

Wybrane funkcjonalności narzędzia wspierającego efektywne zarządzanie nieruchomościami wielolokalowymi



Mgr Sebastian Janicki
Dr inż. Tomasz Budzyński
Dr inż. Natalia Sajnóg
Dr hab. inż. Katarzyna
Sobolewska-Mikulska, prof. PW

Zarządzanie nieruchomością

Art. 184b ustawy o gospodarce nieruchomościami

Zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie racjonalnej gospodarki nieruchomością, a w szczególności:

- 1) właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- 2) bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- 3) właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów prawa energetycznego;
- 4) bieżące administrowanie nieruchomością;
- 5) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
- 6) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.

Efektywne zarządzanie nieruchomością

1. W **kategorii ekonomicznej** polega na dążeniu podmiotu zarządzającego nieruchomością do największej wydajności, bądź oszczędności środków i tym samym osiągnięciu określonych wyników przy możliwie najniższych nakładach (kosztach), jak również uzyskiwania możliwie jak najwyższego wyniku przy poniesieniu określonej ilości nakładów [mfiles.pl].
2. W **kategorii organizacyjnej** polega na zdolności podmiotu zarządzającego nieruchomością do bieżącego i strategicznego przystosowywania się do zmian w otoczeniu oraz produktywnego wykorzystania posiadanych zasobów dla realizacji zaplanowanych celów [mfiles.pl]

Istotną rolę w procesie efektywnego zarządzania odgrywa system informatyczny wspierający zarządzanie nieruchomościami, wykorzystywany przez zarządcę nieruchomości.

Nieruchomości wielolokalowe

Nieruchomości wielolokalowe to nieruchomości obejmujące wiele lokali w rozumieniu właściwych aktów prawnych.

1. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali – lokalem jest samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, samodzielnym lokalem mieszkalnym jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych.
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. spółdzielniach mieszkaniowych – lokalem jest samodzielny lokal mieszkalny a także lokal o innym przeznaczeniu; lokalem mieszkalnym w rozumieniu ustawy jest również pracownia twórcy przeznaczona do prowadzenia
 - działalności w dziedzinie kultury i sztuki. •

Nieruchomości wielolokalowe

Nieruchomości wielolokalowe to nieruchomości obejmujące wiele lokali w rozumieniu właściwych aktów prawnych.

3. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego lokalem jest lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki; nie jest w rozumieniu ustawy lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych.

System IAN – przełom w zarządzaniu nieruchomościami

IAN, czyli Interaktywna Administracja Nieruchomościami, to innowacyjny, inteligentny CRM opracowany przez firmę Nieruchomości MSW sp. z o.o.

System informatyczny został wzbogacony o nowe funkcjonalności w wyniku prac badawczo-rozwojowych realizowanych w projekcie w ramach Programu Operacyjnego Inteligentny Rozwój.

System IAN umożliwia kompleksową obsługę nieruchomości wielolokalowych, automatyzując procesy dotyczące administrowania i utrzymania budynków.



Funkcje systemu:

- Inwentaryzacja nieruchomości i jej majątku
- **Inwentaryzacja lokali i powierzchni przy pomocy EKW**
- Biuro i korespondencja z bazą firm
- Organizator i sprawy bieżące
- Dokumentacja techniczna, **nadzór i elektroniczna KOB**
- Inwentaryzacja umów, uchwał, zapytań ofertowych i ofert
- **Liczniki oraz moduły do ich odczytywania i walidacji**
- Moduł finansowy oraz księgowy
- Panel użytkownika (mieszkańca)



Nadzór i eKOB:

- Dokumentacja techniczna
- Usterki i katastrofy (w tym zarządzanie nimi w okresie rękojmi i gwarancji)
- Remonty i modernizacje
- Przeglądy obowiązkowe oraz dodatkowe
- Protokoły
- Opracowania techniczne
- Zmiany sposobu użytkowania
- Elektroniczna Książka Obiektu Budowlanego (eKOB)



Dokumentacja budowy

Dokumentacja powykonawcza

33

Przeszukaj wszystkie kolumny

(1 of 1)

