

الباب الأول

بيانات الاتحاد وأهدافه

مادة (١) : بيانات الاتحاد:

اتحاد شاغلي العقار الكائن برقم _____ بشارع _____

بحي (أو مدينة أو قرية) بمحافظة الشرقية - الغربية ومقره بالعقار

المنكور نرايد ربيعيني

مادة (٢) : أهداف الاتحاد :

مع عدم الإخلال بحقوق المالك على العقار والتي تقررها القوانين يتولى الاتحاد الحفاظ على سلامة العقار وأجزائه المشتركة وملحقاته ، وضمان صيانه و تدعيمه والحفاظ على طابعه المعماري وتوفير الخدمات المطلوبة للعقار .

مادة (٣) : عضوية الاتحاد :

أعضاء الاتحاد هم السادة :

١- مؤيد عبد السلام محمد خنجر

٢- محمد مصطفى عبد المنعم الكردى

٣- محمد احمد محمود ابراهيم

٤- الكرم محمد محمد الجورجى

وبياناتهم وفقا للجدول المرفق.

نائب رئيس الاتحاد

الاسم / محمد محمد بن عبد المنعم

التوقيع / [Signature]

رئيس الاتحاد

الاسم / مؤيد عبد السلام محمد

التوقيع / [Signature]

عضو

الاسم / الكرم محمد محمد الجورجى

التوقيع / [Signature]

امين الصندوق

الاسم / محمد احمد كورد

التوقيع / [Signature]



مادة (٤)

- لا يترتب على عضوية الإتحاد إكتساباً لحق في الملكية ولا تعد إعتراضاً بالوضع القائم.

مادة (٥) : إكتساب عضوية الإتحاد :

- يصبح عضواً في الإتحاد كل شاغل لوحدة من وحدات العقار وكذلك كل من يشغل أي من وحدات العقار في تاريخ لاحق على قيد الإتحاد سواء كان مالكا أو صاحب حق انتفاع أو مشتريا بعقد غير مسجل أو مستأجراً لها أو يحوزها بموجب سند قانوني سواء كان شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً ، وفي العقارات التي الإتحاد تخضع بعض وحداتها للقانون رقم ١ لسنة ١٩٩٦ يعتبر مالك الوحدة هو عضو

- كما يعد عضواً بالإتحاد مالك العقار كاه أو بعضه ولو لم يكن من الشاغلين.

- في حالة تعدد الشاغلين للوحدة مثلهم من يختارونه في عضوية الإتحاد.

مادة (٦) : زوال عضوية الإتحاد :

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

مادة (٧) : إدارة الإتحاد :

يدار الإتحاد من خلال :

- الجمعية العمومية للإتحاد
- وتتكون من كافة أعضاء الإتحاد.
- مجلس الإدارة

تتولى الجمعية العمومية تشكيلة لتنفيذ قراراتها من رئيس الإتحاد وأمين للصندوق وعضو وفي حالة زيادة عدد الوحدات عن سبع ينتخب نائب للرئيس.

نائب رئيس الإتحاد

الاسم / محمد بن محمد بن محمد
التوقيع / [Signature]

رئيس الإتحاد

الاسم / عبد الله بن محمد
التوقيع / [Signature]

عضو

الاسم / محمد بن محمد بن محمد
التوقيع / [Signature]
18/11/2015

أمين الصندوق

الاسم / محمد بن محمد
التوقيع / [Signature]



مادة (٨) : مجلس إدارة الإتحاد :

- يكون مالك العقار رئيساً للإتحاد فإذا تعدد الملاك فعليهم إختيار رئيس الإتحاد من بينهم ، فإذا رفض المالك أو الملاك رئاسة الإتحاد كتابة تنتخب الجمعية العمومية رئيساً للإتحاد ويشترط فيمن يرشح نفسه رئيساً للإتحاد وفي أعضاء مجلس إدارة الإتحاد ما يلي :
- أن يكون عضواً بالجمعية العمومية للإتحاد.
 - 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 إكتساب عضوية المجلس أو بقرار من الجمعية العمومية للإتحاد.

مادة (١٠) :

تكون نسبة التصويت والمساهمة في الالتزامات المالية التي تقررها الجمعية العمومية بناء على مسطح نصيب الوحدة من الأرض منسوبة إلى إجمالي مسطح الأرض ، على أن يحتسب المتر المسطح للإشغال التجاري والإداري بضعف المتر المسطح للإشغال السكني.

