

## وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

قرار وزارى رقم ٢٠٠ لسنة ٢٠٠٩

وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

بعد الاطلاع على القانون المدنى الصادر بالقانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ :

وعلى قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩

ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما :

وعلى قانون تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر الصادر بالقانون

رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولائحته التنفيذية :

وعلى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن

وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ولائحته التنفيذية :

وعلى قانون البناء الصادر بالقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية :

### قرار:

( المادة الاولى )

يعمل بشأن نظام اتحاد الشاغلين بالنموذج المرفق .

( المادة الثانية )

يلغى القرار الوزارى رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٩ بإصدار النظام النموذجى لاتحاد الملاك .

( المادة الثالثة )

ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به اعتباراً من اليوم التالى لتاريخ نشره .

صدر فى ٢١/٥/٢٠٠٩

وزير الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية

أحمد المغربى

## نظام اتحاد الشاغلين

## النظام النموذجى لاتحاد الشاغلين

### الباب الاول

#### بيانات الاتحاد وأهدافه

#### مادة ١ - بيانات الاتحاد :

اتحاد شاغلى العقار الكائن برقم ..... بشارع .....  
بى (أو مدينة أو قرية) بمحافظة ..... ومقره بالعقار المذكور .....

#### مادة ٢ - أهداف الاتحاد :

مع عدم الإخلال بحقوق المالك على العقار والتي تقررها القوانين يتولى الاتحاد  
الحفاظ على سلامة العقار وأجزائه المشتركة وملحقاته ، وضمان صيانتة وترميمه وتدعيمه  
والحفاظ على طابعه المعمارى وتوفير الخدمات المطلوبة للعقار .

### الباب الثانى

#### عضوية الاتحاد

#### مادة ٣ - عضوية الاتحاد :

#### أعضاء الاتحاد هم السادة :

- ١ - .....
- ٢ - .....
- ٣ - .....
- ٤ - .....

وبياناتهم وفقاً للجدول المرفق .

مادة ٤ - لا يترتب على عضوية الاتحاد اكتسابُ لحق فى الملكية ولا تعد اعترافاً

بالوضع القائم .

**مادة ٥ - اكتساب عضوية الاتحاد :**

يصبح عضواً في الاتحاد كل شاغل لوحدة من وحدات العقار وكذلك كل من يشغل أياً من وحدات العقار في تاريخ لاحق على قيد الاتحاد سواء كان مالكا أو صاحب حق انتفاع أو مشترياً بعقد غير مسجل أو مستأجراً لها أو يحوزها بموجب سند قانوني سواء كان شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً ، وفي العقارات التي تخضع بعض وحداتها للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ يعتبر مالك الوحدة هو عضو الاتحاد .

كما يعد عضواً بالاتحاد مالك العقار كله أو بعضه ولو لم يكن من الشاغلين .

في حالة تعدد الشاغلين للوحدة مثلهم من يختارونه في عضوية الاتحاد .

**مادة ٦ - زوال عضوية الاتحاد :**

تزول عضوية الاتحاد في حالة فقد شرط العضوية طبقاً لهذا النظام .

**الباب الثالث****إدارة الاتحاد****مادة ٧ - إدارة الاتحاد :**

يدار الاتحاد من خلال :

الجمعية العمومية للاتحاد :

وتتكون من كافة أعضاء الاتحاد .

مجلس الإدارة :

تتولى الجمعية العمومية تشكيله لتنفيذ قراراتها من رئيس الاتحاد وأمين للصندوق

وعضو وفي حالة زيادة عدد الوحدات عن سبعة ينتخب نائباً للرئيس .

**مادة ٨ - مجلس إدارة الاتحاد :**

يكون مالك العقار رئيساً للاتحاد فإذا تعدد الملاك فعليهم اختيار رئيس الاتحاد من بينهم ،

فإذا رفض المالك أو الملاك رئاسة الاتحاد كتابةً تنتخب الجمعية العمومية رئيساً للاتحاد

ويشترط فيمن يرشح نفسه رئيساً للاتحاد وفي أعضاء مجلس إدارة الاتحاد ما يلي :

أن يكون عضواً بالجمعية العمومية للاتحاد .

أن يكون كامل الأهلية بالنسبة للشخص الطبيعي .

ألا يكون قد حكم عليه بعقوبة جنائية أو في جنحة مخلة بالشرف والأمانة

ما لم يكن قد رد إليه اعتباره .

مادة ٩ - سقوط عضوية مجلس الإدارة :

تسقط العضوية عن عضو مجلس الإدارة بزوال أحد شروط اكتساب عضوية المجلس أو بقرار من الجمعية العمومية للاتحاد .

مادة ١٠ - تكون نسبة التصويت والمساهمة فى الالتزامات المالية التى تقرها الجمعية العمومية بناءً على مسطح نصيب الوحدة من الأرض منسوبةً إلى إجمالى مسطح الأرض ، على أن يحتسب المتر المسطح للإشغال التجارى والإدارى بضعف المتر المسطح للإشغال السكنى .

