

Estateo

Specifikacija aplikacije • radni naziv tokom razvoja: „Estateo“ (bez promene) — trenutni naziv proizvoda: Estateo

Web aplikacija — B2B SaaS platforma za AI automatizaciju rada nekretninskih agencija, sa fokusom na preuzimanje procesa od prijema upita kupca do kvalifikacije, uparivanja sa nekretninama, zakazivanja razgledanja i follow-up komunikacije (demo klijent u aplikaciji: Nekretnine Agencija d.o.o.).

Tehnologija

- Čist PHP 8+ (bez frameworka), PDO za rad sa MySQL bazom — testirano na PHP 8.3
- MySQL 5.7+ / MariaDB
- Apache / shared hosting sa mod_php — bez Composer-a, Docker-a ili Node.js-a
- Frontend: sopstveni CSS dizajn sistem (bez Bootstrap-a ili Tailwind-a), vanilla JS — nema spoljnih biblioteka niti CDN zavisnosti
- Ikonice: ručno kodiran inline SVG set (`includes/functions.php` → funkcija `icon()`) umesto biblioteke poput Lucide-a ili Bootstrap Icons-a
- Grafikon na Dashboard-u (trend leadova): ručno generisan inline SVG polyline u PHP-u — nema Chart.js niti druge grafičke biblioteke
- AI integraciona tačka: **ne postoji**. Nema `includes/ai_engine.php` niti bilo kog poziva ka Anthropic Claude API-ju ili drugom LLM provajderu — svaki element označen kao „AI“ (razgovor sa kupcem, match procenat, follow-up predlog, insights) je unapred pripremljen ili šablonski generisan statički sadržaj u bazi, ne stvarni model
- Sopstveni i18n sistem: **ne postoji** — aplikacija je isključivo na srpskom jeziku, tekstovi su hardkodirani direktno u PHP fajlovima stranica, nema prekidača jezika
- `BASE_URL` se ne generiše automatski — sve putanje su relativne (`index.php` , `leads.php` itd.), pa aplikacija radi iz bilo kog poddirektorijuma bez izmene koda

Korisnici i pristup

Aplikacija trenutno **nema sistem prijave**. Ne postoji `users` tabela, login ekran, sesije ni bilo kakvo razlikovanje korisnika ili uloga. Svako ko otvori URL ima pun pristup celoj aplikaciji i svim akcijama koje menjaju bazu (slanje poruka, zakazivanje razgledanja, uključivanje/isključivanje automatizacija itd.).

Ime agenta (Milan Jovanović, Jelena Radić, Stefan Popović) postoji samo kao tekstualna vrednost u koloni `leads.agent` — koristi se za prikaz i za formu „Dodeli agenta“, ali ne predstavlja stvarni korisnički nalog niti nosi bilo kakva ovlašćenja.

Napomena: naziv agencije („Nekretnine Agencija“) prikazan u sidebar-u je statičan tekst u `includes/header.php`, ne podatak iz baze — aplikacija je single-tenant i trenutno podržava samo jednu agenciju po instalaciji.

Moduli i funkcionalnosti

10 modula u sidebar navigaciji, 24 PHP fajla ukupno (12 stranica na nivou rute, 5 include fajlova, 7 fajlova koji obrađuju POST akcije preko klasičnog Post/Redirect/Get obrasca). Nema AJAX endpoint-a — sve akcije rade kroz standardne HTML forme i redirect, bez JavaScript fetch poziva.

Modul	Funkcija
Dashboard	KPI kartice (delimično statične, delimično iz baze), trend grafikon leadova (inline SVG), pregled tri najvažnija AI Insights zapisa, lista poslednja 4 leada
Leadovi	Tabela svih leadova (izvor, interesovanje, budžet, status, AI Score, poslednji kontakt, sledeća akcija, agent); klik na red otvara detalj leada
Lead Detail	Profil kupca, preference (lokacija, tip, kvadratura, budžet, sobnost, parking, useljenje), istorija „AI razgovora“ (seed podaci + mogućnost dopisivanja poruke agenta), dugmad Predloži nekretnine / Zakaži razgledanje / Dodeli agenta — dostupan preko liste leadova i CRM-a, nema sopstvenu stavku u sidebar-u
Nekretnine	Grid baze nekretnina sa filterom po statusu (Sve / Aktivna / Rezervisana); klik otvara detalj jedne nekretnine (kvadratura, cena, parking, pregledi, upiti)
Matching	AI Property Matching — prikaz kriterijuma leada i uparenih nekretnina sa procentom poklapanja (statička vrednost iz baze, ne izračunata u realnom vremenu); dugme „Pošalji kupcu“ menja status leada
Razgledanja	Zakazivanje termina razgledanja iz fiksne liste predloženih slotova (nije povezano sa stvarnim kalendarom agenta); potvrda termina upisuje se u bazu i prikazuje trajno stanje
CRM	Kanban pregled pipeline-a kroz 8 faza (Novi lead → AI kvalifikacija → Kvalifikovan → Poslate ponude → Zakazano razgledanje → Pregovori → Zatvoreno → Izgubljeno)
Automatizacije	5 unapred definisanih automatizacija (trigger / akcija / status) sa radnim prekidačem uključeno/isključeno; vizuelizacija toka automatizacije kroz 10 koraka; dugme „Nova automatizacija“ je vizuelno prisutno ali onemogućeno
Follow-up	Red kupaca koji čekaju follow-up (na osnovu <code>needs_followup</code> oznake), AI predlog poruke generisan PHP šablonom (ime + lokacija leada), slanje ili odbacivanje follow-upa
AI Insights	Statička lista od 5 poslovnih uvida iz tabele <code>ai_insights</code> , bez stvarne analitike u pozadini

