

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ



Projekt do předmětu SRI

Tvorba modelu procesu koupě bytu

10. prosince 2017

Daniel Dušek (xdusek21)
Filip Kalous (xkalou03)
Anna Popková (xpopko00)

1 Úvod a shrnutí cílů projektu

Cílem tohoto projektu je analýza, popis a modelování zvoleného procesu. V našem případě konkrétně procesu koupi bytu. Tento proces nás jako tým zaujal z důvodu jeho aktuálnosti a využitelnosti. Co nevidět budeme (snad) absolventi a s tím souvisí i konec studentských let, kdy bydlíme na kolejích, případně na privátech spolu s našimi spolužáky a kamarády za jistý měsíční paušál. Kdybychom si už teď si spočítali kolik nás stálo právě toto „bydlení“, tak určitě dojdeme k nezanedbatelné částce, kterou nejspíš nebudeme chtít dále zvyšovat. Logickým vyústěním této situace je proto koupě bytu vlastního, u kterého nebudeme muset měsíčně platit někomu cizímu peníze, které se nám už nikdy nevrátí. Vypracováním tohoto projektu si tak slibujeme větší přehled v dané problematice a také uvědomení si všech možných zákoutí a rizik nákupu bytu.

Nejprve se zaměříme na identifikaci hlavních procesů a potom v těchto hlavních procesech identifikujeme procesy dílčí. Následovat bude důkladný rozbor a analýza dílčích procesů spolu s identifikací rizik a účastníků jednotlivých procesů. Nakonec budou tyto procesy modelovány a validovány v modelovacím nástroji ARIS.



2 Identifikace dílčích podprocesů

Proces koupě bytu lze rozdělit do následujících logických částí:

1. Stanovení požadavků,
2. průzkum trhu,
3. prohlídky bytů,
4. rozhodování o koupi bytu,
5. samotná koupě bytu,
6. převzetí bytu,
7. zajištění bytu.

Tyto části na sebe vzájemně navazují a výstup předchozí části je nezbytným předpokladem pro započetí části navazující. Každá z těchto částí představuje jeden z hlavních procesů při koupi bytu.

Dále lze identifikovat jednotlivé dílčí podprocesy (činnosti), které jsou nedílnou součástí každého ze zmíněných hlavních procesů.

Dílčí podprocesy hlavního procesu **Stanovení požadavků**:

- a) Stanovení cenové relace.
- b) Stanovení lokality bytu.
- c) Stanovení typu objektu.
- d) Stanovení nároků na zachovalost objektu.
- e) Stanovení nároků na vybavení bytu.
- f) Stanovení počtu pokojů.
- g) Stanovení požadavků na rozlohové parametry.
- h) Určení požadavků na dopravní obsluhu.
- i) Určení požadavků na dostupnost služeb v lokalitě.

Dílčí podprocesy hlavního procesu **Průzkum trhu**:

- a) Vyhledání portálů určených k inzerci realit na prodej.
- b) Analýza portálů určených k inzerci realit na prodej.
- c) Sesbírání aktuálních nabídek od ověřených subjektů.

- d) Stanovení aktuálního poměru počet a rozložení pokojů vs. cena.
- e) Stanovení aktuálního poměru výměra bytu vs. cena.
- f) Stanovení aktuálního poměru lokalita vs. cena.
- g) Prohlížení aktuálních nabídek bytů od ověřených subjektů.
- h) Domluvení prohlídky nalezeného objektu.

Dílčí podprocesy hlavního procesu ***Prohlídky bytů:***

- a) Vyplňování formuláře s akceptačními kritérii bytu.
- b) Porovnávání inzerovaných parametrů s reálnými parametry.
- c) Zhodnocení akceptačních kritérií na neutrální půdě.
- d) Sestavení priorizovaného seznamu zajímavých bytů.

Dílčí podprocesy hlavního procesu ***Rozhodování o koupi bytu:***

- a) Prověření existence věcných břemen, exekučních řízení a prodávající osoby.
- b) Ověření technických parametrů (vlhkost v bytě, stáří bytu, výměra, energetická náročnost).
- c) Průzkum okolí bytu (nejbližší kulturní centra, obchody, potenciálně nevyhovující sousedi, nebo zdroje hluku).
- d) Výběr finálního bytu z priorizovaného seznamu zvažovatelných bytů.

Dílčí podprocesy hlavního procesu ***Samotná koupě bytu:***

- a) Určení způsobu provedení platby a realokace prostředků.
- b) Rezervační smlouva s realitní kanceláří.
- c) Podpis smlouvy a provedení platby.

Dílčí podprocesy hlavního procesu ***Převzetí bytu:***

- a) Kontrola zaplacení daně z převodu nemovitostí.
- b) Kontrola technického stavu bytu.
- c) Kontrola odečtu energií.

Dílčí podprocesy hlavního procesu ***Zajištění bytu:***

- a) Analýza objektů pro preventivní opatření pro minimalizaci rizik spojených s provozem bytu.
- b) Nákup objektů pro realizaci preventivních opatření.
- c) Instalace objektů preventivních opatření.
- d) Aktivní hledání vhodného pojištění.

e) Uzavření vhodného pojištění.

3 Vlastní návrh řešení

Popis procesu *Stanovení požadavků*

Popis procesu *Průzkum trhu*

Účastníci procesu:

- Budoucí vlastník bytu,
- odborník na subjekty v oblasti nabízení nemovitostí,
- fyzický zástupce subjektu nabízející nemovitost, která je objektem zájmu budoucího vlastníka bytu

Spouštěcí akce: Požadavek na průzkum trhu.

