

اتفاقية تعاون وتشغيل نظامي لتسويق العقارات في سوريا بين:

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

ملاحظة تمهيدية

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

البند (أ) – التعريف

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

- **النصلة:** عقار دلال | التابع لنصلة عقار دلال في سوريا.
- **السفير:** المكتب أو الشخص المعتمد للعمل مع النصلة ويدوّن اسمه في جدول السفراء.
- **رمز السفير:** المعرف الفريد الذي تمنحه النصلة لكل سفير عند التسجيل (.....).
- **طلب تسويق عقار:** النموذج الرسمي الذي يملأه السفير لتسجيل عقار لدى النصلة، متضمناً الحقول المحددة (مدينة، منطقة، نوع، مساحة، غرف، حمامات، ميزات، سعر، رمز السفير).
- **رمز العقار:** المعرف النظامي الذي يمنح للعقار بعد الموافقة والتسجيل داخل النظام (مثال: PRP-001-HMS).
- **رمز الزيارة:** معرف زيارة تصدره النصلة/التليسيizer لكل زيارة معتمدة بهدف توثيق حضور السفير والزيائـن (مثال: VC-XXXX).
- **الزيارة الموحدة:** الوعود الجماعي الذي تجريه النصلة لتجمـيع جميع الـهتمـين وعرض العقار بـقيادة السـفير.
- **الملف العقاري:** الحزمة التكاملـة التي تعدـها النصلة لكل عقار (صور احترافية، مواصفـات، فيديـو إن اقتـضـى، وصف تـسوـيـقي، مستـندـات مـبدـئـية).

البند (ب) – الغرض من الاتفاق

القسم الأول |

تنظم علاقة عمل نظامية ومهنية بين النصلة والسفير تهدف إلى: تسجيل العقارات التي يرفعها السفير، تجهيز ملفاتها الاحتراافية مجاناً من قبل النصلة، نشرها عبر قنوات النصلة، جمع الزبائن للهتمـين، تحديد يوم زيارة موحد، قيام السـفير بـمرافقـة الـزـيـائـن خـلـال الـزـيـارـة، وـتطـبـيق آـلـيـة بـيع تعـطـي السـفـير صـلاـحيـة الـبـيع مـع تقـاسـم العـمـولـة الـتـفـقـيقـة عـلـىـهـا.

القسم الثاني |

ضمان سير العمل وفق قواعد تشغيلية ثابتة وشفافة، وتوفـير حماـية قـانـونـية وـمـالـيـة لـلـطـرـفـين فـي كـافـة حالـات التـنـفـيـذ.

البند (ج) – مدة الاتفاق

تسري هذه الاتفاقية لمدة ستة (6) أشهر تبدأ من تاريخ التوقيع المبين أدناه، وتجدد تلقائياً لثلثها ماماً 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، النطقة، نوع العقار، الساحة، عدد الغرف، عدد الحمامات، المزايا، السعر المطلوب، بصورة مبدئية إن وُجدت. يُحتفظ بنسخة رقمية في نظام المنصة.

خطة الإطلاق دلائل العقارات

التزام التوافر: يلتزم السفير بالتنسيق مع فريق التليسيزار لتحديد مواعيد التصوير والزيارة الوحدة، ويضمن قدرة التواجد الشخصي في الموعد المحدد من قبل المنصة.

التعامل بلباقة واحترام |

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

البند (ه) – واجبات المنصة التفصيلية (خدمة مجانية متكاملة)

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

- أ. إجراء زيارة ميدانية أولية إن لزم الأمر.
- ب. تصوير احترافي للعقارات (صور وفيديو إن لزم).
- ج. إعداد الملف العقاري الكامل (صور، وصف مكتوب، مزايا، خارطة، مستندات مبدئية).
- د. تجهيز الإعلان ونسخه النصية والنشر على قنوات المنصة ووسائل التواصل الاجتماعي.
- هـ. جمع بيانات المبتدئين وجدولة «الزيارة الوحدة».

تتولى المنصة أيضاً إدارة التواصل المبتدئ مع المبتدئين، تجميع قوائم الحضور، وإعلام السفير بوقت وتفاصيل «الزيارة الوحدة» قبل موعدها بمدة لا تقل عن 48 ساعة.

