

المجالس القومية المتخصصة
شعبه الاسكان والتعمير

التعاون الإسكاني في مصر
ودور الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان

■ عناصر الدراسة:

- أولا : مقدمة عن الإسكان التعاوني ودوره في حل مشكلة الإسكان في مصر .
- ثانيا : المنظمات والهيئات التي تقوم بالإسكان التعاوني والقوانين واللوائح المنشأة لها .
 - (١) الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان
 - (٢) الاتحاد التعاوني الإسكاني المركزي
 - (٣) هيئة التعاونيات البنائية والإسكان
- ثالثا : نظم الإسكان التعاوني :
 - (١) القوانين المنظمة للإسكان التعاوني
 - (٢) التمويل والإقراض بالنسبة للوحدات التي تقوم بها الجمعيات وهيئة التعاونيات - القروض الميسرة والجهات المستفيدة منها وتغير قيمة الفائدة .
 - (٣) شروط التخصيص
 - (٤) المزايا والإعفاءات التي تمنحها الدولة للإسكان التعاوني
- رابعا : مشروعات الإسكان التعاوني التي قامت بها كل من الجمعيات التعاونية وهيئة الإسكان التعاونية والبناء والإسكان .
 - (١) أعداد الوحدات السكنية
 - (٢) أنواع الوحدات من حيث المساحة والتكلفة
 - (٣) التوزيع الجغرافي على المحافظات : المدن الكبرى - المدن الحضرية بالدلتا والصعيد - المدن الساحلية - إقليم سيناء والوادي الجديد .
 - (٤) الشرائح الاجتماعية المستفيدة من الإسكان التعاوني
 - (٥) تحليل هذه البيانات واستخلاص بعض النتائج منها .
- خامسا : المشاكل الرئيسية التي واجهت الإسكان التعاوني من خلال الممارسات العملية ومقترحات إيجاد حلول لها .
 - (١) مشاكل متعلقة بالإشراف على الجمعيات التعاونية والرقابة عليها؛ تضارب مسئوليات واختصاصات الاتحاد التعاوني وهيئة التعاونيات البنائية والإسكان .
 - (٢) مشاكل متعلقة بالجمعيات وعضويتها :
 - تضخم بعض الجمعيات - مشاكل التخصيص - انتهاء العضوية - مدة الجمعية .

(٣) مشاكل متعلقة بالجمعيات العمومية وبمجالس الإدارة

عدم حضور الجمعيات العمومية - التلاعب في الحضور وتزوير التوكيلات - إخفاء
المستندات - إيقاف المجالس ومجالس الإدارة المؤقتة - مدة المجالس .

(٤) مشاكل متعلقه بالمشروعات

تأخر المشروعات - ظهور عيوب بها - زيادة التكلفة - الخلافات بين الجمعيات وشركات
المقاولات .

سادسا : نظرة مستقبلية للاسكان التعاونى :

سابعا : التوصيات .

أولاً :- مقدمة عن الإسكان التعاوني ودوره في حل مشكلة الإسكان في مصر .

■ يعتبر الإسكان التعاوني أحد الأركان الأساسية التي يقوم عليها حل مشكلة الإسكان في مصر لذلك تهتم الدولة بالإسكان التعاوني وتدعم دوره مثلما يحدث في العديد من دول العالم التي تقدر هذا الدور وتعظمة .

■ ولقد بدأت تتشكل معالم التعاون الإسكاني في مصر في الأربعينيات من هذا القرن .
■ ونقد كان للحربين العالميتين الأولى والثانية وما أحدثته كل منها من تدمير للكثير من المنازل أثر واضح في التعجيل بظهور هذا النوع من التعاون في مصر إذ عجزت امكانيات الأفراد المادية ومجهوداتهم الشخصية عن الإسراع في تعميم ما خربته هاتين الحربين .

والمشكلة الوحيدة التي واجهت الإسكان التعاوني هي مشكلة التمويل حيث لم تكن هناك مشاكل فيما يختص بالأراضي أو مواد البناء وسرعان ما تدخلت الدولة للمعاونة في حل هذه المشكلة فخصصت في ميزانية ١٩٥٤/٥٣ مبلغ وقدره ٢,٥ مليون جنيه بفائدة بسيطة ٣%
حتى وصلت إلى ١١٦ مليار جنيه حتى عام ١٩٩٩ -

■ وأول قانون نظم الاقراض للجمعيات التعاونية لبناء المساكن هو القانون رقم ٣٢ لسنة ١٩٥٧ .

■ وكان ميلاد أول جمعية تعاونية لبناء المساكن في مصر في ١٧/١١/١٩٥٢ وهي الجمعية التعاونية لبناء المساكن بالمعدى " الثماثرجي " وقد بلغ عدد هذه الجمعيات في نهاية عام ١٩٥٣ (٢١) جمعية منها (١٣) جمعية بمحافظة القاهرة وواحدة بالشرقية وواحدة بالدقهلية وأخرى ببورسعيد وأربعة بمحافظة الجيزة وواحدة بأسسوط .

■ وتوالى بعد ذلك تسجيل الجمعيات حيث غطت جميع محافظات الجمهورية ال ٢٦ واليوم عددها يصل إلى ١٨٣٦ جمعية .

ثانياً : للمنظمات والهيئات التي تقوم بالإسكان التعاوني والقوانين واللوائح المنشأة لها .

١- الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان:

تأتي الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان على قمة البنين التعاوني في مصر وتقوم الجمعيات بالمساهمة في حل مشكلة الإسكان حيث تقوم بتوفير المسكن التعاوني الملائم لأعضائها مستفيدة في ذلك بالتيسيرات التي تمنحها لها الدولة سواء بحساب سعر مخفض

للأرض أو بتمويلها بالقروض التعاونية .

- ٣ -

بالدخول إلى مزاي أخرى

وقد نظم العمل بالجمعيات التعاونية القانون رقم ٣١٧ في عام ١٩٥٦ ثم صدر قانون التعاون الاستهلاكي بالقانون رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٥ الى ان صدر قانون التعاون الاسكاني بالقانون رقم ١٤ لسنة ٨١ ونص في مادته الثانية على عدم سريان أحكام قانون الجمعيات التعاونية الصادر بالقانون ٣١٧ لسنة ١٩٥٦ وكذا قانون التعاون الاستهلاكي الصادر بالقانون رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٥ على وحدات التعاون الاسكاني وصدرت عدة قرارات عزازيم

وتنقسم الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان الى

- (أ) جمعيات التعاونية الأساسية للبناء والإسكان
- (ب) جمعيات التعاونية المشتركة للبناء والإسكان
- (ج) جمعيات التعاونية الاتحادية للبناء والإسكان .

الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان

هي منظمة جماهيرية ديمقراطية تعمل على توفير مساكن لأعضائها وتوفير الخدمات اللازمة لتكامل البيئة السكنية وتعد التجمع السكني بالعناية والصيانة .

الجمعيات التعاونية المشتركة للبناء والإسكان

تتكون الجمعية التعاونية المشتركة من جمعيتين تعاونيتين للبناء والإسكان او اكثر تشترك في اقامه مشروع تعاوني واحد لصالح الجمعيات المساهمه في الجمعية المشتركة .

الجمعيات التعاونية الاتحادية للبناء والإسكان

تتكون من خمس جمعيات تعاونية للبناء والإسكان على الاقل تقع في دائره محافظة واحده . وتقوم باداء الخدمات المختلفة للجمعيات المنتميه اليها وتباشر ما يفوضها به الاتحاد التعاوني المركزي من اختصاصات وعلى الاخص الاتي :-

١. اجراء الدراسات والاحصاءات اللازمة لحصر احتياجات الجمعيات المنتميه اليها سواء من الاراضي او مواد البناء .

٢. العمل على توفير احتياجات الجمعيات من اراضي البناء المملوكة للدولة او القطاع العام ما امكن ، او توفيرها من القطاع الخاص باقل سعر ممكن ، وكذلك الحصول على مواد البناء ومستلزماته من مصادرها المباشره بسعر الجمئه .

٣. اقامة المصانع لانتاج مواد البناء او تصنيعها باقل تكلفه ممكنه .

٤. تملك وسائل النقل اللازمة لنقل مواد البناء ولاداء الخدمات .

٥. امداد الجمعيات المنتميه اليها بالخبرات اللازمة وقشاء مكاتب الرسم والتصميم والتنفيذ

٦. تنفيذ مشروع مشترك او اكثر لصالح الجمعيات المنتميه اليها .
٧. الاقراض لتحقيق الاغراض سالفه الذكر .فقد للقواعد التى يبينها النظام الداخلى و
تضعها الجهة الادارية المختصة .
٨. استيراد ما يلزم لاداء اغراضها .
- وتباشر الجمعية الاتحادية ما يفوضها به الاتحاد من اختصاصات .

٢- الاتحاد التعاونى الاسكانى المركزى

صدر النظام الداخلى للاتحاد التعاونى الاسكانى المركزى بالقرار الوزارى رقم ٨٣٥ لسنة

١٩٨١ ثم عدل هذا النظام بالقرار الوزارى رقم ١٤٩ لسنة ١٩٩٧ .

وقد نص قانون التعاون الاسكانى على ان يتولى الاتحاد وفقا للخطة التى يضعها من الوزير المختص معاونه وحدات التعاون الاسكانى فى اداء رسالتها والاشراف على مباشرتها لها والرقبه الشعبيه عليها ويتولى على الاخص وفقا للقانون المسئوليات الاتية :-

(اولا) اقتراح السياسة العامة للتعاون الامكانى والتنسيق بين نشاط التعاون الاسكانى وسائر اوجه النشاط التعاونى الاخرى وذلك بالاشتراك مع الجهة الادارية المختصة .

(ثانى) جميع البيانات والمعلومات واعداد الاحصائيات الخاصة بالتعاون الاسكانى بالاشتراك مع الجهة الادارية المختصة واستخلاص النتائج واجراء البحوث والدراسات فى هذا المجال .

(ثالثا) نشر الثقافه التعاونية ودعم التعليم التعاونى وتنمية الوعى التعاونى فى مجال السكان عن طريق :-

١. نشر الحركة التعاونية ودعمها واعداد القيادات التعاونية الواعية المؤمنه بالتعاون

وتشجيع ورعايه الدراسات العليا فى مجال العمل الاسكانى .

٢. تبادل الخبرات التعاونية فى المحيط العربى والافريقي والدولى .

٣. عقد الصلات مع الحركات التعاونية المعاملة فى الخارج .

٤. اصدار الصحف والنشرات لنشر كل ما يتصل بالنشاط التعاونى الاسكانى من وثائق

وقرارات ودراسات وبحوث .

٥. اشاء وتملك وادارة مراكز التدريب ودعم لاجهزه التى تقوم بذلك بالتنسيق مع الاجهزه

المختصه ووضع وتنفيذ خطط التدريب وانقعه التعاونية .