Vstupy procesu: Seznam stanovených požadavků na koupi bytu

Výstupy procesu: Domluvena prohlídka vhodného bytu ke koupi.

Rizika procesu:

- Nedostatečná loajalita odborníka v oblasti prodeje nemovitostí
 - o Řešení: Důkladné ověření reputace odborníka
- Nekorespondence požadavků a dostupných finančních prostředků s reálnou cenou nemovitostí zjištěnou průzkumem trhu
 - o Řešení: Zopakování procesu Stanovení požadavků s cílem snížení současných požadavků na nemovitost ke koupi

Detaily procesu:

Proces průzkum trhu navazuje na proces stanovení požadavků a požaduje od něj seznam stanovených požadavků, který bude později zpracovávat.

Nejprve proběhne **Hledání portálů určených k inzerci realit na prodej**. Jako aktér zde vystupuje budoucí vlastník bytu a výsledkem je seznam portálů určených k inzerci realit.

Dále následuje **Analýza portálů určených k inzerci realit na prodej**. Jako aktér zde vystupuje Odborník na subjekty v oblasti nemovitostí, zdrojem je dokument Best practises pro výběr vhodného subjektu a výstupem je Seznam ověřených prodávajících subjektů.

Následuje **Sesbírání aktuálních nabídek od ověřených subjektů**, které vychází ze seznamu ověřených prodávajících subjektů získaným v předchozím procesu. Výsledkem jsou data z aktuálních nabídek procesů.

Dále probíhají paralelně procesy Stanovování aktuálního poměru: **Počet a rozložení pokojů, lokalita, výměra bytu/cena**. Zdrojem pro všechny tyto procesy jsou data z aktuálních nabídek bytů a seznam stanovených požadavků. Teprve po úspěšném dokončení těchto tří paralelních procesů lze přejít k dalšímu procesu.

Pokračujeme procesem **Procházení aktuálních nabídek bytů od ověřených subjektů**. Jako hlavní aktér zde vystupuje budoucí vlastník bytu, zdrojem je dokument popisující aktuální poměr cena/požadavky, získaný v předchozích třech paralelních procesech. U tohoto procesu je nutné brát v potaz požadavek na množství dostupných financí pro koupi bytu.

Po nalezení vhodného objektu ke koupi je spuštěn proces **Domluvení prohlídky nalezeného objektu**. Jako aktéři zde vystupují budoucí vlastník bytu a fyzický zástupce subjektu nabízející nemovitost.

Po úspěšné domluvě prohlídky lze přejít k dalšímu hlavnímu procesu Prohlídky bytů.

*Popis procesu **Prohlídky bytů***

*Popis procesu **Rozhodování o koupi bytu***

*Popis procesu **Samotná koupě bytu***

*Popis procesu **Převzetí bytu***

Popis procesu *Zajištění bytu*

Účastníci procesu:

- Vlastník bytu,
- Odborník v oboru preventivních opatření pro minimalizaci rizik spojených s provozem bytu,
- Technik,
- Odborník v oblasti pojišťování nemovitostí,
- Pojišťovatel

Spouštěcí akce: Potřeba zajištění bytu po jeho převzetí.

Vstupy procesu: Zakoupený a převzatý byt.

Výstupy procesu: Zajištěný byt.

Rizika procesu:

- Pojišťovací podvod
 - o Řešení: Důkladné prostudování pojistné smlouvy, nalezení právníka pro kontrolu
- Nedostatek finančních prostředků pro nákup objektů pro preventivní opatření proti rizikům spojených s provozem bytu
 - o Řešení: Vyhodnocené nutnosti těchto objektů, případně výběr jen těch nejdůležitějších.

Detaily procesu:

Proces lze hned na začátku rozdělit do dvou paralelních větví, kde v první větvi bude probíhat řešení preventivních opatření a ve druhé bude probíhat řešení pojištění bytu.

První větev tedy začne **Analýzou objektů pro preventivní opatření**, kde jako hlavní aktér vystupuje Odborník v oboru preventivních opatření pro minimalizaci rizik spojených s provozem bytu a dalším aktérem je vlastník bytu. Výsledkem je seznam objektů pro preventivní opatření jako je například: zabezpečovací systém, hlásič úrovně CO₂, hlásič kouře, detektory pohybu atd.

Následuje proces **Nákupu objektů pro realizaci preventivních opatření**, na kterém se podílí vlastník bytu.

Po nákupu následuje proces **Instalace objektů pro preventivní opatření**. Jako aktér zde vystupuje Technik. Tímto procesem je ukončena první větev.

Druhá větev začíná procesem **Aktivní hledání vhodného pojištění**. Jako hlavní aktér zde vystupuje Odborník v oblasti pojištění nemovitostí. Výstupem je nalezení vhodného pojištění.

Následuje proces **Uzavření vhodného pojištění**, u kterého je přítomen vlastník bytu a Pojišťovatel.

Tím je ukončena i druhá větev a byt je možné prohlásit za zajištěný.

4 Závěr

Výsledkem našeho projektu je identifikace a důkladný popis všech hlavních procesů procesu koupě bytu a jejich dílčích podprocesů. Obojí je popsáno v této dokumentaci. Dále je k projektu přiložen výsledný model procesu v modelovacím nástroji ARIS.

Jak již bylo zmíněno v úvodu, tento projekt nám umožnil rozšířit si obzory v problematice nákupu bytu a také jsme si nyní více vědomi možných rizik, které tento proces může představovat.