



**Sanja Smaila**

Ri-ing d.o.o. Rijeka

[sanja.smaila@ri-ing.hr](mailto:sanja.smaila@ri-ing.hr)

**❖ PRIMJENA PROPERTY MANAGERA U  
GOSPODARENJU IMOVINOM U  
LOKALNOJ UPRAVI**

# Sadržaj



- ❖ *Sažetak*
- ❖ *Uvod*
- ❖ *Evidencija imovine*
- ❖ *Dodjeljivanje prostora*
  - Dodjeljivanje prostora zaposlenicima grada*
  - Ugovori o najmu*
    - Indeksne rente*
    - Varijabilne rente*
- ❖ *Raspodjela troškova*
- ❖ *Veza sa postojećim aplikacijama i dokumentum sustavom*
- ❖ *Zaključak*

- ❖ *U Zakonu o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, u članku 67. stoji: 'Jedinica lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave mora upravljati, koristiti se i raspolagati svojom imovinom pažnjom dobrog domaćina'*
- ❖ *Mogućnost evidencije strukture vlasništva, fizičkog stanja pojedine imovine, praćenje korištenja, predviđanja budućih aktivnosti vezanih uz imovinu, postavke su koje moraju biti zadovoljene u cilju uspješnog gospodarenja imovinom.*

# Property Manager u Gradu Rijeci



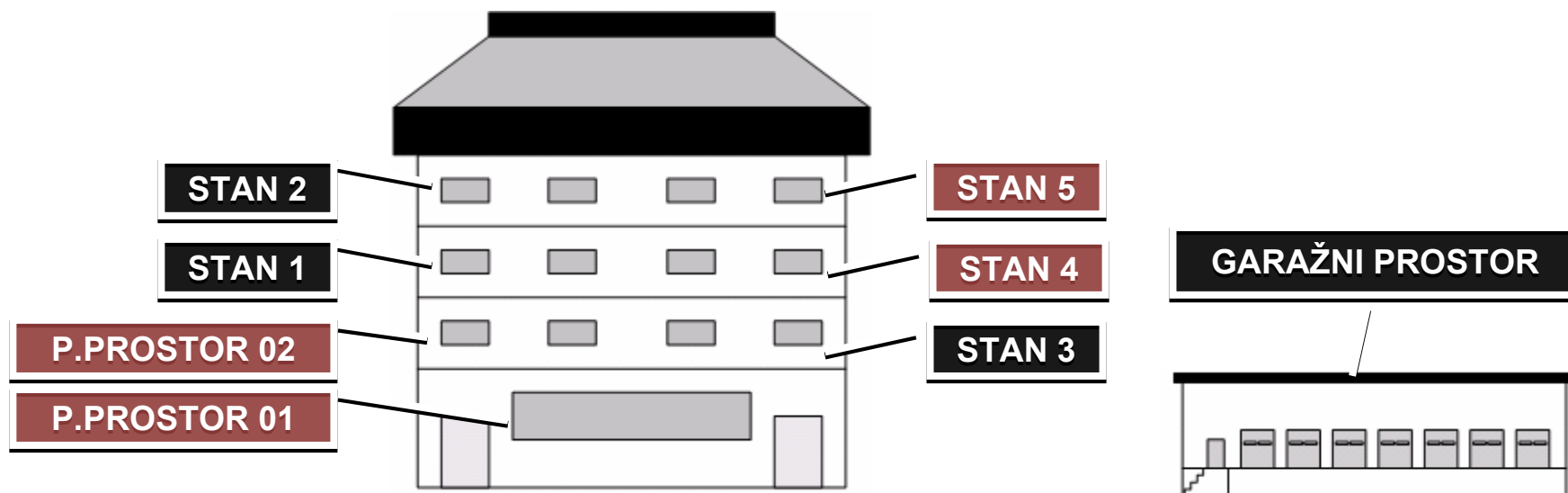
*Na primjeru implementacije u Gradu Rijeci postavljene su funkcije:*

