

نویسنده: دانش

در این راهنما:

در این راهنما اطلاعات پایه از زیر سیستم مدیر ساختمان بررسی می شود.

پیشنیاز ۱: رجوع کنید به راهنمای عمومی نرم افزار مدیریت ساختمان پارسه

پیشنیاز ۲: رجوع کنید به راهنمای اشخاص نرم افزار مدیریت ساختمان پارسه

🛱 اطلاعات پایه ساختمان	
مشخصات مجتمع	₼
مشخصات واحدها	പ്പ
گزارش واحدها	:=
اشخاص	2
کاربران نرم افزار	2
انواع تيپ واحد	₽
انواع تیپ پارکینگ	Р
قراردادهای اجاره	₽,
قرادادهای کارکنان	+2
قواعد شارژ ثابت واحدها	5
قواعد شارژ ثابت پارکینگها	⊟
قواعد شارژ عمرانی	۲

# اطلاعات پایه



چنانچه فقط با یک ساختمان سروکار داریم در اینصورت مجتمع فقط یک ساختمان دارد. هر ساختمان معادل یک بلوک است. اگر نرم افزار مدیریت ساختمان را در یک مجتمع مورد استفاده قراردهیم ما با بیش از یک ساختمان سروکار داریم که به هریک از ساختمانها در آن مجتمع یک بلوک می گوئیم. بهر جهت نرم افزار مدیریت ساختمان پارسه قابلیت نصب برای هر نوع وضعیتی را دارد.

در شکل بالا نام مجتمع با نام بلوک یکی است . فقط یک ساختمان موجود است.

# انواع بلوك

این گزینه در اختیار طراح نرم افزار می باشد. با استفاده از امکانات ویرایشی می توان رکوردها را کم یا زیاد کرد. تا این لحظه فقط دو نوع بلوک مسکونی و تجاری شناسایی شده است.

	×	< .	اع بلوک	🔒 انو
	•	=+	₹x	鐐
*ئام	*کد			رديف
-	\$ 0			1
مسكوني	\$ 1			2
تجاري	\$ 2			3

ممکن است در یک مجتع علاوه بر بلوکهای مسکونی، بلوکهای تجاری هم موجود باشند.

## انواع مکانهای وابسته به واحد

این گزینه در اختیار طراح نرم افزار می باشد. با استفاده از امکانات ویرایشی می توان رکوردها را کم یا زیاد کرد. در بخش تعریف واحدها که پارکینگ ها و انباری های یک واحد مشخص می شود، از این گزینه استفاده خواهد شد.

احد 🗙	ىتە بە و	ىكائهاى وابس	🖸 انواع ہ
		=₊ =	× 🕸
*ئام		*کد	رديف
		0	1
پاركىنى		1	2
انباري		2	3

# تيپ واحد

با استفاده از امکانات ویرایشی می توان رکوردها را کم یا زیاد کرد. در بخش تعریف واحدها و اماکن وابسته از این گزینه استفاده خواهد شد. برخی از ساختمان ها از این دسته بندی استفاده می کنند و یک منظور خاصی را می رسانند. مثلا مطابق شکل زیر تیپ 1CP یعنی واحد ۵۶ متری و یک خوابه.

							×	<b>∆</b> تيپ واحد
								=+ = <mark>×</mark>
شرح		*تعداد خواب		*مساحت	*ئام		*کد	رديف
	¢	0	¢	0	-	\$	0	1
	¢	1	¢	58.87	1A	\$	1	2
	¢	1	¢	54.48	18	\$	2	3
	\$	1	\$	62.98	1BP	\$	3	4
	\$	1	¢	56	1CP	\$	4	5
	¢	2	¢	125.91	2A	\$	5	6
	٥	2	¢	118.09	2B	٥	6	7

هنگام تعیین مبلغ شارژ واحدها، در برخی از ساختمانها قیمت گذاری بر اساس تیپ می باشد. به همین جهت در این بخش باید تیپها تعریف شوند.