1 50

Tytuł dokumentu	Liczba	Strony	Rysunki	Uwagi	Położenie dokumentu	Pliki	Operacje
Projekt budowlano-wykonawczy przyłącza kanalizacji deszczowej		1		kopia	archiwum Wilczycka 31		
Dzienniki budowy		3 + 30 + 30 + 30			archiwum Wilczycka 31		
Dokumentacja stacji uzdatniania wody oraz studni ujęć wody (w układzie chronologicznym)		n/d			archiwum Wilczycka 31		
Projekt budowlany kompletny		1			archiwum Wilczycka 31		
Projekt Techniczny instalacji wod-kan, wodnej c.w.		1 + 10	5		archiwum Wilczycka 31		
warunki zabudowy i zagospodarowania terenu (konieczne w przypadku braku uchwalonego planu zagospodarowania przestrzennego)		1+12	1	kopia	archiwum Wilczycka 31		
decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji		n/d			archiwum Wilczycka 31		
Dokumentacja instalacji ppoż., w tym odgromowej					archiwum Wilczycka 31		
Projekt Techniczny instalacji centralnego ogrzewania i wentylacji		1			archiwum Wilczycka 31		
Dokumentacja zabezpieczenia ogniochronnego przejść instalacyjnych					archiwum Wilczycka 31		
Projekt budowlany (część konstrukcyjna) wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi i oraz zaświadczeniami		1	61	"a. cz. Opisowa b. rysunki PB/K-00 do 44 wykonawcza"	archiwum Wilczycka 31		
Projekt Techniczny instalacji elektrycznych w częściach wspólnych		1 + 6	1		archiwum Wilczycka 31		
Projekt Techniczny wentylacji mechanicznej w garażach					archiwum Wilczycka 31		
Projekt budowlany odwodnienia budynku		1			archiwum Wilczycka 31		
pozwolenie wodnoprawne (niezbędne w przypadku istnienia na terenie osiedla obiektów związanych z regulacją stosunków wodnych np.: szamba, Stacja Uzdatniania Wody itp)		n/d			archiwum Wilczycka 31		
Projekt Techniczny instalacji elektrycznych w lokalach		2 + 18 + 15	11 + 7		archiwum Wilczycka 31		
Projekt budowlano-wykonawczy przyłącza kanalizacji telekomunikacyjnej		1			archiwum Wilczycka 31		





[Usterki/katastrofy](#)
[Remonty/modernizacje](#)
[Protokoły](#)
[Przeglądy](#)
[Opracowania techniczne](#)
[Zmiany sposobu użytkowania](#)

1 2 3 12

Przeszukaj wszystkie kolumny

(1 of 1) 1 50

Data stwierdzenia / protokołu	Protokół	Osoba identyfikująca	Lokalizacja	Zakres uszkodzeń	Przyczyny uszkodzeń	Zakres prac remontowych	Szacowany koszt naprawy	Pilność	Remont	Pliki	Operacje
20/05/2013		s.janicki@atlanti.pl	poziom -1 przy windzie	nie działająca lampa	przepalone żarówki	wymiana spalonych świetlówek	40 zł	☆☆☆			
20/09/2015		s.janicki@atlanti.pl	Rozdzielnia elektryczna/garaz	zwarcie instalcji	zalanie z lokalu U1/Żabka	odłączenie przepalonych obwodów, wymiana uszkodzonych elementów	3000	☆☆☆☆	Remont	(4)	
12/04/2013		s.janicki@atlanti.pl	garaz, korytarze	nie zapalające się lub nie gasnące oświetlenie w garażu i na korytarzach	brak regulacji czujek ruchu	optymalizacja oświetlenia	bez kosztów	☆☆☆			
24/05/2013		s.janicki@atlanti.pl	garaz, wjazd do garażu	nie odprowadzana woda do kanalizacji, kałuże w garażu i zbierająca się woda pod posadzką i na dnie szybu windy	nie drożne rury kanalizacyjne	przetkanie rur kanalizacyjnych zapchanych po budowie	150-300 zł	☆☆☆☆			
03/06/2013		s.janicki@atlanti.pl	winda	przepalona kostka elektryczna	uszkodzona przy wypompowaniu wody	wymiana przepalanej kostki elektrycznej	w ramach umowy	☆☆☆☆			
30/06/2013		s.janicki@atlanti.pl	garaz	oderwana czujka bramy	zahaczenie przez samochód	ponowne przymocowanie	bez kosztów	☆☆☆☆			
07/08/2013		s.janicki@atlanti.pl	parter/hall	przeciek przy oknie	nieszczelna izolacja daszku	uszczelnienie	gwarancja	☆☆☆☆			
16/05/2013		s.janicki@atlanti.pl	piętro 3	uszkodzona czujka ruchu	przepalenie	wymiana uszkodzonej czujki oświetlenia	30 zł	☆☆☆			
29/05/2013		s.janicki@atlanti.pl	szyb windy	woda w szybie windy	nie drożne rury kanalizacyjne	wypompowanie wody	w ramach umowy	☆☆☆☆			
07/08/2013		s.janicki@atlanti.pl	klataka -1/ pod schodami	zawilgocenie	zalanie	wysuszenie, wygipsowanie i pomalowanie	gwarancja	☆☆☆☆			
07/08/2013		s.janicki@atlanti.pl	garaz	zawilgocenie i korozja prowadnicy bramy	zalanie	osuszenie, odrzwienie i zabezpieczenie przed korozją	gwarancja	☆☆☆☆			





