

Program Business.rent rieši informačnú podporu kľúčových činností v oblasti podnikania so správou a prenájmom nehnuteľností.

Účel programu

Program **Business.rent** podporuje kľúčové činnosti v oblasti podnikania so správou a prenájmom nehnuteľností. Jeho rozsah vychádza z Paretového pravidla, ktoré je univerzálne na väčšinu vecí a tvrdí, že 20% vykonávaných činností sa stále opakuje a 80% činností sa vykonáva príležitostne. Ak sú informačné systémy komplexné, tak ich funkčnosť často používame tiež len na 20%. Procesný prístup určenia rozsahu programu zabránil práve riešeniu takých činností, ktoré sú len príležitostne vykonávané a zbytočne zvyšujú cenu riešenia.



Program je vhodný pre:

- ❶ Prenajímateľov nehnuteľností, ktorí si už nevystačia so zošitom, mobilným telefónom a excelovskou tabuľkou.
- ❶ Prenajímateľov nehnuteľností k zvýšeniu produktivity administratívnych činností, k získavaniu informácií k rozhodovaniu a k zvýšeniu image výstupných dokumentov pre nájomcov a iných obchodných partnerov.
- ❶ Správcov nehnuteľností k riadeniu údržby a opravy a k zníženiu ich nákladov. Efektívne riadenie údržby nie je len o preventívnej údržbe a sledovaní rozpočtov, ale aj o minimalizovaní zbytočných nákladov reaktívnej údržby a o minimalizovaní rizík ohrozenia hodnoty majetku. Mnoho organizácií zistilo, že dobrá preventívna údržba môže znížiť náklady na údržbu až do 15%.
- ❶ Majiteľov nehnuteľností k zvýšeniu informovanosti aj archívom firemnej dokumentácie k majetku.
- ❶ Majiteľov alebo prenajímateľov nehnuteľností k zvýšeniu dostupnosti informácií o správe nehnuteľnosti a prenájme ďalším zainteresovaným stranám – správcovským firmám, zmluvným dodávateľom a nájomcom.
- ❶ Majiteľov nehnuteľností, ktorí chcú byť viac informovaní a chcú priebežne sledovať ukazovatele podnikania viacerých nehnuteľností.
- ❶ Majiteľov alebo prenajímateľov nehnuteľností, ktorí vyžadujú viac jazykové prostredie.
- ❶ Investičné spoločnosti k riadeniu návratnosti nehnuteľností na základe presných očakávaných a skutočných príjmov a nákladov vo vzťahu na očakávané a skutočné úrokové miery a infláciu. Zarábať na investíciách bez spoľahlivých a ľahko prístupných informácií o investíciách nejde.

Oblasť správy majetku

S oblasťou pracuje rola správcu. Oblasť správy majetku riešia nasledujúce moduly:

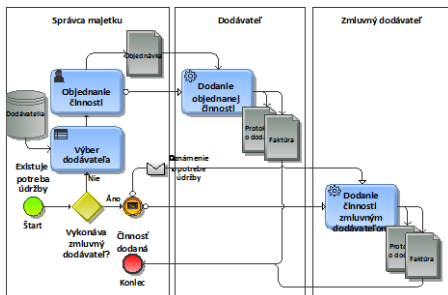
Objekty prenájmu

Tento modul je základný a poskytuje prehľad o priestoroch prenájmu. Majetok je evidovaný ako lokalita, ktorá má list vlastníctva a pozostáva z miest lokality, ktoré sa prenajímajú. Miestom lokality môže byť kancelársky priestor, výrobný priestor, byt, parkovisko, atď. Miesto má ďalšie atribúty: typ miesta, poschodie, identifikátor, názov, plocha, stav prenajímania, atď. K miestu sú tiež priradené odberné miesta. K majetku je možné pripájať všetky súvisiace dokumenty, aby ich bolo možné prezeráť a vytvárať pasport majetku. Evidencia majetku interaktívne prezentuje stav majetku a jeho prenájom a poskytuje tlačové výstupy o majetku.