## تیپ پارکینگ

با استفاده از امکانات ویرایشی می توان رکوردها را کم یا زیاد کرد. در بخش تعریف واحدها و اماکن وابسته از این گزینه استفاده خواهد شد. برخی از ساختمان ها از این دسته بندی استفاده می کنند. مثلا در تعریف پارکینگ یک واحد اگر تیپ آن A باشد یعنی در طبقه هم کف ساختمان قرار دارد.

			×	کینگ	تىپ پارۇ <b>P</b>
			•	=+	= <sub>×</sub> ‡
شرح	*ئام		*کد		رديف
	-	\$	0		1
پارکینگَهای هم کف	تيپ A	¢	1		2
پارکینگهای منفی 1	تيپ B	¢	2		3

در برخی از ساختمانها تیپ یک پارکینگ در تعیین مبلغ شارژ ثابت و ماهیانه یک واحد تاثیر گذار است.

### واحدها

				کن	ک/سا	ىيىن مال	عت	دروها	ارکینگ و انباری/خوه	مالکین/ساکنین/پا		واحدها	
									=+ ।	© ⊛		لتجو	<u>س</u> ج (
ورودى	شاخه	تعداد خواب	متراژ	طبقه	بد	درآه	*تىپ	*گروه	*نام	*شماره		*بلوک	يف
١	١	١	۶۲.۹۸	۰	$\mathbf{v}$	~	BP .	اصلى 🗸	••1	۱	•	بلوک ۱۶	١
١	١	٢	145.45	۰	$\checkmark$	~	YEP 🔹	اصلى 🗸	•°Y	۲	Ŧ	بلوک ۱۶	۲
١	١	۱	۶۲.۹۸	۰	$\checkmark$	~	BP N	اصلی 🗸	۰۰۳	٣	-	بلوک ۱۶	٣
١	۱	۲	117.56	۰	$\mathbf{V}$	~	YFP 💊	اصلى 🗸	٩٥٥	۴	-	بلوک ۱۶	۴
١	۱	۲	117.56	٥	$\checkmark$	~	YFP 🔹	اصلى 🗸	••۵	۵	-	بلوک ۱۶	۵
١	۱	٣	۱۶۴.۸۵	۱	$\checkmark$	~	۳A	اصلی 🗸	۰۰۶	۶	-	بلوک ۱۶	۶
١	۱	٣	159.915	۱	$\checkmark$	~	۳В	اصلى 🗸	00V	۷	Ŧ	بلوک ۱۶	۷
١	۱	٣	۱۶۴.۸۵	۱	$\checkmark$	~	۳A	•		A ^	-	بلوک ۱۶	٨
			K K	>	1	۳۷۲	11-00	A	*نام واحد	$) \land$			

با استفاده از امکانات ویرایشی می توان رکوردها را کم یا زیاد کرد.

«نام واحد توسط نرم افزار ایجاد می شود (نام بلوک) + (شماره سیستمی واحد) البته می توانید آنرا تغییر دهید. در نرم افزار مدیریت ساختمان پارسه بیشتر از <mark>شماره واحد</mark> استفاده می شود. شماره واحد از <mark>نوع عدد</mark> است.

معادل هر واحد یک حساب شناور متناظر در سیستم حسابداری در زیر گروه واحدها (از نوع گروه حسابهای شناور)با اسمی برابر با شماره واحد بطور خودکار ایجاد می شود. نرم افزار مدیریت ساختمان پارسه چهار سطح تفصیلی برای ثبت رویدادهای مالی در اختیار حسابدار قرار می دهد. طبق قرارداد نرم افزار از حساب شناور واحد در سطح تفصیلی ۲ استفاده می کند.

واحدهای تجاری با انتخاب گروه تجاری از واحد مسکونی مجزا می شوند.

