



Systemy informatyczne

wspomagające pracę zarządcy nieruchomości i spółdzielni mieszkaniowej

BONUS w środku: **ZMIANY PRAWNE**

Patroni



Redakcja

Teksty pochodzą z czasopism „Administrator i Menedżer Nieruchomości”, „Izolacje” oraz „Ekspert Budowlany”

Oprac. redakcyjne: Natalia Pypeć

Oprac. graficzne: Łukasz Gawroński

- 4.** Narzędzia informatyczne na „te czasy”
- 7.** Jak systemy informatyczne ułatwiają komunikację z mieszkańcami?
- 10.** Oprogramowanie wspierające pracę zarządcy nieruchomości
- 14.** Jak systemy informatyczne wspierają gospodarowanie nieruchomościami?
- 19.** IT w zarządzaniu nieruchomościami
- 23.** Zarządzanie nieruchomościami bez nowych technologii coraz trudniejsze
- 24.** Techniki zdalnego odczytu w czasach koronawirusa
- 26.** Zestawienie systemów informatycznych
- 35.** Komentarz do propozycji zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych
- 37.** Od lipca zmiany w Prawie spółdzielczym
- 39.** Roboty rozbiórkowe a zmiany Prawa budowlanego

SoftHard S.A.

ROK ZAŁOŻENIA 1990

100%
polski kapitał

Ponad
500 klientów

Siedziba główna
Płock

Oddziały:
Gdańsk, Warszawa,
Łódź, Wrocław,
Wrocław

Świadectwo
Bezpieczeństwa
Przemysłowego

ISO/IEC 27001
ISO/IEC 27017
ISO/IEC 27018

SoftHard S.A. to polska firma która, od ponad 30 lat tworzy i rozwija Zintegrowany System Informatyczny Papyrus SQL.

ZSI Papyrus SQL to kompleksowy system klasy ERP, który dedykowany jest podmiotom z branż: wodociągowej, mieszkaniowej, ciepłowniczej i administracji publicznej. Każdy z modułów ZSI posiada jednolity, nowoczesny i przyjazny dla użytkownika interfejs. Nad rozwojem **ZSI Papyrus SQL** pracuje doświadczony zespół fachowców. Posiadamy wiedzę i doświadczenie, które pozwalają nam skutecznie wprowadzać nowe, zaawansowane rozwiązania.

System w całości przystosowany jest do obsługi dwóch baz danych Firebird (opensource) i Oracle (komercyjna).

Wdrożenia **ZSI Papyrus SQL** prowadzimy zgodnie z wypracowaną i sprawdzoną metodologią zarządzania projektami, obejmującą: analizę przedwdrożeniową, instalację, konfigurację modułów do wymagań klienta, migrację danych z innych systemów oraz szkolenia użytkowników.

Mając świadomość rosnących wymagań rynku, rozwijamy naszą ofertę z korzyścią i w trosce o zadowolenie klientów oferując im coraz lepsze rozwiązania.



Zapraszamy do współpracy!



Narzędzia informatyczne na „te czasy”

Redakcja

W dobie pandemii oraz towarzyszących jej ograniczeń w kontaktach i gromadzeniu się, zarządzanie nieruchomościami coraz częściej odbywa się online, przy wykorzystaniu rozwiązań technologii informatycznej oraz komputerowej. To właśnie dzięki tym rozwiązaniom możliwe jest zwoływanie e-zebrań i e-głosowań, które pozwalają na „w miarę normalne” zarządzanie nieruchomością, z COVID-19 w tle. Jak jeszcze oprogramowanie wspiera zarządców w pracy?

Kilka wyraźnych trendów – także w zakresie zarządzania nieruchomościami, które z racji pandemii pojawiły się w ciągu ostatnich miesięcy, prawdopodobnie pozostaną na dłużej. Jednym z nich jest modyfikacja funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych. Te z nich, które nie przeszły cyfrowej modernizacji, mają wiele do nadrobienia, wszak zdalne zebrania mieszkańców i głosowania to wygodna alternatywa dla tradycyjnego zebrania.

Uchwała na odległość?

Mimo luzowania obostrzeń i powrotu do możliwości przeprowadzenia pewnych czynności osobiście profesjonalni zarządcy uruchomili narzędzia online, które pomagają załatwić wszystkie wspólnotowe sprawy w 100% bez kontaktu osobistego. Co więcej, profesjonalści czynią starania, aby rząd wpisał na stałe stosowne regulacje w ustawę o własności lokali związane z procedowaniem spraw administracyjnych w sposób zdalny – z wykorzystaniem odpowiednich narzędzi informatycznych.

Istotną modyfikacją w pracy i funkcjonowaniu wspólnot mieszkaniowych w Polsce jest sposób organizowania spotkań, głosowań i zebrań. Wszystkie te czynności już od jakiegoś czasu powinny odbywać się zdalnie. Na dzień dzisiejszy, każda ze wspólnot, która chce w taki sposób procedować, musi najpierw podjąć stosowną uchwałę i ją przegłosować w tradycyjny sposób – np. zbierając podpisy od drzwi do drzwi poprzez pracownika firmy zarządzającej daną nieruchomością lub reprezentanta zarządu.

Wspólnoty, które liczą na zmianę obostrzeń i rychły powrót do normalności, mogą się nieco roz-

czarować. Przed nami kolejna fala pandemii i nie ma co się oszukiwać – mimo bardziej zrównoważonego podejścia rządu do lockdownu, obostrzenia w sektorze administracji budynkami są bezinwazyjne i konieczne. Te firmy, które zwlekają z wdrożeniem rozwiązań informatycznych, dla sprawnego i efektywnego funkcjonowania będą musiały i tak w końcu to zrobić.

COVID-19 tego nie zmienia

Wraz z pojawieniem się pandemii nie skończyły się przecież problemy „życia codziennego” zarządcy. Nadal zmagamy się z usterkami i awariami na osiedlach, włamaniami czy kradzieżami, nadal musimy opłacać rachunki, nie wszędzie też ustały konflikty sąsiedzkie. Z tym wszystkim można sobie spróbować radzić bez fizycznej obecności w biurze. Zwłaszcza że w celu zgłoszenia awarii rury kanalizacyjnej czy braku oświetlenia na klatce schodowej nie jest konieczna obecność zarządcy stacjonarnie – w biurze.

Jeśli korzystamy z oprogramowania przeznaczonego dla zarządców nieruchomości, właściwie każdy problem można zgłosić w systemie informatycznym – w dodatku jest to bardzo proste i szybkie.

Na takie zgłoszenie zarządca reaguje natychmiast, podejmując działania w celu usunięcia danego problemu. Mieszkańcy są zadowoleni, bo od momentu zgłoszenia problemu do momentu jego zażegnania mija niewiele czasu.

Narzędzia do pracy zdalnej ułatwiają też znacząco pracę samemu zarządcy. Może on zaplanować pracę technikom i kontrolować poszczególne etapy w procesie rozwiązywania problemu. Większość

programów wspierających pracę zarządców pozwala też na ewidencjonowanie wykonywanych prac. A zarządca poprzez jedno kliknięcie otrzymuje wykaz prac, kosztów oraz czasu poświęconego na konkretnego klienta czy lokal.

Dzięki funkcji alertów zarządca może efektywniej zarządzać stanem technicznym budynku. Przydatne także okazuje się automatyczne informowanie o terminach wykonania obowiązkowych okresowych serwisów oraz przeglądów technicznych i administracyjnych. Zyskuje się przy tym szybszą reakcję na usterki oraz bezzwłoczne wykonanie zleconych napraw. Ponadto są generowane protokoły serwisów i przeglądów, zgodnie z przyjętymi standardami. Program zapewnia nadzór nad wykonywaniem prac wynikających z instrukcji dotyczących bezpieczeństwa użytkowania.

Zaletą tego rodzaju oprogramowań jest większe bezpieczeństwo klientów i pracowników oraz przyspieszenie komunikacji z firmami wykonawczymi. Wszystko to przekłada się na oszczędność czasu na każdym etapie pracy.

Ponadto w dalszym ciągu, niezmiennie, zarządcy oczekują od nowoczesnego oprogramowania możliwości rozliczania – całkowicie zautomatyzowanego procesu naliczania zaliczek miesięcznych, a także późniejszego ich rozliczania w oparciu o faktycznie poniesione koszty. Ważne jest, aby były uwzględniane przy tym wszystkie zmiany w okresie naliczenia i rozliczenia. Chodzi np. o zmiany właścicieli, naliczanie ryczałtów, stanu posiadania lub wymiany urządzeń pomiarowych czy ilości osób. Zwróćmy uwagę na definiowanie dowolnych algorytmów, dzięki którym można naliczać opłaty miesięczne i rozliczać poniesione koszty.

Ważną funkcjonalnością programów wspomagających zarządzanie nieruchomościami jest ewidencja danych. Chodzi przede wszystkim o nadzór nad danymi osobowymi wszystkich podmiotów (właściciele, najemcy, dostawcy oraz pozostali kontrahenci) powiązanych z daną wspólnotą. Ponadto ewidencjonowane są wszelkie operacje księgowe – ważna jest pełna ewidencja zasobów wspólnoty przy jednoczesnym określeniu rodzaju zasobu. Program umożliwia definiowanie dowolnych parametrów opisujących zasoby wspólnoty w postaci wszelkiego rodzaju powierzchni, udziałów, ilości osób czy współczynników.

Ewidencjonowane są urządzenia pomiarowe oraz całkowita historia odczytów. Ewidencji poddaje się umowy związane z daną nieruchomością i zgłoszenia pochodzące od mieszkańców. Ewidencjonowane są także terminy przeglądów technicznych i budowlanych, zebrania członków wspólnoty, legalizacji itp. Istotną rolę odgrywa ewidencjonowanie remontów prowadzonych w poszczególnych budynkach. Oprócz tego odbywa się ewidencjonowanie zleceń wykonanych na rzecz wspólnoty/spółdzielni. Ważne jest ewidencjonowanie uchwał wspólnot mieszkaniowych wraz z pełnym archiwum głosowań.

Nie bez znaczenia jest też możliwość komunikowania się na linii administracja-mieszkaniec. Programy tego typu pozwalają zamieszczać informacje, udostępniać dokumenty, takie jak np. regulaminy, uchwały, sprawozdania finansowe oraz dane dotyczące aktualnego salda, informacje o rozrachunkach z poprzednich lat oraz dane dotyczące składników bieżącej zaliczki. Pozwalają także na dostęp mieszkańców do pełnej historii stanów liczników.

Przydatnym rozwiązaniem jest też funkcjonalność pozwalająca na grupowe wysyłanie wiadomości SMS do mieszkańców, np. informacji o awariach, zebraniach, a nawet informacji o ostatnio wyliczonej zaliczce oraz o rozliczeniu.

Dziś to już niezbędne rozwiązania

Kiedyś tego typu narzędzia uważane były za pewien dodatek, który ma usprawnić pracę zarządcy i funkcjonowanie osiedli. Dzisiaj – w dobie pandemii – należy uznać je za konieczność. Na rynku dostępnych jest kilkanaście programów, które proponują zarządcom nieruchomości różne funkcjonalności.

Większość z nich przygotowana jest tak, by używać ich od razu, wystarczy wprowadzić dane nieruchomości. Na zakończenie warto wspomnieć, że istotną rolę odgrywa także możliwość integracji z innymi systemami i urządzeniami wspomagającymi zarządzanie nieruchomościami. Pewne jest bowiem, że narzędzia informatyczne wspierające pracę zarządców będą się stale rozwijać, zapewniając nowe możliwości, zatem wybierajmy takie programy, które już na ten moment są zaawansowane, żeby za chwilę nie okazały się „przestarzałe”.

Kompleksowy system dla zarządców wspólnot mieszkaniowych

Obsługujemy tysiące wspólnot w całej Polsce

Przewidywalnie i tanio

Wydajesz na serwery?

Już nie musisz – system udostępniamy na własnych

Płacisz za dodatkowe moduły?

U nas wszystkie funkcje w cenie abonamentu

Dostałeś kolejną fakturę za serwis?

Dostaniesz od nas wsparcie mailowe bez limitu

Komfort i oszczędność czasu

Chcesz pracować z domu?

Dostęp online z domu czy z biura dla wszystkich w firmie – jesteśmy **ONLINE**

Brakuje Ci czasu i chcesz działać szybciej?

Stawiamy na automatyzację - wbudowany asystent księgowania faktur, automatyczne księgowanie wyciągów, obieg dokumentów i wiele innych

Potrzebujesz dobrej komunikacji z mieszkańcami?

Głosowania online, zgłaszanie awarii, płatności online dla każdego



**Zawsze jasno, prosto i przewidywalnie,
a przede wszystkim fair**

Co nas odróżnia:



Jesteśmy online - nieograniczony dostęp online dla pracowników zarządców i mieszkańców



Zmniejszamy koszty Zarządców – jesteśmy nastawieni na efektywne i automatyczne procesy



Pomagamy rosnąć naszym klientom – promujemy naszych klientów na stronie najdzzaradce.pl

Oferujemy:



Dostęp do wszystkich funkcji i nielimitowaną liczbę użytkowników w ramach abonamentu



Szybki sprawny proces wdrożenia



Aktualizacje systemu i dostęp do wsparcia zawsze w cenie

Zostaw kontakt na
weles3.pl

Dostępne funkcje



<https://doc.weles3.pl>

Wersja testowa



<https://weles3.pl/demo>

Jak systemy informatyczne ułatwiają komunikację z mieszkańcami?

Damian Żabicki

Żyjemy w czasach powszechnego dostępu do internetu, komputerów, smartfonów. Mają je wszyscy niezależnie od zasobności, wieku czy miejsca zamieszkania. Zwiększająca się dostępność i powszechność wykorzystania informatyki sprawia, że nikogo już nie dziwi, że wielu seniorów z dużą łatwością porusza się po stronach internetowych i aplikacjach.

Zyjemy w czasach powszechnego dostępu do internetu, komputerów, smartfonów. Mają je wszyscy niezależnie od zasobności, wieku czy miejsca zamieszkania. Zwiększająca się dostępność i powszechność wykorzystania informatyki sprawia, że nikogo już nie dziwi, że wielu seniorów z dużą łatwością porusza się po stronach internetowych i aplikacjach.

– Najemcy mieszkań komunalnych niczym nie różnią się pod tym względem od klientów komercyjnie obsługiwanych przez firmy zarządzające nieruchomościami – mówi Konrad Giezek – dyrektor pionu zarządu ZKZL. I dodaje: – Dzisiaj praktycznie każda rodzina może korzystać z dobrodziejstw, jakie niosą ze sobą nowe technologie. Zawsze pod ręką znajduje się również ktoś, kto potrafi umiejętnie z dostępnych zasobów skorzystać.

ZKZL chce podążać za tymi trendami, być blisko zmieniających się potrzeb najemców, którzy coraz chętniej korzystają z dostępnych rozwiązań informatycznych i oczekują dalszego postępu w tym zakresie. Zwłaszcza, że w dzisiejszych czasach potrzebna informacja musi być aktualna i dostarczona bardzo szybko.

Portal najemcy komunalnego

Na początku 2020 roku Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych w Poznaniu wprowadził nowe, praktyczne rozwiązanie, które w znacznym stopniu ułatwia dostęp do danych, związanych z umową najmu. Portal najemcy – to wygodna i zarazem praktyczna możliwość dla wszystkich, posiadających mieszkanie lub lokal z miejskich

zasobów mieszkaniowych i użytkowych. Taka szybka komunikacja poprzez portal, obecna do niedawna w budynkach komercyjnych i trochę traktowana jak gadżet, zrobiła zawrotną karierę w ciągu kilku ostatnich lat i można powiedzieć, że już dzisiaj jest jednym z podstawowych rozwiązań, również w zasobach komunalnych, w których uruchamia się Portale Najemców. Ułatwia bowiem komunikację między zarządcą nieruchomości a obsługiwanymi przez niego najemcami, właścicielami czy użytkownikami lokali.

Chcąc przybliżyć możliwości, jakie daje taki portal najemcy, należy podkreślić jego użyteczność i innowacyjność w sposobie i formie udostępniania informacji. Najemca korzystający z portalu, po uwierzytelnieniu użytkownika, poprzez podanie w portalu nazwy użytkownika i indywidualnego hasła, uzyskuje pełen wgląd w szczegóły swojego profilu w zakresie:

Informacyjnym:

1. możliwość podglądu parametrów lokalu, m.in. powierzchnia, zgłoszona liczba osób, normy dla zaliczek na media czy indeks lokalu,
2. możliwość sprawdzania na bieżąco wszystkich operacji finansowych związanych z zajmowanym lokalem,
3. możliwość sprawdzenia aktualnego salda, zaksięgowanych wpłat oraz kwoty czynszu,
4. możliwość sprawdzenia zarejestrowanych w systemie liczników wody, ciepła czy gazu,



INTERAKTYWNA
ADMINISTRACJA
NIERUCHOMOŚCI



**Nowoczesny CRM dla współczesnego zarządcy nieruchomości,
pozwalający na zautomatyzowanie procesów związanych
z utrzymaniem i administrowaniem budynkami**

Program w chmurze internetowej

**Funkcjonalności systemu w czterech głównych grupach:
Nieruchomości, Finanse, Biuro i Organizer**

KORZYŚCI, które daje IAN24

- Zarządzanie dowolną liczbą nieruchomości
- Gromadź wszystko w jednym miejscu
- Miej dostęp do danych z każdego miejsca i każdego urządzenia
- Efektywniej zarządzaj Nieruchomościami
- Korzystaj ze współdzielenia danych w wieloosobowej pracy
- Zwiększ satysfakcję lokatorów
- Twórz dokumenty w systemie

5. możliwość sprawdzania informacji o numerach liczników wody, ciepła czy gazu oraz dacie ich legalizacji, a co najważniejsze – o pełnej historii dokonanych odczytów,
6. uzyskanie informacji o nowym dokumencie, który zostanie przesłany jako e-mail.

