

Softwarová aplikace pomůže snížit náklady na údržbu

V dnešní době stále rostou náklady na správu a údržbu majetku. Údržba majetku je ve své podstatě pro organizaci pouze nákladová položka a v současné době je moderní a samozřejmě i nutné snižovat veškeré náklady. Je možné snížit náklady na údržbu? Na tuto otázku by měl pomoci najít odpověď následující text.

Vyšší nákladů na údržbu ovlivňuje několik aspektů – rostoucí cena energie, výběr a správné využití používaných technologií a lidé, kteří se o údržbu starají. Dosáhnout optimální výše provozních nákladů a přitom zajistit kvalitu poskytovaných služeb je úkolem facility manažera. Vítaným nástrojem pro optimalizaci nákladů pak může být vhodný výběr softwarové aplikace určené pro facility

management. Základní otázka zní, zda je možné ovlivnit náklady na údržbu již při nákupu technologií. Facility manažer má přehled o jednotlivých technologiích, které trh nabízí. Zná jejich cenu a umí dopředu spočítat, jaké náklady jsou spojeny s jejich údržbou. Tedy již při jejich pořizování lze výrazně ovlivnit náklady na jejich následnou údržbu, ať už máme na mysli povinné revize, odborné zkoušky, kontroly, nebo jiné servisní činnosti. Facility manažer je tedy kompetentní k tomu, aby dokázal navrhnout takový nákup technologií, které budou mít nejlepší poměr nákupní ceny k provozním nákladům.

Pomůže vhodný výběr poskytovatele služeb

Dalším prvkem, který ovlivňuje vyšší nákladů na údržbu, je vhodný výběr poskytovatele servisních služeb. Samozřejmě, že při samotném výběru hraje hlavní roli cena. Ovšem málokdo si v tomto okamžiku uvědomuje, co všechno bude při údržbě zapotřebí. Zpočátku se může zdát, že nabídka poskytovatele obsahuje všechny základní

požadavky. Je ale nutné uvědomit si, co všechno je za nabídkou „schované“ a že jakékoli další práce vám budou účtovány jako vícepráce nad rámec smlouvy a cena údržby se může vyšplhat do neplánovaných částek. Před výběrem vhodného poskytovatele je nutné znát potřeby objektu a mít dopředu sestavený přesný přehled činností včetně termínů a kvality jejich provedení. Těmito parametry by mělo být věnováno maximum času, protože kromě potřeb na správu majetku je nutné brát v potaz i potřeby nájemců majetku, zaměstnanců a dalších. Cílem řízení procesu údržby je najít pro organizaci optimální vyvážení mezi rozsahem a náklady investovanými do údržby a zajištěním provozní spolehlivosti zařízení. Softwarové aplikace zde mají nezastupitelnou roli.

Excelovská tabulka již patří minulosti

Nedávnou minulostí a v některých společnostech i současností je, že se veškerá evidence technologií a údržby vede na papíře, nebo v lepším případě v excelovské

