

ФАСИЛИТИ МЕНИДЖМЪНТ И ГРАДСКА СИГУРНОСТ

Ели Павлова-Трайкова*

Увод

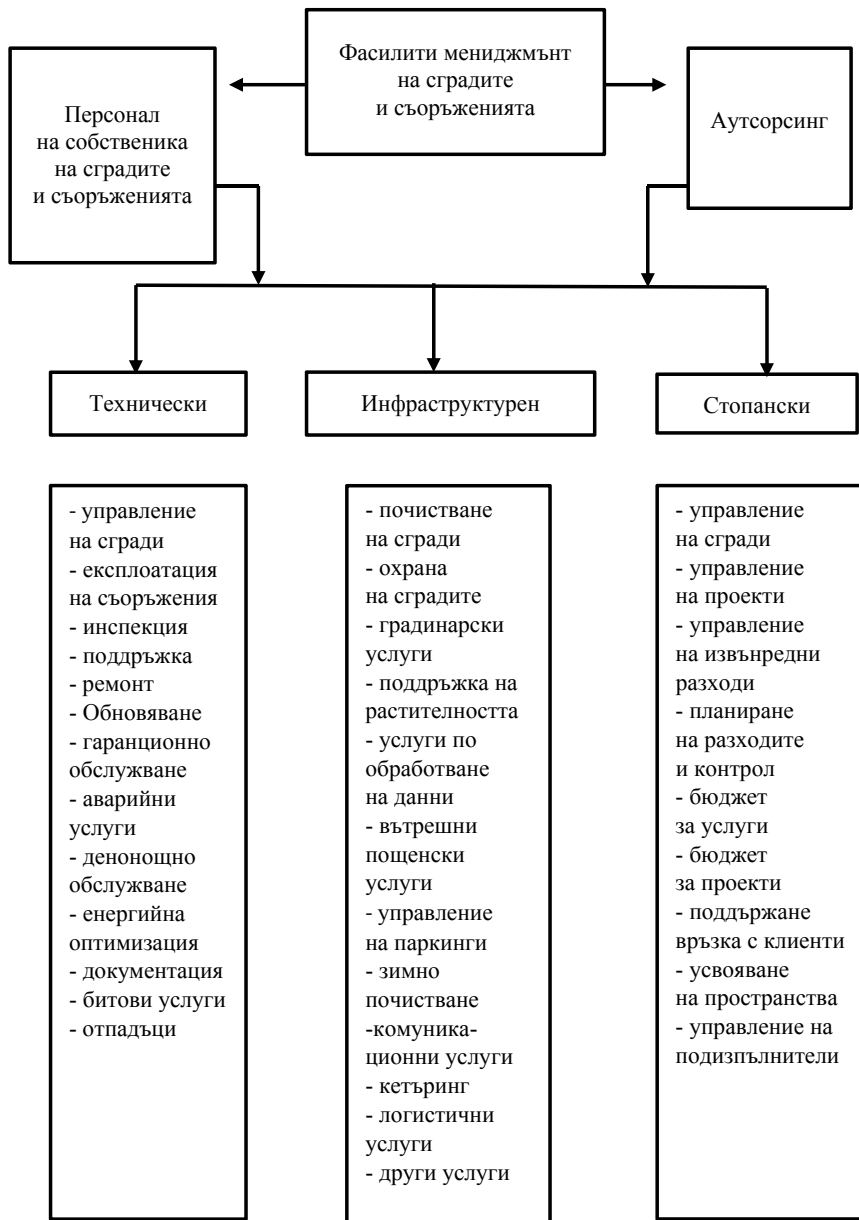
Бързата промяна в политическите, техническите, икономическите, социалните, природни условия и съвременните заплахи правят живота на хората в големите градове зависим от много фактори и съответно изложен на много рискове от различно естество. Постигане на отсъствие от сериозни заплахи обаче, е основно условие за нормалното протичане на всички дейности в градовете и благоприятства за тяхното развитие. Чувството за сигурност, усилва усещането за общество, пръвързаност към дома и социалния живот, повишава градската сигурност и желанието на хората да живеят и да се развиват в определен район (Seccato and Lukyte, 2011; Eizenberg, 2012). Градската сигурност влияе и на здравето на всеки отделен човек (Jackson and Stafford, 2009), на обществения ред, етническата и социална изолация (Brunton-Smith and Jackson, 2012).

