

ČESKÁ TECHNICKÁ NORMA

ICS 03.080.99; 91.140.01 **Březen 2014**

Facility management - Část 2: Návod na přípravu smluv o facility managementu

ČSN
EN 15221-2
76 2101

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 Úřadem pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví. Má stejný status jako oficiální verze.

This standard is the Czech version of the European Standard EN 15221-2:2006. It was translated by the Czech Office for Standards, Metrology and Testing. It has the same status as the official version.

Nahrazení předchozích norem

Touto normou se nahrazuje ČSN EN 15221-2 (76 2001) z června 2007.

Národní předmluva

Změny proti předchozí normě

Oproti předchozí normě dochází k úpravě překladu EN 15221-2 vzhledem k zavedení nových částí souboru překladem.

Citované dokumenty

EN 15221-1:2006 zavedena v ČSN EN 15221-1:2014 (76 2101) Facility management – Část 1: Termíny a definice

Související ČSN

ČSN EN 15221-3 (76 2101) Facility management – Část 3: Návod na kvalitu ve facility managementu

ČSN EN 15221-4 (76 2101) Facility management – Část 4: Taxonomie, klasifikace a struktury ve facility managementu

ČSN EN 15221-5 (76 2101) Facility management – Část 5: Návod na procesy ve facility managementu

ČSN EN 15221-6 (76 2101) Facility management – Část 6: Měření ploch a prostorů ve facility managementu

ČSN EN 15221-7 (76 2101) Facility management – Část 7: Směrnice pro benchmarking výkonnosti

Vysvětlivky k textu převzaté normy

V textu překladu této evropské normy se některé termíny obsahující „facility management“ pro zjednodušení používají ve zkrácené podobě. Zde je jednotlivým zkráceným termínům přiřazena jejich úplná podoba, anglický termín je uveden v závorce kurzivou.

FM-dodavatel dodavatel facility managementu (*Facility Management contractor*)

FM-náklady náklady facility managementu (*Facility Management costs*)

FM-poskytovatel poskytovatel facility managementu (*Facility Management service provider*)

FM-slужba služby facility managementu (*facility service*)

FM-smlouva smlouva o facility managementu (*Facility Management agreement*)

FM-strategie strategie facility managementu (*Facility Management strategy*)

Upozornění na národní poznámky

Do normy byla k článku 6.4.6 doplněna národní poznámka.

Vypracování normy

Zpracovatel: HEIN CONSULTING, s. r. o., IČ 45809453, Ing. Ondřej Štrup

Pracovník Úřadu pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví: Ing. Jan Kolomazník

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

ICS 03.080.99; 91.040.01

Facility management –
Část 2: Návod na přípravu 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 dne 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 CEN-CENELEC 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 CEN-CENELEC, 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, Malty, Německa, Nizozemska, Norska, Polska, Portugalska, Rakouska, Rumunska, Řecka, Slovenska, Slovinska, Spojeného království, Španělska, Švédska a Švýcarska.

CEN

Evropský výbor pro normalizaci

European Committee for Standardization

Comité Européen de Normalisation

Europäisches Komitee für Normung

Řídicí centrum: Avenue Marnix 17, B-1000 Brusel

© 2006 CEN Veškerá práva pro využití v jakékoli formě a jakýmkoli prostředky Ref. č. EN 15221-2:2006 E jsou celosvětově vyhrazena národním členům CEN.

Obsah

Strana

Předmluva	5
Úvod	6
1 Předmět normy	8
2 Citované dokumenty	9
3 Termíny a definice	9
4 Primární činnosti	10
5 Různé druhy FM-smluv	11
5.1 Úvod	11
5.2 Potřeby organizace	11
5.3 Investiční strategie a vlastnictví	11
5.4 Cena a mechanismus oceňování	12
5.5 Platby na základě výkonu	12
6 Hlavní charakteristiky FM-smluv	13
6.1 Čas na přípravu a zdroje	13
6.2 Vzájemnost a výhody	13
6.3 Strategické cíle	13
6.4 Nezbytné složky FM-smlouvy	14
6.5 Pokyny pro přípravu FM-smlouvy	16
7 Příprava a implementace FM-smluv	17
7.1 Příprava FM-smluv	17
7.2 Implementace FM-smluv	19
8 Struktura FM-smlouvy	20
8.1 Obecná ustanovení, jejich struktura a obsah	22
8.2 Struktura a obsah smlouvy o úrovni služeb	62
Příloha A (informativní) Legislativa zadávání veřejných zakázek	80

Předmluva

Contents

Page

Foreword	5
Introduction	6
1 Scope	8
2 Normative references	9
3 Terms and definitions	9
4 Primary activities	10
5 Different types of Facility Management agreements	11
5.1 Introduction	11
5.2 Organisational needs	11
5.3 Investments strategy and ownership	11
5.4 Price and rate mechanisms	12
5.5 Performance based payments	12
6 Main characteristics of Facility Management agreements	13
6.1 Preparation time and resources	13
6.2 Mutuality and benefits	13
6.3 Strategic objectives	13
6.4 Necessary components of the Facility Management agreement	14
6.5 Considerations for the preparation of the Facility Management agreement	16
7 Preparation and implementation of Facility Management agreements	17
7.1 Preparation of Facility Management agreements	17
7.2 Implementation of Facility Management agreements	19
8 Facility Management agreement structure	20
8.1 General clauses structure and content	23
8.2 Service Level Agreement structure and content	63
Annex A (informative) Public procurement legislation	80

Foreword

Tento dokument (EN 15221-2:2006) vypracovala technická komise CEN/TC 348 *Facility management*, jejíž sekretariát zajišťuje NEN.

