



العائد • اختيار المدير

كيف تختار شركة إدارة فلل في بالي: العقد والتقارير والإشارات التحذيرية

8 أكتوبر 2026 • 10 دقيقة قراءة • العائد

اختيار شركة إدارة الفيلا في بالي يحدد كم يصلك من الإيجار وكم تعرف عنه. نعرض هنا ما تفحصه قبل التوقيع، وما يجب أن يقوله العقد والتقارير الشهري، وأي إشارات تحذيرية تأخذها بجدية.

اقرأ على الموقع: <https://riserealbali.com/ar/guides/bali-villa-management-company>

باختصار

اختر شركة إدارة الفلل في بالي بعد فحص خمسة أمور قبل التوقيع: رخصة نشاط (NIB) سارية يمكنك البحث عنها في بوابة OSS، ومراجع من ملاك حاليين، ونموذج لكشف شهري، وعقد مكتوب بأساس واضح للأتعاب، وبنء للخروج. تتراوح العمولات المنشورة بين 10 و30% من الإيراء (أءلة وكالات، 2026).

نحو 1,600

مشقّل رصدت وزارة السياحة أنه
بلا ترخيص على منصات الحجز،
يونيو 2026

30-90 يوماً

مءة الإخطار المعتاءة لإنهاء عقد الإدارة

15.5%

رسم Airbnb على المضيف وحده
للمضيفين المرتبطين ببرمجيات، منذ
أكتوبر 2025

10%-30%

نطاق العمولة في أدلة 2026

في هذا التقرير

- | | | | |
|----|---|----|--|
| 01 | ماذا تفعل شركة إدارة الفلل في بالي فعلاً؟ | 06 | ماذا يجب أن يعرض تقرير المالك الشهري؟ |
| 02 | كيف تختار مدير فيلا في بالي؟ | 07 | ما الإشارات التحذيرية عند المقارنة بين المديرين؟ |
| 03 | هل يحتاج المدير إلى ترخيص، واسم من على الإعلان؟ | 08 | كيف تغّير المدير دون أن تخسر تقييماتك؟ |
| 04 | ماذا يجب أن يتضمن عقد إدارة الفيلا؟ | 09 | ماذا يعني هذا للمشتري |
| 05 | بأي لغة وبأي قانون يُكتب العقد؟ | 10 | أسئلة شائعة |

ماذا تفعل شركة إدارة الفلل في بالي فعلاً؟

مدير الفيلا يدير نشاط التأجير نيابة عنك. يعرض الفيلا، ويحدد الأسعار الليلية، ويرد على الضيوف، وينظم التنظيف والإصلاحات، ثم يحوّل إليك صافي المال. هذا جوهر كل عقد. وأجور العاملين والمرافق والإصلاحات تأتي عادة فوق الأتعاب.

نطاق الخدمة يتفاوت أكثر من النسبة. بعض الشركات تبني التسويق والتسعير فقط وتترك العاملين لك. وأخرى تدير كل شيء حتى المسبح والحديقة. تلاحظ مقارنة بين المشغلين في سبتمبر 2026 أن العروض كثيراً ما تشمل خدمات مختلفة، فقد لا يمكن مقارنة عرضين أصلاً.

حدد الخدمة التي تحتاجها قبل أن تجمع العروض. إن كنت تقيم في الخارج فستريد الإدارة الكاملة في الغالب. يعرض دليل أتعاب الإدارة النسب، ويتناول هذا الدليل الاختيار.

المصدر: مقارنة مشغلي إدارة الفلل في بالي، سبتمبر 2026؛ ممارسة Rise Real Bali، 2023-2026

كيف تختار مدير فيلا في بالي؟

افحص سبعة أمور واطلب إثباتاً لكل منها. يصف دليل لإحدى الوكالات في يونيو 2026 سوق الإدارة بأنه بلا جهة ترخيص خاصة به ولا حماية لأموال العملاء، فلا يصحّ لك السوق سوى فحصك أنت.

