

TechFM oczami Top Woman

W polskiej branży FM pod względem liczby specjalistów wciąż przeważają mężczyźni. Jednak wśród ponad 630 tys. osób związanych z tą specjalizacją znajdują się również wyjątkowe kobiety. Codziennie biorą one na siebie odpowiedzialność m.in. za techniczną obsługę nieruchomości i zapewnienie najemcom nieruchomości oczekiwanego komfortu i bezpieczeństwa. O znaczeniu facility managementu w branży nieruchomości i roli kobiet opowiedziała nam Magdalena Kujawa z firmy SPIE Building Solutions, zdobywczyni tytułu Top Woman Real Estate 2021 w kategorii Facility Management.

Czy tytuł Top Woman Real Estate w kategorii Facility Management zmienił coś w Twoim życiu pod względem zawodowym?

Sam tytuł nie wpłynął w znaczący sposób na moją codzienną pracę. Natomiast zaskoczyła mnie rozpoznawalność, do której się przyczynił. Nie spodziewałam się, że ludzie z branży nieruchomości zaczną kojarzyć mnie poprzez udział w konkursie.

Podoba mi się to, że doceniono wartość pracy kobiet i że zwrócono na nią uwagę. To prawda, że niełatwo pracować w takiej branży, będąc kobietą, bo cały czas musimy udowadniać swoje kompetencje. Fakt, że otrzymałam tytuł na podstawie tego, czego dokonałam, stanowi rodzaj pozytywnej weryfikacji, że jestem na dobrej drodze i wciąż się rozwijam.

Czy większa rozpoznawalność pozwoliła na skracanie dystansu podczas budowania nowych relacji?

Nigdy nie miałam problemów ze skracaniem dystansu i budowaniem nowych relacji. Natomiast rozpoznawalność na pewno pozwoliła na poszerzenie grona znajomych z branży, chociażby z powodu udziału w konferencjach i różnego rodzaju spotkaniach, na które jestem zapraszana.

Opowiedz, jak wyglądał proces zgłoszenia do konkursu.

O wydarzeniu dowiedziałam się podczas jego 3. edycji, kiedy jeszcze nie było kategorii Facility Management, co pozwoliłam sobie to skomentować pod jednym z postów na LinkedIn. Pamiętam, że napisałam coś w rodzaju: „Wspaniale byłoby, gdyby powstała też kategoria Facility Management”. Wówczas mój przełożony entuzjastycznie zareagował na ten komentarz, a kiedy ogłoszono 4. edycję, był on osobą, która mnie zgłosiła. Dzięki, Bartek.

Czy poleciłabyś innym kobietom wziąć w nim udział?

Oczywiście! Przede wszystkim to wspaniała przygoda, dająca możliwość nawiązania wielu ciekawych znajomości w ramach branży. Z drugiej strony, dla mnie już sama nominacja była nobilitująca, zwłaszcza że moje rywalki często piastowały bardzo wysokie stanowiska. Chociaż zazwyczaj kobiety, a już szczególnie te pracujące w branży technicznej, znają swoją wartość, to czasami dobrze samej sobie coś udowodnić i docenić własne osiągnięcia.

Odnoszę wrażenie, że w branży czasami głównie podkreśla się, że to właśnie kobieta – a nie mężczyzna – pracuje na danym stanowisku. Brakuje jednak informacji o tym, dlaczego tak jest i jakie ta osoba ma kompetencje.

W moim idealnym, wymarzonej świecie w ogóle nie poruszamy tego tematu. Nie ma w nim podziału na płeć przy rekrutacji czy awansie, a osoby dobiera się do konkretnego zadania na podstawie ich wiedzy i umiejętności. Sama czułabym się niekomfortowo, gdyby do jakiegokolwiek zespołu wybrano mnie wyłącznie na podstawie tego, że jestem kobietą. Myślę też, że cechy charakteru przyporządkowane do płci to często stereotyp.

Aktualnie wciąż brakuje oferty edukacyjnej dla facility managerów. Jak wyglądały Twoje pierwsze kroki na tej ścieżce zawodowej?

Muszę przyznać, że zaczynając pracę w branży, brakowało mi wiedzy na temat infrastruktury nieruchomości. Branża TechFM nie była wtedy dobrze znana na rynku, lecz dynamicznie się rozwijała. Moja przygoda z nią zaczęła się dość klasycznie. Po studiach, szukając pracy, weszłam na portal z ofertami i po prostu zaczęłam rozsyłać CV. Udałam się na rozmowę kwalifikacyjną do obiektu, w którym miałam docelowo pracować. Nie wyobrażałam sobie wtedy dokładnie, na czym miałyby polegać moje obowiązki. Przecież wszystko było już zaprojektowane i zbudowane. Mimo że brakowało mi wówczas doświadczenia sensu stricto w zakresie obsługi technicznej nieruchomości, zatrudniono mnie na stanowisku koordynatora. Ktoś dostrzegł we mnie potencjał.

