



Systemy informatyczne

wspomagające pracę zarządcy nieruchomości i spółdzielni mieszkaniowej

II EDYCJA

Patroni



admify



Perseus



QRmaint



Redakcja

Teksty pochodzą z czasopisma „Administrator i Menedżer Nieruchomości” oraz z portalu administrator24.info

Oprac. merytoryczne: Sabina Augustynowicz, Sławomir Czapliński, Michał Czarnocki, Konrad Giezek, Damian Żabicki

Oprac. redakcyjne: Natalia Klepacka

Oprac. graficzne: Łukasz Gawroński

- 4.** Narzędzia informatyczne na „te czasy”
- 6.** Jak systemy informatyczne ułatwiają komunikację z mieszkańcami?
- 8.** Zintegrowany system informatyczny PROBIT
- 9.** Oprogramowanie wspierające pracę zarządcy nieruchomości
- 14.** Jak systemy informatyczne wspierają gospodarowanie nieruchomościami?
- 19.** IT w zarządzaniu nieruchomościami
- 22.** Zarządzanie nieruchomościami bez nowych technologii coraz trudniejsze
- 23.** Techniki zdalnego odczytu w czasach koronawirusa
- 25.** Zestawienie systemów informatycznych
- 31.** Będzie cyfrowa rewolucja w nieruchomościach

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”.

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.

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 znajdzie 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,
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-obługowych, 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.



Zestawienie systemów informatycznych wspomagających pracę zarządcy nieruchomości i spółdzielni mieszkaniowej

znajdziesz na stronie 28

Zintegrowany system informatyczny PROBIT

Od ponad 30 lat PROBIT zajmuje się produkcją oprogramowania wspomagającego zarządzanie nieruchomościami. Mając na uwadze unikalne potrzeby zarządców nieruchomości, opracowaliśmy pakiet oprogramowania spełniający wszystkie te wymogi.

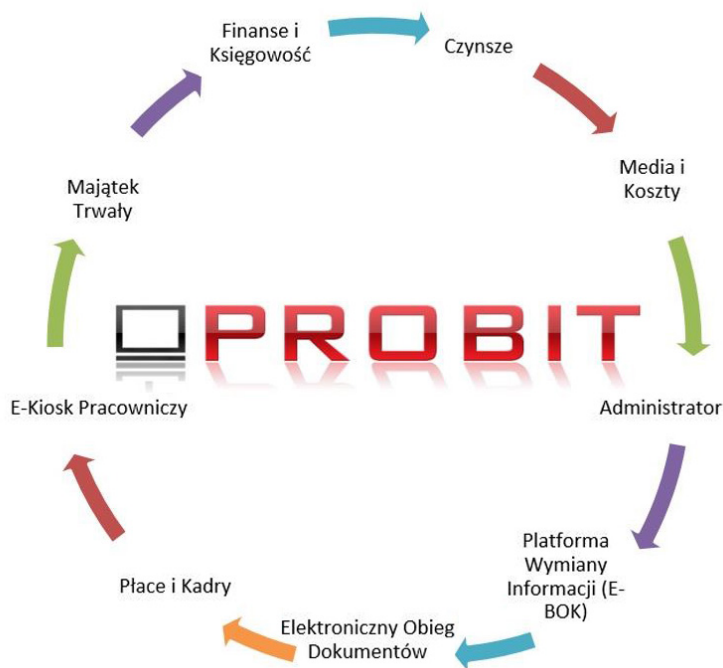
Było to możliwe dzięki długoletniej i ścisłej współpracy z zarządcami eksploatującymi nasze systemy. Dedykowane moduły systemu są doskonałym narzędziem usprawniającym codzienną pracę. System zawiera wszystkie niezbędne do tego elementy: od naliczeń i windykowania opłat, przez rozliczanie mediów i kosztów, ewidencję techniczną zasobów, po dokładną analizę funkcjonowania przedsiębiorstwa. Program uwzględnia obowiązujące przepisy prawne oraz dostosowuje się do norm wewnętrznych takich jak np. uchwały wspólnoty, regulamin spółdzielni mieszkaniowej.

Platforma Wymiany Informacji

Nasz zintegrowany system informatyczny posiada budowę modułową, dzięki czemu informacje wprowadzone w obrębie jednego z modułów natychmiast dostępne są dla pozostałych, zwiększając tym samym szybkość i efektywność pracy z programem. Daje to również możliwość jego rozbudowy w dowolnym czasie wraz z rozwojem przedsiębiorstwa. Dodatkowym modułem działającym w przestrzeni WWW jest Platforma Wymiany Informacji, która daje mieszkańcom możliwość wglądu do własnych rozrachunków oraz wiele innych przydatnych w dobie Internetu narzędzi – zgłaszanie awarii, głosowanie uchwał, bezpośrednie dokonywanie płatności.

