

طرح پیشنهادی توسعه سامانه مدیریت شهرک زیتون سازی

«جلالی - بهمن ۱۴۰۴»

:: معرفی مسئله و چالش‌های موجود در مدیریت شهرک

در حال حاضر فرآیندهای مالی و اطلاع‌رسانی شهرک به صورت سنتی و عمدتاً دستی انجام می‌شود. این شیوه مدیریت، با وجود تلاش‌های هیئت‌مدیره، با چالش‌هایی همراه است که در بلندمدت می‌تواند موجب نارضایتی ساکنین و افزایش بار مدیریتی گردد.

مهم‌ترین چالش‌های موجود عبارت‌اند از:

۱. محاسبه دستی شارژ ماهانه

محاسبه و تفکیک شارژ واحدها به صورت دستی انجام می‌شود که علاوه بر زمان‌بر بودن، احتمال بروز خطای انسانی را افزایش می‌دهد.

۲. خطاهای احتمالی در ثبت‌های مالی

ثبت دریافت‌ها و هزینه‌ها به صورت غیرسیستمی ممکن است باعث مغایرت‌های ناخواسته در حساب‌ها شود و فرآیند بررسی و اصلاح آن نیز زمان‌بر خواهد بود.

۳. عدم شفافیت مالی یکپارچه

در نبود یک سیستم متمرکز، تهیه گزارش دقیق و قابل ارائه از وضعیت مالی شهرک (درآمد، هزینه، بدهکاران و مانده حساب) دشوار بوده و نیازمند صرف زمان قابل توجهی است.

۴. تأخیر در پرداخت شارژ توسط برخی واحدها

به دلیل نبود سیستم اطلاع‌رسانی منظم و خودکار، پیگیری بدهی‌ها اغلب به صورت دستی انجام می‌شود که می‌تواند منجر به تأخیر در وصول مطالبات گردد.

۵. اطلاع‌رسانی پراکنده و غیرمتمرکز

استفاده از روش‌هایی مانند اعلام کاغذی، پیام‌های شفاهی یا گروه‌های غیررسمی پیام‌رسان، باعث عدم دسترسی یکپارچه و آرشیو مشخص از اطلاعات می‌شود.

۶. نبود گزارش دقیق از وضعیت بدهکاران

استخراج لیست بدهکاران و میزان بدهی هر واحد به صورت لحظه‌ای امکان‌پذیر نیست و معمولاً نیازمند بررسی دستی سوابق است.

۷. نبود آرشیو دیجیتال مصوبات و اسناد

مصوبات جلسات، قراردادها و اسناد مالی به صورت پراکنده نگهداری می‌شوند و دسترسی سریع به آن‌ها در مواقع ضروری دشوار است.

در مجموع، ادامه این روند سنتی علاوه بر افزایش حجم کار مدیریتی، احتمال بروز اختلافات مالی و نارضایتی ساکنین را نیز افزایش می‌دهد. از این رو، استفاده از یک سامانه یکپارچه و آنلاین می‌تواند نقش مؤثری در بهبود شفافیت، دقت و سرعت مدیریت امور شهرک ایفا نماید.

:: راهکار پیشنهادی

توسعه یک سامانه تحت وب مدیریت شهرک با قابلیت‌های:

«مدیریت مالی»

- تعریف واحدها
- بانک اطلاعاتی از مالکین و مستاجرین
- محاسبه خودکار شارژ ماهانه
- ثبت پرداخت‌ها
- گزارش بدهکاران
- گزارش درآمد و هزینه
- صدور رسید دیجیتال

« حسابداری

- ثبت هزینه‌های شهرک
- تفکیک هزینه‌ها (نگهبانی، نظافت، تعمیرات و...)
- گزارش تراز ماهانه
- گزارش سالانه قابل ارائه به مجمع

« اطلاع‌رسانی

- ارسال اعلان به ساکنین
- پیامک خودکار بدهی
- تابلو اعلانات آنلاین
- آرشیو مصوبات و جلسات

« پنل ساکنین

- مشاهده بدهی
- مشاهده ریز پرداخت‌ها
- دانلود گزارش مالی
- ثبت درخواست یا شکایت

« سایر خدمات

- بانک اطلاعاتی مشاغل و خدمات برای دسترسی راحت ساکنین به خدمات مانند نقاشی، جوشکاری و...
- امکان ثبت آگهی‌های خرید، فروش و اجاره واحدها برای اطلاع‌رسانی و شفاف‌سازی قیمت‌ها

:: زمانبندی اجرا

- تحلیل نیازها: ۱ هفته
- طراحی و پیاده‌سازی اولیه: ۴ تا ۶ هفته
- تست و آموزش: ۱ هفته

:: هزینه بهره‌برداری و شرایط پرداخت

به منظور راه‌اندازی و بهره‌برداری از سامانه مدیریت شهرک، بدون دریافت هزینه اولیه (پول پیش)، مبلغ ۲۵,۰۰۰

تومان به ازای هر واحد در ماه به عنوان حق اشتراک و نگهداری تعیین می‌گردد.

با توجه به تعداد ۴۲۰ واحد، مبلغ کل اشتراک سامانه برابر با ۱۰,۵۰۰,۰۰۰ تومان در ماه خواهد بود که به صورت

سه‌ماهه و در پایان هر دوره سه‌ماهه توسط مدیریت شهرک پرداخت می‌گردد.

(مبلغ هر دوره سه‌ماهه معادل ۳,۵۰۰,۰۰۰ تومان خواهد بود.)

این مبلغ شامل موارد زیر می‌باشد:

- میزبانی و نگهداری سرور
- پشتیبانی فنی و رفع اشکالات احتمالی
- به‌روزرسانی و توسعه مستمر سامانه
- ارسال پیامک‌های اطلاع‌رسانی و یادآوری پرداخت
- پشتیبان‌گیری منظم از اطلاعات مالی شهرک

در صورت تأخیر در پرداخت بیش از مدت توافق‌شده، ارائه خدمات سامانه می‌تواند تا زمان تسویه حساب به حالت تعلیق درآید.

با توجه به تغییرات احتمالی در هزینه‌های زیرساخت، سرور، خدمات پیامکی و نرخ تورم، مبلغ اشتراک به صورت سالیانه و با اطلاع قبلی قابل بازنگری خواهد بود.

مدت قرارداد اولیه یک‌ساله بوده و در صورت رضایت طرفین قابل تمدید خواهد بود.