

# Facility management: nové jméno pro staré činnosti

*Dnešní doba přeje úsporám všeho druhu. Zatímco hlavní činnosti průmyslových podniků jsou často podrobovány nejpřísnějším měřítkům při odstraňování plýtvání a optimalizaci všech jejich aspektů, podpůrné aktivity zůstávají zdrojem nechtěných ztrát.*

**Lukáš Smelík**, šéfredaktor

**F**acility management je ve svém principu starý jako lidstvo samo. V posledních desetiletích je však obvyklé hledat nové kabáty pro zaběhlé činnosti. Na jednu stranu nám to může připadat dětinské, ale pohlédneme-li hlouběji do problematiky, nalezneme mnohé, co jsme dříve „neviděli“, nebo ani vidět nechtěli. Pokud bychom přistoupili k doslovnému překladu slov facility management, zjistíme, že facility znamená snadnost, lehkost, výhodu, vhodné zařízení, plynulost, zručnost, nadání a talent, přičemž pojem management již dnes zřejmě není potřeba blíže definovat. Přeložit tato dvě slova k pochopení významu oboru facility management ovšem nestačí, musí se totiž chápat jako celek.

„Facility management dnes nabízí komplexní poskytování služeb v oblasti podpůrných procesů. Zjednodušeně by se dalo říci, že cílem poskytování těchto služeb není pouze zajištění provozu samotné budovy, ale i její následné efektivní zhodnocování,“ říká Aleš Choutka, jednatel společnosti Alstanet s.r.o. Ovšem jak se vyvíjí tržní prostředí, vyvíjí se také na něj působící složky. „V dnešní době však mezi tyto služby už nepatří jen samotná správa budovy či vozového parku, ale také správa počítačové sítě nebo krizový management, které byste asi mezi nimi nehledali,“ dodává Choutka.

## Přechod z teorie do praxe

Podstatou facility managementu není pouze nutnost definovat problémy, kterými je v podniku nutné se zabývat, ale snažit se také nalézt prostředky k následné represi. „Zatímco většina



Fotografii poskytla společnost OKIN FACILITY  
Za poskytnutí komplexního facility managementu ve výrobních závodech a ložističtém centru Hamé, a. s. získala dodavatelská společnost OKIN FACILITY ocenění FM Awards 2005.

hlavních procesů ve společnostech byla již v maximální míře zoptimalizována a byly zde odstraněny všechny neefektivní a ztrátové operace, byla zavedena kontrola a systém sledování kvality, pro oblast podpory to často nebylo provedeno vůbec, nebo pouze částečně. Facility management proto přichází nejen s vizí optimalizace řízení těchto podpůrných procesů, ale i s konkrétními kroky, jak tohoto dosáhnout,“ zdůrazňuje Ondřej Štrup, člen představenstva a první ředitel organizace IFMA CZ, která zprostředkovává informační servis v oblasti facility managementu v České republice (letošním rokem již deset let).

Jak si tento cíl přeložit do běžné řeči? Každá společnost zcela přirozenou cestou zajišťuje všechny činnosti, které jsou pro její chod potřeba. U nově vzniklých či malých společností je vše relativně jednoduché a průhledné. S rozrůstáním společnosti či jejím vzrůstajícím vlivem v komerčním prostředí se stává efektivita fungování společnosti stále více prioritní záležitostí, což se samozřejmě týká také podpůrných činností.

„Tyto činnosti tvoří zázemí, což převážně znamená, že zajišťují prostředí, ve kterém pracují jednotliví zaměstnanci, ať už se jedná o generálního ředitele, či pomocného skladníka. Tito všichni potřebují pro svou činnost množství zásadních či nevýznamných služeb a pomoci, aby se mohli plně věnovat své činnosti, kterou mají v popisu práce,“ upozorňují dále zástupci české pobočky mezinárodní organizace IFMA Vlastimil K. Vyskočil a Ondřej Štrup v knize „Podpůrné procesy a snižování režijních nákladů (Facility Management)“, vydalo Professional Publishing v roce 2003. Facility management má

podle nich za úkol zajistit jim vše v podobě, která je: nákladově optimální, pro pracovníka nejpříjemnější, legislativně a formálně regulérní, ekologická a energeticky efektivní a odpovídající firemním standardům.

