

Харківський національний університет імені В.Н. Каразіна

Економічний факультет  
Кафедра економіки та менеджменту


Кваліфікаційна робота магістра  
на тему: «АВТОМАТИЗАЦІЯ ПРОЦЕСІВ УПРАВЛІННЯ ПІДПРИЄМСТВОМ»

Виконав: студент 2 курсу,  
групи ЕН-61

Спеціальності 073  
«Менеджмент»  
Освітньо-професійної програми  
«Менеджмент організацій»

 \_\_\_\_\_ В'ячеслав РЯБЧЕНКО

Керівник наукової роботи: кандидат  
економічних наук, доцент

 \_\_\_\_\_ Лідія МАЖНИК

Рецензент: к.е.н., ст.дослідник, професор  
кафедри менеджменту, логістики та  
інновацій Харківського національного  
економічного університету ім. С. Кузнеця  
Ірина ЛИТОВЧЕНКО

Харків – 2025

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
Харківський національний університет імені В.Н. Каразіна

Факультет	економічний
Кафедра	економіки та менеджменту
Освітньо-кваліфікаційний рівень	магістр
Спеціальність	073 «Менеджмент»
Освітньо-професійна програма	«Менеджмент організацій»

**ЗАТВЕРДЖУЮ**  
**В.о. завідувач кафедри**  
Лариса Тешева

«10» Грудня 2025 року

**ЗАВДАННЯ**  
**НА КВАЛІФІКАЦІЙНУ РОБОТУ МАГІСТРА**  
Рябченко В'ячеслава Олеговича

1. Тема роботи «Автоматизація процесів управління підприємством (на прикладі ТОВ «Н30»)», керівник роботи Мажник Лідія Олександрівна, кандидат економічних наук, доцент, що затверджені наказом вищого навчального закладу від «11» Листопада 2025 року № 2101-5/4103.
2. Строк подання студентом роботи «02» грудня 2025 р.
3. Перелік питань, які потрібно розробити: узагальнити теоретичні основи автоматизації процесів управління, зробити аналіз управління орендною діяльністю в ТОВ «Н30», визначити проєкт удосконалення системи управління орендою на основі SaaS-системи Orendly.
4. План роботи:

№ з/п	Назва етапів роботи
1	Розробка та узгодження змісту кваліфікаційної роботи магістра, ознайомлення з літературними джерелами за темою.
2	Робота над теоретичним розділом.
3	Доопрацювання першого розділу згідно з рекомендаціями наукового керівника. Написання другого розділу кваліфікаційної роботи.
4	Доопрацювання другого розділу згідно з рекомендаціями наукового керівника. Підготовка третього розділу кваліфікаційної роботи.
5	Доопрацювання третього розділу згідно з рекомендаціями наукового керівника. Написання вступу, висновків кваліфікаційної роботи магістра; оформлення списку використаних джерел.
6	Доопрацювання кваліфікаційної роботи згідно з рекомендаціями наукового керівника, подання до рецензування.
7	Подання роботи на кафедру

5. Дата видачі завдання «02» Вересня 2025 р.

Здобувач вищої освіти



В'ячеслав РЯБЧЕНКО

Керівник роботи



Лідія МАЖНИК

Гарант освітньої програми

Ірина ТЕРНОВА

## Реферат

Кваліфікаційна робота магістра Рябченка В'ячеслава Олеговича на тему «Автоматизація процесів управління підприємством» виконана на 113 стор. комп'ютерного тексту. Кваліфікаційна робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, додатків; містить 13 таблиць, 6 рисунків, 15 додатків, список використаних джерел, що налічує 47 найменувань.

Об'єктом дослідження є процеси управління діяльністю малих підприємств у сфері комерційної оренди нерухомості.

Предметом дослідження є організаційно-економічні засади автоматизації процесів управління орендною діяльністю на основі ERP-орієнтованих SaaS-систем, зокрема концепція та інструменти впровадження платформи Orendly на прикладі малого орендного бізнесу.

Методи дослідження: системний і процесний підходи, аналіз і синтез, порівняльний та структурно-функціональний аналіз, економіко-аналітичні та розрахунково-конструктивні методи, елементи бізнес-аналізу та графічні методи моделювання бізнес-процесів.

Отримані результати:

- узагальнено еволюцію підходів до автоматизації управління підприємством та розвитку інформаційних систем від локальних рішень до ERP- та SaaS-платформ;
- уточнено класифікаційні ознаки інформаційних систем управління та виокремлено критерії, що є критично важливими для малих підприємств орендної сфери;
- здійснено організаційно-економічний аналіз діяльності підприємства, що надає послуги комерційної оренди, та оцінено поточний рівень автоматизації його управлінських процесів;
- виявлено основні проблеми й вузькі місця в управлінні орендною діяльністю за умов фрагментованого використання Excel, бухгалтерських програм і неформальних каналів комунікації;
- сформовано вимоги до інформаційної системи управління орендою малого підприємства з урахуванням потреб користувачів і класифікаційних ознак ІС;
- розроблено концепцію та функціональну архітектуру ERP-орієнтованої SaaS-платформи Orendly для підтримки ключових процесів управління орендною діяльністю;
- запропоновано поетапну модель впровадження платформи Orendly в діяльність підприємства та визначено організаційно-економічні умови її ефективного застосування;
- оцінено економічний та організаційний ефект від впровадження системи з урахуванням прямих та непрямих вигод, а також сценаріїв ризиків і обмежень.

Практичне значення результатів роботи полягає в розробленні прикладного підходу до автоматизації управління орендною діяльністю малого підприємства на основі ERP-орієнтованої SaaS-платформи. Запропоновані рішення та методичний інструментарій можуть бути використані власниками та менеджерами малих орендодавців для переходу від фрагментованих інструментів до інтегрованої системи управління, а також слугувати основою для впровадження подібних рішень в інших суб'єктах малого бізнесу.

Ключові слова: АВТОМАТИЗАЦІЯ УПРАВЛІННЯ, ІНФОРМАЦІЙНІ СИСТЕМИ, ERP-СИСТЕМИ, SAAS-ПЛАТФОРМА, ОРЕНДНА ДІЯЛЬНІСТЬ, МАЛИЙ БІЗНЕС, ЦИФРОВА ТРАНСФОРМАЦІЯ, ЕКОНОМІЧНИЙ ЕФЕКТ, ORENDLY.

## ЗМІСТ

ВСТУП.....	6
РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ АВТОМАТИЗАЦІЇ УПРАВЛІННЯ ПІДПРИЄМСТВОМ .....	10
1.1. Сутність та еволюція автоматизації управління підприємством .....	10
1.2. Класифікація інформаційних систем управління підприємством .....	17
1.3. Автоматизація управління орендною діяльністю .....	25
РОЗДІЛ 2 АНАЛІЗ УПРАВЛІННЯ ОРЕНДНОЮ ДІЯЛЬНІСТЮ В ТОВ «НЗ0»	33
2.1. Загальна характеристика ТОВ «НЗ0» .....	33
2.2. Аналіз господарських операцій та грошових потоків, пов'язаних з орендою	35
2.3. Система документообігу в управлінні орендою .....	40
РОЗДІЛ 3 ВДОСКОНАЛЕННЯ СИСТЕМИ УПРАВЛІННЯ ОРЕНДОЮ НА ОСНОВІ SAAS-СИСТЕМИ ORENDLY .....	59
3.1. Обґрунтування необхідності автоматизації управління орендою в ТОВ «НЗ0» .....	59
3.2 Функціональна структура та модулі системи Orendly .....	64
3.3. План впровадження Orendly у ТОВ «НЗ0», ризики, ефективність та перспективи розвитку системи .....	75
ВИСНОВКИ.....	90
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ .....	93
ДОДАТКИ.....	99

## ВСТУП

Сучасний розвиток економіки України в умовах воєнної агресії, енергетичних обмежень та високої невизначеності вимагає від підприємств швидкої адаптації, прозорості управлінських рішень і раціонального використання ресурсів. Для компаній, що здійснюють комерційну оренду нерухомості, критичними стають своєчасність розрахунків з орендарями, контроль завантаженості площ та оперативний доступ до достовірної інформації. На практиці більшість малих орендодавців і надалі спираються на розрізнені інструменти – електронні таблиці, базові бухгалтерські програми, месенджери та електронну пошту, що ускладнює консолідацію даних, підвищує ризики помилок і збільшує навантаження на менеджерів.

Паралельно розвиток ERP-систем, хмарних сервісів та SaaS-моделі створює можливості переходу від локальної автоматизації окремих операцій до комплексної підтримки основних бізнес-процесів на одній платформі. У наукових дослідженнях детально розглянуто впровадження ERP-рішень у великих компаніях, питання цифрової трансформації, інтеграції облікових, логістичних та фінансових підсистем. Водночас автоматизація управління орендною діяльністю малих підприємств, зокрема перехід від фрагментованих інструментів до спеціалізованих хмарних платформ, вивчена недостатньо, а підходи до адаптації ERP-/SaaS-рішень до масштабу невеликих орендодавців залишаються несистемними.

Отже, актуальним є дослідження теоретичних та організаційно-економічних засад автоматизації процесів управління підприємством у сфері комерційної оренди нерухомості на прикладі конкретного малого суб'єкта господарювання, а також обґрунтування доцільності та очікуваного ефекту від впровадження ERP-орієнтованої SaaS-системи для підтримки ключових процесів управління орендою.

Метою кваліфікаційної роботи є теоретичне обґрунтування та практичне удосконалення процесів управління орендною діяльністю малого підприємства

шляхом впровадження ERP-орієнтованої SaaS-системи, адаптованої до потреб суб'єктів малого бізнесу у сфері комерційної нерухомості.

Для досягнення поставленої мети у роботі сформульовано та вирішуються такі завдання:

- Узагальнити теоретичні підходи до автоматизації управління підприємством і простежити еволюцію інформаційних систем від локальних облікових рішень до сучасних ERP- та SaaS-платформ.

- Визначити та систематизувати класифікаційні ознаки інформаційних систем управління підприємством, виокремивши ключові критерії, релевантні для малих підприємств сфери послуг.

- Проаналізувати сучасні підходи та світові практики автоматизації управління орендною діяльністю і з'ясувати роль ERP- та хмарних рішень у підвищенні ефективності управління комерційною нерухомістю.

- Надати організаційно-економічну характеристику підприємства, що здійснює орендну діяльність, визначити його місце на ринку, етап життєвого циклу та особливості бізнес-моделі.

- Оцінити поточний рівень автоматизації процесів управління орендою на досліджуваному підприємстві, виявити основні проблеми, вузькі місця та ризики, пов'язані з використанням фрагментованих інформаційних інструментів.

6. Сформулювати вимоги до інформаційної системи управління орендною діяльністю малого підприємства з урахуванням ідентифікованих проблем, потреб користувачів та класифікаційних ознак інформаційних систем.

7. Обґрунтувати концепцію та функціональну архітектуру ERP-орієнтованої SaaS-платформи Orendly для підтримки ключових процесів управління орендою на досліджуваному підприємстві.

- Розробити послідовність етапів впровадження платформи Orendly та визначити організаційно-економічні умови її ефективного використання в діяльності підприємства.

- Оцінити економічний та організаційний ефект від впровадження запропонованої системи й сформулювати практичні рекомендації щодо

подальшого розвитку автоматизації управління орендною діяльністю малих підприємств.

Об'єктом дослідження є процеси управління діяльністю малих підприємств у сфері комерційної оренди нерухомості.

Предметом дослідження є організаційно-економічні засади автоматизації процесів управління орендною діяльністю на основі ERP-орієнтованих SaaS-систем, зокрема концепція та інструменти впровадження платформи Orendly на прикладі ТОВ «НЗ0».

Теоретичною та інформаційною базою дослідження є наукові праці вітчизняних і зарубіжних авторів з питань автоматизації управління, ERP-систем, цифрової трансформації та управління орендною діяльністю; нормативно-правові акти України; внутрішні документи ТОВ «НЗ0» (договори оренди, реєстри платежів, управлінська звітність); аналітичні матеріали щодо ринку комерційної нерухомості та розвитку SaaS-рішень.

У процесі дослідження застосовано системний і процесний підходи до аналізу діяльності підприємства; методи аналізу і синтезу, порівняльний та структурно-функціональний аналіз для узагальнення теоретичних положень і світового досвіду; економіко-аналітичні та розрахунково-конструктивні методи для оцінювання ефекту від упровадження інформаційної системи; елементи бізнес-аналізу та графічні методи для моделювання бізнес-процесів і формування вимог до платформи Orendly.

Наукова новизна одержаних результатів полягає в подальшому розвитку теоретичних та методичних засад автоматизації управління орендною діяльністю малого підприємства на основі ERP-орієнтованих SaaS-рішень: конкретизовано класифікаційні ознаки інформаційних систем, важливі для малих орендодавців; запропоновано концептуальну модель платформи Orendly як спеціалізованої системи підтримки процесів управління комерційною орендою; удосконалено підхід до оцінювання ефекту від її впровадження з урахуванням прямих і непрямих вигод та сценаріїв ризиків.

Практична значущість роботи полягає в тому, що розроблені рекомендації щодо побудови та впровадження платформи Orendly можуть бути використані власниками та менеджерами малих підприємств, які здійснюють орендну діяльність, для переходу від фрагментованих інструментів до інтегрованої системи управління. Запропоновані підходи до опису бізнес-процесів, формування вимог до системи й оцінювання економічного ефекту можуть слугувати методичною основою для впровадження аналогічних рішень в інших суб'єктах малого бізнесу.

Апробація результатів дослідження здійснена шляхом підготовки тез доповіді за матеріалами кваліфікаційної роботи; тези наведено у відповідному додатку до роботи.

Кваліфікаційна робота складається зі вступу, трьох розділів (теоретико-методологічного, дослідницько-аналітичного та проектно-рекомендаційного), висновків, списку використаних джерел і додатків, що відповідає логіці переходу від загальних теоретичних положень до аналізу конкретного підприємства та розроблення практичних рекомендацій щодо автоматизації управління орендною діяльністю.

На основі даних роботи написано та опубліковано тези на конференцію на тему «Концепція SaaS-платформи для управління комерційною нерухомістю: автоматизація бізнес-процесів офісів та коворкінгів як інструмент підвищення конкурентоспроможності» у 2025 р. (див. додаток А).

# РОЗДІЛ 1

## ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ АВТОМАТИЗАЦІЇ УПРАВЛІННЯ ПІДПРИЄМСТВОМ

### 1.1. Сутність та еволюція автоматизації управління підприємством

Традиційно для отримання конкурентних переваг фірми обирали між двома конкурентними стратегіями: лідерством за витратами та диференціацією. Ці стратегії передбачали різні інвестиції у ресурси та організаційну структуру. Ті хто не робив сталого вибору між двома стратегіями, застрягали посередині і отримували гірші результати. Створення цифрових технологій кардинально змінила це розуміння. Сучасні системи такі як хмарні технології, SaaS-платформи, та Big Data дають змогу компаніям водночас реалізовувати обидві стратегії, тобто і знижувати операційні витрати й пропонувати унікальні продукти та послуги. В сучасному світі еволюція управління визначається трьома ключовими вимірами: автоматизацією процесів, індивідуалізацією пропозицій та міждисциплінарним підходом. Саме взаємодія цих трьох вимірів дозволяє сучасним організаціям поєднувати процеси автоматизації з персоналізованими рішеннями [22, с. 4]. Як підкреслюють Є. Пархуць та О. Огданська, цифрова трансформація підприємства означає не впровадження окремих ІТ-проектів, а комплексні зміни бізнес-моделі, організаційної структури, управлінських підходів і формування цифрової корпоративної культури [9]. У вітчизняних дослідженнях підкреслюється, що діджиталізація охоплює ширший комплекс змін бізнес-моделі й використання цифрових технологій для оптимізації бізнес-процесів [20], тоді як автоматизація зосереджується насамперед на рутинних операціях та зниженні витрат праці [4].

Автоматизація управлінської діяльності – це використання програмного забезпечення та інформаційних систем для інтеграції підрозділів і підтримки управлінських процесів [13, с. 3].

Як підкреслюють Ю. Грибовська та Ж. Кононенко, ефективним напрямком удосконалення управління діяльністю підприємства є впровадження сучасних інформаційних систем, які забезпечують оперативність, якість і надійність процесів збору, обробки та зберігання інформації [5].

У загальному вигляді процес автоматизації можна подати як систему «вхід – обробка – вихід»: на вході перебуває масив даних (у тому числі Big Data), у межах системи автоматизуються процеси збору, зберігання, аналізу та оцінки інформації, а результатом стає скорочення витрат, зростання доходів та уніфікація звітності [13, с. 4-5]. Узагальнюючи підходи авторів, автоматизація охоплює передусім функції обліку, планування, контролю та аналізу управлінської інформації.

Подібний підхід відповідає висновкам Н. Юрчук, яка розглядає інформаційні системи й технології як ключову інновацію у системі управління бізнес-процесами підприємства [15].

Програмне забезпечення, що використовується для автоматизації управлінських процесів, доцільно групувати за основними напрямками застосування: продукти для ведення бухгалтерського та управлінського обліку, системи управління персоналом, програмні рішення для управління якістю, виробництвом і торгівлею [13, с. 5-6,]. Такі системи дають змогу підвищити продуктивність праці, зменшити обсяг ручних операцій і поточних витрат, забезпечити стандартизацію та прозорість звітності, що в підсумку проявляється у скороченні витрат і зростанні доходів підприємства [13, с. 4-6].

Для сервісних видів діяльності, пов'язаних з управлінням будівлями та інфраструктурою, характерна велика кількість стандартних і повторюваних операцій: планові та аварійні роботи, облік стану обладнання, ведення технічної документації, опрацювання заявок та формування звітів [34, с. 3-4]. Дослідження у сфері автоматизації управління будівлями показують, що використання комп'ютеризованих систем дає змогу істотно скоротити обсяг ручної роботи, зменшити кількість помилок і повторних операцій, а також заощадити час і витрати на обслуговування об'єктів [34, с. 1, 4, 10, 11]. Такі системи забезпечують

швидкий доступ до актуальної інформації про стан об'єкта і виконані роботи, підтримують планування та контроль, а також покращують координацію між учасниками процесу [34, с. 4-5]. Отже, у сервісних підприємствах, зокрема в компаніях-орендодавцях, де значна частина діяльності складається з однотипних процедур і критичною є точність даних, автоматизація управлінських процесів має особливо високий потенціал ефективності [34, с. 11].

Емпіричні дослідження українських підприємств підтверджують, що впровадження управлінських інформаційних систем істотно підвищує економічну ефективність бізнес-процесів та конкурентоспроможність компаній [2].

Сучасна автоматизація управління почалась із третьої промислової революції, що була пов'язана з переходом від електромеханічних до електронних систем і появою транзисторів і мікропроцесорів. Саме тоді на виробництві почали запроваджувати електронні пристрої для автоматизації базових операцій, а згодом – комп'ютери. У 1960-х роках у промисловості з'явилися перші програмовані логічні контролери, які забезпечили перехід до комп'ютеризованого управління технологічними процесами. Така механічна й початкова цифровізація заклала основу для подальшої еволюції автоматизації управлінської діяльності – від локальних систем планування ресурсів до інтегрованих корпоративних платформ та хмарних сервісів для підприємств різного масштабу [43].

Управлінські рішення поступово почали спиратися не лише на досвід і інтуїцію менеджерів, а й на дані, що генеруються технічними системами, що відкривало можливості для подальшої інтеграції інформаційних потоків і планування ресурсів.

За оцінками досліджень, які наводить Accenture, близько 45 % бізнес-процесів уже сьогодні можуть бути автоматизовані на основі наявних технологій, включно приблизно з 20 % типових завдань керівників вищої ланки, що підкреслює масштаб потенціалу сучасних систем автоматизації управління [31].

Історія ERP почалася з систем планування потреб у матеріалах (MRP) у 1960-х роках, коли J. I. Case, виробник тракторів та будівельної техніки, спільно з IBM розробив, як вважається, першу систему MRP. Після цього великі виробники

самостійно створювали такі MRP-рішення. Створення MRP було дорогим, для обслуговування потрібні була велика команда експертів, і вони займали багато місця. Але всупереч цим факторам, ранні MRP-системи давали підприємствам можливість відстежувати запаси та виробництво. Це допомогло виробникам управляти закупівлею сировини та логістикою продукції на виробництво, що своєю чергою дозволило краще планувати виробничі цикли.

На цьому етапі автоматизація була зосереджена насамперед на матеріальних потоках, але саме вона задала логіку, коли дані про запаси, замовлення і виробничі графіки стають основою для прийняття управлінських рішень.

Хоча впровадження систем MRP набрало обертів у 1970-х роках, ця технологія залишалася доступною лише для великих компаній, які мали бюджети та ресурси для внутрішньої розробки. Зрештою, кілька великих постачальників програмного забезпечення, включаючи Oracle та JD Edwards, вирішили зробити це програмне забезпечення доступним для більшої кількості підприємств [33].

У 1980-х роках відбувся розвиток MRP II, і які були зосереджені на оптимізації виробничих процесів через синхронізацію потреб у матеріалах та виробництві. Глобальний бренд ERP, People-Soft, також був розроблений у цей період, перш ніж у 2005 році його придбала інша глобальна компанія-лідер у галузі ERP, Oracle [26, с. 4].

Системи MRP II поступово розширювали функціонал від простого планування матеріалів до інтегрованого планування виробництва, потужностей та фінансових показників, що наближало їх до сучасних інтегрованих управлінських систем.

Термін «планування ресурсів підприємства» (ERP) був офіційно введений аналітичною компанією Gartner Group на початку 1990-х років. У їхньому початковому визначенні ERP були закладені ключові критерії: оцінка того, наскільки впроваджене програмне забезпечення забезпечує повноцінну інтеграцію даних та процесів:

1. Між функціональними підрозділами (тобто, зв'язок між різними відділами, такими як фінанси та виробництво).

2. У межах кожного підрозділу (тобто, узгодженість внутрішніх операцій відділу) [29, с. 2].

На відміну від MRP/MRP II, ERP-системи спочатку орієнтувалися на єдину базу даних і наскрізні бізнес-процеси, що дало змогу інтегрувати виробництво, фінанси, логістику, збут та інші функції управління в єдиному інформаційному середовищі. Подальший розвиток цих рішень привів до концепції ERP II, для якої характерне розширення інтеграції за межі підприємства – на взаємодію з клієнтами, постачальниками та партнерами через web-інтерфейси й мережеві сервіси.

Починаючи з 2000-х років поряд із традиційними on-premise ERP-системами, що встановлювалися на серверах підприємства й оновлювалися за ініціативою користувача, почали активно розвиватися хмарні ERP-рішення. У хмарній моделі постачальник надає організації доступ до системи через Інтернет і бере на себе відповідальність за інфраструктуру, оновлення, резервне копіювання та безпеку, тоді як користувач працює з прикладними модулями як із сервісом. Це знімає з компанії значну частину витрат і ризиків, пов'язаних із супроводом власних серверів і складними оновленнями, які в on-premise ERP вимагали окремого проєкту та залучення кваліфікованої ІТ-команди. Водночас у хмарних ERP оновлення виконуються централізовано декілька разів на рік і є обов'язковими для всіх клієнтів, що забезпечує однакову й завжди актуальну версію системи, але потребує від користувачів готовності частіше адаптувати свої бізнес-процеси до змін функціоналу та інтерфейсу [27, с. 1-3, 6-7].

SaaS (Software as a Service, програмне забезпечення як послуга) - це вид програмного забезпечення яке доступно онлайн [10]. Функціонал такого виду ПЗ в основному є однаковим для всіх користувачів. SaaS працює на основі підписки яка оплачується на конкретний період [12].

Для управління комерційною нерухомістю SaaS-модель є оптимальним рішенням, адже власникам не потрібно встановлювати складне програмне забезпечення. Модель підписки дозволяє гнучко обирати пакет залежно від кількості об'єктів та потреб і сплачувати лише за потрібний функціонал

У більшості випадків програмне забезпечення SaaS розгортається на інфраструктурі провайдера, а користувачі отримують до нього доступ через веббраузер, що усуває потребу у власних серверах, складній інсталяції та окремій службі підтримки [44, с. 3577–3578]. Це особливо важливо для малих і середніх підприємств, оскільки дає змогу швидко розпочати автоматизацію управлінських процесів [14], уникнути значних початкових інвестицій у IT-інфраструктуру та обрати спеціалізовані галузеві рішення, зокрема для управління об'єктами оренди [44, с. 3576, 3580–3581].

Четверта промислова революція почалась після 2010 року, з інноваціями як IoT (Internet of Things – інтернет речей), штучним інтелектом, великими даними, хмарними технологіями та сучасною робототехнікою. Ці технології дозволили створити інтелектуальні, взаємопов'язані виробничі системи та прискорили цифровізацію управлінських функцій. У цих умовах автоматизація робочих процесів за допомогою роботів RPA (Robotic Process Automation – роботизована автоматизація процесів) є наступним кроком в автоматизації управлінні підприємством. Однак традиційні системи RPA залишаються обмеженими в нестабільних або неструктурованих середовищах, що підсилює необхідність більш глибокої інтеграції з AI для досягнення кращої автоматизації [46, с. 3-4].

Етапи еволюції автоматизації управління підприємством у 1950–2025 рр. узагальнено на рис. 1.1. Автором узагальнено основні етапи розвитку автоматизації управління підприємством протягом років. Перший етап (1950–1970 рр.) позначений механізацією обліку та початковою цифровізацією, що заклало основу для подальшої автоматизації. У 1960-х роках з'явилися системи MRP, які дозволили планувати потреби в матеріалах, а в 1980-х – MRP II, що розширило планування на виробничі ресурси. Наступний значущий крок зроблено у 1990-х роках із впровадженням ERP-систем, які забезпечили інтегроване планування ресурсів підприємства, а в 2000-х – розвиток ERP II із розширеною інтеграцією клієнтів і постачальників. Після 2010 р. відбувся перехід до хмарних ERP-рішень і моделі SaaS, що зробило автоматизацію більш гнучкою та доступною через хмарні технології.

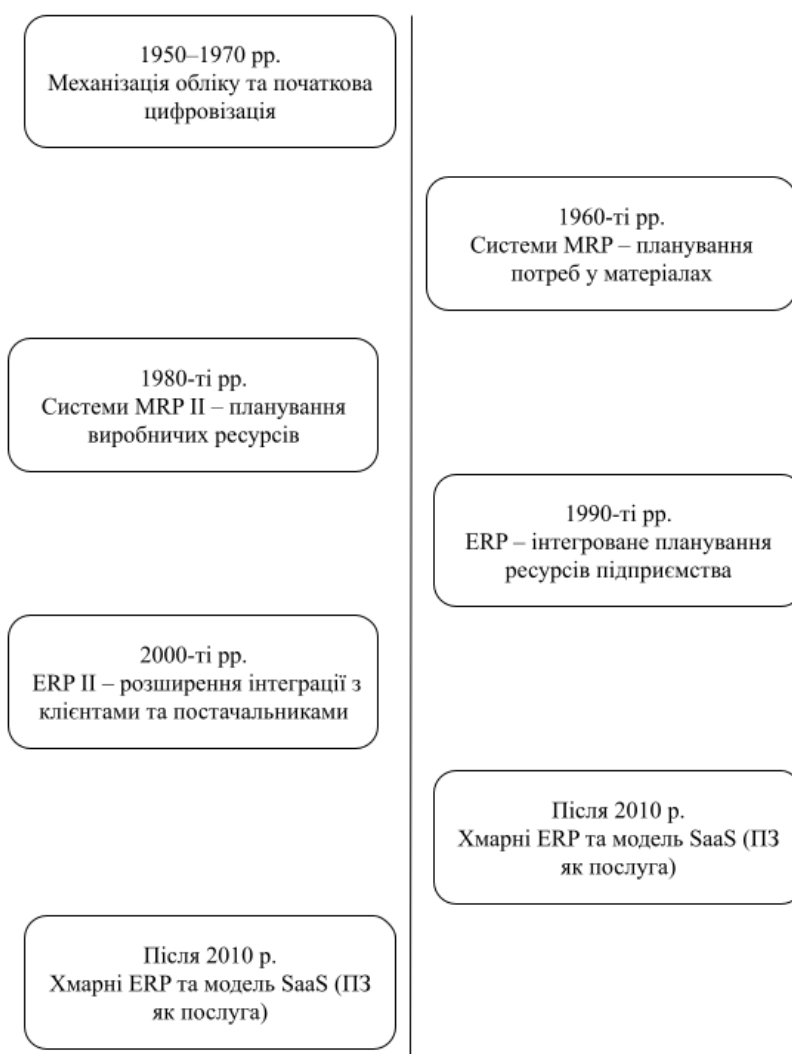


Рисунок 1.1 – Еволюція автоматизації управління підприємством за період 1950-2025 рр. Джерело: розроблено автором.

За даними рис. 1.1 еволюція автоматизації управління підприємством відображає поступове ускладнення та розширення функціоналу інформаційних систем, інтеграцію з зовнішніми учасниками бізнес-процесів і переходу до сервісної моделі програмного забезпечення, що відповідає сучасним вимогам цифрової трансформації.

Таким чином, варто зазначити, що автоматизація еволюціонувала від підтримки окремих операцій обліку та планування до комплексних, хмарних і «розумних» систем, що здатні не лише фіксувати дані, а й підтримувати прийняття управлінських рішень у реальному часі.

## 1.2. Класифікація інформаційних систем управління підприємством

У сучасному менеджменті виділяють три основні рівні управління – операційний, тактичний та стратегічний, кожен з яких має власні цілі, горизонти планування та специфічні вимоги до інформації й інструментів її обробки. Відповідно інформаційні системи доцільно класифікувати не лише за функціональним призначенням (ERP, CRM тощо), а й за організаційним рівнем, який вони підтримують, оскільки на кожному рівні використовуються різні типи даних і приймаються різні за наслідками управлінські рішення. У сфері управління орендною діяльністю така класифікація дозволяє чітко визначити, які саме інформаційні системи потрібні власнику бізнес-центру на різних горизонтах прийняття рішень [47].

На операційному рівні управління функціонують інформаційні системи, що підтримують щоденні рутинні операції – реєстрацію фактів господарської діяльності, фіксацію подій у системі та оперативне оновлення баз даних. Типовим прикладом таких рішень є системи транзакційної обробки (TPS), які автоматизують запис і зберігання фінансових транзакцій, розрахунок сум замовлень, оновлення залишків, а також формування рахунків та квитанцій. У контексті орендної діяльності до операційного рівня належать задачі виставлення рахунків орендарям, реєстрації оплат, обліку чинних договорів та фіксації статусу приміщень («здано/вільно»), що можуть реалізовуватися як у межах облікових систем чи модулів оперативного обліку в ERP, так і за допомогою простих прикладних програм та спеціалізованих SaaS-сервісів [42].

