

Prosinec 2017

Obsah

Úvod

Aktuality

V nejbližší době FM připravujeme vzdělávání

Zákon o zadávání veřejných zakázek z pohledu FM

Smart Cities – co si pod tím představit?

Facility Management a Smart Cities - co mají společného?

Role BIM ve facility managementu a ve Smart Cities

RASC rozšiřuje své aktivity

Co nového v oblasti FM standardů?



Úvod

Vážení čtenáři,

facility management je v komerčním sektoru na vzestupu – firmy si uvědomují důležitost integrovaného řízení všech služeb a s tím spojených benefitů. Trh nabízí celou řadu FM poskytovatelů, roste i všeobecné povědomí o oboru, mimo jiné i díky rekvalifikačním kurzům FM Institutu. V oblasti veřejného sektoru je ovšem situace diametrálně odlišná – facility management je zde až na určité výjimky ještě úplnou popelkou. Na několika našich seminářích jsme tuto situaci rozebírali a zdá se nám, že problematický je hlavně zákon č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek. Nejen o aplikaci tohoto zákona v oblasti FM, o tématu Smart Cities, prostředí BIM, ale i o jiných aspektech veřejného sektoru je toto vydání Bulletinu, k jehož čtení vás srdečně zveme.

P.S. Jistě jste si všimli, že se Bulletin z měsíčníku transformoval na občasník. Práce v oblasti vzdělávání FM je tolik, že nám na psaní měsíčníku nezbyvá čas. Za toto se omlouváme a doufáme, že i tak najdete na následujících stránkách mnoho zajímavého a inspirativního čtení.

S přáním příjemných svátků a úspěšného nového roku,

Ondřej Štrup a kolektiv



Aktuality

- **FM Institute získal od MŠMT novou akreditaci na období 2018–2021.** FM Institute tak může navázat na svoji již 10letou tradici a pokračovat v oblíbených Rekvalifikačních kurzech facility manažerů. Novou akreditaci najdete [na našich webových stránkách](#). Těšíme se na další posluchače.
- Dne 28. 11. 2017 představenstvo IFMA CZ vyhlásilo FM Institut a zejména jeho Rekvalifikační kurz [jako oficiální vzdělávací platformu IFMA CZ](#).



V nejbližší době FM připravujeme vzdělávání

[19. rekvalifikační běh facility manažerů](#) (7. 2. – 16. 5. 2018)

[Živě přednášený webinář o základech facility managementu](#) (11. 1. 2018)

[Výběr 5 přednáškových dnů z rekvalifikačního kurzu dle vlastního výběru \(zvýhodněný balíček\).](#)

[Jednotlivé přednášky z rekvalifikačního kurzu.](#)

Zákon o zadávání veřejných zakázek z pohledu FM



V komerčním sektoru se proces výběrových řízení na dodavatele podpůrných služeb celkem stabilizoval. Soukromý zadavatel má možnost celkem přesně specifikovat, co chce a hlavně co nechce. Prozatím přetrvává převaha jednotlivých výběrových řízení na jednotlivé služby oproti integrovaným či alespoň skupinovým poptávkám. V každém případě však zadavatel může celkem přesně vymezit své představy o poskytování služby.

Ve veřejném sektoru bychom měli mít identické podmínky. Všichni však víme, že tomu tak není. Obava o ovlivnění výsledků vedla k zákonům, které vymezovaly postupně stále užší a užší "mantinely" pro proces výběrového řízení. Poslední zákon č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, sice specifikuje v ustanovení § 114, odst. 1: „(1) Zadavatel v zadávací dokumentaci stanoví, že nabídky budou hodnoceny podle jejich ekonomické výhodnosti.“ Ekonomická výhodnost však není nejnižší cena. Tento parametr by mohl být takto specifikován za předpokladu, že bychom beze zbytku a zcela jasně a srozumitelně popsali „co chceme a co nechceme“. Toto je možná reálné u konkrétního zboží (vybíráme-li například nádobí či nábytek), chceme-li však takto komplexně specifikovat službu, je to takřka nemožné. Služba je velice často vnímána subjektivně, každým jednotlivcem jinak, navíc je nesnadné ji jednoznačně specifikovat. ČSN EN 15221 navíc definuje, že službu lze zadávat tzv. „na vstupu“ (přesně popsat výčet úkonů, které mají být provedeny), či tzv. „na výstupu“ (specifikací výsledku realizované služby – tzn., jak má vypadat výsledek). Samozřejmě, že ideální verze na vstupu či na výstupu neexistuje, vždy se jedná o určitý kompromis mezi těmito představami, a tak je specifikace zadání ještě komplikovanější. Zejména je potřeba co nejlépe vystihnout ono „co nechci“, protože tím specifikujeme limity pro požadovanou kvalitu. Norma nám k tomu nabízí nástroj označovaný jako „Klíčový výkonnostní hodnotitel“ (KPI). Jedná se o poměrný koeficient (např. v %, v rozsahu od – do, v barevné škále apod.), který vyjadřuje stupeň splnění zadaného požadavku na kvalitu služby. Ve výsledku se pak posuzuje, zda byla služba nejen vykonána, ale též v jaké kvalitě. Pokud poskytovatel nesplnil požadovaný výkon a kvalitu, bude smluvně pokutován/penalizován. Může však nastat i případ nadstandardního plnění, a pak je namísto bonifikace/prémie, což je obvyklé v anglofonních zemích.