### Nutnost vzniku jednotného oboru

Hlavní překážkou pro vývoj této disciplíny byla v minulosti dlouhodobá nevědomost samotných pracovníků, že vůbec k této profesi přináležejí. Počátky facility managementu nalezneme ve Spojených státech amerických, kde však ještě v roce 1980 neznal běžný občan, dokonce ani sám facility manažer význam tohoto pojmu. Důvodem byla zejména určitá konzervativnost a nepružnost ve funkční hierarchii podniků.

„Dříve byl facility manažer vnímán spíše jako správce objektu a údržbář, dnešní pojetí však pracuje se sofistikovanými systémy pro řízení kvality poskytovaných služeb, garantuje propracovaný a komplexní plán pravidelných revizí a zkoušek, aktualizaci provozních řádů a směrnic, certifikací a další související činnosti,“ vysvětluje problémy začátku oboru Tomáš Kroupa, konzultant společnosti ALTRON, a. s.

Toto smýšlení však nebylo lhostejné skupině facility manažerů, která už v roce 1978 snila o získání uznání a důvěryhodnosti této profese, a jejich potřeby zachycovaly nutnost vytvoření komplexně fungujícího oboru: „Kancelář se měnila a my jsme byli vyzýváni k pomoci při její proměně. Čelili jsme problémům, se kterými jsme se dříve nesetkali, a neměli jsme proto připraveno žádné řešení. Neexistovaly žádné školy a neměli jsme ani žádnou asociaci, v níž by si její členové mohli předat své zkušenosti. Potřebovali jsme se sejít a společně řešit problémy, definovat profesi a získat důvěru organizací. To je část důvodů, které nás svedly dohromady.“

V květnu 1980 tak byla na setkání zájemců o facility management ustanovena nová organizace známá jako National Facility Management Association. Druhé výroční konference v roce 1981 se zúčastnilo již 87 posluchačů a 27 přednášejících. Krátce po této konferenci se z National Facility Management Association stala International Facility Management Association (IFMA). Dnes má asociace členy, pobočky a přidružené organizace po celém světě. Toto byly počátky facility managementu, alespoň co se USA týká. V Evropě se jako komplexní obor prosadil až na počátku 90. let 20. století a Česká republika se do celosvětové sítě facility manažerů zapojila až v roce 2000, kdy byla oficiálně představena na evropské konferenci ve Skotsku.

Pozdní přijetí principů celosvětových standardů v oboru facility managementu by mohlo zdánlivě řadit české manažery daleko za celosvětovou špičku. Pravda však je, že i když oproti Americe je celá Evropa značně opožděná, lokálně bychom mnoho rozdílů nenašli, což může dokonce v mnohém pomoci v jeho vývoji.

„Nemyslím si, že se výrazně liší od západních společností. I u nás probíhá zahřívací kolo facility managementu, jako tomu bylo na Západě. Určitou výhodou je, že máme od koho opisovat - pokud nám to hrdost dovolí,“ poukazuje na výhody Štrup a na druhou stranu vah klade největší nebezpečí specifické pro český trh. „Určitým specifikem pro ČR je syndrom Ferdý Mravence. Již několik století se traduje, že jsme národ šikulů a že se vždy ke všemu umíme postavit, lépe řečeno, každý si vždy nějak poradí. Toto je nám ke cti a mělo by to být obrovskou výhodou. Bohužel právě ve facility managementu se toto



Fotografii poskytl společnost OKIN FACILITY

stává přítěží,“ dodává zástupce IFMA CZ. Mnozí vyšší manažeri podle něj spoléhají na vrozenou schopnost a tak se z nás stává jakýsi „národ hasičů“, kteří si vždy „originálně“ poradí, nehledě na to, za jakou cenu.

Velkou výhodou pro nastupující facility manažery i pro budoucnost oboru celkově je také událost z nepříliš vzdálené minulosti, kdy v květnu roku 2007 vstoupila v platnost nová EU norma ČES EN 12 331, která představuje velký přínos. Předně sjednocuje doposud nejednotnou terminologii a definice, přináší návod, jak připravit smlouvu na dodávku služeb. Jejich největší prospěch je však na odborně-politické úrovni. Doposud byl obor facility management vnímán jako cosi, co je „módním výstřelkem“, kterého se drží pár nadšenců.



