

# FACILITY MANAGEMENT KLUB



**Maminky zajišťují zázemí, pohodu, klid a pořádek v klasických rodinách.**

**Kdo toto zajišťuje ve vyspělých organizacích?**

**FACILITY MANAŽER**

# Poslání klubu

- Využijte skrytý potenciál dřímající ve vašich organizacích a společnostech
- Hledáte pouze úspory, nebo chcete zvýšit produktivitu a tím i zisk?



# Vyjděme z úspěšných příkladů v naší historii



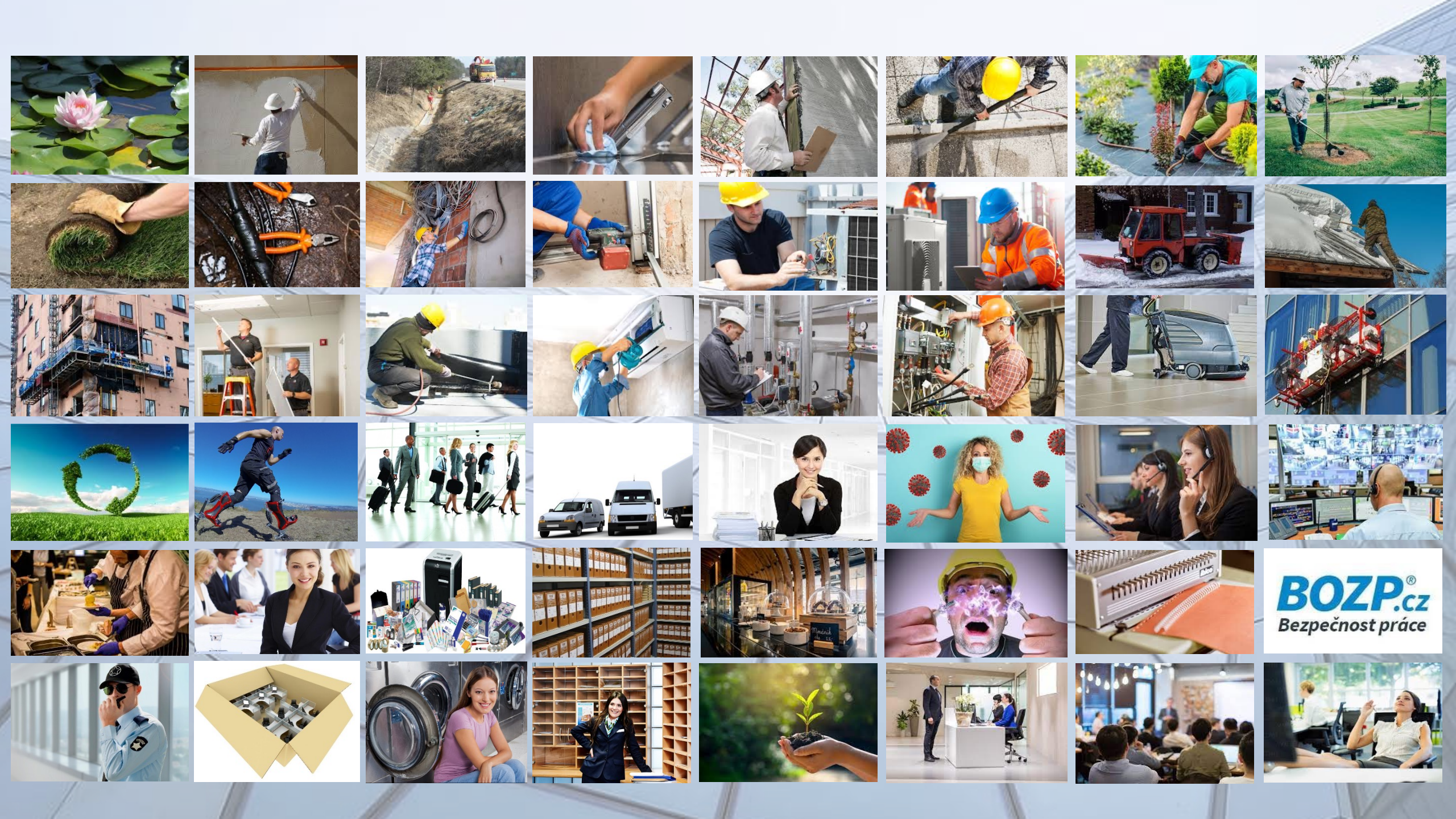
- Na prvním místě zákazník – zdroj příjmů, který rozvíjí společnost
- Na druhém místě můj zaměstnanec – ten, kdo tyto příjmy vytváří





