

ИНТЕРВЮ



© Асен Тонев

ФМ има голям принос в БВП на Европа

Горан Миланов, председател на Българска ФМ асоциация

Господин Миланов, първо искам да ви чистия избор ви на председател на УС на БГФМА. Тази длъжност предизвикателство ли е за вас?

Благодаря за поздравленията. Да бъдеш председател на асоциация в един много динамичен и бързо развиващ се сектор какъвто

е Фасилити мениджмънта е не само голямо предизвикателство, но и голяма отговорност. Надявам се, че заедно с колегите ще успеем да постигнем голяма част от поставените приоритети и ще продължим активно да работим за популяризиране на дейността ни.

Какви са плановете на Българска фасилити мениджмънт асоциация за следващите две години?

Целта ни е все повече хора да разбират нуждата от професионален Фасилити мениджмънт. Като казвам нужда имам предвид ползите които тази дисциплина може да донесе на компаниите и тези ползи не са само в намаляване на експлоатационните разходи на сградите а най-вече в увеличаване на капацитета на организациите. Със сигурност все повече трябва да се замисляме как експлоатираме природните ресурси и какъв ефект има нашата дейност върху обкръжаващата ни среда. Вече е ясно, че някои от еко системите на Земята са на своя предел. Тук по-важното е социалния ни ангажимент и следвайки световните и европейски директиви да намалим енергийната си зависимост.

През следващите две години ще работим основно в няколко направления, които смятаме, че са критично важни за създаване на добър бизнес климат за фирмите в ФМ бранша. Тези

Горан Миланов е строителен инженер и има богат, участвайки в проекти свързани с управлението на недвижима собственост от 1999 до сега. От 1999 до 2002 той е старши консултант в Немечек АГ, Германия и активно участва в различни проекти свързани с внедряването на информационни технологии в строителната индустрия, включително и CAFM системи. Като член на управителния борд на Немечек България до 2010 и като сегашен управител на СентърМайн той работи активно за позиционирането на Фасилити мениджмънта като процесно ориентирана дисциплина, допринасяща за устойчивото развитие на организациите. Горан е един от съоснователите и настоящ председател на Българската Фасилити Мениджмънт Асоциация. Работейки по различни проекти в Европа, той фокусиран върху популяризирането на Фасилити мениджмънта, подпомагането на компаниите да оптимизират техните ФМ процеси и изграждането на диалог в тази област с държавните институции.



© Асен Тонев

направления бих ги свел до три основни:

■ Пряко свързани с ФМ бизнеса. Тук имам предвид работа свързана с легализиране и въвеждане в България на ФМ стандартите, приети от Европейския съюз. Също така имаме планове за създаване на материали, които ще са в директна помощ както на ФМ мениджъри, така и на управители и собственици на сгради. Тези материали ще включват наръчници по поддръжка и експлоатация, начини за намаляване на енергийните разходи, референции към нормативни документи и др. Тук ще спомена и съвместния ни проект с БСК за разработване на компетентностен модел на работещите в бранша. Като резултат от този проект ще са разписани задължения и отговорности на служителите заети в ФМ отделите на компаниите, като това ще бъде много ценен инструмент за по-добрата организация на работа и постигане на по-гъвкав ефект от ФМ дейностите. Друга задача и разработването и представянето на измерители, свързани с ФМ дейностите (benchmarking). Ще започнем по-активно да разпространяваме добри практики и опит от нашите международни партньори.

■ Работа в сферата на образованието. Въпроса с добре подготвените и

образовани служители стои с пълна сила и пред нашия бранш. Знаете, че в момента има две магистърски програми, свързани с ФМ в Софийския университет и УНСС, но смятаме да започнем работа и по другите степени на образование - средно специално и бакалавърска степен. Отделно от академичното образование, смятаме да организираме професионални курсове за повишаване на квалификацията на специалистите от бранша. За тази цел също ни трябва международен опит и работа с българските училища, университети и образователни ведомства.

■ Работа с държавни и общински органи. Държавата е най-големият собственик на сгради, но за съжаление не е най-добрият стопанин. Бихме искали да инициираме диалог, за да може да покажем и научим колегите работещи в държавната администрация как да стопанисват по-добре сградите си. Също така бихме искали да въведем и съответните стандарти. Например в САЩ всички държавни и обществени сгради задължително трябва да бъдат управлявани от професионален фасилити мениджър - специалист със съответното образование и подготовка. По този начин ще осигурим качество на услугата и намаляване

В САЩ всички държавни и обществени сгради задължително трябва да бъдат управлявани от професионален фасилити мениджър - специалист със съответното образование и подготовка

на експлоатационните разходи, които се заплащат от бюджета на ведомствата.