٦. عقد المؤتمر التعاوني لقطاع التعاون الاسكاني سنويا وذلك طبقا للقواعد والاجراءات التي يقرها مجلس اداره الاتحاد ولجانه المتخصصة ومتابعه تنفيذ توصياته والاشترك في المؤتمرات والمنظمات التعاونية الدولية .

(رابعا) حمايه مصاحح الوحدات التابعه له بجميع الوسائل ويشمل ذلك : -

١. تمثيل البنيان التعاوني الاسكاني في الداخل والخارج والاشترك في المنظمات التعاونية الدولية

٢. الاشتراك مع الجهد الادارية المختصة في اعداد الوائح النموذجيه الماليه والادارية والتنظيمية اللازمة لحسن سير العمل بالوحدات التعاونية واعتمادها من الوزير المختص

٣. تنمية العلاقات الخارجيه في مجال التعاون الاسكاني مع الحركات التعاونية المماثلة في الخارج .

٤. توجيه الوحدات التعاونية وارشادها الى النظم المحاسبية والماليه والادارية المناسبه .

٥. تقديم لمشوره الفنيه التعاونية وبداء الرأى القانوني ، وله في سبيل ذلك استطلاع راي مجلس الدوله ويعتبر ما يصدر عن الاتحاد من افتاء من قبيل التعليمات المشار اليها في

الماده ٨٧/هـ من قانون التعاون الاسكاني الصادر بالقانون رقم ١٤ لسنة ١٩٨١ .

٦. التوفيق والتحكيم بين الوحدات التعاونية وبين أى من تلك الوحدات واعضائها وبينها وبين الغير .

(خامسا) مراقبه انتظام وحسن سير العمل بالوحدات التعاونية التابعه له ويشمل ذلك المراجعه الدوريه والسنوية لحسابات الوحدات وميزانياتها وتلقى صور محاضر جلسات مجالس ادارتها وجمعياتها العمومية وما يصدر عنها من قرارات وفحص اعمالها ومتابعه نشاطها وذلك بالتنسيق مع الجهد الادارية المختصة وللاتحاد في سبيل ذلك توجيه الجمعيات لتتلقى ما يتكشف له من مخالفات لاحكم القانون والقرارات الوزارية الصادره تنفيذًا له ويعتبر ما يصدر عنه في هذا الشأن من قبل التعليمات المنوه عنها في المادتين ٨٤ ، ٨٧/هـ من قانون التعاون الاسكاني المشار اليه .

(سداسا) تولى اعمال تصفيه الوحدات التي تنقضى او تحل .

(سابعا) القيام منفردا او بالاشترك مع الوحدات التعاونية التابعه له باستثمار اموال في اقامة مشروعات مرتبطة بنشاط تعاون الاسكاني بما لا يتعارض مع نشاط الجمعيات التعاونية الاساسية .

٣ - الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان

*** تاريخ إنشاء الهيئة

** فى علم ١٩٦١ صدر القرار الجمهورى رقم ٣١٩ لسنة ١٩٦١ بإنشاء المؤسسه العامة للتعاونية للإسكان وتنتوله الإشراف على جمعيات بناء المساكن وعمليات الإقراض لأغراض البناء والإسكان .

** وفى عام ١٩٦٥ صدر القرار الجمهورى ٤٤٢٠ بتعديل الاسم الى المؤسسة المصرية للتعاونية للبناء والإسكان وتوسيع نشاطها لخدمة الاقتصاد القومى فى مجال البناء والإسكان

** فى عام ١٩٧١ صدر القرار الجمهورى رقم ٢٤٢٠ بتحويل المؤسسة المصرية للتعاونية للبناء والإسكان الى الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان وتتبع وزارة الإسكان

** وفى عام ١٩٧٧ صدر القرار الجمهورى رقم ١٩٣ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تنظيم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان .

*** مهام الهيئة

تقوم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان حاليا بتنفيذ جزء من خطة الدولة والوزارة فى مجال الإسكان وذلك من خلال الأنشطة الثلاثة الأساسية التى تقوم بها وهى :-

١. الحصول على الاراضى واقامة الوحدات السكنية عليها وتمليكها للمواطنين .
٢. اقراض المواطنين والجمعيات التعاونية الاسكانية وصناديق الإسكان والهيئات من راغبي البناء .

٣. الرقابه على الجمعيات التعاونية الاسكانية .

وتقوم الهيئة بتنفيذ ما جاء على الاسس التالية :-

أ - انتهاء الاعمال بالجوده المطلوبه وفى المواعيد المحدده وبأقل تكلفه .
ب - التيسير على المواطنين فى دفع قيمة الوحدات السكنيه .
ج - سهوله وسرعه الاجراءات للتسهيل على المواطنين .

ثالثاً : نظم الإسكان التعاوني

١- القوانين والقرارات التي تحكم التعاون الاسكاني

■ صدر القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٨١ باصدار قانون التعاون الاسكاني .
حيث نص في مادته الثانية على عدم سريان احكام قانون الجمعيات التعاونية الصادر
بالقانون ٣٠٧ في عام ١٩٥٦ على وحدات التعاون الاسكاني حيث لم يشر القانون رقم
٣١٧ لسنة ١٩٥٦ والذي كان معمولاً به الى الجمعيات التعاونية في مجال الاسكان
والتشبيد حيث لم يكن في ذلك الوقت زومه او مشكله في الاسكان لتوافر الوحدات السكنية
لمطلوبه واستثمار معظم الافراد امواتهم في البناء للحصول على عائد مناسب وقد ظهرت
زومه الاسكان في الستينات نتيجة تحول الافراد عن استثمار اموالهم في مجال الاسكان
بسبب تشجيع الدولة في الصناعات والحد من الاستثمار في الاسكان وصدور بعض القوانين
بتخفيض الاجارات مع ارتفاع اسعار لىبناء وانخفاض العائد من المباني الامر الذى ادى الى
عدم تكافؤ الوحدات السكنية المتاحة مع الطلب المستمر عليها وتراكم العجز في هذه
اوحداث وعدم قدره على مواجهه هذه المشكله خاصة وان تكاليف اقامة الوحدات
اسكنيه قد ارتفعت بصورة لا يتحملها الفرد العادى فضلا عن ان الدولة وحدها لا تتوافر
لديها الاعتمادات الكافية لمواجهه هذا العجز المتراكم من السنوات الماضية في الوحدات
السكنية كذلك استلزم الامر ايجاد حل جذرى في ذلك الوقت لعلاج مشكله الاسكان والعمل
على توفير الوحدات السكنية وخاصة للاسر الناشئة ولمن تنهار مساكنهم لقدمها وذلك بقيام
الجمعيات التعاونية للاسكان على ان تتولى الحكومة تدعيمها وتنظيمها ورعايتها حتى تؤدي
رسالتها في خدمة المواطنين اعضاء الجمعيات تمويلا وتوفيرا لمستلزماتهم لىبناء وحدات
سكنية جماعية بتكاليف مناسبة - وعلى الرغم مما سبق فقد اتجهت جمعيات كثيرة فيما بعد
وحتى الان الى بناء الشاليهات والفيلات مما يحد من امكانيه المساهمه الفعاله لتوفير
المساكن الخاصة للاسر الناشئه وشباب الخريجين ولمن تنهار مساكنهم لقدمها وكذلك بقيام
الجمعيات التعاونية للاسكان على ان تتولى الحكومة تدعيمها وتنظيمها ورعايتها حتى تؤدي
رسالتها في خدمة المواطنين اعضاء الجمعيات تمويلا وتوفيرا لمستلزماتهم لىبناء وحدات
سكنية جماعية بتكاليف مناسبة - وعلى الرغم مما سبق فقد اتجهت جمعيات كثيرة فيما بعد
وحتى الان الى بناء الشاليهات والفيلات مما يحد من امكانيه المساهمه الفعاله لتوفير
المسكن خاصة لمحدودي الدخل .

الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان
مكتب رئيس مجلس الإدارة

كذلك نص القانون ١٤ لسنة ١٩٨١ على عدم سريان قانون التعاون الاستهلاكي الصادر
بالقانون ١٠٩ لسنة ١٩٧٥ على وحدات التعاون الاسكاني .
ثم صدرت عدة قرارات وزارية تعتبر في حكم اللوائح التنفيذية للقانون ١٤ لسنة ١٩٨١
واهمها :-

١. القرار الوزاري رقم ٦٩٣ لسنة ١٩٨١ والخاص بالنظام الداخلي للجمعيات التعاونية
لبناء والاسكان .

٢. لقرار الوزاري رقم ٨٣٥ لسنة ١٩٨١ والخاص بالنظام الداخلي للاتحاد التعاوني
الاسكاني المركزي والمعدل بالقرار الوزاري رقم ١٤٩ لسنة ١٩٩٧ .

٣. القرار الوزاري رقم ٤٦ لسنة ١٩٨٢ بشأن قواعد العمل بالجمعيات التعاونية للبناء
والاسكان .

٤. لقرار الوزاري رقم ١٣٧ لسنة ١٩٨٢ بشأن النظام الداخلي للجمعية التعاونية المشتركة
لبناء والاسكان والجمعية التعاونية للاتحادية للبناء والاسكان .

٣ - التمويل والاقتراض بالنسبة للوحدات التي تقوم بها الجمعيات وهيئة التعاونيات

■ القروض التي قامت الهيئة بأقراضها من عام ٦٢ حتى ٩٩

اترقت لهيئة منذ انشائها مبلغ ٤,٣ مليار جنيه وذلك لمشروعات الهيئة وصناديق
الاسكان والافراد والجمعيات وتحملت الدولة فروق دعم بلغت ٣,١ مليار جنيه .

واجمالي الوحدات السكنية التي ساهمت الهيئة في اقراضها ١٩٣٥٦٥٢ وحدة سكنية :-

أ - وحدات تم تنفيذها بمشروعات الهيئة ١٨٠٠٠٠ وحدة سكنية

ب - وحدات تم تنفيذها باقتراض الافراد ١٣٣٣٩٧٨ وحدة سكنية

ج - وحدات تم تنفيذها باقتراض صناديق الاسكان ٨١٥٥٦ وحدة سكنية

١- القوات المسلحة ٦٢٨٥٧ وحدة

٢- الشرطة ١٤٩٠٢ وحدة

٣- جهاز تنفيذي للمشروعات المشتركة ٣٧٩٧ وحدة

د- وحدات تم تنفيذها باقتراض جمعيات الاسكان التعاوني ٣٤٠١١٨ وحدة

■ بيان الوحدات المنفذه بقروض تعاونية (انقطاع الحكومي - الجمعيات التعاونية)

(منذ عام ٨٢ - ١٩٩٨) .

الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان
مكتب رئيس مجلس الإدارة

- اجمالي الوحدات المنفذه بالقطاع الحكومي بقروض تعاونية = ٨٢٣٣٠٨ وحدة
- اجمالي الوحدات المنفذه من الجمعيات التعاونية الاسكانية = ٣٥٠١١٨ وحدة
- اجمالي القطاع الحكومي والجمعيات = ١١٧٣٤٢٦ وحدة
- اجمالي ما تم تنفيذه (قطاع حكومي وقطاع خاص) = ٢٥٠٧٤٠٤ وحدة
- نسبة ما قام بتنفيذه القطاع التعاوني = ٤٦,٧٩%
- نسبة ما تم تنفيذه بواسطة الجمعيات التعاونية الى الاجمالي العام = ١٣,٩٦%
- نمبه ما تم تنفيذه بواسطة القطاع لحكومي (الممول بقروض تعاونية) الى الاجمالي العام = ٣٢,٨٣%

التمويل السكنى

ب- تمويل الاسكان التعاونى والقروض الميسرة .

١- يعتبر توفير التمويل اللازم للاسكان التعاونى وتقديم التيسيرات المختلفة فى هذا الخصوص من العوامل الاساسية المؤثرة فى نجاح الاسكان التعاونى وتشجيع الجهات المختلفة على اقامته .

٢- ويتم تمويل الوحدات السكنية بالاسكان التعاونى من مصدرين اساسيين وهم :

أ- اقروض العيسرة .

ب- مخدرات المواطنين

٣- تخصيص الدولة سنويا فى خطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية القروض الميسرة وتوزع على الجهات التى تقوم باقحة مشروعات الاسكان او اتى تقوم باقراض المواطنين والجهات المختلفة ومنها :

أ- الجهات التى تقوم باقامة مشروعات الاسكان :

هيئة لمجتمعات العمرانية الجديدة

الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان

بنك التعمير والاسكان

صندوق تمويل المساكن

المحافظات

شركات الاسكان

ب- الجهات التى تقوم باقراض لمواطنين والجهات المختلفة وتوفير القروض :

الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان

بنك الاستثمار القومى

بنك لتعمير والاسكان

البنك العقارى المصرى

البنك العقارى العربى

وتصل قيمة القرض التعاونى الى خمسة عشر الف جنيه للوحدة السكنية بمساحة لا تزيد عن ٧٠ متر مربع بفائدة ميسرة ومدحة ٥% سنويا يسدد على اربعون عاما وبفترة سماح ثلاث سنوات وبقسط شهرى لا يزيد عن ٧٣ جنيها .

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

١٠
()

وفيما يلي بيان بالقروض المدرجة بخطة الدولة منذ عام ١٩٨٢/١٩٨١ حتى عام ١٩٩٩/١٩٩٨ م.

قيمة القروض المخصصة

السنوات

٤٥٠ مليون جنيه

٨٣/٨٢

٤٢٦ مليون جنيه

٨٤/٨٣

٤٢٥ مليون جنيه

٨٥/٨٤

٤٣٥ مليون جنيه

٨٦/٨٥

٤٧٥ مليون جنيه

٨٧/٨٦

٤٧٥ مليون جنيه

٨٨/٨٧

١١٠٠ مليون جنيه

٨٩/٨٨

١١٠٠ مليون جنيه

٩٠/٨٩

١١٠٠ مليون جنيه

٩١/٩٠

٨٩٥ مليون جنيه

٩٢/٩١

١٠٠٠ مليون جنيه

٩٣/٩٢

٨٠٥ مليون جنيه

٩٤/٩٣

٥٧٥ مليون جنيه

٩٥/٩٤

٦٠٥ مليون جنيه

٩٦/٩٥

٥٦٥ مليون جنيه

٩٧/٩٦

٥٨٥ مليون جنيه

٩٨/٩٧

٦١٠ مليون جنيه

٩٩/٩٨

١١٦٢٦ مليون جنيه

الاجمالي

(~~11626~~)

1-

الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان

كتب رئيس مجلس الإدارة

تطور قيمة القرض التعاوني والفائدة المستحقة عليه فيما يلي بيان يوضح ذلك :

تطور قيمة القرض التعاوني للوحدة السكنية وتغير الفائدة المستحقة عليه

التاريخ	قيمة القرض	الفائدة	فترة السداد
عام ٧٦	<p><u>للمجمعات التعاونية</u></p> <p>١٥٠٠ جنيه للوحده ، ١٠٠ جنيه للاساسات (للمستوى الاقتصادي)</p> <p>٣٠٠٠ جنيه للوحده ، ٢٠٠ جنيه للاساسات (للمستوى المتوسط)</p> <p><u>للاعضاء الغير تعاونين</u></p> <p>٥٦٠٠ جنيه للقرض (للمستوى الاقتصادي)</p> <p>٧٥٠٠ جنيه للقرض (للمستوى المتوسط)</p>	%٣	٣٠ سنه
نهاية عام ٧٦	تم رفع قيمة القرض الى ٥٠٠٠ جنيه للوحده	%٣	٣٠ سنه
عام ٧٧	<p>الاسكان التعاوني المجمع ٥٠٠٠ جنيه للعضو للمستوى الاقتصادي ، ٦٠٠٠ جنيه للمستوى المتوسط .</p> <p>للافراد ٣٠٠٠ جنيه للقرض للمستوى الاقتصادي ، ٤٠٠٠ جنيه للقرض للمستوى المتوسط .</p>	%٣	٣٠ سنه
عام ٨٠	<p>الاسكان التعاوني المجمع ٤٠٠٠ جنيه للعضو للمستوى الاقتصادي ، ٦٠٠٠ جنيه للاسكان المتوسط</p> <p>الاسكان الغير تعاوني والافراد ٣٠٠٠ جنيه للعضو للمستوى الاقتصادي ، ٥٠٠٠ جنيه للاسكان المتوسط</p>	%٣ تزيد الفائدة الى %٥ عما يزيد عن ٥٠٠٠ جنيه	٣٠ سنه
عام ٨٢	<p>٨٠٠٠ جنيه في المدن القائمة للاسكان المجمع</p> <p>٦٥٠٠٠ جنيه لسائر حالات الاقراض</p> <p>٩٠٠٠ جنيه في المجتمعات العمرانية</p> <p>الجديدة للاسكان التعاوني</p> <p>٨٠٠٠ جنيه لسائر حالات الاقراض</p>	%٣ تزيد الفائدة الى %٥ عما يزيد عن ٥٠٠٠ جنيه	٣٠ سنه

الهيئة العامة للتعاونيات البناء والإسكان
مستبشيس مجلس الإدارة

تطور قيمة القرض التعاونى لئوحدة السكنية وتغير الفائدة المستحقة عليه

تاريخ	قيمة القرض	الفائدة	فترة السداد
عام ٨٤	نفس قيمة القرض لسابق لعام ٨٢	%٤	٣٠ سنة
عام ٨٩	٨٠٠٠ جنية فى المدن القائمة ١٠٠٠٠ جنية فى المجتمعات العمرانية الجديدة ٨٠٠٠ جنية لسائر حالات الاقراض	%٥	٣٠ سنة
عام ٩٠	١٠٠٠٠ جنية للوحدات منخفضة التكاليف بمحافظة شمال سيناء - جنوب سيناء - جنوب سيناء - الوادى الجديد - البحر الاحمر - مطروح	%٦	٣٠ سنة
عام ٩١	١٠٠٠٠ جنية لمحافظة القناة الثلاث	%٦	٣٠ سنة
عام ٩٢	١٢٠٠٠ جنية لمحافظة القناة الثلاث	%٦	٣٠ سنة
عام ٩٢	١٥٠٠٠ جنية لمدن (السادات - برج العرب - الصالحية)	%٦	٣٠ سنة
عام ٩٢	١٢٥٠٠ جنية للمجتمعات العمرانية الجديدة	%٦	٣٠ سنة
عام ٩٤	تم رفع قيمة القرض الى ١٤٠٠٠ جنية لجميع الجهات المقترضة للوحدات بمساحة ٢٩٠م ^٢ فاقل	%٦	٣٠ سنة
عام ٩٦	تم رفع قيمة القرض الى ١٥٠٠٠ جنية لمساحه ٢٧٠م ^٢ فاقل	%٥ للجديد %٦ للمشروعات القديمة التى تزيد عن ٢٧٠م ^٢	٤٠ سنة ٣٠ سنة

المبالغ التي تم تخصيصها للاقراض الميسر **صحة الإسكان**
وما تتحمله الدولة سنويا من فروق سعر الفائدة
لدعم الإسكان من عام ١٩٦٢ وحتى عام ١٩٨٢

بيان	القروض	مبالغ الدعم (فرق سعر الفائدة)
عام ١٩٦٢/٦٢	٤٣٥.٠٠٠	—
عام ١٩٦٤/٦٣	٦٥١.٠٠٠	—
عام ١٩٦٥/٦٤	—	—
عام ١٩٦٦/٦٥	—	—
عام ١٩٦٧/٦٦	١٨٢.٠٠٠	—
عام ١٩٦٨/٦٧	٢١٥.٠٠٠	—
عام ١٩٦٩/٦٨	١٦٥.٠٠٠	—
عام ١٩٧٠/٦٩	٣.٠٠٠.٠٠٠	—
عام ١٩٧١/٧٠	٤.٠٠٠.٠٠٠	—
عام ١٩٧٢/٧١	—	—
عام ١٩٧٣	١٥.٠٠٠.٠٠٠	٣٧٨٤.٠٠
عام ١٩٧٤	٣.٠٠٠.٠٠٠	١٢٧٥.٠٠
عام ١٩٧٥	٦.٠٠٠.٠٠٠	١٨٣.٠٠٠
عام ١٩٧٦	—	—
عام ١٩٧٧	٦.٠٠٠.٠٠٠	٢٩٥.٠٠٠
عام ١٩٧٨	٦٥.٠٠٠.٠٠٠	٨٣٨.٠٠٠
عام ١٩٧٩	٣٥.٠٠٠.٠٠٠	٢٩٠.٦٠٠٠
من ٨٠/١/١ الى ٨٠/٦/٣٠	٢٧.٠٠٠.٠٠٠	٦٧٣٨.٠٠٠
عام ٨١/٨٠	٧٥.٠٠٠.٠٠٠	١٨٦٨.٠٠٠
عام ٨٢/٨١	١٣.٠٠٠.٠٠٠	٢١٧٦٨٦٤.٠
<u>الإجمالي العام</u>	٣.١٧.٦.٠٠٠	٥١٩١٤٥٤.٠

الهيئة العامة للتعاونيات الإقتصادية والإسكان
مكتب رئيس مجلس الإدارة

جدول يوضح المبالغ التي تم تخصيصها للاقراض الميسر خلال الخطط الخمسية كسمه (المبالغ بالجنيه)
وما تحمته الدولة سقويا من فروق سعر الفائدة لدعم الاسكان التعاوني

