JUPITER PRIME

Consulting • Training • Advisory

جوبيتر برايم للاستشارات والتدريب

كتيّب الدورة

دورة إدارة الأملاك العقارية وعقود الإيجار

info@jupiterprime.uk

jupiterprime.uk

مسجّلة في المملكة المتحدة والمملكة العربية السعودية

دورة إدارة الأملاك العقارية وعقود الإيجار

إدارة الأملاك العقارية وعقود الإيجار دورة تدريبية مدتها أسبوع لمديري الأملاك ومسؤولي التأجير وإداريي الأصول العقارية في المكاتب والمراكز التجارية والمجمعات السكنية، يخرج منها كل مشارك بمسودة خطة تشغيل العقار. فالملاك اليوم ينتظرون دخلا مستقرا ورسوم خدمات واضحة ومباني تدفع المستأجرين إلى التجديد. وتقدم جوبيتر برايم للتدريب إدارة الأملاك العقارية وعقود الإيجار بوصفها الممارسة اليومية التي تحمي دخل الإيجار وثقة الشاغلين.

لماذا تهم إدارة الأملاك العقارية وعقود الإيجار الآن

تؤثر ثلاث فئات في إدارة الأملاك العقارية وعقود الإيجار اليوم. فالملاك والمستثمرون يتابعون صافي دخل التشغيل عن قرب، وينتظرون رصد كل حدث في العقد من مراجعة الإيجار إلى خيار الإنهاء المبكر دون إغفال. والمستأجرون يقارنون المباني بجودة الخدمة وسرعة الاستجابة وعدالة استرداد التكاليف المشتركة. والممولون والمدققون يطلبون بيانات عقود يمكن مطابقتها بالوثائق الموقعة. والأصل المدار جيدا يبقي المتأخرات منخفضة ويجدد للمستأجرين بشروط سليمة ويسترد التكاليف دون نزاع، أما الأصل المدار بضعف فيخسر دخله بسبب مراجعات فائتة ورسوم متنازع عليها ووحدات شاغرة. وتستعين الدورة في جانب خدمات المباني بالمواصفة ISO 41001 الدولية لنظم إدارة المرافق.

المستفيدون من إدارة الأملاك العقارية وعقود الإيجار

- المسؤولون عن سجلات العقود والتواريخ الحرجة وجداول الإيجار
- المسؤولون عن استفسارات المستأجرين وشكاواهم وتجديد عقودهم
- المسؤولون عن إعداد موازنات رسوم الخدمات وتسوياتها في نهاية العام
- المسؤولون عن توجيه مقاولي الصيانة ومتابعة الإصلاحات
- المسؤولون عن رفع تقارير قوائم الإيجار والمتأخرات والإشغال إلى الملاك

وتستفيد شركات إدارة الأملاك والإدارات العقارية لدى ملاك المراكز التجارية والفنادق والمجمعات السكنية أكثر حين يحضر موظفو التأجير والحسابات وتشغيل المباني فيها معا.

قدرات إدارة الأملاك العقارية وعقود الإيجار

ينتقل المشاركون من ملفات عقود متفرقة وإصلاحات طارئة إلى قائمة إيجار مضبوطة ونموذج موثق لاسترداد التكاليف وتقويم مخطط للمبنى.

- بناء ملخصات العقود ومفكرات التواريخ الحرجة من العقود الموقعة — للملاك ومديري الأصول
- حساب مراجعات الإيجار والربط بالمؤشرات وبنود الإيجار المرتبط بالمبيعات — لتوقعات الدخل
- تصميم موازنات رسوم الخدمات وجداول التوزيع — للمستأجرين والمدققين
- تطبيق إجراءات المتأخرات وفحوص الإصلاحات عند انتهاء العقد — لقرارات حماية الدخل
- تحديد الصيانة الوقائية المخططة ونطاقات المقاولين — لحالة المبنى وسلامته
- التواصل مع المستأجرين عبر دورات التجديد وقياس الرضا — للاحتفاظ بهم وتقليل الشواغر

مصطلحات إدارة الأملاك العقارية وعقود الإيجار الأساسية

- ملخص عقد الإيجار — موجز قصير لأهم شروط العقد وإيجاراته وتواريخه وواجباته وخياراته للرجوع السريع.
- قائمة الإيجار — جدول يبين كل وحدة ومستأجرها وإيجارها الجاري وتواريخ عقدها ومتأخراتها في الأصل.
- رسوم الخدمات — حصة المستأجر من تكاليف تشغيل الأجزاء المشتركة في المبنى وصيانتها والتأمين عليها.
- التوزيع — الطريقة التي تقسم بها تكاليف المبنى المشتركة بين المستأجرين، غالبا وفق المساحة أو أوزان محددة.
- إصلاحات نهاية العقد — أعمال الإصلاح وإعادة الحال التي يدين بها المستأجر بموجب العقد عند انتهائه.
- الوحدة الشاغرة — وحدة خالية لا تدر إيجارا بينما تظل تتحمل تكاليف الاحتفاظ بها.