اطلب نتائج لفلل تشبه فيلتك: المنطقة نفسها وعدد الغرف والسعر الليلي وتاريخ الافتتاح. المدير الذي يعطيك متوسط الجزيرة كلها لم يجب عن السؤال. وقارن ما يُعرض عليك بالإشغال بحسب المنطقة في دليل الإشغال.

ماذا تفحص وكيف تتحقق

الفحص	ما الجيد	كيف تتحقق
تسجيل الشركة	شركة إندونيسية (PT) برخصة NIB خاصة بها	اطلب رقم NIB وابحث عنه في بوابة OSS
المحظة	50 فيلا فأكثر في منطقتك تدل على أنظمة تعمل، وأقل من 10 قد تفتقر إليها	اطلب العدد في منطقتك
السجل	شرح واضح لسنوات 2020-2022 حين توقفت السياحة	اسأل ماذا حدث للتحويلات إلى الملاك
تقييمات الضيوف	درجات ثابتة فوق 4.5 على Airbnb و Booking.com في الإقامة الأخيرة	اقرأ تقييمات حديثة لثلاث فلل مُدارة
مراجع الملاك	ملاك حاليون يوافقون على الحديث معك	اتصل باثنين منهم واسأل عن تأخر التحويلات
التقارير	كشف شهري مرفق بالإيصالات	اطلب نموذجاً قبل التوقيع
العاملون	فريق تنظيف وضيافة استقر في مكانه	اسأل منذ متى يعمل الفريق الأساسي

المصدر: Global Investments، دليل العثور على مدير عقار في بالي، آخر تحديث 13 يونيو 2026 (المعايير من وضع الوكالة نفسها)

هل يحتاج المدير إلى ترخيص، واسم من على الإعلان؟

نعم. كل تأجير قصير الأمد يحتاج رخصة نشاط (NIB) برمز النشاط الصحيح، ويدخل رقمها في إعلان المنصة. اسأل أي NIB يستخدمه الإعلان، ولمن هو، وهل يغطي عنوان فيلتك.

التطبيق جدي الآن. في يونيو 2026 قالت وزارة السياحة الإندونيسية إنها حددت نحو 1,600 مشغل على منصات الحجز بلا التراخيص المطلوبة، وإن الحذف قد يبدأ من 1 أغسطس 2026. وتشارك تسع منصات، منها Airbnb و Booking.com و Agoda. ومن 1 يونيو 2027 يصبح الفحص آلياً عبر ربط API بنظام OSS.

أمام المالك الأجنبي عادة طريقان. الأول شركتك الخاصة شركة برأس مال أجنبي (PT PMA). والثاني شركة إدارة مرخصة تغطي رخصتها (NIB) تأجيراتها. وفي الطريق الثاني يعرض المدير غير المرخص دخلك للخطر، لأن الفيلا المحذوفة تكاد لا تحصل على حجوزات حتى تُستكمل الأوراق. يشرح دليل رخصة التأجير الرموز ومتطلبات المبنى.

المصدر: TTG Asia، 3 يونيو 2026، عن تصريحات وزارة السياحة؛ Antara و Bisnis Indonesia، 3 يونيو 2026؛ Permenpar 6/2025؛ BKPM 5/2025

ماذا يجب أن يتضمن عقد إدارة الفيلا؟

اتفاق مكتوب يُوقع قبل أن يقبل المدير جزءاً واحداً. أي بند غائب عن الورق يصبح تفاوضاً لاحقاً، وأنت حينها أضعف. يجب أن يغطي عقد الإدارة كل سطر في الجدول أدناه.

أساس الأتعاب يحرك دخلك أكثر من النسبة. أتعاب 20% على الإيراد بعد عمولات المنصة تكلف أقل من 20% على إجمالي الحجوزات. ويحسب دليل الأتعاب لدينا ذلك على فيلا بقيمة 600 مليون روبية، حيث يغيّر اختيار الأساس دخل المالك بنحو 10%.

