



HOUSEID.TECH

HouseID Portfolio Playbook

Modelové scénáře pro obchodní jednání o správě nemovitostí a provozních aktiv.

Od prvního měření k rozhodování nad celým portfoliem.



OBCHODNÍ BROŽURA / ČESKÝ MASTER

Příklady pro každý typ jednání.

Brožura pomáhá rychle přejít od potřeb klienta ke konkrétnímu pilotu.

01

Společná metoda

Data, normalizace a způsob čtení rozdílů.

03-04

02

Kontrola a úspory

Role, dodavatelé, úspory a ceny energií.

05-08

03

Hotely

Pokoje, KPI, technologie, provoz a nákupy.

09-12

04

Restaurace

Hosté, kuchyně, checklisty, odpisy a nákup.

13-15

05

Logistické parky

Haly, nájemci, doky, FVE, špičky a SLA.

16-18

06

Kancelářské budovy

Obsazenost, HVAC, komfort, úklid a služby.

19-21

07

Apartmánové domy

Média, společné části, závady a dodavatelé.

22-24

08

Další typy aktiv

Retail, luxusní rezidence, pozemky a development.

25-27

09

Portfolio a nákup

Analytika, benchmark, tendry a životní cyklus.

28-29

10

Pilot a další krok

Implementace, obchodní postup a kontakt.

30-31

8 TYPŮ AKTIV • 1 DATOVÝ STANDARD • 1 MÍSTO PRO ROZHODOVÁNÍ

Jedna platforma. Osm různých ekonomik.

HouseID sjednotí identitu aktiva, Beit přenesse data do každodenního provozu.

01 HOTELY

pokoj / noc

02 RESTAURACE

host / jídlo

03 LOGISTIKAm² / hodina**04 KANCELÁŘE**

osoba / hodina

05 APARTMÁNYbyt / m²**06 RETAIL**

návštěva / nájemce

07 REZIDENCE

služba / zařízení

08 POZEMKY

parcela / riziko

SBĚR DAT



SROVNATELNÝ UKAZATEL



ÚKOL A ODPOVĚDNOST



OVĚŘENÝ VÝSLEDEK

Příklady v brožuře jsou modelové. Neobsahují interní klientská data ani garantované úspory.

Rozdíl je začátek otázky. Ne konečný verdikt.

Porovnání dává smysl až po oddělení ceny, technologie, využití a chování.

01 FAKTURA Kolik aktivum zaplatilo a za jakou cenu.

02 SPOTŘEBA Kolik energie, vody nebo služby skutečně využilo.

03 VYUŽITÍ Obsazenost, návštěvy, provozní hodiny nebo pronajatá plocha.

04 PODMÍNKY Počasí, typ technologie, rozsah služeb a technický stav.

05 ROZHODNUTÍ Co změnit, kdo to provede a jak se výsledek ověří.

MODEL SROVNÁNÍ

HOTEL	obsazený pokoj / noc
RESTAURACE	host + otevírací hodina
LOGISTIKA	pronajatý m ² + provozní hodina
KANCELÁŘ	obsazená osoba / hodina
APARTMÁN CÍL	byt + m ² + topný den porovnat srovnatelné a přesně vysvětlit zbytek

Modelová normalizace se vždy přizpůsobí konkrétnímu typu aktiva, dostupným datům a obchodní otázce.

Jedno místo neznamená stejný přístup pro všechny.

Vlastník určuje kdo, k jakému aktivu, na jak dlouho a s jakým oprávněním přistupuje.

01 VLASTNÍK celé portfolio, finance, schvalování

02 ASSET MANAGER svěřená aktiva, KPI, smlouvy a CAPEX

03 PROVOZNÍ MANAŽER úkoly, tým, závady a denní provoz

04 TECHNIK přidělená zařízení, servis a dokumentace

05 DODAVATEL pouze zakázka, nabídka, protokol a faktura

06 AUDITOR časově omezené čtení a auditní stopa

PŘÁVO SE SKLÁDÁ Z PĚTI VRSTEV

01 ROZSAH portfolio / země / aktivum / místnost

02 DATA energie / finance / smlouvy / technika

03 AKCE číst / zadat / schválit / exportovat

04 ČAS trvale / po dobu zakázky / jednorázově

05 AUDIT kdo co otevřel, změnil, schválil a odeslal

PLNÁ KONTROLA VLASTNÍKA • MINIMÁLNÍ NUTNÝ PŘÍSTUP PRO OSTATNÍ

Každý dodavatel může být součástí procesu. Ne celé databáze.

HouseID podporuje plný přístup do aplikace, jednoduchý e-mail i systémové napojení.

01

DODAVATEL V APLIKACI

Vidí pouze přidělené zakázky. Nahraje nabídku, termín, fotografie, protokol a fakturu.

02

DODAVATEL PŘES E-MAIL

Dostane strukturovaný e-mail. Odpověď a přílohy se automaticky uloží k zakázce bez nutnosti účtu.

03

API / BMS / IoT

Měřidla a další systémy posílají data přímo. HouseID zachová vlastnictví, strukturu a přístupová pravidla.



AUTOMATICKÁ HISTORIE

Každá zpráva, dokument, schválení i změna termínu zůstává dohledatelná u aktiva a zakázky.

Dodavatel nikdy nemusí vidět portfolio ani data mimo rozsah své zakázky.

Úspora má lidskou, technologickou, časovou a finanční vrstvu.

Jedna změna může zasáhnout všechny čtyři oblasti současně.

01 LIDÉ

minuty na úkol

méně návratů

lepší využití směny

02 TECHNOLOGIE

kWh na jednotku

méně prostojů

delší životnost

03 ČAS

rychlost schválení

doba opravy

kratší reporting

04 FINANCE

cena za MWh

cena služby

nižší neplánovaný
CAPEX

DATA



ODCHYLKA



ÚKOL



ZMĚNA



OVĚŘENÝ DOPAD

Cena energie je datový vstup. Nákupní strategie je rozhodnutí.

