

## اتفاقية تعاون وتشغيل نظامي لتسويق العقارات في سوريا بين:

- 1 | عقار دلال | التابع لمنصة عقار دلال في سوريا (ويُشار إليها فيما يلي باسم «المنصة» أو «عقار دلال»)
- 2 | السفير: ..... (ويُشار إليه فيما يلي باسم «السفير»)

### ملاحظة تمهيدية

يصاغ هذا الاتفاق كنظام عمل مركزي صارم، يتضمن حقوق الطرفين والتزاماتهما تنظيمياً وتشغيلياً ومالياً وقانونياً، ويعتمد كمرجع إلزامي للعمل بين المنصة والسفير داخل الجمهورية العربية السورية.

### البند (أ) – التعاريف

في تطبيق هذه الاتفاقية، يقصد بالألفاظ والعبارات الآتية المعاني الموضوعة أمام كل منها ما لم يقتض السياق خلاف ذلك:

- المنصة: عقار دلال | التابع لمنصة عقار دلال في سوريا.
- السفير: المكتب أو الشخص المعتمد للعمل مع المنصة ويُدوّن اسمه في جدول السفراء.
- رمز السفير: العرف الفريد الذي تمنحه المنصة لكل سفير عند التسجيل (.....).
- طلب تسويق عقار: النموذج الرسمي الذي يملأه السفير لتسجيل عقار لدى المنصة، متضمناً الحقول المحددة (مدينة، منطقة، نوع، مساحة، غرف، حمامات، ميزات، سعر، رمز السفير).
- رمز العقار: العرف النظامي الذي يمنح للعقار بعد الموافقة والتسجيل داخل النظام (مثال: PRP-001-HMS).
- رمز الزيارة: معرف زيارة تصدره المنصة/التليسيلز لكل زيارة معتمدة بهدف توثيق حضور السفير والزبائن (مثال: VC-XXXX).
- الزيارة الموحدة: الموعد الجماعي الذي تجرّه المنصة لتجميع جميع المهتمين وعرض العقار بقيادة السفير.
- الملف العقاري: الحزمة المتكاملة التي تعدّها المنصة لكل عقار (صور احترافية، مواصفات، فيديو إن اقتضى، وصف تسويقي، مستندات مبدئية).

### البند (ب) – الغرض من الاتفاق

#### القسم الأول |

تنظيم علاقة عمل نظامية ومهنية بين المنصة والسفير تهدف إلى: تسجيل العقارات التي يرفعها السفير، تجهيز ملفاتها الاحترافية مجاناً من قبل المنصة، نشرها عبر قنوات المنصة، جمع الزبائن المهتمين، تحديد يوم زيارة موحد، قيام السفير بمرافقة الزبائن خلال الزيارة، وتطبيق آلية بيع تعطي السفير صلاحية البيع مع تقاسم العمولة للتفوق عليها.

#### القسم الثاني |

ضمان سير العمل وفق قواعد تشغيلية ثابتة وشفافة، وتوفير حماية قانونية ومالية للطرفين في كافة حالات التنفيذ.

## البند (ج) – مدة الاتفاق

تسري هذه الاتفاقية لمدة ستة (6) أشهر تبدأ من تاريخ التوقيع المبين أدناه، وتجدد تلقائياً لمثلها ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر خطياً برغبته بعدم التجديد قبل أربعين (40) يوماً على الأقل من انتهاء المدة.

## البند (د) – نطاق ومسؤوليات السفير (ملف العمل الواحد أسبوعياً)

### المهمة الأساسية |

يلتزم السفير بتقديم عمل واحد على الأقل أسبوعياً عبر تعبئة نموذج «طلب تسويق عقار» بدقة وكافة الحقول المطلوبة.

### شروط التسجيل |

يجب أن يتضمن طلب التسويق، على الأقل، الحقول التالية بصورة صحيحة ومحدثة: المدينة، المنطقة، نوع العقار، المساحة، عدد الغرف، عدد الحمامات، المزايا، السعر المطلوب، وصورة مبدئية إن وجدت. يُحتفظ بنسخة رقمية في نظام النصة.

### خطة الإطلاق دلال العقارات

التزام التوافق: يلتزم السفير بالتنسيق مع فريق التليسيلاز لتحديد مواعيد التصوير والزيارة الموحدة، ويضمن قدرة التواجد الشخصي في الموعد الموحد المحدد من قبل النصة.

