

2007

Facility management -
Část 2: Průvodce přípravou smluv
o facility managementu

ČSN
EN 15221-2

76 2001

Facility Management - Part 2: Guidance on how to prepare Facility Management agreements

Facilities management - Partie 2: Lignes directrices sur la façon d'élaborer des accords de facilities management

Facility Management - Teil 2: Leitfaden zur Ausarbeitung von Facility Management - Vereinbarungen

Tato norma je českou verzí evropské normy EN 15221-2:2006. Překlad byl zajištěn Českým normalizačním institutem. Má stejný status jako oficiální verze.

This standard is the Czech version of the European Standard EN 15221-2:2006. It was translated by Czech Standards Institute. It has the same status as the official version.



© Český normalizační institut, 2007
Podle zákona č. 22/1997 Sb. smějí být české technické normy rozmnožovány
a rozšiřovány jen se souhlasem Českého normalizačního institutu.

78740

EVROPSKÁ NORMA EUROPEAN STANDARD NORME EUROPÉENNE EUROPÄISCHE NORM	EN 15221-2 Říjen 2006
---	------------------------------

ICS 03.080.99; 91.040.01

Facility management -

Část 2: Průvodce přípravou smluv o facility managementu

Facility Management -

Part 2: Guidance on how to prepare Facility Management agreements

Facilities management -

Partie 2: Lignes directrices sur la façon
d'élaborer

des accords de facilities management

Facility Management -

Teil 2: Leitfaden zur Ausarbeitung von
Facility

Management - Vereinbarungen

Tato evropská norma byla schválena CEN 2006-09-16.

Členové CEN jsou povinni splnit Vnitřní předpisy CEN/CENELEC, v nichž jsou stanoveny podmínky, za kterých se musí této evropské normě bez jakýchkoliv modifikací dát status národní normy.

Aktualizované seznamy a bibliografické citace týkající se těchto národních norem lze obdržet na vyžádání v Řídicím centru nebo u kteréhokoliv člena CEN.

Tato evropská norma existuje ve třech oficiálních verzích (anglické, francouzské, německé). Verze v každém jiném jazyce přeložená členem CEN do jeho vlastního jazyka, za kterou zodpovídá a kterou notifikuje Řídicímu centru, má stejný status jako oficiální verze.

Členy CEN jsou národní normalizační orgány Belgie, České republiky, Dánska, Estonska, Finska, Francie, Irska, Islandu, Itálie, Kypru, Litvy, Lotyšska, Lucemburska, Maďarska, Maltý, Německa, Nizozemska, Norska, Polska, Portugalska, Rakouska, Rumunska, Řecka, Slovenska, Slovinska, Spojeného království, Španělska, Švédsko a Švýcarsko.

CEN

Evropský výbor pro normalizaci

European Committee for Standardization

Comité Européen de Normalisation

Europäisches Komitee für Normung

Řídicí centrum: rue de Stassart 36, B-1050 Brusel

© 2006 CEN Veškerá práva pro využití v jakékoli formě a jakýmikoli prostředky

Ref. č. EN 15221-2:2006 E

jsou celosvětově vyhrazena národním členům CEN.

Předmluva.....	5	Foreword	6
Úvod		Introduction	
6		1 Scope	8
1 Předmět	8	2 Normative references.....	9
2 Citované normativní dokumenty.....	9	3 Terms and definitions.....	9
3 Termíny a definice.....	9	4 Primary activities.....	10
4 Základní činnosti.....	10	5 Different types of Facility Management agreements.....	11
5 Různé druhy FM-smluv.....	11	5.1 Úvod.....	11
5.1 Úvod.....	11	5.2 Potřeby organizace.....	11
5.2 Potřeby organizace.....	11	5.3 Investiční strategie a vlastnictví.....	11
5.3 Investiční strategie a vlastnictví.....	11	5.4 Cena a mechanismy oceňování.....	12
5.4 Cena a mechanismy oceňování.....	12	5.5 Platby na základě výkonu.....	13
5.5 Platby na základě výkonu.....	13	6 Hlavní charakteristiky FM-smluv.....	13
6 Hlavní charakteristiky FM-smluv.....	13	6.1 Příprava časového rozvrhu a zdrojů.....	13
6.1 Příprava časového rozvrhu a zdrojů.....	13	6.2 Vzájemnost a výhody.....	13
6.2 Vzájemnost a výhody.....	13	6.3 Strategické cíle.....	14
6.3 Strategické cíle.....	14	6.4 Nezbytné složky FM-smlouvy.....	14
6.4 Nezbytné složky FM-smlouvy.....	14	6.5 Pokyny pro přípravu FM-smlouvy.....	16
6.5 Pokyny pro přípravu FM-smlouvy.....	16	7 Příprava a implementace FM-smluv.....	18
7 Příprava a implementace FM-smluv.....	18	7.1 Příprava FM-smluv.....	18
7.1 Příprava FM-smluv.....	18	7.2 Implementace FM-smluv.....	20
7.2 Implementace FM-smluv.....	20	8 Struktura FM-smlouvy.....	21
8 Struktura FM-smlouvy.....	21	8.1 Všeobecné články, jejich struktura a obsah.....	24
8.1 Všeobecné články, jejich struktura a obsah.....	24	8.2 Struktura a obsah smlouvy o úrovni služeb.....	64
8.2 Struktura a obsah smlouvy o úrovni služeb.....	64	Příloha A (informativní) Legislativa zadávání veřejných zakázek.....	82
Příloha A (informativní) Legislativa zadávání veřejných zakázek.....	82		

Předmluva

Tato evropská norma (EN 15221-2:2006) byla připravena technickou komisí CEN/TC 348 „Facility Management“, jejíž sekretariát zajišťuje NEN.

