**ТЗ на начисление аренды**

1. На каждого арендатора по каждому договору аренды мы заполняем документ «Заказ покупателя» и в нем фиксируем договорные величины коммунальных услуг. В рамках одного договора теоретически может быть несколько заявок (в случае внесения изменений в договор), последняя по времени считается актуальной.

Водоотведение принимаем равным 100% водопотребления

«Водоотведение (негативное воздействие)» принимаем равным 120% от водопотребления (ед. изм. – м3)

«Электроснабжение» считаем в КВТЧ (вычисляем как произведение мощности в квт \* 8час. \*22 р.дня)

По тем наименованиям, где ед. изм. «м2» (рассчитывается от площади помещения) – ставим количество м2 в этом помещении

Провели, записали в регистры…

ВАЖНО! Все наименования должны иметь **вид** номенклатуры «комм услуги», **тип** - «услуга». Если в одном договоре несколько помещений, то это разные договоры (дробь1, дробь2 и т.д.)

1. На каждого арендатора оформляет также «Заказ покупателя» по договору на пропуска – в нем фиксируем текущее количество постоянных пропусков согласно последней заявке. В рамках одного договора может быть несколько заявок. Актуальной считается последняя по времени, она отменяет действие всех предыдущих.
2. ***Требуется сочинить новый документ «АКТ ввода в эксплуатацию узлов учета»***

**Шапка:** Дата, Номер, Организация

Контрагент, Договор – *выбираем руками*

% за обслуживание инженерно-технических коммуникаций – *задаем руками*, по умолчанию машина предлагает 25% с возможностью поменять.

**Таблица:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование услуги\* | Ед. изм.\*\* | Начальные показания | Серийный номер узла учета | Марка модель | Истечение срока поверки |
| Наименование комм. Услуги 1 (напр., Электроснабжение) | квтч | Заводим руками (число) | Заводим руками (текст) | Заводим руками (текст) | Дата |
| Наименование комм. Услуги 2 (напр., водопотребление) | М3 | Заводим руками (число) | Заводим руками (текст) | Заводим руками (текст) | Дата |
| Наименование комм. Услуги 3 |  |  |  |  |  |
| ………… |  |  |  |  |  |
| Наименование комм. Услуги N |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

В отношении одной и той же услуги может быть несколько счетчиков (два или три стояка в помещении, несколько эл. вводов). В этом случае в регистре необходимо зафиксировать количество узлов учета по данной услуге.

\*выбираем руками из номенклатуры, проверяем на соответствие: вид - номенклатуры «комм услуги», тип - «услуга». При попытке вставить иные наименования номенклатуры – ругаемся:

- вид номенклатуры не соответствует «коммунальные услуги»»

либо (и)

- тип номенклатуры не соответствует «услуга

\*\* - подставляется автоматом, исходя из наименования.

 Выплевываем печатную форму (АКТ. Дата, место. Настоящий акт составлен представителями Арендатора (Организация) и Субарендатора (контрагент) …. *фамилии*…. в том, что по договору № …. от ….. в арендуемом помещении …… введены в эксплуатацию следующие узлы учета…. - *перечислить. Подписи…*)

 При проведении:

- проверяем, чтобы дата окончания поверки счетчика не была меньше даты окончания срока действия договора. Если меньше – ругаемся: «узел учета по Услуге N не может быть введен в эксплуатацию, так как дата окончания поверочного интервала меньше даты окончания срока действия договора».

- фиксируем где-то количество узлов учета по каждой услуге в этом помещении, начальные показания узлов учета по данному договору и этому контрагенту. Следует учесть, что теоретически может быть несколько актов в отношении одного и того же помещения по данному контрагенту и данному договору: вначале ввели в эксплуатацию узел учета по услуге 1, а потом по услуге 2….. То есть, сведения необходимо накапливать, не стирая предыдущие.

- фиксируем величину, на которую мы будем данному арендатору по данному договору увеличивать стоимость коммунальных услуг, объем потребления которых учитывается по показаниям узлов учета.

