

PRENOVA IT SISTEMA

Z INTEGRACIJO PODATKOV IN PROCESOV



SKLADOV INFORMACIJSKI SISTEM



Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljevanju Stanovanjski sklad RS) je državni javni nepremičninski in finančni sklad, katerega glavni cilj je skrb za stanovanja vseh generacij prebivalcev Slovenije. V svojem 28-letnem delovanju je prešel skozi različne faze razvoja ter se uveljavil kot vodilna institucija na stanovanjskem področju v Republiki Sloveniji. Razpolaga s skoraj 4000 stanovanji in izvaja niz drugih dejavnosti. Za učinkovito in kvalitetno izvajanje poslovnih procesov v okviru izvajanja dejavnosti pa morata biti izpolnjena najmanj dva osnovna pogoja: kakovostni, točni (ažurni) in transparentni nepremičninski podatki ter učinkovita IT podpora poslovnim procesom.

Na Stanovanjskem skladu RS smo šli vedno v korak s časom, zato smo svoje delovanje s pomočjo zunanjih izvajalcev računalniško podprli oziroma digitalizirali. Nastalo je veliko računalniških aplikacij, ki usmerjeno podpirajo posamezne poslovne procese ali aktivnosti, ki so zaznamovale določeno obdobje delovanja.



mag. Črtomir Remec

Direktor Stanovanjskega sklada RS,
javnega sklada

Ko sem leta 2015 prevzel vodenje Stanovanjskega sklada RS, sem si želel ustvariti sliko o trenutnem stanju nepremičnin (stanovanj in zemljišč za investicije) v njegovi lasti, tekočih investicijskih projektih, stanju izvedbe le-teh in težavah, ki so se pojavljale pri vsakodnevem upravljanju nepremičnin iz lastniškega portfelja Stanovanjskega sklada RS.

Navidez preprosta naloga se je navkljub visoki stopnji digitalizacije Stanovanjskega sklada RS izkazala za zahtevno, predvsem pa časovno dolgotrajno nalogo. Stanovanjski sklad RS je imel namreč v tistem času svoje poslovne procese informacijsko podprte z **množico poslovnih aplikacij**, ki med seboj pretežno niso bile povezane niti procesno niti podatkovno, povezava z obstoječimi javnimi nepremičninskimi evidencami pa ni bila vzpostavljena.

Rast in razvoj IT sistema Stanovanjskega sklada RS v preteklosti nista bila načrtovana in sta le sledila trenutnim potrebam izvajanih dejavnosti. Splošno gledano je bil informacijski sistem Stanovanjskega sklada RS skupek samostojnih, medsebojno nepovezanih sistemov, ki so jih predstavljale po naročilu izdelane informacijske rešitve.

Tveganje, ki ga prinaša razdrobljenost na ločene, medsebojno nepovezane enote (informacijske vrtičke), so bile neusklajene informacije in njihovo podvajanje. Po drugi strani je bil informacijsko in organizacijsko otežen tudi prenos informacij med vodstvom in zaposlenimi, pa tudi med samimi zaposlenimi.

Po opravljeni analizi obstoječega stanja je bilo v tistem obdobju na tak ali drugačen način aktivnih 24 računalniških aplikacij.

Nekatere so podpirale glavne poslovne procese, ki potekajo pri vsakodnevem poslovanju, druge pa so nastale kot namenske aplikacije za podporo posameznih delovnih procesov - aktivnosti (varčevalna shema, vzdrževanje, upravljanje ...) in jih je potrebno zaradi različnih zakonskih oziroma pogodbenih obvez vzdrževati še danes.

Prevelika razdrobljenost aplikacij povzroča zahtevno in drago vzdrževanje, podpora poslovnim in delovnim procesom posledično ni optimalna, transparentnost poslovanja ni zagotovljena, hkrati pa je izpostavljenost Stanovanjskega sklada RS do zunanjih izvajalcev IT podpore prevelika, kar se je ugotovilo tudi v notranjih revizijskih postopkih.

Opustitev uporabe obstoječih poslovnih aplikacij in grajenje povsem novega – centralnega informacijskega sistema, ki bi zadostil vsem potrebam Stanovanjskega sklada RS, bi bila preveč rizična za tekoče poslovanje, časovno in stroškovno pa zelo zahtevna. Ocenili smo, da bi implementacija takega sistema povzročila procesni in delovni stres tako za Stanovanjski sklad RS in njegove zaposlene, kot tudi za uporabnike njegovih storitev. Zato je bila sprejeta odločitev, da mora biti osnovno vodilo pri prenovi IT sistema **integracija ključnih podatkov in optimizacija procesov uporabe in vzdrževanja podatkov v kombinaciji z manjkajočimi funkcionalnostmi**. Ciljni sistem bi moral zagotoviti poenotenje podatkovnih osnov, odpraviti redundanco podatkov, horizontalno povezati obstoječe aplikacije in zagotoviti transparentnost uporabe ter večjo prijaznost uporabe notranjim uporabnikom.

