

2- مذكرة بشأن

اتحاد الشاغلين على مستوى القاطعات السكنية أكثر فعالية

إذا كان نظام اتحاد الملاك لم يؤت ثماره أو تحقيق الغرض منه الأمر الذى أدى إلى النظر فى إصدار قانون خاص باتحاد الشاغلين حتى يكون واجب التنفيذ ولما كان حجم المشكلة بصورتها المقترحة يفوق الامكانيات التنفيذية الأمر الذى قد يفرغ القانون من مضمونه. فانه يمكن تطوير اتحاد الشاغلين حتى يضم عددا أكبر من الوحدات السكنية المتوافرة فى عدد أكبر من المباني السكنية المتجانسة سواء كان ذلك على مستوى الشارع أو المجموعة السكنية أو البلوك السكنى تبعا لطبيعة النسيج العمرانى.

الأمر الذى سوف يساعد على ضم مجموعة أكبر من السكان المتعاونين على الارتقاء بالبيئة العمرانية لمساكنهم أو للحيز العمرانى الذى يقيمون فيه. وبذلك تتسع المسئولية الاجتماعية كما تزداد فرصة التعامل مع شركات خاصة بالصيانة تستطيع أن تقلل من الأعباء المالية المترتبة على الاستعانة بأفراد من الحرفيين فى أعمال الصيانة، كما تزيد من مستوى الأداء وانتظامه. وبهذا المفهوم يمكن تقسيم الأحياء أو المدن إلى قطاعات عمرانية تضم الشاغلين بدلا من التعامل مع كل عمارة على حدة بما أكثر من خمسة شاغلين. وبذلك تقل الأعباء الادارية والتنظيمية والمالية بالنسبة لكل شاغل.

وعليه يمكن توجيه موضوع إتحاد الشاغلين توجيهها آخر من حيث تكوينه ونظام عمله وإدارته وعلاقته بالوحدات المحلية فى الحى أو المدينة. وفى هذه الحالة يتساوى الاشتراك فى هذا الاتحاد بالنسبة للمساكن المؤجرة أو المملوكة. وتنحصر عضوية الاتحاد على الشاغلين سواء مستأجرين أو ملاكا لوحداتهم. وفى حالة وجود مالك لعقار مؤجر يتحدد نصيب المالك فى تمويل الاتحاد تبعا لعمر المبنى. فالمباني المنشأة قبل 196. يمكن إعفاء ملاكها من المساهمة فى تمويل الصيانة والمشاركة فى الاتحاد ويقع العبء كله على الشاغلين. أما ملاك العقارات التى أقيمت فى الفترة من عام 196. إلى عام 197.، فيساهم صاحب الملك فى الصيانة بقدر مساهمة أحد الشاغلين. وملاك العقارات التى أنشأت بين عامى 197. و 198. فتكون مشاركة صاحب العقار بربع تكاليف الصيانة أو المشاركة فى الاتحاد. هذا ويتم تنظيم المشاركة فى الأعباء المالية لتمويل الاتحاد التى تنقسم إلى قسمين، الأول: عبارة عن رسم إشتراك فى الاتحاد ويقدر بنسبة 5% من ثمن العقار المقدر وقت إشهار الاتحاد، والثانى المساهمة فى تكاليف الصيانة الفعلية للمبنى. سواء داخل الوحدة السكنية والتى لا تؤثر أو تتأثر بالصيانة

في الوحدات الاخرى، ففي هذه الحالة يتحمل الشاغل كل أعباء الصيانة. أما اذا كانت الصيانة عن أجزاء مشتركة للمصاعد أوالصرف الصحي أوالكهرباء أوالجانب الانشائي وغير ذلك تنقسم الأعباء على الشاغلين بالتساوى. وينشأ كل إتحد صندوقا خاصا بالصيانة في شكل وديعة تدعم باشتراك سنوى قدره إيجار شهر من القيمة الايجارية للوحدة السكنية.

يقوم مأمور الإتحد أو رئيسه بالتعاقد مع أحد الشركات الخاصة بصيانة المباني لاجراء الصيانة الدورية للعقار أو صيانة أجزاء منه في حالة الضرورة. ويتولى مأمور الإتحد إنشاء وحدة حسابات خاصة بالإتحد تتولى إجراءات التعاقد أو الاشراف على أعمال شركة الصيانة وتنظم اللائحة الداخلية للإتحد وأسلوب عقد الجمعية العمومية. وإنتخاب مأمور الإتحد ونائبه وكذلك وضع النظام المالى والادارى وعلاقات الإتحد بالادارة المحلية والاجراءات القانونية الخاصة بالعضوية والإلتزامات المالية والقانونية والادارية والمراقبة.

وأتحد الشاغلين على مستوى القطاع أو البلوك أو الحارة أو الشارع يمكن أن تشمل مسئولياته معالجة الجوانب المعمارية للمباني وإضفاء الطابع المعمارى المميز عليها وكذلك تنسيق الأرصفة أو الميادين أو الحدائق المشتركة إن وجدت. وبمعنى آخر يقوم مقام البلدية المحلية ولكن على نطاق صغير تتم فيه المشاركة الشعبية لمعالجة المشاكل المشتركة وبذلك تصبح للمدينة شخصيتها الحضارية المتجانسة.