Meradlá, odpočty a rozpočítanie spotrieb

Umožňuje evidenciu meradiel, odberných miest a ich vzájomného vzťahu, evidenciu odpočtov a fakturovaných spotrieb, rozpočítanie spotrieb na podradené odberné miesta, rozpočítanie spotreby odberného miesta na zmluvy. Cez spotreby odberných miest sú evidované všetky náklady médií a služieb. Rozpočítavanie nákladov môže byť podľa prenajatej plochy, počtu ľudí, spotreby elektrických spotrebičov, stanoveného percenta rozdeľovania alebo podľa zadaného pomeru. Evidencia pripraví údaje k vytvoreniu vyúčtovacieho dokladu v požadovanej štruktúre. Evidencia poskytuje kontrolu rozpočítania nákladov rôznymi tlačovými výstupmi.

- ❶ Chýba Vám dôveryhodný výpis o obsadenosti pre banku?
- ❶ Opakujú sa Vám chyby v rozpočítaniach nákladov?
- ❶ Rastú Vám náklady na údržbu?
- ❶ Potrebujete passport stavby?



Údržba a opravy

Umožňuje evidenciu zariadení (výťahy, BOZP technika, ...) a ich periodických činností, evidenciu objektov budovy (podlahy, steny, ...) a ich periodické činnosti. Z týchto periodických činností sú vytvorené paušálne činnosti, ktoré sú vykonávané. Ak vznikne porucha, tak je vytvorená nadpaušálna činnosť. Týmto spôsobom je možné vytvárať plány údržby, ale aj sledovať navyše náklady. Plán údržby môže byť vytvorený a vyhodnocovaný pre lokalitu, pre dodávateľa, pre objekty budovy, atď. K zariadeniam a objektom budovy je možné pripájať platné dokumentácie a revízne správy, aby ich bolo možné jednoducho prezerat. Evidencia údržby a opravy poskytuje tlačové výstupy k jej riadeniu a vyhodnocovaniu rozpočtov.

Zmluvná oblasť

S oblasťou pracuje rola obchodník. Zmluvnú oblasť riešia nasledujúce moduly:

Cenníky

Základom vytvárania zmlúv sú cenníky. Prvý cenník slúži k výpočtu ceny nájomného podľa miesta. Druhý cenník slúži k výpočtu všetkým služieb k miestu prenájmu ako napr. preddavky na média, upratovanie, internet, atď. Ceny môžu byť prepočítavané cez plochu prenajatého miesta, alebo môžu byť stanovené dohodou. Cenníková položka obsahuje aj údaje pre účtovníctvo, napr. finančný účet tržieb, stredisko a údaje o DPH.

Nájomcovia a zmluvy

Prvá časť modulu je evidencia obchodných partnerov (nájomcov alebo dodávateľov), včítane ich osôb a bankových účtov. Nájomcovia obsahujú všetky požadované údaje potrebné pre zmluvu a vystavovanie daňových dokladov. K obchodným partnerom je možné evidovať aj plánované alebo vykonané udalosti komunikácie a tak evidovať a hodnotiť vzťah na nich. Druhá časť modulu je evidencia zmluvy. Zmluva má predovšetkým väzbu na nájomcu a obsahuje kompletné zmluvné dojednanie špecifikujúce zmluvné podmienky (dátum prenájmu od – do, forma dokladu – faktúra alebo platobný predpis, dátum vystavenia, splatnosť, ...), predmet prenájmu (miesta prenájmu a účel ich prenájmu), služby k miestam prenájmu (energie, upratovanie, SBS, ...), cenu prenájmu, cenu služieb so spôsobom rozpočítavania celkových nákladov (odberné miesta a kritéria rozpočítavania nákladov odberného miesta na prenajaté miesto), cenu iných služieb bez rozpočítavania a popis ostatných dojednaní (napr. reklamná tabuľa nájomcu vo vestibule, ...). Pri cenových položkách sa stanovuje tiež informácia o tom, v ktorej faktúre bude položka fakturovaná, čím je možné napr. samostatne fakturovať nájomné a samostatne preddavky. Zmluva môže byť v stave nepodpísanej zmluvy – ponuky a v stave podpísanej zmluvy. Ponuka i zmluva obsahuje všetky údaje súvisiace s nájmom a ak takejto ponuke alebo zmluve priložíme všeobecné obchodné podmienky, tak úplne špecifikujeme zmluvný vzťah. K zmluve je tiež možné pripojiť rôzne dokumenty (podpísaná zmluva, dodatky, obchodná komunikácia, ...), aby ich bolo možné jednoducho prezerat a použiť k práci.