بيان	القروض	مبالغ الدعم (فرق سعر الفائدة)
<u>اولا : الخطة الخمسية الاون</u>		
٨٣/٨٢	١٥٣.....	٣٢١٦٥.....
٨٤/٨٣	١٦٦.....	٤٥٥.٦.٤٥,٦٤
٨٥/٨٤	٢٠٥.....	٦١٧٨٨٧٧١,١٤
٨٦/٨٥	٢٢٥.....	٩٨٦٢٢٧٣٤,٣٧
٨٧/٨٦	٢٠٥.....	٩٨٦٢٢٧٣٤,٣٧
<u>الاجمالي</u>	٩٥٤.....	٣١٧٥٢٢١٨٨,٩٠
<u>ثانيا : الخطة لخمسية الثانية</u>		
٨٨/٨٧	٢.....	١١٦٩١٩٦٥٠,٢٠
٨٩/٨٨	٣٤٥.....	١٣٧٥٤٢٦٠.٨,٢٠
٩٠/٨٩	٣٦.....	١٦١٥٠.٢٥٤٠,٩٩
٩١/٩٠	٣٥.....	١٩٠.٩٣٥١٣,٢٩
٩٢/٩١	٣١.....	٢٢٢٢٢٥٧٧,٢٥
<u>الاجمالي</u>	١٥٦٥.....	٦٢٩,١٢٢,٤٧٩,٩٣
<u>ثالثا : الخطة لخمسية الثالثة</u>		
٩٣/٩٢	٣١٥.....	٢٩١٩٨٣١٣٣,٢١
٩٤/٩٣	٣٠.....	٣٢٠.٣٣٠.٣٠,٧٠
٩٥/٩٤	٢٢٨٥.....	٣١٥٨٤٧٨٣٧,٥٥
٩٦/٩٥	٢٢٥.....	٣٠٤.٦٦٩٣٤,٥٦
٩٧/٩٦	١٢٧.....	٣١٢٥١٨٥٦٩,٣٠
<u>الاجمالي</u>	١١٩٩,٥٠٠,٠٠٠	١,٥٤٤٧٤٦٥٠,٥,٣٢
<u>رابعا : الخطة لخمسية الرابعة</u>		
٩٨/٩٧	١٥.....	٣١٤٦٥٨١١٥,١٤
٩٩/٩٨	١٥.....	٣٠.٨.....
<u>الاجمالي</u>	٣.....	٦٢٢٦٥٨١١,١٤
<u>الاجمالي العام</u>	٤٠.١٨٥.....	٣١١٤.٤٩٢٨٩,٢٩

٣ - شروط تخصيص الوحدات السكنية التي تقيمها الهيئة .

شروط اجبارية

١. عدم وجود سكن خاص لاسره الطالب سواء ايجار او تملك " شرط اجبارى "
٢. عدم انتفاع الاسره بوحده تعاونية او صرف قرض تعاونى او قطعه ارض تعاونية يملكها " شرط اجبارى "

٣. ان يكون مصرى الجنسية " شرط اجبارى "

بالاضافة الى احد الشروط الاتية :-

- أ - المتزوجون حديثا اعتبارا من خمس سنوات سابقة على تاريخ الاعلان .
- ب - اولويه للعاملين بلمدن الجديدة فى حالة الحجز بالمدن الجديدة بشرط عدم تخصيص وحده له او نزوجته باى مدينه جديده .
- ج - المنقولون الى المدينه القائم بها المشروع ولم يمضى على النقل اكثر من سنتين .
- د - الاخلاء الادارى .
- هـ - المقبل على الزواج بشرط الا يقل السن عن ٢٥ سنه تقديم عقد الزواج قبل استلام الوحده المخصصه له .

و - الحالات الملحه او الانسانيه كالاتى :-

١. المتزوجون ونديهم ابناء وقيمون بوحدات سكنيه ضيقه .
٢. الحاصلون على درجات علميه من الخارج وعائد من الخارج وليس لهم سكن بالمدينه الكائن بها المشروع .
٣. الارمله او المطلقة وليس لها مسكن تقيم فيه .
٤. المعوقون (دون شروط الزواج) .
٥. اى حالات اخرى تخضع لتقدير لجنه مشكله بالهيئة وتختص بذلك وطبقا لظروف كل مشروع وتعتمد قراراتها من السيد المهندس / رئيس مجلس الادارة .

شروط عامه

- تقديم المستندات الداله على الشروط السابقه من المواطنين عند التقدم للحجز وقبل دفع جديده الحجز .
- عدم استغلال الوحده لغير السكن وعدم استخراج سجل تجارى لها .

■ لا يسمح بالبيع أو التنازل أو التصرف في العقار الا بعد تخصيصه له بعشر سنوات ويستثنى من ذلك التصرف للزوج أو ذوى القربى حتى الدرجة الثالثة .
بالنسبة للمحافظات

يتم تطبيق الشروط الاجبارية الثلاثة المذكوره بالاضافة الى احد الشروط الاختيارية والشروط العامة بلجنه من المحافظة والهيئة بالاضافة الى الشروط الاتية : -
أ - ان يكون من ابناء المحافظة المقام بها المشروع .
ب- ان يكون من العاملين بالمحافظة .

ويمكن للمحافظة التسكين بالمشروع من قوائم الانتظار لديها .
تقوم المحافظة بعمل التحريات اللازمة وجمع المعلومات عن الحاجزين للتأكد من مطابقة الشروط على المنفعين .

٤ - المزايا والإعفاءات التي تمنحها الدوة للإسكان التعاوني .

■ الإعفاءات

نص القانون على اعفاء وحدات التعاون الإسكاني من الاتي :

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

٢. الضرائب والرسوم التي تقررها المجالس المحلية طبقاً لقانون نظام الإدارة المحلية .

٣. الضرائب الجمركية والرسم الإحصائي ورسم الاستيراد والرسوم الإضافية وجميع الضرائب والرسوم والعوائد التي تستحق بمناسبة دخول البضاعة بالنسبة لما يستورد لحسابها ويكون

لازماً لنشاطها من الأدوات ومواد البناء الأساسية والآلات والمعدات وقطع الغيار ووسائل نقل المواد وذلك طبقاً لقوائم يضعها الوزير المختص ، ويخطر بها وزير المالية .

١. ضريبة الدمغة التي يقع عبء ادائها على الجمعية التعاونية بالنسبة الى ما يتعلق بنشاطها من العقود والمحركات والأوراق والمطبوعات والدفاتر والسجلات والإعلانات والملصقات وغيرها

٢. الرسوم المستحقة على العقود والمحركات المتعلقة بتأسيسها او تعديل نظامها الداخلى وشهرها ورسوم التصديق على التوقيعات بالنسبة للعقود والمحركات المذكوره ورسوم التأشير على الدفاتر وترقيمها وختمها .
 ٣. رسوم الشهر التى يقع عبء ادائها عليها بالنسبة للعقود التى تكون طرفا فيها والمتعلقه بالحقوق لعينية العقارية ورسوم التوثيق والتصديق على التوقيعات فيما يختص بهذه العقود .
 ٤. الرسوم النسبيه المقرره على التوثيق وشهر جميع المحركات وعقود المقاولة والرهن والحلول والتنازل والشطب وقوائم القيد وتجديدها التى يقع عبء ادائها على الجمعية وكشوف التحديد والشهادات العقارية والاطلاعات المتعلقة بالقروض التى تقدمها البنوك والشركات والهيئات العامة الى الجمعيات لتمويل المشروعات التى تقوم بها .
 ٥. الرسوم الخاصة بموافقات وتراخيص البناء وتقاسيم الاراضى .
 ٦. الرسوم القضائية المستحقة على المنازعات للناشئه عن تطبيق احكام هذا القانون .
 ٧. اجور النشر فى الوقائع المصريه التى تتم تنفيذها لاحكام هذا القانون .
- على ان يقتصر الاعفاء بالنسبه للاتحاد على ما نصت عليه البنود (٤) ، (٥) ، (٦) ، (٧) ، (٩) ، (١٠) من هذه ماده .

■ المزايا :

١. تباع اراضى الدوله التى تخصص لوحدات التعاون الاسكانى بتخفيض قدره ٢٥% من الثمن المقرر وقت البيع ، ويجوز بموافقة وزير المالىه مقدار التخفيض بما لايجاوز ٥٠% من ائتمن المشار اليه .
٢. تتمتع الوحدات التعاونية فى مباشره نشاطها بالمزايا المقرره لشركات القطاع العام والجمعيات الخاصة ذات النفع العام وعلى الاخص فى الحصول على مستلزمات البناء والسلع والاراضى والمباني اللازمة لتحقيق اغراضها .
٣. تمنح الجمعيات التعاونية تخفيضا قدره ١٥% من قيمة اجور النقل بالسكك الحديدية ووسائل النقل المملوكة للقطاعات العامة والوحدات الاقتصادية التابعه لها بالنسبه للمعدات والالات ومواد البناء اللازمة لنشاطها .

الرئيسة العامة لتعاونيات البناء والإسكان

مكتب رئيس مجلس الإدارة

رابعا : مشروعات الإسكان التعاوني التي قامت بها كل من الجمعيات التعاونية وهيئة تعاونيات البناء

والإسكان

(أ) مشروعات الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان .

■ عدد الجمعيات التعاونية

• ١٨٣٦ جمعية .

توزع كالآتي :

عدد ١٨٢٠ جمعية تعاونية للبناء والإسكان

• عدد ٦ جمعيات تعاونية مشتركة .

• عدد ١٠ جمعيات تعاونية اتحادية

■ اجمالي عدد اعضاء الجمعيات التعاونية ٧٩٣٢٥٤ عضو .

■ اجمالي عدد المشروعات التي قامت وتقوم الجمعيات بتنفيذها ٦٧٥٩ مشروع .

■ مشروعات انتهت ٥٦٢٣ مشروع .

■ مشروعات تحت التنفيذ ١١٧٣ مشروع .

■ اجمالي عدد الوحدات ٣٢١٥٢٨ وحدة .

■ اجمالي قطع الاراضي ١٠٢٣١١ قطعة ارض .

■ اجمالي عدد الفيلات ١٨٥٩٠ فيلا .

أما بخصوص مساحة الوحدات التي تقيمها الجمعيات فهي تتنوع حسب احتياجات الاعضاء والغالب العوام

بناء وحدات ذات مساحات متوسطة تبدأ من ٢٧٠م^٢ حتى ٢٩٥م^٢ ومنذ صدور القرار الوزاري رقم ٤٩٥

لسنة ٩٦ والذي قصر القرض التعاوني على الوحدات لسكنية التي لا تزيد مساحتها عن ٧٠م^٢ .

أتجهت العديد من الجمعيات الى التقيد بهذه المساحة للاستفادة من القروض التعاونية بينما ظلت بعض

الجمعيات ذات الامكانيات المالية العالية تتجه الى بناء مسطحات أكبر تصل في بعض الاحيان الى ١٣٥م^٢

للوحدة السكنية الواحدة .