Fotografii poskytl společnost OKIN FACILITY

### Ze správců budov sofistikovaní pracovníci

Dnešní postava facility manažera je tedy vnímána spíše jako člověk, který musí splňovat kritéria řídícího pracovníka se širokou škálou znalostí, od ekonomických přes technické až po etické aspekty jeho osobnosti. V žádném případě tak nemůžeme, jak už dříve zaznělo, dávat rovnítko mezi pojmy správce objektu a facility manažer. „Jeho hlavním úkolem je kontrolovat a řídit výkon poskytovaných služeb pomocí sofistikovaných nástrojů,“ konstatuje Choutka. „Facility manažer musí být osoba, která má dostatečné zkušenosti pro správné prvotní posouzení kritické situace, dostatečný přehled o celkové koncepci řešení v dané lokalitě, zná místní pracovní postupy, provozní řády, eskalační

procedury a rychle se orientuje v prostředí konkrétní spravované lokality," doplňuje Kroupa.

Komplexností a šíří požadavků se ovšem potvrzuje také trend, který uvádí Štrup, kdy facility manažer (tehdy většinou správce objektu) musel být vynikající technik. „Dnes si manažer sjednává technika pro správu řízených objektů ve formě poskytovatele a infrastrukturní služby. Oni sami se však nesmí nechat vtáhnout do detailních technických problémů - což ovšem neznamená, že je ostatní mohou tzv. vodit za nos," uvádí na adresu facility manažerů Štrup a dodává, „samozřejmě musí ovládat koncepce a zásadní parametry technologií a jejich potřeb.“ V tomto ohledu je údajně občas zaskočen při setkání s absolventy facility managementu z ekonomických škol, kde se tento obor se svou rostoucí popularitou stává stále častěji vyhledávaným předmětem studijních plánů.

Zde však narážíme na jeden zásadní problém a rozdíl v pojetí práce facility manažerů. Klienti často nechápou potřebu mít ve svém týmu manažera, jenž dále vlastní podpůrný tým techniků, kteří mu pomáhají při zajišťování všech procesů. Řada podniků dnes raději sáhne po souhrnném řešení ze strany dodavatele. Pro problematiku takového outsourcingu by bylo dobré rozlišit si dva základní typy manažerů, jejichž primární cíl, tj. bezchybná podpora hlavního podporovaného procesu, je v zásadě stejný, ale jsou mezi nimi diametrální rozdíly.

Zatímco facility manažer na straně klientské společnosti je spíše vhodný k tomu, aby se stal ručitelem odpovídajícím za

koncepční pojetí těchto činností, k čemuž mu napomáhá zejména znalost prostředí firmy, požadavků jednotlivých zaměstnanců a jednotlivých zařízení, u dodavatele je to jiné. „Na straně poskytovatelů se jedná o odborníky s hlubokými zkušenostmi, které získali při výkonu služeb. Tito musí být provozně orientovaní, mít přehled na taktické a zejména provozní úrovni řízení," vysvětluje Štrup. Facility manažer velkého dodavatele jednoduše nemůže být dopodrobna seznámen se všemi detaily primárního procesu svého klienta a stejně tak nemůže znát jeho střednědobé a dlouhodobé strategie. Nežrídka se však v praxi setkáváme se skutečností, že část služeb je prováděna interně a část nakupována a tímto způsobem dochází ke skloubení požadavků v celé šíři.

## Outsourcing ano, ovšem s rozvahou

Český a slovenský trh si v současné době nemůže na nabídku specializovaných společností pro facility management stěžovat. Stejně jako je tomu u jiných činností, také zde bychom našli pro outsourcing těchto služeb řadu výhod i nevýhod. Zřejmě největším kladem by zde jistě byla profesionalita na straně dodavatele, který má na rozdíl od klienta facility management jako své primární poslání a obchodní záměr. „Klient nikdy neuslyší výmluvy na jiné servisní subjekty a může se věnovat aktivitám, jež jsou pro něj hlavním předmětem jeho podnikání. Dobře zvolený outsourcing je neefektivnějším nástrojem pro získání nejpovolnějších specialistů ve správný čas na správné místo," vysvětluje za stranu dodavatelů Kroupa.