Veřejná tržní reference se propojí se skutečným profilem spotřeby, smlouvou a tolerancí rizika.

ELEKTRINA

SRPEN 2026

116,50

EUR/MWh

Q4 2026

106,50

EUR/MWh

ROK 2027

67,00

EUR/MWh

PLYN

SRPEN 2026

58,75

EUR/MWh

Q4 2026

57,11

EUR/MWh

ROK 2027

42,06

EUR/MWh

FIKTIVNÍ PORTFOLIO

12 GWh

elektřiny / rok

8 GWh

plynu / rok

+10 EUR/MWh**= +200 000 EUR**
ročního nákladu při
stejném objemu

MODEL SMLUVNÍ KOMODITNÍ SLOŽKY

AKTIVUM A

129 EUR/MWh

AKTIVUM B

118 EUR/MWh

AKTIVUM C

137 EUR/MWh

AKTIVUM D

109 EUR/MWh

Z DAT VYVODIT

sjednotit období a cenové složky →
agregovat objem → porovnat fixaci / index →
soutěžit

Hotel je soubor pokojů, technologií a každodenních rozhodnutí.

Pilot propojí referenční pokoj, hlavní přívody, obsazenost a provozní práci.

A**MĚSTSKÝ HOTEL**

krátké pobyty a vysoká obrátka pokojů

B**RESORT**

wellness, bazén, kuchyně a sezonnost

C**APARTHOTEL**

delší pobyty a jiný profil spotřeby

POKOJ

Elektřina, voda, teplo / chlad, teplota a stav obsazenosti.

BUDOVA

Hlavní přívody, kotelna, vzduchotechnika, bazén a společné části.

PROVOZ

Housekeeping, checklisty, závady, servis, směny a materiál.

EKONOMIKA

Faktury, tarify, dodavatelé, nákupní ceny a plán obnovy.

JEDNOTKA: OBSAZENÝ POKOJ / NOC • m² • TOPNÝ DEN • ROZSAH SLUŽEB

Pilot lze nasadit paralelně ve více hotelech a postupně rozšiřovat na další pokoje a technologie.

Klient potřebuje vědět, kde vzniká náklad a co jej skutečně řídí.

Ukazatele propojí cenu, spotřebu, lidskou práci, technický stav a kvalitu služby.

HLAVNÍ UKAZATELE KLIENTA

EUR / POKOJ / NOC oddělí cenu média, spotřebu a rozsah služby

kWh + I / HOSTA ukáže technologii, režim a možné ztráty

W / PRÁZDNÝ POKOJ odhalí standby a nefunkční setback

MIN / ÚKLID POKOJE porovná směny, trasy, návraty a kvalitu

HODINY DO OPRAVY měří SLA, prostoj a opakovanou poruchu

EUR SERVISU / POKOJ spojuje smlouvy, materiál a plán obnovy

TECHNOLOGIE A CO Z DAT VYVODIT

**VRF / FAN-COIL /
CENTRÁLNÍ HVAC**

Porovnat kWh na topný den, komfort a dobu běhu. Rozhodnout o regulaci nebo obnově.

**PLYN / TEPELNÉ
ČERPADLO / SOLAR**

Vyhodnotit cenu teplé vody, návratové teploty, špičky a skutečnou účinnost.

**KARTA / ČIDLO / RUČNÍ
REŽIM**

Změřit základní spotřebu bez hosta a ověřit automatické útlumy pokojů.

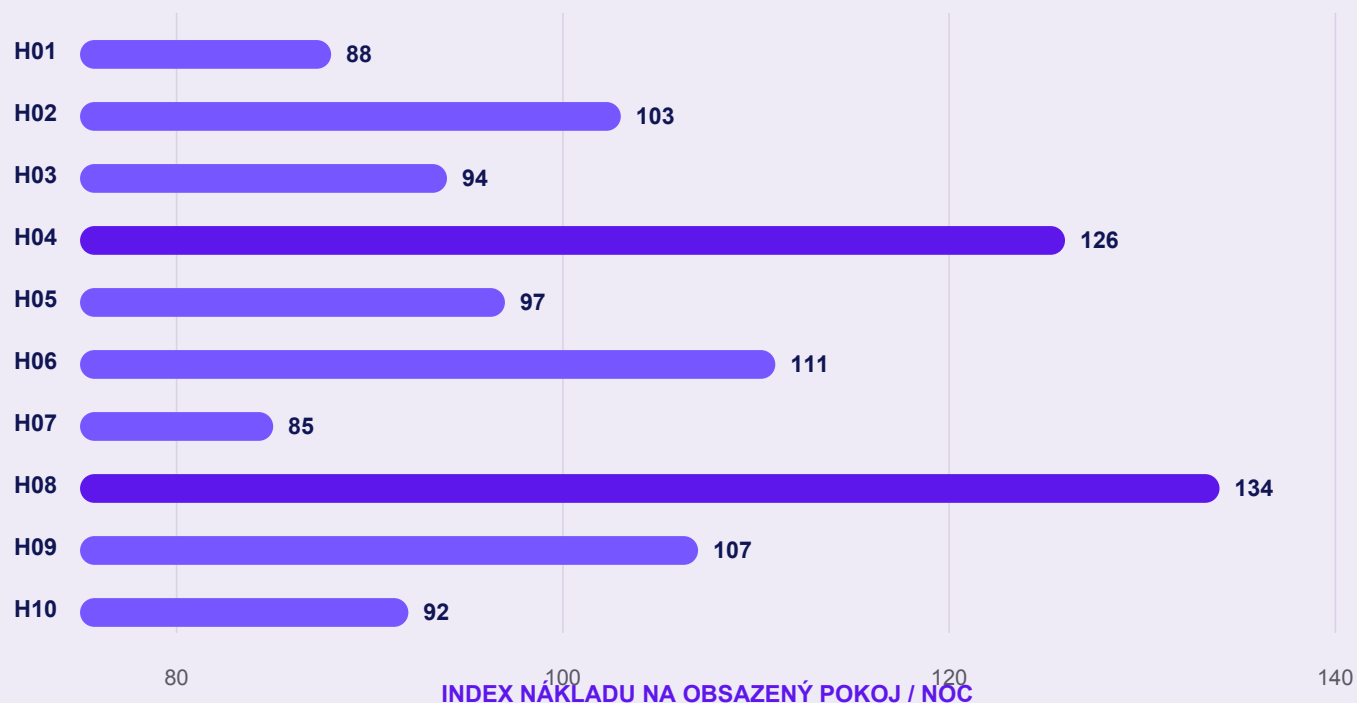
**VLASTNÍ / EXTERNÍ
PRÁDELNA**

Oddělit média, logistiku, čas personálu a cenu na kilogram prádla.