**Co všechno tvoří zázemí organizací?**

**Co vše je potřeba zajistit  
pro zaměstnance a organizaci?**



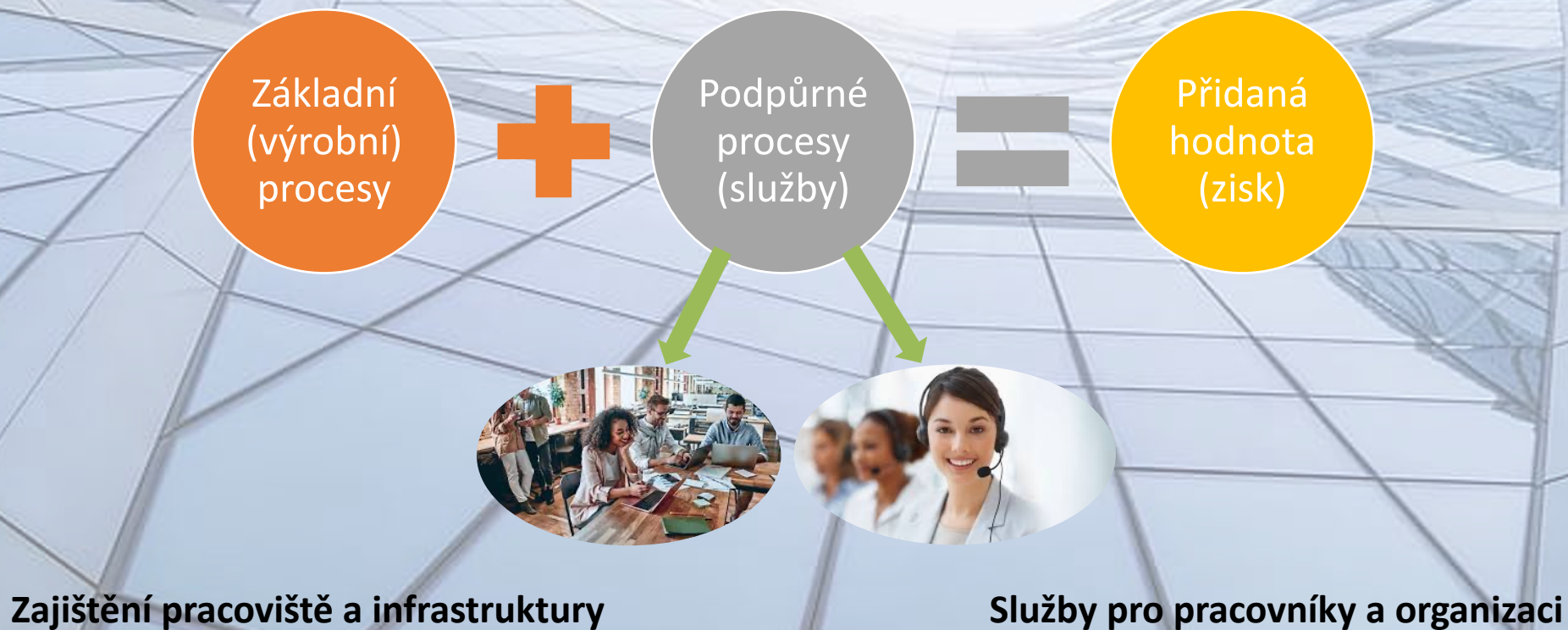
**BOZP.cz**  
Bezpečnost práce



**A jak jsou tyto procesy řízeny?**

**Facility management** představuje organizační funkci, která **integruje lidi, místo a proces** v zastavěném prostředí s cílem zlepšit **kvalitu života lidí a produktivitu hlavního podnikání**.