### التعامل بلباقة واحترام |

يلتزم السفير بالتعامل الأخلاقي والبهني مع الزبائن وبأدب واحترام في جميع المراسلات والتواصل، ويجب أن يكون خطاب السفير لطيفاً ومراعياً لحساسية السوق المحلي.

## البند (هـ) – واجبات النصة التفصيلية (خدمة مجانية متكاملة)

عند استلام «طلب تسويق عقار» صالح: تتولى النصة مجاناً وبشكل كامل الأمور التالية |

أ. إجراء زيارة ميدانية أولية إن لزم الأمر.

ب. تصوير احترافي للعقار (صور وفيديو إن لزم).

ج. إعداد الملف العقاري الكامل (صور، وصف مكتوب، مزايا، خارطة، مستندات مبدئية).

د. تجهيز الإعلان ونسخه النصية والنشر على قنوات النصة ووسائل التواصل الاجتماعي.

هـ. جمع بيانات المهتمين وجدولة «الزيارة الموحدة».

تتولى النصة أيضاً إدارة التواصل المبدئي مع المهتمين، تجميع قوائم الحضور، وإعلام السفير بوقت وتفاصيل «الزيارة الموحدة» قبل موعدها بمدة لا تقل عن 48 ساعة.

## البند (و) – نظام الرموز والتوثيق

تُصدر النصة رموز السفير، رموز العقار، ورموز الزيارة وفق تنسيق نظامي موحد (AMB-XXX-YYY، VC-XXXX، PRP-XXX-YYY) وتوثقها في سجل مركزي.

تُعَدُّ كل رسالة أو إيصال أو تقرير يحتوي على هذه الرموز دليلاً تنفيذياً وعملياً يُعتد به عند احتساب الاستحقاقات.

## البند (ز) – آلية الزيارة الموحدة وإجراءاتها التفصيلية

### الإعلام بالزيارة |

تُرسل دعوة لعدد المهتمين المسجلين عبر قنوات النصّة مع تحديد الوقت والمكان والتجمع.

### تجميع الحضور |

النصّة مسؤولة عن تجميع قوائم الحضور وتزويد السفير بقائمة رقمية ومطبوعة عند الطلب.

### تنفيذ الزيارة |

يقوم السفير بقيادة الجولة في الموعد المحدد، ويعرض العقار بحرفية ويجب عن استفسارات الحضور.

### توثيق الزيارة |

فور انتهاء الزيارة، يُعَيّن للسفير ضرورة إرسال رسالة قصيرة ومفصلة إلى فريق التليسيلز بصيغة موحدة: «تمت الزيارة – رمز الزيارة: VC-XXXX – ملخص للملاحظات: (من أبدى اهتماماً، من يرغب بالشراء، من طلب متابعة، ملاحظات إضافية)».

### خطة الإطلاق دلال العقارات |

عدم الاعتراف بزيارات غير معتمدة: لا تُحتسب أي زيارة لم تُصدر لها النصّة رمز زيارة مُعتمد، وأي نتائج مترتبة عليها لا تُعتمد مالياً أو تشغيلياً.

## البند (ح) – الشفافية وملكية البيانات

### ملكية البيانات |

تمنح النصّة جميع الحقوق الحصرية لإدارة واستخدام قاعدة بيانات الزبائن وسجلات الزيارات والملفات العقارية، وتحتفظ بكافة النسخ الرقمية والنسخ الاحتياطية.

### الاستخدام المحدود |

لا يجوز للسفير استخدام أو نسخ أو توزيع أي بيانات أو ملفات تمّت مشاركتها معه خارج نطاق تنفيذ هذه الاتفاقية دون إذن كتابي مسبق من النصّة.

### الاحتفاظ بالسجلات |

يتعهد الطرفان بالاحتفاظ بسجلات المعاملات لمدة لا تقل عن ثلاث (3) سنوات من تاريخ كل معاملة، مع تمكين النصّة من إجراء مراجعة وعملية تدقيق عند الحاجة.

## البند (ط) – أحكام منع الالتفاف والجزاءات

### حظر الالتفاف |

يلتزم السفير بعدم الالتفاف على آليات النصّة أو التواصل المباشر أو التعاقد مع أي زبون تم إرساله عبر النصّة خارج إجراءاتها.

