



TECHNOLOGIA OBNIŻA KOSZTY OCHRONY I ZAPEWNIĄ BEZPIECZEŃSTWO

Od 2016 roku wspólnoty mieszkaniowe wyraźnie odczuwają wzrost kosztów ochrony fizycznej, czego głównym powodem jest regularne podnoszenie wysokości płacy minimalnej i minimalnej stawki godzinowej. Remedium na te bolączki może być e-ochrona zwana też ochroną zdalną.

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 11 września 2018 r. minimalna stawka godzinowa w 2019 roku wynosi 14,70 zł brutto, co oznacza 7-procentowy wzrost względem ubiegłego roku. Kiedy dodamy do niej pozostałe koszty pracodawcy, umundurowanie i sprzęt oraz marżę agencji ochrony okazuje się, że dla wielu zarządców nieruchomości tradycyjna ochrona fizyczna staje się za droga.

Zdalny nadzór to oszczędności

Odpowiedzią rynku na zaistniałą sytuację jest dynamiczny rozwój nowoczesnych technologii, których zadaniem jest wsparcie bądź zastąpienie dotychczasowej ochrony fizycznej i świadczenie przedmiotowych usług w sposób zdalny bez obniżania poziomu bezpieczeństwa chronionych obiektów. Na sprawdzony zachodni wzór powstają polskie systemy monitoringu zintegrowanego i zarządzania bezpieczeństwem np. platforma Safestar, która integruje systemy zabezpieczeń, GPS, rozwiązania smart home i monitoring video w jedno, kompleksowe narzędzie. Safestar wykorzystywany jest przez zewnętrzne Centra Monitoringu Wizyjnego przejmujące zadania lokalnej ochrony w oparciu o zainstalowane w obiekcie systemy telewizji dozorowej lub nowe kamery oraz różnego rodzaju czujniki alarmowe.

I tak operator Centrum Monitoringu Wizyjnego jest w stanie sprawdzić stan bezpieczeństwa obiektu przeglądając obraz z kamer i reagować na ewentualne zagrożenia zgodnie z ustaloną wcześniej procedurą. Wspiera go w tym ww. platforma do monitoringu zintegrowanego oraz „inteligentne” oprogramowanie (VCA – Video Content Analysis/Analiza Zawartości Wizji), rozróżniające kształty i automatycznie generujące sygnały alarmowe w określonych sytuacjach, jak np. przejście intruza przez płot.

Dzięki domofonom/wideodomofonom IP, monitorowaniu obrazu z kamer i nadanym uprawnieniom może zdalnie otwierać wejścia, wyjścia, przejścia i szlabany, wpuszczać i wypuszczać gości, kurierów, dostawców czy ekipy remontowe, asystować przy podjęciu gotówki z bankomatu czy zamknięciu lokalu. Może też reagować na alarmy zgłaszane z różnych czujników znajdujących się na obiekcie weryfikując czy wymagają one podjęcia dalszych działań. Praktycznie wszystkie zadania mogą być dedykowane centrum – z jednej strony czynności operacyjne i kontrolne cały czas wykonywane są przez ludzi, a z drugiej w razie potrzeby dysponuje ono fizycznym wsparciem grup in-

terwencyjnych mogących szybko zjawić się na miejscu.

Z punktu widzenia administratora przeniesienie zadań na zewnątrz daje wygodę i pewność obsłużenia zdarzeń wraz z zapisem obrazu i rejestracją wszystkich czynności wykonanych przez operatora. Przede wszystkim jednak, dzięki obsłudze wielu obiektów przez centrum wyraźnie spadają koszty ochrony. Zależnie od rodzaju i charakterystyki obiektu możliwe jest obniżenie ich o 50, a nawet 70%, co w skali roku daje wspólnotom konkretne, wymierne oszczędności.

Szeroki katalog usług

Elementy usługi ochrony zdalnej dostępne w nowoczesnych agencjach ochrony:

Wideopatrol zastępuje klasyczny patrol wykonywany dotychczas przez pracownika ochrony fizycznej na rzecz operatora centrum monitoringu. Zgodnie z ustalonym wcześniej harmonogramem program zarządzający wyświetla operatorowi po kolei obrazy z kamer – wszystkich bądź wybranych wcześniej do wideo patrolu. Operator ma za zadanie sprawdzić kadr z wyświetlonym obok opisem bądź klatką referencyjną pod kątem wskazanych zagrożeń np. obecności niepożądanych osób, parkowania samochodów w niedozwolonych miejscach czy pozostawienia niezabezpieczonych przedmiotów. Jeśli występuje sytuacja niepożądana lub zagrożenie, operator postępuje zgodnie z przyjętą wcześniej procedurą np. łączy się głosowo z miejscem zdarzenia przez tubę IP, wysyła patrol interwencyjny, informuje odpowiednie służby jak Straż Pożarna czy Policja lub kontaktuje się z administratorem nieruchomości.