Pamiętam, że aby zrozumieć, jakimi zasadami rządzą się przeglądy, pilnie studiowałam normy i prawo budowlane. Prosiłam wszystkich współpracowników i podwykonawców o to, by móc towarzyszyć im podczas prac, ponieważ bardzo zależało mi na zdobyciu wiedzy praktycznej.

Czy spotkałaś może na swojej drodze mentora, który zapoznał się z tajnikami zawodu?

Na początku mojej przygody z Facility Management współpracowałam z ówczesnym kierownikiem technicznym obiektu. Określenie mentor wydaje mi się nieco na wyrost, to słowo – w moim odczuciu – bardzo wiele znaczy. Jednak z perspektywy czasu bardzo doceniam fakt, że pozwolił mi na samodzielną naukę. Nie narzucał swoich rozwiązań, a jedynie wspierał w podejmowaniu ważnych decyzji. Od początku powierzył mi odpowiedzialność za zadania i bardzo mi to pomogło zagłębić tę branżę. Byłam ambitna i chciałam wiedzieć o niej wszystko. Dziś staram się rozwijać kompetencje swoich pracowników w podobny sposób. Obserwować i pozwalać popełniać błędy, jednocześnie zapewniając, że kiedy zajdzie taka potrzeba, chętnie im pomogę. Mam przeświadczenie, że czując odpowiedzialność za konkretne zadania, nauczymy się najwięcej.

Jak dziś postrzegasz rolę FM w branży nieruchomości?

Myślę, że facility management jest bijącym sercem nieruchomości. Pracujemy na żywym organizmie, co czyni naszą pracę ekscytującą i bardzo zmienną. Gdyby nas zabrakło, odbiłoby się to na funkcjonalności obiektu: w końcu instalacje się starzeją. Nasza rola polega na tym, aby budynek był nieustannie atrakcyjny z punktu widzenia finansowego oraz użytkowego. Moją strategią jest wprowadzanie nowego rozumienia FM-u. Chciałabym, żebyśmy zatrudniano nas jako prawdziwy Technical Service Provider. Byłyby to już nie tylko przeglądy, inspekcje i konserwacje, lecz także project management pierwszego wyboru. Nie ze względu na potencjalne zyski, ale dlatego, że to my znamy obsługiwane budynki najlepiej, dysponując wiedzą o wszystkich ich wadach oraz zaletach. Dzięki holistycznemu podejściu jesteśmy w stanie wpłynąć na utrzymanie wartości budynku, a nawet jej wzrost.

Ile obiektów masz w tym momencie pod swoją opieką i jak dużym zespołem zarządzasz?

Aktualnie nadzoruję pracę serwisu technicznego w trzech parkach logistycznych i jednym obiekcie biurowym klasy A. Ostatnio odbierałam kolejne 73 000 m² powierzchni hali do obsługi technicznej. Łączna powierzchnia obsługiwanych przeze mnie nieruchomości dobiła do miliona. Pod swoją pieczęcią mam około 20 ludzi, w tym: techników, liderów, specjalistów ds. technicznych oraz kierowników technicznych obiektu.

Na co zwracasz uwagę podczas prowadzenia rekrutacji do Twojego zespołu? Kiedy dostrzegasz potencjał w kandydatach?

Jak już wcześniej wspominałam, mam poczucie misji zmiany podejścia klientów do naszej branży. Pracując w SPIE Building Solutions, staram się ją realizować. Oprócz podstawowej działalności, jaką jest realizacja harmonogramów przeglądów, staramy się funkcjonować jako szeroko rozumiany dostawca usług technicznych. Dlatego personel dobieramy do konkretnej nieruchomości i zadań, jakie stoją przed nami. Jeśli chodzi o techników, to ważne są dla mnie umiejętności twarde, czyli typowe kompetencje niezbędne w naszej branży.

Natomiast jeśli chodzi o kadrę wyższego szczebla, taką jak specjaliści ds. technicznych lub kierownicy techniczni, to oprócz wiedzy branżowej ważna jest dla mnie ich osobowość. Przede wszystkim musi mi się dobrze pracować z tymi ludźmi. Zbudowanie zgranego zespołu stanowi klucz do sukcesu. Oczywiście pracownik musi spełniać wymagania co do kompetencji twardych. Jednak w następnej kolejności biorę pod uwagę osobowość i podejście do pracy.

Zależy mi na tym, aby ludzie, z którymi pracuję, czuli, że są odpowiedzialni za daną nieruchomość. Patrzyli na nią jak na swój drugi dom, którym trzeba się zaopiekować, dopieścić. Tu coś wymienić, tam dodać — jak prawdziwy gospodarz.

Dlatego podczas rozmów kwalifikacyjnych poszukuję osób posiadających zarówno kompetencje miękkie, jak i twarde. Chcę budować zespół, który holistycznie podchodzi do klienta i nieruchomości, składający się z ludzi potrafiących rozmawiać z najemcami oraz takich, którzy chcą wesprzeć zespół, a jednocześnie znają się na swojej pracy.