### عقوبات مخالفة الالتفاف |

عند ثبوت الالتفاف يترتب ما يلي تلقائياً:

- أ. فرض غرامة مالية مقدارها ضعف قيمة العمولة التي كانت ستستحق عن الصفقة محل الالتفاف؛
- ب. استرداد النصّة لكافة المصاريف والأضرار المباشرة وغير المباشرة الناتجة عن الالتفاف؛
- ج. حق النصّة في إيقاف تعامل السفير أو إنهاء هذه الاتفاقية فوراً؛
- د. احتفاظ النصّة بحقها في اللجوء إلى الجهات القضائية لاستصدار الأحكام واستيفاء الحقوق.

## البند (ي) – العمولة وآلية التوزيع المالية

### أساس العمولة |

اتفق الطرفان على أن العمولة الإجمالية عند نجاح البيع = 2% من قيمة البيع ما لم يتفق الطرفان كتابياً على خلاف ذلك لحالات استثنائية.

### التوزيع المتفق | تُوزع العمولة بنسبة ثابتة كما يلي |

50% من إجمالي العمولة = لصالح السفير.  
50% من إجمالي العمولة = لصالح المنصة (عقار دلال).

### شروط استحقاق العمولة |

لا تُستحق العمولة إلا عند تحقق الشروط التالية معاً

- أ. صدور رمز زيارة معتمد.
- ب. استلام تقرير زيارة مفصل من السفير.
- ج. توقيع عقد البيع أو إيصال دفع يُثبت استلام الثمن وفق للمستندات القانونية.
- د. أن تكون الصفقة نتيجة مباشرة لآليات العمل للنصوص عليها في هذه الاتفاقية.

### موعد الدفع |

تُسدد حصة السفير خلال مدة لا تتجاوز سبعة (7) أيام عمل من تاريخ استيفاء شروط الاستحقاق وتقديم المستندات المطلوبة.

### إصدار إيصالات |

يتولى السفير توقيع إيصال استلام عند قبض نصيبه من العمولة، ويحتفظ بطاقة ضريبية وإيصالات وفق الأنظمة المحلية المختصة إن وجدت.

## البند (ك) – حماية سرية المعلومات والأمن التقني

- يتعهد الطرفان بالحفاظ على سرية كل ما يتعلق بقاعدة البيانات والملفات والتقارير والمراسلات، وعدم إفشاء أي منها لأي طرف ثالث دون موافقة خطية مسبقة.
- تلتزم المنصة باتخاذ الإجراءات التقنية المناسبة لحماية البيانات (نسخ احتياطي، كلمات سر، تحكم بالوصول) وتجزئ لنفسها إجراء تحديثات أمنية دورية.
- في حال حدوث انتهاك أمني أو تسريب بيانات، تلتزم المنصة بإخطار السفير فوراً واتخاذ الإجراءات التصحيحية وإشعار الجهات المختصة إن تطلب القانون ذلك.

## البند (ل) – التدقيق والرقابة الداخلية

- تملك المنصة حق إجراء مراجعة دورية لسجلات السفير المتعلقة بالتعاملات المسجلة تحت رموزها، ويتعهد السفير بتقديم كافة المستندات والسجلات المطلوبة خلال مدة لا تتجاوز سبعة (7) أيام من طلب المنصة.
- يلتزم السفير بتسهيل أعمال التدقيق الداخلي أو الخارجي التي تراه المنصة ضرورية لضمان سلامة العمل.

### البند (م) – الاستقلالية وعدم الاحتكار / حرية ممارسة النشاط

- تُؤكّد المنصة أن العلاقة مع السفير ليست علاقة احتكار أو تقييد حصري للسفير في أي مدينة أو منطقة.
- يحق للسفير العمل مع جهات وأسواق أخرى بشرط الالتزام بحظر الالتفاف وامتناعاً عن استخدام بيانات المنصة خارج نطاق هذه الاتفاقية.
- تعمل المنصة والسفير معاً لتعزيز المنافسة المشروعة وتنمية السوق المحلي دون أي ممارسات احتكارية.

### البند (ن) – حالات القوة القاهرة

- تُعفى الأطراف من المسؤولية عن أي تأخير أو إخلال جزئي أو كلي بالتزاماتها إذا كان سببه حدث قاهر خارجي لا يمكن توقعه أو منعه رغم اتخاذ التدابير المعقولة.
- يجب إخطار الطرف الآخر كتابياً خلال سبعة (7) أيام من تاريخ وقوع الحدث مع تقديم مستندات تثبت ذلك.
- يحق للطرف المتضرر تعليق الالتزامات أو إعادة التفاوض على بنود التنفيذ خلال فترة القوة القاهرة.

