

MODUL M16 – SPRÁVA NEHNUTEĽNOSTÍ – RE-FX

PRÍPRAVA SYSTÉMU

Objekt **Hospodárske stredisko** sa zakladá v CES pre každú organizáciu ako najvyšší uzol architektonickej hierarchie. Pri založení Hospodárskeho strediska ako objektu architektúry vznikne v RE-FX automatizovane aj objekt využitia Hospodárska jednotka.

Hospodárska jednotka bude tvoriť jeden nadradený vrcholový objekt využitia za organizáciu s priradeným ziskovým strediskom, ktoré sa bude automatizovane odvodzovať na všetky podradené objekty. V prípade potreby je možné priradenie ziskového strediska zmeniť na akomkoľvek podriadenom objekte.

Odčleňovanie užívateľských oprávnení v organizácii podľa delenia na pracovné úseky v rámci jedného účtovného okruhu bude v systéme zabezpečené cez pole Skupina oprávnení. Ak nebude vyplnené, budú údaje prístupné pre celú organizáciu, po vyplnení zostanú prístupné len pre zadaný pracovný úsek. Nastavenie delenia si bude organizácia stanovovať podľa svojich potrieb individuálne v systéme.

Objekty Hospodárske stredisko a Hospodárska jednotka budú systéme pripravené pre každú organizáciu pre vytvorenie štruktúry podradených objektov z migrácie z CEM aj pre manuálne zakladanie podradených objektov.

PRÍPRAVA MIGRÁCIE Z CEM

- ✓ **Celková aktualizácia dát v CEM** – údaje o nehnuteľnostiach, ktoré sú evidované v CEM poskytnú pre organizácie, ktoré vyjadrili súhlas s migráciou, základ štruktúry nadradených a podradených architektonických objektov v module RE-FX.

Migračné štruktúry na založenie architektonických objektov a objektov využitia vyplnené údajmi z CEM:

- **M16_MG_003 Budova** – na účely migrácie dát z CEM do CES bol vytvorený prevodník medzi druhom stavby a funkciou architektonického objektu. Následne budú užívatelia pre budovy manuálne upravovať tieto hodnoty počas produktívnej prevádzky priamo v CES. Pri založení budovy ako objektu architektúry vznikne v RE-FX automatizovane aj objekt Budova vo využití, ktorý reprezentuje objekt na, ktorý je možné účtovať.
- **M16_MG_004 Pozemky** – predmetom extrakcie budú aj pozemky, ktoré nie sú v CEM evidované samostatne, ale len s Budovami (v karte Stavba) a v CES je potrebné ich evidovať samostatne. Pozemky nie sú súčasťou architektúry. Pozemok sa zakladá len ako objekt využitia a prepája sa na Budovu v architektúre.
- **M16_MG_102 Objekt architektúry - Byt/Nebytový priestor** – (so samostatným LV) k tomuto objektu bude extrakciou z CEM založený pre CES zároveň nadradený objekt Budova, hoci v CEM takýto objekt neexistuje, pretože v CES je z hľadiska štruktúry systému nevyhnutný.
- **M16_MG_104 Miestnosť** – v CES po migrácii založená v hierarchii k nadradenej Budove.

Podobné usmernenie ku kontrole migrovaných dát sa nachádza aj v dokumente CES_M16_Kontrola po migráciách a bude organizáciám poskytnuté v samostatnej technickej príručke.

Z portálu CEM nie sú migrované jednotlivé užívania (zmluvné vzťahy voči odberateľom). Tieto budú zakladané používateľom manuálne priamo v prostredí IS CES v module Správa nehnuteľností.

- ✓ **Vyplnenie nového poľa v CEM Funkcia architektonického objektu** pre miestnosti v rámci karty Stavba.

Na karte Stavba v tabuľke Priestory mimo evidencie katastra nehnuteľností sú evidované jednotlivé miestnosti, a to do nasledovných druhov:

- 1 Nebytový priestor (miestnosť)
- 2 Nebytový priestor (miestnosť) na podporné činnosti
- 3 Byt
- 4 Miestnosť určená na bývanie.

Po výbere miestnosti, evidovanej v CEM ako druh 1 Nebytový priestor (miestnosť), 2 Nebytový priestor (miestnosť) na podporné činnosti a 4 Miestnosť určená na bývanie, vyberie správca z číselníka konkrétnu funkciu architektonického objektu, na ktorú daná miestnosť slúži.

Pre druh priestoru v CEM 3. Byt nebude pre byty v stavbe bez LV evidovaná funkcia architektonického objektu, nakoľko rozdelenie na jednotlivé miestnosti týchto bytov v CEM sa nebude realizovať k nábehu GO LIVE od 2.1.2023. Do migračnej štruktúry M16_MG_102 bude v poli funkcia architektonického objektu generovaná hodnota 4.

