

***FACILITY MANAGEMENT***  
***- pojem neznámy ?***

Viera Somorová  
viera.somorova@stuba.sk

Je to metóda, ako v organizáciách vzájomne zladit' pracovníkov, pracovné činnosti a pracovné prostredie, ktorá v sebe zahŕňa princípy obchodnej administratívy, architektúry, humanitných a technických vied.

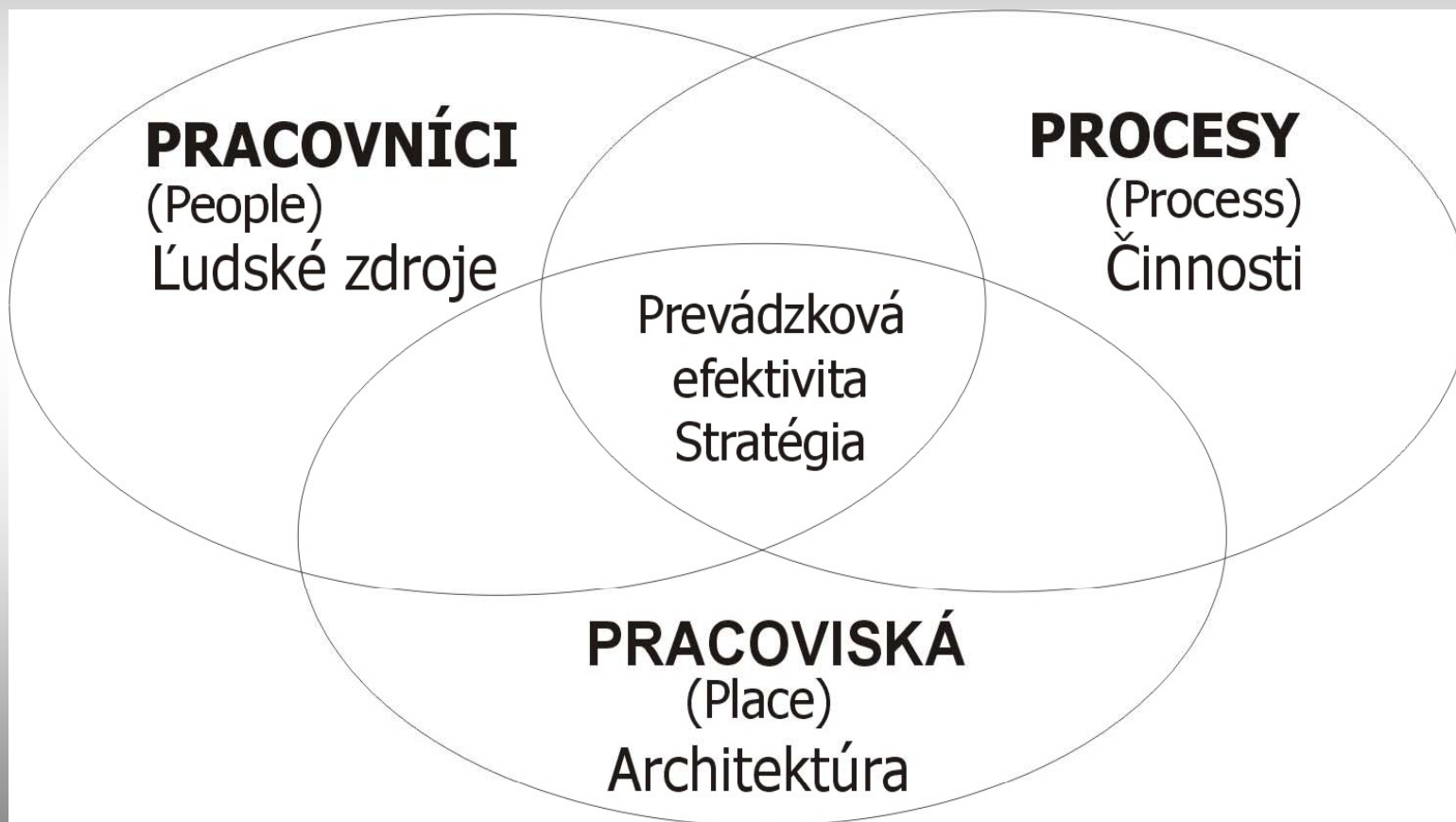
## Definícia IFMA

Medzinárodná asociácia IFMA slovne popisuje schému „3P“.

