**YÊU CẦU TÍNH NĂNG PHẦN MỀM QUẢN LÝ THUÊ NHÀ**

**(Tên phần mềm: QLT Ver.0)**

**1. THÔNG TIN CHUNG**

* Người sử dụng: Chủ nhà (cá nhân, không có đội ngũ quản lý chuyên nghiệp).
* Mục tiêu: Quản lý toàn bộ hoạt động cho thuê 1 căn nhà gồm 5 phòng đang cho thuê và 5 phòng sẽ khai thác trong tương lai.
* Thiết bị sử dụng: Máy tính và điện thoại thông minh (iOS/Android).
* Yêu cầu: Giao diện đơn giản, dễ dùng, hiển thị song ngữ (Tiếng Việt – ưu tiên, có thể mở rộng sau).

**2. YÊU CẦU CHI TIẾT VỀ TÍNH NĂNG**

**2.1. Quản lý tài sản & phòng cho thuê**

* Đăng ký thông tin căn nhà (địa chỉ, tổng số phòng, ghi chú).
* Tạo và quản lý danh sách phòng:
  + Thông tin mỗi phòng (số phòng, diện tích, giá thuê, trạng thái: trống/đang thuê/dự kiến).
  + Ghi chú riêng cho từng phòng (VD: sửa chữa, bảo trì, ngày có thể cho thuê).

**2.2. Quản lý người thuê**

* Lưu thông tin người thuê:
  + Họ tên, số điện thoại, CMND/CCCD/Hộ chiếu, ngày bắt đầu thuê.
  + Hợp đồng thuê (file đính kèm PDF/Word).
* Quản lý tình trạng thuê: đang ở / đã trả phòng / lịch hẹn trả.

**2.3. Quản lý hợp đồng**

* Tạo hợp đồng thuê theo mẫu (chủ nhà có thể chỉnh sửa).
* Theo dõi ngày bắt đầu – ngày kết thúc.
* Thông báo khi hợp đồng sắp hết hạn.

**2.4. Quản lý tài chính**

* Ghi nhận tiền thuê hàng tháng theo từng phòng.
* Tùy chọn ghi nhận các chi phí phát sinh (điện, nước, internet, vệ sinh...).
  + Phải có giải pháp tận dụng công cụ online hiện có để thu thập Chỉ số Điện / Nước hàng tháng, hoặc ứng dụng AI để đọc Chỉ số Điện / Nước khi các Phòng chụp hình Đồng hồ Điện / Nước gửi cho Chủ nhà hàng tháng để chốt tiền Điện / Nước tự động cho các Phòng.
* Tự động tổng hợp công nợ của từng phòng/người thuê.
* Báo cáo thu – chi hàng tháng.

**2.5. Quản lý thanh toán**

* Ghi nhận tình trạng thanh toán: đã trả / chưa trả / trả một phần.
* Tạo biên lai (xuất file PDF/Excel).
* Gửi thông báo nhắc đóng tiền cho người thuê (qua SMS/Zalo/Email).
  + **Hàng tháng, sau khi có đủ dữ liệu, Phần mềm tự động tính và xuất Form THÔNG BÁO PHÍ (đính kèm file định dạng PDF) đến tất cả các Phòng tự động theo Địa chỉ Email đã được khai báo.**

|  |
| --- |
| **NỘI DUNG MẪU THÔNG BÁO:**  **KÍNH GỬI: Quý khách Phòng APPLE**  **V/V: THÔNG BÁO PHÍ THÁNG 09 / 2025**  Vui lòng kiểm tra nội dung chi tiết trong tập tin đính kèm theo thư này.  Mọi ý kiến đóng góp (nếu có), Quý khách vui lòng gửi về hộp thư: [plumeriafamily@outlook.com](mailto:plumeriafamily@outlook.com)  Chúng tôi rất trân trọng những ý kiến đóng góp của Quý khách nhằm giúp chúng tôi hoàn thiện chất lượng dịch vụ.  Chân thành cảm ơn Quý khách.  **File đính kèm:**  [**[APPLE]\_Thong\_Bao\_Phi\_T09\_2025.pdf**](https://1drv.ms/b/c/fe37512e42c690a4/EX7dnZJaS1JGrs07nELdz0kBfqzMi5PbxYKOLVJnEICILw)  **PLUMERIA FAMILY**  T. 84 (0) 09 0808 3890 E. [plumeriafamily@outlook.com](mailto:plumeriafamily@outlook.com) |