Zdroj: ČSN EN ISO 41011 - Facility management — Vocabulary







Každá organizace si uvědomí přínosy chytře řízených podpůrných služeb

Jsme tu od toho, abychom vám s tím pomohli

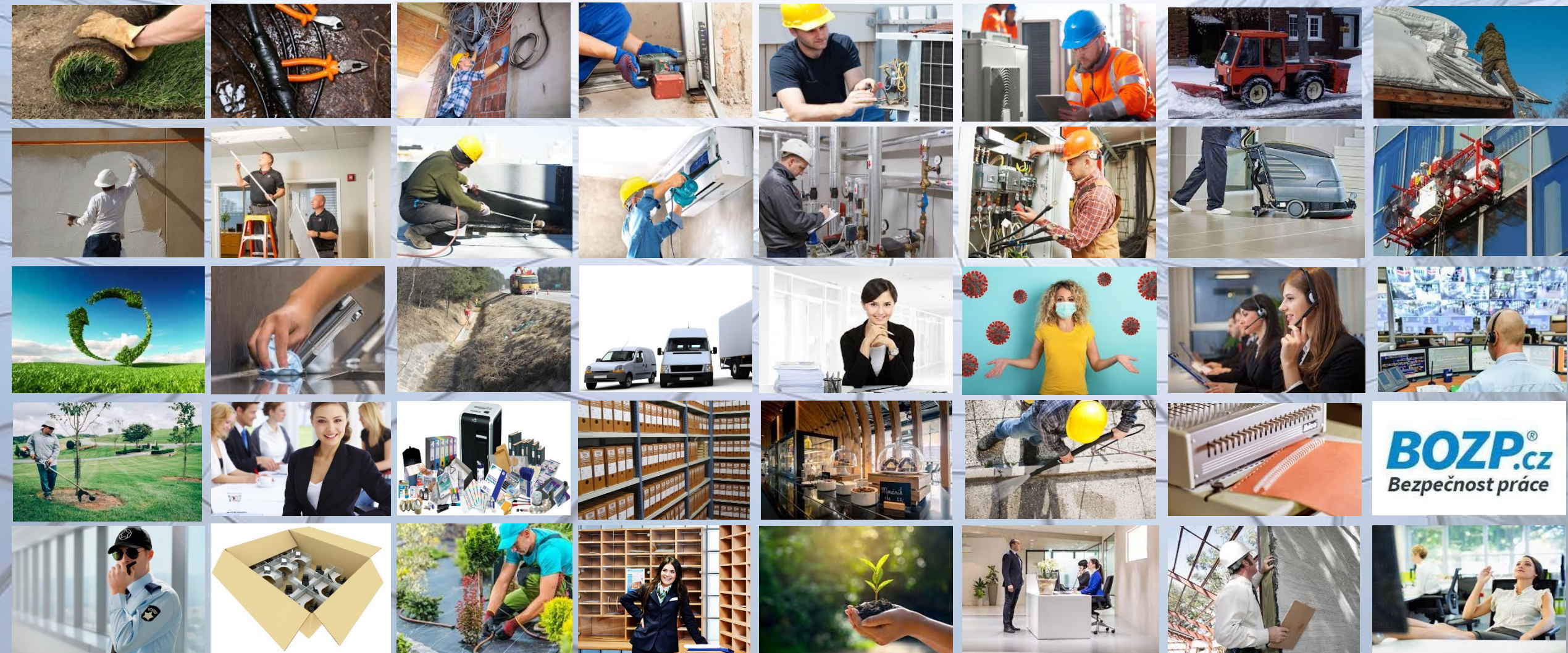
# Konkrétní příklad z praxe

Průmyslová společnost, která se rozhodla  
integrovat řízení FM služeb

Poznámka: počty jsou z důvodu NDA parametricky změněny

Výchozí stav:

Mnoho FM služeb samostatně objednávaných - různé SLA smlouvy



# Návrh integrace FM řízení (s částečným ponecháním jednotlivých služeb)

## Vytvoření FM smlouvy s SLA přílohami

### Klientská organizace

#### Integrované FM řízení

Ostraha  
recepce

Úklidy

Technická a  
stavební údržba

Další  
Služby

Vlastní zaměstnanci

Catering

Vlastní zaměstnanci

# Návrh další možné postupné integrace FM řízení

## Klientská organizace

### Integrované FM řízení

Ostraha  
recepce

Úklidy

Technická a  
stavební údržba

Další  
Služby

Catering

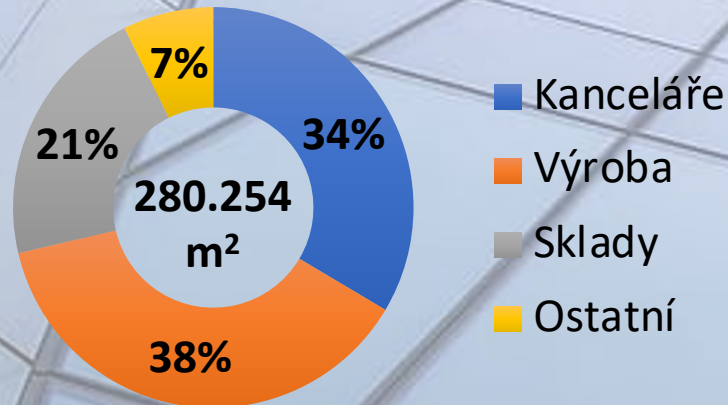
Vlastní zaměstnanci

# Příklady analýzy FM udržitelnosti - vstupy

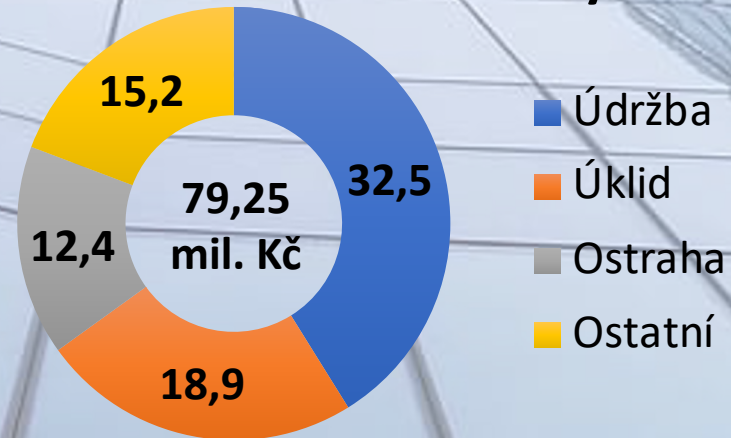
Výchozí situace / v definovaném rozsahu projektu bylo možno shrnout následující údaje:

- Nemovitostní portfolio se skládá z 4 areálů, 21 objektů v celkové ploše 280.254 m<sup>2</sup>
- Uzavřeno je 87 smluv v celkové roční výši 79.250.000 Kč
- Většina smluv se týká 5ti hlavních objektů
- Na aktivitách FM je zaměstnáno 25 interních zaměstnanců v celkovém ročním nákladu 9.500.000 Kč (v tomto nejsou započítáni 2 řídicí manažeři)

## Portfolio



## Náklady



# Příklady analýzy FM udržitelnosti - výstupy

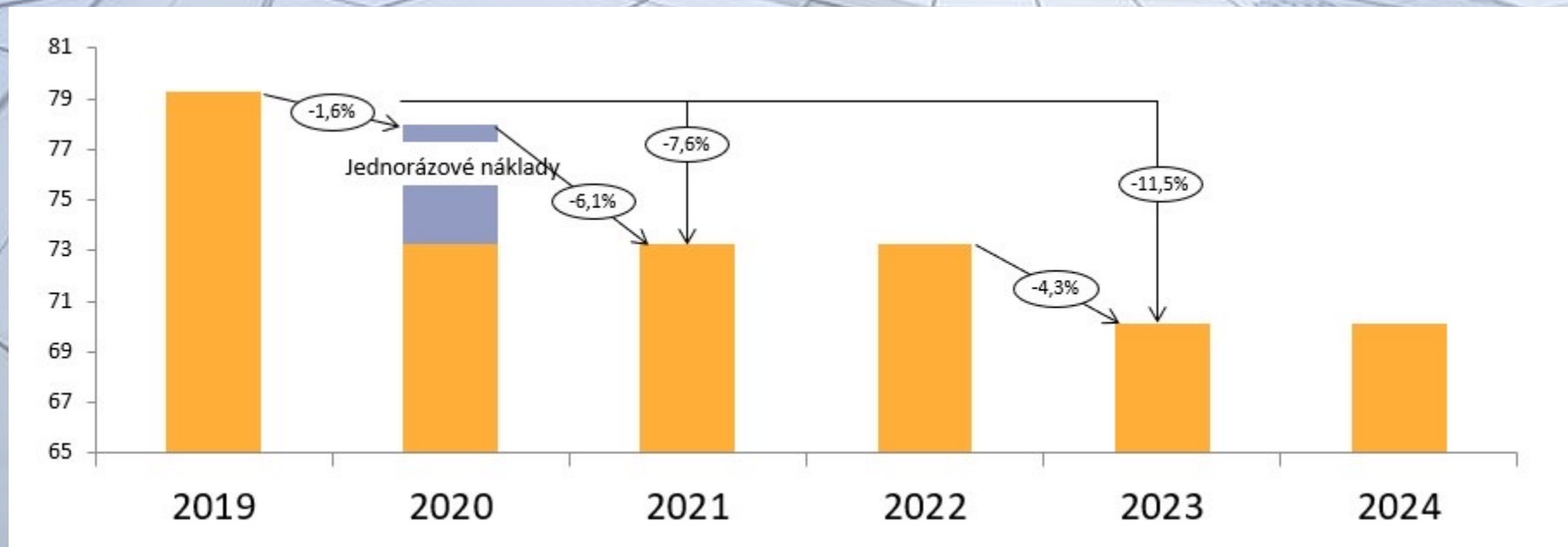
## Jednorázové náklady na projekt integrace FM služeb