LIDÉ: MINUTY • TECHNOLOGIE: kWh • ČAS: SLA • FINANCE: EUR / POKOJ

Náklad na pokoj se může lišit o desítky procent.

Syntetický index kombinuje média a základní provozní náklad na obsazený pokoj / noc.



+58 %

modelový rozdíl maxima vůči
minimu

CO MŮŽE ROZDÍL ZPŮSOBIT

- 01 technologie vytápění a chlazení
- 02 cena energie a rezervovaná kapacita
- 03 obsazenost, sezona a délka pobytu
- 04 nastavení teplot a provozní režim
- 05 úniky, závady a standby spotřeba
- 06 bazén, wellness, prádelna a kuchyně

NORMALIZACE: POKOJ / NÓC • OBSAZENOST • POČASÍ • KATEGORIE • SLUŽBY

Graf používá syntetický index. Hodnota 100 představuje modelový průměr porovnávané skupiny.

Úspora vzniká v každodenním provozu.

Měření ukáže signál. Workflow zajistí provedení a ověření změny.

- | | | |
|----|---------------------|---|
| 01 | ENERGIE | Tarif, odběrové špičky, regulace a společná poptávka portfolia. |
| 02 | HOUSEKEEPING | Plán pokojů, digitální checklist, kontrola kvality a méně návratů. |
| 03 | ZÁVADY | Hlášení z pokoje, priorita, technik, materiál a historie zařízení. |
| 04 | PREVENCE | Revize, filtry, ventily, klimatizace, bazén a plán životního cyklu. |
| 05 | LIDÉ | Směny podle obsazenosti, odjezdů, příjezdů a skutečného objemu úkolů. |
| 06 | NÁKUP | Jeden katalog, schvalování, ceny, sklady a konsolidace dodavatelů. |

SIGNÁL → ÚKOL → ČLOVĚK → DOKUMENTACE → OVĚŘENÁ ÚSPORA

Restaurace spojuje energii, lidi, technologie a suroviny.

Pilot sleduje spotřebu společně s počtem hostů, otevírací dobou a provozními úkoly.

A**CELÝ DEN**

dlouhá otevírací doba, chlazení a mytí

B**KUCHYŇSKÝ PROVOZ**

vysoký výkon technologie a příprava

C**MENŠÍ KONCEPT**

jiný rytmus hostů a základní zatížení

MĚŘENÍ

Hlavní přívody, kuchyňské větve, chlazení, VZT a ohřev vody.

HOST

Počet hostů, vydaná jídla, otevírací hodiny a typ provozu.

PROVOZ

Checklisty, úklid, teplotní záznamy, závady a předání směny.

NÁKUP

Ceny, sklady, odpisy, opakované objednávky a dodavatelé.

JEDNOTKA: HOST • VYDANÉ JÍDLO • OTEVÍRACÍ HODINA • m² KUCHYNĚ

Digitální checklist podporuje dohledatelnost; nenahrazuje zákonné, hygienické ani bezpečnostní povinnosti.

Restaurace musí znát náklad na hosta, ne pouze měsíční fakturu.

KPI spojí technologie kuchyně, výkon týmu, odpad a nákupní ceny.

HLAVNÍ UKAZATELE KLIENTA

kWh / HOSTA	porovná koncept, kuchyň a průběh návštěvnosti
LITRY / HOSTA	odhalí mytí, úklid, úniky a režim kuchyně
kWh / OTEVŘENOU HODINU	ukáže základní a noční zatížení
JÍDEL / PRACOVNÍ HODINU	spojuje směnu, přípravu a skutečný výkon
kg ODPADU / 100 JÍDEL	měří odpisy, porce a kvalitu objednávek
INDEX NÁKUPNÍHO KOŠE	porovná stejné položky, dodavatele a období

