Příloha č. 1 Smlouvy

**Specifikace plnění**

Na základě rozhodnutí Řídícího výboru projektu Systém ekonomického řízení portfolia nemovitostí SŽDC ze dne 27.1.2022 byl proveden odhad pracnosti a ceny jednotlivých rozvojových požadavků. Na základě provedeného odhadu byly vybrány následující požadavky na rozvoj manažerského reportu pro správu nemovitostí.

Manažerský report pro správu nemovitostí se skládá ze dvou hlavních částí:

* Report 1A: Slouží jako základní přehledový report, který uživatele informuje o majetku pro vybranou oblast (Česká republika, Oblastní ředitelství, kraj).
* Report 1B: Individuální pohled na vybranou budovu.

## Seznam požadovaných úprav

1. Přehled nájemních smluv: Detail smluv vztažený ke smlouvám (Jedna smlouva = Jeden řádek)
   1. Aktuální stav: Report v sekci Detailu smluv reportu 1B aktuálně zobrazuje informace o konkrétních nájemních objektech. Jednotlivé řádky zobrazují informace o jednotlivých nájemních objektech.
   2. Popis rozvojového požadavku: Cílem rozvojového požadavku je zobrazit v detailu informace o jednotlivých smlouvách vázaných k budově (případně budovám). Veškeré údaje se budou zobrazovat v Detailu smluv na úrovni smluv, nikoliv k nájemnímu objektu jak tomu je v aktuálním stavu. Celková požadovaná podoba záhlaví sloupců tabulky u Detailu smluv je k dispozici na obrázku č. 1. Toto řešení je vyžadováno u všech sekcí smluv (bytové, komerční, dopravci). Součástí tohoto požadavku je též odstranění sloupce Pronajímaný prostor, sloupec Jednotková cena se získá výpočtem Celková cena za smlouvu za rok/Výměra.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Název budovy *nový sloupec (požadavek 9)* | Smlouva | Začátek smlouvy | Konec doby platnosti | Druh plochy *nový sloupec (požadavek 5)* | Výměra | Jednotková cena (Kč/m2/rok) | Celková cena za smlouvu za rok *nový sloupec (požadavek 4)* |

Obrázek 1

Aktuální stav, kdy je rozpad na úrovni nájemního objektu zobrazuje na obrázek č.2.



Obrázek 2

1. Report 1A - Zobrazení seznamu vyfiltrovaných budov
   1. Aktuální stav: Report 1A nezobrazuje seznam budov, které splňují uživatelem zadaný filtr (OŘ, kraj…).
   2. Popis rozvojového požadavku: Uživatel bude mít možnost zobrazit informaci, které budovy splňují výběr dle filtru v reportu 1A. Řešením je doplnění nové sekce reportu, která se nebude zobrazovat při prvním spuštění reportu. Konkrétní seznam budov bude dostupný přes tlačítko Seznam budov (řešení obdobné jako např. tlačítko Detail smluv v reportu 1B, umístění tlačítka viz obrázek 3). Tlačítko Seznam budov bude umístěno pod hodnotou položky Počet budov. Tato sekce bude obsahovat konkrétní seznam budov (jednoznačný identifikátor budovy, název budovy, OŘ ve které se budova nachází, případně další), který odpovídá filtru reportu. Tento seznam budov půjde vyexportovat ve formátu xls.



Seznam budov

Obrázek 3

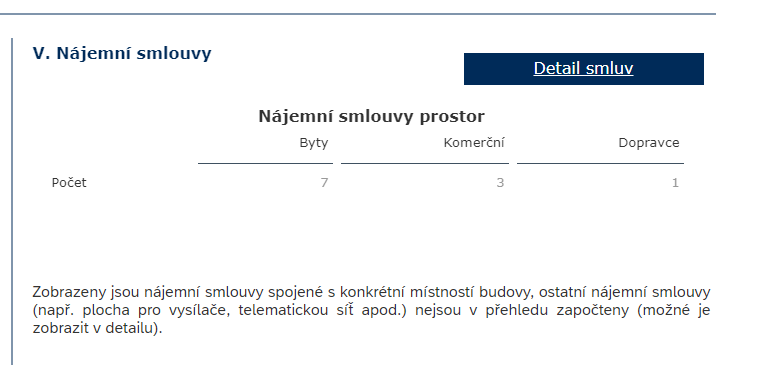
1. Report 1A - Zobrazení detailu k jednotlivým budovám
   1. Aktuální stav: Report 1A zobrazuje pouze souhrnné informace (data), neposkytuje možnost "rozbalit" jednotlivé položky a jít do detailu budov. To umožňuje pouze report 1B.
   2. Popis rozvojového požadavku: Na základě dodané funkcionality z bodu 2 bude z části reportu 1A Seznam budov možný proklik z konkrétní budovy na report 1B. Do reportu 1B se přenese filtr dané konkrétní budovy, tzn. kliknutím na název budovy v reportu 1A (v tabulce Seznam budov implementované na základě požadavku č. 2) se uživatel přenese na detail konkrétní budovy (bez nutnosti manuálního nastavení filtru).
2. Přehled nájemních smluv v reportu 1B (sekce V.) - Celková cena za smlouvu za rok
   1. Aktuální stav: V současném reportu požadovaný sloupec chybí
   2. Popis rozvojového požadavku: Doplnění nového sloupce Celková cena za smlouvu za rok, sloupec bude doplněn do všech sekcí (byty, komerční, dopravci). Umístění sloupce viz obrázek 4.