| Náklady  |            | Hodnota v mil. Kč | Poznámka   |
|--|------------|-------------------|--|
| Náklady na ukončení pracovního poměru interních pracovníků |            | 0,85              | V souladu s pracovními smlouvami jednotlivých pracovníků         |
| Sběr technických dat potřebných pro projekt                |            | 1,95              | Sjednocení a doplnění podkladů (pasporty, evidence, dokumentace) |
| Náklady na externí poradce                                 | BC         | 0,65              | Příprava studie FM udržitelnosti                                 |
|  | Projekt    | 1,05              | Smlouvy, VŘ, standardy, organizace                               |
|  | Mobilizace | 0,25              | Kontrola FM poskytovatele  |
| Celkem náklady na projekt                                  |            | <b>4,75</b>       |  |

# Příklady výstupu analýzy FM udržitelnosti (BC) - výstupy

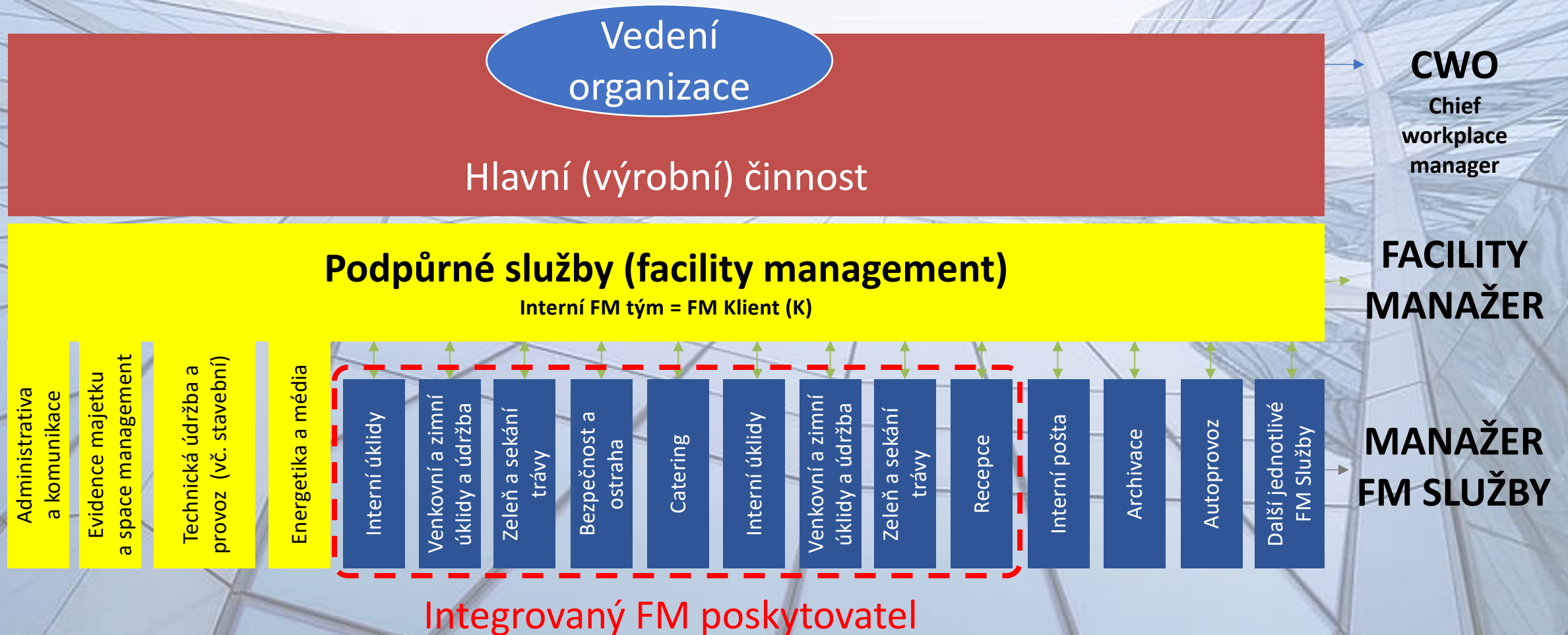
## Analýza úspor

- FM smlouva předpokládala 3 roky + 2 roky opce – předpokládané úspory jsou uvedeny v grafu
- Vzhledem k uvolnění interních pracovníků a synergiím se předpokládalo, že externí náklady se ušetří během 1. roku (šedivé pole)
- Zkušenosti i z jiných projektů prokázaly, že v dlouhodobém horizontu 4-5 let se ušetří dalších 5% původního objemu nákladů v důsledku úspor, synergií a optimalizaci účinnosti





