



INTERVIEW

Starostlivosť o vašu budovu nechajte na nás

Spoločnosť STRABAG Property and Facility Services zabezpečuje služby facility managementu pre budovy patriace viacerým nadnárodným spoločnostiam. Jedným z ich najnovších projektov je STANICA NIVY – multifunkčný terminál pozostávajúci z pozemnej autobusovej stanice, nákupného centra, mestskej tržnice, strešného parku a administratívnej budovy. O hlavných výzvach tohto projektu sme sa porozprávali s Martinom Belanom, generálnym riaditeľom spoločnosti.

Spoločnosť STRABAG PFS sa stala vŕťazom tendra na výkon technického facility managementu v projekte Stanica Nivy. Ide o pomerne rozsiahlu polyfunkčnú stavbu. Aký prístup si vyzdružuje projekt takéhoto rozsahu?
Áno, sme veľmi radi, že STRABAG PFS bol v uvedenom tendri úspešný a bez akýchkoľvek pochybností môžem povedať, že ide o jednu z najväčších výzviek, akej s kedy na facility trhu čeliли. Ide o spojenie nákupného centra, mestskej tržnice a autobusovej stanice, čo si, samozrejme, vyzdružuje v určitej miere špecifický prístup, keďže už samotná stavba je špecifická, ale vzhľadom na naše skúsenosti a profesionalitu našich ľudí bude nás prístup veľmi podobný aj pri našich ostatných projektoch. V prvom rade bude veľmi odborný, zodpovedný a partnerský. Vždy je naším cieľom dať klientovi istotu, že sa môže venovať v prvom rade svojmu core biznisu a starostlivosť o budovu a o všetko, čo s ňou súvisí, môže nechať bez obáv na nás.

V akej fáze ste vstúpili do projektu a čo ste riešili v jednotlivých fázach?
Do projektu Stanica Nivy sme vstúpili ešte počas výstavby v marci tohto roku, takže v dostatočnom predstihu pred spustením ostrej prevádzky. Samozrejme, najdôležitejšou časťou projektu sú ľudia. „Nahajrovat“ kvalitných ľudí pre takýto projekt je nevyhnutnosťou, nie je čas na pokusy, od začiatku potrebujete mať ľudí, ktorí vedia, o čo ide. Samozrejme, aj klient od nás očakáva, že takýmito ľuďmi disponujeme.

Prečo je dôležité spolupracovať už od samotného začiatku?
Je dôležité sa oboznámiť s technológiami, kdeži ich vývoj napreduje neskutočnou rýchlosťou. Ľudia, ktorí budú za ne v budúcnosti zodpovední, sa s nimi musia oboznámiť tak, aby pri ostrej prevádzke bol výkon už bezproblémový. Aj keď zoberiete do projektu toho najlepšieho odborníka, aj ten sa musí zaškolíť na nové technológie, musí sponzorovať zariadenia a ich obsluhu, musí viedieť riešiť každý problém s prevádzkou, keďže ide o živý organizmus.

Ktoré oblasti facility managementu budete zastrešovať v rámci projektu?

Budem zastrešovať komplexný technický facility management, celkovú technickú údržbu. V projekte máme veľký tím ľudí, ktorí budú 24 hodín a 7 dní v týždni zabezpečovať všetky facility činnosti, napr. prevádzku výťahov, eskalátorov, vzduchotechniky, kúrenia, elektriny atď. Podstatné je, aby návštevníci nákupného centra, tržnice a autobusovej stanice mali svoj komfort pri využívaní akékoľvek služby v ktorokolvek prevádzke.

Reflekujete aj situáciu ostatných mesiacov počasených koronakrízou?

Toto je otázka, ktorú aktuálne riešime s pohľadom do budúcnosti. Čo budeme robiť, ak príde tretia vlna pandémie Covid-19, nová pandémia atď. Čo s ľuďmi, ktorých sme pracne hľadali po celom trhu. Preupustiť ich alebo im nájsť iné možnosti v rámci projektu, ktoré budú môcť vykonávať, aj keby prišlo k novým prevádzkovým opatreniam, k dočasnému zavetreniu, k ďalšiemu lockdownu. Rozmyšľame nad tým, ako nerozbíť tažko poskladaný tím ľudí, ale ako ho udržať pokope a pokračovať, kým sa situácia zase vráti do normálu. Koronakríza nás vyskoloľila, minuly, ale aj tento rok patria k tým náročnejším obdobiam. Napriek tomu nezúfame, pretože nám taktiež otvorila oči, na mnohé veci sa zrazu pozeráme úplne inak a asi by sme svoj pohľad na nás nezmienili nebyť pandémie.

