
اقتراح إدارة تسويق التأجير



نبذه

➤ نحن مجموعة عقارية معتمدة من الغرفة التجارية بجدة منذ خمس سنوات بسجل تجاري رقم 4030345005 . ونقوم بإدارة أكثر من 100 من كبرى الشركات التجارية الوطنية والعالمية ، وكذلك إدارة العديد من المباني السكنية والتجارية بمدينة جدة بصفتنا عضو في مجموعة الشركات العقارية علي مدار حقبة من الزمن ونسعي جاهدين لتوفير الخدمات العقارية الراقية والتنافسية في جميع انحاء المدينة



هدفنا

➤ نحن ندرك بالمفهوم العقاري أن العقارات مثل أي استثمار ليست سوي وسيلة جيدة لتحقيق أعلى عائد سنوي جنباً إلى جنب مع زيادة رأس المال ، وهدفنا هو ضمان الحفاظ على العقارات في حالتها المثلى وعرضها بقيمة مقبولة واختيار المستأجرين المناسبين لتحقيق فرصة تأجير تنافسية ، ونحن نسعى جاهدين لتوفير خدمة عالية الجودة لعملائنا. كما نقدم لعملائنا استراتيجيات متطورة للحد من التكاليف الجارية لإدارة الأصول العقارية. وتستند فلسفتنا على عائدات العقارات الرائدة من أعلى إلى أسفل، والإيرادات من أعلى إلى أسفل ، والحد من نفقات التشغيل للوصول للنتيجة النهائية المرجوة .



ماذا يمكننا أن نقدمه لك ؟

➤ تقييم تأجير السوق الحالي للأملاك الخاصة بكم

قبل إيجاد المستأجر فإننا نقوم بفحص الممتلكات الخاصة بكم وإطلاعكم بالقيمة الإيجارية العادلة الحالية لهذه الأملاك ، كما أننا نقوم بتقديم المشورة لعمل التعديلات والصيانة التي يمكن إن تحقق إيرادات أعلى وجذب انواع افضل من المستأجرين كذلك النظر بعين الاعتبار الي وسائل السلامة اللازمة للإدارة والحد من المخاطر المستقبلية .



تسويق الممتلكات الخاصة بكم للتأجير

➤ لدينا العديد من طرق التسويق للإيجار وتشمل ما يلي :-

□ التحقق من قاعدة بياناتنا المستأجرين المحتملين الحاليين

□ إدراج الممتلكات على شبكة الإنترنت ضمن أفضل عشر عقارات بالمواقع بما في ذلك المواقع الخاصة بنا .

□ الاستفادة من علاقاتنا بالمؤسسات والشركات الوطنية والدولية وخدمات إعادة التأجير

□ كتيبات وحملات التسويق الرقمي

□ العرض في مكاتبنا

□ فتح العقارات لزيارات المستأجرين وترتيب مواعيد الزيارات



NCOMFORTS

Live Comfortable

البحث وإختيار المستأجرين المناسبين

بسبب مواقعنا البارزة واستراتيجيات التسويق الإستباقية الخاصة بنا .

فإن راحتي الشاملة للخدمات العقارية تتلقي استفسارات يومية من المستأجرين الموثوق بهم والراغبين في إستئجار العقارات يلي ذلك تقديم مميزات العروض لهؤلاء المستأجرين ، فإذا كان مناسباً لأحدهم ، حينئذ يقوم بتعبئة إستمارة "طلب العقار" وتحديد موعد المقابلة ، وقبل تقديم التوصية للمستأجر ، فإننا ندرس بعناية مقدم الطلب، بما في ذلك الشروط والأحكام الواردة من المالك والقدرة المالية للمستأجر ثم نقدم النصيحة للمالك إما عن طريق الهاتف أو البريد الإلكتروني ونترك إتخاذ القرار النهائي للمالك .



إعداد الوثائق القانونية التي يتطلبها القانون بموجب قواعد العقارات في المملكة العربية السعودية Ejar

➤ قبل استلام المستأجر للعقار ، نقوم بإعداد اتفاقية تأجير بموجب قانون الإيجارات ، بالإضافة إلى ذلك نقوم بفحص شامل للممتلكات وعمل تقرير كتابي مفصل بما في ذلك رسم تخطيطي للطابق ومخطط فني لحالة العقار (يشمل التجهيزات والتركيبات) ، كما نقوم بعمل جرد للمحتويات لتوقيع المستأجر عليها ، وهناك العديد من المتطلبات الأخرى التي نكملها فيما بعد لإستكمال اجراءات التأجير وفقاً للقواعد المعمول بها في نظام الإيجار بالمملكة العربية السعودية .

تحصيل الإيجارات ومتابعتها

□ وفقاً لعقد الإيجار فإن الإيجارات دائماً ما تدفع مقدماً ، وفي حالات نادرة جداً يتأخر المستأجر عن سداد الإيجارات ولتجنب حدوث ذلك فإنه يتعين علينا القيام ببعض الإجراءات التي تتضمن ما يلي: -

□ إرسال بريد إلكتروني مبدئي "تذكير" للمستأجر قبل موعد الإيجار بيومين .

□ بعد 7 أيام تأخير يتم إرسال رسالة بريد إلكتروني "للمتابعة" متضمن رسالة تحذير رسمية " إشعار تجاوز " ، فضلاً عن مكالمة هاتفية وزيارة الموقع للتأكد أن المستأجر لا يزال حائزاً للموقع محل الإيجار .

