

<b>Karta produktu</b>	Numer sprawy & wersja dokumentu	
	BL-I.2600.97.2020	1.0
Program: (nazwa robocza) system do zarządzania gospodarką nieruchomościami	<b>Projekt:</b>	
Autor: Łukasz Adamczyk	Data: 15.09.2020 r.	
<b>IDENTYFIKATOR</b> ZGŁOSZENIA: brak	<b>NAZWA : (nazwa robocza) system do zarządzania gospodarką nieruchomościami</b>	
<b>PRZEZNACZENIE: informatyzacja procesów zarządczych w obszarze gospodarki nieruchomościami</b>		
<b>POCHODZENIE: właściwe podkreślić:</b>		
A. <b>Produkt konstrukcyjny opracowany przez Wykonawcę na podstawie specyfikacji;</b>		
B. <b>Modyfikacja istniejącego produktu;</b>		
C. <b>Produkt zakupiony od Wykonawcy, przygotowany wcześniej przez Wykonawcę niezależnie od Zamawiającego;</b>		
D. <b>Implementacja produktu uzyskanego przez Zamawiającego od innego podmiotu</b>		
<b>ZAWARTOŚĆ PRODUKTU:</b>		
<b>Cel modyfikacji:</b>		
<p>Zwiększenie efektywności zarządzania przestrzenią poprzez informatyzację procesów zarządczych, rozumianych jako gospodarowanie i administrowanie nieruchomościami oraz ich zasobami. Przedmiotem opisu są trzy rodzaje nieruchomości: gruntowa, budynkowa, lokalowa oraz zasoby tych nieruchomości.</p> <p>Model informacyjny gospodarki nieruchomościami dla jednostek administracji rządowej musi zawierać bądź <u>umożliwiać budowanie relacji pomiędzy:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- normami systemu prawnego ( system spełnia aktualne regulacje prawne);</li><li>- poszczególnymi elementami własności ( grunt-budynek-lokal);</li><li>- bieżącym systemem rozliczeniowym;</li><li>- elementami systemu uporządkowanymi hierarchicznie ( struktura lokalowa );</li><li>- przyszłymi stanami zagospodarowania ( możliwość zmiany struktury lokalowej lub rozliczeniowej ).</li></ul> <p>System musi umożliwić przystępne przejście od stanu istniejącego, obejmującego ewidencjonowanie, rozliczanie i zarządzanie nieruchomościami w aplikacjach typu Microsoft Office do stanu pożądanego, czyli systemu informatycznego. <u>Wiąże się to z obligatoryjnym posiadaniem przez system opisanych poniżej funkcjonalności oraz przeprowadzeniem szkoleń dla operatorów, w tym pomocą przy transpozycji procesów oraz usługą helpdesku w początkowym etapie funkcjonowania systemu. Aplikacja ponadto musi umożliwiać eksport/import danych.</u></p>		
<b>Zawartość:</b>		

System gospodarki nieruchomościami musi zawierać poniżej opisane funkcjonalności, które odpowiadają procesom realizowanym w jednostce. Specyfikacja została przygotowana wg. następującego podziału: moduł - minimalny opis zawartości. Zawartość modułów została przygotowana w oparciu o mapowanie procesów i odpowiada bieżącym wartościom wprowadzanym przez pracowników w procesie zarządczym, ewidencyjnym lub rozliczeniowym.

**System poza opisanymi poniżej modułami obligatoryjnie musi umożliwiać automatyczną generację rozliczeń najemców oraz mediów w tym:**

- grupowanie mediów i usług wraz z typami naliczeń;
- zdefiniowanie schematu naliczeń dla kosztów w umowach eksploatacyjnych;
- modyfikację parametrów naliczania umowy – stawki czynszu, opłaty stałe, media, odczyty liczników, refaktury;
- filtrowanie wg wybranych kryteriów;
- schematy naliczeń umożliwiające definiowanie grup mediów i usług dla poszczególnych faktur;
- zbiorcza edycja stawek;
- Import/eksport umów;
- rozliczenie czynszów i innych opłat dla danych okresów rozliczeniowych wraz z wystawieniem dokumentu sprzedaży;

**1. Moduł - Ewidencja Obiektów (wykaz wartości koniecznych przy prowadzeniu ewidencji)**

Cel: moduł umożliwiający inwentaryzację budynków, oraz graficzne przedstawienie jej w postaci struktury drzewa z możliwością tworzenia dowolnej konfiguracji.

- Indeks
- Nazwa obiektu
- Funkcja obiektu
- Miejscowość
- Ulica
- Nr domu
- Kod
- Poczta
- Rok zakończenia budowy
- Jednostka organizacyjna
- Administrator obiektu
- Kubatura

- Ilość kondygnacji
- Nr ewidencyjny gruntu
- Arkusz mapy
- Obręb geodezyjny
- Nr księgi wieczystej
- Sąd
- Podstawa prawna nabycia i władania nieruchomością
- Wartość księgową nieruchomości
- Informacja o wpisie do rejestru zabytków
- Data protokołu odbioru
- Pozwolenie na użytkowanie obiektu z dnia
- Pozwolenie wydane przez
- Wyposażenie w urządzenia PPOŻ
- Grunty ( **połączone z ewidencją gruntów** )

## **2. Moduł - Ewidencja Lokali (wykaz wartości koniecznych przy prowadzeniu ewidencji)**

Cel: umożliwianie inwentaryzacji lokali, oraz graficzne przedstawienie w postaci struktury drzewa. Każdy lokal winien być przypisany do obiektu z możliwością rozwinięcia drzewa i graficznego przedstawienia wszystkich podmiotów przypisanych do danego obiektu.

