

محضر مائدة مستديرة (إلكترونية) Zoom Webinar  
نظمتها لجنة التشييد بالتعاون مع انفيستجيت  
مع: وكيل أول وزارة الإسكان ورئيس قطاع الإسكان والمرافق  
الإثنين 14 يونيو 2021

**EBA**  
Egyptian Businessmen's Association  
جمعية رجال الأعمال المصريين



\*\* للإطلاع على الفيديو الخاص باللقاء يرجى زيارة الرابط :

<https://www.youtube.com/watch?v=r9YGJdePalk>

عقدت لجنة التشييد بجمعية رجال الأعمال المصريين بالتعاون والتنسيق مع إنفيستجيت مائدة مستديرة إلكترونية Zoom Webinar ، برئاسة المهندس / فتح الله فوزي - نائب رئيس مجلس الإدارة ورئيس لجنة التشييد بالجمعية، وذلك بحضور المهندسة / نفيسة هاشم - وكيل أول وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية ورئيس قطاع الإسكان والمرافق، كما شارك في هذه المائدة عدد من ممثلي مجتمع الاعمال من كبار المتخصصين البارزين في قطاع التطوير العقاري المصري، وذلك في تمام الساعة الثانية ظهراً يوم الإثنين الموافق 14 يونيو 2021، بهدف فتح باب الحوار والمناقشة حول :

**مقترحات تعديل قانون اتحاد الشاغليين**

**(الحفاظ على الثروة العقارية)**

## **بدأ اللقاء بكلمة المهندس / فتح الله فوزي - نائب رئيس مجلس الإدارة ورئيس لجنة التشييد**

**بالجمعية،** وقد رحب سيادته بالمهندسة / نفييسة هاشم - وكيل أول وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية ورئيس قطاع الإسكان والمرافق، كما رحب بالسادة الحضور، ثم أشار سيادته إلى وجود قصور كبير بقانون اتحاد الشاغلين حيث أنه لا يحقق اهداف الثروة العقارية في مصر، كما أشار إلى انتشار غياب الصيانة للثروة العقارية في مصر نظراً لعدم وجود قانون حاكم لهذا الأمر، مما يؤثر على المظهر العام ويؤدي لإهدار تلك الثروة.

ثم أكد سيادته على عدم وجود آليه للجان تحصيل المصروفات الخاصة بالصيانة، وبالتالي عدم وجود إي إلزام من اتحادات الملاك لإجبار السكان على دفع تلك المصروفات، كما أن الغرامة المنصوص عليها بالقانون والمقدرة بـ 100 جنية تعتبر ضئيلة جداً نسبة للمصروفات المطلوبة وبالتالي فهي غير محفزة للسكان ليقوم بدفع ما عليه من مستحقات والإلتزام بها.

كما أشار سيادته إلى عدم ملائمة القانون لما شهده قطاع التشييد والبناء من تطور خلال الفترة الأخيرة، حيث كان القانون يستهدف العمارات المستقلة، بينما نجد ان التجمعات السكنية والكومباوند تواجه العديد من المشاكل، مشيراً أنه بالنسبة للمشروعات الكبيرة والتي تتضمن 1000 وحدة على الأقل، لا يتناسب هذا الكم مع ما ورد بالقانون بتشكيل مجلس ادارة اتحاد الملاك من خلال 4 أفراد فقط.

ثم أكد سيادته ان مجتمع الاعمال يأمل ان يتم تعديل القانون بالشكل الذي يساهم في الحفاظ على الثروة العقارية وعدم اهدارها، ثم قام سيادته بفتح باب المناقشة للإستماع إلى التعديلات المقترحة من الوزارة أولاً ثم إستعراض وجهة نظر المطورين فيما يخص الثروة العقارية والحفاظ عليها من خلال آليات واضحة للصيانة.

## **ثم قامت المهندس/ نفييسة هاشم - وكيل أول وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية ورئيس**

**قطاع الإسكان والمرافق،** بإلقاء كلمتها وقد أكدت سيادتها أنه تم عقد عدة جلسات حول تعديلات قانون اتحاد الشاغلين لبلورة أبرز الإشكاليات وإيجاد حلولاً فعالة لها"، موضحةً أن هذه التعديلات لم تصدر بعد، كما أن هناك العديد من المفاوضات الجارية مع لجنة الإسكان بمجلس النواب المصري. ثم أشارت سيادتها إلى أن هذه التعديلات تضمنت أبرز المشكلات التي تواجه اتحادات الشاغلين والمطورين العقاريين، والتي تلخص في النقاط التالية:

- في أول 3 سنوات من إنشاء الاتحاد يتولى المطور العقاري الإدارة بشرط (إشغال 40% وإدخال الكهرباء)، وبعد انتهاء هذه المدة تنعقد الجمعية العمومية لانتخاب مجلس الإدارة سواء المطور أو اتحاد الشاغلين.
- ينص القانون على أنه فيما يتعلق بالتجمع السكني المتكامل يجب أن تنشئ شركة للإدارة والصيانة، مما يعد مشكلة للتجمعات السكنية غير المتكاملة مثل مارينا على سبيل المثال،

لذلك أشارت التعديلات إلى أن التجمعات السكنية المتكاملة أو غير المتكاملة يجب أن تتعاقد مع شركة للإدارة والصيانة وليس إنشاء شركة.

