

صندوق العمارة



منظومة الإدارة المالية الذكية وتنسيق مجتمعات العقارات واتحادات الشاغلين

الدليل التشغيلي المتكامل لمسؤولي وأمناء الصناديق، أعضاء مجالس الإدارة، والسكان. يشمل هذا الدليل توثيقاً شاملاً وتفصيلاً لكافة الشاشات، الخزائن الثلاث، المحاسبة التلقائية، التحصيل عبر واتساب، الذكاء الاصطناعي "عم أمين"، ونظام التقارير السبعة المعتمدة بنكياً.



الموثوقية والجاهزية

Offline-First محلي مع تزامن سحابي
فوري



محرك الذكاء الاصطناعي

عم أمين (Gemini 2.5 Flash Voice &)
(Audit Core)



المعيار المحاسبي الفعلي

قيد ثلاثي الخزائن (كاش / بنك / محفظة)



الأمان والرقابة

سجل تدقيق غير قابل للتعديل (Audit Trail)



منظومة التقارير

7 تقارير مستقلة معتمدة بختم الإدارة
والباركود



التحصيل والإيصالات

إيصالات واتساب رقمية بضغط زر دون
حفظ الرقم

تم تنظيم هذا الدليل التشغيلي المعتمد في 16 باباً مستقلاً يغطي كل جوانب المنظومة خطوة بخطوة، مع ربط كل باب بصفحة الفعلية المباشرة لسهولة التصفح والرجوع السريع:

الباب 1: الرؤية المعمارية وهندسة المنظومة 03	الباب 2: بدء الاستخدام ومعالج التأسيس الأولي 04
الباب 3: بنك الخزائن الثلاث وإدارة السيولة الحية 05	الباب 4: إدارة الشقق والسكان ورادار المتأخرات 06
الباب 5: إصدار ومشاركة الإيصالات الرقمية 07	الباب 6: المصروفات وفواتير الصيانة السحابية 08
الباب 7: إدارة العهد المالية للبواب والفنيين 09	الباب 8: المشاريع الكبرى والتحسينات الرأس مالية 10
الباب 9: مركز الأدوات الذكية وتوزيع الفواتير 11	الباب 10: منظومة إكسيل الشاملة ودرع الأمان 12
الباب 11: المستشار الذكي عم أمين والإملاء الصوتي 13	الباب 12: منظومة التقارير السبعة المعتمدة بنكياً 14
الباب 13: بوابة مجتمع السكان والتصويت والشكاوى 15	الباب 14: سجل تدقيق العمليات (Audit Trail) 16
الباب 15: سيناريوهات تشغيلية وحالات تطبيقية 17	الباب 16: الأسئلة الشائعة وحل المشكلات (FAQ) 18

كيف تستخدم هذا الدليل المرجعي؟

تم تصميم كل باب من الأبواب الـ 16 ليغطي جانباً تشغيلياً مستقلاً بذاته بصورة متكاملة تبدأ بالمفاهيم الهندسية، مروراً بالخطوات العملية المدعومة بالجدول والنماذج، وانتهاءً بنصائح الأمان والحالات الميدانية.

تُعد منظومة **صندوق العمارة (Sandooq El-Amara)** أول منصة فنتك سحابية متخصصة في حوسبة إدارة العقارات السكنية واتحادات الشاغلين في الشرق الأوسط. ضمنت المنظومة لإنهاء عصر الدفاتر الورقية غير الموثوقة والنزاعات المالية المتكررة بين السكان وأمناء الصناديق.

1.1 الركائز التقنية الأربع للمنظومة

- **العمل في وضع عدم الاتصال (Offline-First via Room SQLite):** محرك بيانات محلي فائق السرعة يخزن كل الحركات محلياً على هاتف المشرف ليعمل في الجراجات والمساعد دون إنترنت، ثم يتزامن سحابياً مع Firebase فور توفر الشبكة بدون أي تعارض في البيانات.
- **منظومة الخزائن الثلاث (Triple-Treasury Engine):** إلزامية توجيه كل مليم وارد أو منصرف لوعاء سيولة محدد (نقدية كاش باليد )، حساب بنكي وإنستاباي )، أو محفظة هاتف ذكية .
- **الذكاء الاصطناعي المركزي (Uncle Amin AI Core):** دمج نموذج Google Gemini 2.5 Flash المتقدم ليعمل كخبر محاسبي يراقب الميزانية، يحدد الأرقام، ويحلل الإملاء الصوتي العامي.
- **التوثيق والمصادقية القانونية:** إصدار إيصالات مشفرة برقم مرجعي وباركود، وأرشفة سحابية لصور الفواتير، وسجل تدقيق صارم لا يقبل الحذف.

