



**نبذة عن**

**نظام إدارة الأملاك والعقارات**

**مقدم من**

**شركة إنجازات المتطورة لتقنية المعلومات**



## المحتويات

٣	المقدمة
٤	الهدف من النظام
٥	١ نبذه عن النظام
٥	١,١ تعريف النظام
٦	١,٢ مزايا النظام
٧	١,٣ بعض فوائد النظام
٧	٢ العقار المخصص للإيجار
١٠	٣ تقارير النظام
١٢	٤ التنبيهات من النظام
١٣	٥ المخططات العقارية

النهضة العمرانية في المملكة العربية السعودية خاصة والشرق الأوسط عامة تستوجب توفر أنظمة حاسب آلي قادرة على مراقبة كل مايتعلق بالعقار من بيع وشراء وتحصيل الإيجارات إلى الصيانة الدورية والفورية التي تتم على العقار. وشركة إنجازات لها خبرة سابقة مع أنظمة العقار مما جعلها تطور نظام حديث يواكب كل متطلبات هذا المجال.



نظام إدارة الأملاك والعقار هو نظام صمم وكتب في جدة من قبل محللين ومبرمجين ومتخصصين في مجال البرمجيات آخذين في الإعتبار الإحتياجات المحلية وتطبيق الأنظمة المتبعة في المملكة العربية السعودية. إمكانيات النظام تجعل منه نظام متكامل لكل عمليات العقار من إيجار للوحدات السكنية أو المكاتب إما بالوحدات أو المتر المربع. كما يتيح إيجار المستودعات أو الفلل.. الخ. كما أن النظام يوفر إمكانية بيع الأراضي البيضاء أو العمائر أو الشقق ويتابع كل مايتعلق بالعقار من وثائق مثل الصكوك وتصاريح البناء.. الخ. ويجعل منها أرشيف إلكتروني. بالإضافة إلى أن النظام يوفر إمكانية صرف وثائق العقار لجهة معينة بغرض المتابعة لدى الجهات الحكومية ومعرفة متى تم صرف الوثائق ومن المستلم ومن ثم إرجاعها إلى الأرشيف الفعلي. هذا يوفر عدم ضياع هذه الوثائق ويحمل المسؤولية المستلم لها في حال لم يتم إرجاعها.

- بناء قاعدة بيانات متكاملة عن كافة العقار المملوك ومن ضمنها بيانات وثائق العقار من صكوك .. الخ
- تعريف النظام ببيانات المستأجر والموظفين والوكلاء . من خلال هذه البيانات يمكن إعداد عقود إيجار خاصة بكل نوع من العقار وتحديد فترة الإيجار ومبلغ الإيجار السنوي والدفوعات المتفق عليها مع المستأجر.
- توفير آلية لمتابعة الإيجار المستحق عبر إرسال خطابات مكتوبة أو عبر الأيميل أو عبر رسائل نصية ترسل إلى جوال المستأجر تذكراً بالإيجار المستحق.
- توفير تقارير مرئية ومطبوعة عن كل مايتعلق بالإيجار من :
  - إيجار مستحق في فترة معينة.
  - الدخل الشهري من عقار معين أو كافة العقار.
  - الدخل السنوي من العقار.
  - كشوف حسابات المستأجرين.
  - الوحدات الشاغرة في عقار معين أو كافة العقار.
  - نسب المؤجر والشاغر لعقار معين أو كافة العقار.
  - تحصيل المناديب للإيجار المستحق.
  - إيرادات العقار الشهري / السنوي للملاك .
  - مصاريف الصيانة والترميم للعقار.

### تنبيه الإدارة إلى مايلي:

- الوحدات الشاغرة.
- الإيجار المستحق إلى تاريخه.
- العقود المستحقة للتجديد.
- الوحدات المحجوزة .
- الوحدات التي تحت الصيانة.
- وثائق المنشأة التي على وشك الإنتهاء.