Najważniejsze funkcje to:

1. Rozliczenie kosztów z podziałem na miejsca ich powstawania
2. Split Payment oraz Kontrola Białej Listy Podatników
3. e-faktury, e-naliczenia
4. Odsetki ad hoc
5. Procedury windykacyjne
6. Elektroniczne powiadomienia, SMS
7. Obsługa zebrań oraz głosowanie przez internet
8. W systemie ewidencjonowane są wszystkie zebrania wspólnot mieszkaniowych. W połączeniu z aplikacją PWI możliwa jest obsługa głosowań w formie elektronicznej



9. Obsługa płatności online

10. Udostępnianie dokumentów w formie elektronicznej

11. Zlecenia remontowe

12. e-Kiosk Pracowniczy

Bezproblemowe wdrożenie systemu

Wykorzystując ponad 30-letnie doświadczenie oraz ogromną wiedzę naszych konsultantów, opracowaliśmy własną metodologię wdrożenia systemów. Opiera się ona na ścisłej współpracy z użytkownikami oprogramowania na wszystkich etapach procesu implementacji. Pragniemy zachęcić Państwa do skorzystania z możliwości bezpłatnej prezentacji oprogramowania PROBIT, podczas której nasi specjaliści pokażą Państwu interesujące funkcjonalności oprogramowania, odpowiedzą na nurtujące pytania oraz podpowiedzą, jak sprawnie przygotować się do procesu wdrożenia nowego systemu.