На тактичному рівні управління інформаційні системи підтримують планування, контроль і прийняття рішень середньою ланкою менеджменту, надаючи їм періодичні (тижневі, місячні, річні) звіти, що узагальнюють дані операційних транзакцій та дозволяють оцінювати виконання планів і ефективність діяльності підрозділів. У класичній типології до цього рівня належать управлінські інформаційні системи (Management Information Systems, MIS), які будуються на базі даних TPS і формують стандартизовані звіти для

бюджетування, контролю запасів, продажів, витрат тощо. У сфері управління орендною діяльністю тактичний рівень включає підготовку управлінської звітності за орендарями та приміщеннями, аналіз заповнюваності площ, рентабельності окремих будівель або поверхів, а також структури доходів (орендна плата, компенсація комунальних послуг, додаткові сервіси); такі задачі можуть реалізовуватися за допомогою модулів управлінського обліку в ERP-системах, простих BI-звітів та «напівручних» рішень на основі Excel чи Google Sheets [28, с. 4–14].

На стратегічному рівні управління інформаційні системи орієнтовані на підтримку вищого керівництва у прийнятті довгострокових рішень, пов'язаних з розвитком підприємства, адаптацією до змін зовнішнього середовища, формуванням цілей і оцінкою стратегічних альтернатив; такі системи узагальнюють внутрішні й зовнішні дані, відстежують ключові тренди та допомагають зіставляти наявні можливості організації з вимогами ринку. На цьому рівні використовуються системи підтримки керівників (Executive Support Systems, ESS) та аналітичні інструменти бізнес-аналітики, які забезпечують візуалізацію показників, моделювання сценаріїв, прогнозування обсягів продажу чи фінансових результатів на кількарічний період [28].

Структурування інформаційних систем за рівнями управління (операційний, тактичний, стратегічний) детально проаналізовано у роботі О. Адамик та С. Сисюк, які пов'язують вибір програмних рішень із функціональними потребами менеджменту на кожному рівні [1]. У сфері управління орендною діяльністю стратегічний рівень включає, зокрема, аналіз портфеля об'єктів нерухомості, оцінку доцільності реконфігурації площ (наприклад, перехід до форматів коворкінгу чи гнучких офісів), перегляд тарифної політики, ухвалення рішень щодо інвестування в нові будівлі чи продаж малорентабельних активів; такі задачі доцільно підтримувати за допомогою BI-дашбордів і систем підтримки прийняття рішень, що агрегують дані з облікових, управлінських і галузевих систем.

Таким чином, кожен з трьох рівнів управління: операційний, тактичний та стратегічний характеризується власними завданнями, горизонтом планування та

вимогами до інформації, а отже й до відповідних інформаційних систем. Для орендодавця це означає потребу в такій архітектурі автоматизації, яка забезпечує наскрізну підтримку: від фіксації щоденних операцій (рахунки, оплати, статуси приміщень) до управлінської звітності та стратегічної аналітики щодо портфеля об'єктів і тарифної політики. Надалі ця логіка трьох рівнів (див. табл. 1.1) буде використана при описі інтегрованих систем автоматизації (підрозділ 1.4) та при проектуванні системи Orendly у розділі 3.

Таблиця 1.1 – Рівні управління та приклади інформаційних систем в орендному бізнесі

Рівень управління	Основні завдання в орендному бізнесі	Приклади інформаційних систем
Операційний	Виставлення рахунків орендарям; реєстрація оплат; облік чинних договорів оренди; фіксація статусу приміщень («здано/вільно»); відображення поточних господарських операцій.	Облікова система (наприклад, BAS); модулі оперативного обліку в ERP-системах; системи транзакційної обробки (TPS); спеціалізовані SaaS-сервіси для білінгу й обліку оренди.
Тактичний	Формування управлінської звітності за орендарями та приміщеннями; аналіз заповнюваності площ; оцінка рентабельності будівель, поверхів чи груп приміщень; аналіз структури доходів; порівняння показників «план-факт»	Управлінські інформаційні системи (MIS); модулі управлінського обліку в ERP-системах; прості BI-звіти; «напівручні» рішення на основі Excel або Google Sheets.
Стратегічний	Аналіз портфеля об'єктів нерухомості; оцінка доцільності зміни площ; формування та перегляд тарифної політики; ухвалення рішень щодо інвестування в нові будівлі чи продаж малорентабельних активів; оцінка стратегічних сценаріїв розвитку.	Системи підтримки керівників (Executive Support Systems, ESS); BI-платформи та аналітичні екрани для власника; системи підтримки прийняття рішень, що агрегують дані з облікових, управлінських і галузевих систем.

*Джерело:* розроблено автором

Аналіз даних табл. 1.1 дає змогу узагальнити, що інформаційні системи в орендному бізнесі диференціюються за рівнями управління відповідно до специфіки управлінських завдань. На операційному рівні ключовими є функції реєстрації поточних операцій, обліку договорів, фінансових транзакцій та актуального статусу об'єктів оренди; відповідно, тут застосовуються переважно облікові системи, транзакційні платформи та спеціалізовані SaaS-рішення. Тактичний рівень

зосереджений на формуванні управлінської звітності, аналізі заповнюваності площ і рентабельності активів, що передбачає використання MIS-систем, модулів управлінського обліку ERP та базових BI-інструментів. На стратегічному рівні інформаційні системи забезпечують підтримку прийняття рішень щодо управління портфелем нерухомості, тарифною політикою та інвестиціями, що потребує застосування BI-платформ, аналітичних панелей для керівників і систем стратегічної підтримки рішень. Отже, структура інформаційного забезпечення орендного бізнесу відображає ієрархію управлінських потреб: від автоматизації рутинних операцій до підтримки стратегічного планування, що забезпечує комплексність та узгодженість управлінських процесів.

Класи інформаційних систем управління підприємством та їх функціональне призначення в орендній діяльності систематизовано в табл. 1.2.

Таблиця 1.2 – Класи інформаційних систем управління підприємством та їх роль в орендній діяльності

Клас IC	Основне призначення	Типові приклади систем	Роль в управлінні орендною діяльністю
Облікова система / ERP	Ведення бухгалтерського й податкового обліку, формування фінансової звітності, облік господарських операцій	BAS, SAP Business One, Microsoft Dynamics 365 Business Central,	Відображення доходів від оренди в обліку, формування рахунків і проводок, облік витрат на утримання об'єктів, розрахунок фінансових результатів за орендною діяльністю
CRM-система	Управління взаємодією з клієнтами, лідами та зверненнями, підтримка продажів і сервісу	Salesforce, HubSpot CRM, Zoho CRM, Microsoft Dynamics CRM	Ведення бази орендарів і потенційних клієнтів, історія контактів і переговорів, облік заявок на оренду приміщень, нагадування про подовження договорів
Системи електронного документообігу (DMS/ECM)	Зберігання, погодження та юридично значимий обмін електронними документами	M.E.Doc, Вчасно, Document.online, DocuSign, Microsoft SharePoint	Електронний обмін договорами оренди, рахунками, актами та податковими накладними з орендарями й контролюючими органами, фіксація статусів підписання документів

Клас ІС	Основне призначення	Типові приклади систем	Роль в управлінні орендною діяльністю
ВІ-системи та аналітичні платформи	Збір, консолідація та візуалізація даних, побудова звітів і екранів, підтримка управлінської аналітики	Microsoft Power BI, Tableau, Qlik Sense	Аналіз заповнюваності приміщень, структури доходів і витрат, рентабельності будівель та окремих орендарів, моделювання сценаріїв тарифів і завантаження площ
Галузеві системи управління нерухомістю / орендою	Спеціалізований облік об'єктів нерухомості, договорів оренди, графіків платежів та взаєморозрахунків	Bidrento, Re-Leased, локальні SaaS-рішення (зокрема Orendly)	Підтримка повного циклу орендної діяльності: реєстрація приміщень і договорів, розрахунок нарахувань, контроль оплат, моніторинг заповнюваності й операційних показників, інтеграція з обліковими й документообігом

*Джерело:* розроблено автором

Окрім поділу інформаційних систем за рівнями управління, їх класифікують і за функціональним призначенням як корпоративні застосунки, що підтримують окремі бізнес-функції. До найпоширеніших належать ERP-системи (управління ресурсами та ключовими процесами підприємства), CRM-рішення (управління відносинами з клієнтами), SCM-системи (ланцюги постачання), HRM-системи (управління людськими ресурсами) та інструменти бізнес-аналітики (BI) [30].

Окрему групу становлять системи електронного документообігу та управління корпоративним контентом (DMS/ECM), які забезпечують захоплення, організацію, зберігання й контроль бізнес-документів протягом усього їх життєвого циклу [32]. Для сервісних компаній та орендодавців особливо важливими є саме обліково-ресурсні рішення (ERP/облікові системи), CRM, DMS/ECM та BI, що разом формують безперервний контур «дані → документи → відносини з орендарями → аналітика результатів діяльності».

У сучасних підходах ERP (enterprise resource planning) розглядають як інтегровану програмну систему, що поєднує в єдиному інформаційному середовищі ключові бізнес-процеси підприємства – фінанси, облік, продажі,

закупівлі, логістику, кадровий менеджмент – і забезпечує «єдине джерело правди» про діяльність організації [38].

Для малих і середніх компаній ERP фактично виступає центральною платформою, яка зводить в один спільний реєстр дані про запаси, фінанси, замовлення, клієнтів та інші операції, замінюючи розрізнені таблиці й окремі програми [21].

У випадку невеликих сервісних підприємств-орендодавців роль такого «ядра» найчастіше виконує облікова або «ERP-лайт» система, зосереджена на фінансовому, податковому та частково управлінському обліку (як-от BAS), яка фіксує фактичні операції – надходження орендної плати, оплату комунальних послуг, витрати на утримання об'єктів. Водночас такі рішення не завжди забезпечують повноцінну підтримку управління договорами оренди, станом і конфігурацією приміщень та портфелем об'єктів нерухомості, що й обумовлює потребу в галузевих системах.

CRM (customer relationship management) розглядають як набір інтегрованих технологій, що використовуються для документування, відстеження та управління взаємовідносинами й взаємодіями організації з наявними та потенційними клієнтами протягом усього їх життєвого циклу [24].

У контексті орендної діяльності клієнтами виступають орендарі, тому CRM-система може зберігати їхні контактні дані, історію звернень і переговорів, пролонгацій договорів, змін умов оренди та претензій, забезпечуючи цілісне бачення роботи з кожним контрагентом. Рішення класу ECM (Enterprise Content Management) доповнюють цей контур, оскільки забезпечують захоплення, організацію, зберігання та контроль бізнес-контенту – передусім договорів оренди, додаткових угод, рахунків, актів, електронного листування – протягом усього життєвого циклу документів, замінюючи розкидані по папках і пошті файли єдиним керованим середовищем [32].

На основі даних ERP/облікової системи, CRM та ECM формуються BI-звіти й дашборди, що дозволяють аналізувати заповнюваність площ, дохідність окремих об'єктів та структуру доходів (орендна плата, компенсація комунальних

послуг, додаткові сервіси). Водночас для більшості малих підприємств-орендодавців характерна фрагментована автоматизація: облік ведеться в типових облікових системах (наприклад, BAS), документи зберігаються в окремих сервісах або файлових каталогах, а робота з орендарями та аналітика частково реалізуються в Excel чи простих хмарних рішеннях, що зумовлює роз'єднаність даних та ускладнює комплексний аналіз.

Разом із тим, згідно з даними Accenture, які цитує Salesforce, лише приблизно третина компаній достатньо довіряє своїм даним, щоб систематично використовувати їх в аналітиці, тоді як решта фактично втрачає частину ефекту від цифровізації через фрагментовану та неякісну інформаційну базу [37, с. 9].

Облікові (бухгалтерські) системи доцільно розглядати як прикладне програмне забезпечення, орієнтоване насамперед на ведення фінансового та податкового обліку, а також формування регламентованої звітності відповідно до вимог законодавства. Типовий продукт цього класу для малого та середнього бізнесу в Україні – «BAS Бухгалтерія ПРОФ», що забезпечує комплексну автоматизацію бухгалтерського й податкового обліку, облік коштів, запасів, розрахунків з контрагентами та заробітної плати [16].

Для більшості МСП саме такі рішення фактично виконують роль легких ERP, оскільки в них концентрується ключова інформація про доходи, витрати та взаєморозрахунки, а за функціональністю до цієї групи можна віднести й інші поширені на ринку системи, зокрема продукти лінійки «1С». Облікові системи насамперед вирішують завдання фінансового обліку: вони реєструють щоденні господарські операції, пов'язані з доходами й витратами, розрахунками з контрагентами, обліком активів і зобов'язань, формують головну книгу та необхідні фінансові звіти [35].

На цій основі забезпечується податковий облік і підготовка регламентованих декларацій, а також розрахунок заробітної плати й пов'язаних із нею нарахувань; у багатьох продуктах реалізовані й елементи управлінського обліку – аналітика за статтями витрат, контрагентами, центрами відповідальності. Орендні операції мають специфічний економіко-правовий зміст і вимагають

окремих методологічних підходів до відображення активів і зобов'язань, на чому наголошують І. Лепетан та Ю. Рязанцева [6].

У випадку орендної діяльності через таку систему проходять фактичні проведення за орендною платою, комунальними платежами та експлуатаційними витратами, однак у типовій конфігурації ці операції сприймаються як «звичайні» бухгалтерські записи, без зручної деталізації за об'єктами нерухомості чи окремими орендарями. Тому, хоча облікова система надійно забезпечує регламентований облік і базовий фінансовий контроль, вона не завжди дає менеджеру прозору картину стану портфеля об'єктів та ефективності орендної діяльності.

Традиційні облікові системи, орієнтовані на широкий спектр підприємств малого бізнесу, мають низку обмежень для управління орендною діяльністю: вони переважно зосереджені на відображенні фінансових операцій і не забезпечують зручного подання даних за окремими об'єктами нерухомості, договорами оренди та орендарями [36].

У типовій конфігурації інформація до таких систем уводиться вже після здійснення операції, інтерфейс і структура довідників пристосовані насамперед до потреб бухгалтерського обліку, а засоби звітності орієнтовані передусім на фінансові показники, а не на заповнюваність площ, структуру портфеля об'єктів чи аналіз варіантів їх подальшого використання. Унаслідок цього орендодавці часто змушені додатково вести окремі реєстри в електронних таблицях та створювати власноруч сформовані звіти, що призводить до дублювання інформації, роз'єднаності даних і зростання ризику помилок. Зазначені обмеження будуть детальніше проілюстровані в розділі 2 на прикладі реального підприємства-орендодавця та враховані в розділі 3 під час проектування системи Orendly.

Крім універсальних систем класу ERP та CRM, у сфері управління нерухомістю сформувався окремий клас галузевих інформаційних систем, до якого належать системи управління об'єктами нерухомості (property management systems), рішення типу CAFM та IWMS, а також спеціалізовані хмарні сервіси для управління орендою. Такі системи не замінюють облікові програми, а

доповнюють їх, зосереджуючись на специфічних завданнях управління об'єктами, приміщеннями та договорами оренди, де потрібен більш детальний і предметний підхід, ніж це зазвичай передбачено в типових бухгалтерських рішеннях.

Типова галузева система управління нерухомістю забезпечує ведення єдиної бази об'єктів і приміщень із фіксацією їх характеристик та поточного стану використання («здано / вільно»), а також облік договорів оренди й історії змін умов. Вона підтримує розрахунок орендної плати та пов'язаних комунальних і експлуатаційних платежів, формує рахунки, фіксує надходження коштів, відстежує заборгованість і, за потреби, дозволяє нараховувати штрафні санкції. Окремий блок функцій зазвичай відповідає за нагадування щодо ключових дат (закінчення дії договорів, індексація ставок, строки оплати), а аналітичні звіти дають змогу оцінювати дохідність окремих об'єктів, рівень заповнюваності площ і структуру доходів портфеля [45;19].

Галузеві інформаційні системи для управління нерухомістю фактично виступають єдиною платформою, у якій зосереджуються ключові операції з портфелем об'єктів, договорами оренди, нарахуванням і прийманням платежів, сервісними зверненнями та звітністю, забезпечуючи для власника цілісне й актуальне бачення стану орендної діяльності [25].

У цьому розумінні такі рішення формують окремий «орендний контур» в інформаційній архітектурі підприємства, доповнюючи облікові системи та інші прикладні рішення і стаючи центральною точкою доступу до даних про об'єкти, орендарів і пов'язані фінансові потоки [18].

Системи керування орендою, які будуть розглянуті далі в розділі 3, належать саме до цього класу галузевих рішень.

### 1.3. Автоматизація управління орендною діяльністю

Орендну діяльність власника бізнес-центру доцільно розглядати не як набір поодиноких операцій, а як систему взаємопов'язаних бізнес-процесів управління

нерухомим майном, що охоплює організацію та виконання всіх операцій, пов'язаних із використанням об'єктів (здавання в оренду, зміна орендарів, припинення договорів тощо). У сучасних підходах до управління нерухомістю наголошується на ролі інтегрованого програмного забезпечення, яке підтримує керування всіма основними процесами роботи з активами, об'єктами та користувачами в єдиному інформаційному середовищі [41].

Тому при автоматизації орендної діяльності важливо виходити з уявлення про цілісний орендний цикл – від обліку об'єктів і укладання договорів до нарахування платежів, контролю виконання зобов'язань та формування управлінської звітності, а не обмежуватися підтримкою окремих операцій (наприклад, виставлення рахунків чи фіксації оплат).

Власне формування орендної діяльності починається з побудови портфеля об'єктів та довідника приміщень із фіксацією їх характеристик і стану використання. Далі відбуваються пошук і залучення орендарів, переговори щодо умов розміщення та укладення договорів оренди, а в подальшому – їх супровід, продовження, зміна умов чи розірвання. На основі укладених договорів здійснюється розрахунок орендної плати, комунальних та експлуатаційних витрат, після чого формуються рахунки, ведеться облік оплат і організовується робота з боржниками. Завершується орендний цикл закриттям розрахункових періодів та формуванням звітності за об'єктами, окремими орендарями і портфелем нерухомості в цілому.

Чітке виділення основних бізнес-процесів орендної діяльності дає змогу однозначно визначити, які саме дані (про об'єкти, приміщення, орендарів, договори, нарахування, платежі) та які види документів повинна підтримувати інформаційна система на кожному етапі орендного циклу. На цій основі формується структура довідників, реєстрів і звітів, визначаються точки інтеграції з обліковими та іншими системами, а також межі відповідальності між підрозділами (бухгалтерія, менеджери з оренди, власник). Це дозволяє розглядати не окремі операції, а пов'язані між собою ланцюжки «подія → документ → проведення → звіт», що є ключовим для усунення дублювання інформації та

зниження ризику помилок. Надалі, саме виділені вище процеси будуть використані для аналізу проблем фрагментованої автоматизації та формування вимог до інформаційної системи управління орендною діяльністю.

Для невеликого орендодавця управління орендною діяльністю часто розпорошене між кількома несумісними інструментами: договори та додаткові угоди зберігаються у вигляді файлів Word/PDF у папках на комп'ютері, графіки платежів і розрахунки комунальних послуг ведуться в окремих таблицях Excel, листування з орендарями залишається в електронній пошті та месенджерах, а фактичні надходження орендної плати відображаються вже в обліковій системі зокрема як BAS. Практика показує, що такі Excel-файли часто створюються й підтримуються однією людиною, є кілька таблиць з різною структурою й рівнем складності формул, іншим працівникам важко їх зрозуміти й коректно використовувати, а між файлами можуть виникати розбіжності в даних, через що складно оцінити реальний стан орендного бізнесу [23]. У результаті ключова інформація про об'єкти, орендарів, нарахування й оплати дублюється та виявляється розкиданою між різними файлами, поштою й обліковими програмами.

Відповідно до опитування, наведеного Salesforce, бізнес-команди вже відбуваються міжфункціонально, але через розрізнені інструменти та «розірвані» процеси середня команда втрачає понад 20 годин на місяць, що еквівалентно приблизно шести втраченим робочим тижням на рік [37, с.4].

Фрагментована схема автоматизації, коли частина даних ведеться в численних таблицях Excel, а частина – в облікових та інших програмах, неминуче призводить до ручного перенесення інформації та підвищеного ризику помилок у формулах, розрахунках площ чи сум нарахувань, що може мати прямі фінансові наслідки для орендодавця й спричиняти конфлікти з орендарями [23].

Одночасно використання кількох несинхронізованих файлів і відсутність єдиного джерела даних ускладнюють отримання цілісної картини по об'єктах і орендарях, заважають своєчасно виявляти заборгованість, проблеми із заповнюваністю та тенденції у доходах портфеля, а таблиці як універсальний

інструмент не мають галузевої функціональності, пов'язаної з управлінням договорами, орендними потоками й аналітикою [37].

Сукупність цих обмежень робить типову розрізнену схему характерною для багатьох малих і середніх орендодавців і формує запит на спеціалізовану інформаційну систему, яка б об'єднувала ключові процеси орендної діяльності в єдиному інформаційному просторі.

Вимоги до інформаційної системи управління орендною діяльністю логічно випливають із структури бізнес-процесів та виявлених проблем фрагментованої автоматизації. З одного боку, вони відображають, які саме операції й функції має підтримувати система, а з іншого – які розриви та дублювання даних необхідно усунути. Узагальнено ці вимоги можна поділити на кілька груп: функціональні (що саме система повинна вміти робити), інформаційні (як мають бути структуровані дані про об'єкти, приміщення, орендарів, договори та нарахування), інтеграційні (взаємодія з обліковими та іншими системами) та вимоги до зручності роботи й доступу (режим роботи, інтерфейс, доступ користувачів до інформації).

Інформаційна система управління орендною діяльністю має забезпечувати ведення єдиної узгодженої бази даних про об'єкти нерухомості, приміщення, орендарів, договори, тарифи та перелік послуг, у межах якої фіксуються як поточний стан використання площ, так і історія взаємодії з контрагентами. На основі цієї бази повинна підтримуватися повна послідовність операцій «договір → нарахування → рахунок → платіж → акт → борг», включно з розрахунком орендної плати, комунальних та експлуатаційних витрат, у тому числі за неповні періоди оренди чи при зміні орендаря всередині розрахункового періоду [25].

Важливим елементом є автоматизоване формування нагадувань про строки оплати, дати закінчення та пролонгації договорів, індексацію ставок, а також формування звітів за окремими об'єктами, орендарями й портфелем об'єктів у цілому з погляду заповнюваності, доходів і витрат.

Інтеграційні вимоги до інформаційної системи управління орендною діяльністю передбачають забезпечення обміну даними з обліковою системою

(наприклад, BAS) для відображення фінансових результатів, взаємодію з системами електронного документообігу та звітності, а також максимальне скорочення дубльованого введення інформації в різні програми. Не менш важливими є вимоги до зручності експлуатації: доступ до системи через веб-інтерфейс, зрозумілий для менеджера з оренди інтерфейс роботи з об'єктами, договорами та нарахуваннями, а також можливість масштабування рішення разом зі зростанням портфеля нерухомості й кількості користувачів. Сукупність сформульованих функціональних, інформаційних, інтеграційних та експлуатаційних вимог надалі використовуватиметься як основа для аналізу поточного стану автоматизації орендної діяльності в розділі 2 та для проектування системи Orendly в розділі 3.

Було показано, що управління орендною діяльністю доцільно розглядати на трьох рівнях – операційному, тактичному та стратегічному, кожен із яких має власні завдання та вимоги до інформаційної підтримки. Відповідно інтегрована система повинна одночасно забезпечувати оперативний облік щоденних операцій (виставлення рахунків, реєстрація оплат, фіксація статусів приміщень), формування управлінської звітності для оцінки заповнюваності та рентабельності об'єктів на тактичному рівні, а також надавати інструменти аналітики для прийняття стратегічних рішень щодо структури портфеля й тарифної політики. У подальшому ця трирівнева логіка використовується при формуванні варіанта інтегрованої архітектури системи.

Для невеликого орендодавця доцільно розглядати інтегровану архітектуру як поєднання трьох ключових компонентів. Першим є облікова система (наприклад, BAS), яка виступає центром фінансового та податкового обліку, фіксує господарські операції й формує регламентовану звітність. Другий компонент – система електронного документообігу та звітності (зокрема М.Е.Дос чи аналогів), що забезпечує обмін формальними документами з контрагентами та державними органами, підписання й подання звітів. Третій компонент становить галузева система управління орендою, у якій зосереджена щоденна робота з об'єктами й приміщеннями, орендарями, договорами, нарахуваннями та контролем оплат. Кожна з цих систем має власну зону відповідальності, а дані

між ними мають бути узгодженими, щоб уникати дублювання інформації й суперечностей у відображенні операцій.

Необхідність інтеграції окремих підсистем в єдиний інформаційний простір підприємства підкреслюється й у роботі С. Мороз та С. Нужної, де інтегровані ІС розглядаються як базова умова підвищення керованості бізнес-процесів [8].

Звіт Salesforce «State of the Connected Customer» показує, що 76 % клієнтів очікують узгоджених взаємодій між усіма підрозділами компанії, тоді як 52 % описують свій досвід сервісу як фрагментований, що безпосередньо підкреслює важливість узгодженої роботи облікової, документообігової та галузевої систем в орендному бізнесі [37, с. 6].

Інтеграція між зазначеними компонентами повинна будуватися на кількох базових принципах. По-перше, необхідно мінімізувати подвійне введення даних: ключові відомості про контрагентів, об'єкти та договори мають вводитися один раз і надалі використовуватися у всіх пов'язаних системах. По-друге, слід забезпечити узгодженість довідників контрагентів та об'єктів, щоб у бухгалтерії, системі електронного документообігу й галузевій системі управління орендою використовувалися однакові ідентифікатори. По-третє, обмін між системами бажано організувати на рівні підсумкових документів і регламентованих форм, а не «сирих» операційних записів, що спрощує узгодження обліку. Додатково важливим є розмежування доступу: бухгалтерія працює з фінансовими показниками й податковою звітністю, менеджер з оренди – з договорами, нарахуваннями та станом приміщень, власник – з агрегованими показниками портфеля та аналітикою.

Для невеликих власників бізнес-центрів найбільш реалістичним способом отримати галузеву систему управління орендою є хмарна модель постачання програмного забезпечення (SaaS), коли додаток розгортається на інфраструктурі постачальника й надається за схемою «оплата за користування», а доступ до нього здійснюється через інтернет. Такий підхід дозволяє уникнути витрат на власні сервери, складну ІТ-інфраструктуру та їх обслуговування, оскільки провайдер бере на себе розгортання, зберігання даних, оновлення та підтримку програмного продукту [39].

Отже орендодавця це означає можливість працювати із системою з різних локацій через веб-інтерфейс, масштабувати використання разом зі зростанням портфеля об'єктів і сплачувати переважно регулярну підписку замість значних початкових інвестицій у ліцензії та обладнання. Детальніший аналіз переваг моделі SaaS і особливостей її застосування до системи Orendly буде наведено в розділі 3.

У розділі 1 було показано, що автоматизація управлінської діяльності підприємств еволюціонувала від перших систем планування потреб у матеріалах (MRP, MRP II) до комплексних систем управління ресурсами підприємства (ERP/ERP II), а надалі – до веборієнтованих, хмарних рішень і моделі програмного забезпечення як сервісу (SaaS). На цій основі розглянуто класифікацію інформаційних систем як за рівнями управління (операційний, тактичний, стратегічний), так і за функціональним призначенням (ERP, CRM, HRM, SCM, DMS/ECM, BI), що дозволяє впорядкувати різноманіття сучасних програмних рішень. Окремо визначено місце облікових систем, які для більшості малих та середніх підприємств виступають практичною формою легких ERP, та галузевих систем управління нерухомістю й орендою, що доповнюють загальні рішення, закриваючи специфічні задачі обліку об'єктів, приміщень і договорів оренди.

Орендна діяльність власника бізнес-центру розглянута як система взаємопов'язаних бізнес-процесів, що охоплюють формування портфеля об'єктів і довідника приміщень, залучення орендарів, укладення та супровід договорів, розрахунок орендної плати, комунальних і експлуатаційних витрат, виставлення рахунків, облік оплат, роботу з боржниками та формування управлінської звітності за об'єктами й портфелем. Показано, що в умовах фрагментованої автоматизації ці процеси розпоршені між договорами у вигляді файлів Word/PDF, окремими таблицями Excel, листуванням у пошті й месенджерах, обліковими системами та сервісами електронного документообігу, що призводить до дублювання даних, ручного перенесення інформації, помилок і відсутності цілісної картини стану орендного бізнесу. На основі аналізу процесів і виявлених проблем сформульовано ключові вимоги до інформаційної системи управління орендною діяльністю, згруповані на функціональні, інформаційні, інтеграційні та

вимоги до зручності роботи й доступу, а також окреслено варіант інтегрованої архітектури для малого орендодавця, у якій облікова система, система електронного документообігу та галузеве рішення для управління орендою працюють як узгоджена система, а галузевий компонент постачається у форматі хмарного сервісу (SaaS). Сукупність цих висновків задає рамку для подальшого аналізу реального підприємства-орендодавця.

У розділі 2 на основі сформованого теоретичного підґрунтя буде проаналізовано конкретне підприємство-орендодавця з точки зору структури його орендної діяльності, поточного стану автоматизації та відповідності наявних інформаційних рішень вимогам, окресленим у підрозділі 1.3. Такий аналіз дозволить виявити ключові проблеми й обмеження діючої системи управління орендою, а також обґрунтувати необхідність упровадження спеціалізованої інформаційної системи. Отримані результати стануть основою для розроблення проєкту системи Orendly та визначення її функціональних і інтеграційних параметрів у розділі 3.

## РОЗДІЛ 2

### АНАЛІЗ УПРАВЛІННЯ ОРЕНДНОЮ ДІЯЛЬНІСТЮ В ТОВ «НЗ0»

#### 2.1. Загальна характеристика ТОВ «НЗ0»

Товариство з обмеженою відповідальністю «НЗ0» є юридичною особою приватного права, створеною та зареєстрованою відповідно до законодавства України. Підприємство діє на підставі Статуту, має самостійний баланс, відкриті розрахункові рахунки в банківських установах, печатку та інші реквізити юридичної особи. Керівництво поточною діяльністю здійснює директор Найденко С.А., який виступає одноосібним виконавчим органом ТОВ «НЗ0» [17].

За даними установчих та договірних документів, код ЄДРПОУ підприємства становить 41559699, юридична адреса: 02090, м. Київ, вул. Гродненська, буд. 32. Розрахунковий рахунок відкрито в АБ «Укргазбанк» (IBAN: UA693204780000026000924942536), що відображено як у реквізитах договорів оренди, так і в банківській виписці за поточним рахунком.

ТОВ «НЗ0» є платником податку на прибуток підприємств і водночас не зареєстроване платником податку на додану вартість (ПДВ), що прямо зазначено у реквізитах сторін договору оренди нежитлових приміщень. Такий податковий статус спрощує облік операцій з оренди для підприємства, але водночас обмежує можливість формування податкового кредиту з ПДВ за комунальними та іншими послугами.

Фактичне місце здійснення господарської діяльності та поштова адреса підприємства відрізняються від юридичної адреси: операційна діяльність з управління об'єктом нерухомості здійснюється за адресою 61166, м. Харків, проспект Науки, буд. 30, що прямо вказано у службовому листуванні з комунальними службами. Основним видом діяльності ТОВ «НЗ0» є управління та здача в оренду нежитлових приміщень (офісів і комерційних площ) у зазначеному будинку, що підтверджується змістом договорів оренди з контрагентами та

характером грошових надходжень на поточний рахунок (орендна плата та відшкодування комунальних послуг).