Súbory na migráciu objektov z CEM budú generované bez súčinnosti správcov. **Termín pre organizácie dokedy je možná úprava dát v CEM pred produktívnou migráciou: 15.12.2022.**

PRÍPRAVA ĎALŠÍCH PODKLADOV

Na to aby ste systém naplnili potrebnými údajmi, potrebujete mať pripravené ešte pred tým ako začnete s prácou v module RE-FX.

✓ **Stavebno-technická dokumentácia:**

- zameranie miestností a priestorov,
- vybavenie objektov – budovy, nebytové priestory, byty, pozemky,
- atribúty vybavenia bytov z hľadiska relevancie pre výpočet regulovaného nájomného,
- body merania - na úrovni nájomného objektu sa v module RE-FX evidujú merače spotreby a ich odpočty pre účely zúčtovania prevádzkových nákladov.

Vymerania v CES budú sumarizované smerom nahor v štruktúre architektonických objektov až po úroveň budovy, kde bude možné sledovať celkovú plochu budovy na základe vymeraní preberaných od jednotlivých miestností a častí priestorov. Z tohto dôvodu je dôležité mať pripravený prehľad o výmere ale aj o funkcii miestností, pretože tá v systéme definuje špecifické druhy vymeraní, ktoré sa používajú na zaznamenávanie merateľných vlastností objektov modulu RE-FX.

Atribúty vybavenia sú prednastavené pre každý druh architektonického objektu podľa potreby sledovania špecifických oblastí vybavenia, využitia, obmedzení a pod., napríklad či ide o stavebný pozemok, alebo či má budova bezbariérový prístup.

Špecifickou kategóriou sú informácie o bytoch, na ktoré sa vzťahuje výpočet ceny regulovaného nájomného. Sledujú sa cez atribúty: Kategória bytu, Zníženie za chýbajúce zariadenia, Cena nájmu za ostatné zariadenia a vybavenie bytu po uplynutí životnosti, a ďalšie v zmysle Opatrenia MF SR č. 01/R/2008 v platnom znení v závislosti od dátumu obstarania.

✓ **Platné a účinné odberateľské zmluvy k nehnuteľnostiam**

- všetky aktívne právne vzťahy organizácie týkajúce sa nehnuteľností, ktoré má vo svojej správe, voči tretím osobám,
- detailné informácie o podmienkach prenájmu a predmete/objektoch prenájmu, refakturácii prevádzkových nákladov.

Objekt zmluva o nehnuteľnosti reprezentuje zmluvný vzťah medzi prenajímateľom a nájomcom alebo užívateľom priestorov. Účtovanie podmienok zmluvy bude vykonávané na účty odberateľov podľa druhu zmluvy. Prepojenie zmluvy a účtov odberateľov bude v systéme realizované prostredníctvom objektu obchodný partner. Pri zmluve o nehnuteľnosti budú v systéme evidované: objekty, vymierania, účtovné parametre (napr. periodicita účtovania), podmienky (napr. predpis).

Druhy zmlúv evidované v RE-FX:

Druh zmluvy	Názov	Vysvetlenie
Z001	Odber. - Nájom	nájomná zmluva vrátane krátkodobého nájmu (nárok na nájomné a refakturáciu prevádzkových nákladov)
Z002	Odber. - Výpožička	zmluva o výpožičke vrátane krátkodobej výpožičky (nárok na refakturáciu prevádzkových nákladov)
Z003	Odber. - Užívanie bez zmluvy	zmluva o úhrade nákladov za užívanie bez zmluvného vzťahu/užívanie bez zmluvy (nárok na odplatu a refakturáciu prevádzkových nákladov) – touto zmluvou sa upravuje výlučne užívanie za predchádzajúce obdobie
Z004	Odber. - Vecné bremeno zmluvné	zmluva o zriadení vecného bremena (nárok na odplatu a refakturáciu vzniknutých nákladov)
Z005	Odber. - Vecné bremeno zákonné	záonné vecné bremeno (nárok na odplatu a refakturáciu vzniknutých nákladov)
Z006	Odber. - Refakturácia prev. nákladov	refakturácia prevádzkových nákladov (týka sa fakturácie nákladov voči odberateľovi)
Z007	Odber. - Zmluva o spoluspráve/vlastníctve	zmluva medzi spolusprávami, spolusprávcom a spoluvlastníkom; zahŕňa dohodu o užívaní majetku a môže zahŕňať aj refakturáciu prevádzkových nákladov
Z009	Odber. - Ostatné	ostatné odberateľské zmluvy mimo zmlúv uvedených vyššie, resp. ich kombinácia

AKTIVITY OKAMŽITE PO NÁBEHU DO CES

✓ Ak sa kmeňové dáta nehnuteľností migrujú z CEM

Najvyššia priorita je kontrola namigrovaných dát z CEM do aplikačného modulu CES po migráciách. Kontrola bude prebiehať priamo v produktívnom systéme CES podľa príručky na kontrolu.