### البند (س) – إنهاء الاتفاق وطريقة الإخطار

- يحق لأي طرف إنهاء هذه الاتفاقية لأسباب وجيهة بعد إنذار كتابي مدته خمسة عشر (15) يوماً لتدارك المخالفة، وفي حال عدم معالجة المخالفة يحق للطرف الآخر الإنهاء الفوري.
- للمنصة الحق في الإنهاء الفوري دون إنذار في حال ثبوت الالتفاف أو الخرق الجسيم للشروط الأمنية والسرية.
- يكون الإخطار خطياً ويُسلّم باليد أو عبر البريد المسجل أو البريد الإلكتروني الرسمي المسجل لدى المنصة مع إثبات وصول.

### البند (ع) – المسؤولية والتعويض

- تتحمل كل جهة مسؤولية الأضرار الناجمة عن إخلالها بالاتفاقية، وتلتزم بتعويض الطرف المتضرر عن الخسائر المباشرة المثبتة قانونياً.
- لا يجوز مطالبة أي طرف بتعويضات عن أضرار غير مباشرة أو خسائر توقعية ما لم يُنص صراحةً على خلاف ذلك في هذه الاتفاقية.

## البند (ف) – القانون الواجب التطبيق والجهات القضائية

- تُفسّر وتُطبّق هذه الاتفاقية وفق أحكام قوانين الجمهورية العربية السورية، وأي نزاع ينشأ عنها يُحال أولاً إلى وساطة ودية، فإذا تعذّر الحل الودي يُحال النزاع إلى المحاكم المختصة في المحافظة التي تُحدّد من قبل المنصة وقت التوقيع أو إلى المحاكم في مدينة دمشق إذا لم يتم الاتفاق خلافاً لذلك.

## البند (ق) – التعديلات والملحقات

- لا يجوز تعديل أي بند من بنود هذه الاتفاقية إلا بمذكرة تعديل خطية موقّعة من الطرفين ومرفقة بهذه الوثيقة.
- تشكل الملحقات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه الاتفاقية وتتمتع بنفس القوة التنفيذية.

## البند (ر) – الملحقات المتضمنة (قابلة للتطبيق فور التوقيع)

تُرفق هذه الاتفاقية بالملحقات التالية، والتي تُعتبر مكونات عملية وملزمة للتنفيذ |

### ملحق (أ)

نموذج «طلب تسويق عقار» المعتمد (قالب الحقول الإلزامية).

### ملحق (ب)

نموذج «تسجيل السفير» مع تنسيق رمز السفير (.....).

### ملحق (ج)

إجراءات إصدار رمز الزيارة ونموذج رسالة «تمت الزيارة – رمز الزيارة – الملاحظات» (صيغة معتمدة).

### ملحق (د)

مواصفات الملف العقاري (قائمة التحقق للتصوير والملفات والمستندات).

### ملحق (هـ)

جدول زمنية التنفيذ الأسبوعي (نموذج العمل: رفع عقار واحد أسبوعياً، مهام المنصة، مهام السفير).

### ملحق (و)

نموذج إيصال استلام عمولة.

## البند (ش) – أحكام ختامية إدارية

- تُعد هذه الوثيقة العقد النهائي الملزم بين الطرفين ويُلغى أي تفاهم شفهي أو كتابي سابق يتعلق بنفس الموضوع.
- إذا تعارض نص من نصوص الملحقات مع نصوص هذه الاتفاقية، يفصل في التعارض نص هذه الاتفاقية ما لم يتم النص صراحةً على استثناء.
- في حال بطلان أي بند لسبب قانوني، لا يؤثر ذلك في بقية البنود وتبقى سارية.

## التوقيع

حررت هذه الاتفاقية من نسختين أصليتين، بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها.

المنصة: عقار دلال | التابعة لمنصة عقار دلال في سوريا

الاسم و الصفة: عبدالرحمن تامر ممدوح ال شغري



التوقيع:

التاريخ: 2026 / ... / ...

## السفير | المكتب

السفير: .....

الاسم و الصفة: .....

رقم الهوية/سجل المؤسسة: .....

التوقيع:

التاريخ: 20.... / ... / ...

## رقم السفير المعطى