Wykonawczym:

możliwość zapłaty za czynsz, dzięki bankowości elektronicznej czy płatnościom typu blik.

Kontaktowym:

możliwość komunikacji z zarządcą on-line.

Co ważne, informacje są odpowiednio zabezpieczone, zindywidualizowane, ale przede wszystkim aktualne, dostępne dla zainteresowanych przez 24 godziny na dobę, 7 dni w tygodniu i 365 dni w roku. Jedynym „warunkiem” dla skorzystania z tej formy wglądu do najważniejszych danych jest dostęp do internetu i posiadanie urządzenia mobilnego, jak smartfon, tablet, laptop lub komputer stacjonarny.

Dodatkowo na portalu udostępniona jest korespondencja wysyłana przez ZKZL do wszystkich lub do wybranych Użytkowników. W tym przypadku Portal służy jako internetowa tablica ogłoszeń, pozwalając pracownikom zarządcy informować użytkowników o wydarzeniach lub czynnościach administracyjno-usługowych, dotyczących ich lokalu. Za pomocą portalu każdy użytkownik może również

skontaktować się z pracownikami spółki, używając w tym celu formularza kontaktowego znajdującego się na stronie.

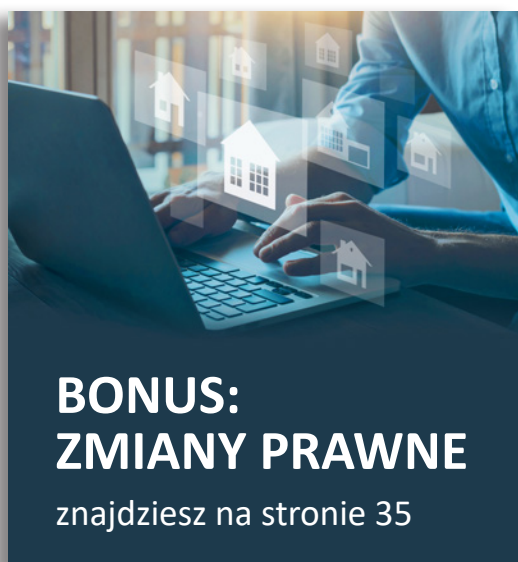
Portal internetowy mieszkańców może zatem skutecznie przyczynić się do ograniczenia konieczności bezpośredniego – telefonicznego lub osobistego – kontaktu z zarządcą, przy zachowaniu pełnego dostępu mieszkańców do danych z zakresu eksploatacji i opłat.

Z korzyścią dla obu stron

Portal jest widocznym i najbardziej ewidentnym potwierdzeniem wzrastającej potrzeby nowoczesnego podejścia do zarządzania nieruchomościami i obsługi swoich klientów. To niewątpliwie duże ułatwienie i krok w kierunku tak potrzebnej szybszej komunikacji z najemcami.

Portal z każdym dniem cieszy się większym zainteresowaniem klientów. Pracownicy Punktów Obsługi Klienta przy każdym kontakcie z klientami zachęcają do założenia konta. Dodatkowe kampanie informacyjne w mediach zwiększają zainteresowanie nową funkcjonalnością.

Korzystanie z portalu najemcy jest bardzo proste i wygodne. Wystarczy zarejestrować się jako użytkownik portalu poprzez formularz rejestracyjny na stronie. Portal najemcy z pewnością przyczyni się do zdecydowanego podniesienia jakości usług, świadczonych przez ZKZL.



**BONUS:
ZMIANY PRAWNE**
znajdziesz na stronie 35

Oprogramowanie wspierające pracę zarządcy nieruchomości

Damian Żabicki

Nowoczesne oprogramowanie wspomagające zarządzanie nieruchomościami cechuje przede wszystkim mobilność, kompleksowość i skalowalność. Wszystko to przekłada się na poprawę zarządzania infrastrukturą techniczną oraz ekonomią budynku.

Wspomniane powyżej cechy oprogramowania na co dzień wspomagają pracę zarządcy. W zakresie mobilności przydatna jest zwłaszcza możliwość zgłaszania usterek poprzez aplikację mobilną. Kompleksowość z kolei pozwala na zarządzanie stanem technicznym nieruchomości z poziomu urządzeń mobilnych. Ważna jest również skalowalność wynikająca z tego, że poszczególne moduły systemu mogą być dostosowane do indywidualnych potrzeb klienta.

Funkcjonalność oprogramowania wspomagającego zarządzanie nieruchomościami pozwala przede wszystkim na ewidencję infrastruktury i zarządzanie okresowymi przeglądami budynków i instalacji. Obsługiwane są usterki oraz zlecenia napraw. Ważny jest przy tym dostęp do pełnej dokumentacji technicznej. Praca może odbywać się na planach architektonicznych. W sposób samoczynny generowane są raporty.

Funkcjonalność systemu pozwala zarządzać użytkownikami oraz automatycznie generować raporty. Kluczową rolę odgrywa nadzór nad rozliczeniami.

Zalety oferty rynkowej

Oferowane na rynku oprogramowanie wspomagające zarządzanie nieruchomościami umożliwia zarządzanie wieloma obiektami. Ważne jest uproszczenie jednoczesnego zarządzania setkami obiektów. Proces nadzoru jest prosty, bowiem informacje są zawsze dostępne na miejscu.

Oprogramowanie pozwala efektywniej zarządzać stanem technicznym budynku poprzez odbieranie alertów. Istotną rolę odgrywa automatyczne informowanie o terminach wykonania obowiązkowych okresowych serwisów oraz przeglądów technicznych i administracyjnych. Zyskuje się przy tym szybszą reakcję na usterki oraz bezzwłoczne wykonanie zleconych napraw. Trzeba mieć na uwadze łatwe wykonywanie przeglądów zgodnie z szablonem w trybie online i offline.

Ponadto można wygenerować protokoły z serwisów i przeglądów, zgodnie z przyjętymi standardami. Funkcjonalność oprogramowania pozwala nadawać terminy i kody, a także automatycznie monitorować wykonanie napraw, łącznie ze zmianą kodów dla usterek. Jest możliwa zmiana priorytetów z uwzględnieniem czasu realizacji zaleceń. Program zapewnia nadzór nad wykonaniem prac wynikających z instrukcji dotyczących bezpieczeństwa użytkowania.

Zaletą oprogramowania jest zwiększenie bezpieczeństwa klientów i pracowników oraz przyspieszenie komunikacji z firmami wykonawczymi. Wszystko to przekłada się na oszczędność czasu nad każdym etapem pracy. Pomaga przy tym utrzymać stan techniczny budynku zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Ewidencja danych

Ważną funkcjonalnością programów wspomagających zarządzanie nieruchomościami jest ewidencja danych. Chodzi przede wszystkim o nadzór nad danymi osobowymi

Granos – zintegrowany system informatyczny, kompleksowo wspomagający realizację procesów branżowych w zarządzaniu nieruchomościami.

Granos to nowoczesny, zintegrowany system informatyczny, dedykowany wsparciu pracy zarządców nieruchomości, niezależnie od rodzaju i typu własności zarządzanych obiektów. Skutecznie sprawdza się w spółdzielniach mieszkaniowych, Towarzystwach Budownictwa Społecznego, u zarządców wspólnot mieszkaniowych, lokali komunalnych i branżowych, np. zasobów wojskowych, uczelnianych, szpitalnych, etc.

Czynsze

Media

Windykacja

Wspólnoty mieszkaniowe

Członkowie

Obrót płatniczy

Finanse i księgowość

Reporting plus

Awarie i remonty

Środki trwałe

Gospodarka magazynowa

Kadry i płace

Portal internetowy

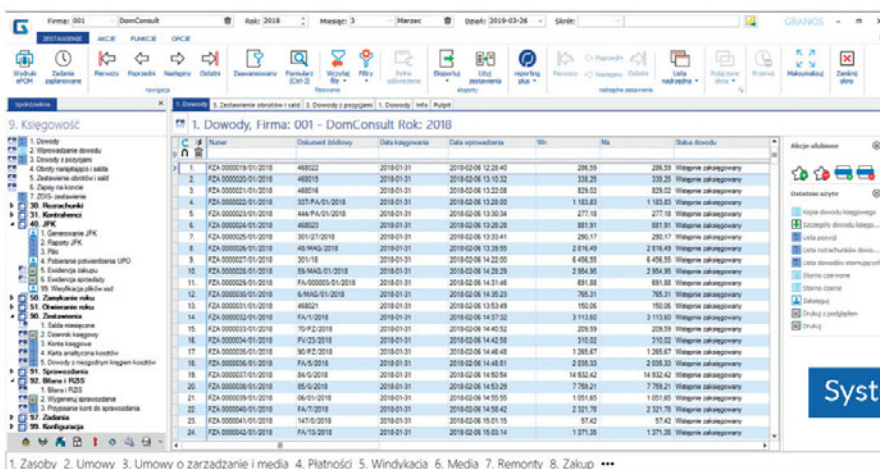
Elektroniczny obieg dokumentów

Inkasent

Kontroling

10 NAJWAŻNIEJSZYCH POWODÓW, DLA KTÓRYCH WARTO ROZPOCZĄĆ PRACĘ Z SYSTEMEM GRANOS:

- w pełni zintegrowany, pozwalający na szybki dostęp do aktualnych informacji
- obsługujący swą funkcjonalnością wszystkie obszary problemowe pracy zarządcy nieruchomości
- łatwy i intuicyjny w obsłudze
- zwiększający efektywność, wygodę i jakość pracy
- zaprojektowany i opracowany z wykorzystaniem nowoczesnej technologii pod nadzorem praktyków zarządzania nieruchomościami
- weryfikowany przez „testerów” reprezentujących wszystkie typy przedsiębiorstw zarządzających nieruchomościami
- współpracujący z popularnymi aplikacjami biurowymi
- stale rozwijany i dostosowywany do oczekiwań klientów
- poprawiający komunikację wewnętrzną firmy
- pozwalający w sposób odczuwalny i ewidentny ograniczyć koszty funkcjonowania przedsiębiorstwa



1. Dowody, Firma: 001 - DomConsult Rok: 2018

Nr	Numer	Data wystawienia	Data opłacenia	Wzrost	Wzrost	Status dowodu
1	PZA 0000019-01-2018	2018-01-01	2018-02-08 12:28:40	286.59	286.59	Wzrost zakończony
2	PZA 0000020-01-2018	2018-01-01	2018-02-08 13:10:32	338.20	338.20	Wzrost zakończony
3	PZA 0000021-01-2018	2018-01-01	2018-02-08 13:22:08	829.02	829.02	Wzrost zakończony
4	PZA 0000022-01-2018	2018-01-01	2018-02-08 13:28:00	1 183.83	1 183.83	Wzrost zakończony
5	PZA 0000023-01-2018	2018-01-01	2018-02-08 13:30:34	277.18	277.18	Wzrost zakończony
6	PZA 0000024-01-2018	2018-01-01	2018-02-08 13:28:28	881.91	881.91	Wzrost zakończony
7	PZA 0000025-01-2018	2018-01-01	2018-02-08 13:30:41	290.17	290.17	Wzrost zakończony
8	PZA 0000026-01-2018	2018-01-01	2018-02-08 13:39:59	2 816.49	2 816.49	Wzrost zakończony
9	PZA 0000027-01-2018	2018-01-01	2018-02-08 14:22:00	6 456.59	6 456.59	Wzrost zakończony
10	PZA 0000028-01-2018	2018-01-01	2018-02-08 14:28:29	2 954.96	2 954.96	Wzrost zakończony
11	PZA 0000029-01-2018	2018-01-01	2018-02-08 14:31:48	891.88	891.88	Wzrost zakończony
12	PZA 0000030-01-2018	2018-01-01	2018-02-08 14:38:20	768.31	768.31	Wzrost zakończony
13	PZA 0000031-01-2018	2018-01-01	2018-02-08 15:33:48	150.06	150.06	Wzrost zakończony
14	PZA 0000032-01-2018	2018-01-01	2018-02-08 14:37:32	3 113.60	3 113.60	Wzrost zakończony
15	PZA 0000033-01-2018	2018-01-01	2018-02-08 14:40:52	209.59	209.59	Wzrost zakończony
16	PZA 0000034-01-2018	2018-01-01	2018-02-08 14:40:58	345.02	345.02	Wzrost zakończony
17	PZA 0000035-01-2018	2018-01-01	2018-02-08 14:48:48	1 265.67	1 265.67	Wzrost zakończony
18	PZA 0000036-01-2018	2018-01-01	2018-02-08 14:48:51	2 035.33	2 035.33	Wzrost zakończony
19	PZA 0000037-01-2018	2018-01-01	2018-02-08 14:55:54	16 822.42	16 822.42	Wzrost zakończony
20	PZA 0000038-01-2018	2018-01-01	2018-02-08 14:53:29	7 799.21	7 799.21	Wzrost zakończony
21	PZA 0000039-01-2018	2018-01-01	2018-02-08 14:55:55	1 051.85	1 051.85	Wzrost zakończony
22	PZA 0000040-01-2018	2018-01-01	2018-02-08 14:56:42	2 321.78	2 321.78	Wzrost zakończony
23	PZA 0000041-01-2018	2018-01-01	2018-02-08 15:01:16	87.42	87.42	Wzrost zakończony
24	PZA 0000042-01-2018	2018-01-01	2018-02-08 15:03:14	1 371.35	1 371.35	Wzrost zakończony

System Granos

wszystkich podmiotów powiązanych z daną wspólnotą. Są to właściciele, najemcy, dostawcy oraz pozostali kontrahenci.

Ponadto ewidencjonowane są wszelkie operacje księgowe związane z każdym kontrahentem. Ważna jest pełna ewidencja zasobów wspólnoty przy jednoczesnym określeniu rodzaju zasobu – lokale mieszkalne, użytkowe, miejsca postojowe, pomieszczenia gospodarcze, reklamy, garaże itp.

Program umożliwia definiowanie dowolnych parametrów opisujących zasoby wspólnoty w postaci wszelkiego rodzaju powierzchni, udziałów, ilości osób czy współczynników.

Ewidencjonowane są urządzenia pomiarowe oraz całkowita historia odczytów. Można importować liczniki i odczytywać indywidualnie z plików CVS lub XLS. Trzeba mieć na uwadze ewidencjonowanie umów, które są związane z daną nieruchomością.

Ewidencji poddaje się zgłoszenia pochodzące od mieszkańców. Są to chociażby zgłoszenia naprawy z określeniem stanu ich wykonania. Ewidencjonowane są terminy przeglądów technicznych i budowlanych, zebrań członków wspólnoty, legalizacji itp. Warto wspomnieć o funkcji automatycznego przypominania o zbliżających się terminach oraz o niezadowolonych zgłoszeniach.

Istotną rolę odgrywa ewidencjonowanie remontów prowadzonych w poszczególnych budynkach, a także zleceń wykonanych na rzecz wspólnoty/spółdzielni. Przydatne jest ewidencjonowanie uchwał wspólnot mieszkaniowych wraz z pełnym archiwum głosowań. Programy pozwalają również na ewidencjonowanie dowolnych informacji dodatkowych związanych z konkretnym lokalem.

Rozliczenia

W zakresie rozliczeń jest możliwe całkowite zautomatyzowanie procesu naliczania zaliczek miesięcznych, a także późniejszego ich rozliczania w oparciu o faktycznie poniesione koszty. Uwzględniane są przy tym wszystkie zmiany w okresie naliczenia i rozliczenia. Chodzi np. o zmiany właścicieli, naliczanie ryczałtów, stanu posiadania lub wymiany urządzeń pomiarowych czy liczby osób. Ważne jest

przy tym definiowanie dowolnych algorytmów, dzięki którym można naliczać opłaty miesięczne i rozliczać poniesione koszty.

Istotną rolę odgrywa wyliczanie średnich norm zużycia dla mieszkańców bazujących na licznikach indywidualnych. Pozwala to automatycznie aktualizować opłaty miesięczne na kolejny okres rozliczeniowy, uwzględniając zużycie z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

Przydatnym rozwiązaniem jest symulowanie obciążenia mieszkańca na dowolny okres. Ponadto można również przeprowadzać jednorazowe obciążenia mieszkańców. Do dyspozycji użytkownika jest prosty mechanizm wystawiania dokumentów korygujących miesięczne zaliczki i rozliczenia. Można generować raporty oraz zawiadomienia o wymiarze zaliczki miesięcznej i rozliczenia, a także faktury sprzedaży oraz noty obciążeniowe.

Obsługa SMS

Przydatnym rozwiązaniem jest funkcjonalność pozwalająca na wysyłanie do mieszkańców wiadomości SMS. Moduł przewiduje kilka zdefiniowanych formatów wiadomości. Może nią być np. tekstowa informacja o awariach, zebraniach czy innych ważnych wydarzeniach zachodzących w ramach wspólnoty. Oprócz tego jest możliwe wysłanie informacji o ostatnio wyliczonej zaliczce oraz o rozliczeniu. W ramach wiadomości SMS może być wysłana informacja o saldzie danego kontrahenta oraz o ewentualnych zaległościach. Funkcja uchwały pozwala wysyłać informacje dotyczące uchwał wprowadzonych do systemu. Ponadto można wysyłać mieszkańcom przypomnienia dotyczące uchwał, na które nie oddali głosów.

Przydatnym rozwiązaniem jest definiowanie innych dowolnych formatów wiadomości SMS. System kontroluje poprawność wprowadzonych numerów telefonów. Wyświetlane są komunikaty błędów w przypadku, gdy z jakiegokolwiek przyczyny nie udało się wysłać wiadomości.

Wymiana informacji

Odpowiednie programy pozwalają mieszkańcom na sprawną wymianę informacji z administracją. Stąd też każdy z mieszkańców ma przydzielony indywidualny login i hasło, co pozwala

na zalogowanie do systemu. Serwisy tego typu umożliwiają zamieszczenie dowolnych informacji przeznaczonych dla mieszkańców, grupy mieszkańców czy jednego, konkretnego mieszkańca.