وتختلف تكلفة الوحدات السكنية التي تقيمها الجمعيات حسب نوع ومستوى الإسكان وفي الغالب الاعم تقوم

الجمعيات بتنفيذ وحدات من النوع الاقتصادي والمتوسط والذي تتراوح تكلفة الوحدة ما بين ٢٠٠٠٠ الف

جنيه - ٣٢٠٠٠ الف جنيه .

وتتركز معظم مشروعات الجمعيات في المدن الساحلية

(مدن القناة - الاسكندرية - مطروح - بعض محافظات الدلتا - العريش)

وبدأت المحافظات النائية مثل (محافظة الوادي الجديد - بعض مدن الصعيد) في إنشاء العديد من

الجمعيات التعاونية لتوفير المسكن التعاوني الملائم لمواطنيها .

الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان
مكتب رئيس مجلس الإدارة

جدول يوضح موقف الجمعيات
حتى ٩٩/١/١

المحافظة	الجمعيات القائمة	الجمعيات المنشهر قديماً				جمعيات			مميزات حتى ٩٧/٢/٢٠	مميزات حتى ٩٧/٢/٢٠
		١٩٩٦	١٩٩٧	١٩٩٨	١٩٩٩	لها مشروعات منتهت	لها مشروعات قيد التنفيذ	ضمن خطة التفويض للتأكد من وجود لها مشروعات من عدمه		
		١٩٩٦	١٩٩٧	١٩٩٨	١٩٩٩	الاجملى	لم تقدم	جاري حلها	لم تقدم	قدمت
القاهرة	٥٨٢	٢٠	١٨	٢٨	٥	٧١	٧٢	٣٢	٧٢	٥١٠
الجيزة	١٥٧	٨	٤	٧	٣	٢٢	٤٨	١٣	٤٨	١٠٩
الاسكندرية	١٧٦	٦	٤	٦	٢	١٨	٢٣	٢٥	٢٣	١٥٣
بورسعيد	١٢٩	٣	٥	٦	٢	١٦	١٧	٢	١٧	١١٢
المنيا	٣٥	١	-	٢	-	٣	٦	٨	٦	٢٩
الغربية	٤٢	٢	-	٢	-	٤	٤	١٠	٤	٣٨
البحيرة	٣٠	٢	-	٥	٣	٤٠	١٠	٦	١٠	٢٠
دمياط	٤٢	٣	٥	٣	-	١١	٦	٧	٦	٣٦
فقا	١٩	-	-	-	-	-	٢	٤	٢	١٧
شمال سيناء	٢٨	١	١	-	-	٢	٤	٥	٤	٢٤
السويس	٥٢	٧	٢	٤	-	١٣	٩	٦	٩	٤٣
الشرقية	٤١	١	٢	٣	-	٦	٨	٥	٨	٣٣
كفر الشيخ	٥٥	٥	٦	٦	٢	١٩	١٩	٨	١٩	٣٦
بنى سويف	٣٠	-	-	-	-	-	١	-	-	٢٩
المنوفية	٢٢	٢	-	١	-	٣	٣	٤	٣	١٩
جنوب سيناء	١٥	١	١	-	١	٣	٤	٣	٤	١١
سوادخ	٢٢	٢	٥	٣	١	١١	٩	١	١٣	٩
البحر احمر	٤٤	٣	١١	١٧	-	٣١	١٧	١١	٢٧	١٧
فوادى الجديد	٢٠	٣	٩	-	-	١٢	٣	-	٣	١٧
مرسى حرج	٢٤	-	-	-	٢	٢	٤	٥	٤	٢٠
الاسمخيلية	٩٥	٤	٥	١٢	٢	٣٢	٢٥	١	٢٥	٧٠
الدقهية	٤١	-	١	-	٢	٣	٨	٦	٨	٣٣
اسوان	٥٠	١	٢	٣	-	٦	١٣	١٢	١٣	٣٧
اسيوط	٤٨	٧	٧	١٤	١	٣٩	٣١	-	٣١	١٧
القليوبية	٢١	-	١	١	-	٢	٢	٣	٢	١٩
الفيوم	١٦	١	١	-	-	٢	٢	٧	٢	١٤
الاجملى	١٨٣٦	٨٣	٩٠	١٢٣	٢٦	٣٢٢	١٤٧٢	٧٤٢	٣٦٤	١٤٧٢

الجمعيات القائمة	المحافظة
٥٨٢	القاهرة
١٥٧	الجيزة
١٧٦	الاسكندرية
١٢٩	بورسعيد
٣٥	المنيا
٤٢	الغربية
٣٠	البحيرة
٤٢	دمياط
١٩	قنا
٢٨	شمال سيناء
٥٢	السويس
٤١	الشرقية
٥٥	كفر الشيخ
٣٠	بنى سويف
٢٢	المنوفية
١٥	جنوب سيناء
٢٢	سوهاج
٤٤	البحر الاحمر
٢٠	الوادى الجديد
٢٤	مرسى مطروح
٩٥	الاسماعيلية
٤١	الدقهليه
٥٠	اسوان
٤٨	اسيوط
٢١	القليوبية
١٦	الفيوم
١٨٣٦	الاجمالي

٢٥

(ب) مشروعات الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان

■ حجم أعمال الهيئة

- ١٤٤٠٠٠ وحدة سكنية انتهت الهيئة من تنفيذها .
 - ٢٢٤٠٠ وحدة منتهية وجارى نهج مراقفها خلال العشر اشهر القادمة .
 - ١٦٠٠٠ وحدة سكنية جارى العمل بها حاليا ومراقفها منتهية .
 - ١٦٠٠٠ وحدة جديدة جارى الاسناد والطرح لها وتم البدء فى ٣٠٠٠ وحدة منها ليكون اجمالى اعمال الهيئة المنتهية والجارى حوالى ٢٠٠ الف وحدة سكنية .
 - الوحدات التى قامت وتقوم الهيئة بتنفيذها (٢٠٣١٤١) وحدة سكنية
- بيانها كالتالى :-

وحدات تم نهجها	وحدات جارى استكمالها	وحدات جديدة
١٥٦٩٠٣	٢٣١٦١	٢٣٠٧٧

وفيما يلى بيان يوضح أمته لالوحدات التى أعلنت عنها الهيئة من حيث :
(للمساحة - التكلفة - التوزيع الجغرافى)

الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان

بيان يوضح نوع الوحدات المعطن عنها من حيث للمساحة والتكلفة والتوزيع الجغرافي

المحافظة	اسم المشروع	عدد وحدات معطن عنها	نوع الاسكان	مسطح الوحدة	تكلفة الوحدات التقديرية
القاهرة	حدائق حلوان	٨١٦	متوسط	٧٠	٢١٤٢٠
		١٣٦	متوسط	٨٠	٢٦٠١٠
		٦٨٠	متوسط	٩٠	٢٧٥٤٠
	الاجمالي	١٦٣٢			
	الهضبة السفلى	١٩٥٢	منخفض	٦٢	١٨٥٠٠
		٢٦٠٤	منخفض	٧٣	٢١٥٠٠
	الاجمالي	٤٥٥٦			
	الهضبة الوسطى	١٠٧٤٣	منخفض	٥٢	١٣٥٠٠
		٩٣٣٦	منخفض	٦٨	١٧٥٠٠
الاجمالي الهضبة الوسطى	٢٠٠٦٩				
	عين حلوان	٨٥٤	منخفض	٦٨	١٧٢٠٠
		٢٠٤	منخفض	٧٠	١٧٧٠٠
		٢٠٤	منخفض	٨٤	٢١٢٤٠
	الاجمالي	١٢٦٢			

الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان

بيان يوضح نوع الوحدات المعن عنها من حيث المساحة والتكلفة والتوزيع الجغرافي

المحافظة	اسم المشروع	عدد وحدات معن عنها	نوع الاسكان	مسطح الوحدة	تكلفة الوحدات التقديرية
المدن الجديدة	٦	١٥٣٠	منخفض	٦٨	١٥١٥٠
	أكتوبر الحى العاشر	٢٢٧٠	منخفض	٨٠	١٧٦٠٠
		٥١٠	منخفض	٨٤	١٨٥٠٠
		٢٢٧٠	منخفض	٨٥	١٨٧٠٠
	الاجمالي	٦٥٨٠			
	٦	٧٠٥	متوسط	٨٥	٣٠٥٠٠
	أكتوبر الحى الحادى عشر	٥٨٥	متوسط	٩٢	٣٢٨٠٠
		٦٥٠	متوسط	٩٦	٣٤٢٠٠
		٥٠	متوسط	١٠٥	٣٧٤٠٠
		٤٥٠	متوسط	١٢٢	٤٣٥٠٠
الاجمالي	٢٤٤٠				
	الشيخ زايد متوسط	٦٠	متوسط	٨٥,٥	٢٩٧٥٠
		٤٤٢	متوسط	٩٢	٣٢٠٠٠
		٤٩٠	متوسط	٩٦	٣٣٥٠٠
		١٦	متوسط	١٠٥	٣٦٥٥٠
		١٤٤	متوسط	١٢٢	٤٢٥٠٠
	الاجمالي	١١٥٢			
	الشيخ زايد منخفض	٢٣٠٥	منخفض	٧٠	١٥١٠٠
		٨٥٨	منخفض	٨٤	١٨٠٠٠
		١٤٤٩	منخفض	٩٧	٢١٠٠٠
	الاجمالي	٤٦١٢			
الشيخ زايد اقتصادى	٢٤٨	اقتصادى	٧٠	١٩٠٠٠	
	٢٤٨	اقتصادى	٩٧	٢٦٣٢٠	
الاجمالي	٤٩٦				

الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان

بيان يوضح نوع الوحدات المعطن عنها من حيث المساحة والتكلفة والتوزيع الجغرافي

المحافظة	اسم المشروع	عدد وحدات معطن عنها	نوع الاسكان	مسطح الوحدة	تكلفة الوحدات التقديرية
	العبور / مميز	٣٣٧٥	منخفض	٦٨	١٥٢٥٠
	غير مميز	—	—	—	١٤٢٥٠
	مميز	٢٢٢	منخفض	٧٠	١٥٦٥٠
	غير مميز	—	—	—	١٤٦٥٠
	مميز	٢٢٢	منخفض	٨٤	١٨٥٠٠
	غير مميز	—	—	—	١٧٥٠٠
	مميز	٦٤٠	منخفض	٨٥	١٨٧٠٠
	غير مميز	—	—	—	١٧٧٠٠
	مميز	٤٧٢	منخفض	١٠٠	٢١٧٠٠
	غير مميز	—	—	—	٢٠٧٠٠
	الاجمالي	٤٩٣١	—	—	١٧٤٦٠٠
	العاشر من رمضان	١٠٨٠	اقتصادي	٦٨	١٩٩٥٠
		٧٨٠	اقتصادي	٧٠	٢٠٥٥٠
		٧٨٠	اقتصادي	٨٤	٢٤٦٥٠
		٣٦٠	اقتصادي	٨٥	٢٤٩٥٠
	الاجمالي	٣٠٠٠	—	—	—
	العاشر من رمضان	٦٠٠	متوسط	٩٢	٣٠٢٠٠
	رمضان	٥٤٠	متوسط	٩٦	٣١٥٠٠
	متوسط	٨٤	متوسط	١٠٥	٣٤٥٠٠
		٧٥٦	متوسط	١٢٢	٤٠٠٥٠
	الاجمالي	١٩٨٠	—	—	—

الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان

بيان يوضح نوع الوحدات المعطن عنها من حيث المساحة والتكلفة والتوزيع الجغرافي

المحافظة	اسم المشروع	عدد وحدات معطن عنها	نوع الاسكان	مسطح الوحدة	تكلفة الوحدات التقديرية
	بدر ١	٩٩٦	متوسط	٧٠	٢١٨٥٠
		٧٤٤	متوسط	٨٤	٢٦٢٠٠
		٢٥٢	متوسط	٩٧	٣٠٣٠٠
	الاجمالي	١٩٩٢			
	بدر ٢	٧٨٠	متوسط	٧٠	٢٢٩٥٠
		٥٢٠	متوسط	٨٤	٢٧٥٥٠
		٢٦٠	متوسط	٩٧	٣١٨٠٠
	الاجمالي	١٥٦٠			
	١٥ مايو	١٩٨٤	منخفض	٦٨	١٤٤٠٠
		٧١٠	منخفض	٧٠	١٤٧٥٠
		٤٠٦	منخفض	٨٠	١٦٧٠٠
		٩٣٦	منخفض	٨٤	١٧٥٠٠
		٦٦٠	منخفض	٨٥	١٧٧٠٠
		٢٢٠	منخفض	٩١	
الاجمالي	٤٩٣٢				

الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان

بيان يوضح نوع الوحدات المعطن عنها من حيث المساحة والتكلفة والتوزيع الجغرافي
المحافظات

المحافظة	اسم المتر وع	عدد وحدات معطن عنها	نوع الاسكان	مسطح الوحدة	تكلفة الوحدة التقديرية
بورسعيد	مرسى اللنش	٤٥٨	منخفض	٦٨	١٨٠٠٠
		١٤٦	منخفض	٨٥	٢٢٥٠٠
الأجمالى	—	٦٠٤	—	—	—
اسوان	الشيخ عارون	٢٢٠	منخفض	٦٨	١٥٩٤٠
		١٤٠	منخفض	٧٠	١٦٤٠٠
		١٤٠	منخفض	٨٤	١٩٦٥٠
الأجمالى	—	٥٠٠	—	—	—
الدقهلية	شربين	١٨٠	اقتصادي	٥٥	٨٤٠٠
		٣٧١	اقتصادي	٧٥	١١٤٠٠
الأجمالى	—	٥٥١	—	—	—
	المطرية	١٥٦	اقتصادي	٥٥	٩٨٩١
		٥٤٦	اقتصادي	٧٥	١٣٤٩٠
الأجمالى	—	٧٠٢	—	—	—
	حي عرب المنصورة	٦١٠	اقتصادي	٥٥	٨٣٢٧
		١٢٣٨	اقتصادي	٧٥	١١٣٥٥
الأجمالى	—	١٤٤٨	—	—	—
	حي شرق المنصورة	٤٠	اقتصادي	٧٠	١٢٠٠٠
الأجمالى	—	٤٠	—	—	—
	درين جدينة	٤٠	منخفض	٨٤	١٥٠٠٠
		٤٠	منخفض	٦٨	١١٤٥٠
		٩٠	منخفض	٧٠	١١٨٠٠
		٣١٠	منخفض	٨٤	١٤٢٠٠
		٤٠	منخفض	٨٥	١٤٣٥٠
		١٥٠	منخفض	٥٥	٧٩٢٩
	٣٢٠	منخفض	٧٥	١٠٨١٢	
الأجمالى	—	٨٩٠	—	—	—
إجمالى	الدقهلية	٣٦٣١	—	—	—
الغربية	المطه الكبرى	٤٥	منخفض	٥٥	٨٦٩٩,٩
		١٢٠	منخفض	٧٥	١١٨٦٣,٥
الأجمالى	—	١٦٥	—	—	—

الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان

بيان يوضح نوع الوحدات المعطن عنها من حيث المساحة والتكلفة والتوزيع الجغرافي

المحافظة	اسم المشروع	عدد وحدات معطن عنها	نوع الاسكان	مسطح الوحدة	تكلفة الوحدات التقديرية
البحر الاحمر	الغريقة	٦٠٠	منخفض	٧٠	٢٠٠٠٠
		٨٦٤	منخفض	٨٤	٢٤٠٠٠
	الاجمالي	١٤٦٤			
	التصير	٣١٦	منخفض	٧٠	١٥٤٠٠
		٣١٦	منخفض	٨٤	١٨٣٠٠
	الاجمالي	٦٣٢			
	رأس شارب	٢٩٨	منخفض	٧٠	١٨٣٠٠
		٢٩٨	منخفض	٨٤	٢١٩٥٠
	الاجمالي	٥٩٦			
	سفاجا	٨٨	منخفض	٦٨	١٣٠٠٠
	١٢٠	منخفض	٧٠	١٣٥٠٠	
	١٢٠	منخفض	٨٤	١٦١٠٠	
	٢٨	منخفض	٨٥	١٦٥٠٠	
الاجمالي	٣٥٦				
اجمالي بحر الاحمر		٣٠٤٨			
دمياط	رأس البر	٨	متوسط	٥٦	٢٨٣٤٠
		٧٢	متوسط	٩٩	٥٠١٠٠
	٨٠	متوسط	١١٦	٥٨٧٠٠	
الاجمالي	١٦٠				
الاسكندرية	العامريه مدينه مبارك	٤٦٦٨	منخفض	٥٢	١٥٥٠٠
		٦٣٩٦	منخفض	٦٨	٢٠٢٠٠
		٥١٩٤	منخفض	٨٥	٢٥٠٠٠
	مرحلة ثانية				لم تحدد لم تحدد
الاجمالي	١٦٢٥٨				
الدقهلية	المتزلة	٢٥٥	اقتصادي	٥٥	١٠٠٠٠
		٢٨٥	اقتصادي	٧٥	١٣٥٠٠
الاجمالي	٥٤٠				
الاسماعيلية	مدينة لمستقبل	٢٣٦٨			١٦١٣٥
		١٩٩٥			١٧٨٠٠
الاجمالي	٤٣٦٣				

الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان

بيان يوضح نوع الوحدات المعطن عنها من حيث المساحة والتكلفة والتوزيع الجغرافي

المحافظة	اسم المشروع	عدد وحدات معطن عنها	نوع الاسكان	مسطح الوحدة	تكلفة الوحدات التقديرية
بنى سويف	بنى سويف الجديدة	١٥٩٦	منخفض	٦٨	١٤٢٠٠
		٤٤٠	منخفض	٧٠	١٤٦٠٠
		٦٠٠			
		١٠٤٠	منخفض	٨٤	١٧٣٠٠
	٥٢٤	منخفض	٨٥	١٧٥٠٠	
	٤٢٠٠	الاجمالي			
	الواسطى	٤٠	اقتصادى	٧٠	١٣٣٥٠
		٤٠		٨٤	١٦٠٠٠
	الفشن	٨٠	اقتصادى	٧٠	١١١٥٠
		٨٠		٨٤	١٣٤٠٠
	الاجمالي بنى سويف	٤٤٤٠			
قنا	قنا	٢٣٢	منخفض	٦٨	١٥٢٥٠
		٥٨٤	منخفض	٨٤	١٨٨٣٥
	٨١٦	الاجمالي			
	اسنا	١١٦	منخفض	٦٨	١٥٢٥٠
	نقادة	١٥٢	منخفض	٦٨	١٥٢٥٠
	الاجمالي	١٠٨٤			
السويس موقع ٨٠٠	موقع ١٧١٠ ١٠٧١ والباقى ٥٢٠ بالنينية	٢٨٠	متوسط	٩٠	٢١٠٦٠
		٩٠	متوسط	٨٠	١٨٩٠٠
		٥٢٠	منخفض	٩٠	٢٩٠٠٠
		١٢٠	منخفض	٨٠	٢٥٨٠٠
		١٠٧١	متوسط	٩٠	٣٦٥١٠
		٥٢٠	متوسط	٨٠	٣٢٤٥٠
		٣١٦	متوسط	٨٠	
٢٣٩١	الاجمالي				

٣ - الشرائح الاجتماعية المستفيدة من الإسكان التعاوني :

١. شباب الخرجين .
٢. الأسر الناشئة .
٣. المضارون بسبب الكوارث الطبيعية .
٤. الحالات الملحة .
٥. المنقولون من جهات خارجية .
٦. العائدون الخارج .

■ التسهيلات التي تقدمها الهيئة للمتقدمين للحصول على وحدة سكنية .

- تم عن اتفاق مع بنك ناصر الاجتماعي لتوفير قروض تكميلية للوحدات السكنية لسداد المقدمات بقيمة ٨٠٠٠ جنية للوحدة السكنية تسدد على خمس سنوات بفائده بسيطة ٦% تخفيفا عن المنتفعين .
- يتم تقسيط المبالغ المتأخره على المواطنين المتعثرين في السداد والغير قادرين الى مدد تصل الى المده المتبقية من القرض التعاوني تيسيرا على الحاجزين .
- تم مد فترة العمل بالهيئة ثلاثة ايام اسبوعيا حتى الساعة السادسة مساءا تسهيلا على المواطنين ولعدم تركهم اعمالهم و ادنى تلك الى زياده حصيله نسبه التحصيل .

مما سبق يتضح ان الاسكان التعاوني يعتبر عنصراً فعالاً وهاماً في خطة الاسكان فضلاً عن انه كان من العوامل الايجابية التي ساهمت في تفريغ ازمه الاسكان .

■ كما كان لتشجيع الدولة للجمعيات التعاونية للاسكان منذ قيام الثورة عام ١٩٥٢ بتيسير الاقراض لهذه الجمعيات بفائدة بسيطة مع افساح مده رد القرض على اجال طويلة واصدار التشريعات التي كفلت لها الحماية ان زاد عدد هذه الجمعيات على مدار الاعوام من عام ١٩٥٢ وحتى ١٩٩٩ كما انتظم في عضويتها الكثير من المواطنين وعملت على خلق اجيال من العاملين في حقول الخدمة العامة .

■ كما انها اعتنت على امتصاص مدخرات الاعضاء واستثمارها في البناء والتشييد وذلك بنوره ادى الى تنمية الاقتصاد القومي وخلق الجتمع التعاوني .

■ ومع زيادة عدد الجمعيات زاد حجم مشروعاتها واتسعت وقد ترتب على ذلك عده نتائج اهمها :-

١. زيادة العبء الملقى على كاهل الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان وهو ما يعنى ضرورة توفير كافة الاعتمادات المالية اللازمة لتمكين الهيئة من قيامها بالاشراف والرقابه على الجمعيات .

