

► Wojciech Ciejka

Nie wiara i zaufanie, ale...

# Wiedza i dobre narzędzia postawą rzetelnego rozliczenia

Moda na radiową transmisję danych urządzeń, stanowiących podstawę do rozliczania kosztów wody oraz energii cieplnej, w większości przypadków pomogła administratorom wyeliminować patologie, uspokoić dyskusje. Znacząco przyspieszyła proces: od odczytu do rozliczenia.

■ Wierzę w uczciwość ludzi. Od lat głoszę taką tezę, co dla części z Czytelników – którzy znają moją pasję w tropieniu nieprawidłowości i patologii w dziedzinie opomiarowania i rozliczania – wydaje się infantylną naiwnością. Tymczasem wieloletnia praktyka raczej wspiera powyższe. Ostatnio dodatkowo zostałem umocniony w tym przekonaniu, gdy koleżanka z pracy zostawiła w barze przy autostradzie torebkę (a co kobieta nosi w torebce, to temat na długą rozprawę) i... odzyskała ją z całą zawarto-

ścią... ale co się działo przed! Tematu nie będę rozwijał, bo mężczyzna nie zrozumie, a Czytelniczkom mogłyby zblednąć policzki...  
Moda na radiową transmisję danych urządzeń, stanowiących podstawę do rozliczania kosztów wody oraz energii cieplnej, w większości przypadków pomogła administratorom wyeliminować patologie, uspokoić dyskusje. Znacząco przyspieszyła proces: od odczytu do rozliczenia. Wraz z urządzeniami wyposażonymi w mo-

dufy radiowe – wodomierzy, ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania, gazomierzy oraz liczników energii elektrycznej – użytkownicy uzyskali dodatkowo możliwość wykorzystania zaawansowanych narzędzi informatycznych doskonale wspierających proces zarządzania nieruchomościami. Poniższy tekst omówi wybrane przykłady (w miarę reprezentatywne dla oferowanych rozwiązań), a Państwo sami wybierze rozwiązanie korelujące z Waszymi oczekiwaniami.

## Systemy radiowe a proces zarządzania mediami

W poniższej tabeli zebraliśmy wybrane przykłady.

### Przykład 1

Pozornie przykład nr 1 dotyczy „leniwych” zarządców – w efekcie jest to rozwiązanie dobre w przypadku braku w spółdzielni wystarczających narzędzi informatycznych.

#### Plusy:

- możliwość skorzystania z doświadczenia profesjonalnej firmy;

- wsparcie w sytuacjach spornych z lokatorami;
- minimalne zaangażowanie własnych służb technicznych.

#### Minusy:

- wiązanie się wieloletnią umową usługową z firmą, co w przypadku nietrafionej decyzji uniemożliwia zlecenie odczytu i/lub rozliczenia innej firmie (produkty „radiowe” oferowane przez firmy rozliczeniowe wymagają – dla zdekodowania danych – wykorzystanie specjalistycznego serwera danej firmy);
- wysokie koszty.

### Przykład 2

Przykład nr 2 tym różni się od pierwszego, że dodatkowe odczyty kontrolne może wykonać przeszkolony pracownik spółdzielni w ramach swoich obowiązków.

W skali roku koszty tzw. serwisowych odczytów mogą sięgać nawet 30% kosztów obsługi. Zakup urządzenia do odczytu radiowego opłaca się dla obsługi powyżej 1500 urządzeń.

Uwaga: firmy rozliczeniowe nie sprzedają urządzeń do odczytów radiowych (ponieważ z tego żyją) – czasami, gdy klient

## Dotacje na systemy rozliczeń

Warto w tym miejscu zaznaczyć, że na ww. systemy informatyczne ułatwiające zarządzanie nieruchomościami można pozyskać środki finansowe z Unii Europejskiej w ramach Regionalnych Programów Operacyjnych (np. oś priorytetowa: „społeczeństwo informatyczne”). Z wielomilionowych dotacji skorzystało już wiele spółdzielni mieszkaniowych, a kolejne środki zostaną rozdysponowane również w tym roku. W przypadku zainteresowania ze strony Czytelników, temat ten może być przybliżony na naszym portalu. Informacje na ten temat można uzyskać na stronie urzędu marszałkowskiego danego województwa.

	Zarządca nie robi nic 1	Zarządca wykonuje odczyty 2	Zarządca wykonuje wszystko sam 3
Odczyt urządzeń	firma zewnętrzna (koszt 0,50–1,00 zł/odczyt)	0,00 zł/odczyt + zakup lub wdzierżawienie urządzenia do odczytów (1500–9000 zł)	0,00 zł + zakup urządzenia odczytującego (jak w 2)
Rozliczenia kosztów	firma zewnętrzna (koszt: 1,50–4,50 zł/ wodomierz; 5,00–9,50 zł/podzielnik/ciepłomierz)	firma zewnętrzna (koszty jak obok)	0,00 zł + zakup programu rozliczeniowego będącego częścią systemu informatycznego (2000–30000 zł)
Wydruk indywidualnych rozliczeń	firma zewnętrzna (w ramach usługi)	firma zewnętrzna (w ramach usługi)	samodzielny wydruk rozliczeń lub przesłanie za pomocą Internetu

REKLAMA

wentylacja.com.pl  
GRUPA MARKETEO.COM

www.wentylacja.com.pl

wentylacja

chłodnictwo

klimatyzacja



zastrzeże chęć posiadania takiego urządzenia, firmy go „udostępniają”, „użyczają” lub podobnie. Skutek jest zawsze taki sam – bez serwera danej firmy zarządca nie zrobi nic (firma może w dowolnym momencie nie dać kolejnego kontyngentu i odczyt nie będzie możliwy).