Об'єктом управління ТОВ «Н30» є комплекс нежитлових приміщень у житловому будинку літ. «А-5» за адресою: Харківська обл., м. Харків, проспект Науки, будинок 30. Згідно з листом до КП «Харківські теплові мережі» щодо надання технічних умов для облаштування індивідуальної системи опалення, у власності (або господарському віданні) ТОВ «Н30» перебуває сукупність нежитлових приміщень у підвалі, на першому та другому поверхах будинку загальною площею 1367,2 м<sup>2</sup>, у тому числі:

підвальні приміщення – 673,6 м<sup>2</sup>;

приміщення 1-го поверху – 406,7 м<sup>2</sup>;

приміщення 2-го поверху – 286,9 м<sup>2</sup>.

Частина цих площ використовується для розміщення орендарів. Наприклад, за договором оренди № 3/2024 з ТОВ «Клін Енерджі Трейдінг» об'єктом оренди є нежитлове приміщення загальною площею 12,5 м<sup>2</sup> на першому поверсі будинку за адресою: м. Харків, проспект Науки, 30, що підтверджується актом приймання-передачі приміщення. Надалі в роботі ці договори та акти доцільно винести до додатків як документальне підтвердження структури орендних площ.

Розташування об'єкта на проспекті Науки з точки зору міської інфраструктури є вигідним. Проспект Науки є однією з основних транспортних магістралей міста Харкова, що з'єднує центральну частину міста з великими житловими масивами Павлового Поля та Олексіївки. Будинок № 30 розташований у Шевченківському районі та знаходиться в пішій доступності від двох станцій метрополітену – «Ботанічний сад» та «Наукова» (орієнтовно 640–650 метрів), що забезпечує зручну транспортну доступність для орендарів та їхніх клієнтів.

Оточення будинку формується змішаною житлово-комерційною забудовою: у безпосередній близькості розташовані офісні та навчальні заклади, заклади сфери обслуговування, фітнес-центр, дитячий корекційний центр, а також об'єкти роздрібної торгівлі, про що свідчать публічні відомості про організації, які функціонують за цією адресою. Такий тип локації підвищує привабливість

приміщень для малого та середнього бізнесу, орієнтованого на офісні, освітні та сервісні послуги.

З погляду експлуатації, об'єкт нерухомості є інженерно інтегрованим у міську інфраструктуру: ТОВ «НЗ0» виступає абонентом комунальних підприємств міста за послугами централізованого водопостачання та водовідведення (КП «Харківводоканал»), теплопостачання (КП «Харківські теплові мережі»), електропостачання (ПрАТ «Харківенергозбут»), що підтверджується актами наданих послуг та банківськими документами про оплату відповідних рахунків.

2.2. Аналіз господарських операцій та грошових потоків, пов'язаних з орендою

Основним джерелом операційних доходів ТОВ «НЗ0» є плата за оренду нежитлових приміщень у будинку за адресою: м. Харків, проспект Науки, 30. Підприємство укладає з орендарями договори оренди, на підставі яких формуються рахунки на оплату орендної плати та акти наданих послуг. Оплата здійснюється у безготівковій формі на поточний рахунок ТОВ «НЗ0» в АБ «Укргазбанк», що підтверджується банківською випискою за жовтень 2025 р. та рахунками на оплату (зокрема, рахунком № 21 від 17.11.2025 р.).

Для аналізу структури доходів і надходжень на рахунок ТОВ «НЗ0» у роботі використовується виписка АБ «Укргазбанк» за період з 01.10.2025 р. по 31.10.2025 р., а також пов'язані з нею первинні документи, що стосуються орендних платежів за вересень, жовтень та листопад 2025 р. (рахунки № 19, № 20, № 21, акт № 34).

Типову схему формування доходів від оренди можна простежити на прикладі розрахунків із фізичною особою-підприємцем Сандигою Артемом Анатолійовичем. У виписці банку за жовтень 2025 р. зафіксовано надходження

від ФОП Сандиги А.А. на користь ТОВ «Н30» із посиланням на договір № 1/2025 від 01.01.2025 р..

Зокрема, 06.10.2025 р. на поточний рахунок ТОВ «Н30» в АБ «Укргазбанк» надійшли кошти в сумі 30 000,00 грн від ФОП Сандиги А.А. з призначенням платежу:

«Згідно рахунку № 19 від 03 жовтня 2025 р. по Договору № 1/2025 від 01.01.2025 (Оренда нежитлового приміщення за жовтень 2025р.)».

Окремо 24.10.2025 р. у цій же виписці відображено надходження від ФОП Сандиги А.А. у сумі 3 928,82 грн з призначенням:

«Згідно рахунку №20 від 23 жовтня 2025 р. по Договору № 1/2025- ком від 01.01.2025 (Комунальні послуги за вересень 2025р.)».

Таким чином, за даними банківської виписки за жовтень 2025 р. на прикладі одного орендаря видно, що на поточний рахунок ТОВ «Н30» надходять як суми орендної плати за користування нежитловим приміщенням, так і окремі платежі за комунальні послуги за відповідні періоди.

Надані первинні документи підтверджують також нарахування орендних платежів за інші періоди та для інших орендарів. Так, рахунок № 21 від 17.11.2025 р. від ТОВ «Н30» на адресу ФОП Сандиги А.А. передбачає оплату «Оренда нежитлового приміщення за листопад 2025р.» у сумі 30 000,00 грн, а акт надання послуг № 34 від 30.09.2025 р., складений між ТОВ «Н30» та ТОВ «КЛІН ЕНЕРДЖІ ТРЕЙДІНГ», підтверджує надання послуг з оренди частини нежитлового приміщення площею 12,5 м<sup>2</sup> за вересень 2025 р. на суму 2 000,00 грн.

У структурі кредитових оборотів за випискою АБ «Укргазбанк» за жовтень 2025 р. поряд з орендними надходженнями відображені й інші надходження, що за своїм економічним змістом відрізняються від доходів від оренди. Зокрема, 15.10.2025 р. зафіксовано надходження 130 000,00 грн від ТОВ «НУКЛЕАР БЕЙЗ» з призначенням платежу «Повернення безвідсоткової фінансової допомоги по Договору N2/2024 від 31.10.2024р. Без ПДВ».

Компенсаційні платежі за комунальні послуги, які надходять від орендарів (зокрема, від ФОП Сандиги А.А. за комунальні послуги за вересень 2025 р.),

розглядатимуться окремо як специфічний вид надходжень, пов'язаний з відшкодуванням витрат на утримання будівлі.

Фінансові результати діяльності ТОВ «Н30» за 2023–2024 рр. узагальнено на основі форми № 2-мс «Звіт про фінансові результати мікропідприємства» (див. Додатки ). Ключові показники наведено в табл. 2.1

Таблиця 2.1 – Динаміка фінансових результатів ТОВ «Н30» у 2022–2024 рр.

Рік	Чистий дохід від реалізації, тисяч грн	Разом витрати, тисяч грн	Чистий прибуток, тисяч грн
2022	289,2	545,6	-256,4
2023	999,7	803,8	195,9
2024	756,8	607,5	149,3

Як видно з табл. 2.1, у 2022 р. орендна діяльність була збитковою: при чистому доході 289,2 тис. грн підприємство отримало чистий збиток 256,4 тис. грн. Уже у 2023 р. ситуація суттєво покращилася: чистий дохід зріс більш ніж утричі (до 999,7 тис. грн), а ТОВ «Н30» вийшло на прибуток 195,9 тис. грн. У 2024 р. на тлі зменшення чистого доходу приблизно на чверть порівняно з 2023 р. (до 756,8 тис. грн) підприємству вдалося зберегти позитивний результат: чистий прибуток становив 149,3 тис. грн, а рентабельність продажу в 2023–2024 рр. залишалася на рівні близько 20 %.

Отже, орендна діяльність пройшла шлях від збиткової (2022 р.) до відносно стабільно прибуткової (2023–2024 рр.), що свідчить про економічну доцільність утримання об'єкта оренди. Водночас помірний маржа прибутку робить фінансові результати вразливими до затримок платежів орендарів, неточностей у розрахунках комунальних послуг та інших помилок обліку. Тому власнику необхідний інструмент оперативного контролю доходів і витрат за орендою, що обґрунтовує доцільність впровадження спеціалізованої системи управління орендою (Orendly).

Як показує дослідження М. Борщевського, аналіз орендних операцій доцільно поєднувати з організаційно-економічною характеристикою підприємства

та оцінкою його облікової політики, що дозволяє повніше оцінити вплив оренди на фінансовий результат [3].

Витрати на утримання будівлі на просп. Науки, 30 формуються за рахунок оплати комунальних послуг (вода, водовідведення, тепло, електроенергія), податків і обов'язкових платежів, а також витрат, пов'язаних із виплатою заробітної плати та банківським обслуговуванням. Для ілюстрації структури цих витрат у роботі використано дані банківської виписки АБ «Укргазбанк» за період з 01.10.2025 р. по 31.10.2025 р., рахунків і актів комунальних підприємств. Комунальні послуги з водопостачання та водовідведення надаються КП «Харківводоканал» відповідно до договору № 2588/00-ІВ-А. За жовтень 2025 року підприємством виставлено рахунок № 3644946, у якому загальна сума до сплати становить 1 022,09 грн, зокрема: плата за централізоване водопостачання, водовідведення, додатковий приток зливових вод, абонентське обслуговування та послуги з утримання внутрішньобудинкових систем. Факт надання послуг підтверджується актом за жовтень 2025 року між ТОВ «Н30» та КП «Харківводоканал» на ту саму суму 1 022,09 грн. У виписці з поточного рахунку за 24.10.2025 р. відображено перерахування 897,22 грн на користь КП «Харківводоканал» з призначенням платежу: оплата за водопостачання та водовідведення по рахунку № 3617660 від 30.09.2025 р.

Витрати на теплопостачання у жовтні 2025 р. зафіксовані у вигляді платежу на користь КП «Харківські теплові мережі». Згідно з випискою АБ «Укргазбанк», 15.10.2025 р. ТОВ «Н30» перерахувало на рахунок КП «Харківські теплові мережі» 41 300,96 грн з призначенням : «На виконання рішення Господарського суду Харківської області по справі 922/1331/25 від 15.07.2025 р., основний борг в сумі 4 130,96 грн. Без ПДВ». Окремо, у листі № 1/07 від 17.07.2025 р. до КП «Харківські теплові мережі» ТОВ «Н30» просить надати технічні умови для влаштування індивідуальної системи централізованого опалення з відокремленим вузлом керування і вузлом комерційного обліку теплової енергії для нежитлових приміщень загальною площею 1 367,2 м<sup>2</sup> (підвал, 1-й та 2-й поверхи будинку на просп. Науки, 30).

Електропостачання здійснюється ПрАТ «Харківенергозбут» за договором № 737/0236 від 01.01.2019 р. У виписці зафіксовано платіж від 31.10.2025 р. у сумі 4 000,00 грн на користь ПрАТ «Харківенергозбут» з призначенням «Передплата за е/енергію, договір N737/0236 від 01.01.2019р. В т.ч. ПДВ 20% – 666,67 грн».

До складу витрат ТОВ «Н30» у жовтні 2025 р. входять також податки й обов'язкові платежі, пов'язані з об'єктом нерухомості та земельною ділянкою. У банківській виписці відображено два платежі з податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, за період 01.07.2025 – 30.09.2025 на користь Казначейства України в сумах 6 230,16 грн та 12 445,64 грн (з призначенням «ПОД НА НЕРУХ МАЙНО, ВІДМІННЕ ВІД ЗЕМ ДІЛЯНКИ, СПЛАЧ ЮРИДИЧНИМИ ОСОБАМИ, ЯКІ Є ВЛАСН ОБ'ЄКТІВ НЕЖИТЛ НЕРУХ за 01.07.2025 – 30.09.2025»). Окремо 15.10.2025 р. сплачено 6 222,82 грн орендної плати за земельну ділянку («ОРЕНДНА ПЛАТА З ЮРИДИЧНИХ ОСІБ за 01.09.2025 – 30.09.2025»).

У структурі витрат підприємства також присутні нарахування та сплата податків і внесків, пов'язаних із виплатою заробітної плати. Згідно з випискою, 08.10.2025 р. ТОВ «Н30» перерахувало на картковий рахунок Найденка Сергія Анатолійовича (АТ КБ «ПриватБанк») 2 587,20 грн із призначенням «Заробітна плата за 2 половину вересня 2025р.», а 21.10.2025 р. – 3 780,00 грн із призначенням «Заробітна плата за 1 половину жовтня 2025р.». Виплата цієї заробітної плати супроводжується перерахуванням до бюджету відповідних податків та зборів:

- військовий збір: 168,00 грн (07.10.2025 р.) та 252,00 грн (21.10.2025 р.);
- податок на доходи фізичних осіб (ПДФО): 604,80 грн (07.10.2025 р.) та 907,20 грн (21.10.2025 р.);
- єдиний соціальний внесок (ЄСВ): 739,20 грн (07.10.2025 р.) та 1 108,80 грн (21.10.2025 р.).

Додатково ТОВ «Н30» несе витрати на розрахунково-касове обслуговування в АБ «Укргазбанк». У виписці за жовтень 2025 р. неодноразово відображаються списання по 2,00 грн як «Плата за розрахункове обслуговування в

після операційний час по рахунку № 26000924942536.980» (зокрема, 07.10.2025 р., 21.10.2025 р., 31.10.2025 р.), а також 200,00 грн абонентської плати за розрахункове обслуговування по рахунку № 26000924942536.980 за період з 01.10.2025 по 31.10.2025 р.

Отже, за даними банківської виписки та первинних документів основні витрати на утримання будівлі на просп. Науки, 30 у жовтні 2025 р. включають оплату комунальних послуг (водопостачання, водовідведення, тепlopостачання, електроенергія), податки на нерухоме майно та орендну плату за землю, витрати, пов'язані з виплатою заробітної плати і відповідними податками та зборами, а також витрати на банківське обслуговування.

### 2.3. Система документообігу в управлінні орендою

Базовим документом, що регулює відносини ТОВ «Н30» з орендарями, є договір оренди нежитлових приміщень. Типовою ілюстрацією таких відносин є Договір № 3/2024 оренди нежитлових приміщень від 24 грудня 2024 року, укладений між Товариством з обмеженою відповідальністю «Н30» (Орендодавець) в особі директора Найденка Сергія Анатолійовича та Товариством з обмеженою відповідальністю «КЛІН ЕНЕРДЖІ ТРЕЙДІНГ» (Орендар) в особі директора Сливної Дар'ї Володимирівни. У договорі прямо зазначено, що Орендодавець є власником об'єкта оренди.

Предмет договору та характеристика об'єкта оренди.

Згідно з розділом «1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ», Орендодавець передає, а Орендар приймає в тимчасове строкове платне користування нежитлове приміщення 1-го поверху в будинку літ. «А-5» за адресою: м. Харків, проспект Науки, 30. Об'єкт оренди конкретизовано як нежитлове приміщення загальною площею 12,5 м<sup>2</sup>, приміщення № 54-1а, що іменується надалі як «Об'єкт оренди». У договорі передбачено, що ідентифікація об'єкта здійснюється, зокрема, за

допомогою експлікації поэтажного плану нежитлових приміщень, яка оформлена як додаток до договору та є його невід'ємною частиною.

Договір належить до строкових: в окремих положеннях визначено строк оренди як строк користування Об'єктом оренди та встановлено, що дія договору пов'язана з датою передачі приміщення Орендарю за Актом приймання-передачі. У розділі «6. ТЕРМІН ДІЇ ДОГОВОРУ, УМОВИ ЙОГО ПРИПИНЕННЯ» регламентуються умови дії договору, можливість припинення та дострокового розірвання.

Орендна плата та компенсація комунальних послуг.

У розділі «2. ОРЕНДНА ПЛАТА» передбачено, що Орендар сплачує Орендодавцю орендну плату, яка складається з: плати за користування Об'єктом оренди; компенсації витрат, пов'язаних з користуванням комунальними послугами.

Умовами договору встановлено, що орендна плата за останній місяць оренди за користування Об'єктом оренди складає 2 000,00 грн без ПДВ із розрахунку за повний місяць та є остаточною і не підлягає перерахунку. Комунальні послуги (зокрема, водопостачання, водовідведення, тепло-, електропостачання) не включаються до цієї суми та підлягають окремому відшкодуванню Орендарем шляхом компенсації витрат Орендодавця, пов'язаних із їх споживанням.

Передача приміщення в користування та його повернення після закінчення строку оренди або припинення дії договору оформлюються Актом приймання-передачі, що прямо передбачено умовами договору. У договорі також наявний розділ «ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН» та розділ «ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН», де визначаються основні права й обов'язки Орендодавця та Орендаря, а також наслідки порушення умов договору.

Узагальнення типових умов договорів оренди ТОВ «Н30».

На прикладі Договору № 3/2024 з ТОВ «КЛІН ЕНЕРДЖІ ТРЕЙДІНГ» можна зробити висновок, що для договорів оренди, які укладає ТОВ «Н30», характерними є такі риси:

– предметом є нежитлові приміщення у будинку за адресою: м. Харків, проспект Науки, 30, з чітко визначеною площею, поверхом і номером приміщення та посиланням на поэтажні плани;

– орендодавець виступає власником об'єкта оренди, що вказано безпосередньо у договорі з посиланням на документи, які підтверджують право власності;

– договори передбачають строкове платне користування приміщенням, при цьому строк оренди та умови припинення/розірвання фіксуються в окремих положеннях;

– орендна плата визначається у грошовій формі без ПДВ, а компенсація комунальних послуг передбачена окремо від орендної плати;

– передача і повернення приміщення оформлюються Актом приймання-передачі, що забезпечує документальне підтвердження факту користування об'єктом оренди;

– структура договору включає, зокрема, розділи про предмет договору, орендну плату, права та обов'язки сторін, відповідальність сторін і термін дії договору.

Таким чином, договори оренди, що укладає ТОВ «Н30» (на прикладі Договору № 3/2024), є формально структурованими документами, які забезпечують юридичну визначеність прав та обов'язків сторін і слугують базою для організації обліку орендних операцій та їх подальшої автоматизації.

У розрахунках ТОВ «Н30» з орендарями простежується типовий цикл оформлення операцій через три групи первинних документів: рахунок на оплату → платіж у банківській виписці → акт наданих послуг. На прикладі наданих документів (рахунок № 21 від 17.11.2025 р., акт наданих послуг № 34 від 30.09.2025 р., виписка АБ «Укргазбанк» за жовтень 2025 р.) можна побачити, як фіксуються нарахування орендної плати та подальші розрахунки з орендарями. Рахунок на оплату орендної плати формується на підставі умов відповідного договору оренди і містить стандартні реквізити первинного документа: дату та номер рахунку, повні найменування та реквізити орендодавця (ТОВ «Н30») та

орендаря, посилання на номер і дату договору, формулювання змісту операції, період нарахування та суму до сплати, а також банківські реквізити для перерахування коштів.

Прикладом є рахунок № 21 від 17.11.2025 р., виставлений ТОВ «НЗ0» на адресу ФОП Сандиги Артема Анатолійовича. У ньому зазначено, що предметом нарахування є «Оренда нежитлового приміщення за листопад 2025р.», сума до сплати становить 30 000,00 грн, наведені реквізити ТОВ «НЗ0» (код ЄДРПОУ 41559699, рахунок в АБ «УКРГАЗБАНК» UA693204780000026000924942536) та реквізити орендаря. Таким чином, рахунок виконує функцію документа, яким Орендодавець пред'являє орендарю суму до оплати за користування приміщенням за конкретний місяць. Після здійснення оплати орендної плати відповідна господарська операція фіксується у банківській виписці з поточного рахунку ТОВ «НЗ0» в АБ «Укргазбанк». У виписці за період з 01.10.2025 р. по 31.10.2025 р. відображено, зокрема, зарахування 30 000,00 грн від ФОП Сандиги А. А. 06.10.2025 р. з призначенням платежу:

«Згідно рахунку № 19 від 03 жовтня 2025 р. по Договору № 1/2025 від 01.01.2025 (Оренда нежитлового приміщення за жовтень 2025р.)».

Цей приклад показує, що при надходженні коштів орендар у призначенні платежу зазначає номер і дату рахунку, номер договору та період, за який сплачується оренда, що забезпечує однозначну ідентифікацію операції в обліку. Завершальним документом у циклі оформлення розрахунків за оренду є акт наданих послуг, у якому сторони підтверджують факт надання послуги оренди за визначений період. Прикладом є Акт надання послуг № 34 від 30.09.2025 р., складений між ТОВ «НЗ0» та ТОВ «КЛІН ЕНЕРДЖІ ТРЕЙДІНГ». У ньому зазначено, що Орендодавець надав, а Орендар прийняв послуги з оренди нежитлового приміщення площею 12,5 м<sup>2</sup> за вересень 2025 р. на суму 2 000,00 грн без ПДВ. Акт містить посилання на договір оренди, реквізити сторін і підписи уповноважених представників, що підтверджує відсутність претензій щодо обсягу та змісту наданих послуг.

На прикладі рахунку (№ 19, № 21), виписки АБ «Укргазбанк» за жовтень 2025 р. та акта № 34 можна бачити послідовність оформлення розрахунків за оренду:

- нарахування орендної плати через виставлення рахунку;
- фіксація оплати у вигляді надходження коштів на поточний рахунок із чітким призначенням платежу;
- підтвердження факту надання послуги оренди актом наданих послуг.

Така побудова документообігу забезпечує простежуваність взаєморозрахунків з орендарями та може бути відображена в обліковій системі (програмний продукт BAS) із використанням електронного обміну документами через М.Е.Дос, який застосовується ТОВ «НЗ0» для обміну електронними документами з контрагентами.

Документообіг ТОВ «НЗ0» із постачальниками комунальних послуг для будівлі за адресою: м. Харків, просп. Науки, 30 охоплює три основні напрями: водопостачання та водовідведення, теплопостачання, електропостачання. Операції підтверджуються рахунками, актами, листами та банківською випискою, а їх подальша обробка здійснюється в обліковій системі BAS із використанням електронного документообігу через М.Е.Дос, які застосовуються ТОВ «НЗ0».

Взаємовідносини з КП «Харківводоканал» документуються щомісячними рахунками та актами наданих послуг. Прикладом є рахунок № 3644946 від 31.10.2025 р. за жовтень 2025 р., виставлений на адресу ТОВ «НЗ0» (особовий рахунок 61373) за об'єктом за адресою: м. Харків, просп. Науки, 30. У рахунку зазначено договір № 2588/00-ІВ-А як підставу надання послуг та загальну суму до сплати 1 022,09 грн, зокрема нарахування за централізоване водопостачання, водовідведення, додатковий приток зливових вод, плату за абонентське обслуговування та утримання внутрішньобудинкових систем.

Факт надання послуг за жовтень 2025 року підтверджується Актом надання послуг з централізованого водопостачання та водовідведення за жовтень 2025 р., оформленим між КП «Харківводоканал» (виконавець) та ТОВ «НЗ0» (замовник). В акті зафіксовано, що за діючим договором у жовтні 2025 р. були надані послуги

на суму 1 022,09 грн, наведені реквізити сторін, особовий рахунок 61373 і дата складання акта – 31.10.2025 р.

Оплата цих послуг відображається у виписці з поточного рахунку ТОВ «Н30» в АБ «Укргазбанк». Так, 24.10.2025 р. підприємство перерахувало 897,22 грн на користь КП «Харківводоканал» з призначенням платежу:

«О/р 61373 Сплата за водопостачання та водовідведення по рах. № 3617660 від 30.09.2025р., ПДВ 20% - 149,54 грн».

Цей платіж демонструє, що в жовтні 2025 р. здійснювалося погашення нарахувань за рахунком попереднього місяця, тоді як рахунок і акт за жовтень формують базу для подальших розрахунків.

Документообіг із КП «Харківські теплові мережі» охоплює як розрахунки за спожиту теплову енергію, так і листування щодо теплопостачання та опалення будівлі. Окремим документом є лист ТОВ «Н30» № 1/07 від 17.07.2025 р. до КП «Харківські теплові мережі», у якому підприємство просить надати технічні умови для влаштування індивідуальної системи централізованого опалення з відокремленим вузлом керування та вузлом комерційного обліку теплової енергії для комплексу нежитлових приміщень підвалу, 1-го та 2-го поверхів загальною площею 1 367,2 м<sup>2</sup> у будівлі за адресою: м. Харків, просп. Науки, 30.

Фінансові розрахунки з КП «Харківські теплові мережі» відображені у виписці АБ «Укргазбанк». 15.10.2025 р. ТОВ «Н30» перерахувало на рахунок КП «Харківські теплові мережі» 41 300,96 грн з призначенням:

«На виконання рішення Господарського суду Харківської області по справі 922/1331/25 від 15.07.2025р., основний борг в сумі 4 130,96 грн. Без ПДВ».

Взаєморозрахунки за електричну енергію ТОВ «Н30» здійснює з ПрАТ «Харківенергозбут». У банківській виписці відображено платіж від 31.10.2025 р. на суму 4 000,00 грн на користь ПрАТ «Харківенергозбут» (Харківське обласне управління) з призначенням:

«Передплата за е/енергію, договір N737/0236 від 01.01.2019р. В т.ч. ПДВ 20% - 666,67 грн».

У призначенні платежу прямо зазначено, що це передплата за електроенергію відповідно до договору № 737/0236 від 01.01.2019 р., що дозволяє відобразити цю операцію в обліку як оплату за договором постачання електричної енергії. На основі рахунку і акта КП «Харківводоканал», листа ТОВ «НЗ0» до КП «Харківські теплові мережі», документів КП «Харківські теплові мережі» та банківських платежів на користь ПрАТ «Харківенергозбут» видно, що документообіг із постачальниками комунальних послуг для будівлі на просп. Науки, 30 базується на:

- щомісячних рахунках і актах за воду та водовідведення;
- платежах і листуванні, пов'язаних із теплопостачанням та технічними умовами опалення;
- платежах за електроенергію відповідно до довгострокового договору постачання.

Інформація про ці операції зосереджена у первинних документах постачальників та банківській виписці, після чого відображається в обліковій системі BAS та може оброблятися в електронному вигляді через М.Е.Дос.

Прикладом внутрішнього організаційного документа ТОВ «НЗ0» є Наказ (розпорядження) № 1 (про відрядження) від 11 червня 2024 року, оформлений на бланку підприємства. У його шапці зазначено найменування юридичної особи – ТОВ «НЗ0», назву виду документа («Наказ (розпорядження)'), порядковий номер наказу, дату видання (11.06.2024 р.) та місце складення (м. Харків). Така структура відповідає вимогам до оформлення розпорядчих документів з основної діяльності.

У завершальній частині наказу наведено відомості про керівника підприємства: зазначено посаду (директор) та ініціали і прізвище керівника – Найденко С.А., із місцем для підпису. Це підтверджує, що відповідні управлінські рішення на підприємстві формалізуються у вигляді письмових наказів, підписаних одноосібним виконавчим органом. За своїм змістом наказ про відрядження належить до організаційно-розпорядчої документації і є підставою

для оформлення службового відрядження працівника та подальшого відображення пов'язаних операцій в обліку.

Окрім наказів про відрядження, у системі управління сучасних підприємств до внутрішніх організаційних документів зазвичай відносять накази з основної діяльності, кадрові накази, внутрішні розпорядження, протоколи нарад та інші документи, у яких фіксуються рішення керівництва та регулюються питання функціонування підприємства. Як і наказ № 1 «про відрядження» на ТОВ «НЗ0», такі документи виконують функцію формалізації управлінських рішень, слугують підставою для подальших бухгалтерських та кадрових операцій і мають бути належним чином зареєстровані та збережені в системі документообігу підприємства.

Навіть для одного об'єкта нерухомості документообіг з кількома постачальниками комунальних послуг ґрунтується на розрізних рахунках, актах, листах і банківських операціях, які лише згодом консолідуються в BAS та обробляються через М.Е.Дос. Така фрагментованість інформації ускладнює оперативний контроль за станом розрахунків і динамікою витрат, що об'єктивно підсилює актуальність подальшої автоматизації процесів управління комунальними послугами в межах єдиної системи управління орендою.

За наданою інформацією, ТОВ «НЗ0» використовує програмний продукт BAS для ведення бухгалтерського та податкового обліку, а для подання звітності та обміну електронними документами з контрагентами застосовується М.Е.Дос. Це означає, що всі господарські операції, зафіксовані у первинних документах (договори оренди, рахунки, акти, банківська виписка, рахунки й акти комунальних підприємств), підлягають відображенню в обліковій системі BAS як підстава для формування проводок, реєстрів обліку та податкової звітності.

На прикладі документів, розглянутих у розділі 2, можна виділити коло процесів, які фактично охоплюються BAS. Доходи від оренди (рахунок № 21 від 17.11.2025 р. на користь ФОП Сандиги А.А., акт № 34 від 30.09.2025 р. з ТОВ «КЛІН ЕНЕРДЖІ ТРЕЙДІНГ», надходження 30 000,00 грн за оренду за жовтень 2025 р. за договором № 1/2025 за даними виписки АБ «Укргазбанк») відносяться

до операцій, що формують дохід від основної діяльності підприємства і мають бути відображені в BAS як нарахування та надходження коштів від орендарів. Аналогічно, компенсаційні платежі за комунальні послуги (наприклад, 3 928,82 грн від ФОП Сандиги А.А. за комунальні послуги за вересень 2025 р.) обліковуються як окремий вид надходжень, пов'язаний з відшкодуванням витрат на утримання будівлі.

З боку витрат у системі BAS відображаються операції з оплати комунальних послуг та обов'язкових платежів, підтвержені первинними документами: рахунком і актом КП «Харківводоканал» за жовтень 2025 р. на суму 1 022,09 грн, платежем 41 300,96 грн на користь КП «Харківські теплові мережі», передплатою за електроенергію 4 000,00 грн на користь ПрАТ «Харківенергозбут», сплатою податку на нерухоме майно, орендної плати за землю, платежами з ПДФО, військового збору та ЄСВ, а також банківськими комісіями та абонентською платою за розрахунково-касове обслуговування. Усі ці операції формують базу для обліку витрат, розрахунків із постачальниками, бюджетом та працівниками і, відповідно, мають бути відображені в BAS як стандартні бухгалтерські проводки.

Таким чином, на підставі наданих документів можна зробити висновок, що BAS на ТОВ «Н30» фактично покриває фінансово-бухгалтерський контур орендного бізнесу: облік доходів від оренди та компенсацій, витрат на комунальні послуги, податків, заробітної плати та банківських комісій, формування податкових зобов'язань і звітності. Водночас у жодному з розглянутих документів немає згадок про використання BAS для оперативного управління процесами оренди (бронювання приміщень, графіки заселення й звільнення, нагадування про строки дії договорів, ведення історії взаємодії з орендарями тощо). Тому в межах даного дослідження BAS розглядається саме як облікова система, що автоматизує бухгалтерський та податковий облік орендних операцій, але не забезпечує повного циклу управління орендним бізнесом на операційному рівні.

Для організації подання звітності та електронного документообігу з контрагентами ТОВ «Н30» використовує програмний продукт М.Е.Дос. За наданою інформацією, ця система застосовується насамперед для подання

податкової та фінансової звітності до контролюючих органів у електронній формі, що дозволяє синхронізувати дані, сформовані в обліковій системі BAS, з вимогами державних інформаційних ресурсів. У такому форматі М.Е.Дос виступає «зовнішнім контуром» інформаційної системи підприємства, через який результати обліку, відображені в BAS, трансформуються у регламентовану звітність.