٢. ضرورة اجراء تعديل فوري لقانون التعاون الاسكاني الصادر بالقانون رقم ١٤ لسنة ١٩٨١ لكي يتلاءم مع زيادة أنشطة الجمعيات وزيادة اعضائها وراسمالها وقد تقدمت الهيئة بمقترحتها في هذا الشأن .

٣. ازالة التناقص والازدواجية بين دور كل من للهيئة والاتحاد التعاوني الاسكاني المركزي بحيث لا يؤثر ذلك على اصدار القرار المناسب في الوقت المناسب لمواجهة أى انحراف في مسار الجمعيات .

٤. ضرورة تعظيم دور الجمعيات التعاونية في المدن والمحافظات النائية وجنوب الصعيد وهو ما يتطلب تعاون أكثر بين الوحدات المحلية بتلك المحافظات وبين الجمعيات ومساعدة الافراد على تكوين وانشاء جمعيات سكان وتوفير الاراضى اللازمة لها بعد مدها بالمرافق حتى لا تنتشر العشوائيات ولكي تكون هذه المحافظات عنصر جذب للمواطنين لاعصر طرد لهم وهو ما يؤدي بدوره الى قلبه الهجره من الريف الى المدن والقضاء على العشوائيات وعلى الاخص بمدينة القاهرة الكبرى وما تسببه هذه العشوائيات من امراض اجتماعية تعوق أى تقدم او حضاره .

خامسا : المشاكل الرئيسية التي واجهت الإسكان التعاوني من خلال الممارسات العملية

ومقترحات إيجاد حلول لها .

وتتمثل هذه المشاكل في الآتي :-

١ - مشاكل متعلقة بالاشراف على الجمعيات التعاونية والرقابة عليها :

نصت المادة ٨٦ من قانون التعاون الاسكاني الصادر بالقانون رقم ١٤ لسنة ٨١ على أن للجهة الاريية المختصة (الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان حق التفتيش والتوجيه ومراجعة القرارات الصادرة من وحدات التعاون الاسكاني وأن لهذه الجهة بقرار مسبب أن توقف ما يكون منها مخالفا لاحكام هذا القانون أو اللوائح الصادره تنفيذا له وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ أخطارها وعلى الجهة الادارية أخطار الوحدة والاتحاد بما تصدره من قرارات في هذا الشأن وأسبابها خلال المدة المشار اليها والا قامت قرارات الوحدة نافذة .

— كما حددت المادة ٧٩ من القانون سالف الذكر أختصاصات الاتحاد التعاوني الاسكاني المركزي حين نصت على ان يتولى الاتحاد وفقا للخطة التي يضعها وتعتمد من الوزير المختص معونة وحدات التعاون الاسكاني في أداء رسالتها والاشراف على مباشرتها لها والرقابة الشعبية عليها كما حررت تلك المادة مسؤولياته تجاه الجمعيات ومن ذلك يتضح أن هناك تضارب بين مسؤوليات وأختصاصات كل من الاتحاد والهيئة فكلاهما مباشر الرقابة والاشراف والتوحيد على وحدات التعاون الاسكاني وقد ترتب على هذا الازدواج عدد من المشاكل العملية لم يوجد لها قانون التعاون الاسكاني ولا القرارات الوزارية المنفذة له أيه حلول ومن أمثله ذلك

(أ) حضور اجتماعات الجمعيات العمومية للجمعيات حيث يلزم حضور متدرب من الهيئة وآخر من الاتحاد تلك الاجتماعات وقد يحدث أن يختلف رأى مثل الهيئة مع ممثل الاتحاد .

(ب) أوجب قانون التعاون الاسكاني على الجمعيات تقديم ميزانياتها خلال أجل معين للمراجعة به من الاتحاد وبعد المراجعة يتم اعتماد نتيجته المراجعة من الهيئة وقد يحدث أن

يوافق الاتحاد على الميزانية وبينما ترفض الهيئة هذه الميزانية

(ج) فحص الشكاوى المقدمة من لجمعيات او من أعضاء الجمعيات ضد مجالس الادارة فقد يحدث ان ينتهي الاتحاد الى حفظ لبعض الشكاوى فيما ترى الهيئة غير ذلك او العكس .

(د) أوجب القانون في حالة قيام الهيئة باسقاط للعضوية عن عضو مجلس الادارة أخذ موافقة الاتحاد وقد يحدث ان يرفض الاتحاد ويظل الامر معلقا علي حين تستدعي الضروره

سرعه اتخاذ القرار المناسب في الوقت المناسب

(هـ) عند حل مجلس الإدارة بقرار وزاري اوجب القانون ان يتضمن قرار الحل تعيين مجلس اداره مؤقت من خمسة من اعضاء الجمعية العموميه يرشحهم الاتحاد ممن تتوافر منهم شرط الترشيح و قد يحدث ان يكون للهيئة رأي اخر في بعض الاعضاء و يظل رغم ذلك رأي الاتحاد هو الغالب في مثل الحاله بنص القانون

و كل ذلك يستدعي اجراء ما يلزم من تعديلات بنصوص قانون التعاون الاسكاني والقرارات الوزارية المنفذة بما يقضى على التعارض في الاختصاصات والازدواج في الاشراف والرقابة
٢ - مشاكل متعلقة بالجمعيات وعضويتها :

(أ) تضخم بعض الجمعيات :

٣-أدى باب العضوية المفتوح للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان بنص القانون الى قبول اعداد كبيره كاعضاء في هذه الجمعيات مما أدى الى تضخم المشروعات وعدم المقدره على

الإدارة السليمة .

اسباب التعديل

■ تسبب زياده اعضاء الجمعيات التعاونية وعدم وضع حد اقصى لعدد الاعضاء في مشاكل عديده حيث ترتب على ذلك زياده حجم اعمال الجمعيات وتضخم مشروعاتها وعدم مقدره مجلس الاداره عن ادارتها بالكفايه المطلوبه مما يجعل الجمعية اشبه بالشركة ولافتقار العديد من مجالس الاداره للخبرة لكافيه ومثال ذلك جمعية صقر قريش حيث بلغ عدد اعضائها ٣٩ الف عضو وعجز مجلس ادارتها عن ادارتها ووقوع العديد من المخالفات ، لذلك وحتى لا تتكرر مثل هذه الاخطاء فالتعديل المطلوب هو تحديد عدد اعضاء الجمعية

بـ ٣٠٠ او ٥٠٠ عضو كحد اقصى . أد حريد شمس الجسيم مستشار

■ كذلك أدى زيادة أعضاء الجمعية الى وجود اعضاء غير منتفعين بوحدات او قطع اراضى واستمرار عضويتهم في الجمعية على الرغم من ذلك

التعديل المقترح

هو استحداث نص يقضى بان يكون جميع اعضاء الجمعية من المنتفعين بوحدات سكنية او قطع اراضى وليس اشتراك عضويه فقط .

اسباب التعديل

نتج عن وجود اعضاء غير منتفعين بوحدة او قطع اراضى بعض المشاكل سواء فى الجمعيات العمومية او مجالس الادارة فضلا عن ان وجودهم لا معنى له لان الهدف من انضمام العضو لعضوية الجمعية هو الحصول على وحده سكنيه او قطعه ارض ويمكن زياده ١٠% فقط من الاعضاء المنتظرين زياده على الاعضاء المنتفعين .

(ب) مشاكل التخصيص :

■ مشكلة الغاء تخصيص الوحدات اء قطع الاراضى فى حاله عدم سداد المستحقات

المطلوبه

اعتمادا على قيام الجمعية بارسال خطاب اذار ثلاث مرات مسجله بالبريد بعلم الوصول دون اللجوء فى ذلك الى المحضرين .

اسباب التعديل

يقتضى التظلم الحالى ارسال خطاب اذار ثلاث مرات مسجله بعلم الوصول بالبريد مما يجعل هذه الانذارات عرضه للتلاعب من جانب الجمعية اما ارساله على يد محضر فى التعديل المقترح يكون اوقع وضمن ولاق ويضمن حقوق المنتفعين لان الغاء التخصيص مسأله فى غايه الخطوره كما يضمن فى الوقت ذاته حقوق الجمعية فى استيفاء مستحقاتها الماليه المطلوبه من المنتفعين .

■ مشكلة اعطاء الحق لمجلس ادارة الجمعية فى سحب التخصيص من الحاجزين وحدث

بعض التجاوزات نتيجته لذلك

اسباب التعديل

■ لتلافى هذه التجاوزات يقتضى التعديل لمقترح ان يكون سحب التخصيص من الحاجزين للجمعية العمومية وليس لمجلس الادارة بعد عرض مجلس الادارة الموقف على الجمعية للعمومية لاتخاذ القرار .

(جـ) مشكلة عدم انتهاء العضوية بمجرد الانتفاع :

■ عادة ما يحدث تكاسل من بعض اعضاء الجمعيات فى حضور الجمعية العمومية مما يؤدى الى اتخاذ قرارات لا تعبر عن راي الاغلبه بالاضافه الى شكاوى بعض الاعضاء الذين لا يحضرون من قرارات الجمعية العمومية .

■ لذلك فإن التعديل المقترح يستهدف استحداث نص يتم بمقتضاه توقيع غرامة مالية على عضو الجمعية الذي يختلف عن حضور ثلاث جمعيات عمومية متتالية .
■ كذلك يستهدف التعديل المقترح الغاء عضوية العضو بمجرد انتفاعه بوحده سكنيه او قطعه ارض حتى يترك الفرصه لعضو اخر يحل محله ودون اعباء اداريه على الجمعية .
(د) مشكلة طول مدة بقاء الجمعيات التي أنعت مشروعاتها أو التي لم تبدأ أى نشاط منذ نشأتها .

■ مشكله بقاء الجمعية خمس سنوات بالرغم من نهوها المشروع الذي انشئت من اجله و التعديل المطلوب هو النص على ان تكون مدة عمل الجمعية خمس سنوات او فور انتهاء المشروع .
اسباب التعديل

ترتب على استمرار الجمعيات بالعمل بلا مبرر استنزاف جهود الهيئة فى الرقابه والمتابعه حيث بلغ عدد الجمعيات التى تم حلها لهذا السبب منذ عام ٩٥ وحتى الان ٧٤٤ جمعية لذلك استهدف التعديل النص على ان تكون مدة عمل الجمعية خمس سنوات او فور انتهاء المشروع

■ مشكله تواجد بعض الجمعيات بدون مزاوله أى نشاط منذ انشأتها لمدد قد تطول
اسباب التعديل

■ يستهدف التعديل حل الجمعية اذا لم تبدأ مزاوله نشاطها لمده اكثر من ثمانية اشهر حتى تتاح الفرصه لبدء مشروع مدروس و حتى لا تكون الجمعية فى حاله عدم قيامها بأى مشروع عبء على الهيئة و الاتحاد فى اجراءات التفتيش و الرقابه و المتابعه .