### المستهدفين لهذا النظام:

- ملاك العقار الكبار
- شركات أو مؤسسات إدارة الأملاك العقارية الكبرى
- شركات التطوير العقاري
- شركات الإستثمار العقاري

يتيح النظام عبر شاشاته المختلفة إمكانية بناء قاعدة بيانات لكافة العقار المملوك من قبل مالك أو مجموعة ملاك. والبيانات التي يتم إدخالها هي :

بيانات قطعة الأرض المبنى عليها العقار أو المستودع أو الفيلا .. الخ وبيانات الوحدات الموجودة بالعقار .. الخ. كما تشمل قاعدة البيانات بيانات الملاك والموظفين والوكلاء.

يتيح النظام تصنيف العقار ( سكني ، تجاري ، مستودعات ، فلل ، شاليهات .. الخ) ويندرج تحت كل تصنيف العقار نفسه: (عمارة النور ، عمارة الخير .. الخ)

كما يتيح النظام إدخال البيانات الخاصة بكل عقار من مكاتب ، شقق ، مستودعات .. الخ.

يمكن إعداد عقود الإيجار بالتقويم الهجري أو الميلادي . كما أن عقد الإيجار يشمل أي خدمات يرغب فيها المستأجر من مواقف سيارات وإنترنت وتكييف مركزي .. الخ. يقسم الإيجار على دفعات حسب الإتفاق مع المستأجر مما يمكن النظام متابعة الدفعات الشهرية المستحقة . يصدر النظام عقد إيجار معد مسبقا حسب نوع العين المؤجرة وتدمج فيه بيانات المستأجر . كما يمكن إصدار كشف حساب للمستأجر موضحا الدفعات المستحقة عليه. يمكن إرسال هذا الكشف بالإيميل مباشرة من النظام أو إرسال رسالة نصية على جواله باستحقاق الإيجار .

يتيح النظام بناء إرشيف إلكتروني لكافة وثائق العقار من صكوك وتصاريح بناء .. الخ. والرجوع إليها في أي وقت وطباعتها عند الحاجة . كما يوفر إمكانية متابعة هذه الوثائق في حالة صرفها من الأرشيف الفعلي لأي جهة طلبتها.



بالإمكان تجديد عقود الأيجار عند استحقاقها بنفس الشروط السابقة أو بعد تعديل الشروط.

كما يمكن إنهاء أي عقد إيجار قبل إنتهاء فترته، وسوف يتولى النظام إحتساب النواحي المالية المترتبة على ذلك.

يمكن متابعة الحجوزات المسجلة على الوحدات عبر التنبيه المعمول لذلك. كذلك يمكن متابعة الوحدات التي في الصيانة لمعرفة وضعها.



- ١- متعدد المستخدمين حيث يعمل في شبكة على سيرفر.
- ٢- ثنائية اللغة حيث بالإمكان العمل عليه باللغة العربية والإنجليزية في آن واحد.
- ٣- يوفر نظام حماية من خلاله يتم منح الصلاحيات للمستخدمين لتشغيل البرامج الخاصة بعملهم.
- ٤- يعمل على قاعدة بيانات "SQL Server".
- ٥- الإنذار المبكر للتنبيه عن وثائق العقار التي على وشك الإنتهاء بحيث يتم القيام بتجديدها قبل إنتهاء صلاحيتها.
- ٦- إمكانية تشغيل النظام عن بُعد عبر خطوط الإنترنت حيث يتم إعداد شبكة افتراضية خاصة لهذا الغرض VPN.
- ٧- إمكانية تشغيل النظام في أي متصفح مثل "إنترنت إكسبلورر".
- ٨- إمكانية تشغيل النظام على جهاز "IPAD" والحمول والجوالات الذكية مثل ال آفون وجالاكسي نوت.
- ٩- إمكانية إدخال تعديلات على النظام حسب احتياجات كل عميل.
- ١٠- من أهم مزايا النظام القدرة على طباعة العقود الخاصة بكل نوع من العقار، فمثلاً عند إعداد عقد إيجار شقة يقوم النظام بإختيار عقد شقة وتعبئته بالبيانات الخاصة بالشقة والمستأجر وعند إعداد عقد لتأجير مستودع يختار النظام نص العقد الخاص بالمستودع .. إلخ.
- ١١- كما يوفر النظام نماذج جاهزة للخطابات التي يصدرها عند إتمام عملية تسجيل عقد أو إنهاء عقد، ومنها :
  - عقود إيجار بأنواعها ( شقة ، فله، مستودع .. إلخ).
  - إنهاء عقد (مخالصة) - إشعار مطالبة بالسداد.
  - إشعار بالزيادة في الإيجار - إشعار بتخفيض الإيجار.
  - إشعار العمدة بدخول مستأجر إلى وحدة - إشعار العمدة بمغادرة مستأجر من وحدة.
- ١٢- إمكانية الربط المباشر مع نظام إنجازات المالي.

