



Возможности smart-технологий в управлении недвижимостью

автоматизация процессов,
диспетчеризация, аналитика

Виртуальная диспетчерская



- ✓ Автоматическое формирование заявки от оборудования при неисправности
- ✓ Мониторинг не только общедомовых систем, но и устройств системы «умная квартира»/«умный офис»
- ✓ Повышение прозрачности работы управляющей организации и подрядных организаций
- ✓ Автоматическое планирование ремонтных работ и учёт состояния оборудования
- ✓ Одно окно для получения заявок от оборудования и заявок от резидентов
- ✓ Эскалация существенных инцидентов
- ✓ Графическое отображение планово-предупредительных работ

The screenshot displays the UJIN virtual control room interface, which is divided into several functional areas:

- Справочник оборудования (Equipment Directory):** A table listing equipment with columns for name, model, and category. It shows 1461 items found. A sidebar menu on the left includes options like 'Справочники' (Directories) and 'Диспетчерская' (Control Room).
- Аварии (Incidents):** A table listing incidents with columns for type, date, time, and address. It shows 316 incidents found. The table includes entries such as 'Потеря связи' (Loss of connection) and 'Низкая температура' (Low temperature).
- Дашборд (Dashboard):** A central dashboard showing 'Показатели объекта и их отклонения' (Object indicators and deviations). It features a grid of cards for different systems: Вентиляция (Ventilation), Кондиционирование (Air conditioning), Водоснабжение (Water supply), Теплоснабжение (Heating), Электроснабжение (Power supply), Водоотведение (Wastewater treatment), Освещение (Lighting), and Лифтовое хозяйство (Elevator systems). Each card displays counts for 'Информация' (Information), 'Предупреждение' (Warning), and 'Тревога' (Alarm).
- Общие настройки (General Settings):** A panel on the right with sections for 'Общие настройки' (General settings) and 'Пороговые значения' (Threshold values).

Одно окно

для мониторинга инженерных систем



Дашборд User Name [notification icon] [menu icon]

Показатели объекта и их отклонения

Объект: Все Адрес: Все

Система	Информация	Предупреждение	Тревога
Вентиляция	0	0	0
Кондиционирование	4	1	1
Водоснабжение	0	0	0
Теплоснабжение	0	0	0
Пожарная сигнализация	0	0	0
Электроснабжение	0	0	0
Водоотведение (Дождеприёмн...)	0	0	0
Освещение	2	3	1
Лифтовое хозяйство	0	0	0
Системы противодымной защи...	12	5	8
Автоматическое пожаротушение	0	0	0
СКУД (шлагбаумы, пропуска)	0	0	0
Видеонаблюдение	0	0	0
Умный дом	0	0	0

Нарушение графика Опоздание сотрудников

- Отображение в одном окне географически распределённых объектов
- Фильтрация по ЖК/БЦ и зданиям
- Звуковое информирование и цветовая индикация непросмотренных аварий
- Просмотр списка активных аварий по инженерной системе
- Прямой переход к оборудованию, заявке с активной аварией