PROBIT
OPROGRAMOWANIE DO ZARZĄDZANIA
www.probit.com.pl, probit@probit.com.pl

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

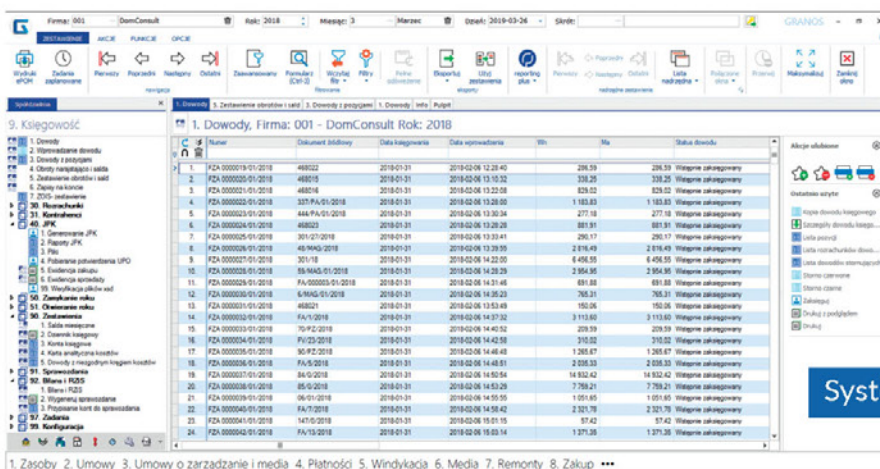
Elektroniczny obieg dokumentów

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 wypłaty	Wzrost	Wzrost	Status dowodu
1	PZA 0000019-01-2018	2018-01-01	2018-01-01	208,59	208,59	Wypłacone
2	PZA 0000020-01-2018	2018-01-01	2018-01-01	338,25	338,25	Wypłacone
3	PZA 0000021-01-2018	2018-01-01	2018-01-01	829,82	829,82	Wypłacone
4	PZA 0000022-01-2018	2018-01-01	2018-01-01	1 183,83	1 183,83	Wypłacone
5	PZA 0000023-01-2018	2018-01-01	2018-01-01	277,18	277,18	Wypłacone
6	PZA 0000024-01-2018	2018-01-01	2018-01-01	881,91	881,91	Wypłacone
7	PZA 0000025-01-2018	2018-01-01	2018-01-01	290,17	290,17	Wypłacone
8	PZA 0000026-01-2018	2018-01-01	2018-01-01	2 816,49	2 816,49	Wypłacone
9	PZA 0000027-01-2018	2018-01-01	2018-01-01	6 456,59	6 456,59	Wypłacone
10	PZA 0000028-01-2018	2018-01-01	2018-01-01	2 954,96	2 954,96	Wypłacone
11	PZA 0000029-01-2018	2018-01-01	2018-01-01	891,88	891,88	Wypłacone
12	PZA 0000030-01-2018	2018-01-01	2018-01-01	768,31	768,31	Wypłacone
13	PZA 0000031-01-2018	2018-01-01	2018-01-01	150,06	150,06	Wypłacone
14	PZA 0000032-01-2018	2018-01-01	2018-01-01	3 113,80	3 113,80	Wypłacone
15	PZA 0000033-01-2018	2018-01-01	2018-01-01	208,59	208,59	Wypłacone
16	PZA 0000034-01-2018	2018-01-01	2018-01-01	345,82	345,82	Wypłacone
17	PZA 0000035-01-2018	2018-01-01	2018-01-01	1 265,87	1 265,87	Wypłacone
18	PZA 0000036-01-2018	2018-01-01	2018-01-01	2 035,33	2 035,33	Wypłacone
19	PZA 0000037-01-2018	2018-01-01	2018-01-01	16 832,42	16 832,42	Wypłacone
20	PZA 0000038-01-2018	2018-01-01	2018-01-01	7 799,21	7 799,21	Wypłacone
21	PZA 0000039-01-2018	2018-01-01	2018-01-01	1 051,85	1 051,85	Wypłacone
22	PZA 0000040-01-2018	2018-01-01	2018-01-01	2 321,78	2 321,78	Wypłacone
23	PZA 0000041-01-2018	2018-01-01	2018-01-01	87,42	87,42	Wypłacone
24	PZA 0000042-01-2018	2018-01-01	2018-01-01	1 371,35	1 371,35	Wypłacone

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.



ROZWIJAJ SIĘ I OSZCZĘDZAJ, DZIĘKI NASZYM PROGRAMOM

Korzystaj z rozwiązań, które są proste w obsłudze.

Umożliwiamy modyfikację i rozbudowę programu indywidualnie pod klienta.

Nieprzerwanie działamy **na rynku od 18 lat**.

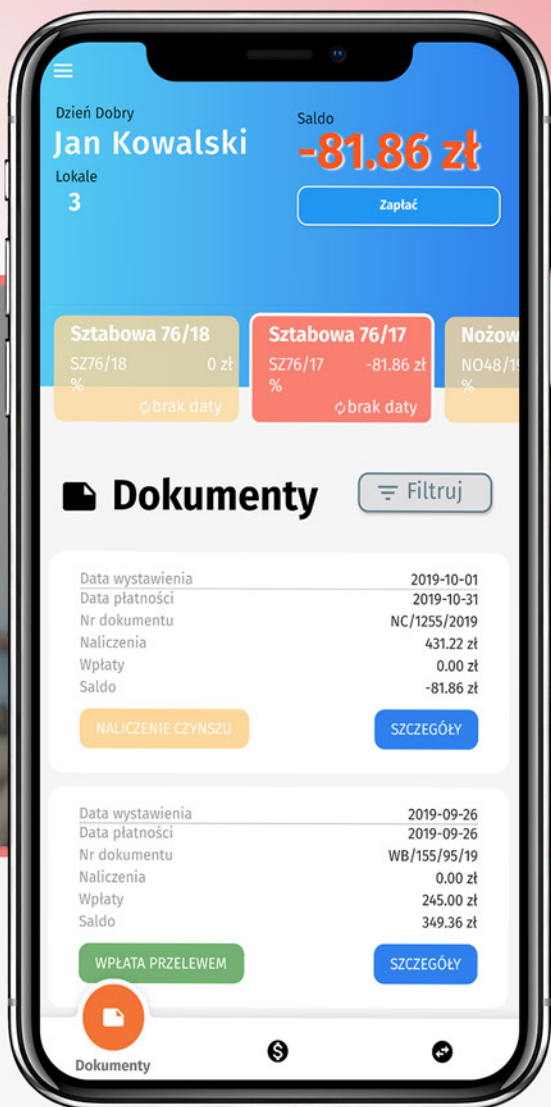
Korzystaj ze sprawdzonych rozwiązań.

Nasza aplikacja wyróżnia Zarządców na rynku.

Skorzystaj z szybkiej komunikacji z mieszkańcami.

Potwierdzanie sald, głosowanie nad uchwałami, rozliczenia, komunikaty – to **wszystko online**.

Umożliwiamy tworzenie wielu szablonów wydruków.



