**Příloha č. 3 Specifikace plnění**

**Popis funkčních požadavků modulu RE-FX:**

Obsah

[ID 42 – Provést analýzu, navrhnout řešení procesu založení nové budovy a implementovat. Začínat na úrovni AO 2](#_Toc187412872)

[ID 43 - Požadavek na ponechání pouze 1 hospodářské jednotky v modulu REM 2](#_Toc187412873)

[ID 44 - Přenos dat mezi RE-FX a AM 7](#_Toc187412874)

[ID 45 - Kontrola všech polí v kmen záznamů na evidenci změn 9](#_Toc187412875)

[ID 46 - Automatické zasílání a tvorby poštovních poukázek při ZVN u bytových nájemních smluv 11](#_Toc187412876)

[ID 47 - Zprovoznění standardu nastavení generování podmínky pro obratové nájemné 12](#_Toc187412877)

[ID 49 - Provést analýzu, navrhnout řešení a implementaci procesu tvorby faktur. Nyní se využívá jen účetní běh RERAPP. Standardní vytvoření faktur via RERAIV/RECPA520 není využíváno 13](#_Toc187412878)

[ID 52 – Smlouvy 16](#_Toc187412879)

[ID 56 - Zhodnotit možnost přeúčtování záloh na nájemní objekt v rámci nastavení alokace výnosů a nákladů 17](#_Toc187412880)

### ID 42 – Provést analýzu, navrhnout řešení procesu založení nové budovy a implementovat. Začínat na úrovni AO

**Budova – změna číslování**

**Současný stav:**

Budově je přiděleno číslo na úrovni ekonomické budovy, je jednoznačné v rámci SŽ (tedy přes oba účetní okruhy). Je řešeno pomocí zákaznického rozšířením pro interní přiřazení čísel.

Založení AO budovy je provedeno po založení ekonomické budovy, číslo jako ID AO je zadáváno správcem manuálně s prefixem „B“.

**Řešení S/4HANA:**

Díky otočení procesu, tedy založení nové budovy z úrovně AO, bude nutné provést úpravu pro přiřazení čísel na úrovni AO, protože standardně je číslování architektonických objektů externí, tedy číslo zadává uživatel v rámci povoleného intervalu.

Nové číslování znamená umožnit interní přiřazení čísel s prefixem „B“ pro typ AO 03BU

Implementace BAdI BADI\_REBD\_AO\_NUMBER s následujícími metodami:

* **IS\_INT\_NUMBER\_ASSIGNMENT –** nastavení znaku CD\_ISINTERNAL pro automatické přiřazení čísla v rámci zákaznické BAdI implementace
* **GET\_NUMBER** - metoda pro přiřazení čísla objektu (budovy – 03BU) -> v rámci metody zajištěno stanovení čísla budovy. Bude vázáno na novou zákaznickou tabulku pro údržbu číselného intervalu, která bude obsahovat číselný interval AOTYPE = 03BU, rozsahem B100001 - B999999 a stav. Bude tak umožněna regulace číselného intervalu.

**Ekonomická budova** bude zakládána z AO budovy – bude mít číslo 6místné, shodné s AO budovou, pouze bez prefixu.

Úprava pro číslování ekonomické budovy nebude přeneseno do S/4HANA, tedy úprava číslování v rozšíření ZBADI\_RE\_BD\_BU (BAdI BADI\_REBD\_BUILDING), metoda IF\_EX\_REBD\_BUILDING~GET\_NUMBER.

### ID 43 - Požadavek na ponechání pouze 1 hospodářské jednotky v modulu REM

**Změna číslování objektů**

V rámci migrace dojde k přečíslování všech RE objektů kromě čísla smlouvy. Znamená to dopad do migrací, kdy bude nutné v rámci migračního programu zadat podmínky pro číslování.

Předpokládáme, že pro migraci bude pro všechny objekty nastaveno externí číslování, aby bylo možné provést migraci s aktuálními identifikacemi, např. u smluv, nebo s přiřazením čísla z převodového můstku nebo z algoritmu přiřazení daného pravidly pro číslování.

Obecně jsou požadavky útvaru CO na tvorbu čísla nemovitých objektů následující:

1. Kódy NO, budov se nesmí opakovat
2. Musí být vnitřní logika mezi budovou a NO
3. Musí být rozdělené budovy a vybavení INTERVALEM KODU (výtah, kotelna, zvedací plošina….)
4. Musí být jasné přiřazení k PU(OJ) a EKDNU (PC)
5. Nesmí se používat nuly a očka
6. Musí být vždy stejná délka kódu
7. Nepoužíval bych podtržítko
8. Rozumná délka kódu max 14 pozic (jasně oddělitelný tvar od používaných kódů)

Obecně je ekonomický RE objekt složený, jeho strukturu nelze změnit, jeho identifikace obsahuje vždy kód účetního okruhu a hospodářské jednotky a jednotlivé kódy jsou odděleny lomítkem. Maximální délka pole pro identifikaci druhu RE objektu je:

8 znaků pro HJ, budovu, pozemek, nájemní objekt

5 znaků pro zúčtovací jednotku

10 znaků pro skupinu účasti

13 znaků pro smlouvu

V rámci této délky nelze zajistit jednoznačnost čísla v rámci účetního okruhu, současně zajistit vnitřní logiku mezi budovou a NO, zakomponovat do čísla PÚ, příp. EKDNU a nepoužívat nuly a písmeno „O“ v rámci interního přiřazení čísel. Podtržítko není a nebude využíváno.

