

رئاسة الجمهورية
المجالس القومية المتخصصة
المجلس القومي للخدمات والتنمية الاجتماعية

التعاون الإسكاني

شعبة الإسكان والتعمير
الدورة ٢٠٠٢ ج٢

محظور النشر

هذا التقرير غير مصرح بنشره أو
إذاعته إلا بعد مناقشته وإقراره
من المجالس القومية المتخصصة
بصفة نهائية .

التعاون الإسكاني

التعاون قيمة اجتماعية أساسية ، عرفته المجتمعات على مر العصور ، لأنه نظام فطري يهدف إليه كل الأفراد والجمعيات ، ولهذا نجد له صورا متعددة في كل المجتمعات مهما اختلفت حضارتها من الحضارة والمدنية .
والحركة التعاونية لا تعتبر إقليمية مقصورة على منطقة معينة في العالم ، ولكن تشترك فيها كافة المذاهب الاقتصادية والاجتماعية المختلفة .

تطور التعاون الإسكاني في مصر :

بدأ التعاون الإسكاني في الأربعينات من هذا القرن ، وساهمت الدولة في حل مشكلات التمويل للإسكان التعاوني بدءا من ميزانية ١٩٥٤/٥٣ بمبلغ وقدره ٢.٥ مليون جنيه ، بقرض بفائدة ميسرة قدرها ٣٪ .
وفي عام ١٩٥٧ صدر أول قانون نظم إقراض الجمعيات التعاونية لبناء المساكن ، رقم ٣٢٠ لسنة ١٩٥٧ .

وأُسِّنت أول جمعية تعاونية للبناء والإسكان في مصر بتاريخ ١٧/١١/١٩٥١ ، وهي الجمعية التعاونية لبناء المساكن بالمعادي (الشماشرجى) .

وحتى عام ١٩٥٣ تم إنشاء ٢١ جمعية موزعة كالاتي : القاهرة ١٣ جمعية ، الجيزة ٤ جمعيات ، الشرفية جمعية واحدة ، الدقهلية جمعية واحدة ، دور سعيد جمعية واحدة ، أسيوط جمعية واحدة .
وأصبح عدد الجمعيات ١٨٦٢ جمعية حتى نهاية عام ١٩٩٨ .

الملكية التعاونية في الدستور :

يعتبر الإسكان التعاوني أحد الأركان الأساسية التي يقوم عليها حل مشكلة الإسكان ، لذلك تهتم الدولة بالإسكان التعاوني وتدعيم دوره ، مثلما يحدث في دول العالم التي تقدر هذا الدور وتدعمه ، حيث ينص الدستور في المادة (٢٨) منه على : « ترعى الدولة المنشآت التعاونية بكل صورها ، وتشجع الصناعات الحرفية بما يكفل تطوير الإنتاج وزيادة الدخل ، وتعمل الدولة على دعم الجمعيات التعاونية الزراعية وفق الأسس العلمية الحديثة » .

كما ينص في المادة (٢٩) منه على الآتي : « تخضع الملكية لرقابة الشعب وتحميها الدولة وهي ثلاثة أنواع : الملكية العامة ، والملكية التعاونية ، والملكية الخاصة » .
وتنص المادة (٣١) على الآتي : « الملكية التعاونية هي ملكية الجمعيات التعاونية ويكفل القانون رعايتها ، ويضمن لها الإدارة الذاتية » .

القوانين والقرارات التي تحكم التعاون الإسكاني :

صدر القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٨١ في شأن التعاون الإسكاني ، ونص في مادته الثانية على عدم سريان أحكام قانون الجمعيات التعاونية الصادر بالقانون رقم ٣١٧ لسنة ١٩٥٦ على وحدات التعاون الإسكاني والذي لم يشر إلى الجمعيات التعاونية في مجال الإسكان والتشييد ، إذ لم يكن في ذلك الوقت أزمة أو مشكلة في الإسكان نظراً لتوافر الوحدات السكنية المطلوبة واستثمار معظم الافراد أموالهم في البناء للحصول على عائد مناسب ، كما نص القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٨١ على عدم سريان قانون التعاون الاستهلاكي الصادر بالقانون رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٥ على وحدات التعاون الإسكاني .

كما صدر القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٨٢ الخاص بتوفيق أوضاع الجمعيات ، وصدرت عدة قرارات وزارية تعتبر في حكم اللوائح التنفيذية للقانون رقم ١٤ لسنة ١٩٨١ وأهمها :

- القرار الوزاري رقم ٦٩٣ لسنة ١٩٨١ ، والخاص بالنظام الداخلي للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان .

- القرار الوزاري رقم ٨٣٥ لسنة ١٩٨١ ، والخاص بالنظام الداخلي للاتحاد التعاوني الإسكاني المركزي ، والعدل بالقرار الوزاري رقم ١٤٩ لسنة ١٩٩٧ .

- القرار الوزاري رقم ٤٦ لسنة ١٩٨٢ بشأن قواعد العمل بالجمعيات التعاونية للبناء والإسكان ، رقم ٢٥٥ لسنة ١٩٨٢ .

- القرار الوزاري رقم ١٢٧ لسنة ١٩٨٢ بشأن النظام الداخلي للجمعية التعاونية المشتركة للبناء والإسكان ، والجمعية التعاونية الاتحادية للبناء والإسكان .

المبادئ الأساسية التي تحكم التعاون الإسكاني وأهداف الجمعية :

يتلخص عمل الجمعية وأهدافها في الحصول على أراض وإمدادها بالمرافق ، وإقامة الوحدات السكنية وتوزيع الأراضي على أعضاء الجمعية للقيام بالبناء عليها أو إنهاء المشروع بالجودة والتكلفة والتوقيت المطلوب ، والتخصيص لأعضاء الجمعية طبقاً للقوانين والقواعد المحددة لذلك ، كما تقوم بصيانتها .

والتعاون الإسكاني ، شأنه في ذلك شأن أي تنظيم تعاوني ، يقوم على عدد من المبادئ التعاونية أهمها :

- فتح باب العضوية : وهذا يعني أن من حق من يرغب في الانضمام لعضوية الجمعية أن ينضم إلى الجمعية

عضويتها ، وأن من حق من يرغب في أن ينهي عضويته بها أن ينسحب منها ، وذلك طبقاً لشروط خاصة تحقق الصالح العام ولا تتعارض مع القواعد القانونية .

- ديمقراطية الإدارة : والديمقراطية هنا لا تعني فقط المساواة في الحقوق بين الأعضاء ، وإنما يتعدى ذلك إلى أي أسلوب يقبله أعضاء الجمعية لاختيار ممثليها ، يكون موافقاً لمبدأ الديمقراطية .

- **الحياد السياسى والدينى** : بمعنى عدم التمييز بين الأعضاء بسبب اللون أو الجنس أو الميول السياسية أو العقائدية أو اتخاذ أى مواقف حزبية على المستوى القومى .

- **التعاون بين التعاونيين** : وهو ما يعنى وجوب التعاون بين المنظمات التعاونية المختلفة ، سواء على المستوى المحلى أو النطاق الوطنى أو العالمى .

دور الجمعيات التعاونية الاسكانية فى حل مشكلة الاسكان :

ظهرت أزمة الإسكان فى الستينات نتيجة تحول الأفراد عن استثمار أموالهم فى مجال الإسكان ، بسبب تشجيع الدولة للنشاط الصناعى والمد من الاستثمار فى الإسكان ، وقد دور بعض القوانين بتخفيض الاجارات مع ارتفاع أسعار البناء وانخفاض العائد من المباني ، الأمر الذى أدى إلى عدم تكافؤ الوحدات السكنية المتاحة مع الطلب المستمر عليها ، وتراكم العجز فى عدد هذه الوحدات ، وعدم القدرة على مواجهة هذه المشكلة خاصة وأن تكاليف إقامة الوحدات السكنية قد ارتفعت بصورة لا يتحملها الفرد العادى ، فضلا عن أن الدولة وحدها لا تتوافر لديها الاعتمادات الكافية لمواجهة هذا العجز المتراكم من سنوات سابقة فى عدد الوحدات السكنية . لذلك استلزم الأمر إيجاد حلول جذرية فى ذلك الوقت لعلاج مشكلة الإسكان ، والعمل على توفير الوحدات السكنية ، وخاصة للأسر الناشئة ولبن تنهار مساكنهم لقدمها ، ومن هذه الحاول قيام الجمعيات التعاونية للإسكان ببناء وحدات سكنية على أن تتولى الحكومة تدعيمها وتنظيمها ورعايتها حتى تؤدي رسالتها فى خدمة المواطنين أعضاء الجمعيات تمويلًا وتوفيرًا مستلزماتهم لبناء وحدات سكنية جماعية بتكاليف مناسبة - وعلى الرغم من ذلك فقد اتجهت جمعيات كثيرة فيما بعد وحتى الآن إلى بناء الشاليهات والفيلات ، مما يحد من إمكانية المساهمة الفعالة فى توفير المساكن الخاصة للأسر الناشئة ، وشباب الخريجين ، ولبن تنهار مساكنهم لقدمها .

