

خصائص النظام

يعتبر النظام أداة تستخدم من قبل الشركات العقارية (المختصين بإدارة الأملاك العقارية – تجارية وسكنية) لتسهيل عملية إدارة الأملاك، وتشمل عملية إدارة الأملاك عبر النظام ٤ أطراف أساسيين، وهم: مدير العقار، ومستأجر العقار، ومالك العقار (المؤجر)، ومزودين الخدمة. يتوفر النظام بالكامل إلكترونياً عن طريق الموقع (web-app)، ويتوفر التطبيق الإلكتروني أيضاً لكن بخصائص محدودة. سيتطرق هذا الملف إلى وظائف كلاً من المستخدمين والخصائص المقدمة لهم من قبل النظام، وتفصيل النظام الإلكتروني وتطبيق الجوال.

مميزات النظام:

- حفظ العقود: يمكن لمدير العقار أن يحفظ جميع العقود الإلكترونية (موحدة الصيغة المصدرة من قبل نظام إيجار الخاص بوزارة الإسكان) على النظام، وربطها مع العقار ومستأجره بحيث يسهل الوصول إليها لاحقاً.
- نظام دفع الإيجارات (E-Pay): يتيح هذا النظام إمكانية دفع الإيجارات من قبل المستأجرين مباشرة عن طريق النظام. وتتم تلك العملية إلكترونياً بدون تدخل، وذلك حسب المعلومات المدخلة مسبقاً من قبل مدير العقار.
- الصيانة: يتيح النظام عملية طلب صيانة الكترونياً من قبل المستأجرين لعقاراتهم.
- إدارة علاقات العملاء (CRM): تتم عملية التواصل بين كلاً من مدير العقار، والمستأجرين، والملاك، ومزودين الخدمات. ويسهل هذا النظام عملية التواصل من خلال إمكانية إرسال تنبيهات جماعية (عبر البريد الإلكتروني أو الرسائل النصية أو من خلال النظام)، واستقبال طلبات وشكاوى المستأجرين.
- المحاسبة: يحل النظام مكان المحاسبين لمدير العقار. فمن خلال النظام يستطيع مدير العقارات أن يحصل على جميع البيانات المحاسبية الخاصة به والمسجلة بالنظام، مثل: الإيجارات المحصلة، والإيجارات المتأخرة، ومجموع الإيرادات والمصروفات، وقيمة الضريبة المضافة إن وجدت (على العقارات التجارية)، إلخ.
- إمكانية الوصول: يمكن لمدير العقار أن يسمح لموظفيه بالدخول إلى النظام، ويتحكم مدير العقار بالخصائص المتاحة لهم والتي يمكن الاطلاع عليها.

فيما يلي شرح مفصل لعمليات وخصائص الفئات المستخدمة للنظام.

مدير العقار: هو الهدف الرئيسي من إنشاء النظام، ويجب أن يجعل النظام وظيفته أسهل ما يمكن من خلال الآتي:

- طريقة التسجيل (من خلال رقم الجوال): سيكون التسجيل بالنظام تسجيل آلي بحيث يتمكن مدير العقار من

اختيار الباقة الخاصة به، واستكمال خطوات التسجيل، والدفع:

- اختيار نوع المستخدم (في هذه الحالة يختار "مدير عقارات").
- اختيار الباقة: ستتوفر باقتين، باقة مجانية محدودة الاستخدام (لا توفر جميع الخدمات)، وباقة مدفوعة يحدد سعرها حسب عدد العقارات المراد تسجيلها بالنظام ويظهر سعرها بعد اختيار عدد العقارات.
- ادخال المعلومات الهامة (الاسم، فرد أم شركة، اسم الشركة، رقم الجوال، البريد الإلكتروني، الرمز السري).
- رفع صورة لشعار الشركة العقارية ليظهر بالفواتير (اختياري للباقات المدفوعة).
- الموافقة على الشروط والأحكام.
- تأكيد رقم الجوال من خلال إرسال الرمز على رقم الجوال المدخل (OTP).
- الدفع (إذا اختار العميل الباقة المجانية تلغى هذه الخطوة).
- يدخل مباشرة على النظام، ويكون تسجيل الدخول لاحقاً عن طريق رقم الجوال والرقم السري فقط.

- الصفحة الرئيسية (Dashboard): هي أول صفحة تظهر عند تسجيل الدخول، وتشمل ما يلي:

- رسم بياني يوضح العمليات المالية (الإيرادات) شهرياً ويمكن تعديل الفترات إلى أسبوعي، شهري، سنوي.
- مجموع عدد العقارات المسجلة بالنظام، وينقسم ذلك إلى مجموعتين: عقارات مؤجرة وعقارات فارغة. وعند الضغط على إحداها، يحول المستخدم إلى صفحة العقارات وتكون الصفحة مفلترة حسب ما اختاره المستخدم (مؤجرة أم غير مؤجرة).
- توضع علامة "+" بجانب مجموع عدد العقارات تمكن المستخدم من الانتقال إلى تسجيل عقار جديد.
- مجموع الإيجارات المدفوعة لهذا الشهر، ومجموع الإيجارات المستحقة التي لم تدفع.
- أيقونة توضح إذا كانت هناك رسائل أو طلبات مرسلة من قبل المستأجرين (مثل: الصيانة).