S temi usmeritvami in ob izdatnih naporih zaposlenih ter zunanjih izvajalcev smo postavili osnovo za danes že implementirani **informacijski sistem HIPS** (Horizontalna Integralna Platforma Sklada), ki je s centralno (krovno) računalniško aplikacijo uspešno povezal nekatere obstoječe aplikacije, nepremičninske podatke internih in javnih nepremičninskih evidenc, elektronsko hrambo, pravne dokumente in partnerje, hkrati pa prenovil poslovne in delovne procese, ki sedaj zagotavljajo ažurnost centralne podatkovne baze nepremičnin Stanovanjskega sklada RS in omogočajo bolj transparentno poslovanje. Od tu pa bomo postopke IT prenove informacijskega sistema Stanovanjskega sklada RS razvijali še naprej.

NEPREMIČNINSKI PORTFELJ STANOVANJSKEGA SKLADA RS

10.500*

DELOV STAVB



(stanovanja, kleti, shrambe, garaže, PSD, SSD) je v lasti Stanovanjskega sklada RS

3.516*

STANOVANJ



ima Stanovanjski sklad RS v stroškovnem ali neprofitnem najemu

958*

PARCEL



za investicijske projekte

*podatki se dnevno spreminjajo
(presečni datum je 1. oktober 2019)

Še tako dobra IT podpora je brez prave vrednosti, če so podatki, ki jih uporablja, netočni, nepopolni in slabo strukturirani. Zato smo na Stanovanjskem skladu RS projekt IT prenove začeli z analizo baze nepremičninskih podatkov in najprej izvedli potrebne ukrepe za odpravo pomanjkljivosti in delno prestrukturiranje baze podatkov. Naš cilj je bil **vzpostaviti Centralno bazo nepremičnin**, ki so v Skladovi lasti, kar bi bila **podatkovna osnova** za vse aktualne računalniške aplikacije Stanovanjskega sklada RS.

Cilji, ki smo si jih postavili pred prenovo podatkovne baze:

- Baza nepremičnin Stanovanjskega sklada RS mora biti centralna.
- Biti mora povezana in usklajena z uradnimi (državnimi) nepremičninskimi bazami (katastri) Geodetske uprave RS in Zemljiške knjige.



- Podatke centralne baze nepremičnin morajo v prihodnje uporabljati vse obstoječe aplikacije, ki jih vsakodnevno uporabljamo na Stanovanjskem skladu RS.
- Vse spremembe podatkov se morajo izvajati preko nadzorovanih procesov in na tak način bo zagotovljena ažurnost in evidentiranje sprememb v centralni podatkovni bazi.

Z delom smo s pomočjo zunanje izvajalca pričeli v letu 2017. Najprej **smo izvajali »čiščenje« napak in vsebinske neuskkljenosti z uradnimi bazami nepremičninskih podatkov v državi** (podatki Geodetske uprave RS), pa tudi interno med različnimi dislociranimi bazami podatkov, ki so jih uporabljale računalniške aplikacije za upravljanje nepremičnin.

Naloga je zahtevala veliko znanja in požrtvovalnosti

zaposlenih na Stanovanjskem skladu RS ter zunanje izvajalca, z njimi **smo v več kot enoletnem procesu uspeli zagotoviti izredno visoko stopnjo točnosti in konsistentnosti podatkov**. Vseh podatkovnih napak zaradi različnih razlogov, ki niso vedno v pristojnosti Stanovanjskega sklada RS, žal ni bilo mogoče odpraviti. Pomembno pa je, da so te napake identificirane in v bazi označene s posebnim statusom, ki nas opozarja na previdnost pri uporabi takih podatkov. Govorimo o približno 3 % tovrstnih napak v celotni podatkovni bazi nepremičnin Stanovanjskega sklada RS.

Centralna baza nepremičnin Stanovanjskega sklada RS je bila vzpostavljena v spletni aplikaciji To Je Moje, ki je v procesu »čiščenja« podatkov služila tudi kot orodje za komunikacijo med zaposlenimi in zunanjimi izvajalci projekta.



