

## **PLAN DZIAŁANIA KT 315 ds. Facility Management**

### **STRESZCZENIE**

Termin Facility Management (FM) nie ma idealnego przekładu na język polski. Często spotykanym tłumaczeniem pojęcia FM jest 'zarządzanie udogodnieniami', które wydaje się być bardziej dosłownym tłumaczeniem poszczególnych słów facility oraz management, niżli terminem oddającym specyfikę i charakter FM. W dosłownym tłumaczeniu termin facility najogólniej oznacza udogodnienie, natomiast management – to zarządzanie. Podjęcie problematyki Facility Management w ramach międzynarodowych i krajowych instytucji normalizacyjnych jest zatem istotne, aby dokonać bardziej precyzyjnego określenia nowatorskiej branży, która silnie rozwija się w krajach europejskich, w tym także w Polsce.

Podstawowym celem działania Komitetu będzie opracowanie polskich wersji językowych poszczególnych części normy EN 15221 oraz serii norm EN ISO 41000, dotyczących działalności Facility Management wraz z ich popularyzacją wśród uczestników rynku (zarówno po stronie dostawców usług, jak i odbiorców). Pozwoli to na lepszą integrację silnie zróżnicowanych w tej chwili standardów oraz większą porównywalność jakości i zakresu świadczonych przez firmy usług.

Dzięki wdrożeniu Polskich Norm będzie również możliwe promowanie nowoczesnych rozwiązań w tym obszarze, stanowiącymi najlepsze praktyki branży Facility Management. Jednocześnie podejmowana praca będzie krokiem w kierunku certyfikacji podmiotów w przedmiotowym zakresie.

## **1 ŚRODOWISKO BIZNESOWE KT**

### **1.1 Opis środowiska biznesowego**

Na działalność gospodarczą objętą zakresem KT znaczący wpływ mają następujące uwarunkowania polityczne, gospodarcze, techniczne, prawne, społeczne i/lub aspekty regionalne/międzynarodowe:

Facility Management rozwija się we wszystkich krajach Europy i świata. Każda firma do wykonywania swojej podstawowej działalności potrzebuje budynków, wyposażenia i urządzeń, usług, a Facility Management oddziałuje w tym obszarze. Rozumienie zakresu Facility Management może być różne w różnych krajach, może być różne w różnych firmach w jednym kraju. Normalizacja w tej dziedzinie może pomóc w wypracowaniu wspólnego podejścia do zagadnień Facility Management.

**PLAN DZIAŁANIA KT 315**

DATA: 2022-11-23

Wersja: 2

Projekt uzgodniony w KT

Strona 2

**• Uwarunkowania polityczne**

Unia Europejska dąży do wolnego, otwartego i przejrzystego rynku w obszarze usług pomiędzy krajami Wspólnoty. Dzięki normalizacji w dziedzinie usług Facility Management, wymiana tych usług będzie znacznie ułatwiona pomiędzy krajami Unii.

**• Uwarunkowania gospodarcze**

Dla każdej firmy ważne jest, aby stosunek wartości (jakości) usług do ceny tych usług był jak najbardziej korzystny. Przy otwartym i przejrzystym rynku, możliwości porównania jakości usług i ich cen dają większą możliwość wyboru. Benchmarking w dziedzinie Facility Management może pomóc w zwiększeniu efektywności tych usług.

**• Uwarunkowania społeczne**

Działania Facility Management są skierowane między innymi na miejsca pracy. Wszelkie ulepszenia oraz poprawa jakości w obsłudze miejsc pracy mogą mieć wpływ na zwiększenie produktywności pracowników obsługiwanych organizacji.

**1.2 Wskaźniki ilościowe dotyczące środowiska biznesowego**

*Poniższe wskaźniki ilościowe opisują środowisko biznesowe, w celu wsparcia działań KT poprzez zapewnienie niezbędnych danych:*

Branża Facility Management nie jest sklasyfikowana ani w danych krajowych (GUS), ani w danych europejskich (Eurostat). Klasyfikowane są natomiast niektóre usługi realizowane w ramach niektórych z obszarów Facility Management. Wśród dostawców usług Facility Management na polskim rynku najczęściej występującymi działami w przeważającej działalności (kody PKD) są:

- Dział 68 – Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości,
- Dział 81 – Działalność usługowa związana z utrzymaniem porządku w budynkach i zagospodarowaniem terenów zieleni,
- Dział 80 – Działalność detektywistyczna i ochroniarska.

Firmy realizujące usługi z zakresu obsługi technicznej najczęściej sklasyfikowane są w działach:

- Dział 33 – Naprawa, konserwacja i instalowanie maszyn i urządzeń,
- Dział 43 – Roboty budowlane specjalistyczne.