وقد قامت ١٨٦٢ جمعية بتوفير ٣٠٧٤٥٣ وحدة سكنية والتي يشكل عدد أعضاؤها ٦٢٨١١٥ عضوا من عام ١٩٨١ حتى عام ١٩٩٨ - إنتفع بها حوالى ٢٨٤٥٦١ من أعضاء الجمعيات وذلك بنسبة ١٣٪ من مجموع ما قامت الدولة بتنفيذه من وحدات سكنية ، هذا بخلاف ما قدمت به الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان من إنشاء ٢٠٢٦٥٢ وحدة سكنية .

وحدات التعاون الإسكانى فى مصر :

- **الجمعيات التعاونية للبناء والاسكان** : وهى منظمات جماهيرية ديمقراطية تعمل على توفير المساكن لأعضائها ، وتوفير الخدمات اللازمة لتكامل البيئة السكنية ، وتعهده التجمع السكنى بالعناية والصيانة ، ويبلغ عددها ١٨٤٥ جمعية .

- الجمعيات التعاونية المشتركة للبناء والإسكان : وتتكون من جمعيتين تعاونيتين للبناء والإسكان ، أو

أكثر ، تشترك فى إقامة مشروع تعاونى واحد لصالح الجمعيات المساهمة فى الجمعية المشتركة ، ويصل عددها إلى ست جمعيات .

- الجمعيات التعاونية الاتحادية للبناء والإسكان : وتتكون من خمس جمعيات تعاونية للبناء والإسكان

على الأقل تقع فى دائرة محافظة واحدة ، ويبلغ عددها ١١ جمعية ، وتقوم بأداء الخدمات المختلفة للجمعيات المنتمية إليها وتباشر ما يفوضها به الاتحاد التعاونى المركزى من اختصاصات ، وعلى الأخص الآتى :

* إجراء الدراسات والإحصاءات اللازمة لحصر احتياجات الجمعيات المنتمية إليها ، سواء من الأراضى

أو مواد البناء .

* العمل على توفير احتياجات الجمعيات من أراضى البناء المملوكة للدولة أو القطاع العام ما أمكن ، أو

توفيرها من القطاع الخاص بأقل سعر ممكن ، وكذلك الحصول على مواد البناء ومستلزماته من مصادرها المباشرة بسعر الجملة .

* إقامة المصانع لإنتاج مواد البناء ، أو تصنيعها بأقل تكلفة ممكنة .

* تملك وسائل النقل اللازمة لنقل مواد البناء ، وأداء الخدمات .

* إمداد الجمعيات المنتمية إليها بالخبرات اللازمة ، وإنشاء مكاتب الرسم والتصميم والتنفيذ .

* تنفيذ مشروع مشترك أو أكثر لصالح الجمعيات المنتمية إليها .

* الاقتراض لتحقيق الأغراض سالفة الذكر وفقاً للقواعد التى يبينها النظام الداخلى وتضعها الجهة

الإدارية المختصة .

* استيراد ما يلزم لأداء أغراضها .

وتباشر الجمعية الاتحادية ما يفوضها به الاتحاد من اختصاصات .

- الاتحاد التعاونى الإسكانى المركزى : ويتولى - وفقاً للخطة التى يضعها الوزير المختص - معاونة

وحدات التعاون الإسكانى فى أداء رسالتها ، والإشراف على مباشرتها لها أو الرقابة الشعبية عليها وذلك

- وفقاً للقانون - كما يلى :

أولاً : اقتراح السياسة العامة للتعاون الإسكانى ، والتنسيق بين نشاط التعاونى الإسكانى وسائر أوجه

النشاط التعاونى الأخرى وذلك بالاشتراك مع الجهة الإدارية المختصة .

ثانياً : جمع البيانات والمعلومات وإعداد الإحصائيات الخاصة بالتعاون الإسكانى بالاشتراك مع الجهة

الإدارية المختصة ، واستخلاص النتائج وإجراء البحوث والدراسات فى هذا المجال .

ثالثاً : نشر الثقافة التعاونية ، ودعم التعليم التعاوني ، وتنمية الوعي التعاوني في مجال الإسكان - عن

طريق :

- نشر الحركة التعاونية ودعمها ، وإعداد القيادات التعاونية الواعية المؤمنة بالتعاون وتشجيع ورعاية الدراسات العليا في مجال العمل الإسكاني .

- تبادل الخبرات التعاونية في المحيط العربي والإفريقي والدولي .

- عقد الصلات مع الحركات التعاونية المماثلة في الخارج .

- إصدار الصحف والنشرات الخاصة بكل ما يتصل بالنشاط التعاوني الإسكاني من وثائق وقرارات

ودراسات وبحوث .

- إنشاء وتملك وإدارة مراكز التدريب ، ودعم الأجهزة التي تقوم بذلك بالتنسيق مع الأجهزة المختصة ،

ووضع وتنفيذ خطط التدريب والثقافة التعاونية .

- عقد المؤتمر التعاوني لقطاع التعاون الإسكاني سنوياً ، وذلك طبقاً للقواعد والإجراءات التي يقرها

مجلس إدارة الاتحاد ولجنة المتخصصة ، ومتابعة تنفيذ توصياته ، والاشتراك في المؤتمرات والمنظمات

التعاونية الدولية .

رابعاً : حماية مصالح الوحدات النابعة له بجميع الوسائل ، ويشمل ذلك :

- تمثيل البنين التعاوني الإسكاني في الداخل والخارج ، والاشتراك في المنظمات التعاونية الدولية .

- الاشتراك مع الجهة الإدارية المختصة في إعداد اللوائح النموذجية المالية والإدارية والتنظيمية اللازمة

لحسن سير العمل بالوحدات التعاونية ، واعتمادها من الوزير المختص .

- تنمية العلاقات الخارجية في مجال التعاون الإسكاني مع الحركة التعاونية المماثلة في الخارج .

- توجيه الوحدات التعاونية وإرشادها الى النظم المحاسبية والمالية والإدارية المناسبة .

- تقديم المشورة الفنية التعاونية وإبداء الرأي القانوني ، وله في سبيل ذلك استطلاع رأى مجلس الدولة .

ويعتبر ما يصدر عن الاتحاد من إفتاء من قبيل التعليمات المشار إليها في المادة ٨٧/هـ من قانون التعاون

الإسكاني الصادر بالقانون رقم ١٤ لسنة ١٩٨١ .

- التوفيق والتحكيم بين الوحدات التعاونية ، وبين أي من تلك الوحدات وأعضائها وبينها وبين الغير .

خامساً : مراقبة انتظام وحسن سير العمل بالوحدات التعاونية التابعة له ، ويشمل ذلك : المراجعة الدورية

والسنوية لحسابات الوحدات وميزانياتها ، وتلقى صور محاضر جلسات مجالس إدارتها وجمعياتها العمومية

وما يصدر عنها من قرارات ، وفحص أعمالها ومتابعة نشاطها وذلك بالتنسيق مع الجهة الإدارية المختصة ،

والإلحاد في سبيل ذلك توجه الجمعيات للافهم ما ينكشف له من مخالفات لأحكام القانون، والقرارات
الوزارية الصادرة تنفيذا له، ويعتبر ما يصدر عنه في هذا الشأن من قبل التعليمات المنوه عنها في المادتين
٨٤، ٨٧/ هـ من قانون التعاون الإسكاني المشار إليه .

سادسا : تولى أعمال تصفية الوحدات التي تنتقضى أو تحل .

سابعاً : القيام منفرداً أو بالاشتراك مع الوحدات التعاونية التابعة له باستثمار أموالهم، إقامة
مشروعات من تطة بنشاط التعاون الإسكاني، بما لا يتعارض مع نشاط الجمعيات التعاونية الأساسية .