Създаването на добър бизнес климат за бранша и по-голямата разпознаваемост на фасилити мениджъра като активен участник в управленския процес може да доведе до значими икономически постижения и освобождаване на значим енергиен ресурс.

Дошло ли е времето и гържавните и общински имоти да се управляват професионално от фасилити мениджмънт компании?

Както казах преди малко - време е да помогнем на гържавата да стопанисва по-добре собствеността си и смятам, че БГФМА трябва да бъде активната страна в този процес. Разбира се не трябва да се отказваме от работата си и в други направления. Например в момента по-голямата част от обществените поръчки свързани с експлоатацията и поддръжката на гържавните и общински сгради е с основен критерии най-ниска цена. Това води до некачествени услуги и много често да натрупване на дълготрайни загуби. Трябва да се въведат стандарти и описания на отделните дейности и услуги, за да може ценообразуването им да е коректно и възложителите да са сигурни в качеството на получаваната услуга.

Също така БГФМА би следвало да бъде партньор и в законодателната инициатива - Закон за етажната собственост, Закон за енергийна ефективност, Закон за публично-частните партньорства и други. Няколкократно сме изпращали становища по различни казуси, но би следвало и законодателя да търси нашето компетентно мнение.

Сигурен съм, че читателите ви знаят, но бих искал да припомня, че БГФМА е член на EuroFM - европейската мрежа от национални FM асоциации и сме в стратегическо сътрудничество с IFMA - международната FM асоциация, базирана в САЩ. На последната годишна конференция на EuroFM в Прага бе осъдено и решено следваща среща на борда на EuroFM да бъде в София на 10 и 11 октомври. По същото време ще има и сесии на отделните работни групи - за образование, за изследователска дейност, практическа дейност и корпоративни практики. Това е голямо признание за нашата дейност и резултатите които сме постигнали в тази област. Споменавам тази среща, защото тогава в София ще се събере европейският FM елит и ще организираме кръгла маса на която ще поканим и представители на гържавни и общински организации, за да може да споделим добри практики и опит от Европа.

Вие от дълги години се занимавате с FM бизнес в България – виждате ли съществена промяна в нагласата

на строителите, инвеститорите и ползвателите на FM услуги?

Ползвателите на FM услуги са най-активната група и та през последните години поставиха нови, по-големи изисквания при управлението на сгради, което е едно добро начало. Най-често тези ползватели са управители на бизнес сгради и търговски центрове. Това е нормално, защото при тях ефекта от качествените (или некачествените FM услуги) е най-видим. Инвеститорите започват все по-осезаемо да разбират нуждата от професионален FM и все по-често се задават въпроси, като „колко ще е енергийното потребление“, „колко ще ми струва поддръжката“, как мога да намаля експлоатационните разходи“. Добрата новина е, че тези въпроси се задават на фаза проектиране и присъствието на FM консултант на този етап може да предотврати големи загуби в етапа на експлоатацията. Строителите са част от целия процес, но те са по-скоро зависими от инвеститора, така, че разбирането на инвеститора ще се пренесе и като изискване към строителите. Фасилити мениджмънта е дисциплина, която започва с първоначалния инвестиционен интерес и завършва с разчистването на площадката след като сградата е разрушена.

Според вас как се отразява икономическата ситуация в България на компаниите от бранша. Може ли асоциацията да подпомага компаниите, които членуват в нея?

Ситуацията е динамична и подобна динамика би следвало да е от полза за компаниите в сектора. Намаляването на експлоатационни разходи е важно и всяка една организация с радост би намалила 30-35% от сметките си, особено ако това не води до влошаване на качеството на продукцията или условията на труд. Отделно FM компаниите могат да бъдат много полезни в повишаване на капацитета на организациите, чрез създаване на по-добра работна атмосфера или по-оптимално използване на площите и ресурсите.

Със сигурност БГФМА може и трябва да помогне на своите членове. Най-вече помощта се изразява в създаването на добър бизнес климат, работейки по трите основни направления споменати по-горе. Смятам, че с общи усилия ще постигнем добър растеж и българските компании ще могат да предлагат по-професионални и по-конкурентни услуги. В Евро зоната размера на FM бизнеса е в рамките на 5% от брутния европейски вътрешен продукт за 2011 (очаквани данни за 2012 са 8%). Това показва размера на този сектор и съм сигурен, че скоро български компании ще предлагат своите услуги в съседните ни гържави.

Интервюто взе: Петър ТАШЕВ

Следваща среща на борда на Европейската FM асоциация ще бъде в София на 10 и 11 октомври