Modul	Funkcija
Podešavanja	Prikaz osnovnih podataka o nalogu (agencija, plan, jezik) — nema formi niti mogućnosti izmene

Baza podataka

8 tabela ukupno, single-tenant šema (bez `company_id` / multi-tenant sloja, bez `users` tabele).

```
leads, properties, lead_properties, conversation_messages, viewings, automations, notifications, ai_insights
```

Nema evidencije istorije promena (audit log), nema soft-delete kolona, nema tabele za dokumente, fakture ili poruke van konteksta jednog leada. Obim aplikacije je ograničen na 8 osnovnih tabela iznad — moduli poput ugovora, provizija ili više agencija u jednoj instalaciji ne postoje ni u UI-ju ni u šemi.

Autentikacija i bezbednost

- Sistem prijave: **ne postoji** (videti odeljak „Korisnici i pristup“)
- PHP sesije se koriste isključivo za jednokratne „flash“ poruke (potvrda posle akcije), ne za autentikaciju
- CSRF token na formama: **nije implementiran**
- Role-based access control (RBAC): **nije implementiran** (ne postoji ni koncept uloge)
- Rate limiting: **nije implementiran**
- Sve akcije koje menjaju bazu (`actions/*.php`) proveravaju samo da li je zahtev POST metod; nema provere identiteta pošiljaoca

Instalacija / deployment

- `sql/schema.sql` — jedan fajl koji sadrži i šemu i demo podatke (za razliku od odvojenih `install/seed` fajlova) — uvozi se ručno preko phpMyAdmin-a ili mysql CLI-ja; nema installer wizard-a
- Radi na shared hostingu bez SSH pristupa, bez Composer-a/Docker-a/Node.js-a
- `includes/config.php` — DB kredencijali se unose ručno pre postavljanja (placeholder vrednosti u isporučenoj verziji)
- Email / SMTP slanje: **nije implementirano** — sve što izgleda kao komunikacija sa kupcem (AI razgovor, follow-up poruke) upisuje se samo u bazu, ne šalje se stvarni email ili SMS
- Upload fajlova: ne postoji nijedan modul za upload dokumenata u ovoj verziji

Trenutno stanje

- AI funkcionalnost je u potpunosti simulirana — nema integracione tačke ka bilo kom LLM provajderu; „AI razgovor“, AI Score, Match % i follow-up predlozi su unapred pripremljen ili šablonski generisan sadržaj, ne rezultat modela
- i18n sistem ne postoji — aplikacija je isključivo na srpskom, bez mogućnosti prebacivanja jezika
- Autentikacija, RBAC i multi-tenant sloj ne postoje — jedna instalacija služi jednoj agenciji, bez razlikovanja korisnika
- Forme/akcije koje stvarno upisuju ili menjaju redove u bazi: slanje poruke u razgovoru, dodela agenta, slanje ponuda kupcu, potvrda zakazanog razgledanja, uključivanje/isključivanje automatizacije, slanje i odbacivanje follow-upa — svih 7 rade preko PRG obrasca i zaista menjaju stanje u bazi
- „+ Nova automatizacija“ dugme na Automations ekranu je vizuelno prisutno ali onemogućeno (disabled) — nije povezano sa bazom
- Podešavanja (Settings) stranica prikazuje statične podatke — nema forme niti čuvanja izmena
- Notifikacije u topbar-u su statična lista iz baze — ne generišu se dinamički na osnovu stvarnih događaja u aplikaciji
- Upload dokumenata i email/SMTP slanje ne postoje ni u jednom obliku