

Jak auditovat Facility management

Zuzana Holubová

Abstrakt

Studie se zabývá Facility management (dále jen FM) auditem. Dostupná literatura poukazuje na několik studií zabývajících se otázkou auditu ve FM. Jako jeden z nejpropracovanějších modelů auditu, uvádí společnost Hein Consulting s.r.o. a profesori Xing Gao and Ji-ming Cao, School of Economics and Management, Tongji University, Shanghai, China. Dále literatura uvádí pouze jednotlivé části auditu FM, které jsou více či méně používány. Autorka navrhuje, aby FM audit obsahoval tyto oblasti: Analýza a audit – základní údaje o analyzované a posléze auditované společnosti, finanční analýza a otázky patřící do finančního auditu, analýza hmotného a nehmotného majetku společnosti a otázky patřící do auditu hmotného a nehmotného majetku, analýza stavební a technologické funkčnosti a využití a analýza a audit dle ČSN EN 15 221-1 až 7 a souvisejících standardů.

Abstract

The study deals with Facility Management audit. Available literature points to several studies addressing to the issue of audit in FM. As one of the most comprehensive audit, is from company Hein Consulting Ltd. And professors and Xing Gao and Ji-ming Cao, School of Economics and Management, Tongji University, Shanghai, China. Furthermore, the literature suggests only the parts of the audit FM, which are more or less used. The author suggests that FM audit may include the following areas: analysis and audit - basic data about audited company, financial analysis and question regarding the financial audit, analysis of tangible and intangible assets of the company and the question regarding the audit of tangible and intangible assets, construction and analysis functionality and technology used and the analysis and audit according to DIN EN 15 221-1 to 7 and related standards.

Úvod

Tento článek se bude zabývat FM auditem. Při studiu literatury se prokázalo, že FM audit není dosud zpracován jako komplexní studie. Jsou známy pouze jednotlivé části auditu FM, které jsou více či méně používány. Jedni z prvních, kdo se o nutnosti auditu zmiňuje, je společnost Hein Consulting s.r.o., která nabízí zpracování auditu FM. Ačkoliv tento audit je nejobsáhlejší na trhu, nemá však dostatečnou hloubku, kterou toto téma nabízí.

„V rámci daného auditu byla poprvé aplikována moderní forma pro oblast FM, tzv. „Systém Facility Managementu“. Tento typ auditu je zaměřen na komplexní analýzu a zhodnocení FM procesů, zejména z hlediska úrovně řízení, systému zajištění/poskytování, formy komunikace, kontroly a nákladovosti.“ (Zdroj: Týden FM 2010, Hein consulting s.r.o., Němcová, Štrup, Michálková)

Dalším, kdo hovoří o nutnosti auditu FM, jsou Xing Gao and Ji-ming Cao, School of Economics and Management, Tongji University, Shanghai, China. „Strategy Assessment—FM Audit

Na základě těchto dvou střípků FM auditu vypracovala autorka seznam oblastí, které by měly být v FM auditu obsaženy.

Analýza a audit Facility managementu

Analýza a audit FM zahrnuje kompletní systém pro stanovení stavu a zajištění fungování oblasti FM u klienta. Skládá se z několika částí:

- Analýza a audit – základní údaje o analyzované a posléze auditované společnosti
- Finanční analýza a otázky patřící do finančního auditu
- Analýza hmotného a nehmotného majetku společnosti a otázky patřící do auditu hmotného a nehmotného majetku
- Analýza stavební a technologické funkčnosti a využití
- Analýza a audit dle ČSN EN 15 221-1 až 7 a souvisejících standardů.

1. Analýza a audit – základní údaje o analyzované a posléze auditované organizaci

V první fázi je nutné se seznámit s analyzovanou společností. Informace by se měly týkat:

- Hlavní činnosti společnosti: podrobný popis činnosti společnosti.
- Pozice na trhu: zda je společnost lídr, v jakém trhu se pohybuje - monopol, oligopol, atd.
- Organizační struktury: je nutné zjistit podrobnou strukturu organizace a to i s nároky na jednotlivé pozice (prostorové, odpovědnostní, atd.).
- Sídla a movitého majetku společnosti: zda společnost sídlí v jedné budově či více a zda je nájemník či majitel budovy/budov, jaké je její portfolio movitého majetku.

Výše zmíněné informace pomohou objasnit obecnou situaci ve společnosti a jsou základem pro další hlubší analýzu.

Informace o auditované společnosti nutné k samotnému auditu

Auditoři by měli shromáždit údaje o auditu i samotné společnosti, které by měly obsahovat:

- Identifikační údaje auditu: Stanovení identifikačního čísla auditu, vymezení kdo je auditován, kým je auditován a kdy je společnost auditována.
- Charakteristika: Charakteristika společnosti obsahuje zejména údaje týkající se zřízení a právnické stránky společnosti.
- Zaměření společnosti: V auditu by měl být uveden hlavní předmět podnikání společnosti a zároveň stanoveny činnosti, které spadají do oblasti FM.
- Vymezení auditované oblasti: Předmětem auditu je posouzení stavu zavedení a funkčnosti Systému Facility Managementu v úrovni řízení, výkonů a lokalitách auditované společnosti ve všech požadavcích FM podle normy ČSN EN 15221:2007 a také účinnost systému pro dosahování neustálého zlepšování a dodržování shody s právními požadavky a s udržitelným rozvojem.
- Účel auditu: Účelem auditu je posouzení shody FM společnosti podle normy ČSN EN 15221 (platných částí 1, 2, 3 a 4) s přihlédnutím k standardům EMS (ČSN EN ISO 14001:2005) a HSMS (ČSN OHSAS 18001:2008).

