

Leden 2023

Obsah

Úvod

V nejbližší době připravujeme

Zajímavé články o facility managementu ze zahraničních zdrojů

Co by přinesl „dozor provozovatele“ ?

Přehled platných i připravovaných děl ISO 41000

Jak je organizována příprava ISO 41000 (technická komise ISO TC 267)



Úvod

Vážení přátelé facility managementu, po delší odmlce se opět ozýváme s novinkami z našeho oboru.

Na této úvodní stránce naleznete přehled nejbližších akcí, které připravujeme, v další části pak další zajímavosti z oboru.

Akcí měsíce ledna bude již „**6. pravidelný večírek**“, který se tentokrát koná **ve čtvrtek 26. 1. 2023 od 17 hodin**, opět v 19. patře hotelu Olympik v Karlíně. Jako tradičně se jedná o neformální setkání, kdy po úvodním přivítání bude ponechán volný prostor pro přátelské povídání při skleničce vína a drobném pohoštění. Děkujeme touto cestou i všem našim podporovatelům, díky nimž se daří tato setkání opakovaně uskutečnit. Pozvánku si můžete stáhnout [zde](#). Přivítáme také Vaši registraci na e-mailu: ondrej.strup@fm-institute.cz.

Akcí měsíce února pak bude zahájení již 29. běhu rekvalifikačního kurzu manažera v oboru facility management. Kurz se uskuteční od středy 15. 2. 2023 až do 24. 5. 2023. Tak jako ve všech předchozích kurzech bude výuka probíhat každou středu.

V roce 2023 navážeme na zkušenosti z posledních kurzů a tak budeme jednotlivé semináře rekvalifikace nabízet i jednotlivě v podobě nejen prezenční ([nabídka zde](#)), ale též webinářové, s přímým interaktivním přenosem ze semináře ([nabídka zde](#)). Obdobně jako loni nabízíme i zlevněný balíček 5ti seminářů ([nabídka zde](#)), resp. webinářů ([nabídka zde](#)).

V nejbližší době připravujeme

- ⇒ 11. 1. 2023 - [ICT podpora Facility managementu](#)
- ⇒ 15. 1. 2023 - [Lidský faktor ve FM](#)
- ⇒ 26. 1. 2023 - [6. společenský večírek](#)
- ⇒ 15. 2. 2023 - [začátek 29. běhu rekvalifikace](#)
- ⇒ 15. 2. 2023 - [FM definice a terminologie \(základy\)](#)
- ⇒ 22. 2. 2023 - [Implementace FM do společnosti](#)
(workshop)
- ⇒ Všechny jednotlivé semináře nabízíme i [formou interaktivních webinářů](#)



Zajímavé články o facility managementu ze zahraničních zdrojů

Stavby z masivního dřeva snižují významně uhlíkovou stopu a zvyšují udržitelnost

- Autorkou je Kathleen Lausman, MBA, BES, viceprezidentka sekce poradců FMCC asociace IFMA
- V Kanadě je dlouhá tradice používání dřevěných konstrukcí. Autorka se zaměřuje na jejich pozitivní uhlíkovou stopu a na zavádění modulárních komponentů, které zefektivňují a zrychlují výstavbu. Modulární dřevěné stavby z masivního dřeva zkracují dobu výstavby, snižují odpad dřeva při přípravě a realizaci. Takto realizované stavby jsou z pohledu FM flexibilně upravitelné, snadno udržovatelné a provozovatelné.

Proč si vybrat FM konzultanta?

- Autory jsou Terry Cocherl a David Reynolds
- V příspěvku uvádějí úvahu na téma „Když přijde nápad vzít na palubu konzultanta, typické odpovědi FM mohou být, nemám rozpočet nebo můj šéf by mi to nikdy nedovolil a/nebo měl bych být schopen to udělat sám“. Michel Theriault, dlouholetý člen FMCC odůvodňuje důležitost pozice FM konzultanta.

Jak připravit kvalitní strategický FM plán?

- Příručka (White paper) asociace IFMA
- Potřebujete sestavit plán strategie FM podpory ve Vaší organizaci? V této příručce naleznete vodítka, jak tuto strategii připravit, jaké zdroje použít, jak plánovat dlouhodobou podporu.