# Příklad cílového systému řízení facility managementu



# Oblasti související, resp. patřící do facility managementu

UDRŽITELNOST



GREEN BUILDING



WELLBEING



BIM

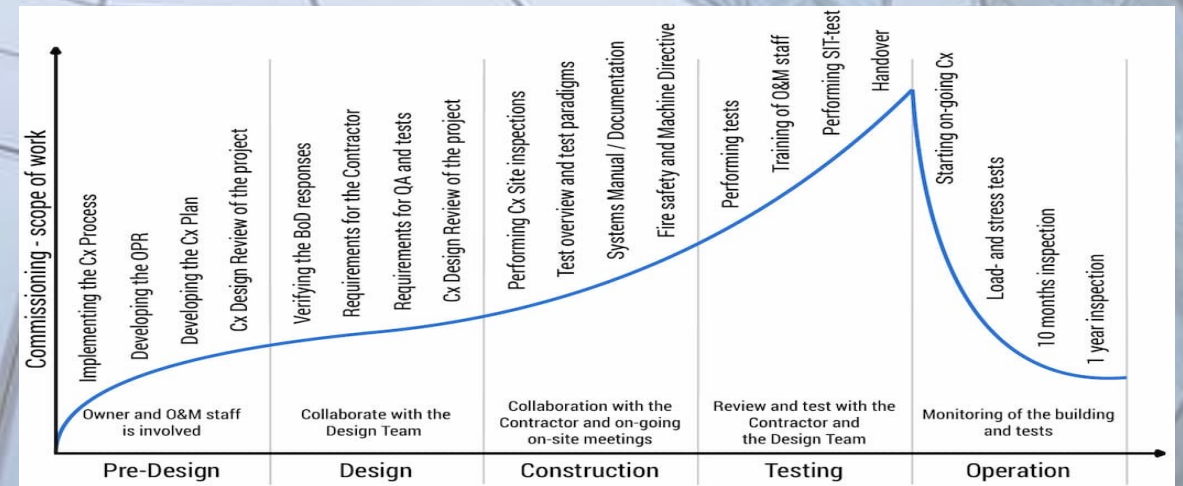


ESG



COMMISSIONING

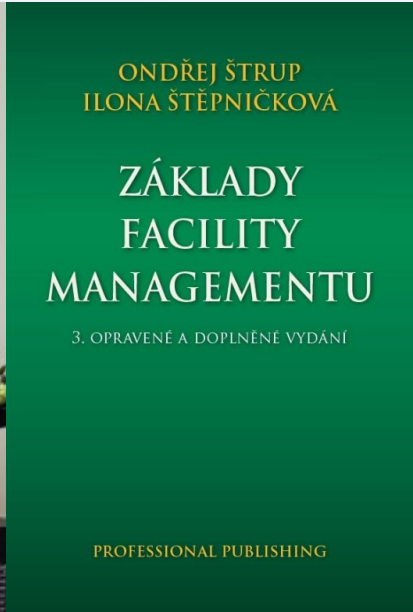
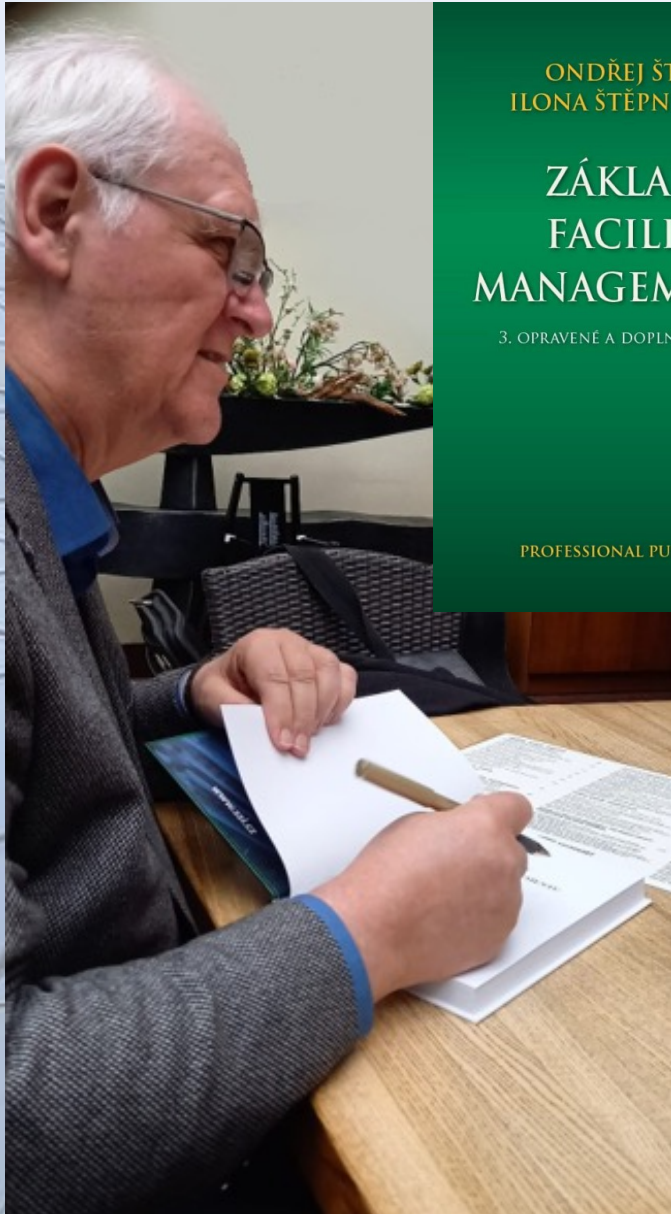
Nová profese  
„Dozor provozovatele“



# Další využití facility management procesů:

- Podpora majitelů svěřenských fondů
  - Mnozí majitelé řídí své majetky historickou formou. Jak jsou jejich majetky skutečně spravovány? Jak své majetky předají svým dětem, svým nástupcům?
  - Pomůže facility management audit, resp. následné zavedení SW pro podporu řízení FM služeb (tzv. CAFM).
- Vnímáte rizika spojená s BOZP v oblasti FM služeb?
  - Od 1. 7. 2022 je v účinnosti nový zákon č. 250/2021 Sb. Mnohé dokumenty a procesy jsou tímto pozměněny či zrušeny. Vnímáte vysoká rizika pokut od kontrolních orgánů?
- V rámci ESG budou muset velké společnosti, s jejichž cennými papíry se veřejně obchoduje, poprvé povinně vypracovat a zveřejnit takzvané nefinanční reporty.
  - V dalších letech pak budou následovat další firmy včetně menších a středních podniků.
  - V reportech hrají významnou složku FM procesy. Jste na to připraveni?
  - CAFM (SW) systémy pro správu majetku a podpůrné procesy mohou tuto oblast zajistit.







**Arnošt Wagner – Předseda klubu**



**Ondřej Štrup**

**FACILITY MANAGEMENT  
VÁŠ SKRYTÝ POTENCIÁL**



**Radka Klemmeyerová**