Usterki/katastrofy Remonty/modernizacje Protokoły Przeglądy Opracowania techniczne Zmiany sposobu użytkowania

1 2 2

Przeszukaj wszystkie kolumny Szukaj w tabeli

(1 of 1) 1 50

Data	Protokół	Lokalizacja	Opracowanie techniczne	Zakres prac	Szacowany koszt	Nr pozwolenia na budowę	Wykonawca	Planowany termin wykonania	Etap wykonania	Data odbioru prac	Protokół odbioru	Pilność	Pliki	Operacje
21/02/2013		garaż		- instalacja światłowodu - instalacja ruraru pod stropem - wyprowadzenie przewodu poza budynek do odłączenia przepalonych obwodów, wymiana uszkodzonych elementów	bez kosztów	nie dotyczy			Wykonany	21/02/2013		☆☆☆	(1)	🗑️ 📄 📁 📧
22/09/2015		Rozdzielnia elektryczna/garaż			3000	nie dotyczy			Wykonany	22/09/2015		☆☆☆	(4)	🗑️ 📄 📁 📧

(1 of 1) 1 50





[Usterki/katastrofy](#)
[Remonty/modernizacje](#)
[Protokoły](#)
[Przeglądy](#)
[Opracowania techniczne](#)
[Zmiany sposobu użytkowania](#)

30

Przeszukaj wszystkie kolumny

(1 of 1) 1 50

Data protokołu	Wykonawca	Dotyczy	Protokół	Pliki	Operacje
11/08/2014	System Serwis	Przeгляд klap oddymiających Przeglądy z 21/05/2014	1/2014	(1)	
31/12/2014	Separator Service	Przeгляд separatora związków ropopochodnych Przeglądy z 31/12/2014	4/2014	(1)	
20/10/2015	MOWEX-KOMI	Przeгляд kominiarski lokale Przeglądy z 31/10/2015	6/2015	(1)	
12/08/2014	System Serwis	Przeгляд oświetlenia i oznakowania ewakuacyjnego Przeglądy z 21/05/2014	3/2014	(1)	
11/08/2014	System Serwis	Przeгляд systemu detekcji gazu (garaż, kotłownia) Przeglądy z 21/05/2013	2/2014	(1)	
11/12/2015	Ugos Serwis Sp. z o.o	Przeгляд separatora związków ropopochodnych Przeglądy z 11/12/2015	5/2015	(1)	
09/09/2015	System Serwis	Przeгляд systemu detekcji gazu (garaż, kotłownia) Przeglądy z 09/09/2015	2/2015	(1)	
09/09/2015	System Serwis	Przeгляд drzwi ppoż Przeglądy z 11/08/2015	3/2015	(1)	
09/09/2015	System Serwis	Przeгляд klap oddymiających Przeglądy z 09/09/2015	1/2015	(1)	
20/10/2015	Lesław Kobylski	Przeгляд ogólnobudowlany roczny Przeglądy z 20/10/2015	8/2015	(1)	
10/09/2015	System Serwis	Przeгляд zestawu pompowego i hydrantów wew. Przeglądy z 10/09/2015	4/2015	(1)	
20/09/2015	Wojciech Poplawski	Zalania rozdzielni elektrycznej	5/2015	(1)	
19/04/2016	System Serwis	Przeгляд drzwi ppoż Przeglądy z 19/04/2016	3/2016	(1)	
19/04/2016	System Serwis	Przeгляд klap oddymiających Przeglądy z 19/04/2016	2/2016	(1)	
19/04/2016	System Serwis	Przeгляд zestawu pompowego i hydrantów wewnętrznych Przeglądy z 19/04/2016	1/2016	(1)	
04/07/2016	UDT	Przeгляд wind Przeglądy z 04/07/2016	4/2016	(1)	