Této evropské normě musí být nejpozději do dubna 2007 udělen status národní normy, a to buď vydáním identického textu, nebo schválením k přímému používání, a národní normy, které jsou s ní v rozporu, musí být zrušeny nejpozději do dubna 2007.

Podle vnitřních předpisů CN/CENELEC jsou tuto evropskou normu povinny zavést národní normalizační orgány Belgie, České republiky, Dánska, Estonska, Finska, Francie, Irska, Islandu, Itálie, Kypru, Litvy, Lotyšska, Lucemburska, Maďarska, Malty, Německa, Nizozemska, Norska, Polska, Portugalska, Rakouska, Rumunska, Řecka, Slovenska, Slovinska, Spojeného království, Španělska, Švédsko a Švýcarska.

Foreword

This document (EN 15221-2:2006) has been prepared by Technical Committee CEN/TC 348 “Facility Management”, the secretariat of which is held by NEN.

This European Standard shall be given the status of a national standard, either by publication of an identical text or by endorsement, at the latest by April 2007, and conflicting national standards shall be withdrawn at the latest by April 2007.

According to the CEN/CENELEC Internal Regulations, the national standards organizations of the following countries are bound to implement this European Standard : Austria, Belgium, Cyprus, Czech Republic, Denmark, Estonia, Finland, France, Germany, Greece, Hungary, Iceland, Ireland, Italy, Latvia, Lithuania, Luxembourg, Malta, Netherlands, Norway, Poland, Portugal, Romania, Slovakia, Slovenia, Spain, Sweden, Switzerland and United Kingdom.

Úvod

Efektivní facility management je přínosný pro organizace a všechny zainteresované účastníky.

Cílem této evropské normy je poskytnout návod na přípravu efektivní FM-smlouvy.

Takováto smlouva ve své podstatě stanovuje vztah mezi organizací, která získává FM-slужby (klient), na jedné straně a na druhé straně organizací, která poskytuje tyto služby (poskytovatel FM-slужeb, nebo také FM-poskytovatel).

Introduction

Effective Facility Management brings value to an organisation and all associated stakeholders.

The objective of this European Standard is to provide guidance for preparing an effective Facility Management agreement. Such an agreement by nature, defines the relationship between an organisation that procures facility services (client) and an organisation that provides these services (Facility Management service provider).

Přestože facility management může představovat jak kombinaci jednotlivých FM-slужeb (např. bezpečnostních a čistících služeb) až po úplně integrované FM-slужby a/nebo hledisko fungování organizace (např. „pracoviště“ nebo „mobilita“), tato evropská norma je vytvořena přednostně pro organizace, které si přisvojily integrované FM-slужby a/nebo funkční hledisko. V souladu s technickým vývojem a rozvojem ekonomických systémů budou růst požadavky na tento druh FM-slужeb jak národních tak mezinárodních. Proto je důležité, aby se k FM-smlouvám přistupovalo pozorně a strukturovaně.

Účelem této normy je:

- Povýšit přeshraniční vztahy klient/poskytovatel FM-slужeb v rámci evropského společného trhu a vytvořit jasný vztah mezi klientem a poskytovatelem FM-slужeb.
- Zlepšit kvalitu FM-smluv tak, aby bylo minimum rozporů a úprav.
- Napomáhat při výběru a rozsahu FM-slужeb a identifikaci možnosti jejich zajištění.
- Napomáhat a radit při návrhu a projednávání FM-smluv a specifikovat, co je nutné udělat v případě rozporů.
- Rozpoznat druhy FM-smluv a doporučovat přiznání práv a povinností jednotlivým stranám smlouvy.
- Usnadnit porovnávání FM-smluv.

Tento dokument je pracovní a standardizační nástroj, určený pro strany, které mají zájem o uzavření FM-smlouvy v rámci společného evropského trhu. Tato norma nabízí hlediska, která nejsou vyčerpávající. Strany mohou, ale i nemusí tato hlediska zahrnout, vynechat, modifikovat a zapracovat do vlastních smluv.

Although Facility Management can vary from a combination of single facility services e.g. 'security' and 'cleaning' to fully integrated facility services and/or a functional approach to an organisation e.g. 'workplace' or 'mobility', this European standard is primarily written for organisations that adopt integrated facility services and/or a functional approach. In addition, as technical developments increase and economic systems mature, the demand for this type of facility services, both nationally and internationally, will increase.