مبدأ الأمان الذهبي (Zero Silent Mutation)

لا يقوم النظام، أو المستشار الذكي عم أمين، أو محركات الاستيراد التلقائي بحفظ أو مسح أي حركة مالية في قاعدة البيانات بشكل سري أو تلقائي إطلاقاً. كل معاملة يجب أن تمر عبر نافذة المراجعة والاعتماد البشري الصريح لأمين الصندوق.

ضممت تجربة البدء لتكون سهلة وخالية من التعقيد؛ حيث ينتقل أمين الصندوق من تثبيت التطبيق إلى إدارة العمارة في 60 ثانية.

2.1 اختيار اللغة والجولة التفاعلية الناطقة

- **شاشة اختيار اللغة (🌐):** تدعم المعالجة اللحظية الفورية للاتجاهين (العربية RTL والإنجليزية LTR)، ولا يُثبت الاختيار إلا بعد الضغط على «متابعة»، مع إمكانية تغييره لاحقاً من الإعدادات.
- **جولة عم أمين الناطقة (5 مشاهد متحركة):** شرح حي بمحاكاة لمس الشاشة (👉) وتعليق صوتي (لهجة مصرية ar-EG أو إنجليزية en-US) لتأسيس العمارة، الخزائن الثلاث، الإيصالات، رادار المتأخرات، والتجربة المجانية لمدة 7 أيام.

2.2 معالج التأسيس السريع (Setup Wizard)

الخطوة	البيانات المطلوبة والوظيفة	الخيارات المتاحة
1. بيانات العقار	اسم العمارة، اسم المسؤول، رقم الهاتف المعتمد للتواصل.	تعبئة تلقائية من حساب Google مع إمكانية التعديل.
2. هيكل الوحدات	تحديد عدد الطوابق وعدد الشقق في كل طابق.	توليد آلي للشقق بلمسة واحدة.
3. نمط الترقيم	تحديد أسلوب ترقيم الشقق ليطابق الواقع الفعلي للعقار.	متسلسل (1, 2, 3,...)، كود الطابق (101,..., 102,...)، اتجاهي (شقة 1 يمين).
4. الرصيد الافتتاحي	تحديد السيولة المتوفرة في الصندوق لحظة بدء العمل بالتطبيق.	البدء من الصفر (0 ج.م) أو توزيع الرصيد على الخزائن.
5. قيمة الاشتراك	تحديد الاشتراك الشهري الافتراضي وتاريخ بدء احتساب المتأخرات.	اشتراك موحد لجميع الشقق أو اشتراك مخصص لكل شقة.

ينتهي التطبيق مشكلة «الدفتر يقول معنا رصيد ولكن أين هو فعلياً؟» عبر فصل السيولة الحية لثلاث أوعية مالية حقيقية:

حساب مخصص VIP

كارت الأرصدة والسيولة المتاحة (الصفحة الرئيسية)

إجمالي رصيد الصندوق: 24,850.00 ج.م

محفظة إلكترونية

2,200 ج.م

بنك / إنستاباي

14,200 ج.م

كاش نقدي باليد

8,450 ج.م

3.1 التحويل الداخلي بين الخزائن (Inter-Treasury Transfer)

سحب نقدية من ماكينة ATM الخاصة بحساب البنك لتسليم الحارس أو إيداع نقدية في البنك ليس مصروفاً ولا إيراداً:

1 فتح نافذة التحويل الداخلي

بالنقر على زر «تحويل بين الخزائن» بجوار كارت الرصيد بالترئيسية.

2 تحديد الخزينة المحول منها والمحول إليها

اختر الخزينة المرسل (مثلاً: البنك) والخزينة المستلمة (مثلاً: الكاش)، وحدد المبلغ والملاحظات.

3 التأكد اللحظي

يخصم النظام المبلغ فوراً من الخزينة الأولى ويضيفه للثانية، مع ثبات إجمالي رصيد الصندوق وتوثيق الحركة بالسجل.