رقابة الدولة على وحدات التعاون الإسكاني :

تعد الجهة الإدارية المختصة بالنسبة للجمعيات هي الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان، وتتولى

الآتي :

- متابعة خطط الجمعيات التعاونية .

- التفتيش والتوجيه، ومراجعة القرارات الصادرة من وحدات التعاون الإسكاني، ولها بقرار مسبب أن

توقف ما يكون منها مخالفاً لأحكام القانون أو اللوائح الصادرة تنفيذا له .

- التحقيق مع أعضاء مجالس الإدارة والعاملين في الوحدات التعاونية .

- إسقاط العضوية من أعضاء مجالس إدارتها، البسعياء، في حالة وجود مخالفات،

- اقتراح حل مجلس إدارة الجمعية، وتشكيل مجلس إدارة مؤقت في حالة وجود مخالفات محددة نص

عليها القانون، وإعداد القرار الوزاري بذلك لاعتماده بعد موافقة الاتحاد .

- إيقاف عضو مجلس إدارة الجمعية عن العمل بعد موافقة الاتحاد .

- اقتراح حل الجمعية للأسباب التي يقررها القانون، وإعداد القرار الوزاري الخاص بذلك لاعتماده بعد

موافقة الاتحاد والمحافظة .

- فحص ميزانيات الجمعيات .

ويعد الوزير المختص بالإسكان هو الجهة الإدارية المختصة بالاتحاد التعاوني الإسكاني المركزي .

واعتبر القانون مؤسسي وأعضاء مجالس إدارات وحدات التعاون الإسكاني ومندوبي التصفية ومراجعي

الحسابات والمديرين والعاملين بها في حكم الموظفين العموميين . كما اعتبر أموال وحدات التعاون الإسكاني

في حكم الأموال العامة، واعتبر أوراق ومستندات وسجلات ودفاتر وأختام الوحدات التعاونية في حكم

الأوراق والمستندات والدفاتر والأختام الرسمية .

وتتمتع الملكية التعاونية طبقاً للقانون بكافة الضمانات المدنية والجنائية المقررة للملكية العامة .

الإعفاءات والمزايا الممنوحة لوحدات التعاون الإسكاني :

أولاً : الإعفاءات :

نص القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٨١ فى شأن التعاون الإسكاني على إعفاء وحدات التعاون الإسكاني من

الآتى :

- الضرائب على الأرباح التجارية والصناعية والمهن غير التجارية ، وعلى فوائد الودائع بالبنوك وصناديق التوفير .

- الضرائب والرسوم التى تقررها المجالس المحلية طبقا للقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ فى شأن نظام

الإدارة المحلية .

- الضرائب الجمركية ، والرسم الاحصائى ، ورسم الاستيراد ، والرسوم الاضافية ، وجميع الضرائب

والرسوم والعوائد التى تستحق بمناسبة دخول البضاعة بالنسبة لما يستورد لحسابها ويكون لازما لنشاطها

من الأدوات ومواد ابناء الأساسية والآلات والمعدات وقطع الغيار ووسائل نقل المواد ، وذلك طبقا لقوائم

يضعها الوزير المختص ، ويخطر بها وزير المالية .

- ضريبة الدمغة التى يقع عبء أدائها على الجمعية التعاونية بالنسبة إلى ما يتعلق بنشاطها من :

العقود والمررات والأوراق والمطبوعات والدفاتر والسجلات والإعلانات والملصقات وغيرها .

- الرسوم المستحقة على العقود والمررات المتعلقة بتأسيسها أو تعديل نظامها الداخلى ،

وشهرها ، ورسوم التصديق على التوقيعات بالنسبة للعقود والمررات المذكورة ، ورسوم التأشير على الدفاتر

وترقيمها وختمها .

- رسوم الشهر التى يقع عبء أدائها عليها بالنسبة للعقود التى تكون طرفا فيها والمتعلقة بالحقوق العينية

العقارية ، ورسوم التوثيق والتصديق على التوقيعات فيما يختص بهذه العقود .

- الرسوم النسبية المقررة على التوثيق وشهر جميع المررات وعقود المقاوله والرهن والحلول والتنازل

والشطب ، وقوائم القيد وتجديداتها التى يقع عبء أدائها على الجمعية ، وكشوف التحديد والشهادات

العقارية والإطلاعات المتعلقة بالقروض التى تقدمها البنوك والشركات والهيئات العامة الى الجمعيات لتمويل

المشروعات التى تقوم بها .

- الرسوم الخاصة بموافقات وتراخيص البناء وتقاسيم الأراضى .

- الرسوم القضائية المستحقة على المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام قانون رقم ١٤ لسنة ١٩٨١ .

- أجور النشر فى الوقائع المصرية التى تتم تنفيذها لأحكام قانون رقم ١٤ لسنة ١٩٨١ .

على أن يقتصر الإعفاء بالنسبة للاتحاد على ما نصب على البنود (٤) ، (٥) ، (٦) ، (٧) ، (٩) ، (١٠) من المادة رقم (٦٦) من قانون ١٤ لسنة ١٩٨١ .

ثانياً : المزايا :

- تباع أراضي الدولة التي تخصص لوحدات التعاون الإسكاني بتخفيض قدره ٢٥٪ من الثمن المقرر وقت البيع ، ويجوز بموافقة وزير المالية زيادة مقدار التخفيض بما لا يجاوز ٥٠٪ من الثمن المشار إليه .

- تتمتع الوحدات التعاونية في مباشرة نشاطها بالمزايا المقررة لشركات القطاع العام والبسميات الخاصة ذات النفع العام ، وعلى الأخص في الحصول على مستلزمات البناء والسلع والأراضي والمباني اللازمة لتحقيق أغراضها .

- تمنح الجمعيات التعاونية تخفيضا قدره ٢٥٪ من قيمة أجور النقل بالسكك الحديدية ووسائل النقل المملوكة للقطاعات العامة والوحدات الاقتصادية التابعة لها بالنسبة للمعدات والآلات ومواد البناء اللازمة لنشاطها .

دور الدولة في دعم وتمويل الإسكان التعاوني :

يعتبر توفير التمويل اللازم للإسكان التعاوني وتقديم التيسيرات المختلفة في هذا الخصوص من العوامل المؤثرة في نجاح الإسكان التعاوني ، وتشجيع الجهات المختلفة علم ، إقاسته . ويتم تمويل الوحدات السكنية بالإسكان التعاوني - ضمن الوحدات التي تدعمها أو تقيمها جهات الدولة المختلفة من مصدرين أساسيين ، وهما :

أ- القروض الميسرة للجمعيات التعاونية التي تطلب ذلك ، أو في حالة طلب أحد الأفراد قرض البناء ، أو تعليه وحدة بمعرفته ، أو طلبه وحدة مدعومة بقرض طبقا للقواعد المقررة .

ب- مدخرات المواطنين .

وتخصص الدولة سنويا في خطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية القروض الميسرة ، وتوزعها على الجهات التي تقوم بإقامة مشروعات الإسكان ، أو بإقراض المواطنين والجهات المختلفة ، ومنها :

- ١- الجهات التي تقوم بإقامة مشروعات الإسكان :
- * هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- * الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان .
- * بنك التعمير والإسكان .
- * صندوق تمويل المساكن .
- * المحافظات .

٢- الجهات التي تقوم بإقراض المواطنين ، والجهات المختلفة :

* الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان .

* بنك الاستثمار القومى .

* بنك التعمير والإسكان .

* البنك العقارى المصرى العربى .

وتصل قيمة القرض التعاونى الى خمسة عشر ألف جنيه للوحدة السكنية ، بمساحة لا تزيد على ٢٧٠ م^٢

بفائدة ميسرة ومدعمة ٥٪ سنويا ، تسدد على أربعين عاما ، ويفترة سماح ثلاث سنوات ، ويقسط شهري لا

يزيد على ٧٢ جنيها .

وتقوم الدولة ممثلة فى وزارة المالية بتحمل الفرق بين الفائدة الميسرة والفائدة السائدة المعلنة من البنك

المركزى المصرى .

الشرائع الاجتماعية التي يندبها التعاونى الإسكانى :

* شباب الخريجين .

* الأسر الناشئة .

* المضارون بسبب الكوارث الطبيعية .

* الحالات الملحة .

* المنقولون من جهات خارجية .

* العائدون من الخارج .

شروط الحصول على وحدة سكنية :

أولاً : شروط إجبارية

* عدم وجود سكن خاص لأسرة الطالب ، سواء إيجار أو تملك .