Nie lubię rozkazów, tekstów typu „ASAP” i podobnych. Mój model zarządzania sprowadza się do wzbudzania chęci wykazywania się wśród członków mojego zespołu, inspirowania ich do doskonalenia się oraz doradzania w trudnych sytuacjach.

Mam szczęście pracować z zespołem, któremu nie muszę tłumaczyć, dlaczego coś robimy. Rozmawiamy jedynie o tym, w jaki sposób osiągniemy wyznaczone cele.

Jakie kompetencje będą Twoim zdaniem kluczowe w przyszłości dla facility managerów?

Nasza branża wymaga różnorodnej wiedzy i umiejętności. Dlatego uważam, że firmy FM-owe będą musiały budować wszechstronne zespoły, które będą w stanie zareagować na każdą potrzebę techniczną danej nieruchomości.

Znajomość procesów wpływających na innowacyjność instalacji obiektowych również będzie mocno pożądana. Jako facility managerowie musimy pokazywać naszym klientom drogę, którą mogą iść, aby zwiększyć wartość kapitałową swojej nieruchomości.

Z pewnością wymagane będą również kompetencje miękkie, takie jak wysoko rozwinięta zdolność komunikacji i zarządzania zespołem. Moim zdaniem umiejętność rozmowy z klientem i przekonanie go, że podchodzimy do tematu z sercem i zaangażowaniem, są na równi ważne, co nasza wiedza techniczna. Kolejne ważne elementy naszej pracy to elastyczność, a także zdolność do szybkiego reagowania na zmieniające się warunki technologiczne.

Zatrzymajmy się na chwilę przy tym temacie. Postęp technologiczny mocno wpływa na zawód facility managera. Jak się do tego przygotować?

Znajomość procesów wpływających na innowacyjność instalacji obiektowych stanowi wymóg w naszej pracy. To od nas jako facility managerów wychodzą CAPEX-owe pomysły na zarządzanie nieruchomościami, dlatego musimy być na bieżąco z nowinkami technologicznymi i potrafić je wykorzystać w praktyce.

To wymaga od nas wizjonerskiego podejścia. Przykładowo, jeśli facility manager zdaje sobie sprawę z istnienia technologii związanych z energią wodorową, które jeszcze nie są powszechnie stosowane na naszym rynku, to ważne, aby był otwarty na możliwość wykorzystania jej w przyszłości. Dlatego powinien on poszukiwać nowych rozwiązań i chcieć wprowadzać innowację, które pozwolą na lepsze wykorzystanie zasobów i zwiększenie efektywności działania naszych obiektów.

W jaki sposób na co dzień łączysz w swojej pracy kompetencje techniczne z liderskimi?

Mając wiedzę zarówno techniczną, inżynierską, jak i związaną z wymaganiami prawno-budowlanymi, potrafię przyjąć perspektywę facility managera i sprawnie wykorzystać swoje kompetencje lidera, aby zarządzać jego pracą.

Prowadzę wiele kompleksowych projektów, rozpoczynających się już momentu od uzyskania warunków i pozwolenia na użytkowanie. Do tego potrzebny jest zespół i aby stać na jego czele, muszę posiadać wiedzę techniczną, mieć pojęcie, o czym rozmawiamy, a także jak odpowiednio poprowadzić swoich podopiecznych, aby w terminie zrealizować powierzone nam zadanie. Potrzebne umiejętności wzajemnie się uzupełniają. Do tego wszystkiego dochodzi konieczność prowadzenia dokumentacji. Moje zadanie polega na takim ułożeniu procesu, a także kierowaniem pracą zespołu, aby ułatwić komunikację z klientami.

Wydaje się, że w tym momencie znajdujesz się u szczytu kariery. Czy obrałaś może teraz jakiś cel, do którego dążysz czy cieszysz się już z tego, co masz?

Nie powiedziałabym, że jest to szczyt. Moment mojej kariery określiłabym raczej jako trudny, ze względu na rejon, w którym pracuję. Żeby iść dalej, musiałabym podjąć trudne decyzje natury osobistej. Niejednokrotnie bywa tak, że ludzie na moim miejscu zmieniają branżę. Osobiście trudno byłoby mi się z nią rozstać. Nie widzę drugiej, w której czułabym się tak dobrze. Facility management nie przestaje mnie zaskakiwać i nieustannie napędza do rozwoju, co bardzo mi odpowiada.

Przypuszczam, że nie będzie w moim życiu takiego momentu, w którym powiem sobie: „Już wystarczy. Osiągnęłam to, co chciałam”. Nie mówię tu o zdobywanych stanowiskach, lecz o projektach, które na mnie czekają. Rozwój mnie napędza; lubię, kiedy dużo się dzieje. Czasem mówię ze śmiechem, że na krótko przed emeryturą chciałabym zostać kierownikiem technicznym jednego obiektu biurowego. Mogłabym wówczas odpocząć, a jednocześnie nadal działać.

Z Magdaleną Kujawą, Kierownikiem Projektów, rozmawiała
Angelika Majkut. Wywiad ukazał się w "Obiekty" 02/2023.

[Przeczytaj](#)



**FM bijącym
sercem obiektu**