نائب رئيس الإتحاد

الاسم / محمد بن محمد بن محمد
التوقيع / [Signature]

رئيس الإتحاد

الاسم / مفتي بن علي بن محمد
التوقيع / [Signature]

عضو

الاسم / أحمد بن محمد بن محمد
التوقيع / [Signature]

أمين الصندوق

الاسم / أحمد بن محمد بن محمد
التوقيع / [Signature]



18/11
70/75

مادة (١١) : القرارات التي تحقق أهداف الاتحاد ولها على الأخص ما يلي :

- انتخابات وعزل رئيس الاتحاد المنتخب وأعضاء مجلس الإدارة أو ا احدهم وذلك بالاقتراع السري مع مراعاة أن يتم انتخاب البديل في ذات الجلسة في حالة العزل.
- إقرار الموازنة التقديرية للاتحاد.
- الموافقة على الأعمال المطلوب تنفيذها بالعقار للمحافظة على سلامة العقار وأجزائه المشتركة وملحقاته والحفاظ على طابعة المعماري وتوفير الخدمات المطلوبة للعقار
- إتخاذ القرارات والإجراءات اللازمة للمحافظة على نظافة الأجزاء المشتركة للعقار (المدخل - السلالم - السطح وما إلى ذلك) ..
- النظر في الشكاوى والتظلمات التي تقدم من ذوي الشأن.
- العمل على فض المنازعات التي تنشأ بين الأعضاء بسبب يتعلق باستخدام العقار .
- فإذا كان جميع أعضاء الجمعية العمومية ملاكاً لوحدة العقار يضاف لما تقدم الإختصاصات التالية للجمعية العمومية :
- تعيين حارس أو أكثر وغيره من العاملين بالعقار وعزلهم وتحديد أجورهم.
- تنظيم استخدام الأجزاء المشتركة في العقار

نائب رئيس الاتحاد

الاسم / محمد مصطفى عيسى
التوقيع / [Signature]

رئيس الاتحاد

الاسم / عبدالله محمد
التوقيع / [Signature]

عضو

الاسم / أحمد محمد الجور
التوقيع / [Signature]
18/11
20/25

أمين الصندوق

الاسم / محمد أحمد محمد
التوقيع / [Signature]



مادة (١٢) : دعوة الجمعية العمومية :

تتعدّد الجمعية العمومية للإتحاد مرة على الأقل كل سنة أو بناء على طلب مجلس إدارة الإتحاد أو بدعوة موقعة من ربع الأعضاء على الأقل أو بناء على طلب من المختصة إذا رأت ضرورة لذلك. وتوجه الدعوة لحضور الجمعية العمومية للإتحاد إلى جميع أعضائها قبل الموعد المحدد للاجتماع بخمسة عشر يوماً على الأقل ، موضحاً بها جدول الأعمال والأوراق التي تعينهم على دراسة المسائل الواردة فيه وتاريخ وموعد ومكان النصاب القانوني لصحة الاجتماع. وتسلم الدعوة لأعضاء الاتحاد المقيمين بالعقار أو من يمثلونهم قانوناً مع توقيعهم بمحل إقامته أو بموطنه المختار. بما يفيد الاستلام ، وفي حالة تعذر التسليم للعضو الذي لا يقيم بالعقار يكتفي بإعلانه كما يعلن عن الدعوة في لوحة إعلانات بمدخل العقار أو في مكان ظاهر متفق عليه.

مادة (١٣) : عضو الاتحاد غير المقيم بالعقار :

على عضو الجمعية العمومية الذي لا يقيم في العقار أن يخطر رئيس الإتحاد بمحل إقامته أو بموطنه المختار وبالتغير الذي يطرأ عليه وإلا صح إعلانه في قلم كتاب المحكمة المختصة التي يقع في دائرتها العقار.