Verzie zmlúv

Verzia špecifikuje zmluvné podmienky, ktoré sa menia. Každú verziu zmluvy je možné klonovať vytvorením kópie, čo výrazne zrychli vytváranie nových zmluvných podmienok. Evidencia verzií zmlúv tiež poskytuje sledovať vývoj zmluvného vzťahu, ktorý vidieť v karte zmluvy, ktorá obsahuje aj rozdiely cenových položiek (nájomné, preddavky, ..) medzi aktuálnou a predchádzajúcou verzou. Systém evidencie verzií zmlúv výrazne zvyšuje produktivitu práce.

Platobné predpisy

Nájomná zmluva v zmluvných podmienkach môže definovať, že nájomca bude uhrádzať nájomné a služby podľa platobného predpisu. Vtedy program umožní vytlačiť platobný predpis za definované obdobie.

Pravidelné faktúry

Nájomná zmluva v zmluvných podmienkach môže definovať, že nájomca bude uhrádzať nájomné a služby podľa faktúr. Vtedy zmluvné podmienky stanovujú počet faktúr, dátumy vystavenia faktúr, splatnosť faktúr a tiež periódu faktúr, teda či bude pravidelne vystavovaná mesačne, kvartálne, polročne alebo ročne. Pravidelné faktúry sa automaticky vytvárajú pre obdobie podľa špecifikovaných zmluvných podmienok podpísaných zmlúv. Čiastky položiek sú prepočítané podľa obdobia vystavenia. Ak cenníková položka, podľa ktorej je vytvorená položka faktúry má vlastnosť, že položku je treba aktualizovať skutočnosťou, tak pred tlačou môže užívateľ takéto faktúry vybrať a zmeniť v nich cenu. Opravné vrubopisy alebo dobropisy je tiež možné vytvoriť k vystaveným faktúram. Postup vystavenia faktúr a kontrola vystavenia je veľmi jednoduchá, ktorú zvládne aj nie účtovník.

Zmluva	Stav	Nájomca	Mesto	IČO	IČ DPH	Poznámka do prílohy
OZ-201...P		Vaše sídlo, s.r.o.	Bratisl...	35 808...	SK20202...	Iné dojednanie: ¶ 1. Všetky ener...
OZ-201...P		UČTO, s.r.o.	Bratisl...	36249...	SK20201...	Iné dojednanie: ¶ 1. Všetky ener...

- ❌ Často vykonávate zmeny v zmluvách?
- ❌ Je doklad vyúčtovania pre nájomcu dôveryhodný?
- ❌ Žiada nájomca priebežne vyúčtovanie nákladov?
- ❌ Žiada nájomca vysvetlenie k vyúčtovaným nákladom?

Vyúčtovacie faktúry

Vystavenie vyúčtovacích faktúr média za stanovené obdobie predpokladá správne fakturované preddavky a správne rozpočítané náklady (média, služby) v správe majetku. Preto pred vystavením vyúčtovacích faktúr je vhodné najskôr kontrolnými výstupmi porovnať vystavené fakturované preddavky a evidované náklady s účtovníctvom a skontrolovať, či všetky náklady sú rozpočítané. Samotné vystavenie vyúčtovacej faktúry je len postup na niekoľko sekúnd.