- إضافة عقار: يتم هنا إدخال بيانات العقارات المراد تسجيلها بالنظام (تضاف من غير مستأجرين في هذه الخطوة)

ويمكن بعد ذلك إضافة وحدات على العقار (إذا كان العقار المسجل عمارة مثلاً):

- اسم العقار (ليسهل على مدير العقار معرفته والوصول إليه لاحقاً وهو الذي يظهر بالجدول).
- رقم الصك.
- العنوان الوطني.
- تحديد إذا كان عقار سكني أم تجاري.
- اختيار اسم مالك العقار الأساسي (من قائمة الملاك)، أو تسجيل مالك جديد من نفس الصفحة.
- عمولة إدارة العقار (إن وجدت).
- يمكن إضافة وحدات على العقار نفسه.

- تسجيل عقد إلكتروني: يتم إدخال المعلومات المهمة بالعقد ويربط العقار / الوحدة مع مستأجره:

- اختيار العقار / الوحدة (المسجل مسبقاً من صفحة: "إضافة عقار") أو إضافة عقار جديد.
- رقم العقد.
- تاريخ بداية مدة الإيجار.
- تاريخ نهاية مدة الإيجار.
- اسم المستأجر.
- رقم جوال المستأجر.
- البريد الإلكتروني للمستأجر.
- تحديد تاريخ استحقاق الإيجار ودورة الإيجار (مثال: ٢٠٢٠/٨/١ ويدفع شهرياً / كل ثلاثة أشهر / كل ستة أشهر / سنوياً حتى تاريخ ٢٠٢٠/٧/١)
- إضافة أي استهلاكات مثل فاتورة كهرباء أو مياه ثابتة.
- رفع ملف PDF للعقد الإلكتروني المصدر من قبل إيجار (نظام وزارة الإسكان).

- خدمة الدفع الإلكتروني (E-Pay): يتم تفعيل هذه الخدمة يدوياً بعد الاشتراك بالباقة المدفوعة، ويتم التفعيل مرة واحدة فقط. وتفعيل الخدمة آلياً لجميع العقارات، ويمكن إلغاؤها لبعض العقارات يدوياً. السبب من جعل تفعيل هذه الخدمة مستقلاً عن الاشتراك هو بسبب حساسية الخدمة والمعلومات الدقيقة التي تطلبها.
 - يدخل المستخدم (مدير العقار) على خانة E-pay، ويتوجه إلى الصفحة المخصصة حيث تظهر له نبذة عن الخدمة ورسومها.
 - يجب أن يوافق المستخدم على شروط وأحكام هذه الخدمة.
 - يدخل المستخدم رقم الحساب المخصص به (IBAN) مع اسم صاحب الحساب واسم البنك.
 - يمكن تعديل معلومات الحساب البنكي لاحقاً، ويمكن إيقاف الخدمة.
 - ترسل رسالة تأكيد التفعيل على رقم الجوال المسجل، ويدخل الرمز للتفعيل.
 - تفعل الخدمة، وتصبح عملية تحصيل الإيجارات إلكترونياً عن طريق النظام.
- النظام المحاسبي: جدول يتضمن جميع المعلومات المالية المدخلة بالنظام، مع إمكانية تصدير الجدول (exporting / downloading) بصيغة PDF أو Excel.
 - الإيجارات المحصلة مع توضيح تاريخ التحصيل، وطريقة التحصيل (فيزا، ماستركارد)، واسم العقار.
 - إمكانية تسوية مبلغ إيجار، إذا تم التحصيل من خارج النظام.
 - توضيح المبالغ المحولة من حساب صاحب النظام إلى حساب مدير العقار.
 - إيضاح قيمة الضريبة المضافة إن وجدت (على العقارات التجارية). توضع قيمة الضريبة المضافة بهدف معرفة المستخدم المبلغ المستحق دفعه من قبله لهيئة الزكاة، وهي عملية حسابية فقط.
 - تظهر عمولة إدارة العقار إذا تم إدخالها (من صفحة "إضافة عقار").
 - إمكانية تحديد وفلتر البيانات. مثال: ظهور العقارات المتأخرة عن السداد، ظهور العقارات المسددة فقط، ظهور العقارات السكنية أو التجارية، البحث عن العقار بالاسم.