Usterki/katastrofy Remonty/modernizacje Protokoły **Przeglądy** Opracowania techniczne Zmiany sposobu użytkowania

16

Przeszukaj wszystkie kolumny Szukaj w tabeli

(1 of 1) 1 50

Rodzaj przeglądu	Częstotliwość	Podstawa wykonania	Data ostatniego	Termin kolejnego	eKob	Operacje
Przeгляд systemu detekcji gazu w garażu, kotłowni - gazex lub inne	wg DTR urzędzeń	DTR urzędzeń	05/11/2018	31/05/2019		
Przeгляд gańcic	co najmniej raz w roku	Rozporządzenie w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów, Polskie Normy, DTR urzędzeń	05/11/2018	30/11/2019		
Przeгляд oświetlenia i oznakowania ewakuacyjnego	co najmniej raz w roku	PB art. 62 ust. 1 pkt 2), Rozporządzenie w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów, Polskie Normy, DTR urzędzeń	05/11/2018	30/11/2019		
Przeгляд kominiarski lokale i wentylacji mechanicznej	co roku	PB, art. 62 ust. 1 pkt 1) lit. c)	20/10/2017	20/10/2018	VI	
Przeгляды wind	raz w roku	przepisy UDT (urządzenia transportu bliskiego)	31/07/2018	31/07/2019	VI	
Przeгляд bramy garażowej	raz w roku	DTR urzędzeń	06/03/2014	03/06/2015	VI	
Przeгляд szlabanów	raz w roku	DTR urzędzeń	06/03/2014	03/06/2015	VI	
Przeгляд drzwi ppoż	co najmniej raz w roku	Rozporządzenie w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów, Polskie Normy, DTR urzędzeń (dla urzędzeń działających automatycznie)	05/11/2018	30/11/2019		
Przeгляд roczny stanu technicznego budynku	co roku	PB, art. 62 ust. 1 pkt 1) lit. a) i b)	30/08/2017	30/08/2018	VI	
Przeгляд separatora związków ropopochodnych	co najmniej raz w roku	Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, DTR urzędzeń	29/12/2017	29/12/2018	VI	
Przeгляд zestawu pompowego i hydrantów wewnętrznych	co najmniej raz w roku	Rozporządzenie w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów, Polskie Normy, DTR urzędzeń	05/11/2018	30/11/2019		
Przeгляд klap oddymiających i napowietrzających	co najmniej raz w roku	Rozporządzenie w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów, Polskie Normy, DTR urzędzeń	05/11/2018	31/05/2019		
Próba ciśnieniowa hydrantów wewnętrznych	co 5 lat	Rozporządzenie w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (par. 3, ust. 4)	21/05/2013	21/05/2018	VII	
Przeгляд pięcioletni instalacji elektrycznej i odgromowej	co 5 lat	PB, art. 62 ust. 1 pkt 2)	01/09/2017	01/09/2022	VII	
Przeгляд pięcioletni stanu technicznego budynku	co 5 lat	PB, art. 62 ust. 1 pkt 2)	30/08/2017	30/08/2022	VII	
Remont gańcic	raz na 5 lat	Rozporządzenie w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów, Polskie Normy, DTR urzędzeń				