Facility management je sústredený do troch oblastí :

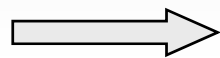
- oblasti, týkajúcej sa pracovníkov, t.j. ľudských zdrojov
- pracovnej činnosti, t.j. oblasti výkonov
- oblasti pracovného prostredia

## Prepojenie troch oblastí :



# STN EN 15221 Facility management

- Európsky trh = kontinentálny trh, ktorý sa rozvíja s existujúcimi regionálnymi a národnými trhmi



**jednotný európsky trh**

- Rôzne národné trhy sú nositeľmi rôznych prístupov k uplatňovaniu výrobkov a služieb na trhu, vytvorenie jednotného európskeho trhu =

***jednotné európske normy***

# Facility management podľa STN EN 15221-1

- integrácia procesov v rámci organizácie na zabezpečenie a rozvoj dohodnutých služieb, ktoré podporujú a zvyšujú efektívnosť vlastných základných činností organizácie
- **služby facility managementu**  
podporné zabezpečenie základných činností dodávané interným alebo externým poskytovateľom

**SPOLOČNOSŤ**

**ZÁKLADNÉ  
ČINNOSTI**

**PODPORNÉ  
ČINNOSTI**

Klient  
Odberateľ

Užívateľ

**DOPYT**

**ŠPECIFIKÁCIA ZMLUVY SLA**

**STRATEGICKÁ**

**TAKTICKÁ**

**PREVÁDZKOVÁ**

**POSKYTNUTIE - KPI**

**PONUKA**

Interná  
a/alebo  
externá

**ZÁKLADNÉ  
AKTIVITY**

**SLUŽBY FACILITY  
MANAGEMENTU**

**POSKYTOVATEĽ**

STRATEGICKÁ

TAKTICKÁ

PREVÁDZKOVÁ

POSKYTNUTIE - KPI

PONUKA

Interná  
a/alebo  
externá

ZÁKLADNÉ  
AKTIVITY

SLUŽBY FACILITY  
MANAGEMENTU

POSKYTOVATEĽ

# Členenie facility managementu

## Priestor

- Dispozičné členenie
- Priestorové väzby
- Optimalizácia využitia
- Evidencia

## Infraštruktúra

- Budovy a technológia
- Komunikácie a plochy
- Vybavenie
- IT a komunikácia

## Pracovníci

- Potreby pracovníkov
- Psychológia
- Pôsobenie prostredia
- Enviromentálne parametre

## Organizácia

- Forma riadenia spoločnosti
- Forma riadenia podpory
- Zaistenie dodávky
- Systém reportingu



# Cieľ Facility Managementu

Cieľom je posilniť všetky procesy, pomocou ktorých pracovníci na svojich pracoviskách podajú najlepšie výkony a v konečnom dôsledku pozitívne prispievajú k ekonomickému rastu a celkovému úspechu organizácie.

# Prečo zavádzať facility management?

- uvoľniť kapacity pre základný predmet podnikania
- optimalizovať organizáciu spoločnosti
- objaviť rezervy (priestorové, procesné)
- zlepšiť prehľadnosť stavu majetku, spresniť internú evidenciu

- definovať nákladovosť všetkých činností  
= presne adresovať tieto náklady na prevádzkovú jednotku
- Zaviesť jednotný systém hodnotenia efektívnosti (KPI)=kľúčové výkonnostné ukazovatele



**znižit' prevádzkové náklady  
spoločnosti**

# Kde zavádzať FM

1. U nových, rozsiahlych či technologicky náročných projektov
2. V úzko špecializovaných spoločnostiach
3. V spoločnostiach, ktoré majú prevádzku v mnohých objektoch alebo v rozsiahlych nehnuteľnostiach

4. Ak dosahuje réžia spoločnosti neúmernú výšku
5. Pri rozhodnutí manažmentu spoločnosti výrazne znížiť počet zamestnancov (outsourcing)
6. Ak chce manažment spoločnosti spriehľadniť procesné väzby (najmä v oblasti podporných činností)

