

## Facility management, SAP a moderní řízení v SČE

*„Facility management“ neznámý pojem, který se v průběhu posledních let stále více dostává do povědomí manažera společností jako nezbytný prvek efektivního a dynamického řízení, poskytující velkou komparativní výhodu v permanentním tržním prosazování společnosti.*

*Co to vlastně Facility management ( FM ) je, historii jeho vývoje, současným stavem a budoucnosti v SČE se zabývá tento článek.*

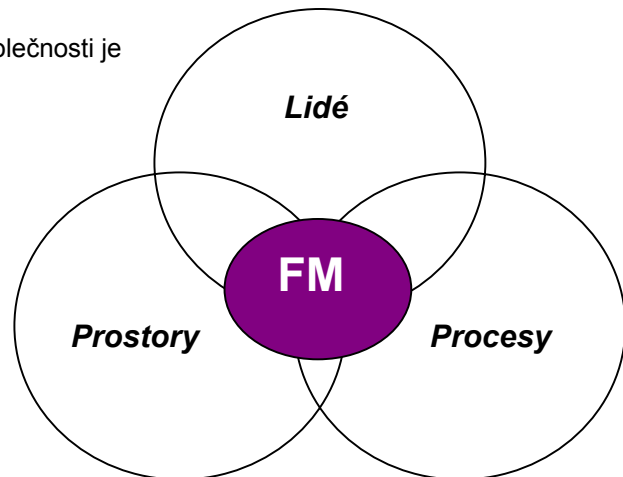
### Co je Facility management

#### **Vědecky a moderně ...**

“Facility management” zahrnuje celkovou manažerskou funkcionalitu pro majetek ( facility ) společnosti jako výsledek plánování a koordinace všech relevantních podpůrných procesů a struktur společnosti s cílem prosazování maximálního úspěchu hlavní činnosti společnosti distribuci elektrické energie.

Jinými slovy se dá říci, že každá společnost je z hlediska řízení v základu strukturována na **hlavní činnost ( core business )** a vše ostatní je možné považovat za **facility**. Definice obou částí je značně dynamická nejenom z hlediska typu společnosti, ale v rámci ní také z hlediska času a jejich momentálních cílů.

Prostor Facility managementu ve společnosti je daný koordinačním průnikem struktur **lidí, prostoru ( areály, budovy, místnosti, ... ) a procesů.**



#### **Z toho co známe a děláme u nás ...**

je FM stará známá správa majetku na jejímž základě FM vznikl. Nejvýraznějším, charakterizujícím rozdílem mezi FM a klasickou správou majetku je jejich pozice vůči managementu, kdy správa majetku jenom reaguje na požadavky managementu a je v (čtenář a majetkáři prominou) „submisivní“ roli.

Na druhé straně dobře zavedený FM s managementem společnosti aktivně komunikuje a vytváří analytické výstupy, které přímočaře ovlivňují vlastní strategii a rozhodnutí managementu v řízení společnosti ( FM se nepřímo stává samotnou součástí managementu společnosti ... od toho má ten management v názvu).

### **V SČE se SAP od GTMajetek k GTFacility**

Potřeba zavedení sofistikovanějšího systému správy majetku vedla SČE v roce 2000 k vypsání výběrového řízení na IS pro pasportizaci a následnou správu majetku. Výběrové řízení vyhrála akciová společnost ASP z Prahy se svým systémem GTMajetek. Jeho implementace a

postupný rozvoj se kryl s vývojem a vnímání fenoménu Facility managementu v ČR. Základním prvkem filozofie implementace byl požadavek integritního propojení na systém SAP, kdy z hlediska datového modelu SAP a relevantních struktur majetku byl GTMajetek implementován v poloze „add-on“ SAP produktu, rozšiřujícího možnosti SAP v oblasti sofistikované správy majetku resp. Facility managementu v budoucnu.