„Z pohledu klienta je další výhodou zjednodušená administrativa, přesnější přehled pomocí reportování a možnost implementace funkčního nástroje řízení - ovládnutí kvality a efektivity poskytovatele," dodává Štrup, jedním dechem však pokračuje, „toto je něco, co u nás vůbec nefunguje. V oblasti smluv je absolutní bezvládní. EU standard ČSN EN 15221 v části 2 zavádí ‚Průvodce přípravou FM smluv‘. Stačí si projít tuto normu a porovnat její ustanovení s jakoukoli existující smlouvou a zjistíte, jak se klienti vydávají poskytovatelům napospas.“ Hlavním problémem je zde údajně hlavně absence kvalitativních hodnotitelů, kteří by měřili skutečný výkon a kvalitu. Nemluví o tom, že nejsou zaváděny bonifikace/penalizace za úroveň kvality a výkonu.

Stejně jako u každé jiné činnosti je i zde potřeba jasně si stanovit hned v úvodu, které činnosti je vhodné přenechat dodavatelské službě, za jakých podmínek hodnotit jejich efektivitu a smluvně si ošetřit, za jakých podmínek bude dodavatel hodnocen. Znovu je však nutné podotknout, že v tomto se facility management neliší od jiných aspektů, například od údržby průmyslových procesů.

## Role počítače v úloze facility managementu

Speciální složkou oboru facility management, která se řeší zejména nákupem od dodavatele, je implementace informačních systémů do procesu facility managementu, ve kterém se stále skrývá jistý potenciál. „Možnosti informačních systémů jsou samozřejmě veliké. V dnešní době se už neviduje jen seznam budov, ale běžně se v softwarové aplikaci pro facility management používá dynamické workflow ke zpracování požadavků. Často bývá rovněž používán modul ‚schvalování‘. Softwarové aplikace také mohou poskytovat facility manažerovi nástroje v podobě KPI (klíčové ukazatele výkonnosti), díky kterým má

**TÝDEN FACILITY MANAGEMENTU**  
**PRAHA 9. - 11. 11. 2009**  
**MOTTO CESTA Z KRIZE MÁ SVÉ JMÉNO...**

**EXKURZE 9.11.2009**  
 Raiffeisenbank - exkurze do nejvyššího objektu v ČR - CITY TOWER  
 Účast na exkurzi je podmíněna účastí na konferenci dne 10.11.2009

**KONFERENCE 10.11.2009**  
 Hotel Olympik - ARTEMIS, U Sluncová 14/71, Praha 8

**SPOLEČENSKÝ VEČER 10.11.2009**  
 vyhlášení FM AWARDS 2009  
 Palác Žofín, Slovanský ostrov 226, Praha 1

**WORKSHOP 11.11.2009**  
 téma: Stanovení a nastavení KPI u procesů v běžné praxi facility manažera  
 Hotel Olympik - ARTEMIS, U Sluncová 14/71, Praha 8

Pořádá IFMA CZ Karlovo náměstí 30, 120 00 Praha 2  
 Podrobné informace a přihlášky na [www.ifma.cz](http://www.ifma.cz)  
 e-mail: [administrativa@ifma.cz](mailto:administrativa@ifma.cz)  
 Ivana Helebrantová: +420 602 320 047

HLAVNÍ REKLAMNÍ PARTNER: **alsternet**

REKLAMNÍ PARTNEŘI: AB Facility, ECH, IDS SCHER, OCE, RING, Sodesho

HLAVNÍ MEDIÁLNÍ PARTNER: FACILITY MANAGER

MEDIÁLNÍ PARTNEŘI: Podnikatel, PROJECT & REALIT, Křemenová

# „Cesta z krize má své jméno...“

## Týden facility managementu v podání organizace IFMA CZ



Letos to bude právě 10 let, kdy IFMA CZ vstoupila na půdu České republiky a začala seznamovat širokou veřejnost s oborem facility management. Jak si jistě příznivci tohoto oboru vzpomenou, prvním prezidentem a zakladatelem asociace byl

Ondřej Štrup. Současným prezidentem je již ve druhém volebním období Bohuslav Kyjánek. Asociace spolu s oborem facility management prošla za uplynulých 10 let vývojem, jenž bude dokumentován zajímavými exkurzemi, které jsou plánovány průběžně na celý rok a jež jsou zaměřeny na výsledky praktického uplatnění facility managementu v jednotlivých hospodářských odvětvích. Nedílnou součástí oslav jsou i tento rok přátelské neformální snídaň členů i příznivců IFMA CZ, tradičně konané v kavárně Louvre vždy každou poslední středu v měsíci.

