



عقدت لجنة التشييد بجمعية رجال الأعمال المصريين لقاء إلكتروني Zoom Meeting ، برئاسة المهندس / فتح الله فوزي - نائب رئيس مجلس الإدارة ورئيس لجنة التشييد بالجمعية، كما شارك في هذا اللقاء عدد من السادة أعضاء الجمعية وممثلي مجتمع الاعمال من كبار العاملين بقطاع التطوير العقاري في مصر، كالتالي:

- المهندس / مجد الدين المنزلاوي - عضو مجلس الإدارة ورئيس لجنة الصناعة والبحث العلمي
- المهندس / علاء فكري - نائب رئيس لجنة التشييد
- الدكتور / أحمد شلبي - عضو الجمعية
- المهندس / أحمد المصري - عضو الجمعية
- المهندس / عادل لطفي - عضو الجمعية
- المهندس / عمرو القاضي - عضو الجمعية
- المهندس / فهمي الغزالي - عضو الجمعية
- المهندس / هشام شكري - عضو الجمعية

وذلك في تمام الساعة العاشرة صباحاً يوم الإثنين الموافق 28 يونيو 2021، بهدف فتح باب الحوار والمناقشة حول :

ملاحظات المطورين العقاريين لتعديل مواد قانون البناء

(باب الحفاظ علي الثروة العقارية) الفصل الأول "تنظيم اتحاد الشاغلين"

بدأ اللقاء بكلمة المهندس / فتح الله فوزي – نائب رئيس مجلس الإدارة ورئيس اللجنة، وقد رحب سيادته بكافة الحضور ، مؤكداً على ان ملف تنظيم اتحاد الشاغلين يتطلب فكر مشترك بين المطورين والشاغلين لتوحيد الفكر بين حق المطور وحق الشاغل.

ثم أكد سيادته على أهمية طرح وجهات النظر المختلفة حول حق الادارة للشاغلين أو للمطور، وذلك من خلال وضع الملاحظات على قانون البناء الجاري تعديله حالياً، وموافاة الجمعية بها في اقرب فرصة، كما أكد سيادته أن من وجهة نظره يرى أهمية ضمان آلية سريعة لتحصيل العجز في مصروفات الادارة من الشاغل سواء بالحجز او فصل الخدمات عن الوحدة.

ثم تم فتح باب الحوار والمناقشة للسادة الحضور، حيث تم إستعراض أهم النقاط التالية:

- تم التأكيد على ضرورة وجود فكر مستدام لتقديم خدمات الإدارة والصيانة للتجمعات السكنية (الكومباوند) بعيداً عن المطورين او الشاغلين، وذلك للحفاظ على الثروة العقارية التي يمتد عمرها بين 50 إلى 100 عام، وهنا تم التأكيد على ضرورة وجود قائمة معتمدة من وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية وذلك لشركات الإدارة المتخصصة مع الزام المطور بالتعامل مع اي من هذه الشركات لضمان فكرة الإستدامة وعدم تأثر الخدمات المقدمة سواء بغياب المطور او الشاغل.
- تم التأكيد على ضرورة وضع معادلة حسابية عادلة لحساب فروق الصيانة بين الشقق والفيلات، حيث أن معدل إستهلاك البنية التحتية من قبل العمارات (عدد كبير من السكان) أكبر من الفيلات (التي تقتصر على اسرة واحدة فقط)، لذا يجب حساب تكاليف الصيانة بناءً على إستهلاك البنية التحتية وليس المساحة فقط.
- تمت الإشارة إلى إمكانية وضع بند أو شرط ضمن العقود يتضمن وجود وديعة تحت حساب الادارة والصيانة على أن يتم الإستمرار مع شركة الادارة لحين الانتهاء من المشروع.
- تم التأكيد على ضرورة وجود آلية واضحة لطريقة وأوجه صرف اموال الوديعة الخاصة بإتحاد الشاغلين.
- تم التأكيد على ضرورة وجود اليات فورية وحاسمة لحل إشكاليات إتحادات الشاغلين، لضمان سداد مصروفات الصيانة بشكل مستدام ، نظراً لأن اللجوء للقضاء لحل تلك الأمور يستغرق فترات طويلة تمتد إلى 3 سنوات إضافة إلى طول الإجراءات ، كما يجب توقيع غرامة كبيرة تحفز على السداد ، حيث أن الغرامة المنصوص عليها بالقانون والمقدرة بـ 100 جنية تعتبر ضئيلة جداً نسبة للمصروفات المطلوبة وبالتالي فهي غير محفزة للساكن ليقوم بدفع ما عليه من مستحقات والإلتزام بها.