Окрім звітності, М.Е.Дос використовується ТОВ «НЗ0» для електронного обміну документами з контрагентами. Йдеться про передавання в електронному вигляді первинних документів, що відображають господарські операції, які фіксуються в розділі 2: договорів оренди, рахунків на оплату, актів наданих послуг, документів комунальних підприємств тощо. Усі ці документи є підставою для відображення операцій у бухгалтерському та податковому обліку в BAS і можуть надсилатися, погоджуватися та зберігатися в електронній формі засобами М.Е.Дос.

Таким чином, у зв'язці BAS + М.Е.Дос система BAS забезпечує формування облікових даних та показників звітності, а М.Е.Дос – їх електронне подання та юридично значимий обмін документами з контрагентами й контролюючими органами. Це підвищує прозорість і керованість розрахунків, які відображені у виписці АБ «Укргазбанк», договорах оренди, актах та рахунках, та створює основу для подальшої автоматизації документообігу в орендному бізнесі ТОВ «НЗ0».

На підставі наданих документів можна виділити кілька ключових особливостей організації обліку комунальних послуг та взаємодії ТОВ «НЗ0» з постачальниками ресурсів і теплопостачальною організацією.

Облік комунальних послуг за рахунками та актами.

Комунальні послуги для будівлі за адресою: м. Харків, просп. Науки, 30 обліковуються на рівні підприємства за даними рахунків та актів комунальних підприємств і відповідних банківських платежів. Зокрема:

– за водопостачання та водовідведення – на підставі рахунку КП «Харківводоканал» № 3644946 від 31.10.2025 р. за жовтень 2025 р. та Акту надання послуг за жовтень 2025 р. (особовий рахунок 61373, сума 1 022,09 грн);

– за теплопостачання – за даними розрахунків із КП «Харківські теплові мережі», зокрема платежу 41 300,96 грн 15.10.2025 р. «на виконання рішення Господарського суду Харківської області по справі 922/1331/25»;

– за електроенергію – на підставі платежу 4 000,00 грн від 31.10.2025 р. на користь ПрАТ «Харківенергозбут» з призначенням «Передплата за е/енергію, договір N737/0236 від 01.01.2019р. В т.ч. ПДВ 20% - 666,67 грн».

Ці дані фіксуються в банківській виписці АБ «Укргазбанк» за жовтень 2025 р. і далі мають бути відображені в обліковій системі BAS як витрати на утримання об'єкта і розрахунки з відповідними постачальниками. У наданому пакеті документів відсутній формалізований опис внутрішнього механізму розподілу цих витрат між окремими орендарями, однак видно, що частина комунальних витрат компенсується орендарями окремими платежами (наприклад, надходження 3 928,82 грн від ФОП Сандиги А.А. з призначенням «комунальні послуги за вересень 2025р.»). Це свідчить про те, що компенсація комунальних витрат фіксується як окремий вид надходжень, який пов'язаний із фактичними витратами на послуги постачальників.

Взаємодія з КП «Харківводоканал» у наданих документах представлена рахунком, актом наданих послуг та банківським платежем за попередній рахунок (897,22 грн за рахунком № 3617660 від 30.09.2025 р.). Це демонструє стандартну схему: нарахування – акт – оплата, яка використовується для обліку послуг водопостачання та водовідведення.

Щодо теплопостачання, окрім платіжного документа на 41 300,96 грн, важливим є лист ТОВ «Н30» № 1/07 від 17.07.2025 р. до КП «Харківські теплові мережі». У ньому підприємство просить надати технічні умови для влаштування індивідуальної системи централізованого опалення з відокремленим вузлом керування і вузлом комерційного обліку теплової енергії для нежитлових приміщень підвалу, 1-го та 2-го поверхів загальною площею 1 367,2 м<sup>2</sup> у будівлі на просп. Науки, 30. У поєднанні з документом КП «ХТМ» № 17301-5279 (жовтень 2025 р.), який деталізує технічні параметри та умови теплопостачання об'єкта, це свідчить про наявність окремого напрямку роботи, пов'язаного з

модернізацією системи опалення та погодженням технічних умов з теплопостачальною організацією.

Взаємодія з ПрАТ «Харківенергозбут» у наданому пакеті документів відображена через банківський платіж на 4 000,00 грн «як передплата за е/енергію» за договором № 737/0236 від 01.01.2019 р. Конкретні рахунки або акти постачальника електроенергії в наданих матеріалах не представлені, однак сама наявність передплати за договором свідчить про дію довгострокових договірних відносин і використання авансового механізму розрахунків.

Аналіз документів показує, що інформація про комунальні послуги та пов'язані розрахунки розподілена між кількома джерелами:

- рахунками й актами КП «Харківводоканал»;
- документами КП «Харківські теплові мережі» (лист ТОВ «Н30» про надання технічних умов, документ КП «ХТМ» № 17301-5279);
- банківською випискою АБ «Укргазбанк»;
- внутрішніми документами підприємства (договори оренди, акти оренди, платежі й компенсації від орендарів).

У кожній із цих груп документів повторюються ключові реквізити: найменування контрагентів, адреса об'єкта (м. Харків, просп. Науки, 30), суми та призначення платежів, номери договорів і особових рахунків. Це означає, що при поточній організації обліку одна й та сама інформація фігурує в кількох документах – наприклад, сума за воду відображається в рахунку, акті, платіжному документі й банківській виписці, а потім має бути перенесена до BAS і, за потреби, в М.Е.Дос.

У наданих матеріалах відсутні регламенти або описи внутрішніх процедур, які б свідчили про повну автоматизацію цього процесу. Тому на рівні доступних документів можна констатувати, що управління комунальними послугами та модернізаційними проектами спирається на кілька розрізнених масивів даних, а частина роботи пов'язана з ручним узгодженням рахунків, актів, банківських виписок і компенсаційних платежів орендарів. Це створює підґрунтя для подальшої постановки задач автоматизації в розділі 3, зокрема щодо інтегрованого обліку

комунальних послуг та підтримки інвестиційних/модернізаційних проєктів у єдиній інформаційній системі.

Аналіз наданих документів ТОВ «НЗ0» показує, що поточна система автоматизації управлінських процесів побудована навколо кількох роз'єднаних інформаційних блоків. Для бухгалтерського та податкового обліку використовується програмний продукт BAS, для подання звітності та електронного обміну документами з контрагентами – М.Е.Дос, тоді як зміст господарських операцій фіксується в паперових і PDF-документах (договори, рахунки, акти, листи комунальних підприємств, наказ про відрядження) та у виписці з поточного рахунку АБ «Укргазбанк». Це фактично формує фрагментоване ІТ-середовище, у якому дані про одну й ту саму операцію розподілені між кількома носіями.

Так, операції з оренди підтверджуються одночасно:

- договором оренди з ТОВ «КЛІН ЕНЕРДЖІ ТРЕЙДІНГ»;
- актом надання послуг № 34 від 30.09.2025 р. на суму 2 000,00 грн;
- рахунком № 21 від 17.11.2025 р. на 30 000,00 грн для ФОП Сандиги А.А.;
- надходженням коштів за договором № 1/2025 у виписці АБ «Укргазбанк».

Аналогічно, витрати на комунальні послуги фіксуються в рахунку й акті КП «Харківводоканал» (1 022,09 грн за жовтень 2025 р., особовий рахунок 61373), документі КП «ХТМ» № 17301-5279 щодо теплопостачання, платіжному дорученні на 41 300,96 грн на користь КП «Харківські теплові мережі», платіжці на 4 000,00 грн на користь ПрАТ «Харківенергозбут» та відповідних записах у виписці банку. Усі ці дані потім мають бути перенесені до BAS та, за потреби, використані в М.Е.Дос.

Така організація обліку створює ризики помилок і затримок. Одні й ті самі реквізити (сума, період, контрагент, адреса об'єкта, номер договору, номер особового рахунку) повторюються в різних документах – рахунках, актах, банківській виписці, листах комунальних підприємств, – що передбачає багаторазове ручне перенесення даних при їх введенні в BAS та підготовці

звітності й аналітичних матеріалів. За такої побудови процесу ускладнюється оперативний аналіз інформації, наприклад:

- узагальнення доходів і компенсацій за кожним орендарем;
- зіставлення витрат на воду, тепло, електроенергію з компенсаційними надходженнями;
- оцінка фінансового ефекту модернізаційних проєктів (взаємодія з КП «ХТМ» щодо індивідуальної системи опалення).

Крім того, з наданих документів видно, що різні аспекти управління будівлею (орендні відносини, комунальні послуги, взаємодія з постачальниками ресурсів, внутрішні накази) фіксуються в різних форматах і не об'єднані в єдиному інтерфейсі, орієнтованому на орендний бізнес. BAS забезпечує відображення операцій в обліку, М.Е.Дос – електронну звітність і обмін документами, однак відсутні ознаки існування інтегрованої системи, яка б у режимі «одного вікна» показувала, наприклад, повну картину по кожному приміщенню чи орендарю (договір, рахунки, акти, платежі, комунальні витрати, стан розрахунків). Рівень автоматизації основних процесів управління орендою для ТОВ «Н30» подано у табл. 2.2.

Таблиця 2.2 – Рівень автоматизації основних процесів управління орендою в ТОВ «Н30»

Процес	Поточні інструменти в ТОВ «Н30»	Проблеми та обмеження з погляду автоматизації
Облік орендних платежів	BAS та М.Е.Дос.	Інформація про договори, нарахування, оплати та можливу заборгованість по орендарях розподілена між BAS, файлами Excel і первинними документами; для отримання повної картини потрібне ручне звіряння кількох джерел
Облік комунальних послуг	BAS та М.Е.Дос.	Дані про комунальні послуги рознесені між рахунками, актами постачальників, банківськими виписками та окремими файлами; аналіз витрат по будівлі потребує ручного зведення інформації
Податки, орендна плата за землю, заробітна плата і внески	BAS та М.Е.Дос.	Регламентований облік автоматизований, однак ці дані використовуються переважно для подання звітності, а не для оперативного аналізу ефективності використання об'єкта нерухомості

Процес	Поточні інструменти в ТОВ «НЗ0»	Проблеми та обмеження з погляду автоматизації
Управління договорами оренди та орендованими площами	Текстові договори оренди та акти, файлові папки; електронна пошта та месенджери (наприклад, Viber) для погодження умов; іноді – таблиці Excel для обліку площі і ставок	Відомості про площі, ставки, строки дії договорів і погодження з орендарями зберігаються в різних каналах; пошук і актуалізація інформації незручні й здійснюються вручну
Аналіз доходів і витрат	BAS (загальні фінансові звіти); разові розрахунки на основі виписки банку та первинних документів	Комплексне зіставлення доходів від оренди з витратами на утримання будівлі виконується у вигляді розрахунків у Excel; відсутня єдина управлінська панель для оперативного аналізу по об'єкту

*Джерело:* розроблено автором

Аналіз даних табл. 2.2 дозволяє зробити висновок, що чинна система автоматизації на ТОВ «НЗ0» орієнтована переважно на бухгалтерсько-податковий контур, тоді як процеси оперативного управління орендою та комунальними послугами залишаються розподіленими між кількома джерелами даних і значною мірою залежать від ручної роботи. Такий стан справ логічно підводить до необхідності впровадження єдиного SaaS-рішення для управління орендою та комунальними послугами, яке б інтегрувало договірну, фінансову й експлуатаційну інформацію в одній системі. Концепцію означено рішення розглянуто в розділі 3 кваліфікаційної роботи.

На підставі аналізу договору оренди з ТОВ «КЛІН ЕНЕРДЖІ ТРЕЙДІНГ», рахунків, актів і виписки АБ «Укргазбанк» за жовтень 2025 р. можна зробити висновок, що основним джерелом операційних надходжень ТОВ «НЗ0» є орендна плата за нежитлові приміщення в будівлі за адресою: м. Харків, проспект Науки, 30. У виписці зафіксовано, зокрема, надходження 30 000,00 грн від ФОП Сандиги А.А. за оренду приміщення за жовтень 2025 р. та окремий платіж 3 928,82 грн як компенсацію комунальних послуг за вересень 2025 р., а акт наданих послуг № 34 від 30.09.2025 р. підтверджує орендний дохід у сумі 2 000,00 грн від ТОВ «КЛІН ЕНЕРДЖІ ТРЕЙДІНГ». Водночас у структурі кредитових оборотів присутні й інші надходження, зокрема повернення безвідсоткової фінансової допомоги від ТОВ

«НУКЛЕАР БЕЙЗ» у сумі 130 000,00 грн, які за економічним змістом не належать до орендної діяльності та мають відмежовуватися від операційних доходів.

Структура витрат за жовтень 2025 р. за даними рахунків і актів КП «Харківводоканал», документів, пов'язаних із КП «Харківські теплові мережі», розрахунків з ПрАТ «Харківенергозбут» та банківської виписки є багатокомпонентною. Вона включає оплату послуг водопостачання й водовідведення (зокрема за рахунком № 3617660 та актом за жовтень 2025 р.), перерахування 41 300,96 грн на користь КП «Харківські теплові мережі» на виконання судового рішення, передплату 4 000,00 грн за електроенергію, податок на нерухоме майно та орендну плату за землю, виплату заробітної плати директору з відповідними податками й внесками, а також банківські комісії та абонентську плату. Навіть у межах одного місяця це формує складну картину грошових відтоків, безпосередньо пов'язаних з утриманням будівлі.

Стан документообігу характеризується тим, що інформація про одну й ту саму господарську ситуацію розподілена між кількома видами документів: договорами оренди, рахунками, актами, листами, банківськими виписками, внутрішніми наказами. Для відстеження повного циклу операції (від договору до оплати й закриття акта) необхідно звертатися до різних джерел, що ускладнює оперативний контроль за розрахунками з орендарями та постачальниками комунальних послуг і підвищує ризик помилок при ручній роботі з документами.

За наданою інформацією, облікова система BAS та програмний продукт М.Е.Дос забезпечують бухгалтерсько-податковий та звітний контур: у BAS відображаються доходи від оренди й компенсацій, витрати на комунальні послуги, податки, заробітна плата та банківські комісії, а через М.Е.Дос організовано електронне подання звітності та обмін окремими документами з контрагентами й контролюючими органами. Водночас у документах відсутні ознаки використання спеціалізованої системи, яка б у єдиному інформаційному середовищі відображала параметри об'єкта нерухомості, договори оренди, графіки платежів, стан розрахунків і пов'язані комунальні витрати.

Отже, навіть на прикладі обмеженої вибірки реальних документів по будівлі на просп. Науки, 30 видно, що фінансові потоки, документообіг і наявний рівень автоматизації формують фрагментовану систему управління орендою (табл. 2.3).

Таблиця 2.3 – Основні бізнес-процеси управління орендою в ТОВ «Н30»: проблеми та потреби в автоматизації

Бізнес-процес	Поточний спосіб виконання	Основні проблеми	Потреби в автоматизації бізнес-процесу
Управління договорами оренди	Договори зберігаються у вигляді файлів Word/Excel у різних папках, частина лише на комп'ютері електронній пошті	Відсутній єдиний реєстр; ризик використовувати застарілу версію; складність швидкого пошуку та контролю строків дії договорів	Єдина база договорів з пошуком, фільтрацією, статусами та фіксацією ключових дат
Облік та контроль оплат	Інформація про оплати вноситься вручну після перегляду банківських виписок; узагальнюється в таблицях	Немає оперативного доступу до боргів; легко пропустити прострочений платіж	Реєстр оплат із прив'язкою до договорів і рахунків, автоматичні статуси оплат і відображення залишку заборгованості

Продовження табл. 2.3

Бізнес-процес	Поточний спосіб виконання	Основні проблеми	Потреби в автоматизації бізнес-процесу
Нарахування орендної плати та комунальних послуг	Нарахування ведеться в окремих Excel-таблицях; менеджер вручну оновлює формули та переносить суми в рахунки	Високий ризик помилок у формулах; дублювання даних; значні витрати часу щомісяця	Автоматизоване нарахування орендної плати й комунальних послуг за налаштованими параметрами (площа, ставка, період) з формуванням рахунків
Робота з прострочками	Зв'язок із боржниками здійснюється через телефон і месенджери без єдиного списку та історії контактів	Відсутня системність у роботі з прострочками; неможливо оцінити, які дії вже проведені й з яким результатом	Формування списку заборгованостей і домовленостей, нагадування про наступні дії та контроль їх виконання
Робота із зверненнями та комунікацією з орендарями	Звернення, уточнення умов, домовленості щодо оплат та виконання робіт фіксуються в телефонних розмовах і месенджерах; іноді окремі моменти записуються у файли або блокнот	Втрачається частина історії комунікації; складно швидко відновити, про що саме домовлялися; немає контролю строків виконання домовленостей; важко передати контекст іншому менеджеру	Єдиний журнал звернень та ключових комунікацій з орендарями зі статусами, відповідальними, датами створення/закриття і коротким описом домовленостей
Звітність	Звіти формуються	Затримка в отриманні	Набір стандартних звітів

Бізнес-процес	Поточний спосіб виконання	Основні проблеми	Потреби в автоматизації бізнес-процесу
	разово, шляхом ручного зведення даних із кількох таблиць	інформації; ризик неточностей; рішення ухвалюються на основі неповної картини	по доходах, заповнюваності, боргах та окремих об'єктах із можливістю швидкого формування
Контроль технічного стану приміщень та інженерної інфраструктури	Стан приміщень контролюється епізодично: за скаргами орендарів або під час нерегулярних оглядів; інформація про інциденти не накопичується	Проблеми виявляються із запізненням; ризик незапланованих витрат на аварійні ремонти; відсутня історія подій	Автоматизований моніторинг ключових параметрів (температура, вологість, споживання ресурсів, тощо) з фіксацією подій та сповіщеннями про відхилення від норми

*Джерело:* розроблено автором

Отже, варто зазначити, що на підприємстві об'єктивно існує необхідність створення спеціалізованої системи автоматизації, наприклад за рахунок можливостей Orendly, що покликана інтегрувати дані про орендні площі, договори, платежі та комунальні послуги на базі вже існуючої облікової інфраструктури ТОВ «НЗ0». З метою узагальнення результатів аналізу бізнес-процесів ТОВ «НЗ0» доцільно виконати SWOT-аналіз, який дозволить систематизувати сильні та слабкі сторони підприємства, а також ключові можливості та загрози його розвитку. Результати SWOT-аналізу поточного стану управління орендною діяльністю ТОВ «НЗ0» наведено у табл. 2.4.

Таблиця 2.4 – матриця SWOT аналіз ТОВ «НЗ0»

Сильні сторони	Слабкі сторони
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Наявність сформованого портфеля орендарів та довгострокових договірних відносин.</li> <li>- Порівняно проста організаційна структура та оперативність прийняття рішень власником/менеджментом.</li> <li>- Гнучкість у погодженні умов оренди (індивідуальний підхід до клієнтів, можливість домовленостей).</li> <li>- Знання специфіки локального ринку оренди офісних приміщень у м. Харків.</li> <li>- Невеликий масштаб бізнесу, що полегшує комунікацію між учасниками процесу</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Відсутність комплексної автоматизації управління орендою (немає єдиної інформаційної системи).</li> <li>- Використання розрізаних Excel-таблиць, месенджерів і паперових документів для обліку договорів та платежів.</li> <li>- Висока залежність від людського фактора, ризик помилок та втрати/неактуальності даних.</li> <li>- Обмежені аналітичні можливості: складність отримання оперативної інформації про заборгованість, заповненість площ, грошові потоки.</li> </ul>

Сильні сторони	Слабкі сторони
	- Високе навантаження на окремих працівників через ручне виконання рутинних операцій
Можливості	Загрози
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Використання хмарних ERP/CRM/SaaS-рішень для автоматизації обліку договорів, нарахувань та комунікацій з орендарями.</li> <li>- Загальний тренд на цифровізацію бізнес-процесів і зростання довіри до онлайн-сервісів серед орендарів.</li> <li>- Можливість підвищити прозорість розрахунків і якість сервісу для клієнтів (особисті кабінети, автоматичні повідомлення).</li> <li>- Оптимізація витрат на адміністрування орендної діяльності та зниження операційних ризиків.</li> <li>- Розширення клієнтської бази за рахунок підвищення якості сервісу й швидкості обслуговування завдяки автоматизації</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Економічна нестабільність та воєнні ризики, що можуть знижувати платоспроможний попит на орендні офіси.</li> <li>- Ризик зростання простроченої заборгованості орендарів за відсутності належного контролю розрахунків.</li> <li>- Посилення конкуренції з боку бізнес-центрів і керуючих компаній, що вже використовують автоматизовані системи управління орендою.</li> <li>- Імовірність втрати ключових клієнтів через низьку прозорість сервісу, затримки в комунікаціях або помилки в нарахуваннях.</li> <li>- Технологічне відставання підприємства у разі відкладення рішень щодо цифровізації процесів управління орендою</li> </ul>

*Джерело:* розроблено автором

Отже, проведений аналіз показав, що поряд із наявністю певних переваг (досвід роботи на ринку оренди, сформовані відносини з орендарями, гнучкість прийняття рішень) підприємство має й суттєві слабкі сторони, пов'язані насамперед з відсутністю комплексної автоматизації управління орендою. Використання розрізнених Excel-файлів, месенджерів та паперових документів підвищує ризики помилок, затримок у прийнятті рішень та ускладнює контроль за розрахунками й грошовими потоками. За умов нестабільного зовнішнього середовища це формує додаткові загрози фінансовій стійкості підприємства.

Таким чином, результати SWOT-аналізу підтверджують, що відсутність автоматизованої системи управління орендою є ключовою стратегічною вразливістю ТОВ «НЗ0» і потребує розроблення відповідних управлінських рішень щодо автоматизації процесів. У розділі 3 буде обґрунтовано доцільність впровадження ERP-подібної SaaS-системи як інструменту мінімізації зазначених ризиків та підвищення ефективності управління орендною діяльністю.

## РОЗДІЛ 3

### ВДОСКОНАЛЕННЯ СИСТЕМИ УПРАВЛІННЯ ОРЕНДОЮ НА ОСНОВІ SAAS-СИСТЕМИ ORENDLY

#### 3.1. Обґрунтування необхідності автоматизації управління орендою в ТОВ «Н30»

Розглянуто проєкт удосконалення системи управління орендою приміщень ТОВ «Н30» шляхом упровадження хмарної інформаційної системи Orendly, що працює за моделлю програмного забезпечення як послуги (SaaS). На основі результатів попередніх розділів тут формується прикладне рішення, адаптоване до масштабу та особливостей діяльності підприємства. Послідовно розкриваються загальна концепція системи, її основні модулі та функціональні можливості, подається порівняння із наявними програмними продуктами для управління орендою нерухомості, визначаються етапи впровадження й основні ризики. Окремо розглядається очікуваний економічний та управлінський ефект від використання системи, що дає змогу обґрунтувати доцільність застосування Orendly для ТОВ «Н30».

У ТОВ «Н30» основні операції з управління орендою зосереджені у власника та одного менеджера, спеціалізованого програмного забезпечення підприємство не має. Облік договорів ведеться у вигляді окремих файлів (PDF, текстові документи, скан-копії), що зберігаються у хмарних сервісах і на робочих комп'ютерах. Частина інформації дублюється в електронних таблицях, частина залишається в листуванні електронною поштою та в месенджерах.

Нарахування орендної плати та контроль надходження платежів здійснюються переважно в Excel або Google Sheets. Менеджер вручну оновлює таблиці, формує рахунки для орендарів та звіряє оплати за банківськими виписками. Комунікація з орендарями відбувається через телефонні дзвінки, електронну пошту та Viber, звернення щодо нарахувань чи технічних проблем не фіксуються в єдиному журналі. Аналітична інформація щодо заповнюваності,

динаміки доходів і заборгованості готується епізодично, за запитом власника, на основі тих самих таблиць.

Така організація роботи призводить до низки проблем:

- інформація про договори, орендарів, платежі та звернення є розрізненою і не зберігається в єдиній базі;
- значна частина операцій виконується вручну, що збільшує навантаження на менеджера;
- існує залежність від однієї людини, яка володіє всіма файлами та історією взаємодії з орендарями;
- підвищується ризик помилок у нарахуваннях та контролі платежів;
- відсутня зручна оперативна аналітика для прийняття управлінських рішень.

За цих умов впровадження спеціалізованої системи автоматизації управління орендою є доцільним навіть для відносно невеликого об'єкта. Основні цілі проєкту впровадження системи Orendly для ТОВ «НЗ0» полягають у тому, щоб:

- упорядкувати та централізувати дані про договори, платежі та орендарів;
- зменшити обсяг ручної рутинної роботи менеджера;
- знизити ризик помилок і своєчасно виявляти прострочені платежі;
- забезпечити базову аналітику щодо заповнюваності та доходів;
- підвищити прозорість розрахунків і якість сервісу для орендарів.

Запропонована інформаційна система управління орендою приміщень Orendly будується на низці базових принципів, які визначають її структуру, порядок функціонування та вимоги до роботи з даними. Дотримання цих принципів є необхідною умовою для забезпечення надійності, прозорості та керованості процесів оренди на ТОВ «НЗ0».

SaaS (програмне забезпечення як послуга) - це модель надання програмного продукту, при якій користувач отримує готовий функціональний сервіс через інтернет без потреби у складному налаштуванні або встановленні. Уся система розміщується на стороні постачальника (у «хмарі»), а доступ до неї здійснюється через браузер або мобільний застосунок.

Для бізнесу це зручно тим, що не потрібно купувати ліцензії, займатись технічною підтримкою чи оновленням – усе забезпечує провайдер. Оплата відбувається не за володіння програмою, а за фактичне користування, що дозволяє суттєво знизити початкові витрати та підвищити гнучкість у використанні IT-рішень [7].

На відміну від класичної ліцензійної моделі, де користувач сплачує за право володіння програмним продуктом, у випадку SaaS оплата здійснюється у формі регулярних платежів за доступ до сервісу. Тобто підприємство фактично «орендує» програму, сплачуючи за період користування, а не за постійне придбання ліцензії. За потреби використання можна тимчасово призупинити, відповідно зупинивши й платежі. Такий підхід зменшує початкові витрати замовника та робить використання програмного забезпечення більш гнучким в умовах економічної нестабільності [11].

Для невеликого власника комерційної нерухомості, такого як ТОВ «НЗ0», модель SaaS є зручною тим, що не потребує створення власної IT-інфраструктури та залучення спеціалістів для супроводу програмного забезпечення. Витрати на систему управління орендою перетворюються з разових інвестицій у ліцензії та обладнання на прогнозовані операційні платежі за підпискою, які можна коригувати залежно від кількості об'єктів та активності використання. Оновлення функціоналу, виправлення помилок та підтримання працездатності системи здійснюються на стороні постачальника, що знижує технічні ризики для невеликого підприємства і дозволяє зосередитися на основній діяльності – управлінні орендними відносинами.

З технічного погляду Orendly реалізується як хмарний вебзастосунок з доступом через браузер, що не потребує встановлення програмного забезпечення на робочі місця користувачів. Інтерфейс системи проектується адаптивним, що забезпечує коректне відображення основних екранів як на настільних комп'ютерах і ноутбуках, так і на планшетах та смартфонах. Це дозволяє менеджеру з оренди й керівництву за потреби працювати із системою поза

офісом, а орендарям – отримувати доступ до своїх рахунків та звернень із мобільних пристроїв, використовуючи звичайний веббраузер.

Приципи системи Orendly полагають у такому:

1. Принцип єдиного джерела даних. Усі відомості щодо орендованих приміщень, орендарів, умов договорів, розмірів орендної плати, стану розрахунків, звернень та рішень за ними зберігаються в єдиній базі даних системи. Це дає змогу уникнути ситуацій, коли частина інформації міститься в електронних таблицях, частина – у листуванні, а частина – у паперових документах. Наявність єдиного джерела даних зменшує ймовірність розбіжностей, дублювання та втрати інформації, а також спрощує контроль за актуальністю відомостей.

2. Принцип доступу через мережу Інтернет. Система Orendly функціонує у хмарному середовищі та передбачає доступ користувачів через мережу Інтернет за допомогою стандартного веб-інтерфейсу. Це означає, що для роботи не потрібне встановлення спеціального програмного забезпечення на робочі місця. Користувачі можуть працювати із системою як з офісу, так і віддалено, за наявності підключення до мережі. Для ТОВ «НЗ0» це розширює можливості контролю за станом оренди приміщень, у тому числі для власника підприємства.

3. Принцип розмежування прав доступу. У системі передбачено ролі користувачів (власник, менеджер з оренди, орендар), кожна з яких має визначений набір прав щодо перегляду та зміни даних. Менеджер з оренди має можливість укладати та змінювати договори, формувати рахунки, реєструвати надходження коштів; орендар отримує доступ до власних договорів, рахунків, історії платежів і звернень; власник підприємства має узагальнений огляд основних показників і звітності. Чітке розмежування прав підвищує рівень захисту інформації та запобігає несанкціонованим змінам даних.

4. Принцип автоматичних сповіщень. Система передбачає автоматичне формування службових нагадувань та повідомлень щодо подій, важливих для процесу управління орендою. Зокрема, це можуть бути нагадування про наближення строку оплати, завершення терміну дії договору, реєстрацію нового

звернення, надання відповіді орендарю тощо. Використання автоматичних сповіщень зменшує обсяг ручної рутинної роботи, сприяє своєчасному виконанню зобов'язань та знижує кількість прострочок і конфліктних ситуацій.

5. Принцип ведення журналу дій користувачів. Кожна значуща дія в системі (створення чи коригування договору, виставлення рахунку, реєстрація платежу, опрацювання звернення) фіксується в журналі дій із зазначенням користувача, дати та часу. Це забезпечує можливість відтворити послідовність операцій, простежити, хто саме вносив зміни, і на які саме дані вони вплинули. Для ТОВ «НЗ0» журнал дій є інструментом внутрішнього контролю, підвищує прозорість процесів та створює підґрунтя для подальшого вдосконалення організації роботи.

У сукупності наведені принципи формують основу побудови системи Orendly як інструмента комплексної автоматизації управління орендою приміщень на ТОВ «НЗ0» та забезпечують узгодженість, надійність і контрольованість усіх основних операцій.

Розглянемо посади та обов'язки користувачів системи.

Власник/директор. Власник використовує систему для загального контролю за станом орендного бізнесу: переглядає показники заповнюваності, доходів, заборгованості та ключові звіти. На основі аналітичної інформації він ухвалює рішення щодо зміни цінової політики, умов договорів, доцільності ремонтів чи модернізації приміщень. За потреби власник може переглядати окремі договори та історію взаємодії з конкретними орендарями.

Менеджер з оренди. Менеджер є основним робочим користувачем системи: реєструє та оновлює договори оренди, вносить дані про приміщення й орендарів, формує рахунки та контролює надходження платежів. Через Orendly менеджер обробляє звернення орендарів, змінює статуси заявок і готує оперативні звіти для власника. Система стає для нього основним інструментом щоденної організації орендних процесів.