* عدم انتفاع الأسرة بوحدة تعاونية أو صرف قرض تعاونى أو قطعة أرض تعاونية يملكها .

* أن يكون مصرى الجنسية .

بالإضافة إلى أحد الشروط الآتية :

(أ) المتزوجون حديثا اعتبارا من خمس سنوات سابقة على تاريخ الإعلان .

(ب) أولوية للعاملين بالمدن الجديدة فى حالة الحجز بالمدن الجديدة بشرط عدم تخصيص وحدة له أو

لزوجته بأى مدينة جديدة .

(ج) المنقولون إلى المدينة القائم بها المشروع ، ولم يمض على النقل أكثر من سنتين .

(د) الإخلاء الإداري .

(هـ) المقبلون على الزواج بشرط ألا يقل السن عن ٢١ سنة وتقديم عقد الزواج قبل استلام الوحدة المخصصة له .

(و) الحالات الملحة أو الانسانية كالاتى :

* المتزوجون ولديهم أبناء ويقيمون بوحدة سكنية ضيقة .

* الحاصلون على درجات علمية من الخارج وليس لهم سكن بالمدينة الكائن بها المشروع .

* الأرملة أو المطلقة وليس لها مسكن تقيم فيه .

* المعاقون (دون شروط الزواج) .

* أى حالات أخرى تخضع لتقدير لجنة مشكلة بالهيئة ، وتختص بذلك وطبقا لظروف كل مشروع ،

وتعتمد قراراتها من رئيس مجلس الإدارة .

ثانيا : شروط عامة

* تقديم المستندات الدالة على الشروط السابقة من المواطنين عند التقدم للحجز وقبل دفع جدية الحجز .

* لا يسمح بالبيع أو التنازل أو التصرف فى العقار إلا بعد تخصيصه له بخمس سنوات ، ويستثنى من

ذلك التصرف للزوج أو ذوى القربى حتى الدرجة الثالثة .

ويتم تطبيق الشروط الإلزامية الثلاثة المذكورة ، بالإضافة إلى أحد الشروط الاختيارية والشروط العامة ،

عن طريق لجنة من المحافظة والهيئة ، بالإضافة إلى الشروط الآتية :

- أن يكون من أبناء المحافظة المقام بها المشروع .

- أن يكون من العاملين بالمحافظة .

ويمكن للمحافظة التسكين بالمشروع من قوائم الانتظار لديها ، على أن تقوم بعمل التحريات اللازمة ،

وجمع المعلومات عن الحاجزين للتأكد من مطابقة الشروط على المنتفعين .

المشكلات التى تواجه الإسكان التعاونى :

- سلبية قيادات بعض الجمعيات ، وتقاعسها عن تنفيذ مشروعاتها لصالح الأعضاء بالجودة ، والتكلفة ،

والمدة الزمنية المطلوبة .

- فقدان ثقة الأعضاء نظرا لارتكاب بعض مجالس إدارات الجمعيات العديد من المخالفات ، وتفضيل

المصالح الشخصية على الصالح العام .

- عدم خبرة بعض أعضاء مجالس الإدارات .

- عدم عقد جمعيات عمومية فى المواعيد المقرره .
- عدم تقديم ميزانيات الجمعية .
- التلاعب فى تخصيص الوحدات السكنية أو قطع الأراضى .
- وجود ازدواج وتداخل فى الرقابة على الجمعيات التعاونيات الإسكانية بين الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان ، والاتحاد الوطنى الإسكانى المركزى فى القانون الذى ، كما يشهد ، من رقابة الهيئة على الجمعيات التعاونية الإسكانية .
- ويصفة عامة أدى وجود ثغرات فى بعض نصوص قانون التعاون الإسكانى الحالى إلى بعض المشكلات أثناء التطبيق العملى لهذه النصوص .
- العجز فى توفير الأراضى المرفقة الصالحة للبناء للجمعيات ، أو التمويل اللازم والميسر للوحدات السكنية .

التعديلات المقترحة على قانون التعاون الإسكانى :

- أظهر تطبيق القانون التعاونى الإسكانى وجود بعض السلبيات لتطلب تعديل القانون ، ولتتمثل فى مواد مطلوب تعديلها ، ومواد مطلوب إلغاؤها ، وثالثة مطلوب استحداثها .
- وفيما يلى أمثلة لبعض المشكلات الناجمة عن تطبيق النصوص الحالية للقانون سالف الذكر ، وأسباب التعديلات المقترحة لتلافيها :
- ١- قبول أعداد كبيرة كأعضاء فى هذه الجمعيات ، وتضخم المشروعات وتعددها للجمعية الواحدة ، وعدم المقدرة على الإدارة السليمة لفتح باب العضوية طبقاً للقانون الحالى : تتسبب زيادة أعضاء الجمعيات التعاونية وعدم وضع حد أقصى لعدد الأعضاء فى مشكلات عديدة ، حيث يترتب على ذلك زيادة حجم أعمال الجمعيات وتضخم مشروعاتها ، وعدم مقدرة مجلس الإدارة على إدارتها بالكفاءة المطلوبة ، وافتقار العديد من مجالس الإدارة للخبرة الكافية ، لذلك فالتعديل المطلوب هو تحديد عدد أعضاء الجمعية من ٣٠٠ إلى ٥٠٠ عضو كحد أقصى للانتفاع بمشروع ، أو أكثر ، على أن يكون عدد وحداتها فى حدود عدد الأعضاء المذكور .
 - ٢- وجود أعضاء غير منتفعين بوحدة أو قطع أراض واستمرار عضويتهم فى الجمعية على الرغم من ذلك : نتج عن وجود أعضاء غير منتفعين بوحدة أو قطع أراض بعض المشكلات ، سواء فى الجمعيات العمومية أو مجالس الإدارة ، فضلاً عن أن وجودهم لا معنى له لأن الهدف من الإنضمام لعضوية الجمعية هو الحصول على وحدة سكنية أو قطعة أرض ، ويقترح استحداث نص يقضى بأن يكون جميع

أعضاء الجمعية من المنتفعين بوحدة سكنية أو قطع أراضي وليس اشتراك عضوية فقط ، ويجوز السماح بنسبة معينة من عدد الأعضاء ولكن ١٠٪ تدرج في قائمة الانتظار لمواجهة بعض حالات انسحاب أعضاء ممن سبق قبولهم بالمشروع .

ويستهدف التعديل المقترح الغاء عضوية العضو المنتفع بمجرد انتفاعه بوحدة سكنية أو قطعة أرض ، حتى يترك الفرصة لعضو آخر يحل محله ، ودون أعباء إدارية على الجمعية .

٣- عدم مقدرة الجمعيات المشتركة على إدارة المشروعات ، وازدواج الأعمال والرقابة بين الجمعيات الاتحادية وبين الاتحاد التعاوني الإسكاني المركزي : يقتضى التعديل المقترح إلغاء الجمعيات المشتركة لأنها تقوم بإنشاء مشروعات مشتركة فيما بين جمعيتين أو أكثر ، وهو ما يجعلها لا تستطيع انجاز هذه المشروعات وإدارتها بالكفاءة المطلوبة وفي الوقت المحددة ، لكبر حجم هذه المشروعات ، مما يتسبب عنه مشكلات كثيرة تمس الحاجزين ، لذلك فإن التعديل بالإلغاء يتواءم مع تحديد حجم أعضاء ومشروعات الجمعية ، وفي حالة وجود مشروع كبير يمكن تنفيذه بواسطة جمعيتين أو أكثر بعد تجزئته .

ويقتضى كذلك الأمر أيضا إلغاء الجمعيات الاتحادية المحافظات لازدواج عملها ومهامها مع الاتحاد التعاوني الإسكاني المركزي ، وقد نجم عن ذلك العديد من المشكلات ويقترح قيام فروع للاتحاد التعاوني الإسكاني المركزي بالمحافظات ، تنفذ ما يوكل إليها من مهام من الاتحاد التعاوني الإسكاني المركزي .

٤- ازدواج الرقابة والتعارض فى الاختصاصات بين الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان والاتحاد التعاوني الإسكاني المركزي : طبقا لنصوص القانون الحالى لابد من موافقة الاتحاد التعاوني الإسكاني المركزي على ما تقرره الهيئة فيما يختص : بحل مجالس الإدارة ، أو إسقاط أعضائها ، أو حل الجمعية ، أو إيقاف أعضاء مجلس الإدارة عن العمل ، أو تحديد أسماء المجالس المؤقتة ، مما ينجم عنه فى بعض الأحيان تعارض الآراء وإيقاف تنفيذ قرارات الهيئة .

