

## Zpráva o srovnání informačních systémů

(bude přednesena na shromáždění delegátů dne 29.5.2024)

Vážený delegáti,

Dovolte, abych vám zde přednesl zprávu, kterou jsme vypracovali při úkolu vyhledat pro naše potřeby vhodný informační systém, kvůli faktu, že zřizovatel našeho současného systému SWAN po změně vlastníka pomalu ukončuje činnost a podporu tohoto svého systému a s dalším rozvojem nepočítá. To znamená, že již nebude možno reagovat na legislativní změny a současný systém se pomalu stává nefunkčním.

S přibývajícimi výzvami v oblasti správy bytových a nebytových prostor se naše bytové družstvo musí neustále vyvíjet a přizpůsobovat novým požadavkům a technologiím. Nejprve jsme uvažovali o možnosti nahradit stávající systém jednoduššími a levnějšími programy po správu nemovitostí, ale s postupem času jsme se jako představenstvo shodli na tom, že nejlepším krokem bude zainvestovat naše peníze do komplexnějšího řešení, jehož hlavní devizou bude práce v jediném rozhraní, bez nutnosti přecházet mezi více platformami. Toto má za cíl hlavně zjednodušit práci našich zaměstnanců a automatizovat co nejvíce možných procesů.

V této souvislosti jsme podrobili náš stávající systém srovnáním s dostupnými alternativami největších hráčů na trhu - konkrétně systémy WAM od firmy Mikros, Domus od Anasoftu a G5 od Integri. U každého z těchto systémů nám zástupci firem odprezentovali svá řešení přímo v sídle družstva (zástupci Mikros a Anasoft přijeli osobně, Integri jsme řešili online schůzkou). Také jsme v rámci nabídkového řízení podnikli cestu do Kopřivnice (G5), Hranic (WAM) a Frýdku-Místku (Domus), abychom se na tyto systémy podívali také přímo na jednotlivých pracovištích družstev, které je využívají.

Na základě všech informací a dojmů, které jsme v posledních měsících nám shromáždili, vám tedy přinášíme tuto obšírnější zprávu. Samotná nutnost systém SWAN vyměnit je dle nás naprosto bez debat, nejen z důvodu ukončení podpory vývoje, ale hlavně kvůli tomu, že jde o systém zastaralý a nevyhovující pro naše budoucí potřeby. Všechny tři výše zmíněné systémy porovnáním mezi sebou umí velmi podobné věci, výběrem kteréhokoli z nich nemůžeme udělat chybu, ale rádi bychom vám sdělili názor představenstva na to, který nám připadá jako nejlepší volba. Zároveň v porovnání se SWANem jsou mílovými kroky napřed, což lze nejlépe vyzorovat v těchto oblastech:

**Rozšířená funkčnost a modularity:** Nové systémy G5, Domus i WAM nabízejí komplexní řešení pro správu bytových a nebytových prostor s důrazem na efektivní řízení nájemních vztahů, účtování a komunikaci s nájemníky. Nabízí širokou škálu funkcí včetně fakturace, evidence nákladů, správy dodavatelů a mnoha dalších. Jejich modularity umožňují přizpůsobení podle našich konkrétních potřeb a rozšíření o další funkce dle budoucích požadavků. Nejslibnější možnost rozvoje spolupráce vidíme u firmy Mikros, který svůj systém na základě požadavků klientů upravují zřejmě nejdynamičtěji.

**Moderní uživatelské rozhraní a přístupnost:** Tyto systémy nabízejí uživatelsky přívětivé rozhraní s možností přístupu prostřednictvím webového prohlížeče nebo mobilní aplikace. Tímto způsobem umožňují efektivní správu nemovitostí odkudkoli a kdykoli. Největší nedostatek SWANu byl přístup pouze dvěma uživatelům najednou, což nás v práci velmi limitovalo. Nově jsme poptávali možnost 5-ti současně pracujících uživatelů a okolo 1000 spravovaných jednotek. Co se týče vizualizace, nejlepší nám přišel systém WAM, který je přizpůsoben aktuálním trendům v oblasti zobrazení dat. Nejhůře dle nás má vizualizaci zpracováno G5, které dle našeho názoru do zorného pole uživatele umísťuje přílišné množství nepotřebných dat a tlačítek. DOMUS je v tomto ohledu někde mezi těmito dvěma systémy.

**Integrace a podpora:** Nové systémy umožňují integraci s dalšími informačními systémy, jako jsou banky nebo zpracovatelé vyúčtování a poskytují širokou škálu podpůrných služeb, včetně školení, technické podpory a pravidelných aktualizací. To zajistí kompatibilitu s existujícími systémy a kontinuální podporu v případě naší potřeby. Systém G5 v ceně počítá se 110 hodinami implementace, systém Domus se 100 hodinami a systém WAM se 130 hodinami. U všech těchto systémů budou fakturovány pouze skutečně odškolené hodiny. G5 počítá spíše s online školením, Domus to nechává na volbě, s tím, že dopravní náklady vychází v prvním roce od podpisu smlouvy na 3780 Kč bez DPH na výjezd a WAM počítá s plnou podporou přímo na místě, a vzhledem k tomu, že se jejich sídlo nachází nejbližší tomu našemu, vychází výjezd nejlevněji a na cca 10 Kč/km. Co se týče ceny za hodinu školení vychází systémy Domus a WAM velmi podobně, zhruba 1.300 - 1.500,- Kč za hodinu. U Integri vychází cena na 2.400 Kč/hod. Za výjezd si účtují 22 Kč/km.