Dokud se naše veřejné organizace a společnosti nenaučí zadávat kvalitně podklady pro výběrová řízení, budou veřejné služby často nedostatečné a nekvalitní. Tlak na minimální cenu pouhým porovnáním „s jinou veřejnou organizací“ je cestou do „pekla“. Málokdo se totiž současně doptává, zda v této organizaci jsou služby odváděny kvalitně. Všechny texty v médiích pouze porovnávají ceny, a to je málo. Současně je

směřoval k jednotné evidenci prostor, jejich účelu, výměrám, organizačnímu začlenění atd. Slovníkem současných managementů bychom ho spíše přiřadili k Property managementu. V médiích proběhlo mnoho kritických článků, jedno však CRABu nelze odepřít. Naučil úředníky, že prostor je třeba evidovat a že jsou k tomu nutná závazná pravidla. Na druhou stranu je však potřeba postoupit dále, abychom se časem dopracovali k možnosti začít vážně uvažovat o zavedení jednotného systému řízení chytrých měst. Začněme proto analýzou stávajícího stavu, najdeme, co je potřeba zapomenout, co upravit a co dopracovat, abychom všichni měli stejná výchozí data pro řízení procesů a služeb ve Smart Cities.

Facility Management a Smart Cities - co mají společného?

Na první pohled se zdá, že tyto dvě oblasti mnoho společného nemají. Podíváme-li se však pod pokličku, zjistíme, že Smart City je z velké části tvořeno „chytrými službami“. Významná část těchto služeb bude v budoucnu automatizována, mnohé však budou muset reagovat na konkrétní přání a potřeby uživatelů města. Facility Management je obor zabývající se právě optimalizací a efektivností zajištění podpůrných služeb, což však v oblasti měst a obcí bývají ty nejdůležitější služby pro spokojenost obyvatel (namátkově – kvalitní prostředí v budovách, fungující budovy a technologie, čistota, odvezené odpady, fungující energetická síť, bezpečnost, kvalitní zajištění stravy, dobře fungující administrativa, přesné a bezpečně fungující doprava a tiskové služby, fungující informační infrastruktura atd.). Jak toto optimálně implementovat do organizací uvádí ČSN EN 15221 či nově připravovaná ISO 41000. Samozřejmě, norma je příliš suché čtení, podíváme-li se však na již aplikované FM systémy v některých velkých společnostech, pak nalezneme mnoho společného mezi chodem společností a chodem měst a obcí. Je zde i mnoho odlišností, ale protože chceme vycházet pokud možno ze zajímavých příkladů, pak právě tyto normy se mohou stát podkladem pro řízení Smart Cities. V praxi to již vyzkoušel Jihomoravský kraj a jeho výstupy jsou velice pozitivní.

Budeme-li postupovat zejména v souladu s připravovanou ISO 41000, zejména její částí ISO 41012 „facility management – Guidance on strategic sourcing and the development of agreements“, pak prvotním úkolem bude zjistit skutečné potřeby obyvatel měst a obcí. Toto je výsostným úkolem jejich radnic, zastupitelů a úředníků. Nicméně se lze obávat, že kvůli současné byrokracii je strategie, dlouhodobější zájmy, směřování obce v budoucnosti či nejpálčivější přání obyvatel moc nezajímají. Většina z nich dnes a denně „likviduje byrokratické stohy formulářů“. Současně je zde horizont nejbližších voleb a za ně většina radních nevidí. Pokud však máme přemýšlet o budování chytrých měst, pak musíme myslet v podstatně delším horizontu.

Smart Cities i facility management vycházejí z obdobných kořenů. Facility management řeší podpůrné služby v organizacích. Smart City řeší inteligentní podporu obyvatel a jejich majetků. Obě tyto oblasti pracují s majetky, technologiemi a infrastrukturou, život jim však vdechnou až SLUŽBY.