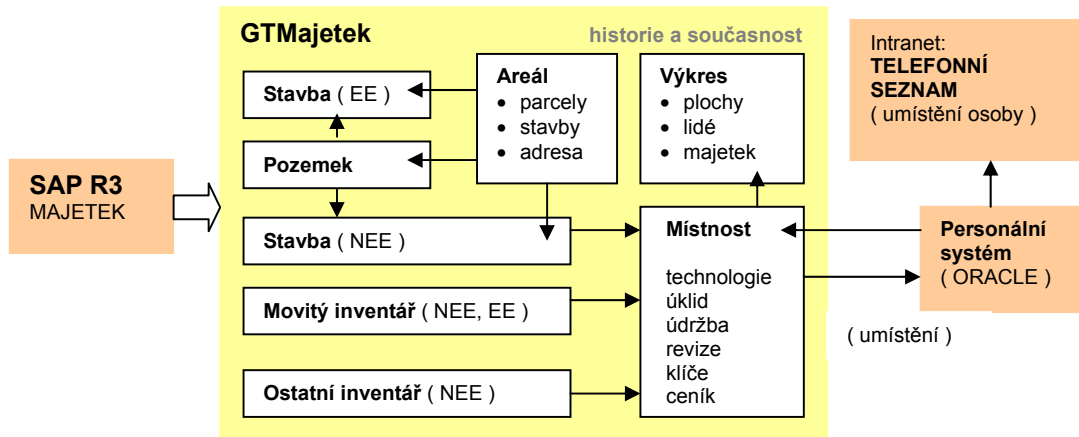
V letošním roce přechází na novou verzi systému – GTFacility. Historii a předpokládanou „Facility“ budoucnost implementace GTMajetek v podobě řešení jednotlivých úloh Facility managementu mezi něž patří

- stanovení investiční strategie ( rozbor nákladů staveb, prognóza investic ),
- nastavení optimalizace provozu ( synergie služeb, outsourcing, kontrola kvality dodavatelů podpůrných služeb ),
- sledování procesů ( efektivní využití ploch, stěhování osob, pohyby majetku ),
- krizové řízení ( informace pro hasiče, policie ČR, ostrahu, bezpečnost, hospodáře ).

znázorňuje následující tabulka:

| Historie rozvoje systému GTMajetek   |  |  | Současnost GTFacility  | Výhled GTFacility   |
|--|--|--|--|---|
| 12/2000  | 2001 - 2002  | 2003   | 2004   | 2005  |
| Implementace systému GTMajetek   | Pasportizace a digitalizace staveb   | Provozní evidence  | Přechod na systém GTFacility FM reporty  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plánování</li> <li>• Procesy</li> <li>• Synergie služeb</li> </ul>   |
| <p>Propojení SAP R3 (majetek)</p> <p>Propojení ORACLE Personální systém</p> <p>-----</p> <p>Reporty:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Seznam staveb, pozemků a inventáře</li> <li>• Seznam lidí a nákladových</li> </ul> | <p>Naplnění pasportu:</p> <p>AREÁLY<br/>POZEMKY<br/>STAVBY<br/>PODLAŽÍ<br/>MÍSTNOSTI<br/>ZAKÁZKY<br/>INVENTÁŘ<br/>ÚTVARY</p> <p>Digitalizace stavební dokumentace</p> <p>-----</p> <p>Reporty:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nájem a plochy uživatelů</li> <li>• Umístění majetku</li> <li>• Umístění lidí</li> <li>• Počty osob</li> </ul> | <p>Rozšíření modulů:</p> <p>TECHNOLOGIE<br/>MĚŘENÍ<br/>KLÍČE<br/>ODPADY<br/>OPRAVY<br/>REVIZE</p> <p>POPIS NEMOVITOSTI (ČEZ)</p> <p>Intranet:<br/>Umístění osob (telefonní seznam)</p> <p>-----</p> <p>Reporty:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plán revizí</li> <li>• Plán oprav</li> <li>• Evidence spotřeby médií</li> </ul> | <p>Datový sklad (studie)</p> <p>Monitoring nákladů (studie)</p> <p>Propojení GIS MicroStation s GTFacility</p> <p>Intranet:<br/>Umístění osob (plánek)</p> <p>-----</p> <p>Reporty FM:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Report ČEZ</li> <li>• Outsourcing: Poptávané služby (matice)</li> <li>• Analýzy: Volné plochy Pronájem K prodeji Využití ploch</li> <li>• Výstupy pro daň z nemovitostí</li> </ul> | <p>Propojení SAP R3 (ekonomika staveb)</p> <p>Stěhování osob nad grafickou</p> <p>Pohyby majetku nad grafickou</p> <p>Krizový management (bezpečnost staveb)</p> <p>Investiční strategie (prostorové plánování nákladů)</p> <p>Optimalizace provozu (sledování procesů)</p> <p>-----</p> <p>Reporty FM:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grafy – náklady staveb (zakázky)</li> <li>• Statistika Kč/m2, Kč/osobu</li> <li>• Varianty plánu investic</li> <li>• Kontrola provozu</li> <li>• Varianty plánu umístění osob</li> </ul> |

Současnou architekturu integrace systému na SAP a další relevantní systémy zobrazuje pak toto schéma:



GTMajetek jako grafická programová nadstavba systému SAP R3 doplňuje majetkovou evidenci o údaje pro správu neenergetického ( NEE ) i energetického ( EE ) majetku SČE.

Nezbytnou součástí plnohodnotné pasportizace majetku je i zpracování výkresové dokumentace budov SČE s potřebnou GIS strukturou relevantních grafických / majetkových objektů.