Dodatkowym problemem jest fakt, że w wielu przypadkach usługi te są świadczone wewnątrz w ramach podmiotów gospodarczych. Z tego powodu bardzo trudno jest uzyskać wiarygodne dane dotyczące tej działalności. Można oprzeć się na publikacjach opracowanych przez różne organizacje działające w Europie, zajmujące się tą tematyką. Do potencjalnych źródeł danych można zaliczyć:

- Wieloczęściową EN 15221 oraz serię norm ISO 41000;
- EuroFM;

**PLAN DZIAŁANIA KT 315**

DATA: 2022-11-23

Wersja: 2

Projekt uzgodniony w KT

Strona 3

- CFM (Centre of Facility Management);
- IWFM (Institut of Workplace And Facility Management, dawniej BIFM (British Institute for Facilities Management));
- GEFMA (German Facility Management Association).

Pierwsze duże badanie tego zagadnienia w skali europejskiej zostało przeprowadzone przez International Real Estate Business School of the University of Regensburg (IREBS), a wyniki dotyczyły roku 2008. Rezultaty tego badania często kojarzone są z nazwiskiem Sven A. Teichmann, bo był on jednym z członków zespołu. Rynek FM w Polsce w roku 2008 został uznany za rynek rozwijający się z podziałem usług w proporcji 36,5 % dla usług zewnętrznych (outsourcing) do 67,5 % dla usług wewnętrznych (in-house). Wartość tego rynku została oszacowana na 12,6 mld Euro.

Podobne badanie przeprowadzone w 2014 roku przez Reality Consult GmbH również oparte było na szacunkowych danych. Zgodnie z tym badaniem wartość rynku FM w Polsce w roku 2014 została oszacowana na 19,2 mld Euro.

W roku 2019 został opracowany pierwszy w Polsce raport o stanie usług Facility Management w naszym kraju. Powstał on w nawiązaniu do opracowań z lat 2008 i 2014, wykorzystano w nim podobne wskaźniki, które zakładają ponadto stopniowy wzrost udziału usług zewnętrznych. Wartość rynku usług FM została oszacowana na 117,5 mld PLN, z podziałem usług w proporcji 41 % dla usług zewnętrznych (outsourcing) do 59 % dla usług wewnętrznych (in-house).

Druga edycja tego raportu dotyczy danych za rok 2020. Szacunkowe wartości uwzględniają nieco wolniejsze tempo wzrostu wartości usług FM związane z pierwszym rokiem pandemii COVID-19.

Szacunkowe wyniki za rok 2020 przedstawione są w tabelicy poniżej:

Wartość usług FM w Polsce	118,1 mld PLN
w tym usługi wewnętrzne (in-house) – 58 %	68,5 mld PLN
w tym usługi zewnętrzne (outsourcing) – 42 %	49,6 mld PLN
Udział rynku usług FM w PKB	ok. 5%
Szacunkowa liczba firm świadczących usługi FM w formie zewnętrznej (outsourcing)	ok. 4 500
Szacunkowe zatrudnienie – na podstawie raportu PRFM „Praca w branży obsługi obiektów” z 2020 r.	ok. 630 tys.

Usługi Facility Management są zatem istotnym elementem gospodarki.

**PLAN DZIAŁANIA KT 315**

DATA: 2022-11-23

Wersja: 2

Projekt uzgodniony w KT

Strona 4

Analizy rynku usług Facility Management są prowadzone częściowo, głównie w odniesieniu do kompleksowych dostawców usług (firm będących najbardziej rozpoznawanymi przedstawicielami tego rynku). Bazując na wymienionych opracowaniach, można stwierdzić, że polski rynek usług Facility Management przechodzi z fazy rynku rozwijającego się do fazy rynku dojrzałego. Zakres usług oraz kategorie odbiorców usług poszerzają się. Firmy świadczące usługi FM obsługują nie tylko typowych odbiorców z kategorii obiektów biurowych, magazynowych czy handlowych, ale również odpowiadają na zapotrzebowanie na usługi FM odbiorców przemysłowym oraz wspólnot mieszkaniowych. Wykorzystywanie nowoczesnych narzędzi i technologii przez dostawców usług FM jest już standardem. Wielu dostawców usług FM jest gotowych do świadczenia zintegrowanych usług FM na wysokim poziomie.

## 2 OCZEKIWANE KORZYŚCI Z REALIZACJI PRAC KT

Korzyści wynikające z prac Komitetu Technicznego:

- Ułatwienie kontaktów pomiędzy dostawcami i odbiorcami usług zarówno w obszarze handlowym, jak i operacyjnym;
- Jasne określenie obszarów odpowiedzialności dostawców i odbiorców usług;
- Ułatwienie dostępu do informacji dotyczących jakości i kosztu usług Facility Management;
- Poprawa konkurencyjności na rynku krajowym i europejskim;
- Poprawa jakości wykonywanych usług;
- Rozwój nowych narzędzi i metod stosowanych w obszarze Facility Management.

## 3 CZŁONKOSTWO W KT

Każdy podmiot krajowy zainteresowany daną tematyką ma prawo zgłosić chęć uczestnictwa w KT i po spełnieniu wymogów proceduralnych (procedura Z2-P3 w powiązaniu z Z2-P1) stać się członkiem KT. Każdy członek KT realizuje zadania KT poprzez swoich reprezentantów.

Aktualny skład KT jest podany na stronie [www.pkn.pl](http://www.pkn.pl), w Wykazie OT.

