

Obsah

Predslov	3
Úvod	5
1 Facility management	7
1.1 História facility managementu	7
1.2 Definície facility managementu	8
1.3 Ciele facility managementu	9
2 Činnosti organizácie v stavebnom objekte	12
2.1 Hlavné činnosti	12
2.2 Podporné činnosti	12
3 Priestor a infraštruktúra	14
3.1 Strategické plánovanie a riadenie priestoru	14
3.1.1 Priestorové plánovanie	14
3.1.2 Požiadavky organizácie na priestor	15
3.1.3 Priestorové štandardy	15
3.1.4 Priestorový rozpočet	18
3.2 Prenájom a správa obsadenosti	19
3.3 Správa budov	20
3.3.1 Správa majetku	20
3.3.2 Ochrana majetku	21
3.4 Rizikový manažment	21
3.4.1 Požiadavky na rizikový manažment	23
3.5 Správa energií	24
3.5.1 Manažment energetickej náročnosti	24
3.6 Údržba budov a technickej infraštruktúry	25
3.6.1 Pravidelná preventívna údržba	25
3.6.2 Vyvolaná údržba	25
3.6.3 Havarijné služby	26
3.6.4 Údržba budov ako súčasť technickej správy	26
4 Pracovníci a organizácia	30
5 Formy zaistenia služieb facility managementu	33
5.1 Insourcing	33

5.2 Outsourcing	33
5.3 Projekt zabezpečenia služieb facility managementu formou outsourcingu	36
5.3.1 Technicko-ekonomické štúdie	36
5.3.2 Špecifikácia vybraných podporných činností	38
5.3.3 Výber poskytovateľa služieb	38
5.3.4 Zmluva o poskytovaní služieb facility managementu	42
6 Facility management a životný cyklus stavebného objektu	45
6.1 Životný cyklus stavebného objektu	45
6.2 Prevádzkové náklady	46
6.3 Plánovanie prevádzkových nákladov v etape projektovej prípravy stavebného objektu	47
6.4 Riešenia stavebného objektu	47
6.5 Projektovanie stavebného objektu	49
6.6 Realizačná fáza investičného procesu	52
7 Európska norma STN EN Facility management	54
7.1 Európska norma STN EN 15221-1 Facility management - Termíny a definície	56
7.1.1 Termíny a definície	56
7.1.2 Model facility managementu	58
7.1.3 Štruktúra/rozsah služieb facility managementu	60
7.2 Európska norma STN EN 15221-2 Facility management - Dohody - Návod na prípravu dohody o poskytovaní služieb facility managementu	61
7.2.1 Štruktúra dohody o poskytovaní	64
Príloha	67
Literatúra	69
Obsah	71