

دورة إدارة الأملاك المؤجرة: عقود المستأجرين وتحصيل الإيجارات والصيانة وأحداث عقود الإيجار

4 – 8 يناير 2027

دبي - Residence Inn by Marriott Sheikh Zayed Road





دورة إدارة الأملاك المؤجرة: عقود المستأجرين وتحصيل الإيجارات والصيانة وأحداث عقود الإيجار

المرجع: 303_20763 التاريخ: 4 - 8 يناير 2027 المكان: دبي - Residence Inn by Marriott Sheikh Zayed Road الرسوم: GBP 4000

ملخص البرنامج

إدارة الأملاك المؤجرة محور دورة تدريبية تمتد أسبوع بمستوى إداري لمديري الأملاك ومديري الأصول ورؤساء خدمات العقارات، ويخرج منها كل مشارك بخطة ضبط الدخل لمحفظة مؤجرة واحدة. فالدخل الإيجاري يعتمد على إجراءات موزعة غالبا بين فرق التأجير والمالية والصيانة، فتفوت مواعيد الإيجار وتنشأ خلافات الرسوم وتطول فترات الشغور. ويتدرج البرنامج من إدارة عقود المستأجرين، مروراً بالإيجارات ورسوم الخدمات وأحداث العقود وصيانة المبنى، إلى علاقات المستأجرين، ثم إلى خطة عملية. تقدم مارس للتدريب المملكة المتحدة هذا البرنامج في إدارة الأملاك المؤجرة.

المبررات المؤسسية

يحكم الملاك على المحفظة المؤجرة بما تحققه من دخل وما تتفاداه من مفاجآت. وحين يعتمد تحصيل الإيجارات وإصدار الرسوم ومواعيد العقود على ذاكرة الأفراد، تتراكم المتأخرات دون ملاحظة وتتم مراجعات الإيجار القيمة دون إجراء. أما المؤسسات التي تضع كل إجراء في تقويم وسجل ومسار تعيد، فتعرض أداء الدخل بالأدلة وتتحرك قبل أن تتحول الثغرات الصغيرة إلى خسائر.

- متأخرات الإيجار: تنخفض حين يطبق تحليل أعمار الديون وسلم تعيد ثابت على كل دفعة متأخرة.
- خسائر الشغور: تقل حين تدون أحداث العقود ومواعيد الإنهاء وتخطط مبكراً.
- خلافات الرسوم: تراجع حين توثق الميزانيات وتوزيع التكاليف والمطابقة السنوية.

المبادئ والأساس المعرفي

- IFRS 16 معيار عقود الإيجار: يشكل تصنيفه لعقود المؤجر تشغيلية أو تمويلية ملخصات العقود وتقارير الملاك في الجلستين 1 و3.
- ISO 41001 نظم إدارة المرافق: توجه متطلباته العلاقة بين مديري الأملاك ومزودي الخدمة في الجلسة 4.
- القيمة الزمنية للنقود: يحدد مبدؤها أن الإيجار المتأخر أقل قيمة من الإيجار في موعده أولويات المتأخرات في الجلسة 2.



المشاركون المستهدفون

- مديرو الأملاك الذين يتولون عقود المستأجرين وإدارة العقود في المباني المؤجرة.
- مديرو الأصول الذين يتحملون أمام الملاك مسؤولية أداء الدخل.
- رؤساء خدمات العقارات الذين يوجهون الفرق ووكلاء الإدارة.
- مسؤولو المالية والائتمان الذين يصدرون الإيجارات والرسوم ويحصلونها.

يخدم البرنامج العقار التجاري والاستثمار السكني وقطاع التجزئة وأملاك القطاع العام.

مخرجات التعلم

1. سيكون المشاركون قادرين على بناء ملخص عقد يسجل كل حق وموعد يرتبط بالدخل.
2. سيكون المشاركون قادرين على تقييم طلبات المستأجرين وفق معايير اختيار واضحة.
3. سيكون المشاركون قادرين على تشخيص أسباب متأخرات الإيجار من بيانات أعمار الديون.
4. سيكون المشاركون قادرين على ترتيب أولويات أحداث العقود بحسب أثرها في الدخل.
5. سيكون المشاركون قادرين على تصميم ميزانية رسوم الخدمات وإجراء مطابقتها.
6. سيكون المشاركون قادرين على تبرير خطة ضبط الدخل أمام مالك العقار.