Ważne jest przy tym udostępnienie mieszkańcom dokumentów takich jak regulaminy, uchwały, sprawozdania finansowe oraz dane dotyczące aktualnego salda. Ponadto mogą być udostępniane informacje o rozrachunkach z poprzednich lat oraz dane dotyczące składników bieżącej zaliczki. Oprócz tego można zamieszczać szczegółowe informacje o ostatnim rozliczeniu. Kluczową rolę odgrywa dostęp mieszkańców do pełnej historii stanów liczników w danym lokalu. Ponadto lokatorzy mogą wprowadzić aktualne stany odczytów urządzeń pomiarowych oraz zgłaszać usterki i przeglądać raporty wykonania prac dotyczących likwidacji zgłaszanych usterek.

Administrator może zamieszczać mieszkańcom informacje o podejmowanych przez wspólnotę uchwałach z pełną historią oddawanych głosów. Do informacji mogą być dołączone także pliki.

Technologie

W nowoczesnym oprogramowaniu wspomagającym zarządzanie nieruchomościami wykorzystuje się przechowywanie danych w tzw. chmurze. Ważne są przy tym odpowiednie zabezpieczenia. Z kolei w urządzeniach mobilnych aplikacje współpracują z systemem operacyjnym Android. Istotną rolę odgrywa możliwość integracji z innymi systemami i urządzeniami wspomagającymi zarządzanie nieruchomościami.

Nowoczesne technologie i funkcjonalność oprogramowania wspomagającego zarządzanie nieruchomościami niewątpliwie sprawia, że systemy te przydatne są w codziennej pracy. Dawny sposób prowadzenia ewidencji w formularzu Excela dawno odszedł już do lamusa.

Firmy informatyczne wstuchują się w potrzeby rynku, przygotowując oprogramowanie i aplikacje coraz bardziej dostosowane do potrzeb branży mieszkaniowej. Jest też pewne, że profilowana w zakresie obsługi nieruchomości oferta informatyczna stale będzie się powiększać.



Zestawienie systemów informatycznych wspomagających pracę zarządcy nieruchomości i spółdzielni mieszkaniowej

znajdziesz na stronie 26

Jak systemy informatyczne wspierają gospodarowanie nieruchomościami?

Konrad Giezek

Zmiany w organizacji według metody lean management, z wykorzystaniem i wdrożeniem nowoczesnych technologii informatycznych, szytych na miarę potrzeb sprawiły, że pracowników Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych w Poznaniu przestały straszyć pustostany czy tysiące kluczy, wśród których znalezienie tego jedyne było prawdziwym wyzwaniem.

Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych w Poznaniu borykał się z wieloma problemami. Pustostany straszyły i wymykały się spod kontroli, podobnie jak w wielu ZGN-ach w kraju. Aby ukrócić złe praktyki, wdrożono program, który w znaczący sposób wpływa na poprawę jakości obsługi mieszkańca, ogranicza koszty i optymalizuje uzyskiwanie przychodów z najmu lokalu.

Zdecydowano się na wykorzystanie innowacyjnego podejścia, a proces przeorganizowano według metodologii *lean management*. Cel? Skrócenie czasu zagospodarowania tzw. pustostanów (lokali zwalnianych/pozyskiwanych), aby możliwie szybko przekazać je nowym użytkownikom, czyli mieszkańcom Poznania, oczekującym na ich przydział.

Podczas realizacji projektu zwracano uwagę na możliwości rozwoju pracowników, podnoszenie ich kompetencji, poprzez wykorzystanie w ZKZL metodyki *lean management*. „Lean” oznacza szczupłe zarządzanie i kojarzone bywa z procesami produkcyjnymi. Coraz częściej również jest wykorzystywany w organizacjach usługowych. W spółce takie podejście jest nowością, tym bardziej pojawia się chęć przetestowania nowych rozwiązań w kolejnych obszarach działalności organizacji.

W ramach projektu pracowaliśmy nad optymalizacją tego, w jaki sposób połączyć oczekiwania naszych klientów, dotyczące zaspokojenia ich potrzeb, z wymaganiami prawnymi, jakością i komfortem pracy, wykonywanej przez pracowników ZKZL. Optymalizacja w tym przypadku odnosiła się do upraszczania procesu, łączenia operacji, wpro-

wadzenia odmiennego sposobu wykonywania zadań, zmiany dokumentacji, jak również wprowadzenia e-dokumentacji. Duży nacisk kładliśmy również na automatyzację zadań, eliminację marnotrawstwa i stworzenie jednej wspólnej bazy, monitorującej postępy prac na poszczególnych etapach. Z dużą otwartością sięgaliśmy po innowacyjne rozwiązania, jakie dostarcza współczesna technologia.

Zadanie to nie było jednak łatwe, ponieważ w jednym procesie musieliśmy połączyć wiele wymagań, łącząc je z wymogiem stałej bieżącej obsługi klientów. Wspólna praca projektowa, łącząca przedstawicieli różnych działów, pozwoliła na wyłonienie istotnych sposobów działania, łączących wymagania realizacji procesu z wymaganiami prawno-organizacyjnymi.

Po etapie wdrożenia i pilotażu dostrześliśmy pierwsze efekty projektu: znaczące skrócenie procesu zagospodarowania pustostanów, płynne zarządzanie rotacją lokali oraz szybsze przekazywanie lokali poznaniakom. Nie tylko wyhamowaliśmy, ale odwróciliśmy negatywny trend wzrostu liczby pustostanów. Wyniki pozwalają z optymizmem patrzeć w przyszłość.

Jesteśmy po fazie planowania i wdrożenia. Stabilizujemy proces i uczymy pracowników standaryzacji przy codziennej realizacji zadań. Jednocześnie zbieramy uwagi i pomysły dalszego doskonalenia, ale świadomie nie wdramy kolejnych zmian do procesu, żeby nie zakłócić pracy organizacji w okresie utrzymania standardu. Po okresie stabilizacji (planowane pół roku działania w nowych warunkach) planujemy analizę kolejnych

TRistan

Oprogramowanie

dla Zarządców Nieruchomości

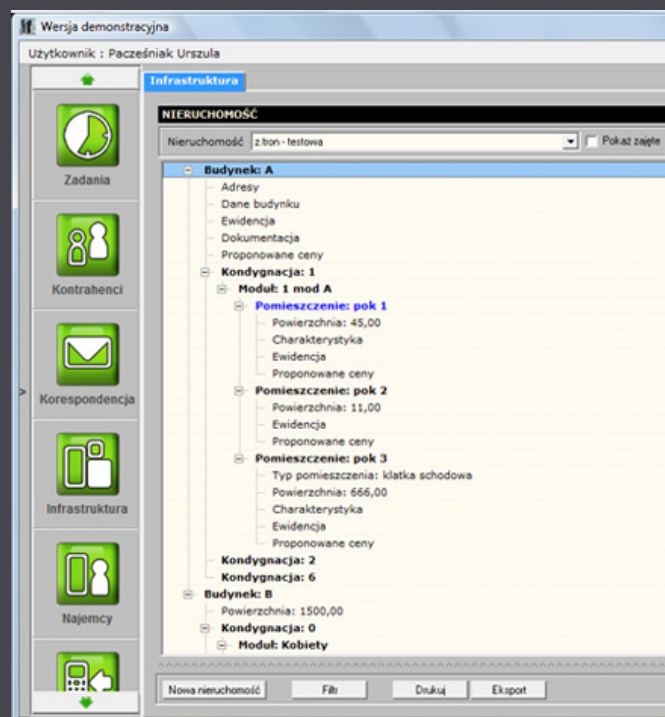
Obsługa nieruchomości złożonych w tym wielobudynkowych zawierających lokale mieszkalne, usługowe jak i specjalnego przeznaczenia (garaże, miejsca parkingowe).

Pełna księgowość działająca w trybie biura rachunkowego w tym obsługa Wspólnot i Spółdzielni Mieszkaniowych wraz ze sprawozdaniami finansowymi.

Elastyczne modelowanie nieruchomości pozwalające na ewidencję infrastruktury zgodnie z indywidualnymi potrzebami.

Dostęp do informacji w rejestrach publicznych takich jak Biała lista, REGON, VAT, VIES.

Płatności masowe i automatyzacja importu wyciągów bankowych.



Kontakt
ul. Ołbińska 19, 50-233 Wrocław
tel. +48 606 674 128
tel./fax +48 71 740 00 02
tron@tron.net.pl
www.tron.net.pl

Oprogramowanie dla Firm
i Struktur Biznesowych



pomysłów i wdrożenie nowych usprawnień. Lean to ciągłe doskonalenie procesu i takiego podejścia uczymy naszych pracowników.

Ze skrzynki pomysłów

Na etapie projektowania usprawnień postawiono na burzę mózgów, której efektem było kilkadziesiąt, wydawałoby się wizjonerskich, rozwiązań i narzędzi. Pomysły przerodziły się w realnie użyteczne systemy i narzędzia wspomagające, usprawniające codzienną pracę pracowników. Jednym z takich narzędzi jest aplikacja „key manager”, która w swojej pierwotnej formie powstała jeszcze przed projektem „pustostany”, a w efekcie kolejnych pomysłów zainicjowanych podczas prac projektowych została udoskonalona i wdrożona w całej organizacji.

Kiedy ZKZL przejmował ciężkie kartony z kluczami do poznańskich budynków komunalnych od poprzedniego zarządcy, już wtedy jasne było, że sprawne zarządzanie zasobem miejskim bez szybkiego uporządkowania nawet tak pozornie błahych spraw, jak kwestia dostępu do budynków, będzie dużym problemem. Kilkanaście lat zarządzania zasobem komunalnym przez podmioty zewnętrzne i związana z tym, dokonująca się średnio co cztery lata, zmiana zarządcy, doprowadziły do sytuacji, w której nikt do końca nie czuł się odpowiedzialny za systemowe rozwiązywanie narastającego problemu. W konsekwencji kierownicy nowo utworzonych Punktów Obsługi Klienta otrzymali po kilka kartonów kluczy, często nieopisanych, niekompletnych, z kolorowymi zawieszkami i przypadkowymi brelokami niewiadomego pochodzenia. Klucze w kopertach, opisanych lub nie... w dwóch słowach kilkadziesiąt kilogramów „złomu”. Po przeliczeniu okazało się, że dysponowali prawie... dwoma tysiącami kluczy od pustostanów, pomieszczeń administracyjnych, technicznych, strychów, piwnic i innych. Administratorzy wcielili się więc w rolę archeologów, przygotowując ich pierwszą selekcję.

W ciągu dalszych prac, na pojawiające się potrzeby reagowano nowymi pomysłami i rozwiązaniami. Zakupiono na przykład plomby z identyfikatorami, uporządkowano klucze w szafkach.

„Kluczowy” problem

Nadal jednak jednym z kluczowych problemów pozostał długi termin przetrzymywania

kluczy i częste ich gubienie przez pracowników lub przedstawicieli firm zewnętrznych. Przy ciągłej rotacji uciążliwym i czasochłonnym zadaniem było protokolarne ich wydawanie i odbieranie. Przy tak dużym zasobie, jaki obsługuje ZKZL – ponad tysiąc budynków, 13 tys. mieszkań i 2 tys. lokali użytkowych – trudno było monitorować na bieżąco stan i zarządzać tak ogromną ilością kluczy.

W ramach wprowadzonej w organizacji „skrzynki pomysłów” pojawiła się oddolna inicjatywa systemowego rozwiązania problemu. Wystarczył jeden, ale użyteczny pomysł pracownika i odpowiednia, wpierająca reakcja menadżerów, zainteresowanych możliwościami realnego usprawnienia procesów, optymalizujących pracę, ale też ułatwiających działanie pracowników. Przy ograniczonej liczbie administratorów oraz dużej ilości zadań, poszukiwali również rozwiązań, które automatyzowałyby procesy usługowe i upraszczały je. Myślenie o koncepcji szczupłego zarządzania coraz częściej pojawiało się w aspekcie modelowania procesów realizowanych w ZKZL.

Od momentu zgłoszenia pomysłu, w ciągu kilku miesięcy powstała autorska aplikacja „key manager”, odpowiadająca na złożone potrzeby spółki.

Zadaniem tego rozwiązania jest wspieranie pracowników w codziennym zarządzaniu wszystkimi dostępnymi kluczami, m.in. administracyjnymi, technicznymi i tymi przypisanymi pustostanom. W skali firmy obecnie w ciągłym obiegu znajduje się ponad 1 600 kompletów kluczy. Są w ciągłej rotacji. Udostępniane są podmiotom zewnętrznym w celu wykonania remontu lokalu, oględzin czy obowiązkowych kontroli okresowych, przy jednoczesnym wykonywaniu bieżących zadań przez administratorów.

System umożliwia:

1. przeglądanie stanu zasobu kluczy,
2. wypożyczenie,
3. zwracanie,
4. rezerwację kluczy,
5. automatyczne generowanie protokołów z wypożyczenia/zwrotu.

Dodatkowo za pomocą systemu możemy uruchomić SMS-owe powiadomienia o konieczności zwrotu kluczy po określonym terminie.

Ponadto system jest narzędziem wspomagającym proces zagospodarowania pustostanów. Po wykonaniu usługi opróżnienia lokalu z zalegających ruchomości i zwrocie kluczy do Punktu Obsługi Klienta, aplikacja automatycznie wysyła mailowe powiadomienie o możliwości podjęcia dalszych etapów w procesie, tj. podjęcia typowania zakresu prac przez pracownika Działu Remontów. To rozwiązanie upraszcza komunikację i eliminuje ludzkie błędy.

Dzięki nowemu systemowi administratorzy mają pełną kontrolę nad rotacją kluczy, historię ich wypożyczania oraz listę oczekujących rezerwacji. Całkowicie wyeliminowaliśmy sytuacje braku dostępu, zdekompletowania lub zagubienia.

System wypożyczania i zwrotów został również maksymalnie zautomatyzowany poprzez oplotowanie każdego zestawu kluczy i nadanie mu indywidualnych kodów kreskowych. Unikamy ręcznych wpisów. Do bazy dane wprowadzamy przy wykorzystaniu czytników kodów kreskowych. Również protokoły zdawczo-odbiorcze system generuje automatycznie. Przygotowanie kluczy do wypożyczenia wraz z protokołem trwa obecnie zaledwie kilkanaście sekund.

Działania projektowe zakończyły się więc sukcesem. Należy jednak zauważyć, że i ta zmiana, choć z założenia prosta, wymagała nie tylko technicznego i organizacyjnego przygotowania, ale również ścisłego współdziałania z pracownikami różnych szczebli, którzy testowali je, a następnie pomogli w dopracowaniu jego ostatecznej wersji. W pracy wykorzystaliśmy tradycyjne leanowskie podejście, związane z cyklem PDCA (Planowanie-Działanie-Sprawdzanie-Aktualizowanie), w ramach którego nasz Projekt Menager na bieżąco angażował pracowników do przekazywania informacji o działaniu aplikacji i potrzebach dalszego rozwoju.

Z jednej strony może się wydawać, że zakres prezentowanego projektu był ostatecznie niewielki. Z perspektywy ZKZL okazał się istotnym kamieniem milowym. Dzięki jego realizacji przeciwiczyliśmy skutecznie nowe dla spółki działania projektowe, uwzględniające elementy metodologii lean. Co więcej, okazało się, że potrafimy skutecznie połączyć eksperckie kompetencje naszych pracowników z naturalną potrzebą kreatywności i technologią. Połączenie to jest dla spółki doskonałym prognostykiem, że możemy sięgać po rzeczy większe, bardziej złożone i wymagające. Obecnie na bazie pozyskanych doświadczeń, śmiało realizujemy kolejne projekty, usprawniające realizację misji organizacji.



Zarządzanie nieruchomościami bez nowych technologii coraz trudniejsze

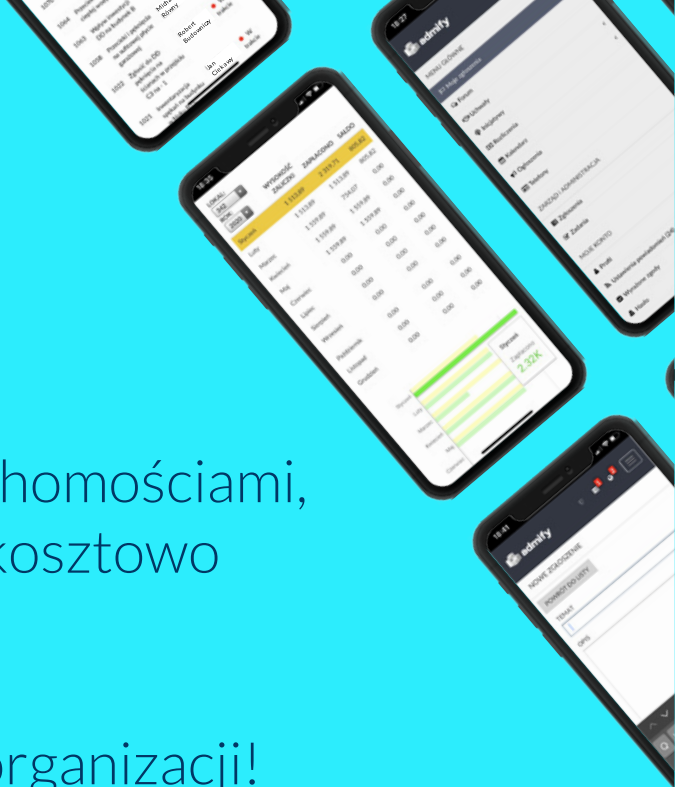
znajdziesz na stronie 22



admify



Perseus



Rewolucja w zarządzaniu nieruchomościami,
dzięki efektywnej operacyjnie i kosztowo
obsłudze Klientów.

Transformacja cyfrowa Twojej organizacji!