JAKO JEDYNI
zintegrowani z



Comarch ERP
Optima



SYSTEMSM

Nowoczesne rozwiązania
wspomagające profesjonalne zarządzanie nieruchomościami

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

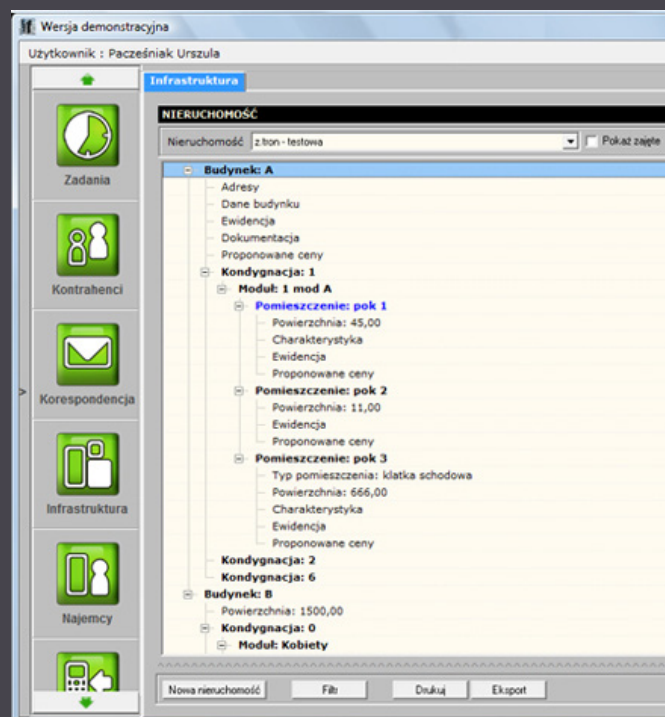
Obsługa nieruchomości złożonych w tym wielobudynkowych zawierających lokale mieszkalne, usługowe jak i specjalnego przeznaczenia (garaże, miejsca parkingowe).

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. wypożyczanie,
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, śміiej realizujemy kolejne projekty, usprawniające realizację misji organizacji.



Zarządzanie nieruchomościami bez nowych technologii coraz trudniejsze

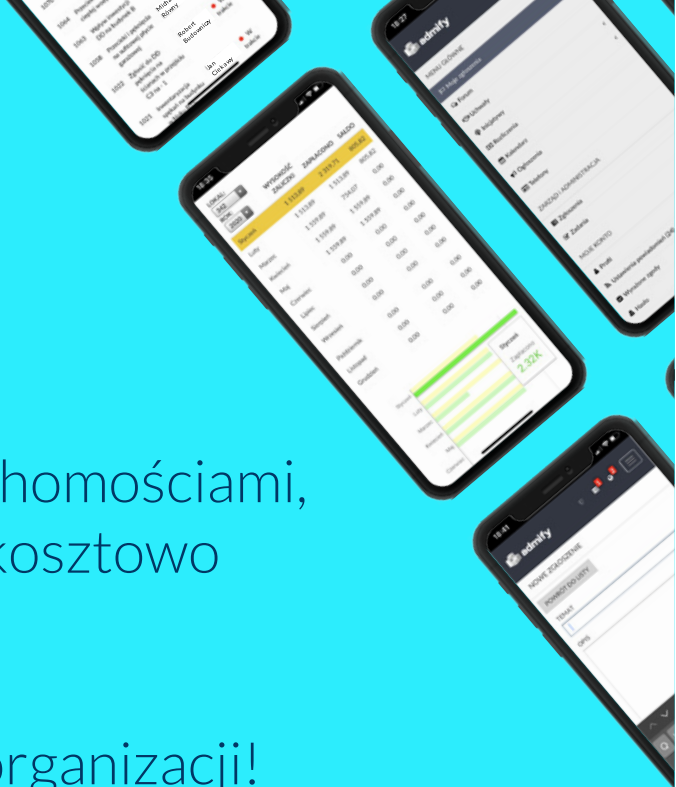
znajdziesz na stronie 24



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-

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 zaangażowanych 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.

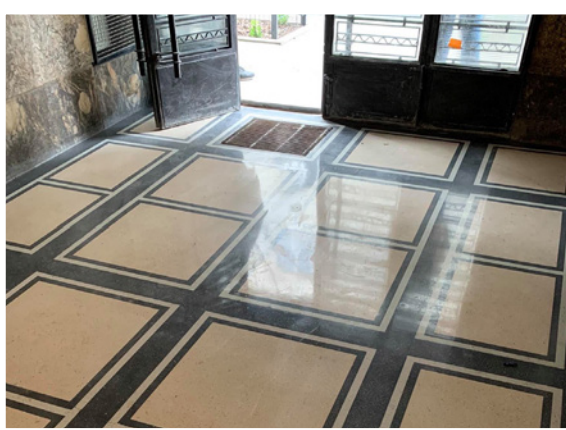
Systemy te ponadto mogą identyfikować rozmówcę na podstawie biometrycznej analizy głosu, a po przetransferowaniu rozmowy do konsultanta mogą wyświetlić się na ekranie komputera dane osoby dzwoniącej (np. zaległości w płatnościach mogą być wyróżnione na czerwono). Klient może odnieść wrażenie, że ma do 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.