#### مالکین/ساکنین و اماکن وابسته به واحد

			×	ᆔ واحدها
	خودروها	مالکین/ساکنین/پارکینگ و انباری/	مدها	-19
خودروهای واحد	پارکینگ/انباری	ساکن	مالک	5 ••1
		=	× =+ Ē	) 🕸
فعال	تاريخ پايان	*تاريخ شروع	*مالک	رديف
×	<b>1%0Y/01/01</b>	🖬 +2 🧪 L	موسوی ۹۱۱	1
				,

این Tab Page شامل ۴ صفحه (مالک، ساکن، پارکینگ/انباری و خودروها) می باشد. و اطلاعات آن مربوط به واحد جاری است. یعنی واحدی که انتخاب شده . در تصاویر قبلی ردیف جاری مربوط به <mark>واحد ۱</mark> می باشد.

### مالك واحد:

		×	حدها	<del>اه</del> وا
	مالکین/ساکنین/پارکینگ و انباری/خودروها		واحدها	
				oo)
النبارى خودروهاى واحد	ساكن پاركينگ		مالک	
	≡ <sub>×</sub>	=+		쒛
مریغ بیلان فعال ۱۴۰ ت × ۲ ریخ شروع مالکیت تاریخ پایان مالکیت	تاریخ شروع ۲۰۱۰-۱ ۲۰ ۲۰ ۲۰ ۲۰ انتخاب مالک	•۹۱)	• مود	4423) - -
	-			

برای انتخاب مالک دکمه متناظر در شکل را کلیک نمایید. پنجره انتخاب اشخاص حقیق/حقوقی باز می شود.





					انبارى	ینگ و	ننين/يارك	مالکین/ساک	دها	واح
						14	02			نمونه-2
	وردين	فر	01	بە,	شن	له نا	w	Luu	لک	ما
	<		140	دين, 2	فرور		>		≡+ ≡	• <u>×</u> 🕸
J	5	Ļ	ŝ	س	د	J	ش		*مالک	رديف
	4	3	2	1				2	حسينى	1
	11	10	9	8	7	6	5		_	
	18	17	16	15	14	13	12			
	25	24	23	22	21	20	19			
		31	30	29	28	27	26			
		-	-	-	-	-				

نکات مهم:

- امکان نگهداری تاریخچه مالکین واحد وجود دارد . وقتی واحد مالک جدید دارد، کافی است تاریخ پایان مالک
  قبلی را اعلام و یک ردیف جدید ایجاد کرده و برای رکورد جدید مالک تاریخ شروع مالکیت را وارد نمایید.
  - چک باکس فعال را برای مالک جدید تیک بزنید.
  - مالک باید از اشخاص حقیقی / حقوقی انتخاب شود.

خلال ماه: اگر مالک در وسط ماه تغییر کند در اینصورت برای راحتی محاسبه شارژ لازم است ورود مالک جدید را از ابتدای ماه بعد لحاظ کنید. این موضوع برای ساکن هم رعایت شود.

روش انتخاب تاريخ پايان مالكيت مشابه قبل است

#### ساكن واحد:

ساکن به شخصی گفته می شود که در واحد سکونت دارد. چنانچه شخص مالک با شخص ساکن متفاوت باشد یعنی ساکن، مستاجر است. هزینه های شارژهای عمرانی بعهده مالک است و هزینه های جاری بعهده ساکن.

اطلاعات صفحه (sheet) ساکن مانند اطلاعات مالک است همچنین در صورتیکه ساکن جدیدی وارد شود نیاز نیست رکورد قبلی را حذف کنید بلکه با ایجاد یک رکورد جدید و اعلام تاریخ پایان سکونت قبلی و تاریخ سکونت جدید اطلاعات ساکنین قبلی واحد را نگهداری کنید.

