

ZŁOTA RĄCZKA CZY PROFESJONALIŚCI

Uczestniczyłem niedawno w seminarium jednego ze stowarzyszeń zarządców nieruchomości. Zaproszony prelegent przedstawił ciekawą historię. Otóż w powiatowym mieście centralnej Polski niezadowolona z obecnego sposobu zarządzania wspólnota, zgłosiła się do uznanego eksperta od mieszkalnictwa z prośbą o pomoc. Mieszkańcy oczekiwali aby utrzymanie ich nieruchomości było sprawniejsze i ... tańsze. Tę kwadraturę koła udało się rozwiązać, mimo niedowierzania mieszkańców. Ekspert przekonał ich by szukali oszczędności przede wszystkim wokół dostarczanych do lokali mediów, a opiekę nad tym powierzyli dotychczasowemu dozorczy. Jego pensja miała się powiększyć o niemałe premie za skuteczność. W przeciągu dwóch lat wspólnota stała się wzorem dla całego miasta a dozorca, pan Kominek, został nawet zaproszony do lokalnej telewizji, by wyjaśnić tę metamorfozę.

Trzy kliknięcia zamiast szperania po szafach

Co z przytoczonej historii może wynikać dla zarządców mających w swoim portfelu kilkadziesiąt czy kilkaset nieruchomości? Nawet najlepsze plany zarządzania uwzględniające poszukiwanie oszczędności na każdym calu, ani najsprawniejsi dozorczy nie będą w stanie zapewnić kierownictwu natychmiastowej analizy usterek i awarii odnotowanych (literalnie, jako że zeszyt zdaje się wciąż królować na tym polu) na przestrzeni ostatniego kwartału czy półrocza. Nowoczesny zarządca potrzebuje sprawniejszego narzędzia.

Z pomocą przychodzi program firmy Mieszczanin – *Techniczna Obsługa Nieruchomości*, pozwalający zarządcy dowolnie filtrować zarejestrowane awarie, dzielić je na poszczególne nieruchomości oraz grupować według różnych kategorii. Dzięki niemu inspektor nadzoru bez trudu odczyta co złego dzieje się w budynku, będzie mógł także monitorować wykonanie planu finansowego i podejmie optymalne decyzje. Program wspomaga zarządcę również w efektywnym przechowywaniu dokumentacji związanej z daną nieruchomością: po co sięgać do szafy, wyciągać z niej nawet najlepiej opisany segregator i przerzucać choćby i perfekcyjnie uporządkowane dokumenty, kiedy trzy kliknięcia wystarczą by dotrzeć do dowolnego dokumentu schowanego w ... elektronicznej szufladzie?

W odstawkę mogą pójść także dziesiątki żółtych kartecek, którymi obklejone są monitory i biurka. *Zarządzanie Obiegiem Dokumentów* zapewni zarządcy kontrolę nad ogółem spraw związanych z każdą nieruchomością, lokalem, dostawcą lub mieszkańcem. A jeśli zgodnie współpracujący lokator odwiedzi biuro dopytując się *co zarządca zrobił w jego nieruchomości*, wówczas wystarczy pokazać mu ekran wypełniony zapisami pracy administratorów i służb technicznych opiekujących się jego budynkiem.

Więcej wiem – mniej płacę

Czy mieszkańcy mogą otrzymać od zarządcy informacje pozwalające im kontrolować własne wydatki na utrzymanie lokalu? Tak, przecież lwią część opłat stanowią media dostarczane do lokali, a ich zużycie zależy od dyscypliny mieszkańców. Jeśli dwa razy do roku otrzymają dane o zużyciu ciepłej i zimnej wody, a nie kontrolowali na bieżąco swych liczników, to z pewnością na baczność postawi ich kwota znaczącej dopłaty. *System Łatwej Obsługi Nieruchomości* daje zarządcy doskonałe narzędzie do dowolnie skomplikowanych rozliczeń. Może on swym klientom udostępnić wiele analiz dotyczących całego budynku, wszystkich liczników oraz podziału niedoborów.

Koszty pracy – czyli jak oszczędzać w biurze

Z pewnością nie w sposób, który dzisiaj wydaje się jednym z możliwych, czyli przez zwalnianie pracowników. Wiadomo jak trudno odtworzyć fachowy zespół. Gdy liczba mieszkańców płacących co miesiąc przekracza 400, nakład pracy księgowych na ewidencję zapłat przekracza 50% ich czasu poświęconego na obsługę nieruchomości. Firma *Mieszczanin* oferuje zarządcom sprawdzone u ponad 100 klientów rozwiązanie – program Banki dla obsługi płatności masowych. Dzięki niemu zarejestrowanie wyciągu trwa 3 minuty, bez względu na to czy zapłat jest w nim 40, 140 czy 400. Księgowi mogą poświęcić swój czas tam, gdzie ich obecność jest niezbędna, a działania odtwórcze przekazać informatyce.

Michał Mieszczanin