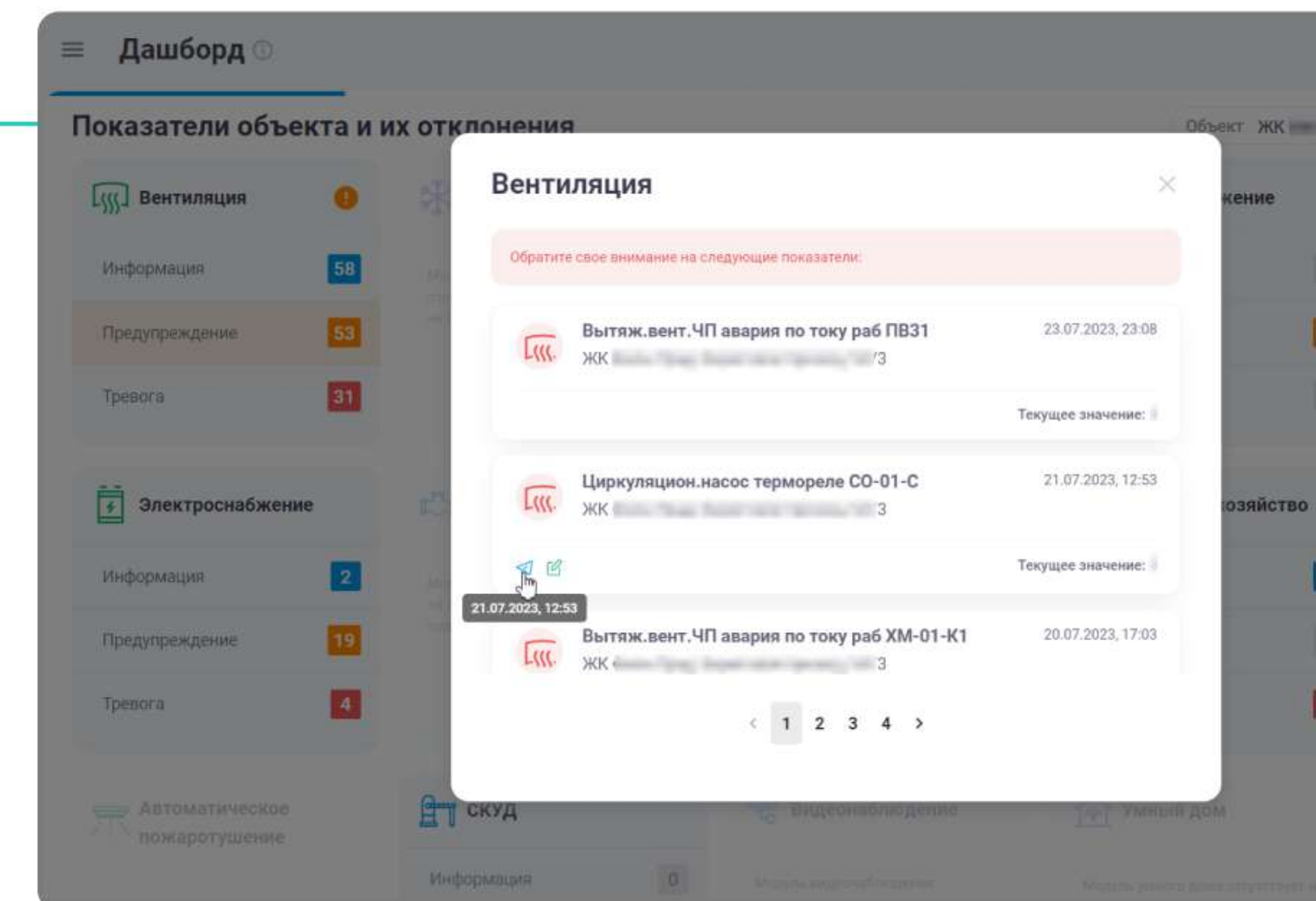
Достоверность данных



Сбор телеметрии с инженерных систем

Консолидация критичных событий распределённых объектов в одном окне

- Штатные переключения режимов работы устройств
- Линии освещения или изменения параметров с датчиков в пределах нормы



Автоматическое формирование заявок и назначение исполнителей для проведения проверки на основании предупреждающих сигналов

- Обнаруженные запыления датчиков задымления
- Некритичные неисправности приточных и вытяжных вентиляторов или насосов
- Сигналы о потере связи с датчиками, контролирующими некритичные параметры

Обработка заявки исполнителем:

- Все действия по заявке хранятся в системе
- С момента создания отсчитывается SLA
- Качество и скорость обработки такой заявки можно в будущем проанализировать с помощью графического отчёта.

Прозрачное администрирование неисправностей на объектах

Проблема:

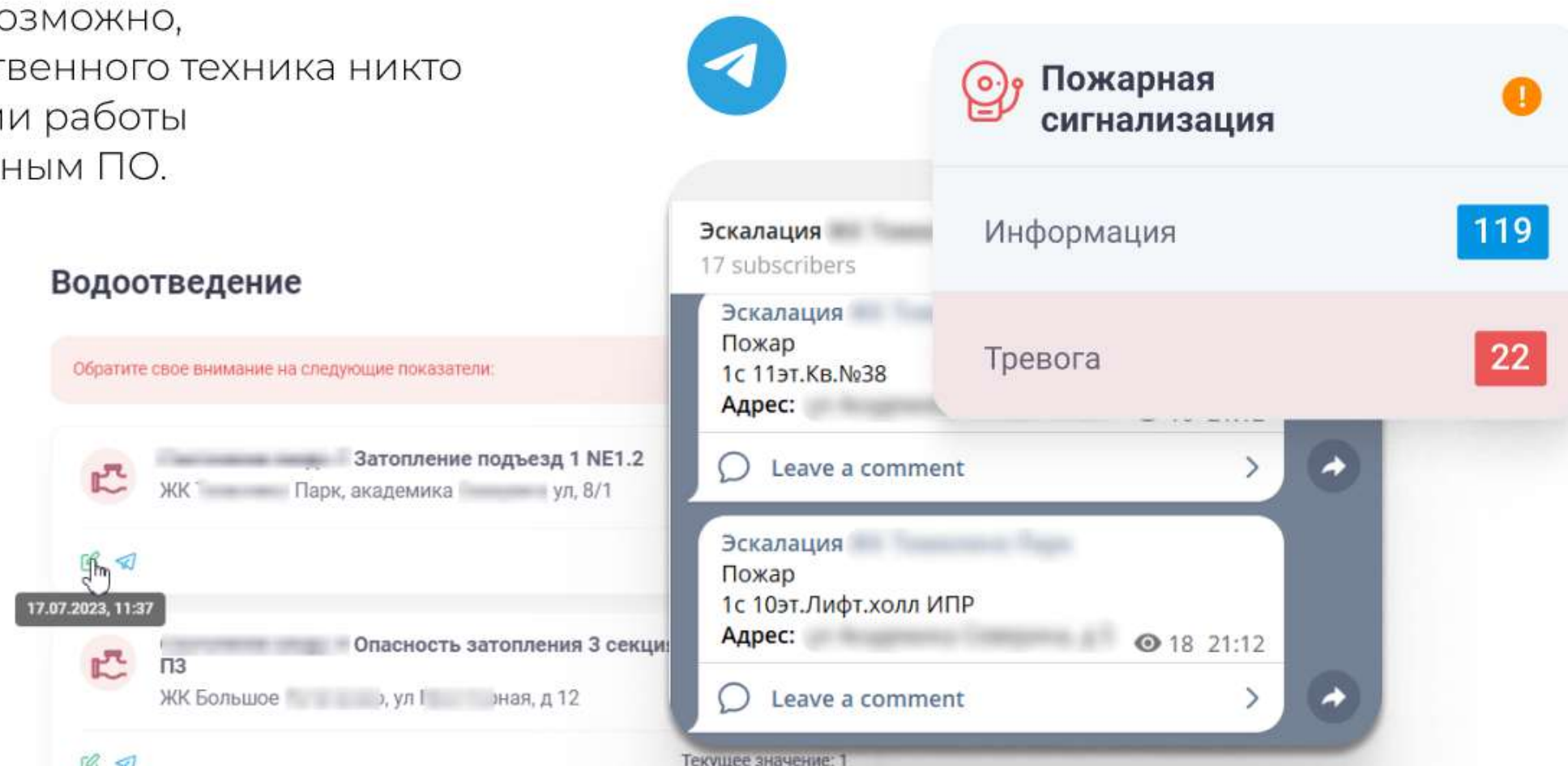
- Для обращения с ПО АСУД, АПС, вентиляции, централизованного кондиционирования нужны специальные навыки, которыми обладает ограниченное число сотрудников. Выявленные проблемы часто решаются только в том случае, если их выявили на этапе осмотра или при заявлении жителя.
- Ключевые неисправности (затопление подвезов, неисправности лифтов, снижение напора воды в ГВС/ХВС и т.д.) обнаруживаются только если техник тщательно отслеживает состояние систем. Проконтролировать качество и своевременность устранения имеющихся неисправностей невозможно, так как кроме ответственного техника никто не обладает навыками работы со специализированным ПО.