								^	60	<u>الما</u> واحد
				ی/خودروها	کینگ و انبار:	ساکنین/پار	مالكين/		واحدها	)
										••1
		خودروهای واحد	/انباری	پارکینگ		ساكن			مالک	
							=	× =+	•	鐐
فعال	نوع تعداد نفر		تاريخ پايان		*تاريخ شروع				*ساكن	رديف
	مستاجر 🗸 ۳	×	(i) IF	·oY/o1/o1	Ö	+2	2	٥٩٣		١
	مالک									
	مستاجر									
	ساكن: مالك/مستاجر	)								
		نوع تعداد نفر فعال مستاجر ۲ ۳ ک مستاجر مستاجر ساکن: مالک/مستاجر	خودروهای واحد مستاجر ۲ میلادندر قعال مستاجر ۲ ۲ میلاد مستاجر ۲ میلاد مستاج ۲ میلاد مستاجر میلاد مستاج میلاد مستاح میلاد مستاج میلاد مستاج میلاد مستاحیلاد مستاجر میلاد	/انباری خودروهای واحد تاریخ پایان وع تعداد نفر نمال ۱۳ یا این پایان و احد ۱۳ یا این و احد ۱۳ یا و احد ۱۳ یا و این و احد ۱۳ یا و این و ای و احد ۱۳ یا و ای و ا	ی/خودروها پارکینگ/انباری خودروهای واحد مستاجر ۲ می مستاجر ۲ م	کینگ و انباری/خودروها پارکینگ/انباری خودروهای واحد تاریخ ضروع تاریخ پایان نوع معداد نفر قعال ۱۴۰۲/۱۰۱۰ تا یا با یا	ساکتین/پارکینگ و انباری/خودروها ساکن پارکینگ/انباری خودروهای واحد ماکن <u>پارکینگ انباری خودروهای واحد</u> میستاجر ۲ مین مالک مستاجر ۲ مین مالک مستاجر ۲ مین مالک	مالکین/ساکتین/پارگینگ و انباری/خودروها ساکن پارگینگ/انباری خودروهای واحد ج مستاجر ۲ ۲ جا ت ایران انباری مردی تریخ بیان ۹ میستاجر ۲ ۲ میل مستاجر ۲ ۲ میستاجر ۲ ۲ میل	ملکین/ساکتین/پارکینگ و انباری/خودروها ساکن پارکینگ/انباری خودروهای واحد به این پارکینگ/انباری خودروهای واحد به این باین خری تاین باین به این باین خری تاین باین سیتاجر با با یا یا	واحدها مالکین/ساکتین/پارکینگ و انباری/خودروها مالک ساکن پارکینگ و انباری/خودروها مالک ساکن پارکینگ انباری خودروهای واحد

نکات مهم:

- نوع ساکن را مشخص کنید ( جهت تسریع گزارشگری و سایر موارد )
- چنانچه در محاسبه شارژ جاری تعداد نفرات در فرمول محاسبه اثر دارد حتما تعداد نفرات را وارد کنید.
- چنانچه تعداد نفرات ساکنین کم یا زیاد شد باید سلول تعداد نفر اصلاح شود. اگر تمایل دارید تاریخچه
  نفرات ساکن در سیستم حفظ شود، می توانید رکورد قبلی را حفظ و یک رکورد جدید ایجاد نمایید.

## پارکینگ/انباری واحد:

							نمونه-2
		ى	پارکینگ/انبار	ساكن	J	الک	٥
						=+ =,	ين چ
	مساحت	تيپ	*شماره	طبقه		*نوع	رديف
	15	<b>v</b> -	2-1	0	~	انباري	1
	15	<b>v</b> -	2-2	0	~	پاركينگ	2
Calue	20	تيپ B	2-3	-1	~	انباري -	3
						پارکینگ انباري	

با استفاده از امکانات ویرایشی به تعداد دلخواه پارکینگ یا انباری برای واحد مورد نظر ایجاد کنید. سیستم بطور خودکار یک شماره به هر یک انباری/پارکینگ تخصیص می دهد. (شماره واحد ) – ( سریال ) .

:مهرم

 چنانچه مساحت پارکینگ/انباری در محاسبه شارژ جاری موثر است حتما مقدار مربوطه را در سلول مساحت وارد کنید. n n

#### خودروهای واحد:

در این بخش خودروهای واحد را تعیین نمائید.