مادة ١١ - اختصاصات الجمعية العمومية للاتحاد :

مع عدم الإخلال بحقوق المالك على العقار تختص الجمعية العمومية للاتحاد باتخاذ جميع القرارات التى تحقق أهداف الاتحاد ولها على الأخص ما يلى :

انتخاب وعزل رئيس الاتحاد المنتخب وأعضاء مجلس الإدارة أو أحدهم وذلك بالاقتراع السرى مع مراعاة أن يتم انتخاب البديل فى ذات الجلسة فى حالة العزل .  
إقرار الموازنة التقديرية للاتحاد .

تحديد الاشتراكات والالتزامات المالية للشاغلين .

التصديق على الحساب الختامى للاتحاد .

الموافقة على الأعمال المطلوب تنفيذها بالعقار للمحافظة على سلامة العقار وأجزائه المشتركة وملحقاته والحفاظ على طابعه المعمارى وتوفير الخدمات المطلوبة للعقار .

اتخاذ القرارات والإجراءات اللازمة للمحافظة على نظافة الأجزاء المشتركة للعقار (المدخل - السلالم - السطح وما إلى ذلك) .

النظر فى الشكاوى والتظلمات التى تقدم من ذوى الشأن .

العمل على فض المنازعات التى تنشأ بين الأعضاء بسبب يتعلق باستخدام العقار .

فإذا كان جميع أعضاء الجمعية العمومية ملاكاً لوحدات العقار

يضاف لما تقدم الاختصاصات التالية للجمعية العمومية :

تعيين حارس أو أكثر وغيره من العاملين بالعقار وعزلهم وتحديد أجورهم .

تنظيم استخدام الأجزاء المشتركة فى العقار .

**مادة ١٢ - دعوة الجمعية العمومية :**

تنعقد الجمعية العمومية للاتحاد مرة على الأقل كل سنة أو بناءً على طلب مجلس إدارة الاتحاد أو بدعوة موقعة من ربع الأعضاء على الأقل أو بناءً على طلب من الإدارة المختصة إذا رأت ضرورة لذلك .

وتوجه الدعوة لحضور الجمعية العمومية للاتحاد إلى جميع أعضائها قبل الموعد المحدد للاجتماع بخمسة عشر يوماً على الأقل ، موضحاً بها جدول الأعمال والأوراق التى تعينهم على دراسة المسائل الواردة فيه وتاريخ وموعد ومكان الاجتماع ، ويتحدد فى ذات الدعوة ميعاد الاجتماع الثانى فى حالة عدم توافر النصاب القانونى لصحة الاجتماع .

وتسلم الدعوة لأعضاء الاتحاد المقيمين بالعقار أو من يمثلونهم قانوناً مع توقيعهم بما يفيد الاستلام ، وفى حالة تعذر التسليم للعضو الذى لا يقيم بالعقار يكتفى بإعلانه بمحل إقامته أو بموطنه المختار .

كما يعلن عن الدعوة فى لوحة إعلانات بمدخل العقار أو فى مكان ظاهر متفق عليه .  
ولمجلس الإدارة الاستعانة بمن يراه لإتمام المهام الموكولة له بعد موافقة الجمعية العمومية نظير مقابل ماضى تحدده الجمعية .

**مادة ١٣ - عضو الاتحاد غير المقيم بالعقار :**

على عضو الجمعية العمومية الذى لا يقيم فى العقار أن يخطر رئيس الاتحاد بمحل إقامته أو بموطنه المختار وبالتغيير الذى يطرأ عليه . وإلا صح إعلانه فى قلم كتاب المحكمة المختصة التى يقع فى دائرتها العقار .

**مادة ١٤ - الإنابة فى حضور اجتماع الجمعية العمومية :**

على عضو الاتحاد حضور اجتماعات الجمعية العمومية بشخصه وفى حالة اعتذاره عن عدم الحضور عليه إبلاغ رئيس الاتحاد كتابةً قبل موعد الاجتماع .

وفى جميع الأحوال يجوز لأى عضو ولو كان ممثلاً لشخص اعتبارى أو لمالك فى العقار أو شاغلين متعددين لوحدة واحدة أن ينيب عنه فى حضور اجتماعات الجمعية من يراه من أعضاء الجمعية العمومية ولا تكون الإنابة إلا لعضو واحد فقط .

مادة ١٥ - نصاب الاجتماع :

لا يكون اجتماع الجمعية العمومية صحيحاً إلا بحضور الأغلبية المطلقة لأعضائها فإن لم يكتمل النصاب القانوني للاجتماع ينعقد الاجتماع الثانى فى الميعاد المحدد بالدعوة وذلك خلال مدة أقلها ساعة وأقصاها خمسة عشر يوماً من تاريخ الاجتماع الأول ويكون الانعقاد فى هذه الحالة صحيحاً بحضور أى عدد من الأعضاء .

ويجب فى بداية كل جلسة أن تحرر ورقة حضور يثبت بها أسماء جميع الحاضرين وصفتهم سواء كان عضواً أو من يتوب عنه .