Role BIM ve facility managementu a ve Smart Cities

V několika předchozích článcích bylo řečeno, že základem kvalitně fungující infrastruktury a bezchybně zajišťovaných služeb je sjednocená informační databáze. Přicházející období označované jako 4.0 se vyznačuje nutností zvládnout tzv. BIG DATA. Co si však pod tímto výrazem představit? Již dnes existuje mnoho „inteligentních přístrojů“ připojených na internet (tzv. IoT = Internet of Things), které buď izolovaně, nebo v celcích dalších zdrojů vysílají obrovské množství údajů. Příkladem může být budova Národní technické knihovny v Dejvicích, která už několik let pravidelně (v četnosti i několikrát do hodiny) zapisuje údaje o stavu prostředí v objektu. Zvládnout takové množství dat je standardně nemožné, a tak se hromadí na discích a časem se „promažou“. Pokud se začneme zajímat o tuto problematiku, musíme si nejprve stanovit vztah mezi daty a informací. Na discích se hromadí data. Pokud bychom tato data setřídili podle námi specifikovaného klíče, pak bychom získali informaci, například, že v konkrétní místnosti dochází v určité časové periodě k významnému zvýšení vlhkosti nebo teploty. Toto již je informace, se kterou mohu dále nakládat. Informace je proto utříděná skupina dat vybraná za účelem konkrétní výpovědi.

Pokud bychom si takto začali rozebírat data a informace ve stavebním procesu od záměru postavit objekt až po jeho zbourání, narazíme na množství různě tvořených dat a z nich získaných informací. Každá fáze stavebního procesu si historicky vytvořila vlastní formu (mohli bychom s nadsázkou říci, že vlastní „kuchařku“), a podle ní již mnohá desetiletí či staletí postupuje. Jinak pracují investoři, developéři, projektanti, stavbaři a jinak uživatelé a provozovatelé. Historicky si propracovali předávací fáze, kde se naučili spolupracovat, jinak však mnohá svá data a informace zaarchivují a další skupina odborníků si „svá“ data vytvoří podle své vlastní „kuchařky“.

BIM (Building Information Modeling) vnímáme jako snahu (a doufejme, že úspěšnou) přesvědčit všechny odborníky v jednotlivých fázích, aby tvořili a upravovali svá data a informace v jednotné formě. Mluvíme zde o tzv. JEDNOTNÉM PROSTŘEDÍ. Laik si takovéto prostředí může představit jako sklad, ve kterém jsou předem určené police, v nich menší šuplíčky, v nich ještě menší krabičky, atd. a každá tato krabička má přesně určenou funkci a formát obsahu. Každý, kdo do stavebního a uživatelského procesu stavby vstoupí, musí tento systém akceptovat a musí svá data ve správném formátu ukládat do „správné krabičky“. Každý další, kdo tato data bude potřebovat, je pak v této krabičce najde, a pokud by došlo k jejich změně, uloží do krabičky data nová (aktualizovaná) a ta starší se posunou v dané krabičce do historického „zásobníku starých dat“. Kdokoliv tak přijde, najde data nejen aktuální, ale též ta starší, dříve platná.

BIM má dnes celosvětovou podporu, je vytvořena platná norma ISO 29481 „Building information modelling -- Information delivery manual“, ve světě i u nás je mnoho sdružení a asociací, které BIM prosazují. EU se k tomuto postavila čelem a rozhodla se prosadit metodiky BIM do všech unijních zemí. U nás byla usnesením vlády z 25. září 2017 schválena „Koncepce zavádění metody BIM v České republice“. Klíčovým termínem je rok 2022, odkdy je plánováno uložení povinnosti použití BIM pro nadlimitní veřejné zakázky na stavební práce financované z veřejných rozpočtů. Můžeme proto očekávat, že nadlimitní veřejné zakázky budou již evidovány v systému BIM (bohužel převážná část se bude týkat liniových staveb, které jsou z pohledu fungování měst a obcí většinou okrajovým problémem).

Z pohledu facility manažerů je prioritním problémem provoz a správa starších objektů. I na ty BIM pamatuje a vytvořil metodiku použití BIM pro stávající objekty. Zaměření a naplnění BIM dat o stávajícím objektu by však bylo neúměrně nákladné. Jak jsme si však výše popsali, každý údaj by měl mít „svoji krabičku“. To je právě cesta, jak metodiku BIM implementovat do správy budov a potažmo do systémů řízení Smart Cities. Pokud se všichni shodneme, že do budoucna již nebudeme vytvářet a prosazovat své vlastní systémy, formy a postupy a všichni přistoupíme na to, že naše budoucí data a informace budeme zaznamenávat v souladu s metodikou BIM, pak máme nakročeno k tomu, že nad takto sjednocenými daty můžeme začít sjednocovat i procesy, postupy a SLUŽBY.

Budoucí Smart Cities však budou potřebovat i další sjednocení. V oblasti majetků a infrastruktury si vystačíme s metodou BIM. V chytrých městech však koluje mnohem více dat a informací. Máme zde evidenci osob, evidenci firem a organizací, dále finanční toky a transakce, evidujeme konání různých

