

# UPRAVLJANJE NEPREMIČNIN - Optimizacija stroškov obratovanja z uporabo sodobne programske opreme

Klemen Pahulje, dipl. inž. grad. (UN), SPL d.d.

Član GZS – Zbornice za poslovanje z nepremičninami

Potrebe po spremembah so v gospodarskem okolju neizogiben proces. Področje upravljanja nepremičnin ni nobena izjema, saj vedno večje zahteve strank silijo upravniška podjetja v inovacijske rešitve, izboljšave in optimizacije procesov. Sledenje ostalim in prilagajanje trenutnim razmeram na trgu vodi v stagnacijo, napredek pa je mogoč zgolj v primeru, da se podjetje s svojim razvojnim potencialom spreminja hitreje kot okolica.

## S SISTEMATIČNIM IN NAČRTNIM UPRAVLJANJEM DO PRIHRANKA

Poglavitna naloga upravnika, ki mu je zaupano upravljanje objekta predstavlja skrb za izvajanje del in nalog, ki ohranjajo vrednost nepremičnine, njeno optimalno funkcionalno uporabnost ter povečanje udobja samih uporabnikov, ob upoštevanju optimalnih stroškov. Ključno pozornost je tako potrebno posvetiti optimizaciji stroškov obratovanja in vzdrževanja, kjer ima vedno večje mesto uporaba sodobne tehnologije. Programska okolja za vzpostavitev takšnega načina upravljanja s stavbo so dostopna na trgu, sam obseg in uporaba pa se razlikuje od vsakega upravnika posebej.

Osnovo za sistematično upravljanje in vzdrževanje predstavlja popolno poznavanje objekta. Zbiranje tehnične dokumentacije in ostalih podatkov predstavlja za upravnika velik izziv, ki zahteva ogromno časa in natančnosti, še posebej če upravnik ne razpolaga z zadostno dokumentacijo o stavbi, ki je lahko posledica primopredaje z nekdanjim upravnikom. Za zagotovitev ustreznega seznanjanja upravnika z objektom je smiselno podrobno pregledati dejansko stanje objekta oziroma preveriti če projektna dokumentacija sploh ustreza izvedenemu stanju, kar zahteva ekipo strokovnjakov različnih tehničnih področij. Na podlagi pridobljenih informacij se v programska okolja vzpostavi baza podatkov in uredijo evidence o stavbi, posameznih elementih stavbe in pripadajoči opremi, ki se jih obogati z dodatnimi atributi, ki so pomembni za načrtovanje nadaljnjih aktivnosti.

Posameznemu elementu stavbe se tako dodajo informacije o proizvajalcu oz. dobavitelju, garancijski roki, življenjska doba, potrdila o brezhibnem delovanju, navodila za obratovanje in vzdrževanje s katerim se določijo obvezni minimalni časovni razmiki rednih pregledov, fotodokumentacija itd. Ključnega pomena je, da so vhodni podatki točni, saj to vpliva na vse nadaljnje aktivnosti, ki iz njih izhajajo skozi celotno življenjsko dobo posameznih elementov.

Programska okolja omogočajo spremljanje, planiranje in analizo realizacije rednih vzdrževalnih in intervencijskih opravil na objektu ter načrtovanje dinamike stroškov za vzdrževanje objekta. Na podlagi obdelanih podatkov se izdelajo priporočila za vzdrževalna dela, katerih izvedbo upravnik predlaga lastnikom po prednostni lestvici izvajanja. Tako lahko upravnik predvidi potencialne poškodbe na objektu in prepreči nastanek večje škode, ki jo utrpijo lastniki zaradi prepoznega ukrepanja.

Sodoben in učinkovit pristop k upravljanju in vzdrževanju objektov predstavlja tudi *Informacijsko modeliranje stavb (BIM)*, ki prihaja tudi na področju upravljanja nepremičnin vedno bolj v veljavo. Gre za tehnologijo, ki vključuje izdelavo in upravljanje digitalnega modela zgradbe ter popoln nadzor nad informacijami znotraj njega skozi celoten življenjski cikel objekta. Informacije, ki so vložene v BIM model niso uporabne le med projektiranjem in samo gradnjo, temveč tudi med obratovanjem, saj omogočajo izdelavo natančnih popisov, količin in površin elementov, ki se ob kakršni koli spremembi

modela avtomatsko posodobijo. Upravniku tako ni več potrebno ročno prešteti posamezne elemente in ocenjevati posamezne površine prostorov, kar omogoča manjši pojav napak, učinkovitejše vzdrževanje in zmanjšanje stroškov med obratovanjem. Izhodni podatki, ki jih dobimo iz BIM projekta pa so odvisni izključno od tega, kar smo vanj vložili.

Prehod na nova programska okolja predstavlja za upravniška podjetja finančni, tehnični in organizacijski zalogaj. Končne prednosti uporabe najsodobnejših programskih okolij večkratno nadomestijo vložena sredstva in čas, saj postaja kakovost opravljanja storitev vedno bolj pomemben dejavnik, po katerem se podjetja ločijo od konkurence. Na podlagi programskih priporočil za vzdrževalna dela in aktivnih lastnikov se kmalu pokažejo prihranki pri porabljeni energiji in stroških vzdrževalnih del.

Odgovoren in zaupanja vreden upravnik si prizadeva, da s svojim delom stanovalcem ne povzroča zgolj stroška, temveč mu s svetovanjem in predlogi izboljšav v stavbi ustvarja prihranke pri stroških. Uporaba sodobnih programskih okolij je bistvena za ohranjanje vrednosti nepremičnine, tega pa bi se morali pri izbiri upravnika zavedati tudi lastniki stanovanj, ki svojo lastnino uživajo.