- ❖ Evidencija imovine (stanova u vlasništvu grada, poslovnih prostora, zemljišta)
- ❖ Praćenje okupiranosti prostora u upravnim zgradama (zaposlenici)
- ❖ Praćenje okupiranosti stanova i poslovnih prostora
- ❖ Evidencija najмова stanova i zakupa poslovnih prostora
- ❖ Raspored zajedničkih troškova po jedinici prostora
- ❖ Povezivanje sa postojećim aplikacijama i dokumentum sustavom

# Struktura imovine



## IMOVINA ZGRADE ADAMIĆEVA 5, 5A



ADAMIĆEVA 5A    ADAMIĆEVA 5



Zemljišna parcela



Katastarske čestice



Zemljišne čestice

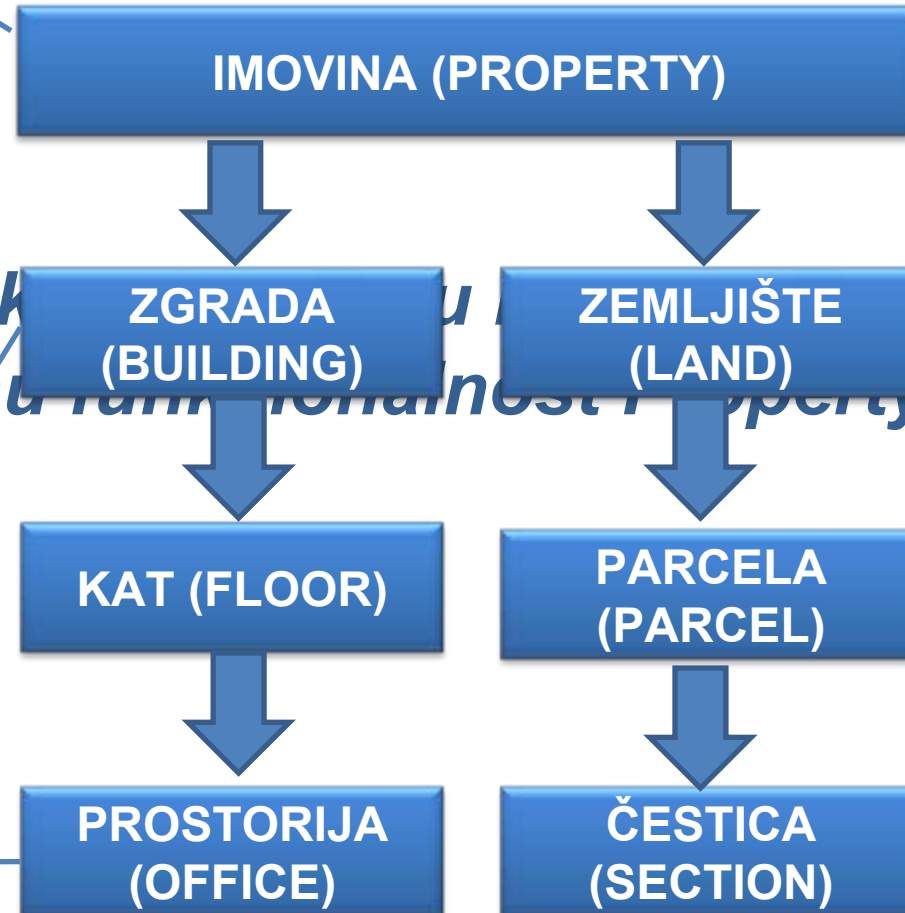


# Struktura imovine

Geografska  
obilježja imovine:  
**REGION**  
(*geografska regija*)  
**OFFICE PARK**  
(*područje unutar  
regije*)  
**DISTRICT**  
(*administrativna  
jedinica*)

**ADDRESS**  
(*adresa*)

**AREA (površina)**





# Struktura imovine

Geografska  
obilježja imovine:  
ŽUPANIJA  
GRAD  
MJESNI ODBOR

GRAĐEVINA, ZGRADA, NIZ OBJEKATA KOJI SE NALAZE  
POD ISTIM KROVOM SA OBJEKTIMA KOJI JOJ  
PRIPADAJU

ULAZ ZGRADE

ZEMLJIŠNA PARCELA

ADRESA

STAN/POSLOVNI  
PROSTOR

KATASTARSKA  
ČESTICA

POVRŠINA

PROSTORIJA

ZEMLJIŠNA ČESTICA

no  
uklopni a s...  
Managera?