Решение:

Информирование дежурного диспетчера и управляющего в едином окне о ключевых неисправностях дежурного диспетчера и управляющего с отправкой уведомления (текст, визуал, звук).

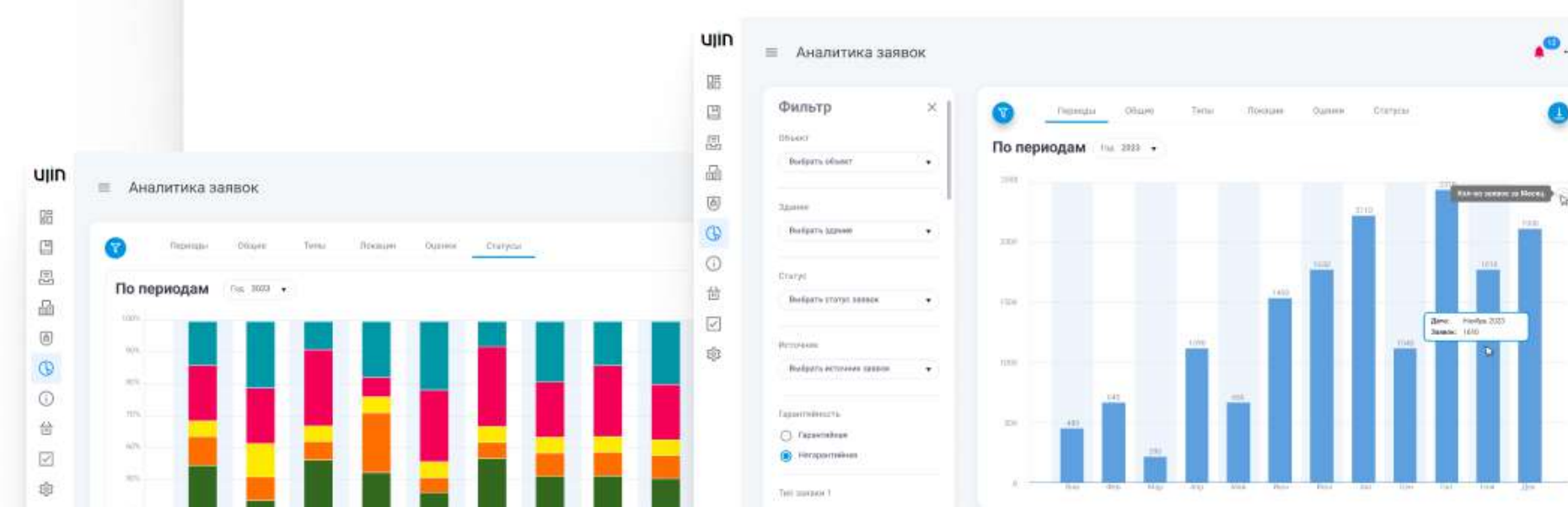
Автоматическая генерация и сохранение в системе заявки с датой и временем появления неисправности и фиксацией времени её устранения.

Формирование аналитики по заявкам и инженерным системам в необходимых для менеджеров разрезах (рейтинг аварий инженерных систем, рейтинг исполнителей, контроль простоев оборудования).



Эффекты

- ✓ Произшедшие инциденты фиксируются по времени и локации
- ✓ Список инцидентов доступен диспетчеру и менеджеру
- ✓ Скорость и качество выполнения заявок техником фиксируются и могут быть проверены на соответствие SLA
- ✓ Повышение уровня безопасности резидентов, персонала, имущества
- ✓ Профилактика опасных ситуаций
- ✓ Своевременное устранение аварий



Обслуживание объекта



Управление заявками

Проблема:

- Ручная обработка информации о проблемах на объекте в различных источниках, в том числе на бумаге
- Отсутствие понимания, какой инцидент сейчас устраняет исполнитель

Решение:

- История действий исполнителей, диспетчеров, инженеров
- Подтверждение выполненных работ с прикладыванием фото

- Прозрачный процесс учёта:
- Обращений резидентов
 - Заявок на дефектовку

Автоматизация плановых работ

Проблема:

- УК не пользуются техкартами, рискуя сократить срок эксплуатации оборудования
- Ведение техкарт на бумаге и в Excel
- Отсутствие чёткой картины по прошедшим и предстоящим проверкам/обслуживаниям

Решение:

- Автоматические заявки на обслуживание с техкартами для исполнителя
- Автоматическое формирование графика ППР

- Полная история обслуживания объектов

Формирование заявок и чек-листов осмотров элементов здания, оборудования и других объектов обслуживания

- Формирование заявок по техкартам
- Автоматическое формирование заявки на устранение нарушения
- Формирование новых задач на осмотр с автоматически приложенным чек-листом заданий на плановый или внеочередной осмотры

- Оценка пунктов чек-листа и хранение результатов, в том числе по выявленным нарушениям, в личном кабинете
- История всех осмотров, нарушений и сформированных заявок доступна в личном кабинете пользователя.

Эффекты



Автоматизация работы с технологическими картами в «одном окне»

Доступно:

- формирование и хранение технологических карт
- присоединение техкарт к заявкам (доступно исполнителю)
- контроль за выполнением работ по техкарте