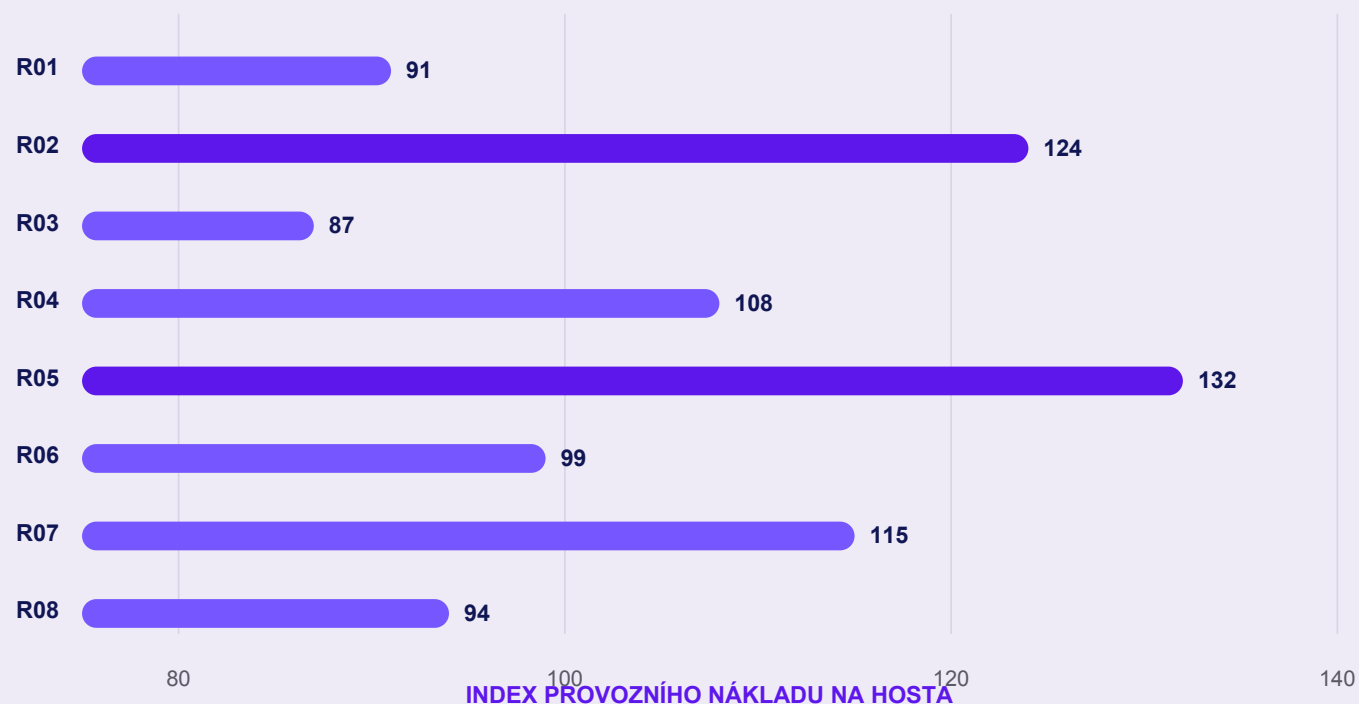
TECHNOLOGIE A CO Z DAT VYVODIT

PLYN / INDUKCE / KOMBINACE	Porovnat energii na jídlo, výkon špičky, větrání a využití jednotlivých sekcí.
CENTRÁLNÍ / PLUG-IN CHLAZENÍ	Oddělit standby, teplotní stabilitu, servisní zásahy a ztráty chladiva.
MYČKA S / BEZ REKUPERACE	Vyhodnotit vodu, teplo, počet cyklů, čekání personálu a kvalitu výsledku.
VZT PODLE POTŘEBY / PEVNÝ REŽIM	Spojit výkon ventilace s provozem kuchyně, komfortem a otevírací dobou.

LIDÉ: JÍDEL / HODINU • TECHNOLOGIE: kWh / HOSTA • ČAS: PROSTOJ • FINANCE: NÁKUPNÍ KOŠ

Stejný obrat neznamená stejnou provozní efektivitu.

Modelový index ukazuje náklad médií, techniky a provozu přepočtený na hosta.



+52 %

modelový rozdíl maxima vůči
minimu

CO MŮŽE ROZDÍL ZPŮSOBIT

- 01 výkon a stáří kuchyňské technologie
- 02 standby chlazení a noční režim
- 03 mytí, ohřev vody a počet cyklů
- 04 otevírací doba a průběh návštěvnosti
- 05 odpisy, odpad a velikost porcí
- 06 nákupní ceny a lokální dodavatelé

NORMALIZACE: HOST • JÍDLO • HODINA • KONCEPT • SEZONA

Graf používá syntetický index. Hodnota 100 představuje modelový průměr porovnávané skupiny.

Hala je energetický provoz, nájemní vztah i technická infrastruktura.

Pilot oddělí spotřebu budovy, nájemce a technologií od skutečného využití plochy.

A**STANDARDNÍ HALA**

osvětlení, vytápění a běžný sklad

B**CROSS-DOCK**

intenzivní doky, doprava a krátký průchod

C**ŘÍZENÁ TEPLOTA**

chlazení, těsnost a nepřetržitý provoz

ENERGIE

Hlavní přívod, FVE, baterie, nabíjení, špičky a kvalita sítě.

ZÓNY

Osvětlení, vytápění, chlazení, doky, kanceláře a venkovní plochy.

BOOKING A PROVOZ

Rezervace doků, časových oken, parkování, nabíjení a sdílených prostor přímo v aplikaci.

NÁJEMCI

Podružné měření, smlouvy, SLA, přefakturace a společné náklady.

JEDNOTKA: PRONAJATÝ m² • PROVOZNÍ HODINA • PRŮCHOD ZBOŽÍ • POČASÍ

U smíšeného parku se odděluje vlastnická spotřeba, spotřeba nájemce a společná infrastruktura.

V logistice rozhoduje základní zatížení, špička a skutečné využití plochy.

KPI oddělí vlastnickou infrastrukturu, nájemce a energeticky náročné technologie.

HLAVNÍ UKAZATELE KLIENTA

kWh / PRONAJATÝ m² základní benchmark budovy a nájemního mixu

MAX kW / m² ukáže špičky, kapacitu a cenu rezervovaného výkonu

% VLASTNÍ SPOTŘEBY FVE měří využití výroby v místě a přetoky

kW MIMO PROVOZ odhalí noční základ, prázdné zóny a chyby režimů

MIN OTEVŘENÍ DOKU spojuje tepelné ztráty a průchod zboží

ZÁVADY / 1 000 HODIN porovná spolehlivost a skutečné plnění SLA

% VYUŽITÍ REZERVACÍ doky, časová okna, parking, nabíjení a no-show

TECHNOLOGIE A CO Z DAT VYVODIT

LED + ČIDLA / PEVNÝ REŽIM

Porovnat lux-hodiny, obsazenost zóny, spotřebu a počet ručních zásahů.

PLYN / TEPELNÉ ČERPADLO

Normalizovat počasím a provozní teplotou; vyhodnotit špičky a účinnost.

FVE / FVE + BATERIE

Spojit výrobu, spotřebu, nabíjení a ceny v čase; určit vhodnou kapacitu.

