

SYSTEMY WSPOMAGAJĄCE ADMINISTRACJĘ WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ W DOBIE SPOŁECZEŃSTWA INFORMACYJNEGO

Ewa OLEJARZ-MIESZANIEC, Jerzy MIESZANIEC

Streszczenie: W artykule zaprezentowano zdeterminowane przez rozwój społeczeństwa informacyjnego kierunki ewolucji systemów wspomagających administrację wspólnot mieszkaniowych. Przeprowadzony pod ich kątem przegląd wybranych systemów dostępnych na rynku polskim wykazał brak systemu oferującego pełne wsparcie dla wszystkich kierunków komunikacji oraz istniejących rozwiązań technologicznych.

Słowa kluczowe: zarządzanie nieruchomościami, społeczeństwo informacyjne, aplikacje internetowe.

1. Kierunki ewolucji systemów wspomagających administrację wspólnot mieszkaniowych w dobie społeczeństwa informacyjnego

Terminem społeczeństwa informacyjnego określa się społeczeństwo, w którym informacja jest intensywnie wykorzystywana w życiu ekonomicznym, społecznym, kulturalnym i politycznym [4]. Posiada ono bogate środki komunikacji i przetwarzania informacji, będące podstawą tworzenia dużej części dochodu narodowego oraz zapewniające źródło utrzymania większości ludzi. To upowszechnienie się środków komunikacji oraz intensywny rozwój technologii internetowych postawił nowe wymagania przed systemami komputerowymi wspomagającymi administrację wspólnot mieszkaniowych.

Wspólnoty mieszkaniowe pojawiły się w polskiej rzeczywistości gospodarczej stosunkowo niedawno w wyniku zmian w strukturze prawa własności i związanych z tym regulacji prawnych. Są to zrzeszenia współwłaścicieli nieruchomości, którzy administrowanie swoją własnością najczęściej powierzają zarządcom nieruchomości. Jako członkowie społeczeństwa informacyjnego, chcą z wykorzystaniem współczesnych środków komunikacji być informowani o wszystkim, co dotyczy zarządzania ich własnością. Tym samym systemy informatyczne wspomagające pracę zarządców nieruchomości muszą sprostać tym wymaganiom. Determinuje to rozwój systemów zarządzania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych w kilku kierunkach.

1.1. Wsparcie kontaktów zarządcy z właścicielami

Starsza generacja systemów wspomaga realizację kontaktów z właścicielami za pomocą tradycyjnej poczty, poprzez generowanie zawiadomień i okresowych rozliczeń. Kiedy zdecydowana większość właścicieli dysponuje dostępem do Internetu, kontakty zarządcy z właścicielami mogą być realizowane z wykorzystaniem tego środka komunikacji. Jeśli system to umożliwi, to właściciel lub najemca lokalu może przejrzeć stan swoich rozliczeń ze wspólnotą mieszkaniową na ekranie komputera w dogodnym dla siebie momencie. Właściciele mieszkań chcą być na bieżąco informowani o sprawach dotyczących ich

nieruchomości – co się dzieje w ich otoczeniu, jakie decyzje są podejmowane, a zarządca, który chce pozyskać zaufanie właściciela nie powinien mieć przed nim nic do ukrycia. Wiarygodność zarządcy znacząco wzrasta, gdy właściciele mają dostęp do wszelkich informacji, a zwłaszcza tych, które dotyczą bezpośrednio ich finansów. W zakresie rozliczeń właściciele system może udostępniać takie informacje jak:

- wysokości opłat wchodzących w skład czynszu,
- rozliczenia mediów za poprzednie okresy,
- zaksięgowane przez zarządcę wpłaty oraz informacje o aktualnym saldzie konta właściciela,
- roczne rozliczenia finansowe.

Ponadto może on dostarczać ogólnych informacji dotyczących nieruchomości w bibliotece dokumentów :

- ogłoszenia administratora dotyczące prowadzonych prac czy przeglądów,
- uchwały wspólnoty m.in. regulamin porządku domowego.

