Létesítménygazdálkodás lehetőségei az önkormányzatok gyakorlatában

Kuczogi László
elnök
HUFMA - Épületfenntartók Országos Egyesülete

Mi a létesítmény gazdálkodás?

Szabvány szerint EN15221:

A létesítménygazdálkodás nem más, mint egy szervezet meghatározott belső folyamatainak az integrációja. Célja a főtevékenység támogatása és hatékonyságának javítása kölcsönösen elfogadott szolgáltatások nyújtásával, és azok folyamatos fejlesztésével. A létesítménygazdálkodás egy szervezeten belül a munkahely és a munkavégzés szükségleteihez kapcsolódó belső szolgáltatások iránti kereslet és kínálat menedzselését jelenti, a szervezet stratégiájának figyelembe vételével.

Általánosan:

Minden olyan háttér tevékenység, amely elősegíti a munkatársak munkáját.

DE KI A MUNKATÁRS AZ ÖNKORMÁNYZATOK ESETÉN?

Pár történelmi esemény

USA hetvenes évek

25 év európában

EuroFM -magyar képviselet

Hazai első irodaházak (Emke)

Ipari gyakorlat – kiszervezés

Európában bővül kör

Hazai fejlődési lépések

Mérnöktől a szolgáltatás menedzsmentig

Kialakulásának mozgatói: Gondnoktól a facility managerig

- **szakmaiság**
- **méretnagyság**
- **profiltisztítás**

  (mag tevékenység - kiszervezés)

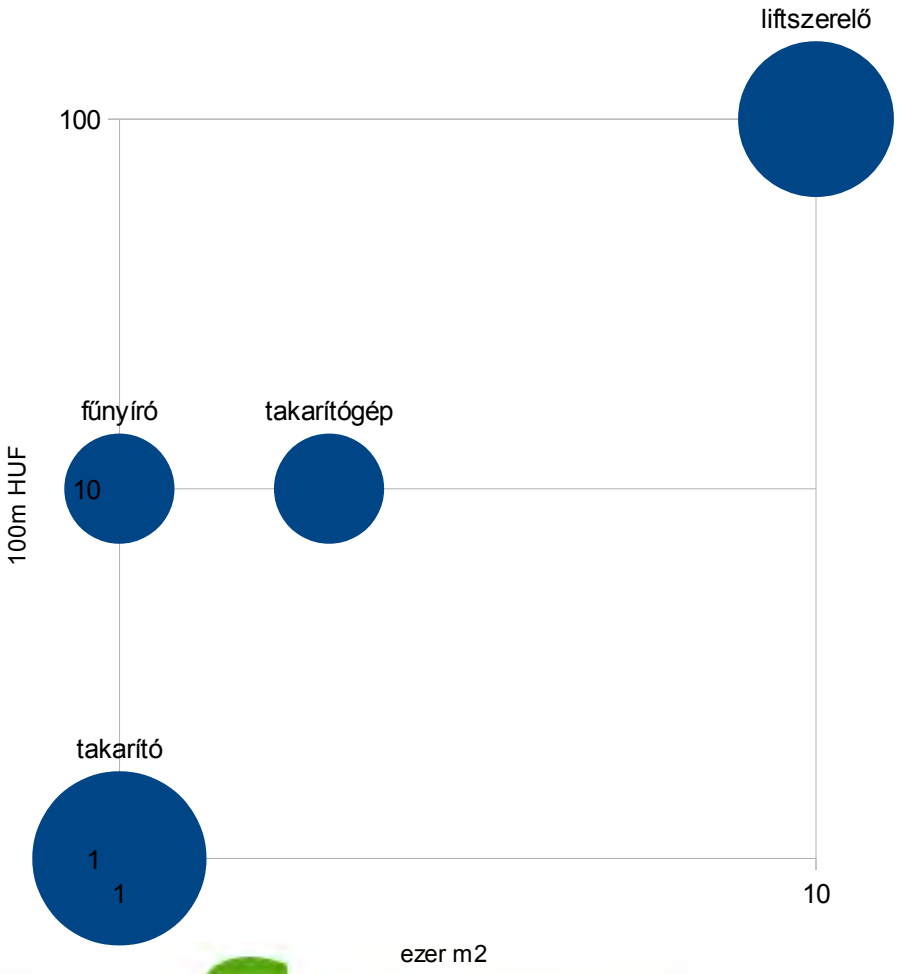
- **Menedzsment ismeretek**

Fejlődés eredményei – szakmaiság

- modern épületgépészet
- univerzális emberek, ezek képzése (takarítónő sem az aki volt)
- létesítmény fejlesztés <> üzemeltetés
- minőség biztonság
- modern munkahelyek

Fejlődés eredményei – méretnagyság

- Hol éri meg egy liftszerelőt alkalmazni?
- Hol éri meg egy takarítót használni?
- Hol éri meg egy fűnyírót venni?
- Hol éri meg egy modern takarítógépet venni?



Fejlődés eredményei – menedzsment

Az utolsó polihisztor:

- Mérnök
- Közgazdász
- HR-es
- IT-s
- …..

Komplex feladat kiíró

Teljesítmény mérés

Üzleti modellek felállítása

Stratégia készítése -munkahely

Fejlődés eredményei – insource-outsource

Mit várhatunk outsource-tól?

- Szakmaiság növelése
- Menedzsment költség csökkenés
- Rugalmasság

Mikor jobb az insource?

