



# دورة تشغيل بيوت العطلات والشقق الفندقية: تراخيص الوحدات وقنوات الحجز وربحية كل وحدة

3 – 7 مايو 2027

أمستردام - فندق حي الأعمال زوداس



## دورة تشغيل بيوت العطلات والشقق الفندقية: تراخيص الوحدات وقنوات الحجز وربحية كل وحدة

المرجع: 1846\_27996 التاريخ: 3 - 7 مايو 2027 المكان: أمستردام - فندق حي الأعمال زوداس الرسوم: SAR 23500

### مقدمة:

دورة تشغيل بيوت العطلات والشقق الفندقية دورة تمتد أسبوع، موجهة للفرق التي تدير الوحدات المفروشة للإقامات القصيرة ومحافظ بيوت العطلات والعقارات السكنية المحولة من الإيجار السنوي إلى الإيجار قصير الأجل، وتنتهي بإعداد خطة إطلاق الوحدات وتشغيلها لمحفظة افتراضية. فكثير من المشغلين يخسرون هامش الربح بسبب وحدات بلا تصريح وشكاوى الجيران وارتفاع عمولات المنصات وأسعار ليلية ثابتة وبطء تجهيز الوحدات بين الإقامات وكشوف حساب للملاك لا تطابق الحجوزات. ويدير المشاركون الإعلانات أو فرق التنظيف أو العلاقة مع الملاك، ويبنون نموذج ربحية لكل وحدة من بيانات حجوزات حالة دراسية. وتقدم دور كونسبت هذه الدورة.

### أهداف الدورة:

- إعداد ملف تصريح الوحدة وقواعد الإقامة وسجل موافقة المبنى بما يبقي كل وحدة إيجار قصير الأجل نظامية وقابلة للتأجير
- ضبط الإعلانات ومدير القنوات ومزيج عمولات المنصات عبر منصات تأجير بيوت العطلات ووكالات السفر الإلكترونية والحجز المباشر
- تحديد الأسعار الليلية والحد الأدنى للإقامة وخصومات الإقامة الطويلة بتقويم تسعير ديناميكي يراعي المواسم والفعاليات ومدة الحجز المسبق وأيام الأسبوع
- تشغيل تسجيل الوصول الذاتي بالأقفال الذكية وقوالب مراسلة الضيوف وجدول التنظيف بين الإقامات ومخزون البياضات لمحفظة وحدات متفرقة
- صياغة اتفاقيات إدارة الوحدات مع الملاك وفق نموذج العمولة أو الرسم الثابت أو الإيجار الثابت المحدد سلفا وإصدار كشوف حساب شهرية مطابقة
- بناء قائمة أرباح وخسائر لكل وحدة وخطة إطلاق الوحدات وتشغيلها تحدد الوحدات التي تضاف أو يعاد تسعيرها أو تعاد للتأجير السنوي

## الفئة المستهدفة:

- المديرون المسؤولون عن التشغيل اليومي لمباني الشقق الفندقية وفرق خدمة الضيوف فيها
- المديرون المسؤولون عن شركات إدارة بيوت العطلات التي تشغل الوحدات نيابة عن الملاك
- المديرون المسؤولون عن تحويل العقارات السكنية المملوكة من التأجير السنوي إلى الإقامة القصيرة
- المديرون المسؤولون عن الإعلانات والحجوزات وحسابات المنصات والأسعار الليلية عبر عدة قنوات
- المديرون المسؤولون عن فرق التنظيف ومقاولي البياضات وطلبات الصيانة في وحدات متفرقة
- المديرون المسؤولون عن العلاقة مع الملاك ورسوم الإدارة والتقارير الشهرية المرفوعة إليهم

## محاور الدورة:

### اليوم 1: نماذج وحدات الإقامة القصيرة وخط الأساس للمحفظة

- مقارنة نماذج تشغيل بيوت العطلات والشقق الفندقية والأجنحة الفندقية
- أدوار المالك والمشغل والمنصة في التأجير قصير الأجل
- فحص جاهزية تحويل وحدات الإيجار السنوي إلى الإقامة القصيرة
- جرد الأثاث وورقة معيار التجهيزات والمرافق لكل وحدة
- سجل خط الأساس للوحدات والليالي المباعة والشكاوى

### اليوم 2: تراخيص الوحدات وقواعد الإقامة وبنية قنوات التوزيع

- محتويات ملف تصريح الوحدة وتقويم التجديد وأدلة التفتيش
- موافقة المبنى وأنظمة جمعية الملاك وسجل شكاوى الجيران
- قواعد الإقامة وتسجيل بيانات الضيوف وسياسة الحد الأقصى للإشغال
- ربط مدير القنوات ونظام إدارة العقار PMS بالمنصات والموقع المباشر
- مقارنة عمليات المنصات ومواعيد التحويل وسياسات الإلغاء

### اليوم 3: الإعلانات والتسعير الليلي وتشغيل رحلة الضيف

- محتوى الإعلان وتسلسل الصور وآلية الرد على التقييمات
- تقويم التسعير الديناميكي حسب الفعاليات ومدة الحجز المسبق وأيام الأسبوع
- قواعد الحد الأدنى للإقامة والليالي الفاصلة وخصومات الإقامة الطويلة
- رموز الأقفال الذكية ودليل تسجيل الوصول الذاتي
- قوالب مراسلة الضيوف من تأكيد الحجز حتى تقييم المغادرة