(1 of 1) 1 50







Usterki/katastrofy Remonty/modernizacje Protokoły Przeglądy **Opracowania techniczne** Zmiany sposobu użytkowania

Przeszukaj wszystkie kolumny

(1 of 1) 1 50

Data zlecenia	Podstawa opracowania	Data opracowania	Nazwa	Projektant	Przedmiot	Powód zlecenia	Data wykonania	Pliki	Operacje
23/08/2013		04/09/2013	Usterki		Usterki techniczne	Usterki techniczne	04/09/2013	(1)	   

(1 of 1) 1 50





Usterki/katastrofy Remonty/modernizacje Protokoły Przeglądy **Opracowania techniczne** Zmiany sposobu użytkowania

Przeszukaj wszystkie kolumny

(1 of 1) 1 50

Nr pozwolenia na budowę	Data	Protokół	Zakres dokonanych zmian	Sposób użytkowania przed zmianą	Sposób użytkowania po zmianie	Operacje
Brak danych						

(1 of 1) 1 50



Analizy eKob Raport

- ▶ I OSOBA UPOWAŻNIONA DO DOKONYWANIA WPISU
- ▶ II. DANE IDENTYFIKACYJNE OBIEKTU
- ▶ III. SPIS DOKUMENTACJI DOŁĄCZONEJ DO KSIĄŻKI OBIEKTU
- ▶ IV. DANE TECHNICZNE CHARAKTERYZUJĄCE OBIEKT
- ▶ V. PLAN SYTUACYJNY OBIEKTU
- ▶ VI. WYKAZ PROTOKOŁÓW OKRESOWYCH KONTROLI STANU TECHNICZNEGO OBIEKTU
- ▶ VII. WYKAZ PROTOKOŁÓW OKRESOWYCH KONTROLI STANU TECHNICZNEGO I PRZYDATNOŚCI DO UŻYTKOWANIA OBIEKTU
- ▶ VIII. WYKAZ OPRACOWAŃ TECHNICZNYCH DOTYCZĄCYCH OBIEKTU
- ▶ IX. WYKAZ PROTOKOŁÓW ODBIORU ROBÓT REMONTOWYCH W OBIEKcie
- ▶ X. WYKAZ PROTOKOŁÓW AWARII I KATASTROF OBIEKTU
- ▶ XI. WYKAZ POZWOLEŃ NA ZMIANĘ SPOSOBU UŻYTKOWANIA OBIEKTU