هيكل البرنامج

اليوم 1: أسس إدارة الأملاك المؤجرة لمحافظ العقارات

من يملك كل حق وواجب في العقار المؤجر، وأين يتعرض الدخل للخطر؟

- خريطة دخل المحفظة ومخاطرها
- نموذج ملخص عقد المستأجر والإيجار
- معايير اختيار المستأجر والتحقق منه
- مراجعة تصنيف عقود المؤجر وفق IFRS 16
- موجز متطلبات تقارير الملاك

اليوم 2: تحصيل الإيجارات ورسوم الخدمات

كيف تصدر الإيجارات والتكاليف القابلة للاسترداد وتحصل وتطابق؟



- تقويم مطالبات الإيجار والتحصيل
- تحليل أعمار متأخرات الإيجار
- سلم التصعيد للدفعات المتأخرة
- ميزانية رسوم الخدمات وتوزيعها
- المطابقة السنوية لرسوم الخدمات

اليوم 3: أحداث العقود وضبط الشغور

أي مواعيد العقود تحدد الدخل، وكيف يتعامل معها؟

- يومية أحداث العقود
- ملف أدلة مراجعة الإيجار
- مصفوفة قرار التجديد وخيار الإنهاء
- حساب تكلفة فترة الشغور
- جدول الحوافز وفترات الإعفاء من الإيجار

اليوم 4: صيانة المبنى وعلاقات المستأجرين

كيف تعالج الإصلاحات ومتطلبات الامتثال واحتياجات المستأجرين ليبقى الإشغال مستقرًا؟

- التوزيع بين الإصلاح المخطط والإصلاح الطارئ
- قائمة فحص واجهة مزود الخدمة وفق ISO 41001
- سجل فحوص الامتثال
- قوائم فرز طلبات المستأجرين
- مراجعة استبقاء المستأجرين

اليوم 5: تطبيق إدارة الأملاك المؤجرة على محفظة

هل خطة ضبط الدخل جاهزة ليعتمدها المالك؟

- تطبيق خريطة الدخل والمخاطر من الجلسة 1 على المحفظة المختارة
- اختبار سلم التصعيد من الجلسة 2 على متأخرات نموذجية
- فحص يومية أحداث العقود من الجلسة 3 بحثًا عن الثغرات
- تطبيق قوائم الفرز من الجلسة 4 على الطلبات المفتوحة
- إنجاز خطة ضبط دخل العقار



المنهجية

يقوم البرنامج على التمارين المنظمة وتحليل الحالات، إذ يعمل المشاركون على محفظة مجهولة المصدر من العقود وسجلات الإيجار وحسابات رسوم الخدمات، فيطبقون الإجراءات في فرق صغيرة، ثم يدافعون عن خطتهم أمام مراجعة محاكاة لمالك العقار. ولا يتطلب البرنامج برمجيات محاسبية.

- نشاط مقترح: بناء جدول أعمار المتأخرات من سجل إيجار نموذجي.
- نشاط مقترح: رسم أحداث العقود على مدى اثني عشر شهرا لمبنى متعدد الاستخدامات.
- نشاط مقترح: مطابقة حساب رسوم خدمات نموذجي وتفسير الفروق.

المخرج الختامي

يعد كل مشارك خطة ضبط الدخل لمحفظة مؤجرة واحدة. وتتضمن خريطة للدخل والمخاطر، ويومية لأحداث العقود، وإجراء لتصعيد المتأخرات، وروتينا لرسوم الخدمات، وبروتوكولا للإصلاح وطلبات المستأجرين، وصيغة لتقرير المالك. وتستخدم لإحاطة مالك العقار وتنسيق عمل فرق التأجير والمالية والصيانة.

الأسئلة الشائعة

هل تناسب إدارة الأملاك المؤجرة المديرين الجدد على العقود التجارية؟

نعم، فهي بمستوى إداري، وتفترض مسؤولية عن عقار مؤجر أو عن إدارته، لا معرفة سابقة بينى العقود المعقدة.

ما المعايير التي تقوم عليها إدارة الأملاك المؤجرة في هذا البرنامج؟

تقوم على IFRS 16 لتصنيف عقود المؤجر و ISO 41001 لنظم إدارة المرافق، مع القيمة الزمنية للنقود لتحديد أولويات المتأخرات.

كيف تستخدم خطة ضبط دخل العقار في العمل؟

تستخدم خطة ضبط دخل العقار لإحاطة المالك، ووضع روتين للإيجار والرسوم ومواعيد العقود، وتنسيق عمل فرق التأجير والمالية والصيانة.

بم تختلف إدارة الأملاك المؤجرة عن برنامج تقييم التطوير العقاري؟

تركز إدارة الأملاك المؤجرة على تشغيل المباني المؤجرة وحماية الدخل، بينما يتناول برنامج تقييم التطوير تقدير قيمة المشاريع وعروض الأراضي وهياكل التمويل.