Снижение трудозатрат на работы по осмотрам



Увеличение срока службы оборудования за счёт своевременного обслуживания



Профилактика опасных ситуаций



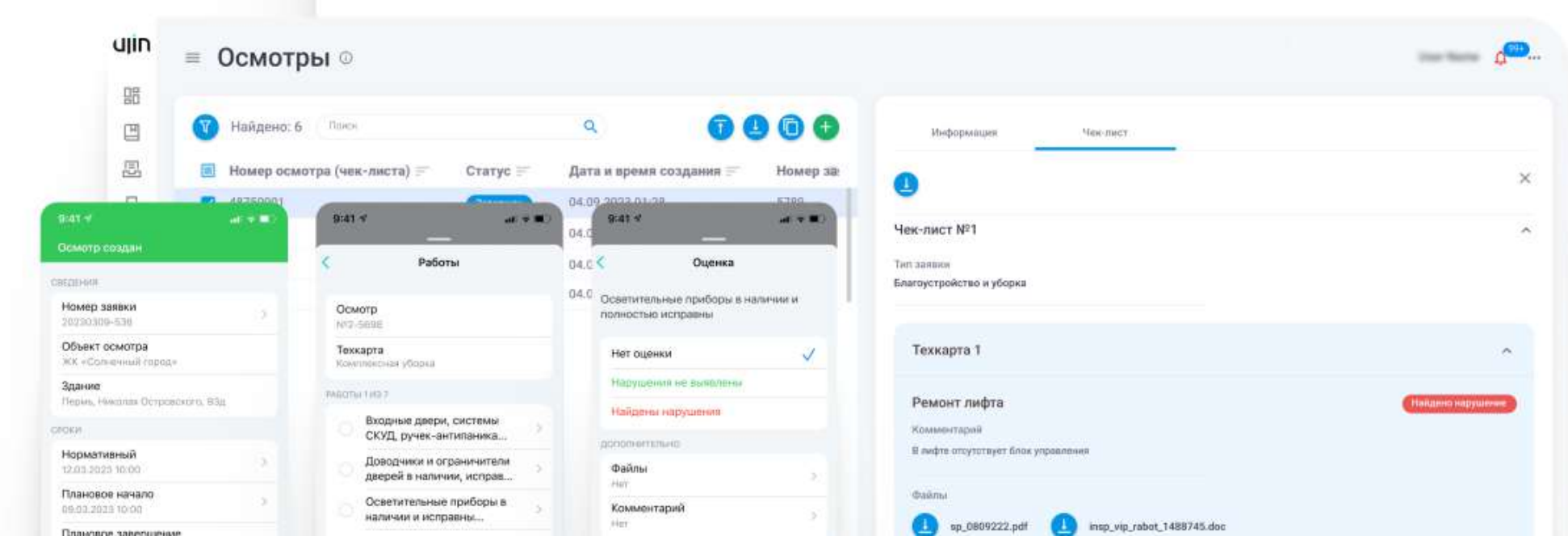
Мгновенная идентификация аварии и оповещение ответственных



Сокращение времени на устранение неисправности



Комфорт и безопасность для резидентов



Контроль персонала



Проблема:

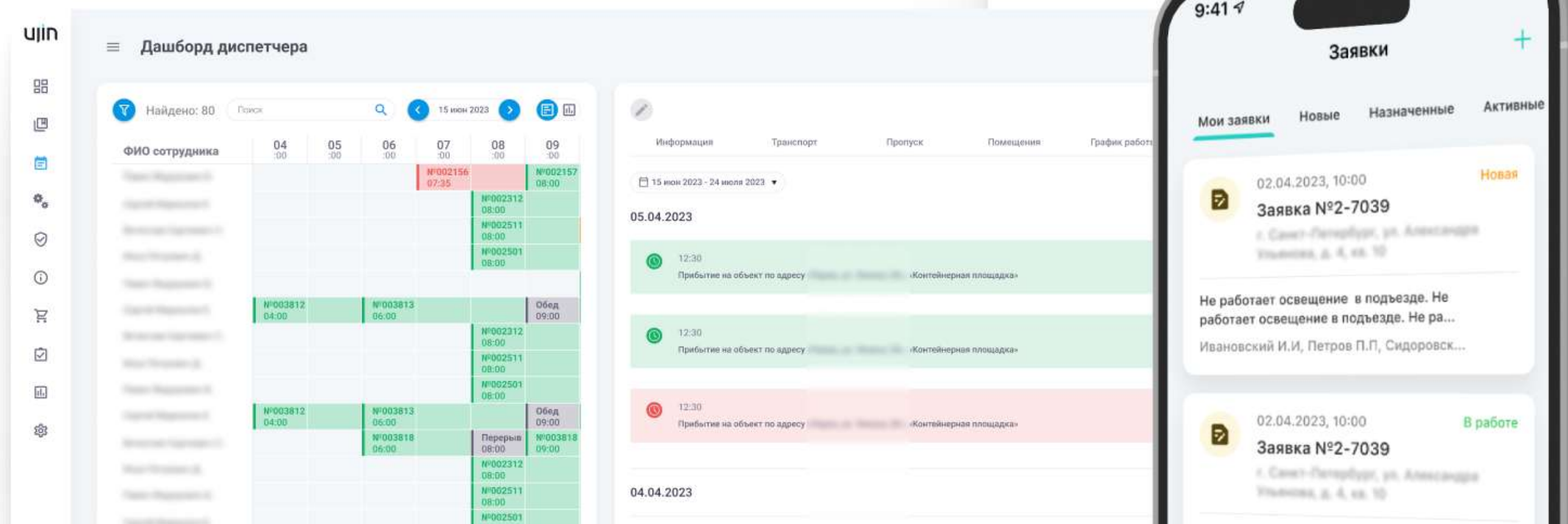
- Отсутствие контроля исполнения заявок, рабочей дисциплины, распределения рабочего времени каждого сотрудника
- Неполнота информации при постановке задач исполнителям
- Невозможно проконтролировать качество и своевременность устранения неисправностей ввиду отсутствия специальных навыков

Решение:

- Контроль своевременности прибытия исполнителя на место выполнения работ по задаче в режиме реального времени, статуса выполнения работ, а так же свободных окон в расписании сотрудника
- Трансляция заявки в мобильное приложение исполнителя с указанием времени, адреса помещения и оборудования. Возможность быстро уточнить информацию в чате по заявке
- Формирование и фильтрация отчетов для отслеживания времени решения заявок, статусов, оценок в разрезе исполнителей, оценок в разрезе отдельно взятых зданий, выявление наиболее критичных зон

Эффекты

- ✓ Фиксация данных о скорости и качестве выполнения заявок, возможность проверки на соответствие SLA
- ✓ Возможность логирования и контроля проходов в технические помещения при выставлении соответствующих настроек
- ✓ Оптимизация затрат рабочего времени сотрудника
- ✓ Снижение влияния человеческого фактора, освобождение диспетчеров или инженеров от рутинных задач



Создание автоматических заявок (тикетов), распределяемых диспетчером



Проблема

Сейчас диспетчер вручную распределяет заявки от резидентов, инженерных систем и внутренние заявки.