- الفواتير: تصدر فواتير إلكترونية آلياً وترسل للبريد الإلكتروني عند إتمام أي عملية دفع. ويكون هناك أربعة أنواع:
 - فاتورة اشتراك: تصدر هذه الفاتورة لمدير العقار المشترك مقابل دفعه للاشتراك (شهرياً أو سنوياً حسب المدة المختارة للاشتراك). تتضمن الفاتورة بيانات الاشتراك، وبيانات المنشأة الموفرة للنظام، وبيانات العميل المشترك. ويكون نموذج موحد.
 - فاتورة دفع الإيجار: تصدر هذه الفاتورة فوراً للمستأجر عند دفعه الإيجار المستحق، وتشمل بيانات مدير العقار، وبيانات العقار، ومبلغ الإيجار، وبيانات المستأجر. وتكون بمثابة سند رسمي للدفع.
 - فاتورة استلام إيجار: تصدر هذه الفاتورة فوراً لمدير العقار بعدما يدفع مستأجر العقار إيجاره. وفي هذه الفاتورة يوضح مبلغ الإيجار المدفوع من قبل المستأجر، ونسبة ومبلغ الخصم على الإيجار مقابل توفير خدمة الدفع الإلكتروني.
 - فاتورة تحويل الإيجار: يتم تحويل المبالغ المحصلة من الإيجارات من الحساب البنكي لصاحب النظام، إلى الحسابات البنكية لمنداء العقارات المسجلين بالنظام (تتم هذه العملية خارج النظام). بعد التحويل، يقوم Admin بتغيير حالة المدفوعات يدوياً من خلال النظام للمستخدمين إلى "تم التحويل". بعد تغيير الحالة، تصدر فاتورة توضح المبلغ المحول وبياناته للمستخدم.
- قائمة العقارات المسجلة: وهي عبارة عن صفحة تظهر جدول لمدير العقار تبين من خلاله العقارات المسجلة وبياناتها (اسم العقار، نوع العقار، اسم المستأجر إن وجد، اسم المالك، قيمة الإيجار).
 - عند دخول المستخدم على أحد هذه العقارات، تظهر جميع التفاصيل الخاصة بالعقار مثل المدفوعات والتواريخ وما إلى ذلك.
 - تظهر العقارات حسب الترتيب الآتي: العقار ثم الوحدات المدرجة تحت العقار.
 - توجد أيقونة "أضف عقار" تمكنه من الذهاب لصفحة إضافة العقارات.
 - توجد أيقونة "إضافة مستأجر" تمكنه من الذهاب لصفحة تسجيل العقود الإلكترونية.
 - يظهر بجانب العقار أيقونة توضح إذا كانت خدمة E-Pay مفعلة لهذا العقار، مع إمكانية إيقافها.
- قائمة الملاك: قائمة تبين ملاك العقارات المسجلين بالنظام، مع إمكانية تسجيل مالك جديد أو الإلغاء.

- إدارة علاقات العملاء (CRM): هذه الصفحة تمكن مدير العقار من التواصل مع المستأجرين والملاك، استقبال الشكاوى وطلبات الصيانة (Ticketing)، إرسال تنبيهات وتعاميم للجميع أو لفئة محددة، وإظهار رصيد الرسائل النصية مع إمكانية شراء رصيد، والتحكم بعمليات التنبيهات.

- سيكون هناك رصيد للرسائل شهري حسب الباقية المشترك فيها وينتهي هذا الرصيد بانتهاء مدة الاشتراك، ويتجدد الشهر المقبل من دون احتساب الرسائل الغير مرسله. فلو افترضنا أن للعميل شهريا ٥٠ رسالة، وانتهى الشهر وتبقى له ٢٠ رسالة، تعتبر الـ ٢٠ رسالة ملغية ولا تحتسب له كرصيد للشهر المقبل. لكن عند شراء العميل رصيد إضافي، لا ينتهي هذا الرصيد حتى يتم استخدامه بالكامل أو أن تمر سنة من تاريخ الشراء. وتكون الأفضلية للاستخدام دائماً للرصيد الإضافي ومن ثم الرصيد المجاني.
- يتحكم مدير العقار بعملية التنبيهات، فمثلاً يمكنه اختيار موعد رسالة التذكير بسداد الإيجار، ويمكنه إلغاء إرسال هذه الرسالة.
- يمكن إرسال أي رسالة جديدة. فمثلاً لو افترضنا أن مدير العقار يريد إرسال تعميم عن طريق الرسائل النصية، يمكنه كتابة محتوى الرسالة واختيار المستقبلين لها.
- عند إرسال أي رسالة نصية، يظهر في آخرها اسم مدير العقار (اسم الشركة العقارية المسجل).

