

## Enterprise Facility Management – EFM

### Podporné činnosti súvisiace s prevádzkou majetku, jeho správa a úspora nákladov

V každej organizácii existujú dva typy činností - "hlavné" a "podporné". Hlavné sú pre organizáciu predmetom podnikania a prinášajú zisk. Podporné – síce netvorí zisk, ale sú pre fungovanie organizácie nevyhnutné.

#### Z histórie EFM

Kolískou zrodu facility managementu sú Spojené štáty americké. Impulzom pre vznik EFM bola konzervatívnosť a nepružnosť vo funkčnej hierarchii organizácií. Väčšina pracovníkov (tzv. facility managerov) si ani neuvedomovala príslušnosť k tejto profesii. Zvyčajne to boli odborníci na správu majetku, budov, alebo administratívy.

Existuje niekoľko definícií pre facility management. Dve z nich sú najpoužívanejšie:

1. Metodika zladenia pracovníkov, pracovného prostredia a činností organizácie. Zahŕňa princípy obchodnej administratívy, architektúry, humanitných a technických vied.
2. Analýza a optimalizácia všetkých nákladov z hľadiska relevantných procesov, týkajúcich sa budov, alebo výkonov organizácie, ktoré nepatria k jej hlavným činnostiam.

#### Základ úspechu manažéra

Okamžité správne rozhodnutia si vyžadujú dostatok informácií. Trendom je neustále sa skracujúca doba pre rozhodovanie, preto sa výrazne zvyšujú požiadavky na kvalitu a včasnú dostupnosť podkladových informácií.

Vďaka kvalitnému manažmentu v rozhodovacích procesoch je možné dosiahnuť:

- Znižovanie prevádzkových nákladov
- Zvyšovanie konkurencieschopnosti
- Zlepšovanie služieb zákazníkom
- Zvyšovanie spokojnosti zamestnancov
- Prehlbovanie autority riadiacich pracovníkov

#### Prečo zavádzať EFM?

Pretože znamená efektívnu správu majetku a výraznú úsporu nákladov. Hlavným dôvodom zavádzania EFM je úsilie organizácií čo najviac znížiť náklady na podporné činnosti a čo najlepšie uspieť v tvrdom konkurenčnom boji. Naopak - uvoľniť pracovníkov a finančné prostriedky na core business (hlavné činnosti). EFM efektívne preberá všetky podporné činnosti (bez nich organizácia nedokáže fungovať) a vykonáva ich lacnejšie a pružnejšie, ako kedykoľvek predtým. Ide o každodennú správu budov, výrobných zariadení, majetku, lepšie využívanie priestorov, plánovanie, údržbu, upratovanie, stravovanie, ale aj zvládanie nárazových aktivít, spojených s rekonštrukciou, sťahovaním, opravami, havarijnými situáciami... Hlavnými prínosmi sú transparentnosť nákladov a maximálne využitie potenciálu majetku.

Najlepším meradlom sú ekonomické ukazovatele, ovplyvnené nasledovnými faktormi:

- **Znížením priamych nákladov organizácie.** Zo zahraničných zdrojov vyplýva, že pri dobre zavedenom EFM vykazujú organizácie až 30 % úspor prevádzkových nákladov.
- **Zvýšením výkonnosti zamestnancov.** Dosahuje sa odbúraním tzv. stratových výkonov, jednoduchým prístupom k aktuálnym informáciám, kvalitou a dostupnosťou pracovných prostriedkov, príjemným pracovným prostredím a pod.
- **Zvýšením zisku.** Znamená odhaľovanie ďalších príjmov, ktoré vznikajú ako pridaná hodnota k predchádzajúcim faktorom.

## Facility management v správe areálov

Vďaka unikátnej modulárnej stavbe riešenia sa s rastom nárokov organizácií môže rozširovať aj systém EFM. Po úvodnej fáze so správou areálu a nehnuteľností a po naplnení systému kompletnými údajmi, môže nasledovať rozšírenie EFM o ďalšie moduly (postupujúce do hĺbky detailov a šírky záberu) až po úplné pokrytie dynamiky každodenného života organizácie. Riešenie umožňuje pri aktualizácii postupovať bez akýchkoľvek výpadkov systému. Pracovníci organizácie nájdu nové časti systému pri rutinnom zapnutí svojho počítača po príchode na pracovisko (bez dodatočných inštalácií a údržby infraštruktúry IT).

Pestrá škála aplikačných modulov Vám umožňuje si zvoliť optimálny postup pri realizácii EFM na základe dostupnosti investičných prostriedkov a kompletnosti údajov:

- **Základná mapa areálu**
- **Správa majetku s využitím RFID technológie**
- **Krízový manažment**
- **Správa dokumentov**
- **Kamerový systém**
- **Stavby**
- **Inžinierske siete**
- **Poruchová služba HelpDesk**
- **Technologické schémy**
- **Zákaznícky informačný systém**
- **Spojenie s GIS**

## Facility management v správe budov

**Evidencia nehnuteľného majetku** obsahuje komplexnú evidenciu katastrálnych údajov o pozemkoch a stavbách, vlastníckych vzťahoch a príslušnej dokumentácie.

**Evidencia stavebných objektov** predstavuje úplnú správu vnútornej štruktúry stavieb (podlažia, miestnosti, obslužné a technologické priestory).

**Evidencia vnútornej infraštruktúry** rieši správu rozvodov médií, dátových a telekomunikačných rozvodov a bezpečnostnej infraštruktúry.

**Evidencia huteľného majetku** rieši personalizovanú inventarizáciu vybavenia priestorov nábytkom, kancelárskym zariadením a technikou.

**Evidencia osôb** znamená prepojenie stavebných priestorov s osobami, správu pridelovania pracoviska a súvisiacich zariadení (telefón, nábytok, vybavenie...), priestorové plánovanie obsadzovania voľných kapacít.

**Kľúčová služba** rieši správu prístupu k jednotlivým priestorom v objektoch.

**Prenájom priestorov** obsahuje riadenie a sledovanie prenajímania priestorov.

**Riadenie udalostí** predstavuje procesný modul na riadenie a správu výkonov pri údržbe, odstraňovaní porúch, rekonštrukciách, revíziách...

**Manažment dokumentov** rieši údržbu dokumentácie (technická dokumentácia, výkresy, predpisy, normy, texty, tabuľky, fotografie, videosekvencie...) k jednotlivým spravovaným objektom.

## Cieľ a prínosy EFM

Cieľom EFM je zefektívnenie procesov, prostredníctvom ktorých pracovníci podávajú vyššie výkony, čím pozitívne prispievajú k ekonomickému rastu a celkovému úspechu organizácie.

## Prínosy facility managementu:

- Efektívnosť procesov, kvality služieb a zníženie nákladov
- Plánovanie nákladov
- Riadenie nehnuteľností a investícií na základe dlhodobého plánovania
- Kvalitné a dostupné informácie
- Väčšina evidenčných a procesných informácií je umiestnená do jednotného informačného prostredia, čo umožňuje porovnávanie napr. nákladov jednotlivých činností (v rôznych objektoch) počas vymedzených časových období
- Dostupnosť a aktuálnosť kľúčových informácií (pre kvalitné rozhodovanie a efektívnu kontrolu) v spoločnom prostredí
- Zvýšený kvalitatívny prístup ku klientom - výrazná podpora orientácie na zákazníkov a komunikácie s nimi