## نبذة عن نظام إنجازات لإدارة الأملاك والعقارات

### ٣, ١ بعض الفوائد العائدة من النظام

- تنفيذ سياسات إدارة العقار عبر الهيكلة المناسبة وتوزيع الصلاحيات و مراقبة محتويات التقارير.
- معرفة نسبة التشغيل لكل عقار.
- تحسين أداء مندوبي التحصيل بعد توفير قوائم الإيجارات المستحقة و مدة إستحقاقها.
- تعميم إيرادات الإيجارات حسب سياسة إدارة العقار.
- معرفة المصاريف على العقار بأنواعها و من ثم معرفة الإيراد الحقيقي للعقار.
- مركزية بيانات كافة العقار في مكان واحد.
- هيكلة إدارة العقار بحيث تسهل إدارته و الحصول على التقارير الملخصة و المفصلة منه.
- الوصول إلى المعلومات عن العقار من أي مكان تتوفر فيه وسيلة الربط بالنظام (إنترنت إلخ).
- أرشفة إلكترونية لوثائق العقار مع إمكانية متابعة إنتهاء صلاحية الوثائق التي لها تاريخ صلاحية.
- التخلص من الأعمال الروتينية التي تستغرق وقت من الموظفين.
- سهولة و سرعة الوصول لإيرادات الأيجار على مستوى المنشأة و المنطقة والفرع والعقار.
- العمل بأقل عدد من الموظفين في إدارة العقار.

### ٢- العقار المخصص للإيجار

بيانات العقار تتلخص في بيانات القطع المبني عليها عقار معين مثل المباني والفلل والمستودعات إلخ. والأراضي البيضاء. وبيانات المباني وبيانات الوحدات التي بالمباني.

The screenshot displays the 'بيانات قطع الأراضي - عقار حي الربوة' window. It features a search bar, a list of property types on the right, and a main data entry form. The form includes fields for plot number (000005), name (عقار حي الربوة), area (746.00), value (500,000), and building details (BELDING D1). It also shows a grid of surrounding plots with their respective details and a list of nearby landmarks like 'مدرسة' and 'سوبرماركت'. The interface is in Arabic and includes navigation buttons at the bottom.

## نبذة عن نظام إنجازات لإدارة الأملاك والعقارات

يتيح النظام إدخال بيانات العقار المخصص للإيجار من عمائر وفلل ومستودعات وشاليهات .. إلخ والبيانات التي تسجل عن هذا العقار تدرج تحت :

- بيانات قطعة الأرض المقام عليها المبنى.
- بيانات المبنى و عدد الأدوار والوحدات التي بكل دور.
- وثائق المبنى مثل الصك، وترخيص البناء .. إلخ.
- بيانات الملاك و حصة كل مالك كنسبة والمبلغ المدفوع من قبله.
- بيانات الموظفين القائمين على خدمة المبنى.
- بيانات المرافق الموجودة في المبنى، مواقف سيارات .. إلخ.
- بيانات الخدمات المتوفرة في المبنى، مثل حراسة وتسليك ساتالايت وانترنت .. إلخ.
- بيانات عدادات الكهرباء والماء .. إلخ.