За да се постигне сигурна среда в един град, основно внимание трябва да се обърне на всеки отделен недвижим имот, защото в центъра на всички процеси в градовете са сградите. Управлението им, обаче е сложен процес, който изисква много познания, опит и носи със себе си отговорност за живота, здравето и вложените средства на собствениците или ползвателите им. Поради този комплексен характер на управление на недвижимите имоти все по-често се използват услугите на професионален фасилити мениджмънт. Според европейският стандарт EN 15221-1:2006, фасилити мениджмънт е: *"Интегриране на процеси в дадена организация с цел поддържане и развиване на договорени услуги, които подпомагат и подобряват ефективността на основната дейност на организацията". Отговорностите на фасилити мениджмънта са много (фиг. 1), но едно от основните му задължения е грижата за безопасността и сигурността на ползвателите на сградите, като това е основно и необходимо условие всеки субект да реализира целите си (Seccato, 2012; Забунов, 2015).*

Основен принцип за постигане на сигурна среда във фасилити мениджмънта е профилактиката и превантивната дейност. Това се постига чрез прилагане на действащата нормативна уредба свързана с риска от бедствия

* Ели Павлова-Трайкова, докторант, катедра "Недвижима собственост", УНСС, email: pavlova.eli77@gmail.com

и аварии, в която ясно и точно са определени необходимите превантивни мерки, планове за действие при възникнало неочаквано рисково събитие и препоръки за реакция.



Фиг. 1. Основни елементи на фасилити мениджмънта (Желев, 2011)

Основно изложение

Основна теза и хипотеза

През последните години прилагането на техники и подходи за намаляване на риска от различно естество се определя като ключов елемент за ефективно управление на градовете и градската среда. От огромно значение за постигане на една цялостна градска сигурност е сигурността във всяка отделна сграда и с още по-голяма тежест това се отнася ако тази сграда е за обществено ползване. Според данни на Националния статистически институт (НСИ 2004 – 2008), причината за най-много кризисни събития в градовете са техническата неизправност, което включва липса на осветеност или повреда. Това показва важността на ролята на фасилити мениджъра, който трябва да гарантира изправността на всички системи, които поддържат една сграда. Друг е въпросът ако възникне събитие от друг характер като наводнение, земетресение, тогава трябва да има ясно изграден план за действие.

Определянето на рисковете и готовността за тяхното управление може да сведе до минимум негативното им въздействие. Това се постига чрез внедряване на препоръки от нормативната уредба и съставянето на оценка на възможните рискове.

Цел и задачи на изследването

Възможните рискове могат да бъдат групирани по различен начин в зависимост от поставените цели, но най-вече ще бъде разгледан възможният риск от възникване на пожар и технически аварии и съответно превантивните мерки и ще бъдат упоменати нормативно предвидените дейности при възникване на наводнения и земетресения.

Цел на изследването е да се проучи и анализира съществуващата нормативна уредба, която е пряко обвързана с предоставянето на сигурна среда в публичните сгради, да се установят основните действащи субекти и връзките между тях. Всяка сграда се разглежда, като отделен елемент на града с оглед на концепцията за градска сигурност и устойчивост, което е изключително актуално през последните години. Изследването би могло да представлява интерес на голям кръг от хора, които се занимават с управление и поддръжка на сгради, мениджъри и заинтересованите от градска сигурност.

Приложена методика и методология

Приложена е част от обща изследователска схема, за управление на риск (Забунов, 2015). Изследователската схема има следния вид:

1. Установяване на основните действащите субекти, които осигуряват градска сигурност
2. Изследване на връзките и взаимодействията между тях (правилата или институциите)
3. Разработване на количествени модели на институциите
4. Използване на информацията от първите три стъпки за прилагане на процедура по управление на риска.
5. Повтаряне на посочените стъпки на по-високо (национално) равнище за заплаха, надхвърлящи рамките на градовете – природни и техногенни действия, военни заплахи и др.