Ve dnech 9.-11. 11. 2009 oslavy vyvrcholí IX. ročníkem Týdne facility managementu, opět v hotelu Olympik Artemis a opět s mezinárodní účastí. Letošní motto zní: „Cesta z krize má své jméno...“ Nedílnou součástí celého programu TFM 2009 bude jako každoročně úvodní exkurze do objektu zajímavého z oborového hlediska, tedy z hlediska praktické aplikace facility managementu, tentokrát to bude budova Raiffeisenbank, Prague City Tower, Hvězdova 1716/2 b, Praha 4 - Pankrác. Jedná se o nejvyšší objekt v ČR, který prošel v posledních dvou letech totální revitalizací. V případě dobrého počasí je to příležitost vidět Pražský hrad z ptačí perspektivy. Účast na exkurzi je podmíněna placenou účastí na konferenci dne 10. 11. 2009.

Druhý den bude věnován přednáškám a třetí den tradičně workshopu s názvem „Stanovení a nastavení KPI u procesů v běžné praxi facility manažera“. Vrcholem druhého dne a vlastně i celé konference bude slavnostní vyhlášení FM AWARDS (Cena pro osobnost v FM, projekt v FM a pro studentskou práci v FM), tentokrát v prostorách paláce Žofín na Slovanském ostrově v Praze. V tomto roce bude poprvé vyhlášena čtvrtá cena, a to Talent roku 2009, kterou bude udělovat a jejíhož vítěze bude vybírat společnost Alstanet s.r.o., poskytovatel softwarové podpory pro facility management a hlavní partner Týdne FM.

Hlavním reklamním partnerem je společnost Alstanet, dalšími reklamními partnery jsou AB Facility, Dora Group, ECM Facility, IDS Scheer. Hlavním mediálním partnerem je Facility Manager, dalšími mediálními partnery jsou Building World Magazin, Podnikatel, Project and Property, Realit a v neposlední řadě časopis Řízení a údržba průmyslového podniku.

*Kontakt pro zájemce a přihláška příspěvku na konferenci:  
zdenek.cezik@skoda-auto.cz.  
Více informací najdete na: [www.ifma.cz](http://www.ifma.cz)*

možnost hodnotit poskytnuté služby a sledovat, popř. korigovat finanční operace s nimi spojené,“ vypočítává výhody Choutka.

CAFM (Computer Aided Facility management) zavádí do systému grafický prvek. K nim lze připojit jak inventarizaci (majetku), tak dislokaci osob (a s nimi i organizačních celků) a procesy. Interní procesy je třeba provázat přes dispečinky (technologický, bezpečnostní, požadavkový, havarijní nebo třeba požární). Tyto systémy doplněné o propojení s grafikou a firemní databází tvoří páteř funkční ICT podpory facility managementu společnosti.

„Zkuste si představit, jaké úspory zavedení CAFM přinese. Jako příklad můžeme uvést úsporu času jednoho pracovníka, když nebude muset stále něco shánět, hledat ve Zlatých stránkách, dohledávat v podnikových intranetech atd. Pouze vystaví požadavek v dispečinku a pak v kteroukoli chvíli zkontroluje, v jaké fázi se plnění jeho požadavku nachází,“ vyzvedává výhody softwarového řešení Štrup a uvádí vzor, „příkladem může být vítězný projekt FM Award roku 2006 - Implementace CAFM v ČSOB.“

Vrcholový management většiny společností si dnes, dle slov společnosti TESCO SW a.s. (viz sloupec vpravo), již uvědomuje nutnost péče o svůj majetek, rizika a náklady, což může být důsledek zanedbávání této péče. Proto se v posledních letech na tuto oblast více zaměřují, najímají odborníky z řad zkušených a certifikovaných facility manažerů, sledují její vývoj a jsou si vědomi nutnosti pořízení specializovaného informačního systému nejen pro oblast svého core businessu, ale i pro oblast facility managementu.

