

Společenství vlastníků Breitcetlova čp. 876-880  
Breitcetlova 877/3  
19800 Praha 14 – Černý Most  
vybor@breitcetlova.eu  
www.breitcetlova.eu

# ANALÝZA WEBOVÝCH STRÁNEK

2015

## Obsah

Úvod	1
Funkce webových stránek	2
Struktura webu	5
Vzhled stránek	6
Technická část	7
Představa ceny eshopu	8
Informace o společnosti	9

## Úvod

### ZÁKLADNÍ SPECIFIKACE

Tato analýza popisuje požadavky na webové stránky společenství vlastníků, které mají sloužit jako zdroj informací pro členy společenství příp. jejich rodinných příslušníků či jejich zmocněného zástupce dle § 1185 zákona č.89/2012 Sb.

Stránky musí být založeny na redakčním systému WORDPRESS s responzivní šablonou. Jak frontend tak backend stránek má být v českém jazyce (výjimky jsou povoleny pouze pro backend stránek)

### PŘÍSTUPOVÁ PRÁVA

Informace se budou dělit na veřejné a neveřejné. Veřejné informace budou přístupné všem uživatelům jak registrovaným tak neregistrovaným.

Neveřejné informace budou přístupné na základě oprávnění přidělené správcem systému. Typy uživatelský práv budou následující:

- **Návštěvník** – výchozí právo po registraci, přístup pouze k veřejné části informací.
- **Uživatel** – právo nevlastníka bytové jednotky (nájemce, rodinný příslušník vlastníka apod.), přístup opět pouze k veřejné části informací + přístup k informacím o obývané bytové jednotce.
- **Vlastník** – právo vlastníka, spoluvlastníka, zmocněného zástupce vlastníka, práva k neveřejným informacím + přístup k informacím své bytové jednotce + přístup k vyúčtování a podkladům k vyúčtování + přístup k informacím o ostatních obyvatelích, (zákonné právo dle § 1178, nicméně ve stanovách máme povinnost o informování o poskytnutí informace) které musíme logovat.
- **Výbor** – právo pro členy výboru a správce, jedná se o hromadné právo vlastníka (hromadný přístup ke stejným informacím jako vlastník)
- **Administrátor** – plná práva k wordpress (pokud bude možné tak pouze on a výbor má mít přístup do backendu)

Komentáře příspěvků potřeba zakázat nejlépe jako kdyby ani neexistovaly, štítky povolit, jméno autora může být viditelné, datum zveřejnění či aktualizace také může zůstat, ale musí být nastavitelné. Příspěvky může zadat pouze výbor, jediné co může zadat návštěvník až vlastník je vznést dotaz či požadavek v sekci „Poradna“.

## Funkce webových stránek

### INFORMAČNÍ

Informace budou poskytovány formou příspěvku bez možnosti komentování s odkazem na originální pdf dokument (výjimečně jiný typ dokumentu xls, ppt, dwg, doc, avi)

- **Zprávy výboru uživatelům** (odstávky vody, havárie, upozornění, termín přistavení kontejneru apod.)
- **Zápisy ze schůze výboru** (zápis ze schůze výboru)
- **Podklady pro shromáždění společenství** (program shromáždění, jednací řád, rozpočet, ekonomická zpráva, návrhy usnesení, přílohy k projednávaným bodům)
- **Zápisy ze shromáždění společenství** (protokol o hlasování, zápis s každým usnesením)
- **Stanovy** (plná znění stanov)
- **Dokumenty** (jednací řád, domovní řád, rozpočty)

### DATABÁZOVÉ

Web bude sloužit i jako aktuální zdroj následujících dat pro výbor, správce a vlastníky.