3.2 خصوصية الأرقام وبدء شهر جديد

- أيقونة العين (👁️): لإخفاء أو إظهار أرقام المبالغ المالية لحفظ الخصوصية أمام الجيران.
- بدء شهر جديد (📅): ترحيل أرصدة الإغلاق تلقائياً لتصبح رصيد أول مدة، وتجديد استحقاقات الشقق دون مسح أي سجل تاريخي.

تضم شاشة «الشقق» سجلًا محاسبيًا كاملاً لكل وحدة، مع رصد دقيق للمتأخرات وأنماط السداد.

4.1 رادار المتأخرات الذكي (Overdue Radar) ⚠️

الحالة	الوصف المحاسبي واللون	الإجراء المقترح من النظام
خالصة السداد ❤️	سددت اشتراك الشهر الحالي وكافة المستحقات السابقة (رصيد المديونية = 0).	إرسال رسالة شكر رقمية أو إيصال السداد.
مستحق الشهر الحالي 🟡	لم تسدد اشتراك الشهر الجاري فقط ولكن ليس عليها متأخرات سابقة.	تنبيه استحقاق عادي برابط دفع أو إشعار ودي.
متأخرات حرجية 🔴	تراكم اشتراكات شهرين أو أكثر بالإضافة لمستحقات المشاريع الخاصة القديمة.	إصدار كشف حساب مجمع وتفعيل مطالبة الواتساب الرسمية.

4.2 التسوية الشاملة للمستحقات دفعة واحدة (Full Settlement) ⚡

عندما يتقدم ساكن متأخر عن السداد لشهور متعددة لسداد مبلغ كلي أو جزئي:

1 قراءة المديونية التلقائية

يعرض النظام تفصيل: الشهور المتأخرة، اشتراك الشهر الحالي، مديونية أول المدة، ومستحقات المشاريع.

2 توزيع السداد الذكي (FIFO)

في السداد الكامل يتم تصفير المديونية بضغطة زر. وفي السداد الجزئي يسدد النظام أقدم الشهور أولاً ويُبقي المتبقي بدقة.

3 إصدار إيصال مخالصة معتمد

توليد إيصال تسوية PDF شامل موثق بكامل الشهور المسددة وتفقيط المبلغ باللغة العربية.

يستبدل التطبيق دفاتر وصولات التحصيل الورقية المعرضة للضياع بإيصالات رقمية فورية موثقة ومجهزة للمشاركة عبر واتساب.

5.1 محرك الإرسال المباشر للواتساب (Click WhatsApp)

- بدون حفظ الرقم: يفتح التطبيق محادثة الواتساب الخاصة برقم هاتف الساكن مباشرة دون الحاجة لتسجيله في جهات اتصال الهاتف.
- رسالة رسمية مصاغة آلياً: يجهز التطبيق نصاً مهذباً وموثقاً بالاسم، رقم الشقة، المبلغ، الشهور المسددة، الخزينة، والمتبقي.
- خيارات المشاركة: مشاركة صورة إيصال فائقة الدقة أو ملف مستند PDF رسمي يختم الإدارة.

تم التحصيل بنجاح

نموذج إيصال التحصيل الرقمي المعتمد

عمارة: برج الصفوة السكاني — اتحاد الشاغلين المعتمد
رقم الإيصال: REC-2026-10-0482 | **التاريخ:** 24 أكتوبر 2026
استلمنا من السيد/ة: أحمد عبد الرحمن (شقة 402 - الدور الرابع)
مبلغ وقدره: 600.00 ج.م (فقط ستمائة جنيهاً مصرياً لا غير)
البيان: اشتراك صيانة ونظافة عن شهري (أكتوبر 2026 + نوفمبر 2026)
وسيلة التحصيل: تحويل بنكي فوري (InstaPay) → خزينة البنك
الموقف المالي: رصيد الشقة خالص بالكامل حتى نهاية نوفمبر 2026.

درع التراجع الفوري (Second Undo-5)

عند تسجيل سداد لشقة بالخطأ، يظهر شريط تنبيه أخضر فوري أسفل الشاشة لمدة 5 ثواني يتيح التراجع بلمسة واحدة وإلغاء الحركة تماماً.



لا يُصرف قرش واحد دون توثيق! يقدم التطبيق منظومة رقابة صارمة على مصروفات العقار العادية والطارئة مع التوثيق الفوتوغرافي السحابي لكافة الفواتير الورقية.