Jediným měřítkem kvality FM služby je její přínos hlavní činnosti organizace

Co by přinesl „dozor provozovatele“?

Co je „dozor provozovatele“

V anglické terminologii bychom našli výrazy „Commissioning Agent“, nebo „Commissioning Authority“. Jedná se novou profesi, jejímž úkolem je dohlížet na budoucí efektivitu a zejména provozuschopnost budované stavby. Jeho úkolem není sledování dodržení projektu či výše investičních prostředků, ale upozornění na potenciálně vznikající či již vzniklá rizika pro budoucí provoz a užívání staveb. Jeho sekundární úlohou je dohlížet na úplnost a kvalitu nezbytnou pro budoucí provoz a údržbu. Podrobnější rozpracování lze nalézt v [ASHRAE dokumentu](#). (Poznámka: Problematika Commissioningu je v terminologii odborníků Velké Británie také nazývána [Soft Landing](#). Tuto terminologii a principy zvolila skupina českých odborníků a zaškolila v tomto smyslu zaměstnance veřejné správy. Globálně se však připravuje standard, ISO 41020, který bude používat termín Commissioning.)

Co by přinesl „dozor provozovatele“?

Doplnění současných dozorů (stavebního, autorského, technického a BOZP) o dozor provozovatele by přinesl úspory a snížení počtu neshod při provozu a užívání staveb. Již v přípravné, projekční a realizační fázi by detekoval budoucí rizika, provozní vícenáklady (např. použití některých materiálů bývá v provozu těžko udržovatelné, některá řešení přímo znemožňují údržbové úkony atd.), nadměrné budoucí investiční náklady v životním cyklu objektu (úspory při realizační fázi mohou v budoucnu vyvolat nadměrné investice vlivem kratší životnosti prvků budovy). Dozor provozovatele je proto možno vnímat jako varovnou signalizaci rizik a vícenákladů budoucího provozu a užívání.

Sekundární, avšak podle současných zkušeností velice významnou úlohou dozoru provozovatele je kompletace dokumentace. Uvedením staveb do provozu většina předchozích profesí „odchází od stavby“ a již je další provoz nezajímá. Facility manažeři pak musí leckdy shánět dokumentaci k jednotlivým zařízením a provozním částem stavby. Dodnes nám chybí povinnost zhotovitele předat spolu se stavbou i „Manuál stavby“ (což je obvyklé i u zcela drobných zařízeních prodávaných v obchodech). Určitou náhradou by mohl být systém standardizovaných informací o stavbách - BIM. Je zde ale několik „ale“. Předně standardizace informací a sjednocení terminologie pro prostředí BIM je zatím zcela v nedohledu (pokusy tu jsou, ale zatím ne příliš úspěšné). Za předpokladu, že by tato první překážka byla zdolána, je tu další bariéra a tou je absence tvorby takto standardizovaných informací přímo u výrobců. Projektant by tak mohl osazovat do CDE modelu objekt rovnou s příslušnou provozní dokumentací (tato by se souběžně nahrála do příslušné negrafické databáze). Tím by plynule vznikala dokumentace odpovídající v současnosti chybějícím manuálům.

Zavedením dozoru provozovatele na stavbě státních a veřejných objektů by přineslo budoucí úspory veřejných prostředků v mnoha letech užívání. Tyto finance by bylo možno použít na mnohem potřebnější účely.

Aktuální ISO standardy facility managementu

- ⇒ Aktuálně je vydáno 6 dílů standardu ISO 41000:
 - ⇒ [ISO 41001:2018](#) - FM požadavky a řízení
 - ⇒ [ISO 41011:2017](#) - FM slovník
 - ⇒ [ISO 41012:2017](#) - FM strategie a FM smlouvy
 - ⇒ [ISO/TR 41013:2017](#) - Rozsah, klíčové pojmy a výhody
 - ⇒ [ISO 41014:2020](#) - Vypracování FM strategie
 - ⇒ [ISO 41018:2022](#) - Vypracování FM politiky



