

اللائحة التنظيمية الداخلية لإتحاد شاغلين
المنطقة ٧ حي النرجس - التجمع الخامس - القاهرة الجديدة

طبقاً لقرار وزير الاسكان والمرافق رقم ٢٠٠ لسنة ٢٠٠٩ الخاص بنظام إتحاد الشاغلين
وقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ م

تعريفات:

- * النرجس: المنطقة ٧ حي النرجس - التجمع الخامس - القاهرة الجديدة .
- * الإتحاد: إتحاد شاغلي المنطقة ٧ حي النرجس - التجمع الخامس - القاهرة الجديدة المقيد بجهاز مدينة القاهرة الجديدة تحت رقم/ ٤٩٧ بتاريخ ٢٠٢٤/٢/١١ م طبقاً لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية بقرار وزير الإسكان رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩ .
- * الجمعية العمومية: مجموع شاغلي وحدات وفيلات حي النرجس التجمع الخامس - القاهرة الجديدة الأعضاء في إتحاد الشاغلين .
- * مجلس الإدارة: مجلس إدارة إتحاد شاغلي النرجس المكون من (رئيس- نائب رئيس- أمين صندوق - عضو) .
- * جهاز المدينة: هو الجهة الإدارية المنوط بها قيد الإتحاد وتسجيله .
- * الوحدة أو الفيلا: الوحدة أو الفيلا السكنية أو الإدارية أو التجارية التي يحوزها الشاغل بموجب سند قانوني، سواء عقد تملك أو عقد إيجار القديم الممتد الخاضع لأحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر و١٣٦ لسنة ١٩٨١، أو عقود الإيجار الجديدة الصادر بشأنها سريان أحكام القانون المدني على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي انتهت عقود إيجارها محددة المدة .
- * المالك: الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي تعاقده على شراء الوحدة .
- * الشاغل: الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي يشغل الوحدة أو يحوزها بموجب عقد تملك أو حق إنتفاع أو إيجار قديم أو جديد .
- * عضو الإتحاد: نفس مفهوم الشاغل - وهو كل من يشغل وحدة في المنطقة سواء كان مالكا، أو صاحب حق إنتفاع بموجب عقود إيجار حسب المفهوم المبين أعلاه، أو مشترياً بعقد غير مسجل، أو يحوزها بموجب سند قانوني، سواء كان شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً بشرط تقديم ما يفيد علاقته بالوحدة لمجلس إدارة الإتحاد .
- * الأجزاء المشتركة: تشمل الطرقات الداخلية والخارجية والحدائق العامة، مع مراعاة حقوق الملكية أو الإنتفاع المخصص للملاك على منطقة السطح، أو لملاك الدور الأرضي بالنسبة للحديقة الملحقة بالوحدة حسبما هو وارد بالعقود المحررة لبيع الوحدات والرسومات الهندسية من جهاز المدينة .

* نطاق الإتحاد: هو المنطقة ٧ حي النرجس التجمع الخامس – القاهرة الجديدة، والتي تتكون من إجمالي عدد وحدات وأراضي فضاء كالتالي:

م	البيان	عدد الوحدات
١	فيلات	٢٠٧
٢	فيلات تحت الإنشاء	٥
٣	أرض فضاء	—
إجمالي عام/ ٢١٢		

قواعد عامة

- غرض الإتحاد: هو تولي مسئولية إدارة المنطقة ٧ حي النرجس التجمع الخامس – القاهرة الجديدة وصيانة وتشغيل مرافقها وحسن الإنتفاع بكافة المرافق والمنشآت العامة .
- يصبح عضواً في الإتحاد: كل شاغل لوحدة من وحدات المنطقة وقت شهر الإتحاد، وكذلك كل من يشغل أي من وحداتها في تاريخ لاحق على قيد الإتحاد، سواء كان مالكاً أو صاحب حق إنتفاع بموجب عقد إيجار قديم ممتد وفقاً للمفهوم المبين أعلاه، أو مشترياً بعقد غير مسجل، أو شاغلاً لها أو يحوزها بموجب سند قانوني، سواء كان شخصاً طبيعياً أو إعتبارياً ويشترط تقديم ما يفيد علاقته بالوحدة لمجلس إدارة الإتحاد، كما يعد عضواً بالإتحاد مالك الوحدة كلها أو بعضها، وفي حالة تعدد الشاغلين للوحدة يمثلهم من يختارونه في عضوية الإتحاد .
- سقوط العضوية: تسقط العضوية في حالة:
 - فقد شرط العضوية المبينة طبقاً لهذا النظام، والأحكام الخاصة باتحاد الشاغلين الواردة في القانون رقم ١٩ لسنة ٢٠٠٨ واللوائح المنفذة له .
 - بقرار من الجمعية العمومية للإتحاد .
- حق الإمتياز: يكون للإتحاد حق الإمتياز على الوحدة وملحقاتها، ومالها في الأجزاء المشتركة، وما بها من أشياء أو منقولات شاغل الوحدة، حال عدم سداد الاشتراكات، أو الإلتزامات المالية، أو الغرامات الصادرة من إدارة الإتحاد وذلك وفقاً لما تقرره المادة ٨٧ من القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، وذلك بعد إستنفاد كافة الطرق والغرامات والجزاءات المنصوص عليها في هذه اللائحة .
- حق الحجز على الوحدة والمنقولات: يحق للإتحاد توقيع الحجز في مواجهة الشاغل الذي يتخلى عن السداد على جميع الأشياء محل حق الامتياز المشار إليها ويوقع الحجز على الوحدة والمنقولات إذا كان شاغل الوحدة مالكاً لها وعلى المنقولات فقط إذا كان شاغلاً لها، وذلك وفقاً لما تقرره المادة ٨٦ من القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، وذلك بعد إستنفاد كافة الطرق والغرامات والجزاءات المنصوص عليها في هذه اللائحة .
- سلطة إصدار القرار: سلطة إصدار القرارات هي حق أصيل لمجلس إدارة الإتحاد، ويمكنه الإستعانة بتوصيات اللجان المعاونة منفردة أو مجتمعة في شأن موضوع القرار المزمع إصداره .
- كيفية إصدار القرارات: يكون إصدار التعليمات والقرارات من قبل مجلس إدارة الإتحاد موقعه ومكتوبه .

