**Техническое задание N 4++**

**Термины:**

БП – бизнес-процесс

Т – триггер

Ячейки – для вложения сканов документов

Поля – для внесения информации в любом виде

ДС – Дополнительное соглашение

**Общие принципы:**

1. Все без исключения задачи БП любому «Исполнителю» ставятся только «Системой»
2. Все задачи, поставленные «Системой», переходят от «Исполнителя» к «Исполнителю» по цепочке (то есть один «Исполнитель» закрыл свою задачу, после этого «Система» ставит следующему «Исполнителю» задачу).
3. Задачи, переходящие в рамках БП от «Исполнителя» к «Исполнителю», переходят под контролем «Системы», при наличии триггеров.
4. Триггерами для контроля «Системой» закрытия «Исполнителем» задач и постановки «Системой» задач следующему в рамках БП «Исполнителю» могут быть:

- наличие документов в соответствующей ячейке

- заполнение полей, соответствующих данной стадии любого БП.

1. «Исполнители» не могут двигать сроки окончания задач.
2. «Исполнители» не могут менять стадии в рамках любого БП.
3. Менять сроки окончания задач «Исполнителю», стадии в рамках любого БП может только «Администратор».

**Участники бизнес процессов:**

- Руководитель

- Брокер

- Бухгалтер

- Технический специалист

- Офис- менеджер

- Юрист

**Блок доработка по техническому заданию 4++:**

1. **Блок «Основные условия»**

**0. До стадии аренда:**

 Ячейка «Базовая ставка» является предзаполненной из Сущности Объекты, но при необходимости может быть отредактирована брокером\*.

«Система» заполняет ячейку «Сумма за аренду помещения (текущий месяц)» (ячейка не редактируемая, заполняется системой) по формуле **Сумма за аренду помещения (текущий месяц) =ячейка Базовая ставка \* площадь.** (округлением до целого числа до второго знака перед запятой).

**\***В случае изменения ставки, брокером вносится измененная сумма ставки в ячейку «Базовая ставка» и «Система» автоматически рассчитывает арендную плату за текущий месяц по формуле **Сумма за аренду помещения (текущий месяц) =ячейка Базовая ставка \* площадь.** (округлением до целого числа до второго знака перед запятой).

**1. На стадии аренда:**

Каждый месяц 25 числа в 13:00 «Система» анализирует столбец «период начало» из таблицы «Сумма за аренду помещения (текущий месяц)» и осуществляет поиск даты:

* Если «Система» находит соответствующую дату (начало следующего месяца), то значение «Сумма за аренду помещения (текущий месяц)» = числу из ячейки столбца «Сумма» в строке соответствующей дате следующего месяца.
* Если «Система» не находит дату следующего месяца в таблице, то в ячейке «Сумма за аренду помещения (текущий месяц)» сумма не меняется.

Пример:

25 октября 2021 г. в 13:00 в ячейку «Сумма за аренду помещения (текущий месяц)» ставится сумма арендной платы за ноябрь 2021г.

1. **Блок «Договоры РСО»**

**Формирование задачи на отправку уведомлений по РСО и страхованию.**

 Добавить таблицу с ячейками в блоке «Договоры с РСО» вместо существующих сейчас ячеек: «Договор с ТСЖ/УК», «Договор теплоснабжения», «Договор ГВС», «Договор ХВС», «Договор э/э», «Договор ТКО», «Договор страхования»

**Пример:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Договор | Дата предоставления договора (ожидаемая) | Заявка | Дата предоставления заявки (ожидаемая) |
| УК/ТСЖ | вложение | дата | вложение | дата |
| Электроэнергия |  |  |  |  |
| Теплоснабжение |  |  |  |  |
| ГВС |  |  |  |  |
| ХВС и Водоотведение |  |  |  |  |
| ТКО |  |  |  |  |
| Страхование |  |  |  |  |

**2.1 На стадии «АРЕНДА». Работа с Договорами**

2.1.1.Если договор короткий

В момент перехода сделки на стадию АРЕНДА, «Система» осуществляет следующие действия в таблице блока «Договоры с РСО»:

«Система» автоматически рассчитывает значение в ячейке «Дата предоставления договора (ожидаемая)» из расчета: «Дата предоставления договора (ожидаемая)» = значение ячейки «Срок для заключения договора с ТСЖ \УК» или «Срок для заключения прямых договоров с РСО» или «Срок для заключения договора страхования» (из блока Ответственность сторон) + значение (в формате ДАТА) ячейки «Дата начала аренды» в блоке «Основные условия».

