



مصطلحات عقارية بند الطوارئ



يعتبر بند الطوارئ من البنود المهمة في المعاملات العقارية بشكل خاص، ويشير مصطلح الطوارئ إلى بند في اتفاقية الشراء يحدد الإجراء أو المتطلبات التي يجب الوفاء بها حتى يصبح العقد ملزماً قانوناً.

بمعنى آخر، يعطي هذا البند الحق لأطراف المعاملة العقارية بالتراجع وعدم إتمام عملية البيع أو الشراء إذا تم الإخلال ببند معينة أثناء الإجراءات أو لم يتم استيفاء بعض الشروط المحددة، بمعنى أن يكون البيع مشروط بهذه الشروط. وهذا ما يوفر حماية كافية للمشتري ويجنبه الكثير من المشاكل التي قد يقع فيها في حال غياب هذا البند. كما يضمن بند الطوارئ استرجاع حساب الضمان بالكامل.

ومنال ذلك ان يكون للمشتري العقار الحق الكامل بعدم إتمام الصفقة إذا تبين وجود بعض العيوب غير المعلن عنها من قبل

البائع في العقار.

أو ان ينص البند على بيع منزل خلال فترة محددة شريطة ان يعثر البائع على منزل جديد قبل البيع، وبالتالي إذا لم يتمكن من العثور على منزل آخر خلال إطار زمني محدد، يجوز له إلغاء الصفقة دون عقوبة

طالما تم توضيح هذه الحالة الطارئة في العقد. وعلى الرغم من ان بند الطوارئ في العقود العقاري يهدف إلى حماية

المستثمرين، فإنه قد يكون سلاحاً ذا حدين. ويعيب البعض على بند الطوارئ بأنه قد يستخدم بشكل سلبى كوسيلة للتهرب أو التنصل حيث يسمح لطرف واحد بالغاء الصفقة إذا لم يتم الوفاء بشروط معينة. وهذا ما يعتمد على دقة التفاصيل المذكورة في البند. وتشمل الطوارئ الشائعة في المعاملات العقارية طوارئ التقسيم، طوارئ التفتيش، وطوارئ التمويل.

٨٠٪ من الشركات العقارية حول العالم تحولت إلى استخدام التقنيات السحابية



أكد تقرير نشرته منصة سمات العقارية المتخصصة ان الاعتماد على التقنيات السحابية في قطاع إدارة الأملاك يشهد نمواً ملفتاً في القطاعات العقارية بالمنطقة، بعد ان اثبتت تبني هذه التقنيات التي بدأت بالظهور منذ عام ٢٠٠٠م،

انه الخيار الأمثل في تحقيق نمو حقيقي للأعمال من خلال تأسيس حضور رقمي قوي يعزز من قيمة الشركة السوقية ويرفع من معدل العملاء المحتملين. وتشير الإحصائيات الى أن ٨٠٪ من الشركات العقارية حول العالم تحولت إلى استخدام التقنيات السحابية خلال السنوات الثلاث الأخيرة، في حين لم تتجاوز النسبة (عام ٢٠٠٨) ١٢٪ فقط.

واكد تقرير منصة سمات ان التقنيات السحابية تمثل مستقبل العمل في القطاع لما تتمتع به من مميزات منها تقليل التكاليف التشغيلية وانخفاضها مقارنة بالحوسبة الداخلية، إمكانية التحكم عن بعد من خلال التقنيات السحابية، ورفع معدلات أمن المعلومات، توفير البنية التحتية للمعلومات مثل تخزين البيانات وحسابات المستخدمين وكافة المعلومات المتعلقة بالخدمات والفرص وغيرها، إمكانية التحليل الذكي للبيانات ورصد التوقعات، الاستفادة من تقنيات الواقع الافتراضي في قطاع البناء والعقارات والتسويق واختيار المشاريع واعداد التصاميم الداخلية والخارجية وتوضيح

التفاصيل المعمارية والهندسية وإظهار تغيرات المشاريع على الواقع، المرونة والتوسع في الأنظمة والتنسيق الأمثل بين جميع الأطراف المعنية، وبالتالي تحسين كفاءة العمل، الى جانب إمكانية تحليل البيانات بشكل اكثر دقة وحيوية مما يقود الى قرارات افضل.