6.1 تصنيفات المصروفات القياسية والخزائن

بند المصروف	مجال الاستخدام والأمثلة	الخزينة المعتادة
صيانة المصاعد	فاتورة الصيانة الشهرية الدورية، تغيير الزيوت، وتغيير قطع الغيار التالفة.	كاش أو بنك
كهرباء ومياه مشتركة	فواتير العداد المشترك للمصعد، إنارة المدخل والسلالم، ومضخة المياه المشتركة.	حساب بنكي / إنستاباي
أجور وحراسة	الراتب الشهري لحارس العقار (البواب)، عمال النظافة، أو أفراد الأمن.	كاش نقدي
أدوات ومستلزمات نظافة	شراء أكياس القمامة، المنظفات، المطهرات، واللمبات الليد للسلالم.	كاش نقدي (أو عهدة)
سباكة ومصرف صحي	تسليك وتصليح مواسير الصرف المشتركة، غرف التفتيش، ومحابس المياه العمومية.	كاش نقدي
نثریات ومصروفات عامة	طباعة إعلانات، صيانة بوابات، أقفال، ومصروفات إدارية طارئة.	كاش أو محفظة

6.2 التوثيق السحابي للفواتير (Multi-Photo Invoicing)

- حتى 5 صور لكل فاتورة: إرفاق صور الفاتورة الأصلية، قطع الغيار، وإيصال الدفع.
- ضغط ذكي للصور وتزامن سحابي: ضغط الصور تلقائياً لحفظ باقة الهاتف ورفعها لسيرفرات Google Cloud الآمنة، مع إمكانية عرضها على كامل الشاشة وتكبيرها في أي وقت.



تُعد **العهد المالية (Petty Cash & Custody Management)** حلاً جذرياً لضبط المبالغ النقدية المسلمة لحارس العقار لشراء مستلزمات الصيانة والنظافة اليومية دون حدوث عجز أو تداخل في الحسابات.

7.1 دورة حياة العهد المالية ثلاثية المراحل

1

صرف العهد (تسليم المبلغ لحارس العقار)

من شاشة العمليات ➡ إدارة العهد، يُحدد اسم المستلم، المبلغ (مثلاً: 1,500 ج.م)، والخزينة المنصرف منها (كاش).
الأثر المحاسبي: يُخصم المبلغ من كاش الصندوق ويُقيد كـ «عهد معلقة في ذمة الحارس»، ولا يُعد مصروفًا نهائياً بعد.

2

تسجيل المصروفات الجزئية تدريبياً

خلال الأسبوع، عند شراء الحارس لأي بند (لمبات، خامات سباكة، مطهرات)، يُسجل المشرف الفاتورة ويُخصم من رصيد العهد المعلقة آلياً مع تصوير فواتيرها.

3

تصفية العهد ورد المتبقي (Closing & Reconciliation)

في نهاية المدة، إذا قدم الحارس فواتير بـ 1,350 ج.م ومعه 150 ج.م نقدية:
▪ يثبت النظام 1,350 ج.م كمصروفات رسمية معتمدة.
▪ يضغط المشرف «رد المتبقي» لتعود الـ 150 ج.م لخزينة الكاش وتُغلق العهد بالكامل.



تصدير كشف حساب العهد للواتساب

يمكن تصدير تقرير تصفية العهد كرسالة وصورة معتمدة لمشاركتها مع الحارس أو على جروب مجلس الإدارة بشفافية كاملة.

المشاريع الخاصة هي الأعمال الرأس مالية الكبرى ذات التكاليف غير الدورية (مثل: تجديد المصعد، دهان الواجهة، عزل السطح، أو تركيب كاميرات وبوابات)، والتي لا تغطيها الاشتراكات الشهرية العادية.

8.1 الفصل المالي التام لحسابات المشاريع

- **حساب مالي مستقل لكل مشروع:** لا تختلط أموال المشروع باشتراكات الصيانة الشهرية، مما يضمن استمرار دفع فواتير الكهرباء والنظافة الدورية دون أي عجز ناتج عن مصاريف المشروع.
- **أنماط توزيع تكلفة المشروع على الوحدات:**
 - *توزيع بالتساوي:* تقسيم التكلفة بالتساوي على الشقق (مثلاً: 30,000 ج.م على 15 شقة = 2,000 ج.م لكل شقة).
 - *توزيع نسبي بالمساحة (م²):* تدفع الشقة ذات المساحة 200 م² ضعف ما تدفعه الشقة 100 م² وفقاً للحصص في العقود.
 - *استثناء وحدات محددة:* استثناء الطابق الأرضي أو المحلات التجارية من مشاريع المصعد أو عزل السطح بلمسة واحدة.
- **متابعة الأقساط ونسب التحصيل:** إمكانية جدولة تكلفة المشروع على دفعات شهرية وإصدار إيصالات سداد مخصصة للمشروع ومتابعة الشقق المتأخرة بشكل مستقل.