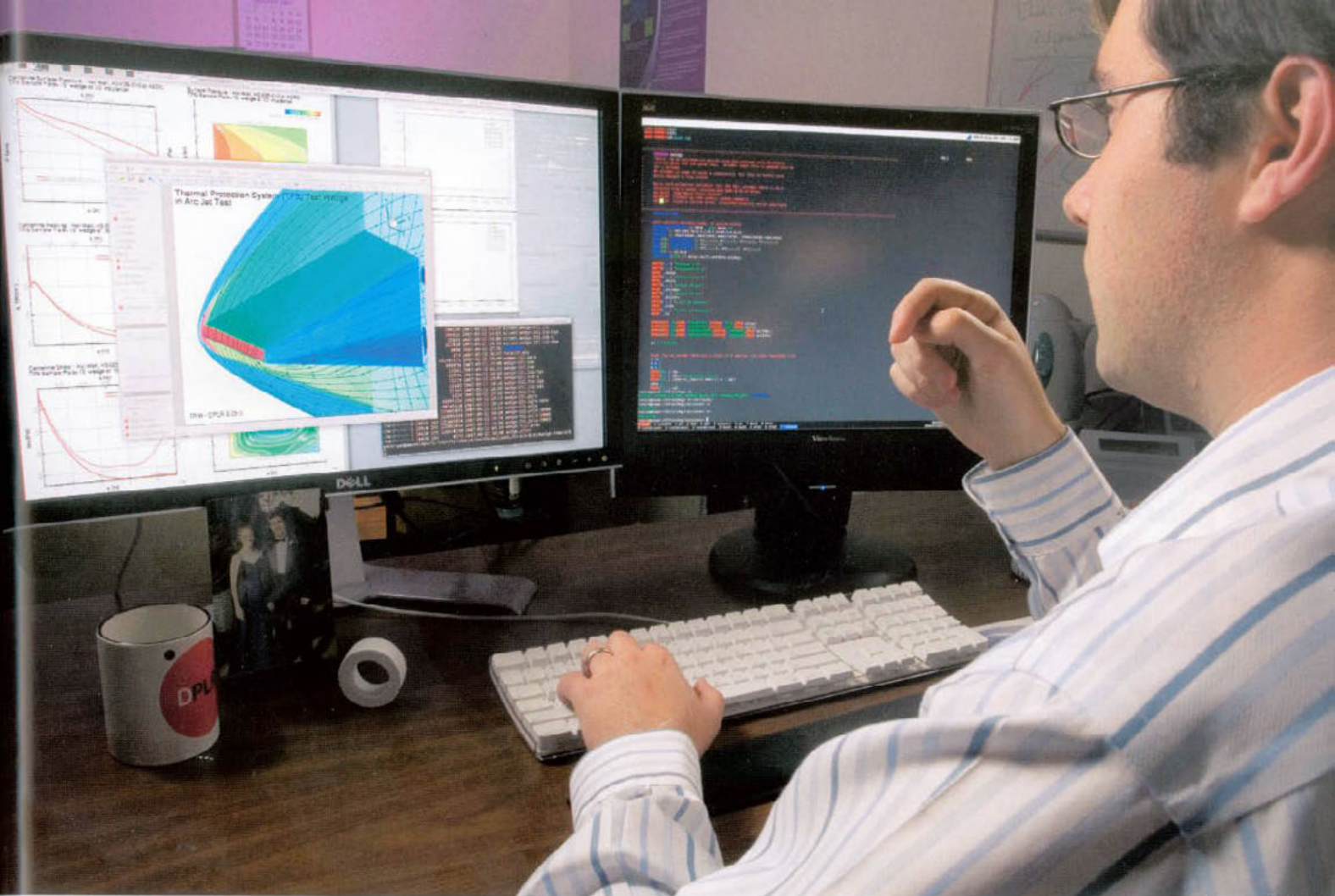
Normy, kterými se v současné době řídí facility manažeři, naleznete pod označením **ČSN EN 15 221 Facility management**. V současné době jsou platné její dvě části, které nabyly platnost v květnu 2007:

- ČSN EN 15 221-1 „Facility management – Termíny a definice“;
 - ČSN EN 15 221-2 „Facility management – Průvodce přípravou FM smluv“.
- Další čtyři části jsou přeloženy do češtiny a čekají na schvalovací řízení. Jedná se o:
- pr EN 15 221-3 „Facility management – Návod jak dosáhnout/zajistit kvalitu ve Facility managementu“;
 - pr EN 15 221-4 „Facility management – Taxonomie Facility managementu – Klasifikace a struktura“;
 - pr EN 15 221-5 „Facility management – Průvodce rozvojem a zlepšením procesů“;
 - pr EN 15 221-6 „Facility management – Plošné a prostorové měření“.