Bylo dohodnuto, že pro budovy, pozemky a nájemní objekty bude délka čísla 6 znaků, pro zúčtovací jednotku 5 znaků, protože se jedná o maximální délku, protože ZúJ má v identifikaci kromě účetního okruhu a HJ také kód Klíče vedlejších nákladů, ke kterému patří.

V rámci týmu RE-FX bylo dohodnuto číslování, které výše uvedené požadavky, zejména jednoznačnost čísla budovy a NO, nereflektuje, nicméně každý RE objekt je jednoznačně určen druhem objektu:

* Klíč nemovitosti IMKEY obsahuje druh objektu, např. BUD ZDC/10/17033, NO ZDC/10/17033
* univerzální deník ACDOCA a reporty nad ním již obsahují jednotlivá pole RE objektu, tj. budova je uvedena v pole „Budova“, nájemní objekt v poli „Nájemní objekt“ atd.

Obsah obrázku text, snímek obrazovky, číslo, Písmo

Popis byl vytvořen automaticky

* v dokladech CO je vždy kromě pole Objekt (OBJNR) i druh objektu (OBART) identifikující, o co se jedná – BUD, NO atd.

Číslování domluveno následovně:

**Pozemek**

* Číslování bude interní, všechny pozemky (vlastní i cizí) budou číslovány v rámci jedné číselné řady Číslo bude mít 6 znaků, primárně číslic
* Číselný interval 100001–999999
* Aktuálně mají pozemky 5 číslic, počet je necelých 71000 – pro tyto pozemky zůstane zachováno číslo, pouze mu bude předřazena 1

***Příklad****: pozemek se současným číslem 26895 bude mít nově číslo* ***1****26895*

* Nově zakládané pozemky budou začínat prvním volným číslem – po migraci bude stav číselného intervalu nastaven

**Budova**

* Číslování bude interní na úrovni AO i ekonomické budovy
* Číslo bude mít 6 znaků, primárně číslic
* Číselný interval 100001–999999
* Číslování bude primárně z úrovně architektury – zde bude zachován prefix „B“ jako doposud
* Ekonomická budova bude mít 6timístné číslo shodné jako architektonická budova bez prefixu
* Aktuálně mají budovy 3 alfanumerické znaky nebo 5 číslic – nově bude:
* pro budovy s 5místným číslem číslo zachováno, jen bude předřazena 1
* pro 3místné označení budovy dojde k přečíslování – bude vzato první volné číslo

Stejný princip číslování bude i pro cizí budovy, tj. budou začleněny do HJ 1 a budou číslovány v rámci stejného intervalu jako budovy vlastní.

V rámci ekonomických budov se kromě budov jako takových evidují ještě objekty, které nemají svůj obraz v architektuře, tj. v AO založeny nejsou. Jedná se o:

STAVBY – výjimka z číslování – číslo nebude přiřazeno z architektonického objektu, ale při založení budovy bude přiděleno z jiného číselného intervalu 02, rozsah 200001–299999. Důvodem je fakt, aby číslování budov z architektury bylo v kontinuální řadě a aby nedošlo ke komplikacím při stanovení čísel. Pro stavbu, která bude zakládána pouze jako budova v transakci REBDBU bez vazby na architekturu bude k dispozici uvedený číselný interval 02, který systém při uložení určí na základě přiřazené skupiny oprávnění, která u staveb začíná na konstantu „STA“ -> pokud bude při uložení budově přiřazena taková skupina oprávnění, systém přidělí číslo z tohoto číselného intervalu.

V rámci AO jsou dále číslovány objekty:

**Podlaží** – v řešení je změna syntaxe a číslování podlaží – 1NP za 0P – aktuálně není dořešeno, závěr musí být do doby přípravy migračního programu

**Místnost** -> číslování zůstane zachováno

**Nájemní objekt**

* Číslování bude interní
* Číslo bude mít 6 znaků, primárně číslic
* Číselný interval 100001–999999
* Přečíslovány budou všechny nájemní objekty

**Smlouva**

* Číslování se nemění

**Skupina účasti**

* Pole pro zadání identifikace má 10 znaků
* Číslování bude externí, tj. zadávané manuálně uživatelem v tomto formátu:
* číslo budovy ,
* tečka,
* pořadové číslo skupiny účasti v rámci budovy.

