

ROČENKA 2022 FACILITY MANAGEMENT

PRAGUE BOATS



NEZAPOMENUTELNÉ ZÁŽITKY NA LODI

Firemní večírky
Konference

Soukromé akce
Akce na míru

Speciální
plavby

Již více než 25 let se Prague Boats řadí mezi renomované lodní společnosti v oblasti osobní dopravy. S hrdostí provozujeme nejmodernější a neekologičtější flotilu v Praze. Mezi našimi loděmi najdete nejen luxusní a zbrusu nové lodě, ale také plavidla na solární a hybridní pohon. Perfektní stav všech našich lodí je samozřejmostí.

Jsme hrdí nejen na naši flotilu, ale také na šíři, rozmanitost a kvalitu našich služeb. Naše lodě jsou po celý rok vyhledávaným místem pro firemní akce, konference, soukromé oslavy, svatby a mnoho dalších společenských akcí. Nabízíme skvělý catering, příjemný a profesionální personál a vždy jsme připraveni pro své zákazníky udělat maximum.



PRAGUE BOATS

www.prague-boats.cz

OBSAH

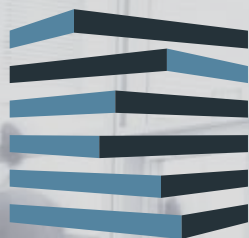
- 2** **ÚVODNÍ SLOVO**
Jiří Knap
- 4** **PŘEHLED: EVROPŠTÍ PROVIDEŘI
VE FACILITY MANAGEMENTU**
- 8** **PŘEHLED: ČEŠTÍ PROVIDEŘI
VE FACILITY MANAGEMENTU**
- 18** **BIM**
Vývoj metody BIM, datový standard
staveb v ČR a jeho úzká vazba na FM
- 22** **BEZPEČNOST**
Bezpečnost & facility management
- 26** **TECHNOLOGIE**
Moderní inovativní technologie
v úklidu 21. století
- 30** **PŘÍPADOVÁ STUDIE**
ČSOB to myslí s ekologií vážně
už více než dvacet let
- 36** **PRACOVNÍ SEKCE IFMA**
BIM inženýring
- 37** **VSTUPTE DO IFMA CZ**
- 38** **PARTNEŘI IFMA CZ**

ÚVODNÍ SLOVO



Ing. Jiří Knap
prezident IFMA CZ

Sešel se rok s rokem a je tu další bilanční přehled vývoje trhu facility managementu v České republice za rok 2021 – Ročenka IFMA CZ. Jaký to byl rok? Úspěšný/neúspěšný, respektive prorůstový/defenzivní? Z hlediska globálního vnímání světa by asi nikdo nepředpokládal v postcovidové době přípravu na dopady válečného konfliktu na Ukrajině – ekonomická míra inflace, cena PHM i energií skočila v léty evidovaných tendencích někam do nebes či reálněji do pekla... A opět je tu facility manager jako hlavní a prodloužená ruka ekonomických ředitelů, majitelů či nájemců objektů, která pomáhá se s tím vypořádat s co nejmenšími důsledky pro správu budov. Mnohé před krizí nastavené přestává platit (dlouhodobé smluvní vztahy), některé ceny ve FM se určují dle spotových trhů (např. buničina pro výrobu hygromateriálů), často dříve nepředstavitelné se stává realitou (speciální příplatky za energie, platnost nabídek stavebních materiálů pouze 1–5 dnů). Do popředí se dostává specializace energetik, měření a regulace (MaR), implementace automatického sběru online dat energií nejčastěji pomocí IoT technologie.



TFM 23
TÝDEN FACILITY
MANAGEMENTU

Bezpečnost společností (technická, fyzická, kybernetická) je součástí pravidelných porad TOP managementů, provozní řády se začínají dodržovat s větší důsledností, vnější perimetr ostrahy začíná být důležitý.

A mimoděk se posunuje dále věcný záměr zákona o informačním modelování staveb (zkráceně o BIM), tvorba datového standardu staveb (DSS), na kterém IFMA CZ spolupracuje s Ministerstvem průmyslu a obchodu, resp. s agenturou ČAS, a první pilotní programy projektované v BIM a stavěné v BIM se připravují na provozní fázi v BIM.

Facility manager se musí připravit na nové postupy při správě vyhrazených technických zařízení (zákon č. 250/2021 Sb.) včetně kontroly revizní činnosti.

Není toho málo, ale evidentně FM trh vše zvládá, facility manager není v žádném případě pozice statická a konzervativní. A o tom, že je o nás zájem, svědčí růst členské základny. IFMA CZ za 12 měsíců vzrostla o 23 %, což se v minulých letech považovalo za něco imaginárního. Zejména mne těší velký zájem o členství v našem spolku z řad klientů, státní správy a akademického prostředí. Ty akademiky jsem si nechal na konec, jelikož hlavně oni mají schopnost vychovat mladou generaci facility managerů – technická kvalifikace je základ budoucí generace ve FM industry.

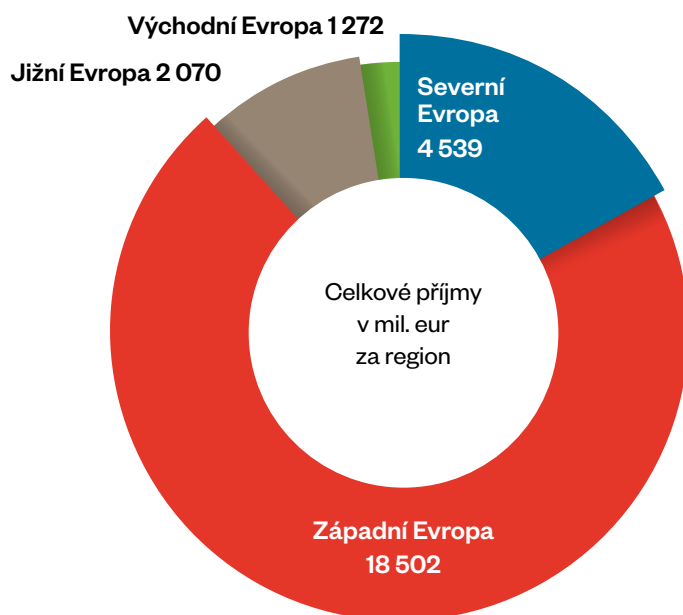
Přeji vám všem úspěšné proplutí rozbouřenými vodami současnosti a za rok opět na shledanou, ve zdraví a spokojenosti v pozicích FM, ale hlavně v osobním životě.

6.–10. 11. 2023

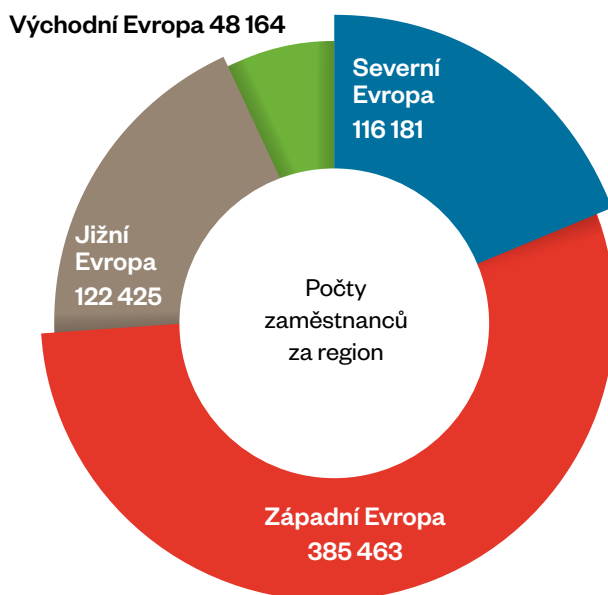


PŘEHLED: EVROPŠTÍ PROVIDEŘI VE FACILITY MANAGEMENTU

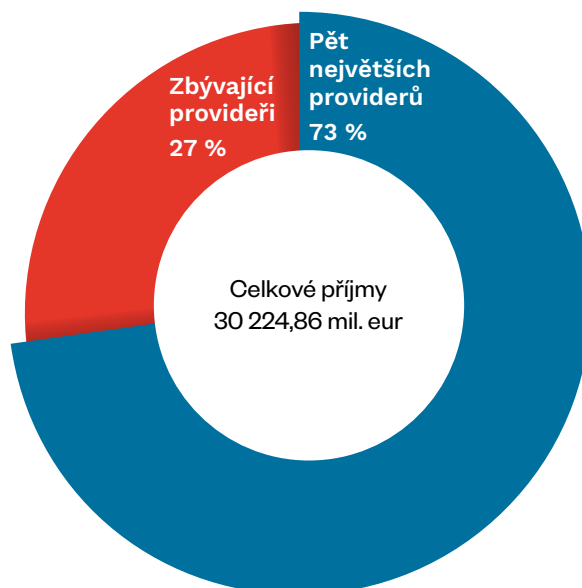
CELKOVÉ PŘÍJMY*



CELKOVÝ POČET ZAMĚSTNANCŮ*



CELKOVÉ PŘÍJMY NEJVĚTŠÍCH POSKYTOVATELŮ*



* Jsou uvedeni pouze provideri, kteří se zúčastnili průzkumu.

Zdroj: ERIOS review 2021 report

PROBUĎTE VAŠE BUDOVY A ZAŘÍZENÍ

Ukrývají totiž informace, které potřebujete pro snížení nákladů a zvýšení profitability. **Vy je jen musíte získat a chytře využít.**



SARAhub

Jednoduché, časově i finančně efektivní nasazení platformy SARAhub vám pomůže vždy, když potřebujete sbírat informace o stavu či provozu budov, technologií nebo strojů. A umožní vám také okamžitě reagovat na nastalé situace.

SARAhub pomáhá v celé řadě odvětví.



Sledování stavu technického vybavení budov



Monitorování spotřeby energií



Monitoring datových center



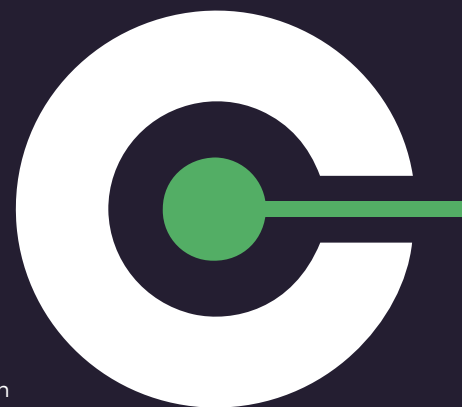
Řízení úklidu a docházky



Monitorování kvality prostředí v kancelářích



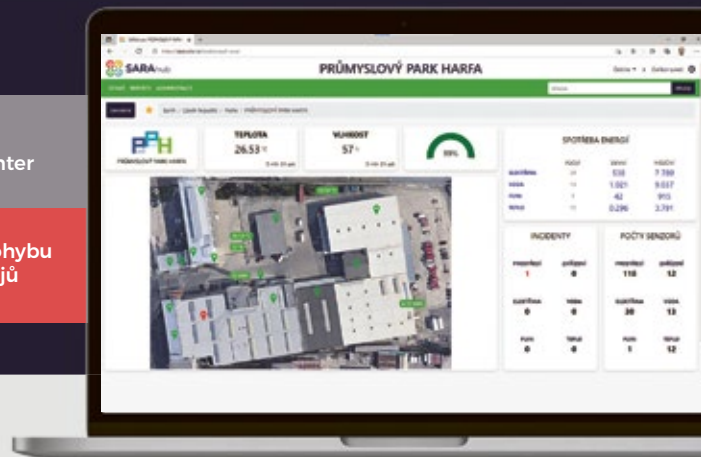
Sledování pohybu a využití strojů



IOTOR

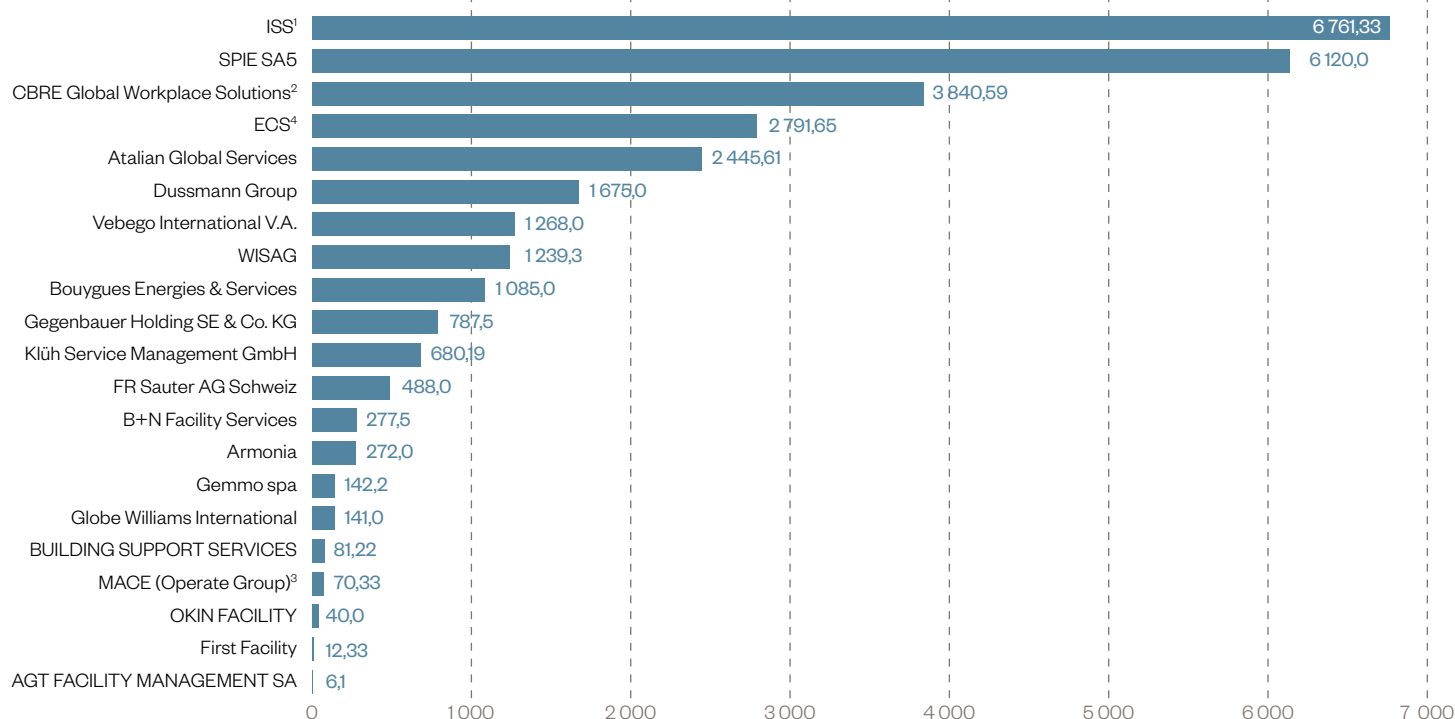
Dáváme smysl IoT.

www.itor.cz team@itor.cz +420 234 707 950



PŘÍJMY FM SLUŽEB V EVROPĚ

Rok 2021 v mil. eur



1 Hodnoty byly převedeny z DKK na EUR směnným kurzem dne 1. 7. 21

2 Hodnoty byly převedeny z USD na EUR směnným kurzem dne 1. 7. 21

3 Hodnoty byly převedeny z GBP na EUR směnným kurzem dne 1. 7. 21

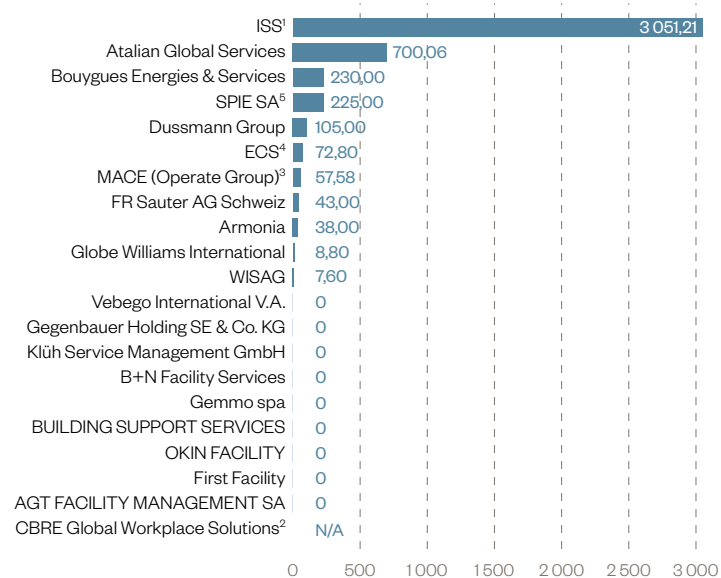
4 Zde jsou zahrnuty příjmy členů ECS (mimo jiné Okin a Wisag, které jsou také součástí této zprávy).