Zdroj: Ing.Štrup

# Prínosy facility managementu

- prevádzkové náklady

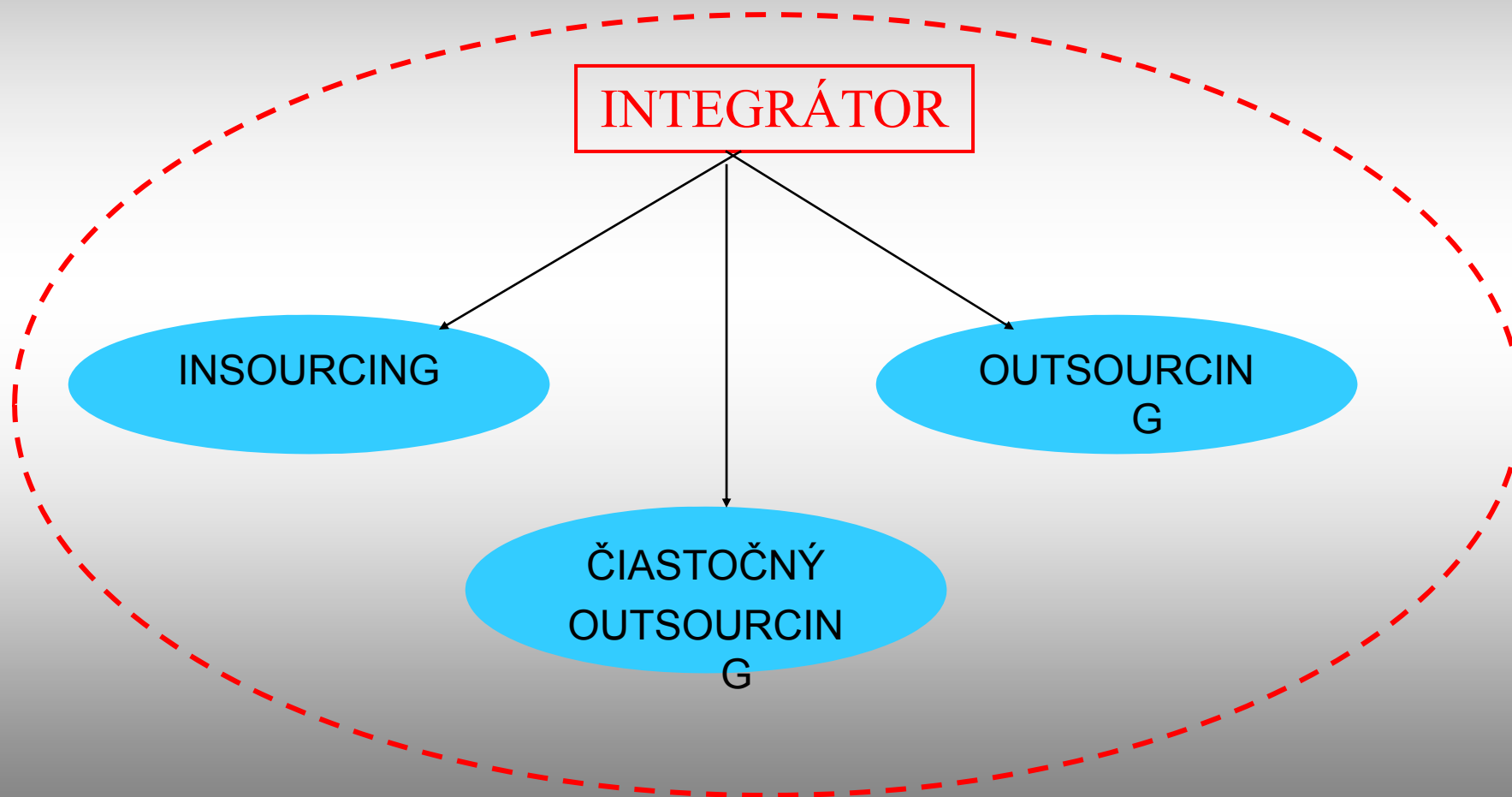


# Prínosy facility managementu

- space management



# Formy zaistenia služieb Facility managementu





## Cieľom zabezpečenia riadenia podporných činností formou outsourcingu je :

- zníženie prevádzkových nákladov
- zvýšenie efektívnosti základnej činnosti a produktivity práce.

Outsourcing sa stáva zdrojom konkurenčnej výhody pre podnikateľský subjekt.

## Kedy môže FM pomôcť v konkurenčnom boji

- Zjednodušenie riadiacej štruktúry:
  - Vyčlenenie alebo poverenie facility manažéra riadením FM
  - Nákup neefektívnych činností
  - Zjednotenie procesov z rôznych organizačných zložiek
  - Štandardizácia procesov a ich riadenia
- Profesionalizácia podporných činností

- Spríehľadnenie financovania podporných činností
- Vytvorenie stabilného jadra dodávateľov služieb
- Zavedenie kvalitatívneho parametra do hodnotenia

Zdroj : Ing.Štrup

# Správa budov

- Služby spojené s infraštruktúrou budov (technické zaistenie chodu objektov)
  - Pravidelná údržba, reaktívna údržba a opravy, technické služby nájomníkom, atď.
- Služby spojené s nájomníkmi a ich priamou závislosťou na chode budovy
  - Recepcie, ostraha, upratovanie, správa zelene, parkovanie, atď.
- Administratívne služby majiteľom a nájomníkom

# Oblasti využitia FM



**Administratívne centrá**

**Priemyselné podniky**

**Štátne inštitúcie**

**Finančné inštitúcie**

**Obchodné centrá**

**Nemocnice a zdravotníctvo**

**Univerzity a školstvo**

**Bývanie a občianska vybavenosť**

**Doprava a dopravné spoločnosti**

Zdroj : Ing.Štrup