

STUDIJA SLUČAJA

Upravljanje Stambenim Zajednicama – Implementacija USZ paketa aplikacija kod Kućepazitelja

*Autor: Uglješa Šunjevarić, dipl.ekon.
jul 2019.*

UVOD

Novi Zakon o stanovanju i održavanju zgrada ("Sl. glasnik RS", br. 104/2016) stupio je na snagu 31.12.2016. godine i cela 2017. godina obeležena je nastojanjem države da Zakon bude u potpunoj primeni. Zakonodavac je predvideo pojam stambene zajednice (umesto pojma stambena zgrada) koja je pravno lice i kojoj jedinica lokalne samouprave, prilikom registracije, dodeljuje matični broj i PIB. Takođe, stambena zajednica je u obavezi da otvori tekući račun, na koji bi prikupljala svoja sredstva i plaćala svoje dobavljače. Ukoliko se stanari međusobno ne dogovore ko će biti upravnik zgrade onda imaju mogućnost da izaberu profesionalnog upravnika sa spiska Privredne komore Srbije. Ukoliko se stanari ne dogovore ni oko profesionalnog upravnika, lokalna samouprava će uvesti prinudnog upravnika zgrade. A profesionalni upravnici moraju da prođu obuku i da dobiju licencu za obavljanje navedenog posla.

Zakonom je predviđeno vođenje Registra stambenih zajednica koju kao elektronsku javnu bazu podataka vode lokalne samouprave. Jedinствену centralnu, javnu, elektronsku bazu podataka o svim stambenim zajednicama iz svih registara na teritoriji Srbije vodi Republički geodetski zavod.

Glavni ciljevi donošenja Zakona su: unapređenje uslova stanovanja i regulisanje odnosa između vlasnika stanova u vezi sa upravljanjem i održavanjem stambenih i stambeno-poslovnih zgrada.

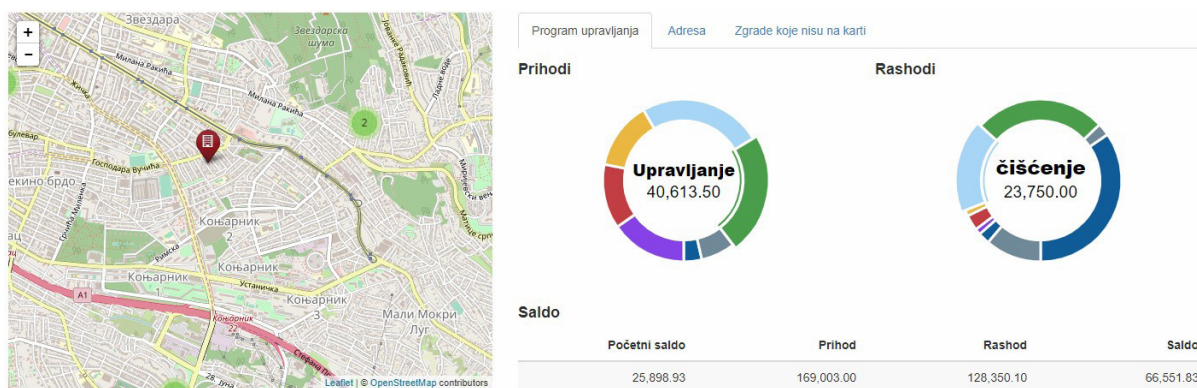
U cilju uspešnog sprovođenja ovog Zakona, naša firma je izradila organizacijsko-programsko rešenje UPRAVLJANJE STAMBENIM ZGRADAMA (u daljem tekstu „USZ“), koje u skladu sa Zakonom o stanovanju i održavanju zgrada („Sl. glasnik RS“, br. 104/2016) omogućava kompleksno upravljanje stambenim zgradama.

Problem:

Obzirom da su po članu 53 Zakona o stanovanju i održavanju zgrada neke od nadležnosti profesionalnog upravnika i vođenje evidencije o приходима i rashodima stambene zajednice, podnošenje izveštaja o radu profesionalnog upravnika, kao i vođenje evidencije o pozivima, samim tim im je bilo neophodno softversko rešenje koje će im znatno ubrzati i olakšati rad. Međutim, osnovni problem je bio kako analitički odvojeno voditi uplate stanara.

Naime, vlasnici posebnih delova su u obavezi da učestvuju u troškovima tekućeg, investicionog održavanja i upravljanja, i samim tim se javlja problem u tome šta je i koliko plaćeno. Organizator profesionalnog upravljanja ne bi smeo da 'zahvati' deo investicionog fonda (osim ako u ugovoru sa stambenom zajednicom nije drugačije navedeno) zarad naplate svoje usluge upravljanja, pa je praćenje takve evidencije veliki posao.

Tako da je za Organizatore izgrađen i ponuđen brz i jednostavan uvid u stanje na računu zgrade i koliko je uplaćeno sredstava na ime tekućeg, investicionog održavanja i upravljanja.