# Identifikacija imovine



- ❖ *„Location code“ je jedinstvena oznaka jedinice prostora. Sastavljen je od oznake ulaza, stana ili poslovnog prostora, prostorije (ili zemljišne parcele, katastarske i gruntovne čestice), svih odvojenih sistemski definiranim separatorom.*



# Identifikacija imovine

Location code



*Primjer :*

❖ **ADAMIĆEVA 5-4**

*Stan 4 na adresi Adamićeva 5*

❖ **ADAMIĆEVA 5-4-2**

*Prostorija 2 u stanu 4 na adresi Adamićeva 5*

❖ **ADAMIĆEVA 5/A-P1**

*Poslovni prostor 1 na adresi Adamićeva 5A*

*Ovako definirane jedinice prostora i zemljišta mogu unutar ostalih funkcionalnosti aplikacije biti razmatrane na svim hijerarhijskim nivoima.*

# Property Manager (evidencija jedinica imovine)



- ❖ *Sliku imovine Grada Rijeke upotpunjuje i evidencija upravnih zgrada sa prostorijama predviđenim za Kancelarije, konferencijske sale, restorane i slično.*
- ❖ *Raspored radnog prostora unutar zgrade uklapa se u postavljenu hijerarhiju imovine. Posebna pažnja posvećena je opisu prostorija sa specifičnom namjenom i funkcionalnostima.*

# Primjer definirane imovine



Imovina Zgrada Korzo 14,16 sastoji se od zemljišne parcele i dva ulaza :

Property - Zgrada Korzo 14,16, Korzo 14,16

Property - Zgrada Korzo 14,16, Korzo 14,16

Operating Unit	Grad Rijeka	Property Code	Korzo 14,16
Property Name	Zgrada Korzo 14,16	Office Park	GRAD RIJEKA
Region	PGŽ	District	Centar Luka
Zone		Tenure	Owned
Portfolio		Status	
Class	Mješovita zgrada	Country	Croatia
Condition			
Description	Korzo 14 i Korzo 16		

Active Property [ ... ]

Ulaz zgrade Zemljišna parcela

Name	Location Code	Address	[ ]
Zemljište Korzo 16	ZEM_KORZO14_16	, Croatia	[ ]
			[ ]
			[ ]
			[ ]
			[ ]

New Ulaz zgrade New Zemljišna ... Open

# Primjer definirane imovine



Ulaz Korzo 16 sačinjava sedam katova:

Ulaz zgrade - Upravna zgrada Korzo 16

List: Stan/Posl.prostor - Grad Rijeka, Upravna zgrada Korzo 16

List: Prostorija - Grad Rijeka, Upravna zgrada Korzo 16, Prizemlje

Details

Loc

Prostorija	Suite	Alias	Location Code	From	To	Usable
ERC Uredi	SERVIS	ERC	UPZ_KORZO16-P-ERC	01-JAN-2007		76.84
Foaje		FOAJE	UPZ_KORZO16-P-FOAJE	01-JAN-2007		76.66
Galerija		GALERIJA	UPZ_KORZO16-P-GALEF	01-JAN-2007		34.35
Gradska vijećnica	Gradska vije	GV	UPZ_KORZO16-P-GV	01-JAN-2007		133.51
Hodnik	SERVIS	HODNIK	UPZ_KORZO16-P-HODNI	01-JAN-2007		7.71
Hodnik1	Gradska vije	HODNIK1	UPZ_KORZO16-P-HODNI	01-JAN-2007		39.15
Hodnik2	Gradska vije	HODNIK2	UPZ_KORZO16-P-HODNI	01-JAN-2007		32.6
Izlog1	SERVIS	IZLOG1	UPZ_KORZO16-P-IZLOG1	01-JAN-2007		1.18
Izlog2	SERVIS	IZLOG2	UPZ_KORZO16-P-IZLOG2	01-JAN-2007		1.94
Izlog3	SERVIS	IZLOG3	UPZ_KORZO16-P-IZLOG3	01-JAN-2007		1.29
Klima		KLIMA	UPZ_KORZO16-P-KLIMA	01-JAN-2007		11.97
Kotlovnica		KOTLOVNIC	UPZ_KORZO16-P-KOTLC	01-JAN-2007		49.48
Portir		PORTIR	UPZ_KORZO16-P-PORTIR	01-JAN-2007		5.61

