

W JEDNOŚCI SIŁA



Polityka rachunkowości to święty Graal dzisiejszych spółdzielni mieszkaniowych, przy pomocy którego próbują one stawić czoła kolejnym regulacjom mieszkalnictwa fundowanym przez ustawodawcę. Jednak musi ona pogodzić się z utratą pierwszeństwa lub co najmniej przyjąć na podium sąsiada. Jest nim instrukcja obiegu dokumentów. O rozwiązaniach informatycznych dla spółdzielni mieszkaniowych z Michałem Mieszczaninem rozmawia Adam Jabłoński.

■ Skąd w Państwa firmie takie przekonanie?

Przede wszystkim muszę zaznaczyć, że nasza firma zaczynała przed 22 laty od programów służących służbom ekonomicznym i księgowym. Z całym szacunkiem odnosimy się do ich pracy i reżimu, jaki muszą stosować na co dzień, aby opracowywane przez nie sprawozdania rzetelnie oddawały rzeczywistość spółdzielni, znajdując uznanie zarówno rady nadzorczej, lustratora, jak i urzędników kontroli skarbowej. Jednak w średnim modelu biznesowym współczesnej spółdzielni mieszkaniowej te służby to zaledwie kilkanaście procent całej zatrudnionej kadry. Stąd prosty wniosek, iż dla kilkudziesięciu (a czasem i stu kilkudziesięciu) pracowników trzeba opracować spójne reguły wymiany informacji wewnątrz całej spółdzielni.

■ Proszę o konkretne przykłady.

Dział członkowsko-mieszkaniowy w naturalny sposób ewidencjonuje osoby dysponujące prawem do lokalu (w tym współczłonkostwo lub spadkobiercy), tj. imię, nazwisko, adres do korespondencji. Dział czynszów powiadamia o zobowiązaniach wszystkich, którzy mają prawo do lokalu, wpisując narzucający się opis użytkownika lokalu jako Ewa

i Adam Kowalscy. Dla działu członkowskiego to są dwie różne osoby, dwa różne wpisy do bazy danych. Dodajmy jeszcze dział finansowy, który rejestruje – o zgrozo – wypisaną ręcznie fakturę za wymianę okien jako usługi dla lokatora. A na tej fakturze widnieje nabywca Adam i Ewa Kowalscy, co z dużym prawdopodobieństwem zamieni się w nowego... kontrahenta spółdzielni. I jeśli dział członkowski wprowadził wcześniej oddzielnie Ewę, oddzielnie Adama to mamy już niezły bigos. Trzy, a może i cztery wpisy, nie do ogarnięcia analiza łącznych zobowiązań względem spółdzielni: wielkość wkładów, zaległości czynszowe, faktury za usługi.

■ W jaki sposób firma Mieszczanin pomaga rozwiązać takie problemy?

Nasze oprogramowanie od wielu lat nadzoruje przepływ informacji w spółdzielni. Zmiana prawa do lokalu w dziale członkowskim natychmiast jest widoczna w dziale czynszów. Pracownicy tego drugiego działu otrzymują komunikat o zmianie, wiedzą komu wydrukować nowe zawiadomienie. Nie muszą też wprowadzać żadnych wskaźników, jeśli opłaty eksploatacyjne zależą od statusu lokalu, ponieważ obliczenia jakie realizujemy sięgają do

danych członkowskich i wszystko dzieje się automatycznie. Gdy do administracji osiedlowych zgłasza się lokator po zaświadczenie dla potrzeb dodatku mieszkaniowego, wówczas nikt nie dzwoni do działu czynszów z pytaniem o wymiar bieżących opłat – wszystko można odczytać i wydrukować wprost z dedykowanego administracjom oprogramowania. Każdy dział spółdzielni który wystawia faktury, korzysta z jednej wspólnej (!) kartoteki kontrahentów, każda ma swój rejestr sprzedaży, za który odpowiada i nad którym czuwają nasze rozwiązania.

Tak jak kiedyś Henry Ford wymyślił taśmę produkcyjną, tak dzisiaj każda komórka spółdzielni dokłada swą część do wspólnej bazy wiedzy o nieruchomościach, lokatorach i najemcach. Oprogramowanie firmy Mieszczanin pozwala gromadzić dobrze uporządkowaną i łatwo dostępną informację. Począwszy od sekretariatu i elektronicznych dzienników pism przychodzących i wychodzących (zawsze możliwych do wydrukowania), przez zeskanowane protokoły z przeglądów budowlanych, umowy z zewnętrznymi wykonawcami, opinie działu prawnego po treści uchwał i regulaminów.

■ Dziękuję za rozmowę.