احد	.ھا	×	_					
)	واحدها		٥	مالكين/ساكنين/پارز	ئینگ و انباری/خود	روها		
	مالک			ساكن		پارکینگ/انبا <mark>ری</mark>	باری خودروهای واح	
	•	=+	₹x	:				
	*شماره	، پلاک خود	9) <sup>:</sup>		کد/تگ/سریال	ملاحظ	ملاحظات	
۱								

آموزش:



# قواعد شارژ

#### شارژ ثابت

مبلغ شارژ ثابت از طریق این سرویس تعیین می شود. برای هر تیپ می توان بصورت مجزا مبلغ شارژ ثابت را تعیین کرد. چنانچه ساختمان فقط یک نوع تیپ داشته باشد و نفرات هر واحد در مبلغ شارژ موثر باشد از همین فرم استفاده می کنیم. و سایر متغیرهای موثر : درصد جریمه، مساحت واحد و مبلغ ثابت شارژ.

¢	🗋 تى	Ų	درصد تغییرات ✓ ₀	⊖ ⊕						
					鐐	)	=+ 💽	₹×		
رديف	تيپ		شارژ تيپ	ثابت	مساحت واحد	•	ىر نفر		درصد جريمه	
١	4001	~	۲۰۵,۰۰۰,۰۰۰	٥	٥	۰				
۲	Y00Y	~	۱۳۵,۰۰۰,۰۰۰	٥	٥	•				
٣	000F	~	222,200,000	٥	٥	•				
۴	900Y	~	۳۴۵,۰۰۰,۰۰۰	٥	٥	•				
۵	۵۰۰۱	~	٣١٠,٠٠٠,٠٠٠	0	٥	•				
۶	۵۰۰۳	~	۶۷۰,۰۰۰,۰۰۰	٥	٥	•				
۷	۵۰۰۲	~	99,۵00,000	٥	٥	•				
٨	500F	~	۴۳۳,۵۰۰,۰۰۰	٥	٥	٥				
٩	4008	~	167,600,000	٥	٥	•				
١٠	F00F	~	٨٧,۴۰۰,۰۰۰	٥	٥	•				
n	1001	~	٩٥,۵٥٥,٥٥٥	٥	٥	•				~

### شارژ ثابت پارکینگ

مبلغ شارژ ثابت ماهیانه می تواند شامل پارکینگها هم شود. پارکینگها هم مانند واحدها از مشخصه تیپ برخوردارند و در این سرویس میتوان مبلغ شارژ پارکینگ را برای هر تیپ تعیین کرد. در این صورت فرم محاسبه شارژ ماهیانه به این اطلاعات استناد می کند و شارژ ثابت را محاسبه خواهد کرد.

			×	ئابت پاركينگ	🕞 شارژ ژ
مساحت	شارژ تيپ	تيپ		*تاريخ موثر	رديف
0	1,540,000	تيپ A 🗸	ā	1402/01/01	1
0	2,000,000	تيپ B	ā	1402/01/01	2

# شارژ عمرانی

می توان به تعداد دلخواه شارژ عمرانی تعریف کرد و همچنین مبلغ کل شارژ را به ماهها سر شکن کرد. در بخش شناسایی شارژ عمرانی به این تعاریف استناد می شود. یکی از موضوعات مهم در این سرویس تعیین پروژه از زیر سیستم حسابداری می باشد. بطوریکه هنگام شناسایی بدهی مالکین از بابت این شارژ عمرانی در تفصیلی ۴ سند حسابداری پروژه قید خواهد شد. بدین ترتیب مالکین از میزان بدهی خود به تفکیک هر پروژه آگاه خواهند شد.

برای هر تیپ مبلغ می تواند متغیر باشد.

$\times$	شارژ عمرانی	٩
----------	-------------	---

				¢₽		Φ							
~										ط گزارش	شرايد	?	
				≓x	=+ 🗊	쒛							
	شرح	*مبلغ	*تيپ				າງມະ*		*ماه	*سال			رديف
		10,000,000	<b>۲</b> ۱A	Ŷ	۲ سال ۱۴۰۲	بيلر تاسيسات شماره	پروژہ تعویض چ	-	فروردين	١۴۰۲		١	
		٨,000,000	<b>י</b> ו₿	Ŧ	۲ سال ۱۴۰۲	بيلر تاسيسات شماره	پروژه تعویض چ	-	فروردين	۱۴۰۲		۲	

- امکان تسهیم شارژ عمرانی وجود دارد بعنوان نمونه اگر هر واحد باید برای سال ۱۴۰۲ مبلغ ۵ میلیون
  تومان شارژ عمرانی واریز کند میتوانیم ۵ ردیف تعهد شارژ در ماههای دلخواه ایجاد کنیم.
- برای ایجاد تعهد شارژ عمرانی می توانیم مستقیما از سند شناسایی درآمد شارژ عمرانی اقدام کنیم و نیازی
  به تعریف در اطلاعات پایه نمی باشد. که یک راه میانبر است.