إدارة الأملاك العقارية وعقود الإيجار يوما بيوم

اليوم 1: أهداف المالك والأصل متعدد المستأجرين

- أهداف المالك الاستثمارية — ربط استراتيجية الأصل بقرارات العقار اليومية
- هيكل صافي دخل التشغيل — بيان أثر الإيجار والتكاليف في العوائد
- تحليل مزيج المستأجرين — موازنة الملاءة ونوع الاستخدام بين الوحدات
- اتفاقيات إدارة الأملاك — تحديد مسؤوليات المالك والمدير
- إعداد قائمة الإيجار — تسجيل الوحدات والمستأجرين والإيجارات الجارية بدقة

اليوم 2: إدارة عقود الإيجار والتواريخ الحرجة

- تلخيص عقود الإيجار — رصد الإيجارات والشروط والخيارات وواجبات المستأجر
- مفكرات التواريخ الحرجة — متابعة المراجعات وخيارات الإنهاء والانتهاء والإشعارات
- بنود مراجعة الإيجار والربط بالمؤشرات — حساب الزيادات وتسوية الخلافات
- هياكل الإيجار المرتبط بالمبيعات والمتدرج — توقع دخل التجزئة المتغير
- تدقيق بيانات العقود — مطابقة سجلات النظام بالوثائق الموقعة

اليوم 3: رسوم الخدمات وضبط الدخل

- موازنات رسوم الخدمات — تقدير تكاليف الأجزاء المشتركة للعام
- جداول التوزيع — تقسيم التكاليف المشتركة بعدالة بين المستأجرين
- تسويات نهاية العام — تسوية الفروقات والأرصدة الدائنة مع المستأجرين
- إجراءات إدارة المتأخرات — تصعيد الدفعات المتأخرة قبل ضياع الدخل
- صناديق الاحتياطي والإحلال — التخطيط لتكاليف الاستبدال الكبرى

اليوم 4: الصيانة والامتثال وعلاقات المستأجرين

- تقاويم الصيانة الوقائية المخططة — جدولة الفحوص والخدمة لكل أصل
- نطاقات المقاولين وأزمنة الاستجابة — تحديد التوقعات من أعمال الإصلاح
- سجلات سلامة الحريق والمصاعد والمياه — إثبات الفحوص النظامية لكل مبنى
- استبيانات رضا المستأجرين — كشف فجوات الخدمة قبل تجديد العقود
- جداول إصلاحات نهاية العقد — تقدير أعمال إعادة الحال عند الانتهاء

اليوم 5: ممارسة خطة تشغيل العقار

- تمرين قائمة الإيجار — تطبيق ملخصات اليوم 2 على أصل افتراضي
- تمرين رسوم الخدمات — تطبيق موازنات اليوم 3 وتوزيعها على المستأجرين
- تمرين تقويم الصيانة — تطبيق جداول اليوم 4 على أنظمة المبنى
- حزمة تقارير المالك — عرض الدخل والمتأخرات والشواغر والمخاطر
- مسودة خطة تشغيل العقار — جمع العقود والتكاليف والصيانة وإجراءات المستأجرين

تطبيق إدارة الأملاك العقارية وعقود الإيجار بعد الدورة

- تدقيق عشرة ملخصات عقود مقابل العقود الموقعة وتصحيح مفكرة التواريخ الحرجة عند وجود فجوات.
- قيادة اجتماع لمراجعة موازنة رسوم الخدمات مع موظفي الحسابات باستخدام جدول توزيع بني في الدورة.

أسئلة حول إدارة الأملاك العقارية وعقود الإيجار

ما إدارة الأملاك العقارية وعقود الإيجار ولماذا تهم الآن؟

إدارة الأملاك العقارية وعقود الإيجار هي التشغيل اليومي للمباني المؤجرة وضبط كل شرط في العقود التي يقوم عليها دخلها. وتهم الآن لأن الملاك والمستأجرين والممولين ينتظرون بيانات عقود دقيقة وتكاليف مشتركة واضحة.

من الأكثر استفادة من إدارة الأملاك العقارية وعقود الإيجار؟

يستفيد مديرو الأملاك ومسؤولو التأجير وإداريو الأصول أكثر من غيرهم، ومعهم موظفو الحسابات المسؤولون عن تحصيل الإيجار ورسوم الخدمات في محافظ المكاتب والتجزئة والسكن.

بم تختلف إدارة الأملاك العقارية وعقود الإيجار عن دورة إدارة المرافق؟

تتمحور إدارة الأملاك العقارية وعقود الإيجار حول العقود والإيجار والمستأجرين واسترداد التكاليف في الأصول المؤجرة. أما دورة إدارة المرافق فتتمحور حول خدمات المباني ودعم بيئة العمل وعقود الخدمات لصالح الجهة الشاغلة.

ماذا تعود به من إدارة الأملاك العقارية وعقود الإيجار؟

تعود بمسودة خطة تشغيل لأصل افتراضي تضم قائمة الإيجار ومفكرة التواريخ الحرجة وموازنة رسوم الخدمات وتقويم الصيانة وحزمة تقارير المالك، ويمكنك تكييفها لمبانيك.

إدارة الأملاك العقارية وعقود الإيجار: الطريق إلى الأمام

توجه خطة تشغيل العقار أولا طريقة التعامل مع دخل الأصل وتكاليفه المشتركة وإصلاحاته خلال العام القادم. يديرها مديرو الأملاك، وتطابق فرق الحسابات أرقامها، ويراجع الملاك الأداء من خلالها. وبعد أول استخدام لها، تستحق طريقة التوزيع ونتائج رضا المستأجرين نظرة جديدة، لأنها تحدد مسار حوارات التجديد أكثر من أي رقم إيجار.