

دليل إنشاء وتنظيم اتحاد الشاغلين

تعريف اتحاد الشاغلين : ميثاق عمل يحدد التزامات الشاغلين وحقوقهم وواجباتهم وكيفية عمل الاتحاد والجمعية العمومية ومجلس الإدارة
عضو اتحاد الشاغلين : كل من يشغل وحدة في العقار سواء كان الإشغال (ملكية - حق انتفاع - إيجار) أو يحوزها بموجب سند قانوني سواء كان
شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً . كما يعتبر عضواً باتحاد الشاغلين مالك العقار كله أو بعضه ولو لم يكن من الشاغلين
ولاتكسب عضوية الاتحاد وضماً قانونياً بالنسبة للوحدة
مهام اتحاد الشاغلين : الحفاظ علي سلامة العقار وصيانتته وترميمه وتدعيمه وتوفير الخدمات المطلوبة له

(التزامات الجهة الإدارية تجاه اتحاد الشاغلين)

يحدد رئيس الجهة الإدارية مقر الإدارة المختصة بشئون اتحاد
الشاغلين .
وتتولي الإدارة المختصة المهام التالية :-

- (١) حصر العقارات والمجمعات السكنية بنطاق الجهة الإدارية التي تستوجب تكوين اتحاد شاغلين لها.
- (٢) حصر اتحادات الملاك القائمة لتوفيق أوضاعها.
- (٣) إخطار شاغلي العقارات الخاضعة لهذا النظام في خلال ثلاثة أشهر من صدور اللائحة ونظام اتحاد الشاغلين.
- (٤) قيد العقارات الخاضعة للنظام بسجلات خاصة.
- (٥) تحديث البيانات الخاصة بالعقار وأعضاء الاتحاد ومتابعة قيام الاتحاد بالتزاماته.
- (٦) فحص الشكاوى والتظلمات وابداء الرأي بشأنها وإبلاغ الاتحاد بها.
- (٧) تعيين لجنة مؤقتة للإدارة تتولي مهام اتحاد الشاغلين في حالة عدم إنشاء اتحاد شاغلين للعقار .
- (٨) تعيين رئيس اتحاد من غير الشاغلين في حالة رفض المالك رئاسة الاتحاد وتعذر علي الجمعية العمومية تعيين رئيس.

اختصاصات ومهام مجلس إدارة اتحاد الشاغلين

- الدعوة إلى عقد اجتماعات الجمعية العمومية.
- مباشرة إجراءات قيد الاتحاد في السجلات الخاصة بالوحدات المحلية.
- إخطار الوحدة المحلية بما يطرأ من تعديل علي البيانات الخاصة بالعضوية.
- إدارة وتصريف شئون الاتحاد وتمثيله أمام القضاء والجهات الحكومية.
- تحصيل الالتزامات المالية التي تقرها الجمعية العمومية للاتحاد.
- اعداد الموازنة التقديرية والحساب الختامي وعرضهما علي الجمعية العمومية.
- إجراء الإصلاحات الداخلية للوحدة علي نفقة الشاغل في حال تراخيه عن تنفيذ هذه الإصلاحات بعد استصدار إذن بالدخول من قاضي الأمور الوقتية بالمحكمة الكائن بدانرتها العقار

اختصاصات ومهام الجمعية العمومية لاتحاد الشاغلين

- انتخاب وعزل رئيس الاتحاد المنتخب وأعضاء مجلس إدارة.
- إقرار الموازنة التقديرية للاتحاد.
- تحديد الاشتراكات والالتزامات المالية للشاغلين.
- التصديق علي الحساب الختامي للاتحاد.
- الموافقة علي الأعمال المطلوب تنفيذها بالعقار.
- اتخاذ القرارات والإجراءات اللازمة للمحافظة علي نظامه الأجزاء المشتركة للعقار
- النظر في الشكاوى والتظلمات التي تقدم لذوى الشأن.
- العمل علي فض المنازعات التي تنشأ بين الأعضاء بسبب يتعلق باستخدام العقار

نطاق السريان

لايسرى نظام اتحاد الشاغلين
على

١- العقارات المبنية التي تكون عدد وحداتها أقل من خمس وحدات

٢- المباني المستعملة إدارياً بالكامل لجهات حكومية

٣--المنشآت الخاضعة لأحكام القانون رقم ٧٣/١ في شأن المنشآت الفندقية

٤- المساكن المملوكة لشخص اعتباري والمخصصة باكملها لسكن العاملين

٥- المساكن التي تشغل بتصاريح أشغال مؤقتة للطوارئ والضرورة

٦- العقارات الخاضعة بكامل وحداتها للقانون رقم ٩٦/٤ بشأن سريان احكام القانون المدني

يسرى نظام اتحاد الشاغلين على

المباني والمنشآت في وحدات الإدارة المحلية والمجمعات العمرانية الجديدة و المباني المحددة بقرار من الوزير المختص ، ويشكل في الصور الآتية :

