Система за управление на

имотни оферти – техническо задание

1. Общи изисквания

Системата се състои от 2 части: Административен и Публична.

Публичната част е достъпна от всички през интернет. На нея се публикуват имотните оферти. Административната част се ползва от служителите на организацията – поръчител на системата.

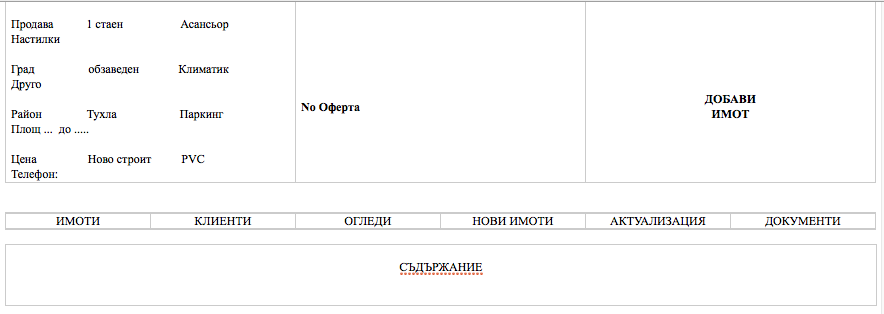
Този документ касае само Административната част.

Достъпът до Административната част става само чрез автентикация. Потребителите на системата са разделени на 3 нива:

Superadmin, Admin, Broker. Системата трябва да работи на локален уеб сървър, или на платен хостинг. Съдържанието на имотните оферти, което се публикува на публичната част, трябва да бъде на англииски и на български език.

1. Основна страница

Основната страница на системата изглежда по следния начин:



В най-горния панел стои формата за търсене на оферти и бутон “Добави Имот”.

Под него стои навигационния панел. При натискане на който и да е от бутоните в навигационния панел или “Добави Имот”, в “Съдържание” се зареждат съответните страници от системата.

2.1 Форма за търсене.

Най – горният панел представлява форма за търсене на оферти. Състои се от следните полета за търсене:

* Тип на оферта – продава/дава под наем
* Местоположение - град Варна/ София
* Район – кварталите в двата града (избор на повече от 1)
* Цена – от – до
* Тип имот –  избор на повече от 1 от следните възможни:
* Едностаен апартамент
* Двустаен апартамент
* Тристаен апартамент
* Четиристаен апартамент
* Многостаен апартамент
* Етаж от Къща
* Къща
* Офис
* Магазин
* Заведение
* Гараж
* Паркинг
* Хотел
* Сграда
* Парцел
* Склад
* Цех
* Фризьорски салон
* Спа център
* Медицински кабинет
* Стоматологичен кабинет
* Търговско помещение
* Лаборатория
* Обзавеждане – обзаведен/необзаведен/полуобзаведен
* Строителство – ново / старо
* Тип строителство – тухла, панел, ЕПК
* Година на строителство
* Етаж – от - до
* Асасьор – да/не
* Отопление – климатик/ток/локално/ТЕЦ – избор на повече от 1
* Паркомясто – да/не
* Гараж – да/не
* Паркинг – да/не
* Дограма – PVC, алуминиева, дървена
* Подови настилки – ламинат, паркет, теракот, гранитогрес
* Площ – от – до кв.м.
* Статус – активни/полуактивни/неактивни
* Телефонен номер на собственик
* No оферта - за търсене на конкретна оферта по референтен номер

Резултатите от търсенето се зареждат в панела “Съдържание” в табличен вид със следните колони:

* No оферта
* Тип оферта
* Тип имот
* Район
* Квадратура
* Цена
* Брокер (служителя който е добавил офертата)
* Дата на добавяне
* Малка снимка
* Бутон “Детайли” – при натискане води до страницата на съответния имот

Таблицата поддържа сортиране по която и да е колона.

1. Добавяне на нова имотна оферта

При натискане на бутона “Добави имот” в съдържанието се зарежда форма със следните полета:

* Тип оферта - наем/продажба **- задължителен избор.** При избиране на 'НАЕМ' се активира и тик 'краткосрочен наем', за да може да бъде избран ако имота се отдава краткосрочно.
* Тип имот – същите типове както в търсачката **- задължителен избор**
* Обзавеждане – обзаведен, необзаеден, полуобзаведен **- възможност за избор на повече от едно, но поне едно**
* Етаж – 3 от 6  **- задължително въвеждане на първия параметър**
* Площ - **задължителен избор**
* Строителство – ново/старо - **задължително избиране**

/в характеристиките на имота в сайта, тази х-ка да излиза само е ако избрано 'ново строителство' **/ ?**