Отже, автоматизація управління орендними процесами в ТОВ «НЗ0» є об'єктивно необхідною умовою підвищення ефективності операційної діяльності підприємства, оскільки забезпечує скорочення трудомістких ручних операцій,

мінімізацію помилок та своєчасність оновлення даних щодо договорів, оплат і заповнюваності приміщень. Впровадження сучасних інформаційних систем також створює передумови для підвищення прозорості управлінських рішень, оптимізації фінансових потоків та посилення контролю за рентабельністю об'єктів нерухомості, що загалом сприяє стратегічній стабільності та конкурентоспроможності підприємства.

### 3.2 Функціональна структура та модулі системи Orendly

Система Orendly для ТОВ «НЗ0» побудована як набір взаємопов'язаних модулів, які підтримують основні процеси управління орендою приміщень.

У межах єдиного веб-інтерфейсу менеджер з оренди та керівництво отримують доступ до даних про договори, нарахування та оплати, звернення орендарів, аналітичні показники щодо заповнюваності та доходів, а також до сервісів для роботи з орендарями.

До ключових модулів системи належать:

модуль управління договорами оренди;

модуль платежів і платіжного календаря;

модуль роботи із зверненнями та комунікаціями;

модуль аналітики та звітності;

особистий кабінет орендаря;

а також модуль моніторингу технічного стану приміщень на основі IoT-рішень.

В табл. 3.1 подано перелік запропонованих модулів для створення системи автоматизації процесів підприємства ТОВ «НЗ0» у середовищі Orendly, а також подано основні їх характеристики, зазначно яку проблему вирішує процес автоматизації та зазначено очікуваний управлінський ефект.

Таблиця 3.1 – Запропоновані модулі системи Orendly для автоматизації процесів підприємства ТОВ «НЗ0»

Модуль	Основні характеристики	Яку проблему усуває	Управлінський ефект
Управління договорами	Зберігання всіх договорів оренди в електронній базі даних, запис важливих деталей договору (орендар, місцезнаходження, ставка, період, поновлення), пошук та фільтрація договорів на основі різних критеріїв, моніторинг термінів дії договорів та/або нагадування щодо поновлення або перегляду договорів.	Позбавляє від розрізнених файлів і пошуку «актуальної версії» договору в різних документах: усі угоди зберігаються в єдиному реєстрі з актуальними умовами та датами, що зменшує ризик використання застарілих даних під час поновлення.	Портфель договорів стає керованим: у будь-який момент видно, скільки активних угод, їх статус, строки дії та умови поновлення. Це зменшує ризик помилок і суттєво скорочує час на пошук та перевірку інформації.
Платежі та платіжний календар	Програмне забезпечення готує графіки орендної плати та виставляє рахунки на оплату, а також автоматично відстежує платежі (заплановані, сплачені та прострочені) відповідно до договору кожного орендаря. Воно відображає платіжний календар для всіх орендарів та нагадує менеджерам і орендарям про дати платежів та борги.	Ручний аналіз нарахувань у Excel і постійне звіряння оплат за банківськими виписками. Менеджер сам відстежує, хто і коли заплатив, легко пропустити прострочений платіж, немає одного місця, де видно актуальні борги та очікувані надходження.	Дозволяє системно працювати з простроченими платежами: борги вчасно виявляються, посилюється відповідальність орендарів щодо оплат, скорочується обсяг ручних рутинних операцій менеджера та підвищується передбачуваність грошових потоків для власника.
Запити та комунікації	Забезпечує єдину точку для всіх звернень орендарів. Кожен запит автоматично реєструється, отримує номер, відповідального, статус і термін виконання. У модулі зберігається повна історія листування й дій за запитом – від першого звернення до його закриття.	Дзвінки відбуваються безсистемно, а листування відбувається в різних месенджерах, деякі домовленості губляться, неможливо швидко перезапустити виконання певного запиту, ускладнюється контроль виконання роботи технічною службою	Підвищення прозорості взаємодії з орендарями; зменшення кількості конфліктних ситуацій, коли одна сторона щось не сказала, покращений контроль за виконанням запитів; можливість аналізу типових проблем та планування превентивних заходів.

Джерело: розроблено автором

Продовження табл. 3.1

Модуль	Основні характеристики	Яку проблему усуває	Управлінський ефект
Аналітика та звітність	Інструмент можна використовувати для виконання кількох завдань одночасно, таких як створення інформаційної панелі, яка показує, скільки кімнат зайнято за одиницю часу, суму доходу та боргу за одиницю часу, а також кількість прострочених платежів. Система генеруватиме щомісячні, щоквартальні, а також річні звіти. Також можна генерувати звіти на основі заданих об'єктів нерухомості.	Модуль позбавляє необхідності готувати кілька звітів у вигляді електронних таблиць і також полегшує розумінням того, як зміни тарифів та заповнюваності вплинуть на дохід. Ця аналітика надає менеджерам необхідні дані для прийняття більше зважених рішень щодо управління об'єктами.	Це дозволяє менеджерам приймати кращі рішення щодо вартості оренди та інвестицій у приміщення. Це також допомагає швидко виявляти зростаючу заборгованість та обсяг невикористаних площ. Модуль дозволяє затверджувати запити на модернізацію та коригувати бізнес-політику на основі цифр, а не інтуїції
Модуль кабінет орендаря	Надає орендарю структурований доступ до власних договорів, характеристик приміщень, нарахувань, оплат і поточної заборгованості в єдиному інтерфейсі системи. Містить календар ключових дат (платежі, пролонгація/закінчення договору), історію звернень та форму для створення нових запитів.	Зменшує потребу орендарів звертатися до менеджера з базових фінансових питань, скорочує обсяг неформальних комунікацій (дзвінки, месенджери), знижує ризик непорозумінь через відсутність актуальної інформації про платежі та борг.	Знижує операційне навантаження на менеджерів, вивільняючи час для вирішення нетипових та стратегічніших завдань, підвищує прозорість розрахунків і рівень задоволеності орендарів сервісом.
Модуль IoT	Модуль отримує дані від мережі датчиків (температури, вологості, протікання, диму, споживання електроенергії тощо), встановлених у приміщеннях, агрегує їх і відображає у вигляді зручних панелей та графіків. На основі заданих порогових значень система автоматично формує попередження про відхилення параметрів і фіксує історію всіх інцидентів.	Усуває проблему несистемного контролю технічного стану приміщень, коли несправності виявляються випадково, а реакція на критичні події запізнюється; забезпечує можливість переглядати споживання ресурсів та стан середовища по кожному об'єкту в єдиному інтерфейсі.	Дозволяє зменшити втрати від аварійних ситуацій і їхніх наслідків, підвищує керованість технічним станом об'єкта, створює базу даних для аналізу причин інцидентів і обґрунтування інвестицій у модернізацію та профілактичні заходи.

*Джерело:* розроблено автором

На рис. 3.1 подано макет екрану SaaS-платформи Orendly.

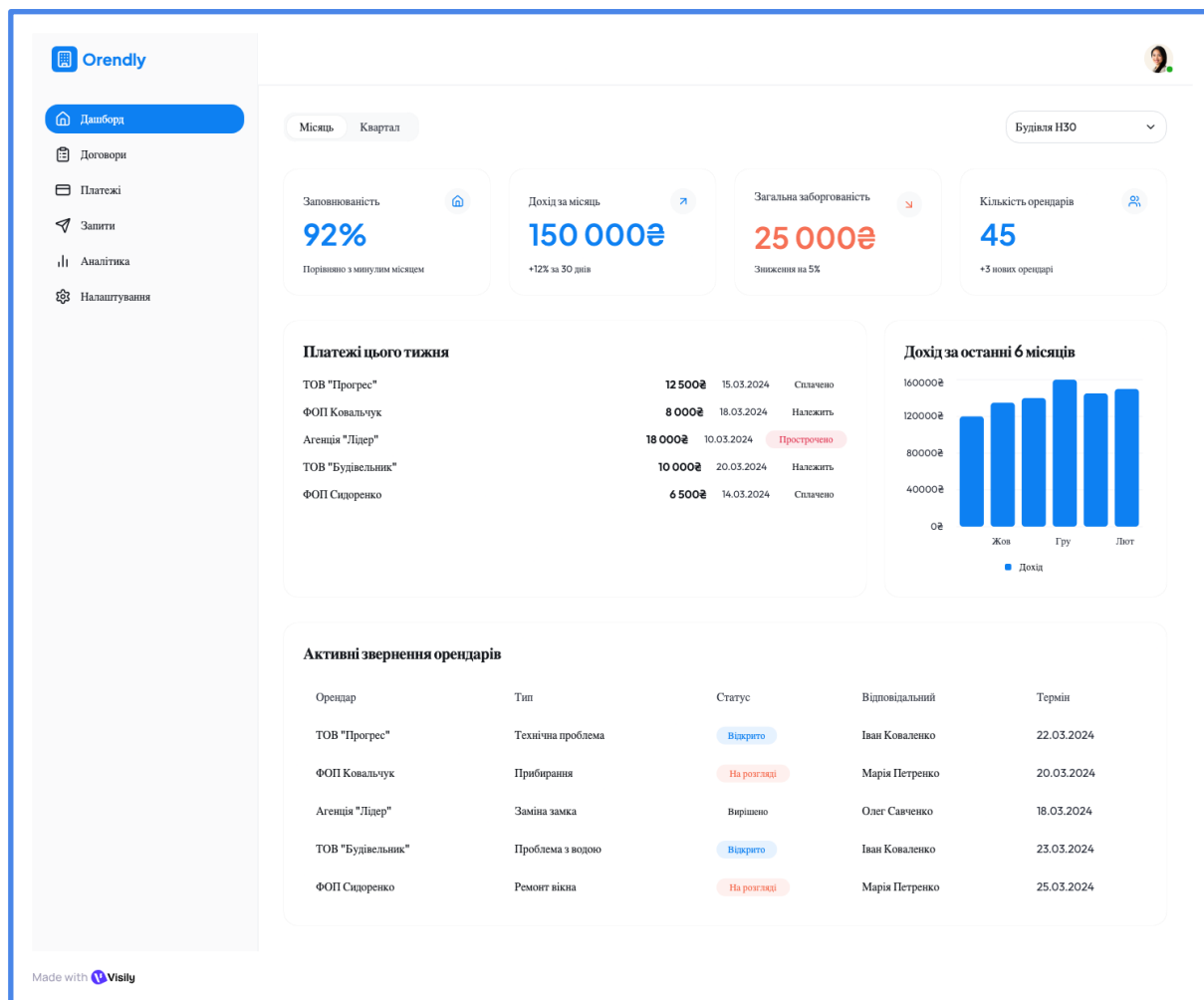


Рис. 3.1 – Макет головного екрану SaaS-платформи Orendly

Варто зазначити, що система автоматизації дуже проста і зрозуміла. емонструє структурований макет головного екрану SaaS-платформи Orendly, який відображає ключові елементи інформаційного інтерфейсу, необхідні для оперативного управління орендними процесами. Представлене рішення характеризується високим рівнем візуальної організованості та передбачає швидкий доступ до показників заповнюваності, фінансових надходжень, статусів приміщень і активних договорів оренди. Інтерфейс забезпечує зручність навігації, мінімізує часові витрати користувача на пошук критично важливої інформації та сприяє підвищенню прозорості управлінських рішень. У цілому макет відповідає

вимогам сучасних цифрових платформ та демонструє потенціал системи Orendly як інструмента комплексної автоматизації орендної діяльності.

На рис. 3.2 зображено інтерфейс особистого кабінету орендаря в системі Orendly, через який користувач може переглядати умови свого договору оренди, реквізити приміщення, отримані рахунки та статус їх оплати, а також історію звернень і надсилати нові запити менеджеру з оренди.

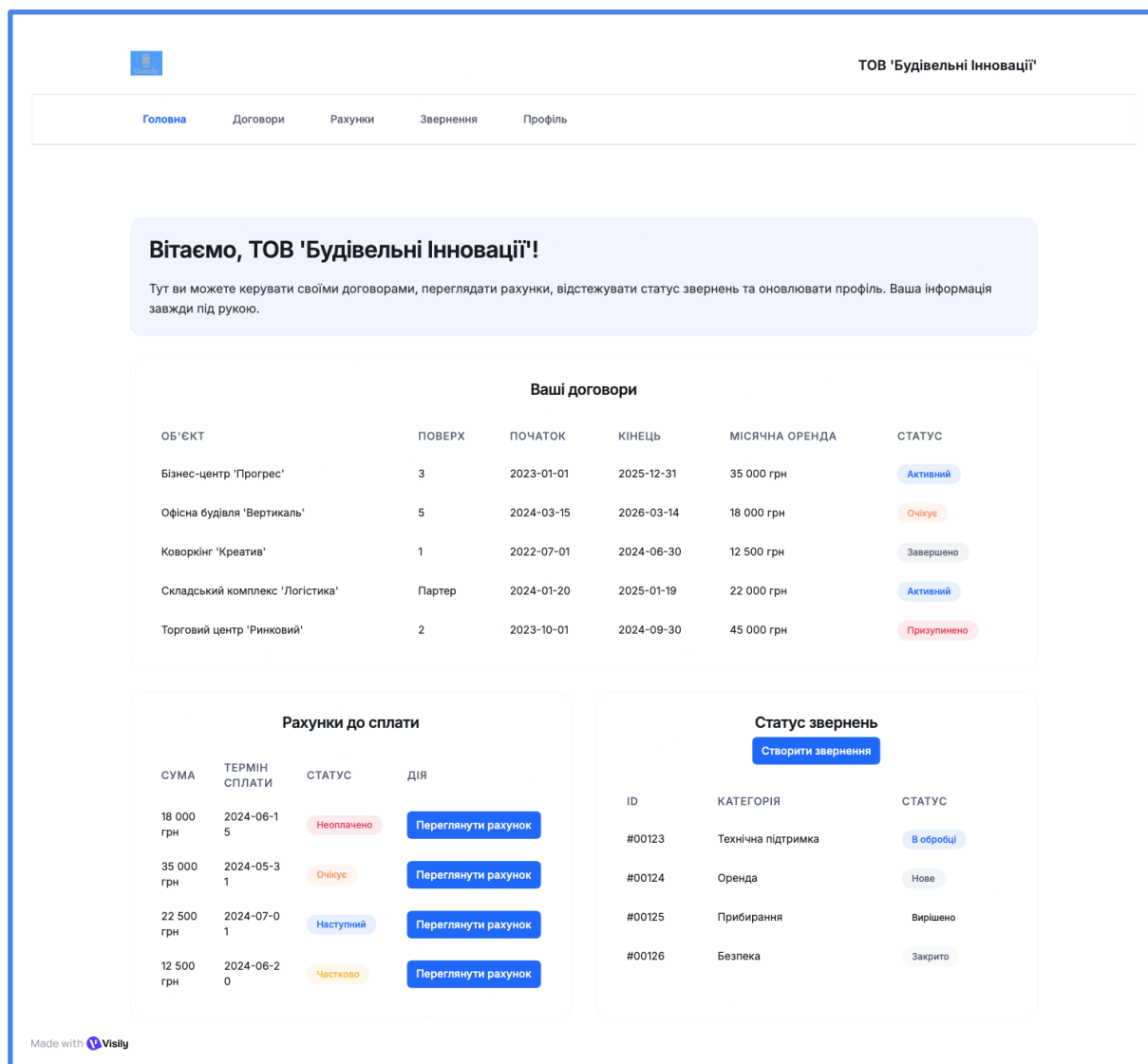


Рис. 3.2 – Макет особистого кабінету орендаря в системі Orendly

Узагальнену функціональну схему взаємодії модулів системи Orendly та їх інтеграції з BAS «Бухгалтерія» і М.Е.Дос наведено на рис. 3.3.

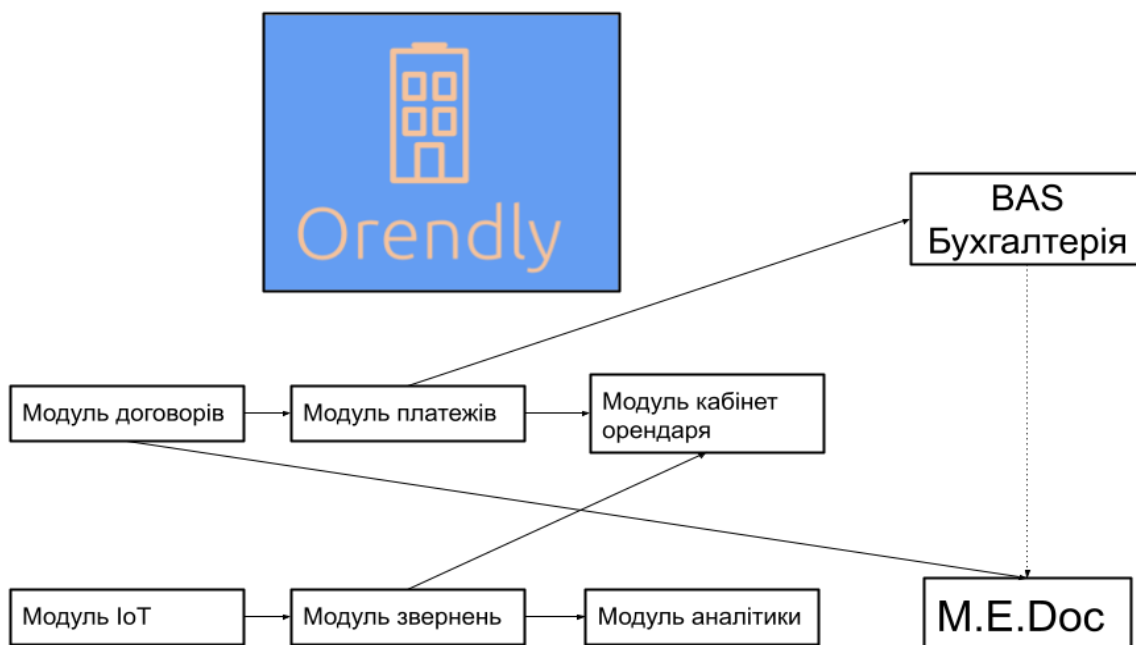


Рис. 3.3 – Функціональна схема модулів SaaS-системи Orendly та їх інтеграції з BAS «Бухгалтерія» і системою M.E.Doc.

*Джерело:* розроблено автором

На рис. 3.3. представлена архітектура, що демонструє чіткий розподіл функцій між внутрішніми модулями платформи – обліком договорів, нарахуваннями орендної плати, моніторингом платежів, аналітикою та управлінням приміщеннями – а також механізми інтеграції, які забезпечують синхронізацію фінансових даних, автоматизоване формування первинних документів і своєчасний обмін інформацією між системами. Така структура дозволяє підвищити точність даних, знизити ризики дублювання інформації та прискорити бізнес-процеси, що загалом підсилює ефективність управління орендними операціями та сприяє цифровій трансформації підприємства.

Варто зазначити, що для підприємства ТОВ «Н30» варто використовувати такі сценарії роботи, що розглянуто далі у модулях SaaS-системи Orendly.

Модуль «Управління договорами». Робота з модулем «Управління договорами» починається з того, що менеджер створює картку договору: обирає орендаря, приміщення та вносить основні умови. Після збереження договору система автоматично включає його до загального переліку чинних угод. Коли

виникає потреба знайти конкретний договір, менеджер відкриває список і через пошук або фільтри швидко переходить до потрібної картки. Окремо він може переглядати перелік договорів, строк дії яких наближається до завершення, і, виходячи з цього, завчасно планувати продовження або зміну умов.

Модуль «Платежі та платіжний календар». У модулі «Платежі та платіжний календар» система, спираючись на умови договорів, формує для кожного орендаря послідовність запланованих платежів. Менеджер відкриває календар і бачить, які суми мають бути сплачені у поточному та наступних періодах. Після надходження коштів він відзначає оплату, і відповідний запис у календарі змінює свій статус. У випадку прострочення сума залишається в окремому переліку боргів, що дозволяє швидко зорієнтуватися, з ким необхідно провести додаткову роботу.

Модуль «Запити та комунікації». Сценарій роботи з модулем «Запити та комунікації» може починатися як з боку орендаря, так і з боку менеджера. Орендар створює звернення через свій кабінет, або менеджер реєструє отриманий телефоном чи особисто запит. Після цього система відкриває картку звернення, де фіксується відповідальний виконавець і поточний статус. У процесі опрацювання до картки послідовно додаються коментарі, проміжні результати та кінцеве рішення. Коли запит виконано, його статус змінюється на «закритий», але вся історія залишається доступною для подальшого аналізу.

Модуль «Аналітика та звітність». У модулі «Аналітика та звітність» менеджер або власник відкриває оглядову панель, де система у зручній формі показує основні показники: заповнюваність приміщень, доходи, заборгованість, кількість звернень тощо. За потреби користувач деталізує інформацію – наприклад, обирає певний період або конкретний об'єкт. На основі цих даних формуються типові звіти за місяць, квартал чи рік, які можна використовувати для внутрішнього аналізу або подання власнику. За необхідності користувач будує додаткові вибірки, щоб оцінити вплив зміни ставок, умов договорів чи рівня заповнюваності на фінансові результати.

Модуль «Кабінет орендаря». У модулі «Кабінет орендаря» робота починається з авторизації орендаря за наданими доступами. Після входу він

бачить перелік своїх договорів, нарахувань та фактичних оплат, а також короткий підсумок поточного стану розрахунків. Орендар може переглянути календар майбутніх платежів, сформувавши запит щодо рахунку чи умов договору й одразу відстежувати, на якому етапі перебуває його опрацювання. Таким чином частина типових запитань знімається без участі менеджера, а сам орендар має постійний доступ до необхідної для нього інформації.

Модуль «Моніторинг IoT». У модулі моніторингу інженерних параметрів (IoT) система отримує дані від встановлених у приміщеннях датчиків (температури, вологості, протікання, диму, споживання електроенергії тощо) та відображає їх у вигляді зручних показників у часі. Менеджер або власник може відкрити відповідну панель і побачити поточний стан приміщень, а також виявити відхилення від нормальних значень, наприклад різке зростання температури чи появу сигналу про протікання. За заданими порогами система формує автоматичні попередження, які сигналізують про потенційно небезпечні ситуації та потребу оперативного втручання. Після усунення проблеми історія події залишається в системі, що дає змогу аналізувати причини інцидентів, оцінювати пов'язані витрати та планувати превентивні заходи (модернізацію обладнання, додаткові перевірки тощо).

Таким чином, функціональна структура Orendly охоплює всі ключові процеси управління орендою в ТОВ «НЗ0» – від укладання й супроводу договорів до контролю платежів, роботи із зверненнями та отримання узагальненої аналітики. Використання взаємопов'язаних модулів дає змогу замінити розрізнені таблиці та листування цілісною системою, у якій дані фіксуються один раз і надалі використовуються в різних розрізах. Також варто здійснити порівняння можливостей Orendly з альтернативними програмними рішеннями та оцінити економічний і управлінський ефект від впровадження системи автоматизації процесів для підприємства ТОВ «НЗ0».

У процесі вибору рішення для автоматизації управління орендою приміщень ТОВ «НЗ0» доцільно порівняти розроблювану систему Orendly з наявними на ринку програмними продуктами, які можуть потенційно використовуватися для аналогічних завдань. Для цього розглянуто спеціалізовану конфігурацію BAS

«Оренда та управління нерухомістю», що доповнює вже впроваджене на підприємстві середовище BAS, а також хмарний сервіс Bidrento, орієнтований на власників і керуючі компанії з портфелем об'єктів комерційної нерухомості.

Порівняння зосереджується на цільовому користувачі, способі впровадження, функціональних можливостях та доцільності використання для невеликого офісного центру масштабу ТОВ «Н30» (див. табл. 3.2).

Таблиця 3.2 – Порівняння платформи Orendly з існуючими рішеннями для управління комерційною нерухомістю

Критерій	BAS «Оренда та управління нерухомістю»	Bidrento	Orendly
Цільовий користувач і масштаб	Призначена для підприємств з великим портфелем комерційної нерухомості та власною бухгалтерією й IT-підтримкою	Орієнтована на професійних орендодавців і керуючі компанії, які управляють десятками або сотнями об'єктів	Розробляється для невеликого власника однієї офісної будівлі, як у випадку ТОВ «Н30» (приблизно 500 м <sup>2</sup> і 5–10 орендарів)
Спосіб впровадження	Ліцензійна система, що встановлюється і налаштовується через партнера, потребує супроводу та може розміщуватися на власному або орендованому сервері	Хмарний сервіс із доступом через інтернет, оплата здійснюється у вигляді періодичної абонентської плати	Передбачається як легка хмарна платформа з доступом через веб-інтерфейс без потреби у власних серверах
Основні функції управління орендою	Реєстр об'єктів і договорів, автоматичні нарахування орендної плати й супутніх витрат, формування рахунків та актів, облік заборгованості з інтеграцією в бухгалтерію	Зберігання договорів, автоматичне виставлення рахунків, облік надходжень і боргів, можливість врахування комунальних платежів та інтеграція з іншими системами	Єдиний реєстр договорів і орендарів, простий платіжний календар, автоматичне формування рахунків за шаблоном та контроль статусу «сплачено / прострочено»
Доцільність використання для невеликого офісного центру	Забезпечує широкий функціонал, але впровадження і супровід є відносно дорогими й складними для невеликого об'єкта з обмеженою кількістю орендарів	Більш доцільна для великих портфелів; для одного невеликого бізнес-центру модель оплати та обсяг функцій можуть бути надмірними	Спроектвана спеціально під потреби ТОВ «Н30»: мінімально необхідні модулі, простий інтерфейс і акцент на щоденній роботі менеджера та прозорості розрахунків

Джерело: розроблено автором

Аналізуючи дані табл. 3.2 варто зазначити, що програмний продукт BAS «Оренда та управління нерухомістю» є спеціалізованою конфігурацією лінійки BAS, призначеною для обліку операцій з оренди, управління договорами, нарахуваннями та розрахунками з орендарями. Рішення орієнтоване насамперед на підприємства, які вже використовують BAS для бухгалтерського та податкового обліку, і дозволяє вести облік оренди у єдиному програмному середовищі. У ТОВ «Н30» програмний продукт BAS уже застосовується для ведення бухгалтерського та податкового обліку, тому це програмне середовище є для підприємства знайомим, але системного підходу до автоматизації процесів не було застосовано, що є суттєвим недоліком системи управління на підприємстві.

Bidrento, це спеціалізований сервіс для управління орендою житлової та комерційної нерухомості, що надається у формі доступу через інтернет. Сервіс поєднує ведення договорів, нарахування та контроль платежів, роботу із зверненнями орендарів та базову аналітику щодо заповнюваності й доходів. Bidrento орієнтований насамперед на власників і керуючі компанії на європейському ринку, пропонуючи готовий набір інструментів для централізованого управління портфелем об'єктів.

Проведений огляд показав, що наявні програмні продукти для управління орендою або є надмірно складними для масштабу ТОВ «Н30», або орієнтовані на інший ринок. Конфігурація BAS «Оренда та управління нерухомістю» логічно доповнює систему обліку BAS, яка вже використовується підприємством, однак передбачає розширений контур функцій, розрахований на більші портфелі нерухомості та складнішу структуру управління. Для ТОВ «Н30» із площею близько 500 м<sup>2</sup> та 5–10 орендарями це означає зайву функціональну «вагу», додаткові витрати на впровадження, налаштування та навчання персоналу, тоді як частина можливостей залишатиметься невикористаною.

Сервіс Bidrento працює за моделлю підписки в іноземній валюті. Це створює додаткові витрати та валютні ризики, а також ускладнює інтеграцію з українською системою бухгалтерського та податкового обліку. Використання інтерфейсу іноземною мовою, відмінності у підходах до розрахунків та

відсутність прямої інтеграції з уже наявним середовищем BAS обмежують практичну зручність цього рішення для невеликого підприємства таких як ТОВ «Н30».

На цьому фоні запропонована система Orendly є більш логічним варіантом саме для ТОВ «Н30», оскільки спроектована під конкретні бізнес-процеси управління орендою в одному офісному об'єкті. Вона охоплює лише ті модулі, які дійсно потрібні (договори, платежі, звернення, аналітика, кабінет орендаря), має простий інтерфейс для менеджера та орендарів і може бути інтегрована з чинною системою обліку через обмін даними. Це дає можливість зменшити витрати на впровадження, уникнути надлишкової складності та підвищити прийнятність рішення для користувачів, які не мають спеціальної ІТ-підготовки.

Важливо й те, що Orendly розробляється як хмарна система з потенційною можливістю використання кількома клієнтами. За рахунок типової структури модулів та налаштовуваних довідників це рішення може бути надалі тиражоване для інших власників невеликих бізнес-центрів або окремих офісних будівель. Таким чином, система виступає не лише засобом удосконалення управління орендою на ТОВ «Н30», а й потенційною основою для створення окремого SaaS-продукту, який може приносити додатковий економічний ефект у перспективі.

Узагальнюючи результати порівняння, можна зробити висновок, що BAS «Оренда та управління нерухомістю» і Vidrento пропонують розширений функціонал, розрахований передусім на більші портфелі нерухомості та більш складну організаційну структуру, що зумовлює вищі витрати на впровадження та супровід і наявність зайвих для ТОВ «Н30» можливостей. Orendly, навпаки, спроектована під конкретні процеси невеликого підприємця та поєднує необхідний мінімум модулів, простий інтерфейс і можливість інтеграції з чинною системою обліку BAS. Це робить її більш доцільним варіантом для автоматизації управління орендою в ТОВ «Н30» та обґрунтовує подальшу розробку й впровадження саме цього рішення.

### 3.3. План впровадження Orendly у ТОВ «НЗ0», ризики, ефективність та перспективи розвитку системи

Впровадження хмарної системи Orendly для ТОВ «НЗ0» доцільно розглядати як поетапний проєкт організаційних та технологічних змін. Для мінімізації ризиків і забезпечення керованості процесу запуску системи необхідно визначити послідовність основних етапів робіт, їх зміст, відповідальних осіб, орієнтовну тривалість і очікувані результати (див. табл. 3.3).

Також, впровадження передбачає чіткий розподіл відповідальності між власником підприємства, менеджером з оренди та ІТ-постачальником.

Власник визначає цілі впровадження, затверджує бюджет та ухвалює ключові управлінські рішення щодо використання системи.

Менеджер з оренди формує практичні вимоги до функціоналу, бере участь у тестуванні та забезпечує щоденну роботу із системою після запуску.

ІТ-компанія відповідає за розроблення, налаштування, технічний супровід системи та первинне навчання користувачів.

Такий розподіл функцій підвищує керованість процесом впровадження та зменшує ризик організаційних збоїв.