## 4 CELE KT I STRATEGIA ICH REALIZACJI

### 4.1 Cele KT

Głównym celem prac Komitetu Technicznego jest osiągnięcie oczekiwanych korzyści określonych w punkcie 2, jak również harmonizacja i wdrażanie nowoczesnych rozwiązań.

Cele te będą realizowane przez:

- Opracowanie polskich wersji językowych wszystkich opublikowanych dotychczas części normy PN-EN 15221;

**PLAN DZIAŁANIA KT 315**

DATA: 2022-11-23

Wersja: 2

Projekt uzgodniony w KT

Strona 5

- Upowszechnianie europejskich (międzynarodowych) standardów zdefiniowanych w normach, dotyczących działalności Facility Management wśród firm i organizacji działających w tym obszarze na polskim rynku, a także wśród odbiorców tych usług
- Promowanie i upowszechnianie w czasopiśmie branżowej normy wieloczęściowej PN-EN 15221 oraz serii norm PN-EN ISO 41000.

**4.2 Strategia ustalona do osiągnięcia celów KT**

Strategia przyjęta przez Komitet Techniczny do osiągnięcia zdefiniowanych celów obejmuje:

- Poszukiwanie wykonawców niezbędnych prac normalizacyjnych (tłumaczenia);
- Zwiększenie zainteresowania normą poprzez wdrożenie systemu certyfikacji (zgodnego z wieloczęściową PN-EN 15221 oraz serią norm PN-EN ISO 41000);
- W ramach współpracy z ISO aktywny udział w tworzeniu Norm Międzynarodowych z zakresu ISO/TC 267;
- Współpracę z CEN w temacie upowszechniania istniejących już części normy EN 15221 oraz EN ISO 41000 oraz w rozwoju tych norm poprzez aktywny udział w redagowaniu i opiniowaniu kolejnych części;
- Wprowadzenie do zbioru PN metodą tłumaczenia norm z zakresu Facility Management;
- Przygotowywanie propozycji rozwoju norm z obszaru FM np. w kierunku budynku inteligentnego;
- Współpracę z KT 232 ds. Zasad Sporządzania Dokumentacji Projektowej w Budownictwie. Współpraca będzie polegała na wymianie doświadczeń pomiędzy specjalistami ds. tworzenia dokumentacji projektowej podczas fazy budowy zasobów oraz specjalistami FM, którzy dysponują doświadczeniem i wiedzą w zakresie utrzymania obiektów w kolejnej fazie – fazie ich eksploatacji.

**4.3 Aspekty środowiskowe**

Problematyka zrównoważonego rozwoju dla branży Facility Management jest niezmiernie istotna. Branża ta obejmuje szereg dziedzin, które w bezpośredni sposób (emisje), jak i pośrednio wpływają na otoczenie. Zagadnienia energooszczędności budynków są tutaj głównym obszarem zainteresowania Facility Managerów. Niektóre z firm – dostawców usług, jak też odbiorcy usług działają wg normy PN-EN ISO 14001 dotyczącej zarządzania środowiskowego. Norma PN-EN ISO 14001:2015-09 (z zakresu KT 270) jest o tyle istotna dla branży FM, że koncepcja Green Building staje się coraz powszechniejsza.

**PLAN DZIAŁANIA KT 315**

DATA: 2022-11-23

Wersja: 2

Projekt uzgodniony w KT

Strona 6

**5 CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA REALIZACJĘ PROGRAMU PRAC KT I WPROWADZANIE NOWYCH TN DO PROGRAMU PRAC**

Każdy zainteresowany ma możliwość zgłaszania tematów normalizacyjnych (TN) wypełniając Karty nowego tematu (KNT) lub Karty propozycji tematu normalizacyjnego (KPT).

Każdy zgłoszony TN jest wprowadzany do programu KT. KT decyduje o kontynuacji lub zaniechaniu tematu normalizacyjnego.

W programie prac prezentowane są wszystkie TN będące aktualnie w opracowaniu.

Program prac KT znajduje się na stronie [www.pkn.pl](http://www.pkn.pl), w Wykazie OT, po wybraniu numeru właściwego KT.

Drugi element numeru tematu normalizacyjnego wskazuje numer Podkomitetu Technicznego opracowującego temat, np. numer tematu normalizacyjnego XXX.1.XXXX oznacza wykonywanie w KT XXX PK 1 (Podkomitecie Technicznym nr 1 Komitetu Technicznego XXX). Jeżeli drugi element przyjmuje wartość zero oznacza to, że TN jest opracowywany w KT.

Wprowadzanie do programu prac nowych tematów normalizacyjnych uzależnione jest od dostępnych na ten cel środków finansowych.

**6 WYKAZ PROPOZYCJI TEMATÓW NORMALIZACYJNYCH, DLA KTÓRYCH KT PRZEVIDUJE POZYSKANIE ZAMAWIAJĄCYCH W RAMACH PRAC NA ZAMÓWIENIE**

Nowe tematy będą rozpoczynane zgodnie z potrzebami środowiska i na podstawie zgłoszeń gotowości finansowania prac.