* Тип на строителство – тухла/панел/ЕПК - **задължителен избор**
* Година на строителство
* Отопление – климатик/ток/локално/ТЕЦ  **- възможност за повече от един избор, но поне един**
* Асансьор – да/не **- задължителен избор**
* Дограма – PVC, алуминиева, дървена **- задължителен избор**
* Подови настилки – ламинат, паркет, теракот, гранитогрес
* Паркомясто – да/не
* Гараж – да/не
* Паркинг – да/не
* Други – портиер; охрана; затворен комплекс; басейн; АКТ16; АКТ15; регулация; електрификация; ПУП; - всички изброени с да/не
* Описание – свободен текст - **задължително за попълване**
* Възможност за добавяне на снимки на имота
* Цена **- задължително за попълване**
* Валута – Лева/Евро
* Комисион – да/не - **задължителен избор**
* Бележки - свободен текст, за вписване на допълнителни условия по комисионната
* Съгласен за снимки - да/не
* Град  **- задължителен избор**
* Район **- задължителен избор**
* Улица – **задължително попълване**
* Бутон “Покажи адреса на картата” – зарежда адреса в Google maps и извлича координатите, които да се запазят в базата данни; възможност за ръчно редактиране на локацията карта - **задължително маркиране на адреса на**
* Собственик - **задължително попълване**
  + Имена
  + Имейл
  + Телефони – + бутон за динамично добавяне на нов телефон

Задължителен поне един номер. При въвеждане на номера, да прави спрявка в базата данни за клиент със същия номер и при съвпадение да попълва данните му. Ако няма съвпадение се създава нов клиент тип “Предлагащ”.

* Съгласен за снимки – да/не
* Прозвънян – да/не , при избиране на “да” се показва поле за въвеждане на коменар. Ако текущият потребител е Админ, може да се избере друг потребител, който е направил прозвъняването. Прозвъняванията се записват в списък за дадената оферта. Запазват се дата и час, коментар и потребител.

Ако не се въведат задължителните данни, офертата не може да се запази.

При запис на офертата, тя автоматично се записва със статус “нов”. Ако се добавят и снимки статусът става “полуактивен” Номерът на офертата се задава автоматично от системата. Ако офертата се въвежда от брокер, тя автоматично се асоциира с него. Ако се въвежда от Админ, той трябва да може да я асоциира с който и да е брокер или админ от системата, или да я остави неасоциирана.

1. Детайлен преглед на имотна оферта

След запис на имот или след натискане на “детайли” от таблицата с резултати от търсене се показва страницата с детайлен преглед на офертата. В нея се показват:

* Всички попълнени данни от формата за въвеждане на оферта
* Карта с местоположението на имота
* Галерия със снимки на имота, ако има
* Статус – ако е неактивен да се показва и причината за деактивирането му, както и датата, до която е отдаден ако има такава. Ако тази дата е минала, се появява червен надпис “чака актуализация”
* Дата на добавяне и имена на служителя, който го е добавил
* Дата на последна редакция и имена на служителя, който го е редактирал
* Бутон за редакция
* Бутон за добавяне на оглед
* Бутон за смяна на статуса – “активирай”/”деактивирай” – само Админ може да активира оферта и само ако са добавени снимки. При деактивиране се появява форма за попълване на причина за деактивацията (**задължително поле**) и ако офертата е тип “Наем” – поле дата отдаден до.

Брокер може да деактивира оферта без одобрение от Админ

* Админ може да промени асоциирания с офертата брокер.
* Таблица със всички огледи, направени на дадения имот. Таблицата съдържа следните колони:
  + Дата и час
  + Име на брокер/служител
  + Име и телефон на собственик
  + Име и телефон на клиент
  + Бележки за огледа
  + Договор – да/не
* Таблица със всички прозвънявания за тази оферта и опция за добавяне на нов запис. Таблицата има следните колони:
  + Дата и час
  + Име на направилия прозвъняването
  + Бележки

1. Имоти

В секцията “Имоти” се зареждат всички имоти от системата в табличен вид със следните колони, подредени по дата на добавяне:

* Номер на оферта,
* Дата на добавяне
* Име на брокер,
* Статус
* Бутон “Детайли”.

Над таблицата има филтър за филтриране на записите по която и да е колона. Таблицата поддържа сортиране по всички колони. По подразбиране се показват само активните оферти, сортирани по дата на добавяне. Бутона “Детайли” води до детайлен преглед на съответната оферта.

1. Клиенти

Съществуват 2 вида клиенти: търсещи и предлагащи. При избиране на “Клиенти” от навигационния бар, се показва подменю: “търсещи” и “предлагащи”.

6.1. Предлагащи

Ако се избере “предлагащи” се зарежда таблица със всички записи със следните колони:

* Имена
* Телефони
* Имейл
* Дата на добавяне
* Бутон за редактиране- (могат да се променят само имена и имейл и да се добавят нови телофни, стари телефони не се редактират)
* Линкове към имотите койтo предлага

Над таблицата има филтър за филтриране на записите по която и да е колона.

Има и бутон за добавяне на нов запис.