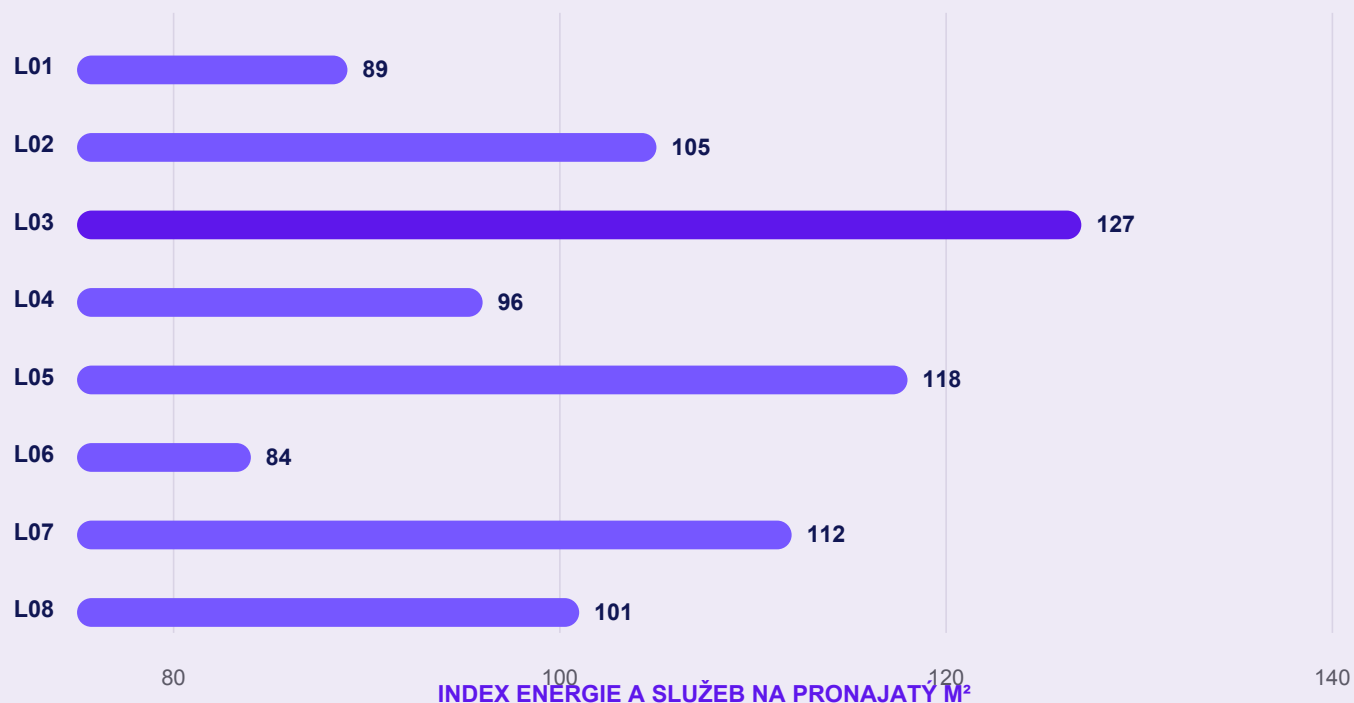
DOKOVÉ TĚSNĚNÍ / VZDUCHOVÁ CLONA

Vyhodnotit dobu otevření, teplotní pokles, servis a provozní disciplínu.

LIDÉ: BOOKING + ZÁSAHY • TECHNOLOGIE: kWh / m² • ČAS: DOKY + SLA • FINANCE: ŠPIČKA + FVE

Rozdíl často vzniká mimo samotnou skladovou plochu.

Modelový index porovnává spotřebu a technický provoz na pronajatý m².



+51 %

modelový rozdíl maxima vůči
minimu

CO MŮŽE ROZDÍL ZPŮSOBIT

- 01 neobsazenost a vytápění prázdné zóny
- 02 osvětlení a nesprávné časové režimy
- 03 netěsnost doků a časté otevírání vrat
- 04 chlazení nebo temperování skladu
- 05 využití FVE a přesun spotřeby v čase
- 06 nabíjení vozidel a odběrové špičky

NORMALIZACE: m² • HODINA • TEPLOTA • OBSAZENOST • TYP PROVOZU

Graf používá syntetický index. Hodnota 100 představuje modelový průměr porovnávané skupiny.

Kancelářská budova platí za komfort i za nevyužitý čas.

Pilot propojí obsazenost, vnitřní prostředí, techniku a rozsah služeb.

A**CENTRÁLA**

stabilní uživatelé a firemní režim

B**MULTI-TENANT**

různé smlouvy, hodiny a standardy

C**FLEXIBILNÍ PROVOZ**

proměnlivá obsazenost a sdílená místa

**BOOKING A
OBSAZENOST**

Pracovní místa, zasedačky, parking, návštěvy a nabíjení rezervované přímo v aplikaci.

KOMFORT

Teplota, CO₂, vlhkost, stížnosti a kvalita vnitřního prostředí.

TECHNOLOGIE

HVAC, osvětlení, výtahy, IT základní zatížení a BMS režimy.

SLUŽBY

Úklid, ostraha, recepce, závady, servis a přefakturace nájemcům.

JEDNOTKA: OBSAZENÁ OSOBA / HODINA • m² • TOPNÝ DEN • PROVOZNÍ REŽIM

Obsazenost se používá agregovaně pro řízení budovy; návrh musí respektovat soukromí a přístupová práva.

Kancelář musí porovnat komfort se skutečným využitím budovy.

Nejdůležitější je zjistit, kolik stojí provoz obsazené zóny a kolik nevyužitý čas.

HLAVNÍ UKAZATELE KLIENTA

kWh / m²	porovná budovu, počasí a technický standard
kWh / OSOBA-HODINU	spojí energii se skutečnou obsazeností
% VYUŽITÍ PRACOVIŠŤ	ukáže rezervy pater, služeb a nájemní plochy
HODINY MIMO KOMFORT	měří teplotu, CO2 a uživatelskou zkušenost
% HVAC MIMO OBSAZENOST	odhalí chybné kalendáře a víkendový provoz
EUR ÚKLIDU / ZÓNU	přepne službu z plochy na skutečnou potřebu
% VYUŽITÍ REZERVACÍ	místa, zasedačky, parking, nabíjení a no-show

TECHNOLOGIE A CO Z DAT VYVODIT

CAV / VAV VĚTRÁNÍ

Spojit průtok vzduchu s obsazeností, kvalitou prostředí, výkonem ventilátorů a stížnostmi.