#### Plusy:

- posiadanie przeszkolonego pracownika, który może dokonywać kontrolnych odczytów;
- szybka informacja – praktycznie możliwa w czasie odczytu o zarejestrowanych patologiach;
- niższe koszty eksploatacji.

**Minusy:** jak w przykładzie nr 1.

#### Przykład 3

Przykład nr 3 jest logiczną konsekwencją wdrożenia nowoczesnych systemów zarządzania nieruchomościami – a na to dość łatwo pozyskać środki unijne. Posiadając profesjonalne narzędzie oraz przeszkolonych kompetentnych pracowników (jedno i drugie idzie z reguły w parze) + urządzenia na budynkach wyposażone w nadajniki radiowe, rozliczenie kosztów energii cieplnej oraz wody nie stanowi problemu. Dotyczy, o czym dotychczas zarządcy nie myśleli, również podzielników kosztów ogrzewania, dla których algorytm podziału jest trywialny w swojej prostocie.

Opłacalność takiego systemu jest bezdyskusyjna, dla przykładu roczny koszt obsługi 30 000 podzielników (u jednego z klientów na Mazurach) wynosi ok. 277 tys. brutto. W okresie 10 lat – na tyle zwykle zawierane są umowy – daje kwotę 2 mln 770 tys. zł. W praktyce daleko wyż-

szą, ponieważ ceny usługi indeksowane są zwykle wskaźnikiem GUS.

Stąd pytanie – czy zarządcę nie stać na własny system?

**Szczegółowe funkcje takiego systemu opiszemy w następnym artykule – czytelnik mając opis pełnych opcji łatwiej będzie mógł wyspecyfikować, które moduły najbardziej pomogą w procesie zarządzania.**

#### Plusy:

- pełna kontrola i samodzielność;
- brak dodatkowych kosztów serwisowych;
- znaczne przyspieszenie procesu rozliczeniowego.

#### Minusy:

- Brak! Chociaż... hm, może nie ma na kogo „zwalić” winy w przypadku pomyłki.

Uważny czytelnik, być może pamiętając poprzedni felieton, zauważy, że nadal z uporem pomijam kwestie klasy pomiarowej, progów rozruchu itp. Na taką analizę przyjdzie czas. Bo najpierw trzeba określić priorytety, czyli: jaki problem chcę rozwiązać, czy też co pomoże mi ułatwić proces zarządzania. Wówczas naturalnym skutkiem procesu myślenia będzie (na końcu!) wybór urządzeń (dzisiejszy rynek wypełnia hasło „dla każdego coś miłego”).

A że często jest na odwrót – kupiłem coś, bo inni kupili i co ja mam z tym zrobić – cóż żyjemy w wolnym kraju...

Słowo klucz: **monitoring**, czyli kontrola, jak powiedziała kiedyś pewna osoba, przeglądając telefon współmałżonka, którego była w 100% pewna: „kontrola podstawą zaufania” (sic!). ■

## FLIR seria E



Ciekłokrystaliczny, dotykowy wyświetlacz pozwala na dowolne przesuwanie funkcji analitycznych oraz zmianę ich wymiarów, czy dostrojenie izotermy bez wchodzenia do menu. Dodatkowa, wymienna optyka (Tele 15° i szeroki kąt 45°) zostały tak zaprojektowane aby ogólnie znana fużja obrazów (przenikanie zdjęcia termowizyjnego i widzialnego), czy PiP (obraz w obrazie) działały niezależnie od tego, jaki obiektyw jest użyty. Wbudowany aparat fotograficzny o super rozdzielczości 3-ech Mega pikseli!, wspomagany lampą LED pozwalającą na rejestrację przy słabym oświetleniu. Użytkownik może skorzystać z wielu wbudowanych technologii, których zastosowanie usprawnia pomiary jak np. Meterlink, Wi-Fi, czy Instant Report. Między innymi umożliwiają przesył obrazów do technologii Apple (iPhone, iPad etc) oraz obróbkę tych termogramów za pomocą programu FLIR Viewer, który można pobrać ze sklepu AppleStore.



REKLAMA

KAMERY IR

Przedstawicielstwo Handlowe Paweł Rutkowski  
tel.: +48(22) 849 71 90  
e-mail: rutkowski@kameryir.com.pl  
www.kameryir.com.pl

\* po zarejestrowaniu zakupionego produktu na stronie: www.flir.com