



## KONCEPCJA POWOŁANIA

WSPÓLNEJ JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ  
STOWARZYSZEŃ **buildingSMART POLSKA**, **IFMA  
CHAPTER POLSKA** ORAZ **RICS POLSKA**  
- GRUPY ROBOCZEJ POD NAZWĄ:

**fmROOM**

opracował: Maciej Wiśniewski

Warszawa, dnia 13 grudnia 2019 r.

## **Spis treści**

<b>CELE I SPOSÓB ICH REALIZACJI .....</b>	<b>4</b>
<b>GRUPA DOCELOWA .....</b>	<b>6</b>
<b>HARMONOGRAM POWOŁANIA POKOJU .....</b>	<b>7</b>

## Wprowadzenie

Cyfryzacja budownictwa rozwija się w coraz szybszym tempie, a zastosowanie w niej technologii związanych z procesami **BIM** (Building Information Modeling) staje się coraz bardziej popularne. Modelowanie informacji o budynku/budowli daje wiele możliwości zwiększenia efektywności pracy zarówno podczas projektowania, budowy, jak i późniejszej eksploatacji (**FM**).

O ile wykorzystanie BIM na etapie projektowania i budowy jest już tematem rozpoznawalnym, to dużym wyzwaniem wciąż okazuje się umiejętne przekazanie i wykorzystanie tych informacji na etapie eksploatacji.

Można wyróżnić następujące **wyzwania**, które w istotny sposób wpływają na proces wykorzystania idei BIM na etapie eksploatacji:

- 1) Błędne rozumienie podstawowych definicji oraz brak wzajemnej znajomości procesów i technologii charakteryzujących różne etapy inwestycji (wykonawstwo vs eksploatacja);
- 2) Brak jednolitych wytycznych dla procesów BIM z obszaru FM, które mogą być stosowane przez deweloperów oraz wykonawców inwestycji;
- 3) Trudność w przedstawieniu wartości dodanych dla deweloperów i właścicieli nieruchomości płynących z wykorzystania BIM na etapie eksploatacji.

Wyzwania te należy rozpatrywać w bardzo szerokiej perspektywie, zarówno dla budynków, jak i budowli. Dodatkowo należy pamiętać o podziale nieruchomości na komercyjne, publiczne, jak i te z obszaru PPP (partnerstwo publiczno-prywatne).

Wszystkie te obszary wzajemnie na siebie oddziałują i są przedmiotem zainteresowania tej samej grupy docelowej – co uzasadnia dyskusję na ich temat w ramach jednego pokoju technicznego (choć nie można w przyszłości wykluczyć ich rozdzielenia do kilku odrębnych pokoi technicznych).

Dlatego też postuluje się utworzenie jednego pokoju technicznego pod nazwą „**fmROOM**”, który realizowałby określone poniżej cele.

Na potrzeby niniejszego dokumentu określono definicję „**Stowarzyszenia**”, oznaczającą wszystkie trzy organizacje łącznie, tj. buildingSMART Polska, IFMA Chapter Polska oraz RICS Polska.

## Cele i sposób ich realizacji

Wśród celów funkcjonowania **fmROOM** można wyróżnić:

- 1) Zwiększanie świadomości podmiotów i osób indywidualnych z rynku nieruchomości i budownictwa w obszarach wzajemnej zależności BIM i FM;
- 2) Opracowanie i promowanie definicji z obszaru BIM i FM w celu ustandaryzowania procesów, jak i wymagań zamawiających;
- 3) Zdefiniowanie i prezentowanie wartości dodanych płynących z zastosowania idei BIM w całym cyklu życia nieruchomości (w szczególności na etapie eksploatacji – FM);
- 4) Wydawanie rekomendacji dla poszczególnych zagadnień / obszarów tematycznych, które są przedmiotem pytań branży budowlanej i nieruchomości.

Cele określone powyżej realizowane będą w ramach spotkań fmROOM, o ile poziom wiedzy i doświadczenia członków fmROOM pozwoli na rekomendowanie konkretnego rozwiązania danego problemu bez konieczności prowadzenia pogłębionych analiz i angażowania zewnętrznych ekspertów.

W przypadku, gdy rozwiązanie postawionego problemu wymagało będzie dużego nakładu czasu/pracy lub angażowania zewnętrznych ekspertów, fmROOM będzie upoważniony:

- 1) powołać spośród członków fmROOM wewnętrzny zespół badawczy (w ramach wolontariatu członków fmROOM);
- 2) rekomendować ustanowienie grupy roboczej (forma działalności i finansowania byłaby ustalana wspólnie przez Stowarzyszenia);
- 3) rekomendować zlecenie wykonania ekspertyzy uznanym specjalistom z danej dziedziny, wyłonionym spośród członków Stowarzyszeń lub osób trzecich (forma finansowania do uzgodnienia pomiędzy Stowarzyszeniami).

Określone cele realizowane m.in. poprzez następujące działania:

- opracowywanie rekomendacji i definicji na potrzeby podmiotów z rynku nieruchomości, jak i organów administracji publicznej,
- opracowywanie propozycji zmian przepisów i procesów prowadzenia inwestycji przez podmioty prywatne, jak i publiczne (w porozumieniu z LegalRoom bSPL),

- gromadzenie i dyfuzja wiedzy w gronie członków Stowarzyszeń oraz opracowywanie raportów wspierających stanowiska, opinie oraz rekomendacje prezentowane przez fmROOM,
- analizowanie i rekomendowanie dobrych praktyk i standardów stosowanych zarówno w Polsce, jak i w innych krajach,
- współpraca z międzynarodowymi organizacjami, instytucjami oraz stowarzyszeniami w celu weryfikacji możliwości adaptacji zagranicznych rozwiązań w polskich realiach,
- współorganizacja i udział w komunikacji opracowanych dokumentów, m.in. poprzez:
  - aktywność medialną, w tym konferencje prasowe oraz wystąpienia w mediach,
  - udział w spotkaniach z przedstawicielami administracji publicznej oraz organizacji współpracujących ze Stowarzyszeniem,
  - udział w posiedzeniach organów władzy ustawodawczej, w szczególności zespołów i komisji parlamentarnych,
  - prowadzenie warsztatów tematycznych dla podmiotów i reprezentantów rynku nieruchomości.