بنود تُحسم كتابةً

البند	ما يُكتب
نطاق الخدمة	الخدمات المشمولة والمستثناة، في قائمة
الأتعاب والأساس	النسبة، وهل تُحتسب قبل عمولات المنصة أو بعدها
التكاليف	من يدفع أجور العاملين والمرافق والإصلاحات والمستلزمات، وهل تُحاسب الإصلاحات بالتكلفة مع الإيصالات
سقف الإنفاق	موافقة المالك فوق مبلغ محدد، مثلاً نحو 3.6 مليون روبية في أحد الأدلة
العاملون	من يوظف عاملة التنظيف والبستاني ومنظف المسبح
إقامات المالك	الليالي التي يحق لك استخدام الفيلا فيها، ومدى سبق حجزها
التحويل	يوم الشهر والحساب البنكي والعملة
المدة	12-6 شهراً هي المعتادة، والمدة الأولى الأقصر أفضل
الخروج	مدة الإخطار، والإنهاء لسبب، وكيفية التعامل مع الحجوزات المؤكدة
الحسابات	إعلان المنصة وحساب التقييمات باسم المالك لا باسم المدير

المصدر: Global Investments، يونيو 2026؛ مقارنة مشغلي إدارة الفلل في بالي، سبتمبر 2026؛ مراجعات عقود Rise Real Bali، 2023-2026. مثال 3.6 مليون روبية هو حد المصدر بعملة أجنبية، محوّلًا بسعر صرف موقعنا.

08 / 05

بأي لغة وبأي قانون يُكتب العقد؟

استخدم نصاً إندونيسياً يُوقَّع إلى جانب نصك الإنجليزي. تشترط المادة 31 من القانون 24/2009 اللغة الإندونيسية في الاتفاقات التي يكون أحد أطرافها إندونيسياً. وتتيح المادة 26 من اللائحة الرئاسية 63/2019 أن تضيف نسخة إنجليزية بوصفها ترجمة أو مكافئاً. وإذا اختلفت النسختان في المعنى، سادت اللغة التي اختارها الطرفان.

ويشير شراح مكاتب المحاماة إلى الحل نفسه. وقَّع النسختين في الوقت نفسه، أو وقَّع وثيقة واحدة ثنائية اللغة تمنح النصين مرتبة متساوية. ثم اقرأ النص الإندونيسي بحثاً عن بنود لا يتضمنها الإنجليزي. اللائحة لا تحدد عقوبة على إغفال ذلك، لكن المحاكم أبطلت اتفاقات بسببه، فلا تراهن.

اطلب من كاتب عدل أو محامٍ إندونيسي أن يراجع المسودة قبل التوقيع. ويشرح دليل محامي العقار من يفعل ماذا.

المصدر: القانون 24/2009، المادة 31؛ اللائحة الرئاسية 63/2019، المادة 26؛ ABNR، 11 أكتوبر 2019؛ HBT Law، نوفمبر 2019؛ Global Investments، يونيو 2026

08 / 06

ماذا يجب أن يعرض تقرير المالك الشهري؟

كل سطر بين حجز الضيف وحوالتك البنكية. السطر الواحد الإجمالي ليس تقريراً. اطلب نموذج كشف قبل التوقيع وقارنه بالتخطيط أدناه. ويجب أن يسرد أيضاً نسبة الإشغال ومتوسط السعر الليلي (ADR) وليالي المالك.

اجعل عمولة المنصة في سطر مستقل. نقلت Airbnb في أكتوبر 2025 المضيفين المرتبطين ببرمجيات القنوات إلى رسم واحد على المضيف وحده بنسبة 15.5%، فالمدير الذي يستخدم برمجيات القنوات يدفع هذا الرسم من إيرادك. اسأل أي نموذج رسوم يعمل عليه إعلانك.

