

# 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.