Položky vyúčtovacej faktúry je možné parametricky nastaviť cez typy spotreby, kde sa určuje v akej štruktúre je evidovaný náklad (napr. 2 položky spotreby pre elektrickú energiu: vlastná spotreba a distribúcia) a každej položke spotreby je priradený cenník služby, cez ktorý je vytvorená položka vo vyúčtovacej faktúre.

Program umožňuje aj tlač informatívneho dokladu priebežného vyúčtovania nájomcu za obdobie.

Doklady vyúčtovania sú pre nájomcu dôveryhodné, čo prispieva tiež k spokojnosti nájomcu. Doklady sú prehľadné a obsahujú položky, podľa ktorých vie nájomca fakturované náklady vyhodnocovať. V prípade otázok nájomcu z čoho vznikla čiastka vo vyúčtovacej faktúre je možné jednoducho tlačovým výstupom dokladovať, z čoho čiastka vznikla.

Úhrady

Pokiaľ chceme sledovať platobnú disciplínu nájomcov v programe, tak program umožňuje evidovať všetky úhrady a čiastočné úhrady platobných predpisov a faktúr. Tlač úhrad a tlač pohľadávok poskytuje dostatočné informácie k riadeniu pohľadávok.

Export faktúr a import úhrad

Z hľadiska zrušenia duplicitnej práce účtovníka program umožňuje export faktúr do účtovníctva a import úhrad z účtovníctva. Keďže export a import je veľmi dôležitý z hľadiska úspory času obchodníka i účtovníka a pre elimináciu chýb, tak ak užívateľ programu predloží iný popis rozhrania na jeho účtovníctvo, tak program bude bezplatne upravený podľa jeho požiadaviek.

Informačná oblasť




Oblasť slúži predovšetkým na rozhodovanie, preto s ním prioritne pracuje rola vlastníka alebo manažér. Informačnú oblasť riešia nasledujúce moduly:

Prezentácia obsadenosti

Grafická prezentácia obsadenosti dáva rýchlu a prehľadnú informáciu o prenajatých a voľných miestach v čase. Tiež poskytuje prehľad zmlúv k prenajatým miestam, zoznam miest prenájmu nájomcu a upozorňuje kedy zmluva končí.

Náklady

Umožňuje evidenciu všetkých plánovaných a skutočných nákladov členených podľa typu nákladu (energie, údržba, ...). Do evidencie automaticky vstupujú rozpočítavané skutočné náklady na energie a služby a plánované a skutočné náklady z údržby. Ostatné náklady je potrebné evidovať v tejto evidencii (dane, poisťky, ...). V evidencii nákladov je možnosť vytvárať operatívne výstupy nákladov a generovať nové plány nákladov. Evidencia tiež slúži ako zdroj informácií pre ukazovateľa podnikania.

-  **Máte súlad medzi operatívnou evidenciou prenájmu a účtovníctvom?**
-  **Potrebuje poznať očakávané tržby a náklady?**
-  **Riadite návratnosť investície?**

Ukazovatele podnikania

Ukazovatele podnikania pozostávajú z 9 vybraných ukazovateľov, ktoré najlepšie popisujú stav podnikania. Ukazovatele sú detailne členené podľa lokalít, v rámci lokality na ukazovatele tržieb alebo nákladov a každá tržba alebo náklad môže byť ešte členená podľa kategórie, ktorá môže byť typ miesta (kancelária, sklad, výrobný priestor, ...) alebo typ tržby (nájomné, preddavky, ...) a typ nákladu (elektrická energia, plyn, údržba, ...). Ukazovatele sú časovo členené na mesiace v roku.

