

AKSM System – Functional Description

This document describes the main features and modules of the AKSM property management system. It is prepared for the property owner to explain how the system helps manage buildings, flats, tenants, contracts, payments, maintenance, and reporting.

1. English Description

1.1. What is AKSM?

AKSM is a property and rent management system built for a real-estate owner who wants to organize their entire portfolio in a clear and professional way.

From a single dashboard, the owner and their team can:

- Register buildings and flats
- Manage tenants and rental contracts
- Track rent payments and overdue amounts
- Record expenses and profit withdrawals
- Manage maintenance requests and contractors
- Generate clear reports and bilingual PDF documents

The system is bilingual (Arabic/English) and works in the browser, so the owner and staff can access it from office or home.

1.2. Smart supporting features (light technical)

AKSM uses a few smart tools in the background to save time and reduce errors:

- **AI for ID documents:** when staff upload the tenant's Emirates ID, the system can use AI to read key information (name, ID number, expiry date) and help fill the contract fields faster and more accurately.
- **SMS notifications:** the system can send SMS messages to tenants for contract approval links, payment reminders, overdue alerts, and important notices from management.
- **Email notifications & PDF contracts:** contracts and rental terms are sent by email as PDF attachments.
- **File attachments:** documents and images can be attached to IDs, contracts, cheques, maintenance jobs, invoices, and more.
- **Multi-language interface:** the interface and main texts can be switched between Arabic and English with one click.

1.3. Main Menu & Pages

The navigation menu covers the main working areas. The sections below describe each area and its pages.

A. Dashboard – `index.php`

The dashboard is the home page and daily control center for the owner and their team. It shows:

- Overview of occupied vs vacant flats
- Total rental income and comparison of paid vs unpaid payments
- Alerts about overdue payments and contracts close to expiry
- Shortcuts to create contracts, record payments, and add new flats
- Charts and key indicators to understand performance by building or time period

The goal is that the owner can open this page and immediately understand the status of their properties.

B. Properties Module

Menu: Properties → Flats / Contracts / Maintenance / Contractors (plus Buildings in the background). This module covers all real-estate units under the owner.

This page defines the structure of the portfolio: adding each building with name and location, organizing flats under their correct building, and opening a building to review its flats, contracts, and related financials.

2) Flats – flats.php

This page manages all units owned by the owner:

- Add flats with details such as building, flat number, floor, area, bedrooms, usage, rent amount, and security deposit.
- Set the status of each flat: vacant, reserved, or occupied.
- Attach photos, floor plans, or related documents.
- Reserve flats for a specific tenant as the first step toward a contract.
- Open a flat to see all linked contracts, payments, and tenants.

3) Contracts – contracts.php

This page controls rental contracts for the owner's flats, including creation, attachments, AI-assisted ID reading, PDF terms generation, approval flow, and status tracking (draft, pending sign-off, active, expired, or cancelled).

4) Maintenance – maintenance.php

This page organizes maintenance requests on the owner's properties: viewing requests, seeing details, attaching photos, assigning contractors, tracking status, and recording maintenance costs for use in expenses and reports.

5) Contractors – contractors.php

This page is a directory of the owner's service providers, storing their contact details, service type, assigned jobs, and job history for quality and cost review.

C. Finance Module

Menu: Finance → Payments / Expenses / Profit Disbursements / Investments. This module brings together all financial movements related to the owner's properties.

1) Payments – payments.php

Controls rent payments from tenants: viewing installments, marking payments as paid, attaching proof of payment, highlighting overdue or upcoming payments, and optionally triggering SMS reminders.

2) Expenses – expenses.php

Records operating expenses paid by the owner, with attachments and categorization, so that net profit can be analyzed later.

3) Profit Disbursements – ownersWithdrawal.php

Follows profit withdrawals made by the owner: recording transfers, linking them to buildings or periods, and keeping a timeline of withdrawals and available profit balance.

4) Investments – investment.php

Captures owner investments into the properties, such as capital injections and renovations, and tracks them over time for return-on-investment analysis.

D. Reports – reports.php

The Reports page turns data into clear documents for the owner and accountant: income and profit summaries, contract status reports, payment reports, maintenance and expense reports, all exportable as PDF (and in some cases Excel).

F. Tenant Portal / Tenant Dashboard

A separate tenant dashboard allows tenants who rent the owner’s flats to view contract details, download documents, see upcoming and past payments, receive messages and reminders, and submit maintenance requests. This gives tenants transparency and reduces manual follow-up for the owner’s team.

2. الوصف بالعربية

2.1. نظرة عامة على نظام AKSM

نظام AKSM هو نظام إلكتروني لإدارة العقارات والإيجارات، مخصص لمالك عقار واحد مع فريقه الداخلي (مثل المحاسب، مسؤول العقار، الموظفين الإداريين). يجمع النظام كل ما يخص محافظة المالك في مكان واحد.

من خلال لوحة تحكم واحدة يمكن:

- تسجيل العمارات والشقق
- إدارة المستأجرين وعقود الإيجار
- متابعة الدفعات والإيجارات المتأخرة
- تسجيل المصاريف وسحوبات الأرباح
- إدارة طلبات الصيانة والمقاولين
- استخراج تقارير احترافية وملفات PDF ثنائية اللغة

النظام ثنائي اللغة (عربي / إنجليزي) ويعمل من المتصفح، بحيث يمكن للمالك وفريق العمل الدخول عليه من المكتب أو من أي مكان آخر.