5 Přibližné výnosy z multitechnických služeb pro zařízení, infrastrukturu a energii

SEVERNÍ EVROPA

ZÁPADNÍ EVROPA

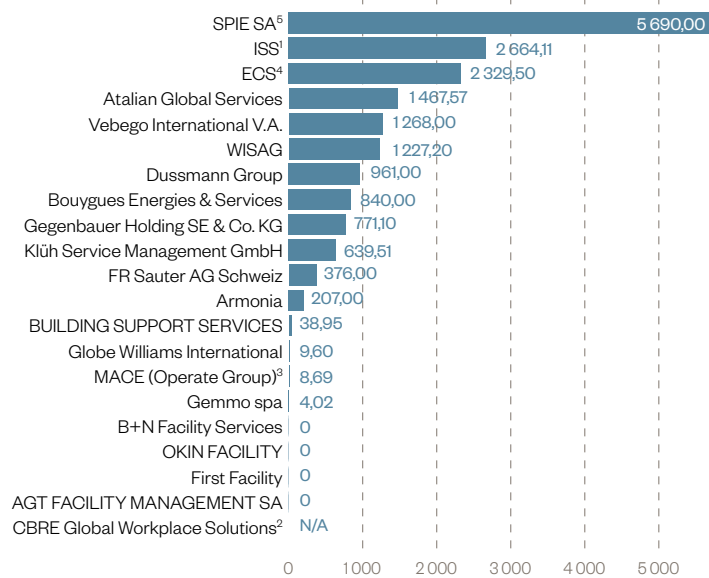
Rok 2021 v mil. eur



1 Hodnoty byly převedeny z DKK na EUR směnným kurzem dne 1. 7. 21

2 Hodnoty byly převedeny z USD na EUR směnným kurzem dne 1. 7. 21

3 Hodnoty byly převedeny z GBP na EUR směnným kurzem dne 1. 7. 21



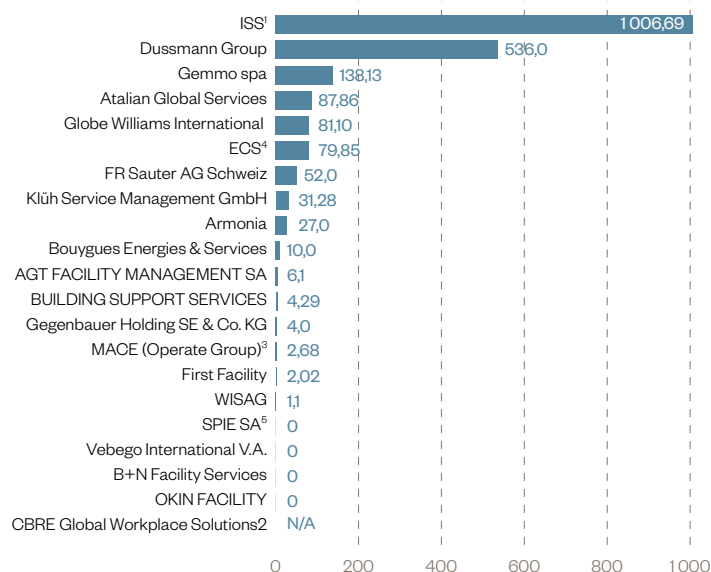
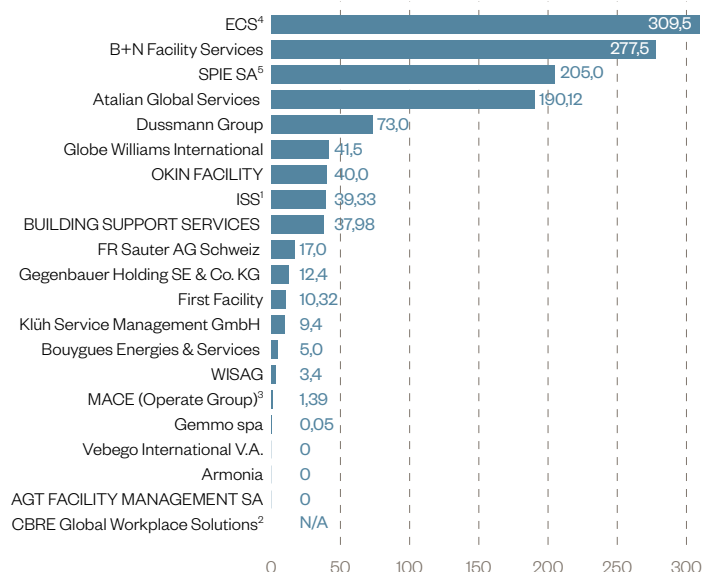
4 Zde jsou zahrnuty příjmy členů ECS (mimo jiné Okin a Wisag, které jsou také součástí této zprávy).

5 Přibližné výnosy z multitechnických služeb pro zařízení, infrastrukturu a energii

VÝCHODNÍ EVROPA

JIŽNÍ EVROPA

Rok 2021 v mil. eur



1 Hodnoty byly převedeny z DKK na EUR směnným kurzem dne 1. 7. 21
 2 Hodnoty byly převedeny z USD na EUR směnným kurzem dne 1. 7. 21
 3 Hodnoty byly převedeny z GBP na EUR směnným kurzem dne 1. 7. 21

4 Zde jsou zahrnuty příjmy členů ECS (mimo jiné Okin a Wisag, které jsou také součástí této zprávy).
 5 Přibližné výnosy z multitechnických služeb pro zařízení, infrastrukturu a energii



CENTRA®

...chcete-li mít své nemovitosti pod kontrolou



FACILITY MANAGEMENT

SPRÁVA NEMOVITOSTÍ

PROVOZ A ÚDRŽBA BUDOV

DOPRAVA, ODVOZ A LIKVIDACE ODPADU

ÚDRŽBA ZELENĚ, ZAHRADNICKÉ SLUŽBY

ÚKLIDOVÉ SLUŽBY

INŽENÝRSKO-INVESTIČNÍ ČINNOST

REALITNÍ SLUŽBY

CENTRA a.s., Na Zatlane 1350/13, 150 00 Praha 5, tel.: + 420 251 119 400, info@centra.eu

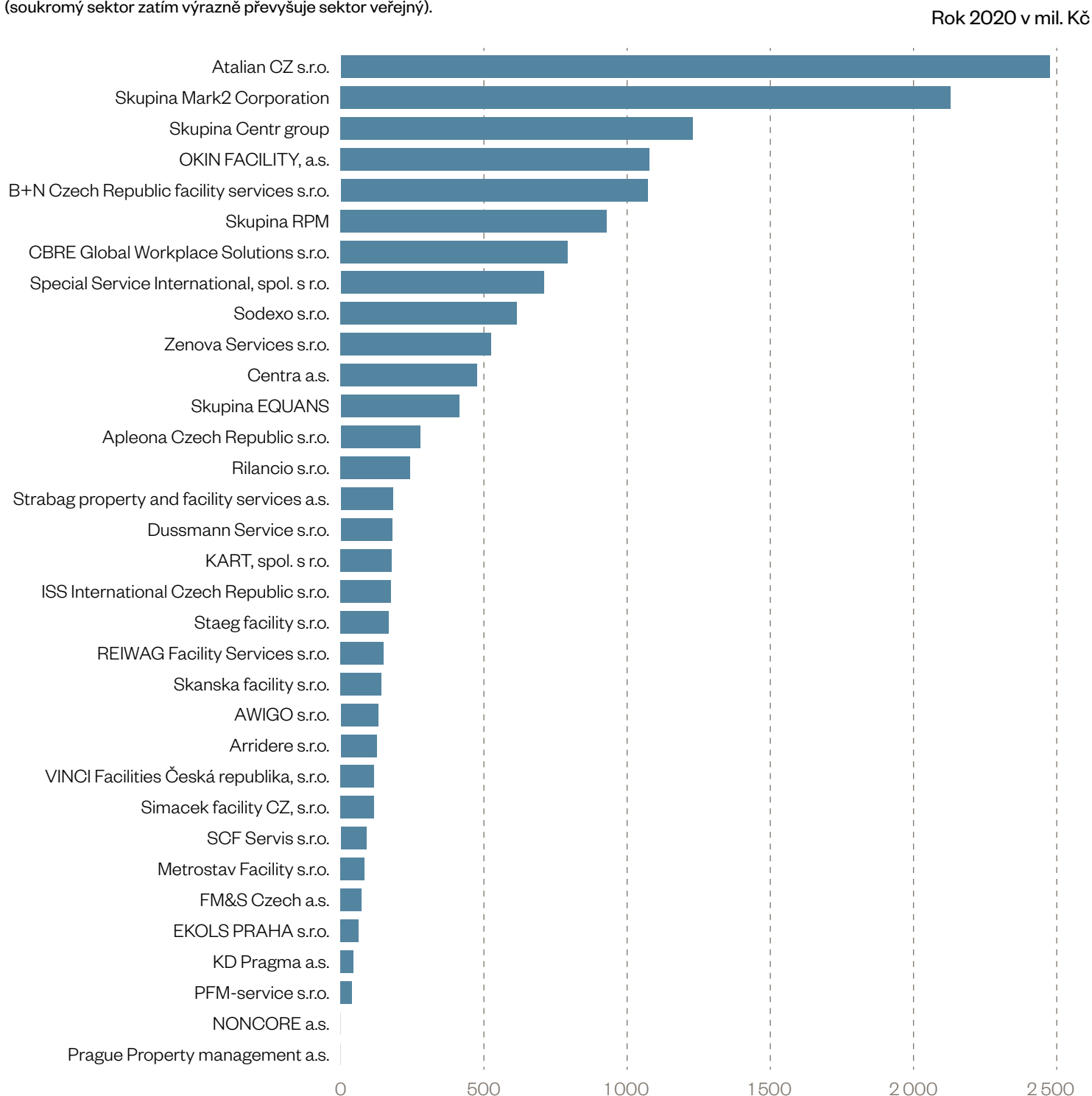
www.centra.eu

PŘEHLED: ČEŠTÍ PROVIDEŘI VE FM

PŘEHLED OBRATŮ POSKYTOVATELŮ OUTSORCINGU SLUŽEB FM

POSKYTOVATEL	OBRAT 2020	OBRAT 2019	OBRAT 2018
Atalian CZ s.r.o.	2 475 269 000	2 581 656 000	2 566 895 000
Skupina Mark2 Corporation	2 129 990 000	1 733 632 000	1 451 429 000
Skupina Centr group	1 230 000 000	n/a	n/a
OKIN FACILITY, a.s.	1 077 470 000	984 534 000	846 891 000
B+N Czech Republic facility services s.r.o.	1 071 568 000	1 216 108 000	1 125 216 000
Skupina RPM	928 800 000	926 671 000	817 831 000
CBRE Global Workplace Solutions s.r.o.	792 697 000	664 876 000	647 428 000
Special Service International, spol. s r.o.	709 014 000	791 907 000	685 654 000
Sodexo s.r.o.	614 498 000	813 214 000	729 970 000
Zenova Services s.r.o.	525 645 000	445 612 000	371 371 000
Centra a.s.	476 971 000	458 641 000	469 118 000
Skupina EQUANS	413 109 000	356 490 000	266 601 000
Apleona Czech Republic s.r.o.	277 468 000	283 614 000	304 444 000
Rilancio s.r.o.	241 705 000	186 853 000	135 728 000
Strabag property and facility services a.s.	182 499 000	208 328 000	200 401 000
Dussmann Service s.r.o.	179 892 000	370 478 000	258 257 000
KART, spol. s r.o.	178 163 000	213 089 000	146 645 000
ISS International Czech Republic s.r.o.	175 512 000	n/a	n/a
Staeg facility s.r.o.	168 258 000	169 830 000	220 184 000
REIWAG Facility Services s.r.o.	149 456 000	154 230 000	143 538 000
Skanska facility s.r.o.	141 946 000	133 670 000	128 956 000
AWIGO s.r.o.	130 294 000	204 607 000	236 069 000
Arridere s.r.o.	125 771 000	111 037 000	79 999 000
VINCI Facilities Česká republika, s.r.o.	116 149 000	120 952 000	167 721 000
Simacek facility CZ, s.r.o.	115 925 000	104 919 000	94 409 000
SCF Servis s.r.o.	89 796 000	90 814 000	
Metrostav Facility s.r.o.	83 710 000	88 674 000	79 627 000
FM&S Czech a.s.	72 028 000	65 235 000	59 158 000
EKOLS PRAHA s.r.o.	62 953 000	66 167 000	91 009 000
KD Pragma a.s.	44 371 000	49 900 000	84 148 000
PFM-service s.r.o.	39 500 000	38 000 000	n/a
NONCORE a.s.	n/a	80 914 000	64 986 000
Prague Property management a.s.	n/a	66 129 000	60 778 000

Obrat největších poskytovatelů FM služeb dosáhl 15 mld. Kč. Jedná se o výrazněji rostoucí trend hodnoty outsourcingu služeb oproti předchozímu období. Navýšení hodnoty lze přičíst vývoji cen obecně a inflaci, dále dopadu covid-19, který většina společností vybalancovala dodatečnými příjmy a v neposlední řadě růstem podílu outsorcovaných služeb na trhu. Veřejné zakázky na služby FM dosáhly objemu téměř 4 mld. Kč, jedná se obecně o rostoucí trend hodnoty outsourcingu služeb (soukromý sektor zatím výrazně převyšuje sektor veřejný).



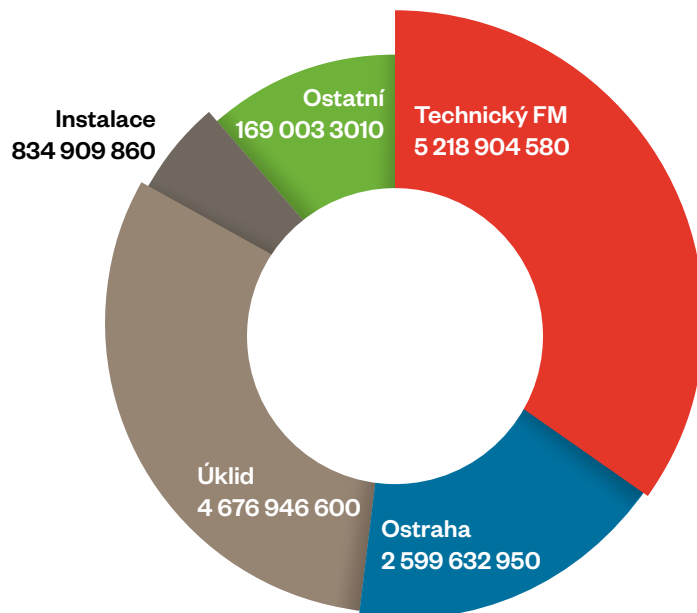
PŘEHLED PROVOZNÍCH VÝSLEDKŮ HOSPODAŘENÍ POSKYTOVATELŮ OUTSORCINGU SLUŽEB FM

POSKYTOVATEL	PROVOZNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ 2020	PROVOZNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ 2019	PROVOZNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ 2018
Skupina Mark2 Corporation	76 248 000	45 214 000	44 487 000
Skupina RPM	53 572 120	61 693 000	51 783 000
Zenova Services s.r.o.	49 555 000	30 114 000	18 114 000
OKIN FACILITY, a.s.	29 909 000	10 051 000	10 901 000
Staeg facility s.r.o.	28 664 000	33 990 000	25 060 000
Skupina EQUANS	26 936 000	30 807 000	29 238 000
SOF Servis s.r.o.	21 871 000	n/a	n/a
REIWAG Facility Services s.r.o.	12 961 000	13 319 000	12 059 000
Rilancio s.r.o.	10 770 000	15 217 000	7 658 000
KART, spol. s r.o.	9 169 000	7 948 000	8 351 000
Skanska facility s.r.o.	8 914 000	4 070 000	8 373 000
Special Service International, spol. s r.o.	7 987 000	8 840 000	6 710 000
VINCI Facilities Česká republika, s.r.o.	6 379 000	5 883 000	7 022 000
AWIGO s.r.o.	6 371 000	4 318 000	29 782 000
Centra a.s.	6 303 000	4 194 000	7 613 000
Skupina Centr group	4 442 000	n/a	n/a
EKOLS PRAHA s.r.o.	3 301 000	222 000	-6 802 000
ISS International Czech Republic s.r.o.	3 071 000	n/a	n/a
Simacek facility CZ, s.r.o.	3 068 000	2 893 000	-598 000
KD Pragma a.s.	2 894 000	2 880 000	-17 399 000
Arridere s.r.o.	1 251 000	-10 464 000	-8 493 000
FM&S Czech a.s.	862 000	3 506 000	3 269 000
Metrostav Facility s.r.o.	553 000	2 678 000	3 339 000
B+N Czech Republic facility services s.r.o.	-9 575 000	-42 009 000	-9 729 000
Dussmann Service s.r.o.	-10 932 000	33 621 000	-31 046 000
Strabag property and facility services a.s.	-16 860 000	-24 765 000	-10 603 000
Atalian CZ s.r.o.	-36 850 000	-1 680 000	11 934 000
Sodexo s.r.o.	-66 010 000	-36 589 000	-17 450 000
CBRE Global Workplace Solutions s.r.o.	n/a	664 876 000	4 208 000
Apleona Czech Republic s.r.o.	n/a	283 614 000	32 971 000
NONCORE a.s.	n/a	1 250 000	943 000
Prague Property management a.s.	n/a	7 903 000	7 877 000
PFM-service s.r.o.	n/a	n/a	n/a

Kumulovaný hospodářský výsledek (pozitivní i negativní) největších poskytovatelů FM služeb dosáhl 234 mil. Kč. Jedná se o výrazněji rostoucí trend oproti předchozímu období. Facility management je v průměru obor s marží v jednotkách %.