- Seznam bytových jednotek (**číslo bytové jednotky, pořadí bytové jednotky, typ bytové jednotky** [2kk, 3+1, nebyt, dvoj], **patro, svp**) Informace jsou neměnné a mohou být případně veřejné.
- Seznam vlastníků (**jméno, příjmení, tituly, adresa, typ vlastnictví** [vlastník, SJM, spoluvlastník], **vlastnický podíl, rodné číslo, datum začátku vlastnictví, datum konce vlastnictví, datum vypořádání**), jednoduše informace dostupné na katastru nemovitostí. Neveřejný údaj, vlastník může nahlížet na své údaje, ale nemá možnost je měnit. Oprávnění změny má pouze výbor, který údaje aktualizuje vždy z listu vlastnictví v rámci přípravy na shromáždění vlastníků a změn ze strážce katastru.
- Seznam obyvatel (**jméno, příjmení, adresa, pohlaví, rok narození, počet osob mající v bytové jednotce domácnost**) Informace, jejichž evidenci nám nařizuje § 1177 bod 2. a jsou povinné.
- Technické informace k bytové jednotce (**výkony radiátorů, polohové koeficienty místností, přednastavení termostatických ventilů, typ termostatické hlavice, sériová čísla IRTN, sériová čísla vodoměrů, poznámka**)
- Doplňující informace k seznamu obyvatel (**datum nastěhování, datum odstěhování, telefon, email, tituly, den a měsíc narození, zmocněný zástupce** [ano/ne], poznámka)
- Odečty (datum odečtu, odečet, id\_zařízení [IRTN,TV,SV], poznámka)

## PORADNA

Poradna by měla být klonem fóra, faq a ticketovacího systému. Vzhled by měl připomínat fórum jednotlivé kategorie, podkategorie a další členění jednotlivých otázek a odpovědí tvoří FAQ. Pouze v případě že uživatel až na třetí úrovni nenalezne odpověď na svou otázku či požadavek umožní mu poradna poslat skrz formulář „ticket“. Ticket bude obsahovat kategorii, ze které je poslán, dorazí emailem odesílateli a výboru a bude vidět jako nevyřízený v systému (kde se bude dotaz zodpovězen). Přidávání, úpravu či odstranění jednotlivých otázek a odpovědí může provádět pouze výbor. V příloze najdete strom kategorií a jednotlivé příspěvky. Pokud by bylo možné příspěvek zařadit do více kategorií bude to vítaná funkcionality.

## SOUKROMÁ SLOŽKA

Funkcí soukromé složky se rozumí adresářová struktura (složky 87601-87623,87701-87723,87801-87823, 87901-87923, 88001-88023) dokumenty uložené v jednotlivé složce budou přístupné a soukromé pro vlastníka dané bytové jednotky a pro výbor. Ve své složce najdou uživatelé svá stará rozúčtování a vyúčtování vždy v pdf souborech

## ROZÚČTOVÁNÍ

Funkcionality rozúčtování bude sloužit k rozúčtování tepla, studené vody a teplé vody. Vstupy zadá výbor do databáze „Odečty“ dále zadá celkové náklady (cena za 1m<sup>3</sup> vody, patní stav SV i TV, celkový náklad SV a TV, náklad za teplo na ohřev TV, náklad tepla ÚT, spotřeba tepla v GJ pro TV i ÚT), které se mají rozpočítat či pouze zobrazovat. Výstupem budou náklady na jednotlivé bytové jednotky.

Studená voda se rozpočítá dle naměřených hodnot na bytových vodoměrech a výstupem bude výše nákladů v korunách (odečet v m<sup>3</sup> x cena za m<sup>3</sup>), další položkou bude rozpočtený rozdíl nákladů mezi patou a součtem domovních vodoměrů.

Teplá voda se rozpočítá obdobně jako studená voda + rozpočítání nákladů na ohřev kde 30% nákladu se rozpočte dle m<sup>2</sup> podlahové plochy a 70% nákladů dle náměrů byt. vodoměrů.

K rozúčtování tepla je nejprve nutné spočítat nekorigované jednotky. Ty se spočtou jako výkon radiátoru x polohový koeficient místnosti x odečtená hodnota IRTN. Tyto jednotky se dále korigují tak aby se náklady na 1m<sup>2</sup> nepodkročili 0,82 a nepřekročili 1,4 průměru (musí být v intervalu -18% až +40%) Algoritmus mám napsaný v excelovém sešitu.