Kontakty realizowane z wykorzystaniem systemu mogą być dwukierunkowe. To nie tylko zarządca może przekazywać informacje właścicielom, ale również właściciele mogą przekazywać zarządcy takie informacje, jak:

- informacje wymagane do prawidłowego procesu rozliczenia, np. stany liczników,
- zgłaszanie awarii i usterek.

1.2. Wsparcie kontaktów współwłaścicieli

Mieszkańcom nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej system może umożliwić zrzecanie się w portalu społecznościowym, na którym mogą podyskutować na czacie albo forum, czy skorzystać z tablicy ogłoszeń zamieszczając swoją ofertę.

1.3. Wsparcie kontaktów zarządcy z kontrahentami

Kontakty te służą połączeniu branż świadczących usługi lub oferujących dobra konsumpcyjne oraz inwestycyjne dla potrzeb zarówno zarządcy, jak i zarządzanych przez niego nieruchomości. System może i powinien usprawnić ich realizację, oferując takie możliwości, jak na przykład:

- ogłoszenie przetargu elektronicznego na usługę i otrzymanie oferty na specjalnie przygotowanym formularzu dostępnym na stronie zarządcy pozwalającym na porównanie ofert,
- elektroniczne zamówienia dostaw i produktów na potrzeby utrzymania nieruchomości,
- informacje o rozrachunkach z kontrahentami,
- e-faktura.

1.4. Wsparcie dla bankowości elektronicznej (*Home Banking*)

Rozwiązania te wspierane są przez większość banków świadczących usługi dla przedsiębiorstw i osób prywatnych. Systemem finansowy zarządca powinien wykorzystywać tzw. wirtualne konta bankowe i przez powiązanie z systemem bankowym automatyzować wiele codziennych operacji. Innym aspektem takiego rozwiązania jest

umożliwienie zarządcy pełnej kontroli stanu finansowego swojego i zarządzanych nieruchomości.

2. Istniejące systemy dedykowane administratorom nieruchomości

Rynek oprogramowania przeznaczonego dla zarządców nieruchomości jest dość bogaty i zróżnicowany. Obok potężnych wielomodułowych systemów można znaleźć również proste programy działające w systemie (DOS), który wydawałoby się przeszedł do historii, jednakże takie oprogramowanie bywa nadal stosowane. Spośród komercyjnych rozwiązań zostały wybrane i poniżej scharakteryzowane te, które w opinii autorów wydały się najbardziej nowatorskie i rozwojowe w dobie społeczeństwa informacyjnego.

2.1. ADA

Jednym ze starszych systemów wspomagających zarządzanie nieruchomościami spółdzielni i Wspólnot Mieszkaniowych, który wprowadził udogodnienia dla mieszkańców umożliwiając im dostęp internetowy do wybranych informacji, jest system ADA Zakładu Informatyki stosowanej „Pixel”. Jest to pakiet programów do wykonywania zasadniczych operacji związanych z prowadzeniem wspólnot mieszkaniowych. Jest rozbudowanym narzędziem umożliwiającą użytkownikowi obsługę problemów związanych z gospodarką mieszkaniową, szczególnie w zakresie prowadzenia kartoteki zasobów lokali mieszkalnych i kartoteki najemców lokali użytkowych, powiązanej z potrzebami księgowości. Co prawda ADA składa się z niezależnych (niezintegrowanych w jednym środowisku) programów, jednak wszystkie programy systemu ADA posiadają jedną wspólną bibliotekę baz danych. W skład pakietu ADA wchodzi następujące moduły [4]:

