

Full FM, czyli ekonomia, technika, infrastruktura i prawo w jednym



Głównym celem skutecznego zarządzania budynkiem jest zysk – najpierw liczony w kategoriach zwrotów z inwestycji, a potem realnego dochodu. Osiągnięcie tego celu wymaga stałego monitoringu, a także zarządzania na kilku płaszczyznach: ekonomicznej (bieżąca kontrola oraz analiza i planowanie wydatków), technicznej (zapewnienie sprawnego działania wszystkich systemów budynkowych), infrastrukturalnej (bieżące utrzymanie, w tym sprzątanie, ochrona, utrzymanie zieleni) i prawnej (zgodność z normami i przepisami prawa). Do właściwej realizacji tych zadań potrzebny jest sztab wysoko opłacanych specjalistów. Znacznie lepszą alternatywę stanowi całkowity outsourcing, czyli powierzenie pełnego zarządzania budynkiem wyspecjalizowanej firmie FM.

Rajmund Walas, head of facility & project management, FM Solutions

Dlaczego warto wybrać kompleksowy FM?

Manager, który osobiście wybiera wykonawców poszczególnych usług i akceptuje wszystkie faktury – od zakupu długopisów po te związane z budową nowego obiektu – nie jest jeszcze „wymarłym gatunkiem”. Taki model zarządzania oparty na jednej osobie może całkiem dobrze sprawdzać się w niewielkich organizacjach. Jednak w przypadku zarządzania dużymi obiektami

zazwyczaj kończy się to tym, że wyłożona marmurami toaleta nie spełnia wymogów higienicznych, faktura za zużycie energii elektrycznej jest za każdym razem wielkim zaskoczeniem, a umówiony na spotkanie z prezesem klient właśnie utknął w zepsutej windzie.

Można tego wszystkiego uniknąć, **zlecając zewnętrznej firmie troskę o właściwe funkcjonowanie obiektu**. Właściwe, czyli zgodne z tym, co szczegółowo zostało określone

w umowie. Zasadnicze znaczenie ma również fakt, że za kompleksową usługę płaci się konkretną, niezmienną w dłuższym okresie kwotę, co ułatwia konstrukcję precyzyjnego planu finansowego. Korzystanie z usług firmy FM uwalnia też właściciela/zarządcę nieruchomości od niekończących się spotkań i negocjacji z wykonawcami, podpisywania dziesiątek i setek umów, kontroli ich realizacji i ewentualnych postępowań prawnych w przypadkach rażących naruszeń warunków i jakości wykonania.

Firmie FM płaci się za **gwarancję właściwego wykonania, przewidywalność kosztów obsługi budynku i zwolnienie z konieczności zatrudniania na umowach o pracę rzeszy specjalistów**. Manager odzyskuje pełną kontrolę nad finansami i kupuje sobie czas, który może przeznaczyć na realne zarządzanie, czyli wytyczanie i osiąganie celów.

Firma FM nie zwalnia z planowania, przewidywania i odpowiedzialności za podejmowane decyzje – ona jest aż i tylko narzędziem, doradcą i wyko-

wodnej i kanalizacyjnej, kontroli dostępu i antywłamaniowej, struktury teleinformatycznej i innych, określonych w umowie z firmą FM),

- ▶ terminowe przeprowadzanie konserwacji i wykonanie koniecznych napraw,
- ▶ prowadzenie stałego monitoringu działania wszystkich systemów i zapewnienie błyskawicznej reakcji na każde zgłoszenie nieprawidłowości, czyli helpdesk, najlepiej całodobowy, uwzględniający dni świąteczne.