PŘEHLED PODÍLŮ JEDNOTLIVÝCH SLUŽEB POSKYTOVATELŮ OUTSORCINGU FM



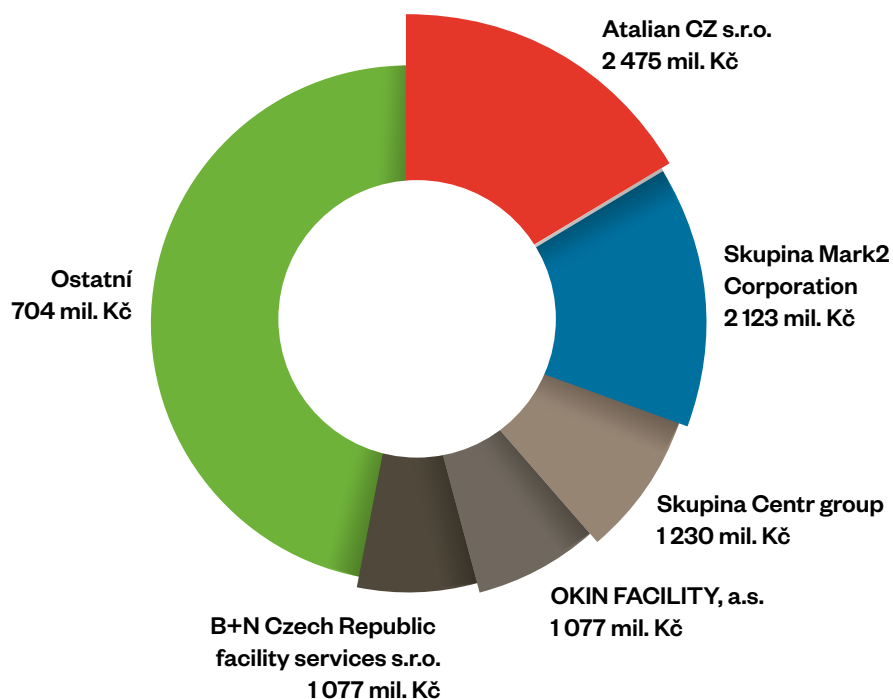
Celkový obrat 15 020 427 000 Kč

Největší podíl outsourcované služby u poskytovatelů reprezentuje technická správa budov, která tvoří více než 30 %.

Mezi nejčastější nekategorizované služby (v průměru Ostatní) patřily údržba zeleně, stěhování, fleet management, catering.

Čím dál více se snaží poskytovatelé pokrývat širší portfolia nabízených služeb.

PŘEHLED PODÍLŮ POSKYTOVATELŮ NAD 1 MLD. OBRATU A ZBYTKU TRHU



Více než 50 % trhu je rozděleno mezi TOP 5 poskytovatelů FM služeb.

Ubývá společností střední velikosti (250–500 mil. obratu).

Průměrně jednou ročně se odehraje v oboru FM akvizice nebo jiný strategický vstup na trh.

PŘEHLED POSKYTOVATELŮ SE ZAMĚŘENÍM NA TECHNICKOU SPRÁVU

POSKYTOVATEL	% PODÍL
Skupina EQUANS	69
CBRE Global Workplace Solutions s.r.o.	60
KD Pragma a.s.	60
Arridere s.r.o.	58
VINCI Facilities Česká republika, s.r.o.	55
OKIN FACILITY, a.s.	50
Atalian CZ s.r.o.	50
Skanska facility s.r.o.	40
AWIGO s.r.o.	40
ISS International Czech Republic s.r.o.	38
Apleona Czech Republic s.r.o.	37

POSKYTOVATEL	% PODÍL
Skupina Mark2 Corporation	35
Centra a.s.	34
EKOLS PRAHA s.r.o.	32
Strabag property and facility services a.s.	31
Metrostav Facility s.r.o.	30
PFM-service s.r.o.	30
B+N Czech Republic facility services s.r.o.	26
Zenova Services s.r.o.	15
Skupina RPM	9
Skupina Centr group	6
Dussmann Service s.r.o.	0

Poskytovatelé, kteří v rámci průzkumu segmentaci uvedli.

PŘEHLED POSKYTOVATELŮ SE ZAMĚŘENÍM NA ÚKLID

POSKYTOVATEL	% PODÍL
Dussmann Service s.r.o.	90
Skupina RPM	88
Zenova Services s.r.o.	65
B+N Czech Republic facility services s.r.o.	64
Metrostav Facility s.r.o.	42
KD Pragma a.s.	40
Atalian CZ s.r.o.	40
OKIN FACILITY, a.s.	25
Skanska facility s.r.o.	24
ISS International Czech Republic s.r.o.	23
Skupina Mark2 Corporation	20

POSKYTOVATEL	% PODÍL
Centra a.s.	18
Arridere s.r.o.	12
CBRE Global Workplace Solutions s.r.o.	12
Strabag property and facility services a.s.	11
Skupina EQUANS	11
PFM-service s.r.o.	10
Apleona Czech Republic s.r.o.	10
AWIGO s.r.o.	5
VINCI Facilities Česká republika, s.r.o.	4
Skupina Centr group	3
EKOLS PRAHA s.r.o.	0

Poskytovatelé, kteří v rámci průzkumu segmentaci uvedli.

PŘEHLED POSKYTOVATELŮ SE ZAMĚŘENÍM NA OSTRAHU

POSKYTOVATEL	% PODÍL
Skupina Centr group	91
Skupina Mark2 Corporation	30
Metrostav Facility s.r.o.	20
Strabag property and facility services a.s.	15
Skanska facility s.r.o.	11
OKIN FACILITY, a.s.	10
Arridere s.r.o.	10
PFM-service s.r.o.	10
Dussmann Service s.r.o.	9
Skupina EQUANS	9
Apleona Czech Republic s.r.o.	9

POSKYTOVATEL	% PODÍL
VINCI Facilities Česká republika, s.r.o.	8
B+N Czech Republic facility services s.r.o.	6
AWIGO s.r.o.	5
Atalian CZ s.r.o.	3
CBRE Global Workplace Solutions s.r.o.	3
Skupina RPM	1
Zenova Services s.r.o.	1
KD Pragma a.s.	0
ISS International Czech Republic s.r.o.	0
Centra a.s.	0
EKOLS PRAHA s.r.o.	0

Poskytovatelé, kteří v rámci průzkumu segmentaci uvedli.

SSI GROUP POSILUJE SVOJI POZICI NA TRHU IFM. VÝRAZNĚ ROSTE TAKÉ V SEGMENTU ENERGETIKY

SSI GROUP POSKYTUJE SLUŽBY OSTRAHY A INTEGROVANÉHO FACILITY MANAGEMENTU PRO VÍCE NEŽ 500 OBJEKTŮ JIŽ 32. ROKEM. TATO RODINNÁ SPOLEČNOST S VÍCE NEŽ 3000 ZAMĚSTNANCÍ DÁLE POSILUJE SVOJI POZICI NA ČESKÉM I SLOVENSKÉM TRHU. A TO JAK V OBLASTI IFM, TAK V OBLASTI ENERGETIKY, NA KTEROU SE ZAMĚŘUJÍ SPOLEČNOSTI SSI ENERGY A TAKÉ SPECIALIZOVANÁ D-ENERGY.

Aktuální turbulentní růst cen plynu a dalších zdrojů energie ukazuje, jak důležitá je energetická nezávislost. Potvrzuje to i strategický směr v SSI Energy, kdy se společnost také významně zabývá přípravou a realizací dlouhodobých projektů energetických úspor. Nejčastěji pak se smluvní garancí s využitím moderních energetických konceptů, které zvyšují míru soběstačnosti a zároveň bezpečnosti provozovaných objektů. Díky nedávné akvizici „ESCO firmy“ D-energy (Energy Service Company) je dnes SSI Group aktivní i na trhu energetických služeb se zárukou (EPC = Energy Performance Contracting) a významným způsobem rozvíjí portfolio svých zákazníků také v tomto segmentu energetických služeb.

„Koncem roku 2020 jsme zahájili naši účast na projektu instalace kogeneračních jednotek v pražských provozech tepelných zdrojů společnosti Veolia Energie ČR. Ten díky plánu realizace jednotlivých etap v rámci dotčených zdrojů stále probíhá a dokončení je plánováno na 1. čtvrtletí 2023. V loňském roce jsme provedli také rekonstrukci části vnějších tepelných rozvodů pro Havířovskou teplárenskou společnost. Dokončujeme realizaci projektu ekologizace energetického hospodářství v areálu Sigma Hranice, což je typický design-build projekt, kde komplexním způsobem řešíme celou rekonstrukci horkovodní kotelny s kogenerací a distribuční soustavy tepelné energie včetně projektové dokumentace,“ uvádí Jiří Vágner, generální ředitel SSI Energy. A dodává: „Začátkem letošního roku se nám podařilo uspět v dalších výběrových řízeních, jedná se o významné projekty v oblasti výstavby tepelných zdrojů v městské teplárně Františkovy Lázně a v teplárnách ze skupiny Veolia Energie ČR v Karviné a Olomouci. Podílíme se také na realizaci technologické části EPC projektu pro Psychiatrickou nemocnici Bohnice.“

V případě projektu pro teplárnu Františkovy Lázně se jedná o výstavbu nového zdroje vytápění pro město Františkovy Lázně metodou „Design

and Build“. Budou zde instalovány dva plynové parní kotle na přehřátou páru o celkovém tepelném výkonu 19,9 MW, které budou doplněny o točivou redukci páry o elektrickém výkonu 300 kW.

Pro investora Veolia Energie ČR v areálu Teplárny Karviná SSI Energy aktuálně projektuje (a do konce letošního roku vybuduje a zprovozní) novou špičkovou plynovou horkovodní kotelnu o celkovém instalovaném tepelném výkonu 108 MW. Projekt s názvem „Modernizace TKV – plynová kotelna K8-K10“ je spolufinancován z Modernizačního fondu – programu podpory 1.HEAT – Modernizace soustav zásobování tepelnou energií. Tuto zakázku realizuje v dodavatelském konsorciu společně s partnerskou společností Kofing, hodnota díla přesahuje 300 mil. Kč. Pro skupinu Veolia, konkrétně pro společnost Veolia Průmyslové služby, pak projektuje a realizuje SSI Energy rekonstrukci plynové parní kotelny o výkonu 19,9 MW na špičkové výtopeně Olomouc.

ÚSPĚCHY D-ENERGY

Po majetkovém propojení SSI Group s D-energy se podařilo v oblasti poskytování energetických služeb získat významné zakázky ve veřejné sféře. Začátkem letošního roku byly podepsány projekty pro Český statistický úřad a Psychiatrickou nemocnici Bohnice se souhrnnou investicí do energeticky úsporných opatření ve výši 790 mil. Kč. Oba projekty zaručují klientům více než 30% úsporu energie a jsou realizovány ve sdružení dvou společností.

Ústřední budovu Českého statistického úřadu v Praze čeká v režii společností MARHOLD a D-energy rozsáhlá proměna. Zásadní vnější změnou bude náhrada současného obkladu budovy moderním bezúdržbovým pláštěm s významně lepšími tepelně technickými parametry. Současně budou vyměněna všechna okna za nová s izolačním trojsklem a protisluneční ochranou proti nadměrnému přehřívání interiéru. U střech dojde nejen ke zlepšení izolačních parametrů, ale budou

Instalace plynového
horkovodního kotle
v areálu Teplárny
Karviná.



nově navrženy jako „zelené“, aby přispěly ke snížení teploty přehřívajícího městského prostoru. Zásadní rekonstrukcí projde i technologické zařízení budovy, které zahrnuje modernizaci vzduchotechniky a chlazení, instalaci LED osvětlení, instalaci fotovoltaické výroby a nového systému pro komplexní řízení vnitřního prostředí. „Z možnosti převzetí celého systému měření a regulace pod naši správu jsme nadšeni. Máme tak v rukou všechny nástroje pro skutečně aktivní energetický management. Věříme, že energie budeme v objektu spotřebovávat s maximální efektivitou,“ přikládá důležitost dlouhodobé spolupráci Eduard Paulík z D-energy.

Projekt Psychiatrické nemocnice Bohnice je se smluvní cenou téměř půl miliardy korun jedním z největších projektů v celé historii EPC v České republice. Naprostou většinu nákladů pokryje dotace a odložené splácení z garantovaných úspor, kterou konsorcium společností Veolia Energie ČR a D-energy smluvně zaručuje minimálně ve výši 170 mil. Kč během následujících 10 let. Památkově chráněné budovy psychiatrické nemocnice v pražských Bohnicích čeká do listopadu příštího roku energeticky významná proměna. V rámci projektu dojde k repasi či výměně více než 3 tis. oken a dveří a k zateplení 16 tis. m² půdních prostor. Současně dojde k vyregulování otopných soustav, kompletní rekonstrukci 62 objektových výměňkových stanic, centrální 8 MW výměňkového stanice i 10 km teplovodů. Modernizováno bude také osvětlení díky novým LED svítidlům a úpravám se nevyhnou ani vodovodní kohoutky.

SSI GROUP POSILUJE I NA POLI IFM

„Velice mě těší, že se nám daří na poli energetiky, ale i na poli IFM. Máme stále zakázky, kde poskytujeme výhradně jednu ze služeb integrovaného facility managementu. Ale doba se mění a s ní i naše společnost. Proto v posledních letech nabízíme prioritně komplexní služby IFM, a to zejména z důvodu, že z toho plyne zákazníkům díky dobré organizaci

služeb a synergickým efektům spousta výhod (optimalizace nákladů, organizace týmů apod.). A stále více klientů tento systematický integrovaný přístup oceňuje,“ říká Václav Elman, generální ředitel SSI Group, a dodává: „Zde bych rád vyzdvihl novou zakázku P3 Prague Horní Počernice, největšího logistického parku v ČR, kde nově poskytujeme komplexní služby v oblasti technické správy a ostrahy.“

SSI Group má na starosti také údržbu a úklid nové moderní regionální centrály ČSOB v Hradci Králové. Navazuje tak na již probíhající zakázku nové moderní budovy ČSOB v Praze 5, dále pak Čtyři dvory v Českých Budějovicích, kde má nově na starosti zajištění komplexních služeb IFM (ostraha, údržba, úklid). Stejně tak rozvíjí služby pro klienta AFI EUROPE. V budovách AFI City Tower, AFI Karlín Butterfly a AFI Vokovice, kde doposud zajišťovala služby ostrahy a údržby, nově poskytuje i služby úklidu. V budově Avenir Business Park v pražských Nových Butovicích pak zajišťuje služby ostrahy, služby úklidu a zimní údržby. Technickou správu a revizi zajišťuje také v budově nového návštěvního centra Rodinného pivovaru Bernard v Humpolci, ostrahu a úklid v areálech společnosti Kofola, údržbu a úklid v areálu výrobní firmy FX Meiller ve Slaném.