وتشير الإحصائيات إلى أن أعمال العقار تشهد نمواً ألياً يتخطى ٢٠٪ بمجرد تحولك الى العمل الرقمي من خلال التطبيق العقاري السحابي. ومع نهاية عام ٢٠٢٢ بلغ حجم صناعة التطبيقات السحابية ١٨٦,٦ مليار دولار عالمياً. وبلغ حجم نمو قطاع

التطبيقات السحابية ١٨٪ في ٢٠٢٣ مقارنة بالعام الماضي. ومن المتوقع أن ينمو قطاع التطبيقات السحابية إلى ٧٠٠ مليار دولار بحلول عام ٢٠٣٠م. كما انه من المتوقع أن تصل عوائد قطاع التطبيقات السحابية إلى ٣٦٩,٦ مليار دولار بحلول عام ٢٠٢٤م.

وأمام ذلك يتوقع المختصون أن تتبنى ٩٩٪ من الشركات على اختلاف أحجامها خدمة أو أكثر من التطبيقات السحابية. ومن أبرز الاحتياجات التي تغطيها التطبيقات السحابية هي العمليات التشغيلية، وعمليات التاجير والصيانة، والأنشطة المحاسبية.

لمحات قانونية

عمله. كما لا تجيز المادة للمرخص له أو أي من العاملين التابعين له عند مزاوله نشاط الوساطة العقارية الاشتراك في وساطة تكون له فيها أو لزوجه أو لأولاده مصلحة شخصية، ما لم يبين تلك المصلحة للطرف الآخر ويأذن له كتابة بذلك. وفي هذه الأحوال لا يستحق المرخص له عمولة على الوساطة ما لم يُتفق كتابة على خلاف ذلك.

تحذر المادة (٣٩) من قانون رقم (٢٧) لسنة ٢٠١٧ بإصدار قانون تنظيم القطاع العقاري مما تصفه بتعارض المصالح في عمل الوسيط العقاري أو استغلال مهنته لتحقيق منفعة خاصة من خلال أي تعاملات. وتنص المادة على انه يلتزم المرخص له عند مزاوله الوساطة العقارية بالإفصاح إلى العميل كتابة إذا كانت له مصلحة شخصية مباشرة أو غير مباشرة تعارض مع مقتضيات

القطاع العقاري يجذب المحتالين وغاسلي الأموال



باع مطارا وهميا لأحد أكبر البنوك البرازيلية!

نيجيريا لجنة خاصة لمكافحة هذا النوع من الجرائم، وحققوا مع ايمانويل الذي قال انه لا يستطيع دفع أكثر من ١٠ ملايين دولار، فيما ابدى البنك قبوله بمبلغ ٨٠ وسجن ايمانويل، واستمرت المفاوضات، واستطاع ايمانويل بطرقه المتحالية والرشاوى ان يخرج من المشكلة. ولكن تورط في الأخير بجريمة قتل وسجن بسببها حتى الان ولكن لم يتم اكتشاف مصير الأموال التي تسلمها من البرازيل.

دفعات، واستغل منصبه الذي يسمح له بتحويل ٦ ملايين دولار كحد اقصى من دون اذن الإدارة. وحصل على نصيبه الذي يبلغ ١٠ ملايين دولار. ولكن فجأة اشترى بنك اسباني كبير البنك البرازيلي، واكتشف البنك الاسباني الامر، وحققوا مع المدير الذي ابلفهم بالتفاصيل، ثم دخل الموضوع في القنوات القانونية، وسجن مدير البنك، ولم يتمكنوا من القبض على فريق ايمانويل. حتى عام ٢٠٠٤ حيث شكل رئيس

شائعا في ذلك الوقت حتى يمكن التأكد من الشخصيات. واستمرت نقاشات مطولة، استطاع ايمانويل فيها الضغط على مدير البنك بانه ليس لديه وقت مطول، وان المشروع مستعجل، وذكره بالعشرة ملايين. وبعد ان ابدى المدير الموافقة طلب الفريق منه تحويل مبلغ ٣ ملايين دولار كعربون وضمان بحجة أنهم سيضطرون الى إلغاء عروض البنوك الأخرى. وخلال ثلاث سنوات تم تحويل ٢٤٢ مليون دولار في عدة