Rajmund Walas

head of facility & project management
FM Solutions spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.

e-mail office@fmsol.pl
tel. 12 314 12 10

Ma wieloletnie doświadczenie w zarządzaniu utrzymaniem ruchu oraz produkcją w zakładach związanych z branżą narzędziową oraz samochodową. Od 2011 r. pracuje w branży nieruchomości w działach Facility Managementu. Posiada umiejętności w organizowaniu i utrzymaniu obsługi technicznej w nowo powstałych biurowcach lub budynkach już użytkowanych, począwszy od zatrudnienia profesjonalnego zespołu, poprzez przygotowanie odpowiednich procedur i instrukcji, a skończywszy na bieżącym zarządzaniu. W swojej karierze zawodowej brał czynny udział we wprowadzeniu systemów jakościowych i zarządzania (ISO 9001, ISO TS, OHSAS, Six Sigma). Od kilku lat zajmuje się również projektami związanymi ze zmianami aranżacyjnymi na powierzchni biurowej (fit out).

Zaniedbanie przeświecenia potencjalnej firmy FM może sprawić, że zamiast oczekiwanego spokoju w związku ze zintegrowaniem usług, zarządca zafunduje sobie kumulację problemów.

nawcą. Określenie zakresu jej działań należy do zleceniodawcy. Zobaczmy więc, czego można oczekiwać na poszczególnych płaszczyznach zarządzania.

FM ekonomiczny

To bieżący monitoring, **analiza poniesionych i planowanie przyszłych wydatków**, a konkretnie:

- ▶ analiza aktualnego stanu finansowego organizacji (identyfikacja kosztów i plany ich optymalizacji),
- ▶ planowanie kosztów i rozwoju (planowanie koniecznych inwestycji, opracowywanie strategii rozwoju),
- ▶ obsługa spraw bieżących (bieżąca kontrola wydatków, prowadzenie postępowań związanych z zamówieniami, zarządzanie gwarancjami, nadzór nad wykonawcami).

FM techniczny

Mówiąc najprościej: **wszystkie systemy budynkowe muszą działać poprawnie, a media mają być dostarczane zgodnie z ustalonym zapotrzebowaniem**. W praktyce oznacza to, że firma FM bierze na siebie odpowiedzialność za:

- ▶ utrzymanie sprawności urządzeń i systemów (w tym przede wszystkim instalacji przeciwpożarowej, elektrycznej,

FM infrastrukturalny

Typowy zakres usług FM w obszarze infrastruktury obejmuje następujące zadania:

- ▶ bieżące utrzymanie czystości (pomieszczeń, otoczenia i fasady budynku),
- ▶ zapewnienie porządku i bezpieczeństwa (ochrona mienia),
- ▶ utrzymanie zieleni (na zewnątrz i wewnątrz budynku),
- ▶ zapewnienie cateringu,
- ▶ sezonowe prace porządkowe (odśnieżanie ciągów komunikacyjnych, parkingów, dachów),
- ▶ gospodarka odpadami i nieczystościami.

FM prawny

Bardzo ważna i często zaniedbywana sfera. Firma FM uwalnia zarządcę od konieczności przedzierania się przez gąszcz niuansów prawnych, wyszukiwania przepisów odnoszących się do nieruchomości, śledzenia zmian w prawie, które mogą w sposób istotny wpływać na funkcjonowanie konkretnego obiektu.

Dlaczego lepiej powierzyć te zadania firmie FM, a nie np. kancelarii prawnej? Otóż współpraca z **wyspecjalizowanym podmiotem wiąże się z tym, że prowadzi na potrzeby swojej działalności stały monitoring środowiska prawnego i na bieżąco odnotowuje wszelkie zachodzące w nim zmiany**.

Wybierz doświadczonego wykonawcę

Decydując się na pełny outsourcing w zarządzaniu budynkiem, warto dołożyć wszelkich starań przy poszukiwaniu odpowiedniej firmy. Podstawowe kryteria to m.in. **udokumentowane doświadczenie, długa obecność na rynku, posiadanie certyfikatów i zespołu doświadczonych specjalistów**.

Zaniedbanie przeświecenia potencjalnej firmy FM może sprawić, że zamiast oczekiwanego spokoju w związku ze zintegrowaniem usług, zarządca zafunduje sobie kumulację problemów. Warto więc przy wyborze skupić się na rzetelności firmy FM i jakości jej usług.