٣ - مشاكل متعلقة بالجمعيات العمومية وبمجالس الإدارة :

(أ) مشكلة عدم حضور اجتماعات الجمعيات العمومية :

■ مشكله تقاعس عضو الجمعية عن حضور ثلاث جمعيات متتاليه

اسباب التعديل

■ عادة ما يحدث تكاسل من بعض اعضاء الجمعيات فى حضور الجمعية العمومية مما يؤدى الى اتخاذ قرارات لا تعبر عن رأى الاغلبيه بالاضافه الى شكاوى بعض الاعضاء انذين لا يحضرون من قرارات الجمعية العمومية .

- لذلك فإن التعديل المقترح يستهدف استحداث نص يتم بمقتضاه توقيع غرامة مالية على عضو الجمعية الذى يختلف عن حضور ثلاث جمعيات عمومية متتالية .
- (ب) مشكلة التلاعب فى حضور اجتماعات الجمعيات العمومية وتزوير التوكيلات :
- مشكلة حضور اجتماعات الجمعية العمومية بتوكيلات ادارية يسهل تزويرها

اسباب التعديل

- اجاز القانون الحالى الانابه فى حضور اجتماعات الجمعية العمومية بتوكيلات ادارية ويقوم بعض مجالس ادارة الجمعيات خاصة القنوية منها بتزوير التوكيلات الادارية نتيجة تمكن بعض اعضائها من الحصول على لختام الجهة الادارية ممن لهم الصلاحية الوظيفية لذلك .
- وللقضاء على هذه الظاهره يستهدف التعديل المقترح الغاء التوكيلات الادارية فى الانابه بالحضور واحلال توكيلات مصدق عليها من الشهر العقارى المختص منعا للتلاعب .
- اخفاء المستندات

- مشكلة اتخاذ قرارات بعدد قليل من اعضاء الجمعيات العمومية وهو ما لا يعبر عن راي الاغلبه .

- ولتلافى ذلك مطلوب النص على ان يكون اقل نصاب قانونى لاجتماع الجمعية العمومية هو ثلث عدد الاعضاء لكي تكون القرارات معبره عن راي اعضاء الجمعية كحد ادنى وحل الجمعية اذا لم يكتمل النصاب القانونى اكثر من مره .

اسباب التعديل

- يقوم بعض مجالس ادارات الجمعيات بالتلاعب فى ارسال الدعوات للاعضاء او الاعلان عنها مما يودى الى حضور عدد قليل من الاعضاء واتخاذ قرارات مصيرية بهذا العدد القليل الذى لا يعبر عن راي الاغلبه .

(ج) مشكلة إيقاف المجالس ومجالس الإدارة المؤقتة :

- مشكلة عدم اعطاء القانون الحالى اهنية الحق فى طلب تشكيل مجلس ادارة مؤقت فى

حاله

- احاله مجلس ادارة الجمعية للتحقيق وفى حاله انتهاء مده مجلس الادارة .

اسباب التعديل

■ يتطلب التعديل الحالى اعطاء الهيئة الحق فى طلب تشكيل مجلس ادارة مؤقت لمواجهة مثل هذه الحالات وذلك لضمان عدم اخفاء الاوراق او التلاعب فى الادارة او التعطيم على بعض المخالفات او اتخاذ اجراءات لاحتوائها كذلك فى حالة انتهاء مدته المجلس لعدم حدوث فراغ ادلى .

■ مشكلة عدم جواز مد مدة مجلس الادارة المؤقت وهى سنة من تاريخ تعيينه

اسباب التعديل

■ يقتضى التعديل المقترح استحداث نص يجوز بمقتضاه مد مدة المجلس المؤقت سنة واحدة اخرى فى حالة الضرورة حتى لا يحدث فراغ ادلى ولإعطاء الفرصة للمجلس المؤقت لانتهاء ما جاء من اجله خصه وان بعض الجمعيات تفتضى طبيعه عملها وظروفها عدم عقد جمعيه عمومية فى المواعيد المقرره قانونا .

(د) مشكلة طول مدة مجلس الادارة

■ مشكلة طول مدته مجلس الادارة

وللقضاء على هذه المشكلة مطلوب النص على ان تكون مدته مجلس الادارة سنتين و نصف فقط بدلا من خمس سنوات او خمس سنوات وندورتين فقط بحد اقصى .

اسباب التعديل

■ وجود مجالس الادارة خمس سنوات متصله اتاح لهم فى بعض الجمعيات التلاعب فى بعض امور الجمعية و التعطيم واخفاء المستندات ووجود مجلس ادارته متجدد يمكن ان يصحح الامور ويكشف الاخطاء ويجدد النشاط فى الادارة .

(ء) مشاكل متعلقة بالمشروعات:

تأخر المشروعات . ظهور عيوب بها . زيادة تكلفتها .

وجود خلافات بين الجمعيات وشركات المقاولات نتيجة عدم تصالح اراءهم فيما يخص هذا الجهد
مشكلة عدم مقدرة الجمعيات المشتركة على ادارة المشروعات وازدواج الاعمال والرقابه

بين الجمعيات الاتحادية وبين الاتحاد لتعاونى الاسكانى المركزى

سباب التعديل

■ يقتضى التعديل المقترح الغاء الجمعيات المشتركة وسبب ذلك ان الجمعيات المشتركة تقوم بانشاء مشروعات مشتركة فيما بين جمعيتين او اكثر وهو ما يجعلها لا تستطيع انجاز هذه المشروعات وادارتها بالكفاءة المطلوبة وفى الوقت المحدد لكبر حجم هذه المشروعات مما يتسبب عنه مشاتل كثيرة تمس الحاجزين - لذلك فان التعديل بالالغاء يتمشى مع تحديد حجم اعضاء ومشروعات الجمعية وفى حالة وجود مشروع كبير يمكن تنفيذه بواسطة جمعيتين او اكثر بعد تجزئته .

■ كذلك يقتضى الامر الغاء الجمعيات الاتحادية للمحافظات لازدواج عملها ومهامها مع الاتحاد التعاونى الاسكانى المركزى وقد نجم عن ذلك العديد من المشاكل .

■ مشكله تعدد مشروعات الجمعية الواحد

التعديل المقترح

للقضاء على هذه الظاهره هو استحداث نص يقضى بان يكون مجال عمل الجمعية مشروع واحد

اسباب التعديل

نجم عن وجود اكثر من مشروع صعوبه اداره مجلس الادارة لمشروعات الجمعية لاسباب السابق ذكرها مع وجود تشتيت للمجهود وتشابك تالاختصاصات والاعباء المالىه التى تترتب على ذلك والصرف من مشروع على مشروع اخر وهو ما يتنافى مع نصوص القانون ولوائحه

■ مشكله عدم تحديد موضوعات هامه (اجبارية) بجدول اعمال الجمعية العمومية حتى

تكون

تحت بصر الاعضاء .

■ وللقضاء على هذه الظاهره يتعين استحداث معه جديده تنص على ادخال موضوعات اجبارية بجدول اعمال الجمعية العمومية تختص بمواعيد بدء و انتهاء المشروعات واسباب التأخير والتأكد من وجود مصمم وجهة اشراف ورقابه جوده متخصصه وبيان موقف تخصيص الوحدات السكنيه وتآلفتها .

سبب التعديل

نظرا من تلاحظ تأخر نهو مشروعات بعض الجمعيات وظهور عيوب فنية فيها وزيادة تكلفتها لم بخصوص ما يستهدفه التعديل من عرض اجراءات تخصيص الوحدات السكنية والتكلفة الخاصة بها على الجمعية العمومية وليس مجلس الادارة فقط فذلك حتى تتم الرقابة على الموضوع من اصحاب الشأن نظرا لحدوث مخالفات عديدة من بعض مجالس الادارة نتيجة لعدم تطبيق القوانين والقواعد المقررة المتعلقة بالتخصيص و لحدوث شكاوى من بعض اعضاء الجمعيات بخصوص زيادة التكلفة .

■ مشكلة اطلاق الحرية للجمعيات فى التصرف فى العقارات التى تنشئها او تحصل عليها

وبيعها بسعر اعلى من اجل الحصول على ربحه ممكنه والمضاربه عليها .

اسباب التعديل

■ يتطلب لتعديل المقترح حذف الاستثناء الخاص بجوار قيام الجمعيات ببيع العقارات او الاراضى الخاصة فيما عدا مازاد عن حاجة الاعضاء حيث ان البيع فى مثل هذه الحالات يجعل هذه الاجراءات نوع من المضاربه على الاراضى والعقارات ويبعد الجمعية عن الهدف المنشأة من اجله وهو اقامه المباني السكنية للمساهمه فى حل ازمه الاسكان .

■ مشكلة اعطاء الحق لمجلس ادارة الجمعية فى تعيين لجنة متابعه مشروعات الجمعية

وعدم

اعطاء هذا الحق للجمعية العمومية

اسباب التعديل

■ يستهدف التعديل المقترح اعطاء حق تعيين لجنة متابعه مشروعات الجمعية للجمعية العمومية وحدها ولهذه اللجنة ان ترتفع تقاريرها للجمعية العمومية وذلك لتوسيع مجال الرئيه وعدم استئثار مجلس الادارة بذلك حتى يكون لاصحاب الحق اتخاذ القرار المناسب ومتابعه شئون المشروعات اولا باول حيث يحدث غالبا تلاعب فى تعيين بعض هذه اللجان من الموالين لمجلس الادارة مما يساهم فى عدم متابعه المشروع فى حينه .

سادسا : نظرة مستقبلية للإسكان التعاوني .

- توسيع دائرة اختصاص الإسكان التعاوني ليشمل محدودى الدخل .
- التوسع فى إنشاء الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان .
- ترشيد الدعم .
- اعاده النظر فى شروط التخصيص ليشمل سكان المناطق العشوائية والإسكان السهامشى
- وإسكان المقير .

■ التوصيات:

- دعم الإسكان التعاونى خاصة الذى يتم انشاؤه لصالح محدودى الدخل كالاتى
1. توفير التمويل اللازم بشروط وفوق ميسره الى جانب القروض التعاونية الميسره والمقرره عن طريق البنوك او المنح او القروض او أى مصادر اخرى .
 2. توفير الاراضى كامله المرافق باسعار مقبوله .
 3. توفير نماذج الاسكان المختلفه المتطورة .
 4. احكام الاشراف على التنفيذ والرقبه على ضبط الجوده .
 5. تعديل قانون التعاون الاسكان ولائحته لوجبه الثغرات فى بعض البنود التى يتطلب الامر تعديلها او حذفها او اضافه بنود جديدة والتعديلات المطلوبه وتم سردها خلال التقرير مما يساهم فى فاعليه عمل الجمعيات وتحقيق الهدف الذى انشئت من اجله .