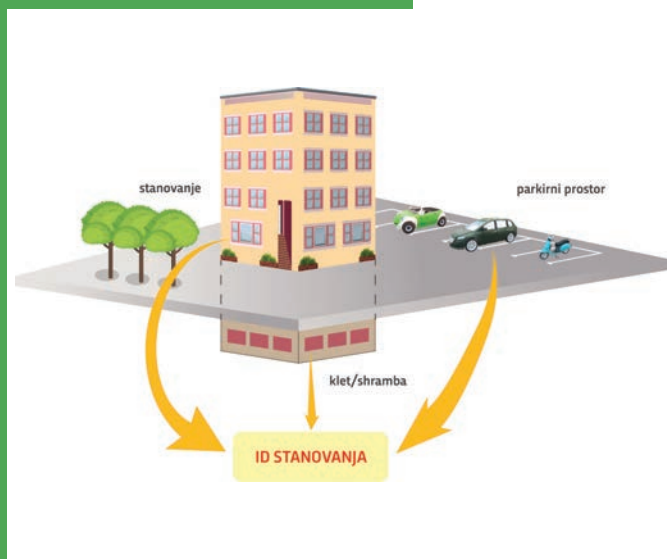
Če ureši podatke	DATUM ZAPISA	27 Jul 2019	DATUM ZAPISA	10 Dec 2016
PODATKI ZEMELJSKEGA KATASTRRA KATASTRALNA OBČINA: 2635 ROGAŠKA SLATINA PARCELNA ŠTEVILKA: 5/28 VREDNOST: 128,09 €		PODATKI ZEMELJSKE KNIŽICE KATASTRALNA OBČINA: 2635 ROGAŠKA SLATINA PARCELNA ŠTEVILKA: 5/28		
LASTNOSTI PO ZEMELJSKEM KATASTRU Naslov: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, JAVNI SKLAD Nadvoj: POLJANSKA CESTA 31, 1000 LJUBLJANA Deliti: 1/1		LASTNOSTI PO ZEMELJSKI KNIŽICI Naslov: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, javni sklad Nadvoj: Poljanska cesta 091, 1000 Ljubljana Deliti: 1/1		
PODATKI O UPRAVLJAVNIH PARCEL Ni upravljalcev		SILUŽICE NEPREMIČNINE		
INTERNI PODATKI Sprejemnik: Vrednoti INV ŠL: 3901684 ID Nalj: 5074 ID Priloga: Vrednoti še ni nastajena ID Pridobit: Vrednoti še ni nastajena Status lastništva: C - SRS lastnik v javnih evidencah, ni v internih evidencah Tip neekstazije: Vrednoti še ni nastajena Status neoprečišene: Vrednoti še ni nastajena		6 vrsta pravice: 404 - varljiva stvarna služnost / najra opt / nepravo stvarno stvarno na neoprečišeno: katastrska občina 2635 ROGAŠKA SLATINA parcela 5/16 (ID: 12942825) ID pravice: 12942824		
LASTNOSTI PARCELE Površina parcele: 89 ari Razpisni postopek: ni podatka 29% Površina		1 vrsta pravice: 404 - varljiva stvarna služnost / najra opt / nepravo stvarno stvarno katastrska občina 2635 ROGAŠKA SLATINA parcela 9/18 (ID: 81310101) katastrska občina 2635 ROGAŠKA SLATINA parcela 9/17 (ID: 81310101) katastrska občina 2635 ROGAŠKA SLATINA parcela 9/19 (ID: 81310102) katastrska občina 2635 ROGAŠKA SLATINA parcela 9/4 (ID: 8473881) katastrska občina 2635 ROGAŠKA SLATINA parcela 9/7 (ID: 8473882) ID pravice: 12937990		
OBLASTNA RABA PARCELE: Pridelano zemljišče - obdel: 100% NADZOROVANA RABA PARCELE: obdeluje stavebnih zemljišč - deliti: 100% SOGLEDNE TOČKE: 22		2 vrsta pravice: 404 - varljiva stvarna služnost / najra opt / nepravo stvarno stvarno na neoprečišeno: katastrska občina 2635 ROGAŠKA SLATINA parcela 5/16 (ID: 12942825) ID pravice: 12942824		
PODATKI O STAVBAH NA PARCELI Stavba: Ime: Številka stavbe		3 vrsta pravice: 404 - varljiva stvarna služnost / najra opt / nepravo stvarno stvarno na neoprečišeno: katastrska občina 2635 ROGAŠKA SLATINA parcela 5/2 (ID: 1293138) ID pravice: 12942826		
Ni podatkov o stavbah		4 vrsta pravice: 404 - varljiva stvarna služnost / najra opt / nepravo stvarno stvarno na neoprečišeno: katastrska občina 2635 ROGAŠKA SLATINA parcela 5/12 (ID: 76977) ID pravice: 12942834		
Čuvanje		5 vrsta pravice: 404 - varljiva stvarna služnost / najra opt / nepravo stvarno stvarno na neoprečišeno: katastrska občina 2635 ROGAŠKA SLATINA parcela 3/9 (ID: 803621) ID pravice: 12942819		

USKLAJEVANJE PODATKOV

Pri usklajevanju in prestrukturiranju podatkov smo imeli v mislih predvsem transparentnost in povezljivost Centralne baze nepremičnin Stanovanjskega sklada RS z zunanjimi, državnimi nepremičninskimi bazami podatkov. Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 in novi Stanovanjski zakon bosta prinesla **vzpostavitev Registra stanovanj** – nove evidence, ki jo potrebuje tako država za vodenje stanovanjske, zemljiške in davčne politike, kakor tudi Stanovanjski sklad RS in drugi subjekti za učinkovito upravljanje javnih najemnih stanovanj. **Stanovanjski sklad RS je v teh dokumentih zapisan kot eden od akterjev vzpostavitve Registra javnih najemnih stanovanj**, zato smo svojo lastno bazo podatkov preuredili tako, da ustreza tudi temu namenu.