Slika 1 - Alati za evidenciju stanja na računu zgrade

Cilj:

Izgraditi intuitivan izveštajni portal namenjen Organizatorima profesionalnog upravljanja, kao potpora u upravljanju stambenim zajednicama. Izgrađeni sistem pružaće celovitu sliku informacija o stanju i kretanju novčanih sredstava, osnovne finansijske pokazatelje, a sve kako bi profesionalni upravnici na svojim personalnim računarima, tabletima ili pametnim telefonima u kratkom vremenskom periodu mogli dobiti potrebne informacije pri svakodnevnom planiranju i odlučivanju.

Korisnik:

Organizator profesionalnog upravljanja „Kućepazitelj“ korisnik je USZ-a od 2017.godine, od kada ima uredno arhivirane poslovne podatke stambenih zajednica o analitici prihoda i rashoda, uplatama stanara, strukturi obaveza prema dobavljačima, dnevniku radova i poziva, podacima o vlasnicima i promenama istih, kao i ostale poslovne promene dostupne za poslovno i zakonsko izveštavanje.

Korisnik se odlučio za uvođenje USZ paketa aplikacija koje su, kao i podaci, smešteni na virtuelnom poslužitelju kog održava LCS Soft. Korisnici nisu zavisni od rada na jednom računaru, već im je omogućen pristup aplikacijama i podacima sa bilo kojeg računara koji ima pristup internetu, u bilo koje vreme. Korišćenjem ove usluge, korisnik je oslobođen nabavke odgovarajućeg poslužitelja (servera) i daljih ulaganja u nadogradnje istoga. LCS Soft vodi računa o svim uslovima potrebnim za nesmetan rad i osigurava potreban prostor za podatke korisnika. Podaci su zaštićeni antivirusnom zaštitom koja se svakodnevno nadograđuje. Kod korisnika je napravljen snimak stanja računovodstvenih programskih rešenja i uočeno je korišćenje EXCEL tabela u svome poslovanju. Zbog navedenog, otežano je vođenje podataka o uplatama i dugovanjima vlasnika posebnih delova. Takav način rada dovodi do mogućnosti grešaka pri unosu podataka i usporava celokupan rad. Prelaskom na USZ programski paket olakšava se vođenje svih delova sistema, uz povećanu efikasnost i transparentnost samog analitičkog i glavnog knjigovodstva.

Zahtev korisnika rezultirao je ostvarenjem navedenog cilja i to izradom aplikativnog rešenja koje:

- nudi poređenje finansijskih podataka s planiranim rezultatima;
- daje podršku Organizatorima prof.upravljanja za kvalitetno obavljanje svakodnevnog posla i donošenje odluka;
- web aplikacija ima responsive dizajn, što znači da ga je moguće koristiti i pregledavati na računarima, tabletima i pametnim telefonima;
- je intuitivno i jednostavno za korišćenje, u zavisnosti od preferencija i potreba korisnika, a moguća je i nadogradnja sistema;
- je primenjivo za sve Organizatore profesionalnog upravljanja u Srbiji

Rešenje:

Programsko rešenje kroz različite prikaze nudi:

- Formiranje baze zgrada i vlasnika delova zgrade
- Evidenciju podataka za Registar stambenih zajednica
- Donošenje godišnjeg plana upravljanja zgrade s automatskim fakturisanjem sredstava stambene zajednice potrebnih za podmirenje svih planiranih troškova zgrade
- Automatski obračun naknade organizatoru profesionalnog upravljanja te osiguranja zgrade
- Vođenje evidencije svih prihoda i rashoda zgrade
- Praćenje naplate te pripremu dokumenata za prinudnu naplatu
- OBJEDINJENA NAPLATA – mogućnost obračuna preko deset različitih vrsta troškova na jednom računu (naknada za upravljanje, tekuće održavanje, investiciono održavanje, čišćenje, zakup...)

- Automatsko štampanje uplatnica (mogućnost ispisa sa 1D i 2D barkodom)
- Detaljnu tehničku evidenciju zgrade, vođenje dnevnika, izradu narudžbenica, evidenciju šteta
- Automatski prenos matičnih i finansijskih podataka s jednog na drugog vlasnika prilikom prodaje stanova
- Obračun sredstava stambene zajednice prema dogovorenom načinu izračuna (po površini, po bodovima, koeficijentu, fiksni iznos po posebnim delovima,...)
- Evidencije više vlasnika posebnih delova na jednom posebnom delu sa pripadajućim razmerama
- Finansijska rekapitulacija zgrade
- Grafički izveštaji sa prikazom naplate sredstava stambene zajednice
- Jednostruki unos matičnih podataka (bilo da se radi o kupcu ili o dobavljaču)
- Praćenje knjigovodstva po vrstama radova (investiciono održavanje, tekuće održavanje)
- Automatski prihvata datoteke izvoda i automatsko povezivanje sa računima sredstava stambene zajednice
- Formiranje grupnih i pojedinačnih opomena za poslovne partnere, praćenje naplate po opomenama sa ispisom izveštaja
- Upravljanje naplatom potraživanja i praćenje naplate potraživanja kupaca
- Vođenje sve dokumentacije zgrade u DMS-u (zapisnici, računi, fotografije, ...)
- Mogućnost ispisa mnoštva raznih izveštaja

PROGRAM UPRAVLJANJA

Za zgradu 26 Vojvode Stepe 331
 Žiro račun: 160-000000513968-84
 Sa zaduženjima do 9.7.2019
 i prispelim uplatama do 9.7.2019

SAMO REDOVNO KNJIGOVODSTVO

Ukupna površina: 2.265,00 m².