Area

Open

# Property Manager (evidencija jedinica imovine)



## *Cilj:*

- ❖ *Omogućiti oblikovanje prostora*
- ❖ *Praćenje stvarnih događaja vezanih uz prostor (prenamjena, preraspodjela)*
- ❖ *Evidencija svih izmjena vezanih uz prostor*

# Property Manager – prikaz djela funkcionalnosti



List: Office - Vision Operations, ZGRADA ADAMIĆEVA 5, Stan 5

Office	Location Code	From	To	Occupancy Status	Rentable	Standard Type	Assignable
Soba 1	ADAMIĆEVA 5-5-1	01.01.2007	30.04.2007	Occupiable	12.07	SOBA	12.07
Soba 1	ADAMIĆEVA 5-5-1	01.05.2007		Occupiable	12.07	DNEVNI BORAVAK	12.07
Soba 2	ADAMIĆEVA 5-5-2	01.01.2007		Occupiable	7.2	SOBA	7.2
Soba 3	ADAMIĆEVA 5-5-3	01.01.2007		Occupiable	10.93	KUHINJA	10.93
Soba 4	ADAMIĆEVA 5-5-4	01.01.2007		Occupiable	1.5	IZB. PROSTOR	1.5
Soba 5	ADAMIĆEVA 5-5-5	01.01.2007		Occupiable	3.76	KUPAONICA	3.76
Soba 6	ADAMIĆEVA 5-5-6	01.01.2007		Occupiable	6.7	HOLNIK	6.7

Primjenom standardne mogućnosti Property Managera, praćenja svih izmjena po pojedinoj lokaciji, korištenjem polja „datum od“ i „datum do“, zadovoljeni su ciljevi pri evidenciji imovine:

**Na primjeru vidimo lokaciju 'ADAMIĆEVA 5-5-1' koja je do 30.04.2007 po standardnom tipu bila 'SOBA', a od 01.05.2007 je postala 'DNEVNI BORAVAK'**

Open

# Property Manager

(evidencija jedinica imovine)



**Za rješavanje specifičnosti korisničkih zahtjeva korištene su standardne funkcionalnosti Oracle aplikacija:**

**❖ Uvođenje deskriptivnih flekspolja (descriptive flexfields)**

*Na nivo „Stan/Poslovni prostor“ dana je, između ostalih, mogućnost evidentiranja kata na kojem se nalazi prostor, što smo pri definiciji hijerarhije izgubili. Prostorijama poput Gradske vijećnice omogućena je evidencija radnih, stojećih i sjedećih mjesta.*

# Property Manager

(evidencija jedinica imovine)



## ❖ *Integracija sa ostalim Oracle aplikacijama*

Konkretno, integracija sa Enterprise Asset Managementom, omogućila je jednostavan uvid u imovinu iz kuta održavanja. Korisnici su u mogućnosti vidjeti koja se oprema nalazi u kojoj prostoriji, što naravno znatno utječe na donošenje poslovnih odluka pri zakupu ili najmu prostora.



# Property Manager

(evidencija jedinica imovine)



## ❖ *Oracle Alerts*

Uvođenjem sustava notifikacije, standardnog modula E-Bussines Suite, Oracle Alerts, omogućili smo pravovremenu dostupnost informacije korisnicima, a akciju unutar dodijeljenog ovlaštenja, ostavili na izbor svakom pojedinom korisniku.

