

## **PLAN DZIAŁANIA KT NR 315 ds. Facility Management**

### **STRESZCZENIE**

Termin Facility Management (FM) nie ma idealnego przekładu na język polski. Często spotykanym tłumaczeniem pojęcia FM jest 'zarządzanie udogodnieniami', które wydaje się być bardziej dosłownym tłumaczeniem poszczególnych słów facility oraz management niż terminem oddającym specyfikę i charakter FM. W dosłownym tłumaczeniu termin facility, oznacza: udogodnienie, natomiast management – zarządzanie. Podjęcie problematyki Facility Management na łamach międzynarodowych i krajowych instytucji normalizacyjnych jest więc istotne, aby dokonać bardziej precyzyjnego określenia branży, która silnie rozwija się w krajach europejskich.

Podstawowym celem działania Komitetu będzie opracowanie tłumaczeń norm z serii EN 15221, dotyczących działalności Facility Management wraz z ich popularyzacją wśród uczestników rynku (zarówno po stronie dostawców usług, jak i odbiorców). Pozwoli to na lepszą integrację silnie zróżnicowanych w tej chwili standardów oraz większą porównywalność jakości i zakresu świadczonych przez firmy usług.

Dzięki wdrożeniu polskich norm będzie również możliwe promowanie nowoczesnych rozwiązań w tym obszarze, stanowiącymi najlepsze praktyki branży Facility Management. Jednocześnie podejmowana praca będzie krokiem w kierunku certyfikacji podmiotów w przedmiotowym zakresie.

## **1 ŚRODOWISKO BIZNESOWE KT**

### **1.1 Opis środowiska biznesowego**

Facility Management rozwija się we wszystkich krajach Europy. Każda firma do wykonywania swojej podstawowej działalności potrzebuje budynków, wyposażenia i urządzeń, usług, a Facility Management oddziałuje w tym obszarze. Rozumienie zakresu Facility Management może być różne w różnych krajach, może być różne w różnych firmach w jednym kraju. Normalizacja w tej dziedzinie może pomóc w wypracowaniu wspólnego podejścia do zagadnień Facility Management.

### **Uwarunkowania polityczne**

Unia Europejska dąży do wolnego, otwartego i przejrzystego rynku w obszarze usług pomiędzy krajami Wspólnoty. Dzięki normalizacji w dziedzinie usług Facility Management wymiana tych usług będzie znacznie ułatwiona pomiędzy krajami Unii.

## **Uwarunkowania gospodarcze**

Dla każdej firmy ważne jest aby stosunek wartości (jakości) usług do ceny tych usług był jak najbardziej korzystny. Przy otwartym i przejrzystym rynku, możliwości porównania jakości usług i ich cen dają większą możliwość wyboru. Benchmarking w dziedzinie Facility Management może pomóc w zwiększeniu efektywności tych usług.

## **Uwarunkowania społeczne**

Działania Facility Management są skierowane między innymi na miejsce pracy. Wszelkie ulepszenia oraz poprawa jakości w obsłudze miejsca pracy mogą mieć wpływ na zwiększenie produktywności pracowników obsługiwanych organizacji.

### **1.2 Wskaźniki ilościowe dotyczące środowiska biznesowego**

Branża Facility Management nie jest sklasyfikowana ani w danych krajowych (GUS), ani w danych europejskich (Eurostat). Klasyfikowane są natomiast niektóre usługi realizowane w ramach niektórych z obszarów Facility Management. Dodatkowym problemem jest fakt, że w wielu przypadkach usługi te są świadczone wewnątrz w ramach podmiotów gospodarczych. Z tego powodu bardzo trudno jest uzyskać wiarygodne dane dotyczące tej działalności. Można oprzeć się na publikacjach opracowanych przez różne organizacje działające w Europie, zajmujące się tą tematyką. Do potencjalnych źródeł danych można zaliczyć:

- Normy z serii EN 15221;
- EuroFM;
- CFM (Centre of Facility Management);
- BIFM (British Institute for Facilities Management);
- GEFMA (German Facility Management Association).