Pełny zakres funkcjonalny
wymagany przez zarządców
nieruchomości



Ułatwiona wielokanałowa
komunikacja z mieszkańcami i firmami
współpracującymi



Uporządkowane,
sprawne metody
pracy i procesy



Skuteczna kontrola
nad realizacją umów
z usługodawcami



Łatwy dostęp do danych
wszędzie i o każdej porze



Zarządzanie zgłoszeniami
rejestrowanymi przez
użytkowników



Większe zaangażowanie
użytkowników, dzięki nowoczesnej
i przyjaznej aplikacji



Znaczący wzrost produktywności
przekładający się na oszczędność czasu i
pieniędzy

KONTAKT

kontakt@admify.pl | 732 799 610 | perseus@perseus.com.pl | 600 856 846

IT w zarządzaniu nieruchomościami

Sławomir Czaplinski

Umiejętność zaspokajania potrzeb i odnoszenia przy tym korzyści ekonomicznych jest podstawą istnienia wielu znanych firm, takich jak np. Uber, Netflix czy Amazon. Setki klientów jesteśmy w stanie obsłużyć przy wsparciu arkusza kalkulacyjnego. Jednak, aby zarządzać milionami klientów, potrzebujemy specjalnie przygotowanych systemów informatycznych, napisanych specjalnie dla zarządców przez armię deweloperów.

Potrzeby informatyczne średniej wielkości firmy zarządzającej nieruchomościami zwykle mieszczą się pomiędzy możliwościami realizowanymi przez arkusz kalkulacyjny a profesjonalnym oprogramowaniem, napisanym specjalnie na potrzeby tego sektora rynku. Oczywiście można korzystać z rozwiązań informatycznych, jakimi dysponują uznane na świecie firmy, ale systemy IT należy dostosować do wielkości firmy.

Amazon zauważył, że jego serwery wykorzystują maksymalne obciążenie zaledwie przez około 1,5 miesiąca w roku w czasie świąt, przez pozostałą część są bezużyteczne, wręcz generują większe koszty niż korzyści (zasilanie, miejsce w serwerowni itd.). Umożliwienie wykorzystania swoich serwerów innym chętnym sprawiło, że Amazon stał się m.in. czołowym, globalnym dostawcą chmury obliczeniowej z usługami towarzyszącymi. Zamienił elementy infrastruktury firmy, generujące koszty przez większość roku, w narzędzie generujące znaczące zyski. Jeszcze przed początkiem ery współdzielenia (ang. sharing economy), odpłatnie udostępniał swoje zasoby.

Dzisiaj każdemu chętnemu np. Dysk Google, Dropbox, OneDrive nieodpłatnie udostępnią fragment swojej infrastruktury, a konkretnie wirtualnej przestrzeni dyskowej licząc, że jeżeli nasze potrzeby wzrosną ponad podany limit, nabędziemy odpłatnie dodatkowy pakiet. Obecnie, jeśli ktoś spróbuje szybkiej synchronizacji danych pomiędzy kilkoma urządzeniami, w większości przypadków nie będzie myślał o dodatkowych terabajtach

danych na podręcznym dysku, jak miało to miejsce kilkanaście lat temu.

Oczekiwania zarządców wobec systemu IT

Zarządcy oczekują od systemu IT, aby:

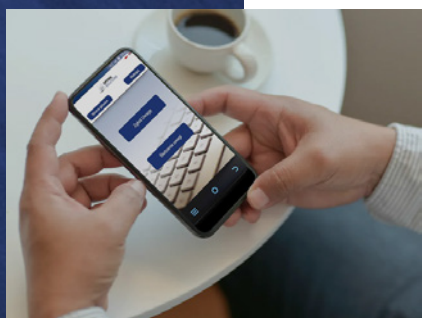
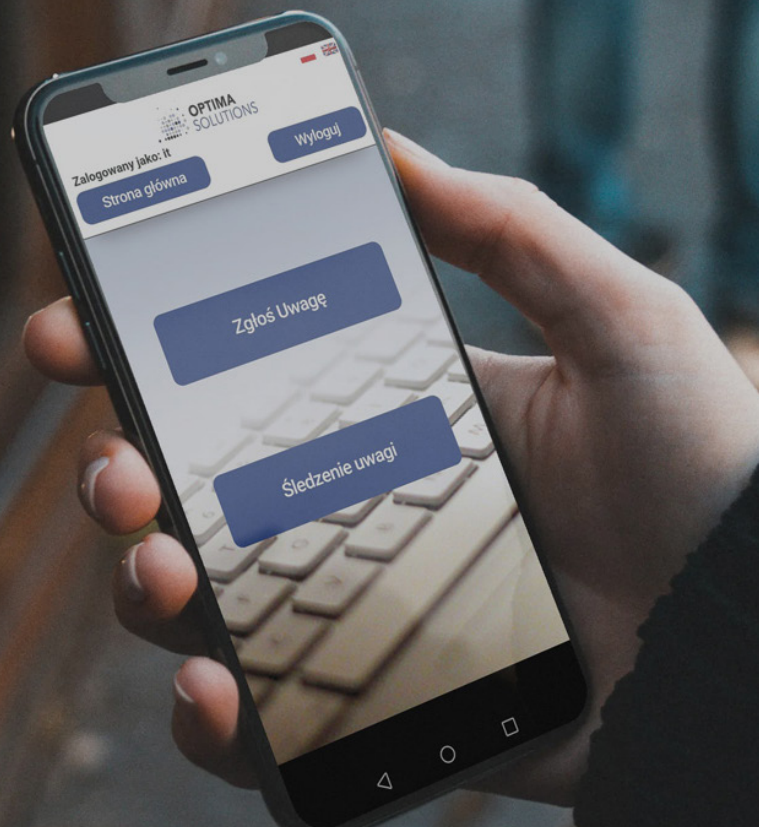
1. rutynowe pytania od mieszkańców były automatycznie obsługiwane,
2. system dostępny był 24 godziny na dobę, 7 dni w tygodniu przez cały rok,
3. dane były aktualne,
4. skalowalność była dostosowana do ilości użytkowników,
5. nowe funkcjonalności były tworzone szybko i elastycznie.

Kilkanaście lat temu w odpowiedzi na powyższe potrzeby większość firm informatycznych, po szczegółowym doprecyzowaniu, zaproponowały ofertę o wartości kilku milionów dolarów z czasem realizacji kilkanaście miesięcy. Dzisiaj standardową usługę możemy uruchomić w kilka godzin w chmurze obliczeniowej, płacąc za faktyczne wykorzystanie.

Światowe firmy korzystają z architektury mikro-usługowej (ang. micro-services), zamiast tradycyjnej klient-serwer czy architektury trójwarstwowej. Po pierwsze, mikrousługi przede wszystkim sto-

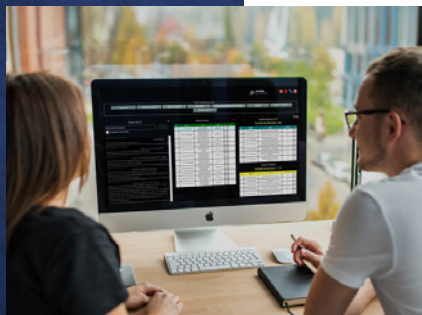
Doglądaj, nadzoruj, reaguj!

**Z aplikacją BPC Mobile
bieżące sprawy załatwisz
od ręki**



Moduł zgłaszania uwag z aplikacją mobilną

- koordynacja wszystkich służb na obiekcie za pomocą jednej aplikacji (sprzątanie, ochrona i technika)
- prosty, intuicyjny interface
- dostęp mobilny z telefonu lub tabletu
- dodawanie zdjęć ze znacznikami
- podgląd online zgłoszonych uwag
- natychmiastowe powiadomienia sms i e-mail



Aplikacje do obsługi technicznej obiektów



OPTIMASOLUTIONS

Optima Solutions Sp. z o.o.
ul. Warszawska 214/8
25-414 Kielce
www.optima-solutions.pl
e-mail: biuro@optima-solutions.pl

Skontaktuj się biuro@optima-solutions.pl

suje się dla *cloud native applications*. Korzystanie z chmury obliczeniowej jest dla nich czymś tak naturalnym, jak środowisko wodne dla ryby. *Sharing economy* wymaga elastycznej technologii dopasowanej do aktualnych potrzeb biznesowych.

Takie wymagania od strony technologicznej umożliwiają z jednej strony aplikacja, a z drugiej strony chmura obliczeniowa. Po drugie, są skalowalne, praktycznie bez ograniczeń. Ilość zasobów IT jest płynna i zależy głównie od użytkowników. Jeżeli np. ich liczba wzrasta, odpowiednio więcej serwerów angażowanych jest w obsługę danego systemu. Nie jest przy tym istotne, czy są to zasoby własne, czy udostępnione przez dostawcę chmury. Wreszcie po trzecie, aktualizacja systemu nie wymaga jego okresowej niedostępności.

To jednak nie wszystkie różnice:

1. w przypadku mikroustług modyfikacje systemu są częste, ale rzadko wymagają zmian w aplikacji klienta;
2. skomplikowane systemy składają się z małych elementów (usług). Poszczególne funkcjonalności pisane są w różnych narzędziach programistycznych, ale działają jako jeden wspólny system;
3. pomysły biznesowe są łatwe do skopiowania, ale systemy informatyczne już nie. Deweloperzy oprogramowania stają się królami życia w organizacjach, od ich pomysłowości i skrupulatnej analizy posiadanych zasobów zależy, czy nowa wartość dodana dla biznesu zostanie osiągnięta po stronie systemów IT.

Zgłoszenia przez system IT

W przypadku gospodarowania nieruchomościami nie wolno zapominać, że coraz bardziej roszczeniowi mieszkańcy oczekują szybszego zaspokojenia ich potrzeb. Może warto zastanowić się, czy sfrustrowany mieszkaniowiec, zamiast „żywemu człowiekowi” nie mógłby poskarżyć się systemowi IT na wszelkie niedoskonałości współczesnego świata. Systemowi, który jest zawsze dla niego

miły i uprzejmy, niezależnie od doboru słów zgłaszającego, dostępny całą dobę i w dodatku umie rozpoznać zgłaszającego po numerze telefonu, adresie e-mail czy loginie, a na typowe pytania posiada zasób standardowych odpowiedzi tzw. FAQ (ang. Frequently Asked Questions).

Na pytania bardziej skomplikowane co prawda nie odpowie, ale może poprosić o opisanie zaistniałej sytuacji e-mailem, który trafi do kolejki zgłoszeń, przypisywanych pracownikom z odpowiednich działów. Każdemu zgłoszeniu nadawany jest przy tym unikalny numer, umożliwiający śledzenie jego przebiegu, a historia zgłoszenia jest zapisywana w bazie danych.

Systemy te ponadto mogą identyfikować rozmówcę na podstawie biometrycznej analizy głosu, a po przetransferowaniu rozmowy do konsultanta mogą wyświetlić się na ekranie komputera dane osoby dzwoniącej (np. zaległości w płatnościach mogą być wyróżnione na czerwono). Klient może odnieść wrażenie, że ma do czynienia z profesjonalną firmą, która załatwia sprawę przy pierwszym kontakcie, a nie przełącza od osoby do osoby, wiele razy wyjaśniając, w jakiej sprawie dzwoni.

Oczekiwania mieszkańców a system IT

Wszystko wskazuje na to, że oczekiwania mieszkańców wobec zarządców nieustannie będą rosły. Szybkie, sprawne reagowanie na zgłoszenia usterek, awarii, bez systemu informatycznego stają się już praktycznie niemożliwe.

Zdecydowana większość zarządców nieruchomości korzysta obecnie z zewnętrznego systemu IT, ułatwiającego przede wszystkim dostarczanie mieszkańcom informacji o rozliczeniach. Należy jednak pamiętać, że biznes to wymiana zasobów między stronami, każda ze stron z tej wymiany powinna odnieść korzyści i satysfakcję z pracy z partnerem, z którym buduje długoterminową relację i stara się pomóc, nie stawiając wyłącznie na to, żeby jak najwięcej zarobić.

Zarządzanie nieruchomościami bez nowych technologii coraz trudniejsze

Redakcja

Rynek nieruchomości w czasie trwającej pandemii przyspiesza w zakresie transformacji cyfrowej. Dowodem tego są biura i centra handlowe, w których zarządcy testują nowe rozwiązania i technologie mające na celu m.in. zwiększanie bezpieczeństwa osób korzystających z tych przestrzeni. Ta właśnie przesłanka będzie coraz bardziej wyraźna w nowej rzeczywistości na rynku nieruchomości komercyjnych, na którym zyskują na znaczeniu edge computing czy sztuczna inteligencja.

Edge computing to termin określający przetwarzanie brzegowe. Obecnie to jeden z najważniejszych trendów na rynku IT i może odgrywać kluczową rolę w kontekście sieci 5G oraz urządzeń podłączonych do Internetu. Dodatkowo, połączenie technologii edge computingu z rozwiązaniami chmurowymi jest jedyną drogą do zapewnienia dalszego rozwoju Internetu Rzeczy (IoT) i takich koncepcji, jak inteligentne miasto i dom.

Szerokie możliwości systemów

Ewoluuje pod względem technologii aplikacje i systemy zapewniają wsparcie wielu procesów na rynku nieruchomości. Przykładem mogą być narzędzia technologiczne do zarządzania dostawami materiałów na plac budowy czy aplikacje umożliwiające kompleksowe zarządzanie budynkiem, przestrzenią biurową i pracą zatrudnionych tam specjalistów.

Wystarczy słowo

Według firmy badawczej Gartner, 30% ludzkich interakcji z technologią będzie odbywać się poprzez rozmowę ze smartfonami. Według AdWeek, do 2022 r. rynek rozpoznawania głosu wyniesie 40 mld dolarów, a 55% domów będzie miało inteligentny głośnik.

Sztuczna inteligencja a prywatność danych

Artificial Intelligence (AI) to od lat hasło przewodnie charakteryzujące rozwiązania PropTech.

Chodzi przede wszystkim o ogromny potencjał w zakresie poprawy doświadczenia najemcy, właściciela i zarządcy danej nieruchomości. Jednak najistotniejszą kwestią w tym obszarze jest świadomość i wiedza osób odpowiedzialnych za wdrażanie tego typu technologii na temat regulacji związanych z prywatnością i bezpieczeństwem danych.

Gromadzenie danych dotyczących użytkowników budynków musi iść w parze z dokładną znajomością lokalnych wymagań związanych z bezpieczeństwem informacji i potrzeb klientów. Liczba rozwiązań rośnie lawinowo, należy pamiętać, że mają one przede wszystkim służyć użytkownikom nieruchomości i zapewniać im większe bezpieczeństwo.

Kwestie zmiany doświadczeń i cyfryzacji procesów coraz częściej kojarzone są także z rozwiązaniami dla sektora retail i przestrzeni hotelowych, szczególnie w zakresie bezpieczeństwa. Jednym z kluczowych obecnie aspektów jest wywiad epidemiologiczny, który zazwyczaj przeprowadza się analogowo, a tysiące dokumentów w wersji papierowej składowanych jest w tradycyjnych archiwach, uniemożliwiając szybki powrót do konkretnych danych.

Dziś – w dobie pandemii – to właśnie od poziomu technologicznego przygotowania firm zależy powodzenie ich biznesu.

Źródło: linkleaders.prowly.com

INWESTPROJEKT
 SŁUPSK Sp. z o.o.
 ul. Kaszubska 45
 76-200 Słupsk
 tel. 59 841 37 02
 fax 59 842 86 48
 centrala@inwestprojekt.pl
 www.inwestprojekt.pl

OPROGRAMOWANIE 

PROJEKTOWANIE 

KONTAKT 

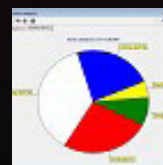
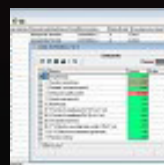
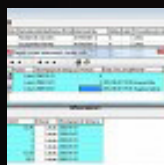
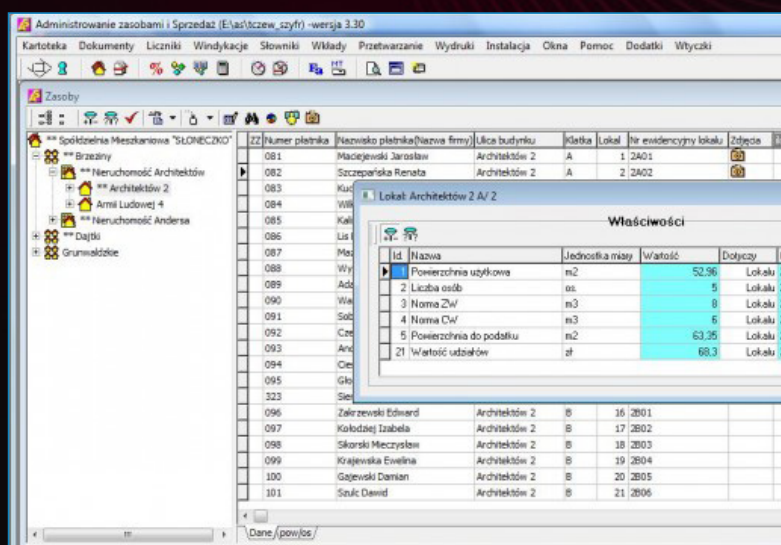
AS

PROGRAM DO ADMINISTROWANIA ZASOBAMI I ROZLICZANIA SPRZEDAŻY

Program pracujący w środowisku
 WINDOWS XP/Vista/7/8/10, przeznaczony
 dla wszystkich podmiotów zajmujących się
 zarządzaniem i administrowaniem zasobami,
 np. zarządców wspólnot i zasobów
 komunalnych, zarządców nieruchomości
 komercyjnych, deweloperów, spółdzielni
 mieszkaniowych, Towarzystw Budownictwa
 Społecznego itp.