# Dodjeljivanje prostora



***Okupiranost prostora definira se na dva načina:***

## ***❖ Dodjelom radnog prostora u upravnim zgradama zaposlenicima Grada***

*Mogućnosti praćenja specifičnosti poput najvećeg i optimalnog broja osoba koje mogu okupirati prostor, da li je prostor uopće predviđen za dodjeljivanje, kolika je ukupna površina, a koliko je na raspolaganju za dodjelu, da li se prostor dodjeljuje zaposlenicima pojedinačno ili možda mjestima troška.*

*Integracija sa modulom za upravljanje ljudskim resursima „Oracle Human Resources“.*

## ***❖ Evidencijom ugovora o najmu.***

*Administracija ugovora o najmu objedinjava procese evidencije ključnih podataka ugovora, kalkulacije iznosa za plaćanje i pripremu rasporeda plaćanja novčanih obveza.*

# Dodjeljivanje prostora



Kao rezultat bilo koje od prethodno opisanih aktivnosti, imamo mogućnost pregleda slobodnih i zauzetih lokacija:

Space Assignment

Employee Customer

Operating Unit	Location Code	Location Type	From	To	Customer
Grad Rijeka	ZGR_ADAMICEVA5-5	Stan/Posl.prostor	23-JAN-2007	22-JAN-2022	Nepoznat

**Area**

Rentable	58.73	Vacant	58.73
Usable	58.73		
Assignable	58.73		

**Occupancy**

Maximum	0	Vacancy	0
Optimum	0		
Utilized	1		

# Ugovori o najmu



- **Detalji (Details)**

*Upisuju se osnovni podaci ugovora o najmu: šifra, naziv i vrsta ugovora, datum ugovora, datum stupanja ugovora na snagu, datum isteka ugovora, šifre korisnika koji su odgovorni za administraciju ugovora.*

- **Kontakti (Contacts)**

*Evidentiraju se poduzeća i osobe sa definiranim ulogama vezanih uz procesu najma, npr. podaci o zaštitarskoj službi.*

- **Lokacije (Locations)**

*Popis lokacija koje su obuhvaćene ugovorom o najmu. Upisom lokacija i povezivanjem sa određenom strankom, napravljena je dodjela prostora. Pravila za dodjelu prostora su ista kao i u slučaju dodjeljivanja prostora zaposlenicima. Postoje systemske opcije kojima se može dozvoliti ili zabraniti dodjela iste lokacije u istom razdoblju različitim partnerima. Na pregledu slobodnih i zauzetih lokacija, dobit ćemo uvid u osnovne podatke o poslovnom partneru i lokaciji .*

- **Osiguranje (Insurance)**

*Omogućen je upis osnovnih podataka o osiguranju prostora, osiguravatelj, vrsta i broj police osiguranja, razdoblje trajanja osiguranja.*

# Ugovori o najmu



- **Prava i obveze (Rights and Obligations)**

*Sklapanjem ugovora o najmu stvaraju se određene obveze i prava, najmodavaca i najmoprimaca. U tekstu ugovora često su odjeljene i označene brojem (članka, stavka, točke) pa u tu svrhu postoji predviđeno polje kao referenca na dio u originalnom ugovoru.*

- **Opcije (Options)**

*Evidentiranje opcija iz ugovora o najmu omogućuje praćenje specifičnosti vezanih za svaki pojedini ugovor. Kao i kod evidencije prava i obveza, i za opcije postoji predviđeno polje kao referenca na dio u originalnom ugovoru. Primjerice, istekom ugovora o najmu stana, najmoprimac može steći pravo na kupnju stana.*

- **Bilješke (Notes)**

*Evidentiranje svih ostalih podataka koji se smatraju bitnim za poslovni proces.*

- **Novčane obveze (Billings)**

*Uvjeti plaćanja najma mogu biti vrlo kompleksni. Slojevita struktura novčane obveze definira se sa svim ključnim elementima za izdavanje računa.*

