

építés-gazdaságtan ingatlangazdálkodás - FM

az építész válasza a Megrendelő igényeire
az órai .ppt előadás vázlat

Rostás Zoltán
BME Építéskivitelezés
2001. október 29.

facility management (FM) – definíciók 1.

- 1. *a munkahelyi környezet teljes vertikumát átfogó irányítást jelent, középpontjában az ember és a hatékonyság áll.* (Soóki-Tóth Gábor – KOLPRON)
- 2. *A FM az épületekkel és az épületekhez kapcsolódó műszaki/gazdasági folyamatokkal való gazdálkodás, e folyamatok irányítása, színvonaluk és teljesítményük mérése* (Czerny József, PricewaterhouseCoopers)

facility management (FM) – definíciók 2.

- 3. *A FM olyan, egyetlen felelős kezében összefogott, eszközök kezelésére és kiszolgáló tevékenységek szervezésére szolgáló rendszer, amely segítségével egy adott szervezet alaptevékenységének ellátásához nyújthatunk segítséget a legjobb minőség/élettartam-költség arányt figyelembe véve.* (M.Jouvent – APOGEE)
- 4. „Mink van, hol van, hogy van, mennyibe van?”

bevezetés

- autó – és épület – érték és gondoskodás
- házmester a bérházakban – 30-50 lakásra egy külön személy
- a beruházások aktiválása – az amortizáció elszámolása

problémák 1.

- mennyi? mi meddig? +-10%
- nemcsak épület, hanem gépészet és berendezések...
- nemcsak program kérdése – FM és a programügynökök

problémák 2. – mit látunk át?

- 15–20 ezer m² – még belülről átlátható
- 50 ezer m² - ? mely szobák, helyiségek, területek kihez is tartoznak
- 80 ezer m² - ? hol van üres terület
- 100 ezer m² - nem tudják megmondani, pontosan hány épület is van
- az FM mellékes jövedéke az „elveszett” épületek megtalálása

a FM elterjedésének okai 1.

- az ingatlankezelő szervezetek rossz imázsa, szakmai munkájuk elégtelensége
- egyre több szakmai szereplő: ingatlangazdálkodók, szolgáltatók, felhasználói szervezeti egységek, stb.
- az élettartam-költség fogalmának fontossága – de senki sem tudja, valójában ez mit jelent

a FM elterjedésének okai 2.

- sokkal inkább követő (tüneti) mint megelőző (preventív) az ingatlankezelés gyakorlata
- mind nagyobb érték a szellemi munka – a jó munkahelyi légkör = versenyképesség
- mindezek új szereplők és megoldások felbukkanását segítették elő

a FM számokban 1.

- egy vállalat mérleg szerinti vagyonának általában 25–50 százaléka is kapcsolódhat az ingatlanokhoz
- a termelés és a bérköltségek után a harmadik legnagyobb költségcsoport a vállalat működésében
- 20–30 százalékos megtakarítás ha integrálják az üzemeltetéssel, a karbantartással, a pénzügyekkel és az emberi erőforrással

a FM számokban 2.

- az üzemeltetési költségekben 20–30 százalékos hosszú távú megtakarítást + a szolgáltatás színvonala nő
- 20%- nincsenek megfelelő adataik ingatlanjaikról
- 67% - nem rendelkeznek aktuális adatokkal
- az épület bekerülési költségének 15–20 %-a az éves fenntartási ktg.

az FM Franciaországban

- 1998 – 3,5 milliárd FFR-os piac
- évente 10-15%-os növekedés
- piac, amely specializálódik, struktúráldik és szabványosodik
- távfűtő művek, építőipari vállalatok, elektromos szolgáltatók, étkeztető vagy takarító nagyvállalatok
- nemzetközi piac- külföldi cégek jelenléte (pl. hotel, diákszálló, stb. – a know-how eladása)

a FM alkalmazásának céljai 1.

- a vállalat a saját tevékenységére tudjon összpontosítani
- pontos eszközöket adjon pontosan megfogalmazott problémák megoldására
- csökkentse a működés költségeit
- biztosítsa a vállalkozás nagyobb alkalmazkodó képességét és flexibilitását
- egyetlen kézbe fusson össze az eszköz- és szolgáltatás gazdálkodás

a FM alkalmazásának céljai 2.