**\*\*\* File đính kèm: Cần kết xuất Dữ liệu như file mẫu**

**(PLUMERIAFAMILY\_Template\_T-001\_Rev.0\_THONG\_BAO\_PHI.xlsx).**

**2.6. Quản lý bảo trì & sự cố**

* Ghi nhận yêu cầu sửa chữa/bảo trì từ người thuê hoặc từ chủ nhà.
* Theo dõi tình trạng xử lý (chưa xử lý/đang xử lý/hoàn tất).

**2.7. Báo cáo & thống kê**

* **Tùy chọn xuất PDF/Excel**
* Báo cáo **Doanh thu tháng**: Danh sách phòng, người thuê, tiền thuê, tình trạng thanh toán.
* Báo cáo **Chi phí tháng**: Tổng hợp các khoản chi điện, nước, sửa chữa.
* Báo cáo **Lợi nhuận tháng** = Doanh thu – Chi phí.
* Báo cáo **Danh sách phòng**: Trống / Đang thuê / Dự kiến.
* Báo cáo **Công nợ**: Ai còn nợ bao nhiêu, từ phòng nào.

**2.8. Quản lý người dùng & bảo mật**

* Chỉ 1 tài khoản quản trị (Chủ nhà).
* Đăng nhập bằng mật khẩu/OTP.
* Dữ liệu lưu trữ an toàn, có thể sao lưu định kỳ.

**3. YÊU CẦU KỸ THUẬT**

* Hệ thống có thể phát triển để chạy trên Web và Mobile (app hoặc responsive web).
* Lưu trữ dữ liệu trên Cloud (có thể dùng Google Drive/OneDrive hoặc Server riêng).

*\*\* Trong khuôn khổ môn học, để demo kết quả phần mềm: Lưu trữ trên Google Drive/OneDrive*

* Hỗ trợ xuất dữ liệu ra Excel/PDF.
* Thiết kế mở để sau này có thể nâng cấp (QLT Ver.1).

**4. PHẠM VI Ver.0**

* Quản lý cho 5 phòng đang cho thuê.
* Cho phép thêm 5 phòng khi đưa vào khai thác.
* Không cần tích hợp thanh toán online trong giai đoạn này (chỉ ghi nhận thủ công, ra được Thông báo Phí, Chủ nhà cung cấp thông tin Tài khoản nhận thanh toán, Mã QR thanh toán để Khách thuê quét mã chuyển khoản thanh toán).