EuroFM prowadzi aktualnie projekt 'EuroFM Market Data' dotyczący wielkości rynku FM w Europie. Główne cele tego projektu to: coroczne określenie wielkości rynku FM poprzez zbieranie rzeczywistych danych w poszczególnych krajach używając metodyki zdefiniowanej w normach z serii EN 15221 i publikacje raportów. Nie ma w tym projekcie przedstawiciela Polski. Sześć krajów CEE (w tym Polska) jest reprezentowanych przez jedną osobę z Czech i jedną z Węgier. Według kalendarza tego projektu raport 'EuroFM Market Data 2012' powinien ukazać się w pierwszym kwartale tego roku.

Często cytowanym źródłem danych o wielkości rynku Facility Management jest raport Svena Teichmanna (z Uniwersytetu w Regensburgu) z maja 2009 r. Oto kilka liczb z tego raportu (w mld euro), dane dotyczą roku 2008:

Wartość usług FM w Polsce	12,6
W tym usługi wewnętrzne	8,0
W tym usługi zewnętrzne	4,6
Wartość usług FM w wybranych krajach – Top5 (GB, DE, FR, IT, SP)	422,8
W tym usługi wewnętrzne	190,3
W tym usługi zewnętrzne	232,5
Wartość usług FM we wszystkich krajach Europy (41 krajów)	655,1
W tym usługi wewnętrzne	331,2
W tym usługi zewnętrzne	323,9

Źródło: Opracowanie własne na podstawie raport Svena Teichmanna z maja 2009 r.

Wskaźniki ilościowe opisujące środowisko biznesowe Facility Management:

- Produkt Krajowy Brutto
- Ogólna wartość wymiany handlowej Facility Management
  - Podział według wykonawcy
    - Facility Management wewnętrzne
    - Facility Management zewnętrzne
  - Podział według głównych grup usług
    - Usługi Real Estate / Property Management
    - Usługi Informatyczne i Telefoniczne
    - Usługi Facility
    - Usługi specyficzne
- Szacunkowa ilość firm działających na krajowym rynku
- Szacunkowe zatrudnienie

Dane takie przedstawione w okresie co najmniej ostatnich trzech lat pomogą opisać środowisko Facility Management.

Analizy rynku Facility Management są prowadzone częściowo, głównie w odniesieniu do kompleksowych dostawców usług (firm będących najbardziej rozpoznawanymi przedstawicielami tego rynku). Bazując na wykonanych na łamach czasopisma „Facility Manager” analiz można stwierdzić, że polski rynek usług Facility Management jest rynkiem dojrzałym, tzn. pojawiło się szereg rozwiązań spotykanych w krajach będących liderami w tej dziedzinie (Dania, Wielka Brytania, Holandia, Niemcy). W dalszym ciągu bolączką sektora jest brak odpowiednich standardów i benchmarków, ale o ile kilka lat temu można było zaliczyć go do rynków rozwijających się, o tyle obecnie występują fakty, które wskazują na jego silną specjalizację (zarówno w dziedzinie usług jak i rodzaju

nieruchomości), wykorzystanie nowoczesnych narzędzi i technologii (w tym także nowych rozwiązań kontraktowych np. SLA oraz standardów i certyfikatów np. grupy ISO 9001), zaś wiele prezentowanych firmy jest gotowych do oferowania zintegrowanego pakietu usług oraz do kompleksowego przejmowania nieruchomości i obiektów w zarządzanie.

## **2 OCZEKIWANE KORZYŚCI Z REALIZACJI PRAC KT**

Korzyści wynikające z prac Komitetu Technicznego:

- Ułatwienie kontaktów pomiędzy dostawcami i odbiorcami usług zarówno w obszarze handlowym, jak i operacyjnym;
- Jasne określenie obszarów odpowiedzialności dostawców i odbiorców usług;
- Ułatwienie dostępu do informacji dotyczących jakości i kosztu usług Facility Management;
- Poprawa konkurencyjności na rynku krajowym i europejskim;
- Poprawa jakości wykonywanych usług;
- Rozwój nowych narzędzi i metod stosowanych w obszarze Facility Management.

## **3 CZŁONKOSTWO W KT**

Każdy podmiot krajowy zainteresowany daną tematyką ma prawo zgłosić chęć uczestnictwa w KT i po spełnieniu wymogów proceduralnych (procedura Z2-P3 w powiązaniu z Z2-P1) stać się członkiem KT. Każdy członek KT realizuje zadania KT poprzez swoich reprezentantów.

Poniżej zamieszczono adres strony internetowej z aktualnym składem KT.