- növekedjen kezelés szakszerűsége

- felszínre kerüljenek a legjobb megoldások
- növekedjék a megelőző jellegű beavatkozások aránya
- az építészeti/építési beavatkozások számának csökkentése
- növelje a gazdálkodás átláthatóságát
- alkalmazza a technikai fejlődés elemeit

a FM alkalmazásának céljai 3.

- a (kontár) házimunka helyett gazdaságilag vezérelt professzionális tevékenység
- szabványosítsa a gazdálkodás szolgáltatásait (a vállalaton belül)
- szükségleteiket leginkább kielégítő színvonalú szolgáltatások
- jobban szűrje meg a felhasználói igényeket

példák a FM alkalmazására 1.

- angol királyi posta
 - 2000: évente 80 millió fonta teljes működési költség 10 százaléka megtakarítás
- Siemens
 - 9–10 m²/fő
 - „Café Creativ”- kommunikáció
 - étterem - információt cserélni.
 - 1 milliárd Ft- beruházásból az étterem 300 MFt
 - épület tetején kert - beszélgetőhely
 - kötelező víztartály = szökőkút

példák a FM alkalmazására 2.

- cég irodaépület standardok
- szerkezet 7.20
- a belső színezés alapvetően fehér
- a lépcsőházakban azonos típusú fehér korlát
- egységes szignaletika – nevek az ajtó mellett
- vállalati ügyfélkörrel dolgozik, számára tehát a gyár vagy az irodaház egyben eladótér is

a FM területei 1.

- **Asset management**
 - **gazdálkodás a teljes (vállalati) tulajdonnal (asset management)**
 - **eszközállomány stratégiai kérdései**
 - **ingatlangazdálkodási tervek**
 - **ingatlanvétel és -eladás**
 - **bérleti szerződések**
 - **finanszírozás, megtérülés**

a FM területei 2.

- **Property management**
 - **eszközgazdálkodás (« property management »)**
 - **adminisztráció, vezetési rendszer**
 - **pénzügy, számvitel**
 - **műszaki fejlesztés**
 - **szabványok és előírások**
 - **belső és külső kapcsolatok**
 - **biztonsági szolgáltatások**
 - **terület- és helyiséggazdálkodás – saját vagy bérelt területeken**

a FM területei 3.

- **Facilities management**
 - **szolgáltatások és műszaki eszközök kezelése**
 - **műszaki karbantartás**
 - **üzemeltetés-szervezés**
 - **környezetkezelés**
 - **közös- és személyre szabott szolgáltatások kezelése**
 - **a biztonsági intézkedések megvalósítása**

a FM területei 4.

- **egyéb management**
 - **projekt management**
 - **tranzakció-management (pénzügy)**
 - **bérlőmenedzsment, bérleti szerződés, bérlők nyilvántartása**
 - **takarításmenedzsment**
 - **kartartás-menedzsment: ciklikus és váratlan események**
 - **kulcsmenedzsmentL jogosultságok**
 - **hálózati felügyeleti rendszerek**
 - **stb.**

műszaki üzemeltetés - [GTB]

- **G.T.C – központi üzemeltetés**
 - folyamatok és állapotok műszaki típusú ellenőrzése
 - energiagazdálkodás
- **G.A.C – központi adminisztratív feladatok**
 - munkaidő ellenőrzés
 - beléptetés
 - parkolók és egyéb helyek
 - közös helyiségek kezelése
 - éttermek és automaták
 - információ és telefonkönyv
 - fénymásoló gépek

számítógéppel segített létesítmény üzemeltetés - GMAO

- **berendezések beszállítása és installálása**
- **beavatkozások szervezése**
- **készletek, fogyóeszközök kezelése**
- **erőforrás-kezelés**
- **beszerzések**
- **kapcsolódó pénzügyi és számviteli feladatok**
- **elemzések – vezetői irányítási rendszer**
- **munkák és helyiségek átvétele**

Integrált Ingatlankezelési Rendszer (SIGI)

- **létesítmény adminisztráció**
- **helyiséggazdálkodás**
- **bérleménygazdálkodás**
- **műszaki vezetés**
- **költséggazdálkodás**
- **pénzügyi és számviteli gazdálkodás**
- **beszámolók és vezetői információk**
- **ingatlanfejlesztés**
- **személyzeti feladatok**
- **közös helyiségek kezelése**

v é g e