- اعتماد اللائحة: تعتمد أحكام هذه اللائحة، من تاريخ موافقة الجمعية العمومية لإتحاد الشاغلين في إجتماعها المنعقد يوم الموافق / / ٢٠٢٥م، ويتم العمل بها وتسري أحكامها اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ نشرها في لوحة الإعلانات المتفق عليها لنشر الإعلانات أو الموقع الإلكتروني الرسمي الخاص بالمنطقة أو الإخطار بها بأي وسيلة وتسلم نسخته منها لجهاز مدينة القاهرة الجديدة .
- إصدار قرارات إضافية: لمجلس الإدارة الحق في إصدار قرارات في المسائل التي لم تتعرض لها اللائحة بما لا يخل بأحكام القانون، رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ واللوائح المنفذة له .
- جواز التعديل: يجوز تعديل مادة أو أكثر من مواد اللائحة بناءً على إقتراح ثلثي أعضاء مجلس الإدارة، أو ٢٥% من عدد الأعضاء الذين لهم حق حضور الجمعية العمومية، وتتم دعوة الجمعية العمومية لإجتماع غير عادي، للنظر في التعديل ويكون الإجتماع صحيحاً حال حضور الأغلبية المطلقة لأعضائها، وإذا لم يكتمل النصاب في الإجتماع الأول تدعى الجمعية العمومية إلى اجتماع آخر في نفس يوم الإجتماع الأول، ويكون الإجتماع صحيحاً حال حضور أي عدد من الأعضاء ممن لهم حق الحضور، ويكون التصويت على قرار التعديل صحيحاً بموافقة أغلبية الأعضاء الحاضرين .

الحضور والتصويت بالجمعية العمومية وإتخاذ القرارات:

- تتعقد الجمعية العمومية للإتحاد مرة علي الأقل كل سنه أو بناءً علي طلب مجلس إدارة الإتحاد أو بدعوة موقعه من ربع الأعضاء علي الأقل، أو بناءً علي طلب الإدارة المختصة إذا رأت الضرورة ذلك، وتوجه الدعوة لحضور الجمعيات العمومية قبل الموعد المحدد للإجتماع بخمسة عشر يوماً علي الأقل موضحاً به جدول الأعمال وتاريخ وموعد ومكان الإجتماع ويتحدد في ذات الدعوة موعد الإجتماع الثاني في حالة عدم توافر النصاب القانوني لصحة الإجتماع، وذلك بموجب خطابات مسجلة بعلم الوصول أو التسليم باليد مع التوقيع بالإستلام، كما يتم الإعلان عن ذلك في لوحة إعلانات المخصصة للمنطقة أو وسائل التواصل الإجتماعي .
- النصاب القانوني وفقاً لقانون إتحاد الشاغلين بحضور الأغلبية المطلقة لأعضاء الجمعية العمومية، وإذا لم يكتمل النصاب تؤجل الجلسة لجلسة أخرى بحد أدني ساعة وحد أقصى خمسة عشر يوماً من تاريخ الإجتماع الأول، ويكون الإجتماع الثاني صحيحاً بحضور أي عدد من الأعضاء .
- تسلم الدعوة لأعضاء الإتحاد المقيدون بالوحدة السكنية أو الفيلات أو من يمثلونهم قانونياً مع توقيعهم بما يفيد الإستلام، وفي حالة تعذر التسليم للعضو الذي لا يقيم بالعقار يكتفي بإعلانه بمحل إقامته أو بموطنه المختار أو بخطاب بعلم الوصول على عنوانه بالوحدة خاصته، كما يعلن عن الدعوة في لوحة إعلانات خاصة بالمنطقة التي يتم الإتفاق عليها أو في مكان ظاهر يتم الإتفاق عليه أونشرها علي الصفحات الرسمية علي مواقع التواصل الاجتماعي لإتحاد الشاغلين أوالموقع الإلكتروني الخاص بالمنطقة إن وجد .
- على عضو الجمعية العمومية إذا كان شخصاً اعتبارياً أو مالكاً غير شاغل أو شاغلين متعددين لوحدة واحدة أن يخطر رئيس الإتحاد باسم من يختاره لتمثيله في العضوية .

- في جميع الأحوال يجوز لأي عضو ولو كان ممثلاً لشخص إعتباري أو لمالك في وحدة أو فيلا أو شاغلين متعددين للوحدة أو الفيلا أن ينيب عنه في حضور اجتماعات الجمعية من يراه من أعضاء الجمعية العمومية، ولا تكون الإنابة إلا لعضو واحد فقط بموجب تفويض معتمد من رئيس الإتحاد .
- لا تكون قرارات الجمعية العمومية صحيحة إلا بحضور الأغلبية المطلقة من إجمالي الأعضاء، وإذا لم يكتمل النصاب في الإجتماع الأول تدعى الجمعية العمومية إلى إجتماع آخر في نفس يوم الإجتماع الأول ويؤجل لمدة ساعة، ويكون الإجتماع وقراراته صحيحة حال حضور أي عدد من الأعضاء ممن لهم حق الحضور، ويكون التصويت صحيحاً بموافقة أغلبية الأعضاء الحاضرين .
- يجب في بداية كل جلسة أن تحرر قائمة حضور يثبت بها أسماء جميع الحضور و صفتهم سواء كان عضواً أو من ينوب عنه .
- تنظر الجمعية العمومية في الموضوعات المدرجة بجدول الأعمال، كما يجوز لها النظر في المستجد من الموضوعات بموافقة أغلبية الحاضرين من أعضاء الجمعية العمومية .
- تدون محاضر الجلسات وقراراتها بدفتر محاضر الجلسات مبيناً به مكان وزمان الإجتماع ومرفق به أسماء الحاضرين والمعتذرين والغائبين بدون عذر وأسماء من لهم حق التصويت من الحاضرين والقرارات الصادرة والأصوات التي حازها كل قرار .
- تكون قرارات الجمعية العمومية مدونة وموقعة بالجلسة ذاتها وفي حينها مع الإصرار على عدد كامل وشامل للقرارات بنهاية الجلسة وطرح الصياغة على الحاضرين وإثبات الحاضرين وقرارهم من خلال لجنه وكذلك نشرها على الصفحات الرسمية لإتحاد الشاغلين وعلى وسائل التواصل الاجتماعي والموقع الإلكتروني إن وجد .
- يتم الإلتزام بقانون إتحاد الشاغلين وما قد يطرأ عليه من تعديلات مستقبلاً فيما يخص نظام التصويت، مع الوضع في الإعتبار أنه في حالة وجود (تعارض مصالح) لأحد أعضاء الإتحاد في أمر معين لا يحق له بالتصويت عليه ويستبعد صوته .
- تصدر قرارات الجمعية في المسائل المطروحة بما فيها تحديد الإشتراكات والإلتزامات المالية الأخرى بموافقة أغلبية أعضاء الإتحاد ولا يكون لمن تخلف عن سداد الإلتزامات المالية صوت معدود في إتخاذ القرارات وتكون قرارات الجمعية العمومية لإتحاد الشاغلين ملزمة لكافة أعضاء الإتحاد حتي وإن لم يحضر العضو الإجتماع .
- يغرم مائة جنيه مصري كل عضو يتخلف عن حضور إجتماعات الجمعية العمومية إلا في الحالات الطارئة مع تقديم ما يثبت ذلك لرئيس مجلس إدارة إتحاد الشاغلين يتم إيداعها بالحساب البنكي للإتحاد .

