

Na straży... kosztów

Napoleon mawiał, że do wygrania wojny potrzebne są trzy rzeczy. Pieniądże, pieniądze i jeszcze raz pieniądze. Jednym z czynników decydujących o sukcesie zarządcy stają się trzy kolejne: kontrola, kontrola i jeszcze raz kontrola. W lipcu tego roku ukaże się nowa wersja oprogramowania firmy Mieszczanin. O konkretnych nowych rozwiązaniach z jej dyrektorem Michałem Mieszczaninem rozmawia Adam Jabłoński.

Dlaczego przypomina Pan stale o kontroli? I czego ma ona dotyczyć?

Analiza realizacji planu finansowego nie polega na tym, że zarządca z końcem roku ocenia trafność swych prognoz sprzed 12 miesięcy. To byłaby musztarda po obiedzie. Bez względu na to, czy zarządca własnymi, czy obcymi nieruchomościami, stale musi czuwać nad dyscypliną ponoszonych kosztów. Firma Mieszczanin dostarcza oprogramowanie, które integruje ewidencję księgową z przyjętym planem finansowym. Pracownik odpowiedzialny za monitorowanie realizacji planu nie musi już oczekiwać na raporty z działu księgowości. Program Technicznej Obsługi Nieruchomości w dowolnej chwili automatycznie odczytuje stosowne zapisy dotyczące kosztów i przychodów nieruchomości, które zostały zarejestrowane przez księgowych. W każdej chwili mamy bieżący obraz tego, co wydarzyło się w nieruchomości.

W praktyce wiedza o tym, co wydarzyło się w nieruchomości, jest dzisiaj niewystarczająca! Inspektor nadzoru, podpisując protokół odbioru prac remontowych lub zlecenia, potrafi oszacować kwotę przyszłej faktury, którą wykonawca wkrótce wystawi. Zdarza

się, że faktura przychodzi ze znaczącym opóźnieniem, bywa, że trzeba wykonawcy przypomnieć, aby ją



wystawili. Proszę sobie wyobrazić kuriozalną sytuację, gdy zarządca przedstawia właścicielom ubiegłoroczny wynik finansowy, prezentując w nim koszty mniejsze niż założono w planie.

Oszczędności jednak wynikają tylko z tego, że wykonawca przeoczył jedną ze swych prac w listopadzie i fakturę z poślizgiem wystawił z końcem marca, już po rocznych zebraniach.

W jaki sposób Państwa oprogramowanie rozwiązuje ten problem?

Pozwala zarejestrować oszacowane kwoty przyszłych faktur za roboty właśnie wykonane. Wiadomo, kiedy spodziewać się tej kwoty oraz jaki to dostawca. Analiza wykonania planu finansowego sięga po to, co już w księgowości zarejestrowano, a także po kwoty, które dopiero za kilka (naście) dni pojawiają się na fakturach i za kolejne kilka (naście) trafią do księgowości w komputerze. Podkreślam kolosalne znaczenie tego faktu dla pracy zarządcy – w każdej chwili dysponuje on pełnym obrazem faktycznych kosztów nieruchomości. Mając na ekranie program rzetelną informację, nie podejmie nowych prac w nieruchomości przekraczających zaplanowany budżet. Gdyby swe analizy opierał tylko na tym, co dotychczas zarejestrowała księgowość, mógłby zlecić kolejne prace, których łączny koszt przewyższyłby ten budżet.

Program Techniczna Obsługa Zasobów daje zarządcy dodatkową korzyść, pomagając w kontroli napływających od wykonawców faktur. Każdą fakturę można powiązać z jednym lub więcej zleceniami. Tym samym łatwo można zweryfikować, czy kolejna faktura tego samego dostawcy nie powołuje się na zlecenie wcześniej już zafakturowane.

Dziękuję za rozmowę