گزارشات

#### فهرست واحدها

در این گزارش فهرست واحدها با جزئیات نمایش داده می شود. اطلاعات مهم که برای مدیر ساختمان مفید هستند:

- مشخصات واحد ( شماره واحد، نام واحد، تيپ، تعداد خواب، طبقه و ...)
  - مالک فعلی و شماره تلفن همراه
  - ساکن فعلی و شماره تلفن همراه
    - تعداد نفرات ساكن

	ساكن		مالک	(16 € ◊ ≠ +)						ستجو	<del>,</del> ×	ست واحدها
د	تعد نقر	ساكن		مالک	ورودى	شاخه	طبقه	تعدا خواب	تيپ	گروہ	واحد	ېلوک
٣	۰۹۳۰۰۰۰۰۰ کې	وحيده حشرتي برا الشاقري)	•917	سيده حضت ورور والد	١	١	0	١	۱BP	اصلى	00]	بلوک ۱۶
0	•917 %	محمد بالمعا	•٩١٠ کې	محمد	١	١	o	۲	YEP	اصلى	00Y	بلوک ۱۶
٥	۹۱۳ کې	عبدالعلى دراني	•917 &	عبدالغان سادى	۱	١	•	۱	۱BP	اصلى	400	بلوگ ۱۶
1	۰۹۱۲۰ %	فاطمه استخدار	.911	فاطمه البربران الأس الأقرر الله	N.	١	0	۲	YFP	اصلى	00F	بلوک ۱۶
۱	•91=== %	پريچې	۹۴ کې	پريچە	1	1	٥	٢	YFP	اصلى	۵۰۵	بلوک ۱۶
0	•9144 6	عباس 🚃 👘	•91177	عباس حسن (10	١	1	1	٣	۳A	اصلى	009	بلوک ۱۶
۰	•91YF &	عبدالح	•9117 L	عبدالمجيه المح	۱	١	1	٣	۳B	اصلى	ooV	بلوک ۱۶
۰	•91YA	000 PM	•9117	کریم 📖	١	۱	1	٣	۳A	اصلى	٥٥٨	بلوگ ۱۶
0		موس	•911777 C	موسى ڪڪ	١	۱	١	٣	۳B	اصلى	900	بلوک ۱۶
μ	.915	اسماع	-air R	اسمامت التحي	1	1	1	٢	۲A	اصلى	0]0	ىلەك ١۶

#### خلاصه:

در این راهنما سعی شد تا یکی از قسمتهای مهم سامانه تشریح شود:

- تعريف مجتمع
- تعریف بلوکهای مجتمع
- تعریف واحد ( شماره، تیپ، ورودی، شاخه، مساحت، گروه و ...)
  - تعريف اماكن وابسته به واحد ( پاركينگها، انباريها)
    - تعیین مالک و ساکن
    - تعیین خودروهای یک واحد

- قواعد شارژ ثابت
- قواعد شارژ عمرانی
- قواهد شارژ پارکینگ
- گزارش واحدها اطلاعاتی با ارزش و سریع در اختیار شما قرار میدهد.

و در آخر نکته مهم:

نقل و انتقالات در واحدها باید به درستی ثبت شود. در خلال ماه، ورود مالک جدید را در ابتدای ماه بعد اعمال کنید. ورود ساکن جدید را در ابتدای ماه بعد اعمال نمائید. این موضوع در شناسایی شارژ ثابت در هر ماه و اینکه چه شخصی در آن ماه بدهکار است اهمیت دارد.

پايان