Таблиця 3.3 – Поетапний план впровадження системи Orendly для підприємства ТОВ «Н30»

Назва етапу	Зміст робіт	Відповідальні	Орієнтовна тривалість	Очікуваний результат
Оцінка поточної ситуації	Збір даних про чинні договори, нарахування, комунікації з орендарями та звітність; виявлення проблем і «вузьких місць»; формування вимог і побажань до нової системи.	Власник/директор ТОВ «Н30», менеджер з оренди, за потреби – консультант або бізнес-аналітик ІТ-компанії.	2–4 тижні (≈0,5–1 міс.)	Сформований аналіз функціональних та нефункціональних вимог до системи Orendly.
Збір вимог і ТЗ	Оформлення вимог у вигляді технічних специфікацій: модулі, ролі, бізнес-процеси, звіти; узгодження пріоритетів; уточнення бюджету та строків розробки.	Власник/директор (клієнт), менеджер з оренди (ключовий користувач), керівник проекту та аналітик ІТ-компанії.	2–4 тижні (≈0,5–1 міс.)	Узгоджене технічне визначення системи та структура робочого плану (основа для договору з ІТ-компанією).
Розробка та налаштування	Реалізація функціоналу згідно зі специфікаціями: модулі договорів, нарахувань, боргів, запитів та звітів; налаштування ролей, довідників, шаблонів, хостингу тощо.	Розробники, тестувальники, аналітики ІТ-компанії; з боку ТОВ «Н30» – власник або менеджер з оренди.	6 - 12 тижнів (≈1,5–3 міс.)	Робоча версія Orendly, придатна для першої експлуатації та експериментів.
Тестування	Перевірка роботи системи на реальних договорах; тестування ключових операцій; фіксація недоробок та побажань.	Менеджер з оренди, представник власників, тестувальник/аналітик, команда ІТ-компанії.	2–4 тижні (≈0,5–1 міс.)	Система, що працює з реальними даними, або перелік змін перед повномасштабним запуском.
Навчання користувачів	Проведення навчання для власника, менеджера з оренди, за потреби – технічної служби та окремих орендарів; демонстрація сценаріїв;	Представник ІТ-компанії (тренер/аналітик); з боку ТОВ «Н30» – власник та менеджер з оренди.	1–2 тижні (≈0,25–0,5 міс.)	Користувачі володіють базовими навичками роботи в Orendly і можуть виконувати основні операції самостійно.

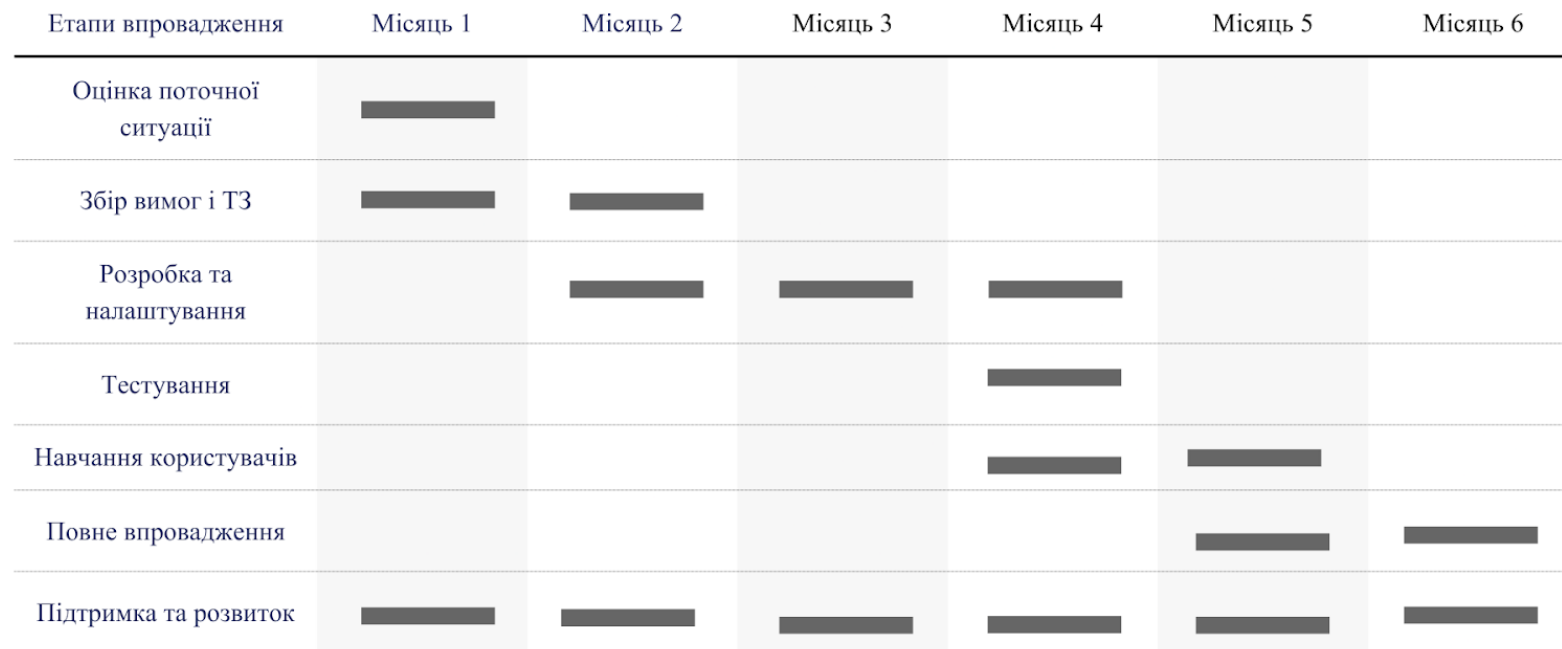
Джерело: розроблено автором

Продовження табл. 3.3

Назва етапу	Зміст робіт	Відповідальні	Орієнтовна тривалість	Очікуваний результат
Повне впровадження	Міграція даних (договори, орендарі, нарахування, борги) в Orendly; перенесення щоденних операцій у систему; відмова від Excel як основного інструменту обліку.	Менеджер з оренди (основний користувач), власник (спонсор і контролер), ІТ-компанія (супровід запуску).	2–4 тижні (≈0,5–1 міс.)	Orendly виконує більшість операцій з управління орендою, система використовується в щоденній роботі.
Підтримка та розвиток	Моніторинг стабільності, усунення збоїв, покращення інтерфейсу, опрацювання звернень користувачів щодо нових функцій	ІТ-компанія (служба підтримки, розробники), власник ТОВ «НЗ0», менеджер з оренди (збір відгуків).	Увесь період експлуатації	Orendly стабільно працює та розвивається відповідно до потреб бізнесу.

*Джерело:* розроблено автором

Як видно з табл. 3.3, впровадження системи Orendly включає низку послідовних етапів, частина з яких може виконуватися паралельно та має різну тривалість. З метою наочного відображення їх реалізації в часі на основі наведених оцінок сформовано орієнтовний календарний графік. Діаграма Ганта на рис. 3.4 демонструє послідовність та можливі перекриття етапів у межах шестимісячного горизонту впровадження системи.



*Джерело:* розроблено автором

Рисунок 3.4 - Діаграма Ганта поетапного впровадження системи Orendly у ТОВ «НЗ0»

У табл. 3.4 подано перелік ризиків впровадження системи Orendly для підприємств ТОВ «НЗ0». Запровадження хмарної інформаційної системи Orendly в ТОВ «НЗ0» розглядається як окремий проєкт організаційних змін, що пов'язаний із низкою ризиків. Варто зазначити, що означені ризики стосуються як поведінкових аспектів (готовність користувачів змінювати звичний спосіб роботи), так і технічних (перенесення даних, надійність інфраструктури, інформаційна безпека) та економічних факторів (дотримання строків і бюджету проєкту). Виділено основні ризики, характерні для впровадження Orendly в умовах ТОВ «НЗ0», наведено їх можливі наслідки для підприємства, а також запропоновано перелік заходів щодо мінімізації негативного впливу означених ризиків.

Таблиця 3.4 – Перелік ризиків впровадження системи Orendly

Ризик	Причина	Можливі наслідки	Запобіжні заходи
Спротив або низька залученість користувачів	Працівникам не подобається нова система, вони не хочуть змінювати звичний спосіб роботи	Система не використовуватиметься за призначенням або не використовуватиметься повністю	Провести етап навчання та показати що система корисна; залучити співробітників до процесу визначення потреб; впроваджувати систему поетапно
Помилки при перенесенні даних з Excel та паперових договорів	Історичні дані збираються вручну, документи існують у декількох форматах, немає єдиного шаблону.	Неправильні значення орендної плати, помилки в договорах, неточні значення боргу та можливі скарги з боку орендарів	Впорядкування даних перед перенесенням; подвійна перевірка критичних полів (ставка, термін, орендар); пробне перенесення невеликої кількості договорів
Недостатнє розуміння вимог до ІТ-компанії	Потреби формулюються фрагментарно; немає офіційного технічного проєкту, з яким усі погоджуються; побажання змінюються вже в процесі розробки	Можна отримати функціонал, який не відповідає реальним потребам; додаткові витрати на виправлення; більше часу потрібно для встановлення системи	Підготовка структурованого ТЗ; письмове затвердження вимог перед початком розробки; визначення пріоритетів функціональності ; регулярні зустрічі з ІТ-компанією для обговорення деталей.
Порушення	один спільний	Сторонні співробітники	Сособисті логіни для

Ризик	Причина	Можливі наслідки	Запобіжні заходи
конфіденційності даних орендарів	обліковий запис на кількох людей; відсутні правила, хто що має бачити; у системі зберігаються суми оплат і боргів, контакти орендарів	бачать інформацію, яку не повинні; втрата довіри орендарів, репутаційні ризики	кожного; мінімальне розмежування прав доступу; заборона використання спільних облікових записів і передачі паролів

*Джерело:* розроблено автором

Узагальнюючи наведений аналіз, можна зазначити, що найбільш суттєвими для ТОВ «НЗ0» є ризики, пов'язані зі спротивом користувачів, некоректним формулюванням вимог до ІТ-підрядника, а також помилками під час перенесення історичних даних. Технічні ризики доступності хмарної платформи та інформаційної безпеки, так само як і ризики перевищення строків і бюджету, можуть бути знижені завдяки вибору надійного постачальника, підготовці структурованого технічного завдання, резервуванню ресурсів та організації навчання користувачів. За умови реалізації запропонованих заходів мінімізації сукупний рівень ризику впровадження Orendly можна вважати прийнятним і таким, що не нівелює очікувані економічні та управлінські вигоди, які оцінюються в наступному підрозділі.

Оцінка ефективності впровадження інформаційної системи Orendly в ТОВ «НЗ0» ґрунтується на порівнянні поточного стану організації роботи з орендою приміщень та очікуваного стану після автоматизації ключових процесів. Оскільки система розробляється як проєктне рішення і на момент написання роботи повний цикл її експлуатації ще не відбувся, розрахунки мають характер обґрунтованої моделі на основі експертних припущень. При цьому використовуються консервативні оцінки, що спираються на типові показники втрат часу та помилок в умовах розрізнених інструментів управління, наведені в галузевих дослідженнях цифрової трансформації малого бізнесу, з адаптацією до масштабу діяльності ТОВ «НЗ0».

У межах підходу виділяються кілька основних компонентів економічного ефекту. По-перше, це економія робочого часу менеджера з оренди та бухгалтера за рахунок скорочення ручних операцій (внесення даних у таблиці, пошук

договорів і листування, підготовка рахунків і звітів) та зменшення кількості коригувань через неточності. По-друге, ураховується зменшення втрат, пов'язаних із простроченими платежами орендарів, завдяки централізованому обліку нарахувань, автоматизованим нагадуванням і кращій прозорості стану розрахунків. По-третє, до ефекту відноситься скорочення часу на підготовку управлінської звітності про заповнюваність приміщень, структуру доходів та боргів. Окремі нематеріальні результати щодо покращення іміджу, підвищення стійкості бізнес-процесів оглядово розглянуто далі в пп. 3.3 і варто зазначити, що до прямого грошового ефекту не включаються.

Для формалізації вихідних припущень сформовано табл. 3.5 основних параметрів, що використовуються в розрахунках економічного ефекту. До неї, зокрема, належать: середня місячна заробітна плата менеджера з оренди та бухгалтера (на підставі внутрішніх даних та ринкових оцінок), нормативний фонд робочого часу на місяць, поточний орієнтовний обсяг часу на рутинні операції до впровадження системи та очікувана економія часу після її запровадження, поточна частка прострочених платежів у загальному обсязі нарахувань і прогнозоване її зменшення, а також середній річний обсяг доходів від оренди. Окремими рядками вносяться орієнтовні витрати на розробку та впровадження Orendly, а також щорічні витрати на підтримку та хостинг системи.

Таблиця 3.5 – Основні вихідні припущення для розрахунку економічного ефекту впровадження Orendly в ТОВ «Н30»

Параметр	Базове значення	Одиниця виміру	Коментар
Кількість орендарів	8	орендарів	Середнє значення в діапазоні 5–10 орендарів
Річний дохід від оренди	2 100 000	грн/рік	Дохід від усіх приміщень
Місячна зарплата менеджера з оренди	25 000	грн/міс	Орієнтовна ринкова винагорода для малого бізнесу
Місячна зарплата бухгалтера	30 000	грн/міс	Повна ставка; у розрахунках враховується лише частина часу, пов'язана з орендою
Нормативний фонд робочого часу на місяць	168	год/міс	Стандартне значення (21 робочий день × 8 годин)

Параметр	Базове значення	Одиниця виміру	Коментар
Поточні витрати часу менеджера на рутинні операції (до)	35	год/міс	Внесення даних у таблиці, пошук договорів, ручні нагадування
Очікувані витрати часу менеджера після впровадження Orendly	20	год/міс	Частина операцій автоматизується, лишається контроль і виняткові ситуації
Поточні витрати часу бухгалтера на операції з орендою (до)	12	год/міс	Формування рахунків, акти, звіряння розрахунків по оренді
Очікувані витрати часу бухгалтера після впровадження	6	год/міс	Частина документів формується автоматично, менше коригувань
Поточні витрати часу керівника на підготовку звітності (до)	8	год/міс	Зведення даних по заповнюваності, доходах, боргах із різних джерел
Очікувані витрати часу керівника після впровадження	3	год/міс	Звіти формуються на основі даних системи
Частка нарахувань з простроченням понад 10 днів	15	% від нарахувань	Консервативна оцінка для невеликого портфеля оренди
Очікувана частка нарахувань з простроченням понад 10 днів	8	% від нарахувань	Зменшення за рахунок нагадувань і прозорості стану розрахунків

*Джерело: розроблено автором*

Продовження табл. 3.5

Параметр	Базове значення	Одиниця виміру	Коментар
Ставка вартості капіталу / альтернативна дохідність	15	% річних	Використовується для оцінки вартості коштів, «заморожених» у простроченій дебіторці
Одноразові витрати на розробку Orendly	120 000	грн	Оцінка вартості проекту з урахуванням розробки, налаштування та навчання
Щомісячні витрати на підтримку та системи	3 000	грн/міс	Включає хостинг, резервне копіювання, дрібні оновлення; у розрахунках – 36 000 грн/рік

На основі зазначених припущень складено табл. 3.6 із розрахунком річного економічного ефекту від впровадження системи Orendly в ТОВ «НЗ0».

Таблиця 3.6 – Економічний ефект запровадження рекомендації для ТОВ «НЗ0»

№	Стаття	Показник до впровадження	Показник після впровадження	Різниця	Формула розрахунку	Результат, грн/рік
---	--------	--------------------------	-----------------------------	---------	--------------------	--------------------

№	Стаття	Показник до впровадження	Показник після впровадження	Різниця	Формула розрахунку	Результат, грн/рік
1	Економія часу менеджера оренди	35 год/міс	20 год/міс	Економія 15 год/міс ( $\Delta T_m = 35 - 20$ )	$15 \times (25\,000 / 168) \times 12$	26 790
2	Економія часу бухгалтера	12 год/міс	6 год/міс	Економія 6 год/міс ( $\Delta T_b = 12 - 6$ )	$6 \times (30\,000 / 168) \times 12$	12 860
3	Зменшення втрат від прострочених платежів	15 % нарахувань із простроченням понад 10 днів	8 % нарахувань із простроченням понад 10 днів	Скорочення частки прострочок на 7 п.п. (15 % $\rightarrow$ 8 %)	$(0,15 - 0,08) \times 2\,100\,000 \times 0,15$	22 050
4	Разом річний економічний ефект (до врахування витрат на підтримку)	–	–	Сума ефектів за рядками 1–3	рядок 1 + рядок 2 + рядок 3	61 700
5	Щорічні витрати на підтримку Orendly	0	3 000 грн/міс	Нова постійна витрата	$3\,000 \times 12$	36 000
6	Чистий річний економічний ефект (без урахування одноразових витрат)	–	–	Рядок 4 – рядок 5	$61\,700 - 36\,000$	25 700

У табл. 3.6 для кожного виду ефекту (економія часу менеджера, економія часу бухгалтера, зменшення втрат від прострочених платежів, скорочення трудомісткості підготовки управлінської звітності) визначені показники «до» та «після» впровадження, розраховується різниця у натуральному вираженні (години, відсоткові пункти, сума простроченої заборгованості) та перерахунок цієї різниці у грошовий еквівалент за рік. Окремим блоком у тій самій таблиці відображаються витрати на впровадження та щорічну підтримку системи. Підсумковим показником є чистий економічний ефект, який визначається як різниця між сумарною річною економією та сумою відповідних витрат і використовується для подальших висновків щодо доцільності впровадження рішення.

Розрахунок економічного ефекту впровадження Orendly. Зведені результати розрахунку річного економічного ефекту від впровадження системи Orendly в ТОВ «Н30» наведено у таблиці 3.У. Основний внесок у сукупний ефект формує

економія робочого часу менеджера з оренди та бухгалтера за рахунок скорочення рутинних операцій і зменшення кількості коригувань, а також зменшення втрат, пов'язаних із простроченими платежами орендарів. Окремо враховано щорічні витрати на підтримку та хостинг системи, що дає змогу оцінити не лише валовий, а й чистий економічний результат.

Ефект від економії часу розраховано на основі вихідних припущень щодо витрат часу й рівня оплати праці відповідних працівників. Так, для менеджера з оренди поточні витрати часу на рутинні операції становлять орієнтовно 35 год/міс, після впровадження системи очікується їх зниження до 20 год/міс. За умови місячної заробітної плати 25 000 грн і нормативного фонду 168 год/міс вартість однієї години роботи менеджера становить близько 149 грн. Відповідно річна економія становить приблизно 26,8 тис. грн ( $15 \text{ год/міс} \times 149 \text{ грн/год} \times 12 \text{ міс}$ ). Аналогічний підхід застосовано до часу бухгалтера: зменшення витрат часу з 12 до 6 год/міс за місячної заробітної плати 30 000 грн дає орієнтовну річну економію близько 12,9 тис. грн. У сукупності ці дві статті формують понад дві третини загального ефекту від скорочення трудовитрат.

Економічний ефект від зменшення втрат, пов'язаних із простроченими платежами, визначався як вартість коштів, «вивільнених» із простроченої дебіторської заборгованості. Виходячи з річного доходу від оренди на рівні 2,1 млн грн та припущення, що до впровадження системи близько 15 % нарахувань мають прострочення понад 10 днів, а після впровадження Orendly ця частка зменшується до 8 %, обсяг прострочених сум скорочується на 7 відсоткових пунктів. За умови використання ставки вартості капіталу 15 % річних розрахунковий річний ефект від такого скорочення становить приблизно 22,1 тис. грн. Цей підхід відображає не стільки додатковий дохід, скільки зменшення альтернативних витрат, пов'язаних із відволіканням оборотних коштів.

Сумарний річний економічний ефект від трьох зазначених компонентів (економія часу менеджера, економія часу бухгалтера, зменшення втрат від прострочених платежів) за розрахунками становить близько 61,7 тис. грн.

Водночас впровадження системи супроводжується щорічними витратами на підтримку та хостинг Orendly, які за прийнятими припущеннями дорівнюють 36,0 тис. грн на рік. З урахуванням цих витрат чистий річний економічний ефект становить орієнтовно 25,7 тис. грн. Якщо до розрахунку долучити одноразові витрати на розробку та впровадження системи в обсязі близько 120 тис. грн, орієнтовний строк їх окупності за рахунок прямого економічного ефекту становитиме близько 4,5–5 років. З огляду на невеликий масштаб діяльності ТОВ «НЗ0» та консервативний характер вихідних припущень такий показник можна вважати прийнятним, тим більше, що в розрахунок не включено низку нематеріальних та управлінських результатів, які додатково підсилюють доцільність впровадження системи й розглядаються у наступному підрозділі.

Окрім кількісних показників економічного ефекту, впровадження системи Orendly на ТОВ «НЗ0» дає низку управлінських та нематеріальних результатів, які безпосередньо впливають на якість управління підприємством. Ці результати не завжди піддаються точному виміру в грошовій формі, проте вони є важливими з погляду довгострокової стійкості та розвитку діяльності.

Першим важливим наслідком є підвищення прозорості процесів управління орендою. Договори, платежі, звернення орендарів та основні аналітичні показники зосереджені в єдиній системі, що забезпечує цілісне уявлення про стан справ. Керівництво отримує можливість оперативно перевірити фактичні дані, відстежити історію змін і рішень, а також контролювати виконання зобов'язань як з боку підприємства, так і з боку орендарів. Це знижує ризик суб'єктивних оцінок та непорозумінь.

Другий блок нематеріальних результатів пов'язаний з іміджем підприємства в очах орендарів. Наявність особистого кабінету, упорядкованих рахунків, зрозумілих повідомлень і чіткої фіксації звернень формує враження більш організованого, надійного та сучасного орендодавця. Для частини орендарів це може бути важливим чинником при прийнятті рішення про продовження договору або рекомендацію об'єкта іншим потенційним клієнтам. Таким чином, система сприяє підвищенню довіри та лояльності до ТОВ «НЗ0».

Третім результатом є зменшення залежності від однієї конкретної людини, яка «тримає в голові» основну інформацію про договори, платежі та домовленості з орендарями. Коли ключові дані зберігаються в системі, а не лише в особистих записах менеджера, підприємство стає менш уразливим до кадрових змін або тимчасової відсутності окремих працівників. Це підвищує стійкість бізнес-процесів і спрощує адаптацію нових співробітників, які можуть швидко ознайомитися зі станом справ за допомогою системи.

Окремо слід відзначити можливість масштабування діяльності. За рахунок упорядкованих процесів та наявності єдиної інформаційної бази Orendly дозволяє без суттєвого збільшення адміністративного навантаження додавати нових орендарів або розширювати портфель приміщень. У перспективі система може стати основою для подальшого розвитку, зокрема для підключення модуля моніторингу технічного стану приміщень, а також для використання рішення іншими власниками подібних об'єктів. Це створює додатковий управлінський потенціал для зростання і диверсифікації діяльності.

На основі проведеного аналізу поточного стану управління орендою та опису функціональних можливостей системи Orendly доцільно порівняти існуючий та цільовий варіанти організації процесів у ТОВ «НЗ0». Узагальнене порівняння поточної та цільової моделей управління орендою наведено на рис 3.5.

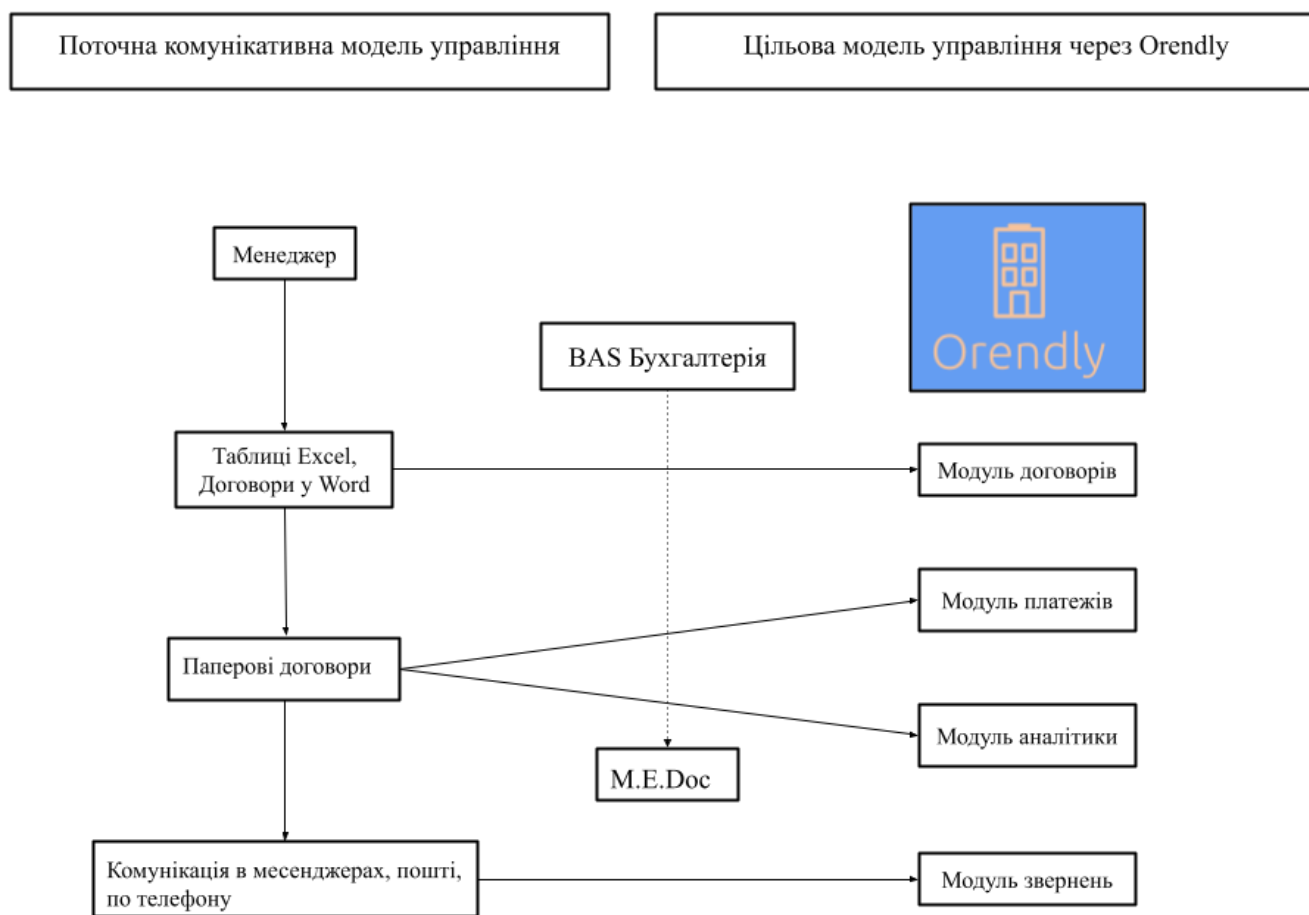


Рис. 3.5 - Поточна та цільова моделі управління орендною діяльністю в ТОВ «НЗ0» із використанням SaaS-системи Orendly

*Джерело: розроблено автором*

Як видно з рис. 3.5, у поточній моделі роль операційного центру виконує менеджер з оренди, який вручну консолідує дані з різних джерел та передає їх до BAS Бухгалтерія і М.Е.Дос, тоді як у цільовій моделі ці функції концентруються в SaaS-системі Orendly, а BAS Бухгалтерія та М.Е.Дос зберігають роль інструментів бухгалтерського та податкового обліку. Для більш детального розкриття змін на рівні окремих бізнес-процесів в табл. 3.7 наведено необхідну зміну управлінських процесів на підприємстві «до», що відповідає поточному стану та відповідно, які мають бути «після».

Таблиця 3.7 – Трансформація процесів управління орендною діяльністю до і після впровадження системи Orendly

Елемент процесу	Поточний стан	Цільовий стан після запуску Orendly
Облік договорів та даних по орендарях	Дані щодо орендарів і договорів розпорочені між кількома файлами Excel і документами Word/Google Docs. Часто існують різні версії одного й того ж договору, немає єдиного шаблону та єдиної бази	Інформація про орендарів і договори зберігається в єдиній базі Orendly за уніфікованими формами з можливістю швидкого пошуку та перегляду історії змін. У результаті зменшуються помилки та час на пошук актуальної інформації
Нарахування орендної плати та контроль оплат	Нарахування орендної плати та додаткових платежів ведуться в Excel. Менеджер переносить суми в рахунки вручну, контролює прострочки через банківські виписки та власні списки. Є високий ризик помилок і запізнілої реакції на борги.	Сума оренди та графік платежів задаються в картці договору в Orendly. Система автоматично формує рахунки, відстежує статуси та показує перелік боргів. У результаті підвищується платіжна дисципліна, а грошовий потік стає більш прогнозованим.
Комунікація та обробка звернень	Питання по оплаті, оренді та технічних проблемах обговорюються телефоном і в різних месенджерах. Домовленості часто губляться, немає єдиного реєстру звернень, складно відстежити, що обіцяли і що виконано.	Звернення орендарів реєструються в системі у вигляді заявок із типом, статусом і відповідальною особою. Історія комунікацій зберігається в системі, менеджер бачить статуси заявок. У результаті зростає прозорість взаємодії.
Формування звітності та аналітики	Звіти щодо доходів, заповнюваності й заборгованості формуються вручну на основі різних Excel-файлів. Аналітика по приміщеннях і орендарях потребує багато часу або взагалі не робиться.	Екран із ключовими показниками по періодах, орендарях і приміщеннях. У результаті управлінські рішення приймаються швидше й на основі даних.

*Джерело: розроблено автором*

На підприємстві ТОВ «НЗ0» передбачено систему автоматизації процесів, що передбачає подальший розвиток системи Orendly та може відбуватися у декілької основних напрямках.

Другий напрям стосується перетворення Orendly з внутрішнього рішення для одного об'єкта на тиражований програмний продукт, який може використовуватися іншими власниками офісних приміщень.

Запропонована структура модулів (договори, платежі, звернення, аналітика, кабінет орендаря) відповідає типовим потребам невеликих бізнес-центрів та окремих будівель, що здаються в оренду. За рахунок налаштовуваних довідників,

можливості змінювати параметри розрахунків, форми звітів та шаблони повідомлень система може бути адаптована до особливостей різних об'єктів: кількості орендарів, типів приміщень, схем нарахування орендної плати. Це створює передумови для використання Orendly як стандартного рішення для цілої групи подібних підприємств.

У перспективі Orendly може пропонуватися іншим власникам нерухомості як окрема хмарна послуга з поєднанням типового функціоналу та обмеженого обсягу індивідуальних налаштувань. Для ТОВ «НЗ0» це означатиме не лише підвищення керованості власного об'єкта, а й потенційну можливість отримання додаткового доходу від надання доступу до системи іншим користувачам. Таким чином, система поступово переходить із разового проєктного рішення у формат продукту, що може масштабуватися й підтримувати розвиток підприємства в довгостроковій перспективі.

## ВИСНОВКИ

На основі проведеного дослідження автоматизації процесів управління підприємством у сфері орендного бізнесу можна зробити такі висновки.

Теоретичний аналіз еволюції підходів до автоматизації управлінської діяльності показав перехід від локальної механізації й облікових програм до інтегрованих MRP/ERP-систем, а далі – до хмарних ERP II, SaaS-рішень, RPA та аналітики в режимі реального часу. Для українських підприємств в умовах війни, енергетичної нестабільності та високої конкуренції автоматизація вже не є опцією «за бажанням», а стає ключовою передумовою стійкості бізнесу. Саме ERP-орієнтований підхід дозволяє об'єднати фінанси, облік, договори, аналітику та комунікації в єдиному інформаційному просторі.

Класифікація інформаційних систем управління підприємством за рівнями управління (операційний, тактичний, стратегічний) та функціональним призначенням дала змогу уточнити місце ERP- та спеціалізованих орендних систем у загальній архітектурі ІС. Показано, що для малих власників нерухомості класичні «важкі» ERP-рішення є надмірними з погляду вартості та складності впровадження. Натомість перспективними є легші хмарні системи, які реалізують ключові принципи ERP, але адаптовані до масштабу малого бізнесу та специфіки управління орендою.

