

Inwentaryzacja fundamentem zarządzania

Większości z nas inwentaryzacja kojarzy się ze spisem wyposażenia lokali biurowych, gdzie najczęściej raz do roku przeprowadzany jest spis mebli czy komputerów. W przypadku nieruchomości inwentaryzacja powinna oznaczać sporządzenie spisu praw i obowiązków, zagrożeń i celów, posiadanej i wymaganej dokumentacji, procedur i mienia fizycznego czyli nieruchomości łącznie z instalacjami. Najważniejszą korzyścią ze sporządzenia inwentaryzacji jest możliwość odpowiedniego zaplanowania zadań związanych z bieżącą eksploatacją, z przeglądami i kontrolami okresowymi oraz przewidywania wielkości potrzebnych środków finansowych niezbędnych dla przeprowadzania remontów.

Aby najlepiej sporządzić inwentaryzacje, należy sporządzić ją dwutorowo, to jest jako inwentaryzację formalną i fizyczną.

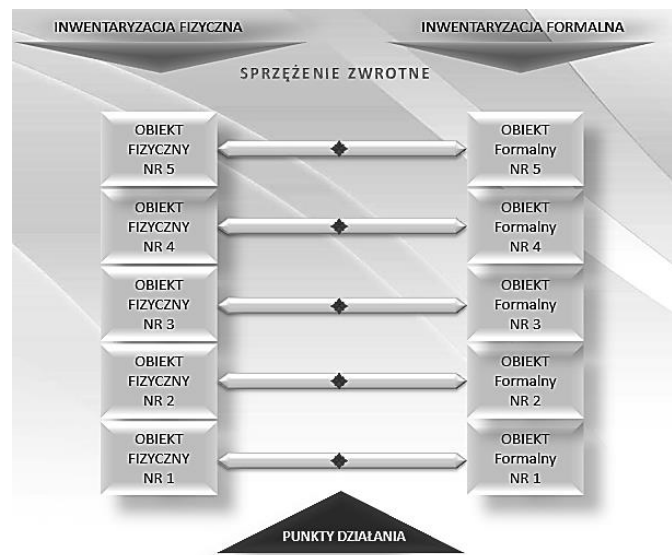
Inwentaryzacja formalna powinna zawierać między innymi spis wymaganych dla właściwego zarządzania danym rodzajem nieruchomości przepisami. Inwentaryzacja ta dotyczy również spisania i odpowiedniego przechowywania dokumentacji stanu prawnego i dokumentacji projektowej, wykonawczej i technicznej, dokumentów nabycia maszyn, urządzeń czy materiałów, różnego rodzaju regulaminów wewnętrznych, instrukcji, certyfikatów czy gwarancji. Katalog elementów inwentaryzacji formalnej powinien zostać dopasowany indywidualnie dla różnego rodzaju nieruchomości. Najlepiej jest sporządzenie tzw. tabeli inwentaryzacyjnej w której wymienione są wszystkie elementy formalne dopasowane dla danego rodzaju obiektu budowlanego.

W ramach inwentaryzacji formalnej zalecany będzie również spis różnego rodzaju opinii, ekspertyz czy orzeczeń sądowych, co umożliwi właściwe stosowanie i interpretowanie przepisów prawnych.

Inwentaryzacja fizyczna, to spis gruntów, budynków i całej infrastruktury technicznej, który to spis należy wykonać z natury. Jest to o tyle kluczowe, że jak wynika z analizy rynku, częste przypadki brakujących czy niekompletnych informacji, skutkuje różnego rodzaju problemami.

Na podstawie wieloletniego zarządzania nieruchomościami udało mi się sporządzić tabelę inwentaryzacyjną, w której ujęto ok. 120 powtarzalnych czynności konserwacyjnych i remontowych. Okazało się wtedy, że czynności te są powtarzalne w okresach pięcioletnich. To w tych okresach w różnych cyklach tygodniowych czy miesięcznych wykonywane są prace sanitarne i porządkowe, malowanie części wspólnych, naprawa drzwi i okien, naprawy ogólnobudowlane, odczytywanie urządzeń pomiarowych i ich wymiana w ramach ponownej legalizacji. Ponadto wykonywane są inne czynności jak czyszczenie rynien, studzienek kanalizacyjnych, naprawy osprzętu elektrycznego czy urządzeń ochrony przeciwpożarowej.

Wszystkie te czynności wykonywane są w określonych i zaplanowanych terminach według zaplanowanego harmonogramu, co stanowi dobrą praktykę zarządzania.



