

Gamasa Properties

Business Rules Document – Version 1.0

1 نطاق الإصدار (Scope – V1)

هذا الإصدار يدعم:

- تسجيل مستخدم (Tenant / Landlord)
- إضافة عقار
- حجز (يومي / شهري)
- دفع 50 ج جديدة حجز
- عمولة 10% من أول شهر من الطرفين
- Availability مشتقة من الحجوزات
- إلغاء قبل الاستلام فقط
- لا يوجد تدخل قانوني من المنصة بعد الاستلام

2 تعريف الأدوار

Tenant (مستأجر)

- يمكنه إنشاء حجز
- يمكنه الإلغاء قبل الاستلام
- يمكنه رفع إيصال دفع
- لا يمكنه تغيير حالة الحجز بعد التأكيد

Landlord (مؤجر)

- يمكنه قبول/رفض الطلب
- يمكنه تأكيد الاستلام (Check-in)
- يمكنه حظر فترات عدم توفر

- لا يمكنه تعديل حالة حجز لا يخصه

Admin (اختياري)

- يمكنه حظر عقار
- يمكنه مراجعة النزاعات
- يمكنه تعديل التقييمات في حالات إساءة الاستخدام

3 تعريف Availability (مصدر الحقيقة)

القاعدة الأساسية

Availability لا تُخزن داخل العقار
Availability تُحسب فقط من الحجوزات

العقار غير متاح إذا:

- يوجد حجز متداخل في التاريخ المطلوب
- وحالة الحجز \Rightarrow (confirmed, active)
- أو يوجد سجل في `property_unavailability`

الحجوزات في حالات:

- `requested`
- `approved`
- `payment_pending`

لا تمنع الحجز.

4 دورة حياة الحجز (Booking Lifecycle)

requested
→ approved
→ payment_pending (لو إلكتروني)
→ payment_uploaded
→ confirmed
→ active
→ completed

حالات نهائية:

- rejected
- cancelled
- expired
- completed

5 جدية الحجز (50 جنيه)

الهدف

منع الحجوزات الوهمية.

القواعد

1. لا يمكن إنشاء requested بدون دفع 50 ج.
2. إذا رفض المؤجر:
 - المبلغ يتحول إلى رصيد داخل حساب المستأجر.
3. إذا قبل المؤجر:
 - يتم خصم الـ 50 ج من إجمالي الحجز.
4. إذا أُلغي الطلب قبل قبول المؤجر:
 - يعود كرسد.
5. إذا انتهت المهلة بدون دفع:
 - لا يُرد.

6 نظام العمولة

القاعدة

10% من أول شهر فقط
من الطرفين (المؤجر + المستأجر)
يتم تحصيلها بعد الاستلام (active)

مثال

إيجار شهري = 3000

- عمولة المستأجر = 300
- عمولة المؤجر = 300
- المنصة = 600

لا يتم تحصيل العمولة عند:

- rejected
- cancelled قبل الاستلام
- expired

7 سياسات الإلغاء

الإيجار اليومي

- مسموح الإلغاء قبل الاستلام فقط.
- بعد الاستلام: لا يوجد إلغاء.

الإيجار الشهري

- مسموح الإلغاء قبل الاستلام فقط.
- بعد الاستلام:
 - يعتبر عقد بين الطرفين.
 - المنصة لا تتدخل قانونياً.

8 التأمين (Deposit)

القواعد

- التأمين يُدفع حسب اتفاق المؤجر.
- يحتفظ به حتى نهاية المدة.
- يحق للمؤجر خصم:
 - أضرار
 - تلفيات
 - فواتير

المنصة:

- لا تحتجز التأمين.
 - لا تتدخل في تقييم الأضرار.
 - تسجل فقط بيانات الحجز.
-

9 حالات خاصة

✗ عدم الدفع بعد القبول

- تتحول الحالة إلى **expired**
 - يعود العقار متاح
 - 50 ج لا تُرد
-

✗ عدم تسليم العقار من المؤجر

- يتم تحويل الحجز إلى **cancelled**
 - يتم رد المبلغ للمستأجر
 - يتم خصم عمولة من المؤجر
 - يتم تخفيض تقييم المؤجر
 - في التكرار → Admin يمكنه حظر العقار
-

10 نظام التقييم

- المستأجر يمكنه تقييم المؤجر بعد **completed**
 - المؤجر يمكنه تقييم المستأجر
 - عدم التسليم يخفض التقييم تلقائياً
-

Verification (V1) – مبسط

Tenant

- تسجيل بريد + كلمة مرور
- دفع 50 ج

Landlord

- تسجيل حساب
- إدخال بيانات عقار صحيحة

لا يوجد:

- توثيق هوية
- OTP
- رفع مستندات

(يمكن إضافته في V2)

Property Unavailability 12

يحق للمؤجر إضافة:

- maintenance days
- manual block
- owner reserved

هذه الفترات تمنع الحجز.

13 منع التداخل

لا يسمح بحجز جديد إذا يوجد:

- confirmed
- active

متداخل زمنياً.

14 ما لا تتحمل المنصة مسؤوليته

- نزاعات بعد الاستلام
- تلفيات
- خلافات قانونية
- عدم دفع بعد الاستلام

15 مبادئ تشغيلية أساسية

1. لا يتم تغيير حالة إلا وفق State Machine.
2. لا يتم تخزين Availability.
3. لا يتم تحصيل عمولة قبل الاستلام.
4. كل تغيير حالة يجب أن يسجل في Audit Log.
5. لا يوجد حجز متداخل إطلاقاً.

هذه الوثيقة هي المرجع الوحيد للـ Business Logic V1

أي تعديل مستقبلي:

- يبدأ من هنا
 - ثم يُحدث State Machine
 - ثم يُعدل Schema
-