- Czysze – moduł służący do wykonywania zasadniczych operacji związanych z ewidencją należności i wpłat kontrahentów z tytułu eksploatacji lokalu. Może pracować samodzielnie jako jedyny program pakietu ADA, jednak zalecane jest, aby współpracował z innymi programami pakietu ADA, w szczególności z programem Media, Kasa czy FK, z którymi jest najbardziej zintegrowany.
- Media – umożliwia na podstawie odczytu liczników zbiorczych i indywidualnych sporządzanie rozliczeń wody, kanalizacji, energii elektrycznej, gazu i centralnego ogrzewania.
- Koszty – moduł do rozliczania kosztów eksploatacji obiektów, umożliwiający m.in. tworzenie dowolnych struktur kont kosztowych, rejestrację dokumentów kosztowych w programie FK oraz automatyczny rozdział kosztów na konta wg powierzchni, osób, lokali, itp.
- Kasa – służy do obsługi operacji kasowych takich jak rejestracja wpłat i wypłat, raporty, wydruki, itp.
- FK – program finansowo-księgowy do prowadzenia ksiąg rachunkowych, sporządzanie zestawień księgowych i sprawozdań finansowych.
- Web – tzw. „kartoteka finansowa lokatora w Internecie”, udostępnia przez Internet informacje o kontaktach czynszowych lokatora, daje możliwość wglądu w historię naliczeń i wpłat swojego lokalu.

Istnieją też inne moduły dedykowane spółdzielniom mieszkaniowym takie jak Wkłady, DCM, czy też drobne programy takie, jak Faktury, Przelewy, Zgłoszenia czy Meldunki. Firma co jakiś czas wypuszcza kolejne zaktualizowane wersje, które udostępnia przez

Internet, nie rozszerzają one jednak funkcjonalności internetowej (modułu Web), lecz koncentrują się na usprawnieniu działania programów służących stricte administracji.

2.2. Granit

Zintegrowany system wspomagający zarządzanie nieruchomościami Granit jest narzędziem informatycznym umożliwiającym kompleksową obsługę przedsiębiorstw z branży zarządzania nieruchomościami, niezależnie od rodzaju własności. Oferuje pełną funkcjonalność związaną z prowadzeniem firmy zarządzającej poprzez moduły, jak: Finanse i Księgowość, Wspólnoty mieszkaniowe, Czynnosc, Media, Windykacje, Remonty i inwestycje, Kadry i płace i inne [3]. Biorąc pod uwagę innowacyjność produktu, na szczególną uwagę zasługują moduły:

- Sprawozdawczość – zawiera bibliotekę raportów, które generowane są automatycznie w czasie zmniejszonej eksploatacji systemu, a więc zwykle w porze nocnej lub w dni wolne od pracy.
- Elektroniczny obrót płatniczy – narzędzie informatyczne stworzone w celu automatyzacji oraz uproszczenia obrotu płatniczego pomiędzy przedsiębiorstwem a bankami. Dzięki zastosowaniu wirtualnych rachunków dla płatników przedsiębiorstwa, umożliwia ono kompleksową obsługę płatności masowych oraz rozwiązuje problem identyfikacji płatności dokonywanych na rachunki bankowe przedsiębiorstwa lub poprzez kasy. Ogranicza do minimum księgowanie wpłat za użytkowane lokale, umożliwia automatyczny import elektronicznej wersji wyciągów bankowych do systemu, natychmiast je księguje w module finansowo-księgowym na indywidualnych kontach analitycznych najemców z jednej strony, z drugiej na odpowiednich kontach syntetycznych.
- Elektroniczny obieg dokumentów – nadzoruje i ewidencjonuje elektroniczną wersję dokumentów w firmie, prowadzi pełną historię spraw wraz z dołączonymi dokumentami (e-mail, faksy, dokumenty skanowane i inne w formie elektronicznej) oraz kontaktów z klientami, przy czym obieg nadzorowany jest z uwzględnieniem uprawnień i kompetencji pracowników, a przede wszystkim zadań, których dokumentacja dotyczy.
- Inkasent – aplikacja mobilna odczytująca bezpośrednio koszty rozliczalne za tzw. „media”, związane z eksploatacją zasobów mieszkaniowych, takich jak woda, CO, gaz, prąd. Inkasent lub inny operator upoważniony przez zarządcę nieruchomości, przed rozpoczęciem pracy kopiuje ze stacji roboczej, mającej dostęp do systemu Granit do urządzenia typu PocketPC aktualną bazę danych dotyczących rozliczenia mediów. Następnie zgodnie z ustaloną trasą dokonuje odczytów liczników poszczególnych mediów i wpisuje je do urządzenia typu PocketPC. Po zakończeniu wszystkich odczytów operator zgrywa wyniki do systemu Granit, aktualizując tym samym dane w bazie.
- Portal Internetowy – wspiera komunikację między zarządcą a mieszkańcem. Istotne funkcje „Portalu Internetowego” i informacje w nim dostępne to informacje o lokalu (metraż, liczba zamieszkanych w nim osób), bieżące opłaty związane z umową (czynsz, fundusz remontowy, zaliczka na „media”, itp.), dane związane z umową najmu lokalu, zestawienie wszystkich obciążeń i wpłat za okres ostatnich 3 miesięcy oraz aktualne salda. Ponadto istnieje możliwość komunikacji lokator – opiekun (np. w celu zgłoszenia usterek), oraz zarządcą/opiekun – lokator (np.