واطلب إثبات الضريبة كذلك. ضريبة محلية على الإقامة الفندقية (PBJT) تبلغ 10% في بادونج (Badung). يدفعها الضيوف فوق سعر الغرفة، ويحوّلها المشغل إلى الإدارة المحلية. اطلب دليلاً على كل إقرار، لأن الضريبة المحلية غير المسددة قد تكلف الفيلا صفة التشغيل. أما ضريبة دخلك أنت فمسألة منفصلة يتناولها دليل ضريبة دخل الإيجار. ومن يستقطعها ويقدم إقرارها يتوقف على العقد.

المبلغ	السطر
52,000,000 روبية	إجمالي الحجوزات، سعر الغرفة قبل PBJT
8,060,000- روبية	عمولة المنصة 15.5%
43,940,000 روبية	الإيراد بعد عمولة المنصة
8,788,000- روبية	أتعاب الإدارة 20% من الإيراد بعد المنصة
9,500,000- روبية	العاملون والمرافق والمستلزمات
1,200,000- روبية	الإصلاحات، مع إرفاق إيصال لكل بند
24,452,000 روبية	المبلغ المحوّل إلى المالك قبل ضريبة الدخل

المصدر: توضيح من Rise Real Bali بمدخلات اختبارها؛ Hostfully عن تبسيط تسعير Airbnb، 25 سبتمبر 2025؛ قانون HKPD (1/2022)؛ Perda بادونج 7/2023؛ PP 34/2017

08 / 07

ما الإشارات التحذيرية عند المقارنة بين المديرين؟

إشارة واحدة تستحق نظرة ثانية، وإذا اجتمعت عدة إشارات فانصرف. احكم على السلوك لا على العلامة التجارية. معظم الملاك الذين واجهوا مشكلة وقّعوا شيئاً غامضاً، فالعقد الواضح والكشف القابل للتدقيق يحميان الطرفين.

علامات تحذيرية وأسبابها

الإشارة التحذيرية	لماذا تهتم
لا يستطيع إظهار NIB	قد يكون التأجير بلا ترخيص، وقد يُحذف الإعلان
يرفض إعطاء مراجع من الملاك	لا تستطيع مقارنة النتائج بالوعود
يعد بأكثر من 15% صافياً بعد كل التكاليف	نموذجنا يضع الفيلا المُدارة عند 6-10% صافياً، انظر guides/bali-villa-rental-/ =a href> دليل العائد 34#yield/&a>
كشوف غامضة أو تحويلات متأخرة	تدل على ضائقة في السيولة، أو على تكاليف مضخّمة بلا إيصالات
ضغط للتوقيع قبل ظهور النتائج بوقت طويل	يقيدك قبل أن يُعرف الأداء
لا اتفاق مكتوب	لا تملك شيئاً تنقّذه إن نشب خلاف
هوامش ربح بلا إيصالات	تذكر الأدلة 5-10% فوق التكلفة في حالة 15-30% في أخرى
الإعلان مفتوح في حساب المدير نفسه	تبقى التقييمات عنده حين تغادر

المصدر: Global Investments، يونيو 2026؛ Bali Villa Select، 8 يونيو 2026؛ نموذج العائد لدى Rise Real Bali

كيف تغيّر المدير دون أن تخسر تقييماتك؟

أبقى الإعلان في حسابك أنت، وسلّم إخطاراً مكتوباً، وافق على قائمة تسليم. إعلان منصة الحجز يعود إلى الحساب الذي أنشأه. وإن فتحه مديره فالتقييمات تبقى مع حسابه حين تغادر.