بيانات العياني - عمارة حي الربوة

Inactive

البحث عن:

قائمة التصنيف

نشاط العقارات

- المباني التجارية - 0001
- المباني الإستثمارية - 0002
- المستودعات - 0003
- عقارات مملوكة للغير - 0004

قائمة المباني

المباني التجارية

- 0005 - عمارة حي الربوة
- 0006 - عمارة حي النزهة
- 0007 - عمارة الزهور
- 0008 - مبنى العزيزية
- 0009 - مبنى العزيزية 2
- 0010 - عمارة حي البلد

بيانات المبنى

التشغيل ونسبة | صور / فيديو

تاريخ الشراء: 29-05-1433 | القيمة: 10,000,000 | الإيجار المتوقع: 368,000

الدولة: المملكة العربية الـ | المنطقة: المنطقة الغربية | المدينة: جدة | الحي: الربوة

تصنيف القطعة: 0001 | رقم القطعة: 000005 | رقم واسم العقار: 0005 | الإسم بالإنجليزية: Al-Rabwah district Building

مركز تكلفة حسابات: 9801 - عمارة حي الربوة | نوع العقار: عمارة تجارية | الحالة: مؤجر

المنسوب: علي احمد سالم | عمدة الحي: الشيخ / احمد الزهراني | ملاحظات: بجانب صيدلية الحياة

تاريخ التشغيل: 29-05-1433 | مستوى: 4 | عدد الوحدات: 16 | شقة: 10 | معرض: 4 | مستودع: 1 | مكتب: 0

مساحة: 746 | نسبة البناء: 56 | مساحة المبنى: 417.76

رقم	الدور	عدد الوحدات	المساحة	سعر المتر	أدنى مساحة
0009	الدور الأرضي	6	0	0	0
0011	الدور 1	3	0	0	0

بيانات عامة | وثائق | الملاك | الموظفين | المرافق | الخدمات | بيانات العدادات





يزخر نظام إنجازات لإدارة الأملاك والعقارات بمجموعة من التقارير التي تعطي تصور كامل لوضع العقار من ناحية الدخل والتحصيل وشواغل الوحدات.

The screenshot shows the 'Injazat' software interface. At the top, there's a menu bar with 'Injazat' and 'تقارير النظام'. Below it, there's a sub-menu for 'إختيارات التقارير' with options for 'المعاينة قبل الطباعة' and 'المعاينة قبل الطباعة'. The main area is divided into several sections:

- أسس الإختيار:** A table with columns 'منطقي', 'القيمة', 'على أن', and 'إختيار بموجب'. The table contains one row with values 'و', '1436', and 'المسنة: بيساوي'.
- الإجراءات والنشاطات:** A section with radio buttons for 'الإيراد والتحصيل السنوي بالتصنيف والمباني - شهري', 'الإيراد والتحصيل السنوي بالتصنيف والمباني - ملخص', and 'مقارنة الإيراد والتحصيل السنوي بالتصنيف والمباني - 3 د'.
- قائمة التصنيف:** A list of categories with checkboxes: '0001 المباني التجارية', '0002 المباني الإستثمارية', '0003 المستودعات', '0004 عقارات مملوكة للغير', '0005 قطع اراضي', '0006 شاليهات ابحر الشمالية', and '0007 مخطط الأصدقاء'.
- التقارير:** A tree view showing a hierarchy of reports: 'عقد إيجار', 'قائمة المستأجرين', 'عقود المستأجرين', 'الإيجار السنوي المستحق', 'الإيراد المستحق للإيجار في فترة محددة', 'حركة السداد', 'كشف حساب', 'تفاصيل المباني', 'تقرير تفاصيل الوحدات', 'تفاصيل قطع الأراضي', 'تقرير التشغيل للوحدات', 'تقرير الصيانة', 'الرصيد الإفتتاحي', and 'تعلم الايجار'.