<https://pzn.pkn.pl/kt/?pid=czkt&id=315>

## **4 CELE KT I STRATEGIA ICH REALIZACJI**

### **4.1 Cele KT**

Głównym celem prac Komitetu Technicznego jest osiągnięcie oczekiwanych korzyści określonych w punkcie 2, jak również harmonizacja i wdrażanie nowoczesnych rozwiązań.

Cele te będą realizowane przez:

- Opracowanie tłumaczenia wszystkich opublikowanych dotychczas części normy EN 15221 na język polski;
- Upowszechnianie europejskich (międzynarodowych) standardów zdefiniowanych w normach, dotyczących działalności Facility Management wśród firm i organizacji działających w tym obszarze na polskim rynku, a także wśród odbiorców tych usług
- Promowanie i upowszechnianie w czasopismach branżowych standardów serii norm EN 15221.

## **4.2 Strategia ustalona do osiągnięcia celów KT**

Strategia przyjęta przez Komitet Techniczny do osiągnięcia zdefiniowanych celów obejmuje:

- Poszukiwanie wykonawców niezbędnych prac normalizacyjnych (tłumaczenia);
- Zwiększenie zainteresowania normą poprzez wdrożenie systemu certyfikacji (Zgodny z serią norm PN-EN 15221);
- Współpraca z ISO, aktywny udział w powstawaniu norm z zakresu ISO/TC 267;
- Współpraca z CEN w temacie upowszechniania istniejących już części normy EN 15221 oraz w rozwoju tej normy poprzez aktywny udział w redagowaniu i opiniowaniu kolejnych części;
- Wprowadzenie do zbioru PN metodą tłumaczenia norm z zakresu Facility Management;
- Przygotowywanie propozycji rozwoju norm z obszaru FM np. w kierunku budynku inteligentnego.

## **4.3 Aspekty środowiskowe**

Problematyka zrównoważonego rozwoju dla branży Facility Management jest niezmiernie istotna. Branża ta obejmuje szereg dziedzin, które w bezpośredni sposób (emisje), jak i pośrednio wpływa na otoczenie. Zagadnienia energooszczędności budynków są tutaj głównym obszarem zainteresowania Facility Managerów. Niektóre z firm – dostawców usług, jak też odbiorcy usług mają wdrożone normy ISO 14001 dotyczące zarządzania środowiskowego. Wydana w 2005 przez Polski Komitet Normalizacyjny norma PN-EN ISO 14001 jest o tyle istotna dla branży FM, że koncepcja Green Building staje się coraz bardziej powszechna.

## **5 CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA REALIZACJĘ PROGRAMU PRAC KT I WPROWADZANIE NOWYCH TN DO PROGRAMU PRAC**

Aktualny program prac KT 315 znajduje się na stronie internetowej:

<https://pzn.pkn.pl/kt/?pid=ppnlp&id=315&back=kt>

Brak czynników, które mogą mieć wpływ na wprowadzenie do programu prac nowych tematów normalizacyjnych.

## **6 WYKAZ PUBLIKACJI, AKTUALNIE OPRACOWYWANYCH PROJEKTÓW ORAZ PROPOZYCJI TEMATÓW NORMALIZACYJNYCH, DLA KTÓRYCH KT PRZEWIDUJE POZYSKANIE ZAMAWIAJĄCYCH W RAMACH PRAC NA ZAMÓWIENIE**

### **6.1 Wykaz opublikowanych Polskich Norm i Polskich Dokumentów Normalizacyjnych:**

Wykaz opublikowanych PN i PDN z zakresu KT można znaleźć w wyszukiwarce norm (adres strony internetowej poniżej), wpisując właściwy numer lub nazwę Komitetu Technicznego.

<http://sklep.pkn.pl/catalogsearch/advanced/>

## **6.2 Wykaz aktualnie opracowywanych projektów**

<https://pzn.pkn.pl/kt/?pid=ppnlp&id=315&back=kt>

## **6.3 Wykaz propozycji tematów normalizacyjnych, dla których KT przewiduje pozyskanie środków na opracowanie w ramach prac na zamówienie**

KT 315 przewiduje pozyskanie środków na opracowanie w ramach prac na zamówienie – tłumaczeń wszystkich przyjętych w języku oryginału części normy PN-EN 15221 Facility Management.