It is therefore important that Facility Management agreements are approached in a structured and careful manner.

The purpose of this standard is to:

- Promote cross-border client/Facility Management service provider relationships within the European Union and to produce a clear interface between the client and the Facility Management service provider.
- Improve the quality of Facility Management agreements so that disputes and adjustments are minimised.
- Assist in the selection and scope of facility services and to identify options for their provision.
- Give assistance in, and advice on, the drafting and negotiation of Facility Management agreements and specify arrangements in case of dispute.
- Identify types of Facility Management agreements and make recommendations for the attribution of rights and obligations between the parties of the agreement.
- Simplify comparisons between Facility Management agreements.

This document is a working and standardised tool intended for parties who wish to draw up the Facility Management agreement within the European Common Market. It offers headings, which are not exhaustive. Parties may or may not include, exclude, modify and adapt these headings to their own agreements.

Norma EN 15221-1 je základním dokumentem v oblasti terminologie a standardizace facility managementu. Tento dokument uvádí důležité termíny a definice v oboru facility management. Norma též poskytuje přehled o rozsahu facility managementu.

Tato norma je návodem a nezavazuje strany použít kteroukoliv část jejího obsahu.

Ne všechny články popsané v tomto dokumentu budou aplikovatelné ve všech FM-smlouvách.

FM-smlouva by měla být v souladu s evropskými, národními a lokálními legislativními a rozpočtovými pravidly tam, kde smlouva nabude účinnosti. V případě potřeby by každá jednotlivá smlouva měla být navržena a projednána. Měla by brát v úvahu požadavky zúčastněných stran.

EN 15221-1 is a lead document in terms of standards in Facility Management as it gives relevant terms and definitions in the area of Facility Management and also provides insight into the scope of Facility Management.

This standard is a guidance document and does not oblige the parties to use any part of its content.

Not all the clauses discussed in this standard will be applicable to every Facility Management agreement.

The Facility Management agreement shall follow the European, national and local legal and fiscal rules and should consider social issues where the agreement will apply. Each individual agreement should be drafted, and negotiated where appropriate, to take into account the requirements of the parties involved.

Strana 8

1 Předmět normy

Tato evropská norma poskytuje návod na vypracování smluv o pracích facility managementu.

Tato evropská norma je aplikovatelná na:

- FM-smlouvy pro oboje veřejné i soukromé EU přeshraniční jakož i vnitrostátní vztahy klienta/ FM-dodavatele;
- celý rozsah FM-slужeb;
- oba typy FM-smluv (interní a externí);

- všechny typy pracovních prostředí (tj. průmyslového, komerčního, administrativního, armádního, zdravotnického atd.).

Tato evropská norma se vztahuje na služby, pokud jsou primárně charakterizované následujícími vlastnostmi:

- služby mezi obchodními jednotkami;
- služby řízené poskytovatelem FM-slужeb;
- opakující se typy činností s trváním delším než jeden rok;
- výkonově orientované;
- ceny a mechanismus určování cen jsou úzce spjatý s výkonem.

1 Scope

This European standard provides guidance on the preparation of agreements for Facility Management work.

This European standard is applicable to:

- Facility Management agreements for both public and private European Union cross-border, as well as domestic, client/Facility Management service provider relationships;
- full range of facility services;
- both types of Facility Management service providers (internal and external);
- all types of working environments (e.g. industrial, commercial, administration, military, health etc.).

This European standard is applicable to services that are primarily characterised by the following properties:

- business to business services;
- managed by the Facility Management service provider;
- recurring type operations greater than a one year duration;
- performance oriented;
- prices or mechanisms to determine prices for services, which are closely linked to performance.

Rozsah facility managementu je popsán v EN 15221-1.

Norma je vytvořena zejména pro FM-smlouvy mezi klientem a externím poskytovatelem FM-slужeb. Přesto se může velká část této normy vztahovat na případy, kde je poskytovatelem FM-slужeb vnitřní složka působící v rámci klientovy organizace a je velmi prospěšné stanovit přístup založený na dohodách o úrovni slужeb (SLA).

Tato norma nenahrazuje jakoukoliv specializovanou normu vázanou k slужbám v rozsahu FM-smlouvy. Příslušné normy by měly následovat.

Tato norma:

- neposkytuje standardní formuláře pro FM-smlouvy;
- nevymezuje práva a povinnosti mezi klientem a poskytovatelem FM-slужeb;

In EN 15221-1 the scope of Facility Management is described.

This standard is primarily written for Facility Management agreements between a client and an external Facility Management service provider. However, a large part of this standard can be applied to cases where the Facility management service provider is an internal entity within the client's organisation and be very helpful to set up an approach based on Services Level Agreements (SLA).

This standard does not replace any specialized standards related to services within the scope of the Facility Management agreement. Applicable standards should be followed.

The standard does not:

- provide standard forms for Facility Management agreements;
- determine rights and obligations between the client and the Facility Management service provider;