فصل أرصدة الخزينة لمشاريع الصيانة

عند تحصيل دفعة مشروع، تُسجل تحت بند «تحصيل مشروع» لترتبط بالميزانية التقديرية للمشروع وتظهر في تقرير المشروعات المعتمد.

يحتوي مركز «الأدوات الذكية» على حاسبات إدارية متخصصة تحل أعقد الخلافات اليومية بين الحيران في دقائق:

9.1 حاسبة توزيع الفواتير المجمعة (Fair Share Bill Calculator) ⚡

1 إدخال إجمالي الفاتورة

تسجيل المبلغ الإجمالي لفاتورة المياه العمومية أو فاتورة الكهرباء المشتركة.

2 اختيار خوارزمية التوزيع العادل

- بالتساوي على جميع الوحدات.
- بعدد الأفراد الفعلي المقيمين في كل شقة.
- بنسبة المساحة بالمتر المربع.

3 استثناء الشقق الشاغرة بلمسة واحدة

استثناء الشقق المغلقة من استهلاك المياه، أو استثناء الدور الأرضي من صيانة موتور الرفع المشترك.

4 المشاركة المباشرة عبر واتساب

توليد جدول مطالبات موثق بنصيب كل شقة بالقرش مع زر مشاركة فوري لجروب السكان.

9.2 مولد الإخطارات والإعلانات الرسمية (Official Circulars A4)

توليد مستندات رسمية قابلة للطباعة والتعليق في المداخل والمصاعد بتنسيق تنفيذي فخم يشمل: (دعوة الجمعية العمومية السنوية، إخطار انقطاع المياه أو توقف المصعد للصيانة، وتصاريح التشطيبات ومواعيد الراحة).

يوفر النظام تكاملاً كاملاً مع جداول Microsoft Excel (.xlsx) للاستيراد والتصدير، مما يتيح ترحيل البيانات السابقة بسهولة وأخذ نسخ احتياطية شاملة.

10.1 النموذج الموحد ثلاثي الشيتات (Unified Workbook)

- **الشيت 1 (الشقق والسكان):** أرقام الوحدات، أسماء السكان، أرقام الهواتف، الاشتراكات الشهرية، والمديونيات الافتتاحية القديمة.
- **الشيت 2 (سجل المصروفات):** تاريخ الصرف، المبلغ، بند المصروف، البيان، والخزينة المنصرف منها.
- **الشيت 3 (الإيرادات العامة):** إيرادات إيجارات المجلات، أسطح أبراج المحمول، وبنرات الإعلانات.

10.2 مطابقة الأعمدة بالذكاء الاصطناعي (Gemini 2.5 Flash)

عند رفع أي ملف إكسيل قديم، يفحص الذكاء الاصطناعي محتوى كل عمود تلقائياً ويميز بدقة 100% بين أرقام الهواتف وأرقام الشقق وأسماء السكان، مع نافذة مراجعة وتعديل قبل الاعتماد.

درع الأمان الخماسي ونقطة الاسترجاع التلقائية (Snapshot Undo)

قبل كتابة سطر واحد من شيت الإكسيل في قاعدة البيانات، يأخذ التطبيق «لقطة استرجاع كاملة للبيانات». وإذا اكتشف أمين الصندوق أنه رفع ملفاً خاطئاً، يظهر زر أحمر «تراجع واستعادة ما قبل الاستيراد» يعيد البيانات لوضعها السابق فوراً بلمسة واحدة.

«عم أمين» شريك محاسبي وخبير مالي ذكي مدرب على لهجة الشارع المصري وأعراف وإدارة العقارات، ومدعوم بمحرك Google Gemini المتطور.

11.1 الإدخال الصوتي الذكي بالعامية المصرية (Smart Voice Entry)

1 بدء الاستماع التفاعلي

بالضغط على زر «صوتي» بالترئيسية، تفتح شاشة استماع بموجات صوتية تتفاعل حياً مع نبرة صوتك.