## اليوم 4: التجهيز بين الإقامات والأضرار واتفاقيات الملاك واقتصاديات الوحدة

- جدول التنظيف بين الإقامات وقائمة الفحص المصورة ومخزون البياضات
- فرز طلبات الصيانة وجدول الزيارات الوقائية للوحدات المتفرقة
- مبلغ التأمين وأدلة مطالبات الأضرار وخطوات التسوية عبر المنصة
- نماذج اتفاقية الإدارة بالعمولة والرسم الثابت والإيجار الثابت المحدد سلفاً
- قائمة أرباح وخسائر الوحدة بإيراد الليلة المتاحة وتكلفة الإقامة

## اليوم 5: بناء نموذج خطة إطلاق الوحدات وتشغيلها

- مراجعة فجوات التصاريح ومخاطر الجيران في محفظة الحالة
- بناء مزيج القنوات وتقويم تسعير لتسعين يوماً في الحالة
- نموذج طاقة التنظيف لأيام المغادرة المزدحمة في الحالة
- مطابقة كشف حساب المالك واختيار نموذج الرسوم في الحالة
- استكمال خطة إطلاق الوحدات وتشغيلها مع قائمة الأرباح والخسائر

## المهارات التي ستكتسبها:

- إدارة ملفات تصاريح الوحدات
- إعداد مدير القنوات
- ضبط تقويم الأسعار الليلية
- تصميم تسجيل الوصول الذاتي
- تخطيط طاقة التنظيف بين الإقامات
- معالجة مطالبات الأضرار
- مطابقة كشوف حساب الملاك
- نمذجة ربحية الوحدة

## لماذا تحضر هذه الدورة:

- إعداد خطة إطلاق الوحدات وتشغيلها مع قائمة أرباح وخسائر لكل وحدة ورفعها إلى مدير العمليات ومسؤول علاقات الملاك لاعتمادها
- تحديد الوحدات التي تضاف أو يعاد تسعيرها أو تنقل إلى نموذج رسوم آخر أو تعاد للتأجير السنوي بناء على هامش كل وحدة
- تجنب تأجير وحدات بلا تصريح وتراكم شكاوى الجيران والحجز المزدوج عبر القنوات وأضرار الضيوف غير المستردة

نقل قائمة فحص التنظيف وتقويم التسعير وقوالب المراسلة إلى فرق التنظيف ومنسقي الإعلانات وموظفي خدمة الضيوف

## الخاتمة:

بعد العودة إلى العمل يعرض المشارك خطة إطلاق الوحدات وتشغيلها على مدير العمليات ومسؤول علاقات الملاك والفريق المالي. ويعتمدون عليها في تأكيد الوحدات الحاصلة على التصريح والجاهزة للتأجير، والقنوات ونماذج الرسوم المعتمدة لكل وحدة، والمواضع التي تحتاج فيها طاقة التنظيف إلى توسعة قبل المواسم المزدحمة. وبعد أول شهر كامل من التشغيل وفق الخطة، تراجع الإدارة الليالي المباعة والعمولات المدفوعة للمنصات ومدد التجهيز بين الإقامات ومطالبات الأضرار المستردة وكل كشف حساب مالك مقارنة بقائمة أرباح الوحدة.

## الأسئلة الشائعة:

### ما الذي يحتاجه المشارك قبل دورة تشغيل بيوت العطلات والشقق الفندقية؟

يحتاج المشارك إلى خبرة في إدارة الإعلانات أو فرق التنظيف أو العلاقة مع ملاك الوحدات المفروشة. ولا يشترط إلمامه ببرنامج معين، إذ يستخدم حاسوباً محمولاً مع برنامج جداول بيانات لبناء تقويم التسعير ونموذج طاقة التنظيف وقائمة أرباح الوحدة خلال الدورة.

### بم يختلف تشغيل بيوت العطلات والشقق الفندقية عن إدارة الفنادق أو إدارة الأملاك بعقود الإيجار الطويلة؟

يتناول تشغيل بيوت العطلات والشقق الفندقية وحدات مفروشة متفرقة أو داخل مبنى تباع ليلة بليلة عبر المنصات دون مكتب استقبال، وترفع تقاريرها لكل وحدة إلى ملاك أفراد. أما دورات الفنادق فتعنى بأقسام منشأة واحدة، وتعنى إدارة الأملاك بعقود الإيجار وتحصيل الأجرة ورسوم الخدمات.

### لماذا تعد تراخيص الوحدات محورية في تشغيل بيوت العطلات والشقق الفندقية؟

لأن الوحدة غير المرخصة قد تحذف من المنصات أو تغرم أو يمنعها مالك المبنى، فتضيع حجوزات مؤكدة. ويحافظ ملف التصريح وتقويم التجديد وقواعد الإقامة وسجل شكاوى الجيران على استمرار تأجير كل وحدة وعلى ثقة المالك.

### ماذا يعود به المشارك من دورة تشغيل بيوت العطلات والشقق الفندقية؟

يعود المشارك بخطة إطلاق الوحدات وتشغيلها لمحفظة افتراضية، تضم مراجعة فجوات التصاريح ومزيج القنوات وتقويم التسعير ونموذج طاقة التنظيف واختيار نموذج رسوم المالك وقائمة أرباح وخسائر لكل وحدة، قابلة للتكييف مع وحداته.