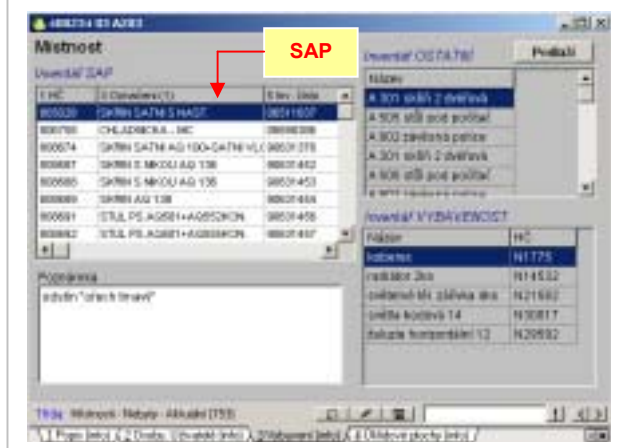
Ukázka stavební části 3. NP výkresu: Děčín, Teplická 15



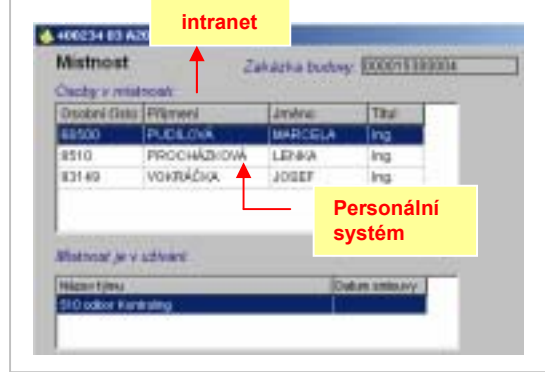
Ve smyslu principu CAFM (Computer Aided Facilities Management) informačních systému pro FM jsou pak grafické údaje propojené s textovými údaji a umožňují tak provádět plnohodnotné FM analýzy s CAD podporou.

Příklady formy a typu textových dat a jejich práce přes formuláře systému znázorňují následující obrázky:

Formulář místností s umístěním majetku ze SAP



Formulář místnosti - její obsazenost osobami ( oddělením )



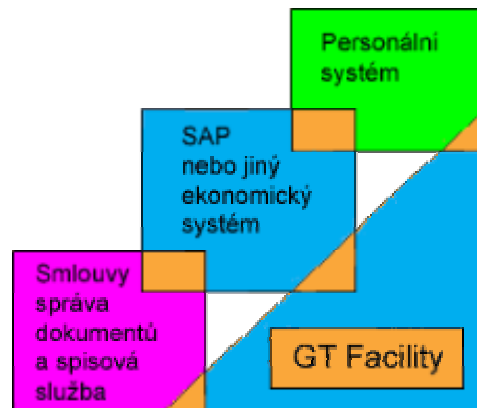
## GTFacility – cesta ke skutečnému Facility managementu v SČE

V průběhu tohoto roku bude v SČE v kontextu upgrade GTMajetek zavedena nová verze systému - GTFacility, která kromě výrazných softwarových vylepšení obsahuje, tak jak ukazuje obrázek níže, všechny potřebné moduly moderního CAFM systému.

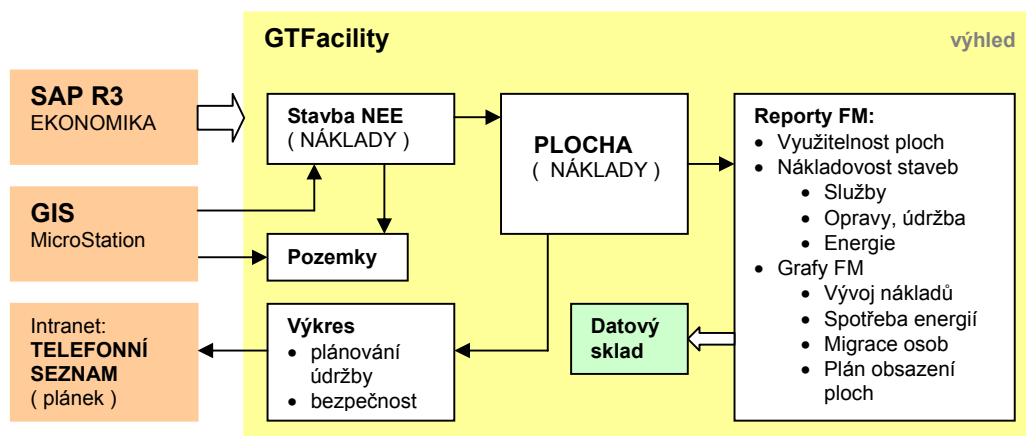


Základním problémem FM je získávání a sběr dat dostatečné kvality a množství pro provádění datových analýz a výstupů. Proto maximální integrace **s ekonomickým, personálním s dokument management systémem** společnosti je prakticky nejdůležitějším aspektem fungování informačního systému pro FM. GTFacility a jeho API **rozhraní** poskytuje silný a univerzální nástroj pro propojení s těmito systémy.