Соответственно, это составляет дополнительные трудозатраты для управляющей организации.

Контроль за наложением таймслотов исполнителей при выполнении работ находится в сфере ответственности диспетчера, что приводит к коллизиям в расписании сотрудников и не может быть проконтролировано в моменте.

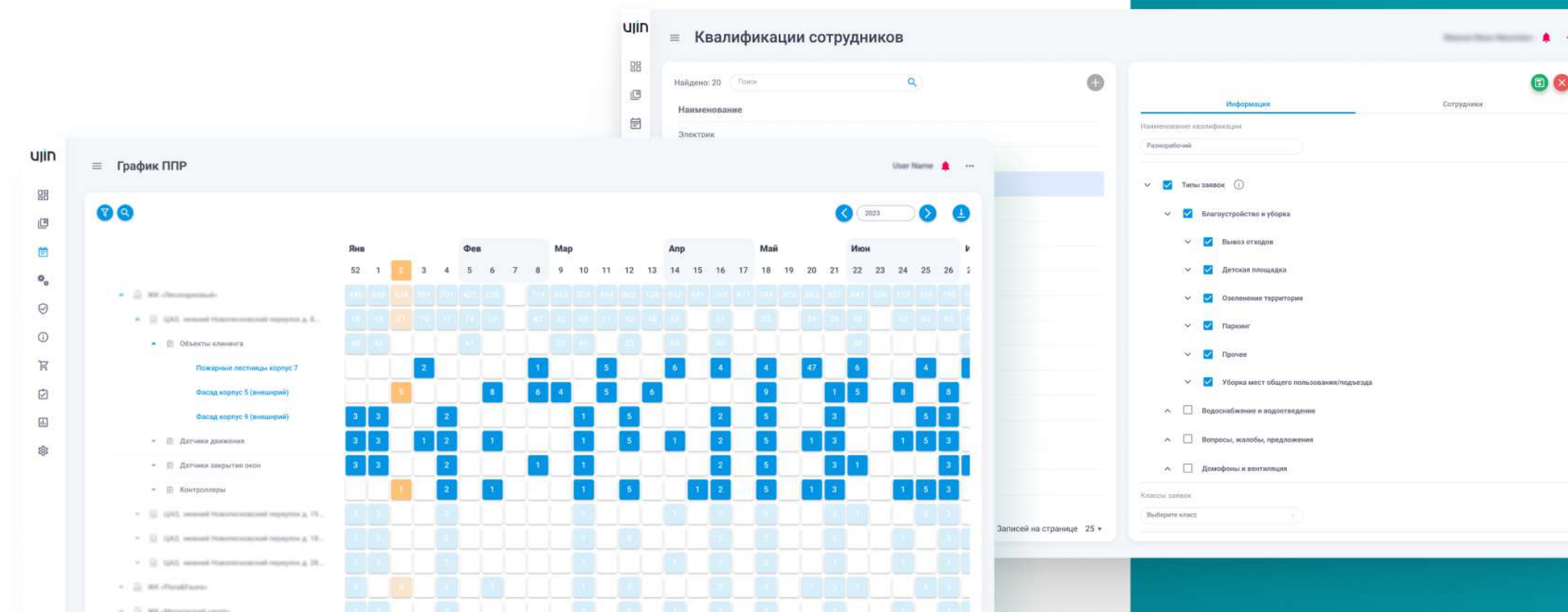
Решение

Разрабатываемая функциональность позволяет выбрать исполнителя в зависимости от проблемы или запроса жителя/резидента. Заявка будет назначена автоматически на ближайший свободный временной слот сотрудника обслуживающей организации.

Также назначение можно настроить для заявок, сгенерированных виртуальной диспетчерской, либо плановых заявок. В зависимости от инженерных систем и работ по обслуживанию будет автоматически назначен исполнитель.

Эффекты

- ✓ Оптимизация трудозатрат персонала
- ✓ Сокращение времени на распределение задач
- ✓ Сокращение времени на постановку задачи исполнителю
- ✓ Сокращение времени доставки работ по заявке до исполнителя



ЕДС ГК «Самолет» на базе «Виртуальной диспетчерской Ujin»



Объём эксплуатационного мониторинга:

10 ЖК **199** домов **12** типов инженерных систем **10+** млн м² площадь в управлении

350+ тысяч количество жителей **0,61** количество аварийных заявок на 1000 м²

Штат

Руководитель диспетчерских служб **1** сотрудник
Старший диспетчер **2** сотрудника
Линейный диспетчер **44** сотрудника

Экономика

Переход от ОДС к ЕДС ↓ **50%** снижение ФОТ
Инвестиции на направление **25%** единоразово от годовых затрат на ОДС
Ежегодная экономия **46%**

За период с сентября 2023 года по февраль 2024 зафиксировано 26 тыс. инцидентов



ЖК «Люберцы»
ЖК «Некрасовка»
ЖК «Томилино»
ЖК «Алхимово»
ЖК «Остафьево»

ЖК «Пригород Лесное»
ЖК «Внуково»
ЖК «Химки»
ЖК «Новоданиловская 8»
ЖК «Спутник»

ЕДС – трансформация отдела диспетчерской службы УК «Самолет»

