

OBSAH

1 ÚVOD	9
1.1 Podpůrné činnosti	9
1.2 Core business	10
1.3 Insourcing	10
1.4 Outsourcing	10
2 FACILITY MANAGEMENT	11
2.1 Oblasti Facility managementu	12
2.2 Cíl Facility managementu	14
2.3 Úrovně součinnosti (strategické, taktické, provozní)	14
2.3.1 Strategická úroveň	15
2.3.2 Taktická úroveň	16
2.3.3 Provozní úroveň	16
2.4 Nemovitost v pojetí Facility managementu	17
2.4.1 Pohled TOP managementu na vlastnictví nemovitostí	17
2.4.2 Pohled Facility managementu na nemovitost	18
2.5 Role Facility manažerů při správě nemovitosti	18
2.6 Nástroje FM při správě nemovitostí	20
2.6.1 Dokumentace skutečného provedení stavby (DSPS)	20
2.6.2 Pasport budovy	20
2.6.3 Standardní návody na užívání stavebních děl	21
2.6.4 Dokumentace užívání a provozu budovy	21
2.6.5 Plán strategických cílů	22
2.6.6 Vedení geoinformačních a provozně technických informačních systémů (PTIS)	22
2.7 Zásady údržby staveb	23
2.7.1 Plánovaná preventivní péče	24
2.7.2 Reaktivní a havarijní údržba	25
2.7.3 Preventivní údržba	25
2.8 Definice poruchových stavů	25
2.8.1 Odstraňování závad a poruch	26
2.8.2 Požadavkový systém v rámci údržby	26
2.9 Měření výkonu a kvalita údržby	27
2.10 Commissioning – metoda pro uvádění budov a TZB systémů do provozu	27
2.10.1 Úvod do problematiky	27
2.10.2 Co commissioning rozhodně není	28
2.10.3 Tři základní oblasti pro využití	28
2.11 SW podpora technicko – dokumentačních a provozně-technických činností	29
2.12 SW pro Facility management a způsob poskytování	31

3 Druhy poskytování (užívání) SW	32
3.1 Krabicové SW	32
3.2 On-premise SW	32
3.3 Poskytování SW jako služby pomocí Cloud Computing	33
4 Životní cyklus staveb	37
4.1 Životnost stavebních objektů	40
5 Povinnosti vlastníků budov ve vztahu k zařízením techniky prostředí staveb	42
5.1 Kompetentní poskytovatel služeb Facility managementu v oblasti technické správy budov	42
5.2 Povinné úkony vlastníků staveb ve vztahu k vyhrazeným technickým zařízením v budovách	43
5.3 Kontroly a prohlídky určené správcem zařízení	43
6 Standardy v oblasti Facility managementu	44
6.1 ČSN EN 15221-1 Definice a terminologie	44
6.2 ČSN EN 15221-2 Průvodce přípravou Facility management smluv	45
6.3 ČSN EN 15221-3 Průvodce kvalitou v oblasti Facility managementu	46
6.4 ČSN EN 15221-4 Taxonomie, klasifikace a struktury ve Facility managementu	46
6.5 ČSN EN 15221-5 Průvodce vývojem a zlepšováním procesů	47
6.6 ČSN EN 15221-6 Prostorové a plošné měření ve Facility managementu	48
6.7 ČSN EN 15221-7 Benchmarking ve Facility managementu	48
7 Závěr	49
Slovníček anglických pojmů	50