PRIHODI

Šifra	Opis	Planirano	Dug iz preth. god.	Faktur. za tek. god.	Plaćeno u tek. god.	Ukupni dug	Preplaćeno
100101	Sredstva stambene zajednice	0,00	38.900,00	105.480,00	104.200,00	40.180,00	0,00
100106	Profesionalno upravljanje	0,00	0,00	17.640,00	360,00	17.280,00	0,00
100107	Investicioni fond	0,00	0,00	13.816,50	231,80	13.584,70	0,00
100109	Održavanje lifta	0,00	0,00	8.673,00	177,00	8.496,00	0,00
102091	Održavanje lifta za period do 1.7.2019.	0,00	320.820,00	0,00	136,46	320.683,54	0,00
	Ukupno:	0,00	359.720,00	145.609,50	105.105,26	400.224,24	0,00

TROŠKOVI

Šifra	Opis	Planirano	Dug iz preth. god.	Faktur. za tek. god.	Plaćeno u tek. god.	Ukupni dug	Preplaćeno
010122	Održavanje lifta	0,00	0,00	8.640,00	0,00	8.640,00	0,00
010501	Provizija banke	0,00	0,00	3.305,00	3.305,00	0,00	0,00
040501	Naknada Organizatora p.u.	0,00	69.120,00	123.120,00	104.040,00	88.200,00	0,00
200224	Popravka lifta i redovan godišnji pregled	0,00	0,00	50.400,00	15.000,00	35.400,00	0,00
200228	Održavanje lifta za period do 1.7.2019. godine	0,00	0,00	270.420,00	0,00	270.420,00	0,00
	Ukupno:	0,00	69.120,00	455.885,00	122.345,00	402.660,00	0,00

Stanje računa zgrade 160-000000513968-84

			Tekuća godina				
			Početni saldo	Umanjenje početnog salda	Prihodi	Rashodi	SALDO
			29.450,00	0,00	105.105,26	122.345,00	12.210,26

Slika 2 Izveštaj o analitici prihoda i rashoda na računu stambene zajednice

Rezultat:

Rezultat angažmana LCS Soft-a kod Organizatora profesionalnog upravljanja „Kućepazitelj“ je implementacija USZ paketa aplikacija, uz obuku zaposlenih. Matični podaci i početna stanja unesena su na vreme kako bi korisnik krenuo s izdavanjem novih računa i formiranjem obračuna iz USZ-a.

Kod korisnika je implementiran USZ paket aplikacija što podrazumeva da je:

- kreirano početno stanje svih vlasnika posebnih delova unetih u program,
- podešeni parametri za automatski prihvat izvoda u ASSECO i HALCOM formatu .txt izvoda od banaka,
- podešen 'template' za ispis i štampu računa po želji korisnika,
- podešen 'template' za ispis Spiska vlasnika posebnih delova, za potpisivanje,
- podešen 'template' za ispis tekstualnih grupnih opomena za slanje vlasnicima,
- kreirana je 'web' aplikacija za pristup preko pametnih telefona, tableta i drugi uređaja.

ZAKLJUČAK

Kroz nekoliko meseci postepeno su uvedene sve aplikacije kod korisnika. Kroz 2018. godinu u potpunosti je uređena analitička evidencija vlasnika posebnih delova po svim stavkama (tekuće, investiciono održavanje i upravljanje) uz redovno izdavanje novih računa i formiranje novih (redovnih) obračuna kroz USZ. Korisnik je krenuo i s formiranjem opomena kroz aplikaciju Salda konti, kao i ispisom i automatskom štampom naloga za prenos kroz USZ, za potrebe isplate svojih sredstava za uslugu upravljanja, što je znatno ubrzalo rad zaposlenih.

Takođe, vođenje evidencije o uplatama stanara za upravljanje i investicioni fond, znatno je ubrzano, kao i automatsko rasknjižavanje stavki izvoda, uveženih u .txt formatu u program.



LCS Soft d.o.o.
Nehruova 51a,
11070 Novi Beograd, Srbija
tel: +381 11 63 01 502;
mobilni: +381 60 63 01 658
fax: +381 11 63 01 602

info@lcssoft.rs
info@profesionalni-upravnik.info

www.lcssoft.rs

www.profesionalni-upravnik.info