Úspěchy slaví SSI Group i na Slovensku, kde se podařilo získat důvěru několika nových významných klientů, a společnost se zařadila mezi pět největších poskytovatelů facility služeb. Mezi nové klienty patří například výrobní závod společnosti Kia Motors v Žilině, kde SSI Group poskytuje komplexní úklidové služby ve všech výrobních a administrativních prostorech. Další zajímavou zakázkou pak bylo například zajištění ostrahy a bezpečnosti na Letním evropském olympijském festivalu mládeže 2022 v Banské Bystrici, na kterém se podílelo 200 pracovníků SSI Group.

www.ssi.cz

KOMPLEXNÍ ŘEŠENÍ PRO SNADNÝ A EFEKTIVNÍ MANAGEMENT



Česká společnost IKA DATA se dlouhodobě specializuje v oblastech managementu obsazenosti a optimalizace ploch, kde poskytuje nástroje a konzultační činnost zaměřenou na interní rozúčtování ploch, analýzy a strategické plánování, řízení stěhování a strategických přesunů, pasportizaci objektů a těžení dat z BIM modelu a přípravu koncepce zavedení BIM metodiky. Dále pak na oblasti týkající se provozování a údržby budov, zejména na automatizaci procesů, energetický management a integraci CAFM na BMS a IoT systémy. Zkušenosti má i z oblasti managementu rizik – Business Continuity Managementu a správy krizových scénářů, compliance managementu. Od roku 2006 je prostřednictvím IKA DATA dodáván na český a slovenský trh produkt Archibus. Díky němu je možné aplikacně pokrýt všechny zmíněné oblasti. Zákazník tak nemusí pořizovat více účelových produktů. IKA DATA má oprávnění tento produkt upravovat a dále rozvíjet, což umožňuje jejím zákazníkům tento produkt využívat jako integrační platformu a shromažďovat data z celého portfolia na jednom místě. IKA DATA se podílí na několika mezinárodních projektech, je členem mezinárodního ekosystému sdružujícího odborníky a přináší tak do České republiky zkušenosti a inovace ze zahraničí, jako například využití 3D laser scanu pro vnitřní

navigaci v budově v kombinaci s BIM modelem, praktické využití IoT senzorů v oblasti energetiky a obsazenosti budov.

Díky zkušenostem a zkušenostem našich zahraničních partnerů, je IKA DATA schopna poskytnout nejenom programové řešení, ale také konzultace a zpracovat projekty nasazení IoT. Bez ohledu na to, zda se jedná o moderní administrativní budovu ve fázi studií či existující budovu.

Jsme si vědomi, že neexistují dvě stejné budovy, neexistuje stejná sestava požadavků a technických možností. Naši specialisté se budou věnovat jenom vám a společně můžeme vytvořit efektivní řešení vašich potřeb, které sníží podnikatelská rizika. Budeme rádi, když nás kontaktujete a společně budeme moci projednat vaše představy. Nalezneme příležitosti uplatnění pro IoT senzory ve spojení s CAFM systémem ARCHIBUS s cílem najít řešení pro snadný a efektivní management.

www.ikadata.com | sluzby@ikadata.com



UŽ MÁTE PŘEDPLACENO?

Lidé – Stavby – Případové studie – Příklady z praxe
Facility Management Journal vychází šestkrát ročně
Pravidelné rubriky: Právo – BIM – Vzdělávání



- Cena jednotlivého čísla: 150 Kč
- Roční předplatné: 900 Kč
- Dvouroční předplatné: 1 700 Kč
- Roční předplatné + Ročenka českého facility managementu: 1 300 Kč

Chcete dostávat více vydání časopisu do své firmy?

Chcete speciální předplatné jako dárek pro své obchodní partnery?

Umíme i brandované edice pro vaši firmu.

Kontaktujte nás: redakce@fmjournal.cz



VÝVOJ METODY BIM, DATOVÝ STANDARD STAVEB V ČR A JEHO ÚZKÁ VAZBA NA FM

Text: Kateřina Schön

Foto: czBIM, BIM DAY 2022 a archiv

O BIM se hovoří v oblasti stavebnictví již řadu let. Samotný pojem „Building Information Modeling“ (BIM) byl poprvé použit ve výzkumném článku autorů G. A. van Nederveena a F. P. Tolmana v mezinárodním výzkumném časopisu „Automation in Construction“. Za poslední desetiletí se BIM rozvinul od technických konceptů až na plnohodnotnou metodu, která zasahuje všechny fáze životního cyklu aktiva (stavby). Zavádění metody BIM má tedy dopad do celého oboru stavebnictví, od navrhování, projektování, výstavbu až po správu a provoz. K tomu, aby se jednotlivé obory vzájemně koordinovaly, je nutné stanovit pravidla, která se v rámci procesu budou všemi účastníky dodržovat. Zásady jsou definovány zejména normou ČSN EN ISO 19650: Organizace a digitalizace informací o budovách a inženýrských stavbách včetně informačního modelování staveb (BIM) – Management informací s využitím informačního modelování staveb a EN 17412-1:2020 Informační modelování budov – úroveň informační potřeby. Zatímco norma 19650 je již asimilovaná do českého prostředí, druhá norma si teprve svoji nezastupitelnou pozici v ČR buduje. Tato

norma je však velice důležitá, protože specifikuje charakteristiky různých úrovní používaných pro definování podrobností a rozsahu informací, které je třeba vyměňovat a dodávat v průběhu životního cyklu budovaných aktiv (staveb). Poskytuje pokyny pro zásady požadované pro specifikaci informačních potřeb. Zásady jsou použitelné pro celý životní cyklus aktiva. A co znamená úroveň informační potřeby? Ta poskytuje metody pro popis informací, které mají být předávány podle požadavků na výměnu informací. Tyto požadavky právě specifikují požadovanou výměnu informací. Výsledkem tohoto procesu je vlastní předání informací.

V ČR se při tvorbě těchto požadavků začala používat výstižná zkratka LOIN (Level of information needed), která vytlačuje v dnešní době již nesprávné označování LOD (Level of Detail). LOIN znamená právě onu úroveň informačních potřeb, kdy se na informace pohlíží z pohledu účelu užití informací (use case), tedy k čemu dané informace potřebují. Dalšími parametry pro úroveň informačních potřeb jsou aktér (actor), tedy ten, kdo



tyto informace potřebuje jako účastník procesu a milník (milestone). Pod výrazem milník si představme jako bod v čase, ve kterém informace daný aktér potřebuje. Díky principu LOIN specifikujeme, jaké požadavky máme chtít, ač jsou to požadavky na alfanumerické, grafické informace, dokumenty či strukturu a umístění modelu.

Na principu LOIN je stavěn i datový standard staveb ČR (DSS). DSS by se měl stát digitálním jazykem staveb, protože bude umožňovat vzájemné předávání informací mezi stavebními obory a jejich softwarovými nástroji. Tvorba DSS je založena na datových šablonách a jejich vlastnostech a obsahují právě požadavky na alfanumerické a grafické informace. Pro přenos informací se využívá otevřený formát IFC podle ČSN EN ISO 16739: Datový formát Industry Foundation Classes (IFC) pro sdílení dat ve stavebnictví a ve facility managementu.

Je tedy zřejmé, že DSS je centrálním jazykem pro všechny účastníky stavebního procesu. Vzhledem k tomu, že české

prostředí je ovlivněno vlastní legislativou a zvyklostmi, které DSS významně ovlivňuje, nelze jednoduše převzít datový standard ze zahraničí. Z tohoto důvodu se do tvorby DSS zapojili a dále zapojují odborníci v daných oborech od navrhování, projektování, zhotovování až po facility management.

Díky těmto expertům vznikla v roce 2021 základní část DSS, tzv. DSS DSP, DSS DUR minimum, ale v roce 2022 následovaly širší části DSS DPS z pohledu profesí pro různé účely užití. Nicméně práce pokračují intenzivně dál a již v této době jsou připraveny či intenzivně připravovány sady datových šablon pro oblast technické infrastruktury, jako je obor plynárenství, vodohospodářství a energetiky, dále oblast PBR a v neposlední řadě facility managementu.

Díky složitosti stavebního prostředí je zřejmé, že než se DSS vydá jako „standard ČR“, je nutné jej ověřit na pilotních projektech tak, abychom si byli jisti, že si stavební obory navzájem rozumí a jsou schopny požadavky na informace dodat, nebo naopak využít pro další činnosti spojené s životním cyklem stavby.



Jednou z takových zásadních činností je podle mého názoru předání a převzetí stavby do užívání. V tomto případě hraje nezastupitelnou roli facility manažer, který by měl, resp. musí specifikovat požadavky na informace, které potřebuje pro vlastní správu a provoz objektů. V současné době je však ve veřejném sektoru role facility managementu (FM) v procesu výstavby či rekonstrukcí zcela opomíjena. A přitom je využití FM v soukromém sektoru zcela běžné, protože se jako disciplína zabývá řízením podpůrných činností spojených s využíváním nemovitostí. Díky FM dochází k integraci činností v rámci organizace k zajištění a rozvoji sjednaných služeb, které podporují a zvyšují efektivitu vlastní základní činnosti. Kvalitní facility manažer tedy ví, jak nemovitost efektivně spravovat, provozovat a udržívat, a proto by měl stát s celým BIM týmem na začátku celého procesu, tedy již ve fázi návrhu a projektování. Tím lze maximálně využít metody BIM už ve fázi návrhu, projektování a dále výstavby, předání stavby do užívání a v neposlední řadě vlastní správy.

V současné době vznikají požadavky na informace pro oblast FM, které budou zveřejněny na webu agentury ČAS. Je tedy

prostor k ověření domněnky, že facility management hraje nezastupitelnou roli ve všech fázích životního cyklu budov. A já si přeji, aby se tak stalo.



KATEŘINA SCHÖN je projektová manažerka Datového standardu staveb v České agentuře pro standardizaci.

Pozdvihněte svá pracoviště

Intuitivní nástroje, působivý reporting

Jednička na trhu mezi řešeními pro komplexní podporu facility managementu

Archibus určuje trendy formující odvětví. Sjednoťte organizaci s předními standardy v oblasti bezpečnosti, technologií a dodržování předpisů. Výběrem našeho řešení můžete automatizovat veškeré základní procesy, které tvoří vaše pracovní prostředí, a centralizovat tak strategický přehled, zefektivnit procesy a propojit vaše pracovní prostředí s vašimi zaměstnanci.

Pracovní prostředí

Rezervace místností a pracovních míst, centralizace požadavků na stěhování a údržbu v jednom strategickém pohledu.

Reporting

Analyzujte náklady, využití a další statistiky pomocí aplikace Reports Central.

Aktiva

Vytvořte centrální soupis nemovitostí, budov, vybavení a nábytku.

Rozšíření Smart Client pro AutoCAD a Revit

Integrujte výkresovou dokumentaci a propojte data z BIM modulu s CAFM databází.

Zvyšte výkon pomocí přehledu založeného na datech

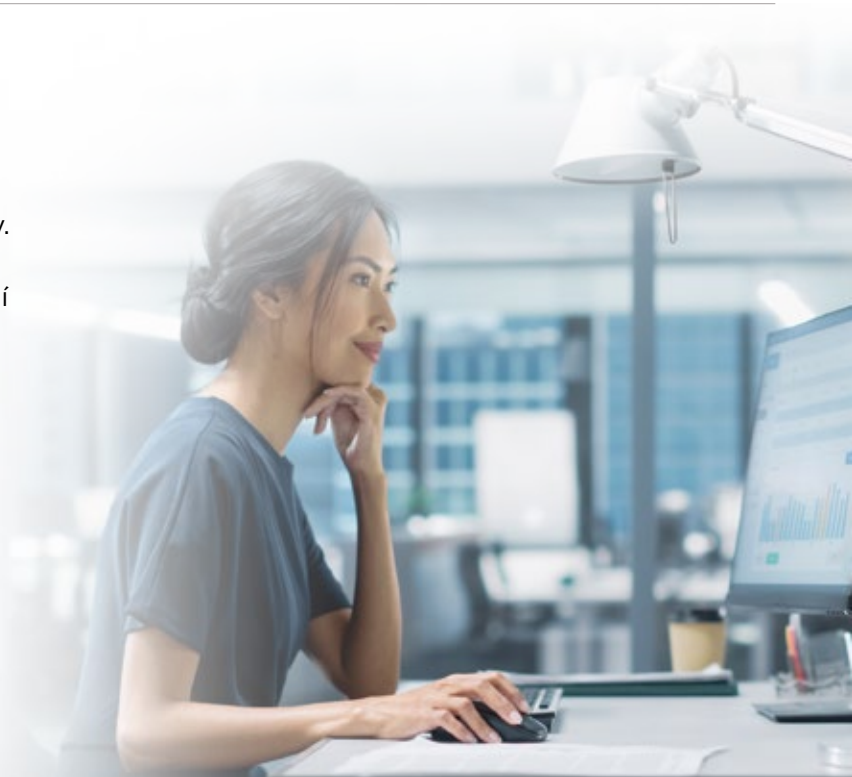
Aplikace Archibus sdílí jedinou datovou platformu, navrženou pro snadnou integraci s externími systémy. Díky tomu můžete integrovat metriky napříč všemi činnostmi, které na vašem pracovišti zajišťují efektivní práci a komplexní obraz o výkonnosti portfolia.

Můžete také vytvářet přesvědčivé vizuální datové modely pomocí 2D půdorysů AutoCADu, 3D modelů Revitu a satelitní mapy GIS pracovišť a areálů.

Chcete se dozvědět více?

Kontaktujte svého zástupce!

www.ikadata.com



BEZPEČNOST & FACILITY MANAGEMENT

Text: Michal Bavšenkov
Foto: Unsplash a archiv

**ZÁKON O BEZPEČNOSTNÍ ČINNOSTI NEBO
CHCEME-LI ZÁKON O BEZPEČNOSTNÍCH
SLUŽBÁCH DLE PŮVODNÍHO NÁVRHU
BUDÍ NEUSTÁLÉ KONTROVERZE.
DOPADÁ VE SVÉM NÁVRHU NEJEN NA
BEZPEČNOSTNÍ SLUŽBY, ALE Z VELKÉ
ČÁSTI I NA ORGANIZACE, KTERÉ SI SVOU
BEZPEČNOST ZAJIŠŤUJÍ SAMY.**

TŘICET LET BOJE O ZÁKON

Česká republika přitom patří v rámci Evropské unie mezi pouhé tři státy bez speciální právní úpravy. První výzvu k zákonu přitom vyslovilo již Federální shromáždění České a Slovenské republiky v roce 1992 a od té doby bylo do roku 2010 učiněno dalších pět marných pokusů. Poslední legislativní snahy se promítly do prohlášení všech jednotlivých vlád České republiky, a to od 4. 8. 2010 do současnosti, respektive do 6. 1. 2022, kdy bylo vydáno programové prohlášení, které ve vztahu k bezpečnostním poskytovatelům tentokrát zní:

„S pomocí nového moderního zákona do konce roku 2023 legislativně přesně vymezíme fungování soukromých bezpečnostních agentur, obdobně jako ve většině států EU.“

Realita je tedy krásnou ukázkou nízké priority řešení napříč různými vládními garniturami a dalo by se říci i neschopností. Za posledních deset let je tedy i z proklamací zřejmé, že si naše vlády problém uvědomují, ale obvykle se omezí na zmínku v programovém prohlášení a obecné zadání úředníkům k přípravě zákona (s novou vládou vždy její návrh samozřejmě

padá). Od roku 1992 do roku 2022 jsme a zůstáváme zemí, která si je sice vědoma, že soukromé bezpečnostní služby si zaslouží kvalitní a moderní zákon, ale vrcholová politická reprezentace ho není schopna buď připravit, nebo předložit neboli zkrátka nechat projít celým legislativním procesem.