البند (و) – نظام الرموز والتوثيق

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

تُعد 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

إعلام بالزيارة |

تُرسل دعوة لعدد المتيمن المسجلين عبر قنوات المنصة مع تحديد الوقت والمكان والتجمع.

تجميع الحضور |

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

تنفيذ الزيارة |

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

توثيق الزيارة |

فور انتهاء الزيارة، يُعنَّى للسفير ضرورة إرسال رسالة قصيرة ومفصلة إلى فريق التليسيبلز بصيغة موحدة: «تمت الزيارة – رمز الزيارة: VC-XXXX – ملخص الملاحظات: (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 المنصة رمز زيارة مُعتمد، وأي نتائج متربة عليها لا تُعتمد مالياً أو تشغيلياً.

البند (ح) – الشفافية وملكية البيانات

ملكية البيانات |

تمناح المنصة 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 تمت مشاركتها معه خارج نطاق تنفيذ هذه الاتفاقية دون إذن كتبي مسبق من المنصة.

الاحتفاظ بالسجلات |

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

البند (ط) – أحكام منع الالتفاف والجزاءات

حظر الالتفاف |

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

عقوبات مخالفة الالتفاف |

عند ثبوت الالتفاف يتربّط ما يلي تلائياً:

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

البند (ي) – العمولة وآلية التوزيع المالية

أساس العمولة |

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

التوزيع المتفق | توزع العمولة بنسبة ثابتة كما يلي ا

50% من إجمالي العمولة = لصالح السفير.

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

شروط استحقاق العمولة |

لا تستحق 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 تثبت استلام الثمن وفق المستندات القانونية.

د. أن تكون الصفقة نتيجة مباشرة لآليات العمل المنصوص عليها في هذه الاتفاقية.

موعد الدفع |

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

إصدار إيصالات |

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

البند (ك) – حماية سرية المعلومات والأمن التقني

- يتعهد الطرفان بالاحفاظ على سرية كل ما يتعلق بقاعدة البيانات واللغات والتقارير والرسائل، وعدم إفشاء أي منها لأي طرف ثالث دون موافقة خطية مسبقة.
- تلزم المنصة باتخاذ الإجراءات التقنية المناسبة لحماية البيانات (نسخ احتياطي، كلمات سر، تحكم بالوصول) وتحذير لنفسها وإجراء 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 بالمعاملات المسجلة تحت رموزها، وتحذير 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 تراها المنصة ضرورية لضمان سلامة العمل.

البند (م) – الاستقلالية وعدم الاحتياط / حرية ممارسة النشاط

- تُؤكّد المنصة أن العلاقة مع السفير ليست علاقة احتياط أو تقييد حصري للسفير في أي مدينة أو منطقة.
- يحق للسفير العمل مع جهات وأسواق أخرى بشرط الالتزام بحضور 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

- تُعفِّ 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 إخبار 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 إنذاركتابي مدهه خمسة عشر (15) يوماً لتدارك المخالفة، وفي حال عدم معالجة المخالفة يحق للطرف الآخر الإنها الفوري.
- للمنصة الحق في الإنها الفوري دون إنذار في حال ثبوت الالتفاف أو الخرق الجسيم للشروط الأمنية والسرية.
- يكون الإخطار خطياً ويسليم باليد أو عبر البريد المسجل أو البريد الإلكتروني الرسمي المسجل لدى المنصة مع إثبات وصول.

البند (ع) – المسؤولية والتعويض

- تحمّل 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 تقعية ما لم ينص صراحةً على خلاف ذلك في هذه الاتفاقية.

البند (ف) – القانون الواجب التطبيق والجربات القضائية

- تُفسّر وتطبق هذه الاتفاقية وفق أحكام قوانين الجمهورية العربية السورية، وأي نزاع ينشأ عنها يحال أولاً إلى وساطة ودية، فإذا تعذر الحل الودي يحال النزاع إلى المحاكم المختصة في المحافظة التي تحدّد 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 موقعة 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 الملحقات التالية، والتي تُعتبر مكونات عملية وملزمة للتنفيذ |

ملحق (أ)

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

ملحق (ب)

نموذج «تسجيل السفير» مع تنسيق رمز السفير).

ملحق (ج)

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

ملحق (د)

مواصفات الملف العقاري (قائمة التحقق للتصوير ولللفات 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، يفضل 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 وتبقي 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