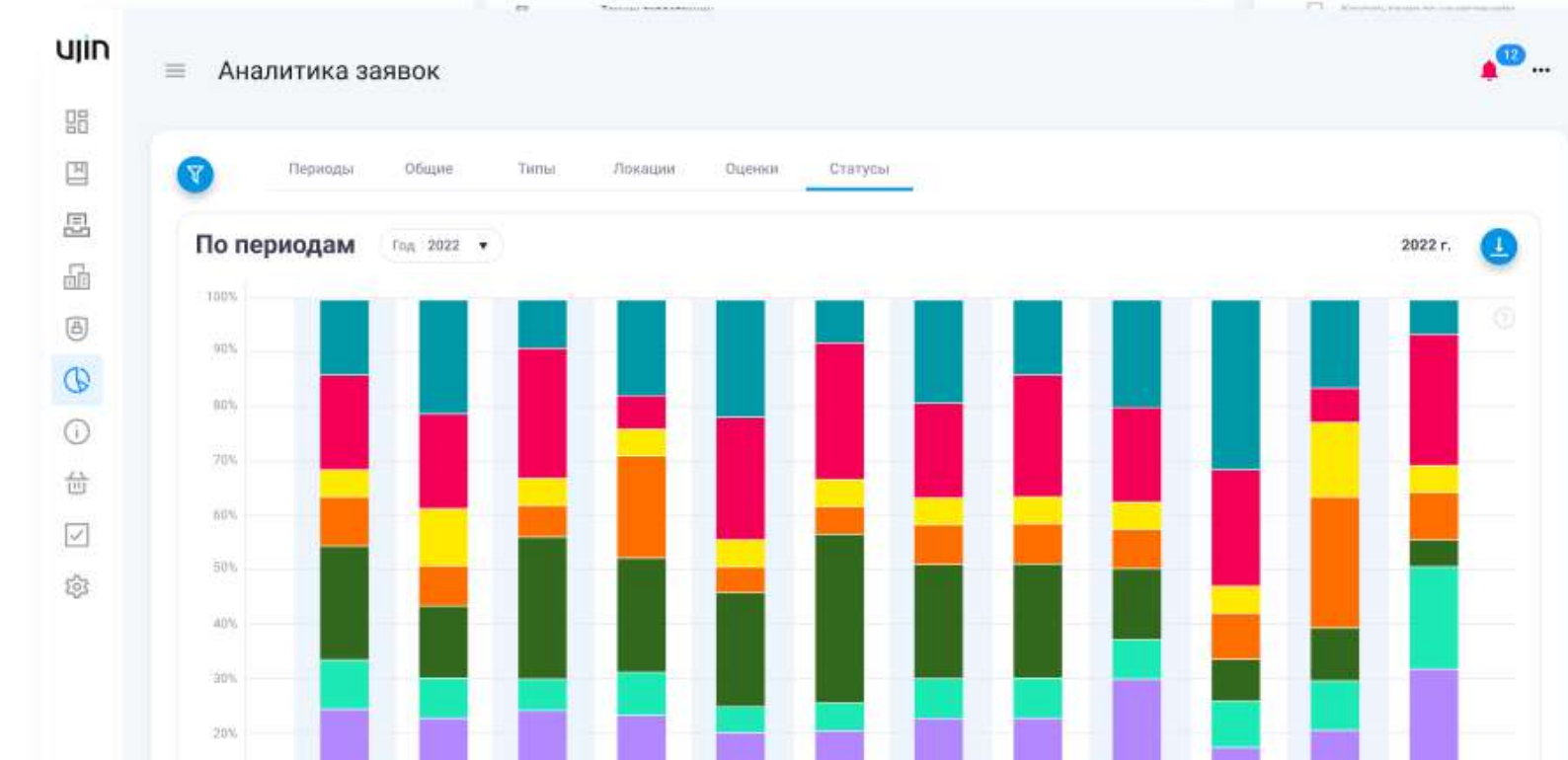
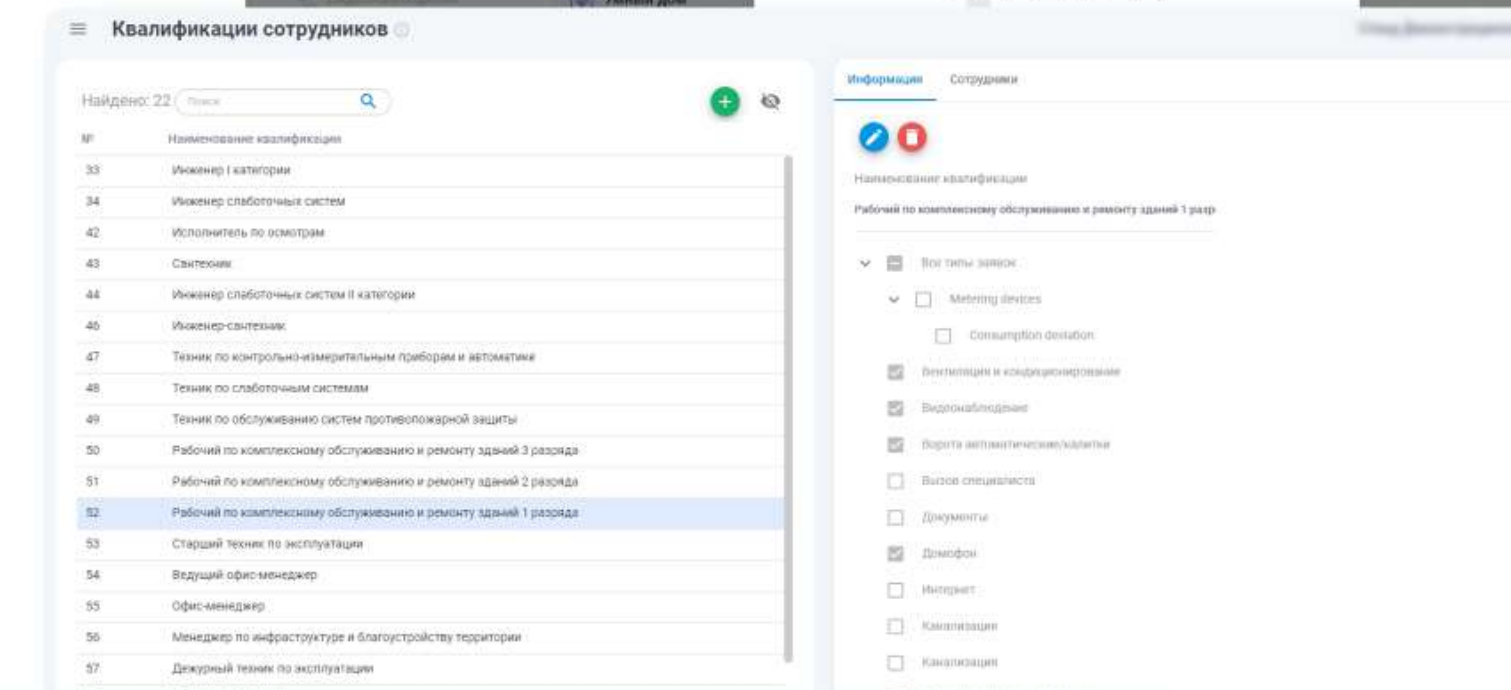
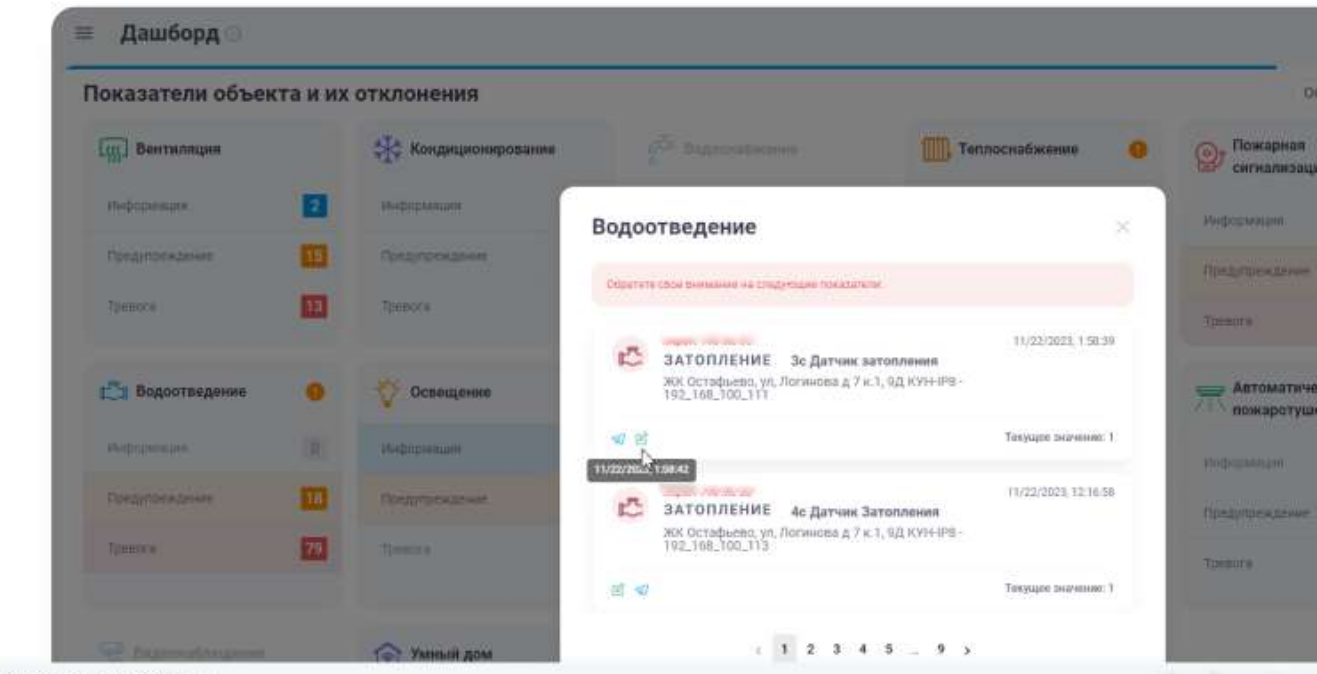