### Specifika oboru v průmyslovém prostředí

Dlouhou dobu nebylo výjimkou, že se dodavatelské společnosti soustředily na poskytování služeb zejména v nevýrobní sféře. Tato i dnes jistě hraje prim, kdy administrativní budovy svým účelem již předurčují nutnost zvýšené péče o estetické složky spojené s výsledkem dobře zvládnutého facility managementu. Výrobní haly a jiné průmyslové objekty však stále častěji přinášejí dodavatelům zajímavé zakázky, které jsou spojené s poněkud jinými nároky, jež na ně práce pro takového klienta klade.

„Specifikou FM v průmyslových podnicích je široký rozsah provozovaných technologií, které často pracují ve specifických zapojeních a extrémních podmínkách. Pro poskytovatele služeb FM to znamená důkladně nastudovat a respektovat interní pravidla a zvyklosti klienta,“ uvádí na adresu klientů z průmyslového prostředí Kroupa. „Počínaje autorizací vstupu do objektů přes splnění požadavků na elektromagnetickou kompatibilitu, uzemnění a selektivitu jištění až po stanovení požadavků na kvalitu napájení ze zálohované a nezálohované napájecí soustavy,“ dodává.

Výrobní proces přesněji specifikuje požadované prostředí, časovou relevanci všech procesů a různá technologická omezení. „Facility manažer v průmyslovém podniku musí výborně ovládat výrobní postupy, znát potřeby výroby a výrobních objektů, jakož i pracovníků ve výrobě. Navíc musí mít znalosti i z oblasti služeb facility managementu,“ říká Štrup. Najmout zblablého facility manažera tedy ještě nemusí průmyslovému podniku přinést očekávané výsledky. „Lze říci, že kdybychom postavili velice zkušeného a ostříleného facility manažera na tento post v průmyslovém podniku, musel by se nejdříve velice

# Současná nabídka softwarových řešení pro facility management

Každá z oblastí podnikání má svá specifika, která musí FM řešit, ovšem zcela specifická je situace v průmyslových podnicích. Problematika správy budov je zde v pozadí, budovy a haly jsou často nové, v záruce a problémy s nimi jsou zatím v „daleké“ budoucnosti. Trend je tedy zaměřit se především na údržbu a opravy technologického zařízení. Konkrétně se jedná o evidenci karet všech strojů a zařízení, informační základnu o údržbářích, standardní pracovní postupy pro údržbářské, diagnostické a opravárenské operace, definování a sledování intervalů údržeb a hodnot signálů pro jejich provádění. Údržba a oprava je řízena formou pracovních příkazů s vazbami na zajištění náradí, materiálu a náhradních dílů v případě vlastní údržby. Důraz je kladen na management nákladů a ukazatele finanční a technologické efektivnosti.

Je patrné, že vzhledem k šíří řešené problematiky jsou informační technologie alfou a omegou při realizaci FM. Může se zdát, že pořízení CAFM systému je v době krize, kdy podniky hledají možnosti, jak ušetřit, luxusem, ale opak je pravdou. Systém CAFM (systém pro plánování a řízení podpůrných procesů) patří mezi tři klíčové podnikové systémy a oprávněně je jeho postavení přisuzována čím dál větší pozornost a vážnost. Je to systém, který šetří náklady a zefektivňuje vložené finanční prostředky. Který podnik by mohl fungovat bez nezbytného zázemí a zajištění kvalitního provozu prostor a jejich vybavení?

## Požadavky na FM informační systém

Široký rozsah výše popsaných požadavků klade nároky na vysokou funkcionalitu softwarového řešení, včetně schopnosti integrovat se do okolních aplikací podniku. Velký okruh uživatelů přistupujících k aplikaci zase vyžaduje intuitivní ovládání a uživatelský vzhled s možností jejich přizpůsobení, provozní prostředí umožňující přístup k aplikaci v kterémkoli okamžiku a z jakéhokoli místa (C/S, WEB, PDA) a integrovaný systém řízení činností (tzv. WorkFlow). Nutné je i zajištění diferencovaného přístupu k jednotlivým funkcím a datové základně. Zvláštní nároky jsou kladeny nejen na implementační služby, ale i na poradenství, konzultace, metodickou pomoc a návrh systémové infrastruktury.

