



Slovnaft

IMPLEMENTÁCIA A VÝSLEDKY ZAVEDENIA FACILITY MANAGEMENTU V SLOVNAFTE

Stavebné fórum Košice 24.6.2008

Implementácia FM v Slovnafte



- Rozsah poskytovaných služieb
- Východiskový stav
- Očakávané prínosy
- Riziká
- Priebeh implementácie FM
- Ukážka využitia CAFM
- Ukážka využitia Termovízie
- Dosiahnuté efekty



Slovnaft

Rozsah poskytovaných služieb – činnosti zabezpečované spoločnosťou AB správcovská, a.s.

- ✓ Komplexná technická správa objektov, preventívna údržba, opravy stavebných a interiérových častí, opravy rozvodov.
- ✓ Údržba, opravy a obsluha zariadení.
- ✓ Servisné prehliadky zariadení.
- ✓ Odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených technických zariadení.
- ✓ Overovanie meradiel energií a médií.
- ✓ Údržba zelene, kosenie trávy, údržba parkového porastu.
- ✓ Zimná a letná údržba komunikácií.
- ✓ Technická podpora pri rekonštrukciách a modernizácii.

Rozsah poskytovaných služieb – činnosti zabezpečované spoločnosťou AB správcovská, a.s.

- ✓ Upratovanie, deratizácia, pranie pracovných odevov a posteľného prádla, prevádzkovanie verejného WC.
- ✓ Zabezpečovanie likvidácie odpadu.
- ✓ Prevádzka športovísk a bazéna.
- ✓ Správa ubytovní a rekreačných miestností.
- ✓ Informátorské a recepčné služby.
- ✓ Inventarizácia majetku.
- ✓ Špeditárska činnosť, sťahovanie nábytku.
- ✓ Havarijná služba, call centrum, dispečing.
- ✓ Evidencia všetkých nákladov prostredníctvom CAFM.

Východiskový stav

- ✓ Jednotlivé činnosti boli zabezpečované väčšinou rôznymi úsekmi početnej hospodárskej správy.
- ✓ Množstvo činností zabezpečovali dcérske spoločnosti Slovnaftu.
- ✓ Vykonávali sa len nevyhnutné opravy, preventívna údržba bola vykonávaná len v nevyhnutnom rozsahu.
- ✓ Absencia možnosti sledovania nákladov na jednotlivé budovy a na jednotlivé činnosti.

Očakávané prínosy spolupráce pre Slovnaft

- ✓ Zníženie nákladov na prevádzku, údržbu a opravy využitím konkurenčného prostredia.
- ✓ Zvýšenie komfortu pracovného prostredia a poskytovaných služieb pre zamestnancov Slovnaftu.
- ✓ Zníženie poruchovosti zariadení.
- ✓ Predĺženie životnosti zariadení.
- ✓ Presné sledovanie nákladov v ľubovoľnej štruktúre.
- ✓ Jedno kontaktné miesto.
- ✓ Skvalitnenie doterajších služieb.

Riziká pre dodávateľskú spoločnosť

- ✓ Schopnosť rýchleho zorientovania sa v areáli Slovnaftu.
- ✓ Závislosť od nevyhnutnej spolupráce a poskytovania informácií od spoločností pôsobiacich v Slovnafte niekoľko rokov – z dôvodu komplikovanosti niektorých technológií a najmä histórie dodávok a rekonštrukcií zariadení, rozvodov a pod.
- ✓ Zvyk zamestnancov Slovnaftu na predchádzajúci spôsob fungovania správy objektov.
- ✓ Prijatie externej spoločnosti zabezpečujúcej FM zamestnancami Slovnaftu.