Na sprawdzony zachodni wzór powstają polskie systemy monitoringu zintegrowanego i zarządzania bezpieczeństwem, integrujące systemy zabezpieczeń, GPS, rozwiązania smart home i monitoring video w jedno, kompleksowe narzędzie

Z punktu widzenia administratora przeniesienie zadań na zewnątrz daje wygodę i pewność obsłużenia zdarzeń wraz z zapisem obrazu i rejestracją wszystkich czynności wykonanych przez operatora. Przede wszystkim jednak wyraźnie spadają koszty ochrony. Możliwe jest obniżenie ich nawet 70%.

Wszystkie jego czynności są rejestrowane do późniejszego wglądu. Natomiast w przypadku, gdy nie dzieje się nic niepożądanego operator musi ręcznie odznaczyć wszystkie okna z widokiem z kamer, aby można było uznać, że obiekt jest bezpieczny i zakończyć wideo patrol.

Wideoweryfikacja to koncepcyjnie proste, choć technicznie zaawansowane rozwiązanie opierające się na oprogramowaniu VCA i niezbędnej roli człowieka. Inteligentna analityka wizji jest w stanie na podstawie obrazu z kamery odróżnić kształty, jak postać człowieka, grupy ludzi, samochód, zwierzę, ale także zakłócenia, jak ruszające się gałęzie czy przesuwane cienie. Na obrazie z kamery definiuje się tzw. strefę perymetryczną (bariery wirtualne) oraz przypisuje jej rodzaj zdarzenia. Może to być m.in. wejście intruza do zabronionej strefy, szwendanie się osoby lub kilku osób, parkowanie samochodu w miejscu niedozwolonym, zabranie bądź pozostawienie przedmiotu i wiele innych. Po wykryciu złamania reguły system wysyła alarm na ekranie i do akcji wkracza człowiek.

Jego zadaniem jest weryfikacja, czy faktycznie miało miejsce zdarzenie. Może to zrobić oglądając tzw. prealarm, czyli cofając zapis z kamery o kilka sekund do momentu przed uruchomieniem alarmu lub sprawdzając obraz online w czasie rzeczywistym. Po weryfikacji – podobnie jak w przypadku wideopatrolu – postępuje zgodnie z procedurą. Wideoweryfikacja wymaga precyzyjnego skalibrowania kamer, jednak przy spełnieniu tego warunku jest bardzo skutecznym i funkcjonalnym narzędziem.

Patrol interwencyjny, czyli „druga ręka” operatora centrum to wspomniany powyżej element e-ochrony wykorzystywany w przypadku, gdy działanie człowieka jest niezbędne. Dwuosobowe, uzbrojone patrole wykonywane przez wykwalifikowanych pracowników ochrony (grupa interwencyjna) są w 24-godzinnej gotowości do podjęcia interwencji w przypadku wezwania SOS z obiektu objętego monitoringiem lub na polecenie operatora centrum. Czas dojazdu patrolu interwencyjnego do obiektu z reguły wynosi około 15 minut w dzień i około 10 minut w nocy. Dokładna godzina wezwania i dojazdu zawsze jest rejestrowana, a opis zdarzenia utrwalony w dzienniku służby przez operatora na podstawie relacji pracowników wykonujących patrol.

Podjazd prewencyjny to przyjazd oznakowanym samochodem agencji ochrony i kontrolny obchód obiektu realizowany z określoną częstotliwością, czyli np. raz w nocy lub dwa razy w ciągu doby, o losowych porach. Pracownicy ochrony dokonują sprawdzenia wytypowanych wcześniej ważnych punktów takich jak wejścia/wyjścia, bramy wjazdowe i garażowe, ważne pomieszczenia, urządzenia czy instalacje. Do obchodu wykorzystywany jest np. system TouchGuard składający się z aplikacji mobilnej w smartfonie, panelu administratora i punktów kontrolnych umieszczonych w obiekcie. Pracownik ochrony „odbija” wszystkie punkty przy zbliżeniu do nich telefonu, co zapisane zostaje w aplikacji i od razu jest widoczne w panelu, podobnie jak wykonane zdjęcia czy nagrane notatki głosowe.