Program składa się m.in. z następujących
 modułów:

- Podstawowy
- Liczniki
- Windykacje wewnętrzne (ugody) i sądowe
- Faktury
- Noty odsetkowe
- Dodatki mieszkaniowe
- Wyciągi bankowe
- Wspólnoty
- Członkowie
- Właściciele
- Wkłady
- Dokumentacja graficzna zasobów
- Remonty i przeglądy
- Rejestr pism
- Drukarka fiskalna
- Wysyłanie e-maili i SMS-ów
- Kojarzenie uznań z obciążeniami
- internetowy AS



Techniki zdalnego odczytu w czasach koronawirusa

Redakcja

Zdalny odczyt mediów to na obecny czas – trwającej pandemii – pożądane rozwiązanie. Trzeba przyznać, że z powodzeniem jest wykorzystywany w mieszkalnictwie. Postęp w dziedzinie technik informatycznych pozwolił na ujednolicenie pewnych standardów i stworzenie otwartego systemu komunikacyjnego do odczytu i rozliczania zużycia wszystkich mediów, a także archiwizowania danych pomiarowych.

Na początek słowo wyjaśnienia. Open Metering System (czyli OMS) to ujednolicony standard komunikacji do sprawnego systemu zarządzania energią. Gromadzenie wszystkich danych dotyczących zużycia energii w jednym miejscu to wielka wygoda przede wszystkim dla lokatorów. Dzięki temu każdy mieszkaniec wie, za co płaci i może kontrolować swoje wydatki.

Zaletą rozwiązań tego typu jest też to, że w żaden sposób nie angażują lokatorów, a odczyt pobranej energii czy wody może odbywać się w każdej chwili. A zatem zdalny odczyt rozwiązuje problem nieobecności mieszkańca w lokalu podczas odwiedzin inkasenta spisującego liczniki. Załóżmy, że w jednym bloku jest średnio od kilkudziesięciu do kilkuset liczników, wówczas odczyt liczników może być prawdziwym koszmarem.

Nowoczesne rozwiązania zdalnego odczytu mediów to nie tylko wygodny odczyt. Możliwie jest także wykrywanie wycieku instalacji, a to z kolei wpływa na szybką reakcję i naprawę usterki.

Dodatkową funkcjonalnością jest wykonywanie różnego rodzaju analiz, które ułatwiają zarządzanie budynkiem oraz kontrolę rozliczeń.

System także informuje o pojawieniu się przepływu wstecznego w instalacji lub źle zamontowanym wodomierzu. Odczyty można wykonywać z wielu liczników jednocześnie. Funkcja ta pozwala na prowadzenie dokładnego bilansu zużycia wody w całym budynku dla wszystkich lokali.

Ale to nie wszystko – zdalny odczyt i nowoczesne liczniki stanowią także swoiste zabezpieczenie przed niepożądanymi działaniami, takimi jak próby oszustwa i kradzieży wody z instalacji. Nowe liczniki są zwykle odporne na działanie magnesów, które zatrzymują obroty wodomierza. Także szybkę urządzenia wykonuje się ze specjalnego szkła, które natychmiast reaguje na próby ściskania licznika celem zatrzymania obrotów.

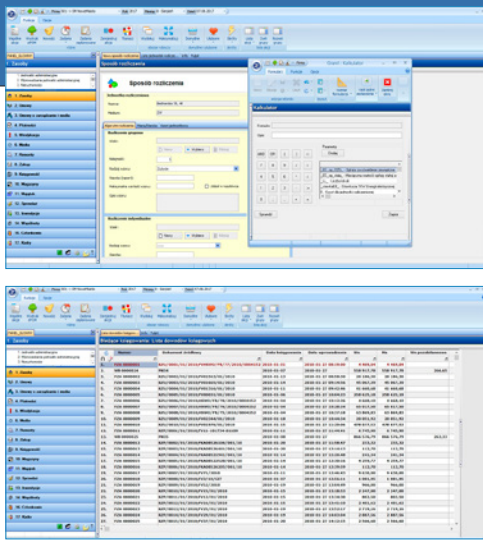
Nowoczesne technologie dają zarządcom budynków dostęp do wszystkich danych o budynku z poziomu komputera, tabletu czy telefonu – to bardzo ważne, szczególnie teraz – w czasie trwającej pandemii.

Posiadanie sprawnego i nowoczesnego systemu zdalnego odczytu mediów w budynku jest tzw. dobrem wspólnym. Zarówno zarządcy, jak i lokatorzy otrzymują niewątpliwie korzyści z jego użytkowania.

Zestawienie systemów informatycznych

Kontakt	 Weles 3 SYSTEM ONLINE Weles sp z o.o. sp. k. Normandii 3F 05-500 Józefostaw weles@e-adm.pl www.weles3.pl 
Nazwa produktu	Weles3 kompleksowy system dla zarządców nieruchomości, wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych dostępny ONLINE
Opis produktu	ZAKRES FUNKCJONALNOŚCI Dla zarządcy • ewidencja lokali wraz ze wszystkimi danymi • naliczanie zaliczek, rozliczeń liczników • łatwa rejestracja korekt i automatyczne generowanie naliczeń Księgowość • pełny system księgowy z dwustronnym księgowaniem • wspólny szablon planu kont wszystkich nieruchomości • automatyczne wczytywanie wyciągów bankowych import wyciągów z większości banków • wsparcie księgowości (OCR, automatyczne podpowiadanie • nieruchomości, kontrahenta i kont do zaksięgowania) Wydruki • możliwość realizacji wydruków do formatów PDF i Excel • możliwość wysyłki wydruków przez mail i pocztę (przez Envelo) • szerokie możliwości komponowania wydruków Komunikacja • możliwość wysyłki bezpośrednio z systemu wiadomości e-mail, listów, sms i PUSH (powiadomień) • forum dyskusyjne wspólnoty • obsługa zgłoszeń od właścicieli Zintegrowany z Weles3 portal dla mieszkańców • podgląd dla mieszkańców do rozliczeń i wszystkich składników opłat, • głosowanie uchwał online • opłacanie rachunków bezpośrednio z aplikacji • podgląd liczników • dostęp do materiałów informacyjnych, forum i zgłoszeń   ToMojDom.pl
Grupa docelowa	• zarządcy nieruchomości • wspólnoty mieszkaniowe • spółdzielnie mieszkaniowe

Zestawienie systemów informatycznych

Kontakt	 DomConsult DOMCONSULT Sp. z o.o. Aleja Solidarności 46 61-696 Poznań tel. 61 849-73-05 tel. 61 849-71-28 sprzedaz@domconsult.com www.domconsult.com
Nazwa produktu	SYSTEM GRANIT HOME
Opis produktu	Narzędzie umożliwiające kompleksowe wsparcie przedsiębiorstw z branży zarządzania nieruchomościami, niezależnie od rodzaju zarządzanej własności. Najważniejsze cechy systemu GRANIT home: • zbudowany z modułów, których dobór i konfiguracja zależą od indywidualnych potrzeb klienta, • umożliwia kompleksową obsługę wszystkich obszarów problemowych pracy zarządcy nieruchomości, • działa w oparciu o jedną, centralną bazę danych – w pełni integrując całość struktury firmy, • intuicyjny w obsłudze, zwiększający efektywność, wygodę i jakość pracy, • współpracujący z najpopularniejszymi aplikacjami biurowymi, • otwarty na rozbudowę i indywidualny rozwój, dzięki zastosowaniu nowoczesnej technologii i otwartej struktury modułowej, • aktywnie wspomagający dwustronną, internetową komunikację na linii zarządca – klient. 
Grupa docelowa	• przedsiębiorstwa z branży mieszkaniowej i komunalnej • towarzystwa budownictwa społecznego • spółdzielnie mieszkaniowe

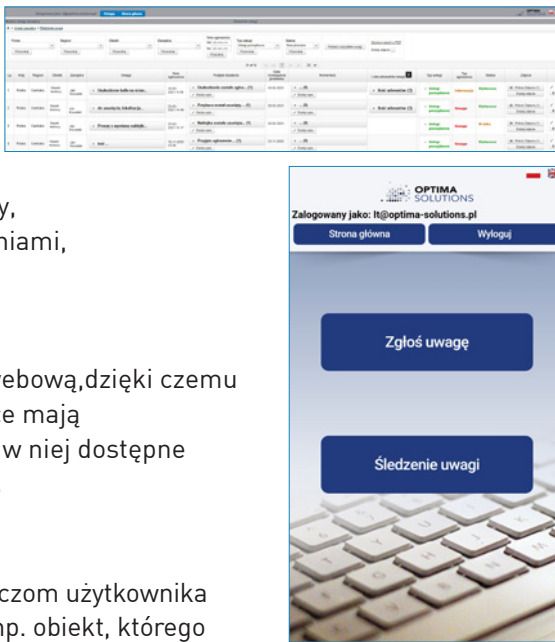
Zestawienie systemów informatycznych

Kontakt	Tron ul. Ołbińska 19 50-233 Wrocław tel. +48 606 674 128 tel./fax +48 71 780 64 73 tron@tron.net.pl www.tron.net.pl
Nazwa produktu	TRISTAN – OPROGRAMOWANIE WSPIERAJĄCE OBSŁUGĘ NIERUCHOMOŚCI
Opis produktu	Oprogramowanie składa się z kilkunastu modułów odpowiadających najważniejszym obszarom zarządzania nieruchomościami: • kontrahenci – szczegółowa baza kontrahentów • infrastruktura – opis nieruchomości wraz z wizualizacją • poczta – rejestr korespondencji • zgłoszenia – rejestr zgłoszeń wynajmujących/lokatorów • zlecenia – grupowanie zleceń • księgowość – elektroniczna forma ksiąg finansowych • przychody – ewidencja dokumentów przychodowych, zbiorcze drukowanie faktur • refaktury – refakturowanie kosztów związanych z eksploatacją nieruchomości głównie od strony mediów, rozdzielanie kosztów na najemców zgodnie z umowami • koszty – ewidencja i rozliczanie wszelkich dokumentów kosztowych • organizacje – zarządzanie wspólnotami i spółdzielniami mieszkaniowymi oraz ich rozliczeniami • banki – zarządzanie numerami kont bankowych oraz wyciągami • kasa – rejestracja operacji gotówkowych (obsługa dokumentów KP, KW oraz zbiorczych raportów) • administracja – konfigurowanie całego systemu i dopasowanie do indywidualnych potrzeb • umowy – rejestracja umów najmu, automatyczne generowanie należności związanych z umowami • rozrachunki – rozliczanie firmy z kontrahentami na poziomie dokumentacji • zadania – wyświetlanie powiadomień, potwierdzeń, przypomnień generowanych przez wszystkie moduły systemu • CRM – zarządzanie kontaktami z wybranymi kontrahentami
Grupa docelowa	• wspólnoty mieszkaniowe • zarządcy wspólnot mieszkaniowych • spółdzielnie mieszkaniowe • zarządcy nieruchomości komercyjnych • towarzystwa budownictwa społecznego • gminy w komórkach zajmujących się zarządzaniem nieruchomościami • biura rachunkowe

Zestawienie systemów informatycznych

Kontakt	 admify  Perseus Admify Spółka z o.o. Spółka k. Tadeusza Korsaka 6/23, 03-744 Warszawa tel. 732 799 610 kontakt@admify.pl www.admify.pl Perseus Spółka z o.o. ul. Plac Europejski 3, 00-844 Warszawa tel. 600 856 846 perseus@perseus.com.pl www.perseus.com.pl
Nazwa produktu	CYFROWA PLATFORMA ADMIFY & PERSEUS WSPIERAJĄCA ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI
Opis produktu	Innowacyjna platforma, która rewolucjonizuje zarządzanie nieruchomościami dostarczając w pełni cyfrową, efektywną operacyjnie i kosztowo obsługę klientów oraz wspiera firmy zarządzające nieruchomościami w transformacji cyfrowej. Kluczowe funkcjonalności platformy umożliwiające cyfrową obsługę klienta: • nowoczesna platforma umożliwiająca wymianę danych z podmiotami zewnętrznymi (Banki, Urzędy, brokerzy płatności etc) za pomocą API, • system klasy CRM umożliwiający prowadzenie wielokanałowej, ukierunkowanej i spersonalizowanej komunikacji z klientem, • platforma self-service dostępna online 24/7 dla użytkowników, zawsze i wszędzie na dowolnym urządzeniu, • intuicyjna aplikacja mobilna spełniająca oczekiwania klienta, • rozbudowany pulpit nawigacyjny umożliwiający skuteczną kontrolę i nadzór nad dostawcami usług oraz sprawną interakcję z klientem, • prowadzenie pełnej księgowości opartej o koncepcję dwuwymiarowego planu kont z pełnym odwzorowaniem struktury nieruchomości na kontach księgowych, z wykorzystaniem rozpoznawania faktur (OCR), • raporty analityczno-finansowe oraz raporty statusowe z postępów prac, • bezpieczeństwo danych użytkowników i społeczności. Co wyróżnia oprogramowanie na tle konkurencji? Oferuje pełny zakres funkcjonalny wymagany przez zarządców nieruchomości oraz zintegrowane rozwiązania adresujące życiowe problemy i potrzeby użytkowników oraz społeczności w oparciu o komponenty i usługi (finansowe, nie-finansowe, własne, firm trzecich). Platforma dostępna w modelu oprogramowanie jako usługa.
Grupa docelowa	Platforma Admify & Perseus jest przeznaczona dla: • firm zarządzających i administrujących nieruchomościami, • wspólnot mieszkaniowych, • spółdzielni mieszkaniowych, • deweloperów, • zakładów gospodarki mieszkaniowej, • towarzystw budownictwa społecznego, • firm zajmujących się świadczeniem usługi księgowości wspólnotom i spółdzielniom mieszkaniowym.

Zestawienie systemów informatycznych

Kontakt	 OPTIMASOLUTIONS Optima Solutions Sp. z o.o. ul. Warszawska 214/8 25-414 Kielce tel. +48 607 150 679 biuro@optima-solutions.pl www.optima-solutions.pl
Nazwa produktu	APLIKACJA DO ZGŁASZANIA UWAG NA OBIEKCIE - BPC MOBILE
Opis produktu	Aplikacja webowa – główny trzon usługi Sercem systemu umożliwiającego zgłaszanie uwag jest aplikacja webowa. Z jej poziomu obsługuje się kwestie administracyjne, w tym: • dodawanie obsługiwanych obiektów do listy, • dodawanie użytkowników wraz z uprawnieniami, • generowanie raportów. BPC Mobile – mobilne zgłaszanie uwag BPC Mobile jest skoordynowana z aplikacją webową, dzięki czemu wszelkie zmiany wprowadzone w przeglądarce mają odzwierciedlenie w urządzeniu mobilnym. Są w niej dostępne dwa moduły: zgłaszanie oraz śledzenie uwag. Zgłaszanie uwag Po wybraniu w aplikacji opcji „zgłoś uwagę”, oczom użytkownika ukazuje się częściowo wypełniony formularz, np. obiekt, którego dotyczy zgłoszenie wybrany zostaje w oparciu o lokalizację GPS telefonu. Użytkownik ma możliwość m.in. dodania opisu uwagi, zdjęcia ze znacznikiem oraz wyboru, do kogo uwaga powinna być wysłana w formie e-mail i SMS. Możliwe jest niezależne koordynowanie pracy ochroniarzy, techników czy personelu sprzątającego. Śledzenie uwag System sprawia, że przeoczenie uwagi jest praktycznie niewykonalne – uprawnione osoby otrzymują powiadomienia aż do momentu przyjęcia zgłoszenia. W telefonie można na nie od razu zareagować – wystarczy dodać komentarz lub kolejne zdjęcie pokazujące postęp prac. Korzystanie z BPC Mobile sprawia, że obsługa obiektu może działać bez opóźnień, a każda zmiana jest na bieżąco śledzona. 
Grupa docelowa	• spółdzielnie mieszkaniowe • komunalni zarządcy nieruchomości • zarządcy wspólnot mieszkaniowych • zarządcy powierzchni biurowych • deweloperzy zarządzający zasobami mieszkaniowymi • zarządcy galerii handlowych • zarządcy sieci sklepów • zarządcy magazynów i hal • firmy z branży cleaningowej • firmy z branży technicznej • firmy z branży ochroniarskiej

Zestawienie systemów informatycznych

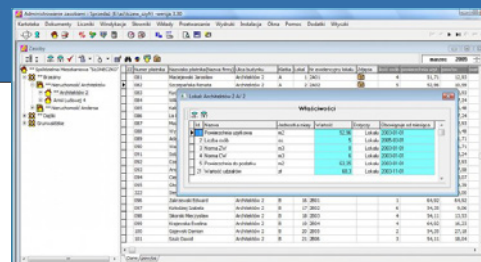
Kontakt



INWESTPROJEKT SŁUPSK Sp. z o.o.
ul. Kaszubska 45, 76-200 Słupsk
tel. 59 841 37 02, fax 59 842 86 48
centrala@inwestprojekt.pl
www.inwestprojekt.pl

Nazwa produktu

AS – PROGRAM DO ADMINISTROWANIA ZASOBAMI I ROZLICZANIA SPRZEDAŻY



Opis produktu

Program składa się m.in. z następujących modułów:

- **Podstawowy** – czyli m.in. ewidencja zasobów, kontrahentów i płatników, definiowanie dowolnych właściwości zasobów, składników opłat i sposobów ich naliczania oraz kont i ich składników, wprowadzanie dokumentów wpłat, odsetek i korekt, import danych o zużyciu mediów, eksporty i importy do i z programów zewnętrznych
- **Liczniki** – ewidencja dowolnych liczników głównych i indywidualnych i rozliczanie ich, tworzenie faktur
- **Windykacje wewnętrzne (ugody) i sądowe** – rejestracja porozumień zawartych z płatnikami w zakresie spłat (rat) i umorzeń, spraw oddanych do sądu i zasądzonych, automatyczne księgowania i przeksięgowania związane z ugodami, umorzeniami i windykacjami sądowymi
- **Faktury** – automatyczne tworzenie faktur na podstawie naliczeń wymiarów za dowolny okres, wprowadzanie faktur i ich korekt oraz automatyczne uwzględnianie ich w kartotece kont
- **Noty odsetkowe** – automatyczne tworzenie not odsetkowych za okres od poprzedniej noty do podanego dnia
- **Dodatki mieszkaniowe** – rejestr decyzji o przyznaniu dodatków, automatyczne tworzenie dokumentów wpłat, zawieszanie i odwieszanie dodatków
- **Wyciągi bankowe** – import elektronicznych wyciągów bankowych, ręczne wprowadzanie wyciągów bankowych, tworzenie wspólnej bazy płatników
- **Wspólnoty** – ewidencja wspólnot, właścicieli i najemców, płatników grupowych, rozliczenia funduszu remontowego, kosztów, pożytków, mediów oraz innych składników finansowych
- **Członkowie** – ewidencja członków i współczłonków
- **Właściciele** – ewidencja właścicieli własności wyodrębnionych
- **Wkłady** – ewidencja wkładów płatników i oczekujących
- **Dokumentacja graficzna zasobów**
- **Remonty i przeglądy** - ewidencja zgłaszanych prac remontowych oraz wykonanych przeglądów
- **Rejestr pism**
- **Drukarka fiskalna**
- **Wysyłanie e-maili i SMS-ów**
- **Kojarzenie uznań z obciążeniami**
- **iAS** - internetowy dostęp kontrahentów do rozliczeń opłat i mediów, danych lokalu, historii zmian wymiarów, faktur, pism, komunikatów, poczty, zdalnego głosowania, forum.