- Indeks
- Nr lokalu
- Rodzaj lokalu
- Powierzchnia netto [m2]
- Powierzchnia wspólna [m2]
- Powierzchnia brutto [m2]
- Nr umowy najmu
- Kaucja
- Najemca
- Data podpisania umowy
- Data trwania umowy
- Stawka czynszowa

- Kwota czynszu
- Stawka eksploatacyjna
- Powierzchnia całkowita

### **3. Moduł - Książka Obiektu (wykaz wartości koniecznych przy prowadzeniu ewidencji)**

Cel: prowadzenie książki obiektu w formie elektronicznej z możliwością dodania załączników. (skan lub do elektroniczny w formacie pdf, doc, docx, xls, xlsx).

- Osoba upoważniona do dokonania wpisu
- Dane identyfikacyjne obiektu
- Spis dokumentacji dołączonej do książki obiektu
- Dane techniczne charakteryzujące obiekt
- Plan sytuacyjny obiektu
- Wykaz protokołów okresowych kontroli stanu technicznego obiektu
- Wykaz protokołów okresowych kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu
- Dane dotyczące opracowania technicznego
- Wykazy protokołów odbioru robót remontowych w obiekcie
- Dane dotyczące dokumentacji technicznej
- Wykaz protokołów awarii i katastrof obiektu
- Wykaz pozwoleń na zmianę sposobu użytkowania obiektu

### **4. Moduł - Ewidencja Gruntów (wykaz wartości koniecznych przy prowadzeniu ewidencji)**

Cel: ewidencja gruntów z możliwością przypisania nieruchomości i dołączenia załączników (skan lub do elektroniczny w formacie pdf, doc, docx, xls, xlsx).

- Indeks
- Załącznik (graficzny symbol oznaczający skojarzenie załącznik np. mapy z nr ewidencyjnym gruntu)
- Nr ewidencyjny gruntu
- Arkusz mapy
- Powierzchnia
- Obręb geodezyjny

- Nr księgi wieczystej
- Miejscowość
- Ulica
- Nr domu
- Kod
- Poczta
- Właściciel
- Administrator
- Podstawa prawna nabycia i władania nieruchomością
- Wartość księgową
- Funkcja nieruchomości

#### 5. Moduł - Ewidencja Umów Najmu (wykaz wartości koniecznych przy prowadzeniu ewidencji)

Cel: umowy najmu winny umożliwiać powiązanie najemcy z nieruchomością wraz z parametrami naliczeń: opłaty stałe, odczyty liczników, refaktury.

- Indeks
- Nr umowy
- Wynajmujący
- Data zawarcia umowy
- Okres trwania umowy
- Czynnosc
- Powierzchnia netto [m2] ( integracja z rozliczaniem faktur )
- Powierzchnia brutto [m2] ( integracja z rozliczaniem faktur )
- Powierzchnia wspólna [m2] ( integracja z rozliczaniem faktur )
- Uwagi

#### 6. Moduł - Ewidencja Umów Eksploatacyjnych (wykaz wartości koniecznych przy prowadzeniu ewidencji)

Cel: moduł winien umożliwić ewidencjonowanie umów eksploatacyjnych, rozliczenie kosztów na najemców, filtrowanie wg wielu kryteriów, powiązanie umowy eksploatacyjnej z nieruchomością i licznikami na które zostaną zadekretowane koszty.

- Indeks
- Nr Umowy
- Dostawca
- Adres dostawcy
- Osoba kontaktowa dostawcy
- Odbiorca
- Medium
- Okres wypowiedzenia
- Data trwania umowy
- Stan ( obowiązująca/nieobowiązująca)
- Umowy serwisowe

**WYMAGANY FORMAT: \*określ format – system informatyczny**

KRYTERIA JAKOŚCI	METODA KONTROLI JAKOŚCI
<p><b>Produkt musi spełniać następujące warunki:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wykonanie zlecenia zgodnie z wizualizacjami oraz zgodnie z specyfikacją zawartą w karcie produktów.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Testy akceptacyjne stanowiskowe;</li> </ul>
WYMAGANE UMIEJĘTNOŚCI KONTROLERA JAKOŚCI	WYMAGANE UMIEJĘTNOŚCI KONTROLERA JAKOŚCI
<p><b>Kontroler I</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• wiedza merytoryczna z zakresu realizacji procesu zarządzania gospodarką nieruchomościami</li> </ul>	<p><b>Kontroler II</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• wiedza techniczna i informatyczna z zakresu funkcjonowania i wdrażania systemów informatycznych.</li> </ul>

w Pomorskim Urzędzie Wojewódzkim  
w Gdańsku.

**O B O W I A Ż K I J A K O Ś C I**

<b>Wytwórca:</b>	Firma .....
<b>Kontroler I stopnia:</b>	Właściciel produktu - .....
<b>Kontroler II stopnia:</b>	Administrator - .....
<b>Zatwierdzający II stopnia:</b>	Właściciel produktu - .....
<b>Zatwierdzający I stopnia:</b>	Administrator - .....