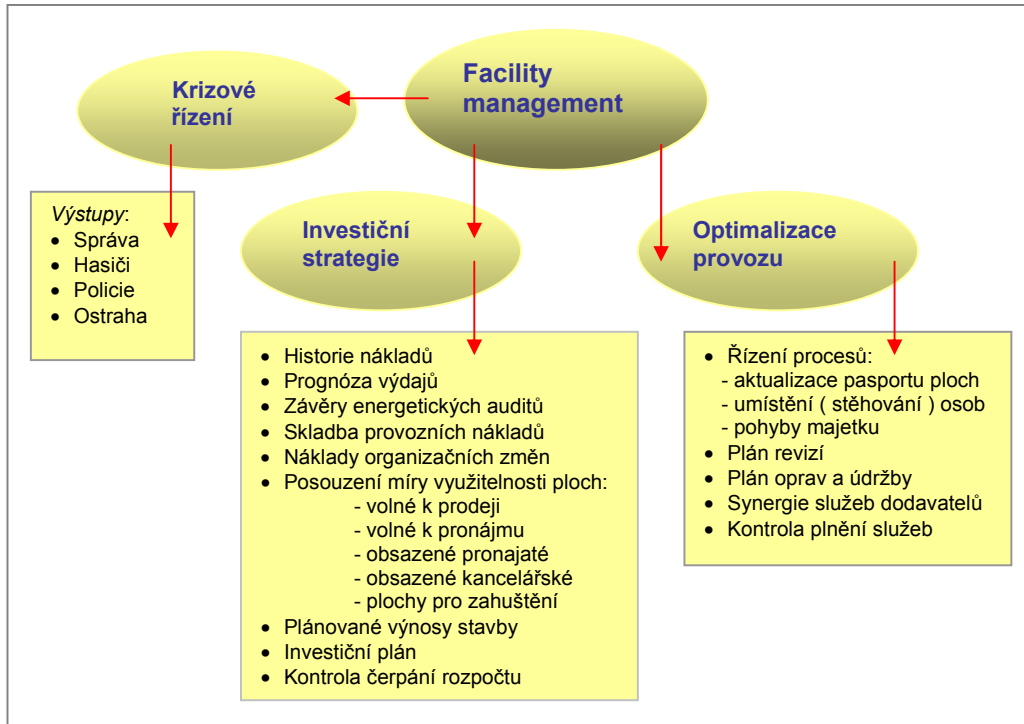
Pro sběr a šíření dat FM je důležitým prvkem jejich volné šíření a dostupnost. GTFacility se svým WEB - intranet klientem a „multi-tier“ architekturou klasického klienta, představuje v tomto smyslu univerzální řešení, schopné splnit veškeré požadavky jak pro vkládání tak pro nahlížení dat.



Následující schéma ukazuje základní možnosti a strukturu GTFacility pro FM v SČE, která se však podle potřeb managementu může dynamicky měnit.



## Variabilní výstupy GTFacility pro Facility management SČE



## Koncept FM ve společnosti, „outsourcing“ FM

Problematika FM je v poměrech ČR značně mladou, neustále se dynamicky vyvíjející disciplinou. Do toho zapadají i současné procesy v SČE resp. celém ČEZ. Na úrovni ČEZ se na platformě společné participace všech REAS momentálně hledá model a metodika zavádění FM. Toto hledání je v současnosti ve fázi definice modelu a principu pasportizace, na kterou pak budou navazovat všechny další modely a procesy FM.

Jedním z dalších témat tohoto hledání je i problematika „outsorcingu“ v FM. Zde se často chybně procesy outsourcingu jednotlivých služeb ( ostraha, úklid, ... ) – „Facility services“ ( FS ) považují za outsourcingu celého FM. To je ale hluboké nedorozumění popírající samou podstatu FM. Facility management je prostě management a management se nedá outsourcingovat. Právě jenom FM může outsourcingovat jednotlivé FS a to na základě stanovení v čase a zadáních top-managementu se měnícího strategického konceptu. Pouhé FS outsourcingu je outsourcingem ad-hoc a s FM nemá nic společné.

Společnost SČE, která jak ukazuje tento článek, ušla směrem k modernímu FM systému již značnou část cesty, je již připravena i na úrovni ČEZ poskytnout svoje „know-how“ a zkušenosti pro vybudování integrovaného FM systému v celé skupině ČEZ.