إختصاصات الجمعية العمومية:

* تختص الجمعية العمومية للإتحاد بإتخاذ جميع القرارات التي تحقق أهداف الإتحاد، ولها على الأخص ما يلي :

- إنتخاب وعزل رئيس الإتحاد وأعضاء مجلس الإدارة أو أحدهم وذلك بالإقتراع السري مع مراعاة أن يتم ترشيح وإنتخاب البديل في ذات الجلسة في حالة العزل .
- القيام بإعتماد هذه اللائحة وللجمعية العمومية أن تضيف ما تراه من قواعد بشرط ألا تتعارض مع أحكام القوانين واللوائح المنظمة لإتحاد الشاغلين .
- إقرار الموازنة التقديرية للإتحاد .
- التصديق على الحسابات الختامية للإتحاد .
- مناقشة الأعمال التي يتم طرحها من قبل مجلس الإدارة والمطلوب إعتماد تنفيذها وإعتماد ميزانيتها وطرق تمويلها بالمنطقة للمحافظة على سلامة مبانيها وأجزائها المشتركة وملحقاتها وتطويرها للأفضل والإرتقاء بها والحفاظ على طابعها المعماري وتوفير الخدمات المطلوبة .
- إتخاذ القرارات والإجراءات اللازمة للمحافظة على نظافة وصلاحية الأجزاء المشتركة .
- تحديد الإشتراكات والإلتزامات المالية للشاغلين .

أساسيات عامه:

- لا تقبل عضوية العضو الجديد إلا بعد سداد ما على الوحدة من التتزامات مالية وتقديم نسخة من عقد الشراء أو حق الانتفاع لمجلس إدارة الإتحاد .
- على كل عضو بالجمعية العمومية لإتحاد الشاغلين في حالة التصرف في الوحدة التي يشغلها أيا كان طبيعتها سواء بالبيع أو الإيجار أن يخطر رئيس الإتحاد كتابة بهذا التصرف، ويجب أن يقدم كافة أوراقه شاملاً نسخة من عقد البيع أو الإيجار لرئيس الإتحاد أو من ينوب عنده في مدة أقصاها إسبوع من تاريخ التصرف ويتم إخطار الإتحاد في حالة البيع مسبقاً .
- على عضو الجمعية العمومية الذي لا يقيم في الوحدة أو الفيلا أن يخطر رئيس الإتحاد بمحل إقامته أو بموطنه المختار وبالتغيير الذي يطرأ عليه وإلا يصح إعلانه في قلم محضري المحكمة المختصة التي يقع الوحدة أو الفيلا في دائرتها إدارياً.
- دورة الإنتخابات للمجلس مدتها ثلاث سنوات على أن يكون بنهاية كل سنة جمعية عمومية يكون هدفها الاول مناقشة الميزانية السنوية للإتحاد .
- لا يكون لمن تخل عن سداد الإلتزامات المالية التي تقرها الجمعية العمومية ومجلس الإدارة صوت معدود في قرارات الجمعية العمومية .

- على عضو الإتحاد حضور إجتماعات الجمعية العمومية بشخصه، وفي حالة إعتذاره عن الحضور عليه إبلاغ رئيس الاتحاد كتابة قبل موعد الاجتماع، في جميع الأحوال يجوز لأي عضو ولو كان ممثلاً لشخص إعتباري أو لملك في الفيلا أو الوحدة أو شاغلين متعددين لأياً مما ذكر أن ينيب عنه في حضور إجتماعات الجمعية من يراه من أعضاء الجمعية العمومية، ولا تكون الإنابة الا لعضو واحد فقط .
- لا يجوز أبدا المساس بقرارات الجمعيات العمومية السابقة المعتمدة إلا بقرار جمعية عمومية أخرى لتعديل القرار السابق بعد عرضه بصوره واضحه .
- يدار إتحاد الشاغلين من خلال مجلس إدارة يشكل بالإنتخاب أو التزكية من بين أعضاء الجمعية العمومية ويكون من رئيس للإتحاد ونائب للرئيس وأمين للصندوق وعضو على أن يكونوا من المقيمين بالمنطقة وأن يكون الرئيس ونائب الرئيس وأمين الصندوق من الملاك .
- يشترط فيمن يترشح لعضوية مجلس الإدارة أن يكون عضواً بالجمعية العمومية للإتحاد وأن يكون كامل الأهلية بالنسبة للشخص الطبيعي وألا يكون قد حكم عليه بعقوبة جنائية أو في جنحة مخلة بالشرف والأمانة ما لم يكن قد رد إليه إعتباره .
- يشترط في من يترشح لعضوية مجلس الإدارة ألا يكون عليه أي متأخرات مالية أو إلتزامات متأخرة ويشترط أيضا عدم ارتكابه لأي مخالفات إنشائية .
- عضوية مجلس إدارة إتحاد الشاغلين تطوعية وبدون مقابل مادي، ولا يجوز دفع أي مبالغ مالية لأعضاء المجلس مقابل خدمتهم، ولا يجوز لأي من أعضاء المجلس التريح من عضويته سواء بطريقة مباشرة أو غير مباشرة .
- لمجلس الإدارة الإستعانة بمن يراه لإتمام المهام الموكلة له وتعيين موظفين نظير مقابل مادي، ويجوز لمجلس الإدارة تعيين محاسب بأجر شهري .
- يجوز لمجلس الإدارة تعيين محامي أو التعاقد مع مكتب محاماه ذو خبرة بالقوانين الخاصة بإتحاد الشاغلين والعقارات، وألا يكون عضو بالإتحاد ويجوز أن يكون بدوام جزئي ويتولى متابعة وتنفيذ رؤى الإتحاد في المنازعات القانونية وتحت إشراف مباشر من رئيس الإتحاد ونائبه .
- المسؤولية عن قرارات الإتحاد هي مسئولية تضامنيه بين أعضاء الجمعية العمومية .