CHILLER / TEPELNÉ ČERPADLO

Porovnat účinnost při částečném zatížení, teploty a současné topení a chlazení.

ČIDLA OBSAZENOSTI / REZERVACE

Porovnat booking se skutečným využitím; řídit HVAC, světla, úklid, parking a nabíjení.

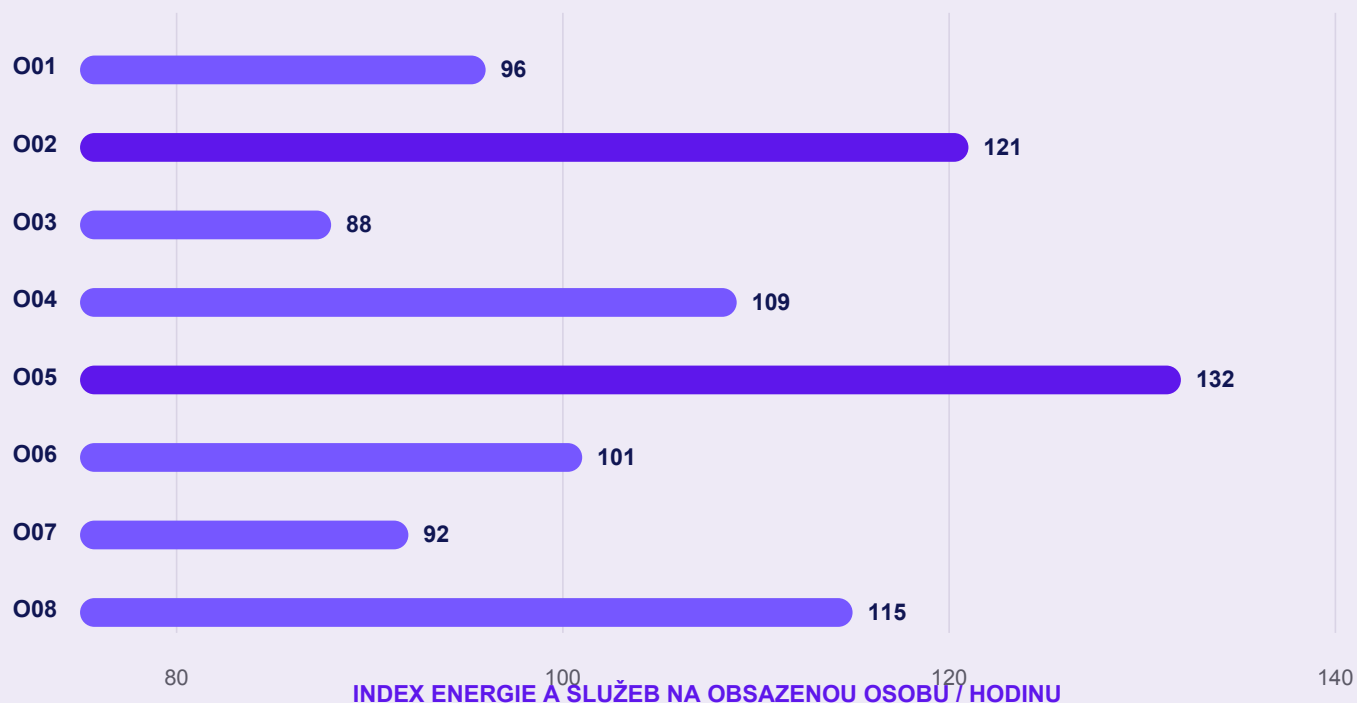
LED + DALI / PEVNÉ SPÍNÁNÍ

Porovnat provozní hodiny, intenzitu, denní světlo a ruční zásahy uživatelů.

LIDÉ: BOOKING + OBSAZENOST • TECHNOLOGIE: KOMFORT / kWh • ČAS: HVAC MIMO PROVOZ • FINANCE: EUR / ZÓNU

Nejdražší kancelář může být ta nejméně využitá.

Modelový index přepočítává energii a služby na obsazenou osobu / hodinu.



+50 %

modelový rozdíl maxima vůči
minimu

CO MŮŽE ROZDÍL ZPŮSOBIT

- 01 BMS běží mimo skutečnou pracovní dobu
- 02 nízká obsazenost a plný servis budovy
- 03 větrání a tlak na kvalitu vnitřního vzduchu
- 04 fasáda, stínění a tepelné zisky
- 05 IT, serverovny a nájemnické technologie
- 06 víkendový provoz, úklid a ostraha

NORMALIZACE: OSOBA / HODINA • m² • POČASÍ • STANDARD • NÁJEMCI

Graf používá syntetický index. Hodnota 100 představuje modelový průměr porovnávané skupiny.

Bytový dům potřebuje kontrolu nad médii, službami, nájemníky i komunikací.

Pilot spojí společné části, spotřebu, závady, smluvní náklady a změny nájemníků.

A**NÁJEMNÍ DŮM**

centrální správa, přepisy a historie jednotek

B**APARTMÁNOVÝ DŮM**

krátkodobé pobyty a provozní servis

C**REZIDENČNÍ KOMPLEX**

více budov, garáže a společné plochy

MÉDIA

Hlavní a podružné měření vody, tepla, elektřiny a společných částí.

PROVOZ

Úklid, výtahy, garáže, osvětlení, odpad, zahrady a přístupy.

NÁJEMNÍCI

Online konečný odečet, okamžitý přepis, předávací protokol a nová přístupová práva.

SMLOUVY

Dodavatelé, revize, pojištění, servisní ceny a dlouhodobý plán.

JEDNOTKA: BYT • m² • TOPNÝ DEN • OBSAZENOST • ROZSAH SLUŽEB

Změna nájemníka: konečný online odečet → okamžitý přepis → digitální protokol → aktivace nových přístupů.