لذلك يقتضى الأمر تعديل النصوص الخاصة بذلك ، بحيث يكون الاتحاد التعاوني الإسكاني المركزي هو الجهة المعاونة للجمعيات فى أداء مهامها ، والهيئة هى الجهة الرقابية فقط تفاديا للازدواج والتضارب المشار إليه .

٥- عدم تحديد موضوعات هامة (إجبارية) بجدول أعمال الجمعيات العمومية حتى تكون تحت بصر الأعضاء : يتعين استحداث مادة جديدة تنص على إدخال موضوعات إجبارية بجدول أعمال الجمعية العمومية ، تختص بمواعيد بدء وانتهاء المشروعات وأسباب التأخير والتأكد من وجود مصمم وجهة إشراف ورقابة جودة متخصصة ، وبيان موقف تخصيص الوحدات السكنية لأعضاء الجمعية وتكلفتها ، بالإضافة إلى التأكد من اتباع الجمعية لقوانين الدولة فى مشروعاتها قبل اعتماد تقسيم المشروع واستصدار

التراخيص وغيرها .

ويرجع السبب في ذلك إلى تأخر إنهاء تنفيذ مشروعات بعض الجمعيات ، وظهور عيوب فنية فيها وزيادة تكلفتها ، أما بخصوص ما يستهدفه التعديل من عرض إجراءات تخصيص الوحدات السكنية والتكلفة الخاصة بها على الجمعية العمومية وليس مجلس الإدارة فقط ، فذلك حتى تتم الرقابة على الموضوع من أصحاب الشأن نظرا لحدوث مخالفات عديدة من بعض مجالس الإدارة ، نتيجة لعدم تطبيق القوانين والقواعد المقررة والمتعلقة بالتخصيص ، و لحدوث شكاوى من بعض أعضاء الجمعيات بخصوص زيادة التكلفة، وكذلك عدم قيام بعض الجمعيات بتنفيذ قوانين الدولة فيما يتعلق باعتماد التقسيم واستصدار التراخيص لمشروعاتها .

٦- اتخاذ قرارات بعدد قليل من أعضاء الجمعيات العمومية وهو ما لا يعبر عن رأى الأغلبية : حيث يشترط القانون الحالى فى دعوة الجمعية العمومية للانعقاد ألا يقل النصاب فى الاجتماع الأول عن نسبة (٥٠٪ + ١) من عدد الأعضاء . وفى الاجتماع الثانى فى نفس اليوم وفى نفس المكان عن ثلث عدد الأعضاء ، وفى حالة عدم تحقق ذلك يؤجل الاجتماع لمدة ١٥ يوما . ويكون الاجتماع الثالث صحيحا بحضور ١٠٪ من عدد الأعضاء . وفى حالة عدم تحقق ذلك يلغى الاجتماع ويعاد دعوة المنتفعين فقط بالمشروع الخاص بهم والمدرج بجدول أعمال الجمعية ، ويكون الاجتماع صحيحا بنسبة (٥٠٪ + ١) من الأعضاء المنتفعين . وفى حالة عدم اكتمال النصاب المذكور ، يعقد اجتماع آخر فى نفس اليوم وفى نفس المكان بعد فترة زمنية معينة ، ويكون الاجتماع صحيحا بنسبة حضور لا تقل عن ٢٥٪ من عدد الأعضاء المنتفعين . وفى حالة عدم تحقيق كل ما سبق يعاد توجيه دعوة جديدة للمنتفعين كل ١٥ يوما ، ويكون الاجتماع صحيحاً بحضور ٢٥٪ منهم ، وفى هذه الحالة تكون الأولوية فى التخصيص لمن حضر الجمعية . هذا وفى حالة العرض بفصل أحد أعضاء الجمعية فلا يكون ذلك صحيحا إلا بنصاب لا يقل عن ثلث عددا أعضاء الجمعية العمومية .

٧- حضور اجتماعات الجمعية العمومية بتوكيلات إدارية : أجاز القانون الحالى الإنابة فى حضور اجتماعات الجمعية العمومية بتوكيلات إدارية ، قد تكون عرضه للتزوير ، وللقضاء على هذه الظاهرة يستهدف التعديل المقترح إلغاد التوكيلات الإدارية فى الإنابة بالحضور وإحلال توكيلات مصدق عليها من الشهر العقارى المختص منعا للتلاعب .

٨- تقاعس عضو الجمعية عن حضور ثلاث جمعيات متتالية بدون عذر مقبول : عادة ما يحدث تكاسل من بعض أعضاء الجمعيات عن حضور الجمعية العمومية ، مما يؤدي إلى اتخاذ قرارات لا تعبر عن رأى

الأغلبية بالإضافة إلى شكاوى بعض الأعضاء الذين لا يحضرون من قرارات الجمعية العمومية . لذلك فإن التعديل المقترح يستهدف استحداث نص يتم بمقتضاه توقيع غرامة مالية على عضو الجمعية الذى يتخلف عن حضور ثلاث جمعيات عمومية متتالية بدون عذر مقبول .

٩- إعادة انتخاب عضو مجلس إدارة سبق إسقاط العضوية عنه أو سبق حل مجلس إدارة جمعيته : يتم إسقاط العضوية عن عضو مجلس إدارة أو حل مجلس إدارته بالكامل نتيجة مخالفات إدارية أو مالية أو كليهما معاً ، لذلك يتطلب الأمر عدم ترشيحة إلا لدورة واحدة لتفادي استمرار الانحراف ، ولكونه غير مؤهل للإدارة وإعطاء الفرصة لقيادة جديدة .

١٠- إعطاء الحق لمجلس إدارة الجمعية فى سحب التخصيص من الحاجزين و حدوث بعض التجاوزات نتيجة لذلك : لتلافي هذه التجاوزات يقتضى التعديل المقترح أن تكون سلطة سحب التخصيص من الحاجزين للجمعية العمومية وليس لمجلس الإدارة ، بعد عرض مجلس الإدارة الموقف على الجمعية العمومية لاتخاذ القرار .

١١- إعطاء الحق لمجلس إدارة الجمعية فى تعيين لجنة متابعة مشروعات الجمعية وعدم إعطاء هذا الحق للجمعية العمومية : ويستهدف التعديل المقترح إعطاء حق تعيين لجنة متابعة مشروعات الجمعية العمومية العمومية ومنها ، ولهذه اللجنة أن ترفع تقاريرها للجمعية العمومية ، وذلك لتوسيع مجال الرؤية وعدم استئثار مجلس الإدارة بذلك ، حتى يكون لأصحاب الحق اتخاذ القرار المناسب ومتابعة شئون المشروعات أولاً بأول ، حيث يحدث غالباً تلاعب فى تعيين بعض هذه اللجان من الموالين لمجلس الإدارة ، مما يسهم فى عدم متابعة المشروع فى حينه ، أو التلاعب فى بيانات المتابعة .

١٢- طول مدة مجلس الإدارة : للقضاء على هذه المشكلة يقتضى الأمر النص على أن تكون مدة مجلس الإدارة ثلاث سنوات ، على أن يتم تجديد نصفى للأعضاء طبقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية ، حيث أتاح وجود مجالس الإدارة خمس سنوات متصلة فى بعض الجمعيات التلاعب فى بعض أمور الجمعية ، والتعقيم وإخفاء المستندات ، ووجود مجلس إدارة متجدد يمكن أن يصحح الأمور ويكشف الأخطاء ، ويجدد النشاط فى الإدارة .

١٣- إلغاء تخصيص الوحدات أو قطع الأراضى : فى حالة عدم سداد المستحقات المطلوبة اعتماداً على قيام الجمعية بإرسال خطاب إنذار ثلاث مرات مسجل بالبريد بعلم الوصول دون اللجوء فى ذلك إلى المحضرين و حدوث مخالفات وتجاوزات فى ذلك ، النظام الحالى يقتضى إرسال خطاب إنذار ثلاث مرات مسجل بعلم الوصول بالبريد ، مما يجعل هذه الإنذارات عرضة للتلاعب من جانب الجمعية ، أما إرساله على

يد محضر فى التعديل المقترح فيضمن حقوق المنتفعين ، لأن إلغاء التخصيص مسألة أساسية ، كما يضمن فى الوقت ذاته حقوق الجمعية فى استيفاء مستحققاتها المالية المطلوبة من المنتفعين .