**Zúčtovací jednotka**

* Číslování bude interní
* K dispozici je pouze 5 znaků, nelze tedy zajistit jedinečné číslo v rámci celého účetního okruhu
* Číslo bude jedinečné ve vazbě na KVN

Číselný interval 1 – ZZZZZ -> v případě, že číslo přesáhne numerickou hodnotu, z identifikace za použití písmen bude vyloučeno písmeno „O“.

1. **Budova – změna číslování**

**Současný stav:**

Budově je přiděleno číslo na úrovni ekonomické budovy, je jednoznačné v rámci SŽ (tedy přes oba účetní okruhy). Je řešeno pomocí zákaznického rozšířením pro interní přiřazení čísel.

Založení AO budovy je provedeno po založení ekonomické budovy, číslo jako ID AO je zadáváno správcem manuálně s prefixem „B“.

**Řešení S/4HANA:**

Díky otočení procesu, tedy založení nové budovy z úrovně AO, bude nutné provést úpravu pro přiřazení čísel na úrovni AO, protože standardně je číslování architektonických objektů externí, tedy číslo zadává uživatel v rámci povoleného intervalu.

Nové číslování znamená umožnit interní přiřazení čísel s prefixem „B“ pro typ AO 03BU

Implementace BAdI BADI\_REBD\_AO\_NUMBER s následujícími metodami:

* **IS\_INT\_NUMBER\_ASSIGNMENT –** nastavení znaku CD\_ISINTERNAL pro automatické přiřazení čísla v rámci zákaznické BAdI implementace,
* **GET\_NUMBER** - metoda pro přiřazení čísla objektu (budovy – 03BU) -> v rámci metody zajištěno stanovení čísla budovy. Bude vázáno na novou zákaznickou tabulku pro údržbu číselného intervalu, která bude obsahovat číselný interval AOTYPE = 03BU, rozsahem B100001 - B999999 a stav. Bude tak umožněna regulace číselného intervalu.

**Ekonomická budova** bude zakládána z AO budovy – bude mít číslo 6místné, shodné s AO budovou, pouze bez prefixu.

Úprava pro číslování ekonomické budovy nebude přeneseno do S/4HANA, tedy úprava číslování v rozšíření ZBADI\_RE\_BD\_BU (BAdI BADI\_REBD\_BUILDING), metoda IF\_EX\_REBD\_BUILDING~GET\_NUMBER.

1. **Pozemek – změna číslování**

**Současný stav:**

Číslo pozemku je přiděleno v rámci implementace rozšíření ZBADI\_REBD\_PROPERTY

* Metoda IF\_EX\_REBD\_PROPERTY~GET\_NUMBER

Číslo je jednoznačné a je 5místné.

**Řešení S/4HANA:**

Pro stanovení čísla bude využito stávající rozšíření a metoda, bude pouze upravena na aktuální stav.

Číselný interval bude udržován v nastavení k objektu číselného intervalu GRUNDSTK a bude nastaveno jako interní.

1. **Nájemní objekt – změna číslování**

**Současný stav:**

Nájemní objekty jsou v číslovány ve vazbě na HJ, číslování není jednoznačné v rámci SŽ.

Označení nájemních objektů je ve formátu NO/Účetní okruh/HJ/pořadové číslo NO.

**Řešení S/4HANA:**

Pro úpravu číslování bude využito rozšíření ZBADI\_RE\_BD\_RO\_2, metoda IF\_EX\_REBD\_RENTAL\_OBJECT~GET\_NUMBER

Číselný interval bude udržován v nastavení k objektu číselného intervalu MIETEINH a bude nastaveno jako interní.

### ID 44 - Přenos dat mezi RE-FX a AM

**Integrace na modul FI-AA – karty DLM**

Cílem změny je automatizovaný přenos definovaných údajů z dat budov a pozemků (RE) do karty majetku (DLM)a naopak. Jedná se o rozšíření, zákaznický vývoj, automatická integrace mezi moduly RE-FX a FI-AA není standardní funkcionalita ani v S/4HANA.

**Současný stav:**

V současnosti jsou manuálně udržovány stejné (duplicitní) údaje v kmenových datech pozemku, resp. budovy a na kartě majetku.

Nejen, že jde o dvojí zadání v systému, ale především dochází k nesouladu uvedených údajů.

Dva způsoby získávání dat o budovách a pozemcích:

SŽ jednou měsíčně nakupuje data z katastru nemovitostí (KN). KN zasílá informace o SŽ. Pro správně vyplněná data pozemku v SAP dojde k automatickému propojení, v případě, že z KN přijdou nová data, nový pozemek, který není v systému, správci řeší manuálně.

V případě založení budovy/ pozemku investiční technik získává od správců RE podklady, na jejichž základě následně zakládá kartu majetku v FI-AA. Poté investiční technik informuje správce RE, který manuálně přiradí kartu majetku v kmenových datech budovy/ pozemku. U pozemků pořízených částečně s dotací nebo bez dotace, je na uvážení správce RE, zda zvolí jako hlavní DLM majetek s identifikací v řadě číslo 6 nebo 7, protože v případě více zdrojů financování je zakládáno v FI-AA více DLM v jiných číselných řadách. Pravidlem je, že hlavním majetkem je majetek bez dotace, tedy z číselné řady 6.