تندرج هذه التقارير تحت العناوين التالية:

- قائمة المستأجرين - مبوبه بالمستأجر
- عقود المستأجرين - مبوبه بالمستأجر
- الإيجار السنوي المستحق
  - تفاصيل الدخل الشهري من الإيجار بالتصنيف والمباني
  - مقارنة الدخل من الإيجار لثلاث سنوات
  - ملخص الدخل من الإيجار بالتصنيف والمباني
- إيراد الإيجار في فترة محددة
- كشوف حساب المستأجرين
- تقرير تفاصيل الوحدات

- تقرير التشغيل للوحدات
  - تفاصيل العقود السارية
  - الإيجار السنوي المتوقع
  - تقرير مفصل للتشغيل مع النسب
  - تقرير ملخص للتشغيل مع النسب
- الإيجار المستحق
- تقرير تحصيل الإيجار
- قائمة قطع الأراضي
- تقرير ملاك العقار
- إيراد العقار الشهري / السنوي للمالك

كما يمكن إرسال التقارير :

- إلى طابعة رئيسة أو فرعية أو بالفاكس أو بالبريد الإلكتروني
- أو للحفظ في ملف EXCEL
- للحفظ في ملف بغرض الرجوع إليه مستقبلاً وتحليله والطباعة منه.
- بشكل عام ما يتم رؤيته على الشاشة يمكن طباعته في تقرير من أي مكان في النظام.
- إمكانية الحصول على كافة التقارير باللغة العربية والإنجليزية.

٤ - التنبيهات من النظام

يظهر النظام في شاشة "المرشد" كافة التنبيهات التي من خلالها يمكن للمستخدم القيام بالإطلاع على محتوى كل تنبيه. وتتلخص التنبيهات في ما يلي:

وثائق المنشأة التي على وشك الإنتهاء

هذا التنبيه يعطي قائمة بالوثائق التي على وشك الإنتهاء بناءً على تاريخ إنتهاء الوثيقة والمدة الزمنية المحددة للتنبيه قبل الإنتهاء. ويظهر مسمى الوثيقة ورقمها وتاريخ صدورها وتاريخ إنتهائها والمدينة التي صدرت منها وجهة الإصدار وأي ملاحظات تم تسجيلها على الوثيقة.

الوحدات التي تحت الصيانة

يظهر التقرير الوحدات التي تم عمل طلب خدمة صيانة لها موضحاً: رقم وإسم المستأجر، التاريخ الطالب، التصنيف، المبنى، الوحدة، الحالة رقم العقد وتاريخ بداية ونهاية العقد.

الوحدات المحجوزة

يظهر التقرير الوحدات المحجوزة مبيناً: رقم الحجز، رقم وإسم المستأجر، تاريخ الحجز، تاريخ إنتهاء الحجز، التصنيف، المبنى والوحدة، والمندوب الذي قام بالحجز.

الإيجار المستحق

يظهر هذا التقرير كافة المبالغ المستحقة من الإيجار للشهر الحالي.

تجديد العقود

يظهر هذا التقرير قائمة بالعقود التي تحتاج تجديد بناءً على المدة الزمنية المحددة للتنبيه قبل إنتهاء العقد.



يتيح النظام تسجيل بيانات المخطط ومنها الموقع وعروض الشوارع المحيطة بالموقع والخدمات المتوفرة فيه من ماء وكهرباء وصرف صحي .. إلخ، كما يقوم بالإحتفاظ بالبيانات التالية :

١- وثائق المخطط من صك ملكية وتراخيص .. إلخ. وهذه الوثائق يمكن إدخالها عبر الماسح الضوئي للإحتفاظ بها كأرشيف إلكتروني لكافة وثائق المخطط.