Vlastníka zajímá cena služby na byt a příčina opakovaných problémů.

KPI propojí spotřebu, společné části, změny nájemníků, opravy a výkon dodavatelů.

HLAVNÍ UKAZATELE KLIENTA

kWh TEPLA / m² / DEN normalizuje budovu počasím a vytápěnou plochou

LITRY TEPLÉ VODY / BYT ukáže cirkulaci, ztráty a profil využití

kWh SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ / BYT porovná výtahy, garáže a osvětlení

m³ NEVYSVĚTLENÉ VODY odhalí úniky a rozdíl hlavního a podružných měření

ZÁVADY / 100 BYTŮ měří opakování, odezvu a kvalitu opravy

EUR SLUŽEB / BYT porovná smlouvy, četnost a rozsah plnění

MIN / ZMĚNU NÁJEMNÍKA měří odečet, přepis, předávku a aktivaci přístupů

TECHNOLOGIE A CO Z DAT VYVODIT

**PLYN / TEPELNÉ
ČERPADLO / CZT**

Porovnat cenu dodaného tepla, ztráty, špičky, servis a závislost na ceně energie.

**VYVÁŽENÍ / BEZ
VYVÁŽENÍ**

Spojit teploty, průtoky a stížnosti; odhalit přetápění a nedotápění jednotlivých větví.

**DÁLKOVÉ / RUČNÍ
ODEČTY**

Vyhodnotit čas správy, chybovost, úniky a rychlost reakce na odchylku.

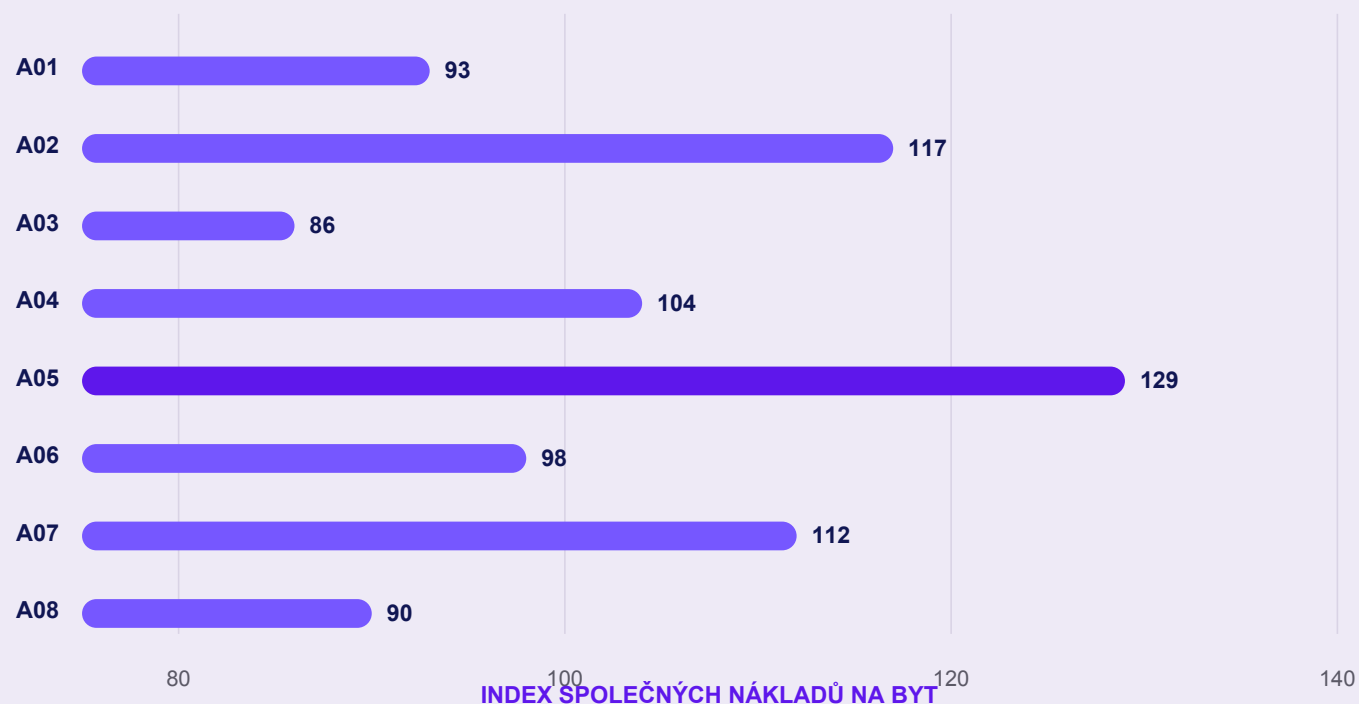
**FVE PRO SPOLEČNÉ
ČÁSTI**

Porovnat výrobu s výtahy, garážemi a čerpadly; určit vlastní spotřebu a přetoky.

LIDÉ: NÁJEMNÍCI • TECHNOLOGIE: ZDROJ TEPLA • ČAS: PŘEPIS + ODEZVA • FINANCE: EUR / BYT

Stejný počet bytů neznamená stejnou cenu správy.

Modelový index kombinuje média společných částí, služby, opravy a provozní režim.



+50 %

modelový rozdíl maxima vůči
minimu

CO MŮŽE ROZDÍL ZPŮSOBIT

- 01 obálka budovy a zdroj vytápění
- 02 cirkulace teplé vody a tlakové poměry
- 03 výtahy, garáže a venkovní osvětlení
- 04 prázdné jednotky a režim krátkých pobytů
- 05 servisní smlouvy a četnost zásahů
- 06 úniky, regulace a chování v souhrnu

NORMALIZACE: BYT • m² • POČASÍ • OBSAZENOST • SPOLEČNÉ SLUŽBY

Graf používá syntetický index. Hodnota 100 představuje modelový průměr porovnávané skupiny.

Retail kombinuje návštěvnost, nájemce a náklad společných služeb.