Při změnách pozemku (rozdělení pozemku, prodej části pozemku atd.) probíhá v FI-AA rozúčtování, kdy investiční technik posílá tuto informaci do účtárny a následně po zaúčtování investiční technik provede změnu výměry v původní kartě majetku. Podkladem pro provedení rozúčtování FI-AA je formulář, na kterém je uváděna výměra, která je výchozí informací pro výpočet ceny nového pozemku nebo části prodeje.

**Řešení S/4HANA:**

Cílem je využít sytém tak, aby se stejný údaj zadával jen na jednom místě v modulu RE-FX a do karet majetku byl plněn systémově.

Předpokladem integrace je, že musí být pozemek nebo budova založen v systému RE-FX a musí existovat propojení mezi pozemkem, resp. budovou, a kartou majetku. Toto propojení bude přes pole “Klíč nemovitosti”, které je vedeno v kartě majetku na záložce „Časově závislý“

Při založení karty majetku majetkář do pole „Klíč nemovitosti“ zadá  číslo pozemku, resp. budovy -> identifikace, o jaký objekt se jedná je pomocí prefixu BUD / POZ -> výběr příslušného nemovitého objektu z číselníku.

Při uložení karty majetku, resp. sběhnutím jobu na pozadí, se do FI-AA převezmou definované údaje z RE-FX. A naopak, do kmenových dat pozemku nebo budovy dojde uložením k přiřazení čísla DLM.

Obecný popis navrhovaného procesu:

* založí se objekt v RE-FX
* poté se při zakládání karty majetku pro daný objekt FI-AA – na záložce “Časově závislý” vyplní povinná pole – včetně pole “Klíč nemovitosti”
* na základě vyplněného pole Klíč nemovitosti se do karty majetku zapíší předem definované údaje:
* záložka Všeobecná data
* pole Označení – může se přenášet, ale musí být při přenosu z RE zkráceno o konstanty “k.ú.” a “typ”    
  karta majetku: Mikovice u Kralup nad Vltavou PKN ppč. 362/13    
  pozemek RE: k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou typ PKN ppč. 36
* pole Typ majetku – může se přenášet -> typ číslování a číslo parcely “PKN ppč.362/13”
* pole Označení a Typ majetku nastavit jako nepovinné na kartě majetku, aby bylo možné založení dat bez těchto polí -> budou po uložení doplněna z objektu RE
* karta Přirazení
* pole Analytika – může se přenášet
* pole Třída Obor JKSP1 – při zakládání se přenášet nebude, možná jen následná aktualizace pole
* číselník pro pole Třída Obor JKSP1 se používá v RE-FX i v FI-AA. V FI-AA je číselník širší, v RE-FX jsou vyjmenovaná jen data pro budovy a pozemky. Z důvodu sjednocení číselníku bude používán pouze číselník udržovaný v modlu FI-AA s tím, že bude rozšířen o identifikaci „Relevantní pro RE-FX“ pro určení záznamů relevantních pro nemovitosti.  Současně bude nutná změna v kmenových datech budovy a pozemku v RE-FX -> napojení na číselník z FI-AA
* pole SKP – v současnosti se aktualizuje manuálně, cílem je mít pole needitovatelné a automaticky ho aktualizovat podle pole Třída Obor JKSP1 (nastavit v SAP převodový můstek)
* karta Majetková daň
* přenášena všechny pole v sekci “Pozemky a podobná práva” a nebudou editovatelná, s výjimkou pole Výměra
* při změně polí Parc. číslo a Katastrální území se změna provede v RE-FX a DLM se automaticky aktualizuje (pole Označení i definovaná pole v kartě Majetková daň)
* Bude třeba zohlednit budovy, které leží ve více katastrech nebo na více parcelních číslech.

**Plnění dat RE objekt <-> karta DLM**

Integrace je požadována obousměrná.

V případě založení pozemku / budovy v modulu RE-FX nebude ze strany RE-FX vyvolána žádná akce. Načítání vybraných dat z RE objektu bude na straně FI-AA.

V případě změny údajů na pozemku / budově se při uložení vyvolá program pro změnu karty majetku, která je přiřazena k objektu – přiřazení uloženo v tabulce VIBDOBJASS, druh přiřazení OBJASSTYPE=‘63‘ Přiřazení IM.

Aktualizují se pole v tabulkách ANLA, příp. ANLU.

Alternativní variantou je vytvoření zákaznického programu / transakce, která bude spouštěna periodicky na denní bázi jako job.