Організаційно-економічний аналіз діяльності ТОВ «Н30» засвідчив, що підприємство зберігає фінансову стійкість і прибутковість попри загальноекономічну нестабільність, однак поточна модель управління орендою має суттєві обмеження. Основні бізнес-процеси частково автоматизовані фрагментарними інструментами (таблиці, окремі облікові програми), що призводить до дублювання даних, ризику помилок при нарахуванні орендних платежів, залежності від одного менеджера та браку консолідованої управлінської звітності. Це створює «стелю зростання» та підвищує операційні ризики в разі розширення портфелю об'єктів.

Аналіз бізнес-процесів управління орендою в ТОВ «НЗ0» дав змогу виділити критичні точки, що потребують автоматизації в першу чергу: ведення реєстру договорів, нарахування та контроль оплат, робота з боржниками, управлінська звітність за орендарями й приміщеннями, планування завантаженості площ. На цій основі сформовано комплекс функціональних і нефункціональних вимог до майбутньої системи: єдина база даних, рольовий доступ, можливість масштабування, хмарний доступ, інтеграція з бухгалтерським обліком, прозора історія операцій.

Розроблена концепція впровадження SaaS-системи Orendly як ERP-орієнтованого рішення для орендного бізнесу показала її відповідність ресурсним можливостям ТОВ «НЗ0» та галузевій специфіці. Хмарна модель дозволяє уникнути значних капітальних витрат на серверну інфраструктуру, зменшує навантаження на IT-підтримку та спрощує оновлення функціоналу. Для власника і менеджера з оренди ключовими перевагами є централізований контроль договорів і платежів, оперативний доступ до аналітики та можливість віддаленого управління портфелем об'єктів.

Запропонована цільова модель роботи системи Orendly з урахуванням ролей користувачів (власник, менеджер з оренди, орендар) забезпечує прозорий розподіл повноважень і відповідальності. Менеджер отримує інструменти для щоденного операційного управління (рахунки, нагадування, контроль оплат), власник – агреговану управлінську звітність за об'єктами, орендар – зручні цифрові канали взаємодії (рахунки, історія платежів, звернення). Такий підхід знижує залежність від незамінних людей та зменшує ймовірність конфліктів через розбіжності в даних.

Оцінка очікуваного організаційно-економічного ефекту від впровадження Orendly показала, що головними результатами є не лише скорочення трудомісткості рутинних операцій, а й підвищення якості управлінських рішень. Автоматизація нарахувань і контролю оплат зменшує рівень помилок та затримок, а прозора аналітика за об'єктами й орендарями дає змогу своєчасно коригувати тарифну політику та структуру портфелю. У середньостроковій

перспективі це створює умови для зростання доходів без пропорційного збільшення адміністративних витрат.

Разом із тим дослідження показало, що ефективність впровадження ERP-орієнтованої SaaS-системи залежить не лише від вибору програмного продукту, але й від якості підготовки організаційних змін: очищення та міграції даних, навчання персоналу, формалізації бізнес-процесів, визначення метрик успіху. Для ТОВ «НЗ0» критично важливо закріпити нові регламенти роботи із системою, забезпечити якісне введення даних та передбачити подальший розвиток Orendly.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Адамик О. В., Сисюк С. В. Інформаційні системи управління підприємством: вибір базових технологій та програмного забезпечення. Глобальні та національні проблеми економіки. 2016. Вип. 14. С. 891–895. URL: <http://global-national.in.ua/archive/14-2016/178.pdf>.
2. Бензерук В., Прокопенко Н., Коваленко Н. Економічна ефективність інформаційних систем управління на підприємствах. Вісник Хмельницького національного університету. Економічні науки. 2024. № 3. С. 499–504. DOI: 10.31891/2307-5740-2024-330-79. URL: <https://heraldes.khmnpu.edu.ua/index.php/heraldes/article/view/923>.
3. Борщевський М. А. Інформаційні системи в управлінні підприємством: класифікація та особливості впровадження. Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Міжнародні економічні відносини та світове господарство. 2018. Вип. 22. С. 122–126. URL: [http://dp.knute.edu.ua/jspui/bitstream/123456789/6147/1/%D0%91%D0%BE%D1%80%D1%89%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9%20%D0%9C.%D0%90.\\_backup.pdf](http://dp.knute.edu.ua/jspui/bitstream/123456789/6147/1/%D0%91%D0%BE%D1%80%D1%89%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9%20%D0%9C.%D0%90._backup.pdf).
4. Гарафонова О. І., Жосан Г. В. Діджиталізація та автоматизація бізнес-процесів: відмінність дефініцій та місце в менеджменті підприємства. Таврійський науковий вісник. Серія: Економіка. 2023. Вип. 15. С. 161–166. DOI: 10.32782/2708-0366/2023.15.19. URL: <http://tnv-econom.ksauniv.ks.ua/index.php/journal/article/view/335>.
5. Грибовська Ю. М., Кононенко Ж. А. Застосування інформаційних систем в управлінні підприємством. Економіка та суспільство. 2023. Вип. 47. С. 288–294. DOI: 10.32782/2524-0072/2023-47-84. URL: <https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/2171/2098>.
6. Лепетан І. М., Рязанцева Ю. І. Методологічні підходи до обліку орендних операцій. Агросвіт. 2019. № 22. С. 92–97. DOI: 10.32702/2306-6792.2019.22.92. URL: [http://www.agrosvit.info/pdf/22\\_2019/14.pdf](http://www.agrosvit.info/pdf/22_2019/14.pdf).

7. Михайловина С. О., Матрос О. М., Поліщук О. М. «Хмарні» технології як важливий аспект розвитку системи бухгалтерського обліку і оподаткування. *Ефективна економіка*. 2021. № 8. DOI: 10.32702/2307-2105-2021.8.86. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=9153>.

8. Мороз С. І., Нужна С. А. Інтеграція інформаційних систем і технологій у побудові інформаційного простору сільськогосподарських підприємств. *Ефективна економіка*. 2021. № 5. С. 87–94. DOI: 10.32702/2307-2105-2021.5.87. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=8897>.

9. Пархуць Є. Д., Огданська О. Д. Забезпечення конкурентоспроможності підприємства на основі моделей цифрової трансформації. *European Journal of Management Issues*. 2025. Vol. 33, No. 2. С. 75–87. DOI: 10.15421/192507. URL: <https://mi-dnu.dp.ua/index.php/MI/article/view/536/362>.

10. Пундик В. І. Cloud services models. Матеріали міжнародної науково-технічної конференції «Інформаційні технології та комп'ютерна інженерія». Тернопіль: ТНТУ, 2018. С. 226–227. URL: [https://elartu.tntu.edu.ua/bitstream/lib/25397/2/MNTK\\_2018\\_2018\\_Pundyk\\_V\\_I-Cloud\\_services\\_models\\_226-227.pdf](https://elartu.tntu.edu.ua/bitstream/lib/25397/2/MNTK_2018_2018_Pundyk_V_I-Cloud_services_models_226-227.pdf).

11. Разважаєв А. Системний аналіз моделі SaaS (програмне забезпечення як послуга) та її використання у сфері електронних бібліотечно-інформаційних центрів. *Наукові праці Національної бібліотеки України імені В. І. Вернадського*. 2015. Вип. 42. С. 318–326. URL: [http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis\\_nbuv/cgiirbis\\_64.exe?I21DBN=LINK&P21DBN=UJRN&Z21ID=&S21REF=10&S21CNR=20&S21STN=1&S21FMT=ASP\\_meta&C21COM=S&2\\_S21P03=FILE=&2\\_S21STR=npnbuimviv\\_2015\\_42\\_28](http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?I21DBN=LINK&P21DBN=UJRN&Z21ID=&S21REF=10&S21CNR=20&S21STN=1&S21FMT=ASP_meta&C21COM=S&2_S21P03=FILE=&2_S21STR=npnbuimviv_2015_42_28).

12. Романків Н. Аналіз і вибір методів кастомізації SaaS-рішень. *Information Technology and Security of Information Systems (ITSSI)*. 2023. Т. 11, № 1. С. 55–64. DOI: 10.26565/2524-2625-2023-1-05. DOI URL: <https://doi.org/10.26565/2524-2625-2023-1-05>. URL: <https://www.itssi-journal.com/index.php/itssi/article/view/443>.

13. Сотнікова Ю., Лугоша В. Автоматизація управлінської діяльності в умовах цифрової економіки. Економіка та суспільство. 2024. Вип. 65. С. 625–632. DOI: 10.32782/2524-0072/2024-65-95. DOI URL: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-65-95>. URL: <https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/4457>.
14. Тешева Л. В. Управлінські рішення в адміністративному менеджменті. Science and practice, actual problems, innovations : proc. XXVIII intl sci. pract. conf. 2022. С. 116–117. URL: [https://books.google.pl/books?hl=en&lr=&id=Mud9EAAAQBAJ&oi=fnd&pg=PA116&dq=info:edNyt\\_NUBiAJ:scholar.google.com&ots=1c2V\\_vR6us&sig=KvGakIny0BDVIcDZI6Pkp\\_kbkf8&redir\\_esc=y#v=onepage&q&f=false](https://books.google.pl/books?hl=en&lr=&id=Mud9EAAAQBAJ&oi=fnd&pg=PA116&dq=info:edNyt_NUBiAJ:scholar.google.com&ots=1c2V_vR6us&sig=KvGakIny0BDVIcDZI6Pkp_kbkf8&redir_esc=y#v=onepage&q&f=false).
15. Юрчук Н. П. Інформаційні системи і технології як інновація у системі управління бізнес-процесами. Економіка. Фінанси. Менеджмент: актуальні питання науки і практики. 2018. № 5. С. 56–63. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=6323>.
16. AB-Center. BAS Бухгалтерія. Офіційний опис програмного продукту. URL: <https://ab-centr.com.ua/bas-buhgalteriya/>.
17. YouControl. Дані про компанію ТОВ «Н30» (ЄДРПОУ 41559699). 2024. URL: [https://youcontrol.com.ua/catalog/company\\_details/41559699/](https://youcontrol.com.ua/catalog/company_details/41559699/).
18. Buildium. *Choosing Real Estate Management Software for Small Business Operations*. 2024. URL: <https://www.buildium.com/blog/choosing-real-estate-management-software-for-small-business-operations/>.
19. Buildium. *Property Management Software*. 2024. URL: <https://www.buildium.com/>.
20. Drinke Z. Digital economy: opportunities for transformation of entrepreneurial structures Z. Drinke, L. Mazhnyk, R. Zvirgzdina, T. Mokiienko, L. Holovash, H. Kryshthal // *Naukovyi Visnyk Natsionalnoho Hirnychoho Universytetu*. 2024, (1): 140–146. <https://doi.org/10.33271/nvngu/2024-1/140>.
21. ECI Software Solutions. *What Is ERP Software? A SMB Guide*. 2024. URL: <https://www.ecisolutions.com/blog/what-is-erp-software-a-smb-guide/>.

22. Gartner, J., Maresch, D., & Tierney, R. The key to scaling in the digital era: Simultaneous automation, individualization and interdisciplinarity. *Journal of Small Business Management*, 2024. Vol. 62, No. 2, pp. 628–655. DOI: 10.1080/00472778.2022.2073361. URL: <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/00472778.2022.2073361>.
23. Hausing. *How Managing Your Commercial Property Manually in Excel Can Hurt Your Business*. 2024. URL: <https://hausing.co/blog-1/how-managing-your-commercial-property-manually-in-excel-can-hurt-your-business>.
24. IBM. *What is CRM?*. 2024. URL: <https://www.ibm.com/think/topics/crm>.
25. Inxoft. *Real Estate Management Software Development Guide*. 2024. URL: <https://inxoft.com/blog/real-estate-management-software-development-guide/>.
26. Katuu S. Enterprise Resource Planning: Past, Present, and Future. *New Review of Information Networking*, 2020. 25(1), 37–46. DOI: 10.1080/13614576.2020.1742770. URL: <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/13614576.2020.1742770>.
27. Bjelland E., Haddara M. Evolution of ERP Systems in the Cloud: A Study on System Updates. *Systems*. 2018. Vol. 6, No. 2. DOI: 10.3390/systems6020022. URL: <https://www.mdpi.com/2079-8954/6/2/22>.
28. Laudon K. C., Laudon J. P. *Management Information Systems: Chapter 2 – Information Systems in the Enterprise*. Presentation slides. 2007. URL: <https://www.slideserve.com/jsutton/four-main-types-of-is-serve-four-different-organizational-levels-operational-level-systems-powerpoint-ppt-presentation> .
29. Lendio A. *The evolution of enterprise resource planning (ERP) systems: A historical perspective*. 2017. URL: <https://media.neliti.com/media/publications/239942-the-evolution-of-enterprise-resource-pla-dc65a833.pdf>.
30. Market Reports World. *Enterprise Application Market Report*. 2025. URL: <https://www.marketreportsworld.com/market-reports/enterprise-application-market-14719711>.

31. McKinsey & Company. *Four fundamentals of workplace automation*. 2024. URL: <https://www.mckinsey.com/capabilities/tech-and-ai/our-insights/four-fundamentals-of-workplace-automation#/>.
32. M-Files. *Enterprise Content Management Guide*. 2024. URL: <https://www.m-files.com/enterprise-content-management-guide/>.
33. NetSuite. *The history of ERP: A timeline of the evolution of enterprise resource planning*. 2024. URL: <https://www.netsuite.com/portal/resource/articles/erp/erp-history.shtml>.
34. Ogunmakinde O. E., Tunji-Olayeni P. F., Afolabi A. O. The relevance of automation in the facility management of selected high-rise buildings in Lagos, Nigeria. *Buildings*, 2024. Vol. 14, No. 1. URL: <https://www.mdpi.com/2075-5309/14/1/16>.
35. Oracle. *What is Accounting Software?*. 2024. URL: <https://www.oracle.com/ua/erp/what-is-accounting-software/>.
36. ReiHub. *Real Estate Accounting Software: Guide and Best Practices*. 2024. URL: <https://www.reihub.net/resources/real-estate-accounting-software/>.
37. Re-Leased. *5 Limitations of Managing Property on Spreadsheets*. 2024. URL: <https://www.re-leased.com/software/5-limitations-of-managing-property-on-spreadsheets>.
38. Salesforce. *Connected Small Business: Your Guide to Faster, Smarter Business Processes*. Электронный ресурс. 2022. 16 с. URL: <https://www.salesforce.com/eu/form/pdf/connected-small-business-processes>.
39. Salesforce. *Benefits of SaaS for SMBs*. 2024. URL: <https://www.salesforce.com/eu/blog/benefits-of-saas-smb/>.
40. SAP. *What is ERP?*. 2024. URL: <https://www.sap.com/products/erp/what-is-erp.html>.
41. Scheffer J. J. L., Prins M. *Business process management in sustainable property asset management by using the TotalObserver*. ResearchGate. 2015. URL: <https://www.researchgate.net/publication/274507257>.

42. SDK.Finance. *What is a Transaction Processing System: Definition, Types and Benefits*. 2025. URL: <https://sdk.finance/blog/what-is-a-transaction-processing-system-definition-types-and-benefits/>.
43. Sharma R., Jha S., Jha M. Industry 5.0 or Industry 4.0S? Introduction to Industry 4.0 and a peek into the prospective Industry 5.0 technologies. *Sensors International*, 2023. Vol. 4. URL: <https://pmc.ncbi.nlm.nih.gov/articles/PMC9899508/>.
44. Singh R., Verma S. SaaS (Software as a Service) and its impact on business scalability. 2024. ResearchGate. URL: [https://www.researchgate.net/publication/387012450\\_SaaS\\_Software\\_as\\_a\\_Service\\_and\\_its\\_Impact\\_on\\_Business\\_Scalability](https://www.researchgate.net/publication/387012450_SaaS_Software_as_a_Service_and_its_Impact_on_Business_Scalability).
45. Soft4. *Commercial and Retail Property Management Software*. 2024. URL: <https://soft4spaces.com/commercial-and-retail>.
46. Patrício L., Varela L., Silveira Z., Felgueiras C., Pereira F. A Framework for Integrating Robotic Process Automation with Artificial Intelligence Applied to Industry 5.0. *Applied Sciences*. 2025. Vol. 15, No. 13. DOI: 10.3390/app15137402. URL: <https://www.mdpi.com/2076-3417/15/13/7402>.
47. Syracuse University iSchool. *Types of Information Systems*. 2025. URL: <https://ischool.syracuse.edu/types-of-information-systems/>.

## ДОДАТКИ

## Додаток А

## ТЕЗИ ДОПОВІДІ ЗА МАТЕРІАЛАМИ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ

УДК 332.72:004.4

**КОНЦЕПЦІЯ SAAS-ПЛАТФОРМИ ДЛЯ УПРАВЛІННЯ КОМЕРЦІЙНОЮ  
НЕРУХОМІСТЮ: АВТОМАТИЗАЦІЯ  
БІЗНЕС-ПРОЦЕСІВ ОФІСІВ ТА КОВОРКІНГІВ ЯК ІНСТРУМЕНТ  
ПІДВИЩЕННЯ КОНКУРЕНТОСПРОМОЖНОСТІ**

Мажник Лідія Олександрівна, к.е.н., доцент кафедри економіки та менеджменту,  
Харківський національний університет імені В. Н. Каразіна;  
к.е.н., доцент кафедри менеджменту, логістики та інновацій, Харківський  
національний економічний університет імені Семена Кузнеця,  
lidia.mazhnik@gmail.com

Рябченко В'ячеслав Олегович, здобувач другого рівня освіти, Харківський  
національний університет імені В. Н. Каразіна, 22Slav22@gmail.com

Класичні підходи до управління комерційною нерухомістю передбачають використання різних інструментів, що веде до незручного та заплутаного управління нерухомістю для орендодавців. Рівень управління орендарями прямо впливає на показники комерційної нерухомості: рентабельність, відсоток заповненості та вартість активу [5].

Багато орендодавців все ще користуються таблицями, ведення яких може призводити до помилок, які не мають функції співпраці в режимі реального часу і надають лімітований функціонал для аналітики та фінансового обліку [4].

Використовуючи веб-платформи, орендодавці можуть скоротити ручну роботу та покращити взаємодію з орендарями. Такі компанії швидше адаптуються до змін ринку та потреб клієнтів [1].

Мета роботи – представити концепт SaaS веб-платформи для автоматизації управління комерційною нерухомістю, яка дозволяє власникам офісних приміщень ефективніше керувати договорами оренди, контролювати платежі, комунікувати з орендарями та робити аналітику. Платформа потрібна для скорочення адміністративних витрат, підвищення конкурентоспроможності та створення прозорості у взаємовідносинах між орендодавцем та орендарем.

SaaS (Software as a Service, програмне забезпечення як послуга) - це вид програмного забезпечення яке доступно онлайн [2].

Функціонал такого виду ПЗ в основному є однаковим для всіх користувачів. SaaS працює на основі підписки яка оплачується на конкретний період [3].

Для управління комерційною нерухомістю SaaS-модель є оптимальним рішенням, адже власникам не потрібно встановлювати складне програмне забезпечення. Модель підписки дозволяє гнучко обирати пакет залежно від кількості об'єктів та потреб і сплачувати лише за потрібний функціонал.

Розроблена нижче концепція платформи передбачає практичну реалізацію цих підходів через чотири основні модулі:

**Перший модуль: Управління договорами.** Надає можливість орендодавцям оформлювати угоди в електронному варіанті. Всі договори зберігаються у системі які можна знайти за пошуком. Також присутні автоматичні оповіщення про терміни завершення договорів. За допомогою електронних підписів угоди укладаються швидше і це також знижує необхідність у паперових копіях.

**Другий модуль: Управління платежами.** Другий модуль існує аби вести контроль платежів та заборгованостей. Тут орендодавець встановлює розмір орендної плати та розклад платежів, а система генерує рахунки гідно з умовами договору. Орендар отримує рахунок і сплачує його на банківські реквізити орендодавця. Щоб підтвердити платіж орендар завантажує квитанції на платформи. Фінансовий облік стає простішим і зменшується робота з паперовими документами.

**Третій модуль: Комунікації.** Мета цього модуля це прибрати хаотичну комунікацію через месенджери та електронну пошту. Інформація про всі взаємодії та листування залишається в системі і не може бути видалена, що в майбутньому зробить розгляд потенційних спорів та конфліктів прозорим та зрозумілим.

**Четвертий модуль: Аналітика та звітність.** На платформі є функціонал створення звітів, що показують такі дані: рівень використання об'єктів, обсяг отриманих платежів та розмір заборгованостей. Орендодавець має змогу аналізувати прибутковість об'єкта за різні періоди та приймати рішення щодо оптимізації цін.

Використання даної SaaS-платформи дає кілька переваг для управління комерційною нерухомістю:

- операційна ефективність – єдине місце зберігання всіх даних про договори, платежі та комунікацію скорочує час управління. Орендодавцям більше не потрібно переставати витрачати час пошук роздрібнених електронних листів, таблиць та документів;

- покращення комунікації – централізований канал комунікації з орендарями скорочує непорозуміння та конфлікти;

- фінансовий контроль – платформа забезпечує облік платежів, автоматичне виставлення рахунків та аналітику по кожному об'єкту;

- конкурентна перевага – власники, які впровадили таке SaaS рішення, мають більше орендарів через зручність взаємодії. Вони швидше адаптуються до змін ринку та потреб клієнтів, що дозволяє їм залишатися конкурентоспроможними.

Класичні методи управління комерційною нерухомістю створюють адміністративні витрати та знижують конкурентоспроможність власників офісних приміщень. Запропонована платформа розв'язує означені проблеми через інтеграцію чотирьох основних модулів: управління договорами, контроль платежів, комунікація та аналітика. Таким чином, за рахунок використання можливостей платформи підприємство може мати наступні переваги, а саме:

- автоматизація рутинних процесів, що скорочує час процесу адміністрування;

забезпечення прозорості у взаємовідносинах орендодавця та орендаря;  
точний фінансовий облік та наявність можливості сформувати аналітику в реальному часі;

модель підписки, яка доступна для власників із малою кількістю об'єктів.

Отже, впровадження цифрових SaaS-рішень є необхідною умовою для забезпечення конкурентоспроможності малого бізнесу у сфері комерційної нерухомості.

#### Перелік використаних джерел:

1. Пархуць Е. Д., Охданська О. Д. Забезпечення конкурентоспроможності підприємства на основі моделей цифрової трансформації // *European Journal of Management Issues*. – 2025. – Т. 33, № 2. – С. 75–87. – Режим доступу: <https://doi.org/10.15421/192507>
2. Пундик В. І. Моделі хмарних сервісів // *Фундаментальні та прикладні проблеми сучасних технологій: матеріали Міжнародної науково-технічної конференції*. – Тернопіль : ТНТУ ім. І. Пулюя, 2018. – С. 226–227. – Режим доступу: [https://elartu.tntu.edu.ua/bitstream/lib/25397/2/MNTK\\_2018\\_2018\\_Pundyk\\_V\\_I-Cloud\\_services\\_models\\_226-227.pdf](https://elartu.tntu.edu.ua/bitstream/lib/25397/2/MNTK_2018_2018_Pundyk_V_I-Cloud_services_models_226-227.pdf)
3. Романків Н., Ситніков Д. Аналіз і вибір методів кастомізації saas-рішень, побудованих за допомогою технологій cloud-native // *Сучасний стан наукових досліджень та технологій в промисловості*. – 2023. – №4 (26). – С. 68–77. – Режим доступу: <https://www.itssi-journal.com/index.php/itssi/article/view/443>
4. Building Engines. The state of commercial property management technology, 2025 [Електронний ресурс] / Building Engines, BOMA International. – 2025. – Режим доступу: <https://www.buildingengines.com/wp-content/uploads/2024/12/The-state-of-commercial-property-management-technology-2025.pdf>
5. Bytautė S., Peciulis V. Bibliometric Insights into Research on Commercial Real Estate Tenants' Assessment // *Vadyba: Journal of Management*. – 2024. – Vol. 1, No 40. – P. 45-62. – Режим доступу: [https://www.researchgate.net/publication/383897897\\_BIBLIOMETRIC\\_INSIGHTS\\_INTO\\_RESEARCH\\_ON\\_COMMERCIAL\\_REAL\\_ESTATE\\_TENANTS'\\_ASSESSMENT](https://www.researchgate.net/publication/383897897_BIBLIOMETRIC_INSIGHTS_INTO_RESEARCH_ON_COMMERCIAL_REAL_ESTATE_TENANTS'_ASSESSMENT)

## Додаток Б

## Макет модуля управління договорами оренди в системі Orendly

The screenshot displays the Orendly web application interface for managing rental contracts. It features a sidebar navigation menu on the left, a main content area with a search bar and filter tabs, a table of active leases, and a detailed view of a selected contract on the right.

**Сторона меню:**

- Оренді
- Платежі
- Запити
- Аналітика
- Налаштування

**Договори оренди:**

Пошук орендаря...

Активні | Закінчуються | Розірвані

Орендар	Об'єкт	Поверх	Початок дії	Закінчення	Місячна орендна плата	Стат.
ТОВ "Прогрес"	Будівля НЗО	3 поверх	01.01.2023	31.12.2024	12 500€	Ак
ТОВ "Будівельник"	Будівля НЗО	1 поверх	01.11.2023	31.10.2024	10 000€	Ак
ТОВ "Інновації"	Будівля НЗО	4 поверх	01.06.2023	31.05.2025	15 000€	Ак

**Деталі договору**

**Інформація про орендаря**

- ТОВ "Прогрес" (Олег Савченко)
- oleg.s@progrestartov.ua
- +380 50 123 4567

**Інформація про договір**

- Будівля НЗО, 3 поверх
- Орендна плата: 12 500€ / міс.
- Дати дії: 01.01.2023 - 31.12.2024

**Ключові умови**

- Щомісячна оплата до 5 числа.
- Можливість суборенди за погодженням.
- Відповідальність за ремонтні роботи дрібного масштабу.

**Нагадування та сповіщення**

- Надіслати нагадування про оплату
- Переглянути умови договору

**Історія змін**

- 2023-12-01 10:30: Договір оновлено, додано умови суборенди.
- 2023-01-01 09:00: Договір підписано та активовано.

Made with Visiily

## Додаток В

## Макет модуля платежів та платіжного календаря Orendly

**Orendly**

- Дашборд
- Договори
- Платежі**
- Запити
- Аналітика
- Налаштування

### Платіжний календар

Місяць: Квартал

Усі орендарі | Усі статуси

**Листопад 2025 р.**

Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Нд
27	28	29	30	31	1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30
1	2	3	4	5	6	7

### Рахунки

Рахунків цього місяця: 10 | Всього до сплати: 59 700.00 | Прострочено: 22 000.00

[+ Згенерувати рахунки](#)

Орендар	Рахунок №	Сума	Термін сплати	Статус
ТОВ "Прогрес"	INV001	12 500.00	15.04.2024	Сплатив
ФОП Ковальчук	INV002	8 000.00	18.04.2024	Очікуєть
Агенція "Лідер"	INV003	18 000.00	10.04.2024	Простро
ТОВ "Будівельник"	INV004	10 000.00	20.04.2024	Очікуєть
ФОП Сидоренко	INV005	6 500.00	14.04.2024	Сплатив
Студія "Креатив"	INV006	9 200.00	25.04.2024	Очікуєть
ТОВ "Інновація"	INV007	14 000.00	28.04.2024	Очікуєть
ФОП Мельник	INV008	7 500.00	05.04.2024	Сплатив
Приватна особа	INV009	4 000.00	03.04.2024	Простро
ТОВ "Партнер"	INV010	11 000.00	22.04.2024	Очікуєть

Made with Visily

## Додаток Г

## Макет модуля звернень та комунікацій орендарів

**Orendly**

- 🏠 Дашборд
- 📄 Договори
- 💰 Платежі
- 📧 Заявки
- 📊 Аналітика
- ⚙️ Налаштування

### Звернення орендарів

Всі статуси

Всі пріоритети

Всі категорії

ID	Орендар	Категорія	Пріоритет	Статус	Створено
RO01	ТОВ "Прогрес"	Технічна проблема	Високий	В роботі	15.03.2024, 10:30
RO02	ФОП Ковальчук	Прибирання	Середній	Нове	14.03.2024, 14:00
RO03	Агенція "Лідер"	Заміна замка	Високий	Вирішено	13.03.2024, 09:15
RO04	ТОВ "Будівельник"	Технічна проблема	Низький	Нове	12.03.2024, 11:00
RO05	ФОП Сидоренко	Інше	Середній	В роботі	11.03.2024, 16:45

### Не працює кондиціонер в офісі 201 ID: RO01

**Інформація про орендаря**

Компанія: ТОВ "Прогрес"

Телефон: +380501234567

Контактна особа: Ольга Сорокіна

Email: olga.sorokina@progress.ua

Категорія

Пріоритет

Статус

Відповідальний

Термін виконання

Створено

### Повідомлення

Доброго дня! У нас не працює кондиціонер в офісі 201. Дуже жарко.

15.03.2024, 10:30

Доброго дня, Ольго. Приїждю. Переліно в роботу технічному спеціалісту Олегу Савченку. Він зв'яжеться з вами для уточнення деталей та візиту.

15.03.2024, 11:00

Дякую, чекаємо.

15.03.2024, 11:15

Олег планує прибути завтра, 16.03, об 11:00.

15.03.2024, 16:30

Напишіть повідомлення...