- بند الإنابة لرئيس مجلس الإدارة يجب أن يكون لشخص واحد فقط.
- وفيما يخص الجهة الإدارية، فقد حيد قانون اتحاد الشاغلين الجهة الإدارية، كما أنها لم يكن لها دوراً، لذا تم اقتراح أن تكون جهة محايدة ليس لها صوت في كل ما يتعلق بالإدارة.
- من ضمن التعديلات، التي تبناها الدكتور مصطفى مدبولي، خلال فترة توليه وزارة الإسكان، بهدف القضاء على الصراعات، هي إحتكام اتحاد الشاغلين إلى بنود التعاقد بين المطور والشاغل، بحيث يكون هناك بنوداً تنص على كل ما يخص الإدارة والصيانة بدون تدخل من الدولة.

### وقد تم فتح باب الحوار والمناقشة للسادة الحضور حيث تم تناول النقاط التالية:

#### ➤ المهندس / هشام شكري – عضو الجمعية

أكد سيادته على أن مشكلة قانون اتحاد الشاغلين تكمن في أنه تم إصداره قبل ظهور التجمعات السكنية، بمعنى أدق فهو يتعلق بالعمارات السكنية، لأن التجمعات السكنية أو السياحية تشمل أعداداً أكبر، لذلك هناك المزيد من المعوقات التي تحول دون تطبيقه، ذلك إلى جانب أن انتخابات اتحاد الشاغلين تُبرز محترفي الانتخابات وليس الأصلح للإدارة.

كما أكد سيادته إتفاقه مع التعديل المتعلق بأن يسند للمطور العقاري إدارة التجمع السكني، بناءً على بنود التعاقد، نظراً لأن المطور هو الأصلح للإدارة لأنه سيكون حريصاً على تاريخ وصورة مشروعاته، مضيفاً أن المطور يجب أن يدير أول 3-5 سنوات، دون أن يرأس اتحاد الشاغلين، وبعد انقضاء هذه المدة إذا طالب أكثر من 50% من الشاغلين بعدم إدارة المطور العقاري للمشروع، يتم تأسيس اتحاد شاغلين. وفيما يتعلق بالرقابة على أموال اتحاد الشاغلين، أوضح سيادته أنه يجب إلزام المطور بتطبيق مبدأ الشفافية، من خلال توفير محاسب قانوني أو إنشاء كيان له صلاحية رقابة ومراجعة كيفية إنفاق هذه الأموال.

#### ➤ المهندس / وليد مختار – عضو الجمعية

أكد سيادته إنه يجب إيضاح الصلاحيات للمسئول عن إدارة التجمعات السكنية سواء كان المطور أو اتحاد الشاغلين، حيث أن إدارة الاتحاد تتعلق بإدارة كل ما يخص اتحاد الشاغلين، ولكن إدارة الصيانة يجب إسنادها لشركات متخصصة، لضمان خفض التكاليف وجودة الخدمات التي من شأنها تحديد القيمة السوقية للعقار.

كما أشار سيادته إلى أهمية تنويع العوائد المادية لإتحاد الشاغلين، نظراً لأن قيمة وديعة الصيانة مع مرور الوقت ونتيجة التضخم، تكون غير كافية للإنفاق على أعمال الصيانة، كما أكد سيادته على أهمية توفير صلاحيات تنوع الدخل، من خلال تحويل الوديعة لأصل يمكن شراءه داخل المشروع، ويصبح هذا الدخل

عائد أساسي أو إضافي للإنفاق على المشروع، مؤكداً أنه يجب إسناد إدارة التجمع السكني للمطور العقاري خاصةً في البداية، لأنه أكثر اهتماماً بالمشروع مما سيساعده في تسويق باقي أعماله في المستقبل. كما أشار سيادته أن هناك أعمال إحلال ورفع كفاءة للبنية التحتية بخلاف عمليات الصيانة بالمشروعات، لذلك فهي تحتاج المزيد من الأموال.

ثم أشار سيادته إلى أن أحد الأدوات الهامة التي يمكن استخدامها في تطبيق العقوبات على المتخلفين عن سداد الالتزامات المالية من الشاغلين، هي فرض قيوداً عليهم عن طريق التحكم في الخدمات التكنولوجية في التجمعات السكنية التي تشمل الوحدات الذكية، وليس قطع المرافق فقط.

