

# Na straży powierzonych pieniędzy

Każda nieruchomość wymaga od właściciela ponoszenia kosztów jej bieżącego utrzymania. Zarządca, któremu powierzono zarządzanie nieruchomością wspólną musi zadbać o interes ekonomiczny właścicieli. Musi tak przygotować roczny budżet, aby zagwarantować skuteczne finansowanie wszystkich kosztów. Skala precyzji tego budżetu może być różna – miesięczna, kwartalna lub roczna i zależy przede wszystkim od woli zarządcy.

Zdarzenia gospodarcze jakie zachodzą wokół nieruchomości często mają istotny wpływ na jej kondycję. Jeśli w budżecie wspólnoty mieszkaniowej przewidziane były przychody z tytułu reklamy umieszczonej na zewnętrznej elewacji wówczas kłopoty finansowe reklamodawcy, jego zadłużenie, wypowiedzenie umowy czy upadłość będzie wymagać korekty budżetu. Podobnie w sytuacji gdy któryś z dostawców (sprzątanie, zieleń, konserwacje itp.) zrezygnuje ze świadczenia usługi, a nowy nie będzie oferował tak dogodnych warunków.

Miesięczna analiza niekorzystnych sytuacji ekonomicznych pozwala na efektywne zapobieganie utracie płynności finansowej wspólnoty. Pozwala na unikanie naliczania karnych odsetek przez dostawców usług i mediów.

Program firmy *Mieszczanin* umożliwia zarządcy tworzenie budżetu nieruchomości o dowolnej precyzji. Jednak najważniejszym atutem programu jest automatyczne odczytywanie rzeczywistych kosztów i przychodów zarejestrowanych przez służby księgowe. Obliczenia dla jednej

nieruchomości trwają kilkanaście sekund, tyle samo przygotowanie graficznej prezentacji na ekranie lub wydruku.

Roczny budżet bez specyfikacji dla każdego miesiąca nie pozwala rzetelnie diagnozować ryzyka przekroczenia zaplanowanych wydatków. Jako przykład przyjmijmy, że zaplanowano kwotę 900 zł na przeglądy w całym roku, a już w okresie od stycznia do marca wydano na ten cel 600 zł. Wówczas dla budżetu rocznego analiza po I kwartale pokaże, że plan został przekroczony o ponad 160% ( $900:4 = 225$ ,  $600-225 = 375$ ,  $375/225 * 100\% = 167\%$ ). Podczas gdy w rzeczywistości

Zarządzanie nieruchomościami PERFEKT		Analiza wykonania rocznego budżetu dla nieruchomości: czerwiec 2010 r.							7 lipca 2010 r.	10:43
		Plan	zł / m2	Wykonanie	%	zł / m2	Prognoza	Prognoza (rok)	Różnica	
<b>001 Broniewskiego10b,12,12a,12b</b>										
1	<b>Eksploatacja</b>	192 505	1,38	55 906	29	0,80	55 906	111 613	80 692	
1.1	utrzymanie czystości	30 461	0,22	15 379	50	0,22	15 379	30 758	-297	
1.2	energia elek	4 425	0,03	4 065	92	0,06	4 065	8 130	-3 705	
1.3	woda na cele gospodarcze	185							185	
1.4	ubezpieczenia majątkowe	3 090	0,02	1 589	51	0,02	1 589	3 179	-89	
1.5	koszty administracji	35 739	0,26	16 885	47	0,24	16 885	33 771	1 968	
1.6	<b>konserwacje</b>	39 823	0,29	5 273	13	0,08	5 273	10 546	29 277	
1.6.2	kons.co	5 021	0,04	2 951	59	0,04	2 951	5 902	-881	
1.6.3	kon.elekt.	10 272	0,07	2 322	23	0,03	2 322	4 645	5 827	
1.8	<b>inne wydatki</b>	16 890	0,12	12 715	75	0,18	12 715	25 429	-8 549	
1.8.1	poz.mat.pisiek	500		261	52		261	523	-23	
1.8.10	poz.napr. i remonty	100		156	156		156	311	-211	
1.8.11	inne	1 000	0,01	4 263	426	0,06	4 263	8 526	-7 526	
1.8.2	usługi kominiarskie	5 750	0,04	4 636	81	0,07	4 636	9 272	-3 522	
1.8.3	czyszczenie kanal.	500		256	51		256	512	-12	
1.8.4	pielęgn.zieleni	4 050	0,03	1 957	48	0,03	1 957	3 913	147	
1.8.5	wycinka drzew	1 820	0,01						1 820	
1.8.7	biuletyn i książ. oplac	2 500	0,02	1 123	45	0,02	1 123	2 245	255	
1.8.8	k-szy transportu	400		83	16		83	127	273	
1.8.9	pozostałe koszty	250							250	
6	<b>pakiet podstawowy</b>	4 400	0,03	3 393	77	0,05	3 393	6 787	-2 387	
7	<b>domofony</b>	3 900	0,03	2 859	73	0,04	2 859	5 718	-1 818	
<b>Razem nieruchomość:</b>		<b>200 805</b>	<b>1,44</b>	<b>62 159</b>	<b>31</b>	<b>0,89</b>	<b>62 159</b>	<b>124 318</b>	<b>76 487</b>	