Transakce bude dohledávat změnové doklady pro definovaná pole pro objekt pozemku REBD\_REPR / budovy REBD\_REBU z tabulky CDHDR k aktuálnímu dni (pole UDATE) a z tabulky CDPOS pak změněná pole a jejich hodnoty. Pokud došlo ke změně, zapíše tuto změnu do příslušných polí v kartě majetku, resp. v příslušných databázových tabulkách.

### ID 45 - Kontrola všech polí v kmen záznamů na evidenci změn

**Evidence změn**

Požadavek na kontrolu všech polí v kmen z. na evidenci změn: Kdo, kdy, co změnil, z čeho na co, evidence ve změnových dokladech.

Pro standardní a zákaznická pole, pro která se vytváří změnové doklady, existují reporty nad změnovými doklady –> pro každý objekt (AO, HJ, budova, pozemek, nájemní objekt, smlouvy, skupina účasti, zúčtovací jednotka …) je k dispozici přehled přes ikonu , kde je možné dále zadat parametry pro zobrazení přehledu ve formátu tabulky a s jednoduchým exportem do formátu xlsx.

Obsah obrázku text, elektronika, snímek obrazovky, displej

Popis byl vytvořen automaticky

Dále jsou nově k dispozici přehledy a reporty změnových dokladů pro:

* REISCHGDOCBD – Změnové doklady pro objekty – HJ, budova, pozemek, nájemní objekt
* REISCHGDOCCN – Změnové doklady pro smlouvy

Pro zákaznická pole jsou změnové doklady k dispozici pouze v případě, že je tato vlastnost pole naprogramována.

V rámci standardních zákaznických rozšíření pro kmenová data je seznam polí uveden v příloze tohoto dokumentu viz. „Příloha BPD č.1\_Evidence změn\_Zákaznická pole“.



Jedná se o tabulky:

* VIBDAO – Architektonický objekt
* VIBDBU – Budova
* VIBDPR – Pozemek
* VIBDRO – Nájemní objekt
* VICNCN – Smlouva o nemovitosti

Dále existuje režim změnových dokladů nad zákaznickými tabulkami:

* Tabulka: ZRERSM\_C\_DOKLAD Objekt: RECN\_REGC
* Tabulka: ZREBUD\_TECH\_DATA Objekt: ZREBD\_CUSTOM
* Tabulka: ZREPOZ\_CIS\_KU Objekt: ZREBD\_CUSTOM
* Tabulka: ZREPOZ\_RX\_TUDU Objekt: ZREBD\_CUSTOM
* Tabulka: ZREPOZ\_TECH\_DATA Objekt: ZREBD\_CUSTOM

### ID 46 - Automatické zasílání a tvorby poštovních poukázek při ZVN u bytových nájemních smluv

**Úprava formuláře ZVN**

Tento bod souvisí obecně s nastavením tisků v modulu RE-FX. Pro tisk vyúčtování služeb v rámci ZVN bude zachován formulář ZREFX\_CN\_150\_2020, resp. bude převeden do formátu PDF.

Současně bude nutné ho upravit do jednotného vzhledu využívaného v rámci výstupů SŽ a dále bude nutné jeho rozšíření:

* o tisk poštovní poukázky – zda má být poštovní poukázka vytištěna, bude regulováno informací v kmenových datech smlouvy – pole VICNCN-ZZPOSTP, poukázka bude tištěna na samostatný list jako příloha k daňovému dokladu, a to pouze v případě, že bude označeno na smlouvě.
* o změnu v adrese příjemce – případě, že je v na smlouvě v poli ZZADRNR uvedeno číslo BP, na kterého má být směrována korespondence, do příjemce v adrese bude doplněna další řádka, do které bude přenášen název BP – pro organizaci z pole BUT000-NAME\_ORG1, pro osobu NAME\_LAST.

Vzory dokladů jsou uvedeny v následujících přílohách:

Poštovní poukázka – nedoplatek – Příloha BPD č.5\_Poukázka A - nedoplatek



Poštovní poukázka – přeplatek – Příloha BPD č.6\_Poštovní poukázka B - přeplatek



Doklad o zúčtování vedlejších nákladů – Příloha BPD č.7\_Doklad o zúčtování vedlejších nákladů



Platební kalendář – Příloha BPD č.8\_Platební kalendář s DPH



### ID 47 - Zprovoznění standardu nastavení generování podmínky pro obratové nájemné

**Zúčtování nájemného z obratu**

Funkcionalita nájemného z obratu se uplatňuje u nájemních smluv, u kterých se částky podmínky Nájemné vztahují k dosaženému obratu.

**Současný stav:**

Funkce „Relevantní pro obrat“ se nyní u nájemních smluv uplatňuje pouze v omezeném rozsahu. Pro smlouvy, které jsou relevantní pro obrat je statisticky evidována podmínka 299 - Obratové nájemné s daným předpisem výpočtu. Je evidováno pravidlo obratu s přiřazením podmínky a rytmu. Pravidlo hlášení obratu je vedeno pouze statisticky, obrat je zde evidován.