dokument z zawiadomieniem o zmianie opłat) oraz przeglądanie tablicy ogłoszeń umieszczanych przez zarządcę mieszkaniowego (np. godziny otwarcia biura obsługi klienta, informacje o realizowanych zadaniach, itp.). Brakuje komunikacji pomiędzy lokatorami poprzez wewnętrzne fora.

- Granit–Mapa – pozwala na wizualizację i powiązanie z określonym fragmentem środowiska geograficznego (mapy) zarządzanych zasobów lokalowych oraz ich elementów (działki, budynki, obiekty, lokale, wyposażenie, etc.), a także związanej infrastruktury technicznej.

Ponadto firma udostępnia oprogramowanie @BANK wspierające pracę zarządcy, stworzone w celu automatyzacji oraz uproszczenia obrotu płatniczego pomiędzy firmą zarządcy a bankami. Dzięki zastosowaniu wirtualnych rachunków dla płatników firmy, @BANK umożliwia kompleksową obsługę płatności masowych oraz rozwiązuje problem identyfikacji płatności dokonywanych na rachunki bankowe zarządcy lub poprzez kasy. Dodatkowo umożliwia on szybkie i łatwe zarządzanie zleceniami płatniczymi wykonywanymi przez zarządcę [7].

W opinii autorów GRANIT jest najbardziej nowatorskim produktem komercyjnym dla administratorów i zarządców oferującym bogatą funkcjonalność, dlatego też kierowany jest głównie do dużych firm zarządzających, zatrudniających dużą liczbę pracowników.

2.3. E-kartoteka

E-kartoteka firmy Mieszczanin jest usługą umożliwiającą prezentowanie w Internecie danych pochodzących z Systemu Łatwej Obsługi Nieruchomości (od 2008 roku Elektroniczne Zarządzanie Nieruchomościami). Oznacza to, że wszystkie dane przechowywane są w bazie dostawcy usługi, który w ramach opłaty abonamentowej oferuje miejsce na serwerze dla określonej liczby wspólnot, a cała funkcjonalność jest realizowana w oknie przeglądarki. Takie rozwiązanie nie wymaga posiadania własnego serwera WWW, zarządca musi jednak mieć na swoim komputerze zainstalowany wspomniany system Elektroniczne Zarządzanie Nieruchomościami, który łączy się bazą danych dostawcy i wypełnia ją aktualnymi danymi. Jest to o tyle wygodne, że odpowiedzialność za bezpieczeństwo danych spoczywa na dostawcy usługi, jednak wymaga od zarządcy stałego dostępu do Internetu, co czasem może być problemem.