Jeżeli przygotujemy inwentaryzację formalną, a obok przygotujemy inwentaryzację fizyczną, to zauważymy wzajemną zależność umożliwiającą przygotowanie tzw. drabiny inwentaryzacyjnej. To z kolei ujawni tzw. punkty działania, które stanowią kompletny zestaw czynności zarządzania.

Jeżeli w ramach inwentaryzacji fizycznej ujawnimy przykładowe urządzenie np. pompę w hydroforze, a w ramach inwentaryzacji formalnej instrukcję obsługi tej pompy, to zauważymy połączenie urządzenia z instrukcją obsługi, a jeżeli w instrukcji znajdzie się zapis o czynności kontrolnej i konserwacyjnej jak oczyszczenie, odkamienianie czy przesmarowanie, wtedy na linii połączenia powstaje punkt działania. Suma w ten sposób ujawnionych punktów działania stanowi kompletny i najbardziej dopasowany proces zarządzania daną nieruchomością.

Warunkiem koniecznym dla uzyskania celu inwentaryzacji jest fizyczne porównanie wszystkich elementów nieruchomości z posiadaną dokumentacją, aby np. nie zaplanować czynności nieistniejącego elementu lub nie wykonać obowiązkowych czynności z powodu nieujawnienia w spisie inwentaryzacyjnym. Inwentaryzacja z natury weryfikuje stan formalny ze stanem fizycznym nieruchomości. Najlepszym sposobem dobrego zarządzania jest zweryfikowanie stanu faktycznego inwentaryzacji formalnej z inwentaryzacją fizyczną.

Kiedy zaplanujemy czynności w okresach pięcioletnich tzw. **małych**, to zauważymy ich powtarzalność, aż pojawią nam się dodatkowe czynności, które powinny być wykonywane co 20 lat jak np. wymiana poszycia papowego czy wymiana obróbek blacharskich. Takie prace zamykają **okres średni** 20 letni, który powtórzymy w kolejnych 20 letnich okresach. Kiedy nieruchomość osiągnie 40 lat, wtedy dojdą nam czynności większego kalibru, które będą stanowiły między innymi remonty elewacji, instalacji grzewczej i wodnej, instalacji domofonowej i antenowej, instalacji elektrycznej czy odgromowej, wymiany urządzeń dźwigowych itp. Zakres czynności planowanych do wykonania wymaga największego w cyklu 40 letnim finansowania, dlatego minimalny plan operacyjno finansowy powinien swoim zakresem obejmować okres 40 letni tzw. **okres duży**.

Takie perspektywiczne i wieloletnie postrzeganie nieruchomości to nie tylko odpowiedzialność profesjonalnego zarządcy dbającego o powierzone jego pieczy mienie, bezpieczeństwo techniczne, środowiska, a nade wszystko bezpieczeństwo ludzi.

Kolejnym krokiem odpowiedzialnego zarządcy byłoby powielenie czynności wykazanych w dużym okresie na kolejne cykle 40 letnie, co umożliwia zaplanowanie zarządzania na pełny przewidywalny okres trwania nieruchomości w przestrzeni liczone średnio na 200 lat.

Jakie korzyści mamy z inwentaryzacji

Po pierwsze, wszystkie czynności pozostają ujęte w harmonogramie, co niweluje ich niewykonanie,

Po drugie, znając zakres przewidywanych prac jesteśmy w stanie przewidzieć przyszłe koszty oraz właściwie zaplanować przychody w celu zabezpieczenia finansowania kosztów utrzymania technicznego budynków,,

Po trzecie, ponieważ w sporządzonej tabeli inwentaryzacyjnej ujęto większość czynności konserwacyjno-remontowych, to teraz dopiero możemy odpowiednio zarządzać kadrami czy serwisami, pozostawiając od 5% do 10 % czasu na nieprzewidziane awarie. Takie patrzyenie na nieruchomości, to przewidywanie działań, skutków i kosztów, co przyczynia się do właściwej optymalizacji (zmniejszenia) wydatków w przyszłości. Opracowanie właściwej tabeli inwentaryzacyjnej wymaga dalekowzroczności i wyobraźni. Warto tutaj przytoczyć słowa wielkiego uczonego Alberta Einsteina, który powiedział, że „ważniejsza od wiedzy jest wyobraźnia”.

Odnosząc to do zarządzania nieruchomościami, wystarczy wyobrazić sobie skutki zaniedbań czy uchybień, aby pamiętać o tym, że:

INWENTARYZACJA JEST FUNDAMENTEM ZARZĄDZANIA.