

ROLUL RESURSELOR TEHNOLOGICE IN MANAGEMENTUL FACILITATILOR

THE ROLE OF TECHNOLOGICAL RESOURCES IN FACILITY MANAGEMENT

Condurache Florentina-Andreea, șef lucrări univ. dr. ing. – U.T.C.B., conduracheandreea@yahoo.com

Abstract:

Facility management, un sector de activitate tânăr și complex, este tot mai conectat la sectorul construcțiilor prin prisma faptului că majoritatea activităților lui sunt în strânsă legătură cu perioada de exploatare a unei clădiri, fapt ce trezește interesul managerilor și nu numai. Motivul este acela că printre majoritatea strategiilor firmelor se numără optimizarea de costuri în special a clădirilor care sunt active costisitoare pe termen lung.

Building Management System este o platforma informatica care asigura monitorizarea si controlul din punctul de vedere al parametrilor de functionare a echipamentelor unei cladiri. Reprezinta un sistem tehnologic computerizat al constructiei ce are un rol important in monitorizarea functionarii tuturor echipamentelor si utilajelor tehnologice, in setarea parametrilor de functionare si a programului de operare, cat si in alertarea operatorului in cazul aparitiei unor avarii sau disfunctionalitati.

Cuvinte cheie: managementul facilitatilor, sistem de management al cladirilor, sistem tehnologic

Key words: facility management, Building Management System, technology system

1. INTRODUCERE

Conceptul de managementul facilitatilor-facility management (FM) este unul nou pe piata romaneasca, iar companiile specializate in astfel de servicii coordoneaza toate sistemele din cladiri de sute de mii de metri patrati, cateodata doar prin simpla atingere a unor butoane. Principalul avantaj este reducerea costurilor de intretinere cu pana la 25%.

Prin estimarea costurilor de exploatare a unei clădiri (de facility management) cu o pondere de aproximativ 80% din costul total al ciclului de viață al unei clădiri și prin evaluarea lor cât mai corectă în timp, managerii din domeniu, respectiv investitorii, pot lua decizii strategice avizate, orientate către optimizarea și eficientizarea proceselor, respectiv către scăderea costurilor, luând în considerare toate aspectele legate de durata de viață a clădirii.

Serviciile de facility management se refera la operarea si intretinerea unei constructii, precum si la mentenanta, evidenta contractelor cu furnizorii sau cu firmele de salubritate, paza si peisagistica.

În fapt, facility management reprezinta interfata dintre o constructie si serviciile post-executie de care aceasta beneficiaza si are scopul de a facilita realizarea acestora la parametri optimi, astfel incat costurile de intretinere a cladirii sa fie cat mai reduse.

Serviciile de FM se refera la operarea si intretinerea unei cladiri sau proprietati, fiind vorba mai exact despre mentenanta predictiva, preventiva si corectiva, de managementul mentenantei si al contractelor cu furnizorii, de serviciile de curatenie si paza, de cele de gradinarit sau peisagistica, revizii sau receptii si multe altele ce tin de administarea unei cladiri.

2. BUILDING MANGEMENT SYSTEM

Cunoașterea costului ciclului de viață este importantă pentru atingerea unor valori monetare ridicate de pe urma clădirilor și a activelor construite achiziționate și utilizate. Este importantă cunoașterea costurilor de facility management în toate fazele ciclului de viață al clădirii deoarece aceasta conduce la decizii manageriale de investiție pertinente și mai bine fondate prin estimarea mai completă a costurilor, ceea ce conduce la o mai bună proiectare a clădirii. Relevante pentru importanța cunoașterii costurilor de facility management sunt de asemenea argumente precum:

- conservarea clădirii prin păstrarea în bune condiții de funcționare, deci evitarea degradării timpurii a acesteia;
- menținerea costurilor de intretinere la un nivel constant și scăzut,
- evitarea investițiilor majore în reabilitarea clădirilor, ce implică activități care pot dauna/deranja activitatea operatională,
- asigurarea siguranței desfășurării operațiilor,
- întreținerea bunurilor.