■ اتحاد شاغلين : - للعقارات المبنية التي لا تقل عدد الوحدات عن خمس وحدات
- المجمعات السكنية : (سكني - تجاري - إداري)
- مجموعة عقارات سكنية متجاورة بشرط ألا يقل مجموع عدد وحداتها عن خمس وحدات مثل (الكميوند)

توفيق أوضاع : - اتحادات الملاك القائمة للعقارات خلال عام من صدور نظام اتحاد الشاغلين
- التجمعات السكنية القائمة التي سبق وضع نظام صيانة بها فور صدور اللائحة والنظام

اتحاد تنسيقي : يجوز تكوينه من عدة اتحادات قائمة للتنسيق في المسائل المشتركة

شركة صيانة : تلتزم التجمعات السكنية المتكاملة والمكونة من مجاورة أو أكثر بإنشاء شركة أو أكثر للإدارة والصيانة

اتحاد الشاغلين

مجلس الإدارة

تشكيله

في حالة كون عدد أعضاء الجمعية العمومية للاتحاد يجاوز سبعة أعضاء

- رئيس الاتحاد
- نائب الرئيس
- أمين الصندوق
- عضو

(١) يكون مالك العقار وإذا تعدد ملك العقار فمجلس اختيار رئيس للاتحاد من بينهم .
(٢) وفي حالة رفض المالك رئاسة الاتحاد تنتخب الجمعية العمومية رئيساً للاتحاد من بين الأعضاء غير المالك .
(٣) إذا تعذر علي الجمعية تعيين الرئيس تولت الوحدة المحلية المختصة تعيين من تراه من غير الشاغلين.

الجمعية العمومية

تشكل من كافة أعضاء الاتحاد

الجمعية التأسيسية للاتحاد

تتعد الجمعية العمومية التأسيسية للاتحاد بدعوة من المالك وفي حالة عدم قيامة بالدعوة خلال ١٥ يوماً من انتهاء مدة ٣ أشهر من تاريخ صدور اللائحة التنفيذية ونظام اتحاد الشاغلين يقوم أي من الشاغلين بالدعوة وتنتخب الجمعية العمومية من بين أعضاءها مجلس إدارة وذلك بالاقتراع السري المباشر وتكون مدة المجلس ٣ سنوات

إجراءات الدعوة

لحضور الجمعية العمومية

توجه الدعوة إلي جميع أعضاء الجمعية قبل الموعد بـ ١٥ يوماً موضحاً بها جدول الأعمال وتاريخ وموعد ومكان الاجتماع ويحدد ميعاد الاجتماع الثاني. يعلن عن الدعوة في لوحة إعلانات بمدخل العقار وتسلم الدعوة لأعضاء الاتحاد أو من يمثلهم.

التزامات شاغلي الوحدات
(أعضاء الاتحاد)

- يحتسب نصيب الوحدة في التصويت و الالتزامات المالية التي تقرها الجمعية العمومية بناء علي مسطح نصيب الوحدة من الأرض منسوباً إلي إجمالي مسطح الأرض علي أن يحتسب المتر المسطح للأشغال التجاري والإداري بضعف المتر المسطح للأشغال السكني ويرتبط علي عدم سداد الشاغل لهذه الالتزامات ما يرتبط علي عدم سداد الأخره من آثار قانونية.
- يتم اتخاذ جميع قرارات الجمعية العمومية بالاغلبية المطلقة طبقاً للائحة التي سبق احتسابها .
- إجراء الإصلاحات الداخلية للوحدة التي يشغلها.
- حضور اجتماعات الجمعية العمومية بشخصه وفي حاله اعتذاره عن عدم الحضور فعليه إبلاغ رئيس الاتحاد كتابه قبل موعد الاجتماع وله أن ينوب عنه في حضور اجتماعات الجمعية من يراه من أعضاء الجمعية العمومية ولا تكون الإلتابة إلا لعضو واحد فقط
- إخطار رئيس الاتحاد بمحل إقامته أو موطنه المختار في حالة عدم عدم إقامته في العقار .
- إذا تخلف الشاغل عن أداء اشتراك الصيانة أو الالتزامات المالية المقررة يعاقب الشاغل المخالف بالعقوبة المقررة بالمادة ١٠٩ من قانون البناء وهي غرامة شهرية لا تقل عن عشرة جنيهات ولا تجاوز مانه جنيهه تتعدد بعدد أشهر التخلف مع إلزامه بأداء الالتزامات المالية المقررة

موارد الاتحاد

- الاشترراكات والالتزامات المالية التي يؤديها الأعضاء وتقرها الجمعية العمومية .
- عائد استثمار موارد الاتحاد
- التبرعات التي يتلقاها الاتحاد من الأعضاء أو من غيرهم
- القروض التي تتاح للاتحاد