- تمت الإشارة إلى صعوبة القواعد المنظمة لعقد الجمعية العمومية بالقانون، والتي تنص على حضور كافة أعضاء الإتحاد أو الأغلبية المطلقة منهم، فمن الصعب جمع كافة الملاك لعقد الجمعية العمومية وخاصة بالنسبة للكومباوند المصيفي.
- تم التأكيد على ضرورة إعادة النظر في عدم دستورية قطع المرافق من قبل المطور عن الشاغلين غير الملتزمين بمصاريف الصيانة، حيث يجب تطبيق نفس الطرق المتبعة في هذا الشأن حينما تتعامل شركات المياه والكهرباء مع الشاغلين بشكل مباشر.
- تم التأكيد على أن فترة الثلاث سنوات لإدارة إتحاد الشاغلين تعتبر فترة قصيرة جدا ويجب إعادة النظر في إطالة تلك المدة بحيث تتسم الإدارة بنوع من الإستقرار.

• بالنسبة للمادة 72 من القانون، تم إقتراح التعديلات التالية:

- يتم إنشاء اتحاد شاغلين فور إدخال الكهرباء العمومية وإشغال **60% بدلاً من 40%** من إجمالي وحدات التجمع السكني أو من المرحلة الأولى منه في حالة تعدد مراحل التنفيذ طبقاً للمخطط المعتمد.
- تكون مدة إدارة المطور بعد اتمام هذه النسبة لمدة خمس سنوات الا في حالة اعتذاره ويلزم اتحاد الشاغلين التعاقد مع المطور العقاري او شركة ادارة متخصصة ومسجلة في الجهاز او الوحدة المحلية لادارة التجمع السكني وجمع الاموال اللازمة للصيانة على تكاليف الادارة والصيانة والاحلال والتجديد بعد مدة الخمس سنوات
- يتم انشاء شركات متخصصة في الادارة والتشغيل والصيانة للعقارات المجمعة وتسجل هذه الشركات بنطاق جغرافي محدد من خلال الأجهزة أو الوحدات المحلية ويكون تعاقد اتحاد الشاغلين مع أحد هذه الشركات المرخص لها بالعمل داخل النطاق الجغرافي لها
- **بالنسبة للمادة 73 من القانون**، تم الإقتراح بأن حق اتخاذ اجراءات الحجز الإداري على العقارات والمنقولات لسداد ما تكبدته من نفقات عن الشاغلين ، ينتقل من الجهة الإدارية الى المطور العقاري طوال فترة ادارته للمجتمع ثم الى مجلس ادارة اتحاد الشاغلين بعد ذلك اذا تم التعاقد مع شركة للادارة غير المطور العقاري الأصلي .

وفي نهاية اللقاء: تم التأكيد على كافة الحضور بوضع كافة ملاحظاتهم على القانون و التي يرون ضرورة وضعها بالإعتبار، وإدراجها بالجدول الخاص بالقانون، ثم موافاة الجمعية بها حتى يتسنى تجميعها وإرسالها لوزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية.

ثم قام المهندس / فتح الله فوزي بتوجيه الشكر لكافة السادة الحضور على حسن المشاركة الفعالة خلال اللقاء