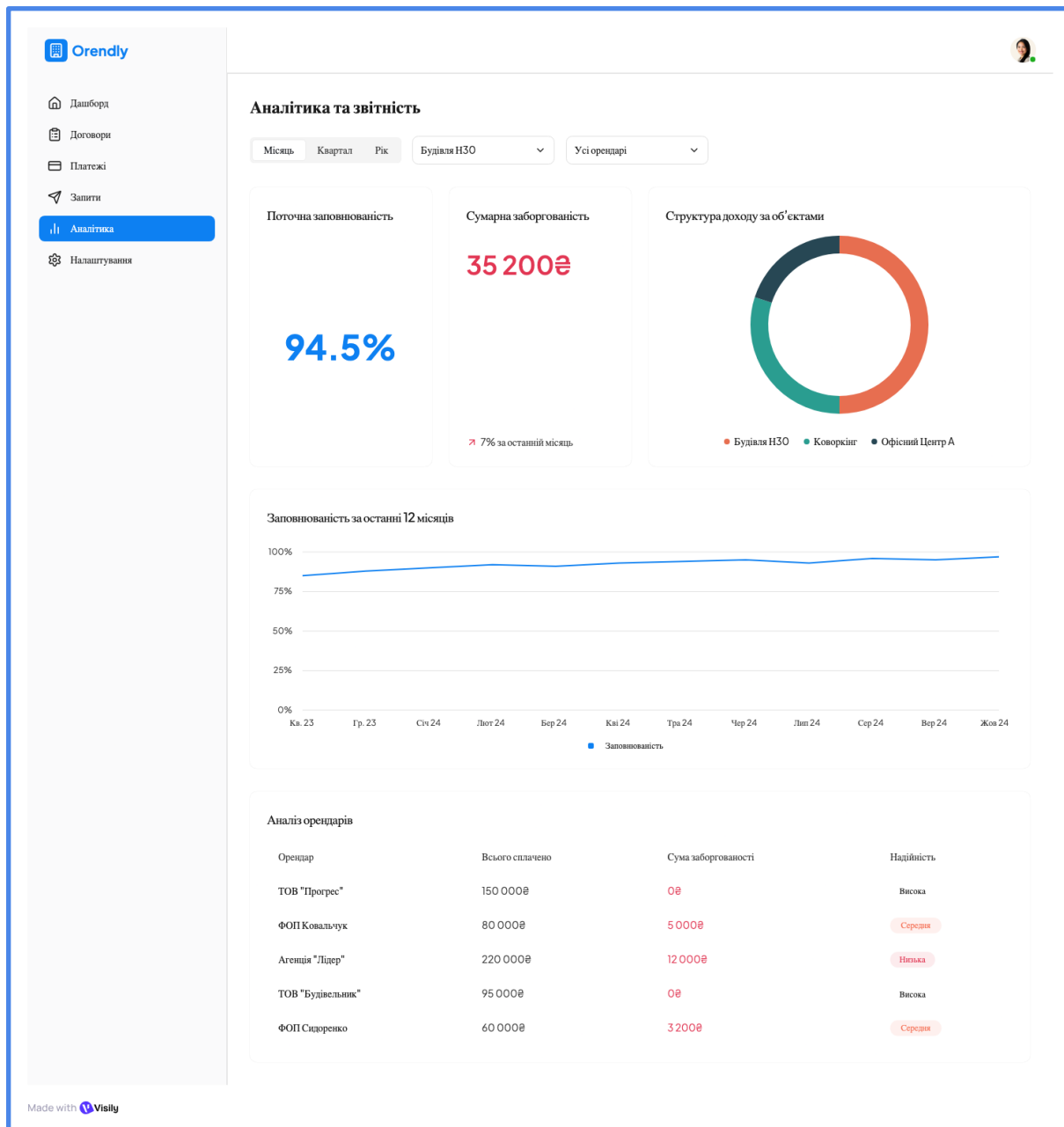
Вся історія комунікації зберігається і не підлягає видаленню.

📤 Відправити

Made with Visily

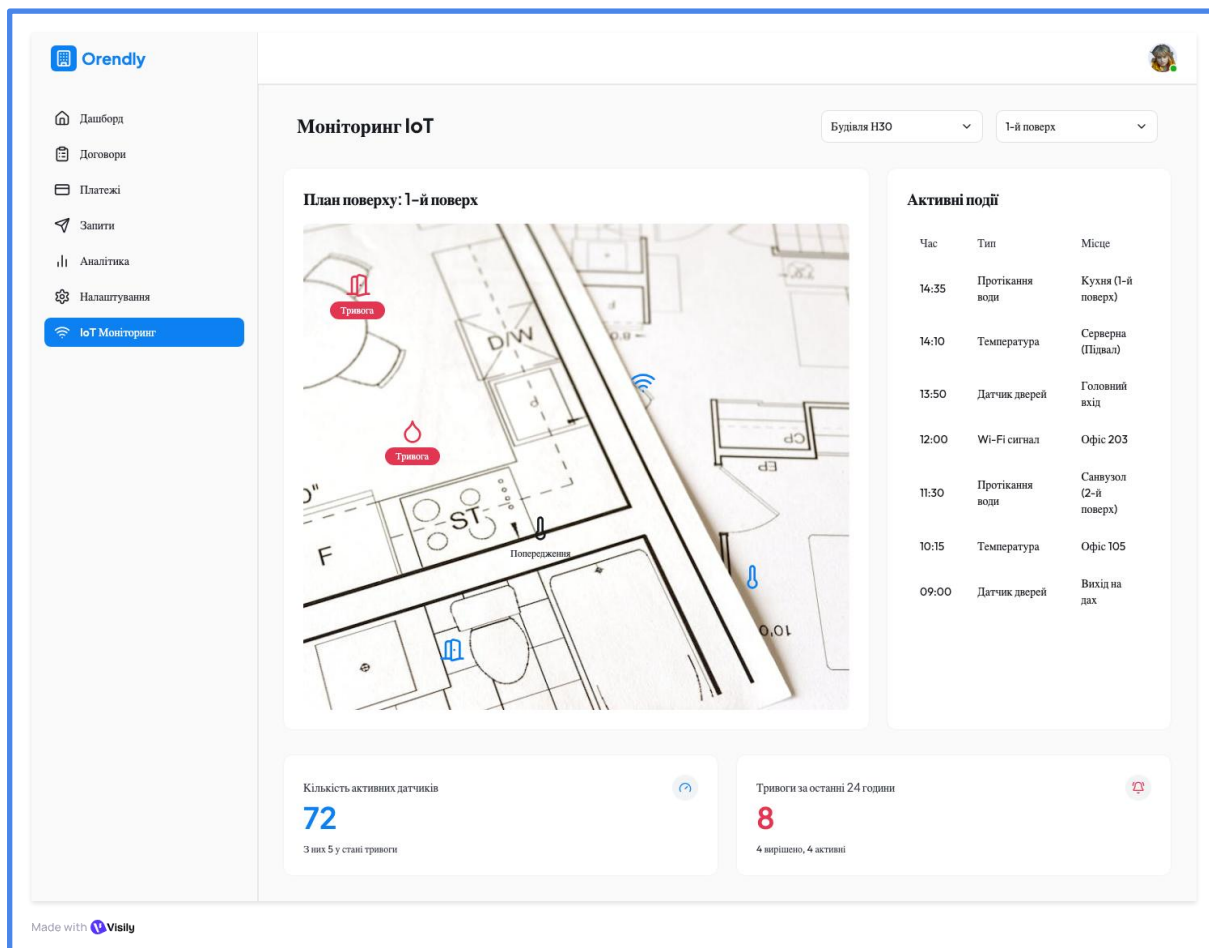
## Додаток Д

## Макет аналітичного екрану та звітності в Orendly



## Додаток Е

## Макет модуля моніторингу IoT-датчиків для офісних приміщень



## Додаток Ж

### Акт вода за жовтень 2025

"ЗАМОВНИК" "ВИКОНАВЕЦЬ" **61373**  
 ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "НЗ0" КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО "ХАРКІВВОДОКАНАЛ"

02090 м.Київ, вул.Гродненська, буд.32  
 р/р UA57351533000026004052222497  
 в АТ КБ "ПРИВАТБАНК" МФО 351533  
 Код 41559699 ПІН 100000000000

м.Харків-52, вул.Конторська, 90  
 р/р UA033071230000026001010172441  
 в АТ «ВСТ БАНК» МФО 307123  
 Код 03361715 ПІН 033617120399

#### АКТ

#### здачі-приймання наданих послуг з централізованого водопостачання та водовідведення

м.Харків 31.10.2025

Ми, що нижче підписалися, «ЗАМОВНИК» ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "НЗ0"

в особі \_\_\_\_\_

який діє на підставі \_\_\_\_\_

та КП «Харківводоканал» (далі-ВИКОНАВЕЦЬ) в особі заступника директора Департаменту збуту по роботі з абонентами юридичними особами Горішнього В.І., який діє на підставі довіреності № 01-01-23/4722-24 від 26.11.2024р. склали цей акт, що у жовтні 2025р. згідно діючого договору на послуги з централізованого водопостачання та водовідведення надані послуги:

	Кількість, м3	Тариф, грн./м3	Сума, грн.	в т.ч. ПДВ
централізоване водопостачання	15,000	39,000	585,00	97,50
централізоване водовідведення	15,000	18,792	281,88	46,98
додат.приток злив. вод 20%	4,880	18,792	91,70	15,28
абонентське обслуговування водовідведення	1,000	11,820	11,82	1,97
абонентське обслуговування водопостачання без комерційного приладу обліку води	1,000	17,808	17,81	2,97
внутрішньобудинкові системи зливної каналізації	1,000	2,080	2,08	0,35
внутрішньобудинкові системи водовідведення	1,000	15,180	15,18	2,53
внутрішньобудинкові системи водопостачання	1,000	16,620	16,62	2,77
Разом:			1022,09	170,35

Сума до сплати згідно цього акту: одна тисяча двадцять дві грн. 9 коп. в т.ч.ПДВ – 20% сто сімдесят грн. 35 коп.

Цей акт складено у двох примірниках, які мають однакову юридичну силу.

Послуги надані в повному обсязі та належної якості.

Сторони претензій одна до одної не мають.

Цей акт підлягає підпису до 15 числа місяця наступного за розрахунковим періодом та один підписаний екземпляр акту

підлягає поверненню до КП «Харківводоканал» за адресою: 61052 м. Харків, вул. Конторська, 90.

"ЗАМОВНИК"

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

М.П.

"ВИКОНАВЕЦЬ"

Заступник директора  
 Департаменту збуту по роботі з абонентами  
 юридичними особами В.І.Горішній

М.П.



## Додаток И

### ТОВ НЗ0 61373рах за 10 2025

**РАХУНОК № 3644946**  
від 31.10.2025 р. за жовтень 2025р.

Постачальник послуг: КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО "ХАРКІВВОДОКАНАЛ"  
Код: 03361715 ІПН: 033617120399

Адреса: м. Харків, вул.Конторська, буд.90

Банк постачальника послуг: Код банку: Р/р №  
АТ «ВСТ БАНК» 307123 UA03307123000026001010172441

Споживач послуг: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "НЗ0"

Код 41559699 ІПН 10000000000 Особовий рахунок: **61373**  
Адреса: м. Харків, пр.Науки, буд.30

Банк споживача послуг: Код банку: Р/р №  
АТ КБ "ПРИВАТБАНК" UA5735153300002600405222497

Сума до сплати

за жовтень 2025р.  
1022,09

Усього  
1022,09

Підстава сплати - договір 2588/00-ІВ-А;

Найменування	Кількість м³	Тариф, грн.	Сума, грн.	У тому числі ПДВ грн.
Централізоване водопостачання	15,000	39,000	585,00	
Централізоване водовідведення	15,000	18,792	281,88	
Додат. приток злив. вод 20%	4,880	18,792	91,70	
Перерахунок попередніх періодів			0,00	0,00
Всього нараховано за жовтень 2025р.			958,58	159,76
Основний борг на 01.11.2025р.			958,58	
Плата за абонентське обслуговування за жовтень 2025р.			29,63	4,94
- водовідведення			11,82	1,97
- водопостачання без комерційного приладу обліку води			17,81	2,97
Сума до сплати за абонентське обслуговування на 01.11.2025р.			29,63	
Плата за внутрішньобудинкові системи за жовтень 2025р.			33,88	5,65
- зливової каналізації		2,080	2,08	0,35
- водовідведення		15,180	15,18	2,53
- водопостачання		16,620	16,62	2,77
Сума до сплати за внутрішньобудинкові системи на 01.11.2025р.			33,88	
Усього нараховано за жовтень 2025р.			1022,09	170,35
<b>Усього до сплати</b>			<b>1022,09</b>	

М.П.



КП "Харківводоканал"

#### НОВІ РЕКВІЗИТИ ДЛЯ ОПЛАТИ ПОСЛУГ

АТ «ВСТ БАНК» мфо 307123  
UA03307123000026001010172441

#### УВАГА! ЗМІНЕНО ТАРИФ

З 01.01.2025, згідно Постанови Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг від 24.12.2024 № 2335,

встановлено тарифи для юридичних осіб:  
на централізоване водопостачання - 39,00 грн/м³ з ПДВ

на централізоване водовідведення - 18,792 грн/м³ з ПДВ

споживачам, які отримують послуги з централізованого постачання холодної води та водовідведення (з використанням внутрішньо будинкових систем) встановлено тарифи:

на послугу з централізованого постачання холодної води - 39,00 грн./м³ з ПДВ

на послугу з централізованого водовідведення - 18,792 грн./м³ з ПДВ

#### тариф для населення залишається без змін та становить:

на централізоване водопостачання - 16,032 грн/ м³ з ПДВ

на централізоване водовідведення - 8,484 грн/м³ з ПДВ

Відповідно до Правил надання послуг з централізованого водопостачання та централізованого водовідведення затверджених Постановою Кабінету Міністрів України від 05.07.2019 № 690

введений розмір плати за абонентське обслуговування (АО) та плата за обслуговування, поточний ремонт внутрішньобудинкових систем багатоквартирного будинку (ББС).

Повідомлення про вручення рахунку № 3644946 від 31.10.2025 р.

за надані послуги  
КП "Харківводоканал"

м. Харків, пр.Науки, буд.30

61373 ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "НЗ0"

Вручено \_\_\_/\_\_\_/202\_\_ р.

Особисто

по дорученню (підпис, прізвище, посада)

М.П.

Не вручено

(вказати причину)

## Додаток К

### ХТМ 17301-5279 10 2025

АКТ  
ВИКОНАНИХ РОБІТ ПО НАДАННЮ ПОСЛУГ З ПОСТАЧАННЯ ТЕПЛОВОЇ ЕНЕРГІЇ  
За ЖОВТЕНЬ 2025 р  
Особовий рахунок 17301-5279

М. Харків

31 ЖОВТНЯ 2025 р.

Ми, що нижче підписалися, КП "Харківські теплові мережі" (Теплопостачальна організація) та ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "Н30" (Споживач), керуючись умовами додатково угоди до індивідуального договору про надання послуги з постачання теплової енергії від 31.10.2021 (далі Договір). Предметом даного договору і послуга з постачання теплової енергії склали даний акт про те, що у 10.2025р. Теплопостачальна організація відпустила, а Споживач отримав послугу з постачання теплової енергії у наступних обсягах:

ТОВАРНА ПРОДУКЦІЯ		Один. виміру		послуга		абонплата		перерахунок		Всього
Послуга з постачання т/е		Гкал		0,91254						0,91254
Сума без ПДВ		Грн.		3143,33		27,70				3171,03
Перерах.ПКМУ 1209		Грн.		871,96						871,96
Разом без ПДВ		Грн.								4042,99
ПДВ		Грн.								808,61
Всього з ПДВ		Грн.								4851,60

Розрахунок вартості отриманих послуг з постачання теплової енергії здійснений за тарифами, які затверджені Рішенням ВК ХМР № 423 від 20.08.2025.

Цей акт складено у двох примірниках, які мають однакову юридичну силу. Один для КП "Харківські теплові мережі", другий для ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "Н30"

Даний акт підлягає підпису до 12 числа наступного за розрахунковим періодом та поверненню у КП "Харківські теплові мережі", вул. Мефодіївська, 11.

КП "Харківські теплові мережі"

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "Н30"

Код ЄДРПОУ 31557119

Код 41559699

М.П.

М.П.

Керівник групи технічного забезпечення та проведення нарахувань

Керівник

\_\_\_\_\_ Бавикіна В.М.

173

3264

## Додаток Л

### Виписка НЗ0 Укргазбанк 10 2025

АБ «УКРГАЗБАНК»

ВИПИСКА ПО ОСОБОВОМУ РАХУНКУ

Виписка отримана  
засобами Клиєнт-Банку  
20.11.2025 23:15:36Власник: **ТОВ "НЗ0"**Період: **01.10.2025 - 31.10.2025**Рахунок: **26000924942536.980 / UA693204780000026000924942536** УАН (Гривня)Код ЄДРПОУ: **41559699**Назва рахунку: **ТОВ "НЗ0"**Дата попередньої операції (виписки): **30.09.2025**Вхідний залишок станом на **01.10.2025****2 359,55**

Номер документу	Платник/Отримувач		СУМА ДЕБЕТ Списано	СУМА КРЕДИТ Зараховано	ПРИЗНАЧЕННЯ
	Дата	№ рахунку Надавач платіжних послуг			
820853176.1_00000/ed7d8a0e-86e0-407d-aacb-1fd424f34b42	06.10.2025 09:22:26	ФОП Сандига Артем Анатолійович UA683220010000026003300066520		30 000,00	Згідно рахунку № 19 від 03 жовтня 2025 р. по Договору № 1/2025 від 01.01.2025 (Оренда нежитлового приміщення за жовтень 2025р.)
		АТ "УНІВЕРСАЛ БАНК"			
125	07.10.2025 20:28:02	ОДВ, ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ ДЕРЖАВНОЇ КАЗНАЧЕЙСЬКОЇ СЛУЖБИ UA718999980313090063000026001	168,00		КВС<101>ДІЗ<Військовий збір 5% із ЗПЛ за 2 половину вересня 2025р.>
		Казначейство України			
TR.25716258.750139865	07.10.2025 20:28:02	АБ "УКРГАЗБАНК" UA633204780000000065109001111	2,00		Плата за розрахункове обслуговування в після операційний час по рахунку № 26000924942536.980 з 07/10/2025 по 07/10/2025 згідно Договору банк.рахунку № 2023/КД/270-0110 від 22/11/2023 р. без ПДВ
		АБ "УКРГАЗБАНК"			
124	07.10.2025 20:28:03	ОДВ, ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ ДЕРЖАВНОЇ КАЗНАЧЕЙСЬКОЇ СЛУЖБИ UA628999980333139340000026005	604,80		КВС<101>ДІЗ<ПДФО із ЗПЛ за 2 половину вересня 2025р.>
		Казначейство України			
TR.25716258.573928618	07.10.2025 20:28:03	АБ "УКРГАЗБАНК" UA633204780000000065109001111	2,00		Плата за розрахункове обслуговування в після операційний час по рахунку № 26000924942536.980 з 07/10/2025 по 07/10/2025 згідно Договору банк.рахунку № 2023/КД/270-0110 від 22/11/2023 р. без ПДВ
		АБ "УКРГАЗБАНК"			
126	07.10.2025 20:28:03	Ф-Л, ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ ДПС У М.КИЄВІ UA888999980000355669201022615	739,20		КВС<101>ДІЗ<ЄСВ на ЗПЛ за 2 половину вересня 2025р.>
		Казначейство України			
TR.25716258.586915799	07.10.2025 20:28:03	АБ "УКРГАЗБАНК" UA633204780000000065109001111	2,00		Плата за розрахункове обслуговування в після операційний час по рахунку № 26000924942536.980 з 07/10/2025 по 07/10/2025 згідно Договору банк.рахунку № 2023/КД/270-0110 від 22/11/2023 р. без ПДВ
		АБ "УКРГАЗБАНК"			
127	08.10.2025 09:09:03	НАЙДЕНКО СЕРГІЙ АНАТОЛІЙОВИЧ UA663052990000026200738928031	2 587,20		Заробітна плата за 2 половину вересня 2025р.
		АТ КБ "ПриватБанк"			

Стор. 1/4

# Додаток М

## Договор\_Оренди\_пр\_Науки,\_24\_12\_2024\_ТОВ\_Клін\_Енерджі\_Трейдінг

*Договір оренди нежитлових приміщень*

### ДОГОВІР № 3/2024 оренди нежитлових приміщень

м. Харків

24 грудня 2024 року

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «НЗ0»**, в особі директора ~~Найденка~~ Сергія Анатолійовича, що діє на підставі Статуту, надалі за текстом – **«Орендодавець»**, з однієї сторони, та

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КЛІН ЕНЕРДЖІ ТРЕЙДІНГ»**, в особі директора Сливної Дар'ї Володимирівни, що діє на підставі Статуту, надалі за текстом – **«Орендар»**, з іншої сторони, надалі також разом іменовані як **«Сторони»**, а окремо як **«Сторона»**, уклали даний Договір оренди нежитлових приміщень (далі **«Договір»**) про наступне:

#### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

- 1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в тимчасове строкове платне користування (оренду) об'єкт оренди: нежитлове приміщення 1-го поверху в літ. "А-5" загальною площею **12,5 кв.м.**, розташоване за адресою: м. Харків, проспект Науки, буд. № 30, а саме: нежитлове приміщення першого поверху № 54-1а, іменоване надалі як «Об'єкт оренди» (згідно з **Додатком № 1** – ескізом ~~додавчою~~ плану нежитлових приміщень, який є невід'ємною частиною Договору).
- 1.2. Об'єкт оренди надається Орендарю для розміщення офісу. Погоджене Сторонами цільове використання не може бути змінено Орендарем без попереднього письмового узгодження з Орендодавцем. У випадку, якщо в порушення умов цього пункту Договору Орендар допустить зміну цілі використання приміщень без письмового узгодження з Орендодавцем, останній має право розірвати цей Договір в односторонньому порядку, повідомивши про це Орендаря за 30 (тридцять) календарних днів до дня розірвання Договору.
- 1.3. Передача Об'єкту оренди Орендарю і повернення Об'єкту оренди Орендодавцю здійснюється Сторонами на підставі двостороннього Акту приймання-передачі нежитлових приміщень (**Додаток № 2** до цього Договору), який є його невід'ємною частиною. Об'єкт оренди вважається переданим з моменту підписання Сторонами Акту приймання-передачі нежитлових приміщень.
- 1.4. Орендодавець є власником Об'єкта оренди на підставі позачергових Загальних зборів Учасників Товариства з обмеженою відповідальністю «НЗ0» (акт прийому-передачі вкладу до статутного капіталу Товариства з обмеженою відповідальністю «НЗ0», серія та номер: № 1, виданий 06.09.2017 р., видавник: ТОВ «ТЕМ ПНЖИНІРИНГ» та ТОВ «НЗ0») (згідно Інформації Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру ~~Цюдек~~ Сдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо суб'єкта).

#### 2. ОРЕНДНА ПЛАТА

- 2.1. Відповідно до умов Договору, Орендар сплачує Орендодавцю орендну плату, яка складається з плати за користування Об'єктом оренди і складає **2000,00 (дві тисячі) гривень 00 копійок без ПДВ**, та компенсації витрат, пов'язаних з користуванням комунальними послугами. Орендна плата за останній місяць оренди складає **2000,00 (дві тисячі) гривень 00 копійок без ПДВ** із розрахунку за повний місяць та є остаточною і не підлягає перерахунку.
- 2.2. Орендна плата в частині плати за користування Об'єктом оренди сплачується Орендарем щомісячно згідно виставленого Орендодавцем рахунку за поточний місяць, з урахуванням положень п. 2.9. цього Договору. Орендна плата сплачується Орендарем не пізніше **15 (п'ятнадцятого) числа кожного поточного календарного місяця впродовж терміну дії цього Договору**. В якості плати за останній місяць Договору зараховується Гарантійний платіж згідно вимогам п. 2.8. Договору, сума якого є остаточною. Орендна плата за перший та останній місяць сплачується Орендарем в 10-ти денний термін з дня підписання цього Договору.
- 2.3. Орендар сплачує щомісячно Орендодавцю орендну плату в частині компенсації витрат, пов'язаних з користуванням комунальними послугами, яка розраховується за фактично спожиту Орендарем кількість відповідних послуг, визначену на підставі даних приладів обліку, а в разі їх відсутності чи несправності – на підставі рахунків підприємств-постачальників відповідних послуг (в залежності від виду послуг: ~~пропорційно~~ займаній площі, кількості працівників тощо). Орендна плата в цій частині за кожний попередній календарний місяць сплачується Орендарем у 5-денний строк після отримання рахунку від Орендодавця. Сторони домовились, що до комунальних послуг відноситься постачання до Об'єкту оренди теплової енергії, електроенергії та води, послуги із водовідведення, послуги ЖКХ, утримання прибудинкової території тощо.
- 2.4. Сторони домовились, що зазначена в п.2.1 цього Договору сума орендної плати після підписання цього Договору може коригуватись прямо ~~пропорційно~~ збільшенню офіційного курсу долара до української гривні, встановленого НБУ більш, ніж на 10% від курсу НБУ на дату підписання цього Договору. При цьому, при коригуванні ціни за оренду Орендодавець не має права підвищити її більше, ніж на 20% ціни у гривні, узгодженої в цьому Договорі на момент його укладення Сторонами, загалом за рік та не частіше одного разу на квартал. Про необхідність перегляду розміру орендної плати Орендодавець повинен повідомити Орендаря у письмовій формі не пізніше ніж за 30 календарних днів. Затвердження нового розміру орендної плати здійснюється Сторонами шляхом підписання відповідної додаткової угоди до цього Договору. Від дати зміни орендної плати згідно цього пункту

Орендодавець

Орендар

**Додаток Н**  
**Акт 34 від 30.09.2025 Клін Енерджи**

ЗАТВЕРДЖУЮ	ЗАТВЕРДЖУЮ																		
Директор ТОВ "НЗ0"	Директор ТОВ «КЛІН ЕНЕРДЖІ ТРЕЙДІНГ»																		
Найденко С.А.	Сливна Д.В.																		
<b>АКТ надання послуг № 34 від 30 вересня 2025 р.</b>																			
<p>Ми, що нижче підписалися, представник Замовника ТОВ «КЛІН ЕНЕРДЖІ ТРЕЙДІНГ», з одного боку, і представник Виконавця ТОВ "НЗ0" Директор Найденко Сергій Анатолійович, з іншого боку, склали цей акт про те, що на підставі наведених документів:</p> <p style="text-align: center;">Договір: № 3/2024 від 24.12.2024</p> <p>Виконавцем були виконані наступні роботи (надані такі послуги):</p>																			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 5%;">№</th> <th style="width: 60%;">Найменування робіт, послуг</th> <th style="width: 10%;">Кіл-ть</th> <th style="width: 10%;">Од.</th> <th style="width: 10%;">Ціна</th> <th style="width: 5%;">Сума</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td>Оренда частини нежитлового приміщення 12,5 кв.м. за адресою: м.Харків, пр. Науки, б.30 за вересень 2025р.</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td>посл.</td> <td style="text-align: right;">2 000,00</td> <td style="text-align: right;">2 000,00</td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: right;"><b>Разом:</b></td> <td style="text-align: right;"><b>2 000,00</b></td> </tr> </tbody> </table>		№	Найменування робіт, послуг	Кіл-ть	Од.	Ціна	Сума	1	Оренда частини нежитлового приміщення 12,5 кв.м. за адресою: м.Харків, пр. Науки, б.30 за вересень 2025р.	1	посл.	2 000,00	2 000,00	<b>Разом:</b>					<b>2 000,00</b>
№	Найменування робіт, послуг	Кіл-ть	Од.	Ціна	Сума														
1	Оренда частини нежитлового приміщення 12,5 кв.м. за адресою: м.Харків, пр. Науки, б.30 за вересень 2025р.	1	посл.	2 000,00	2 000,00														
<b>Разом:</b>					<b>2 000,00</b>														
<p>Загальна вартість робіт (послуг) склала Дві тисячі гривень 00 копійок. Замовник претензій по об'єму, якості та строкам виконання робіт (надання послуг) не має.</p>																			
<b>Від Виконавця*</b>	<b>Від Замовника</b>																		
Директор Найденко Сергій Анатолійович	Директор Сливна Дар'я Володимирівна																		
* Відповідальний за здійснення господарської операції і правильність її оформлення																			
<b>30.09.2025</b>	<b>30.09.2025</b>																		
ТОВ "НЗ0", код за ЄДРПОУ 41559699, П/р UA693204780000026000924942536, Банк АБ Укргазбанк, МФО 320478, 02090, місто Київ, Гродненська, дом № 32	ТОВ «КЛІН ЕНЕРДЖІ ТРЕЙДІНГ», код за ЄДРПОУ 45240927, ІПН 452409226594, Україна, 61166, Харків, проспект Науки, дом № 30																		

## Додаток П

### Рахунок 21 від 17.11.2025

Увага! Оплата цього рахунку означає погодження з умовами поставки товарів. Повідомлення про оплату є обов'язковим, в іншому випадку не гарантується наявність товарів на складі. Товар відпускається за фактом надходження коштів на п/р Постачальника, самовивозом, за наявності довіреності та паспорта.

#### Зразок заповнення платіжного доручення

Одержувач	ТОВ "НЗ0"		
Код	41559699	КРЕДИТ рах. N	UA6932047800000260009249425
Банк одержувача	АБ Укргазбанк	Код банку	36
		Код банку	320478

#### Рахунок на оплату № 21 від 17 листопада 2025 р.

Постачальник:	ТОВ "НЗ0"				
	П/р UA693204780000026000924942536, Банк АБ Укргазбанк, МФО 320478 02090, місто Київ, Гродненська, дом № 32, код за ЄДРПОУ 41559699				
Покупець:	ФОП Сандига Артем Анатолійович				
Договір:	№ 1/2025 від 01.01.2025				
№	Код	Товари (роботи, послуги)	Кількість	Ціна	Сума
1	000000728	Оренда нежитлового приміщення за листопад 2025р.	1 посл.	30 000,00	30 000,00
<b>Разом:</b>					<b>30 000,00</b>

Всього найменувань 1, на суму 30 000,00 грн.

**Тридцять тисяч гривень 00 копійок**

Виписав(ла):

## Додаток Р

Лист КП ХТМ щодо надання ТУ 03.10.2024

**Товариство з обмеженою відповідальністю «Н30»**

Код ЄДРПОУ 41559699  
02090, м. Київ, вул. Гродненська, б. 32  
e-mail: [acem.doc@gmail.com](mailto:acem.doc@gmail.com)  
поштова адреса: 61166, пр.Науки, б.30

р/р UA693204780000026000924942536  
АБ «УКРГАЗБАНК»  
м. Харків  
т. 0955223060, 0671490738

№ 1/07 від 17.07.2025р.

Першому заступнику директора технічного  
КП «ХАРКІВСЬКІ ТЕПЛОВІ МЕРЕЖІ»  
Олексію ЛУЦІ  
ТОВ «Н30», код ЄДРПОУ 41559699,  
конт. тел. 0671490738, 0955223060

Шановний пане Олексію!

Прошу Вас надати відповідні технічні умови для влаштування індивідуальної системи централізованого опалення з відокремленим вузлом керування, що обладнаний приладом комерційного обліку витрати теплової енергії, нежитлових приміщень підвалу №1, 2, 2а, 2б, 3-:-16, 16а,17, 17а, 18б, 21, 51, 51а, 54, 55, I-:-VII, IX-:-XXIV площею 673,6 кв.м, 1-го поверху №1, 1а, 2-:-4, 4а, 5, 5а, 5б, 6, 6а, 7, 7а, 7б, 8, 34, 43-:-50, XXXVII, XXXVIII площею 406,7 кв.м, 2-го поверху №1-:-5, 5а, 5б, 6, 6а, 6б, 6в, 7, 7а, 7б, 7в, XLVII площею 286,9 кв.м загальною площею 1367,2 кв.м, які розташовані в житловому будинку літ. «А-5» за адресою: Харківська обл., м. Харків, проспект Науки, будинок 30.

- Додатки: 1. Технічний(і) паспорт(и) на нежитлові приміщення.  
2. Витяг(и) з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.  
3. Витяг з Реєстру будівельної діяльності.

Директор ТОВ «Н30»

Найденко С.А.

Додаток С  
Наказ відрядження 1 від 11.06.2024

**ТОВ «Н30»**

(назва підприємства)

**Наказ (розпорядження) № 1**  
(про відрядження)

11 червня 2024 року  
(дата видання наказу)

м. Харків  
(місце видання наказу)

Відрядити директора

(посада)

Найденко Сергія Анатолійовича

(прізвище, ім'я, по батькові)

до М. Нетішин Хмельницької області

(пункт призначення: місто, район, область,

ТОВ «Нуклеар Бейз»

підприємство/установа/організація)

з 12 червня 20 24 р. по 18 червня 20 24 р. з метою

Налагодження бізнес зв'язків, пошук об'єктів для інвестицій

(мета відрядження)

Директор  
(посада керівника)

Найденко С.А.  
(ініціали, прізвище)

(підпис)