Této evropské normě je nutno nejpozději do dubna 2007 dát status národní normy, a to buď vydáním identického textu, nebo schválením k přímému používání, a národní normy, které jsou s ní v rozporu, je nutno zrušit nejpozději do dubna 2007.

Podle vnitřních předpisů CEN/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, Švédska a Švýcarska.

Úvod

Efektivní facility management je přínosný pro organizaci a všechny zúčastněné strany.

Cílem této evropské normy je poskytnout návod na přípravu efektivní FM-smlouvy. Takováto smlouva ve své podstatě stanovuje vztah mezi organizací, která nakupuje FM-slужby (klient) na jedné straně, a na druhé straně organizací, která tyto služby poskytuje (poskytovatel služeb facility managementu; FM-poskytovatel).

Přestože facility management může představovat jak kombinaci jednotlivých facility služeb (např. ochrana a úklid), tak úplně integrované facility služby a/nebo funkční přístup organizace (např. „pracoviště“ nebo „mobilita“), tato evropská norma je vytvořena přednostně pro organizace, které si přisvojily integrované facility služby a/nebo funkční přístup. V souladu s technickým vývojem a rozvojem ekonomických systémů bude růst poptávka po tomto druhu facility služeb jak na národní, tak na mezinárodní úrovni.

Proto je důležité, aby se k FM-smlouvám přistupovalo pozorně a strukturovaně.

Účelem této normy je:

- Povýšení přeshraničních vztahů klient/ poskytovatel FM-slужeb v rámci evropského společného trhu a vytvoření jasného rozhraní mezi klientem a poskytovatelem FM-slужeb.

Zlepšení kvality FM-smluv tak, aby bylo minimum rozporů a úprav.

Pomoc při výběru a stanovování rozsahu facility služeb a identifikace možností jejich poskytování.

- Poskytování pomoci a doporučení při návrhu a projednávání FM-smluv a specifikace opatření pro případ sporů.

Identifikace druhů FM-smluv a doporučení týkající se přiznání práv a povinností jednotlivým stranám smlouvy.

Usnadnění porovnatelnosti FM-smluv.

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 organization 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.

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).

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.

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

Norma EN 15221-1 je hlavním dokumentem v oblasti norem pro facility management. Uvádí důležité termíny a definice v oboru facility managementu a poskytuje přehled o jeho rozsahu.

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

Ne všechny články popsané v této normě budou aplikovatelné ve všech FM-smlouvách.

FM-smlouva musí být v souladu s evropskými, národními a místními legislativními a rozpočtovými pravidly a měla by respektovat sociální prostředí místa, kde bude platit. Každá jednotlivá smlouva by měla být navržena a projednána podle potřeby tak, aby brala v úvahu požadavky zúčastněných stran.

1 Předmět normy

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

Tato evropská norma platí pro:

- FM-smlouvy pro vztahy mezi klienty a poskytovateli FM-služeb, soukromými i veřejnými, jak na národní, tak i mezinárodní úrovni v rámci EU;

celý rozsah facility služeb;

oba typy poskytovatelů služeb facility managementu (interní a externí);

všechny typy pracovních prostředí (tj. průmyslové, komerční, administrativní, armádní, zdravotnické atd.).

Tato evropská norma se vztahuje na služby, které jsou primárně charakterizovány následujícími vlastnostmi:

služby mezi podniky;

služby řízené poskytovatelem FM-služeb;

opakující se typy činností s trváním delším než jeden rok;

výkonově orientované;

ceny a mechanismy určování cen služeb, které jsou úzce spjaty s výkonem.

Rozsah facility managementu je popsán v EN 15221-1.

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

Tato norma nenahrazuje jakoukoliv specializovanou normu vázanou k službám v rozsahu FM-smlouvy. Příslušné normy doporučuje dodržovat.

Tato norma:

- neposkytuje normativní formuláře pro FM-smlouvy;

nestanovuje práva a povinnosti mezi klientem a poskytovatelem FM-služeb;

nestanovuje detailní podmínky zaměstnávání ve vztahu k FM-smlouvám, třebaže jsou tyto detaily extrémně důležité;

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.

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.

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.

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;
- detail employment conditions in regard to Facility Management agreements, although such details are extremely important;

detailně neřeší záležitosti týkající se managementu životního prostředí.

give detail concerning the management of environmental issues.

Konec náhledu - text dále pokračuje v placené verzi ČSN.