### ➤ الدكتور / أحمد شلبي - عضو الجمعية

أكد سيادته على إتفاقه مع رؤية المهندس / وليد مختار ، حيث أن المطور العقاري هو الأجدر على إدارة المشروع لأي مدة زمنية طالما أنه يدير المشروع بكفاءة عالية، على أن يتم ذلك ضمن بنود التعاقد، بالإضافة إلى أنه لا بد من إتاحة الفرصة للمطور أو اتحاد الشاغلين لاستخدام وديعة الصيانة بطريقة استثمارية بما يحقق عائداً للمشروع مع أهمية وجود محاسب قانوني.

**الرد:** هنا تم التأكيد من قبل المهندسة / نفيسة هاشم فيما يخص استثمار موارد اتحاد الشاغلين، بأن

المادة 85 من القانون تنص على إتاحة الفرص الاستثمارية من خلال استثمار الموارد سواء عن طريق وحدات داخل المشروع أو مبنى خدمي أو الإعلانات أو غيرها، خاصة في ظل تغير الأسعار. ثم أكد سيادته على أهمية قانون اتحاد الشاغلين للحفاظ على مستقبل الثروة العقارية في مصر، لذلك يجب توفير آلية مستدامة لضمان تطبيق هذا القانون.

ثم اقترح سيادته أن يكون هناك شركات صيانة مسجلة بوزارة الإسكان، على أن يتم إلزام المطور أو اتحاد الشاغلين بالتعامل مع تلك الشركات، علاوةً على ذلك، ستوفر هذه الشركات المزيد من فرص العمل، مشيراً إلى أهمية إعادة النظر في طريقة حساب فروق الصيانة بين الفيلات والوحدات السكنية، التي يتم تحديدها وفقاً للمساحة.

### ➤ المهندس / ياسر إبراهيم - عضو الجمعية

تسائل سيادته حول الشق السياحي في المنتجعات السياحية التابعة للهيئة العامة للتنمية السياحية، فهناك بعض المشروعات التي تضم إسكان سياحي إلى جانب الفنادق، فهل يطبق هذا القانون على الإسكان السياحي؟

**الرد:** أكدت المهندسة / نفيسة هاشم إن الوحدات السياحية لم يتم استثناءها من قانون اتحاد

الشاغلين ولا يوجد أي تعديلات عليها.

### ➤ المهندس / كريم أكرم، أحد الحاضرين

إقترح سيادته أنه من أجل التغلب على مشكلة تحصيل الالتزامات المالية، يجب أن يكون هناك محكمة خاصة لاتحاد الشاغلين لإلزام الأشخاص المتخلفة عن السداد، فضلاً عن تطبيق حظر البيع على هذه الوحدات

**الرد** أكدت المهندسة / نفيسة هاشم على تأييدها لهذا المقترح، كما أكدت على إمكانية مطالبة وزارة العدل بأن يكون هناك محكمة متخصصة لقضايا مخالفات البناء واتحاد الشاغلين، لضمان سرعة الأحكام. **➤ الدكتور / خالد عبد الله - رئيس مجلس إدارة شركة «ليتل فينس» العين السخنة** أكد سيادته أنه يجب على المطور العقاري أن يدير مشروعات القرى السياحية بالساحل الشمالي بشفافية دون تغول على حق الملاك أو الشاغلين، وإطلاعهم على كل ما يخص الوديعة المالية.

**كما تم الرد من قبل المهندسة / نفيسة هاشم، على بعض الإستفسارات التي وردت خلال اللقاء وذلك**

### **على النحو التالي:**

- الاستفسارات حول عدم دستورية قطع المرافق، أكدت سيادتها إنه غير دستوري قطع المرافق عن الشاغلين المتخلفين عن سداد الالتزامات المالية، إذا كانت هذه المرافق توفرها الدولة، ولكن إذا كانت هذه المرافق مملوكة للمطور العقاري سواء محطات تحلية المياه أو محطات الطاقة الشمسية أو غيرها، فمن حق المطور قطع المرافق عن المتخلفين عن السداد.
- الاستفسارات حول مدى قانونية عقد اجتماعات الجمعية العمومية إلكترونياً، خاصة في ظل تطبيق الإجراءات الاحترازية في الفترة الحالية، وأكدت سيادتها أن هذا يتفق مع القانون الذي ينص على أنه يجب انعقاد الجمعية العمومية مرة في العام.

**وفي نهاية اللقاء قام المهندس / فتح الله فوزي - نائب رئيس مجلس الإدارة ورئيس لجنة التشييد بالجمعية، بتوجيه الشكر للمهندسة / نفيسة هاشم - وكيل أول وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية ورئيس قطاع الإسكان والمرافق وشكر كافة السادة الحضور على حسن المشاركة الفعالة، كما تم التأكيد على أن تقوم المهندسة / نفيسة هاشم بعرض كافة المقترحات التي تم تناولها خلال اللقاء على وزارة الإسكان بغرض وضعها بالإعتبار عند إصدار القانون في شكله النهائي.**