Zadania Spotkania Usterki/awarie Zgłoszenia

47

Przeszukaj wszystkie kolumny Szukaj w tabeli

(1 of 1) 1 50

Data wprowadz.	Osoba wprowadz.	Temat	Lokalizacja	Osoba wykonująca	Termin wykonania	Status	Faktyczny termin realizacji	Liczba dni opóźnienia	Opis	Korespondencja	Ważność	Pliki	Operacje
12/07/2015	s.janicki@atlanti.pl	Przegląd szlabanów przed	Wjazd (szlaban)	s.janicki@atlanti.pl	03/06/2015 20/07/2015	○	03/06/2015	1278			★★★★		
12/07/2015	s.janicki@atlanti.pl	Przegląd bramy garażowej	Garaz	s.janicki@atlanti.pl	03/06/2015 06/04/2016	○	03/06/2015	1278			★★★★		
05/05/2014	s.janicki@atlanti.pl	Przeglądy wind	Budynek	s.janicki@atlanti.pl	18/07/2014 18/07/2014	🔒	18/07/2014	0			★★★★		
15/10/2015	s.janicki@atlanti.pl	Przegląd drzwi ppoż	Nieruchomość	biuro@atlanti.pl	30/06/2016 19/04/2016	🔒	27/06/2016	-72			★★★☆☆		
15/10/2015	s.janicki@atlanti.pl	Przegląd drzwi ppoż	Nieruchomość	biuro@atlanti.pl	01/02/2016	○	01/02/2016	1035			★★★☆☆		
07/08/2018	a.marciniak@atlanti.pl	Przegląd systemu detekcji gazu w garażu, kotłowni - gazex lub inne	1 Sierpnia 27	s.janicki@atlanti.pl	28/07/2018	○	28/07/2018	127			★★★★		
14/07/2015	s.janicki@atlanti.pl	Przeglądy wind	Budynek	s.janicki@atlanti.pl	13/07/2016 07/03/2016	○	13/07/2016	872			★★★★		
07/08/2018	a.marciniak@atlanti.pl	Przegląd gaśnic	1 Sierpnia 27	s.janicki@atlanti.pl	28/07/2018	○	28/07/2018	127			★★★★		
22/02/2014	s.janicki@atlanti.pl	Przegląd pięcioletni instalacji elektrycznej i odgromowej	Budynek	s.janicki@atlanti.pl	03/08/2017 07/03/2016	○	03/08/2017	486			★★★★		
07/08/2018	a.marciniak@atlanti.pl	Przegląd pięcioletni stanu technicznego budynku	1 Sierpnia 27	s.janicki@atlanti.pl	30/08/2022	○	30/08/2022	-1366			★★★★		
07/08/2018	a.marciniak@atlanti.pl	Przegląd pięcioletni instalacji elektrycznej i odgromowej	1 Sierpnia 27	s.janicki@atlanti.pl	01/09/2022	○	01/09/2022	-1368			★★★★		



Liczniki oraz moduły do ich odczytywania i walidacji:

- Liczniki w lokalach i częściach wspólnych
- Historia odczytów i walidacja ich prawidłowości
- Wprowadzanie danych poprzez aplikację mobilną
- Wprowadzanie danych z plików .csv z odczytów elektronicznych
- Projektowanie norm na podstawie historycznych zużyć
- Obliczanie norm i rozliczanie mediów
- Księgowanie zdarzeń gospodarczych





125 Przeszukaj wszystkie kolumny Szukaj w tabeli

Rodzaj licznika

Rodzaj mediów

Budynek 27, Lokal 12, Zimna woda, Numer D11CA239227 1 z 125

Średnia zużycia 18,57

Data dokonania spisu	Stan	Zużycie w bieżącym okresie	Notatki/uwagi
15/02/2018	67,30	11,30	zdemontowano
30/06/2017	56,00	12,00	
28/12/2016	44,00	29,00	
01/07/2016	15,00	14,70	
29/12/2015	0,30	0,25	

(1 of 3) 5

[Zamknij](#)

Data legalizacji	Data dokonania spisu	Stan	Jednostka	Zużycie w bieżącym okresie	Operacje
01/04/2017	15/02/2018	67,3	m3	11,3	
01/04/2017	15/02/2018	8,99	m3	-0,01	
01/04/2017	15/02/2018	167,06	m3	22,06	
01/04/2017	15/02/2018	69,32	m3	23,32	
01/04/2017	15/02/2018	9,74	m3	-0,26	
01/04/2017	15/02/2018	46,03	m3	8,03	
01/04/2017	15/02/2018	130,44	m3	24,44	
01/04/2017	15/02/2018	31,04	m3	14,04	
01/04/2017	15/02/2018	73,94	m3	17,94	
01/04/2017	15/02/2018	167,6	m3	23,6	
01/04/2017	15/02/2018	263,72	m3	35,72	
01/04/2017	15/02/2018	79,02	m3	11,02	
01/04/2017	15/02/2018	167,84	m3	31,84	
01/04/2017	15/02/2018	140,38	m3	7,38	
01/04/2017	15/02/2018	195,71	m3	23,71	
01/04/2017	15/02/2018	150,99	m3	11,99	
01/04/2017	15/02/2018	112,16	m3	24,16	





Liczniki EKW

1

Komentarz

Przeszukaj wszystkie kolumny Szukaj w tabeli

wszystkich odczytów Data wprowadz. Pliki Operacje

Import odczytów z liczników 1 2 1

62 (1 of 4)