Prvé štyri ukazovatele sú o riadení tržieb a nákladov. 1. ukazovateľ sú kalkulované tržby, ktoré sú detailne vytvárané za lokalitu a typ miesta v lokalite. Ukazovateľ informuje o potenciáli tržieb, nakoľko kalkulácia vychádza z prenajímateľných miest prenájmu, z jednotkovej ceny a percenta vyťaženia pre typ miesta. 2. ukazovateľ sú plánované tržby a náklady lokality, ktoré je potrebné zadať. 3. ukazovateľ sú očakávané tržby a očakávané náklady, ktoré sú detailne vytvárané z podpísaných zmlúv a z plánovaných nákladov a sú členené podľa lokality a typu miesta alebo lokality a typu tržby. 4. ukazovateľ sú skutočné tržby a náklady, ktoré sú detailne vytvárané z faktúr, platobných predpisov a skutočných nákladov a sú členené podľa lokality a typu miesta alebo lokality a typu tržby. Grafickým prezentovaním prvých štyroch ukazovateľov je jednoduché posúdiť, ako sa vyvíja podnikanie.

Ďalšie tri ukazovatele sú o riadení plochy. 1. ukazovateľ je potenciálna plocha, členená podľa lokality a typu miesta (za kancelárie, za sklady, ...). 2. ukazovateľ je zmluvná plocha, členená podľa lokality a typu miesta. 3. ukazovateľ je percento prenajatia plochy, členené tiež podľa lokality a typu miesta. Grafickým prezentovaním týchto ukazovateľov je jednoduché posúdiť, ako je prenajímaný typ plochy v čase.

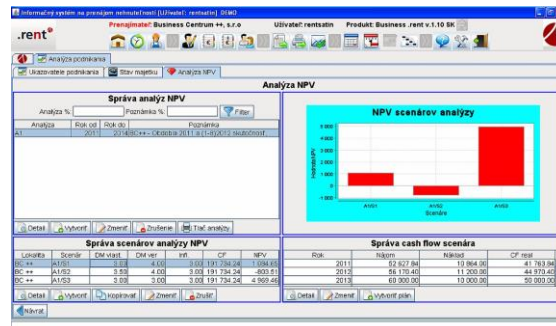
Predposledný ukazovateľ prezentuje fakturovanú jednotkovú cenu typu plochy v čase. Je to skutočný trend ceny podľa typov plochy. Tento ukazovateľ je základným pre benchmarking.

Posledný ukazovateľ prezentuje hodnoty obratu a pohľadávok nájomcov (do splatnosti, do 30 dní, do 60 dní, do 90 dní, nad 90 dní) v čase. Grafickým prezentovaním hodnôt za všetkých nájomcov je jednoduché posúdiť platobnú disciplínu nájomcov.

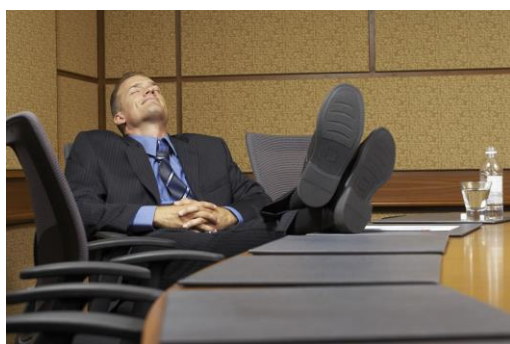
K ukazovateľom podnikania patrí aj mail, ktorý je automaticky vytváraný podľa nastavenia užívateľa denne, týždenne alebo mesačne a na jednom A4 liste komplexne informuje o podnikaní sumárnymi hodnotami ukazovateľov podnikania v porovnaní na hodnoty posledne poslaného mailu a s mesačným alebo kvartálnym výhľadom ukazovateľov podnikania. Tento mail bol vytvorený hlavne pre majiteľov, ktorí chcú byť jedným A4 dokumentom dostatočne informovaní o podnikaní.