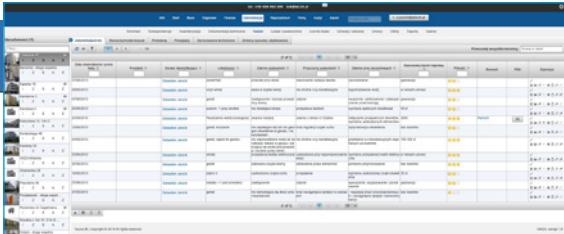
Grupa docelowa

- zarządcy wspólnot i zasobów komunalnych
- zarządcy nieruchomości komercyjnych
- deweloperzy
- spółdzielnie mieszkaniowe,
- towarzystw budownictwa społecznego

Zestawienie systemów informatycznych

Kontakt	MMSoft s.c. al. Krasińskiego 1/3, 31-111 Kraków Tel./fax: (12) 431 10 69 mmsoft@mmsoft.com.pl www.mmsoft.com.pl
Nazwa produktu	MMSOFT – OPROGRAMOWANIE DO ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI
Opis produktu	System firmy MMSOFT jest zintegrowanym oprogramowaniem ułatwiającym i usprawniającym proces administrowania nieruchomościami. Program Lokale: • ewidencja zasobów, dowolnych parametrów opisujących zasoby, urządzeń pomiarowych wraz z całkowitą historią odczytów (z możliwością importu liczników i odczytów z pliku CSV lub XLS), • ewidencja uchwał i ankiet wspólnot mieszkaniowych wraz z pełnym archiwum głosowań (z możliwością głosowania online), • ewidencja korespondencji, zgłoszeń mieszkańców, zleceń usług, prac remontowych, terminów przeglądów, • całkowita automatyzacja procesu naliczania zaliczek miesięcznych oraz ich rozliczania, definiowanie dowolnych algorytmów, wyliczanie średnich norm zużycia, generowanie raportów oraz zawiadomień, możliwość wykonywania jednorazowych naliczeń. • dodatkowo, możliwość importowania rozliczeń mediów dokonanych przez zewnętrzne firmy rozliczające (ISTA, TECHEM), • prowadzenie pełnej ewidencji dokumentów sprzedaży, zakupu, księgowości i wyciągów bankowych, prowadzenie rozrachunków z właścicielami i dostawcami, możliwość zbudowania własnego planu kont księgowych, • generowanie JPK, CIT-8, e-sprawozdań, • obsługa płatności masowych, możliwość automatycznego wczytania wyciągów bankowych generowanych w formatach MT940 oraz CSV, • rozbudowany moduł OCR, obsługa kodów kreskowych, • generowanie wezwań do zapłaty i potwierdzeń salda, naliczanie odsetek od nieterminowych zapłat, ewidencja rat i postępowań sądowych, • wysłanie wiadomości e-mail do mieszkańców z poziomu jakiegokolwiek raportu, generowanie korespondencji seryjnej do wielu odbiorców na podstawie zdefiniowanych szablonów, wysyłka z programu wiadomości SMS (usługa LokaleSMS). Usługa LokaleNet: • dostęp przez internet dla mieszkańców do danych udostępnionych przez zarządcę, • głosowanie nad uchwałami oraz ankietami.
Grupa docelowa	• wspólnoty mieszkaniowe • zarządcy wspólnot mieszkaniowych • spółdzielnie mieszkaniowe • zarządcy nieruchomości komercyjnych • towarzystwa budownictwa społecznego • deweloperzy zarządzający zasobami mieszkaniowymi • firmy księgowe zajmujące się zarządzaniem nieruchomościami

Zestawienie systemów informatycznych

Kontakt	 INTERAKTYWNA ADMINISTRACJA NIERUCHOMOŚCI Interaktywna Administracja Nieruchomości biuro@ian24.pl tel. (22) 299 59 75 www.ian24.pl
Nazwa produktu	SYSTEM IAN
Opis produktu	 IAN – Interaktywna Administracja Nieruchomości – to nowoczesny CRM dla zarządcy nieruchomości, pozwalający na zautomatyzowanie procesów związanych z utrzymaniem i administrowaniem budynkami. Dzięki umieszczeniu programu w chmurze, zarządca otrzymuje dostęp do informacji z dowolnego urządzenia. Funkcjonalności systemu IAN skupione zostały w czterech grupach: Nieruchomości, Finanse, Biuro i Organizacja NIERUCHOMOŚCI: • moduł: sprawy bieżące; mieszczą się tu procedowane zadania, wymagające pilnej interwencji zarządcy. • moduł: korespondencja; umożliwia automatyczne rejestrowanie każdego dokumentu. • moduł: inwentaryzacja nieruchomości; umożliwia wprowadzenie informacji o nieruchomości wraz z rejestrem i miejscem przechowywania dokumentacji papierowej. • moduł: dokumentacja techniczna; stanowi bazę dokumentów. • moduł: nadzór; umożliwia sprawowanie kontroli nad elementami konstrukcji i wyposażenia nieruchomości. • moduł: dokumentacja lokali i powierzchni; zawiera rejestr właścicieli i najemców, parametry lokalu oraz dokumentację poszczególnych lokali. • moduł: liczniki; pozwala na rozliczenie kosztów oraz automatyczną analizę nieprawidłowych wskazań urządzeń. • moduł: uchwały i zebrania; umożliwia wprowadzanie aktów prawa wewnętrznego (uchwał) i wyszukiwania treści według haseł. Pozwala na przygotowanie treści uchwał. • moduł: umowy; umożliwia rejestrowanie i weryfikowanie umów oraz wyszukiwanie treści według haseł. • moduł: oferty/dostawcy usług; umożliwia przygotowywanie zapytań ofertowych. • moduł: raporty/analizy; stworzony z myślą o większych podmiotach, wymagających nie tylko wsparcia systemu pracy. FINANSE: Moduł: naliczenia/rozliczenia/wyndykacja; umożliwiające bieżące kontrolowanie kwestii finansowych nieruchomości, wystawiania faktur oraz nadzorowania czynności windykacyjnych. ORGANIZER: Moduł: kalendarz; umożliwia zapoznanie się ze wszystkimi zadaniami, a także wprowadzenie nowych zdarzeń. BIURO: Moduł: poczta elektroniczna; posiada funkcjonalności zbliżone do najpopularniejszych programów pocztowych. USTAWIENIA: moduł: pracownicy; stworzony z myślą o większych podmiotach. KORZYŚCI: • zarządzanie dowolną liczbą nieruchomości • natychmiastowe zapoznanie się z zadaniami do wykonania • indywidualizacja funkcji i interfejsu • zarządzanie poszczególnymi modułami, stroną www, pracownikami itp. • opcja samouczka • zamieszczanie istotnych informacji branżowych w pozycji Artykuł.
Grupa docelowa	System przeznaczony dla zarządców nieruchomości mieszkaniowych, wspólnot mieszkaniowych, administratorów. Jako jedyny na rynku, program obejmuje całość prac związanych z zarządzaniem nieruchomościami mieszkaniowymi.

Komentarz do propozycji zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych

Jerzy Jankowski

Ministerstwo Sprawiedliwości zapowiada zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Propozycje zmian to przykład ograniczenia samorządności spółdzielczej.

Ministerstwo Sprawiedliwości zapowiada zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, które nadmiernie ingerują w konstytucyjną zasadę wolności zrzeszania się i wynikającą z niej zasadę samostanowienia się, gdyż nie usprawiedliwiają one swojej ingerencji ważnym interesem publicznym ani żadną inną przesłanką ustanowioną w art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Proponowane rozwiązanie jest sprzeczne z zasadą demokratycznego państwa prawnego. Założenia zmian w przepisach prawa dotyczą bowiem wyłącznie sektora spółdzielni mieszkaniowych, dyskryminując ten sektor względem pozostałych sektorów spółdzielczych oraz innych podmiotów prywatnych, np. spółek prawa handlowego czy deweloperów.

Ponadto zgodnie z wielokrotnie prezentowanymi poglądami Trybunału Konstytucyjnego, uregulowane w Konstytucji zasady postępowania legislacyjnego stanowią gwarancje stanowienia prawa w demokratycznym państwie, istotnie przyczyniając się do tego, że proces ten przebiega ze szczególną rozważą, przy istnieniu i przestrzeganiu instytucjonalnych warunków wszechstronnego rozważenia zgłaszanych propozycji legislacyjnych, zanim staną się one obowiązującym prawem.

O sposobie wyboru zarządu i kadencyjności powinni decydować spółdzielcy

Zgodnie z przepisem art. 49 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, członków zarządu, w tym prezesa i jego zastępców, wybiera i odwołuje, stosownie do postanowień statutu, rada lub walne zgromadzenie. Rozwiązanie to stanowi więc przejaw samorządności i autonomii spółdzielczej oraz kontynuację rozwiązania, które

zawarte było w pierwszej w Europie, polskiej ustawie o spółdzielniach, która do dnia dzisiejszego podawana jest na świecie za wzór dobrego prawa spółdzielczego. W art. 33 ustawy z dnia 29 października 1920 r. o spółdzielniach zawarto normę, zgodnie z którą sposób wyboru zarządu określa właśnie statut. Tym samym już 100 lat temu rozwiązanie to było uznawane za przejaw samorządności i autonomii spółdzielczej. To członkowie spółdzielni, przyjmując statut, powinni bowiem decydować czy kompetencję tę przekazać do Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

W dniu 29 października 2020 r. przypadła setna rocznica uchwalenia ustawy z dnia 29 października 1920 r. o spółdzielniach. Nawet uchwałą Sejmu RP z dnia 28 października 2020 r. upamiętniono setną rocznicę ustanowienia pierwszej w Polsce ustawy o spółdzielniach, która tak jak jest to obecnie w przepisach, uwzględniając zasady demokracji członkowskiej, pozostawiała decyzję co do wyboru zarządu przez Walne Zgromadzenie albo Radę Nadzorczą samym członkom spółdzielni w drodze statutu.

Tak samo kadencyjność powinna zostać pozostawiona decyzji samych członków spółdzielni, którzy mogą teraz na mocy statutu taką kadencyjność wprowadzić.

W niezgodzie z ustawą zasadniczą

Problemy do rozwiązania są natomiast inne, spowodowała je nowelizacja ustawy o spółdzielniach dokonana ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze (dalej: ustawa).

Do najważniejszych zarzutów niezgodności ustawy z ustawą zasadniczą należy zaliczyć:

1. art. 1 ust. 9 ustawy z art. 2, art. 12, art. 32 ust. 2, art. 58 ust. 1, a także art. 121 ust. 2 w zw. z art. 118 ust. 1 Konstytucji RP, w zakresie w jakim wyłącza możliwość wnoszenia wpisowego i udziałów w spółdzielniach mieszkaniowych i ogranicza możliwość składania deklaracji członkowskich wyłącznie do właścicieli lokali, regulacja powyższa nie była również objęta przekazanym Senatowi przedłożeniem Sejmu – spółdzielnia mieszkaniowa nie odpowiada teraz definicji spółdzielni w rozumieniu ustawy Prawo spółdzielcze oraz Międzynarodowych Zasad Spółdzielni, pozbawienie spółdzielni możliwości budowania kapitału, w szczególności nowych spółdzielni mieszkaniowych, które *de facto* pozbawiono przez to możliwości funkcjonowania;
2. art. 3 ust. 1 ustawy z art. 12, art. 58 ust. 1 Konstytucji RP, w zakresie w jakim przewiduje członkostwo w spółdzielni z mocy prawa osób w nim wymienionych, bez składania deklaracji członkowskiej i podjęcia stosownej uchwały przez właściwy organ spółdzielni;
3. art. 3 ust. 3 [2] ustawy z art. 2, art. 12 oraz art. 32 ust. 2 Konstytucji RP, w zakresie w jakim przewiduje nabycie, przez osoby w nim wymienione, członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej z mocy prawa;
4. art. 3 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z art. 2, art. 12, art. 58 ust. 1 oraz art. 64 ust. 1 ust. Konstytucji RP, w zakresie w jakim dopuszcza dokonanie podziału majątku spółdzielni mieszkaniowej z osobami niebędącymi jej członkami;
5. art. 1 ust. 8 zd. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z art. 2, art. 12, art. 31 ust. 3 oraz 58 ust. 1 Konstytucji RP, w zakresie w jakim członek spółdzielni mieszkaniowej, w tym w szczególności, ten któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo lokalu, nie może wypowiedzieć członkostwa w spółdzielni;
6. art. 16 [1] ust. 1 i art. 11 ust. 1 [1] o spółdzielniach mieszkaniowych z art. 2, art. 32 ust. 2 oraz art. 64 ust. 2 Konstytucji RP, w zakresie w jakim ograniczają one prawo członków spółdzielni, działających przez jej organy, do ochrony wspólnych interesów majątkowych poprzez przyjęcie nieuzasadnionego priorytetu ochro-

ny niesumiennego członka, nie realizującego podstawowych obowiązków majątkowych w stosunku do spółdzielni mieszkaniowej; przewidując również odmienne przesłanki powstania analogicznego roszczenia w zależności jedynie od momentu wystąpienia z nim;

7. art. 27 ust. 2 i 3 wymienionej w pkt 1 z art. 2, art. 31 ust. 3, art. 121 ust. 2 w zw. z art. 118 ust. 1 Konstytucji RP, w zakresie w jakim narusza uprawnienia członków zajmujących lokale na zasadach spółdzielczych, przewidując stosowanie do podejmowania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu w ramach nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię art. 22 ustawy o własności lokali.

Proponowane zmiany dotyczą tylko spółdzielni mieszkaniowych

Po raz kolejny proponowane są zmiany w funkcjonowaniu tylko spółdzielni mieszkaniowych, które ewidentnie dyskryminują je nie tylko względem innych podmiotów gospodarczych, ale także innych branż spółdzielczych, ze szkodą dla samych członków spółdzielni mieszkaniowych. Jako spółdzielcy i reprezentanci spółdzielczości mieszkaniowej nie możemy pozwolić na ingerowanie w samorządność spółdzielczą. Jak wykazano, obecnie obowiązujące przepisy pozwalają samym członkom ukształtować tryb wyboru władz spółdzielni, który znajduje następnie odzwierciedlenie w statucie spółdzielni. W każdym czasie tryb wyboru może być zmieniony. Jakikolwiek ustawowe narzucenie rozwiązań na mocy ustawy będzie oczywiście sprzeczne z normami konstytucyjnymi.

Jestem w stałym kontakcie z międzynarodowymi organizacjami spółdzielczymi oraz instytucjami Unii Europejskiej, które zadeklarowały wsparcie naszych działań, jeżeli zajdzie taka potrzeba. Jeżeli będzie trzeba poruszymy niebo i ziemię, jak raz to już zrobiliśmy, gdy była próba ustawowego przekształcenia spółdzielni mieszkaniowych we wspólnoty.

Artykuł prezentuje stanowisko dr. Jerzego Jankowskiego, przewodniczącego walnego zgromadzenia ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej, w sprawie propozycji zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

Od lipca zmiany w Prawie spółdzielczym

Piotr Pałka

Głównym celem ustawy z dnia 18 listopada 2021 r. o doręczeniach elektronicznych jest zdefiniowanie zasad wymiany korespondencji z podmiotami publicznymi w relacji z innymi podmiotami publicznymi oraz podmiotami niepublicznymi, w tym z osobami fizycznymi.

Ustawą o doręczeniach elektronicznych dokonano również zmian w ustawie z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze. Zmiany te wejdą w życie z dniem 1 lipca 2021 r. i dotyczyć będą siedmiu artykułów ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze. Dotyczą one: zasad składania deklaracji członkowskich, rozszerzenia formy złożenia deklaracji o formę elektroniczną, a także formę dokumentową w rozumieniu art. 77 [2] Kodeksu cywilnego w przypadku spółdzielni, będących jednocześnie instytucjami obowiązanyymi w świetle ustawy z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (m.in. banki spółdzielcze i skoki). Do zachowania dokumentowej formy czynności prawnej wystarczy w tym wypadku złożenie oświadczenia woli w postaci dokumentu, w sposób umożliwiający ustalenie osoby składającej oświadczenie. Dokumentem jest bowiem nośnik informacji, umożliwiający zapoznanie się z jej treścią.