مهام أعضاء مجلس إدارة الإتحاد:

- يتولى رئيس إتحاد الشاغلين إدارة أمور الإتحاد ويمثله أمام الغير في كافة التعاقدات .
- النظر في الشكاوي والتظلمات التي تقدم من ذوي الشأن وفض المنازعات التي تنشأ بين الأعضاء بسبب يتعلق باستخدام العقارات أو الوحدات .

- إدارة أموال الإتحاد المتمثلة في وديعة الصيانة والتحصيلات من أعضاء الإتحاد وإيرادات أخرى يتم تحقيقها لصالح الإتحاد .
- تفعيل عمل الدورة المستندية لكافة مكاتبات العملية الإدارية والمالية للإتحاد من نماذج تلقي الشكاوي من السادة الملاك ونماذج للإنذارات ونماذج لمتابعة كافة الأعمال وكذلك متابعته وأعداد تقارير شهرية .
- تطبيق جميع اللوائح المنصوص عليها في هذه اللائحة وأي تعديلات قد تطرأ عليها .
- تحضير جدول الأعمال للجلسة الشهرية للجلسات بناء على توجيهات رئيس الإتحاد وإخطار الأعضاء واللجان المعاونة إن تطلب الأمر قبل الإنعقاد بمدة كافية عن طريق مجلس الإدارة ويجوز لرئيس الإتحاد وحده الدعوة لعقد الجمعيات العمومية .
- يتخذ مجلس الإدارة قرارته بأغلبية تصويت أعضائه ولكل عضو صوت واحد معدود وفي حالة تعادل الأصوات ترجح كفة رئيس مجلس الإدارة .
- يكون للمجلس حق الإمتياز على الوحدة وملحقاتها وما لها من حصة شائعة في الأرض وفي الأجزاء المشتركة وما بها أو على منقولات شاغل الوحدة حال عدم سداد الإشتراكات أو الإلتزامات المالية أو الغرامات الصادرة من إدارة الإتحاد، ويحق للمجلس توقيع الحجز في مواجهة الشاغل الذي يتخلى عن السداد على جميع الأشياء محل حق الإمتياز المشار إليها، ويوقع الحجز على العقارات والوحدات والمنقولات إذا كان شاغل الوحدة مالكا لها وعلى المنقولات فقط إذا كان شاغلا لها .
- يلتزم أعضاء المجلس بعدم إنفراد أيأ منهم بالدخول في حوارات أو مناقشات أو مفاوضات مالية متعلقة بإتحاد الشاغلين وأعماله مع أي جهة خارجية أو مع أي شركات أخرى أو عمال أو موظفين أو مقاولين سواء حاليين أو محتلمين مالم يكن هذا بتعليمات واضحة وصريحة من رئيس مجلس الإدارة، ويمتنع أعضاء المجلس عن تقديم أي وعود - ولو شفوية - متعلقة بإتحاد الشاغلين وأعماله لأي فرد أو جهة .
- المجلس مسنول عن إدارة وصيانة المنطقة ومرافقها وأجزائها المشتركة لتحقيق التشغيل الآمن لهذه المرافق وإدارة أموال وديعة الصيانة وفقاً للقانون وللقواعد التي يحددها الإتحاد للحفاظ على هذه الأموال وإستثمارها بما يحقق أعلى عائد ممكن عليها في حدود إستخدام آليات إستثمار بمستويات محدودة من المخاطرة، ويتولى مجلس إدارة الإتحاد تنفيذ قرارات الجمعية العمومية وإدارة شؤون الإتحاد والقيام بأعمال الصيانة الدورية والطارئة والصرف عليها، على أن تعرض في أول جمعية عمومية تالية .

ماليات الإتحاد وموارده:

- تبدأ السنة المالية للإتحاد في أول يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر من كل سنة طبقاً للقانون .
- وديعه الصيانة التي يلتزم بها كل شاغل كتقدير مبدئي هي مبلغ وقدره جم يصرف من عاندها علي الصيانه والخدمات بالمنطقة .
- الإشتراكات والإلتزامات المالية التي يؤديها الأعضاء وفقاً لما تقررره الجمعية العمومية .
- عائد إستثمار موارد الإتحاد المنصوص عليها في القانون .
- التبرعات التي يتلقاها الإتحاد من الأعضاء أو من غيرهم .

- القروض التي تتاح للإتحاد من أعضاء الجمعية العمومية للإتحاد وفقاً لنص المادة (٩٧) من القانون .
- لا يجوز المساس بأصل الوديعة بأى صورة من الصور سواء أكان سحب أو رهن أو تحريك أو غيره إلا بقرار من الجمعية العمومية، ويجوز فقط التصرف في عائد الوديعة ويكون ذلك طبقاً للإجراءات المالية ولمن لهم صلاحية التوقيع فقط .
- مجلس الإدارة مفوض باختيار أنسب وعاء إداري يعظم من عائد تلك الودائع دون المساس بالشروط السابق ذكرها بالبند السابق .