2 الكتابة والمعاينة الحية الفورية

كل كلمة تنطقها تُكتب لحظة بلحظة أمامك للتأكد من التقاط الكلام بوضوح تام.

3 أمثلة الإملاء بالعامية

- تحصيل اشتراك: «شقة 5 دفعت 300 جنيه فودافون كاش لشهر أكتوبر» أو «أحمد شقة 2 دفع 500 جنيه إنستاباي».
- تسجيل مصروف: «صرفنا 150 جنيه سباكة لمواسير السطح كاش» أو «فاتورة كهرباء السلم 420 جنيه من البنك».

4 المراجعة والاعتماد البشري

يستخرج عم أمين الشقة، المبلغ، والوسيلة ويفتح نافذة التسجيل الرسمية معبأة، ولا يتم حفظ أي شيء في قاعدة البيانات إلا بعد ضغط المشرف على زر «اعتماد وحفظ».

11.2 التنبيهات الاستشارية الذكية اللحظية

يقوم عم أمين بمراقبة السيولة وتقديم ملاحظات فورية في شريط ذهبي عند تسجيل مصروفات كبيرة تسحب نسبة معتبرة من الكاش، أو عند تكرار صيانة نفس البند التحذير من إهدار أموال الصندوق.

تضم المنظومة مركزاً متكاملاً لإصدار **التقارير المالية السبعة المستقلة المعتمدة** المصممة بأعلى معايير الطباعة البنكية، والمزودة بشعارات رسمية، أختام إدارة العقار، وأكواد تحقق رقمية (QR Codes).

التقرير	المحتوى والتفاصيل المحاسبية	الجمهور المستهدف
1. الإيرادات والمصروفات الشهري	رصيد أول المدّة، إجمالي التحصيلات مقسمة بالخزينة، بنود المصروفات، وصافي الفائض أو العجز ورصيد الإغلاق.	ملاك الشقق وجروب العمارة.
2. موقف سداد الشقق والمتأخرات	جدول تفصيلي يوضح كل شقة، تاريخ سدادها، الشهور المسددة، والمديونيات المتراكمة مع نسبة التحصيل.	لوحة الإعلانات بالمدخل.
3. تقرير حركة الخزائن والأرصدة	مطابقة رصيد كل خزينة على حدة (البنك، النقدية، والمحافظ) وحركات التحويل الداخلي بينها.	أمين الصندوق ومراجع الحسابات.
4. كشف تصفية العهد المالية	العهد المنصرفة لحارس العقار والفنيين، المصروفات المثبتة بالفواتير، والمبالغ المستردة للصندوق.	أمين الصندوق والحارس.
5. كشف حساب المشاريع الخاصة	ميزانية مستقلة لكل مشروع رأسمالي (المصعد، الواجهة) توضح التكلفة المقدرة، المبالغ المحصلة، ونسب سداد الشقق.	الجمعية العمومية للملاك.
6. التقرير المالي السنوي وميزان المراجعة	تحليل محاسبي شامل لـ 12 شهراً يعرض مقارنات الإنفاق عبر الفصول، متوسط التحصيل، واحتياطي الصندوق.	الجمعية العمومية السنوية.
7. سجل الفنيين وعقود الصيانة	دليل رسمي بأرقام وهواتف فنيي المصاعد، السباكة، الكهرباء، ومواعيد الزيارات الدورية وتواريخ تجديد العقود.	إدارة العقار ولجنة الطوارئ.

12.1 التقرير المخصص المفصل (Itemized Custom Report v199)

يتيح للمشرف تحديد أي فترة زمنية مخصصة وفلترة الحركات بحسب تصنيفات محددة (فواتير الكهرباء فقط أو تحصيلات المحافظ فقط)، وتصدير كشف PDF تفصيلي مرقم ومفقط المبالغ للمشاركة الفورية.

يمتد النظام ليشمل سكان العقار عبر «وضع الساكن (Resident Mode)» الذي يوفر تجربة راقية وتشاركية تعزز الشفافية وروح الجيرة الطيبة:

13.1 الربط السريع بكود الواتساب (Token-Based Linking)

يرسل أمين الصندوق كود ربط فريداً لكل ساكن عبر واتساب. بمجرد قيام الساكن بتحميل التطبيق والضغط على « اضغط هنا للضغط على كود الشقة تلقائياً من رسالة الواتساب»، يتم ربطه بشقته فوراً دون الحاجة لإنشاء حساب أو كلمة مرور معقدة.