Постигнати основни резултати

Нормативна уредба

При проведеното проучване са определени няколко действащи нормативни документи които включват основни понятия, методи на реакция, изисквания за обезопасяване на сградите и определят отговорните лица при възникване на рисково събитие. Основните актове, регламентиращи превантивната дейност на защитата при бедствия, са Законът за защита при бедствия (ЗЗБ) и Националната програма за защита при бедствия. Други актове, които имат пряка връзка с поставените ни цели са Наредба № 5 за реда, начина и периодичността на извършване на оценка на риска, Наредба № 8121з-647 от 1 октомври 2014 г. за правилата и нормите за пожарна безопасност при експлоатация на обектите, Национален план за защита при бедствия от 12 декември 2012.

Основни понятия

Според Закона за защита при бедствия чл. 2 бедствие е значително нарушаване на нормалното функциониране на обществото, предизвикано от природни явления и/или от човешка дейност и водещо до негативни последици за живота или здравето на населението, имуществото, икономиката и за околната среда, предотвратяването, овладяването и преодоляването на което надхвърля капацитета на системата за обслужване на обичайните дейности по защита на обществото. Според същият закон (чл. 6), превантивна дейност се извършва с цел намаляване на риска от бедствия и включва:

1. анализ и оценка на рисковете от бедствия;
2. картографиране на рисковете от бедствия;
3. планиране намаляването на риска от бедствия;
4. Разработване и изпълнение на програми и проекти за намаляване на риска от бедствия;

5. Категоризиране на населените места в зависимост от броя на потенциално засегнатото население;
6. Установяване на критичните инфраструктури и обектите им и оценка на риска за тях;
7. Мерки за защита на критичните инфраструктури;
8. Планиране на защитата при бедствия;
9. Определяне на норми за устройственото планиране на територията, проектирането, изпълнението и поддържането на строежите във връзка с намаляване на риска от бедствия;
10. Изграждане и поддържане на системи за наблюдение, ранно предупреждение и оповестяване;
11. Осигуряване на места и условия за временно настаняване на пострадали (засегнати) при бедствия;
12. Осигуряване на колективни и индивидуални средства за защита;
13. Обучение и практическа подготовка на централните и териториалните органи на изпълнителната власт, силите за реагиране, доброволните формирования и населението.

На основание същия закон чл. 62, ал. 2 т. 2. е изготвен Национален план за защита при бедствия, първа част е защита при земетресения, втора – е защита при наводнения. Плана за защита при земетресения и наводнения е единна част от плана за защита при бедствия на всяка една община. И земетресенията и наводненията са природни явления, които по своето естество са трудно предвидими, но за да могат да бъдат намалени щетите при евентуалното им възникване, в плана са посочени няколко превантивни дейности.

И при земетресенията и при наводненията основно за намаляване на риска е неговата предварителна оценка. Изготвяне на карти за евентуално заливни зони, карти на сеизмичните зони и изготвяне на сценарии за последствията при различна степен на риск. Това на което трябва да обърне внимание фасилити мениджъра, отговорен за дадена сграда, е степента на сеизмичната осигуреност на сградата и дали са спазени нормите за проектиране и строителство в сеизмичните райони – Наредба № РД-02-20-19 от 29.12.2011 г. и Наредба № РД-02-20-2 от 27.01.2012 г.

За да се намалят щетите от наводнения, фасилити мениджъра трябва да бъде информиран за възможните източници на наводнения, както и да следи за правилното функциониране на системите за предупреждение в сградата, която управлява. За по-добра, защита е добре правилата за действие и поведение при възникването подобни рискови събития да бъдат поставени на видни места в сградата, при възможност е добре да бъде направен курс на обучение и тренировки за правилно поведение преди, по време и след земетресения и наводнения. Основно, което включват нормативно предвидените дейности е да се запази самообладани, да се намери подходящо място за

изчакване и да се сигнализира на 112, от където ще бъдат уведомени компетентните органи.