Celková cena za smlouvu za rok

Obrázek 4

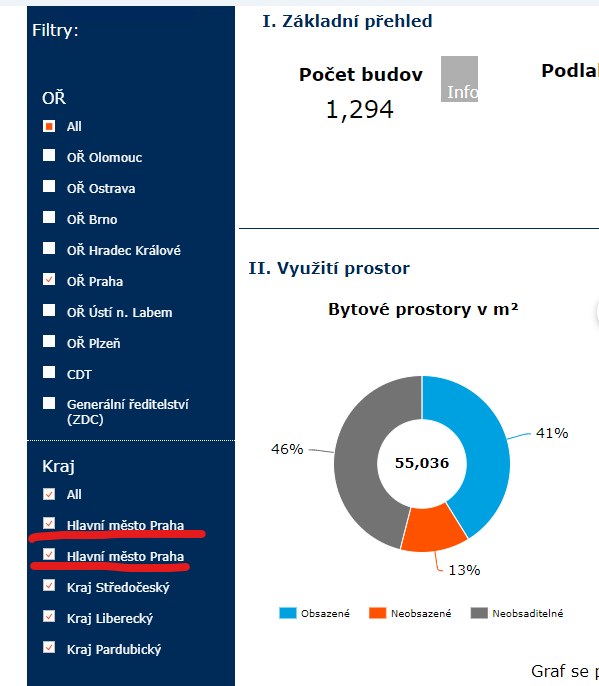
1. Přehled nájemních smluv v reportu 1B (sekce V.) - Doplnění druhu plochy (podlahová/nepodlahová)
   1. Aktuální stav: Detail nájemních smluv aktuálně nezobrazuje informace o typu plochy
   2. Popis rozvojového požadavku: Doplnění detailu (sloupce) k nájemním smlouvám. Uváděné smlouvy se mohou týkat také nepodlahových ploch, v takovém případě se nemůže u takové smlouvy zobrazit výměra. Do reportu bude doplněn sloupec Druh plochy, s možnými hodnotami Podlahová, nepodlahová. Nový sloupec bude doplněn do všech sekcí smluv (byty, komerční, dopravci).
2. Přehled nájemních smluv - Součet nájemních smluv u reportu 1B (sekce V.)
   1. Aktuální stav: Report 1B aktuálně zobrazuje počet nájemních smluv dle kategorií - byty, komerční, dopravci. Součet (viz Obrázek 5) odpovídá pouze smlouvám, které se týkají pouze podlahové plochy.
   2. Popis rozvojového požadavku: Zahrnout do počtu smluv všechny nájemní smlouvy, nikoliv pouze ty, které se týkají podlahové plochy. Součástí požadavku je též odstranění komentáře, který je součástí sekce V. a po doplnění všech nájemních smluv již nebude platný.



Obrázek 5

1. Kategorizace budov - Řešení kategorizace budov do skupin
   1. Aktuální stav: Kategorizace budov byla nastavena dle jednání Řídícího výboru u projektu Reporting IS SAP REM
   2. Popis rozvojového požadavku: V rámci filtru Typ budovy změnit zařazení jednotlivých typů budov v rámci hierarchie tohoto objektu. Nová kategorizace viz příloha, sloupec Agregovaná skupina typu budovy – březen 2022.
2. Účetní okruhy u reportu 1A – zobrazení účetního okruhu u filtru Kraj
   1. Aktuální stav: Report 1A ve filtru Kraj nezobrazuje informace o účetních okruzích (ZDC, MOZ). Hodnota filtru tedy není přesně identifikovatelná.
   2. Popis rozvojového požadavku: Zobrazení účetního okruhu ve filtru Kraj, v pořadí Popis. ID, např. „Hlavní město Praha (MOZ10)“ v tomto pořadí (opačné pořadí ID.popis, jež lze standardně nastavit v SAC není poptáváno)