• نظام استقبال طلبات الصيانة:

- يكون هناك نموذج طلب صيانة يرفع من قبل المستأجر.
- تظهر قائمة لمزودين خدمات الصيانة تبين الاسم والتقييم العام لها. ويظهر المزودون بالقائمة حسب نوع الخدمة وموقع العقار. فلو كان طالب الصيانة في مدينة الرياض، يظهر المزودون الذين يعملون في مدينة الرياض. ويحدد مكان ونوع عمل مزود الخدمة من قبل مدير النظام عند تسجيلهم.
- يحول مدير العقار طلب الصيانة إلى أي مزود يختاره من القائمة.
- يمكن لمدير العقار اختيار مزود رئيسي تحول له طلبات الصيانة آلياً.
- تفتح تذكرة صيانة بعد تحويل الطلب، ويتم إرسال بريد إلكتروني لمزود الخدمة ببيانات التذكرة.
- تغلق التذكرة عند إتمام عملية الصيانة، وتغلق من قبل المستأجر.

○ يجب على المستأجر تقييم مزود الخدمة، مع إدخال المبلغ المدفوع، علماً بأن تحصيل المبلغ يكون خارج النظام.

○ إذا كان مدير العقار لا يريد تحويل طلب الصيانة إلى المزدود المسجلون في نظامنا، يمكنه مشاهدة الطلب وإغلاقه دون التحويل. أما إذا تم التحويل، يكون الإغلاق من قبل المستأجر.

- إمكانية الوصول: من خلال هذه الخدمة، يمكن لمدير العقار إضافة مستخدمين تابعين لحسابه، مع إمكانية تحديد استخداماتهم. ويمكنه أيضاً تقنين البيانات الظاهرة لملاك العقار المربوطين مع العقارات المسجلة.

المستأجرين: استخدام المستأجرين للنظام محدود، حيث يمكنهم دفع الإيجارات، ورفع طلبات الصيانة، والتواصل مع مدير العقار. ويكون استخدامهم مقتصر على تطبيق الجوال فقط.

- طريقة التسجيل: تكون برقم الجوال، ويجب أن يكون الرقم مسجل في النظام ومربوط بالعقار من مدير العقار قبل التسجيل.

○ اختيار نوع المستخدم (في هذه الحالة يختار "مستأجر").

○ ادخال المعلومات الأساسية (رقم الجوال، البريد الإلكتروني، الرمز السري).

○ الموافقة على الشروط والأحكام.

○ إدخال رمز التأكيد المرسل على رقم الجوال.

- الصفحة الرئيسية (Dashboard):

○ الإيجار المستحق.

○ رفع طلب صيانة.

○ ملف العقد (طباعة أو قراءة).

○ تعاميم أو رسائل مرسلة.

- دفع الإيجار E-Pay:

○ يظهر المبلغ المستحق إلكترونياً من خلال البيانات المدخلة من مدير العقار عند التسجيل.

○ يمكن اختيار أن تكون عملية الدفع من دون الدخول للنظام (Recurring payments).

● الطلبات والصيانة:

○ اختيار نوع الطلب شكوى / طلب خدمة:

■ كتابة محتوى الشكوى أو الطلب.

■ يتم إغلاق الطلب من قبل مدير العقار.

○ اختيار نوع الطلب صيانة:

■ اختيار نوع الصيانة (سباكة، كهرب، نجارة، تكييف، ...).

■ يتم ادخل معلومات طلب الصيانة.

■ اختيار الوقت واليوم للصيانة.

■ اختيار حالة الطلب (طارئ جداً، طارئ، يمكن الانتظار).

■ إرفاق صورة للعطل (اختياري).

■ باستخدام نظام خرائط قوقل، يحدد مكان المستأجر ليتمكن مزودوا الخدمة من الوصول إليه.

■ يتم إغلاق الطلب من المستأجر بعد التقييم وإدخال تعليق (اختياري) وإدخال قيمة الخدمة

المدفوعة.

مالك العقار (المؤجر): استخدام الملاك (المؤجرين) للنظام محدود أيضاً، ويعتمد استخدامهم للنظام حسب ما يحدده

مدير العقار. لكن يتم توفير الخدمات التالية لهم ويحدد منها مدير العقار:

● طريقة التسجيل: تكون برقم الجوال، ويجب أن يكون الرقم مسجل في النظام ومربوط بالعقار من مدير العقار قبل

التسجيل.

○ اختيار نوع المستخدم (في هذه الحالة يختار "مؤجر / مالك").

○ ادخال المعلومات الأساسية (رقم الجوال، البريد الإلكتروني، الرمز السري).

○ الموافقة على الشروط والأحكام.

○ إدخال رمز التأكيد المرسل على رقم الجوال.

- إظهار العقارات المسجلة بالنظام والمربوطة مع حسابه (عن طريق رقم الجوال). أساسي
- إظهار الإيجارات المدفوعة لعقاراته، مع توضيح قيمة نسبة الخصم مقابل إدارة العقار (مدخلة من مدير العقار).
- إظهار بيانات مستأجرين عقاراته.
- عمليات الصيانة المعمولة على عقاراته.
- التواصل مع مدير العقار. أساسي

مزودين الخدمة: هم الموفرين للخدمات المحتاجة للنظام، ويكون لهم جزء من عمليات النظام حسب الخدمة المقدمة.