- Ha elő van készítve
- Megrendelő oldalon is racionalizálnak
- Nincs belső fejlődés

Mikor veszik vissza a szolgáltatást?

Ha jól elő van készítve, akkor sose, de ilyen Mo-on ritka (MOL 1000 old SLA)

Egyik legnagyobb eü. portfolió átvilágítása

Fejlesztés stratégia

- Pénz elég lenne, ha célirányosan használnák
- Politikai döntések

Hely kihasználás

- Hotel-orvos- tech hely aránya 25-25-50%, ideális 40-40-20% helyett
- Nincs stratégia, definició, szakértelem

Üzemeltetés

- Költségek 2-szer több mint egy A kat. iroda
- Kb 4-szer több ember
- Tűzoltás

Vagyongazdálkodás

- Nincs adat
- Esetlen, időnként korrupt hasznosítás
- Vagyonérték megörzés

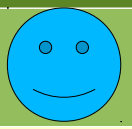
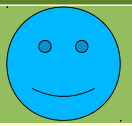
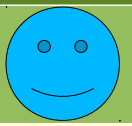
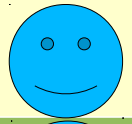
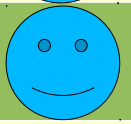
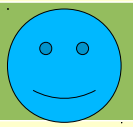
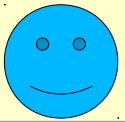
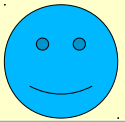
Egy eü. példán a modern létesítménygazdálkodás

	Kórház1	*Egészségház*	*Magán fogászat*	***Egységes szolgáltató szervezet (Bp, régiók)***
Szakmaiság	Részterületekre lehet igaz	nincs	nincs	**Megoldható, komplexebb csapat**
Méretnagyság	Csak egy-egy területen gazd	Csak nagy városokban érhet el megfelelő nagyságot	Gondolnak rá, hiszen egy rendelőben 2-3 fogász, közös takarítónő	**Részenként változhat, de pl ügyelet, Ép gépészet**
Menedzsment ismeret és működés	nincs	nincs	nincs	**Csak itt van értelme**
In- outsource	Rész (outtask)	rész	nincs	**Megvizsgálandó**

Oktatási intézmények példája

	Ált iskola	*Tagosított iskola*	*Óvoda*	***Egységes szolgáltató szervezet 5-10e m2-ként***
Szakmaiság	nincs	Részterületekre lehet igaz	nincs	**Megoldható, komplexebb csapat**
Méretnagyság	takarítás	Egy-egy terület	Nem lehetséges	**Részenként változhat, de pl ügyelet, Ép gépészet**
Menedzsment ismeret és működés	nincs	nincs	nincs	**Csak itt van értelme**
In- outsource	Rész (outtask)	Rész (out-task)	nincs	**Megvizsgálandó**

Komplex megoldás

	Közigazgatási intézmény	Oktatási intézmény	Eü intézmény	Külső terület (út, park, temető)
Karbantartás				
Takarítás				
Zöld felület				
Catering, étkezés				
Energia gazdálkodás				

Nemzetközi kutatás-UrbanFm válaszai

Emberek fontossága

Szövetkezet:

Város újragondolás/építés

Lakás menedzsment

Helyi pénzügyi támogatás

Bizalom

Strategia kiszervezés:

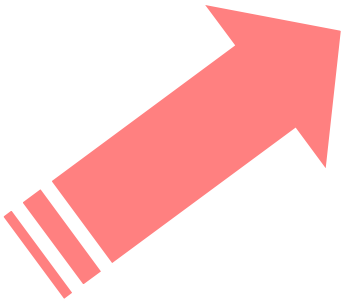
Környezeti szolgáltatás

Frontvonali gondoskodás

Üzleti folyamatok/ICT

LG/FM szolgáltatás

Urban FM?



Teljes életciklus modell:

PFI

Real Estate kapcsolat

Legjobb gyakorlat

Új üzleti model - célok

- Szociális célja van (is)
- Piacorientált üzlet
- Független és elszámoltatható
- A (ön)kormány által kezdeményezett
- Szövetkezeti/együttmüködései értékek és elvek
- Közösségi eszközök használata a köz hasznára
- Közösségi létesítmények, mint erőforrás
- Tulajdonosi szemlélet
- Közösségi felhatalmazása
- Közösségi szerepvállalás
- Helyi munkalehetőséget teremthet

(Pearce, 2003, Ridley-Duff, 2008, Alexander, 2009, ICA, 1995)

Továbblépés

Rövid távon

- Orvos gyógyítson, a tanár tanítson, a közszolga közigazgatási feladatokat csináljon
- Méret és szakmaiság szerinti szervezetek létrehozása
- Piaci tapasztalatok átvétele
- Kormányzati minta magatartás

Hosszabb távon

- Fejlesztési célok összehangolása LGM-mel
- Fenntartható fejlődés szempontjainak beépítése
- Új üzleti modell
- Egységes közszférára érvényes SLA
- Célokra hangolt teljesítménymérés

Egyesület „üzleti” ajánlat

Belépő tagokat az egyesület átvilágítja, ajánlásokat tesz a változásra.

Köszönjük a figyelmet!

Kuczogi László
laszlo.kuczogi@k-ep.hu
30/9427157
www.hufma.hu
www.k-ep.hu