

Lõputöö lühikokkuvõte

Asutus <i>(eesti ja inglise keeles)</i>	Tallinna Tehnikaülikool, Inseneriteaduskond <i>Tallinn University of Technology, School of Engineering</i>
Õppekava	BDKR02/06
Autor	Jarmo Lõoke
Juhendaja	Professor Roode Liias
Töö pealkiri <i>(eesti keeles)</i>	Ärikinnisvara korrashoiu korraldamine ja tarkvara kasutus Flora Majas
Töö pealkiri <i>(inglise keeles)</i>	<i>Commercial real estate management and software solutions in Flora Maja</i>
Töö lühikokkuvõte <i>(eesti keeles, 1-2 lk)</i>	

Flora Maja puhul on tegemist kahe äärmusega. Ühelt poolt büroohoonena kasutusel ligi 100 aastat vana hoone, mis aja jooksul on läbi teinud mitmed uuendused. Siiski pole hoone lähiminevikus läbinud kapitaalset remonti mistõttu on hoones läbivalt vanad süsteemid, mis kõik ei vasta tänapäeva nõuetele. Igal aastal teostatakse ülevaatus, mille käigus tuvastatakse puudused ja juhitakse tähelepanu seadmetele, mis vajaksid välja vahetamist ja uuendamist. Uuemad seadmed on tänapäeval kaugelt ehk interneti tel juhitavad ja tihti ei pea inimressurssi kulutama objektile vea otsimiseks või probleemi lahendamiseks sest selle saab lahendada ka eemalt. Flora Maja A ja B hoones see võimalik ei ole. Samuti on mitmed seadmed ebaefektiivsed ja kohati ei täida büroohoonele ja üürnikele vajalikke tingimusi. Samuti peab näiteks näidud fikseerima manuaalselt kuigi ka nende lugemine on tänapäeval võimalik kauglugemisega.

Teise äärmusena on ehitatud C korpuse näol uus ja tänapäeva nõuetele ja vajadustele vastav büroohoone. Selles hoones on kõik süsteemid eemalt juhitavad ja objektile peab käima kui on füüsiliselt midagi teostada. Automaatne lahendus vähendab inimeste ajakulu objekti lõikes ja seda just tehnosüsteemide hoolduse näol.

Hoone omanik, Lumi Capital OÜ, soovib kogu hoones tehtavate tegevuste üle pidada põhjalikku kontrolli. Kontroll on üks asi aga ülevaate saamiseks peab olema võimalus. Selleks on kasutusel erinevad tarkvaralahendused, mis seda võimaldavad. Kogu hoonet puudutav dokumentatsioon on arhiveeritud failivahetustarkvaras Dropbox. Seal on näiteks hoone dokumendid, üürilepingud, hoonega seotud teenuslepingud erinevate osapooltega ja investorile vajalikud dokumendid. Lisaks sellele on omaniku soovil kasutusel lepingute haldamiseks tarkvara nimega Moderan. Seal on olemas samuti kõik teenuslepingud ja üürilepingud. See tähendab, et lepingute haldus on dubleeritud, mis teeb nende haldamise ajakulukaks. See tekitab ka lisavõimaluse vigadeks, kus ühes süsteemis on leping olemas kuid teises ei ole. Moderan on aga väga hea lahendus kuna sellega saab lepingute lõppemise korral saata meeldetuletusi, mis tähendab, eraldi ei pea arvestust pidama lepingute

tähtaegade üle. Moderan võimaldab kuvada lepingu olulised andmed ühel lehel, seega ei pea vajaliku info saamiseks seda lepingut läbi lugema.

Kõige ajakulukam tegevus Flora Majas on maaklerteenus. Üürikuulutuste sisestamine kahes erinevas keskkonnas, maakleritele ja huvilistele pindade näitamine, lepingu ettevalmistamine ja läbirääkimiste pidamine on kõik need tegevused, mis võtavad palju aega. Teisalt on need omaniku ärimudeli seisukohalt olulised ning seda vähendada ei ole võimalik.

Iga kuu haldusraporti koostamine on tulevaste vaidluste ning informatiivse allikana vajalik. Tegevus ise on tülikas kuna kirjade väljaotsimine nii sisendkaustast kui väljundkaustast on pikk protsess ning keskmise halduri mahu juures nõuab see aega ja süvenemist. Julgen väita, et selline protsess toob kaasa vigu ning kogu vajalik kirjavahetus, mida omanik soovib, ei saa täielikult raportisse kirja. Kui omanikul on soov sellist infot saada, siis peaks lahendus olema selline, kus eraldi selle töötlemist ei oleks vaja. Näiteks toimub kogu hoonet puudutav kirjavahetus keskkonnas, millele on ligipääs nii omanikul kui ka halduril ja teistel asjaosalistel.

Arvestades tänapäeva mobiilsust ja halduri vajalikkust külastada regulaarselt objekte siis väga vajalik on võimalus kasutada erinevaid lahendusi liikvel olles. See annab haldurile rohkem aega keskenduda klientidega suhtlemisele ning probleemidele lahenduse leidmisele. Kindlasti on võimalik olemasolevaid lahendusi paremaks teha ning ühte või vähematesse tarkvaradesse koondada. See tähendab seda, et info liigub ühes keskkonnas, see ei ole dubleeritud ning sellele on ligipääs kõigil, kellel selleks on vajadus. See vähendab erinevate raportite koostamist ning ülevaate tegemist omanikule ning võimaldab halduril teiste objektide näol töömahtu suurendada. Sellise ühtse tarkvaralise süsteemi suunas on liikumas Hausing, millel juba praegu on integratsioonid mitmete teiste tarkvaradega. Näitude lugemine, suhtlus üürnikega või töökäskude sisestamisega siis, kõik see funktsionaalsus on seal juba olemas. Kindlasti ei kao ära teatud lahendused kuid oluline on need niimoodi integreerida, et neid oleks võimalik kasutada vajadusel ühtses keskkonnas. Selles suunas peaks liikuma kogu kinnisvara haldamist puudutav tarkvara.