Наредба 5 се прилага за всички предприятия, места и дейности, обхванати от разпоредбите на чл. 2 от Закона за здравословни и безопасни условия на труд. С нея се определя какво обхваща оценяването на риска и от кой се извършва. При използването на професионален фасилити мениджмънт дейностите по оценка на риска, планирането и прилагането на подходящи мерки за предотвратяване на риска и осигуряването на защитата на работниците и служителите и всички останали лица, които се намират на територията на обекта на управление са негово задължение и отговорност. При оценяване на риска, мениджъра използва компетентните органи от службите по трудова медицина, органите за безопасност и здраве и при необходимост други специалисти. След направената оценка на риска (чл. 5) работодателят или фасилити мениджърът трябва да степенува по приоритети мерките за предотвратяване, намаляване и ограничаване на риска, като отчита установения риск, причините за възникване на опасностите, алтернативните решения, включително новостите по съответните проблеми, осъществимостта на решенията и възможността за инвестиции и да осъществява контрол за изпълнението и ефикасността на предприетите мерки.

В наредбата Наредба № 8121з-647/ 01.10.2014г. са определени и конкретизирани какви действия трябва да бъдат предприети за намаляване на риска от пожари в сградите, определени са периодичността на проверка на пожарогасителните системи и методите на сигнализация при възникване на пожар, което също са задължения на фасилити мениджъра. Осигуряването на пожарна и аварийна безопасност е част и от изискванията за осигуряване на безопасност и здраве при работа, а за неспазване на изискванията за осигуряване на здравословни и безопасни условия на труд се носи отговорност по чл. 413, 414, 415, 415в и 416 от Кодекса на труда.

В същата наредба е определено, че периодичните проверки на пожарогасителите се извършват при първоначалното поставяне на пожарогасителя в обекта, а впоследствие – на интервали от не повече от 30 дни. Пожарогасителите трябва да се проверяват по-често, когато обстоятелствата налагат това. Представени са и изискванията за обслужването за стационарните пожарогасителни инсталации с въглероден диоксид – БДС ISO 6183 "Технически съоръжения за защита срещу пожар. Гасителни системи с въглероден диоксид за използване в помещения. "Проектиране и монтиране" и на системите за гласово уведомяване – БДС EN 60849 "Звукови системи за извънредни ситуации". Конкретизирани са изискванията за монтирането на пожарогасителните средства, а именно:

- пожарогасителите се поставят на конзоли или стойки или се монтират в шкафове, освен ако не са возим тип;

- пожарогасители с обща маса 18 кг или по-малка се монтират така, че горната му част да е на разстояние не повече от 1,5 м над пода; пожарогасители с обща маса, по-голяма от 18 кг (с изключение на возимите видове), се монтират така, че горната им част да е на разстояние не повече от 1,0 м над пода; разстоянието между дъното на пожарогасителите, монтирани на конзоли или стойки, и пода е не по-малко от 3 см;
- когато пожаротехническите средства са монтирани или поставени на предназначенията за тях места, инструкциите за работа се обръщат навън или по посока на най-вероятния достъп;
- когато пожаротехническите средства са монтирани в затворени шкафове, които са поставени навън или са изложени на повишени температури, шкафовете се осигуряват с вентилационни отвори;
- за пожаротехническите средства, разположени в заключени шкафове или помещения, се предвиждат средства за достъп при аварийна ситуация.

Компетентни органи и координация между тях

Според ЗЗБ (чл. 3 ал. 1), органите на изпълнителната власт, юридическите лица и едноличните търговци имат задължение да организират защитата на населението, като техните дейности се координират от единна спасителна система за защита при бедствия.

