

Фасилити мениджмънт

интервю на Кристина Пенчева

52



Божидар Захариев

завършва средното си образование в Американски колеж в София. Бакалавърската си степен следва със стипендия в САЩ в специалност История и политология. През 2018 г. завършва EMBA програмата на City College University of Sheffield, а скоро след това поема ново предизвикателство и става управител на фирма Клийвс, британско дружество, собственик на близо 100 обзаведени апартамента в гр. София, които отдава под наем основно на дипломати и чуждестранни мениджъри.

От колко години се занимавате с фасилити мениджмънт? Как се насочихте към тази сфера?

Започнах активно да се занимавам с фасилити мениджмънт преди вече 8 години, когато приех поканата да стана административен директор на Райфайзенбанк. Длъжността включваше задълженията на фасилити мениджър за цялата сградна инфраструктура на финансовата институция, включително около 200 банкови клона из цялата страна и централа с над хиляда служителя.

Сферата ме привлече със своята всеобхватност и огромния положителен ефект, който фасилити мениджъра има върху финансовата рамка на компанията и върху ангажираността на нейните служители. Също така браншът е изключително активен и насърчава иновативност и креативност при решаването на създали се предизвикателства.

Какви задължения и отговорности включва и защо е важна за днешния бизнес свят?

Най-популярното определение за фасилити мениджмънта включва всички дейности, които не са основния бизнес на компанията. В Българската фасилити мениджмънт асоциация сме приели дефиниция, че това е интеграция на процеси в дадена организация, с които подпомагаме и подобряваме основната дейност. В този ред на мисли ФМ не се изчерпва с поддръжката на сградните инсталации, а включва познаване в дълбочина на различните процеси в компанията с цел подобряване цялостната ѝ дейност.

Всичко това има определена цена и затова често първата асоциация по отношение на фасилити мениджмънта е за разходите в една организация. Опитът ми обаче показва, че с правилните хора и процеси фасилити мениджърът има точно обратния ефект и той активно подпомага визията на

● ● ●
ФМ не се изчерпва с поддръжката на сградните инсталации, а включва познаване в дълбочина на различните процеси в компанията с цел подобряване цялостната ѝ дейност

работодателя за привлекателна работна атмосфера като едновременно с това осигурява оптимални разходи за нейното изграждане и поддръжка. При един проактивен подход на работа например могат да се отстраняват редица технически проблеми още преди те да станат скъпи и сложни за управление, с което фасилити мениджъра има директен ефект върху печалбата на компанията.

Какви професионални качества изисква професията? Каква специалност трябва да се учи в университета, за да си подготвен?

Фасилити мениджърът задължително трябва да бъде успешен екипен играч, защото той е обединяващото звено между различните екипи в своята организация и всички подизпълнители. Той трябва едновременно да управлява екипи и проекти, но също така да разпознава важността на своята роля и как тя се вписва в конкретната визия и мисия на своята организация. Отминаха времената, когато се изискваше от фасилити мениджъра да притежава техническо образование и задължително да е инженер или архитект. От по-голяма важност днес например е той да притежава широко обхватни познания в сферата на финансите, за да може правилно да управлява поверените му бюджети. Както виждате от моя професионален опит, аз притежавам академични познания от света на бизнеса и социалните науки, но благодарение на развитието на ФМ като индустрия съм част от нея макар и с нетехническа подготовка.

Кои са университетите, които предлагат най-добрите програми по фасилити мениджмънт у нас и по света?

Вече няколко години най-големите университети в България предлагат програми за управление на недвижими имоти и ФМ. Горд съм, че някои членове на БГФМА вече завършиха тези програми и активно подпомагат тяхното развитие. Европа разбира се има по-дългогодишни традиции в програмите за ФМ, като Австрия има своя Технически университет във Виена, Испания – Политехническият университет в Мадрид и т.н. Важното обаче е да помним, че пътя на успешния фасилити мениджър не преминава задължително през конкретно ФМ обучение, а през

подходящ опит в различни сфери. Няма точна формула, но се изисква желание за постоянно усъвършенстване и екипна работа.

Вие как следите новостите в световен мащаб, доколко в България индустрията е в крак с иновациите в сферата?

Смарт технологиите са изключително динамичен отрасъл, който засяга ФМ индустрията все повече. Веднъж предложени на пазара, тези системи изискват подходяща подготовка за тяхната поддръжка и тук идва важната роля на фасилити мениджъра и неговия екип. При офисните проекти например има постоянно развитие във внедряваните климатични системи и системи, осигуряващи непрекъснатост на работния процес. Подобни иновации изискват всички от ФМ пазара да бъдем в крак с времето и затова от БГФМА непрекъснато организираме обучения, семинари, конференции и обмени с наши партньори и колеги от бранша както от България, така и от Европа.

Какви са предизвикателствата пред професията и бранша като цяло?

В България все повече навлиза концепцията за интегриран фасилити мениджмънт, където с намирането на външен професионален партньор фасилити мениджъра доставя пълния обхват на дейности за ежедневните нужди на своята организация, но и при нужда за определени проекти. В България от няколко години съществуват професионални партньори, които вече са успели да изградят успешни екипи за различни дейности като почистване, техническа поддръжка на системите за климатизация и т.н. Основното предизвикателство пред нашия бранш е да се наложи професионализацията на ФМ услугите, било то чрез интегриран или вътрешен ФМ. Също така пред нас стои задачата да научим бизнеса да търси правилното съотношение цена-качество и да не се води едностранно от най-ниските предложения за ФМ услуги.

Вие сте част от управляващия екип на Българската асоциация по фасилити мениджмънт, колко компании членуват, какви са основните дейности на асоциацията?

БГФМА съществува от няколко години и вече има над 50 членове от бранша. Нашата асоциация е част от EuroFM и съм горд да бъда част от управителния съвет на асоциацията от няколко години. Основната ни цел е повишаването на престижа на професията фасилити мениджър. За тази цел организираме семинари за популяризиране на европейските норми и ISO стандартите в бранша и провеждаме редица ФМ обучения. Активно следим и участваме в европроекти за обмен на опит с другите европейски асоциации. Така например в момента работим по програма на Еразъм за развитието на професионалните компетенции за нуждите на Европейския фасилити мениджмънт.

Какво бихте посъветвали младите хора, които все още не са се сблъскали с тази професия? Има ли перспектива за тях?

От Асоциацията постоянно следим пулса на ФМ пазара и последните ни проучвания показваха, че перспективите за развитие на фасилити мениджмънта в България са добри, особено за младите хора, които тепърва се ориентират в своята професионална реализация. Строят се голям брой жилищни, административни и индустриални сгради, а тази динамика предполага последваща нужда от ФМ услуги. Присъствието на чуждестранни ползватели на тези площи и промяната в нагласата на местните ползватели гарантира възприемането на професионалните ФМ услуги като задължителна част от дейността на съответната организация. А с това, разбира се, откриват хоризонти за развитие пред младите фасилити мениджъри, които доскоро не бяха налице.