Návratnosť investície

Ako efektívne analyzovať portfólio a určiť, ako portfólio podporuje strategické ciele, ako vykonávať zmeny a vylepšenia a či prenajímať alebo predat vyžaduje metodiku. Program poskytuje k posúdeniu portfólia metódu NPV (Net Present Value), pričom jednotlivé scenáre analýzy sú vytvárané z očakávaných a skutočných príjmov a nákladov a z očakávaných a skutočných úrokových mier a mier inflácie. Údaje, ktoré vstupujú do scenárov sú teda z konkrétnych evidencií programu. Existuje tiež možnosť korekcií týchto informácií, ktoré zohľadňujú ďalšie investičné zámery alebo odhad vývoja trhu. Grafická prezentácia hodnôt NPV scenárov analýzy poskytuje základnú informáciu k strategickému riadeniu. Doplňovými informáciami k strategickým rozhodnutiam sú aj ukazovatele podnikania a hlavne pasport budov, v ktorom sú v záverečnej rekapitulácii uvedené aj dôležité nefinančné ukazovatele o stave budovy: o životnosti, o záručnej dobe, o poruchovosti zariadení a obnove objektov stavby.



Prevádzkové a implementačné prínosy programu



- ❶ Nízky mesačný poplatok podľa obchodnej verzie programu, ktorý je závislý od skutočných potrieb zákazníka, teda od požadovanej funkčnosti, od počtu užívateľov a od časového obdobia poskytnutia služby Helpdesk.
 - ❷ Služba „softvér ako služba“ je vo vopred známej výške a preto zjednodušuje plánovanie v oblasti nákladov.
 - ❸ Eliminované sú neočakávané náklady z dôvodu technologických inovácií vynútených výrobcami HW a systémového prostredia, včítane databáz, nakoľko toto zabezpečuje poskytovateľ.
 - ❹ Program využíva technológiu JavaWebStart, ktorá umožňuje jednoduché prevádzkovanie, nakoľko klient je automatizovane aktualizovaný serverom.
 - ❺ Prenajímateľ nepotrebuje žiadneho IT špecialistu.
 - ❻ Nie je potrebné vykonávať žiadne archívy dát, nakoľko toto zabezpečuje poskytovateľ.
 - ❼ Zabezpečená je služba legislatívnych zmien, ku ktorým neustále dochádza.
 - ❽ Zabezpečená je služba update programu poskytujúca priebežné vylepšenia programu.
- ❶ Ovládanie je jednoduché a intuitívne.
 - ❷ Programová dokumentácia stanovuje postup krokov pre vytvorenie číselníkov, pre vytvorenie špecifikácií ponúk a zmlúv, pre vytváranie mesačných a vyučovacích faktúr a pre vytvorenie ukazovateľov podnikania. Programová dokumentácia tiež obsahuje príklady parametrizácie pre všeobecne známe zmluvné špecifikácie prenájmu. Napr. nájomné je stanovené na m² a je včítane energií, atď.
 - ❸ Nový užívateľ má pre prvý fakturačný cyklus zvýšenú podporu cez Helpdesk.
 - ❹ Pre neštandardné prípady má možnosť zákazník objednať konzultácie, ktorými prevádzkovateľ pomôže zákazníkovi s parametrizáciou a spracovaním.
 - ❺ Ak sa vyskytnú zákaznicke požiadavky napr. na tvar výstupov, tak má možnosť zákazník objednať zákaznicke úpravy. Napr. zákaznicke tvar faktúry, vyúčtovania nákladov, atď.
 - ❻ Ak zákazník chce inštalovať program na svojom serveri, tak ho nainštalujeme vzdialeným prístupom k serveru a tiež ho vieme vzdialene udržiavať tak, aby zákazník mal minimálne starosti s prevádzkovaním programu.

Cloud
Computing

Prezentácia zdarma

Vyskúšanie zdarma



Neváhajte
nás
osloviť

Kontakt:

SMART Management, s.r.o.

www.smartmanagement.sk

Email: rent@smartmanagement.sk

SMART
MANAGEMENT