

UČINKOVITO UPRAVLJANJE NEPREMIŠNIN

Ne zapravljajte, upravljajte

Infotim in Protim sta združila znanja s področja informacijske tehnologije in upravljanja nepremičnin ter razvila računalniški program Evidens

Pri upravljanju nepremičnin je zelo veliko administrativnega dela. Največ težav lahko povzročita nezadosten nadzor nad vhodnimi stroški in zmeda pri obračunu najemnin. Napake se pojavijo zlasti, če se podatki obdelujejo ročno. Ustrezna programska oprema je zato za upravljavce nepremičnin izjemnega pomena. To so spoznali tudi v skupini podjetij Ržišnik & Perc. Ko so na trgu iskali ustrezen računalniški program, s katerim bi si olajšali upravljanje objektov, ki so jih sami zgradili, pa so ugotovili, da takšnega kakovostnega programa ni. Zagato so rešili tako, da so razvoj in izdelavo ustreznega programa zaupali kar informacijskemu podjetju iz lastne skupine. Tako je v podjetju Infotim nastal program Evidens.

Ko je matično podjetje Ržišnik & Perc zgradilo prvo poslovno stavbo, jo je v upravljanje prevzelo hčerinsko podjetje Protim, katerega osnovni dejavnosti sta sicer projektiranje in vodenje investicij. Ker so del zgradbe začeli oddajati, so se znašli pred problemom informacijskega obvladovanja posla. Dober upravljavec mora namreč slediti spremembam med najemniki in zasedenosti poslovnih prostorov. "Vse to mora biti usklajeno z bazo podatkov, če naj bodo obračuni pošteni in pregledni," nam je povedal Andrej Ržišnik, soustanovitelj

skupine Ržišnik & Perc. Po temeljiti proučitvi trga so ugotovili, da programske opreme, ki bi celostno in kakovostno pokrivala njihove potrebe, ni mogoče kupiti. Zato so v sodelovanju s strškim Infotimom, ki se ukvarja z razvojem in vzdrževanjem informacijskih sistemov, razvili aplikacijo Evidens.

Program sledi uporabniškim potrebam in zakonodajnim spremembam

Izhodišče za upravljalško delo so zakoni o gradnji objektov, zemljiški knjigi, up-

ravnem postopku in stanovalniški zakon. Vsi skupaj tvorijo pravni okvir, ki ga je treba upoštevati pri upravljanju nepremičnin. Protimovi strokovnjaki so doma tudi na tem področju, zato je hitro padla odločitev, da bodo ustvarili produkt, s katerim bodo v celoti pokrite potrebe, ki jih ima vsako upravljavsko podjetje, da lahko pravilno in pravočasno sprejme ključne poslovne odločitve. V skupini so zaznali poslovno priložnost, združili tehnološko znanje in znanje s področja dejavnosti ter vse skupaj začeli izkušnjami. Nastal je program Evidens, ki je poleg vsebine upravljanja zmožen pokrivati zakonodajne spremembe, ki so se dogajale v zadnjih letih in še niso dokončane. Sprva so ga uporabljali zgolj za lastne potrebe, kmalu pa so spoznali, da gre za produkt, ki ga lahko uspešno unovčijo na trgu.

Funkcionalno bogat in široko uporaben

Programska oprema je namenjena vsem, ki oddajajo, najemajo ali pa sami uporabljajo nepremičnine in potrebujejo za to natančno evidenco ter spremljanje stroškov poslovanja in obratovanja. Po besedah Andreja Ržišnika je največ zanimanja za Evidens pri mladih upravljavskih podjetjih, ki so bolj prilagodljiva in zato sposobna hitreje sprejeti nove informacijske rešitve. Poleg tega so nekoliko presenetljivo izredno zanimanje pokazala tudi večja podjetja, ki želijo učinkoviteje upravljati svoj lastni nepremičninski fond.

Raznolikost znanj pod eno streho

Prav prilagodljivost in neobremenjenost sta lastnosti, ki sta skupaj z ustvarjalnostjo in znanjem pomagala uspeti skupini Ržišnik & Perc, katere začetki segajo v leto 1991. Iz glavnih dejavnosti matične družbe so se



Foto: Alib Bero

V skupini Ržišnik & Perc so zaznali poslovno priložnost, združili tehnološko znanje in znanje s področja dejavnosti ter vse skupaj začeli izkušnjami. Nastal je program Evidens, ki so ga sprva uporabljali zgolj za lastne potrebe, kmalu pa so spoznali, da bi lahko produkt uspešno unovčili na trgu, razlaga Andrej Ržišnik, soustanovitelj skupine Ržišnik & Perc.