وهو لندن لأن المشروع سري. وخلال أيام جهز فريق ايمانويل كل الخرائط والأوراق وتصميمات المطار والموقع والعقود باحترافية تامة، وتوجهوا الى لندن وحجزوا اجنحة بأفخم الفنادق، كما حجزوا لمدير البنك البرازيلي جناحا فخما، وهذا ما أسهم في تعزيز ثقته بالفريق. وينفس الوقت انتحل أحد افراد الفريق شخصية وزير الطيران، وآخر شخصية المحافظ. ولم يكن الانترنت

١٠ ملايين دولار. وهنا استطاع جذب انتباه مدير البنك، وخاصة انه ابلفه ان هناك عروضاً من بنوك أخرى ترغب في الدخول بهذا الاستثمار، ولكن مدير البنك البرازيلي اول من تواصل بشكل مباشر. فوعد مدير البنك بالتحرك على الموضوع، وبدأ بدراسة المشروع واقتنع انه مشروع واقعي، قبل ان يتواصل مع ايمانويل ويبلغه بالموافقة على تمويل المشروع، وتم الاتفاق على التقابل في مكان محايد

فقط. وهذا ما يعني فعلا حاجة العاصمة الى مطار. وكون فريقا من خمسة اشخاص وضعوا خطة للتواصل مع البنوك بشكل رسمي، وبحكم علاقاتهم أرسلوا خطاباتهم من ارقام حكومية. وبالفعل اول بنك تواصل معهم كان مدير بنك في البرازيل. وهنا رد عليه ايمانويل منتحلا شخصية المحافظ المركزي وتحدث معه في المشروع واهميته وعوانده، وأخبره انه لو قدم لهم قرضا قيمته ٢٥٠ مليون دولار، سيحصل على عمولة تبلغ

فقط. وهذا ما يعني فعلا حاجة العاصمة الى مطار. وكون فريقا من خمسة اشخاص وضعوا خطة للتواصل مع البنوك بشكل رسمي، وبحكم علاقاتهم أرسلوا خطاباتهم من ارقام حكومية. وبالفعل اول بنك تواصل معهم كان مدير بنك في البرازيل. وهنا رد عليه ايمانويل منتحلا شخصية المحافظ المركزي وتحدث معه في المشروع واهميته وعوانده، وأخبره انه لو قدم لهم قرضا قيمته ٢٥٠ مليون دولار، سيحصل على عمولة تبلغ

لأسف تعتبر العقارات إحدى الوسائل المفضلة التي تجذب المحتالين والنصابين ومن يرغبون في تبييض الأموال. ووفقا لتقرير منظمة الشفافية الدولية، فإن الكثير تعاني من مشكلة البيانات غير الشفافة في القطاع العقاري مثل استراليا وكندا والولايات المتحدة وبريطانيا. في كندا مثلا كان غسل الأموال من خلال العقارات مصدر قلق حقيقي. وفي عام ٢٠١٩ تم تبييض حوالي ٥,٣ مليارات دولار من خلال سوق العقارات في مقاطعة واحدة، الامر الذي تسبب في ارتفاع أسعار العقارات. ولا تقتصر العمليات غير القانونية على تبييض الأموال، وإنما يتفنن المحتالون في اقناع ضحاياهم بمشاريع عقارية متنوعة. فقبل أيام مثلا أصدر القضاء الكويتي حكما غريبا يحبس متهم عربي استطاع جمع ما يقرب من ٢٥ مليون دينار كويتي من بيع العقارات الوهمية. كما أمرت المحكمة في قضية أخرى بحبس سيدة أعمال اتهمت بتنظيم معارض وهمية لترويج وبيع عقارات في الكويت ومصر. وباغت عقارات وهمية بأكثر من ٨,٣ ملايين دولار أمريكي. وقضت محكمة الفجيرة الاتحادية بحبس سبعة متهمين تظاهروا بأنهم سماسة عقار، وجمعوا الملايين من الدولارات. ولكن الغريب في الامر أن ضحايا النصب لا تقتصر على الافراد او محدودي الخبرة وقليلي الثقافة، بل قد تمتد الى منظمات وبنوك باعلى المستويات والى مسؤولين وخبراء! ومن اغرب النماذج هي