# Ugovori o najmu



Edit Lease (310/2007) - 1060, Grad Rijeka

Edit Lease (310/2007) - 1060, Grad Rijeka

Edit Lease (310/2007) - 1060, Grad Rijeka

Edit Lease (310/2007) - 1060, Grad Rijeka

Edit Lease (310/2007) - 1060, Grad Rijeka

Edit Lease (310/2007) - 1060, Grad Rijeka

Operating Unit	Grad Rijeka	Number	1060
Name	310/2007	Class	Revenue
Type	Najam stana sa slobodno ugovor	Abstracted By	SSMAILA
Master Lead		Lease Status	Active
Approval Status	Final	Customer	X Ime Y Prezime
Primary Location	ZGR_ADAMICEVA5-4		

Details Contacts Locations Insurance Rights and Obligations Options **Billings** Notes

Milestones Open

Uzmimo za primjer ugovor o zakupu poslovnog prostora za razdoblje od 01.01.2007 do 31.12.2009, u kojem se novčana obveza sastoji od jednokratnog pologa, rente za poslovni prostor, rente za parkirno mjesto i troškova nastalih na osnovu prihoda ostvarenih za određeno razdoblje i troškova održavanja zgrade.  
Renta za najam poslovnog prostora može se mijenjati tokom razdoblja trajanja ugovora i to u ovisnosti o indeksu kretanja cijena nekretnina na tržištu, a renta za parkirno mjesto ostaje nepromjenjena.

# Izračun novčane obveze



**Definicija  
novčanih  
obveza**

<b>Vrsta</b>	<b>Učestalost</b>	<b>Dan</b>	<b>Iznos</b>
Polog	Jednokratno	6	3000
Renta za poslovni prostor	Mjesečno	15	1200
Renta za park. mjesto	Mjesečno	15	450
Naknada	Godišnje	28	0

# Izračun novčane obveze



Raspored  
novčanih  
obveza za  
ugovor o najmu

Datum	Iznos	Datum	Iznos	Datum	Iznos
15.01.2007	1650	15.01.2008	1650	15.01.2009	1722
15.02.2007	1650	15.02.2008	1650	15.02.2009	1722
15.03.2007	1650	15.03.2008	1650	15.03.2009	1722
28.03.2007	11000				
15.04.2007	1650	15.04.2008	1650	15.04.2009	1722
15.05.2007	1650	15.05.2008	1650	15.05.2009	1722
06.06.2007	3000	15.06.2008	1650	15.06.2009	1722
15.06.2007	1650				
15.07.2007	1650	15.07.2008	1650	15.07.2009	1722
15.08.2007	1650	15.08.2008	1650	15.08.2009	1722
15.09.2007	1650	15.09.2008	1650	15.09.2009	1722
15.10.2007	1650	15.10.2008	1650	15.10.2009	1722
15.11.2007	1650	15.11.2008	1650	15.11.2009	1722
15.12.2007	1650	15.12.2008	1650	15.12.2009	1722



# Izračun novčane obveze



*Svaki od iznosa u rasporedu dobiven je kao zbroj pojedinačnih vrsta za određeni datum, pa tako:*

15.07.2008 100  
15.08.2008 106

1 – 1000 → 0.8  
1001 – 10000 → 0.5  
10001 → 0.2

Datum	Ukupno		
15.01.2008	1650		
		Renta za poslovni prostor	1200
		Renta za park. mjesto	450
28.03.2008	11000		
		Naknada	11000
15.01.2009	1722		
		Renta za poslovni prostor	1200
		Uvećanje s obzirom na promjenu indeksa od 6%	72
		Renta za park. mjesto	450

# Indeksne rente



- ❖ *Na primjeru Renta za poslovni prostor primjenjena je funkcionalnost Property Managera – Indeksne rente. Kod administriranja velikog broja ugovora česta je upotreba ove mogućnosti, naime definiranjem jednog indeksa i povezivanjem istog sa proizvoljno mnogo ugovora o najmu, osigurali smo postojanje jedinstvene rutine za izračun novčane obveze što naravno, znatno umanjuje mogućnost pogreške.*

# Varijabilne rente



❖ *Varijabilne rente su funkcionalnost koja daje mogućnost oblikovanja ugovora o najmu prema najspecifičnijim potrebama. Koriste se u situacijama kada za stvarni izračun novčane obveze moramo uzeti u obzir dodatne podatke. Varijabilna renta definira se za pojedini ugovor o najmu bez obzira na prethodno definirane uvijete plaćanja.*