Zarządzanie nieruchomościami PERFECT		6 kwietnia 2009 r.				
Analiza wykonania budżetu: styczeń - marzec 2009 r.						
Rodzaj kosztów	Plan	Koszty: Styczeń	Luty	Marzec	Razem	Różnica
<b>Broniewskiego 43, 43a, 44, 45</b>						
utrzymanie czystości	7 320	2 515	2 413	2 479	7 407	-87
energia elek	854	15	647	230	892	-38
woda na cele gospodarcze	95	0	0	0	0	95
ubezpieczenia majątkowe	570	190	190	190	570	0
koszty administracji	7 730	2 632	2 602	2 471	7 705	25
konserwacje	5 400	1 378	2 172	1 836	5 386	14
<b>Razem</b>	<b>21 969</b>	<b>6 730</b>	<b>8 024</b>	<b>7 206</b>	<b>21 960</b>	<b>9</b>

Sporządził(a): Kowalski Jan

wydatki planowano na luty, marzec i wrzesień odpowiednio na kwoty 100, 500 oraz 300 zł. I tym samym poniesione koszty tak jak w powyższym przykładzie odpowiadają dokładnie kwotom przyjętym w budżecie.

Podobnie jak na pierwszej ilustracji, w rocznym budżecie można jedynie prognozować przyszłe koszty. Lecz ta prognoza ogranicza się do arytmetycznych zabiegów – analizując wykonanie po kwiecniu możemy zakładać, że do końca roku wydamy 3 razy tyle.

Firma *Mieszczanin* dostarcza zarządcy rozwiązania, dzięki którym może on w każdej chwili kontrolować stan finansów nieruchomości. Nie musi czekać na zakończenie roku by dopiero wtedy, korzystając z danych otrzymanych od służb księgowych, ocenić jak minął rok. Pracownik odpowiedzialny za przygotowanie planu i analizę jego wykonania otrzymuje czytelny i precyzyjny obraz tego, co dzieje się w danej chwili w nieruchomości. Program firmy *Mieszczanin* znakomicie ułatwia przygotowanie szczegółowego budżetu na każdy miesiąc. Wówczas prezentowane przez program wyniki

są jak najbardziej bliskie rzeczywistości. Tak opracowany budżet, który dokładnie odzwierciedla miesięczne koszty i przychody, pozwala na natychmiastowe reagowanie i przeciwdziałania niekorzystnym trendom.

Kolejnym narzędziem zarządcy służącym do monitorowania kondycji finansowej wspólnoty jest porównanie kosztów i przychodów. Także i tutaj firma *Mieszczanin* wspomaga zarządcę oferując swoje profesjonalne rozwiązania.

Pracownik odpowiedzialny za nadzorowanie ponoszonych przez

nieruchomość kosztów, może w czasie kilkunastu sekund otrzymać analizę wyniku za dowolny okres. Nie musi czekać do stycznia, by na rocznym zebraniu przedstawić niekiedy przykre informacje o stracie w minionym roku. W każdej chwili może poznać odpowiedź na pytanie o to czy przyjęta wysokość opłat wnoszonych przez mieszkańców jest wystarczająca.

Roczny plan kosztów i przychodów nieruchomości można podzielić na 12 miesięcy i skutecznie go monitorować. Nie trzeba mozolnie wypełniać tabel Excela – dzisiaj dostępny jest już bardziej efektywny program komputerowy.

Dzięki naszemu oprogramowaniu zarządca może bezpiecznie kontrolować powierzone mu przez właścicieli środki finansowe i profesjonalnie nimi gospodarować.

ANNA CZERNIK  
dyrektor zarządzający  
licencja zarządcy nieruchomości nr 18831

Zarządzanie nieruchomościami PERFECT		12 lipca 2010 r.		
Koszty i przychody nieruchomości: styczeń - czerwiec 2010r.				
	Koszty zlim2	Koszty	Przychody	Wynik
<b>Stonieczna 13 (pow. 576,35 m2)</b>				
Zaliczka na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej			3 911,97	
koszty deratyzacji i dezynfekcji		597,48		
materiały eksploatacyjne podstawowe		1 029,44		
prowiże bankowe		50,80		
przeglądy sieci elektrycznych		1 696,38		
sprzątanie „utrzymanie zieleni		633,86		
usługi kominiarskie		436,64		
usługi konserwacji i napraw		562,40		
energia elektryczna		782,04	729,75	
wywóz nieczystości		2 083,06	2 544,50	
<b>Utrzymanie nieruchomości</b>	<b>2,28</b>	<b>7 871,90</b>	<b>7 186,22</b>	<b>-685,68</b>
Fundusz remontowy (naliczenia)			2 396,70	
malowanie klatek		1 501,01		
remont sieci elektrycznej		1 216,30		
<b>Fundusz remontowy nieruchomości</b>	<b>0,79</b>	<b>2 717,31</b>	<b>2 396,70</b>	<b>-320,61</b>
<b>Razem</b>	<b>3,06</b>	<b>10 589,21</b>	<b>9 582,92</b>	<b>-1 006,29</b>

Sporządził(a): Zak Tadeusz