الضوابط المالية لإتحاد الشاغلين:

- يقوم مجلس الإدارة بإعداد موازنة تقديرية على ضوء حجم الإحتياجات المالية المطلوبة قبل بداية السنة المالية للإتحاد .
- في حالة وجود عجز ناتج عن زيادة المصاريف المتوقعة عن الإيرادات المتوقعة يقوم مجلس الإدارة بتوضيح كيفية وتوقيت تحصيل العجز من الأعضاء .
- مجلس الإتحاد خلال السنة المالية يهدف إلى ضبط التدفقات النقدية وتلافي أي أزمات مالية، ويجوز له طلب تحصيل دفعات مقدمة تحت حساب العجز المتوقع، ويقوم بعرض ذلك كله على الجمعية العمومية في الشهر الأول من العام لإقراره .
- يتقيد مجلس الإدارة ببنود الصرف الواردة في الموازنة التقديرية وذلك في إطار اللوائح والقواعد المالية التي تمت مناقشتها .
- إستلام المبالغ المحصلة من الشاغلين بمعرفة مسئول التحصيل المحدد من الإدارة أو بواسطة مجلس إدارة الإتحاد ويتم قيده بدفاتر التحصيل المعدة لذلك .
- تعتمد تلك الإيداعات بنهاية كل شهر مع أمين الصندوق وتسليم كعوب دفاتر التحصيل والإلتزام من جانب مسئول التحصيلات إن وجد وبإشراف كامل من أمين الصندوق .
- لايجوز تحصيل أي مبالغ من الشاغلين تحت أي مسمى إلا بموجب إيصالات رسمية صادرة ومختومة بختم الإتحاد ولن يعتمد بأى إيصال لا يحمل تلك الأختام مع ضرورة تدوين إسم المحصل على الإيصال إن تم التحصيل بمعرفة محصل تابع للإتحاد .
- يقوم مجلس الإدارة بإعداد الحساب الختامي مع نهاية السنة المالية .
- صلاحيات الصرف يختص بها كل من رئيس الإتحاد وأمين الصندوق بمعنى أن تعرض كافة أوجه الصرف أولاً على رئيس الإتحاد للتوجيه بما يلزم وبعده أمين الصندوق لتوضيح أمر الصرف في ضوء الإمكانيات المالية المتاحة ويتم ذلك عن طريق قيام مجلس إدارة الإتحاد أو من يعينه بتسيير العمل اليومي والصرف على الأعمال الإعتيادية من الصيانة أو طوارئ أو إستحقاقات وخلافه .
- يجب على أمين الصندوق إعداد ومراجعة ورقابة كافة بنود الإيراد والصرف داخل المنطقة وإعتماد ذلك من خلال تقرير في جلسة الإنعقاد الرسمية لمجلس الإدارة ليكن كلاً منهم على دراية تامة بالأحوال المالية .

- يلتزم عضو الإتحاد بأداء الإلتزامات التي تقرها الجمعية وفقاً للقانون ولهذه اللائحة، ولمجلس الإدارة تحديد موعد وقيمة الدفعات المطلوبة بهدف تحقيق قدر مناسب من السيولة فإذا إمتنع العضو عن أداء تلك الإلتزامات كان لرئيس الإتحاد أو نائبه أن يستصدر من قاضي الأمور الوقتية المختص أمراً بخصوص ذلك وتكون العقارات والوحدات والمنقولات المشمولة بحق الإمتياز ضامنةً لتنفيذ هذا الأمر أو الحكم كما يترتب على عدم سداد كل أو بعض الإشتراكات أو الإلتزامات والنققات المقررة ما يترتب على عدم السداد من آثار قانونية بعد إتباع الإجراءات المقررة في هذا الشأن .
- يعاقب كل شاغل يتخلى عن أداء إشتراك الصيانة أو الإلتزامات المالية المقدرة من الجمعية بغرامة شهرية قدرها ١٠٠ جنية وتتعدد بعدد أشهر التخلف وتضاف شهرياً إلى إجمالي الإلتزاماته تجاه إتحاد الشاغلين حتى يتم سداد جميع المبالغ المستحقة عليه ويحتفظ مجلس الإدارة بحق منع بعض الخدمات الداخلية في حالة إصرار المالك أو الشاغل على عدم دفع المستحقات المالية ويكون ذلك علاوة على المنصوص عليه قانوناً في ذلك الشأن في ما يتم إتخاذه قانوناً من توقيع جميع الغرامات والجزاءات التي تنص عليها القوانين واللوائح المنظمة لأعمال إتحاد الشاغلين وبنود هذه اللائحة على الشاغل الممتنع عن سداد المبالغ المستحقة ومنعه من التصويت بالجمعيات العمومية، وإذا كان الشاغل الممتنع عن السداد عضو في مجلس الإدارة يتم تجميد عضويته في المجلس ومنعه من المشاركة في أعمال المجلس وقرارته إلى أن يوفي بكافة الإلتزاماته للإتحاد وفي حال تجاوز إمتناعه عن السداد لأكثر من ثلاثة أشهر يجوز لمجلس الإدارة اتخاذ قرار بشأنه وإعلام الجمعية العمومية بذلك .

لجان الإتحاد المعاونة:

- بالإضافة إلى الجمعية العمومية ومجلس الإدارة، يتكون الإتحاد من عدة لجان دائمة أو مؤقتة يعلن عنها عند الحاجة وتنتهي بقرار من مجلس الإدارة تكون مهمتها معاونه مجلس إدارة الإتحاد في تحقيق هدفه .
- يقوم مجلس الإتحاد بفتح باب الترشح لهذه اللجان خلال ثلاثة أشهر من تاريخ إستلام وممارسة المجلس لمهامه رسمياً لأعضاء الجمعية العمومية للإنضمام لأي من اللجان المعاونة للمجلس ولا يجوز لعضو الجمعية العمومية الترشح لأكثر من لجنة واحدة .
- في حال تجاوز عدد المرشحين للجان عدد أعضاء اللجان الموضح يقوم مجلس الإدارة بالتصويت داخلياً لإختيار أعضاء كل لجنة من اللجان .
- يتم نشر أسماء اللجان و أعضائها على الموقع الرسمي للمنطقة إن وجد والصفحات الرسمية لها واللوحات المتفق علي نشر الإعلانات والقرارات فيها .
- يمكن أن ينهي العضو عضويته باللجنة عن طريق تقديم طلب لرئيس مجلس الإتحاد و يحق لرئيس مجلس الإتحاد فتح باب الترشح لشغل مكان العضو المنسحب أو دعوة أعضاء مجلس الإدارة للتصويت لإختيار البديل .