E-kartoteka jako jedna z nielicznych wyróżnia cztery kategorie użytkowników, którym oferuje odmienne funkcjonalności (uprawnienia) [2]:

- zarządca nieruchomości – posiada prawa dostępu do wszystkich danych, ma również prawo do zalogowania się do panelu administracyjnego,
- członek zarządu – posiada prawo do wglądu w sprawozdania finansowe wspólnot, przeglądania rozliczeń wszystkich użytkowników lokali w obrębie nieruchomości,
- pracownik zarządcy – posiada pełny dostęp jedynie do przydzielonych mu do obsługi nieruchomości,
- użytkownik lokalu – może obserwować i analizować stan własnych rozliczeń (za media), zobowiązań i wpłat, tworzyć wykresy analiz opłat, uczestniczyć w forum dyskusyjnym swej nieruchomości, posiada bierny dostęp do tablicy ogłoszeń oraz do udostępnianych dokumentów.

System Łatwej Obsługi Nieruchomości jest tradycyjnym wielostanowiskowym programem dla zarządcy, który nie wnosi nic nowego w stosunku do innych konkurencyjnych produktów, dlatego też został w artykule pominięty.

Obserwując nowatorskie, w stosunku do innych systemów, rozwiązania kontaktów między zarządcą a mieszkańcami nieruchomości zastosowane w E-kartotece, można się dopatrzeć zintegrowanej poczty elektronicznej umożliwiającej bezpośrednią komunikację lokator – administrator czy członek zarządu – administrator. Firma Mieszczanin powinna również pomyśleć o wsparciu dla bankowości elektronicznej umożliwiającym wykonywanie e-przelewów.

2.4. SmartHome

SmartHome to Internetowe Biuro Obsługi Klienta, podobne do E-kartoteki, posiadające jednak bardziej nowatorskie rozwiązania oraz większą funkcjonalność. SmartHome zapewnia realizację szeregu zadań, takich jak [6]:

Dla Zarządcy:

- przekazywanie dowolnych informacji mieszkańcom (np. wiadomości e-mail o aktualnym stanie należności, automatycznie wysyłane do lokatorów),
- import danych dotyczący informacji o mieszkańcach i ich należnościach (numer konta, status zadłużenia lokatora, dane teleadresowe, itp.) z dowolnego systemu informatycznego,
- informacje o saldach lokatorów oznaczone według kategorii: nadpłata, niezadłużony, zadłużony, bardzo zadłużony,
- statystyki dotyczące logowania się lokatorów (ilość użytkowników korzystających z panelu klienta, ilość logowań w ciągu miesiąca, itp.).

Dla Lokatora:

- możliwość zgłaszania stanu liczników on-line (wodomierze i stany liczników ciepła),
- wgląd w saldo własnych należności i historię płatności,
- możliwość zgłaszania on-line awarii lub usterek,
- bezpieczny dostęp przez przeglądarkę internetową z dowolnego miejsca na świecie.

Dodatkowo SmartHome udostępnia:

- forum dyskusyjne, na którym zarządcy mogą rozmawiać z lokatorami oraz mieszkańcy mogą poruszać dyskusje dotyczące osiedla,
- podgląd on-line z kamer zainstalowanych na osiedlu,
- możliwość uruchomienia SMS-owego systemu przypominania o płatności za rachunki,
- płatności on-line.

Integracja SmartHome ze stroną internetową zarządcy zapewnia użytkownikom dostęp do aktualnych informacji pobieranych bezpośrednio z systemu bazowego 24 godziny na dobę. Jest ona wykonywana jest bez ingerencji w system finansowo-księgowy zarządcy, co eliminuje jakiegokolwiek problemy podczas wdrożenia.

2.5. Nieruchomość Pro

Kolejnym narzędziem wspierającym proces zarządzania nieruchomościami wartym omówienia jest System Nieruchomość Pro. Wykazuje się dużą elastycznością, dzięki możliwościom dopasowania jego działania do potrzeb zarządcy poprzez konfigurację

w panelu administracyjnym, pozwala on na wspieranie typowych jak i bardzo indywidualnych rozwiązań charakterystycznych dla specyfiki firmy zarządzającej.