Каждое 15 и 28 число месяца «Система» проверяет наличие вложенных документов и, при наличии пустых ячеек (не вложен договор) формирует в реестре одно (на все не предоставленные документы) письмо- уведомление об окончании сроков предоставления договоров и ставит техническому специалисту задачу «Отправить уведомление о сроках предоставления договоров РСО и договора страхования». (Шаблон приложение №1)

После установленного срока в ячейке «Дата предоставления договора (ожидаемая)» «Система» проверяет наличие вложенных документов и, при наличии пустых ячеек (не вложен договор) формирует в реестре письмо- претензию об отсутствии предоставленных договоров в срок и ставит техническому специалисту задачу «Отправить претензию о предоставлении договоров РСО и договора страхования». (Шаблон приложение №2)\*

\*Циклично, до момента, пока не будут заполнены все ячейки столбца «Договор»

После отправки письма-претензии «Система» формирует задачу для бухгалтера «Контроль оплаты штрафа». В задаче должна отображаться сделка и отправленное письмо-претензия, либо ссылка на это письмо. \* см П.3

2.1.2. Если договор длинный

ТЗ.4 «…После получения документов из МФЦ офис-менеджер сканирует страницу с отметкой МФЦ и вкладывает скан страницы с отметкой в соответствующую ячейку «Отметка росреестра при регистрации договора аренды» в блоке «Договор + Доп.соглашение» (Триггер).

«Система» проверяет наличие документа в ячейке и, при его наличии, дает возможность офис-менеджеру закрыть задачу «Получить документы из МФЦ, проверить штампы и отметки Росреестра»».

После закрытия задачи «Получить документы из МФЦ, проверить штампы и отметки Росреестра» «Система» автоматически рассчитывает сроки предоставления договоров и заявок РСО и страхования с даты вложения отметки в ячейку «Отметка росреестра при регистрации договора аренды» и вставляет значение (в формате ДАТА) в ячейку «Дата предоставления договора (ожидаемая)» из расчета:

«Дата предоставления договора (ожидаемая)» = значение ячейки «Срок для заключения договора с ТСЖ \УК» или «Срок для заключения прямых договоров с РСО» или «Срок для заключения договора страхования» (из блока Ответственность сторон) + фактическая датавложения офис-менеджером страницы с отметкой росеестра в ячейку «Отметка росреестра при регистрации договора аренды» в блоке «Договор + Доп.соглашение».

Каждое 15 и 28 число месяца «Система» проверяет наличие вложенных документов и, при наличии пустых ячеек (не вложен договор) формирует в реестре одно (на все не предоставленные документы) письмо- уведомление об окончании сроков предоставления договоров и ставит техническому специалисту задачу «Отправить уведомление о сроках предоставления договоров РСО и договора страхования». (Шаблон приложение №1)

После установленного срока в ячейке «Дата предоставления договора (ожидаемая)» «Система» проверяет наличие вложенных документов и, при наличии пустых ячеек (не вложен договор) формирует в реестре письмо- претензию об отсутствии предоставленных договоров в срок и ставит техническому специалисту задачу «Отправить претензию о предоставлении договоров РСО и договора страхования». (Шаблон приложение №2)\*

\*Циклично, до момента, пока не будут заполнены все ячейки столбца «Договор»

После отправки письма-претензии «Система» формирует задачу для бухгалтера «Контроль оплаты штрафа». В задаче должна отображаться сделка и отправленное письмо-претензия, либо ссылка на это письмо. \* см П.3

**2.2 На стадии «АРЕНДА». Работа с Заявками.**

2.2.1. Для коротких договоров:

«Система» автоматически рассчитывает значение в ячейке «Дата предоставления заявки (ожидаемая)» из расчета: «Дата предоставления заявки (ожидаемая)» = ячейка «Дата начала аренды» + 15 календарных дней.

2.2.2. Для длинных договоров:

После получения документов из МФЦ офис-менеджер сканирует страницу с отметкой росреестра и вкладывает скан страницы с отметкой в соответствующую ячейку «Отметка росреестра при регистрации договора аренды» (ТЗ 4) в блоке «Договор + Доп.соглашение» (Триггер).

«Система» автоматически рассчитывает значение в ячейке в ячейке «Дата предоставления заявки (ожидаемая)» из расчета: «Дата предоставления заявки (ожидаемая)» = Дата вложения офис-менеджером отметки из росреестра+ 15 календарных дней.

**3. Блок «ЗАДОЛЖЕННОСТЬ: аренда, КУ, ЗВ, РСО»**

**Добавить ячейку «Штраф к оплате за договоры РСО» в блок задолженность.**

Данные из этой ячейки Система подгружает в претензию, сформированную после окончания сроков предоставления договоров РСО.