١٤- **عدم جواز مد مدة مجلس الإدارة المؤقت :** وهى سنة من تاريخ تعيينه ، يقتضى التعديل المقترح استحداث نص يجوز بمقتضاه مد مدة المجلس المؤقت سنة واحدة أخرى فى حالة الضرورة ، حتى لا يحدث فراغ إدارى وإعطاء الفرصة للمجلس المؤقت لإنهاء ما جاء من أجله ، خاصة وأن بعض الجمعيات تقتضى طابعا عملها وظروفها عدم عقد جمعية عمومية فى المواعيد المقررة قانونا .
وفى بعض حالات استثنائه يجوز مدتها لمدة سنة ثالثة أخرى .

١٥- **مراجعة حسابات وميزانيات الجمعيات الأساسية :** يعطى القانون الحالى الحق للجهاز المركزى للمحاسبات فى مراجعة ميزانيات الجمعيات المشتركة والاتحادية والاتحاد التعاونى الإسكانى المركزى ، وكذلك الجمعيات التعاونية التابعة للهيئات والمؤسسات العامة ، وهيئات القطاع العام وشركاته والمنشآت فقط ، وتقوم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان والاتحاد التعاونى الإسكانى المركزى بمراجعتها للجمعيات التعاونية الإسكانية الأساسية فقط ، ويستهدف التعديل المطاوع قيام الجهاز المركزى للمحاسبات بمراجعة حسابات وميزانيات الجمعيات التعاونية الأساسية .

١٦- **بقاء الجمعية خمس سنوات بالرغم من إنهاؤها تنفيذ المشروع الذى أنشئت من أجله :** ترتب على استمرار الجمعيات بالعمل بلا مبرر استنزاف جهود الهيئة فى الرقابة والمتابعة ، حيث بلغ عدد الجمعيات التى تم حلها لهذا السبب منذ عام ١٩٩٥ وحتى الآن ٧٤٤ جمعية ، لذلك يستهدف التعديل النص على أن تكون مدة عمل الجمعية خمس سنوات أو فور إنتهاء المشروع .

١٧- **تواجد بعض الجمعيات بدون مزاولة أى نشاط منذ إنشائها لمدد قد تطول :** يستهدف التعديل حل الجمعية إذا لم تبدأ مزاولة نشاطها فى خلال مدة أكثر من سنة إلا إذا كان ذلك لأسباب خارجه عن إرادتها ، حتى تتاح الفرصة لبدء مشروع مدروس ، وحتى لا تكون الجمعية فى حالة عدم قيامها بأى مشروع عبء على الهيئة والاتحاد فى إجراءات التفتيش والرقابة والمتابعة .

١٨- **إطلاق الحرية للجمعيات للتصرف فى العقارات التى تقوم ببنائها أو تحصل عليها ، وبيعها بسعر أعلى من أجل الحصول على أعلى ربحية ممكنة والمضاربة عليها :** يتطلب التعديل المقترح حذف الاستثناء الخاص بجواز قيام الجمعيات ببيع العقارات أو الأراضى الخاصة فيما عدا الزيادة عن حاجة الأعضاء ، وذلك بعد العرض على جمعيات أخرى ترغب فى الاستفادة من الأراضى المعروضة ، حيث إن البيع فى مثل هذه الحالات يجعل هذه الإجراءات نوعا من المضاربة على الأراضى والعقارات ، ويبعد الجمعية عن الهدف المنشأة من أجله وهو : إقامة المبانى السكنية للمساهمة فى حل أزمة الإسكان .

١٩- تواجد مقر بعض الجمعيات خارج جمهورية مصر العربية : يؤدي تواجد مقر الجمعية خارج الجمهورية إلى عدم إحكام الرقابة والتفتيش ، ويستهدف التعديل المقترح أن يكون مقر عمل الجمعية داخل جمهورية مصر العربية فى جميع الأحوال .

٢٠- قلة المبالغ المحددة لرسوم العضوية والأسهم والاشتراكات : يستهدف التعديل الجديد مواجهة ذلك بزيادة رسوم العضوية والأسهم والاشتراكات ، لإمكان مواجهة الأعباء المالية والإدارية للجمعية ، على أن يتم ذلك بالاتفاق بين الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان والاتحاد التعاونى الإسكانى المركزى .

٢١- إدخال الصيانة والإدارة فى نشاط الجمعية : تضمن القانون الحالى إدخال الصيانة والإدارة فى نشاط الجمعية ، ويتطلب التعديل النص على عدم إدخال كل منهما فى نشاط الجمعية لقرب إصدار قانون اتحاد الشاغلين ، فلا داعى لتضارب الاختصاصات . كما أن بقاء الجمعيات بعد انتهاء المشروعات الخاصة بها يستغرق جهدا ووقتا من الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان فى التفتيش والمتابعة على هذه الجسيعات ومتابعة أسورها ، واعتساف ميزانياتها وما يصدر منها من قرارات ، وفحص الشكاوى التى ترد بشأنها ، بالإضافة إلى توجيه الجهود لإنشاء مشروعات جديدة وعدم إضافة أعباء الصيانة فى ظل وجود اتحاد الشاغلين بصور قانون لذلك .

دور الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان فى التعاون الإسكانى :

تعد الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان هى الجهة الرقابية من الدولة (الجهة الادارية المختصة) بالنسبة للجمعيات كما سبق توضيحه ، بالإضافة إلى أن الهيئة تقوم بإقراض الجمعيات التعاونية الإسكانية بالقروض الميسرة والمخصصة للهيئة ضمن القروض المحددة بخطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية للدولة ، ومرفق بالملاحق البيانات التالية :

- ١- بيان بالقروض المخصصة للهيئة من عام ١٩٨٢ حتى عام ١٩٩٩ .
 - ٢- بيان بالقروض فى خطة الدولة من عام ١٩٨٢ حتى عام ١٩٩٩ .
 - ٣- بيان بالقوانين المنظمة للإقراض وقد وصلت قيمة القروض الى ١٥ ألف جنيه بفائدة ٥% تسدد على أربعين عاما ، بفترة سماح ٣ سنوات ، بقسط شهرى لا يزيد على ٧٣ جنيها ، ويبلغ إجمالى المبالغ التى أقرضتها الهيئة ٤.٣ مليار جنيه تحملت الدولة دعم بلغ (٣.١) مليار جنيه من إجمالى القروض المخصصة حتى الآن من الدولة والتى بلغت ١١.٦ مليار جنيه ، وتقوم الهيئة بإنشاء الوحدات السكنية وتمليكها للمواطنين وأعضاء الجمعيات التعاونية الإسكانية بالشروط السابق ذكرها .
 - ٤- بيان بتطور قيمة القرض .
 - ٥- بيان بقرارات إنشاء الهيئة .
- وإلى جانب ذلك تقوم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بإقراض المواطنين وصناديق الاسكان وغيرهم من الراغبين بالبناء ، حيث قامت الهيئة من تاريخ إنشائها فى عام ١٩٦١ بتنفيذ ٢٠٢٦٥٢ وحدة سكنية تم منها ١٦٣٩٣٧ ، وجارى تنفيذ ١٧٩١٠ وحدة وجار طرح ٢٠٨٠٥ وحدة ، وتم البدء فى ٣٩٩٨ وحدة منها .

التوصيات

وعلى ضوء ما سبق ، يوصى بما يأتي :

* دعم الإسكان التعاوني خاصة الذي يتم إنشاؤه لصالح محدودى الدخل من خلال الآتى :

- توفير التمويل اللازم بشروط وفوائد ميسرة عن طريق البنوك أو المنح أو القروض أو أى مصادر أخرى ، إلى جانب القروض التعاونية الميسرة ، المقررة ، توفير الأراضي كاملة المرافقة بأسعار مناسبة .

- توفير نماذج الإسكان المختلفة والمتطورة .

- احكام الإشراف على التنفيذ ، والرقابة على ضبط الجودة .

* تعديل قانون التعاون الاسكاني ولائحته ليساهم فى فاعلية عمل الجمعيات ، وتحقيق الهدف الذى

انشئت من أجله ، على أن تراعى الجوانب والقضايا التالية :

(أ) تنظيم عمل الجمعيات والرقابة عليها .

(ب) أن يتفحص بصفة أساسية أن الهيئة هى الجهة الرقابية ، والاتساع هو سعاد للجمعيات ،

(ج) أن يكون مجلس الإدارة الذى يدير الجمعية على قدر من الخبرة والدراية ، أو أن يتم تدريب أعضائه

فترة معينة .