□ بعد 14 يوم تأخر يتم تقديم "إخطار بالإخلاء " للمستأجر يطلب منه إما سداد الإيجار المتأخر أو إخلاء الموقع ، وقد يتطلب الأمر تقديم طلب للمحكمة المدنية والإدارية للحصول على الإخلاء (وسوف نقوم بذلك اذا ما دعت اليه الحاجة) وبهذا نكون قد استنفدنا كل الوسائل الودية والقانونية اللازمة لتحصيل الديون من المستأجر.



NCOMFORTS

Live Comfortable

عمليات التفتيش الروتينية

➤ يتم إجراء تفتيش يومي للأماكن خلال فترة الإيجار وتزويد المالك بتقرير دوري تفصيلي مكتوب يشمل الآتي :-

□ الحالة العامة للمبنى

□ طريقة احتفاظ المستأجرين بممتلكاتهم الشخصية

□ ما إذا كان هناك ضرورة لعمل إصلاحات أو صيانة سواء الآن أو مستقبلاً للحفاظ على الإنشاءات الهيكلية والمظهر العام للمبنى

ترتيب عملية الإصلاح والصيانة

نحن نوفر فريق صيانة مؤهل وموثوق به للقيام بجميع أنواع الإصلاحات / الصيانة المطلوبة وأن نظام الصيانة لدينا من المرونة بما يغطي متطلبات الملاك سواء من يفضلون تفويضنا بحضور أعمال الصيانة نيابة عنهم أو من يفضلون حضور أعمال الصيانة بأنفسهم ، كذلك فأننا نكون سعداء حال ترشيح الملاك لشركات صيانة من قبلهم .



المدفوعات وكشوف الحساب

➤ يتم تزويد المالك شهرياً ببيان مفصل عن الحركة المالية بما في ذلك نسخة من فواتير المدفوعات وبيان السنة المالية ، ويتم تحويل صافي قيمة الإيجارات الى حساب المالك وفقاً للبيان الشهري المرفق ، كما يمكننا القيام بسداد جميع فواتير الخدمات العامة العادية وغيرها من النفقات ذات الصلة .

تجديدات عقود الإيجار - Ejar

➤ إن تجديد عقد إيجار محدد المدة يكون وفقاً لتقدير المالك ، لذا فإننا قبل انتهاء فترة الإيجار المحددة المدة نرسل للمالك رسالة من وزارة الإسكان عن طريق منصة ايجار بخصوص توصياتنا بشأن التأجير وفقاً لوضع السوق الحالي المناسب والعادل ووفقاً لسلوك المستأجر ثم نحصل على توصيات من المالك بشأن تجديد عقد الإيجار .

عمليات الجرد النهائية ونهاية اتفاقية الإيجار

➤ عندما يفيدنا المستأجر بعزمه على إخلاء العقار، سنحدد موعدا لإجراء الجرد النهائي ونقدم للمستأجر "قائمة جرد نهائية" ، بعد ذلك نعلمكم بنية المستأجر في الإخلاء على أن يتم عمل جرد لجميع الممتلكات وأنه قد إنتهي من عملية التنظيف ، ثم يتم عمل تقرير جرد نهائي ومقارنته بتقرير الجرد الأصلي وقت دخول المستأجر قبل الشروع بإيداع أي أموال لحساب المستأجر .

➤ سيتم رد مبلغ التأمين (واستكمال نموذج الاسترداد المطلوب لاحقا) إلى المستأجر فقط بعد ما يتم التأكد من سداد جميع مبالغ الإيجارات المطلوبة حتي تاريخ الإخلاء وإستلام الموقع نظيف وبجالة مرضية وإحتساب جميع فواتير المياه والكهرباء وغيرها والتأكد من سدادها من قبل المستأجر .

البحث عن المستأجرين الجدد في نهاية عقود الإيجار القائمة

➤ البحث عن المستأجرين الجدد يبدأ عادة قبل أن يصبح العقار شاغرا وفي معظم الحالات ، وبحلول الوقت الذي تم فيه إخلاء العقار الخاص بكم فإنه يتم البحث عن مستأجر جديد مناسب (اعتمادا على السوق في ذلك الوقت) ، ووفقاً للمعايير الموضوعة من قبلكم مسبقاً ، يتم الاختيار من بين قوائم الإنتظار لدينا بما يضمن استمرارية عائدات التأجير .



الأنظمة والبرمجيات لإدارة الممتلكات

➤ لدينا نظم معلومات متقدمة وذلك من خلال معرفتنا وخبرتنا الواسعة في هذا المجال والسعي المستمر الى تحسين واستخدام أحدث برامج إدارة العقارات مما يؤدي إلى إدارة سليمة للممتلكات الخاصة بكم و تمكننا من إدارة الوقت بشكل فعال والإصلاح الفوري لأي خلل طارئ وربط مواعيد دفعات الإيجار مع أي تأخيرات محتملة من خلال منظومة إدارة الأملاك .



ما هو المقابل المادي الذي يتحمله المالك ؟

➤ إن أجر خدمتنا المقدمة لكم تعتمد علي ما يتم إختياره من قائمة الخدمات المعروضة عليكم وبناء علي ذلك يتم تحديد المقابل الإجمالي

عملاؤنا :-



THE RITZ - CARLTON



أُتصل بنا

مجموعة راحتي الشمالية للخدمات العقارية

تليفون : 920007660

INFO@NCOMFORTS.COM

www.ncomforts.com