Nieruchomość Pro zbudowana jest w oparciu o dwa moduły:

- Nieruchomość – program pozwalający na stworzenie całej struktury zarządzanych lokali, instalacji, wszelkich urządzeń związanych z mieszkaniami czy budynkami. Gromadzi i wykorzystuje dane o kontrahentach, pozwala na określanie stawek i tworzenie naliczeń dla dowolnego poziomu – od osiedla do pojedynczego mieszkania.
- Capital – składnik systemu, w którym dokonywane są wszelkie operacje księgowe takie jak: rozliczenia lokatorów, zestawienia bilansowe, wyciągi, przelewy.

Program działa w systemie Windows, korzysta z dwóch rodzajów baz danych MS Jet (dostarczana razem z programem) lub MS SQL Server. Pomimo tego, że program jest solidnym produktem, umożliwiającym wielostanowiskową pracę, to do tej pory nie przewidziano jego rozbudowy o moduł kontaktów właściciel-lokator. Powstała jedynie wersja Nieruchomość 2 przeznaczona dla użytkowników programu finansowo-księgowego Milenium polegająca na współpracy z tym systemem.

Najważniejsze funkcje systemu Nieruchomość PRO to:

- definiowanie dowolnych stawek na każdym poziomie,
- automatyczne księgowanie, obliczonych w module czynszowym należności, na kontach lokatorów,
- naliczanie czynszów grupowo lub indywidualnie dla lokali,
- bieżącą analizę płatności lokatorów i wiarygodności wobec dostawców mediów,
- seryjny wydruk pism i zawiadomień dla lokatorów,
- ustawienia „budzików” przypominających o ważnych do wykonania pracach takich jak okresowa konserwacja windy czy zebranie wspólnoty,
- notowanie przekazywanych telefonicznie zgłoszeń lokatorów,
- korespondencja pocztą elektroniczną lub faksową ułatwiająca pracę zarządcy.

Istotnym narzędziem dla zarządcy jest moduł nadzorujący relacje z klientami, który prowadzi statystykę oraz historię kontaktów ze wszystkimi kontrahentami, czyli lokatorami, komercyjnymi najemcami oraz firmami świadczącymi usługi na rzecz nieruchomości.

2.6. PERSEUS WM

Program PerseusWM jest bogatym funkcjonalnie, a przy tym prostym w obsłudze systemem informatycznym, przystosowanym do wspomagania bieżącej pracy zarządców wspólnot mieszkaniowych. Program opiera się na wykorzystaniu szczególnego przekroju danych wybierającego informacje związane z naliczeniem opłat oraz dane dotyczące analizy kosztów w podziale na lokale, dzięki czemu można w dowolnym momencie sprawdzić stan rozliczeń każdego lokalu. Koszty można rozliczać na poszczególne lokale. Podczas wprowadzania danych można wykorzystać automaty księgowe, które ograniczają pracochłonne rozliczanie każdej faktury na lokal.

Podobnie jak większość omawianych systemów, cały program podzielony został na funkcjonalne moduły. Głównym programem jest moduł wspólnot mieszkaniowych. Oprócz niego firma oferuje opcjonalnie następujące moduły [5]:

- moduł przelewów bankowych – umożliwia wystawianie i wydruk przelewów,

- moduł fakturowania – służy do wystawiania faktur,
- moduł ewidencji faktur przychodzących – pozwala na wstępne rejestrowanie faktur poza księgowością (np. w sekretariacie), a także na śledzenie dalszych losów takiego dokumentu,
- moduł raportów bankowych – służy do rejestrowania w Programie PerseusWM wyciągów bankowych,
- moduł raportów kasowych – umożliwia wystawianie dokumentów kasowych KP i KW, rejestrację wypłat na podstawie dokumentów źródłowych.

Chociaż system nie posiada modułu internetowego, jednak posiada wsparcie dla bankowości elektronicznej – oferuje możliwość automatycznego przygotowywania plików do systemów bankowych *Home Banking*. Dzięki wykorzystaniu tej funkcji użytkownik zyskuje możliwość przygotowywania przelewów elektronicznych z bazy danych programu Perseus. Na podstawie zaznaczonych przelewów można automatycznie sporządzić dokument księgowy, który po sprawdzeniu może zostać zaksięgowany.

