



TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL
EHITUSTEADUSKOND

Ehitustootluse instituut

**KINNISVARAKESKKONNA
INFOSÜSTEEMI KUJUNDAMINE
AS HARJU KEK NÄITEL**
DESIGN OF FACILITY MANAGEMENT SYSTEM FOR AS HARJU KEK
EPJ60 LT

Üliõpilane: **Ene Rautits**

.....

Juhendaja: **Roode Liias**

.....

Tallinn, 2016.a.

SISUKOKKUVÕTE EESTI KEELES:

Kinnisvara arenduse ja halduse ettevõtte vajab kaasajastatud infosüsteemi. Ettevõtte omab erineva funktsionaalsuse ja suurusega tootmis- ja ärihooned.

Selleks, et tekiks ülevaade hallatavatest objektidest, tuleb töötada välja kaasaegne infosüsteem, pidades silmas, et ei piirduks vaid olemasolevate paberipõhiste protsesside automatiseerimisega.

Infosüsteemi lähteülesandele info loomine on antud töö kandev osa.

Kinnisvarakeskkond on üksjagu spetsiifiline ning kinnisvara haldamise infomahud suured. Kinnisvarakorrashoiualane tegevus ja kinnisvaraga seotud andmed moodustavad infosüsteemi sisu.

Professionaalne kinnisvarahaldur kujundab sobiva info ja instrumentide abil kinnisvarahaldusettevõtte infosüsteemi keskkonna.

Süsteem ise on üles ehitatud moodulipõhisena, vastavat tarkvararakendust kasutades.

Infosüsteem peab olema paindlik, et seda saab ühildada erinevate tarkvaralahendustega.

Infosüsteemi ettevalmistusprotsessis nähakse esmalt ette kinnisvaraga seotud andmete ja dokumentide korrastamist ning koondamist ühtsesse (kinnis)vararegistrisse.

Lepinguhaldus koondatakse ühtsesse andmebaasi ja moodulisse.

Hooldusmooduli hooldusraamatus kajastatakse kasutusel oleva kinnisvara tehnilisi andmeid ning hoolduspäevikus hakatakse juhtima igapäevast korrashoiutegevust.

Iga tasandiga on seotud ettevõtte kontaktide halduse moodul. Lisaks on kaalumisel ettevõttes dispetšerteenuse loomine.

Kõiki andmeid saab elektroonilisest infosüsteemist kätte kiirelt ja ülevaatlikult.

Selle süsteemi rakendamisel toetab süsteemist saadav aruandlus ettevõtte arengut puudutavate juhtimisotsuste tegemist.

Süsteemi kasutuselevõtu eesmärgiks on ettevõtte tegevusefektiivsuse tõstmine ja kinnisvara haldustööriista ehk füüsilisele kinnisvarale virtuaalse partneri loomine.

Tulevikku silmas pidades on elektroonilise kinnisvara infosüsteemi loomine kinnisvara korrashoiu seisukohast vältimatu – tehnoloogia läheb üha keerulisemaks, andmeid tuleb üha juurde ning kinnisvara kasutajate nõudmised pakutavate teenuste osas aina kasvavad. Ettevõtte tulevikku silmas pidades tuleks kinnisvarahaldur lülitada tulevikuväärtuste loomisprotsessi, et ennetada võimalikke järske muutusi ettevõtte haldussüsteemis.

SUMMARY OF MASTER THESIS:

AS Harju KEK as a real estate development and administration company needs an updated information system. The company owns production and commercial buildings of different functionalities and size.

In order to have a good overview of the sites administered it is necessary to develop such an information system, keeping in mind that it would not be limited only to automation of existing paper-based processes.

The system itself has been built up based on modules - the author of the paper has developed a model consisting of five modules:

1. Property register
2. Maintenance book
3. Space module
4. Contacts administration module
5. Cost-income

In the development of information systems and in information processing computer instruments are of great benefit. However, the instruments should be flexible enough to allow them to be updated and upgraded in future.

The objective of this paper is to develop an information system model of a real estate company and to create prerequisites for the terms of reference of the information system to be created.

The general purpose of the application of the system is to improve the performance efficiency of the company and development of a real estate administration tool or a virtual partner to physical real estate.

In terms of future development of an electronic real estate information system it is inevitable from the position of real estate maintenance since technology is becoming more complicated, we have more data and requirements of real estate users will grow all the time.

I am convinced that the information system model I created will make the real estate administration of a specific company clearer and more comprehensive and will help to improve work organization and make performance measurable.

Not a single system is without risks. However, those who take risks will have a better possibility to win.