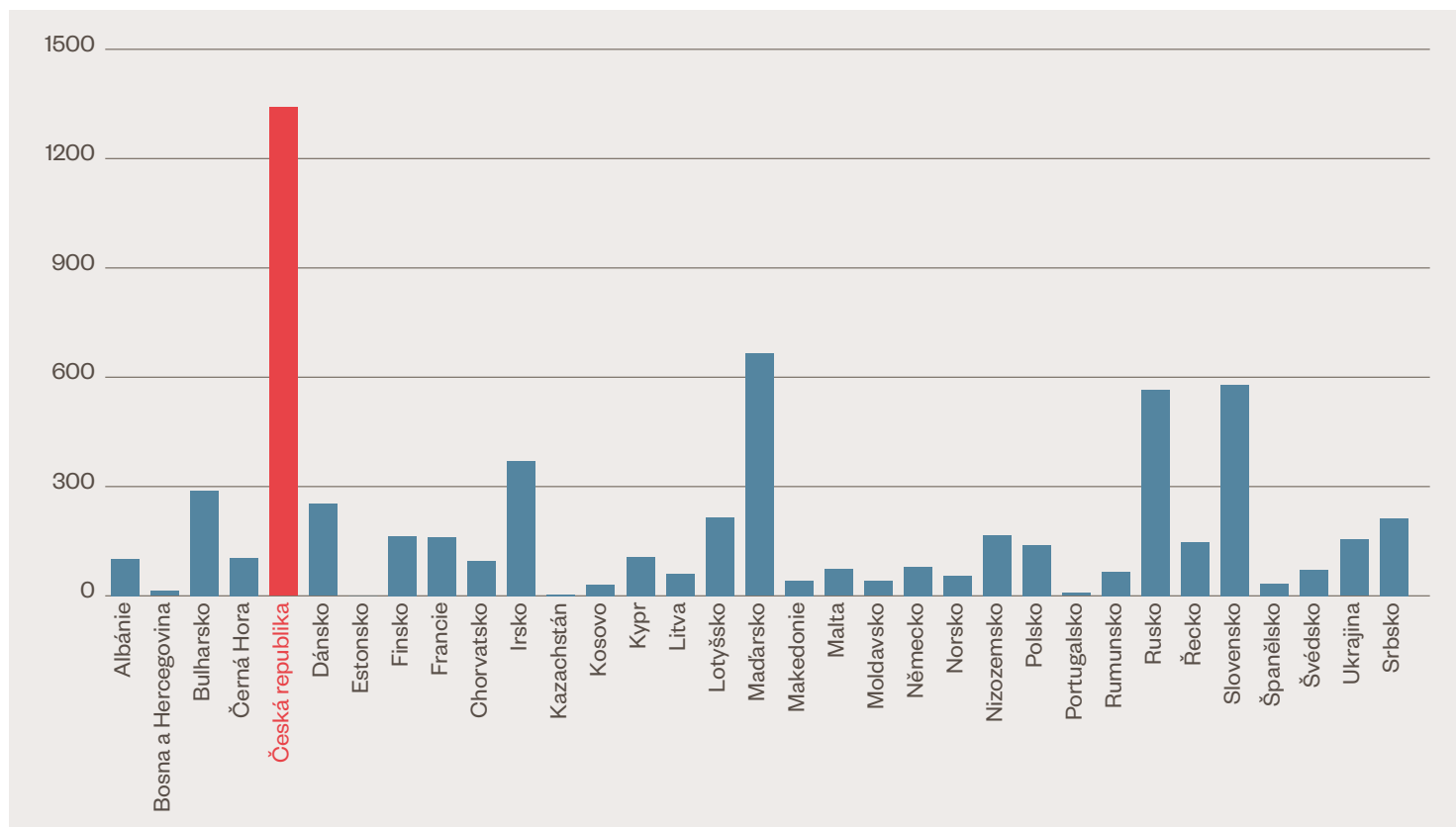
SPECIFIKA SBS

Co je na bezpečnostních službách tak zvláštního? Jde především o vysoce specifický druh podnikání, kdy bezpečnostní služby jsou za svou relativně krátkou novodobou historii sice komerčním, nicméně důležitým prvkem vnitřní bezpečnosti státu. Chrání životy a zdraví zaměstnanců objednatelů, miliardové majetky, preventivně působí proti krizovým stavům, zabezpečují peněžní oběh atd. Na druhou stranou se vzhledem k vysokému počtu setkáme s často extrémně nízkou kvalitou, spolehlivostí, (ne)bezpečností i dodržováním legislativy. Najdeme tak na trhu vedle sebe vysoce profesionální organizace i ty druhé, přičemž je nutné poznamenat, že dodržováním zákoníku práce se dá často označit za obchodní handicap, který legislativu

MEZINÁRODNÍ SROVNÁNÍ

Počet subjektů podnikajících v oblasti komerční bezpečnosti

Přepočteno na milion obyvatel



Zdroj: RATAJ, Jaroslav. Mezinárodní srovnání právních úprav soukromé bezpečnostní činnosti evropských států. Praha: KPKB ČR, 2021, s.3., ISSN 2336-4793

dodržujícího poskytovatele katapultuje do spodních příček výběrového řízení, kde cena je často jediným kritériem. Absolutním fenoménem je počet zaměstnanců, který je mimochodem dle našeho názoru v reálu více než dvojnásobný vzhledem ke statistickým datům (statistiky mluví řádově o 44 000 zaměstnanců, z toho 27 000 osob se změněnou pracovní způsobilostí, a v reálu patrně číslo překračuje významně 100 000 zaměstnanců). Naprostým fenoménem pak je extrémně vysoký počet udělených koncesí v přepočtu na milion obyvatel – zatímco v Německu vyjde koeficient na 9, v Polsku se šplhá na slušných 139, druhým nejvyšším koeficientem v rámci EU vůbec se pyšní Maďarsko, s extrémně vysokým číslem 665. V České republice je tento koeficient 1341! Česká republika je tedy alespoň v tomto ohledu i dle statistik Ministerstva vnitra ČR jednoznačným vítězem, a tedy jednoznačně evropsky vede v počtu podnikajících osob. Situace by se dala v komerční oblasti přirovnat snad jedině k počtu realitních makléřů před účinností příslušného zákona. Pro názornost uvádíme graf zpracovaný Ministerstvem vnitra ČR.

S nadsázkou by se dalo říci, že snad právě proto patří náš stát k těm bezpečným, ale tak to samozřejmě není. Příčinou je spíše dostupnost této živnosti, nízké počáteční náklady a velmi nízká reálná kontrola státu.

AKTUÁLNÍ VERZE ZÁKONA

Dalo by se říci, že po deseti letech intenzivní práce bude návrh zákona blízky dokonalosti, ale opak je bohužel pravdou. Finální verze zákona utrpěla řadou drastických zásahů – za zmínku stojí zejména rozbití původní koncepce zásahy ze strany Ministerstva financí a Ministerstva průmyslu a obchodu ČR a několik další nepovedených zásahů, bohužel vedených často i cestou různých spolků a sdružení, které reprezentují spíše snahy o skrytou blokaci zákona. Výsledek se nepovedlo výrazně přepracovat ani pracovní komisi pro přípravu zákona MV ČR (autor je členem této komise), byť se aspoň zčásti povedlo opravit řadu ustanovení a zejména aktivizovat další podnikatele, veřejné instituce a sdružení k zapojení do procesu přípravy.



Profesní veřejnost, v rámci aktivit Hospodářské komory ČR, vytýká zákonu zejména:

- Výraznou nevyváženost mezi povinnostmi a oprávněními (mj. vybočení z mezí LZPS)
- Zvýšení nákladů a vysoká administrativní zátěž
- Hrozba přesunu výkonu části bezpečnostních činností mimo režim upravený zákonem
- Neřešení v konečném důsledku hlavních problémů trhu (spolehlivost, stabilita, jakost...)
- Možný negativní dopad na oblast zaměstnávání osob se změnou pracovní způsobilostí či osob ohrožených sociální exkluzí
- Bez samosprávy a seberegulace
- Nízký výkon kontrolních mechanismů
- Nízká využitelnost při krizových a obecněji rizikových stavech
- Nejasné pojmosloví či korupční potenciál je pak už jen drobnou výtkou

V rámci eKLEPU se tedy asi ne příliš překvapivě sešlo nebývalé množství připomínek (v srpnu tohoto roku to bylo 301 připomínek, za Hospodářskou komoru ČR pak 28 zásadních a 39 doporučujících). Nutno říci, že v rámci procesu vypořádání se povedlo (za přispění autora) prosadit u většiny zásadních připomínek akceptaci ze strany předkladatele, tedy Ministerstva vnitra ČR. Hospodářská komora tak opět potvrdila svůj význam jako ze zákona neopomenutelného připomínkového místa k legislativě. Věříme, že většinově akceptované připomínky, korespondující s výše uvedenými výtkami, mohou

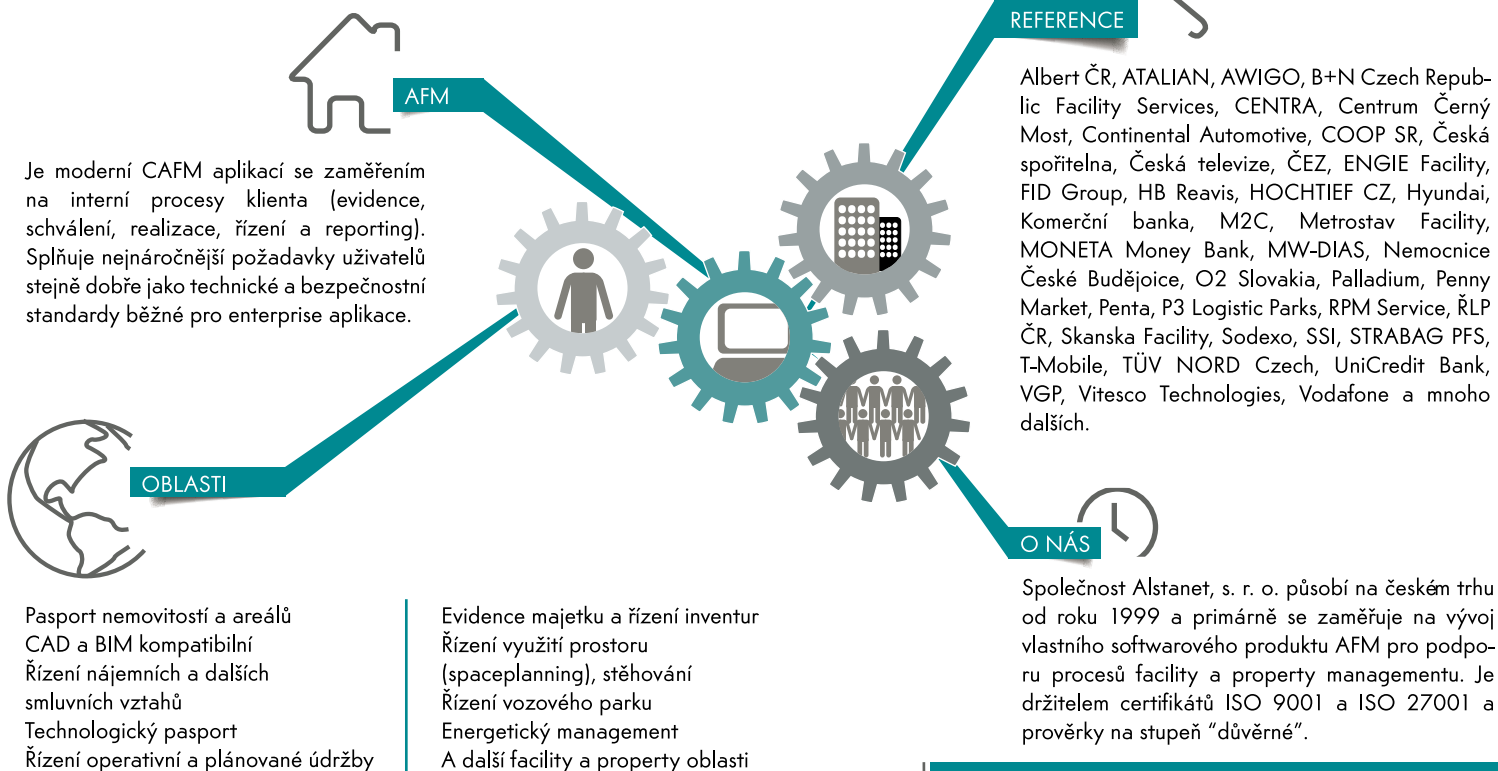
být základem koncepční a zejména funkční změny návrhu zákona.

Jsme si vědomi složité politické situace, ale věříme, že jedině dobrý a moderní zákon je správným východiskem z aktuálních problémů. Odborná veřejnost odmítá zákon, který bude nutné opakovaně revidovat už na samotném počátku a který nebude mít reálný pozitivní dopad do praxe, či bude nevyvážený, až šikanózní.

Jak to bývá, naděje umírá poslední, a i po třech dekadách pokusů věříme v kvalitní a moderní zákon, který bude prospěšný jak pro stát, tak pro odběratele, poskytovatele, zaměstnance i veřejnost.



PhDr. Mgr. MICHAL BAVŠENKOV, MBA, je předseda dozorčí rady IFMA, viceprezident ČKBS, bezpečnostní sekce Hospodářské komory ČR.



**RYCHLÉ, PRECIZNÍ,
MODERNÍ
ÚKLIDOVÉ SLUŽBY**



**KOMPLETNÍ
FACILITY SLUŽBY
PRO VAŠI
NEMOVITOST**



MODERNÍ INOVATIVNÍ TECHNOLOGIE V ÚKLIDU 21. STOLETÍ

Text: Irena Bartoňová Pálková

Foto: Karcher, Atalian

a Essity Czech Republic s.r.o.

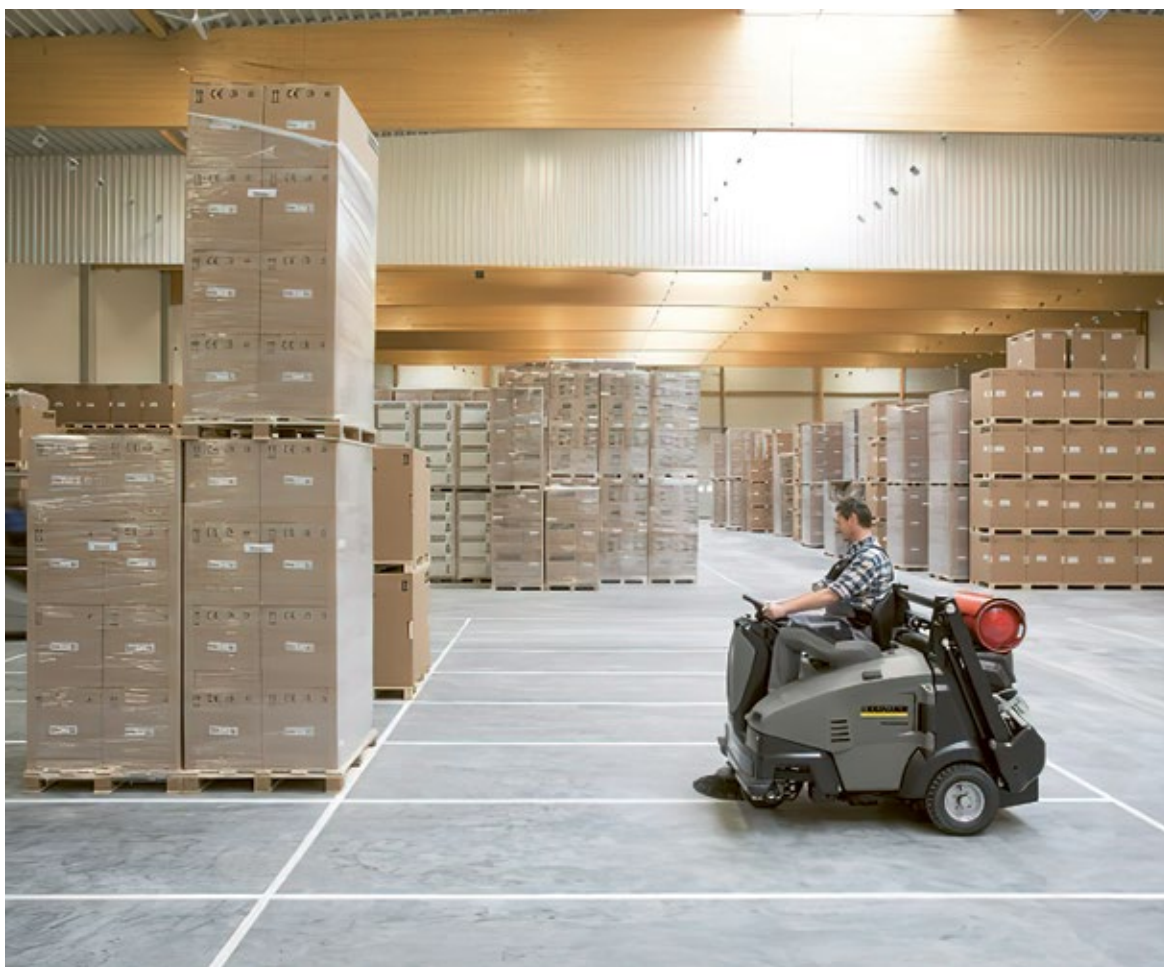
ASI VŠICHNI JSME SI PŘEDSTAVOVALI, ŽE ÚKLID 21. STOLETÍ BUDE UŽ DALEKO VÍCE ROBOTIZOVÁN A AUTOMATIZOVÁN. BOHUŽEL NÁS ZASÁHLY DVĚ ZÁKLADNÍ POHROMY PRO ÚKLID. TOU PRVNÍ JE ABSOLUTNÍ NEDOSTATEK JAKKOLIV KVALIFIKOVANÉ PRACOVNÍ SÍLY A S TÍM SPOJENÝ POHLED VEŘEJNOSTI A PŘEDEVŠÍM STÁTU, ŽE TO PŘECI MŮŽE DĚLAT KAŽDÝ A NENÍ K TOMU TŘEBA JAKÝCHKOLIV ODBORNÝCH ZNALOSTÍ ANI INTELIGENCE.