ISO standardy facility managementu v přípravě

- ⇒ Aktuálně se připravuje 6 dílů standardu ISO 41000:
 - ⇒ [ISO 41011](#) - FM slovník (doplnění a oprava)
 - ⇒ [ISO/FDIS 41015](#) - Vliv zařízení na uživatele objektu
 - ⇒ [ISO/CD TR 41016](#) - Technologie v FM
 - ⇒ [ISO/DIS 41017](#) - Řízení rizik a příprava na epidemie
 - ⇒ [ISO/AWI TR 41019](#) - Udržitelnost a odolnost v FM
 - ⇒ [ISO/AWI TR 41030](#) - Výkon, měření a zlepšení v FM

Jak je organizována příprava ISO standardů facility managementu

(autor: Ing. Ondřej Štrup, IFMA Fellow)

Standardizace facility managementu začala v první dekádě tohoto století. V roce 2007 byly vydány první dva díly EN 15221, které byly později doplněny až na současný počet sedmi dílů (první dva jsou již dnes neplatné). Svět se k Evropě připojil v roce 2017, kdy vyšly první díly ISO 41000 „Systému řízení facility managementu“. Tento nový, ve světě respektovaný standard, se rychle uplatňuje v organizacích pokrokových zemí.

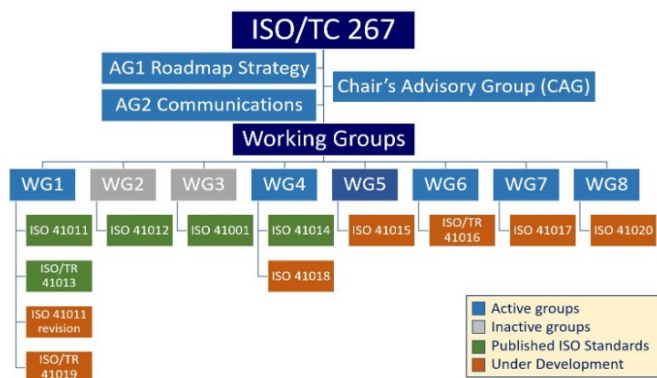
Je třeba uvést, že ISO 41000 je určeno zejména pro optimalizaci systému řízení odběratelských společností, my je obvykle nazýváme FM klienti. Samozřejmě, že lze ISO 41000 aplikovat i do FM poskytovatelských společností, i ty mají své podpůrné služby, ale hlavními implementátory tohoto standardu by měly být klientské společnosti. V tomto příspěvku se zaměříme na organizaci tvorby této ISO normy.

Organizace přípravy normy

Pro přípravu každé normy/standardu jsou vytvářeny tzv. technické komise (zkratka TC). EU normu EN 15221 připravuje komise CEN TC 348, globální normu řady ISO 41000 připravuje komise ISO TC 267. Do těchto komisí delegují standardizační orgány každé země své zástupce (v našem případě je to UNMZ – Úřad pro normalizaci, měření a zkušebnictví). UNMZ si z provozních důvodů zřídil státní příspěvkovou organizaci ČAS (Česká agentura pro standardizaci), která je výkonnou složkou přípravy a vydávání technických norem v ČR.

Od roku 2006 je autor tohoto příspěvku nominován do komise CEN TC 348 a později i do nově vytvořené komise ISO TC 267. Byl proto po celou dobu aktivně zapojen do přípravy norem.

Na konkrétní přípravu jednotlivých dílů jsou vytvářeny tzv. pracovní skupiny (Working Groups—zkráceně WG), její členové již přímo připravují znění daných dílů normy. Přehled i náplň pracovních skupin ve vztahu k jednotlivým standardům naleznete na schématu na další straně.



Pro koordinaci přípravy a aktualizace jsou v systému začleněny strategické poradní skupiny. Předseda má vytvořenu svojí poradní skupinu (CAG). Dále jsou zde dvě koordinační strategické skupiny AG1, koordinující náplně jednotlivých standardů a dále AG2, která má za úkol hledat způsoby zveřejňování a uvádění norem do praxe. Jejím cílem je i rozšiřování úspěšné certifikační aktivity.

