



Cestou ke snížení nákladů je efektivní řízení správy a údržby majetku

Náklady na vlastní údržbu spravovaného majetku podniku stále rostou a tvoří velkou část objemu finančních prostředků vynakládaných na celkovou správu majetku. Nejeftivnějším prostředkem pro snížení nákladů bez vlivu na kvalitu služby je přesná a řízená evidence požadavků na údržbu a jejich vyhodnocování.

Prvním a nezbytným krokem je proto zavedení odpovídajícího systému evidence požadavků. Díky této evidenci lze přesně stanovit, kolik a jakých požadavků musí správa údržby za definovanou časovou jednotku řešit. Při vedení evidence je vhodné definovat parametry požadavku. Parametrem požadavku je jakákoli upřesňující informace, která umožní další automatické zpracování požadavku. Při definování parametrů požadavků musí být kladen důraz na výsledné zpracování požadavků. Jiné parametry požadavků budou definovány pro službu údržby budov, jiné pro úklid, jiné pro služby poskytované interními silami a jiné pro služby řešené outsourcingem. Příkladem může být základní typ požadavku „Požadavek na úklid“. Při zadání tohoto požadavku je nutné specifikovat, kde se bude uklízet, jaká je priorit

požadavku, kdo požadavek zadal, popřípadě typ znečištění.

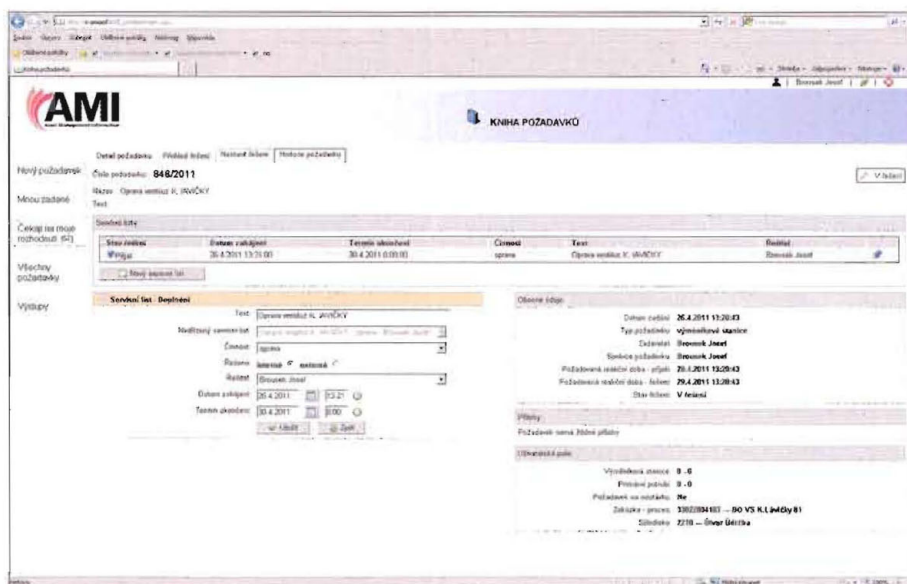
Přesná definice výrazně usnadní vyhodnocení

Definujeme-li takto všechny typy požadavků, které v evidenci budeme sledovat, můžeme provádět vyhodnocení. U námi definovaného požadavku to je například: které místnosti (budovy) bylo nutné uklízet mimo standardní úklid, jaké byly typy znečištění a kdo je největší zadavatel požadavků. Vyhodnocením požadavků podle námi definovaných kritérií je možné stanovit, zda je standardní úklid dostatečný, ať už z hlediska kvality, nebo četnosti, kteří uživatelé se k využívaným prostorům chovají méně šetrně (je jejich nájemné adekvátní?) apod. Následně je možné stanovit, kolik úklid stojí a přesně porovnat, zda je z hlediska nákladů

výhodnější poskytovat službu vlastními silami, nebo využít outsourcing. Zavedení evidence požadavků na správu je první krok v optimalizaci nákladů. Dalším krokem je přesné rozúčtování jednotlivých požadavků, kde ke každému požadavku by měly být vedeny nejenom materiálové (napojení na sklad), ale i mzdové, případně další náklady. Systém je obvykle možné využít jako výkaz prací jednotlivých pracovníků a propojením s docházkou i jako mzdové podklady pro stanovení odměn.