## Grupa docelowa

Przede wszystkim należy podkreślić, że jednostka **fmROOM** stanowić ma element Stowarzyszeń ją tworzących i tym samym podstawową dla niej grupę docelową stanowią członkowie Stowarzyszeń **buildingSMART**, **IFMA** oraz **RICS**, jak i podmioty współpracujące na podstawie podpisanych porozumień, jeśli pozwala na to treść porozumienia.

Biorąc pod uwagę specyfikę wskazanych na wstępie sfer życia społeczno-gospodarczego, które mają być przedmiotem prac **fmROOM**, szczególną grupą docelową są osoby zajmujące się w podmiotach będących członkami lub partnerami Stowarzyszeń aspektami związanymi z eksploatacją nieruchomości, zarówno na etapie jej planowania, jak i później obsługi i zarządzania. W szczególności będą to:

- architekci, projektanci oraz inne podmioty opracowujące koncepcje lub projekty odnoszące się do budowy lub budynku,
- konsultanci w obszarach doradztwa dot. technologii budynkowych,
- konsultanci w obszarach procesów BIM,
- przedstawiciele właścicieli nieruchomości (działy asset i zarządzania),
- przedstawiciele firm z rynku usług dla nieruchomości (property i facility managerowie).

Kluczowe dla sprawnego i rzetelnego funkcjonowania grupy **fmROOM** jest zapewnienie udziału w niej osób o wiedzy technicznej oraz procesowej. **fmROOM** ma być też miejscem, w którym będą mogli spotykać się reprezentanci środowiska budowlanego, projektowego, jak również związanego z zarządzaniem nieruchomościami w celu opracowywania najlepszych rekomendacji dla rynku.

# Harmonogram powołania pokoju

## Etap I: Grupa inicjatywna fmROOM

W pierwszym etapie zorganizowana została grupa inicjatywna fmROOM.

Pierwsze spotkanie grupy inicjatywnej odbyło się w grudniu 2019, a drugie odbędzie się w styczniu 2020 roku.

Grupę inicjatywną tworzą osoby stanowiące załóżek grupy docelowej. W skład grupy inicjatywnej weszli:

- 1) Maciej Wiśniewski, CEO Loreda RES, Prezes Zarządu IFMA Polska
- 2) Leszek Włochyński, architekt, członek zarządu buildingSMART Polska
- 3) Tomasz Ruczaj, Dyrektor Zarządzający / Członek Zarządu Vinci Facilities, buildingSMART Polska / IFMA Polska
- 4) Kamil Zych, Młodszy Kierownik ds. innowacji Vinci Facilities, buildingSMART Polska
- 5) Artur Wysocki, Menadżer ds. Zarządzania Nieruchomościami Skanska Property Poland, RICS, IFMA
- 6) Bartosz Jankowski, Director Design & Build Colliers International, RICS
- 7) Łukasz Kacprzak, Partner PKiG, RICS, IFMA Polska

W ramach prac grupy inicjatywnej powinny zostać opracowane następujące rezultaty:

- 1) określenie podstawowych problemów lub definicji;
- 2) lista zagadnień praktycznych do omówienia i opracowania w pierwszej kolejności po powołaniu fmROOM;
- 3) harmonogram i rekomendacja sposobu pracy w ramach fmROOM;
- 4) ustanowienie osób kierujących pracami fmROOM.

## Etap II: fmROOM

W przypadku, gdy grupa inicjatywna okaże się wystarczająca dla uruchomienia fmROOM, zostanie utworzony pokój techniczny, który zacznie regularne prace.

fmROOM powinien spotykać się raz w miesiącu w Warszawie. W przypadku sprawnego funkcjonowania fmROOM i odpowiedniej liczby jego uczestników, zorganizowane będzie spotkanie wyjazdowe (warsztaty) z elementem integracji.

fmROOM powinien aktywnie uczestniczyć w konferencjach organizowanych przez Stowarzyszenia, inicjując panele dyskusyjne w przedmiocie swojej działalności.

Pracami fmROOM powinny kierować przynajmniej dwie osoby działające w ramach komitetu sterującego:

- 1) przewodniczący fmROOM;
- 2) wiceprzewodniczący fmROOM.

Przewodniczącym fmROOM jest osoba, która opracowała koncepcję fmROOM. Wiceprzewodniczący fmROOM powinien zostać wskazany na etapie I.

### **Wymiar czasowy**

Pierwsze spotkanie grupy inicjatywnej odbyło się w grudniu 2019r. Drugie spotkanie grupy inicjatywnej powinno odbyć się w styczniu 2020r. fmROOM powinien zacząć działać regularnie od lutego 2020 r.

Z momentem rozpoczęcia funkcjonowania fmROOM, kierownictwo fmROOM wystosuje stosowny komunikat do członków Stowarzyszeń w celu poinformowania o rozpoczęciu działalności.

Dodatkowo, kierownictwo fmROOM wystosuje stosowny komunikat z zaproszeniem do członkostwa w Stowarzyszeniach do podmiotów, które w momencie powołania fmROOM nie będą członkiem/partnerem Stowarzyszeń, a dla których możliwość działania w ramach fmROOM może być czynnikiem zachęcającym do przystąpienia do Stowarzyszeń.