E-deklaracja

W przypadku wyboru formy elektronicznej do spółdzielni zastosowanie będą miały przepisy ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych, dotyczące adresu do doręczeń elektronicznych, bazy adresów elektronicznych czy ustalenia dnia doręczenia. Adres do doręczeń elektronicznych to adres elektroniczny, o którym mowa w art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz.U. z 2020 r. poz. 344), podmiotu korzystającego z publicznej usługi rejestrowanego doręczenia elektronicznego lub publicznej usługi hybrydowej albo z kwalifikowanej usługi rejestrowanego doręczenia elektronicznego, umożli-

wiający jednoznaczną identyfikację nadawcy lub adresata danych przesyłanych w ramach tych usług. Minister właściwy do spraw informatyzacji prowadzić będzie, stanowiącą rejestr publiczny, bazę adresów elektronicznych, w której gromadzone są adresy do doręczeń elektronicznych oraz zapewnia utrzymanie i rozwój tej bazy.

W przypadku doręczania korespondencji przy wykorzystaniu publicznej usługi rejestrowanego doręczenia elektronicznego korespondencja będzie doręczona we wskazanej w dowodzie otrzymania chwili odebrania korespondencji. W przypadku jeżeli spółdzielnia nie odbierze dowodu otrzymania przed upływem 14 dni od dnia wpłynięcia korespondencji, korespondencję uznawać będzie się za doręczoną w dniu następującym po upływie 14 dni od wskazanego w dowodzie otrzymania dnia wpłynięcia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych spółdzielni.

Możliwość, a nie obowiązek

W mojej ocenie wprowadzenie formy elektronicznej dla deklaracji członkowskich stanowi jedynie możliwość, a nie obowiązek po stronie spółdzielni. W żadnym bowiem z uchwalonych przepisów nie wprowadzono obowiązku stosowania tej formy dla składania oświadczeń woli. Nie jest również moim zdaniem konieczne dokonywanie zmian w statutach spółdzielni. Przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze stanowiąc będą więc samodzielną podstawę prawną do dokonywania czynności ze spółdzielnią w postaci elektronicznej.

Od 1 lipca 2021 r. nowe brzmienie przepisów ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze przedstawiać się będzie następująco:

1. art. 16 otrzymuje brzmienie:

Art. 16 § 1. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością na piśmie utrwalonym w postaci papierowej lub elektronicznej. Pisma utrwalone w postaci elektronicznej przesyła się na adres do doręczeń elektronicznych spółdzielni, o którym mowa w art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz.U. poz. 2320), i opatruje się kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem osobistym lub podpisem zaufanym. Pismo utrwalone w postaci papierowej opatruje się podpisem własnoręcznym. Podpisana przez przystępującego do spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów, dane dotyczące wkładów, jeżeli statut ich wnoszenie przewiduje, a także adres do doręczeń elektronicznych, o którym mowa w art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych, wpisany do bazy adresów elektronicznych, o której mowa w art. 25 tej ustawy, o ile przystępujący taki posiada, oraz inne dane przewidziane w statucie.

§ 2. Jeżeli spółdzielnia jest jednocześnie instytucją obowiązującą w rozumieniu ustawy z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (Dz.U. z 2020 r. poz. 971, 875, 1086 i 2320), deklaracja, o której mowa w § 1, może być również złożona pod nieważnością w formie dokumentowej w rozumieniu art. 77 [2] Kodeksu cywilnego. W takim przypadku do identyfikacji i weryfikacji tożsamości osoby, która ubiega się o przyjęcie na członka, stosuje się przepisy ustawy, o której mowa w zdaniu pierwszym.

§ 3. Dalsze udziały, jak i wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji deklaruje się na piśmie.

§ 4. Członek może w deklaracji lub w odrębnym oświadczeniu złożonym na piśmie wskazać spółdzielni osobę, której spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.

2. w art. 17:

a) § 2 otrzymuje brzmienie: § 2. Przyjęcie deklaracji w przypadku deklaracji utrwalonej w postaci papierowej powinno być potwierdzone na deklaracji

podpisem dwóch członków zarządu lub osób do tego przez zarząd upoważnionych. W przypadku deklaracji utrwalonej w postaci elektronicznej potwierdzenie przyjęcia deklaracji wydaje się niezwłocznie w odrębnym dokumencie na piśmie. W potwierdzeniu przyjęcia deklaracji podaje się datę uchwały o przyjęciu. Obowiązuje to również przy zmianie danych dotyczących zadeklarowanych udziałów lub wkładów,

b) w § 3 w zdaniu drugim wyraz „pisemnie” zastępuje się wyrazami „na piśmie”.

3. w art. 18 w § 3:

a) zdanie czwarte otrzymuje brzmienie: Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi odmowy na piśmie,

b) dodaje się zdanie piąte w brzmieniu: W przypadku odmowy doręczonej z wykorzystaniem usługi rejestrowanego doręczenia elektronicznego do ustalenia dnia doręczenia stosuje się przepis art. 42 ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych”;

4. w art. 22 zdanie drugie otrzymuje brzmienie: „Wypowiedzenie powinno być dokonane pod nieważnością na piśmie”;

5. w art. 24 po § 6 dodaje się § 6a w brzmieniu: „§ 6a. W przypadku doręczenia członkowi uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu wraz z uzasadnieniem z wykorzystaniem usługi rejestrowanego doręczenia elektronicznego do ustalenia dnia doręczenia stosuje się przepis art. 42 ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych”;

6. w art. 50 §3 otrzymuje brzmienie: § 3. Członka zawieszonego powiadamia się niezwłocznie na piśmie o jego zawieszeniu z podaniem przyczyn zawieszenia;

7. w art. 54 § 3 otrzymuje brzmienie: § 3. Oświadczenia skierowane do spółdzielni na piśmie, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem spółdzielni.

Roboty rozbiórkowe a zmiany Prawa budowlanego

Eugenia Śleszyńska

Ustawodawca, dokonując zmian Prawa budowlanego, zawsze uzasadnia je uproszczaniem procedur administracyjnych. I faktycznie, coraz więcej przedsięwzięć budowlanych nie wymaga uzyskania pozwolenia na budowę. Ale czy inwestor powinien być usatysfakcjonowany przepisami „upraszczającymi”?

Pytanie jest retoryczne, spójrzmy bowiem na chaos wywołany wielością zmian przepisów Prawa budowlanego w ciągu ostatnich lat oraz ilości zmian dokonywanych w trakcie każdego roku. Analizę skali nowelizacji Prawa budowlanego przeprowadziłam za okres od 2015 do 2020 roku i wynika z niej, że wdrożono:

1. 9 nowelizacji w roku 2015, tj. od dnia 1 stycznia, 25 lutego, 9 marca, 30 kwietnia, 28 czerwca, 11 września, 15 września, 18 listopada, 19 listopada;
2. 6 nowelizacji w roku 2016, tj. od dnia 1 stycznia, 7 stycznia, 8 marca, 16 lipca, 31 sierpnia, 2 września;
3. 3 nowelizacje w roku 2017, tj. od dnia 1 stycznia, 6 lipca, 11 września;
4. 8 nowelizacji w roku 2018, tj. od dnia 1 stycznia, 4 stycznia, 22 lutego, 30 kwietnia, 22 czerwca, 14 lipca, 22 sierpnia, 1 października;
5. 13 nowelizacji nastąpiło w roku 2019, tj. od dnia 11 lutego, 13 lutego, 18 kwietnia, 30 kwietnia, 4 maja, 26 czerwca, 15 sierpnia, 29 sierpnia, 1 września, 20 września, 24 września, 25 października, 23 listopada;
6. 7 nowelizacji w roku 2020, tj. od dnia 1 stycznia, 31 stycznia, 18 kwietnia, 24 czerwca, 31 lipca, 3 sierpnia, 19 września 2020 r.

Nie łudźmy się jednak, że w ww. zmianach chodziło wyłącznie o uproszczenie procedur administracyjnych oraz o ułatwienia dla inwestorów,

ponieważ jak wiemy często chodziło po prostu o usuwanie wcześniejszych pomyłek lub błędnych nowelizacji.

Czy wobec tego przeciętny inwestor – osoba fizyczna, spółka, spółdzielnia, wspólnota mieszkaniowa – jest w stanie nadążyć za zmieniającymi się przepisami i sprostać, wynikającym z nich licznym obowiązkom?

Pytanie jest retoryczne. Jak do tego dodamy sporo kolejnych zmian w innych przepisach, tj. w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawie o wyrobach budowlanych, ustawie o ochronie przeciwpożarowej, ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, jak też zmian w przepisach i normach techniczno-budowlanych, wprowadzanych czasem bez wyprzedzenia, tylko z dniem ogłoszenia, to nie dziwny się wzburzeniu wielu inwestorów, zaskakiwanych tymi „dobrymi” nowościami.

Trudno też dziwić się inwestorowi, jak też obsługującemu go projektantowi, że czytając ze zrozumieniem zeszłoroczną nowelizację Prawa budowlanego, obowiązującą od dnia 19 września 2020 r., był przeświadczony o tym, że w okresie przejściowym do września 2021 projekt budowlany dla zamierzenia budowlanego można złożyć w ciągu całego roku od tej daty, jeszcze „po staremu”.

Projektowanie „po nowemu”?

Przypominam: w nowych przepisach Prawa budowlanego, tych obowiązujących od 19 września 2020 r. doszło do radykalnej zmiany zasad projektowania, związanego z procesem budowlanym i projektem budowlanym, ponieważ po wejściu

w życie ustawy, projekt budowlany składa się z części pierwszej, którą zatwierdza organ (projekt zagospodarowania działki lub terenu, oraz projekt architektoniczno-budowlany) oraz z części drugiej, która nie jest przedkładana organowi administracji architektoniczno-budowlanej (projekt techniczny) i nie jest przez ten organ zatwierdzana, ale zamiast tego na etapie rozpoczęcia użytkowania jest kontrolowana przez organ nadzoru budowlanego.

W ustawie nowelizującej, w przepisach końcowych, ustalono, że „w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy (*chodzi o 19 września 2020 r.* – przyp. aut.) inwestor do wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę albo wniosku o zatwierdzenie projektu budowlanego, albo do zgłoszenia budowy może dołączyć projekt budowlany sporządzony na podstawie przepisów ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym.

Co do zasad projektowania „po nowemu” minister rozwoju, wypełniając delegację ustawową, wydał nowe rozporządzenie z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, **którym pomimo ustawowo zagwarantowanego okresu przejściowego dla projektowania uchylono dotychczasowe rozporządzenie z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.**

Tym samym doszło do dziwnej sytuacji, że ustawa zezwala na projektowanie „po staremu” do września 2021 ale ponieważ „starego” przepisu wykonawczego już nie ma (bo go uchylono), nie można projektować – w myśl rozporządzenia – po staremu.

Nowelizacja dokonana w roku 2020 była szczególnie, ponieważ spowodowała spore zamieszanie w procedurach projektowania i w działaniach inwestora przed organem administracji architektoniczno-budowlanej.

Zaskakujące zmiany przepisów techniczno-budowlanych

Takich sytuacji legislacyjnych, zaskakujących inwestora i projektanta jest wiele, jak chociażby grudniowa zmiana przepisów techniczno-budowlanych. Dnia 25 grudnia 2020 r. weszło w życie rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 21 grudnia 2020 r., zmieniające rozporządzenie

w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2020 r. poz. 2351). Te nowe przepisy zaostrzają normy efektywności energetycznej § 328–329 dla budynków.

Istotą zmiany jest dodany § 329a o brzmieniu:

1. Wymagania określone w § 328 ust. 1 stosuje się zgodnie z wymaganiami, określonymi w § 329 ust. 2 oraz w załączniku nr 2 (por. normy w tabeli) do rozporządzenia, obowiązującymi od dnia 1 stycznia 2017 r. do dnia 30 grudnia 2020 r., **jeżeli przed dniem 31 grudnia 2020 r. dla zamierzenia budowlanego:**

- 1) został złożony wniosek o pozwolenie na budowę, odrębny wniosek o zatwierdzenie projektu budowlanego, odrębny wniosek o wydanie odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego, wniosek o zmianę pozwolenia na budowę, wniosek o pozwolenie na wznowienie robót budowlanych lub wniosek o zatwierdzenie zamiennego projektu budowlanego albo projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego;
- 2) zostało dokonane zgłoszenie budowy lub wykonania robót budowlanych w przypadku, gdy nie jest wymagane uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 3) została wydana decyzja o pozwoleniu na budowę, odrębna decyzja o zatwierdzeniu projektu budowlanego lub odrębna decyzja o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego.

2. Przepis ust. 1 stosuje się również w przypadku, gdy wymagane jest sporządzenie projektu technicznego”.

Według cyt. przepisów techniczno-budowlanych, budynek i jego instalacje ogrzewcze, wentylacyjne, klimatyzacyjne, ciepłej wody użytkowej, a w przypadku budynków użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego, produkcyjnych, gospodarczych i magazynowych – również oświetlenia wbudowanego, powinny być zaprojektowane i wykonane

w sposób zapewniający spełnienie następujących wymagań minimalnych efektywności energetycznej. Normy izolacyjności cieplnej dotyczą także robót budowlanych polegających na przebudowie i dociepleniu budynków.

2021 rok – zmiany, zmiany, zmiany...

Nie inaczej – co do skali nowelizacji – jest w roku bieżącym – 2021, ponieważ w związku z kolejnymi nowelizacjami Prawa budowlanego zmiany nastąpiły już z dniem 5 stycznia i 19 stycznia, a kolejne – z dniem 4 lutego i 1 lipca.

Zmiany wprowadzone ustawą nowelizującą z 10.12.2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa obejmują m.in. zmianę lub uzupełnienie przepisów art. 3, 9, 29, 30, 30a, 31, 32, 33, 34, 36a, 37a, 39, 40, 41, 42, 45a, 47, 53a, 57, 59, 71, 93 Prawa budowlanego.

Ustawa nowelizująca weszła w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia, tj. z dniem 5 stycznia 2021 r., z wyjątkiem tych nowelizowanych przepisów Prawa budowlanego, które weszły w życie z dniem 19 stycznia i 4 lutego 2021 r. oraz wejdą z dniem 1 lipca 2021 r., co dotyczy m.in. art. 3 pkt 3a, art. 29, art. 40, art. 45a, art. 59i PB.

Analiza „rozkodowująca” przepisy

Po pierwsze, większość dokumentów do organu może być składana przez inwestora także w formie elektronicznej.

Nowe przepisy wprowadzają w wielu artykułach różne formy składania wniosków do organu, wniosek można złożyć w postaci papierowej albo w formie dokumentu elektronicznego za pośrednictwem adresu elektronicznego. Z zasady, formularz wniosku w formie dokumentu elektronicznego udostępnia BIP na stronie danego urzędu. Takie przyzwolenie co do formy obejmują wnioski w sprawie: projektu zamiennego – art. 9;

1. zgłoszenia budowy lub wykonywania innych robót budowlanych – art. 30 ust. 4d-4f;
2. pozwolenia na rozbiórkę i zgłoszenia rozbiórki – art. 30b;
3. złożenia do organu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektonicz-

no-budowlanego w postaci papierowej albo w formie elektronicznej – wraz z opiniami, uzgodnieniami – art. 33;

4. sporządzenia projektu budowlanego, w tym projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego oraz projektu technicznego, w postaci papierowej albo elektronicznej – art. 36a;
5. wydania pozwolenia na budowę tymczasowego obiektu budowlanego postaci papierowej albo w formie dokumentu elektronicznego – art. 37a;
6. przeniesienia decyzji o pozwoleniu na budowę, decyzji o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych w postaci papierowej albo w formie dokumentu elektronicznego – art. 40;
7. zawiadomienia organu nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, w postaci papierowej albo formie dokumentu elektronicznego – art. 41;
8. wydania decyzji o niezbędności wejścia do sąsiedniego budynku, lokalu lub na teren sąsiedniej nieruchomości, także w takiej postaci – art. 47;
9. wszczęcia uproszczonego postępowania legalityzacyjnego, w postaci papierowej albo w formie dokumentu elektronicznego – art. 53a;
10. zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub o wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie; także w tym wypadku zamiast oryginałów można dołączyć kopie wymaganych dokumentów – art. 57. Oczywiście jest, że zawiadomienie o zakończeniu budowy lub złożenie wniosku o pozwolenie na użytkowanie składa się w postaci papierowej albo w formie dokumentu elektronicznego za pośrednictwem adresu elektronicznego.

Po drugie, zmiany obejmują przepisy art. 29 ust. 4 Prawa budowlanego w sprawach, dotyczących zwolnienia z obowiązku działania przed organem.

Przepisom art. 29 ust. 4 pkt 1a PB, które zwalniają inwestora z obowiązku działania przed organem administracji architektoniczno-budowlanej, nadało nowe brzmienie: „budynków, których budowa

wymaga uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, oraz budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z wyłączeniem przebudowy przegród zewnętrznych oraz elementów konstrukcyjnych”.

Komentarz: Przepisy art. 29 ust. 4 Prawa budowlanego zawierają katalog robót budowlanych, dla których nie ma obowiązku działania inwestora przed organem administracji architektoniczno-budowlanej, ani nie ma obowiązku wnioskowania o pozwolenie na budowę ani zgłoszenia budowy. Niemniej jednak, pomimo braku takiego obowiązku, inwestor musi przestrzegać innych przepisów, w tym norm co do budowy, technologii, wyrobów budowlanych (art. 5 ust. 1 PB), także norm przepisów techniczno-budowlanych. Takie obowiązki inwestora dotyczą m.in. robót dociepleniowych budynku o wysokości do 12 m.

W efekcie ww. zmian, przepisy nowe art. 29 ust. 4 PB otrzymały brzmienie: Nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zgłoszenia, o którym mowa w art. 30, wykonywanie robót budowlanych polegających na:

1. budynków, których budowa wymaga uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, oraz budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, z wyłączeniem przebudowy przegród zewnętrznych oraz elementów konstrukcyjnych;
2. obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 4-8, 10 i 14-29 oraz w ust. 2;
3. docieplenia budynków o wysokości nieprzekraczającej 12 m;
4. urządzeń budowlanych.