**Bezpečnost a ochrana dat:** Všechny výše uvedené systémy kladou důraz na ochranu dat o nemovitostech a nájemnicích a implementují moderní bezpečnostní opatření v souladu s platnými právními předpisy o ochraně osobních údajů. To zajistí bezpečné a důvěryhodné zpracování citlivých informací. Nejdále nám připadá, že je G5, která má plně integrován princip GDPR. U ostatních systémů jsme si této implementace ochrany dat v takové rozsahu nevěšili. Nicméně to může být způsobeno tím, že nám Intergrri prezentovalo ukázkou na cizích aktivních subjektech a tam byly všechny jména zašifrovány. Domus i WAM provedli ukázkou na svém prezentačním subjektu.

**Reference:** Všechny výše uvedené firmy mají v portfoliu svých zákazníků větší (kolem 20k jednotek) i menší (kolem 2-5k jednotek) bytová družstva, takže v tomto ohledu vycházejí všechny firmy zhruba nastejně. Při žádné z návštěv jsme nezaznamenali potíže nebo stížnosti, spolupráce s jednotlivými firmami byly hodnoceny dobře.

#### **Cenová nabídka:**

Mikros pořízení: 436.000,- Kč, roční technická podpora: 40.000,- Kč

Anasoft pořízení: 346.830,- Kč, servisní smlouva na rok: 55.620,- Kč, podpora SAP SQL Anywhere 53.400,- Kč

Integri pořízení (chybí ale modul mzdy): 340.430,- Kč, pravidelná roční platba: 40.000,- Kč, servisní podpora na rok: 42.000,- Kč

Ceny za implementaci jednotlivých nabídek jsou orientační a vychází ze zkušeností daných firem s jinými bytovými družstvy. Účtovány by pak měly být pouze náklady přímo vynaložené na školení a dopravu. Hlavním kritériem je počet spravovaných jednotek v počtu 1000 – 2000 a počet pěti současně pracujících uživatelů.

**Technické zpracování:** Implementací nového systému dojde na Bytovém družstvu i k přenastavení jeho IT struktury. Počítáme s nákupem fyzického serveru a jeho propojením se všemi zařízeními zaměstnanců, posílíme možnost vzdáleného přístupu a v neposlední řadě také zvýšíme bezpečnost dat, včetně pravidelného zálohování, což je aspekt, který jsme na BD příliš často nepoužívali. Anasoft nabídl také cloudové řešení databáze, ale díky jeho ceně 53.400,- Kč bude pro nás lepším řešením právě nákup serveru.

Po celou dobu bylo na postup představenstva při vybrání nového informačního systému dohlíženo kontrolní komisí, kterou jsme průběžně informovali. Ze všech výše uvedených dat jsme se jako představenstvo, společně se zaměstnanci družstva, kteří s novým systémem budou pracovat nejčastěji, shodli na tom, že nejhůře pro nás dopadl systém G5 od Integri, hlavně kvůli celkem nepřehlednému uspořádání svého rozhraní. V pozdějších fázích výběru jsme se tedy hlavně rozhodovali hlavně mezi Domus (Anasoft) a WAM (Mikros). I přes vyšší cenu pořízení, než má Domus, která je ale lehce ovlivněna naceněním více školících hodin, považujeme za nejlepší volbu pro naše Bytové družstvo Rozkvět **systém WAM od firmy Mikros**. Hlavními důvody pro toto rozhodnutí byly: nižší roční provozní náklady (o cca 15k ročně než má Domus), relativní blízkost jejich sídla (úspora nákladů školení) a také velmi příjemné uživatelské rozhraní, což jistě pomůže při zavádění do našich struktur a posléze by měl mít pozitivní dopad i na samotnou práci našich zaměstnanců.

Po dnešním výběru systému a jeho odsouhlasení nás posléze čeká několik fází zavedení: nejprve nastavení systému, vytvoření jednotlivých sestav a „nakrmení“ daty z původního systému. Dále chceme aktualizovat seznam členů, postupně pasportizovat naše objekty, abychom dosáhli co nejkompletnější digitalizace naší správy a vašich společenství a samospráv. V ideálním případě v budoucnu převedeme veškeré papírové dokumenty do digitální podoby a papíry budeme držet jen kvůli legislativní povinnosti.

Je tedy na vás, delegátech, jestli výběr nového informačního systému na základě doporučení představenstva a zaměstnanců BD posvětíte svým souhlasem. Nyní nechám prostor pro diskuzi, případně vaše dotazy a posléze navrhu usnesení o kterém budeme hlasovat.

Návrh usnesení:

*Shromáždění delegátů se seznámilo se zprávou o srovnání systémů, souhlasí s názorem představenstva a schvaluje nákup systému WAM od firmy Mikros. Tímto pověřuje představenstvo, aby zahájilo implementaci systému WAM do struktur družstva.*

PRO:

PROTI:

ZDRŽEL SE:

Zprávu vypracoval: Lukáš Valocký dne 22.4.2024



BYTOVÉ DRUŽSTVO ROZKVĚT  
Hřbitovní 1001/22  
741 01 Nový Jičín  
IČ: 14614863  
Tel. 552 308 030  
e-mail: rozkvet@mybox.cz