Във въвеждащата си част Националната програма за защита при бедствия прави анализ на състоянието на защита при бедствия, като представя съществуващите методи за сигнализация и отговорните институции. Според направените анализи в Програмата органите на изпълнителната власт, които отговарят за осигуряване на пожарна безопасност, спасяване и защита при бедствия при условията и по реда на Закона за МВР и на ЗЗБ са обединени в национална специализирана структура на МВР – Главна дирекция "Пожарна безопасност и защита на населението" (ГДПБЗН). За осигуряване достъп на гражданите до службите за спешно реагиране чрез Единния европейски номер 112 е създадена Дирекция "Национална система 112", която също е в структурата на МВР. Изграден е и Център за аерокосмическо наблюдение в ГДПБЗН – МВР. Основните дейности, които се извършват в този център, са в три направления, свързани с работа в оперативен порядък при възникване на бедствие, превантивни дейности за повишаване на готовността за реагиране при бедствия и оценка на последствията. Данните от този център могат да се използват, както за извършване на различни видове оценки и анализи, свързани с природните бедствия, така и за анализи в сферата на хидрологията, метеорологията, климатологията, океанологията,

екологията, земеделието, антропогенните замърсявания на водите и атмосферата, инфраструктурата и др. Започнато е изграждането на Националната система за ранно предупреждение, която е изградена от две подсистеми – едната е насочена към населението на страната, а другата – към органите на изпълнителната власт и съставните части на Единната спасителна система (ЕСС). Системата за ранно предупреждение и оповестяване на населението (сиренна система) е насочена към гражданите. Тя създава възможност за едновременно оповестяване на големи групи хора за предстоящо или настъпило бедствие. Сирените могат да се задействат, както за големи, така и за малки територии (цял град, отделни негови квартали, отделни села). Освен чрез звуков сигнал, излъчван от сирените, съществува възможност гражданите да бъдат оповестени чрез предварително записано съобщение, а също и посредством глас "на живо" да получават указания за необходимите мерки и действия. Въведен е национален сигнал за тревога. Гласовата информация включва предварително записани съобщения за вида опасност и последващи съобщения за конкретната ситуация. Системата за ранно предупреждение и оповестяване на органите на изпълнителната власт и съставните части на Единната спасителна система (система за оповестяване на органите на управление) е изградена и структурирана на четири нива – национално, областно, общинско и локално, като последното включва локални (ведомствени) автоматизирани системи за оповестяване в предприятията, чиято дейност е свързана с рискови вещества и материали, които могат да предизвикат промишлени аварии и други бедствия. Тя е насочена към оповестяване на широк спектър от длъжностни лица – ръководители на централни ведомства, областни координационни щабове, кметове, общински координационни щабове, части на Единната спасителна система. Създава възможност за въвеждане на база данни за 28 000 лица (по четири телефона за всяко лице), които да бъдат оповестявани при бедствия. Със своите възможности тази система гарантира бързо мобилизиране и предпоставки за адекватна реакция на всички компетентни длъжностни лица и подобряване координацията на органите на изпълнителната власт и силите за реагиране на национално, областно и общинско ниво (Програма 2014 – 2018). Изготвени са планове за предварителна оценка на риска от наводнения по басейнови дирекции. Определени и утвърдени са и районите със значителен риск от наводнения в страната. В Програмата е уточнено, че предстои предприемане на законодателна инициатива за регламентиране на информацията и съобщенията за ставащи земетресения и други подобни (и/или свързани с тях) бедствия в реално време. В момента подобен регламент липсва не само у нас, но и в Европа.

Заклучение

Защитата от външни заплахи, възникване на кризи и природни феномени е изключително трудна задача, обвързана с много проучвания, анализи и прогнози. Фасилити мениджмънтът е задължен да спазва нормативната уредба и при възможност да търси решения за подобряване на действащите превантивни мерки. Основен момент при възникване на неочаквани събития е бързата реакция и предварително изграден план за действие. Превенцията също е гаранция за намален риск от подобни събития, но тъй като повечето събития са с неизвестен момент на възникване сила и продължителност, нормативната уредба е предвидила план за реакция при различните събития и съответно правилно оповестяване на случващото се. Необходима е непрекъснатата актуализация на оценката на риска от различни събития и висок контрол при проверките за прилагане на нормативната уредба.

