



Jakou roli hraje facility management ve správě nemovitostí

Lucie Šindlerová

 **King Sturge**

www.kingsturge.com

Obsah

- Přidaná hodnota nemovitostí
- Současné trendy prostředí
- Dnešní úloha správce
- Koncepční facility management
- Příklady nízké ekonomické účinnosti budov
- Partnerství ve facility managementu

Přidaná hodnota nemovitosti

Vychází z připravenosti budovy na provozní požadavky:

Kantýna = úspora času

Centrální vedení rozvodů = snadná dostupnost

Připravenost pro serverovny, kuchyňky, zálohování aj.

Vyšší výkon VZT = komfort uživatelů

Kontrolovaný vstup do budovy = zabezpečení majetku

Úklidové místnosti = operativa úklidu

Kvalitní kamerový systém = dohledání případného
incidentu

Současné trendy prostředí

Průměrná délka vlastnictví nemovitosti 3-5

Průměrná délka Nájemního vztahu 3-5

Průměrná životnost smlouvy na dodávku služeb 3

Průměrná životnost property manažera 3

Kritérium úspěšnosti budovy nízký poplatek za služby

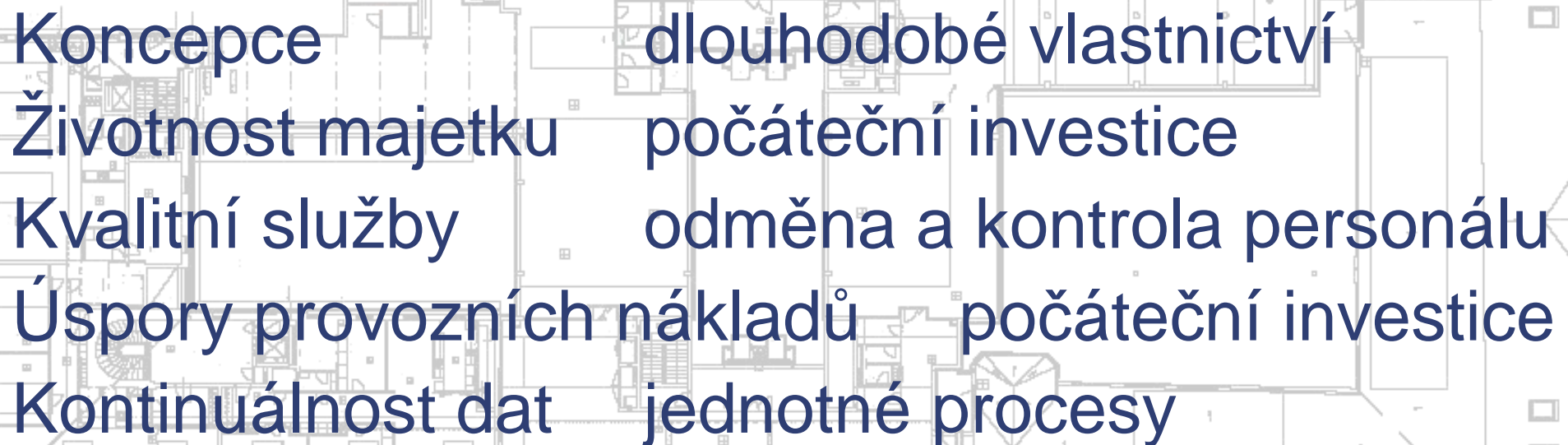
Priority vlastníka maximální výnosnost
minimum problémů

Dnešní úloha správce



Koncepční facility management

Vyžaduje dlouhodobý záměr a zájem vlastníka



Koncepce	dlouhodobé vlastnictví
Životnost majetku	počáteční investice
Kvalitní služby	odměna a kontrola personálu
Úspory provozních nákladů	počáteční investice
Kontinuálnost dat	jednotné procesy

Příklady nízké ekonomické účinnosti budov

- Nedostatečná kapacita sociálních zařízení
- Chybějící samostatné pracoviště FM
- Vysoce poruchové zařízení
- Nedostatečně výkonné zařízení
- Nevhodně zvolené krycí povrchy
- Nedostatečné elektrorozvody, značení
- Chybějící systém generálního klíče

Partnerství ve facility managementu

- Dlouhodobý vztah
- Znalost objektu
- Zvládnutí procesů
- Optimalizace výkonu díky integraci různých služeb
- Kontroling
- Úsporná doporučení
- Poradenství developerům a projektantům

**Děkujeme všem Facility manažerům za
jejich dosavadní tvrdou práci.**



Děkuji za Vaši pozornost.
luciesindlerova@kingsturge.cz