Как было:

- ✓ Ручной контроль за сигналами АРМ
- ✓ Высокие производственные издержки на работу с заявками на бумаге
- ✓ Высокий ФОТ: 1 ЖК = 4 диспетчера
- ✓ Всего 106 диспетчеров на 26 ЖК
- ✓ Диспетчерская в каждом ЖК

Как сейчас:

- ✓ Централизация процессов, унифицированный подход в работе диспетчеров
- ✓ Единое окно получения заявок как от жителей, так и от инженерных систем
- ✓ Высокий процент справедливости и оперативности обработки заявок на уровне 90-95%
- ✓ Формирование и доставка сигнала-заявки об аварии составляет 5 минут
- ✓ Автоматическое формирование заявок с назначением на исполнителя
- ✓ Автоматическое планирование ремонтных и планово-предупредительных работ
- ✓ Всего 46 диспетчеров на две ЕДС



Устранение аварийных ситуаций на объекте кейсы ЖК «Некрасовка» и ЖК «Томилино Парк»



15.12.2023 г.

Дежурному сантехнику поступила заявка о сработке пожарной сигнализации в ИТП-2

по адресу Маресьева 6 корпус 2, после выхода на место и осмотра теплового пункта была обнаружена течь вибровставки насоса отопления, после проветривания помещения от образовавшегося пара был запущен резервный насос и возобновлена подача теплоносителя жителям МКД. Общее затраченное время на возобновление подачи теплоносителя не более 40 минут, с момента поступления заявки в приложение Домиленд.

10.01.2024 г.

Дежурному сантехнику поступила заявка о сработке датчика затопления в помещении ИТП

по адресу Маресьева 7 корпус 4. После выхода на место и осмотра было так же обнаружено затопления технического подполья. После устранения причин аварии (разгерметизация пожарного крана в коммерческом помещении на 1-ом этаже) были включены 6 дренажных насосов в тех.подполье и начался сгон воды вручную от помещений ВРУ, в итоге удалось избежать критического подъема уровня воды (до вводных панелей в каждом ВРУ).

20.01.2024 г.

Дежурному сантехнику поступила заявка о сработке датчика затопления в тех.подполье

по адресу Маресьева 6 корпус 1. После выхода на место и осмотра выяснилось, что произошел засор центральной городской канализации. Была вызвана аварийная служба «Мосводоканала». Удалось избежать критического подъема уровня воды (до вводных панелей в каждом ВРУ).