Projekt Stanica Nivy sa snaží pripiesť k trvalej udržateľnosti zelenou vegetačnou strechou. Aké výhody prinášajú takéto špecifíkou súčasných budov?

Všetko zelené je v súčasnosti „in“ a týka sa to, samozrejme, aj vegetačných strech. Vegetačná strecha nie je len pekná, ale je aj užitočná. Reguluje teplotu vo vnútri budovy, potreba používania klimatizácie je nižšia, chráni hydroizoláciu pred veľkými tepelnými výkyvmi, tlmi hluk, zadržiava zrážky a tak ďalej, a tak ďalej. Veľmi dôležitý je však aj faktor dopadu na životné prostredie a tu treba povedať, že prínos vegetačných strech je nezanedbatelný, keďže produkujú kyslík a zadržujú CO₂. V dobe globálneho oteplovenia a pri teplotách, ktoré už aj u nás začinajú každým rokom stúpať, je veľmi podstatným faktorom to, že vegetačné strechy zabraňujú prehrevaniu budov, čo na stavke, akou sú Nivy, ocenia návštevníci, ale aj zamestnanci jednotlivých prevádzok. Strecha Stanice Nivy má kvalitu mestského parku a ľudia budú mať viaz dôvodov prečo sem zavítať. Tento celoročný outdoor priestor s rozlohou 12 000 m² ponúkne možnosť športovať, pracovať či relaxovať v príjemnom zelenom prostredí. Osobne sa tiež na to veľmi teším.

Do akej miery dokáže správne nastavenie procesov facility managementu zefektívniť prevádzku a údržbu napr. aj takého rozsiahleho komplexu, akým je nová autobusová stanica?

Všetky procesy nastavujeme v súlade s požiadavkami klienta, Nivy nie sú v tomto výnimku. Klient presne vie, čo od nás chce, máme presné zadanie nášho výkonu, ktorý je sledovaný a kontrolovaný na pravidelnej báze. Pracujeme s CAFM systémom, ktorý si vybral klient a s ktorým máme aj my dlhodobé skúsenosti, čo je pre oboch veľkou výhodou.

Na pozíciu GR do spoločnosti STRABAG PFS ste nastúpili pred viac ako 10 rokmi. Situácia najpríaznivejšia, kondícia, v akej ste sa v tom čase nachádzali, nebola práve najlepšia. Čo všetko ste museli zmeniť, aby sa STRABAG PFS vrátil späť a zaradil sa medzi top facility firmy v SR a získal taký lukratívny projekt, akým sú Nivy?

Práve v čase, keď som nastúpil na pozíciu generálneho riaditeľa, STRABAG PFS strati svoju najväčšieho klienta, stratil väčšinu obratu a musel prepustiť veľký počet svojich zamestnancov. Bolo to nečakané, spoločnosť na takýto strmý pád nebola pripravená. Predchádzajúci management si bol zrejmé istý, že k takému niečomu nemôže pŕsiť, a preto firma nemala plán B. Ten sme vymýšľali za chodu až po mojom príchode. Hlavou myšlienkom tohto „krízového plánu“ bola diverzifikácia klientov, ale tiež činnosť. Najdôležitejšou jeho časťou však bolo zachrániť čo najviac ľudí, odborníkov, ktorí u nás pracovali. Stále tvrdím, že naši zamestnanci sú to najdôležitejšie, čo máme, oni tvoria naše dobré meno, vďaka nim naši súčasní klienti zostávajú stále s nami. Dnes s odstupom desiatich rokov môžem povedať, že sme robili dobré rozhodnutia, naša spoločnosť rýchlo „vyzdravela“ a my sme sa dostali na pozíciu, kde zotrívame dlhodobo, čoho dôkazom je aj nový projekt, vďaka ktorému môžeme potvrdiť dobré meno na trhu.

S akými problémami dnes bojujú slovenské facility firmy?

Ak by som mal pomenovať ten najväčší, určite je to problém s nedostatkom odborníkov na trhu práce. STRABAG PFS má štastie, že fluktuácia v našej spoločnosti je minimálna a ľudia u nás pracujú dlhé roky, až desaťročia. Napriek tomu aj v súvislosti s novými projektami potrebujeme nových ľudí. Problém máme s remeselníkmi, odbornými pracovníkmi, údržbármí, elektrikármí. My potrebujeme reálnych pracovníkov údržby, ktorí majú kvalifikáciu a chcú pracovať. Dnes chce by každý manažér, ale postupne nebude mať kto reálne pracovať. Vieme zohnať deť manažérov týždenne, ale fažko zháňame elektrikárov. Staré známe „remeslo má zlaté dno“ sa vracia do popredia a verím, že súčasná mladá generácia to pochopí, pretože byť vzdelený a zároveň zručný bude v budúcnosti tou najväčšou pridanou hodnotou.