Референци:

Желев, И. (2011), Фасилити мениджмънт – съвременен подход за управление на сгради и съоръжения в България, Известия, 1, с. 73-83.

Забунув, Г. (2015) Концепция за градска сигурност – възможности за приложение, Военен журнал, 4, с. 85-93.

Законът за защита при бедствия. (2017), Available at: <https://www.lex.bg/laws/ldoc/2135540282> Използван: 04.09.2018

Наредба № 5 за реда, начина и периодичността на извършване на оценка на риска 1999. Available at: <https://www.lex.bg/en/laws/ldoc/-549691391>. Използван 04.09.2018

Наредба № 8121з-647 от 1 октомври 2014 г. за правилата и нормите за пожарна безопасност при експлоатация на обектите. Available at: <http://dv.parliament.bg/DVWeb/showMaterialDV.jsp?idMat=89048> Използван: 04.09.2018

Националната програма за защита при бедствия 2014 – 2018. Available at: <http://www.strategy.bg/StrategicDocuments/View.aspx?lang=bg-BG&Id=899> Използван: 04.09.2018

Наредба № РД-02-20-19 от 29.12.2011 г. за проектиране на строителните конструкции на строежите чрез прилагане на европейската система за проектиране на строителни конструкции (Обн, ДВ, бр. 2 от 2012 г.).

Наредба № РД-02-20-2 от 27.01.2012 г. за проектиране на сгради и съоръжения в земетръсни райони на министъра на регионалното развитие и благоустройството (Обн, ДВ, бр. 13 от 2012 г.).

Brunton-Smith, I. and Jackson, J. (2012) Urban fear and its roots in place, in *The Urban Fabric of Crime and Fear*, pp. 55–82. doi: 10.1007/978-94-007-4210-9_3.

Ceccato, V. (2012) The urban fabric of crime and fear, in *The Urban Fabric of Crime and Fear*, pp. 3–33. doi: 10.1007/978-94-007-4210-9_1.

Ceccato, V. and Lukyte, N. (2011) Safety and sustainability in a city in transition: The case of Vilnius, Lithuania, *Cities*, 28(1), pp. 83–94. doi: 10.1016/j.cities.2010.10.001.

Eizenberg, E. (2012) Actually Existing Commons: Three Moments of Space of Community Gardens in New York City, *Antipode*, 44(3), pp. 764–782. doi: 10.1111/j.1467-8330.2011.00892.x.

Jackson, J. and Stafford, M. (2009) Public health and fear of crime: A prospective cohort study, *British Journal of Criminology*, 49(6), pp. 832–847. doi: 10.1093/bjc/azp033.

ФАСИЛИТИ МЕНИДЖМЪНТ И ГРАДСКА СИГУРНОСТ

Резюме

Професионалното управление на сградите и съоръженията е основно за постигане на сигурната среда за работа и живот в градовете. Като инструмент за постигане на тази сигурност, фасилити мениджърите използват действащата нормативна уредба. Настоящото изследване анализира съществуващите законови рамки свързани с риска от възникване на природни бедствия и аварии. Определени са основни понятия, нива на управление на риска и са разгледани подробно някои правилници и наредби.

Ключови думи: фасилити мениджмънт, градска сигурност, риск.

JEL: R30, R39, R53, R58

FACILITY MANAGEMENT AND URBAN SECURITY

Eli Pavlova-Traykova*

Abstract

Essential for achieving a secure environment for work and living in cities is professional management of buildings and facilities. Current regulatory framework is used as a tool for achieving this security by facility managers. The current investigation analyzes existing legal frameworks related with natural hazards and accidents. Basic concepts and risk management levels are defined. Certain regulation and decrees are studied in details.

Key words: facility management, urban security, risk.

JEL: R30, R39, R53, R58

* Eli Pavlova-Traykova, PhD student, Department of Real Estate, University of National and World Economy, Sofia, email: pavlova.eli77@gmail.com