القواعد التنظيمية للشاغلين داخل منطقة النرجس:

* فيما يخص الوحدات والمرافق العامة:

- مناطق اللاند سكيب وشوارع منطقة حي النرجس ٧ - التجمع الخامس، ومناطقها المشتركة مخصصة للاستخدام من شاغلي المنطقة وإستمتاعهم بما لا يطغى على الأمن العام والهدوء وسلامة الآخرين وراحتهم ويلتزم شاغلي المنطقة وضيوفهم بالحفاظ على مرافق المنطقة وإستخدامها بأسلوب يضمن عدم وقوع خسائر في الزراعة أو المنشآت أو المرافق أو يسبب إزعاج للآخرين ويلتزم شاغلي المنطقة وضيوفهم بالقواعد التالية عند إستخدامهم أي من مرافق المنطقة أو الأماكن المشتركة ويحق لمجلس الإدارة توقيع الغرامة المالية المناسبة وبحد أدنى ١٠٠ جنيه علي الشاغل وقد تتجدد يومياً أو شهرياً طبقاً لنوع وطبيعة المخالفة مع إلتزامه بإزالة تلك المخالفة وعلي نفقة المتسبب الخاصه حتي يتم زوال سبب الغرامة ودفع الشاغل لكامل قيمة الغرامة التي يتم تحديدها من قبل مجلس إدارة الإتحاد، مع إلتزام الساكن بأي مصاريف تم صرفها من قبل مجلس الإدارة لإزالة المخالفة .
- يقوم مجلس إدارة اتحاد الشاغلين بتحرير مذكرة داخلية بالواقعه محل المخالفة تكون موقعة من مجلس إدارة إتحاد الشاغلين (والشهود إن وجدت) و توضع الغرامة على شاغل الوحدة و في حالة الإمتناع عن تنفيذ الغرامة و ازالة المخالفة يحق لمجلس ادارة اتحاد الشاغلين في قطع بعض الخدمات عن الوحدة و أيضاً تعامل الغرامة المعاملة القانونية للمتنع عن سداد التزامات الصيانة .
- يكون شاغل الوحدة مسنول مسنولية كاملة عن إلتزام أفراد أسرته المقيمين في الوحدة وضيوفه وأي عمال يعملون في وحدته ببنود هذه اللائحة .
- يحظر إستخدام الوحدة في غير ما خصصت له وهو السكن فقط ولا يجوز له أو لخلفه العام أو الخاص إستخدام الوحدة في أي غرض آخر أو إستخدام يكون من شأنه مخالفة الغرض الذي أقيمت الوحدة من أجله، ويكون من شأن هذا التغيير التأثير السلبي بكافة أنواعه علي باقي الجيران بالمنطقة وإزعاجهم .
- يلتزم شاغل الوحدة بتقديم كل الدعم لمجلس الإدارة لتحقيق الهدف المنشود من الإتحاد والإلتزام بأي منظومة قد تطبق لتحقيق ذلك الهدف .
- يلتزم شاغل الوحدة بتقديم أي بيانات أو مستندات قد يتم طلبها من قبل مجلس الإدارة، وأن الإمتناع عن ذلك قد يؤدي الي فرض غرامات علي شاغل الوحدة وذلك فيما يخص الإجراءات .
- في حالة قيام مالك الوحدة بتأجيرها للغير يظل ملتزماً ومتضامناً مع الشاغل أمام إتحاد الشاغلين بأي إلتزامات ورد ذكرها بهذه اللائحة .
- مع عدم الأخلال بالإستخدام المسموح به للوحدة وعليه إخطار مجلس الإدارة بعملية الإيجار وهوية وبيانات الشاغل وتقديم صورة من عقد الإيجار وكذلك أي مستندات أخرى كما أقرت القوانين كالتسجيل الأمني في القسم التابع له المنطقة في حالة التأجير للأجانب، مع إحتفاظ مجلس إدارة الإتحاد بتطبيق اللائحه في هذا الشأن كما ورد أنفاً .

- على مالك الوحدة في حالة التأجير التأكد من هوية الشاغل "المستأجر" ومجال عمله وإتساقه مع المستوى العام لسكان المنطقة وأن يكون حسن السمعة والسير والسلوك مثله كمثل باقي أعضاء الإتحاد .

* فيما يخص الحفاظ على سلامة المباني والوحدات والممتلكات:

١- يحظر تغلية أو إضافة أي مبان أخرى إلى مباني الوحدة بخلاف الموضح بالرسومات الهندسية الخاصة بها كما لا يجوز إقامة أي مبان بالحديقة، وإلا كان من حق الإتحاد إبلاغ جهاز المدينة بتلك المخالفة .

٢- يحظر إدخال أي تعديل على الوحدة من الداخل أو الخارج بما يؤثر على سلامة المباني أو تغيير الطابع والذوق العام للمنطقة السكنية .

٣- يحظر التكسير أو التعديل في الأعمال الخرسانية أو الأعمدة أو الكمر .

٤- يحظر استعمال الوحدة كمستودع أو مخزن بمواد قابلة للإشتعال أو الانفجار أو أي مواد خطرة مما يعرض سلامة المنطقة السكنية للخطر أو يعرض البيئة المحيطة للتلوث .

٥- يحظر إستغلال الوحدة إستغلال يخل بالأمن العام أو الصحة العامة كما يلتزم الشاغل بالمحافظة على الخدمات العامة والمرافق العامة المخصصة لخدمة المنطقة .

٦- يحظر إلقاء المخلفات والأوراق وغيرها من المواد الصلبة في بلاعات ومواسير الصرف الصحي، وعدم إلقاء القمامة في غير الأماكن المخصصة لها وفي العموم يكون الشاغل ملتزماً بالحفاظ علي الشكل العام للمنطقة .

٧- يكون المالك مسؤل عن سلامة عزل الحمامات والمطابخ والروف والحدايق وأي مساحة منتفع بها من العقار ومسؤول مسؤولية كاملة عن أي تلفيات تنتج عن عدم جودة العزل أو عدمه .