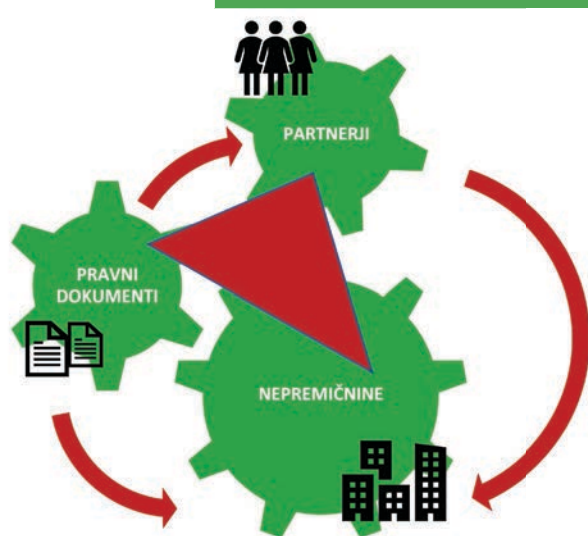
Centralno bazo nepremičnin smo zato postavili v strukturo, ki je identična tisti na Geodetski upravi, vsebino – parcele, stavbe in dele stavb pa identificirali in jih dosledno opremili z GURS-ovimi identifikatorji. Na ta način smo dosegli maksimalno povezljivost podatkovnih baz in omogočili učinkovito vzdrževanje in ažurno vnašanje sprememb, ki nastajajo v GURS podatkovni bazi nepremičnin na osnovi načrtovanih spletnih servisov, ko bodo le-ti na voljo za uporabo.

Vendar pa to za vzpostavitev Registra stanovanj še ni dovolj. Osnovna enota v bodočem Registru stanovanj bo skupek delov stavb, ki so predmet enega pravnega prometa oz. poslovanja in ga imenujemo STANOVANJE. **Identificirati in povezati je bilo potrebno vse dele (stanovanje, klet, shrambo, parkirno mesto, garažo ...) v eno celoto**, ki bo opremljena z enoličnim identifikatorjem stanovanja oz. enote poslovanja in bo kot taka nedeljiva in v postopku prodaje ena celota.



3.516
enot poslovanja (STANOVANJ) ima trenutno Stanovanjski sklad RS

INTEGRACIJA PODATKOV



Ko smo podatke »očistili« vseh napak in posamezne dele stavb povezali v entiteto STANOVANJE, smo ustvarili pogoje za naslednjo stopnjo integracije podatkov o nepremičninah. **Govorimo o povezovanju nepremičninskih podatkov v enoti poslovanja (stanovanju) s pravnimi dokumenti, ki se vežejo na to stanovanje (pogodbe, dogovori, sporazumi, sodne odločbe ...), in poslovnimi partnerji**, ki lahko nastopajo pri vsaki nepremičnini (lastnik, najemnik, uporabnik, upravnik, upnik ...).

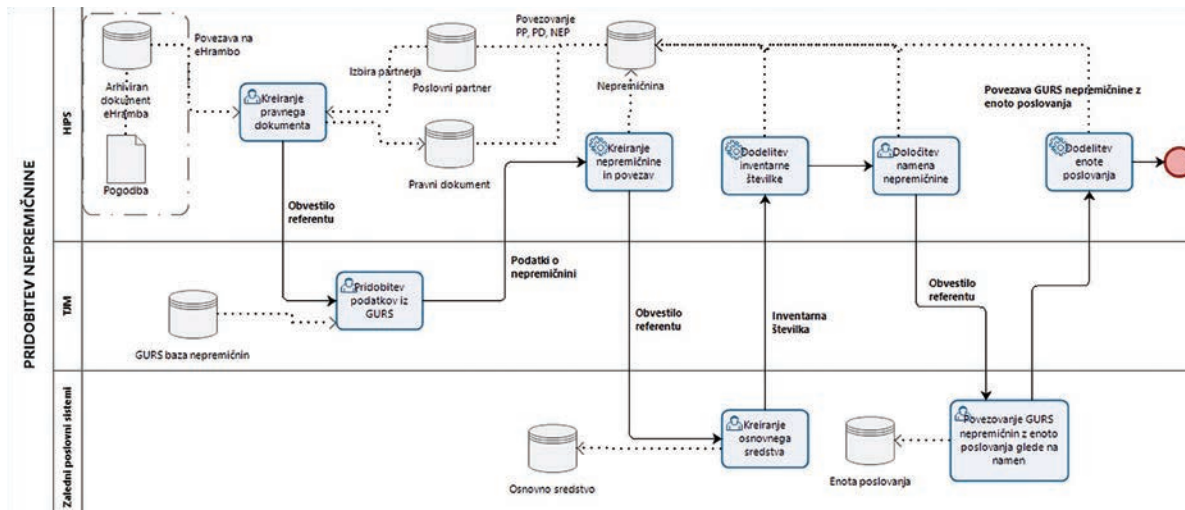
Na Stanovanjskem skladu RS stremimo k cilju, da **vse nepremičnine povežemo v trikotnik**, ki ima na ogliščih NEPREMIČNINO, PRAVNE DOKUMENTE in PARTNERJE, ki so povezani s konkretno nepremičnino (poslovno enoto oz. STANOVANJEM).

Tovrstno integracijo podatkov smo v sodelovanju delavcev Stanovanjskega sklada RS in zunanjih sodelavcev uspeli izvesti za celoten nepremičninski portfelj. Tako povezane baze podatkov nam sedaj omogočajo, da ne glede na to, katero entiteto (od treh) imamo, na zelo enostaven način dobimo podatke o ostalih dveh.