- Podklady použité auditory: Zde se jedná zejména o zákony, normy a dokumenty, kterými se společnost řídí nebo by se jimi řídit měla.
- Průběh auditu: Konkrétní harmonogram provedení auditu ve společnosti.
- Osoby účastníci se auditu: tento obsah by měl osahovat jak osoby účastníci se auditu ze strany auditorů, tak ze strany auditované společnosti.

2. Finanční analýza a otázky patřící do finančního auditu

Finanční strategie a management je jeden z nejdůležitějších částí businessu a zajišťuje dosažení krátkodobého, střednědobého a dlouhodobého cíle společnosti. Pro Facility managery je finanční management nástrojem k efektivnímu a účinnému využití finančních zdrojů společnosti. Pomocí plánování a controllingu zajišťují produktivitu procesů, používání adekvátní výše financí, používání zdrojů ve správný čas a zajištění požadované kvality servisu.

Finanční analýza a audit mohou být využívány rozdílnými způsoby, které musí reflektovat velikost společnosti, její zaměření, flexibilitu a komplexnost finančního managementu společnosti. Předtím, než bude provedena analýza a audit FM finančního managementu (analýza finanční strategie pro FM, analýza účetnictví a audit účetnictví z pohledu FM, analýza investování a LCC, analýza dle ČSN EN 15 221, analýza zodpovědnosti ve finanční oblasti), musí být facility manager schopen reflektovat na následující otázky: Jaká je mise a vize společnosti v oblasti core businessu? Jaký je celkový finanční pohled na společnost? Atd.

Zdroj: (Teicholz, 2001)

3. Analýza hmotného a nehmotného majetku společnosti a otázky patřící do auditu hmotného a nehmotného majetku

Analýza hmotného majetku je zaměřená na zmapování budov, drobných staveb, technologií v budovách, drobného majetku jako je vozový park společnosti, kancelářské vybavení nad 10 000Kč a jiné potřebné vybavení nad 10 000Kč, atd. Pro tyto účely se využívá takzvané pasportizace. Dále se analýza zaměřuje na stav a funkčnost hmotného majetku a jeho možné využití.

4. Analýza stavební a technologické funkčnosti a využití

Tato analýza je především v zahraničí velice známá a již několik let používána, provádí se na již stávajících objektech. Jeden z praktických softwaru je od Glena Seredynski (SEREDYNSKI, 2000). Tento software funguje na bázi Excelu a je proto uživatelsky velice srozumitelný. Seredynski software doplnil o podrobný návod. Další návod na analýzu stavebních a technologických částí budovy sestavili na Coloradské státní universitě (Colorado state university, 2001). Tato analýza je rozdělena do tří částí: kontrola plánu oprav, vypočítání indexu kondice stavebních částí a index kondice technologií budovy a následné vyhodnocení řešení (vyčkáání, částečná oprava, výměna, demolice).

5. Analýza a audit dle ČSN EN 15 221-1 až 7 a souvisejících standardů

FM společnosti je zkoumán v intencích ČSN EN 15221-1, který tvoří ucelený a integrovaný systém služeb, které podporují hlavní činnosti. Základními principy FM je jasná struktura procesní, přesně specifikované úrovně řízení (strategická, taktická a provozní), jednotný systém smluv a strukturovaná forma komunikace v oblasti podpůrných služeb. Protože jsou významné části EN 15221 ještě stále v přípravě, zastupuje část systémů kvality, environmentu a bezpečnosti porovnání s dnes platnými standardy systémů QMS, EMS a HSMS, které jsou základem i pro připravované díly prEN 15221.

Závěr

Výše nastíněný model systému pro analýzu a auditu facility managementu by měl umožnit jednotný přístup k analýze a auditu FM a docílit tak objektivního pohledu na získaná data/informace. A zároveň ohodnotit společnost dle fungování FM a vystavit společnosti/klientovi certifikát FM auditu.

Literatura

- [1] **Cao J., Gao X** The Research of Facility Management Based on Organization Strategy Perspective, ISAEBD 2011, Part IV, CCIS 211, 2011, pp. 161–167
- [2] **Colorado, University State.** *Facilities audit program: instruction packet.* Department of Facilities Management, 2001, [Citace: 12. 08 2010.] URL: www.colorado.gov/cs/Satellite?blobcol=urldata...blobkey...
- [3] Interní materiály společnosti Hein Consulitng, s.r.o.
- [4] **Teicholz, E.,** Facility Design and Management Handbook, McGraw-Hill, USA, 2001
- [5] **ČSN EN 15 221 -7 Facility management**