٨- في حالة وقوع أية خسائر في أي ممتلكات أو مباني أو مرفقات أو منشئات أو سيارات سواء مملوكة لأفراد أو غيرهم بسبب فعل أحد الشاغلين أو ضيوفهم أو أي زائر وسواء كان الفاعل من الأطفال أو البالغين يتولى مجلس الإدارة تسجيل الواقعة لفرض الغرامة المناسبة ويلتزم الشاغل التابع له المتسبب في الخسائر بتحمل تكلفة الإصلاح على نفقته الخاص .

* فيما يخص المظهر والذوق العام للمنطقة:

١. لا يجوز نهائياً عمل أي توصيلات إضافية (أسلاك - مواسير) على الواجهات الخارجية للعمارات ومن يخالف ذلك توقع عليه غرامة ١٠٠ جنيهاً مصرياً عن وقد تتعدد شهرياً ويحق لأداره الإتحاد إزالة هذه المخالفة علي الفور وتحميل نفقتها علي المخالف .

٢. يحظر تسويق أي منتجات أو وضع أي لافتات أو إعلانات من الداخل والخارج إلا بموافقة مجلس إدارة الإتحاد وفي حالة المخالفة تطبق عليه نفس الجزاءات بعاليه .

٣- يمنع تثبيت في جسم العقار أي مناشر ويسمح فقط بمناشر الغسيل الداخلية، كما يحظر استخدام الشرفات كمخازن لأي منقولات أو مواد حفاظاً على المنظر العام من الخارج أو سور السلم الداخلي للعمارات يمنع نشر الغسيل أو السجاد على سور الشرفات أو علي مناشر ظاهرة للمارة .

٤- يحظر تركيب أجهزة استقبال القمر الصناعي علي الشرفات أو النوافذ وذلك حفاظاً على المظهر الجمالي العام، ويتم وضعها علي الرووف أو أسطح الأبنية، وكذلك التركيب العشوائي للتكييفات، كما يحظر تعليق أنوار كهربية أو كشافات صاخبة في الشرفات أو خارج النوافذ مما يخالف الشكل العام للوحدات .

٥- لا يجوز بناء أي منشآت في السطح (غرف - مخازن - إلخ) بالمخالفة للمساحة أو الشروط المنصوص عليها بالتعاقد مع الجهاز ويجب الإلتزام بالإشترطات البنائية طبقاً للقانون مع ضرورة إعتداد جهاز المدينة لأية أعمال جديدة وإخطار مجلس الإدارة بها .

٦. لا يجوز تعديل لون الواجهات أو خامات التشطيب الخارجية وذلك ينطبق على حوائط التراسات والأسطح الخاصة بالوحدة ومداخل الوحدات فيما يخص الحدائق الخاصة .

٧. لا يجوز لشاغل أي حديقة خاصة القيام بتخزين أو تشوين أي مواد أو ترك القمامة أو بقايا مواد البناء أو أي معدات أو مركبات أو وضع أي شيء آخر في حديقته من شأنه أن يجرح المنظر العام أو يشوه الوجه الحضاري للمنطقة .

٨. لا يحق لشاغلي الدور الارضي تركيب أطباق الدش على حوائط الفيلات أو سور الحديقة الحديدي، ويكون التركيب ف الأماكن المخصصة لذلك، وفي حالة عمل سور شجري يكون بالأرتفاع المسموح الذي لا يؤدي جاره وتحب الرؤية والذي لا يزيد عن ٢٤٠ سم .

٩. أشجار الشوارع والطرق هي مسئولية أعضاء الإتحاد واجب المحافظة عليها .

١٠. بخصوص عمل الحفلات أو المناسبات يراعي في ذلك الضوضاء والأصوات الصاخبة التي تؤذي الجار ويكون من حق إتحاد الشاغلين التدخل لوقف المشكلة وتوقيع الغرامات المناسبة .

١١. لا يجوز ذبح الأضاحي أو العقائق في المنطقة سواء أمام الفيلات والحدائق الخاصة ويكون ذلك ف المداخل الخاصة لكل وحدة، ويكون ملتزماً بإزالة المخالفات فوراً ولا يجوز تركها لعدم إنتشار الروائح .

* فيما يخص الطرق والسيارات:

• الأرصفة مخصصة للمارة المترجلين فقط ولا يجوز إنتظار أي سيارات أو دراجات أو أي مركبات أخرى عليها، كما لا يجوز تشوين أي مواد بناء عليها أو إشغالها بأي شكل من الأشكال، ومن يخالف ذلك توقع عليه الغرامة المناسبة وقد تعدد في حالة إستمرار المخالفة .

• حفاظاً علي سلامه الجميع بإعتبارها منطقة سكنية يحظر تعدى السرعة القصوى المسموح بها والتي تبلغ ٤٠ كم في الساعة .

• يحظر إيقاف السيارات في الأماكن الغير مخصصة للإنتظار، كذلك يحظر الوقوف وغلق مداخل ومخارج أماكن الإنتظار والجراجات لأصحابها، وتطبق غرامة قدرها ١٠٠ جنية مصرياً مع تحريك السيارة المخالفة إلي أقرب مكان مناسب دون أدني مسئولية لإتحاد الشاغلين عن أي تلفيات تحدث للسيارة جراء عملية التحريك علاوة علي تحميله بمصاريف النقل .

* فيما يخص القمامة:

- يحظر وضع القمامة أمام الفيلات أو خارج أبوابها أو المناور أو الجراجات إلا داخل الصناديق المخصصة لهذا و تكون معبأة في أكياس ومربوطة بإحكام، كما يحظر ترك أبواب صناديق القمامة مفتوحة ويجب التأكد من غلقها جيداً بعد الإستعمال ويحظر وضع مواد خطيرة أو قابلة للاشتعال .
- يحظر إلقاء المخلفات من الشرفات أو من نوافذ الوحدات أو المناور وسيطبق غرامة ٢٠٠ جنيهاً مصرياً لمن يقوم بذلك .

