CONCEPT

إدارة الأملاك العقارية: التأجير وعلاقات المستأجرين ورسوم الخدمات وأداء الأصول

24 – 28 مايو 2027

دبي - فندق خمس نجوم في وسط الأعمال



إدارة الأملاك العقارية: التأجير وعلاقات المستأجرين ورسوم الخدمات وأداء الأصول

المرجع: 183_10608 **التاريخ:** 24 – 28 مايو 2027 **المكان:** دبي - فندق خمس نجوم في وسط الأعمال **الرسوم:** SAR 19500

مقدمة:

يظهر ضعف إدارة الأملاك العقارية في وحدات تبقى شاغرة مددا طويلة، وشروط عقود إيجار لا يتابعها أحد، ومتأخرات إيجار تتراكم، ونزاعات حول رسوم الخدمات، وملاك يتسلمون أرقاما دون تفسير. تقدم هذه الدورة من كور كونسبت لمديري الأملاك والأصول طريقة عمل للمباني السكنية والتجارية والمكتبية: اختيار نموذج الإدارة، وقراءة البنود الجوهرية في عقود الإيجار، وتأجير المساحات الشاغرة، واستقبال المستأجرين والمحافظة عليهم، وتحصيل الإيجارات، وإعداد موازنات رسوم الخدمات وتسويتها، والإبلاغ عن صافي الدخل التشغيلي NOI ونسبة الإشغال ومتوسط المدة المتبقية المرجح للعقود WAULT. ويعد المشاركون خطة إدارة الأملاك وحزمة تقارير الملاك لمحفظة متنوعة.

أهداف الدورة:

- تقييم ترتيبات إدارة المحفظة العقارية وجدول المستأجرين ووضع الدخل مقارنة بأهداف المالك
- تفسير أنواع عقود الإيجار وبنودها الجوهرية المتعلقة بالأجرة والمدة والتجديد والإصلاح والاستخدام والتأمينات النقدية والإخلال لإدارة العقود إدارة صحيحة
- تشغيل إجراءات التأجير والتسويق واستقبال المستأجرين بما يقصر فترات الشغور ويبقي المستأجرين على اطلاع وتواصل
- ضبط تحصيل الإيجارات والمتأخرات وإعداد موازنات رسوم الخدمات وتوزيعها وتسويتها في نهاية السنة بصورة يستطيع المستأجرون التحقق منها
- الإبلاغ عن أداء العقارات بمؤشرات صافي الدخل التشغيلي ونسبة الإشغال وWAULT وإدارة المخاطر التشغيلية ومخاطر الامتثال والتأمين في المحفظة
- إعداد خطة إدارة الأملاك وحزمة تقارير الملاك تحدد الإجراءات والمستهدفات لكل أصل

الفئة المستهدفة:

- مديرو الأملاك المسؤولون عن التشغيل اليومي والمستأجرين ودخل المباني السكنية أو التجارية أو المكتبية
- مديرو التأجير الذين يسوقون المساحات الشاغرة ويتفاوضون على الشروط الأولية ويديرون التجديدات ومواعيد العقود
- مديرو الأصول الذين يضعون مستهدفات أداء العقارات المدرة للدخل ويرفعون التقارير إلى الملاك أو لجان الاستثمار
- مديرو رسوم الخدمات ومحاسبة العقارات الذين يعدون الموازنات ويحصلون الرسوم ويصدرون كشوف نهاية السنة
- مديرو اتحادات الملاك والمجمعات الذين يديرون الأجزاء المشتركة والتكاليف المشتركة في المباني متعددة الملاك

محاور الدورة:

اليوم 1: أدوار إدارة الأملاك ونماذج التشغيل وخط الأساس للمحفظة

- توزيع المسؤوليات بين المالك ومدير الأصول ومدير الأملاك
- نماذج التشغيل الداخلي والوكيل المدير والنموذج المختلط وهياكل الأتعاب
- نطاق اتفاقية إدارة الأملاك والصلاحيات وواجبات الإبلاغ
- بناء جدول المستأجرين: الوحدات والمساحات والإيجارات وتواريخ الانتهاء والفسخ
- الفحص الصحي للمحفظة: الشغور والمتأخرات وسجل قضايا المستأجرين المفتوحة