13.2 مزايا وتفاعلات وضع الساكن

- **كشف الحساب الشخصي الشفاف:** يرى الساكن رصيده الحالي، تاريخ آخر دفعة مسددة، وأرشيف إيصالاته الرقمية السابقة في أي وقت (بوضع القراءة فقط Read-Only دون أي صلاحية لتعديل أو حذف الأرقام).
- **لوحة الملاحظات والإعلانات الذكية (Smart Bulletin Board 📌):** قراءة إعلانات الإدارة، تنبيهات مواعيد رش الحشرات، ومواعيد غسيل خزانات المياه ومواعيد الجمعيات العمومية.
- **استطلاعات الرأي والتصويت الديمقراطي (Community Polls 🗳️):** مشاركة السكان في التصويت على قرارات العمارة (مثل اختيار لون دهان المدخل أو مواعيد غلق البوابات) مع ضمان صوت واحد لكل شقة وإظهار النتائج بنسب مئوية شفافة.
- **صندوق الشكاوى والمقترحات الرقمي:** إرسال بلاغ عن عطل في إنارة الدور أو تسريب مياه مع إمكانية إرفاق صورة العطل وتتبع حالة الإصلاح من قبل المشرف لحظياً.

تعزيز الثقة المجتمعية 🧡

يمنع وضع الساكن الشائعات والشكوك؛ حيث يمكن لكل ساكن التحقق من سلامة موقفه المالي والاطلاع على التقارير الدورية المعتمدة بنقرة زر واحدة.

تلتزم المنظومة بأعلى معايير حماية البيانات والرقابة المالية المؤسسية لمنع التلاعب والأخطاء غير المقصودة:

14.1 سجل النشاط والتدقيق غير القابل للتعديل (Immutable Audit Trail)

يسجل النظام تلقائياً كل حركة تجري داخل التطبيق في سجل داخلي مشفر لا يمكن مسحه، يوثق بدقة:

- **هوية المستخدم:** اسم المستخدم وحسابه المعتمد الذي قام بالحركة.
- **التوقيت الدقيق:** توثيق الوقت والتاريخ بالثانية الدقيقة.
- **فروق البيانات (Delta Diff):** البيانات الأصلية قبل التعديل والبيانات الجديدة بعد التعديل.
- **بصمة الجهاز:** موديل الهاتف، المعالج، وإصدار نظام التشغيل المستخدم.

14.2 دعم العملات المتعددة للدول العربية والعالمية (Multi-Currency)

يتيح التطبيق من الإعدادات اختيار العملة الرسمية ورمزها المالي: (ج.م - جنيه مصري، ر.س - ريال سعودي، د.إ - درهم إماراتي، د.ك - دينار كويتي، ر.ع - ريال عماني، د.ب - دينار بحريني، \$ - دولار أمريكي، € - يورو) مع ضبط التفقيط التلقائي للنصوص وفق العملة المختارة.

14.3 ودجات الشاشة الرئيسية للهاتف (Android Home Widgets)

ودجات مصغرة راقية يمكن وضعها على شاشة الهاتف الرئيسية لمتابعة إجمالي الرصيد والسيولة ونسبة تحصيل الشهر الحالي دون الحاجة لفتح التطبيق في كل مرة.

نستعرض فيما يلي 4 سيناريوهات واقعية من واقع إدارة العقارات وكيفية التعامل معها بأعلى احترافية:

السيناريو الأول: الانتقال من الدفاتر الورقية القديمة إلى المنظومة

الحالة: عمارة بها 16 شقة، ولديها دفتر ورقي به رصيد متبقي 6,400 ج.م نقدية، ومديونيات سابقة على شقتين (شقة 3 عليها 800 ج.م، وشقة 9 عليها 1,200 ج.م).

خطوات التنفيذ: أكمل معالج التأسيس وضع الرصيد الافتتاحي 6,400 ج.م في خزينة الكاش  → افتح شقة 3 واكتب في حقل «المديونية السابقة الافتتاحية»: 800 ج.م → كرر نفس الخطوة لشقة 9 بكتابة 1,200 ج.م.

النتيجة: أصبح رصيدك الحالي مطابقاً للواقع، وادار المتأخرات يرصد الديون القديمة ويطلب بها تلقائياً في أول إيصال سداد.