*Ugovor o najmu može imati i više definiranih varijabilnih renti.*

# Prikaz izračuna novčanih obveza



Authorize Billings

Billing Schedule Details

Operating Unit: Grad Rijeka

Lease Name: 307/2007

Schedule Date: 10-MAR-2007

Lease Number: 1000

Billing Status: Draft

Approved By:

Transferred By:

Period Name:

Functional Currency: HRK

Accounted Amount: 422.31

Billing Items

Term Template	Purpose	Type	Transaction Date	Estimated	Actual	Accounted	Currency
STAN-SLOBODNO	Najam	Base	10-MAR-2007		422.31	422.31	HRK

Customer Name: X Ime Y Prezime

Bill To Site: Rijeka

Customer Number: 12345

Ship To Site:

Comments:

Defer Billing

Current Term Details

# RASPODJELA TROŠKOVA



- ❖ *U situacijama kada više najmoprimaca dijeli isti prostor-  
imovinu, postoji potreba za upotrebom mehanizma za  
podjelu nekih vrsta troškova po svakom najmoprimcu.  
Property Manager, uz obaveznu integraciju sa  
financijskim modulom, nudi različite metode raspodjele.  
U Gradu Rijeci je Property Manager postavljen tako da  
se mogu iskoristiti metode zaračunavanja troškova  
najma na osnovu procjene (estimated amount), a  
ustanovljanjem točnog iznosa, i upotrebom jedne od  
metoda raspodjele, izračunati točan iznos po svakom  
najmoprimcu.*

# VEZA SA POSTOJEĆIM APLIKACIJAMA I DOKUMENTUM SUSTAVOM



- ❖ *Proces implementacije Gradu Rijeci obuhvatio je i povezivanje sa postojećim aplikacijama i dokumentum sustavom. Funkcionalnost je ostvarena putem posebno izrađene forme. Standardne mogućnosti Oracle aplikacija omogućile su poziv forme sa već postojećih formi za ažuriranje imovine.*

# Veza ugovora o zakupu sa jedinicom imovine:



The screenshot shows a web application interface with a table of units and a linked document viewer. The table lists units with columns for Stan/Posl.prostor, Alias, Location Code, From, and To. The selected unit is 'Poslovni prostor 2' with alias 'P2' and location code 'BRANIMIRA MARKOVIĆA 9/B-P2', starting from '01-JAN-2007'. A pop-up window titled 'Imovina - Microsoft Internet Explorer' displays a document viewer for the selected unit. The document viewer shows a table of documents with columns for Ime dokumenta, Barkod, Vrsta dokumenta, and Stranka. The document '01\_ZPP UGOVORI\_069413090707' is listed with a barcode of 069413090707. A 'Zatvori' button is visible below the document viewer.

Stan/Posl.prostor	Alias	Location Code	From	To
Poslovni prostor 2	P2	BRANIMIRA MARKOVIĆA 9/B-P2	01-JAN-2007	

Prikaz dokumenata pridruženih imovini BRANIMIRA MARKOVICA 9/B-P2

Ime dokumenta ▲	Barkod	Vrsta dokumenta	Stranka
01_ZPP UGOVORI_069413090707	069413090707		

Zatvori

Assignments

# Zaključak



- ❖ *Property Managerom u Gradu Rijeci kao ishodište projekta Integriranog upravljanja imovinom grada.*
- ❖ *Mogućnost primjene Property Managera u različitim poslovnim procesima. Hijerarhijski nivoi pri definiciji imovine, mogu se postaviti tako da se modul može koristiti, kako za najam prostora, tako i za najam opreme ili mehanizacije.*
- ❖ *Integracija Property Managerom sa ostalim modulima*
- ❖ *Aktivno sudjelovanje korisničkog tima u procesu implementacije*
- ❖ *Izazovi u nastavku projekta, očekuju nas nove zanimljivosti vezene uz objekte kulture i sporta, istraživanje novih funkcionalnosti poput rezervacije prostora (booking) ili pak povezivanje sa gis sustavima.*