اليوم 2: أنواع عقود الإيجار وبنودها الجوهرية وأطر رسوم الخدمات

- مقارنة هياكل الإيجار الإجمالي والصافي والإيجار المرتبط بالمبيعات حسب فئة الأصل
- مراجعة البنود الجوهرية: المدة ومراجعة الأجرة والتجديد والفسخ المبكر والإخلال
- بنود الإصلاح والاستخدام والتعديلات والتنازل وطلبات الموافقة
- مبادئ رسوم الخدمات: التكاليف القابلة للاسترداد والشفافية والتوزيع العادل
- نموذج اتحاد الملاك في المباني متعددة الملاك: الأجزاء المشتركة والموازنات والتصويت

اليوم 3: التأجير واستقبال المستأجرين وتحصيل الإيجارات وتشغيل رسوم الخدمات

- خطة تسويق المساحات الشاغرة وملف العرض وإجراءات المعاينة
- فرز طلبات المستأجرين والشروط الأولية وقائمة إتمام توقيع العقد
- دليل استقبال المستأجر وفحص الاستلام واستبيان رضا المستأجرين
- مطالبة الإيجار وتقويم التحصيل وسلم تصعيد المتأخرات
- بناء موازنة رسوم الخدمات وجدول التوزيع وتسوية نهاية السنة

اليوم 4: تقارير أداء العقارات والمخاطر والامتثال والتأمين

- قائمة صافي الدخل التشغيلي ومراجعة الانحراف بين الموازنة والفعلي
- حساب نسبة الإشغال وWAULT وملف انتهاء العقود
- تنسيق الصيانة: الطلبات الطارئة وتقويم الأعمال المخططة ودخول المقاولين
- سجل مخاطر العقار: تعثر المستأجر والشغور والصحة والسلامة وشهادات الامتثال
- جدول تأمين العقار وإثبات تأمين المستأجر وخطوات الإخطار بالمطالبات

اليوم 5: دراسة الحالات: خطة إدارة الأملاك وحزمة تقارير الملاك

- حالة محفظة متعددة الاستخدامات: شغور تجاري وتجمع انتهاء عقود مكتبية
- حالة برج سكني: نزاع رسوم الخدمات واجتماع اتحاد الملاك
- إجراءات خطة الأصل: إعادة التأجير واستراتيجية التجديد وأولويات الأعمال الرأسمالية
- حزمة تقارير الملاك: لوحة الدخل والمتأخرات والإشغال والمخاطر
- صياغة خطة إدارة الأملاك ومراجعتها مع الزملاء

المهارات التي ستكتسبها:

- تفسير بنود عقود الإيجار
- إدارة جدول المستأجرين
- تأجير المساحات الشاغرة
- استرداد المتأخرات
- تسوية رسوم الخدمات
- تحليل NOI وWAULT
- ضبط مخاطر العقارات
- إعداد تقارير الملاك

لماذا تحضر هذه الدورة:

- العودة بخطة إدارة الأملاك وحزمة تقارير الملاك مبنيتين لمحفظة سكنية وتجارية ومكتبية
- خفض فترات الشغور والمتأخرات بإجراء تأجير وسلم تحصيل يعمل بهما الفريق كله
- الإجابة عن أسئلة المستأجرين والملاك حول رسوم الخدمات بموازنات وتسويات تصمد أمام المراجعة
- مقارنة ممارسات إدارة الأملاك مع زملاء من الملاك والوكلاء المديرين والصناديق والمجمعات متعددة الملاك

الخاتمة:

يحافظ العقار المدر للدخل على قيمته عندما تتابع عقوده، وتؤجر مساحاته بسرعة، وتكون رسومه عادلة، ويرى ملاكه أرقاما واضحة. تنتقل الدورة من نماذج التشغيل وجدول المستأجرين، إلى أنواع عقود الإيجار وبنودها الجوهرية ومبادئ رسوم الخدمات، ثم إلى التأجير والاستقبال والتحصيل والتسوية، وصولا إلى صافي الدخل التشغيلي والإشغال وWAULT وتنسيق الصيانة والمخاطر والتأمين. ويطبق اليوم الأخير ذلك على حالات محافظ عقارية لإعداد خطة إدارة الأملاك وحزمة تقارير الملاك جاهزتين لاجتماع الملاك القادم.