Primer:

Za izbrano STANOVANJE imamo povezane vse podatke o delih stavb, ki ga sestavljajo, podatke o najemniku in upravniku tega stanovanja in vse pravne dokumente, ki se na to stanovanje nanašajo – kupoprodajna pogodba, najemna pogodba, prijava napak ... Ker ima Stanovanjski sklad RS svoj arhiv digitaliziran (program eHramba), že samo s klikom pridemo tudi do skenirane verzije pravnih dokumentov.

PRENOVA POSLOVNIH PROCESOV



IT sistem organizacije je kompleksen sistem, ki poleg aplikacij in podatkov vsebuje še dve pomembni komponenti – LJUDI, ki sistem uporabljajo in z njim živijo, in delovne PROCESE, ki jih opredeljujejo poslovni dogodki, zagotavljajo pa optimalen potek dela, transparentnost in sledenje vsem spremembam, ki se odražajo v spremenjenih podatkih. Optimalni poslovni in delovni procesi nam zagotavljajo popoln nadzor in transparentnost nad različnimi aktivnostmi, ki se izvajajo z nepremičninami, generirajo nam opomnike za zaposlene, hkrati pa nam zagotavljajo ažurnost Centralne baze nepremičnin.

V projektu prenovitve IT sistema Stanovanjskega sklada RS smo **analizirali vse poslovne dogodke, ki se nanašajo na nepremičnine** in generirajo kakršne koli spremembe v podatkovnem trikotniku nepremičnina – partner – pravni dokument. Ugotovili smo, da so poslovni dogodki med seboj povezani tako vsebinsko kot tudi časovno. Pri tem nastajajo odnosi med poslovnim partnerjem in

nepremičnino, ki se vedno določajo s poslovnim dogodkom, **podlaga za to pa mora obvezno biti pravni dokument.**

Identificirali smo tri glavne sklope poslovnih dogodkov:

- pridobitev nepremičnine,
- poslovanje z nepremičnino,
- odtujitev nepremičnine.

Znotraj teh procesnih sklopov (procesni v življenjskem ciklu nepremičnin) smo oblikovali 17 poslovnih dogodkov, ki spreminjajo povezave v omenjenem trikotniku, zanje smo natančno popisali procesni tok in opredelili podatkovno izmenjavo.

Na osnovi tega je bila določena tabela povezav med poslovnimi dogodki in njihovimi vrstami, ki spreminjajo status nepremičnin in povezavo oz. odnos med poslovnim partnerjem in nepremičnino. Ta odnos je vezan na časovno obdobje, določeno v pravnem dokumentu, ki definira povezavo med nepremičnino in partnerjem.

PODATKOVNA INTEGRITETA

Centralno vprašanje, ki se nam je pojavljalo pri snovanju prenove IT sistema Stanovanjskega sklada RS, je bilo: **Kako po izvedeni prenovi dolgoročno zagotoviti homogenost in ažurnost Centralne baze nepremičnin?**

Prečiščena podatkovna baza, med seboj povezani podatki in definirani poslovni dogodki oz. procesi so pogoji za učinkovito delovanje sistema. Vzpostaviti je bilo potrebno še določena **poslovna pravila**, ki bodo zagotavljala stabilnost sistema in ne bodo generirala novih napak.

Ta poslovna pravila so:

- Vsaka **sprememba podatkov mora biti izvedena v točno določenem poslovnem procesu**.
- Vsaka **sprememba podatkov mora biti utemeljena s pravnim dokumentom**.
- Vsi pravni dokumenti, ki se nanašajo na upravljanje z nepremičninami, morajo v poslovne procese »vstopiti skozi« **centralno vstopno točko**, v kateri bo poskrbljeno za aktiviranje ustreznega poslovnega procesa.

- Na aplikativnem nivoju je potrebno implementirati programsko rešitev, ki bo **horizontalno integrirala vse obstoječe (ključne) računalniške aplikacije Stanovanjskega sklada RS** in v popolnosti obvladala podatkovne tokove med Centralno bazo nepremičnin ter posameznimi uporabniki teh podatkov.

Zunanji izvajalec projekta je poslovne dogodke in predlog prenovljenih procesov snoval skupaj z zaposlenimi na Stanovanjskem skladu RS. Končna verzija je bila predstavljena na delavnici, na kateri so bili prisotni zaposleni iz pravnega, stanovanjskega in investicijskega sektorja, ki so s svojimi konstruktivnimi predlogi še izboljšali definirane pogoje za začetek snovanja nove, krovne integralne računalniške aplikacije, ki bo obstoječe aplikacije, novo vzpostavljeno Centralno bazo podatkov nepremičnin in prenovljene poslovne procese horizontalno povezala in integrirala v nov sistem z veliko dodano vrednostjo.

Sistem smo poimenovali HIPS, kar je okrajšava za **Horizontalno Integralno Platformo Sklada**.