تتراوح مدة الإخطار عادة بين 30 و90 يوماً. تنشر شركة تشغيل كبيرة 60 يوماً، وتستمر الحجوزات داخل مدة الإخطار حتى ينهي الضيوف الحاليون إقامتهم. ضع قائمة الحجوزات المؤكدة في محضر تسليم، بالتواريخ والمبالغ المدفوعة. وفي تجربتنا يستغرق التحول من أربعة إلى اثني عشر أسبوعاً.

اجمع كل المفاتيح ورموز الدخول وكلمات المرور، وعقود العاملين. وما زلت تختار فيلا؟ أرسل لنا مسودة عقد الإدارة ونفحص كيف تُحسب الأتعاب وما التكاليف التي تتحملها وكيف تخرج. تصفح الكتالوج أو ابدأ بكانجو وأولواتو، حيث الفلل المُدارة شائعة.

المصدر: Bukit Vista، سياسة إنهاء العقد، 12 ديسمبر 2025؛ مراجعات عقود Rise Real Bali، 2023-2026

ماذا يعني هذا للمشتري

01 اطلب رقم NIB ومرجعين من الملاك ونموذج كشف شهري قبل أن توقّع أي شيء.

02 قارن أساس الأتعاب قبل النسبة، واكتب التكاليف وسقف الإنفاق وشروط الخروج في العقد.

03 وقّع النسختين الإندونيسية والإنجليزية معاً، واجعل محامياً إندونيسياً يراجع المسودة.

04 أبقى الإعلان في حسابك لتبقى التقييمات مع الفيلا إن غيّرت المدير.

أسئلة شائعة

كم تتقاضى شركة إدارة الفلل في بالي؟

تتراوح الأدلة المنشورة لعام 2026 بين 10% و30% من الإيراد بحسب مستوى الخدمة. تتجمع العروض بخدمة كاملة حول 18-25% في دليل إحدى الوكالات، ونرى 15-20% في الفئة المتوسطة. تأتي أجور العاملين والمرافق والإصلاحات وعمولة المنصة عادة فوق ذلك، فقارن أساس الأتعاب قبل النسبة.

هل يجب أن أستعين بشركة إدارة لفيلا في بالي؟

لا يلزمك قانون بذلك. لكن التأجير المرخص يحتاج NIB ودعمًا للضيوف وتنظيفاً وإصلاحات وإقرارات ضريبية، وكلها تُنجز على الجزيرة. إن كنت تقيم في الخارج، فإن مديراً أو شركة PT PMA لها فريقها يغطي هذا العمل. الإدارة الذاتية من الخارج هي الاستثناء.

كم مدة عقد إدارة الفيلا المعتاد؟

سته إلى اثني عشر شهراً هي المعتادة، والمدة الأولى الأقصر أفضل ما دمت تقيّم النتائج. وتتراوح مدة الإخطار لإنهاء العقد عادة بين 30 و90 يوماً، وتنشر شركة تشغيل كبيرة 60 يوماً. أضف الإنهاء لسبب حق تخرج إذا تراجعت المعايير.

هل أستطيع الإقامة في فيلتي ضمن عقد إدارة؟

نعم، إن سمح العقد. اكتب عدد ليالي المالك، وكم قبل الموعد يجب حجزها، وهل تُستثنى تواريخ الذروة. تكلفك إقامات المالك دخلاً إيجارياً، فحدد العدد قبل التوقيع وتأكد أن الكشف يُظهرها.

ماذا يحدث إذا لم تكن لدى مديري رخصة؟

يمكن للمنصات حذف فيلتك. قالت الوزارة إن الحذف قد يبدأ من 1 أغسطس 2026. الحذف لا يتضمن غرامة، لكن الحجوزات تتوقف حتى يكمل المشغل الترخيص. ويستطيع المشغل الذي ينهي أوراقه العودة إلى المنصات. اطلب رقم NIB قبل التوقيع.