(د) حسم المشكلات التى تتمثل بصفة أساسية فى عدم عقد جمعيات عمومية ، وعدم تقديم

ميزانيات الجمعية ، والتلاعب فى تخصيص الوحدات السكنية أو قطع الأراضى ، والتلاعب مع المقاولين

والاستشاريين . وهذه المشكلات نتيجة بعض الانحرافات أو عدم دراية بالقانون وضعف الإدارة لعدم

التخصيص أو كليهما معاً .

هـ - ضرورة ان يكون للدولة دور أساسى فى الرقابة على الجمعيات نظراً لأهمية حماية حقوق الأعضاء

من تلاعب بعض مجالس إدارات الجمعيات فى أهم ما يخص المواطنين وهو السكن .

و- أن يتضمن التعديل ما يأتى :

(١) ألا يزيد عدد أعضاء الجمعية عن ٢٠٠ إلى ٥٠٠ عضو كحد أقصى .

(٢) يكون جميع الأعضاء من المنتفعين بوحدة سكنية أو قطع أراضى وليس اشتراك عضوية فقط ، مع

السماح بنسبة ١٠ ٪ من قائمة الانتظار .

(٣) إلغاء الجمعيات المشتركة والجمعيات الاتحادية لعدم ازواج الأعمال والرقابة .

٤) إدراج موضوعات بجدول أعمال الجمعية العمومية تختص بمواعيد بدء وانتهاء المشروعات ، وأسباب التأخير إن وجدت ، والتأكد من وجود مصمم وجهة إشراف ورقابة جودة متخصصة ، وموقف تخصيص الوحدات السكنية ، والتأكد من طرح العطاءات والإسناد بالطرق القانونية ، واتباع قوانين الدولة فيما يختص باعتماد التقاسيم والتراخيص .

٥) تحديد أقل نصاب قانونى لاجتماع الجمعية العمومية من عدد الأعضاء حتى تكون القرارات معبرة عن رأى أعضاء الجمعية .

٦) إلغاء التوكيلات الإدارية فى الإنابة بالحضور ، وإحلال توكيلات الشهر العقارى مكانها لمنع التلاعب .

٧) وضع « جزاء » على عضو الجمعية الذى يتقاعس عن حضور ثلاث جمعيات عمومية متتالية بدون عذر مقبول .

٨) يضاف إلى شروط عضوية مجلس الإدارة ألا يكون قد سبق إسقاط عضوية مجلس الإدارة عنه ، أو تم حل مجلس إدارة الجمعية التى كان عضواً بمجلس إدارتها .

٩) حق سحب التخصيص من الحاجزين يكون للجمعية العمومية وليس لمجلس الإدارة ، وذلك بعد عرض مجلس الإدارة الموقف على الجمعية العمومية .

١٠) حق الجمعية العمومية فى تعيين لجنة متابعة مشروعات الجمعية وليس مجلس الإدارة ، ورفع تقاريرها للجمعية العمومية .

١١) تحديد مدة مجلس الإدارة بثلاث سنوات بدلا من خمس سنوات ، وإجراء تجديد نصفى بعد المدة المقررة ، لتجديد الحيوية ومنع التلاعب .

١٢) إلغاء التخصيص للوحدات أو قطع الأراضى فى حالة عدم سداد المستحقات المطلوبة بإعلان العضو ثلاث مرات على يد محضر - لمنع التلاعب .

١٣) إمكانية تجديد مدة المجلس المؤقت أكثر من سنة فى الحالات الضرورية .

١٤) قيام الجهاز المركزى للمحاسبات بمراجعة الحسابات والميزانيات للجمعية الأساسية .

١٥) مدة عمل الجمعية خمس سنوات أو انتهاء المشروع أيهما أكبر .

١٦) حل الجمعية إذا لم تبدأ مزاولة نشاطها لمدة أكثر من سنة إلا إذا واجهت الجمعية مصاعب جسيمة تمنعها من البدء فى أعمالها .

١٧) حذف الاستثناء الخاص بجواز تصرف الجمعيات فى العقارات التى تنشئها أو تحصل عليها إلا ما

ملحق رقم (١)

جدول رقم ١

المبالغ التي تم تخصيصها للإقراض الميسر خلال الخطط الخمسية
وما تحملته الدولة سنويا من فروق سعر الفائدة لدعم الإسكان التعاوني

المبالغ بالجنيه

بيان	القروض	مبالغ الدعم (فرق سعر الفائدة)
أولا : الخطة الخمسية الأولى		
٨٢ / ٨٢	١٥٣.....	٣٢١٦٥....
٨٤ / ٨٣	١٦٦.....	٤٥٥.٦.٤٥, ٦٤
٨٥ / ٨٤	٢٠٥.....	٦١٧٨٨٧٧١, ١٤
٨٦ / ٨٥	٢٢٥.....	٩٨٦٢٢٧٣٤, ٣٧
٨٧ / ٨٦	٢٠٥.....	٩٨٦٢٢٧٣٤, ٣٧
الإجمالي	٩٥٤.....	٣١٧٥٢٢١٨٨, ٩٠
ثانيا : الخطة الخمسية الثانية		
٨٨ / ٨٧	٢.....	١١٦٩١٩٦٥, ٢٠
٨٩ / ٨٨	٣٤٥.....	١٣٧٥٤٢٦٠٨, ٢٠
٩٠ / ٨٩	٣٦.....	١٦١٥٠٢٥٤٠, ٩٩
٩١ / ٩٠	٣٥.....	١٩٠٩٣٥١٣, ٢٩
٩٢ / ٩١	٣١.....	٢٢٢٢٢٥٧٧, ٢٥
الإجمالي	١٥٦٥.....	٦٢٩١٢٢٤٧٩, ٩٣
ثالثا : الخطة الخمسية الثالثة		
٩٣ / ٩٢	٣١٥.....	٢٩١٩٨٣١٣٣, ٢١
٩٤ / ٩٣	٣٠٤.....	٣٢٠٣٣٠٣٠, ٧٠
٩٥ / ٩٤	٢٢٨٥.....	٣١٥٨٤٧٨٢٧, ٥٥
٩٦ / ٩٥	٢٢٥.....	٣٠٤٠٦٦٩٣٤, ٥٦
٩٧ / ٩٦	١٢٧.....	٣١٢٥١٨٥٦٩, ٣٠
الإجمالي	١١٩٩,٥٠٠,٠٠٠	١,٥٤٤٧٤٦٥٠٥, ٣٢
رابعا : الخطة الخمسية الرابعة		
٩٨ / ٩٧	١٥.....	٣١٤٦٥٨١١٥, ١٤
٩٩ / ٩٨	١٥.....	٣٠٨.....
الإجمالي	٣٠.....	٦٢٢٦٥٨١١, ١٤
الإجمالي العام	٤٠١٨٥.....	٣١١٤٠٤٩٢٨٩, ٢٩

المصدر : الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان

ملحق رقم (١)

جدول رقم ٢

المبالغ التي تم تخصيصها للإقراض الميسر وما تحملته الدولة سنويا من فروق سعر الفائدة لدعم الإسكان
التعاوني من عام ١٩٦٢ وحتى عام ١٩٨٢

المبالغ بالجنيه

بيان	القروض	مبالغ الدعم (فرق سعر الفائدة)
عام ٦٢ / ١٩٦٢	٤٣٥٠٠٠	—
عام ٦٣ / ١٩٦٤	٦٥١٠٠٠	—
عام ٦٤ / ١٩٦٥	—	—
عام ٦٥ / ١٩٦٦	—	—
عام ٦٦ / ١٩٦٧	١٨٢٠٠٠٠	—
عام ٦٧ / ١٩٦٨	٢١٥٠٠٠٠	—
عام ٦٨ / ١٩٦٩	١١٥٠٠٠٠	—
عام ٦٩ / ١٩٧٠	٣٠٠٠٠٠٠	—
عام ٧٠ / ١٩٧١	٤٠٠٠٠٠٠	—
عام ٧١ / ١٩٧٢	—	—
عام ٧٣	١٥٠٠٠٠٠	٣٧٨٤٠٠
عام ٧٤	٣٠٠٠٠٠٠	١٢٧٥٠٠
عام ١٩٧٥	٦٠٠٠٠٠٠	١٨٣٠٠٠
عام ١٩٧٦	—	—
عام ١٩٧٧	٦٠٠٠٠٠٠	٢٩٥٠٠٠
عام ١٩٧٨	١٥٠٠٠٠٠٠	٨٣٨٠٠٠
عام ١٩٧٩	٢٥٠٠٠٠٠٠	٢٩٠٦٠٠٠
من ٨٠/١/١ الى ٨٠/٦/٣٠	٢٧٠٠٠٠٠٠	٦٧٣٨٠٠٠
عام ٨٠ / ٨١	٧٥٠٠٠٠٠٠	١٨٦٨٠٠٠٠
عام ٨١ / ٨٢	١٣٠٠٠٠٠٠٠	٢١٧٦٨٦٤٠
الإجمالي	٣٠١٧٠٦٠٠٠	٥١٩١٤٥٤٠