Ponadto system posiada dość przydatne funkcje związane z księgowaniem dokumentów, czasem pomijane w innych oferowanych rozwiązaniach:

- księgowanie dokumentów dotyczących przyszłego okresu księgowego bez konieczności zamykania okresu bieżącego,
- możliwość przeniesienia dokumentów do buforu, co sprawia, że dokument może być jeszcze poprawiany i uzupełniony przed zaksięgowaniem,
- możliwość symulacji sytuacji, jaka nastąpi po jego zaksięgowaniu.

2.7. Inne rozwiązania

Istnieje jeszcze wiele produktów komercyjnych takich jak VIRTU_CZYNSZE, GP-Bis Zarządzanie Nieruchomościami czy DOM firmy Rymar. Są to programy oferujące klasyczną funkcjonalność związaną z zarządzaniem i administracją nieruchomości. Należałoby jeszcze krótko wspomnieć o produkcie firmy S.Bit – zintegrowanym pakiecie oprogramowania dla systemu Windows składającym się z wielu programów takich jak S_CZYNSZ, S_ZASOBY, S_KOSZTY, S_KASA, S_NET i inne. Poza podstawową funkcjonalnością związaną z administracją wspólnoty, oferuje on internetowy dostęp do podstawowych danych lokatorów oraz urządzenia wraz z oprogramowaniem do wprowadzania i rozrachunku stanów liczników w miejscach ich odczytów.

3. Podsumowanie

Dokonana analiza rynku oprogramowania dedykowanego administratorom i zarządcom nieruchomości wskazuje, że wraz z zachodzącymi zmianami w sferze społecznej i technologicznej ewoluują funkcjonalności oferowanego oprogramowania.

Użytkownikom takiego oprogramowania nie wystarczają już same możliwości związane bezpośrednio z administracją nieruchomości, od ewidencji kontrahentów, obiektów, lokali po rozliczenia mediów oraz wszystkich kosztów będących wspólnymi kosztami wynikającymi z istnienia wspólnych części obiektów należących do wspólnoty mieszkaniowej.

Odpowiadając na potrzeby społeczeństwa informacyjnego, pojawiły się systemy informatyczne, posiadające zaimplementowane moduły służące usprawnieniu przepływu informacji poprzez realizację kontaktów: zarządcy z właścicielami, zarządcy

z kontrahentami oraz właścicielami między sobą. Systemy te umożliwiają również wykorzystanie nowych możliwości, jakie daje bankowość elektroniczna.

System Granit najlepiej odpowiedział na te potrzeby, choć nie umożliwia komunikacji pomiędzy współwłaścicielami. ADA jest systemem zdecydowanie uboższym, gdyż nie oferuje również wsparcia dla kontaktów z kontrahentami, przepływu dokumentów w biurze zarządcy czy elektronicznej bankowości. W systemie Nieruchomość PRO nawet kontakt z właścicielami ogranicza się do raportowania telefonicznych, faxowych czy e-mailowych zgłoszeń, a wsparcie kontaktów z kontrahentami sprowadza się do prowadzenia ich historii i statystyki. PerseusWM posiada możliwość automatycznego przygotowywania plików do systemów bankowych, ale podobnie jak Nieruchomość PRO nie zawiera modułu internetowego umożliwiającego dostęp mieszkańca do danych. Systemy te posiadają za to automaty generujące różne dokumenty (rozliczenia, sprawozdania, stawki opłat) przeznaczonych do wysyłki.