časoma razvile tri samostojne družbe: Protim - arhitekti in inženirji, ki se ukvarja z načrtovanjem in vodenjem investicij, v zadnjem času pa tudi z upravljanjem lastnih nepremičnin, Creatim deluje na področju tržnih komunikacij, Infotim pa razvija poslovno programsko opremo in mobilne informacijske sisteme. Vse tri so ohranile tesno navezo z matičnim podjetjem Ržišnik & Perc, ki opravlja

servisne dejavnosti in usklajuje poslovno politiko skupine. "Čeprav so dejavnosti posameznih družb povsem različne, pa obstaja tudi veliko stičnih točk. In ravno projekti, ki zahtevajo večplastno sodelovanje znotraj skupine, dajejo najboljše rezultate. Izrazit primer takšnega sodelovanja je prav programski paket Evidens," nam je povedal Andrej Ržišnik.

Zakaj lahko zaupate Evidensu?

Evidens je izšel iz konkretnih potreb v poslovnem svetu nepremičnin

Težava računalniških aplikacij je navadno v tem, da pri vpeljavi v redno uporabo pokažejo cel kup slabosti, ki jih je nato treba odpravljati, če naj programi dosežejo svoj namen - olajšati delo uporabniku. Ker Evidens ni programersko laboratorijski produkt, saj je nastal zaradi poslovnih potreb vsakodnevne upravljanja z nepremičninami, že v izhodišču zagotavlja uporabnost in pričakovane koristi.

la pri kakovostnem upravljanju nepremičnin.

Modularnost omogoča nadgradnjo

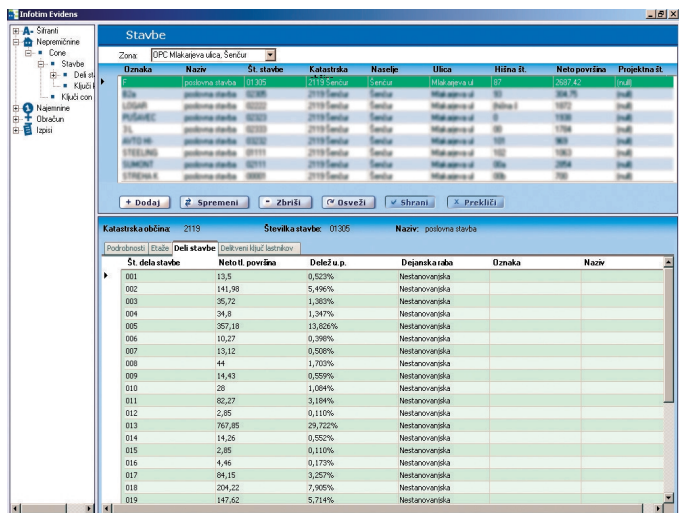
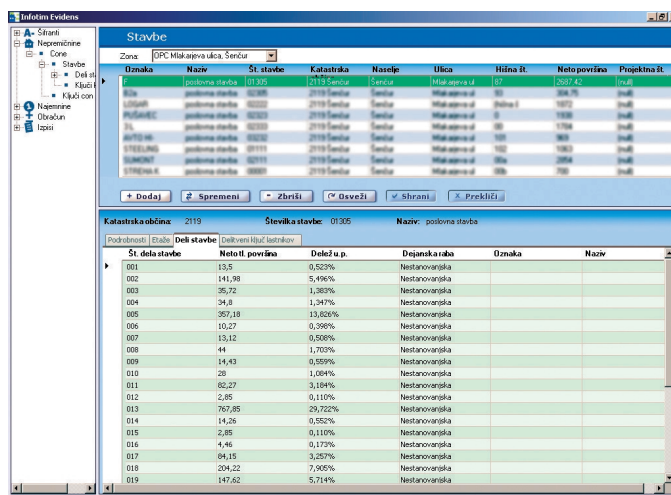
Nepremičninska zakonodaja se pogosto dopolnjuje, pa tudi velikost podjetij in njihove nepremičnine se nenehno spreminjajo. Zato je dobrodošla lastnost Evidensa njegova modularnost, ki omogoča nadgrajevanje programa z novimi, tehnološko še bolj izpopolnjenimi različicami. Evidens je poleg tega odprt in povezljiv produkt, kar širi možnosti njegove uporabe predvsem v povezavi s preostalimi informacijskimi sistemi in programi (denimo z ERP-sistemi, programi za evidenco osnovnih sredstev in podobno).