Ak to bude potrebné, z dôvodu, že neboli zaevidované v CEM, doplnia správcovia manuálne v CES ako prvé objekty architektúry a pozemky, ktoré sa prenajímajú voči odberateľom a je potrebné k nim zabezpečiť účtovanie a fakturáciu. Následne bude správca pokračovať s kontrolou objektov architektúry a pozemkov, na ktoré sa budú likvidovať dodávateľské faktúry. V závere je potrebné skontrolovať aj ostatné objekty architektúry a pozemky, ktoré sa neprenajímajú. Doplniť chýbajúce objekty, ktoré neboli povinne evidované v CEM. Postupne zabezpečiť vyplnenie ďalších nepovinných polí.

Okrem namigrovaných objektov bude povinné v CES manuálne založiť objekty: Strecha, Súbor miestností, Miestnosť (pre byty a nebytové priestory so samostatným LV), Časť priestoru, ak takéto objekty organizácia má vo svojej správe.

Až po kontrole nasleduje uvoľnenie objektov na účtovanie. Podmienkou účtovania je spracovanie spoločných krokov popísaných nižšie.

✓ Ak sa kmeňové dáta nehnuteľností nemigrujú z CEM

Najvyššia priorita je založenie všetkých objektov architektúry a pozemkov, ktoré sa prenajímajú voči odberateľom a je potrebné k nim zabezpečiť účtovanie a fakturáciu. Následne bude správca pokračovať so zakladaním objektov architektúry a pozemkov, na ktoré sa budú likvidovať dodávateľské faktúry. V závere je potrebné v systéme založiť aj ostatné objekty architektúry a pozemky, ktoré sa neprenajímajú.

Po založení a kontrole nasleduje uvoľnenie objektov na účtovanie. Podmienkou účtovania je spracovanie spoločných krokov popísaných nižšie.

✓ Spoločné kroky po nábehu do CES

Aby bolo možné zabezpečiť účtovanie a fakturáciu voči odberateľom je nevyhnutné v systéme založiť:

- nájomné objekty – priestorové jednotky, na základe ktorých sú objekty správy majetku prenajímané do externého prostredia prostredníctvom zmluvy o nehnuteľnosti, v nájomnom objekte môžu byť zoskupené plochy budovy alebo časti budovy alebo plochy pozemku,
- zmluvy o nehnuteľnosti a ich prenos do modulu CEZ (Centrálne evidencie zmlúv) a ich aktivácia zmlúv na účtovanie.

Aby bolo možné likvidovať došlé faktúry a rozúčtovať náklady na odberateľov je nevyhnutné v systéme založiť:

- nájomné objekty
- skupiny účasti - objekt vytvára skupinu nájomných objektov (všetkých užívateľov, vrátane správcu majetku), ktoré majú byť zúčtované spoločne pre jeden druh nákladu,
- zúčtovacie jednotky – objekt, ktorý je príjemcom nákladu a slúži na rozdelenie nákladov na priradené nájomné objekty podľa meračov, plochy alebo iného parametra rozúčtovania,

a uvoľnenie na účtovanie.

Pre organizáciu UO 18A6 - Správa Tatranského národného parku so sídlom v Tatranskej Lomnici, je potrebné manuálne založiť nájomné zmluvy s rovnakým číslom zmluvy s akým boli založené v systéme NES z dôvodu migrácie otvorených položiek, Zodpovednosť – Organizácia.

✓ **Kroky pred synchronizáciou CES na CEM**

Podmienkou spustenia integrácie je kompletná evidencia údajov v CES:

- Pozemky – zaevidované všetky pozemky v členení na parcely
- Budovy
 - prepojenie na pozemky
 - kompletná evidencia podriadených priestorov
- Byty/Nebytové priestory so samostatným LV
 - kompletná evidencia podriadených priestorov – rozdelenie na jednotlivé miestnosti je iba v CES, v CEM zostáva iba na úrovni bytov/nebytových priestorov bez evidencie miestností
- Nájomné vzťahy
 - s väzbou na konkrétne pozemky a priestory v rámci budov, bytov/nebytových priestorov s LV.