HouseID oddělí provoz vlastníka, spotřebu nájemců a kvalitu poskytovaných služeb.

CO SLEDOVAT

- | | | |
|----|--------------------|------------------------------|
| 01 | NÁVŠTĚVNOST | tok návštěv, hodiny, akce |
| 02 | MÉDIA | nájemci, společné části |
| 03 | PARKING | obsazenost, nabíjení, světla |
| 04 | SLUŽBY | úklid, ostraha, odpad |

CO ROZHODOVAT

- | | | |
|----|-----------------------|---------------------------|
| 01 | PŘEFAKTURACE | přesnost a dohledatelnost |
| 02 | OTEVÍRACÍ DOBA | služby podle návštěvnosti |
| 03 | NÁJEMCI | fit-out, závady a SLA |
| 04 | NÁKUP | společné tendry a kvalita |

JEDNOTKA: NÁVŠTĚVA • PRONAJATÝ m² • PROVOZNÍ HODINA • TYP NÁJEMCE

Luxusní nemovitost potřebuje diskrétní kontrolu, ne další administrativu.

Vlastník vidí stav a rozpočet; lokální tým dostane přesné úkoly a odpovědnost.

DIGITÁLNÍ PASPORT

- | | | |
|----|--------------------|----------------------------|
| 01 | INVENTÁŘ | vybavení, záruky, historie |
| 02 | TECHNOLOGIE | bazén, HVAC, FVE, voda |
| 03 | DOKUMENTY | smlouvy, revize, návody |
| 04 | PŘÍSTUPY | role, hosté, dodavatelé |

ONLINE FACILITY MANAGER

- | | | |
|----|-----------------|------------------------------|
| 01 | PŘÍPRAVA | příjezd, checklist a kvalita |
| 02 | SERVIS | zahrada, bazén, technici |
| 03 | NÁKUP | vybavení a schválení ceny |
| 04 | REPORT | fotografie, stav a rozpočet |

VÝSLEDEK: MAJETEK, SLUŽBY A ROZHODNUTÍ V JEDNÉ DŮVĚRYHODNÉ HISTORII

U pozemku je nejdražší informace ta, která přijde pozdě.

Land Control, datový pasport a BIM vytvářejí souvislou cestu od prověření po výstavbu.

LAND CONTROL

- | | | |
|----|----------------|------------------------------|
| 01 | PLÁN | využití, limity a ochrana |
| 02 | INFRASTRUKTURA | sítě, přístup a kapacita |
| 03 | RIZIKA | voda, požár, věcná břemena |
| 04 | POTENCIÁL | scénáře a priorita prověření |

DEVELOPMENT A BIM

- | | | |
|----|----------|------------------------------|
| 01 | PODKLAD | scan, model a dokumentace |
| 02 | ROZPOČET | výkaz, CAPEX a varianty |
| 03 | TENDR | jednotná specifikace dodávky |
| 04 | PROVOZ | předání dat do správy |

JEDNA DATOVÁ HISTORIE: PARCELA → PROJEKT → REALIZACE → PROVOZNÍ AKTIVUM

Každé aktivum má vlastní metriku. Portfolio má společný jazyk.

Nejde porovnávat hotel s halou přímo. Lze ale porovnat kvalitu řízení, riziko a potenciál úspory.

TYP AKTIVA	DATA	PROVOZ	NÁKLAD	RIZIKO	CAPEX
HOTEL	PRIORITA	SLEDOVAT	PRIORITA	STABILNÍ	SLEDOVAT
RESTAURACE	SLEDOVAT	PRIORITA	PRIORITA	SLEDOVAT	STABILNÍ
LOGISTIKA	PRIORITA	SLEDOVAT	SLEDOVAT	SLEDOVAT	PRIORITA
KANCELÁŘ	SLEDOVAT	SLEDOVAT	PRIORITA	STABILNÍ	SLEDOVAT
APARTMÁNY	SLEDOVAT	PRIORITA	SLEDOVAT	SLEDOVAT	SLEDOVAT
RETAIL	SLEDOVAT	SLEDOVAT	PRIORITA	SLEDOVAT	PRIORITA
REZIDENCE	PRIORITA	SLEDOVAT	SLEDOVAT	STABILNÍ	PRIORITA
POZEMKY	STABILNÍ	STABILNÍ	STABILNÍ	PRIORITA	PRIORITA

VÝSTUP PRO VLASTNÍKA

Kde zasáhnout dnes, co soutěžit společně a kam směřovat investice v dalších letech.

Matice je modelová. Skutečné skóre vychází z dat, priorit vlastníka a technického stavu aktiv.

Data mění nákup z odhadu na řízené rozhodnutí.

Stejný standard umožní spojit objem, porovnat nabídky a kontrolovat plnění smlouvy.

01**POTŘEBA**

Skutečná spotřeba, četnost závad a plán obnovy.

02**SPECIFIKACE**

Jednotný rozsah, kvalita, BIM a technické parametry.

03**TENDR**

Lokální, evropské nebo globální porovnání dodavatelů.

04**SCHVÁLENÍ**

Cena, riziko, termín, reference a dokumentace rozhodnutí.

05**KONTROLA**

SLA, kvalita, spotřeba, fakturace a skutečný výsledek.

ENERGIE

ÚKLID

OSTRAHA

SERVIS

MATERIÁL

REKONSTRUKCE

HouseID uchovává poptávku, nabídky, rozhodnutí, smlouvu i následné vyhodnocení v historii aktiva.

Začít konkrétně. Ukázat hodnotu. Potom škálovat.

Pilot má odpovědět na obchodní otázku, ne jen nainstalovat software.



Třicet dnů je cílový model od dostupného vstupu. Skutečný termín závisí na technologiích, přístupech a kvalitě podkladů.

Každé aktivum je jiné. Kontrola může být jednotná.

Obchodní rozhovor začíná tím, co klient potřebuje chránit, porovnávat a rozhodovat.

NAVRHNOUT PRVNÍ PŘÍKLAD

houseid.tech • info@houseid.cz • +420 727 915 489