«Система» производит анализ ячеек в таблице из блока Договоры РСО:

* Если не заполнена какая/какие-либо из ячеек столбца «Заявка», т.е. нет вложения в соответствующую ячейку, то «Система» в реестре формирует Арендатору письмо по шаблону об окончании срока предоставления заявки (Вложить шаблон) и автоматически отправляет его (процесс отправки по аналогии с бп 22 числа). Данное письмо «Система» формирует единожды.
* Если:
1. не заполнена какая/какие-либо из ячеек столбца «Договор», т.е. нет вложения в соответствующую ячейку,
2. Ячейка «Дата предоставления договора (ожидаемая)» меньше, чем текущая дата,

То Ячейка «Штраф к оплате за договоры РСО» -(ячейка не редактируемая) рассчитывается автоматически по формуле:

**Ячейка «Штраф аренда. Предоставление договоров» из блока «Ответственность сторон» \*количество ячеек, с отсутствием вложенного договора, в блоке «Договоры с РСО»**

* Если
1. не заполнена какая/какие-либо из ячеек «Договор» (нет вложения),
2. Ячейка «Дата предоставления договора (ожидаемая)» больше или равна текущей дате,

То Система принимает значение ячейки=0

**Автообновление и перерасчет значения в ячейке «Штраф к оплате за договоры РСО» происходит каждое 15 и 28 число месяца.**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Пример: Принятая текущая дата 02.04.2022

|  |  |
| --- | --- |
| **Блок «Ответственность сторон»**Штраф к оплате за договоры РСО |  |
| 10 000 руб |

**Блок «ДОГОВОРЫ с РСО»**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Договор | Дата предоставления договора (ожидаемая) | Заявка | Дата предоставления заявки (ожидаемая) |
| УК/ТСЖ | вложение | 01.04.2022 | вложение | 01.03.2022 |
| Электроэнергия | Нет вложения | 10.04.2022 | вложение | 10.03.2022 |
| Теплоснабжение | Нет вложения | 10.04.2022 | вложение | 10.03.2022 |
| ГВС | Нет вложения | 10.04.2022 | вложение | 10.03.2022 |
| ХВС и Водоотведение | вложен | 01.04.2022 | вложение | 01.03.2022 |
| ТКО | Нет вложения | 10.04.2022 | вложение | 10.03.2022 |
| Страхование | Нет вложения | 10.05.2022 | Нет вложения | 10.04.2022 |

Ячейка «Штраф к оплате за договоры РСО» равна 10 000руб \*\*(10 000\*(0+0+1+0+0+0+0))  |

**4. Блок «ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ»**

**Добавление юридического адреса:**

Добавить в Блок общей информации чек бокс «Юридический адрес» на объекте под Названием объекта.

**4.1**. В случае, если поступило письменное обращение от Арендатора о возможности использования юридического адреса.

**4.1.1. При создании новой сделки:**

В чек-боксе «Юридический адрес» Брокер ставит галочку «Использование юридического адреса» и «Система» ставит брокеру задачу «Добавить 10000 (Десять тысяч) руб. к ЗВ» параллельно «Система» ставит задачу офис-менеджеру **«Добавить пункт: «Использование юридического адреса» и вложить в ячейку «Лист отличия от типовой формы/протокол разногласий»**, офис-менеджер вкладывает лист отличия/протокол разногласий в соответствующую ячейку, и «Система» позволяет закрыть задачу. «Система» проверяет наличие заполненной ячейки и формирует в реестре «**Лист отличия от типовой /протокол разногласий**», офис-менеджеру приходит уведомление «Перейти в реестр для отправки письма собственнику».

**4.1.2.При внесении изменений в сделку на стадии АРЕНДА:**

Офис-менеджер вкладывает обращение от арендатора в ячейку таблицы ДС и выбирает причину обращения (Добавить в список: использование юридического адреса в чек бокс в тип изменения: финансовые) «Система» формирует ответ арендатору по шаблону (От Вас поступило обращение, срок рассмотрения 10 дней**)** **Далее формируется ДС –БП описан в ТЗ 4+**

**5. Блок «ДОГОВОР + ДОП СОГЛАШЕНИЕ»**

**Добавить кнопку:**

**Сформировать Акт возврата объекта.**

**(Вся информация в Акт подтягивается из сущности Объект, по сравнению с актом приема-передачи, формирующемся с договором, меняется только п.1 и п. 3 выделенное желтым цветом)**

**АКТ**

**возврата недвижимого имущества**

1. Арендодатель принимает, а Арендатор передает:

***- нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью \_\_\_кв.м., кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенное на \_\_\_этаже здания по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.***

3. Арендодатель принял, а Арендатор передал

**6. ИЗМЕНЕНИЯ В СУЩНОСТИ ОБЪЕКТА**

**Вставить в сущность «Объекты» дополнительную ячейку «Сумма за коммунальные услуги»**