## VYÚČTOVÁNÍ

Vyúčtováním se rozumí výpočet ostatních nákladů dle předpisu plateb. Zde vstupem bude celkové náklady, a druh rozpočítacího kritéria. Matematicky se jedná pouze o jednoduché dělení a násobení.

## POZOR

Funkcionalita jak rozúčtování, tak vyúčtování není předmětem první verze webových stránek. Tyto funkce bychom zapracovali do stránek až v průběhu roku 2016.

## Struktura webu

1. Aktuality
2. Poradna
3. Zápisy
  - 3.1. z jednání výboru
  - 3.2. ze shromáždění vlastníků
4. Podklady
  - 4.1. pro jednání výboru
  - 4.2. pro shromáždění vlastníků
5. Dokumenty
  - 5.1. Stanovy
  - 5.2. Rozpočty
  - 5.3. Vyúčtování
  - 5.4. Domovní řád
  - 5.5. Jednací řád
  - 5.6. Práva a povinnosti
  - 5.7. Dokumentace
    - 5.7.1. Výkresy
    - 5.7.2. Energetický štítek
    - 5.7.3. Energetický audit
    - 5.7.4. Fotogalerie
6. Kontakt
  - 6.1. na společenství vlastníků
  - 6.2. na výbor
  - 6.3. na kontrolní komisi
  - 6.4. na dodavatele

Home stránka by měla obsahovat „rozcestník“ a poslední aktuality.

## Vzhled stránek

### GRAFIKA

Společenství vlastníků nemá zpracovaný grafický manuál, resp. Používá na svých dokumentech i webových stránkách pouze logo, které by ovšem stejně mělo být změněno, neboť vychází ze starého názvu „Společenství domu“ které jsme dle zákona museli přejmenovat na „Společenství vlastníků“.

Design stránek necháme plně na schopnostech a nápadech grafika. Barevnost stávajícího loga #FCCE46 a #7F511E. Barevnost stávajícího webu #533419, #3F3013, #EBE1C8, #CC9933, #DBCFB0, nicméně dům má po revitalizaci dominantní dvě barvy vanilkovou a meruňkovou (Weber kódy jsou LU3H a OU3F ale těžko z nich dovodit RGB kód nejsou už ani v nabídce Weber)

### LOGO

Nové logo by mělo existovat jak v barevném provedení tak v odstínech šedi. Provedení by mělo být jednou s celým názvem tedy „Společenství vlastníků Breitcetlova čp. 876-880“ a jedna verze pouze z URL adresou „www.breitcetlova.eu“

### IKONY

Kromě loga by měly existovat ikony představující jednotlivé body struktury, které by tvořily rozcestník zmiňovaný na home stránce. Ikony by usnadňovaly ovládní u dotykových zařízení. Počet ikon by měl být min. 6 podle hlavních kategorií.

### FONTY

Aktuálně se snažíme používat pouze font Verdana. Ale rádi se přizpůsobíme jiném fontu, Důraz klademe na jednoduchost font a dobrou čitelnost.

### PŘIHLAŠOVÁNÍ

Přihlašovací zadávací pole jako jméno a heslo by mělo být součástí home stránky. Pokud máte zkušenost s mojeid rád bych měl i tuto možnost přihlášení i za cenu poplatku za plný přístup ke službě. Výhody z registrace do služby mojeid by šla zcela za dodavatelem webových stránek.



## Technická část

### HOSTING

Stránky požadujeme hostovat na vlastním serveru, kde aktuálně běží staré stránky. K serveru máme plný přístup, který můžeme poskytnout (ftp, ssh, případně i root přístup). Stávajícím operačním systémem je linux Debian Wheezy 7.8, webovým serverem je apache, php je ve verzi 5.4 a používá PHP-FPM (FastCGI Process Manager). Phpinfo najdete na <http://217.30.67.197/i.php>

Na webovém serveru neběží smtp které běží vedle na 217.30.67.196, ale PHP mail normálně funguje. Mailový server (tedy MTA) je taktéž jinde na 217.30.67.195.