HIPS - HORIZONTALNA INTEGRALNA PLATFORMA SKLADA

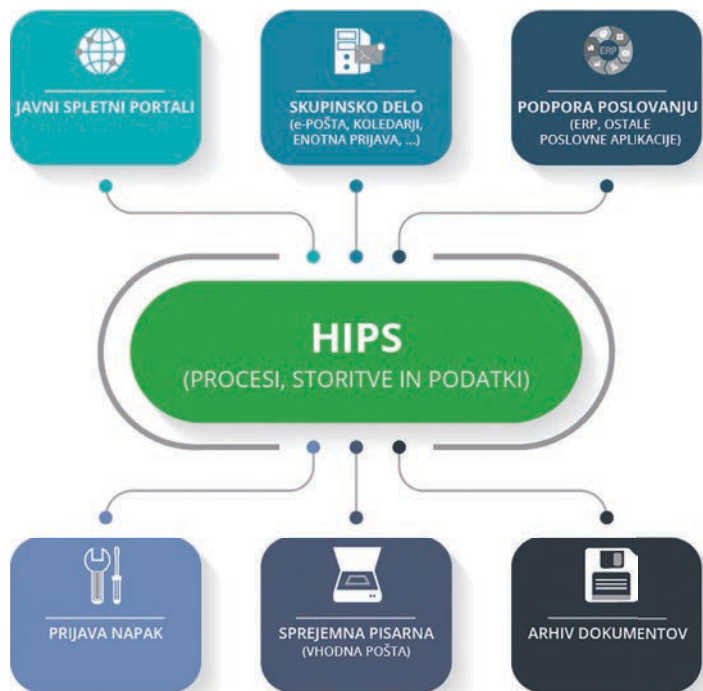
Že v uvodu smo povedali, da smo imeli na Stanovanjskem skladu RS na tak ali drugačen način v uporabi 24 računalniških aplikacij. Seveda niso bile vse enako pomembne za redno delovanje. Njihova skupna značilnost je, da so bile med seboj nepovezane in niso temeljile na centralni podatkovni bazi. To dejstvo je posledično generiralo napake in neusklajenost, rezultati pa so bili nepregledni, kar je bilo ugotovljeno tudi v notranjih revizijskih postopkih.

Osnovna predpostavka, ki jo je sprejelo poslovodstvo, je bila, da ne gremo v popolnoma novo informacijsko rešitev, ki bi nadomestila vse dosedanje rešitve, ampak je potrebno narediti novo informacijsko rešitev, ki bo **integrirala obstoječe računalniške aplikacije preko sodobne izmenjave podatkov in vzpostavila centralno podatkovno bazo.**



Po izvedeni analizi smo se odločili, da povežemo med seboj aplikacije, ki pokrivajo:

- podporo neprofitnemu in stroškovnemu najemu,
- podporo prodaji stanovanj,
- podporo računovodstvu,
- podporo projektnemu vodenju,
- podporo vodenju subsidiarnih postopkov,
- spremljanje procesov sodnih postopkov in izvršb,
- podporo urejanju podatkov o nepremičninah,
- certificiran digitalni arhiv dokumentov.



◀ HIPS zagotavlja naslednje osnovne funkcije:

- centralizirano podatkovno bazo nepremičnin, poslovnih partnerjev in pravnih dokumentov,
- centralno vstopno točko za uporabnike (zaposlene) z integriranim sistemom za dodeljevanje pravic posameznim uporabnikom,
- centralni sistem vodenja poslovnih procesov in centralno mesto za opozorila in opomnike,
- centralni sistem za prijavo napak,
- spremljanje investicijskih projektov,
- izvajanje povpraševanj in izdelava tipiziranih poročil za vodstvo in zaposlene,
- vodenje revizijske sledi.

HIPS postavlja v središče nepremičnino ter njene relacije do poslovnih partnerjev in pravnih aktov ter omogoča zaposlenim iskanje in vzdrževanje teh ključnih podatkov na enostaven in učinkovit način. Izmenjava podatkov z obstoječimi ključnimi aplikacijami je usklajena in izvedena preko sodobnih spletnih storitev, dostop do različnih aplikacij pa je omogočen že iz samega HIPS, kjer lahko odpremo dokument, ki se nahaja v elektronskem arhivu, ali preverimo podrobnejše podatke o nepremičnini npr. zemljiškoknjžni izpisek.

PROCESI UPRAVLJANJA PODATKOV O NEPREMIČNINAH IN NJIHOVIH RELACIJ

Obdelani so vsi tisti poslovni dogodki, ki omogočajo poslovanje z nepremičninami in spreminjajo relacije med nepremičninami in poslovnimi partnerji na osnovi veljavnih pravnih dokumentov.

Za ažurno usklajevanje podatkov o nepremičninah je bilo potrebno obravnavati vse poslovne in delovne procese, ki te podatke ali njihove relacije spreminjajo. Obravnavali smo celoten življenjski cikel nepremičnine in identificirali več kot 17 vrst dogodkov, ki smo jih razvrstili v posamezno fazo življenjskega cikla in za vsako vrsto določili vloge poslovnih partnerjev, vrste dokumentov, odgovorne zaposlene in namen poslovanja z nepremičnino. **Vsaka vrsta dogodka nepremičnini določi status ob zaključku procesa, kot npr. »v najemu«, »odtujena« ipd.** V procesu se izvrši vsa izmenjava podatkov s povezanimi aplikacijami in ustvari opomnike za zaposlene, ki morajo v zvezi s spremembo podatkov o nepremičnini nekaj postoriti.