- مزودين خدمات الصيانة: يتم إضافتهم آلياً من قبل ال Admin، وعند طلب خدمة، يرسل لهم بريد إلكتروني بالإضافة إلى الوصول إلى لوحة توضيح العمليات المرسله لهم مع توضيح إذا كانت مغلقة أو جديدة.
- المسوقون: أحد أهم الأنظمة المستخدمة بالتسويق، نظام التسويق بالعمولة (Affiliation Marketing). ويمكن ربط النظام بأحد الأدوات (integrating with platforms) لخفض السعر والمدة، أو إنشاء نظام جديد.
 - خيار (١): ربط النظام بمنصة يمكن المسوقون من إصدار رابط خاص فيهم، وأي عميل يسجل من خلال ذلك الرابط تحسب لها العمولة وتظهر لنا السجلات.
 - خيار (٢): استخدام كود خصم عند الاشتراك بحيث يكون كل كود مرتبط بمسوق.

مدير النظام (Super Admin): التحكم الكامل على النظام، وإعطاء صلاحيات Admin للموظفين مع تحديد صلاحياتهم.

- الاطلاع على المستخدمين، مع ظهور البيانات التالية:
 - نوع الباقة المشترك فيها وعدد العقارات المسجلة.
 - عضو منذ ---- شهر.
 - يمكن الحصول على بياناتهم مثل البريد الإلكتروني والرقم المسجل.
 - المستخدمين الفعاليين (المشاركين) والغير فعالين (الغوا الاشتراك).
 - المشتركين الجدد الذين لم يكملوا مرحلة التسجيل والدفع.

- يمكن تصفية البيانات من حيث: نوع الباقية، الترتيب حسب الأقدمية أو الجدد، والبحث حسب الاسم.
- يمكن التحكم بالمستخدمين من حيث: إضافة مستخدم، وإلغاء مستخدم، وترقية باقية مستخدم.
- المستخدمين حسب النوع (مالك، مدير عقار، مستأجر) مع بياناتهم.
- تربط بيانات الملاك والمستأجرين مع حساب المدير العقاري. بحيث عند الدخول على حساب المدير العقاري (من قبل مدير النظام – Admin) يظهر المستخدمون المسجلون (ملاك ومستأجرين) مع بياناتهم، وتظهر أيضاً العمليات المالية (مجموع الإيجارات المدفوعة).
- يمكن لمدير النظام (Admin) أن يضيف مستأجرين أو ملاك أو عقارات على حساب المدير العقاري.
- البيانات المالية: تظهر هنا جميع المعلومات المالية (الاشتراكات، الإيجارات، الرسوم):
 - ظهور حسابات MRR (Monthly Recurring Revenue) وترتيبها كجدول ورسم بياني.
 - إمكانية تصدير البيانات كملف Excel.
 - تصفية البيانات حسب الشهر أو السنة.
 - حساب الضريبة المضافة.
 - تصفية العوائد كالتالي: عائد من الاشتراكات، وعائد من الرسوم على الإيجارات، وعائد من الصيانة.
 - تكون العوائد محسوبة بعد خصم ضريبة القيمة المضافة ورسوم بوابة الدفع، ويمكن التحكم بمقدار النسبة من خلال صفحة "الرسوم".
- الحوالات: يكون هذا القسم المختص بالتحكم بحالات الحوالات للمستخدمين (الإيجارات إلى مدير العقار):
 - إظهار مبلغ الإيجار المستحق تحويله إلى مدير العقار.
 - تحويل حالة المبلغ إلى "تم التحويل" ليظهر لدى حساب مدير العقار أن المبلغ تم تحويله مع إصدار فاتورة إلكترونية لذلك ترسل عن طريق البريد الإلكتروني.
- الرسوم: تفرض رسوم من بوابة الدفع الإلكترونية على المبالغ المدفوعة (الاشتراكات والإيجارات)، ويقوم النظام بحساب هذه النسبة فقط. ويجب أن توضح هذه النسبة لمدير العقار عند استلام الإيجارات، حيث أنه يجب أن يتحمل رسوم خدمة الدفع الإلكتروني. ويجب أن تكون هناك خانة يمكن من خلالها تحديد نسبة الرسوم (حتى

نتمكن من تعديلها مسبقاً إذا تغيرت اتفاقيات الرسوم مع مزود خدمة بوابة الدفع). الرسوم المفروضة جزء منها لبوابة الدفع وجزء منها لمالك النظام، فلو افترضنا أن النسبة المحددة من قبل بوابة الدفع هي ٢.٧٪، تكون النسبة المفروضة على مبالغ الإيجار ٢.٩٪ (وهي النسبة الظاهرة لمدير العقار)، وتكون الزيادة هذه (٠.٢٪) من نصيب مالك النظام وتحسب من العوائد. أيضاً توجد نسبة تفرض على مبالغ الصيانة. هذه الفقرة هي لمجرد الحسابات فقط ولا يقوم النظام بأي عملية أخرى غير الحساب.