ومن أهم بيانات الوثائق تاريخ الإنتهاء الذي من خلاله يتم ظهور إسم المخطط في تقرير "الإنداز المبكر للوثائق التي على وشك الإنتهاء" مما يساعد في عدم التعرض لغرامات بسبب عدم تجديد هذه التراخيص. سهولة الرجوع إلى هذه الوثائق والإطلاع على صورها وطباعتها في أي وقت.

٢- كما بالإمكان تسجيل بيانات الملاك لهذا المخطط وما إذا هؤلاء الملاك من ملاك المنشأة العقارية أم ملاك من خارج المنشأة ونسبة حصة كل مالك في المخطط والمبلغ الذي دفعه.

٣- أما الخدمات المتوفرة في المخطط من ملاعب رياضية .. إلخ، فيمكن تسجيل بياناتها مع تكلفة الإشتراك في هذه الخدمة.

٤- يمكن الإحتفاظ بصورة للمخطط مع أي معلومات أخرى تخص المخطط.

٥- يتيح النظام إدخال كافة بيانات الشوارع الداخلية للمخطط بحيث يسهل إختيار الشوارع المحيطة بكل قطعة في المخطط.

٦- حيث أن المخططات غالباً ما تكون مكونة من بلوكات وفي كل بلوك مجموعة من القطع فالنظام يتيح إدخال بيانات كل بلوك موضحاً قطع الأراضي التي فيه مع نوع القطعة (سكني، تجاري .. إلخ) وحدود القطعة ومساحتها وسعرها، حيث بالإمكان معرفة عدد القطع بالبلك وقيمة البلك بكامل القطع التي فيه.

٧- أما بيانات القطع التي بالمخطط فبالإمكان تسجيل نوع القطعة ومحيطها (على شارع، شارعين .. إلخ) والقطع المجاورة لها ومساحتها وقيمتها بالإضافة إلى الشوارع المحيطة بها وأبعادها والخدمات القريبة منها مثل : مسجد ومدرسة وحديقة .. إلخ. كما بالإمكان إدخال كل وثائق القطعة من صك وتراخيص بعد مسحها بالقارئ الضوئي بالإضافة إلى صورة للقطعة وأي بيانات أخرى عنها.

البيانات المدخلة من بلوكات و قطع المخطط بالإضافة إلى شوارع المخطط والخدمات المتوفرة فيها جميعها تتيح للمستخدم للبحث في المخطط عن قطع الأراضي التي تناسب إحتياجات المشتري ، مثل أن المشتري يحدد مساحة القطعة والمحيط بها من شوارع (شارع، شارعين .. إلخ) وبالقرب من مسجد أو مدرسة .. إلخ، والسعر الذي يريد أن يدفعه، فيقوم النظام بالبحث عن قطع الأراضي التي تطابق هذه المواصفات وإظهارها على الشاشة للإختيار منها.

٨- عند بيع قطعة أرض يتولى النظام طباعة العقد آخذاً بيانات العقد من البيانات المدخلة مثل بيانات المشتري (العميل)، قيمة القطعة ، وفي حالة أن السداد بالأقساط يتيح النظام إدخال عدد الدفعات وقيمة كل دفعة ومتى تستحق.

ويزخر النظام بتقارير وافية عن المخطط والقطع التي به وحالتها الراهنة مع إمكانية متابعة العقود للقطع المباعة منه.



ومن أهم برامج المخططات العقارية إمكانية البحث في قاعدة بياناته من قطع الأراضي حسب إختيارات المشتري. فمثلاً بالإمكان إستخراج قائمة بالأراضي التي مساحتها ٦٠٠ مترمربع وعلى شارعين وبجوارها مسجد، مما يساعد في الرد على إستفسارات المشتريين دون الحاجة للبحث عن هذه البيانات في كتلوجات المخطط. كما بالإمكان حجز الأراضي وتسجيل العربون المدفوع على الأرض.