Nową generację rozwiązań stanowią E-kartoteka oraz SmartHome – aplikacje webowe pełniące aktualnie rolę internetowego interfejsu systemu zarządcy. Mogą one być zainstalowane na serwerze zarządcy lub dostawcy oprogramowania, który oferuje wtedy do nich dostęp w ramach wnoszonych opłat abonamentowych. Aplikacje te, bazując na współpracy z właściwym systemem zarządcy, którego bazę danych wykorzystują, umożliwiają internetową komunikację dwukierunkową zarządca – właściciel. W obecnej chwili obie aplikacje oferują ograniczoną możliwość edycji danych administratorom nieruchomości, ale w niedalekiej przyszłości mogą zostać przekształcone w kompletne systemy wspomagające administrację wspólnot mieszkaniowych w pełni obsługiwane z poziomu przeglądarki WWW.

Na dzień dzisiejszy na naszym rynku nie ma systemu, który spełniałby wszystkie oczekiwania właścicieli wywodzących się ze społeczeństwa informacyjnego oraz oferował pełne wsparcie dla dostępnych rozwiązań technologicznych.

Literatura

1. Bąkiewicz T., Kawecki R., Szczubetek M.: Informatyka w zarządzaniu nieruchomościami. Poradnik. Wydawnictwo Sorus. Poznań, 2006.
2. E-kartoteka. Instrukcja obsługi programu instalacyjnego, http://www.mieszczanin.pl/doc/view/dokumentacja/instrukcja_obsługi_programu_instalacyjnego/InstalatorDokumentacjaTechniczna.pdf
3. GRANIT – Zintegrowany System Wspomagający Zarządzanie Nieruchomościami, <http://www.granit-software.pl/>
4. Krzysztofek, K., Szczepański, M.: Zrozumieć rozwój. Od społeczeństw tradycyjnych do informacyjnych. Katowice : Wydawnictwo Uniwersytetu Śląskiego, 2002, s. 170
5. PerseusWM, <http://www.arnika.waw.pl/html/wspolnot-mieszkaniowych.html>
6. SmartMedia, <http://www.smartmedia.com.pl/smarthome.html>
7. System @Bank, <http://www.atbank.pl>
8. System ADA. Programy dla spółdzielni mieszkaniowych, wspólnot mieszkaniowych i innych administracji domów, <http://www.pxnet.pl/programy.php>
9. Bąkiewicz T., Szczubetek M: Zintegrowany system informatyczny dla potrzeb zarządcy nieruchomości, <http://www.granit-software.pl/E.Baza%20Wiedzy/B.Artykuly>
10. E-kartoteka. Instrukcja obsługi programu instalacyjnego, http://www.mieszczanin.pl/doc/view/dokumentacja/instrukcja_obsługi_programu_instalacyjnego/InstalatorDokumentacjaTechniczna.pdf

11. GRANIT – Zintegrowany System Wspomagający Zarządzanie Nieruchomościami, <http://www.granit-software.pl/>
12. SmartMedia, <http://www.smartmedia.com.pl/smarthome.html>
13. Internet szansą dla zarządcy. Administrator 9/2006.
14. Krzysztofek, K., Szczepański, M.: Zrozumieć rozwój. Od społeczeństw tradycyjnych do informacyjnych. Katowice : Wydawnictwo Uniwersytetu Śląskiego, 2002, s. 170.
15. PerseusWM, <http://www.arnika.waw.pl/html/wspolnot-mieszkaniowych.html>
16. System ADA. Programy dla spółdzielni mieszkaniowych, wspólnot mieszkaniowych i innych administracji domów, <http://www.pxnet.pl/programy.php>
17. System @Bank, <http://www.atbank.pl/>

Dr inż. Ewa OLEJARZ-MIESZANIEC

Katedra Informatyki

Akademia Górniczo-Hutnicza

30-059 Kraków, Al. Mickiewicza 30

tel./fax.: (0-12) 617-33-39

e-mail: ewao@agh.edu.pl

Dr inż. Jerzy MIESZANIEC

Katedra Ekonomiki i Zarządzania w Przemysle

Wydział Górnictwa i Geoinżynierii, Akademia Górniczo-Hutnicza im. St. Staszica

30-059 Kraków, Al. Mickiewicza 30

tel.: (012) 617-23-09

e-mail: mieszan@agh.edu.pl