- يمكن لمدير النظام (Admin) أن يضيف مزودين خدمة (الصيانة) والمسوقون.
- التعديل: ليسهل التحكم بالنظام بالمستقبل من دون الحاجة إلى البرمجة، يمكن لمدير النظام تعديل البيانات الخاصة بالنظام، مثل:

- تغيير قيمة الاشتراكات.
- تغيير نسبة الرسوم المفروضة على الإيجارات والصيانة.
- تغيير قيمة الرسائل النصية:
- تكون هناك باقات مخصصة للرسائل النصية (مثلاً ٢٥ رسالة مقابل ٥ ريالات).
- تحديد عدد الرسائل النصية المسموحة شهرياً لكل باقة.
- تحديد الخصائص الممكن استخدامها من قبل المستخدمين (تحديد الخصائص المتاحة حسب نوع الاشتراك).
- التحكم بالموقع الإلكتروني (CMS using drag and drop technique).

- تطبيق الجوال:** يكون للتطبيق تصميم وبرمجة خاصة، ويكون التصميم وتجربة المستخدم مشابه للنظام الإلكتروني (يربط مع النظام الإلكتروني بـ API بحيث تكون المعلومات مخزنة بمكان واحد. وبغرض تقليل حجم التطبيق وتوفير الوقت في تطوير التطبيق، لا يجب إدخال جميع الميزات في التطبيق. يجب أن تكون هناك الميزات الأساسية فقط كالتالي:
- يمكن إنشاء حساب جديد للمستأجرين والملاك فقط. وعلى المدير العقاري التسجيل من الموقع ويتمكن بعد ذلك من تسجيل الدخول من التطبيق.

- الملاك والمستأجرين:
 - جميع الخصائص الموفرة لهم بالنظام الإلكتروني تكون متاحة عبر التطبيق، حيث أنها خصائص أساسية (طلبات الصيانة، دفع الإيجار، ...إلخ).
- مدير العقارات:
 - الصفحة الرئيسية (Dashboard) التي توضح المعلومات المالية، وعدد العقارات المسجلة، والرسائل والطلبات إن وجدت (كما في النظام الإلكتروني).
 - صفحة المحاسبة والمالية (كما في النظام الإلكتروني) وتكون بشكل مبسط ومختصر.
 - جدول العقارات المسجلة (كما في النظام الإلكتروني).
 - التحكم بالتذاكر مثل طلبات الصيانة وتحويلها لمزودين خدمات الصيانة.
 - إمكانية إرسال رسائل وتعاميم للمستأجرين والملاك، والتواصل معهم.
 - توضيح رصيد الرسائل النصية الخاص به، مع إمكانية شراء رصيد.
 - لا يمكنه إضافة عقار أو إضافة عقد إلكتروني أو ربط مستأجر مع عقار.
 - لا يمكنه تفعيل خدمة E-Pay لاستلام الإيجارات.
 - لا يمكنه إضافة مستخدمين لحسابه.
- يجب أن يربط مع التطبيق أدوات تسهل معرفة المستخدمين، أداءهم، تحليلات بياناتهم واستخداماتهم (مثل: Amplitude).

الموقع الإلكتروني: يكون الموقع الإلكتروني هدفه الأساسي التعريف بالنظام، والتسويق، وإمكانية التواصل، ...إلخ.

- الصفحة الرئيسية توضح نبذة عن النظام، الرؤية، الهدف، لماذا تستخدم نظامنا؟، أيقونة الاشتراك مجاناً.
- صفحة الأسعار:
 - أنواع الباقات، وأسعارها، وخصائصها.
 - يكون هناك باقة مجانية مدى الحياة محدودة الاستخدام.

- الباقية المدفوعة يظهر سعرها عند ادخل المستخدم عدد العقارات المراد تسجيلها بالنظام.
- إذا ادخل المستخدم عدد كبير من العقارات (مثلاً ٢٥٠ عقار) فلا يظهر له سعر بل يوضح له أن السعر يحدد بعد التواصل مع الشركة (مع إمكانية إرسال طلب).
- سيكون هناك محادثة مباشرة في جميع صفحات الموقع (بدون النظام) مع تخصيص بوت للرد الآلي (Chatbot). ويكون ذلك مع ربط الموقع بنظام من شركة مستقلة (integrating with HubSpot, tidio, ...etc).
- يمكن للمستأجرين أن يرفعوا طلب لتسجيل مديرهم العقاري بالنظام، ويمكن لمزود الخدمة (صيانة) أو المسوقين بالعمولة من تسجيل طلب انضمام أيضاً، لنقوم نحن بالتواصل معهم.
- صفحة "تواصل معنا" لرفع طلب مباشرة (فتح تذكرة).
- صفحة "الأسئلة المتكررة FAQ".
- في جميع صفحات الموقع الإلكتروني يمكن للمستخدمين تسجيل الدخول أو تسجيل مستخدم جديد.