من أين نعرف ذلك

نطاقات العمولة من أدلة منشورة في 2026: Global Investments (18–25%، يونيو 2026)، ومقارنة مشغلين في سبتمبر 2026 (10–20%)، وOwn Property Abroad (10–30%، آخر تحديث مايو 2026). رأينا في الفئة المتوسطة، 15–20%، يأتي من عقود راجعناها. قائمة الفحص والإشارات التحذيرية مقتبسة من Global Investments، يونيو 2026، ومراجعة على ممارستنا. وحقائق الترخيص من تصريحات وزارة السياحة التي نقلتها TTG Asia وAntara وBisnis Indonesia في يونيو 2026. وقواعد اللغة من قانون اللغة (24/2009) ولائحته التنفيذية 63/2019 Perpres كما شرحتها ABNR وHBT Law. رسم Airbnb من Hostfully، سبتمبر 2025. مقالات مقارنة المشغلين يكتبها المشغلون أنفسهم، فنستخدمها لما تذكره عن العقود لا للترتيب. كشف المالك توضيح منا بمدخلات اخترناها. وحُول مثال سقف الإنفاق إلى الربوية بسعر صرف موقعنا. لا نقيم شركات الإدارة ولا نسميها. هذه ليست استشارة قانونية.

— Global Investments، دليل العثور على مدير عقار في بالي، آخر تحديث 13 يونيو 2026

— Own Property Abroad، شركات إدارة الفلل في بالي، آخر تحديث مايو 2026

— مقارنة في سبتمبر 2026 بين مشغلي إدارة الفلل في بالي، مع نماذج الألعاب ونطاق الخدمة

— Bukit Vista، سياسة إنهاء العقد، 12 ديسمبر 2025

— TTG Asia، إندونيسيا تستهدف إعلانات الإقامة قصيرة الأمد غير المرخصة، 3 يونيو 2026

— Permenpar 6/2025، معايير الأنشطة السياحية

— القانون رقم 24 لعام 2009 بشأن العلم واللغة والشعار والنشيد الوطني، المادة 31

— اللائحة الرئاسية رقم 63 لعام 2019 بشأن استخدام اللغة الإندونيسية، المادة 26

— ABNR، اللائحة الرئاسية بشأن قانون اللغة، 11 أكتوبر 2019

— HBT Law، اشتراطات اللغة الإندونيسية في العقود، نوفمبر 2019

— Hostfully، تبسيط تسعير Airbnb، 25 سبتمبر 2025

— قانون HKPD (1/2022)، الضرائب المحلية

— مراجعات عقود Rise Real Bali ونموذج العائد، 2023–2026

Rise Real Bali وكالة عقارية في بالي. نكتب من الصفقات التي ننجزها ومن البيانات العامة، ونذكر مصادرنا.

إخلاء المسؤولية

هذا الدليل لأغراض إعلامية فقط. ليس عرضاً، ولا استشارة استثمارية شخصية، ولا وعداً بدخل. أرقام العائد تقديرات من عندنا بافتراضات مذكورة في النص؛ والنتيجة الفعلية تعتمد على السوق والإدارة والموسمية وتغير الأنظمة. الأسعار والمخططات والشروط قابلة للتغيير من دون إشعار، وليست جزءاً من أي عقد. قبل دفع أي دفعة حجز، راجع المستندات وهيكل الملكية والعبء الضريبي مع محامٍ ومستشار ضريبي إندونيسيّين. الأسعار بالروبية الإندونيسية (IDR، Rp)، بحسب القانون رقم 7 لسنة 2011 بشأن العملة ولائحة بنك إندونيسيا رقم PBI/2015/17/3 (المادة 11). إخلاء المسؤولية كاملاً: <https://riserealbali.com/ar/legal/disclaimer>

لديك أسئلة عن هذا الدليل؟

راسلنا عبر واتساب: +62 895 7032 66474 · wa.me/62895703266474

هذا الدليل على الموقع: [/riserealbali.com/ar/guides/bali-villa-management-company](https://riserealbali.com/ar/guides/bali-villa-management-company)