Priebeh implementácie FM

- ✓ Preberanie objektov formou preberacích protokolov
- ✓ Preberanie prebiehalo po jednotlivých technologických celkoch (ÚK, MaR, chladenie, výtahy ...).
- ✓ Výsledkom bolo zistenie skutočného stavu technologických zariadení, stavu objektov a stavu dokumentácie – záverečná hodnotiaca správa s popisom nevyhnutných opatrení.
- ✓ Obsadzovanie všetkých pozícií v navrhutej organizačnej štruktúre

Priebeh implementácie FM

- ✓ Technické vybavovanie – priestory (kancelárie, dielne, šatne a príslušenstvo), zabezpečenie komunikačných kanálov (telefóny, internet), PC, zabezpečenie dopravy (autá, bicykle), vybavenie dielní.
- ✓ Vstupné školenia zamestnancov ako aj zamestnancov našich dodávateľských spoločností.
- ✓ Vybavovanie vstupných povolení pre autá do areálu a do výrobnjej zóny.
- ✓ Prebiehajú rokovania s našimi dodávateľmi a následné uzatváranie zmlúv.

Priebeh implementácie FM

- ✓ Nastavenie kontrolných mechanizmov
- ✓ Nastavenie informačných tokov
- ✓ Vypracovanie harmonogramov preventívnej údržby a odborných prehliadok a skúšok
- ✓ Oboznámenie zamestnancov Slovnaftu o našej spoločnosti a o rozsahu poskytovaných služieb prostredníctvom mailu a článku v podnikových novinách.

Ukážka využitia CAFM

➤ CAFM (Computer Aided Facility Management)

- ✓ Plne integrovaný modulárny nástroj na uloženie a riadenie dát, ktoré podávajú informácie o budove počas celého jej životného cyklu.
- ✓ Riadenie podporných činností.
- ✓ Správa plôch a priestorov.
- ✓ Riadenie nájmov.
- ✓ Údržba a opravy.
- ✓ Správa inventára.
- ✓ Správa ľudských zdrojov.

Ukážka využitia CAFM

➤ CAFM (Computer Aided Facility Management)

Úloha systému je:

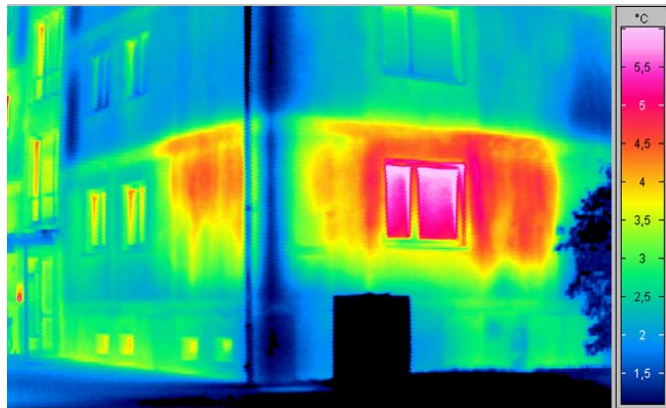
- ✓ Centrálna databáza spravovaných dát.
- ✓ Sledovanie procesov vyžadovaných legislatívou a harmonogramom údržby.
- ✓ Detailné sledovanie a rozdelenie nákladov na budovy a činností.
- ✓ Správa a údržba dokumentácie.
- ✓ Predĺženie životnosti objektov a ich vybavenia, pokrytie celého životného cyklu budovy.
- ✓ Štrukturované, užívateľsky nastaviteľné zobrazenie informácií.
- ✓ Štatistika najporuchovejších budov, druhov porúch.
- ✓ Finančné štatistiky, evidencia odpadov.

Ukážka využitia CAFM

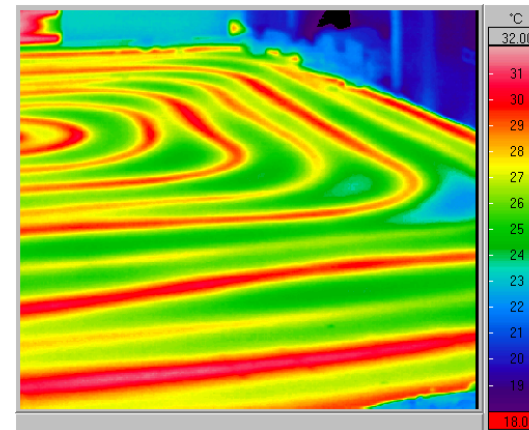
- **CAFM – skladba**
- **Základná databáza ArchiFM**
- **Moduly**
 - ✓ modul ArchiFM Maintenance
 - ✓ Modul ArchiCAD – udržiavanie aktuálnej projektovej dokumentácie
 - ✓ IMAX – fakturačný modul
 - ✓ IMAXOMAK – sledovanie nákladových stredísk a obsadenosť budov a kancelárií zamestnancami
- **Webaplikácie**
 - ✓ Webserver – možnosť prezerania údajov v databáze
 - ✓ Webreports – nástroj na reporty a štatistiky