6.2. Търсещи

Ако се избере “търсещи” се зарежда таблица със всички записи със следните колони:

* Имена
* Дата на добавяне
* Имейл
* Телефони
* Търси – наем/продажба
* Търси тип – (тип имот)
* Цена до
* Град и райони
* Брокер
* Статус – активен/неактивен

Над таблицата има филтър за филтриране на записите по която и да е колона и бутон за добавяне на нов запис. Таблицата поддържа сортиране по всички колони.

6.2.1 Добавяне на нов търсещ клиент

Показва се форма за въвждане данни за клиента:

* Имена – задължително поле
* Телефони – възможност за добавяне на повече от един, но поне един
* Имейл
* Търси – наем/продажба – задължително избиране
* Търси тип имот – възможност за избиране на повече от един, но поне един. (типовете се взимат от формата за въвждане на имот)
* Цена до + валута(EUR/BGN) – задължително поле
* Град
* Райони - възможност за избиране на повече от един, но поне един.

Ако клиента се въвежда от брокер, то той автоматично се асоциира с него. Ако се въвежда от Админ, той може да го асоциира с който и да е потребител на системата (админ или брокер). Новият запис автоматично се записва със статус “Активен”.

6.2.2 Детайлен преглед на търсещ клиент.

При избор на клиент от таблицата с търсещи клиенти се показва странива с данните на този клиент. Показват се:

* Всички данни от формата за въвеждане на клиент
* Бутон за промяна на статуса на клиента – активен/неактивен, при избиране на неактивен, задължително се избира причина за деактивацията: наел/купил/отказал се/друго(въвежда се свободен текст).
* Таблица със всички прозвънявания. Таблицата има следните колони:
  + Дата и час
  + Име на направилия прозвъняването
  + Бележки
* Таблица със всички огледи, направени с клиента. Таблицата съдържа следните колони:
  + Дата и час
  + Име на брокер/служител
  + Име и телефон на собственик
  + Бележки за огледа
  + Договор – да/не
  + Линк към имотната оферта

1. Огледи

В секция “Огледи” се зареждат всички огледи в таблица със следните колони:

* Дата и час
* Име на брокер
* Име клиент (тип “търсещ”)
* Телфони на клиент
* Номер на оферта – линк бутон видещ към детайлно разглеждане на офертата
* Цена (+валута)
* Бележки
* Договор – да/не

Над таблицата трябва да има филтър за филтриране на записите по всяка една колона, както и бутон за добавяне на оглед. По подразбиране се зареждат огледите с днешна дата. Таблицата поддържа сортиране.

7.1 Добавяне на оглед

При добавяне на оглед се показва форма за въвеждане на данните за огледа. Въвеждат се:

* Номер на оферта – номерът трябва да е на вече съществуваща оферта. При въвеждане се зарежда информация за имота: снимки, тип, адрес, район, град.
* Телефон на клиент – номерът трябва да е на вече съществуващ клиент. При въвеждане се показват предложения за попълване с номера от базата данни.
* Бележки – коментар относно огледа
* Договор – да/не

Ако въвеждането се прави от Админ, той може да избере брокер, който прави огледа. Ако въвеждането се прави от брокер, то огледа се асоциира с него. При запис огледа се асоциира с офертата и клиента.

1. Нови имоти

В секцията “Нови имоти” се зарежда таблица с оферти само със статус “полуактивен” и “нов”. Колоните на таблицата са следните:

* Дата на добавяне
* Тип на оферта- наем/продажба
* Тип на имота – 1 стаен, 2 стаен …
* Площ
* Цена + валута
* Съгласен за снимки – да/не
* Комисион – да/не
* Линк към детайлно описание

Над таблицата има филтър за филтриране на записите по която и да е колона. Таблицата поддържа сортиране по всички колони. По подразбиране записите са сортирани по дата на добавяне. Ако потребителят е Админ, в таба “Нови имоти” в навигационния панел се показва бадж с броя на имотите които са полуактивни.

1. Актуализация

В тази секция се зареждат оферти от тип “наем” чийто дата на падеж (дата отдаден до) е в близките 30 дни. Ако датата е минала, то записа се показва с червен фон и в таба се показва бадж с броя на тези оферти. При логин от акаунта с който е асоциирана тази оферта се показва съобщение “Имате n оферти, който чакат актуализация”, след което се зарежда този таб.

Таблицата има следните колони:

* Дата отдаден до
* Име и телефони на собственик
* Тип на имота
* Град
* Район
* Линк към детайлно описание

1. Документи

В тази секция се качват, договори – бланки под формата на файлове. Само Суперадмин може да качва нови и да изтрива файлове. Всички останали могат само да изтеглят тези файлове. При качването на нов документ, Суперадмин може да ограничи достъпа на конкретен потребител до този документ.

1. Администрация

В този модул могат да се добавят, редактират или деактивират потребители на системата. Суперадмин може да създава, редактира или деактивира всички видове потребители. Админ може да създава, редактира или деактивира само Брокер. Брокер няма достъп до този модул. Деактивираните потребители нямат достъп до системата. При създаване се попълват:

* Имена
* Телефони
* Имейл
* Профилна снимка
* Парола