*Пока мы по всем арендаторам мы заполняем эти документы, Вы параллельно можете ваять обработку:*

1. ***Обработка «начисление арендной платы»***

Задаем период (месяц), выбираем организацию – «арендодателя», организацию – «парковочную»

При нажатии кнопочки «заполнить» заполняем две табличные вкладки. Первая вкладка - по организации – арендодателю»:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| комм услуги\Арендаторы | Постояннаясоставляющая | Переменная по счетчикам(показания) |  Переменная составляющая без счетчиков |
| Эл-во, КВТЧ | Водопотребление, м3 | Водоотведение, м3 | Водоотв (негатив воздей), м3 | Обслуживание инж техн коммуникаций , руб.\*\*\*\* | Эл-во, КВТЧ | Водопотребление, м3 | Водоотведение, м3 | негативн возд., м3 | Вывоз мусора, м3 | Тепло, ГКАЛ  | Местн телефон, шт. | Городск телефон, шт. | Вывоз снега, м2 | Страховка, м2 | АПС, м2 | рекламоноситель, руб. | N | N+1 | Вызов обслуживающего персонала, руб.\*\*\*\*\* |
| предыдущие | текущие | предыдущие | Текущие | предыдущие | текущие | предыдущие | текущие |
| Наименованиеконтрагента | № договора | Берем из свойств договора |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | Количество таких строк – по количеству узлов учета, введенных в эксплуатацию в конкретном помещении  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

При нажатии кнопочки заполнить машина выбирает всех контрагентов из папки «Арендаторы текущие» и проверяет по каждому наличие действующего договора с не истекшим сроком действия и наличие введенных в эксплуатацию узлов учета. Если такой договор имеется – заполняет строку этим арендатором по этому договору, если находит несколько действующих договоров, заполняет отдельные строки на каждый. Если находит введенные в эксплуатацию узлы учета, но делает на каждый договор столько строк, сколько всего узлов учета.

Количество столбцов – по количеству наименований номенклатуры с **видом** номенклатуры «комм услуги», **типом** - «услуга». То есть, если появится новое – добавь и на него столбец. Выдай сообщений: «Количество столбцов (ЧИСЛО) соответствует количеству наименований номенклатуры с **видом** номенклатуры «комм услуги», **типом** - «услуга»» (*а то через год и не вспомним чего ей надо….*)

Постоянную составляющую арендной платы машина берет из свойств договора, строка «Постоянная Сумма аренды за месяц», проверяя, что она там есть. Если не записали руками – пусть ругается «По договору №….. с контрагентом … заполните свойство договора «Постоянная Сумма аренды за месяц»»

Значение последних переданных показаний узлов учета машина должна сама подставить в строку по тем контрагентам, у которых в отношении данного договора зафиксировано наличие введенных в эксплуатацию узлов учета. Если показания ни разу не передавались, то в строку подставляются начальные показания.

Оператор руками вводит показания за текущий месяц, если они были своевременно переданы. Если не были переданы – оставляет ячейку не заполненной.

 \*\*\*\* Обслуживание инж-техн коммуникаций, руб. – величина вычисляемая, равная заданному (25% по умолчанию) проценту от стоимости энергоресурсов, потребленных по счетчикам. Величину такого процента мы задаем в документа «акт ввода счетчиков в эксплуатацию»

По тем арендаторам, которые не передали своевременно показания узлов учета (ячейки остались пустыми) или у кого вообще они не вводились в эксплуатацию, мы производим начисления по договорным величинам, зафиксированным с помощью документа ***Заказ покупателя.***

Ячейки заполняются в натуральных единицах – в той единице измерения, в которой учитывается данная услуга (м3, гкал, квтч и т.д.), не в деньгах.

Если в эксплуатацию введено несколько узлов учета (напр. три) по конкретной комм. услуге, а показания переданы только двум, то плюс к показаниям узлов учета мы добавляем 1/3 от установленных договорных величин.

 Вызов обслуживающего персонала, руб. \*\*\*\*\* - величина задаваемая только руками, договорных величин не существует.

Вторая вкладка - по организации – «парковочной»:

|  |  |
| --- | --- |
| Арендаторы |  |
| Наименованиеконтрагента | № договора | ПостоянныеПропуска пешие | ПостоянныеПропуска автомобильные 1 категории | ПостоянныеПропуска автомобильные 2 категории | гостевые пешие пропуска | Выдача дубликата автомобильного пропуска | Выдача дубликата пешего пропуска | Прочие услуги | Услуга N | Услуга N+1 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

В графе наименование – заполняем теми же самыми контрагентами, которые попали в предыдущую вкладку по договорам с парковочной организацией, содержащими в своем наименовании слово «пропуска». Если таких договоров у арендатора нет – ругнись и остановись, выдав сообщение «требуется подтвердить отсутствие у контрагента «наименование» договора на пропускной режим: ДА/НЕТ» единым списком по всем контрагентам. При выборе «ДА» по каждому конкретному контрагенту - продолжай работать, игнорируя его отсутствие, при выборе «НЕТ» - остановись и больше ничего не делай до повторного запуска. В любом случае, по окончании всей работы выдай печатную форму «Список контрагентов, не имеющих договоров на пропускной режим». А также другими контрагентами, не из числа арендаторов, у которых существуют договоры с указанной организацией, содержащие в своем наименовании слово «пропуска».