PRZYWRÓCIMY BLASK TWOJEJ POSADZCE!



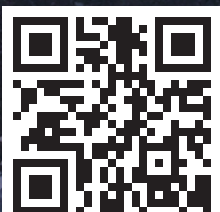
1. Renowacja posadzek lastryko
2. Renowacja schodów z lastryko
3. Wykonanie nowych posadzek lastryko

Zalety posadzki lastryko po renowacji:

1. Niskie koszty remontu posadzki i niewielka uciążliwość prac remontowych dla mieszkańców.
2. Łatwość naprawy miejscowych uszkodzeń posadzki.
3. Niewielkie koszty codziennego utrzymywania posadzki w czystości.
4. Nieograniczone możliwości przy projektowaniu nowej posadzki.

Prawidłowo wyremontowana posadzka lastryko zachowuje swoje właściwości przez min. 10 lat.

**UMÓW SIĘ NA DARMOWY POKAZ
RENOWACJI LASTRYKO**



Nasze usługi wykonujemy, na terenie całego kraju



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

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.

Program dla wspólnot, którego szukasz



9

najważniejszych
funkcji

1

niski
abonament

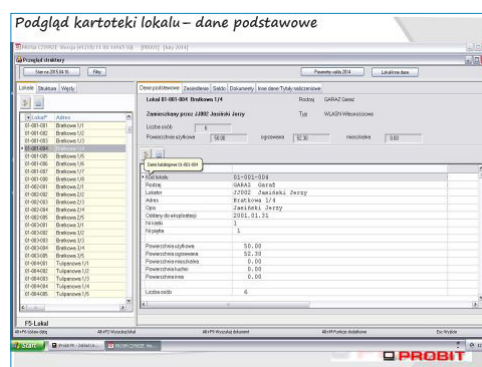
0

opłat
startowych

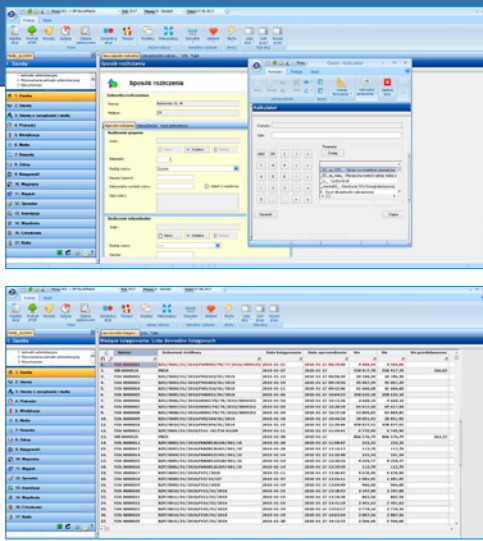
Testuj za darmo

Zestawienie systemów informatycznych

Kontakt	PROBIT OPROGRAMOWANIE DO ZARZĄDZANIA PROBIT Sp. z o.o. ul. Aleksandra Ostrowskiego 7 53-238 Wrocław tel: 71 341 73 70 fax: 71 344 55 28 www.probit.com.pl
Nazwa produktu	OPROGRAMOWANIE PROBIT PRO-ZN
Opis produktu	Nowoczesne narzędzie wszechstronnie wspomagające proces zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi oraz innymi zasobami lokalowymi. Moduły systemu są doskonałym narzędziem usprawniającym codzienną pracę księgowości, ponadto ulepszają współpracę pomiędzy zarządcą a właścicielami. Oprogramowanie daje wiele możliwości – od naliczania (również automatycznie e-bankowość) i windykowania opłat, przez rozliczanie mediów i kosztów, ewidencję techniczną zasobów, po dokładną analitykę funkcjonowania przedsiębiorstwa z dokładnością do nieruchomości w oparciu o plany gospodarcze. Program uwzględnia obowiązujące przepisy prawne oraz dostosowuje się do norm wewnętrznych, takich jak np. uchwały wspólnoty. Posiada on budowę modułową, pozwala to na elastyczne dopasowanie systemu do potrzeb firmy i rozbudowywanie go wraz z rozwojem firmy. Dodatkowym modułem działającym w przestrzeni WWW jest Platforma Wymiany Informacji, która daje lokatorowi możliwość wglądu do własnych rozrachunków z zarządcą oraz wiele innych przydatnych w dobie Internetu narzędzi. Niektóre z wielu zalet oprogramowania PROBIT: • opracowywanie planów gospodarczych wspólnot mieszkaniowych • mechanizm rozliczania liczników mediów • obsługa zebrań wspólnot mieszkaniowych wraz z głosowaniem uchwał online • możliwość bezpośredniej płatności za pośrednictwem Blue Media • windykacja wraz z analityką spraw sądowych • możliwość tworzenia scenariuszy windykacyjnych • korespondencja seryjna wraz z obsługą wysyłki mailowej • elektroniczna Książka Obiektu Budowlanego • internetowy portal dla właścicieli • SMS-owa komunikacja z właścicielami • możliwość zgłaszania awarii, usterek oraz tworzenie zleceń remontowych
Grupa docelowa	• zarządcy nieruchomości, • spółdzielnie mieszkaniowe • zakłady gospodarki mieszkaniowej • товариства будownицтва сполечного