Autor tohoto příspěvku je zvolen jako zástupce UNMZ do EN TC 348, ale zejména ISO TC 267. Současně je aktivním členem AG1 i AG2.

ISO 41001:2018 – je základní (kořenový) standard, který zavádí principy řízení facility managementu, význam integrace a nezbytnosti oboru pro kvalitní řízení majetků (budov a prostor) a zázemí organizací (služeb pro organizaci i jednotlivce). Nad tímto dílem jsou postaveny všechny další části normy.

ISO 41011:2017 - je společná terminologie facility managementu. V tomto díle jsou postupně zveřejňovány nové, nebo upřesněné termíny, které jsou používány v ostatních dílech. Právě nutnost upřesňování a doplňování termínů pro nové díly normy (které popisují další souvislosti a oblasti facility managementu) vysvětluje, proč je tento díl stále aktivně zpracováván a upravován ve WG 1.

ISO 41012:2017 - tento díl standardu rozpracovává problematiku řízení, administrace a vazby na ekonomiku organizace. De facto popisuje postup implementace facility managementu do organizace. Zde je vhodné zmínit, že významná část tohoto dílu byla doslovně převzata z EN 15221-2 který však je spolu s EN 15221-1 již v EU zneplatněn.

ISO/TR 41013:2017 - nastiňuje rozsah, klíčové koncepty a výhody facility managementu (FM) a poskytuje kontext pro použití a aplikaci pojmů definovaných v ISO 41011.

ISO 41014:2020 - Tento díl poskytuje pokyny pro rozvoj strategie facility managementu (FM): [●] má-li organizace v úmyslu zajistit soulad mezi FM požadavky a cíli, potřebami a omezeními hlavní činnosti poptávkové organizace [●] chce zlepšit užitečnost a výhody poskytované zařízeními budovy pro zvýšení poptávky po organizaci a její hlavní činnosti [●] usiluje o konzistentní plnění potřeb zúčastněných stran a platných ustanovení [●] usiluje o udržitelnost v globálně konkurenčním prostředí.

ISO 41015 (v přípravě) – zde bude doporučeno, jak zkvalitnit poskytování, podporu a zlepšování technologických zařízení staveb a služeb těchto zařízení, které nejlépe uspokojí požadavky organizace a uspokojí interní a externí potřeby zainteresovaných stran.

ISO 41016 (v přípravě) - poskytne pokyny, jak vhodně optimalizovat rámce, protokoly, pracovní postupy, systémy, procesy, data a zařízení a jak efektivně využívat nové technologie a digitální schopnosti v souladu s principy životního cyklu stavby a obchodní strategie organizace.

ISO 41017 (v přípravě) – bude standardizovat bezpečnostní přístup organizace v oblasti facility managementu. Díl je předurčen zejména pro FM odběratele (klienty). Navrhne, jak zajistit včasná opatření, resp. jak reagovat na nestandardní situace, včetně požadavků a/nebo pokynů pro havarijní připravenost, havarijní stav řízení, krizové řízení, kontinuitu a odolnost podnikání, reakce na katastrofy a následná zotavení.

ISO 41018:2022 - Tento dokument poskytuje vodítko pro rozvoj politiky facility managementu (FM), má-li organizace v úmyslu [●] vytvořit rámec pro stanovení FM cílů a efektivní řízení rizik; [●] má-li v úmyslu dosáhnout souladu mezi FM strategií a provozními požadavky na facility management; [●] chce-li zlepšit užitečnost a výhody poskytované FM systémem; [●] usiluje-li o konzistentní plnění potřeb zainteresovaných stran a příslušných FM požadavků; [●] usiluje-li o udržitelnost.

ISO 41019 (v přípravě) – v této části se bude pojednávat o tom, jak organizace pomocí facility managementu docílí vyšší udržitelnosti a odolnosti s cílem zvýšení kvality života lidí a produktivity hlavní činnosti.

ISO 41020 (v přípravě) – bude doporučovat rámce pro optimalizaci provozní výkonnosti zařízení, nastavení lidských zdrojů a optimálních prostor, včetně požadavků a/nebo pokynů pro měření, monitorování a zlepšení výkonu řízení.