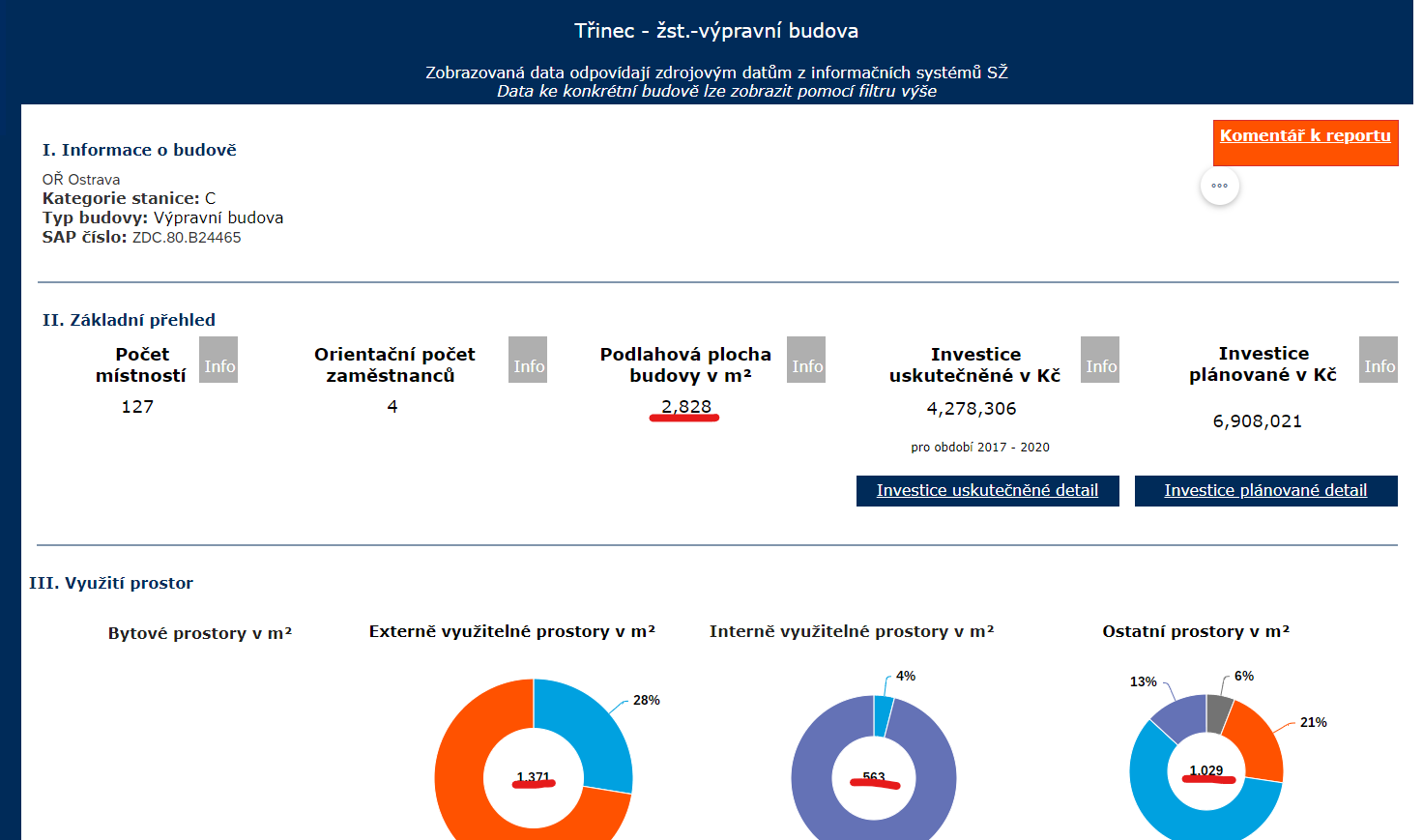
V obrázku 6 je vidět aktuální nastavení bez zobrazení informace o účetním okruhu.



Obrázek 6

1. Přehled nájemních smluv v reportu 1B (sekce V.) - Doplnění identifikátoru budovy
   1. Aktuální stav: Report 1B v okně detailu smluv nezobrazuje informaci, ke které budově se daná smlouva váže.
   2. Popis rozvojového požadavku: Doplnění sloupce Budova, ve kterém bude uveden název budovy, ke které se smlouva vztahuje. Uživateli bude tato informace užitečná v tom případě, kdy pomocí filtru vybere více budov.
2. Manažerský report pro správu nemovitostí: Úprava algoritmu pro využití prostor (sekce II. u reportu 1A, sekce III. u reportu 1B)
   1. Aktuální stav: Algoritmus, který rozděluje jednotlivé plochy budovy do definovaných kategorií (Bytové prostory, Externě využitelné prostory, Interně využitelné prostory, Ostatní prostory) aktuálně započítává do součtu i nájemní objekty, které nemají vazbu na architektonické objekty. Tyto nájemní objekty jsou vedeny v datovém zdroji z účetních důvodů a nelze je proto z datového zdroje vymazat. Existence a započítávání těchto nájemních objektů způsobuje nerovnost položky „Podlahová plocha budovy v m2“ se součtem hodnot uvedených ve výsečových grafech sekce III. Využití ploch.
   2. Popis rozvojového požadavku: Algoritmus nebude započítávat do výpočtu ploch nájemní objekty bez vazby na architektonické objekty. Požadavek vyžaduje úpravu algoritmu, který rozděluje jednotlivé plochy budovy do definovaných kategorií. Součet položky „Podlahová plocha budovy v m2“ se bude rovnat součtu hodnot uvedených ve výsečových grafech sekce III. Využití ploch.

Aktuální stav je zobrazen na obrázku 7



Obrázek 7

Příloha

DNS\_manažerský\_reporting\_bod7\_Kategorizace\_budov