Evoluția sectorului de facility management este corelat cu evoluțiile tehnologice exponențiale, cu dinamica economiei la nivel global și mediul de afaceri care sunt orientate către strategii de eficiență economică prin reducerea costurilor globale și administrarea eficientă a activelor.

Există în general trei abordări în facility management legate de modul de prestare și obținere al activităților desfășurate pe perioada de exploatare, în funcție de specificul și strategia fiecărei firme individuale:

- In-house complet;
- Outsourcing complet;
- Îmbinare de in-house și outsourcing în diferite proporții.

Din punct de vedere al costurilor, cele trei variante se diferențiază prin specificul modului de desfășurare a activităților care influențează estimarea costurilor.

În București aproximativ 70% din clădirile noi de birouri beneficiază de servicii de facility și sunt dotate cu un sistem tehnologic, Building Management System.

Acest sistem este o platformă informatică care asigură monitorizarea și controlul din punctul de vedere al parametrilor de funcționare a echipamentelor unei clădiri. Reprezintă un sistem tehnologic computerizat al construcției ce are un rol important în monitorizarea funcționării tuturor echipamentelor și utilajelor tehnologice, în setarea parametrilor de funcționare și a programului de operare, cât și în alertarea operatorului în cazul apariției unor avarii sau disfuncționalități.

Implementarea unui astfel de sistem tehnologic conduce in primul rand la obtinerea unor economii energetice semnificative si in acelasi timp asigura exploatarea cladirii in parametri de confort optim.

Dintre avantajele implementarii unui astfel de sistem in managementul facilitatilor amintim:

- securitatea sporita a cladirilor,
- reducerea timpului de interventie sau eliminarea acestora prin actiuni predefinite,
- integrarea diferitelor tipuri de echipamente existente in cladirile sub o singura platforma,
- generarea de facturi clientului pentru fiecare utilitate sau echipament in parte,
- controlul conditiilor de mediu intern (climatizarea si iluminarea) si conditiilor externe (vantul sau ploaia) prin adaptarea si configurarea unor elemente automatizate din fatada cladirii

3. CONCLUZII

Facility management, un sector de activitate tână și complex, este tot mai conectat la sectorul construcțiilor prin prisma faptului că majoritatea activităților lui sunt în strânsă legătură cu perioada de exploatare a unei clădiri, fapt ce trezește interesul managerilor și nu numai. Motivul este acela că printre majoritatea strategiilor firmelor se numără optimizarea de costuri în special a clădirilor care sunt active costisitoare pe termen lung.

Evoluțiile din ultimii 10-15 ani in domeniul FM si PM din Romania au facut ca aceasta piata sa se diversifice si sa se specializeze in mod semnificativ, capatand o identitate din ce in ce mai definita in sfera afacerilor. In comparatie cu alte tipuri de servicii, cele de FM sunt inca un domeniu tanar in Romania, cu un numar de jucatori in crestere pe o piata aflata inca in expansiune.

Bibliografie

1. **BRAUN, H. P.**, *Facility Management: Erfolg in der Immobilienbewirtschaftung*, 6. Auflage, Springer Verlag, Berlin, Heidelberg, 2013
2. **BOLDUR, G.** – *Analiza sistemelor complexe*, Ed. Științifică și Enciclopedică, București, 1982
3. **CRÎȘAN, I.** – *Tehnologia ca sistem*, Ed. Științifică și Enciclopedică, București, 1980
4. **DRAGOMIRESCU, H.** – *Memorisation processes in hierarchical organisations: a systems perspective versus the bureaucracy pattern*. "Critical Issues in Systems Theory and Practice" (Keith Ellis et al. – eds), Plenum Press, New York and London, 1995
5. **FAYOL, H.**, *Administration industrielle et generale*, Ed. Dunod, Paris, 1966
6. **GOTTS., D.**, *The Facility Management Handbook*, Second Edition, AMACOM, New York, 1999
7. **HELLERFORTH, M.**, *Handbuch Facility Management für Immobilienunternehmen*, Berlin, Heideilberg, Springer Verlag, 2006.