السيناريو الثاني: خروج مستأجر ودخول مستأجر جديد

الحالة: مستأجر شقة 104 غادر العقار، وانتقل ساكن جديد بدلاً منه.

خطوات التنفيذ: تأكد من سداد المستأجر القديم لكافة المستحقات عبر شاشة «تسوية شاملة» وإصدار إيصال مخالصة نهائي → افتح كارت شقة 104، عدل اسم الساكن ورقم هاتفه للساكن الجديد → أرسل كود ربط الساكن الجديد عبر واتساب؛ لتبدأ صفحته بيضاء دون أي تدخل مع مدفوعات المستأجر السابق.

السيناريو الثالث: مشروع تجديد وتغيير وايرات المصعد

الحالة: تم الاتفاق مع شركة المصاعد على تغيير الوايرات بتكلفة 24,000 ج.م مقسمة على 12 شقة (2,000 ج.م لكل شقة).

خطوات التنفيذ: افتح العمليات → المشاريع الخاصة  → إنشاء مشروع جديد باسم «تغيير وايرات المصعد» → حدد التكلفة الإجمالية (24,000 ج.م) واختيار التوزيع «بالتساوي» → يولد النظام فوراً التزاماً بقيمة 2,000 ج.م على كل شقة في سجل المشاريع المنفصل وعند التحصيل تُقيد مباشرة لحساب المشروع.

السيناريو الرابع: تسليم عهدة طارئة للحارس لمشتريات السباكة

الحالة: انفجار ماسورة مياه عمومية وقام أمين الصندوق بتسليم الحارس 800 ج.م نقداً لشراء محابس ومواسير.

خطوات التنفيذ: صرف عهدة نقدية بـ 800 ج.م للحارس → اشترى بـ 680 ج.م وأحضر الفواتير ورد 120 ج.م → تسجيل الفواتير وتصفية العهدة ورد الـ 120 ج.م للكاش بضغط واحدة.

إجابات شاملة عن أكثر التساؤلات شيوعاً بين أمناء الصناديق والمستخدمين الجدد:

س 1: هل يعمل التطبيق في الأماكن التي لا يوجد بها إنترنت (مثل الجراجات والمصاعد)؟

ج: نعم، بنسبة 100%. التطبيق مبني بتقنية Offline-First، حيث تُسجل كافة الحركات فوراً في قاعدة البيانات المحلية بالهاتف، وتتزامن تلقائياً مع السحابة بمجرد التقاط إشارة الإنترنت.

س 2: ماذا يحدث إذا فقد هاتفي أو قمت بتغييره؟

ج: بياناتك في أمان تام! بمجرد تثبيت التطبيق على هاتفك الجديد وتسجيل الدخول بنفس حساب Google أو البريد الإلكتروني، يتم استرجاع كافة بيانات العمارة، الحسابات، وصور الفواتير بالكامل في ثوان معدودة.

س 3: هل يمكن لأكثر من شخص إدارة نفس العمارة (نائب المشرف أو لجنة الإدارة)؟

ج: نعم، تتيح المنظومة دعوة مسؤولين إضافيين مع تعيين صلاحيات مخصصة لكل مسؤول، ويتم تسجيل اسم كل من أجرى أو عدل أي معاملة في سجل تدقيق النشاط (Audit Trail).

س 4: هل يستطيع الساكن التعديل أو المسح في حسابات العمارة؟

ج: مستحيل قطعاً. حساب الساكن يعمل في «وضع القراءة والاطلاع فقط (Read-Only)»؛ حيث يرى الساكن كشف حسابه الشخصي، الإيصالات، والتقارير العامة دون أي صلاحية لتعديل الأرقام المالية.

س 5: كيف أحصل على الدعم الفني أو المساعدة في التأسيس؟

ج: يتوفر فريق دعم فني متخصص عبر واتساب متاح مباشرة من داخل التطبيق (أعلى الشاشة ➡ زر اسمك ➡ «تواصل مع الدعم الفني»)، بالإضافة إلى مساعدك الذكي المدمج «عم أمين» الجاهز للإجابة عن أي استفسار على مدار الساعة.

مركز الدعم والتحديثات المستمرة

يتم تحديث المنظومة أسبوعياً بإضافة ميزات وتسهيلات جديدة، مع مزامنة كاملة لدليل عم أمين ليبقى دائماً عونك الأمين في إدارة العقار.