المصدر : الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان

ملحق رقم (٢)

بيان بالقروض المخصصة للإسكان والمدرجة بخطة الدولة منذ عام ١٩٨٢ / ١٩٨٣

حتى عام ١٩٩٩ / ٩٨

السنوات	قيمة القروض (بالمليون جنيه)
١٩٨٢ / ٨٢	٤٥٠
١٩٨٤ / ٨٣	٢٤٦
١٩٨٥ / ٨٤	٤٢٥
١٩٨٦ / ٨٥	٤٣٥
١٩٨٧ / ٨٦	٤٧٥
١٩٨٨ / ٨٧	٤٧٥
١٩٨٩ / ٨٨	١١٠٠
١٩٩٠ / ٨٩	١١٠٠
١٩٩١ / ٩٠	١١٠٠
١٩٩٢ / ٩١	٨٩٥
١٩٩٣ / ٩٢	٨٠٥
١٩٩٤ / ٩٣	٨٠٥
١٩٩٥ / ٩٤	٥٧٥
١٩٩٦ / ٩٥	٦٠٥
١٩٩٧ / ٩٦	٥٦٥
١٩٩٨ / ٩٧	٥٨٥
١٩٩٩ / ٩٨	٦١٠
الإجمالي	١١٦٢٦

المصدر : الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان

القروض التي قامت الهيئة بإقراضها

من عام ١٩٦٣ حتى ١٩٩٩

أقرضت الهيئة منذ إنشائها مبلغ ٤,٣ مليار جنيه ، وذلك لمشروعات الهيئة وصناديق الإسكان والأفراد وتحملت الدولة فروق دعم بلغت ٢,١ مليار جنيه .
وإجمالي الوحدات السكنية التي ساهمت الهيئة في إقراضها ١,٩٣٥,٦٥٢ وحدة سكنية ،
على النحو التالي :

- أ - وحدات تم تنفيذها بمشروعات الهيئة ١٨٠,٠٠٠ وحدة سكنية
- ب - وحدات تم تنفيذها بإقراض الأفراد ١,٣٣٣,٩٧٨ وحدة سكنية .
- ج - وحدات تم تنفيذها بإقراض صناديق الإسكان ٨١,٥٥٦ وحدة سكنية
بالإضافة إلى الجهات التالية :
- ١ - القوات المسلحة ٦٢,٨٥٧ وحدة
- ٢ - الشرطة ١٤,٩٠٢ وحدة
- ٣ - الجهاز التنفيذي للمشروعات المشتركة ٣,٧٩٧ وحدة
- د - وحدات تم تنفيذها بإقراض جمعيات الإسكان التعاوني ٣٤٠,١١٨ وحدة

ملحق رقم ٣

القوانين والقرارات الوزارية المنظمة للاقراض

- القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٥٩ بشأن إقراض الجمعيات التعاونية .
- القانون رقم ١ لسنة ١٩٦٦ بشأن ترميم وصيانة وتعليق المباني .
- القرار الوزاري رقم ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢ بتنظيم الاقراض الميسر لأغراض الإسكان الشعبي ،
والقرارات المعدلة له أرقام ١٩٢ لسنة ١٩٨٣ ، ١٨٩ لسنة ١٩٨٤ ، ٢١٨ لسنة ١٩٨٤ .
- القرار الوزاري رقم ٤٠٢ لسنة ١٩٨٩ .
- القرار الوزاري رقم ٣٥٥ لسنة ١٩٩٤
- القرار الوزاري رقم ٤٧٥ لسنة ١٩٩٦ .

تطور قيمة القرض التعاوني للوحدة التعاونية

التاريخ	قيمة القرض	الفائدة	فتره السداد
عام ١٩٧٦	للمجمعات التعاونية ١٥٠٠ جنيه للوحدة ، ١٠٠ جنيه للأساسات (للمستوى الاقتصادي) . ٣٠٠٠ جنيه للوحدة ، ٢٠٠ جنيه للأساسات (للمستوى المتوسط) . للأعضاء غير التعاونيين ٥٦٠٠ جنيه للقرض (للمستوى الاقتصادي) . ٧٥٠٠ جنيه للقرض (للمستوى المتوسط) .	٣ %	٣٠ سنة
نهاية عام ١٩٧٦	تم رفع قيمة القرض الى ٥٠٠٠ جنيه للوحدة .	٣ %	٣٠ سنة
عام ١٩٧٧	الإسكان التعاوني المجمع ٥٠٠٠ جنيه للعضو للمستوى الاقتصادي ، ٦٠٠٠ جنيه للمستوى المتوسط . للأفراد ٣٠٠٠ جنيه للقرض للمستوى الاقتصادي ، ٤٠٠٠ جنيه للقرض للمستوى المتوسط .	٣ %	٣٠ سنة
عام ١٩٨٠	الإسكان التعاوني المجمع ٤٠٠٠ جنيه للعضو للمستوى الاقتصادي ، ٦٠٠٠ جنيه للإسكان المتوسط . الإسكان غير التعاوني والأفراد ٣٠٠٠ جنيه للعضو للمستوى الاقتصادي ، ٥٠٠٠ جنيه للإسكان المتوسط .	٣ % تزيد الفائدة الى ٥ % عما يزيد عن ٥٠٠٠ جنيه	٣٠ سنة
عام ١٩٨٢	٨٠٠٠ جنيه في المدن القائمة للإسكان المجمع . ٦٥٠٠٠ جنيه لسائر حالات الإقراض . ٩٠٠٠٠ جنيه في المجتمعات العمرانية الجديدة للإسكان التعاوني . ٨٠٠٠ جنيه لسائر حالات الإقراض .	٣ % تزيد الفائدة الى ٥ % عما يزيد عن ٥٠٠٠ جنيه	٣٠ سنة
عام ١٩٨٤	نفس قيمة القرض السابق لعام ، ٨٢ ،	٤ %	٣٠ سنة
عام ١٩٨٩	٨٠٠٠٠ جنيه في المدن القائمة . ١٠٠٠٠ جنيه في المجتمعات العمرانية الجديدة . ٨٠٠٠ جنيه لسائر حالات الإقراض	٥ %	٣٠ سنة

التاريخ	قيمة القرض	الفائدة	فترة السداد
عام ١٩٩٠	١٠٠٠٠ جنيه للوحدات منخفضة التكاليف بمحافظة شمال سيناء - جنوب سيناء - الوادي الجديد - البحر الأحمر مطروح	٦٪	٣٠ سنة
عام ١٩٩١	١٠٠٠٠ جنيه لمحافظة القناه الثلاث	٦٪	٣٠ سنة
عام ١٩٩٢	١٢٠٠٠ جنيه لمحافظة القناه الثلاث	٦٪	٣٠ سنة
عام ١٩٩٢	١٥٠٠٠ جنيه لمدين (السادات - برج العرب - الصالحية)	٦٪	٣٠ سنة
عام ١٩٩٢	١٢٥٠٠ جنيه للمجتمعات العمرانية العديدة .	٦٪	٣٠ سنة
عام ١٩٩٤	تم رفع قيمة القرض الى ١٤٠٠٠ جنيه لجميع الجهات المقترضة للوحدات بمساحة ٢م٩٠ فأقل .	٦٪	٣٠ سنة
عام ١٩٩٦	تم رفع قيمة القرض الى ١٥٠٠٠ جنيه لمساحة ٢م٧٠ فأقل	٥٪ للجديد ٦٪ للمشروعات القديمة التي تزيد عن ٧٠م٢	٤٠ سنة ٣٠ سنة

المصدر : الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان

٢٨	٢٠٠٠	٢٨٢٢	٢٨
٢٨	٢٠٠٠	٢٨٢٢	٢٨
٢٨	٢٠٠٠	٢٨٢٢	٢٨