

Gamasa Properties

Business Rules Document – Version 1.0

نطاق الإصدار (Scope – V1)

هذا الإصدار يدعم:

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

تعريف الأدوار

Tenant (مستأجر)

- يمكنه إنشاء حجز
- يمكنه إلغاء 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 تعریف 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 \in (confirmed, active)
- أو يوجد سجل في property_unavailability

الجوزات في حالات:

- requested
- approved
- payment_pending

لا تمنع الحجز.

4 دورة حياة الحجز (Booking Lifecycle)

requested
approved →
(لو إلكتروني) payment_pending →
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 50ج.
 2. إذا رفض المؤجر:
 - المبلغ يتحول إلى رصيد داخل حساب المستأجر.
 3. إذا قبل المؤجر:
 - يتم خصم الـ 50ج من إجمالي الحجز.
 4. إذا ألغى الطلب قبل قبول المؤجر:
 - يعود كرصد.
 5. إذا انتهت المهلة بدون دفع:
 - لا يرد.
-

6 نظام العمولة

القاعدة

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

مثال

إيجار شهري = 3000

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

لا يتم تحصيل العمولة عند:

- rejected
- قبل الاستلام cancelled
- expired

7 سياسات الإلغاء

الإيجار اليومي

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

الإيجار الشهري

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

8 التأمين (Deposit) (Deposit)

القواعد

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

المنصة:

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

حالات خاصة 9

عدم الدفع بعد القبول

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

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 → يمكنه Admin حظر العقار
-

نظام التقييم 10

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

Verification (V1) – مبسط 11

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

يحق للمؤجر إضافة:

- maintenance days
- manual block
- owner reserved

هذه الفترات تمنع الحجز.

منع التداخل

لا يسمح بحجز جديد إذا يوجد:

- confirmed
- active

متداخل زمنياً.

ما لا تتحمل المنصة مسؤوليته

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

١٥ 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 لل Business Logic V1 

أي تعديل مستقبلي:

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