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



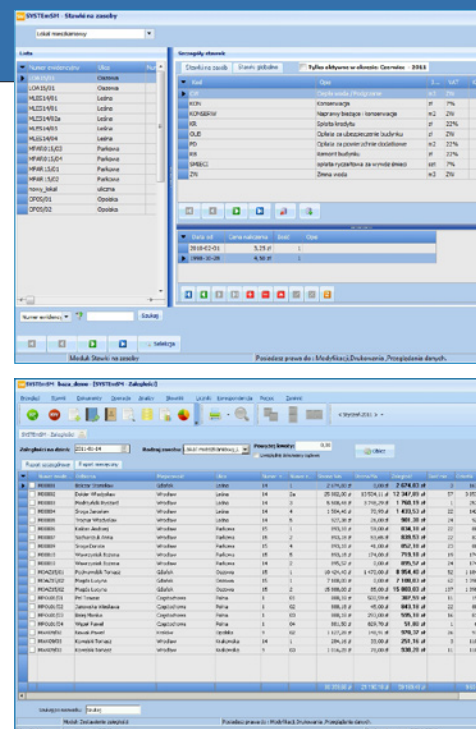
SYSTEMEG Sp. z o.o.
ul. Ostrowskiego 7, 53-238 Wrocław
tel. +48 797 584 002
systemsml@systemsml.pl
www.systemsm.pl

Nazwa produktu

PROGRAM SYSTEMSM

SystemSM jest nowoczesnym programem wspomagającym profesjonalne zarządzanie nieruchomościami, najważniejsze z funkcji to:

- Kompleksowość – prowadzenie wielu wspólnot z zachowaniem „hermetycznego” przeglądania i przetwarzania danych.
- Elastyczność – ponad 25 procedur naliczania danego składnika dla danego lokalu oraz rozliczania mediów.
- Oszczędność czasu – po wpisaniu danych program wygeneruje naliczenia. Brak konieczności drukowania rozliczeń, sald, uchwał – mieszkańcy zobaczą je w aplikacji.
- Oszczędność pieniędzy – program przyspiesza procesy zarządzania nieruchomościami, dając możliwość powiększania bazy klientów. Koniec z drukowaniem i dostarczaniem korespondencji w sposób tradycyjny.
- Funkcjonalność – ewidencja wspólnot, nieruchomości, zasobów, mieszkańców w jednym miejscu.
- Dowolność definiowania zasobów.
- Ewidencja przeglądów technicznych i ich planowanie.
- Kreator: naliczeń, odsetek, korekt, rozliczeń kosztów, zmian cen.
- Porównywanie zużycia mediów na licznikach końcowych i głównych, rozliczenie wynikłej różnicy.
- Ewidencjonowanie dokumentów sądowych.
- Moduł ugód – rozkładanie zaległości na raty.
- Moduł wydruków – możliwość tworzenia wielu szablonów wydruków
- Możliwość nanoszenia kodu kreskowego, który w okienku kasowym można odczytać przy pomocy skanera.
- Konkurencyjność – usługa E-czynsze i aplikacja mobilna wyróżnia zarządców. Rozliczenia, salda, stany liczników, głosowanie nad uchwałami, zgłaszanie usterek, komunikaty wszystko w jednym miejscu.
- Prostota – program jest prosty w obsłudze, a jednocześnie daje duże możliwości.
- Integracja – integracja z programem finansowo-księgowym, m.in. ERP Optima.
- Import wyciągów bankowych z płatności masowych. Migracja danych do programu SYSTEMSM.
- Dopasowanie – program dopasowany do potrzeb klienta oraz zmieniających się przepisów prawnych.