Evidence požadavků pomůže s optimalizací zásob

V případě využívání externích firem je možné na základě evidence a vyhodnocování požadavků sledovat plnění SLA prostřednictvím definovaných KPI pro příslušný typ požadavku. Zavedením evidence požadavků včetně nákladů na materiál je možné s velkou přesností stanovit počty kusů jednotlivých náhradních dílů k zařízením a vyhodnocovat jejich kvalitu z hlediska poruchovosti. Ruku v ruce s evidencí požadavků musí jít i budování datové základny jednotlivých zařízení. Na základě této evidence lze kvalifikovaně rozhodnout o případné unifikaci zařízení a tím i optimalizaci nezbytných zásob náhradních dílů z hlediska jejich sortimentu (počtu typů), ale také objemu (počtu kusů). Dalším možným krokem pro snížení nákladů je změna plánování údržby a posunutí se z neplánované údržby směrem k plánované a následně k prediktivní bez vlivu na kvalitu, ale se sníženými náklady. Pro zavedení plánované a prediktivní údržby je



nutná evidence zařízení, která jsou součástí programu údržby. Tato evidence musí obsahovat všechny parametry nutné ke stanovení termínů údržby. V případě plánované údržby je možné si vystačit s doporučenými údaji výrobce zařízení, jako jsou například termíny výměny oleje, servisních oprav atd. Pro prediktivní údržbu je nutné navíc znát informace o přesném stavu zařízení. Například vibrace motoru, ubývání oleje a další. Na základě těchto informací je možné prodloužit, nebo naopak zkrátit dobu mezi jednotlivými opravami. Nevýhodou prediktivní údržby je nutnost vyšší odbornosti zaměstnanců a v některých případech vyšší pořizovací náklady na diagnostiku zařízení. I přes tyto nevýhody je však možné dosáhnout velkých úspor. Průmyslové statistiky hovoří o úsporách 30 až 40 procent.

Se správou pomůže český systém AMI

Jedním z ryze českých informačních systémů, které pokrývají tuto problematiku, je AMI (viz Realit 5/2011). Jde o komplexní systém pro podporu správy majetku a FM, který vyvíjí pražská firma HSI, spol. s r. o. AMI využívají společnosti spravující rozsáhlé areály jako například společnosti Czech Coal Group, Unipetrol RPA, Lovochemie, správci inženýrských sítí (Teplárna České Budějovice, Teplárna Strakonice, Pražská teplárenská, Slovácké vodárny a kanalizace, Tepelné hospodářství města Ústí nad Labem), ale i organizace z akademické sféry (Univerzita Pardubice, AV ČR, VŠCHT) a řada dalších.

Ing. Bohumil Chmelař,

HSI

inzerce 101002585

SYSTÉM PRO SPRÁVU MAJETKŮ

Komplexní řešení pro správu majetku a podporu facility managementu

modulární ■ uživatelsky přizpůsobitelný ■ snadno začlenitelný do podnikového informačního prostředí ■ propojitelný s dalšími systémy (SAP, IFIS, Verso a další)

AMI Pasport

- Pasport staveb
- Areály a pozemky
- Majetkoprávní vztahy
- Osoby a zaměstnanci
- Správa dokumentů

AMI Správa

- AMI - Pasport
- + Nábytek a vybavení
- + Bezpečnost
- + Údržba

AMI Řízení

- AMI - Pasport
- AMI - Správa
- + Stěhování a přesuny
- + Rezervace prostor
- + Nájmy a pronájmy

HSI, spol. s r. o. | Vítkova 8, 186 00 Praha 8 | Tel.: +420 224 809 511 | info@hsi.cz | www.hsi.cz