Zúčtování nájemného z obratu pomocí transakce RESRSE je v současném systému spouštěno jen v režimu Simulace a používá se pro zjištění výše nájemného z obratu.

Samotný výpočet doplatku nájemného je prováděn mimo systém Sap a pro účely vystavení faktury na nájemné z obratu je nyní ve smlouvách vytvářena samostatná podmínka Zvýšení nájemného.

**Řešení S/4HANA:**

V rámci přechodu na sytém S/4 HANA bude nastavena možnost pro využití standardního procesu účtování nájemného z obratu.

Na základě poskytnutých příkladů ustanovení o obratu v nájemních smlouvách bylo identifikováno několik pravidel pro určení poplatku z obratu – Poplatek z obratu je stanoven jako % z měsíčního obratu nájemce:

* Pokud je vypočtená částku poplatku z obratu vyšší než výše poměrné měsíční částky ze základního nájemného uvedeného ve smlouvě, je nájemce povinen zaplatit rozdíl částek do 31.března daného roku nebo do tří měsíců od skončení této smlouvy. V případě, že je vypočtená částka nižší, nájemné se o rozdíl nesnižuje.
* Pokud je poplatek (%) z měsíčního obratu potvrzeného auditorem vyšší než poměrná měsíční částka ze základního nájemného – nájemce musí doplatit rozdíl
* Pokud je poplatek (%) z měsíčního obratu je vyšší než poměrná měsíční částka ze základního nájemného – dochází k navyšování nájemného. Zvyšování o celou výši poplatku -> zde pouze výpočet v rámci RESRSE, ale zvýšení základního nájemného je nutné manuálně, není možné napojit na účtování o nájemném z obratu

Předpoklady využití účtování vypočteného obratového nájemného:

* podmínka 299 „Obratové nájemné“, musí mít účel „Účtované nájemné“, bude mít také odlišný rytmus,
* podmínky základního nájemného budou mít vlastnost „Minimální nájemné“ - u smluv, které nejsou relevantní pro obrat nebude mít tato vlastnost žádný dopad, pro smlouvy pro obrat relevantní určuje tato vlastnost, že dané nájemné je zohledněno v rámci procesu ZNO,
* podmínka „Záloha na nájemné z obratu“ nebude využívána,
* pravidlo hlášení nebude statistické,
* bude vždy označena volba „Účtov.fin.toku“, aby se vypočtená podmínka obratového nájemného dostala do finančního toku partnera,
* pro auditovaný obrat bude využita možnost „Testovaný obrat“ v pravidle hlášení – bude zadávána i hodnota obratu potvrzená auditorem,

Proces ZNO pak bude probíhat běžně pomocí transakce RESRSE, vč. reálného zaúčtování. Systém vypočítá výši nájemného o obratu a zahrne do ní základní nájemné s vlastností „Minimální nájemné“ takto:

* pokud je vypočtené nájemné z obratu vyšší než minimální nájemné, systém dopočítá rozdíl a zahrne do podmínky 299 a do finančního toku pro zaúčtování,
* pokud je vypočtené nájemné z obratu nižší než minimální nájemné, nebude nic doúčtovávat.

V tomto případě bude použitý druh zúčtování „Standardní zúčtování“. V případě, že dojde ke korekci auditorem a bude zadán testovaný obrat, bude nutné následně provést „Konečné zúčtování“.

Vypočtená podmínka nájemného z obratu zahrnutá do finančního toku partnera bude také zahrnuta do periodického účtování, transakce RERAPP. Protože je nutné fakturovat tyto podmínky samostatně, s jiným DUZP, než má ostatní účtování bude využit výběr přes druh podmínky.

### ID 49 - Provést analýzu, navrhnout řešení a implementaci procesu tvorby faktur. Nyní se využívá jen účetní běh RERAPP. Standardní vytvoření faktur via RERAIV/RECPA520 není využíváno

**Fakturace**

**Současný stav:**

V současné době je tiskové řešení daňových dokladů ze smluv plně zákaznický vývoj. Nejčastěji vydávaným daňovým dokladem je splátkový kalendář, který je možné tisknout vč. průvodního dopisu pomocí zákaznické transakce ZREFX\_SK, resp. ZREFX\_SKN.

Faktury a opravné daňové doklady (dobropis, vrubopis) jsou vytvářeny jednotlivě manuálně přímo ze smlouvy opět pomocí zákaznického vývoje.

Tiskové formuláře nejsou napojeny na korespondenci RE-FX.

**Řešení S/4HANA:**

V návaznosti na požadavek sjednocení tisků v rámci SAP není doporučeno převzetí stávajícího zákaznického řešení fakturace a tisků, především z důvodu případného nutného dalšího rozvoje v napojení na spisovou službu ERMS (jednotné tiskové řešení).

Doporučeno je využití standardních transakcí pro fakturaci – tvorbu faktur a tisk (korespondenci), se zákaznickým rozšířením pro specifikaci druhu tiskového formuláře a způsobu vypravení dokumentu.