ملاحظات عامة:

- التسويق بالعمولة: يعتبر من أهم خطط التسويق، ويفضل أن يربط بنظام بدلاً عن إنشاء نظام جديد لتوفير المال والوقت.
- مقاييس نجاح النظام (SaaS metrics): تعتبر من أهم محددات النجاح، ويمكن ربط أنظمة مخصصة لذلك مثل ChartMogul أو يكون من ضمن خصائص Admin، وذلك حسب ما يراه فريق البرمجة. العوامل تكون مثل Monthly Recurring Value and Churn Rate.
- تجربة المستخدم:
 - يعتبر الموقع الإلكتروني من أهم العوامل لجذب المستخدمين فزيادةً على التصميم الجذاب وسهل الاستخدام، يجب أن يربط الموقع مع Hotjar أو أدوات مشابهة؛ والذي يوضح خريطة استعمال المستخدمين للموقع.
 - يجب أن يكون النظام سهل الاستخدام وواضح.

- عند تسجيل مستخدم جديد، يكون هناك شرح تفاعلي لكيفية استخدام النظام (شرح النظام خلال استخدام المستخدم له). يمكن للمستخدم تخطي الشرح والعودة له مجدداً عن طريق خانة المساعدة.
- البوابات الإلكترونية:
 - يربط النظام ببوابة رسائل نصية، وتستخدم تلك البوابة لإرسال رمز التسجيل (OTP)، وإمكانية إرسال تنبيهات مثل الدفع والتأكيد وما إلى ذلك، وتستخدم من قبل مستخدمين النظام (المدراء العقاريين) لإرسال تنبيهات مجدولة أو تعاميم أو رسائل محددة لمستأجريهم والملاك المسجلين بالنظام. وتظهر إحصائيات الرسائل بمعنى الرسائل المرسله بنجاح، ويفضل وجود بوابة أخرى تستخدم في الحالات التي تكون البوابة الأولى لا تعمل (البوابات على سبيل المثال وليس الحصر بوابة UniFonic).
 - بوابة الدفع الإلكترونية: عند تسجيل مستخدم جديد (مدير عقاري) بالباقة المدفوعة، يدخل بيانات بطاقته مرة واحدة فقط، وبعد ذلك تحفظ بيانات البطاقة وتتم عملية الدفع آلياً كل شهر أو كل سنة حسب نوع الاشتراك. أما المستأجر، فتحفظ بيانات بطاقته المستخدمة لدفع الإيجار (بعد أول عملية دفع) ويمكنه بعد ذلك اختيار خيار الدفع المتكرر (بمعنى أن الإيجار سيخصم من بطاقته في المرات القادمة آلياً). ويكون الدفع من خلال النظام أو التطبيق، دون الحاجة إلى تحويل المستخدم إلى صفحة أو نظام آخر منفصل. البوابات على سبيل المثال وليس الحصر بوابة دفع HyperPay وسداد.
 - الربط مع منصات CRM التي توفر أنظمة التذاكر وإرسال البريد الإلكتروني (مثل MailChimp).
- دفعات متكررة (Recurring Payments): عند اشتراك مستخدم (مدير عقاري) بأحد الباقات، فإن معلومات الدفع تدخل مرة واحدة فقط، ويتم الدفع لاحقاً بشكل تلقائي حتى يوقف المستخدم اشتراكه.
- يمكن للمستخدم أن يوقف الاشتراك أو يعطله. إذا أوقفه فإن الدفع يتوقف لمدة معينة، ويمكنه معاودة استخدام النظام عند الاشتراك مرة أخرى بدون ضياع البيانات، وتكون مدة الإيقاف محدودة وبعد مضي هذه المدة بدون اشتراك يتعطل الحساب ويحذف من قاعدة البيانات.
- ترقية الباقة: إذا اشترك المستخدم بالباقة المجانية، يمكنه ترقية باقته إلى مدفوعة عبر حسابه الشخصي. لكن، بعد الترقية لا يمكنه العودة إلى الباقة المجانية.