Takto širokou funkcionalitu umožňuje jen specializovaný CAFM systém. Trh CAFM systémů se vyvíjí stejně dynamicky jako celý facility management. Před patnácti lety zde fakticky neexistoval takřka žádný český SW dodavatel komplexního IS pro FM. Ziskat tak bylo možno buď zahraniční sofistikované řešení (zpravidla nelokalizované do češtiny), nebo drobné utility a nástroje pro jednotlivé dílčí procesy FM.

Dnes jsou již na trhu takové informační systémy, které jsou moderní, modulární a pokrývají veškeré procesy facility managementu v organizaci. Na rozdíl od doby před desítkou let je dnes možný výběr z několika významných českých řešení, která mohou naplnit jakýkoli požadavek každého podniku a jsou zcela srovnatelná s kterýmkoli významným zahraničním řešením v předmětné oblasti.

*Společnost TESCO SW a. s. vyvíjí a implementuje SW řešení pro podporu údržby a facility managementu.*

podrobně seznámit s výrobou, než by mohl vůbec začít kvalitně vykonávat svoji funkci. To se v ostatních objektech a odvětvích tak výrazně neprojevuje,“ upozorňuje Štrup.

Z výše uvedeného je patrné, že průnik kompletních dodávek služeb facility managementu do průmyslu představuje mnoho úskalí, i přesto jsou však z posledních let známy přesvědčivé výsledky z různých provozů, o kterých bychom chtěli přinést více informací v některém z následujících čísel.

Kromě poměrně často nabízených konkrétních řešení pro oblast kritického facility managementu a nabídek servisních programů, které spočívají zejména v monitoringu napájecích a chladicích systémů jejich datových center, uvádí Aleš Choutka ještě jeden zajímavý příklad, co vše může být považováno za službu facility managementu: „Průmyslový podnik, který má zaměstnance u pásů, si najímá poskytovatele služeb facility managementu, resp. k tomu vyškolený personál, aby v případě krátké nepřítomnosti vlastního zaměstnance na pracovním místě, např. návštěva lékaře, byl schopen jej nahradit. Nedojde proto k výpadku samotné výroby.“

## Budoucnost facility managementu

Facility management je obor, který přímo navazuje na historii vývoje služeb a jednotlivých podpůrných činností, přičemž dnes se hovoří o etapě komplexního poskytování facility služeb. Firma navíc nenabízí pouhý soubor jednotlivých služeb. Tato organizace disponuje managementem a týmem zkušených odborníků, kteří komplexně zhodnotí stávající stav a nabídnou efektivní řešení pro budoucnost. Tato organizace zároveň disponuje technickým zázemím, jež veškeré tyto služby zajistí. Zákazník této organizace se může plně soustředit na hlavní předmět podnikání a zvýšit tak svoje zisky.

O tom, kam směřuje budoucnost, má jasné představy člověk, který je tím nejpovolanějším, jenž může odpovědět na tuto otázku. „Přichází doba facility managementu,“ uvádí s neskrývaným optimismem Ondřej Štrup. Musíme si dle jeho názoru uvědomit, že naše společnost je stále ještě produktově orientovaná. Pro nás je automobil finálním produktem. Pravda je ale údajně jiná. Teprve uvedením automobilu do provozu začíná „skutečný automobil“. A nasazením automobilu do interní dopravy ve společnosti začíná facility management. Zprovozněním budovy začíná facility management, uvařením prvního jídla v kuchyni začíná facility management. „Je nutné mít na paměti, že o 80 % všech nákladů je rozhodnuto již v projektu,“ apeluje bývalý prezident IFMA CZ.

Až když si všichni uvědomí a současně pochopí, že se nejedná o jednotlivé osamocené služby, ale o soubor vzájemně se ovlivňujících služeb, pak teprve bude dotyčným jasné, jak je facility management významný pro chod firmy, obce, státu i společnosti. „Nejdříve si musíme připustit důležitost facility managementu pro současnost, abychom mohli vnímat jeho důležitost pro budoucnost,“ glosuje svůj projev Štrup.

*Článek vznikl ve spolupráci s organizací IFMA CZ, za přispění dodavatelských společností Alstanet, s.r.o., Altron, a. s., Tesco SW a. s. a OKIN GROUP, a. s. Další doprovodné materiály ohledně problematiky facility managementu naleznete na internetových stránkách [www.udrbapodniku.cz](http://www.udrbapodniku.cz).*