2.2. المزايا الذكية

يستخدم AKSM بعض التقنيات الذكية في الخلفية لتسهيل العمل وتقليل الأخطاء، مثل:

- استخدام الذكاء الاصطناعي لقراءة بيانات بطاقة الهوية الإماراتية للمستأجر (الاسم، رقم الهوية، تاريخ الانتهاء).
- إرسال رسائل SMS للمستأجرين للتذكير بالدفعات وتنبهات التأخر وروابط الموافقة على الشروط.
- إرسال العقود وشروط الإيجار عبر البريد الإلكتروني كملفات PDF قابلة للتحميل والطباعة.
- إمكانية إرفاق المستندات والصور في أغلب الصفحات (هوية، عقد، شيك، فاتورة، صور صيانة، وغيرها).
- واجهة ثنائية اللغة مع إمكانية التبديل بين العربية والإنجليزية بضغط واحدة.

2.3. الصفحات الرئيسية ووظائفها

أ. لوحة التحكم – index.php

لوحة التحكم هي صفحة البداية ومركز المتابعة اليومي للمالك وفريقه. تعرض ملخص الشقق المؤجرة والشاغرة، إجمالي الإيرادات، حالة الدفعات، والتنبيهات الخاصة بالدفعات المتأخرة والعقود التي تقترب من الانتهاء، بالإضافة إلى رسوم بيانية واختصارات لأهم العمليات.

ب. قسم العقارات (Properties)

يتضمن هذا القسم صفحات العمارات، الشقق، العقود، الصيانة، والمقاولين. من خلاله يتم تنظيم كل الوحدات التابعة للمالك.

1 العمارات – buildings.php

إضافة كل عمارة مع الاسم والموقع، وترتيب الشقق تحت العمارة المناسبة، مع إمكانية مراجعة العقود والبيانات المالية المرتبطة بكل عمارة.

2 الشقق – flats.php

إدارة جميع الوحدات، بما في ذلك إضافة تفاصيل الشقة (العمارة، رقم الشقة، الطابق، المساحة، عدد الغرف، نوع الاستخدام، قيمة الإيجار، مبلغ التأمين)، وتحديد حالة الشقة (شاغرة، محجوزة، مؤجرة)، وإرفاق الصور والملفات، وحجز الشقة باسم مستأجر محدد وبناء العقود عليها.

3 العقود – contracts.php

4) الصيانة – maintenance.php

متابعة طلبات الصيانة التي يقدمها المستأجرون أو يسجلها الموظفون، مع تفاصيل المشكلة، وإرفاق الصور، وإسناد الطلب إلى المقاول المناسب، ومتابعة حالة الطلب وتسجيل تكلفة الصيانة.

5) المقاولون – contractors.php

تخزين بيانات المقاولين ومقدمي الخدمات (مثل شركات التكييف والكهرباء والسباكة)، وربطهم بطلبات الصيانة ومراجعة تاريخ الأعمال وجودتها.

ج. قسم المالية (Finance)

يشمل صفحات الدفعات، المصاريف، سحبوات الأرباح، والاستثمارات، ويجمع كل الحركات المالية الخاصة بعقارات المالك.

1) الدفعات – payments.php

عرض جميع أقساط الإيجار لكل عقد، وتسجيل الدفعات المدفوعة مع طريقة الدفع، وإرفاق إثبات الدفع، وتمييز الدفعات المتأخرة أو القريبة من الاستحقاق، مع إمكانية إرسال رسائل SMS للتذكير.

2) المصاريف – expenses.php

تسجيل مصاريف التشغيل (مثل الصيانة والنظافة والأمن والكهرباء والماء والمصاريف الإدارية)، وإرفاق فواتير المصاريف وتصنيفها لتحليل صافي الربح لاحقاً.

3) سحبوات الأرباح – ownersWithdrawal.php

متابعة عمليات سحب الأرباح من حساب الإيجارات إلى حساب المالك الشخصي، وربط كل سحب بفترة أو مشروع معين، مع الاحتفاظ بسجل كامل للسحوبات.

4) الاستثمارات – investment.php

تسجيل استثمارات المالك في العقارات، مثل مبالغ التطوير والتجديد والتوسع، ومتابعتها عبر السنوات لاحتساب العائد على الاستثمار.

د. التقارير – reports.php

تحويل بيانات العقود والدفعات والمصاريف والصيانة إلى تقارير واضحة وسهلة القراءة للمالك والمحاسب، مع إمكانية طباعة أو حفظ هذه التقارير بصيغة PDF.

هـ. الإعدادات (Settings)

إدارة الملف الشخصي للمستخدم، وإنشاء حسابات لموظفي المالك وتحديد صلاحياتهم، وتسجيل الخروج الآمن، والتبديل بين اللغة العربية والإنجليزية.

و. بوابة المستأجر (Tenant Dashboard)

واجهة خاصة بالمستأجر تمكنه من عرض تفاصيل عقد الإيجار، وتحميل المستندات، ومعرفة الدفعات المستحقة والمدفوعة، واستقبال التنبيهات، وتقديم طلبات صيانة ومتابعة حالتها، مما يقلل من المتابعة اليدوية على فريق المالك.