

Usługa profesjonalnego zarządzania nieruchomościami komercyjnymi, takimi jak galerie handlowe, biurowce czy powierzchnie logistyczne, jest dziś kluczową dla ich właścicieli, a tym samym powszechnie zlecaną firmom zewnętrznym. Standardem stało się stosowanie przez zarządców software'u dedykowanego ich branży, wydlatnie usprawniającego codzienne działania.

Art. 185 ustawy z dnia 21.08.1997 o gospodarce nieruchomościami jako najważniejszy element tego procesu wymienia dążenie do zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości. Z definicji tej wynika, że podstawowym procesami, za które odpowiedzialny jest zarządca, jest dokonywanie okresowych rozliczeń związanych z użytkowaniem nieruchomości, a co za tym idzie – ewidencjonowanie i windykacja należności

- Działania zarządcy nieruchomości komercyjnych skupiają się w czterech podstawowych płaszczyznach, obejmujących czynności wykonywane przez zarządcę w relacji z najemcami, właścicielem nieruchomości, samą nieruchomością oraz własną firmą. Jako piątą wymienić można komercjalizację, czyli prowadzenie szeroko zakrojonych działań, zmierzających do wynajęcia wszystkich powierzchni, jakie ma pod swoją pieczę zarządca – podsumowuje Andrzej Bronowicki, właściciel firmy zarządzającej obiektami komercyjnymi AB Invest z Wrocławia.

Bieżąca praca, czyli rozliczenia najmu

Wykonywanie czynności we wszystkich wymienionych płaszczyznach wiąże się z prowadzeniem stałej ewidencji zarówno podległych lokali, jak i samych najemców, dokonywanie okresowych rozliczeń oraz sukcesywne ściąganie opłat. Relacja zarządca - najemca jest niewątpliwie tą najważniejszą w naszej pracy – w jej zakresie zarządca co miesiąc wystawia faktury dla najemców za wynajmowaną powierzchnię, a także ewidencjonuje wszystkie realizowane wpłaty. Te czynności są najbardziej czasochłonne, wymagają największej staranności, a tym samym – generują najwięcej drobnych przeoczeń oraz pomyłek – dodaje Andrzej Bronowicki.

Zarówno czasochłonność, jak i pomyłki w zakresie rozliczeń likwiduje praktycznie całkowicie wdrożenie przez firmę zarządzającą odpowiedniego oprogramowania, pozwalającego na dokładną wizualizację struktury najmu nieruchomości pod kątem w pierwszej kolejności najemców i umów, a w drugiej – obiektów i powierzchni. Najbardziej ceniona przez profesjonalistów jest jednak możliwość comiesięcznego naliczania czynszów z wykorzystaniem wyspecjalizowanych algorytmów. – Całkowitą innowacją, a jednocześnie jedną z najważniejszych dla branży funkcjonalności jest w naszej aplikacji możliwość importu całych wyciągów bankowych – wpłat najemców, opłat faktur dostawców, prowizji bankowych, a nawet rozliczeń z urzędem skarbowym. Zaprojektowany przez nas moduł sam uczy się rozpoznawania płatników i dostawców, obsługując na chwilę obecną 8 różnych banków, z możliwością implementacji kolejnych – mówi Eugeniusz Bazan, jeden z twórców oprogramowania „Nieruchomości Komercyjne & FK BazaN”.

Rozliczenia mediów oraz przeglądy budynków

Równie dobrze, jak z wystawianiem faktur za najem powierzchni, dedykowane oprogramowanie powinno radzić sobie z dokonywaniem rozliczeń za zużyte media, czyli wodę, energię elektryczną oraz gaz. Funkcjonalność ta, polegająca na rozliczaniu mediów z liczników, dostępna jest w podstawowej wersji w większości rozwiązań informatycznych obecnych na rynku. Nowość firmy BazaN oferuje dodatkową możliwość wystawiania rozliczeń za czynsz oraz media na jednej fakturze, w rozbiciu na dwa osobne bloki – w pierwszym czynsze z danego miesiąca, w drugim media.

Nie bez znaczenia jest w pracy zarządcy kontrolowanie na bieżąco stanu technicznego podlegających mu budynków, od którego zależy bezpieczeństwo ich użytkowania. Twórcy nowego oprogramowania uwzględnili tę potrzebę, wyposażając go w możliwość pełnej kontroli przeglądów wszystkich instalacji w zarządzanych budynkach bez konieczności nabywania dodatkowych, rozwiązujących ten problem modułów.

Komunikacja z najemcami

Zarządzanie nieruchomością komercyjną wymaga od zarządcy, na równi z innymi czynnościami, utrzymywanie stałego kontaktu z najemcami – zarówno w zakresie przekazywania rozliczeń, jak i wszelkich informacji związanych z umowami najmu lokali. Zastosowanie nowoczesnej aplikacji, zawierającej serwer e-kartoteki, pozwala na zautomatyzowanie tego procesu – zalogowani w nim najemcy mogą zobaczyć swoje faktury, zgłaszać zaistniałe usterki, monitorować ich naprawę oraz odbierać komunikaty od zarządcy. Eugeniusz Bazan dodaje: – Uwzględniając nowoczesne technologie umożliwiliśmy korzystanie z naszej e-kartoteki również przez urządzenia mobilne, takie jak telefon komórkowy czy tablet, pozwalające na dostęp do danych umieszczonych w systemie w każdej chwili”.

Sprawozdania, czyli raportowanie

W relacji zarządcy z właścicielem nieruchomości komercyjnej ten pierwszy zobowiązany jest do przygotowywania oraz prezentacji okresowych sprawozdań ze stanu finansowego podległych mu powierzchni. To kolejna z czasochłonnych czynności, którą kompleksowo wykonuje odpowiednie oprogramowanie, pozwalając na szybkie wygenerowanie zestawienia o stanie finansowym nieruchomości. –Niekwestionowaną korzyścią dla zarządcy jest w takiej aplikacji również kontrola nad zapadalnością umów oraz obliczaniem wpływów zakontraktowanych, pozwalająca mu na bieżąco weryfikować własną płynność finansową – dodaje Andrzej Bronowicki z firmy AB Invest.

- Praca nad naszym najnowszym produktem – oprogramowaniem „Nieruchomości Komercyjne & FK BazaN” – to efekt wieloletnich doświadczeń w tworzeniu i wdrażaniu oprogramowania do zarządzania nieruchomościami oraz owoc ponad półtorarocznej współpracy ze specjalistami z branży zarządzania nieruchomościami komercyjnymi. Stworzyliśmy program dla takich właśnie profesjonalistów, starając się uwzględnić ich najdrobniejsze nawet potrzeby – tak, by aplikacja stała się narzędziem łatwym do wdrożenia i prostym w użyciu, a jednocześnie znacznie usprawniającym codzienną pracę zarządcy – mówi Eugeniusz Bazan. Tego rodzaju kompleksowe rozwiązania pozwalają firmom zarządzającym nieruchomościami komercyjnymi znacznie zminimalizować czas poświęcany miesięcznie jednej nieruchomości, a tym samym – zmaksymalizować czas przeznaczony na obsługę techniczną zarządzanych nieruchomości oraz poszukiwanie najemców, a co za tym idzie - powiększanie portfolio swoich klientów.

Więcej informacji: www.bazan.pl

BazaN