وتنظر الجمعية العمومية فى الموضوعات المدرجة بجدول الأعمال ، كما يجوز لها النظر فى المستجد من الموضوعات بموافقة أغلبية الحاضرين من أعضاء الجمعية العمومية .

مادة ١٦ - اتخاذ القرارات :

تصدر قرارات الجمعية فى المسائل المطروحة بما فيها تحديد الاشتراكات والالتزامات الأخرى بموافقة أغلبية أعضاء الجمعية الحاضرين ولا يكون لمن تخلف عن سداد الالتزامات المالية صوت معدود فى اتخاذ القرارات .

وتكون قرارات الجمعية العمومية لاتحاد الشاغلين ملزمة لكافة أعضاء الاتحاد حتى وإن لم يحضر الاجتماع .

مادة ١٧ - محاضر الجلسات :

تدون محاضر الجلسات وقراراتها بدفتر محاضر الجلسات مبيئاً به مكان وزمان الاجتماع وأسماء الحاضرين والمعتذرين والغائبين بدون عذر وأسماء من لهم حق التصويت من الحاضرين والقرارات الصادرة والأصوات التى حازها كل قرار .

## الباب الرابع مالية الاتحاد

السنة المالية :

مادة (١٨) :

تبدأ السنة المالية للاتحاد في أول ينساير وتنتهى في ٣١ ديسمبر من كل سنة على أن تبدأ السنة الأولى من تاريخ قيد الاتحاد وتنتهى في ٣١ ديسمبر من السنة التالية .

مادة ١٩ - موارد الاتحاد :

تتكون موارد الاتحاد من :

- ١ - الاشتراكات والالتزامات المالية التي يؤديها الأعضاء وفقاً لما تقرره الجمعية العمومية .
- ٢ - عائد استثمار موارد الاتحاد المنصوص عليها في القانون .
- ٣ - التبرعات التي يتلقاها الاتحاد من الأعضاء أو من غيرهم .
- ٤ - القروض التي تتاح للاتحاد وفقاً للمادة (٩٧) من القانون .

مادة ٢٠ - الدفاتر :

يمسك مجلس إدارة الاتحاد دفاتر لحسن سير العمل .

## الباب الخامس

### الإصلاحات الداخلية

مادة ٢١ - يلتزم الشاغل بإجراء الإصلاحات الداخلية للوحدة التي يشغلها ولسائر الأجزاء المفروزة التي يملكها أو يحوزها متى كان من شأن عدم إجرائها الإضرار بأحد من الشاغلين أو إلحاق ضرر بالمبنى .

وإذا تراخى الشاغل عن تنفيذ هذه الإصلاحات جاز لرئيس الاتحاد - بعد تكليف الشاغل بالإصلاح بكتاب مسجل بعلم الوصول خلال سبعة أيام على الأقل - أن يستصدر من قاضى الأمور الوقتية بالمحكمة الكائن بدائرتها العقار إذناً بدخول الوحدة لتنفيذ الإصلاحات على نفقة الشاغل .



### الباب السادس

#### التزامات الأعضاء

مادة ٢٢ - يلتزم عضو الاتحاد بأداء الالتزامات التي تقررها الجمعية وفقاً للقانون ولهذا النظام .

إذا امتنع العضو عن أداء تلك الالتزامات كان لرئيس الاتحاد أو نائبه بحسب الأحوال - بعد تكليفه بالأداء - أن يستصدر من قاضي الأمور الوقفية المختص أمراً بالأداء وتكون العقارات والمنقولات المشمولة بحق الامتياز ضامنة لتنفيذ هذا الأمر ، أو المحكم . كما يترتب على عدم سداد كل أو بعض الاشتراكات أو الالتزامات والنفقات المقررة ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار قانونية بعد اتباع الإجراءات المقررة في هذا الشأن . يعاقب كل شاغل يتخلف عن أداء اشتراك الصيانة أو الالتزامات المالية المقررة بالعقوبة المقررة بالمادة (١٠٩) من قانون البناء الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ وهي غرامة شهرية لا تقل عن عشرة جنيهات ولا تتجاوز مائة جنيه تتعدد بعدد أشهر التخلف ويعكم فضلاً عن ذلك بإلزامه بأدائه الالتزامات المالية المقررة .

### الباب السابع

#### أحكام عامة

مادة ٢٣ - اعتماد النظام وقرارات الجمعية :

يعتمد هذا النظام من كافة أعضاء الاتحاد ويتم تسليم كل عضو من أعضاء الاتحاد القدامى والجدد صورة من هذا النظام ومن أية قرارات تصدرها الجمعية العمومية للاتحاد متعلقة بحقوق الأعضاء وواجباتهم .

### الباب الثامن

#### أحكام إضافية

مادة ٢٤ - للجمعية العمومية للاتحاد أن تضيف ما تراه من قواعد بشرط ألا تتعارض

مع أحكام القوانين واللوائح .