* **transakce RERAIV** – tvorba faktur
* výběr položek FI dokladu nebo položek finančního toku partnera – možnost nastavit výběr z různých variant – pro fakturu a opravná daňový doklad výběr zaúčtovaných položek, pro splátkový kalendář výběr plánovaných položek finančního toku
* možnost sumarizace faktur na smlouvu nebo na partnera (více smluv dohromady) – bude využito v souvislosti s rozdělení velkých smluv
* z této transakce nebudou doklady tištěny z důvodu dalšího rozlišení údajů pro tisk

* **transakce RECPA520** – standardní transakce pro tisk vytvořené faktury – bude modifikována:
* v rámci řízení výstupu – možnost zvolit různý typ korespondence (formuláře)
* vstupní parametry budou doplněny o:
* určení, zda je má nebo nemá tisknout průvodní dopis – v současnosti existuje 1 formulář, který zahrnuje i průvodní dopis -> mělo by zůstat zachováno
* možnost textu dopisu – přednastavený + uživatelské varianty -> týká se průvodního dopisu, ostatní doplňková data – definovaná ve formuláři
* volba DUZP -> splátkový kalendář má jiné DUZP, než je datum splatnosti (DUZP je počáteční datum dané periody) -> nutnost zadávat DUZP na vstupní obrazovce pro tisk
* výstupní zařízení -> jeho volba „nastartuje“ proces přenosu do systému spisové služby ERMS, kde bude probíhat schvalování a odesílání na ERMS

**Úprava fakturace nájmů**

V souvislosti se sjednocením tisků v rámci systému a návaznosti na spisovou službu ERMS je navrženo využití funkcionality fakturace a tisku daňových dokladů pomocí transakcí RERAIV a RECPA520. Obě transakce bude nutné rozšířit. Ideální bude rozšíření v rámci standardní transakce, pokud to nebude možné půjde o založení zákaznických klonů těchto transakcí ZRERAIV a ZRECPA520.

Rozšíření se budou dále týkat smlouvy, kde budou evidována nová pole, která budou sloužit jako kritérium pro určení typu daňového dokladu.

**Rozšíření smlouvy** – CI\_VICNCN:

* Pole pro řízení použitého tiskového formuláře:
* ZZSK – **Splátkový kalendář** = datový prvek ZRECN\_SK, datový typ CHAR 1, doména RECABOOL, zápis změnových dokladů
* ZZPOSTP – **Poštovní poukázka** = datový prvek ZRECN\_POSTP, datový typ CHAR 1, doména RECABOOL, zápis změnových dokladů
* Pole pro řízení komunikace se spisovou službou ERMS:
* ZZCISSPIS – **Číslo spisu** = datový prvek ZRECN\_CISSPIS, zápis změnových dokladů
* ZZVYPRAV – **Způsob vypravení** = datový prvek ZRECN\_VYPRAV, datový typ CHAR 1, zápis změnových dokladů, výběr z hodnot zadaných na doméně:
* 1 pošta
* 2 e-mail
* 3 datová schránka

Při uložení smlouvy, resp. při aktivaci smlouvy bude nutné v případě, že je pole ZZCISSPIS (Číslo spisu) prázdné, zavolat spisovou službu ERMS pro číslo spisu a toto číslo spisu zapsat do pole ZZCISSPIS.

V případě, že je pole vyplněno, spisovou službu nevolat.

**Úprava transakce RERAIV** – tvorba faktur

* Zamezení možnosti tisku z této transakce – omezení volby ve výstupní sestavě
* Při tvorbě faktury / splátkového kalendáře bude nutné řešit přidělení čísla daňového dokladu – nyní je přidělováno a evidováno v tabulce evidenčních čísel ZRERSM\_C\_DOKLAD -> v rámci úpravy bude nutné revidovat tuto funkcionalitu

Využití implementace rozšíření BADI\_RE\_XC\_CORR\_RERA\_INVOICE

**Úprava transakce RECPA520** – tisk faktury:

* Volba případu korespondence – pro aplikaci A520 Faktura budou zadány 2 případy korespondence:
  + S520 Splátkový kalendář – bude přiřazen formulář pro splátkový kalendář
  + F520 Faktura – bude přiřazen formulář pro faktura, zahrnuje také opravné daňové doklady
* vstupní parametry budou doplněny o:
  + určení, zda je má nebo nemá tisknout průvodní dopis – v současnosti existuje 1 formulář, který zahrnuje i průvodní dopis -> mělo by zůstat zachováno

pole ZZPRUVD **Průvodní dopis** = datový prvek ZRECN\_PRUVD, datový typ CHAR 1, doména RECABOOL, zápis změnových dokladů

rozšíření tabulky hlavičky faktury VIRAINV

* + volba DUZP -> splátkový kalendář má jiné DUZP, než je datum splatnosti (DUZP je počáteční datum dané periody) -> nutnost zadávat DUZP na vstupní obrazovce pro tisk

pole ZZDUZP – **DUZP pro splátkový kalendář** = datový prvek ZRECN\_DUZP, datový typ DATS 8

rozšíření tabulky hlavičky faktury VIRAINV

* + možnost textu dopisu – přednastavený + uživatelské varianty -> týká se průvodního dopisu, ostatní doplňková data – definovaná ve formuláři – bude upřesněno v rámci realizace
* výstupního zařízení -> jeho volba „nastartuje“ proces přenosu do systému spisové služby ERMS, kde bude probíhat schvalování a odesílání