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG:**

* Số lượng phòng cho thuê: 5~10 phòng.
* Dữ liệu giả định như sau:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Mã Phòng** | **Loại Phòng** | **Giá thuê** | **Số Khách** | **Thông tin liên quan khác** |
| **COCONUT** | Phòng trống | 3.000.000 VNĐ/tháng | Khách 1 | Có 1 xe máy, biển số: ….. của Khách 1 |
| **APPLE** | Phòng trống | 3.000.000 VNĐ/tháng | Khách 2  Khách 3 | Có 2 xe máy, biển số: ….. của Khách 2 và biển số: ….. của Khách 3 |
| **BANANA** | Phòng trống | 3.500.000 VNĐ/tháng | Khách 4  Khách 5  Khách 6 dự kiến sẽ dọn ra từ ngày nn/mm/yyyy và sẽ có Khách n dọn vào từ ngày nn/nn/yyyy | Có 1 con mèo  Có 3 xe máy, biển số: ….. của Khách 4, biển số: …của Khách 5, biển số ….của Khách 6  Khách n dọn vào không có xem máy. |
| **PAPAYA** | Phòng có đồ cơ bản | 4.000.000 VNĐ/tháng | Khách 7  Khách 8 dự kiến sẽ dọn ra từ ngày nn/mm/yyyy, chỉ còn Khách 7 sẽ ở lại | Có 2 con chó  Có 1 xe máy, biển số: ….. của Khách 7  Khách 8 không có xe máy |
| **STRAWBERY** | Phòng có đồ cơ bản | 4.000.000 VNĐ/tháng | Khách 9 | Không có xe máy |
| **No name 1** | Phòng trống | 3.000.000 VNĐ/tháng | Đang trống | Sẽ cho thuê trong tương lai |
| **No name 2** | Phòng trống | 3.000.000 VNĐ/tháng | Đang trống | Sẽ cho thuê trong tương lai |
| **No name 3** | Phòng trống | 4.000.000 VNĐ/tháng | Đang trống | Sẽ cho thuê trong tương lai |
| **No name 4** | Phòng trống | 4.000.000 VNĐ/tháng | Đang trống | Sẽ cho thuê trong tương lai |
| **No name 5** | Phòng trống | 4.500.000 VNĐ/tháng | Đang trống | Sẽ cho thuê trong tương lai |

* Phí gửi xe máy: Mỗi phòng được gửi miễn phí chỉ 1 chiếc xe máy. Mỗi xe thêm sẽ thu 100,000 VND/tháng.
* Lưu ý: các mức phí DV, Tiền thuê đưa ra trong Bảng yêu cầu này chỉ mang tính số liệu tham khảo, vì sẽ biến động theo thời gian, và Chủ nhà có thể tự công bố và điều chỉnh từng thời kỳ. Do vậy, Phần mềm cần có tính năng cho phép Chủ nhà điều chỉnh, cập nhật các mức phí này và theo dõi quá trình cập nhật này, các công thức tính liên quan đến công nợ, cũng phải lấy dữ liệu cho đúng với từng thời kỳ.
* Giá thuê mỗi phòng có thể khác nhau tùy loại phòng (Phòng trống, hoặc Phòng có đồ cơ bản như: Bàn ghế, Tủ lạnh, Giường, Kệ, Ấm đun siêu tốc, Bàn ủi, ... )
* Trong quá trình ở thuê, Khách của 1 Phòng nào có có thể thay đổi (Vd: Phòng A có 3 Khách thuê ở cùng là Khách 1, Khách 2, Khách 3. Nhưng giữa chừng, Khách 2 có thể dọn ra, và chỉ còn Khách 1 và Khách 3 ở, hoặc có Khách n vào thay cho Khách 2.
* Do quy mô nhỏ lẻ, nên Phần mềm cần đáp ứng tiêu chí dễ dùng, đơn giản để phục vụ được đại đa số đối tượng là các Chủ nhà lớn tuổi, không quá rành công nghệ với có thể ứng dụng được.
* Phần mềm cần phải kết nối được Dữ liệu được thu thập từ các công cụ online trung gian phổ biến có sẵn như: google form, Microsolf form, Email, Zalo, ....
* Sau khi Khách thuê ký Hợp đồng và đặt cọc (1 tháng tiền thuê), Chủ nhà sẽ thu thập Thông tin của Khách thuê và những người ở cùng (nếu có), sau đó sẽ hẹn lịch để cài đặt Vân tay cửa ra vào. Sau khi Chủ nhà hoàn tất cài đặt vân tay cho từng Khách thuê, sẽ cập nhật tình trạng trên Phần mềm để theo dõi. Khi có Khách nào dọn ra, thì Phần mềm phải nhắc Chủ nhà vô hiệu hóa vân tay của Khách đó.

-Kết thúc-