A poslední sedmá část, která se právě překládá do češtiny, je:

- pr EN 15 221-7: „Facility management – Benchmarking ve Facility managementu“.





tabulce. Jaké nevýhody může mít takováto evidence? Určitě nejednotnost zápisu, neaktuálnost, data se nedají sdílet, papírový záznam se může jednoduše ztratit (někde zapomenout) a excelovská tabulka se stane velmi rychle nepřehlednou z důvodu množství potřebných dat. Vhodným pomocníkem pro správnou evidenci je softwarová aplikace pro facility management. Nejenže umožňuje sdílet data na jednom místě, ale je možné zde na základě reportů sledovat náklady na jednotlivé složky údržby (technologie, úklid, autopark...). Softwarová aplikace také poskytuje data potřebná pro rozhodování například v situaci, kdy je třeba zvážit, jestli zařízení ještě udržovat, nebo zda pořídit nové, protože náklady na údržbu již převyšují cenu pořízení nového zařízení. Podklady k rozhodování poskytnou nákladové sestavy, které evidují finanční náklady na jednotlivé technologie a kde je na první pohled zřejmé, jaká byla pořizovací cena technologie a jak se v historii pohybovaly náklady na její údržbu. Vhodná aplikace využívá zkušenosti facility manažerů, poskytuje informace o prováděných činnostech v rozlišení až na jednotlivé položky a současně sumarizované na celopodnikovou úroveň. Umožňuje řadu procesů standardizovat, normovat výkon a následně pak sledovat a vyhodnocovat dodržování norem a limitů.

Využití softwarové podpory pro údržbu

Vstupní branou pro uživatele je většinou Helpdesk, který by měl být uživatelsky přívětivý a intuitivně ovladatelný. Helpdeskový systém jednoduše eviduje podněty, reklamace či havárie jednotlivých technologií, a ty jsou pak přes schvalovací proces postoupeny kompetentnímu pracovníkovi k vyřešení. Při zavádění tohoto nástroje je nutné mít vyjasněné a definované kompetence jednotlivých pracovníků údržby, což samo o sobě může vnést větší pořádek do organizace společnosti. Odpovědný pracovník následně provede požadavek sám nebo v případě nutnosti specializovaného zásahu osloví dodavatele. Vhodná aplikace umožňuje oslovení automaticky rozeslaným e-mailem nebo SMS zprávou. Po celou dobu od zadání do zpracování požadavku je možné procesně sledovat, v jaké fázi se požadavek v daném okamžiku nachází a kdo jej řeší. Po provedení prací lze díky evidenci pracovních příkazů vyhodnotit nákladovost jak na konkrétní úkon či událost (např. havárii), tak celkově na celou organizaci a získat tak přehled, jaké náklady který typ činnosti generuje. Dalšími pomocníky pro údržby jsou Plánování, které pomáhá řešit oblast řízení zdrojů, tedy například kapacit strojů či technologií. Preventivní údržba a Revize umožňují řídit plánování a vlastní provádění nevynucených

údržbových procesů tak, aby jejich provedení minimalizovalo dopad do výrobního procesu. Aplikace má také poskytovat přehled o poruchovosti jednotlivých technologií či strojů, který je možné využít při obnově majetku, a v budoucnu se tak vyhnout nákupům méně kvalitních komponentů. Aplikace umožňují na základě zadaných údajů informovat o nutnosti plánované údržby či revize. Toto se děje automaticky, ale je nutné mít na paměti, že vstupní data do aplikace se nevládnou sama, ale musí je vložit odpovědný pracovník.

Záleží na nastavení aplikace

Je třeba si vždy uvědomit, že softwarová aplikace poskytuje pouze informace, které do ní někdo vložil, a umí pouze ty procesy, které jí byly nadefinovány. Je tedy vhodné vždy zvážit její nasazení a využít tak, aby v konečném důsledku sloužila managementu a společnosti v dosahování potřebných výsledků. I když je údržba stále vnímána jako nákladová položka, v případě, že je správně řízená, náklady bezesporu snižuje. Platí totiž, že pokud je o majetek průběžně a kvalitně postaráno, výrazně se snižuje riziko nečekaných a většinou nákladných poruch či havárií a odsunuje se v čase nutnost jeho obnovy. Zkrátka softwarová aplikace může být vhodným pomocníkem.

*Vojtěch Bernard a Petra Gütterová,
TESCO SW a. s.*