Jenže opak je pravdou. Už úklid 20. století byl postaven na určitých znalostech, a jak se odborně říká, kompetencích každého jednotlivého úklidového pracovníka a pracovnice. Jediná vlašťovka je systém profesních kvalifikací v Národní soustavě kvalifikací. Úklid 21. století je o kvalifikované pracovní síle, která má například kromě stávajících znalostí a kompetencí i schopnosti základně programovat, obsluhovat drony, základní počítačové programy v tabletech a strojích, servisovat a obsluhovat autonomní stroje, řešit krizové situace spojené nejen s lidským selháním, ale i se selháním ať už komunikačních, nebo IT technologií. A to je ta druhá pohroma, která ale tak trochu souvisí s tou první. Ohtěla jsem po jedné renomované vysoké škole, ať nám vynaleznou robota – uklízečku, například na úklid kanceláří. Když pan děkan zjistil, co všechno naši lidé v tak běžné práci musí umět, že nedělají každý den úplně stejné úkony a mnohdy musí operativně řešit změnu jak v uklízeném prostoru, tak i nutnost jiného použití chemických přípravků, pomůcek, jiné technologie atd., tak mi řekl, že to chce příliš vysokou umělou inteligenci, že toho všeho v kombinaci a ještě řešení něčeho, s čím se předtím nesetkal, je schopný jen člověk. Na jednu

stranu jsem ráda, že roboti se stále naším úklidovým pracovníkům a pracovnícím nemůžou rovnat, ale ten zásadní problém s lidmi a jejich odborností nám to tedy v blízké budoucnosti nevyřeší. V úklidu je totiž nejdražší čas, tedy práce člověka. Přesto a možná právě proto moderní inovativní technologie do úklidu výrazně pronikají.

Úplným základem jsou moderní, inovativní pomůcky, které šetří čas a jsou efektivnější. Začneme třeba tím, že dnes už asi každá úklidová firma používá na úklid různé mikrovláknové utěrky, které nejen, že uklízí lépe než ty tkané nebo celulózové, ale ještě šetří i životní prostředí. Věřím, že také brzy ve všech prostorách, kde není nečistota typu olejů apod., nahradí bavlněné mopy mikrovláknovými. Od mopů je už krůček k novým mopovacím konstrukcím s integrovanou nádrží místo dvouvoziků se ždímači. Tam, kde se už používají, tak výrazně šetří čas potřebný k mopování a kvalitativní posun je vidět už během pár dní. V oblasti pomůcek přichází vůbec mnoho nových inovací ať už k většímu komfortu úklidových pracovníků, nebo i ke zlepšení kvality a vzhledu povrchů.

Také se dnes při profesionálním úklidu, mimo průmyslového, už těžko setkáme s kbelíčky plnými špinavé vody s chemikálií,



v kterých uklízeči a uklízečky máchají znečištěné utěrky. Začínali jsme systémy s mechanickými rozprašovači, a už jsme se posunuli do elektronického sprejování, napěňování a v případě dezinfekcí i fogování. To vše zajišťuje nejen vyšší kvalitu, ale i efektivitu a viditelné zlepšení vzhledu uklízených povrchů. Když už jsme u těch vozíků, tak vzhledem k tomu, že nemáme ten kvalifikovaný personál a na nových zakázkách není ani moc času na zaučování, přichází další inovace v podobě tabletů na úklidových vozících spolu se senzory. Nejenže pracovníkovi ukazují, co má dělat, ale i jakým způsobem a kde v dané místnosti. V modulech jsou i systémy na označení, že byla práce vykonána, což je přínosem pro kontrolu, resp. i fakturaci zakázky.

Další změny přicházejí právě v údržbě podlah. Věděli jste, že to, jaký dojem na klienta dělá úklid, je nejvíc závislé právě na podlahách? Je to proto, že podlahy v každé místnosti tvoří největší plochu. Koneckonců podle metrů čtverečních se řídí celý náš obor. A jak tedy efektivně a rychle podlahy vyřešit? Samozřejmě zase záleží na tom, kde. Ale jedním z moderních technologických postupů je čištění tvrdých podlah tzv. strojním mopováním, a to doslova kdekoliv. Ať jsou to chodby,

toalety, srohy, kanceláře nebo výtahy a mnoho dalších jako kuchyně atd. Mezi průkopníky tohoto pojmu je stroj pod názvem i-mop. Tento typ strojní techniky řeší problémy systémů čištění podlah kombinací flexibility mopu s výkonem a rychlostí průmyslových podlahových mycích strojů. A co je dalším posunem, že už se používá stále víc k běžnému dennímu úklidu, a proto jsou na trhu už úklidové vozíky přímo s plochou na uložení těchto stroječků místo ploch na vědra se ždímačem. Přínosem je zase rychlost, efektivita a vzhled podlah, který se nedá s běžným mopováním srovnat.

Další inovace přichází v podobě autonomních vysavačů a bateriových ručních vysavačů na koberce. Nejsou to ty, co znáte z nabídky pro domácnost. Jsou to vysavače nejen s určitým sacím výkonem a schopností vysát až 600 m², ale jsou schopné předávat data o své úklidové činnosti. No a v kombinaci s tím začíná éra ručních bateriových vysavačů, které jsou zase především určeny na vysávání kobercových ploch pod stoly a na schodištích.

A nesmím zapomenout na autonomní podlahové stroje. Už před lety jsme s nadějí objevovali stroje, které si dokázaly samy, nebo podle pásek, kterými jste jim vytyčili prostor, tzv.



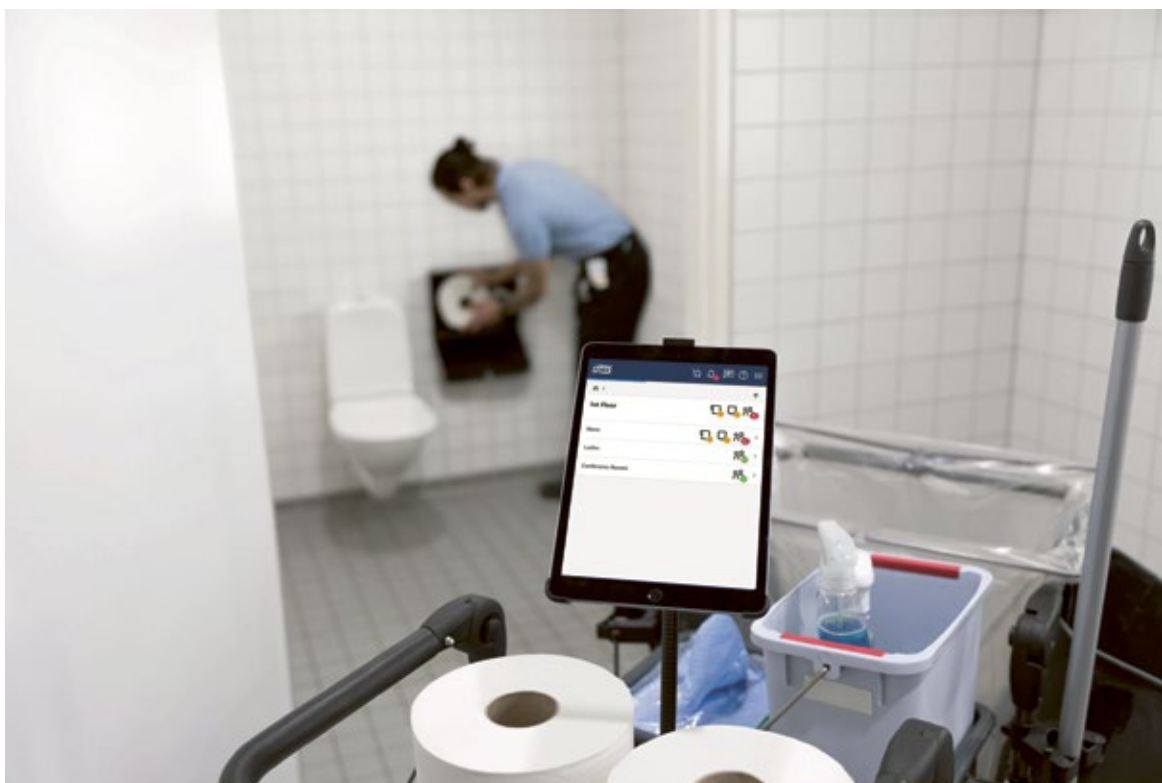
načíst úklidovou plochu a bez toho, aby za nimi chodil člověk, ji na volných plochách umýt. Od té doby se setkáváme se zdokonalenými verzemi, které se umí samy napustit i vypustit, nabít se, vytvořit kontrolní protokol atd. Pár jich už tady máme. Zatím nejlepší zkušenosti jsou z různých velkých skladových areálů, kde je časový prostor bez pohybu zaměstnanců, a v podobných prostorách, kde se v době jejich činnosti nepohybují lidé. Jedná se o prostory, které nejsou příliš, anebo lokálně silně, znečištěny. Ale stále je k takovému stroji potřeba úklidového pracovníka, který jednak dělá ruční dočištění, řeší běžnou údržbu, čištění strojů atd., ale i kontroluje jejich práci, kterou v mnohých případech musí stejně ručně dodělat. Navíc jsou tu limity a bezpečnostní omezení provozu. Tyto stroje nemůžete nasadit na provozy, kde se při jejich práci pohybují lidé, jako jsou nástupiště, obchodní centra za provozu. Protože se při překážce, což pro něj cestující a návštěvníci jsou, stroj z bezpečnostního důvodu zastaví, jakmile senzor ukáže překážku v trase (např. jdoucího člověka), a tudíž nedojde ke správnému čistícímu efektu ani četnosti. Dalším praktickým poznatkem je to, že tito roboti nejsou vhodné ani do všech výrobních prostor. Z praxe víme, že například v potravinářské výrobě si neporadí s úkapy náplní na zemi nebo s vysokým znečištěním mastnotou. A stejně

pak musí přijít na řadu starý dobrý automat vedený úklidovým pracovníkem a prostor klasicky vyčistit. Navíc z pohledu ekonomiky v porovnání autonomní podlahový stroj versus automat vedený obsluhou to stále lépe vychází ve prospěch stroje s obsluhou. Přesto věřím, že autonomní podlahové stroje jsou budoucností.

A další moderní inovativní technologie jsou už na světě, jen k nám ještě nedorazily, ať už pro svou cenu, nebo pro složitost ovládání a nedostatek kvalifikovaných pracovníků. Příkladem jsou drony na mytí venkovních skleněných ploch a především fasád.

A jelikož do úklidu patří i údržba venkovních ploch, tak nesmím zapomenout na zametače, odklízeče sněhu a další komunální techniku, která v rámci pohonů pomalu, ale jistě přechází na elektriku. A věřím, že spolu s vývojem vodíkových pohonů se brzy setkáme i s těmito variantami.

Těch moderních inovativních technologií v úklidu přibývá každý rok víc a víc. A jelikož při úklidu jsou stále více kladeny nároky na ekologii, snižování fyzické náročnosti a zároveň vyšší efektivitu a kvalitu, důraz na společenskou odpovědnost, tak moderní technologie nejen, že mají dveře otevřené, ale určitě budou přibývat. Robotizace a automatizace zasahuje do úklidu čím dál víc a věřím, že ještě víc



bude. Ale nedostatek pracovní síly nám to zatím nevyřeší. Pravdou ovšem je, že aby bylo možné využívat nové technologie naplno, je k tomu nutná i spolupráce klienta a jeho podpora v rámci zadávání zakázky, ale i zařízení a celkového pojetí úklidu. Nemělo by jít o předepsané četnosti, které jsou mnohdy velmi zastaralé, a předepsaný počet hodin anebo pracovníků. A rozhodně se nedočkáme používání nových technologií tam, kde je jediným kritériem výběru nejnižší cena. A ani covidová pandemie nepomohla k tomu, aby stát a veřejnost uznaly, že úklid je kvalifikovaná, fyzicky náročná, převážně ruční a odpovědná práce, kterou je nutné zaplatit. Přichází krize a obavy našeho oboru, tedy úklidu, jsou na místě. Protože kde se začíná nejdřív šetřit? No přeci na úklidu. A tak, když se bude uklízet zase jen párkrát v týdnu, nebudou žádné generální úklidy a omezí se mnoho periodických činností, tak masivní nástup moderních technologií nebude zdaleka tak rychlý, jak by mohl být. Protože ze zakázek na nejnižší cenu se moderní technologie pořizovat nebudou, jelikož na ně nezbude. Mělo by jít o výsledek úklidových činností a dlouhodobou kvalitu, nemělo by být podstatou odstranění viditelných nečistot, ale dlouhodobá údržba majetku klienta. A to záleží na obou stranách a jejich pohledu na dodávanou službu. Pak může

ekonomika nových moderních technologií zvítězit, úklid být více kvalifikovanou činností a podíl lidské práce se snížit.



Mgr. IRENA BARTOŇOVÁ PÁLKOVÁ je podnikatelka, v letech 2014 až 2020 viceprezidentka Hospodářské komory ČR, od roku 2020 zastupitelka Středočeského kraje. Je předsedkyní představenstva Česká asociace úklidu a čištění.

ČSOB TO MYSLÍ S EKOLOGIÍ VÁŽNĚ UŽ VÍCE NEŽ DVACET LET

Text: Zora Kříčková

Foto: Marie Šandová, Petr Šolar
a BoysPlayNice

**KDYŽ SE ČSOB ZAČÁTKEM NOVÉHO TISÍCLETÍ
ROZHODLA PŘESTĚHOVAT VEDENÍ FIRMY
A VŠECHNY ZAMĚSTNANCE ÚSTŘEDÍ
Z HISTORICKÝCH BUDOV V CENTRU PRAHY
A POSTAVIT SI NOVOU BUDOVU V RADLICÍCH,
DALA JASNĚ NAJEVO, JAKÉ HODNOTY JSOU
PRO NI KLÍČOVÉ. DLOUHODOBĚ UDRŽITELNÝ
ROZVOJ KE KLÍČOVÝM HODNOTÁM ČSOB PATŘIL
JÍŽ TEHDY. A PATŘÍ I DNES.**

Na počátku každé velké změny stojí vizionář, který má sen, má představivost a přesvědčení, že jeho cesta je správná, má také odvahu riskovat a jít po nových a nevyšlapaných cestách. Musí mít také schopnost svůj sen realizovat, tedy najít si tým, který bude schopen vše dotáhnout do šťastného konce. Takové bylo představenstvo ČSOB v roce 2000, když se rozhodlo s firmou pořádně zatřást. Ne všichni tehdy dokázali vidět budoucnost v oblasti životního a pracovního prostředí, ne všichni měli odvahu risknout, že to třeba bude jinak, a ne všichni se chtěli podívat dál než na délku svého mandátu. Představenstvo ČSOB to tehdy zvládlo, a díky tomu ČSOB získala značný náskok v oblasti ekologických řešení ale i řešení, pracovního prostředí.

Vše začalo u definování hodnot firmy. Následovalo hledání odpovědi na otázku, co chceme, aby o nás naše nové sídlo vypovídalo, resp. jak bude komunikovat naše hodnoty veřejnosti, ale i současným i budoucím zaměstnancům.