Количество столбцов – по количеству наименований номенклатуры с видом - номенклатуры «пропуска», типом - «услуга». Если появится новая услуга – добавь и на нее столбец автоматом. Выдай сообщений: «Количество столбцов (ЧИСЛО) соответствует количеству наименований номенклатуры с видом - номенклатуры «пропуска», типом - «услуга»» (*а то через год и не вспомним чего ей надо….*)

Для заполнения ячеек найди последний по времени созданный документ ***Заявка покупателя*** в отношении данного контрагента по данному договору и подставь соответствующее значение в ячейку. Если такой документ не обнаружен, но договор «пропуска» с контрагентом существует – ругнись «по договору … с контрагентом…. отсутствует заявка на оформление пропусков».

Не заполненные ячейки в данной вкладке должны иметь возможность ручного дозаполнения. Заполненные – без возможности корректировки.

Если в текущем периоде имеется несколько документов ***Заявка покупателя*** по одному и тому же договору***,*** то количество строк по данному договору должно быть равно количеству таких документов в этом месяце.

После заполнения всех ячеек в обоих вкладках (остались не заполненные – проверь, ругнись и остановись) по кнопочке «создать документы» машина должна за указанный в обработке период (конкретный месяц) произвести расчет сумм начислений и создать с указанными суммами:

По вкладке «аренда» формируем документы **реализация товаров и услуг** и ***счета на оплату покупателю*** по контрагенту и его договору, сплюсовав значения всех строк по данному договору. В документе всего две услуги: «постоянная составляющая арендной платы» и «переменная составляющая арендной платы». Постоянную машина тупо берет из соответствующей ячейки, а переменную требуется предварительно сосчитать исходя из стоимости данной услуги и установленной величины потребления. Единица измерения обоих услуг (постоянная и переменная) – месяц. **Реализацию товаров и услуг** создаем последним днем предшествующего месяца за истекший период, **Счет на оплату покупателю** создаем первым числом текущего месяца за текущий период.

Если договор заканчивается в данном месяце, то в **счете на оплату покупателю** количество услуги – дробное значение меньше единицы, равное отношению количества дней действия договора к количеству дней в этом месяце.

Если дата передачи помещения арендатору имела место в прошлом месяце (смотри свойство договора «*помещение передано (дата)*»), то при создании документа **Реализацию товаров и услуг** количество услуг – дробное значение меньше единицы, равное отношению количества дней пользования помещением в предыдущем месяце к количеству дней в предыдущем месяце.

Если единица измерения услуги изначально установлена в рублях (напр. «рекламоноситель» или «Вызов обслуживающего персонала»), то стоимость услуги равно количеству ед. изм., во всех остальных случаях цену на услуги берем из документа «ввод цены номенклатуры» за предыдущий месяц, проверяя, что такой документ существует в отношении каждой услуги, если на какую-то услугу такого документа нет, то не создавай никаких документов реализации и ругнись: «отсутствует установленная цена по услуге…. перечислить…. за прошлый месяц».

При расчете стоимости услуг вычисляем разницу между текущими показаниями и предыдущими. Расчет стоимости производим по этой величине (проверяем, что она положительная). Последнее значение записываем в какой-то регистр по данному узлу учета. Суммарные показания накапливаем. Если в какой-то из месяцев арендатор опоздал передать показания – мы ему начисляем по договорном величинам. В следующем месяце он может передать показания своевременно и мы должны ему вернуть разницу между начислением по договорным величинам и начислениям по показаниям. КАК РЕШИТЬ – НЕ ЗНАЮ

Если никаких препятствий для формирования документов реализации не выявлено и такие документы еще не созданы (если созданы – ругнись: «уже имеются созданные документы реализации по …. перечислить: контрагент/договор». При проверке не учитывать помеченные на удаление документы.)

По вкладке «пропуска» формируем документы **реализация товаров и услуг** и ***счета на оплату покупателю*** по контрагенту и его договору и заполненным ячейкам. Тут уже сразу стоимость, рассчитывать ничего не требуется. В рамках одного договора все строки плюсуем. **Реализацию товаров и услуг** создаем последним днем предшествующего месяца за истекший период (либо не создаем вообще, если срок начала действия договора – текущий месяц), **Счет на оплату покупателю** создаем первым числом текущего месяца (началом действия договора, если он начался в этом месяце) за текущий период.