S pregledom podatkov o nepremičnini so na enem mestu na voljo vse informacije o povezanih poslovnih partnerjih, podatki o stavbah, delih stavb in parcelah ter pravnih dokumentih. Ravno tako je podoben izpis dosegljiv preko poslovnega partnerja ali pravnega dokumenta.

Iskanje je prilagojeno posameznemu uporabniku. Obstaja možnost prilagajanja standardnih iskanj svojim potrebam. Izvoz v pisarniška orodja je enostaven in hiter ter ne zahteva podpore informatika. V primeru, da želimo nabor podatkov razširiti, ni potrebno programiranje, ker ima sistem vključene komponente, ki omogočajo hiter razvoj: načrtovanje uporabniškega vmesnika, analizo podatkov s pripravo grafov in poročil, pripravo predlog dokumentov in prilagajanje vsebin posameznim profilom uporabnikov. Vsak uporabnik ima že ob vstopu v sistem prilagojeno namizje, kjer si ustvari svoje bližnjice in kazalnike ter grafe, ki so zanj zanimivi.

SPLOŠNI PODATKI		PODROBNOSTI		
Katastrska občina	1730	MOSTE	Naslov dela stavbe	ROJČEVA ULICA 20, 1000 LJUBLJANA
Št. stavbe	2423	TJM	Dejanska raba	1122100 Stanovanje v večstanovanjski stavbi
Št. dela stavbe	4		Katastrski vpis	<input checked="" type="checkbox"/>
Temida ID	4738	Šifra SSRS	Površina dela stavbe (...)	26,50
Št. osnovnega sredstva	10001604		Vrednost po modelu (...)	59.760,07
Namen nepremičnine	NEPR-NAJEI	Za neprofitni najem	Št. nadstropja	1
Status nepremičnine	ZALOGA	Na zalogi	Št. etaže	5
			Uporabna površina (...)	24,80
			Št. stanovanja	4
			Dve ali več etaž	2
				Ne

PREDNOSTI HIPS - a

» Nič več zamudnega iskanja papirjev in podatkov

- Na nepremičnini so vidni vsi poslovni odnosi in poslovni partnerji.
- Na partnerju so vidne vse njegove nepremičnine, sklenjene pogodbe, prijave napak, komunikacija z njim.
- Na pravnem dokumentu so vidni vsi pogodbeni partnerji, nepremičnine in odgovorni zaposleni.

» Preprečevanje napak pri vnosu podatkov

- Podatki o partnerjih niso podvojeni, kontrole se izvajajo preko zunanjih identifikatorjev, oseba se v rešitvi zabeleži samo enkrat.
- Ni prekrivanja pogodbenih odnosov - če je v sistemu najemno razmerje, je potrebno predhodno zaključiti prejšnje; nepremičnina ima lahko samo enega upravnika v določenem obdobju.
- Zaposlenim so dodeljene naloge in pristojnosti delegiranja v skladu z organizacijsko shemo.

» Informacije takoj in na enem mestu

- Za pridobivanje informacij ni več potrebna prijava v več aplikacij, ampak so podatki dostopni na enem mestu.
- Podatki in relacije med njimi so transparentni, poročanje je usklajeno.
- Zasnova za klicni center je pripravljena, vse informacije so na enem mestu.

» Usklajenost z javnimi evidencami

- Vsi podatki o nepremičninah so usklajeni z evidencami GURS.
- Podatki o poslovnih partnerjih so za preverjanje in pridobivanje dosegljivi na AJPES.
- Podatki o pogodbah so varno shranjeni in dostopni v certificiranem arhivu dokumentov.

» Enostaven dostop vsem zaposlenim glede na dodeljena pooblastila

- Prijava v sistem je enotna in omogoča pridobivanje informacij iz različnih aplikacij.
- Uporabniki so razdeljeni v skupine in postavljeni v hierarhijo, ki jo določa organizacijska shema.
- Zagotovljena je revizijska sled izvajanja aktivnosti.

» Skrb za osebne podatke in ravnanje z njimi

- Revizijska sled je zagotovljena za vpogled in spreminjanje osebnih podatkov skladno z zakonodajo.
- Kdo in kdaj je do podatkov dostopal, je na voljo uporabniku, ki je pooblaščen oseba za varstvo podatkov (DPO) in revizijskim ter nadzornim organom.

» Pritožbe in prijave napak na enem mestu

- Prijava napak oz. reklamacij je vezana na nepremičnino, prijavitelja in pravno podlago.
- Za reševanje in odpravo napak je odgovoren zaposleni v sodelovanju z zunanjimi izvajalci.