Opis produktu

Grupa docelowa

- spółdzielnie mieszkaniowe
- wspólnoty mieszkaniowe
- deweloperzy zarządzający zasobami mieszkaniowymi
- zarządcy nieruchomości mieszkaniowych
- zarządcy nieruchomości komercyjnych
- towarzystwa budownictwa społecznego
- wydziały gospodarki mieszkaniowej

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	eMieszkaniec Centrum Usług Rynku Nieruchomości Sp. z o.o. ul. Feliksa Nowowiejskiego 9/lok. 501 10-162 Olsztyn E-mail: kontakt@eMieszkaniec.pl Infolinia: 801 007 096 (z telefonu stacjonarnego), 896 749 051 (z telefonu komórkowego)
Nazwa produktu	APLIKACJA DO OBSŁUGI WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH ONLINE EMIESZKANIEC.PL
Opis produktu	Za pomocą aplikacji eMieszkaniec możesz zarządzać wspólnotą z każdego miejsca i o każdej porze. Dodawaj i gromadź dokumenty, udostępniaj je odpowiednim osobom, łatwo organizuj zebrania i uchwały, rozliczaj opłaty i przygotuj sprawozdania. A o wszystkim szybko i sprawnie informuj mieszkańców. Aplikację tworzy kilka modułów o różnych funkcjonalnościach: Wspólnota Ewidencji zasobów wspólnoty: budynków i lokali z udziałami w nieruchomości wspólnej oraz przypisanymi do nich właścicielami, kontrahentami czy członkami zarządu. Dokumenty Gromadzenie i archiwizowanie dokumentów wspólnoty w cyfrowej formie, a następnie udostępnianie ich wszystkim lub wybranym mieszkańcom. Księgowość Księgowanie naliczeń, wpłat i rozliczeń właścicieli, a następnie generowanie dokumentów obciążeniowych. Media Prowadzenia ewidencji liczników – wodomierzy czy podzielników ciepła, a także rozliczanie zużycia mediów w lokalach wg różnych sposobów (na podstawie liczników, metrażu, udziałów, liczby osób czy lokali). Uchwały Obsługa procesu podejmowania uchwał we wspólnocie, w tym głosowanie online oraz generowanie imiennych kart do głosowania. Korespondencja Możliwość wysyłania e-maili do właścicieli mieszkań, wraz z załącznikami PDF z indywidualnymi zawiadomieniami, wezwaniami czy dokumentami naliczeń. Sprawozdania Generowanie sprawozdań finansowych oraz innych dokumentów, np. bilansu, rachunku zysków i strat czy innych zestawień i raportów. Komunikacja Prowadź bieżącą komunikację i informuj mieszkańców o wszystkim w szybki, prosty i w pełni zautomatyzowany sposób. CRM Zarządzaj wszystkim z jednego miejsca. Aplikacja eMieszkaniec pozwala Ci dowodzić z każdego miejsca na Ziemi, o każdej porze.
Grupa docelowa	• Wspólnoty mieszkaniowe • Spółdzielnie mieszkaniowe

Będzie cyfrowa rewolucja w nieruchomościach

Sabina Augustynowicz

Zdążyliśmy już przywyknąć, że zarządzanie budynkami mieszkalnymi wspierają różne oprogramowania, coraz bardziej zaawansowane, z funkcjonalnościami, pozwalającymi na pełny monitoring budynku. Pora na kolejne kroki, czyli technologie, poprawiające wygodę i bezpieczeństwo użytkowania.

Oprogramowania, wspierające zarządzanie nieruchomościami, mają już wiele funkcjonalności, które pozwalają, m.in. na ewidencję infrastruktury, zarządzanie okresowymi przeglądami budynków i instalacji, obsługiwanie usterek oraz zlecanie napraw i ich monitorowanie, a także nadzór nad rozliczeniami.

Ważną funkcjonalnością programów wspomagających zarządzanie nieruchomościami jest ewidencja danych. Chodzi przede wszystkim o nadzór nad danymi osobowymi wszystkich podmiotów powiązanych ze wspólnotą lub spółdzielnią mieszkaniową.

Standardem już stała się też obsługa SMS, pozwalająca na wysyłanie do mieszkańców wiadomości np. z informacją o awariach, zebraniach czy innych ważnych wydarzeniach, zachodzących w ramach wspólnoty, saldzie danego kontrahenta i o ewentualnych zaległościach. Ważną rolę odgrywa dostęp mieszkańców do pełnej historii stanów liczników w danym lokalu. Ponadto lokatorzy mogą wprowadzić aktualne stany odczytów urządzeń pomiarowych oraz zgłaszać usterek i przeglądać raporty wykonania prac dotyczących likwidacji zgłaszanych usterek. Odpowiednie programy pozwalają również mieszkańcom na sprawną wymianę informacji z administracją. Stąd też każdy z nich ma przydzielony indywidualny login i hasło, co pozwala na logowanie do systemu. Warto tu dodać, że w nowoczesnym oprogramowaniu wspomagającym zarządzanie nieruchomościami wykorzystuje się technologie chmurowe. Ważne są przy tym odpowiednie zabezpieczenia oraz możliwość integracji z innymi systemami i urządzeniami.