A pak nastalo hledání odpovědi na otázku, jak asi bude vypadat optimální pracovní prostředí v delším časovém horizontu. Rozhodnutí postavit si pro sebe vlastní dům znamená pracovat ve všech aspektech s delším časovým horizontem, než pracují běžně developéři. Proto se také projekty ústředí ČSOB vždy tolik liší od ostatních developerských projektů. Je velký rozdíl, pokud si stavíte optimální dům, který budete provozovat dalších 10–20 i více let, anebo dům, který potřebujete co nejdříve pronajmout a rychle a co nejvýhodněji prodat. Tedy ve svých domech investujeme více na začátku a během provozu se nám investice vrací.

Představenstvo muselo na začátku specifikovat odpovědi na výše uvedené otázky v kontextu budovy a pracovního prostředí. Záhy vzniknul profesionální tým, který vedl programový ředitel ing. arch. Ivo Koukol, který využil expertizy útvarů banky v oblasti facility managementu, investic, IT, HR, financí, procurementu a právního útvaru, ale také celou řadu špičkových externích expertů – specialistů pro jednotlivé



Budova HHQ v Hradci Králové

oblasti výstavby. Tento tým byl pak schopen definovat naše požadavky na architekty a projektanty tak, aby návrh architekta obsahoval nejen nejnovější světové trendy a technologie, které by splňovaly naše ekonomická a ekologická kritéria, ale také aby byl v souladu s našimi hodnotami a požadavky na pracovní prostředí. Obdobným způsobem jako v roce 2007 při výstavbě první budovy ústředí NHQ pak banka postupovala i při výstavbě dalších budov ústředí – SHQ v roce 2019 a HHQ v roce 2021. Už jsme věděli, jak dosáhnout zamýšleného výsledku za optimálních podmínek. Také při plánování nových budov jsme zohlednili podstatné změny a novinky na trhu v oblasti nových technologií a ekologie, ale i podstatných změn pracovního prostředí.

Dnes se většina rozhodnutí z roku 2000 jeví jako něco logického, jasného a samozřejmého, ale to vidí všichni až dnes, kdy vycházíme ze skutečnosti, jaká je všude kolem nás. Také všechny aspekty ekologie se dnes dostávají do popředí naší pozornosti, a to nejen protože v těchto měsících přepisujeme

všechny business cases s ekonomickou návratností investic, ale také se bohužel stávají reálnější černé scénáře budoucnosti této planety.

Nechci se tvářit, že už v roce 2000 bylo vše jasné, ale některé trendy už zde byly. Tehdy byl učiněn zásadní krok a ČSOB si zvolila směr, kudy chce jít. Já jsem nastoupila do banky v roce 2004, kdy se budova NHQ už začínala stavět, ale měla jsem mimořádnou možnost společně s kolegy uplatnit svoje zkušenosti a představy, jak má být budova provozována a jak mohou vypadat služby facilities managementu v moderní firmě. Vycházela jsem ze svých IT zkušeností a také ze svých zkušeností v americké obchodní IT firmě, která centralizovaně využívala to nejlepší ze svých obchodních zastoupení po celém světě. Ráda bych zmínila za všechny ostatní kolegy z našeho expertního týmu alespoň Janu Poláčkovou, která měla obdobné zkušenosti z trhu a IT, a naše představy se bezvadně doplnily. Společně se nám všem podařilo facility management v ČSOB zcela proměnit.



Pohled z budovy NHQ na budovu SHQ v Radlicích



Průzkum trhu, spojený se záměrem postavit novou budovu nám ukázal celou řadu možností jak využít nové technologie ve všech oblastech facility managementu, a tak jsme tuto příležitost maximálně využili. Tehdy nastala historická proměna všech služeb FM banky, která se dotkla fungování všech zaměstnanců.

Před stěhováním, tj. před rokem 2007 zmizely papírové stravenky, papírové rezervace místností a občerstvení v nich, papírové knihy došlé/odeslané pošty, také papírové knihy jízdy, půjčení aut, parkování, zmizely individuální tiskárny, kopírky, skeny, faxy, spisovny v budovách banky, zmizelo desetitisíce papírových faktur za kancelářské potřeby. Firma a všichni zaměstnanci přešli na elektronickou komunikaci, FM postupně dokončil outsourcing všech svých služeb a díky tomu se postupně změnil profil zaměstnanců. Všichni pracovníci FM od té doby umí řídit, profesionálně vybírat a kontrolovat špičkové dodavatele pro své služby a současně běžně pracovat s novými elektronickými kanály. FM postavil většinu svých klíčových činností na SW Archibus, kde si zaměstnanci objednávají stěhování, parkování, rezervují zasedačky, auta, občerstvení, opravy, úklid, mimořádnou ostrahu a mnoho dalších služeb. FM pak používá Archibus ke klíčovým FM službám a komunikaci se zaměstnanci i dodavateli i jako podklad pro finance.

Dnes komunikuje také s daty z modelu BIM (Building Information Modeling). SAP je klíčový SW pro oblast nákupu, evidence majetku a rozsáhlou agendu nájemních smluv. Helpdesk FM je propojen s Helpdeskem IT pro komfort zaměstnanců. Jedna ID karta slouží k identifikaci zaměstnance u vstupu, v autě i na tiskárně, máme elektronické stravenky a benefit karty, využitelné i mimo bankovní budovy. Automatické vyúčtování všech služeb je samozřejmostí. Od roku 2019 většina zaměstnanců pak využívá ke vstupu identifikaci pomocí krevního řečiště, vjezd do budov je na základě čtečky SPZ. Od roku 2019 máme outsourcovány i inventury majetku.

Správnost zvoleného směru se pak potvrdila, když jsme začali plánovat výstavbu druhé budovy ústředí: SHQ v Radlicích a vyrazili do světa. Budova SHQ byla dokončena v roce 2019. A období covidu v letech 2020–22 už bylo jen katalyzátorem, který vše urychlil a zviditelnil nový trend v pracovním prostředí pro celý trh.

Všechny naše budovy mají něco společného a v něčem se liší:

- obsahují špičkové ekologické technologie, splňují nej přísnější kritéria, která jsou konkretizována v metodice ekologických certifikátů LEED (Gold pro NHQ, Platinum pro SHQ a HHQ). Naše první budova NHQ byla v ČR první, která toto ocenění



Střešní
zahrada

získala, a stanovila tak standard pro trh kancelářských budov. Naše budova SHQ pak byla první tak velká budova, která pracuje s ukládáním chladu a tepla v zemních vrtech, stejně je koncipována i HHQ. SHQ je pak teplovodem propojena s NHQ, která může profitovat z blízkosti a přebytků tepla SHQ.

- vytváří pracovní prostředí v souladu s prioritami zaměstnanců (světlo, hluk, komunikace, zeleň, možnost přirozeného větrání). Naše budovy pružně reagují na zásadní změnu obsahu naší práce, tedy to, že dnes chodíme do práce ne hlavně pro nerušenou, samostatnou práci, kterou také můžeme vykonávat doma, ale pro komunikaci, spolupráci s ostatními. Všechny naše budovy ústředí jsou uspořádány tak, že všechny typy pracovišť jsou sdíleny. Kromě sdílených míst pro samostatnou práci (klasický pracovní stůl) pak obsahují několiknásobek míst pro spolupráci, komunikaci či vytváření krátkodobých projektových týmů (zasedačky, projektové místnosti, jednací zákoutí, kavárny, střešní sezení, sportovní místnosti, kuchyňky, mosty). To vše by nebylo možné bez odpovídajícího IT vybavení všech zaměstnanců (notebooky, mobilní telefony) a minimalizace práce s papírovými dokumenty (digitalizace). Sdílení se nám natolik osvědčilo, že některého jeho prvky přenášíme i do pobočkové sítě. Zde bych

ráda zmínila, že už u naší první budovy NHQ v roce 2007 (návrh architekta J. Pleskota) se nám podařilo získat natolik kvalitní a flexibilní prostor, že jsme bez jediné stavební úpravy byli schopni zajistit:

- a) nárůst zaměstnanců v budově NHQ z 2400 na 3100 lidí
- b) každoroční stěhování 1000–1300 lidí na základě průběžných organizačních změn. Budovy jsou rovněž navrženy tak, aby umožnily jednoduché oddělení části prostor, pokud by jich skupina ČSOB v budoucnu potřebovala méně. Při současném flexibilním a sdíleném uspořádání se nám podařilo prakticky odstranit neustálé stěhování – nyní se při organizační změně přesouvají už pouze lidé, nikoliv nábytek.
- BIM (Building Information Modeling) toto slovo znamenalo revoluci ve výběrovém řízení na dodavatele budovy SHQ. Požadovali jsme současně se skutečnou budovou dodat budovu druhou, tedy vlastně datový model budovy. Už jsme měli zkušenost z NHQ, jak je výhodné pro správu velké a chytré budovy mít potřebná data k dispozici v el. podobě. Podařilo se a naši experti, inženýři budovu SHQ i HHQ převzali od stavby a nyní provozují bez papíru s iPady, mobilem a notebookem. Také zde vidím pozitivní vliv ČSOB na trh, kde už se BIM postupně stává standardem.



- správa budov využívá mnoha chytrých technologií, které jsou řízeny automaticky, např. větrání, stínění, topení, chlazení, osvětlení jsou propojeny a reagují pružně a samostatně na konkrétní změnu počasí, světla, větru, teploty, obsazenosti. Tím dosahujeme značných úspor energií, ale i personálu pro obsluhu těchto zařízení.
- Zeleň, zeleň, zeleň. Na střechách, ale i ve vnitřním prostředí. Věříme v její nadčasovost a pozitivní vliv na naše zdraví. Po většinu roku střechy používáme stejně jako jiná pracoviště. V interiéru bohatá zeleň je určující designový prvek, nic jiného není třeba. Zeleň na střechách pak pomáhá udržet přijatelnou teplotu ve městech. Zaléváme samozřejmě dešťovkou.
- Kvalitní vybavení interiéru. Myslím tím kvalitní provedení nábytku, ekologické materiály, ergonomické sezení, nadčasový design bez módních výstřelků. Ani nevím, jak často jsem obhajovala, že vyšší pořizovací cena kvalitního vybavení interiéru znamená jednoznačně úspornou, ergonomickou a ekologickou variantu. Moji kolegové mi pak připravili šikovnou tabulku, která toto jasně dokázala na datech – srovnávala náklady na kvalitní vybavení versus náklady na levnější, méně kvalitní nábytek a obsluhu, tedy na časté opravy, obnovy, likvidaci, výměnu... Nábytek, který jsme pořídili v roce 2007 do budovy NHQ, ještě stále užíváme a prakticky není

třeba ani opravovat, ani vyměňovat. To je podle mého názoru také správný přístup k ekologii.

- Gastro. Každá budova má svoji jídelnu s kuchyní, občerstvení v jednacích místnostech určených pro klienty, kavárnu, VIP restauraci pro klienty. Také společné kuchyňky, které jsou zázemím pro jednací místnosti pro zaměstnance. Bez plastu. Caterer používá kvalitní, převážně české suroviny, nové trendy ve stravování, širokou nabídku pro každého, možnost si v jídelně ohřát svoje donesené jídlo, ekologické technologie a smlouvy, které motivují caterera k úspoře všech energií. S možností si objednat jídlo i domů. I toto je součást naší firemní kultury a přístupu k ekologii.
- Ve všech budovách ústředí máme kolárny a také nabíječky el. aut, které jsou součástí našich autopůjčoven, ale slouží i pro soukromá el. auta. Náš vozový park má v souladu s plánem k dispozici každý rok více elektroaut, během pár let nahradí současná vozidla autopůjčoven tam, kde to dává smysl. Ekonomický i ekologický. To je dáno zejména tím, k čemu jsou auta užívána.

Provozování našich moderních, technologicky a ekologicky zcela mimořádných budov společně s proměnou všech služeb FM pak vedlo záhy k tomu, že se ČSOB stala velmi přitažlivým zaměstnavatelem pro moderní facility managery. Díky tomu



Budova HHQ
v Hradci Králové

dnes už platí, že FM tým ČSOB je tvořen špičkovými zaměstnanci v oboru.

Už před stěhováním do SHQ tedy v roce 2019 většina zaměstnanců skupiny ČSOB měla notebooky a mobilní telefony, a tedy mohla pracovat z domova, většina útvarů již uměla pracovat „bezpapírově“ a sdílet svá pracovní místa. Covid tuto plánovanou změnu pracovního prostředí jen urychlil. Ovšem covid nám také ukázal, co nám chybí a co neumíme nebo nechceme nahradit čistě elektronickou komunikací. Stále jsme to my, lidé, nejsme jen dvojrozměrní, vytváříme něco navíc při vzájemné fyzické interakci, náhodných a neformálních kontaktech a rozhovorech. Tedy stále má velký smysl spolupracovat i fyzicky. Hledat ten optimální poměr mezi prací doma a v kanceláři je velký úkol pro každého manažera. Pro firmy pak bude trochu oříšek důvěřovat svým manažerům a lidem a zaměřit se primárně na kontrolu výsledků.

Na závěr se nabízí stejná otázka, jaká stála u naší změny na začátku: Jak bude vypadat pracovní prostředí za 10 či 20 let? Na co nového je třeba se připravit, zariskovat a nachystat už dnes firmu?

A co bude ten nový trend? Myslím, že je patrný už dnes. A určitě změni pravidla hry v oblasti pracovního prostředí a celého facility managementu. Bude to stále tak, že bude

firma i zaměstnanec chtít vlastnit židli, stůl, budovu, auto, parking, notebook, telefon? A hlavně, bude chtít zaměstnanec být vlastněn firmou? Nebo jsou další generace a firmy připraveny sdílet pracovní prostředí a své zaměstnance více než dosud a obojí „jen užívat“ po dobu nezbytně nutnou? Bude to ekologičtější a levnější? A jsme na to my lidé připraveni, nebo k tomu budeme donuceni vnějšími okolnostmi? Nebo to bude úplně jinak? Nová hra, nová pravidla, nové vize a výzvy. Přeji hodně štěstí těm odvážným, kteří se stanou leadery na trhu pracovního prostředí.



ZORA KŘÍČKOVÁ působila jako výkonná ředitelka útvaru Facilities management ČSOB.

PRACOVNÍ SEKCE IFMA

SEKCE FM POSKYTOVATELŮ

Hlavní úlohou této pracovní skupiny je neustálé zlepšování prostředí pro podnikání v tomto oboru se zaměřením na legislativní prostředí, atraktivitu oboru a zvedání kvality souvisejících služeb. Členem může být každý člen IFMA CZ, který je zaměstnán nebo pracuje v oblasti FM poskytovatelů, výrobců a dodavatelů materiálů, prostředků, zařízení a komponentů pro výkon FM služeb a dále v oblasti ICT podpory FM. Předsedou sekce je Jiří Porteš – generální ředitel společnosti VINCI Facilities Česká republika, s. r. o.

Členy sekce jsou: Roman Balogh, Lukáš Eminger, Jakub Esterka, Jan Fical, Milan Hampl, Martin Kaleta, Michaela Klesnarová, Jiří Knap, Jana Malíková, Ondřej Mareček, Tomáš Polák, Jiří Porteš, Radek Škrabal, Daniel Štys, Zdeněk Švanda, Jan Talášek, Jiří Zelinka a další.

SEKCE FM KLIENTŮ

Společným cílem této pracovní skupiny je sdílení know-how, key stories, referencí a nápadů za účelem zvyšování kvality nakupovaných/interně zajišťovaných služeb, podporujících produktivitu a efektivitu organizace, a dále zvyšování povědomí o oboru napříč tržním i veřejným segmentem České republiky. Klient FM je osoba nebo organizace, která je vlastníkem nemovitého majetku, provozovatelem nemovitého majetku nebo významným nájemcem objektu mimo dodavatele služeb facility managementu. Běžně se účastní v této skupině i osoby splňující kritéria klienta, kteří současně nejsou členy IFMA CZ. Předsedou sekce je Zdeněk Březina ze společnosti AmRest, s. r. o.

Členy sekce jsou: Zdeněk Březina, Jana Endtová, Pavel Ernst, Radim Gavenda, Ivana Hošťálková, Vít Kidery, David Kolář, Jiří Kraus, Pavel Krčilek, Filip Krottil, Zdeněk Kužel, Tomáš Michna, Ivan Mikoláš, Petr Militký, Rudolf Míšek, Aleš Pék, Michal Petrbok, Jana Poláčková, Daniel Pospíšil, Tomáš Říha, Tomáš Seliger, Tomáš Slováček, Eva Tulisová, Zdeněk Virius, Pavel Volánek, Jiří Zábranský, Ladislav Zelenka a další.