Dzięki systemowi TouchGuard wiadomo czy i kiedy pracownicy byli fizycznie na miejscu i jak przebiegała kontrola. Ten element e-ochrony zabezpiecza teren prewencyjnie, pokazuje, że obiekt jest chroniony i odstrasza potencjalnych intruzów złodziei.

e-Concierge to clue nowoczesnych rozwiązań zastępujących lokalną obsługę człowieka, zwane także zdalną recepcją. Pracownik w Centrum Monitoringu Wizyjnego może za pomocą kamer, połączenia telefonicznego lub po IP obsługiwać otwieranie i zamykanie przejść, wejść i szlabanów w każdym miejscu w kraju. W przypadku szlabanów lub bram wjazdowych operator ma instrukcje przygotowane na każdą ewentualność np. otwieranie wjazdów dla pojazdów uprzywilejowanych jak karetka czy straż pożarna, pojazdy wywożące odpady czy umówieni wcześniej goście, a w przypadku awarii natychmiast wzywa serwis do napra-

wy. Bardzo ciekawą propozycją jest też usługa e-Concierge w recepcji małych nieruchomości, gdzie koszt zatrudnienia osoby na całą dobę jest bardzo wysoki w przeliczeniu na niedużą liczbę lokali. Dlatego bardziej opłaca się skorzystać z usług centrum, które np. zdalnie wpuści kuriera oraz odbiorcę przesyłki do wyznaczonego pomieszczenia, niż płacić za godziny, w których zatrudniony pracownik praktycznie nie wykonuje żadnej pracy.

Dodatkowo usługę można rozszerzyć o kontrolowanie systemu sygnalizacji PPOŻ z systemu SAP, który coraz częściej występuje w nowo wybudowanych nieruchomościach. Monitoring pożarowy polega na automatycznym i bezwzględnym przesyłaniu sygnałów alarmowych z systemu SAP zainstalowanego w dozorowanym obiekcie wprost do Alarmowego Centrum Odbiorczego właściwej terytorialnie komendy Państwowej Straży Pożarnej, co pozwala na zminimalizowanie czasu powiadomienia straży o zagrożeniu pożarowym i daje możliwość podjęcia natychmiastowych działań ratowniczych.

W przypadku braku całodobowej ochrony nie ma osób, które po przyjeździe straży pożarnej mogą udostępnić klucze i pokierować akcją od strony właściciela, powiadomić konserwatora instalacji PPOŻ, administrację i zakończyć akcję protokołem ze zdarzenia – i tu wspomóc działanie służb może zdalny operator centrum.

Monitorowanie sygnałów alarmowych polega na odbieraniu i weryfikacji sygnałów z lokalnych systemów alarmowych pod kątem takich sytuacji jak zalanie pomieszczeń wodą, zmiana temperatury, zadymienie lub np. stężenie alkoholu w powietrzu w pomieszczeniu. Sygnalizację zalania pomieszczeń warto zainstalować w szy-

Przy wyborze agencji ochrony należy zwrócić uwagę na kilka czynników takich jak: posiadane doświadczenie w usługach ochrony zdalnej, obsługa przez kwalifikowanych i przeszkolonych operatorów czy własne centrum monitorowania.

e-ochrona to rozsądny i uzasadniony wybór w czasach ciągłego wzrostu kosztów ochrony fizycznej, jednak aby spełniła swoją funkcję trzeba wybrać odpowiedniego partnera.

bach windowych budynków w szczególności narażonych na szkody z powodu podwyższenia wód gruntowych. Jeśli pojawi się woda operator centrum może szybko zareagować i poinformować odpowiednie służby, co zdecydowanie ograniczy koszty ewentualnych napraw.

Podsumowując, e-ochrona to rozsądny i uzasadniony wybór w czasach ciągłego wzrostu kosztów ochrony fizycznej, jednak aby spełniła swoją funkcję trzeba wybrać odpowiedniego partnera.

Przy wyborze agencji ochrony należy zwrócić uwagę na kilka czynników takich jak: posiadane doświadczenie w usługach ochrony zdalnej, obsługa przez kwalifikowanych i przeszkolonych operatorów, posiadanie własnego centrum monitorowania, praca na odpowiednim oprogramowaniu do monitoringu zintegrowanego, zapewnienie wsparcia technicznego, wysokość i warunki ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej itp. Nowoczesne agencje ochrony idące z duchem czasu posiadają własne, niezależne Centra Monitoringu Wizyjnego z wykwalifikowaną i doświadczoną kadrą, pracującą na profesjonalnym, sprawdzonym oprogramowaniu oraz zapewniają pełne wsparcie przy wdrażaniu usług ochrony zdalnej. Dodatkowym atutem zwiększającym zaufanie agencji ochrony jest członkostwo w Polskiej Izbie Ochrony, która tworzy standardy dotyczące usług zdalnego monitoringu we współpracy z najlepszymi agencjami i dostawcami sprzętu w branży.●



Artur Sobotka
Zarządca nieruchomości