* فيما يخص الحيوانات:

١. يحظر تربية أي حيوانات برية او مفترسة أيا كان نوعها داخل المنطقة أو أي من وحداتها وملحقاتها ومن يخالف ذلك توقع عليه غرامة ٢٠٠ جنيهاً مصري و يتم إبلاغ الجهات المختصة .
٢. في حالة إقتناء أي من السادة الأعضاء كلاب من الأنواع المصرح لها، يبلغ إدارة الإتحاد تسليم صور من التطعيمات وشهادة صحية وشهادة تدريب .
٣. يلتزم كل من يقتني كلب بالتوقيع علي إقرار كتابي بمسؤوليته الكاملة (في حالة الحركة بالحيوان الآليف داخل المنطقة) عن حدوث أي أضرار مادية أو بشرية أو نفسية قد يتسبب فيها الحيوان ويلتزم وقتياً بدفع أي الغرامات المناسبة تبعاً للمخالفة، وفي حالة تكرار المخالفة في نفس العام يلتزم مالك الحيوان بإخراجة خارج المنطقة أو يسلم الحيوان إلي الجهات الحكومية المختصة .
٤. يحظر تربية أي طيور قد تسبب ضوضاء أو روائح كريهة مثل الكتاكيت والفراخ والبط والحمام والإوز إلخ، ومن يخالف ذلك توقع عليه غرامة ٢٠٠ جنيهاً وقد تتعدد شهرياً لحين إزالتها ويحق للمتضرر اللجوء لإتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة .
٥. يجوز اقتناء حيوانات أليفة مثل القطط أو الكلاب ويشترط ألا يتسبب هذا في إزعاج للجيران و يجب تدريبها عن طريق مدرب متخصص على الهدوء وعدم النباح ويحظر تربية السلالات المتعارف على خطورتها دولياً ويمنع دخولها إلى المنطقة .
٦. يحظر تواجد الكلاب في الممرات و شوارع المنطقة أو أجزاءها المشتركة إلا برفقة مالكيها وتحت مسؤوليته الشخصية، ويجب ربط الكلاب بطوق لا يزيد طوله عن ٢ متر وكمامة، وتفرض غرامة ٥٠٠ جنيهاً على أي كلب سائب بدون رباط خارج الحدائق الخاصة و كمامة ولا يجوز لطفل دون ال ١٦ عام إصطحابه، وإذا تسبب في أذى تصل الغرامة إلى خمسة آلاف جنيهاً حسب نوع الضرر ويأخذ القانون مجراه .
٧. يكون مالك الكلب مسئول عن تنظيف مخلفات كلبه، ويسجل مسئولو الإتحاد أو أي عضو من أعضائه أية مخالفات بهذا الشأن، ويتم توقيع غرامة قدرها ٢٠٠ جنيهاً عن كل مخالفة وقد تزيد في حال تكرارها .

* بما يخص الضوضاء والإزعاج والحفلات:

١. يحظر استخدام الألعاب النارية أو الصواريخ أو الشماريخ أو ما يشابهها داخل المنطقة مما يسبب ضوضاء أو يشكل خطر على الممتلكات العامة أو الخاصة ويطبق غرامة ٥٠٠ جنيهاً مصرياً لمن يقوم بذلك وإبلاغ الجهات المختصة .
٢. يحظر لعب أي نوع من ألعاب الكرة في منطقة اللاند سكيب حفاظاً علي شكلها الجمالي أو في شوارع المنطقة منعاً للضوضاء .
٣. يحظر ركوب الدراجات الهوائية و "الهوفر بورد" بكافة أنواعها على المناطق المزروعة بالمنطقة وسيطبق غرامة ٢٠٠ جنيهاً مصرياً لمن يقوم بذلك .
٤. على أولياء الأمور التنبيه على أولادهم بعدم إستعمال الألعاب التي تصدر مستويات عالية من الضوضاء .
٥. حظر عند دخول أفراد شركات صيانة لعملي أي صيانه منزلية أن يكون ذلك في أوقات متأخرة من الليل، ويشترط عدم الإزعاج، وفي حالة التشطيبات وتركيب الموبيليات والأعمال التي تتطلب ذلك يحظر عملها بعد الساعة الخامسة مساءً شتاءً والسادسة مساءً صيفاً .

خاتمه:

- تم إعداد هذا النظام الأساسي واللائحة التنظيمية الداخلية للمنطقة ٧ حي النرجس - التجمع الخامس، لتكون مرجع ودستور عمل لتحديد الحقوق والإلتزامات والقواعد والمفاهيم لكل الشاغلين بالمنطقة ولتوضيح الضوابط والسياسات والمناهج التي تحقق الهدف المنشود من تأسيس الإتحاد وتوضيح الإطار العام والرؤية الشاملة لجميع الأعضاء للمعاونه علي تحقيق الهدف والمحافظة علي ما تحقق والسعي نحو الأفضل .
- يتم تفعيل هذه اللائحة في اليوم التالي لنشرها بعد اعتمادها وتوثيقها في الجمعية العمومية المنعقدة لإعتماده يوم الموافق / / ٢٠٢٥ م .
- كما يكون من حق الإتحاد وأعضاءه في حالة الضرورة وطبقاً لما يستجد من تغييرات تتعلق بتشغيل وصيانه المنطقة، في تعديل بعض بنود هذه الانحه مستقبلياً .

وذلك يكون بـ :

- أ- في حالة إصدار تعديلات أو قوانين جديدة بخصوص قانون إتحاد الشاغلين .
- ب- في حالة الحاجة إلي التعديل لبعض بنوده وصولاً للهدف من اللائحه وبما يعود بالنفع علي المنطقة وذلك بناءً علي قرارات سيادية أو طلب ٢٥% علي الأقل من أعضاء الإتحاد أو طلب من مجلس إدارة الإتحاد ويتم التصديق علي هذه التعديلات أو الإضافات .

والله ولي التوفيق ،،،

يعتمد

رئيس الإتحاد/ الحسين حبيب محمود عبدالجواد /التوقيع/

نائب الرئيس/ هاني توفيق كامل مصطفى /التوقيع/

أمين الصندوق/ لمياء عبدالمؤمن محمود الخولي /التوقيع/

عضو مجلس الإدارة/ أحمد سعيد زكي زكريا أحمد /التوقيع/