- يمكن تغيير بيانات بطاقة الدفع الخاصة بالاشتراك من قبل المستخدم (مدير العقار).
- تحفظ جميع الفواتير بالنظام وتكون مرتبة حسب تصنيفات محددة.
- يمكن إضافة عدد معين من المستخدمين على حساب مدير العقار، ويجب التحكم بهذا العدد المسموح للباقات من قبل مدير النظام (Admin). وإذا أراد مدير العقار أن يزيد هذا العدد، فيجب أن يدفع رسوم شهرية مقابل هذه الإضافة (تضاف إلى رسوم اشتراك الباقة) وتتم هذه العملية إلكترونياً.
- جميع الجداول والتقارير يمكن تصديرها إلى خارج البرامج عن طريق PDF أو Excel (الإيجارات، العقارات، ...)
- تكون اللغة الأساسية للنظام هي اللغة العربية وتكون الإنجليزية لغة ثانوية.
- يكون نظام التاريخ الأساسي المستخدم بالنظام التاريخ الميلادي، ويمكن من المستخدمين تحويله إلى هجري.
- تكون إدارة النظام (Admin Panel) باللغة الإنجليزية.
- تكون برمجة النظام قابلة للتطوير، والتعديل، والإضافات في المستقبل (Scalable).
- تكون الأكواد سهلة الفهم ليتسنى للبرمجين الآخرين فهمها مستقبلاً (وضع تعليقات مع الأكواد للشرح والتوضيح).
- إمكانية نقل البيانات مستقبلاً إلى قاعدة بيانات وسيرفرات أخرى.
- يكون الموقع والنظم الإلكترونية متوافق مع جميع الشاشات (كمبيوتر أو جوال - Responsive).
- يربط الموقع مع أدوات التسويق (Google Analytics, Amplitude, ...etc.) ويكون الموقع SEO-Friendly.
- يكون التطبيق متوفر عبر iOS and Google Play.
- حيث أننا نحاول أن نوفر الوقت والمال، فيمكن لفريق المطورين أن يقترحوا إضافة أدوات وربط منصات جاهزة مع النظام (CRM system, subscriptions system, SaaS metrics, ...etc.)، ولا يتم العمل بذلك حتى تصدر الموافقة من قبلنا.

• الشريك التقني:

- نتوقع من شريكنا التقني أن يحدد نقاط الضعف بالنظام المقترحة من قبلنا وكيفية تحسين النظام.
- يجب أن نكون على اطلاع بجميع مراحل المشروع.
- لا ننتقل من مرحلة إلى أخرى إلا بعد الموافقة على المرحلة السابقة من قبلنا.

- يجب أن تكون جميع التصميمات تصاميم خاصة متماشية مع الشعار (الألوان، الخطوط،... إلخ). ولا يجوز إعادة استخدام تلك التصميمات أو استخدام تصاميم مسبقة من منصات أخرى.
- يجب أن يكون النظام محمي من الاختراقات وتحفظ جميع البيانات بشكل دوري. حيث أن المعلومات في النظام حساسة للغاية.
- يجب التأكد والمراجعة من قبل المحاسبين للأنظمة المحاسبية بالنظام.

أمثلة على حالات استخدام النظام ليسهل فهمه:

- فهد مستخدم للنظام كمدير عقاري، ومسجل ١٠ عقارات بالنظام، مجموع الإيجارات التي يستلمها فهد شهرياً هو ١٠,٠٠٠ ريال سعودي. تكون الرسوم على الدفع الإلكتروني ٢.٩٪، إذاً يجب أن يستلم فهد ٩,٧١٠ ريال سعودي وهذا ما يظهر لمدير النظام (Admin) في العمليات الحسابية (المبلغ قبل وبعد الخصم). أيضاً بالفاتورة يجب أن يظهر المبلغ المحصل قبل فرض النسبة وبعد فرض النسبة.
- فهد لديه مجموع ٥٠ رسالة شهرياً، في أحد الشهور، استخدمها جميعاً واضطر إلى أن يشتري ١٠ رسائل، استخدم ٥ رسائل وبقيت ٥ لم تستخدم. تنقل الـ ٥ إلى الشهر الجديد ليصبح مجموع الرسائل بالشهر الجديد ٥٥ رسالة. عند استخدام فهد للرسائل بالشهر الجديد، تستخدم الـ ٥ رسائل أولاً حتى لا تنتقل للشهر الذي يليه.
- فهد مشترك بالباقة المدفوعة المخصصة لـ ١٥٠ عقار، وأراد أن يضيف عقارات لكنه وصل الحد الأعلى. يمكن لفهد أن يقوم بترقية الباقة إلى مثلاً ٢٠٠ عقار، ويدفع فارق السعر (علماً بأنه يمكن له أن يقوم بتنزيل الحد للباقة).
 - فارق السعر = (قيمة باقة ٢٠٠ عقار - قيمة باقة ١٥٠ عقار) \ عدد الأيام المتبقية على التجديد.
 - عند الرجوع إلى باقة ١٥٠ يجب أن تكون عدد العقارات المسجلة أقل أو تساوي ١٥٠.
- أحد المستأجرين طلب خدمة صيانة من النظام، وعند الانتهاء أغلق الطلب وادخل أن المبلغ المدفوع هو ١٠٠ ريال سعودي. يحسب النظام ما مقداره ٥٪ من المبلغ المدفوع ويضاف إلى العوائد.
 - يمكن التحكم بمقدار النسبة المحسوبة.
 - النسبة تظهر لمدير النظام (Admin) ومزود الصيانة.