Po trzecie, co do rozbiórek obiektów budowlanych dodano nowe przepisy art. 30b PB, które mówią, że z zasady rozbiórkę obiektu można rozpocząć po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę.

Do wniosku o pozwolenie na rozbiórkę dołącza się:

1. zgodę właściciela obiektu budowlanego lub jej kopię;
2. szkic usytuowania obiektu budowlanego;
3. opis zakresu i sposobu prowadzenia robót rozbiórkowych;

4. opis sposobu zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia;
5. pozwolenia, uzgodnienia, opinie i inne dokumenty, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw, lub kopie tych pozwoleń, uzgodnień, opinii i innych dokumentów – nie dotyczy to uzgodnień i opinii uzyskiwanych w ramach oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko albo oceny oddziaływania przedsięwzięcia na obszar Natura 2000;
6. projekt rozbiórki lub jego kopię – w zależności od potrzeb.

Wniosek taki składa się w postaci papierowej albo w formie dokumentu elektronicznego za pośrednictwem adresu elektronicznego.

Po czwarte, co do rozbiórek obiektów budowlanych nowe przepisy ustalają takie przypadki, gdy roboty rozbiórkowe prowadzi się po zgłoszeniu do organu.

Zmianie uległy także przepisy art. 31 PB, wymieniające przypadki, gdy rozbiórka wymaga tylko zgłoszenia. Znowelizowane przepisy ustalają, że nie wymaga decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę, a tylko zgłoszenia „rozbiórka budynków i budowli o wysokości poniżej 8 m, jeżeli ich odległość od granicy działki jest nie mniejsza niż połowa wysokości”. Także w takim wypadku zgłoszenia rozbiórki, o której mowa, dokonuje się w postaci papierowej albo w formie dokumentu elektronicznego za pośrednictwem adresu elektronicznego.

Rozbiórka obiektów wpisanych do rejestru zabytków

Oczywiste jest, że tych przepisów nie stosuje się do rozbiórki obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych wpisanych do rejestru zabytków lub objętych ochroną konserwatorską, ponieważ w takim wypadku mamy do czynienia z inną regulacją art. 39 PB, pozostającą w związku z przepisami art. 36 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Przypomnijmy, że przepisy art. 39 omawianej ustawy, co do prowadzenia robót budowlanych przy obiekcie budowlanym z wpisem indywidualnym

lub obszarowym wymagają, by przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na takie roboty budowlane, uzyskano decyzję właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Inaczej jest w wypadku planowanej rozbiórki obiektu wpisanego do rejestru zabytków. Tu decyzja organu administracji architektoniczno-budowlanej musi być poprzedzona decyzją Generalnego Konserwatora Zabytków.

W tym zakresie obowiązują jeszcze przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w tym art. 36 tej ustawy, wymieniający katalog prac i robót, wymagających pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków (odpowiednio Generalnego Konserwatora Zabytków), wydawanego w formie decyzji administracyjnej.

Zawsze decyzja państwowej służby zabytków jest najważniejsza, ponieważ bez niej, organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wyda pozwolenia. Potwierdził to NSA w wyroku z dnia 27 stycznia 2011 roku (sygn. akt II OSK 31/10), w którym orzekł, że „Postępowanie w sprawie udzielenia pozwolenia na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru lub w jego otoczeniu jest postępowaniem odrębnym, niezależnym od postępowania o wydanie pozwolenia na budowę”.

Warto tu również przytoczyć wyrok NSA w Warszawie z dnia 29 maja 2001 r. (sygn. akt IV SA 626/99), w uzasadnieniu, do którego czytamy: „Postępowanie przed wojewódzkim konserwatorem zabytków ma charakter autonomiczny, jest niezależne od innych postępowań i zgodnie z dyspozycją art. 27 ustawy z 1962 r. o ochronie dóbr kultury ma na celu ustalenie, czy z punktu widzenia ochrony konserwatorskiej nieruchomości może być w ogóle zabudowana, a jeśli tak, to jakimi ewentualnie obiektami”.

W takim duchu wypowiadały się również sądy w późniejszych latach. „Pozwolenie na budowę jest wydawane w oparciu o pozwolenie konserwatorskie, gdyż zatwierdzona inwestycja nie może być sprzeczna z takim rozstrzygnięciem, a jego brak stanowi przeszkodę uniemożliwiającą uczynienie zadość żądaniu inwestora. To zaś oznacza, że decyzja organu administracji architektoniczno-budowlanej o pozwoleniu na budowę, w sytuacji spełnienia przesłanek z art. 36 ust. 1 ustawy z 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, jest decyzją

przedmiotowo zależną od istnienia rozstrzygnięcia organu ochrony konserwatorskiej” – orzekł WSA w Gdańsku (wyrok z dnia 26 lutego 2020 r., sygn. akt. II SA/Gd 498/15).

Jakie wymagania obowiązują w przypadku obiektów zabytkowych wpisanych do ewidencji gminnej?

Kwestie te normuje art. 39 ust. 3–4 Prawa budowlanego, stanowiący, że „w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje organ administracji architektoniczno-budowlanej w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Przy czym, wojewódzki konserwator zabytków jest obowiązany zająć stanowisko w sprawie wniosku o pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektów budowlanych, o których mowa, w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia, a niezajęcie stanowiska w tym terminie uznaje się jako brak zastrzeżeń do przedstawionych we wniosku rozwiązań projektowych.

Nie łudźmy się jednak, że procedura administracyjna w tej sprawie jest prostsza. Formalnie mogłoby się wydawać, że w takim wypadku organ budowlany rozmawia z drugim organem, państwową służbą zabytków, czyli uzgadnia. Faktycznie jest inaczej, ponieważ przeważnie inwestor składa wniosek do wojewódzkiego konserwatora zabytków, tenże wydaje decyzję, a po jej otrzymaniu inwestor składa wniosek do organu administracji architektoniczno-budowlanej. No i może lepiej, że inwestor sam to załatwia, bo jak organ rozmawia z organem, to w grę wchodzi przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego (KPA), na które inwestor nie ma wpływu, na co zwrócił uwagę WSA w Warszawie w wyroku z dnia 19 marca 2020 r. (sygn. akt VII SA/Wa 33/20): „Uzgodnienie, o którym mowa w art. 39 ust. 3 i 4 PB, jest stanowiskiem innego organu, od którego przepis prawa uzależnia wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę w rozumieniu art. 106 § 1 KPA”.

Po piąte, w sprawie rozbiórek obiektów, nowe przepisy art. 31 ust. 3 PB dają kolejne uprawnienia organowi.

Według tych przepisów „organ administracji architektoniczno-budowlanej może nałożyć obowiązek uzyskania decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę obiektów”, zamiast zgłoszenia rozbiórki.

Kwestie te wyjaśniono w orzecznictwie, w tym w wyroku NSA z dnia 12 kwietnia 2019 r. (sygn. akt II OSK 1386/17): „Do wniosku o pozwolenie na rozbiórkę należy dołączyć opis zakresu i sposobu prowadzenia robót rozbiórkowych. Oznacza to, że zakres prowadzenia robót rozbiórkowych powinien być określony w decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę. Jeśli zaś organ administracji architektoniczno-budowlanej udziela pozwolenia na rozbiórkę, nie precyzując zakresu robót rozbiórkowych, to pozwolenie oznacza zgodę na zakres wskazany we wniosku”.

Po szóste, do robót zabezpieczających i rozbiórkowych dodano nowe przepisy art. 31a PB, mówiące o tym, że roboty zabezpieczające i rozbiórkowe można rozpocząć przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę lub przed dokonaniem jej zgłoszenia, „jeżeli mają one na celu usunięcie bezpośredniego zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia”. Jednakże, rozpoczęcie robót rozbiórkowych „nie zwalnia od obowiązku bezzwłocznego uzyskania decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę lub dokonania zgłoszenia”.

Kwestie te wyjaśniono w orzecznictwie już w poprzednim stanie prawnym. „Przepis art. 31 ust. 5 PB zezwala jedynie na rozpoczęcie robót zabezpieczających i rozbiórkowych, pod warunkiem, że zachodzi stan wyższej konieczności. Należy mieć na względzie, że uprawnienie przyznane inwestorowi na podstawie tego przepisu wcale nie przyznaje inwestorowi prawa do dokonania całkowitej rozbiórki obiektu budowlanego” – czytamy w wyroku WSA w Poznaniu z dnia 7 lutego 2019 r. (sygn. akt IV SA/Po 771/18).

Po siódme, do obowiązków przed rozpoczęciem robót rozbiórkowych dodano nowe przepisy do art. 42 ust. 2 PB, nakładające obowiązek ustanowienia kierownika budowy dla rozbiórki objętej pozwoleniem na rozbiórkę.

W podsumowaniu przepisów o robotach rozbiórkowych warto również przypomnieć o sankcjach karnych, przewidzianych art. 93 pkt 3 PB za naruszenie przepisów o rozbiórkach.

Bezpieczeństwo robót rozbiórkowych

Należy mieć na uwadze przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r.

w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych, w tym:

1. roboty rozbiórkowe powinny być wykonywane na podstawie dokumentacji projektowej;
2. teren, na którym prowadzone są roboty rozbiórkowe obiektu, należy ogrodzić i oznakować tablicami ostrzegawczymi;
3. przed ich rozpoczęciem należy obiekt odłączyć od sieci gazowej, cieplnej, elektroenergetycznej, teletechnicznej, wodociągowej i kanalizacyjnej;
4. jeżeli zachodzi możliwość przewrócenia części konstrukcji obiektu przez wicher, jest zabronione prowadzenie robót, a gdy prędkość wiatru przekracza 10 m/s, należy wstrzymać roboty;
5. w czasie prowadzenia robót rozbiórkowych przebywanie ludzi na niżej położonych kondygnacjach jest zabronione;
6. do usuwania gruzu w czasie robót rozbiórkowych należy stosować zsuwnice pochyłe lub rynny zsympowe, które powinny mieć zabezpieczenie przed wypadaniem gruzu;
7. przy takich robotach jest zabronione przewracanie ścian lub innych części obiektu przez podkopywanie i podcinanie;
8. w czasie wykonywania robót rozbiórkowych metodą mechaniczną wszystkie osoby i maszyny powinny znajdować się poza strefą niebezpieczną;
9. w czasie wykonywania ich sposobem przewracania, długość umocowanych lin powinna być trzykrotnie większa od wysokości obiektu, a ich umocowanie powinno być niezawodne.

Cytowane rozporządzenie określa również zasady bezpieczeństwa wykonywania robót rozbiórkowych z użyciem materiałów wybuchowych. Od prawidłowego zaprojektowania i prawidłowego, bezpiecznego wykonawstwa robót rozbiórkowych zależy często życie i mienie ludzi, także z sąsiedniej nieruchomości.

Po ósme, do zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wprowadzono nowe

obowiązki do art. 71 PB. Ustawa stanowi: przez „zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części rozumie się w szczególności podjęcie bądź zaniechanie w obiekcie budowlanym lub jego części działalności zmieniającej warunki: bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego, pracy, zdrowotne, higieniczno-sanitarne, ochrony środowiska bądź wielkość lub układ obciążeń”.

Zmiana sposobu użytkowania obiektu lub jego części wymaga zgłoszenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej, w którym należy określić dotychczasowy i zamierzony sposób użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, dołączając:

1. opis i rysunek określający usytuowanie obiektu budowlanego w stosunku do granic nieruchomości i innych obiektów budowlanych istniejących lub budowanych na tej i sąsiednich nieruchomościach, z oznaczeniem części obiektu budowlanego, w której zamierza się dokonać zmiany sposobu użytkowania;
2. zwięzły opis techniczny, określający rodzaj i charakterystykę obiektu budowlanego oraz jego konstrukcję, wraz z danymi techniczno-użytkowymi, w tym wielkościami i rozkładem obciążeń, a w razie potrzeby, również danymi technologicznymi;
3. oświadczenie, o którym mowa w art. 32 ust. 4 pkt 2 PB;

Z uwagi na nowe przepisy art. 71 ust. 2 pkt 4–6 dołączyć należy również:

- 4) zaświadczenie lub kopię zaświadczenia wójta, burmistrza albo prezydenta miasta o zgodności zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub kopię tej decyzji, w przypadku braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 5) w przypadku zmiany sposobu użytkowania, o której mowa w art. 71 ust. 1 pkt 2 PB – ekspertyzę techniczną wykonaną przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności, lub kopię takiej ekspertyzy;

- 6) w zależności od potrzeb – pozwolenia, uzgodnienia i opinie, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw, w szczególności decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, ocenach oddziaływania na środowisko, lub kopie tych pozwoleń, uzgodnień i opinii.

Organ administracji architektoniczno-budowlanej może nałożyć na zgłaszającego zmianę, obowiązek uzupełnienia brakujących dokumentów, a w przypadku ich nieuzupełnienia wnosi sprzeciw.

Zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania należy dokonać przed dokonaniem zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części. Dlaczego? Zgłoszenie po dokonanej zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części nie wywołuje skutków prawnych.

Zmiana sposobu użytkowania może nastąpić, jeżeli w terminie 30 dni od dnia doręczenia zgłoszenia, organ nie wniesie sprzeciwu w drodze decyzji i nie później niż po upływie 2 lat od doręczenia zgłoszenia. Pamiętajmy, że ww. organ może z urzędu przed upływem tego terminu wydać zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu, co wyłącza mu możliwość wniesienia sprzeciwu, a tym samym uprawnia inwestora do rozpoczęcia zmiany sposobu użytkowania.

Uwaga! Organ administracji architektoniczno-budowlanej wniesie sprzeciw wówczas, gdy zamierzona zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części:

1. wymaga wykonania robót, objętych obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę;
2. narusza ustalenia obowiązującego MPZP i innych aktów prawa miejscowego albo decyzji WZ, w przypadku braku obowiązującego MPZP;
3. może spowodować niedopuszczalne:
 - zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia,
 - pogorszenie stanu środowiska lub stanu zachowania zabytków,
 - pogorszenie warunków zdrowotno-sanitarnych,

- wprowadzenie, utrwalenie bądź zwiększenie ograniczeń lub uciążliwości dla terenów sąsiednich.

Pamiętajmy również o tym, że zakres planowanej zmiany sposobu użytkowania może uprawniać organ do ustalenia, że roboty, o których mowa, wymagają uzyskania pozwolenia na budowę.

Na tle spraw, związanych ze zmianami sposobu użytkowania, dochodzi do licznych sporów sądowych z organami administracyjnymi. WSA w Gorzowie Wielkopolskim w wyroku z dnia 30 czerwca 2020 r. (sygn. akt II SA/Go 22/20) orzekł: „Przez zmianę sposobu użytkowania obiektu lub jego części należy rozumieć nie tylko przeznaczenie obiektu do innego rodzaju użytkowania, lecz także zintensyfikowanie dotychczasowego sposobu użytkowania obiektu, jeżeli wywołuje to skutki polegające na zmianie warunków, o których mowa w art. 71 ust. 1 pkt 2 PB. Nie ulega też wątpliwości, co wynika wprost z przepisów Prawa budowlanego, że zmiana taka wymaga uprzedniego zgłoszenia właściwemu organowi, a jej samowolne dokonanie bez wymaganego zgłoszenia skutkuje wszczęciem postępowania, o którym mowa w art. 71a PB”.

W takim samym duchu wypowiedział się NSA w wyroku z dnia 25 maja 2020 r. (sygn. akt II OSK 920/20: „Zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego ocenia się w porównaniu ze sposobem użytkowania tego obiektu określonym w pozwoleniu na budowę lub zgłoszeniu, ewentualnie w porównaniu ze sposobem użytkowania wskazanego w późniejszych zezwoleniach na zmianę sposobu

użytkowania”. NSA we wcześniejszym wyroku w innym wyroku z 28 kwietnia 2020 r. (sygn. akt II OSK 1837/19) wyjaśnia: „W postępowaniu w sprawie samowolnej zamiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego niezbędne jest zatem ustalenie, czy podjęta w obiekcie budowlanym działalność spowodowała zmianę warunków: bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego, pracy, zdrowotnego, higieniczno-sanitarnego, ochrony środowiska bądź wielkość lub układ obciążeń. Konieczne zatem jest nie tyle ustalenie, jakie są aktualnie warunki prowadzonej w obiekcie budowlanym działalności i czy zgodne są one z obowiązującymi przepisami, co określenie czy zmiana sposobu użytkowania doprowadziła do zmiany wskazanych wyżej warunków. Wymaga to zatem zestawienia warunków wcześniejszych z aktualnymi, porównania ich i określenia czy uległy one zmianie”.

Warto, ku przestrodze przytoczyć też wyrok NSA z dnia 14 lipca 2020 r. (sygn. akt II OSK 204/20) w sprawie oferowania pokoi do wynajęcia w ramach jednego mieszkania: „W następstwie oferowania przez właściciela pokoi do wynajęcia w budynku doszło do samowolnej zmiany sposobu użytkowania z funkcji mieszkalnej na obiekt zamieszkania zbiorowego o charakterze hotelowym/hostelowym, co spowodowało zmianę warunków bezpieczeństwa pożarowego i higieniczno-sanitarnych. Należy przy tym zauważyć, że podmiot, który legalnie przygotowuje obiekt do zamieszkania zbiorowego, w tym jako hotel/hostel musi spełnić o wiele surowsze wymagania związane z bezpieczeństwem jego użytkowaniem, niż właściciel domu jednorodzinnego”.



**DZIĘKUJEMY
ZA POBRANIE
E-BOOKA**

Zapraszamy na stronę
www.administrator24.info