Komfort i bezpieczeństwo

Oprogramowania te stanowią wsparcie pracy

zarządcy i umożliwiają kontakt z mieszkańcami oraz nadzór – obu stronom – nad finansami i rozwiązaniami technicznymi, zastosowanymi w nieruchomości. Sami mieszkańcy idą znacznie dalej. Infrastruktura elektroniczna wprowadzana jest na szeroką skalę w nieruchomościach mieszkalnych. Standardem staje się sterowanie wyposażeniem mieszkania – oświetleniem, sprzętem elektronicznym, roletami lub grzejnikami – przy pomocy smartfona.

Nowoczesne rozwiązania technologiczne coraz częściej pojawiają się poza mieszkaniami, również na starych osiedlach. Dzięki wielofunkcyjnym aplikacjom, zainstalowanym na smartfonie można bezdotykowo otwierać szlabany i bramy, drzwi wejściowe do budynku i do pomieszczeń wspólnych w środku oraz przywołać windę, co eliminuje konieczność pamiętania kodów, używania kart oraz pozwala unikać dotykania powierzchni wspólnych.

To tendencja stała

Cyfryzacja branży nieruchomości będzie się pogłębiać. Jak wynika z raportu „2020 Commercial Real Estate Outlook” autorstwa Deloitte, 42% jej przedstawicieli zapowiada wzrost nakładów na inwestycje technologiczne, a 5% zakłada ich znaczny wzrost. Wprawdzie te prognozy dotyczą sektora komercyjnego, ale wyniki badań można przełożyć na sektor mieszkaniowy, w którym cyfryzacja będzie odgrywać coraz istotniejszą rolę. Potwierdzeniem tej tendencji jest też najnowszy raport Cisco AppDynamics, z którego wynika, że od wybuchu pandemii COVID-19 konsumenci w większym stopniu polegają na aplikacjach i usługach cyfrowych, zapewniających m.in. bezdotykową obsługę urządzeń. To m.in. te aplikacje stały się kołem ratunko-

wym umożliwiającym normalne funkcjonowanie ludzi na całym świecie, którzy jednak nie zadowolą się już byle czym. Oznacza to, że osoby projektujące rozwiązania technologiczne będą musiały mierzyć się z ogromną złożonością nowoczesnych architektur, aby dostarczać doświadczenia cyfrowe najwyższej jakości.

Sztuczna inteligencja integruje wszystkie procesy

Jeśli mówimy o wykorzystaniu już dobrodziejstw informatyki, programów, aplikacji przez użytkowników, najemców i właścicieli lokali, nie sposób nie wspomnieć o wykorzystaniu sztucznej inteligencji do analizy danych, niezbędnych do podejmowania decyzji w sektorze nieruchomości.

Maciej Krasoń – ekspert Deloitte.com twierdzi, że analiza geoprzestrzenna z wykorzystaniem sztucznej inteligencji będzie przedmiotem szczególnego zainteresowania, bo jest szybkim, prostym i tanim sposobem opracowania prognoz chociażby wysokości czynszów z dokładnością do adresu,

z zachowaniem odpowiedniego poziomu przejrzystości. A połączenie różnych metod wykorzystania wirtualnych modeli symulacyjnych (tzw. bliźniaków wirtualnych) może mieć ogromną wartość dla firm z sektora nieruchomości. Chodzi o to, że jeśli np. Internet Rzeczy (IoT) daje możliwość analizy działania systemów wewnętrznych budynku, to wirtualny model symulacyjny skoncentruje się na warunkach panujących w budynku i wykorzystaniu informacji z różnych obszarów w celu poznania czynników, składających się na zjawiska rynkowe. Na podstawie odpowiednich danych komputer zbuduje model, który pozwoli precyzyjnie prognozować aktualną i przyszłą wartość nieruchomości dla najemców lub zalecenia dotyczące remontu. Aby zapewnić sprawne i szybkie działanie procesów, modele te zostaną zintegrowane (często w formie sztucznej inteligencji jako usługi) z procesami generowanymi przez programy do zarządzania nieruchomościami i zasilą również modele wykorzystywane do planowania i zarządzania ryzykiem w sektorze nieruchomości.