Nieruchomość	Nr bud.	Nr apart.	Typ	Licznik	Odczytana wartość	Data odczytu
1 Sierpnia 27	27	1	Licznik główny	240059137	28.028/06/2018	10:21:03
1 Sierpnia 27	27	1	Licznik główny	240054007	15.0628/06/2018	10:21:15
1 Sierpnia 27	27	1	Licznik główny	250001377	9.40528/06/2018	10:19:36
1 Sierpnia 27	27	2	Licznik główny	240056764	9.3628/06/2018	10:19:50
1 Sierpnia 27	27	2	Licznik główny	240056031	1.5928/06/2018	10:21:36
1 Sierpnia 27	27	2	Licznik główny	250001384	3.58528/06/2018	10:19:40
1 Sierpnia 27	27	3	Licznik główny	240059009	12.528/06/2018	10:21:49
1 Sierpnia 27	27	3	Licznik główny	240056047	14.7828/06/2018	10:18:48
1 Sierpnia 27	27	3	Licznik główny	250001370	9.88728/06/2018	10:18:57
1 Sierpnia 27	27	4	Licznik główny	240054576	17.9228/06/2018	10:19:49
1 Sierpnia 27	27	4	Licznik główny	240053956	15.9728/06/2018	10:20:04
1 Sierpnia 27	27	4	Licznik główny	250002027	4.76628/06/2018	10:21:10
1 Sierpnia 27	27	5	Licznik główny	240056756	8.3828/06/2018	10:23:16
1 Sierpnia 27	27	5	Licznik główny	240055777	4.428/06/2018	10:19:45
1 Sierpnia 27	27	5	Licznik główny	250001127	3.32828/06/2018	10:19:39
1 Sierpnia 27	27	6	Licznik główny	240054525	1.0728/06/2018	10:22:35
1 Sierpnia 27	27	6	Licznik główny	250001382	4.7728/06/2018	10:24:27
1 Sierpnia 27	27	6	Licznik główny	240056079	7.728/06/2018	10:22:02
1 Sierpnia 27	27	7	Licznik główny	240059008	10.4928/06/2018	10:18:43
1 Sierpnia 27	27	7	Licznik główny	240055791	6.7828/06/2018	10:19:44

(1 of 4)

Załącz pliki (1)





19:02 28%

Apenińska 1a (12)

Apenińska 1a

Centralne ogrzewanie, Licznik główny	4 Oct 2018	>
węzeł co	1 837,8	
Centralne ogrzewanie, Licznik główny	10 Aug 2017	>
-	3 616	
Centralne ogrzewanie, Licznik główny	9 Nov 2015	>
garaż, węzeł ciepły	8 521,4	
Energia elektryczna, Licznik główny	4 Oct 2018	>
garaż rozdzielnia elektryczna	6 077,25	
Energia elektryczna, Licznik główny	9 Jul 2018	>
garaż, rozdzielnia elektryczna	198 222,95	
Zimna woda, Licznik główny		>
garaż, przyłącze wody	0	
Zimna woda, Licznik główny	10 Oct 2016	>
Pomieszczenie firmy sprzątajacej	19 345	
Zimna woda, Licznik główny	4 Oct 2018	>
pomieszczenie firm sprzątajacej	14 096,7	
Centralne ogrzewanie, Podlicznik	4 Oct 2018	>
garaż, węzeł ciepły	6 806,08	
Woda do podlewania, Podlicznik	4 Oct 2018	>

Zakres Opcje Więcej

19:03 28%

Liczniki Licznik główny

Energia elektryczna Licznik główny 2 z 531

+ 30 June 2018 111 975 kWh >

Lokalizacja
 1 Sierpnia 27
 garaż, rozdzielnia elektryczna

Numer seryjny
 01864-71154414-12-0

Data legalizacji

Notatki





6

Rodzaje norm Normy Plan rozliczeń Naliczenia Rozliczenia

Nazwa	Jednostka
Woda zimna	m3
Fundusz remontowy	szt.
Oplata za garaż	szt.
Utrzymanie części wspólnych	szt.
Fundusz za miejsce	szt.
Śmieci	szt.