Pro komunikaci se spisovou službou je nutné přiřazení čísla jednacího, a to ještě před odesláním tiskového formuláře do ERMS. Číslo jednací bude nutné mít k uloženo ke každému tiskovému výstupu, bude proto nutné rozšířit tabulky o pole:

* ZZCISJEDN – **Číslo jednací** = datový prvek ZRECN\_CISJEDN, datový typ CHAR 40, zápis změnových dokladů
* ZZSTATUS – Status odeslání, zápis změnových dokladů

Tabulky:

* VIRAINV – hlavička faktury – standardní tabulka pro uložení dokladu faktury – bude plněno při procesu fakturace pomocí transakce RERAIV
* pro fakturu a opravný daňový doklad
* pro splátkový a platební kalendář
* ZRERSM\_C\_DOKLAD – evidenční čísla
* pro tisk evidenčního listu bytů
* pro doklad vyúčtování ZVN – transakce ZRECPA550

V případě potřeby přiložení dalšího dokumentu nebo souboru k odesílanému formuláři, bude k dispozici nová transakce Kokpit pro řízení tisků, kde bude možné soubor přiložit.

### ID 52 – Smlouvy

**Rozdělení rozsáhlých smluv**

**Současný stav:**

Aktuálně je v systému evidováno cca 5 smluv, které obsahují stovky nájemních objektů. Tyto objekty jsou sdruženy do Skupin objektů (OPO) a k nim jsou přiřazovány podmínky nájmu.

Práce s těmito smlouvami je složitá a nepřehledná, správce musí nájem na OPO vypočítat, protože v rámci „papírové“ smlouvy je nutné mít rozpad na jednotlivé NO.

Smlouva je evidována jako jedna z důvodu nutnosti vytvoření jednoho daňového dokladu (faktury).

**Řešení S/4HANA:**

V případě, že bude zaveden standardní proces fakturace, budou smlouvy rozděleny na více smluv podle lokalit (dnes OPO) a tím, že:

* Smlouvy budou spojeny číslem Hlavní smlouvy
* Všechny smlouvy budou mít stejný Variabilní symbol
* Periodické účtování RERAPP bude probíhat samostatně pro každou smlouvy, tj. v FI bude existovat více účetních dokladů
* Fakturace bude probíhat v seskupení za partnera s výběrem Hlavní smlouvy

### ID 56 - Zhodnotit možnost přeúčtování záloh na nájemní objekt v rámci nastavení alokace výnosů a nákladů

**Oddělené účtování předpisů nájmů a záloh**

Požadavek:

Zhodnocení, zda přeúčtovávat nájmy včetně záloh: Zhodnotit možnost přeúčtování záloh na nájemní objekt v rámci nastavení alokace výnosů a nákladů. Pokud se bude zúčtovávat s přeúčtováním pouze předpis nájmu, tak zajistit možnost pořizování požadavků na zálohy odděleně od předpisů nájmu.

Uvedený požadavek je zpracován v samostatném dokumentu analýzy.

Cílem je možnost zaúčtování nejen předpisu nájmu a záloh na dva samostatné doklady, ale také vytvoření následných dvou samostatných dokladů přeúčtování. Požadavek lze vyřešit využitím jedné z více možností řešení, které jsou v systému S/4HANA k dispozici v rámci standardních funkcionalit:

* Pro pohyby přeúčtování záloh zadat v nastavení odlišný druh dokladu FI -> aktuálně je využíván druh dokladu IT (Vnitr. přeúčt. v PÚ), tak založit pro interní přeúčtování záloh nový druh dokladu a tento přiřadit v nastavení systému
* V rámci transakce RERAPP spouštět běh účtování a přeúčtování zvlášť pro podmínky smluv a zvlášť pro podmínky záloh, tím se zajistí samostatné přeúčtovací doklady pro nájem a zálohy. Aktuálně není v systému SŽ tato možnost k dispozici, ale v systému S/4 HANA je standardním parametrem výběru na vstupní obrazovce pole “Druh podmínky”.
* V systému S/4 HANA je k dispozici možnost aktivace tzv. “Integrovaného účtování”, tzn. že v případě této volby systém nevytváří pro danou podmínku (nájem, zálohu) zvlášť doklad pro předpis a zvlášť přeúčtování, ale již v rámci jednoho dokladu zaúčtování předpisu platby provede rozpad na cílové nájemní objekty. V rámci projektu bude tato aktivace provedena.

Využít lze standardně všechny možnosti.