Všechny linuxové stroje jsou para-virtuální virtualizované na linuxové distribuci proxmox v clusteru, pokud k instalaci wordpress používáte spíše rozbalení virtuálního kontejneru tak, není problém toto zařídit.

### SEO

Optimalizace pro vyhledávače pro nás nemá naprosto žádný význam, nicméně hezká URL přes modrewrite bychom požadovali. Osobně sám používám jak google analytics tak i google search console (ale nejsem šílenec, který bude upozorňovat na každý error který google search console odhalí ) Nicméně validnost stránek dle W3C požadujeme a i loga validností bychom měli rádi na stránkách viditelné.

### DATABAZE

Databazi předpokládám MySQL ale i MariaDB nebo jiné klony jsem schopen zařídit. Phpmyadmin najdete na [mysql.breitcetlova.eu](http://mysql.breitcetlova.eu). Některé plnění tabulek (jako seznam bytových jednotek) mohou plnit přes phpmyadmina a není třeba se obtěžovat nějakým formulářem zadávání.

### MODULY

Moduly wordpressu které chceme mít na stránkách jsou „štítky“, a seznam externích odkazů jako jsou:

- [mail.breitcetlova.eu](http://mail.breitcetlova.eu) (rouncube webmail)
- [webmail.breitcetlova.eu](http://webmail.breitcetlova.eu) (squirrelmail)
- [admin.breitcetlova.eu](http://admin.breitcetlova.eu) (postfixadmin)
- [mysql.breitcetlova.eu](http://mysql.breitcetlova.eu) (phpmyadmin)
- [kamery.breitcetlova.eu](http://kamery.breitcetlova.eu) (kamerový systém)
- [data.breitcetlova.eu](http://data.breitcetlova.eu) (data ze snímačů teplot TV a ÚT, zatím není)
- [pocasi.breitcetlova.eu](http://pocasi.breitcetlova.eu) (data z meteorologické stanice, zatím není)

## Představa ceny webu

### 1.FÁZE – ROK 2015

V roce 2015 bychom rádi dokončili první fázi stránek, která by obsahovala pouze informační cíl a z funkcí jen Poradnu a Soukromou složku. Tabulky databáze (ty co jsou uvedeny v oddílu funkce - databáze) by již taktéž existovaly ale žádné napojení na web není požadováno. Hotova by měla být i grafická část, případně i napojení na mojeid.

### 2.FÁZE – ROK 2016

Zejména kolem začátkem roku kdy budou známy odečty vodoměrů a IRTN by se mělo intenzivně pracovat na zadávacím formuláři, a na výstupu který by měl být použitelný pro rozúčtování. Později i výstupu celého vyúčtování.

### 3.FÁZE – ROK 2017

Už jen ladění aplikace, případně zapracování údajů z meteorologické stanice a z čidel TÚV a ÚT. Případně nějaký jednoduchý 3D model pro implementaci do google maps a i do stránek.

Cena odsouhlasená pro I.fázi webových stránek je 20.000,- Kč kterou bychom rádi v roce 2015 dodrželi. Cena druhé fáze může být i navýšena neboť provedení rozúčtování energií nás stojí ročně značné prostředky a úspora by mohla být cca 20.000,- které bychom opět rádi investovali do stránek. Třetí fáze je spíše ladící a přesné specifiky budou zřejmé až ze zkušeností s provozem stránek.

Autorská práva zůstanou dodavateli stránek, společenství bude mít právo užití, osobně nepožadují exkluzivitu užití a části kódu použité u nás může dodavatel použít i u jiných společenství vlastníků.

Za doporučení dodavatele webových stránek jinému společenství by v případě uzavření smluvního vztahu, obdrželo naše společenství „kredit“ na vylepšení našeho webu.

## Informace o společnosti

Společenství vlastníků Breitcetlova čp. 876-880

Breitcetlova 877/3

IČ: 26753057

[vybor@breitcetlova.eu](mailto:vybor@breitcetlova.eu)

[www.breitcetlova.eu](http://www.breitcetlova.eu)