

## Cine mai are nevoie de standarde?

**Ing. Lucian Paul Anghel, Coordonator Departament  
Legislație, Standarde și Norme – ROFMA Managing Partner  
BSS**

### Managementul Facilităților - un domeniu "tânăr"

O întrebare aparent stranie în sine, dar de mare actualitate, în domeniul Facility Managementului.

Acest nou domeniu, care a apărut în țările industrializate la sfârșitul anilor 1970 și în România de doar circa 15 ani, este în prezent definit ca "activitate de integrare a proceselor în cadrul unei organizații în scopul menținerii și dezvoltării unor servicii convenite, agreeate care sprijină și îmbunătățesc eficiența activităților de bază ale organizației" (EuroFM). Conceptul de bază al Facility Managementului este de a furniza management integrat la nivel strategic și tactic pentru a coordona realizarea efectivă a serviciilor convenite. Acest lucru implică anumite competențe specifice, diferențiind astfel Facility Managementul de diferite servicii individuale, separate.

În acest context, în România avem în prezent standardul SR EN 15221, tradus și aprobat de ASRO - Asociația de Standardizare din România, cu componentele sale:

➔ **SR EN 15221-1:2007** Managementul Facilităților p.1 – Termeni și definiții

➔ **SR EN 15221-2:2007** Managementul Facilităților p.2 - Ghid de elaborare a acordurilor de managementul facilităților

➔ **SR EN 15221-3:2012** Managementul Facilităților p.3 - Ghid referitor la calitate în managementul facilităților

➔ **SR EN 15221-4:2012** Managementul Facilităților p.4 - Taxonomie, clasificare și structuri în managementul facilităților

➔ **SR EN 15221-5:2012** Managementul Facilităților p.5 - Ghid referitor la procesele din managementul facilităților

➔ **SR EN 15221-6:2012** Managementul Facilităților p.6 - Măsurarea suprafețelor și spațiului în managementul facilităților urmând ca, în curând să fie aprobată și componenta SR EN 15221-7 – Ghid referitor la benchmarkingul performanțelor.

Utilitatea acestui standard este evidentă, aplicarea sa generând cadrul necesar existenței și legitimității domeniului, cu o terminologie coerentă și acceptată de profesioniștii din acest sector și un limbaj de specialitate care asigură comunicarea clară și eficientă în toate contextele.

Aplicarea acestui standard este cu atât mai necesară pe piața românească de profil cu cât, pe de o parte se simte acut lipsa de reglementări și acreditări specifice și, pe de altă parte coexistă o serie de norme și normative disparate, cu aplicare punctuală doar pe anumite subcomponente ale Managementului Facilităților,

unele datând încă din perioada anilor 1970 - 1980 (STASuri, NIRuri), care generează confuzii și lasă loc pentru interpretări atât la nivelul prestatorilor de servicii, cât și la cel al clienților, proprietari și dezvoltatori. În acest context, devine cu atât mai stringentă necesitatea adoptării, pe baza standardului menționat, al unor norme unitare, comun agreeate, specifice acestui domeniu

### Provocări și riscuri pe piața Managementului Facilităților

În contextul crizei economice și financiare, care afectează semnificativ sectorul construcțiilor și al Real Estate, unul dintre efectele cele mai serioase resimțite este presiunea pe costuri, exercitată mai ales de investitori, proprietari de imobile și chiriași. Efectele acestei presiuni conduc la nerespectarea normelor și standardelor existente, atâtea câte sunt, la scăderea drastică a calității serviciilor, prestate de personal insuficient instruit, deseori muncind "la negru" și favorizând astfel evaziunea fiscală. La acestea putem adăuga creșterea riscurilor de accidente prin utilizarea de improvizatii ce încalcă orice norme de sănătate și securitate în muncă, riscurile de pierderi materiale determinate de utilizarea de echipamente și dispozitive neadecvate, în condițiile unei insuficiente calificări a personalului de operare și a lipsei de proceduri și de standarde de lucru.

Este demn de subliniat faptul că, în acest cadru problematic, instruirea, calificarea profesională a personalului și acreditările profesionale specifice sunt de o importanță crucială. Avem încă, la nivelul multor firme active în domeniul Managementului Facilităților, personal slab pregătit și, prin consecință, insuficient motivat și remunerat. De aici rezultă frecvent servicii prestate la un nivel necorespunzător calitativ, cu randament scăzut, fapt care determină prețuri mici impuse pe această piață. Un aspect care cere o adresare urgentă spre rezolvare este lipsa recunoașterii meseriilor, a ocupațiilor specifice domeniului. Noi încă nu avem recunoscute profesiuni precum Manager de Facilități (Facility Manager), Manager de clădire (Building Manager) sau tehnician de mentenanță. În acest sens, este relevant rolul firmelor de Management al Facilităților de a contribui la educarea pieței, inclusiv a clienților, cu privire la competențele acestor profesioniști, evitând riscurile pe care nu știi că și le asumă prin continuarea unei atitudini pasive.

### Nevoia de schimbare

Într-un univers al schimbărilor accelerate, Managementul Facilităților este supus aceleiași



**Ing. Lucian Paul Anghel, Coordonator Departament  
Legislație, Standarde și Norme – ROFMA Managing Partner  
BSS.**

urgențe de schimbare și adaptare la mediul dinamic al economiei. Considerăm că printre factorii contributori la necesarul salt calitativ, la schimbarea pozitivă, de esență, a acestui domeniu sunt:

➔ asociațiile profesionale active în domenii precum construcțiile, arhitectura, infrastructura, instalațiile clădirilor etc., care pot genera standarde și norme mai clare și coerente în domeniile lor, care se articulează organic;

➔ firmele de proiectare în construcții și arhitectură, firmele de proiect management și nu în ultimul rând, cele de Managementul Facilităților;

➔ la un eșalon diferit, educațional, includem unitățile de învățământ universitar și profesional care pot avea un aport substanțial în procesul schimbării;

➔ în fine, organismele statului, autoritățile locale și centrale, pot fi contributori esențiali, prin adoptarea, formalizarea și exercitarea controlului asupra reglementărilor și normelor legale privind activitatea, în condiții corecte, a firmelor de Managementul Facilităților.

### ROFMA – integrator și promotor al proiectelor de Managementul Facilităților

Ca organizație reprezentativă, ROFMA integrează problematica și provocările acestui domeniu, generând proiecte în interesul comun al tuturor membrilor, proiecte care corespund intereselor fundamentale de dezvoltare a domeniului.

Vă invităm să participați, alături de ROFMA, la dezvoltarea acestor standarde și norme, în cadrul reuniunilor ce vor fi dedicate acestui proiect. |