Ukážka využitia Termovízie

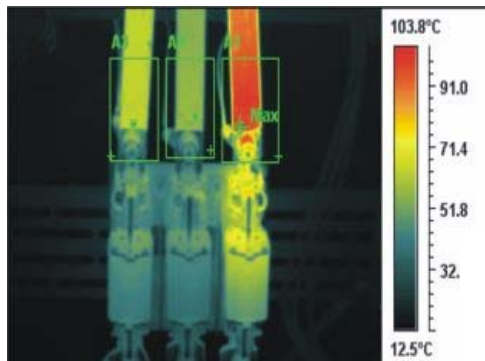
Tepelnoizolačné vlastnosti budov.



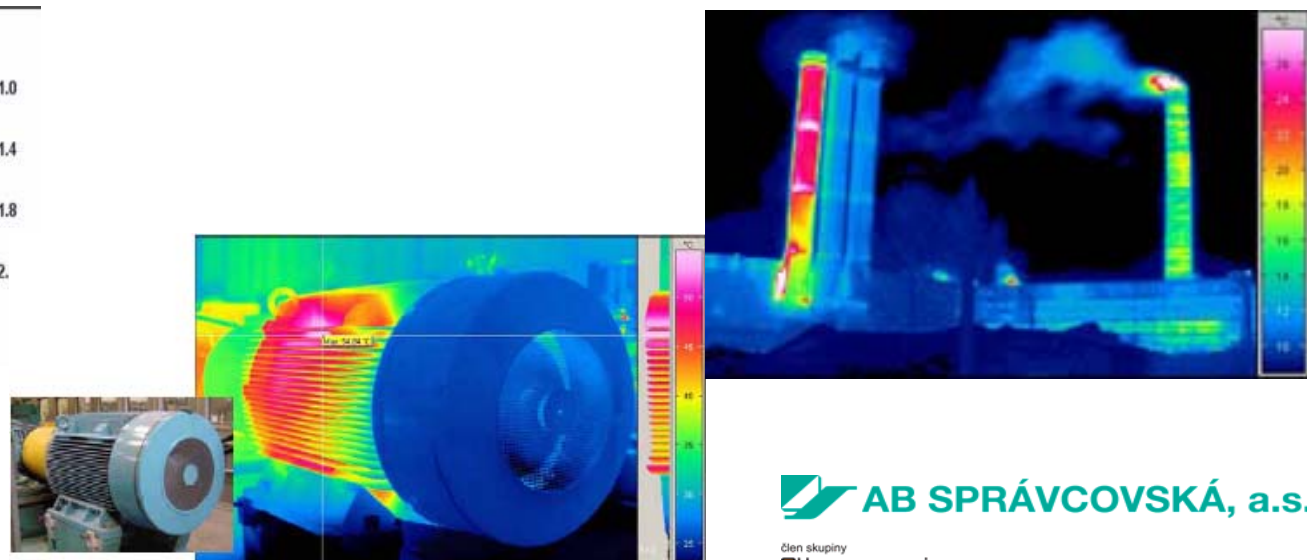
Vykurovacie a klimatizačné systémy.



Elektrické zariadenia.



Stroje a technologické zariadenia.



Dosiahnuté efekty

- ✓ Zníženie personálneho obsadenia zo strany Slovnaftu.
- ✓ Zníženie doterajších nákladov na prevádzku objektov.
- ✓ Sledovanie nákladov v požadovanej štruktúre, reporting.
- ✓ Efektívne plánovanie opráv a investícií.
- ✓ Skvalitnenie poskytovaných služieb, monitorovanie kvality.
- ✓ Výkon preventívnej údržby.
- ✓ Predkladanie návrhov na znižovanie spotrieb energií.
- ✓ Jeden kontaktný bod pre zákazníka.