В период с ноября 2023 по январь 2024 года

Устранено 16 аварийных ситуаций

В ЖК «Томилино Парк» благодаря платформе Ujin удалось оперативно устранить 16 аварийных ситуаций связанных с затоплением подвалов из-за образовавшихся течей на трубопроводе ГВС и дефектами трубопровода системы водоотведения.

30.01.2024 г.

Устранен дефект системы водоснабжения на МКД

ул. Академика Северина д.10.
В период с 28.01.24 по 29.01.24 от платформы Юджин в моменты пикового водопотребления (около 22:00) поступал сигнал «аварии ШУ насосной станции ХВС». Сняв лог с насосной станции, удалось выяснить что сигнал «аварии» поступал по причине «сухого хода». Проверив сетку грязевого фильтра на вводе в ВНС был обнаружен ее засор. Засор был устранен. Насосная станция работает без замечаний.

Трансформация платформы Ujin в операционную систему **ujin | OS[®]**



Сегодня

Платформа Ujin

Создание и развитие сервисов за счёт собственной разработки и интеграции с партнерами



2024 год

Ujin — операционная система здания

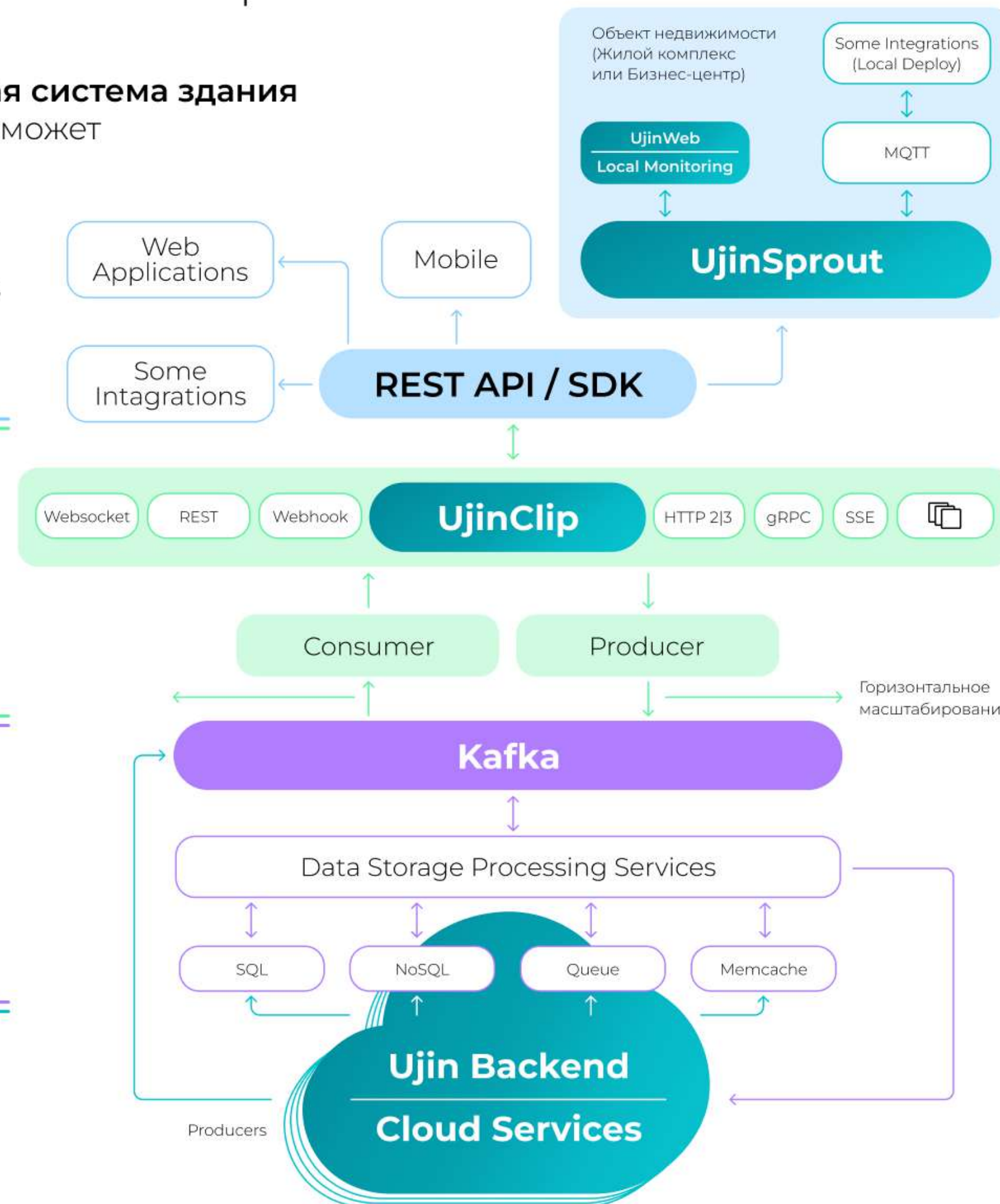
Создавать сервисы сможет любой разработчик

Уровень интерфейсов и мобильных приложений

Уровень обмена данными

Уровень хранилищ данных

Уровень сервисов Ujin



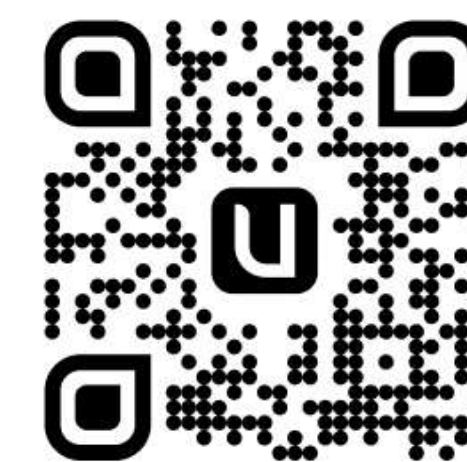


Спасибо за внимание!



**Светлана
Перминова**
CEO UNICORN

+7 912 782-52-22
perminova@ujin.tech
ujin.tech



ujin.tech