SEKCE FM KONZULTANTŮ

Hlavní misí této sekce je vzdělávat a popularizovat obor FM, dodávat trhu elementární know-how a vytvářet mosty mezi světem klientů a světem poskytovatelů FM služeb. Členy této pracovní skupiny mohou být akademičtí pracovníci a FM konzultanti, kteří jsou schopni poradit klientům, jak správně nastavit

procesy v organizaci, jak napsat smlouvu o dodávkách FM lužeb, jak nastavit KPI's, aby bylo možno vyhodnocovat kvalitu poskytovaných služeb a v neposlední řadě i poradit s nástroji, pomocí kterých je možno FM procesy efektivně řídit. Předsedou sekce je Aleš Pék z Univerzity Pardubice.

Členy sekce jsou: Roman Balogh, Miroslav Bílek, Lenka Černošková, Zdeněk Čezík, Lukáš Eminger, Jan Fical, Petr Glos, Petra Gütterová, Milan Hampl, Jana Malíková, Robert Nerád, Aleš Pék, Jiří Plánička, Jiří Porteš, Tomáš Prokeš, Martin Stibor, Ondřej Štrup, Daniel Štys, Zdeněk Švanda, Jan Talášek, Radoslav Zozulák a další.

SEKCE IT CAFM

Principem činnosti této sekce je najít takové oblasti, které můžeme dělat společně, i když na trhu si konkurujeme. Měly by to být oblasti, jež patrně všichni děláme, ale mohli bychom je dělat efektivněji, pokud budeme schopni spolupracovat - např. tvorba a práce s daty a jejich údržba, transformace a použití v nabízeném softwaru, datové schéma, garantované datové plnění, vzdělávání, starosti s uživateli, lobbování za zákonnou povinnost, propagace, psaní článků pro CAFM, hledání motivace, významu dat a informací, spolupráce s agenturami typu BIM, ČAS, ČKAIT aj. Předsedou sekce je Milan Hampl ze společnosti IKA DATA, spol. s r. o.

Členy sekce jsou: Ondřej Antoš, Jakub Bican, Michaela Duchková, Petr Glos, Milan Hampl, Martin Hanzal, Karel Horský, Aleš Choutka, Petr Klement, Marcela Klementová, Jiří Knap, Ivan Kohut, Tomáš Minka, Jaroslav Nedvěd, Jana Poláčková, Tomáš Prokeš, Josef Remeš, Ondřej Říha, Igor Seifert, Igor Stanek, Martin Stibor, Ondřej Štrup, Šárka Štveráková, Michal Tesařík, Radim Veselý a další.

SEKCE FM AKADEMIKŮ

Tato sekce byla oficiálně založena v rámci konference IFMA CZ v listopadu 2020 a její první schůzka se uskutečnila v lednu 2021. Předsedou sekce je Jiří Knap – prezident IFMA CZ

Členy sekce jsou: Ladislav Čepička, Michal Faltejsek, Jana Hodná, Petr Junga, Karel Kabele, František Kuda, Daniel Macek, David Mikstein, Jan Pašek, Peter Poór, Josef Remeš, Veronika Sojková, Zdenka Studecká, Pavel Svoboda, Alena Tichá, Eva Wernerová a další.

VSTUPTE DO IFMA

Vzdělávání

Získáte přístup k odborným seminářům, článkům, které vám pomohou s rozvojem. Pomáháme i na školách studentům najít uplatnění v našem oboru. Podporujeme akademickou sekci v její činnosti. Tento časopis i Ročenku českého facility managementu budete pravidelně a zdarma dostávat do vaší schránky.

Inspirace

Pravidelně se setkáváme v několika sekcích, kde si vyměňujeme znalosti a zkušenosti z oboru. Vyhlášíme ceny pro nejlepší projekty, osobnosti, odborné práce, studentské práce i objevy roku.

Networking

Několikrát do roka pořádáme FM Tour – exkurze do objektů, kam se jen tak nedostanete. Nejvíce se všichni těšíme na podzim, kdy se všichni setkáváme na konferenci Týden Facility managementu.

Propagace

Kdo chce, aby o něm obor facility managementu věděl, nesmí v IFMA chybět. Je to nejlepší způsob, jak přesně cílit svoji propagaci.

Slevy

Členové IFMA mají slevy na akce pořádané naší asociací i partnerskými organizacemi. Slevy lze získat i na vybrané semináře, vzdělávací akce. Navíc získáváte časopis Facility Management Journal zdarma.

Společně lepší

Společně rozvíjíme obor facility managementu. Vytvořili jsme sekci konzultantů, která je zdrojem know-how v našem oboru. Pokud si nevíte rady, najdeme vám pomoc.



**Skenujte. Vyplňte.
Ozvěme se vám.**



IFMA™ Czech Republic
International Facility Management Association





PARTNEŘI IFMA CZ

**PARTNEŘI IFMA A ROČENKY FACILITY
MANAGEMENTU KAŽDOROČNĚ POMÁHAJÍ
PŘIPRAVIT TUTO NAŠI PŘEHLEDOVOU PUBLIKACI.
AKTUÁLNÍ PŘEHLED VŠECH ČLENŮ, PARTNERŮ
A DALŠÍCH SPOLUPRACUJÍCÍCH FIREM A INSTITUCÍ
NAJDETE NA WWW.IFMA.CZ. V PŘÍŠTÍM VYDÁNÍ,
KTERÉ VYCHÁZÍ V LISTOPADU 2023, MŮŽETE
BÝT I VY.**



AB Clima s.r.o.

Nevanova 1050/11,
163 00 Praha 6 – Řepy

www.abclima.cz



Alstanet, s. r. o.

Freyova 1/12
190 00 Praha 9 – Vysočany

www.alstanet.cz



Arridere s.r.o.

Na Pankráci 1062/58
140 00 Praha 4 – Nusle

www.arridere.cz



Arkance Systems CZ s.r.o.

Líbalova 2348/1
149 00 Praha 4

www.arkance-systems.cz



ATALIAN CZ s.r.o.

Budova Dynamika, Kačírkova 982/4
158 00 Praha 5

www.atalian.cz



AVE CZ odpadové hospodářství s.r.o.

Pražská 1321/38a, 102 00 Praha 10

www.ave.cz



AWIGO s.r.o.

Žalanského 1674/52a
163 00 Praha 6

www.awigo.cz



Bim.Point

Koubkova 11
120 00 Praha 2

www.bim-point.com



B+N Czech Republic Facility Services s.r.o.

Antala Staška 2027/ 77
140 00 Praha 4 – Krč

www.bplusn.cz



Building Exterior Service CZ, s.r.o.

Sídlo: Sklepní 425, 691 56 Hrušky
Kancelář: Mlýnská 425/70, 602 00 Brno

www.beservice.cz



CBRE Global Workplace Solutions s.r.o.

Líbalova 1/2348
149 00 Praha 4

www.cbre.cz



CENTRA, a.s.

Na Zatlance 1350/13
150 00 Praha 5

www.centra.eu



ČEZ, a. s.

Duhová 2/1444
140 53 Praha 4

www.cez.cz



Čistící stroje s.r.o.

Litvínovice 319
370 01 České Budějovice

www.uklid.to



E.ON Česká republika, s.r.o.

F. A. Gerstnera 2151/6
370 01 České Budějovice

www.eon.cz



FRONTIER TECHNOLOGIES, s.r.o.
– Součást Skupiny PRE

Na Hroudě 2149/19, 100 00, Praha 10

www.frontier-technologies.eu



GasNet, s.r.o.

Klíšská 940/96,
Klíše, 400 01 Ústí nad Labem

www.gasnet.cz



CHASTIA CZ s.r.o.

V jámě 1598/4
110 00 Praha 1

www.chastia.com



Idealab, spol. s r.o.

Závěrka 3
169 00 Praha 6 – Břevnov

www.idealab.cz



IKA DATA, spol. s r.o.

Vinohradská 1899/112
130 00 Praha 3

www.ikadata.com



innogy Česká republika a.s.

Plynární 2748/6
702 00 Ostrava – Moravská Ostrava

www.innogy.cz



INSIO software s.r.o.

Vinohradská 167
100 00 Praha 10

insio.cz



Intelligent Studios s.r.o.

Intelligent Studios s.r.o.
V Parku 2294/2, Praha 4 – Chodov

www.intelstudios.com | www.xeelo.com



KÄRCHER spol. s r.o.

Modletice 193
251 01 Modletice

www.karcher.cz

We take care of it.

Společně s našimi klienty budujeme zelenější, spravedlivější a udržitelnější budoucnost. Klademe důraz na snižování nákladů na energie a eliminujeme nadužívání chemikálií. Nabízíme řešení pro chytré budovy a vyvíjíme technologie na platformě internetu věcí.

Již téměř třicet let poskytujeme v České republice a dalších pěti evropských zemích služby integrovaného facility managementu na bázi ESG Solutions partnershipu.

OKIN facility
facility
facility

okinfacility.com

Schindler,
váš spolehlivý partner
při pořízení,
servisu a modernizaci
výtahu.

Schindler CZ, a.s. | www.schindler-cz.cz
info.cz@schindler.com | +420 257 293 132



We Elevate

Schindler



KART, spol. s.r.o.

Duhová 1444/2,
140 00 Praha 4 – Michle

www.kart.cz



KONE, a.s.

Evropská 423/178
160 00 Praha 6

www.kone.cz



Letiště Praha, a. s.

K letišti 1019/6
161 00 Praha 6

www.prg.aero



Metrostav Facility s.r.o.

Koželužská 2246/5
180 00 Praha 8

www.metrostavfacility.cz



MVGM Property Management Czech s.r.o.

Rohanské nábřeží 678/23
186 00 Praha 8 – Karlín

www.mvgm.com



Nestlé Česko s.r.o.

Mezi Vodami 2035/31
143 20 Praha 4

www.nestleprofessional.cz



OKIN FACILITY a.s.

Průmyslový park HARFA
Poděbradská 540/26, 190 00 Praha 9

www.okingroup.com



OTIS a.s.

J. Opletala 3506/45
690 02 Břeclav

www.otis.com



KÄRCHER

HYGIENA A ČISTOTA JE ZÁKLAD.



S našimi čističi povrchů CA 20 C/R, CA 30 C/R a CA 40 R z výkonné a trvale udržitelné řady eco!perform a při použití našich utěrek z mikrovlákna důkladně a rychle zredukujete mikroorganismy. Pro dosažení kýženého výsledku používejte metodu postřiku nebo předčištění a pravidelně měňte utěrky. www.karcher.cz



PFM-service s. r. o.

Purkyňova 99
612 00 Brno

www.pfm-service.cz



**RPM Service CZ a.s.
RPM Facility s.r.o.**

Moskevská 63, 101 16 Praha 10

www.rpmservice.cz, www.rpmfacility.cz



Special Service International, spol. s r.o.

Palmovka Business Centre
Na Žertvách 2247/29, 180 00 Praha 8

www.ssi.cz



Essity Czech Republic s.r.o.

Sokolovská 100/94
186 00 Praha 8 – Karlín

www.tork.cz



Protipožární služby – Radomír Řezník

Černotínská 1523/8
104 00 Praha 10

www.protipozarnisluzby.com



Schindler

Schindler CZ, a.s.

Walterovo náměstí 329/3
158 00 Praha 5

www.schindler-cz.cz



SURPMO, a.s.

Opletalova 1626/36
110 00 Praha 1 – Nové Město

www.surpmo.cz



VERMOP Salmon, GmbH

Zeppelinstraße 24
82205 GILCHING bei München, DEUTSCHLAND

www.vermop.de



Vodafone Czech Republic a.s.

náměstí Junkových 2808/2
155 00 Praha 5

www.vodafone.cz/business



ZENOVA services s.r.o.

Vinohradská 3217/167
100 00 Praha 10

www.zenova.cz



Úklid kancelářských budov



Úklid garáží



Odstranění graffiti

Pravidelné úklidové služby
Specializované služby
Úklidy po stavebních úpravách
Odstraňování graffiti
Recepční služby
Údržba zeleně
Mytí oken



JEDNIČKA V OBLASTI ÚKLIDOVÝCH SLUŽEB

www.uklid.to

Partner společnosti

KÄRCHER

KONTAKT

IFMA CZ, z.s.

Vinohradská 1899/112, 130 00 Praha 3 – Vinohrady

IČO: 70802718; DIČ: CZ70802718

Milena Machová

T: +420 606 302 637 | E: milena.machova@ifma.cz

www.ifma.cz

PARTNEŘI IFMA CZ – KATEGORIE SILVER

ATALIAN CZ | CENTRA | Skupina ČEZ | KONE | Letiště Praha |

Protipožární služby Radomír Řezník | SSI Group

PARTNEŘI IFMA CZ – KATEGORIE BRONZ

AFM | ARAKANCE Systems | Arridere | AVE | AWIGO | B.E. Service |

Bim.Point | B+N Czech Republic Facility Services | OBRE | E.ON Česká

republika | Frontier Technologies | GasNet | CHASTIA CZ | IKA DATA |

Innogy | INSIO Software | Intelligent Studios | Kärcher | KART |

Metrostav Facility | MVGM Property Management Czech | NESTLÉ |

OKIN FACILITY | Otis | PFM-SERVICE | SURPMO | TORK | Uklid.to |

VERMOP | Vodafone Czech Republic | ZENOVA services

SPOLUPRACUJEME

ČKBS | HKČR

© IFMA CZ, z. s.

Pro IFMA, z. s., vydal Idealab, s. r. o.

Vedoucí projektu IFMA: Milena Machová

Editor: Radek Váňa

Jazyková korektura: Vendula Kadlečková

Produkce: Petra Ducháčková

Grafické zpracování: Renata Štípková

Fotografie: Unsplash, Vecteezy a archiv autorů

Tisk: MH Tisk Praha

Vydání první

Praha 2022

ISBN 978-80-908740-0-8

Na obálce: Bořislavka centrum, Praha

Developer | investor: KKCG Real Estate Group

Autorský tým: Jan Aulík, Leoš Horák, David Zalabák | Aulík Fišer Architekti

Fotografie: BoysPlayNice



DOBŘÁ KÁVA ZVYŠUJE PRODUKTIVITU!

Přemýšlíte nad tím, jak dopřát zaměstnancům prémiový kávový zážitek, a to přímo v kanceláři? Pauza na kávu je vítanou příležitostí každého zaměstnance – nejen pro dobítí energie během pracovního dne. Dopřejte zaměstnancům prostor pro interakci a spolupráci, zvýšte produktivitu práce na pracovišti a dbejte na šíření pozitivní firemní kultury.

Vyzkoušejte kompletní kávové řešení od Nestlé Professional vhodné do středních firem i větších kancelářských komplexů.



PROSTOROVĚ KOMPAKTNÍ, A PŘESTO NEPŘEHLÉDNUTELNÉ

Naše nejnovější modely plnoautomatických profi kávovarů na zrnkovou kávu jsou ideální a spolehlivou volbou do vaší kanceláře. Na první pohled oceníte jejich elegantní a moderní design a okamžitě si budete s kávovary rozumět – jejich obsluha je velmi intuitivní.

Kávovary jsou vybaveny systémem **VARIPUS**, oceňovanou a patentovanou technologií, která vám zajistí:

- až 90% úsporu nákladů na energii a spotřebu vody – kávovar si vždy ohřeje takové množství vody, které je v daný moment potřeba na přípravu konkrétního nápoje,
- ideální hrubost mletí – automaticky upravuje hrubost mletí pro zvolený nápoj,
- vždy přesné množství kávy – díky chytré presovací jednotce.

Mějte spotřebu kávy pod vaší kontrolou díky **telemeterii**. V reálném čase sledujte vzdáleně vydané porce kávy a optimalizujte zásoby surovin.

Profesionální kávovary **bezplatně pronajímáme** za odběr minimálního množství kávy. Kávovar vám seřídíme, nastavíme a ukážeme, jak s ním pracovat. Samozřejmě od nás máte i kompletní **servis zdarma**.

Vyzkoušejte si pronájem profesionálního kávovaru, jeho chod v provozu i chuť kávy – a to na 1–3 měsíce zcela **bez závazků**. Nabízíme také různé varianty kávových koutků NESCAFÉ.



CALL CENTRUM +420 800 555 135, www.nestleprofessional.cz/pronajem-profi-kavovaru

VÁŠ PROFESIONÁLNÍ PARTNER V KÁVOVÉM ŘEŠENÍ





www.ifma.cz



6. – 10. listopadu 2023