Rodzaj normy 1 z 6

Nazwa * Woda zimna

Jednostka * m3

Rodzaj mediów Zimna woda

Domyślny wzór * O*3

Domyślna stawka *

Domyślne konto Wn *

Domyślne konto Ma *

Zmienna	Opis
PPP	Powierzchnia lokalu przynależnego
L	Liczba lokali
PR	Powierzchnia lokalu i pomieszczenia przynależnego razem
ULP	Udział lokalu i pomieszczenia przynależnego
UC	Udział całkowity
SG	Liczba stanowisk postojowych w garażu
USG	Udział stanowisk postojowych w garażu
USC	Udział stanowisk postojowych w garażu w stosunku do całości udziałów
SZ	Liczba miejsc postojowych zewnętrznych
O	Ilość osób mieszkających w lokalu
ZW_LPO	Liczba poprzednich okresów dla Zimna woda
ZWLG_ZPS	Średnie miesięczne zużycie w poprzednim okresie dla Zimna woda(Licznik główny)
ZWLG_ZPS	Średnia krocząca zużycia z 3 poprzednich okresów dla Zimna woda(Licznik główny)

Zamknij

Przeszukaj wszystkie kolumny Szukaj w tabeli

Domyślne konto Wn	Domyślne konto Ma	Operacje
204	701-0004	
204	851-0002	
204	701-0002	
204	701-0001	
204	851-0002	
204	702-0001	





Rodzaje norm Normy Plan rozliczeń **Naliczenia** Rozliczenia

Konto Wn					204	204	204	204	204	204	204
Konto ma					851-0002	851-0002	701-0002	701-0001	701-0004	702-0001	
Stawka					0,01 zł	11,62 zł	46,5 zł	0,04 zł	11,47 zł	1 zł	
Nazwa					Fundusz remontowy	Fundusz za miejsce	Oplata za garaż	Utrzymanie części wspólnych	Woda zimna	Śmieci	
Nr budynku	Nr lokalu	Płatnik	Naliczenie od	Naliczenie do	szt.	szt.	szt.	szt.	m3	szt.	Razem
46	1	Joanna Szumilas-Balicka	2018-12-01	2018-12-31	57,98	34,86	139,5	231,92	68,82	19	552,08
46	1A	Rafał Pepliński	2018-12-01	2018-12-31	63,87	0	0	255,48	0	0	319,35
46	2	Magdalena Robakowska-Hologa	2018-12-01	2018-12-31	78,86	69,72	279	315,44	0	10	753,02
46	3	Mateusz Niełpiński	2018-12-01	2018-12-31	57,65	34,86	139,5	230,6	0	10	472,61
46	4	Wojciech Czajkowski	2018-12-01	2018-12-31	78,71	58,1	232,5	314,84	0	0	684,15
46	5	Maria Mrowińska	2018-12-01	2018-12-31	57,66	34,86	139,5	230,64	34,41	10	507,07
46	6	Magdalena Krukowska-Sidorczuk	2018-12-01	2018-12-31	78,67	58,1	232,5	314,68	68,82	19	771,77
46	U1	Magdalena Robakowska-Hologa	2018-12-01	2018-12-31	36,68	0	0	146,72	0	0	183,4
Razem					510,08 zł	290,5 zł	1 162,5 zł	2 040,32 zł	172,05 zł	68 zł	4 243,45 zł



Podsumowanie

1. Zarządzanie nieruchomościami, w tym nieruchomościami wielolokalowymi jest procesem złożonym i trwającym wiele lat, a także realizowanym przez wiele podmiotów.
2. Narzędziem, które zarządca nieruchomości może wykorzystywać, aby efektywnie zarządzać nieruchomościami jest kompleksowy system informatyczny.
3. Efektywność w zarządzaniu nieruchomościami z wykorzystaniem systemu informatycznego w szczególności objawia się mniejszymi kosztami procesu zarządzania, a także zoptymalizowanymi kosztami utrzymania nieruchomości.
4. System informatyczny pozwala na gromadzenie niezbędnych informacji z wielu lat w jednym miejscu i standardzie, co pozwala na szybki do nich dostęp oraz możliwość ich przetwarzania i analizy.