Inovativnost, tehnološka naprednost in uporaba najmodernejših programskih orodij so bili vodilo tima mladih strokovnjakov pri razvijanju programa Evidens. Ker je učinkovita vpeljava programa neobhodno povezana z izkušnjami, se je razvojnemu timu pridružil izkušen

informatik, ki skrbi za metodologijo vpeljave Evidensa v redno uporabo.

Varna in dolgoročna naložba

In ne nazadnje, Evidens je varna in dolgoročna naložba. Zagotovilo za to je dejstvo, da ga pri upravljanju svojih nepremičnin uporablja matično podjetje Infotima, ki je programsko opremo razvil. Zato je tudi v njegovem poslovnem interesu, da program nenehno izboljšuje, zagotavlja vključevanje zakonodajnih sprememb, ga tehnološko razvija in funkcionalno bogati.



Programski paket Evidens je kljub bogati funkcionalnosti hitro obvladljiv, saj je enostaven za uporabo. Zato tudi usposabljanje ni dol-

gotrajno, začetni stroški pa se hitro povrnejo. Ker je učinkovit, uporabniku pomaga prihraniti čas, tako da ga lahko nameni za druga opravi-



Infotim Ržišnik & Perc d.o.o.
Delavska cesta 24, 4208 Senčur
tel.: (04) 279 18 64
faks: (04) 279 18 61
e-pošta: evidens@rznisk-perc.si
www.evidens.info

KAJ PRINAŠA EVIDENS?



Programski paket Evidens je nastal iz konkretnih potreb in upošteva dejanske težave pri upravljanju nepremičnin. Programska oprema je modularna, enostavna, standardizirana in omogoča povezavo s preostalimi sistemi, kot so ERP in dokumentni sistemi, programi za evidenco osnovnih sredstev in podobno.

Evidens omogoča veliko stvari:

- Urejena evidenca nepremičnin** - Podatki v evidenci so natančni in zanesljivi ter se takoj pokažejo v spremembah delilnikov in drugih obračunskih podatkov, pri čemer arhiv ostane nespremenjen. Podatki so vsem zainteresiranim dostopni na enem mestu. Evidenca med drugim vsebuje:
 - katastrske podatke o stavbi,
 - podatke o lastnikih posameznih delov stavb,
 - podatke o uporabnikih posameznih delov stavb,
 - mikrosetavo delov stavb (posamezne prostore).
- Enostavno upravljanje kompleksnih najemnin** - Modul za najemniška razmerja zato omogoča:
 - oddajanje prostorov iz evidence stavb v najem,
 - določanje pavšalnih stroškov, obračunanih po uporabljeni kvadraturi, za vsak prostor posebej,

- določanje drugih storitev k posamezni najemni pogodbi,
- obračun najemnine in storitev v različnih valutah,
- obračun DDV po različnih stopnjah,
- določanje stopnje provizije na obratovalne stroške,
- določanje izrabe prostora za vsak prostor posebej,
- obračunavanje glede na dejansko število dni uporabe prostora v obračunskem obdobju.

Natančna razdelitev in obračun stroškov - Stroške je mogoče razdeliti po mnogih vgrajenih in tudi nastavljenih ključih, in sicer po površini in lastništvu, po najeti površini, po uporabljeni površini ... Program vključuje atributne ključne, kjer za vsak del stavbe navedemo vrednost poljubnega obračunskega atributa (število oseb, priključna moč grelnih teles, poraba vode ...).

Upravljanje rezervnega sklada - Programska oprema omogoča vse zakonsko določene možnosti obračuna stroškov rezervnega sklada, pri čemer upošteva vse dejavnike, ki vplivajo na višino prispevka.

Povezljivost z računovodskimi programi - Evidens lahko povežemo s poslovnimi rešitvami ERP, s čimer si olajšamo izdajo faktur in druge računovodsko-knjigovodske procese.

Vse dodatne informacije so dostopne na spletni strani <http://www.evidens.info> ali po elektronski pošti evidens@rznisk-perc.si.