Pregled faze: Izbira prijavitelja > Izbira pravnega doku... > Prenos iz eHrambe > **Prijava napak**

SPLOŠNI PODATKI PODROBNOSTI

Kratek opis: L3F025-PAZNO STANOVANJE- JAVLJENO ZAMAKANJE V NEPRODANEM STANOVANJU B12 S STRANI NAŠEGA UPRAVNIKA

Št. prijave napak: 2019-0411	Tip prijave napak: SOL	Solidnost	Datum prejema prijave napak: 22.01.2018
Št. dokumenta v zadevi: 4781 - 3 / 18	Status prijave napak: PRE	Prejeta	Datum odprave napak:
	Vloga SSRS: INV	Investitor	Datum pridobitve upor. dovoljenja:
	Vloga prijavitelja: UPRI	Upravnik	Datum prevzema stanovanja:
Prijavitelj: SPEKTER,D.O.O., 88893103			Datum prevzema skupnih prostorov:
Pravni dokument: Ni podatka			Datum začetka bančne garancije:
Izvajalec del: Ni podatka			Rok za odgovor izvajalca:





mag. Mojca Štritof-Brus

Pomočnica direktorja Stanovanjskega sklada RS, javnega sklada

Vodja projekta prenove IT sistema

V letošnjem letu smo na Stanovanjskem skladu RS **uspešno zaključili projekt in februarja 2019 uvedli novo informacijsko rešitev HIPS** za podporo poslovanju z lastnimi nepremičninami. Projekt smo izvedli v sodelovanju s podjetjema Digi data d.o.o. in Noema Cooperating d.o.o. ter ob povezovanju z drugimi zunanjimi izvajalci: ZZI d.o.o., Temida d.o.o. in Saop d.o.o., s katerimi smo iskali najbolj optimalen način informacijskega povezovanja.

HIPS je primer dobre prakse izvedbe IT prenove, s katerim se poveže, nadgradi in optimizira, ne le obstoječe IT sisteme naročnika, temveč tudi različne izvajalce in zaposlene, ki to uporabljajo, prevetri poslovne in delovne procese ter prečisti podatke glede na javne nepremičninske in druge evidence, podpre dokumentarni tok, ponovno evalvira poslovna tveganja, še bolj zaščiti osebne podatke, nadgradi informacijsko varnost in prenovi razmejitve pristojnosti in odgovornosti ter pravic znotraj pravnega subjekta in navzven.

Gre za primer celostne in sodobne IT prenove, ki ga je možno implementirati tudi v drugih okoljih, povezanih s Stanovanjskim skladom RS in širše. Ena največjih prednosti uvedbe HIPS je namreč transparentnost delovanja, ki je v javnem sektorju zelo pomembna, in iz nje izhajajoča revizijska sledljivost, ki zahteva red in dosledno izvajanje

procesov, ki so bili predvideni in prediskutirani z vsemi uporabniki na Stanovanjskem skladu RS v fazi razvoja sistema. To v dosedanem delovanju ni bilo vedno pravilo in je posledično botrovalo neažurnosti v podatkih, ki se s HIPS v veliki meri odpravlja oziroma preprečuje.

Skozi proces IT prenove smo na Stanovanjskem skladu RS pričeli novo obdobje delovanja, v katerem bolje poznamo svoje delo, imamo jasne poti poslovnih in delovnih procesov ter ustvarjene podlage za odgovorno delo in olajšano doseganje poslovnih ciljev na področju uresničevanja stanovanjske politike države. **Načrtujemo, da se bo HIPS s širitvami in nadgradnjami tudi v prihodnje prilagajal spremembam zakonodaje ter nadaljnjim dejavnostim in aktivnostim, ki jih bo izvajal Stanovanjski sklad RS, saj je njegov vsebinski, pravni in organizacijski okvir zastavljen sodobno, inovativno in razvojno.**

Naročnik projekta:



Stanovanjski sklad RS
Poljanska cesta 31
1000 Ljubljana
T: 01 4710 500
E: ssrsinfo@ssrs.si
<http://ssrs.si>

Izvedba projekta:



DIGI DATA podjetje za raziskovalno dejavnost, izobraževanje, storitve in trgovino, d.o.o.

Delavska cesta 24, 4208 Šenčur
T: 0590 966 80
E: mail@digidata.si
<http://digidata.si>

DIGI DATA d.o.o. je že več kot 25 let eno vodilnih slovenskih podjetij za celovito urejanje in upravljanje nepremičninskih podatkov velikih lastnikov, podprto s sodobnimi geoinformacijskimi rešitvami in podpornimi sistemi svetovanja in izobraževanja.



NOEMA COOPERATING podjetje za informacijski inženiring, d.o.o., Ljubljana

Železna cesta 14, 1000 Ljubljana
T: 01 4313 075
E: info@noema-coop.si
<http://noema-coop.si>

NOEMA COOPERATING d.o.o. že več kot 25 let razvija sodobne digitalne rešitve za optimizacijo in poenostavitev poslovanja. Njihovo delo zajema predvsem prenovo in informatizacijo poslovnih procesov, projektno vodenje in svetovanje ter načrtovanje, uvajanje in integracijo informacijskih sistemov.

Stanovanjski sklad RS

Poljanska cesta 31

1000 Ljubljana

T: 01 4710 500

E: ssrsinfo@ssrs.si

<http://ssrs.si>

STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE

JAVNI SKLAD