مادة (١٤) : الإنابة في حضور اجتماع الجمعية العمومية :

على عضو الإتحاد حضور اجتماعات الجمعية العمومية بشخصه وفي حالة إعتذاره عن عدم الحضور عليه إبلاغ رئيس الإتحاد كتابة قبل موعد الاجتماع. وفي جميع الأحوال يجوز لأي عضو ولو كان ممثلاً لشخص اعتباري أو لمالك في العقار أو شاغلين متعددين لوحدة واحدة إن ينوب عنه في حضور اجتماعات الجمعية من يراه من أعضاء الجمعية العمومية ولا تكون الإنابة إلا لعضو واحد فقط

نائب رئيس الاتحاد

الاسم / محمد عبد المنعم
التوقيع / [محمّد عبد المنعم]

رئيس الاتحاد

الاسم / مفتي الإسلام
التوقيع / [مفتي الإسلام]

عضو

الاسم / أحمد محمد محمد
التوقيع / [أحمد محمد محمد]
18/11/2025

أمين الصندوق

الاسم / أحمد محمد
التوقيع / [أحمد محمد]



مادة (١٥) : نصاب الاجتماع :

لا يكون اجتماع الجمعية العمومية صحيحاً إلا بحضور الأغلبية المطلقة لأعضائها فإن لم يكتمل النصاب القانوني للاجتماع يعقد الاجتماع الثاني في الميعود المحدد بالدعوة وذلك خلال مدة أقلها ساعة وأقصاها خمسة عشر يوماً من تاريخ الاجتماع الأول ويكون الإنعقاد في هذه الحالة صحيحاً بحضور أي عدد من الأعضاء. ويجب في بداية كل جلسة أن تحرر ورقة حضور يثبت بها أسماء جميع الحاضرين وصفقتهم سواء كان عضواً أو من ينوب عنه. وتنظر الجمعية العمومية في الموضوعات المدرجة بجدول الأعمال كما يجوز لها النظر في المستجد من الموضوعات بموافقة أغلبية الحاضرين من أعضاء الجمعية العمومية.

مادة (١٦) : إتخاذ القرارات :

تصدر قرارات الجمعية في المسائل المطروحة بما فيها تحديد الإشتراكات و الإلتزامات الأخرى بموافقة أغلبية أعضاء الجمعية الحاضرين ولا يكون لمن تخلف عن سداد الإلتزامات المالية صوت معدود في إتخاذ القرارات وتكون قرارات الجمعية العمومية لإتحاد الشاغلين ملزمة لكافة أعضاء الإتحاد حتى وإن لم يحضر الاجتماع.

مادة (١٧) :

تصدر قرارات الجمعية العمومية بمحضر الجلسات مبيناً بها مكان وزمان الاجتماع وأسماء الحاضرين والمعتذرين والغائبين بدون عذر واسماء من لهم حق التصويت. من الحاضرين والقرارات الصادرة والأصوات التي حازها كل قرار.

مادة (١٨) : السنة المالية :

تبدأ السنة المالية للإتحاد في أول يناير وتنتهى في ٣١ ديسمبر من كل سنة على أن تبدأ السنة الأولى من تاريخ قيد الإتحاد وتنتهي في ٣١ ديسمبر من السنة التالية.

نائب رئيس الإتحاد

الاسم / محمد محمد عيسى
التوقيع /

رئيس الإتحاد

الاسم / محمد محمد عيسى
التوقيع /

عضو

الاسم / محمد محمد عيسى
التوقيع /

أمين الصندوق

الاسم / محمد محمد عيسى
التوقيع /



مادة (١٩) : موارد الاتحاد

تتكون موارد الاتحاد من :

١. الاشتراكات والالتزامات المالية التي يؤديها الأعضاء وفقاً لما تقررته 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 للإتحاد وفقاً للمادة ٩٧ من القانون.

مادة (٢٠) : الدفاتر :

يمسك مجلس إدارة الإتحاد دفاتر الحسب سير العمل.

مادة (٢١) :

يلتزم الشاغل بإجراء الإصلاحات الداخلية للوحدة التي يشغلها ولسانر الأجزاء المفردة التي يملكها أو يحوزها متى كان من شأن عدم إجرائها الإضرار بأحد من الشاغلين أو الحاق ضرر بالمبنى. وإذا تراخي الشاغل عن تنفيذ هذه الإصلاحات جاز لرئيس الإتحاد بعد تكليف الشاغل بالإصلاح بكتاب مسجل يعلم الوصول خلال سبع أيام على الأقل إن يستصدر من قاضي الأمور الوقفية بالمحكمة الكائن بدانرتها العقار إذنا بدخول الوحدة لتنفيذ الإصلاحات على نفقة الشاغل.

نائب رئيس الاتحاد

الاسم/ مكتة محمد عبد الله
التوقيع/ [Signature]

رئيس الاتحاد

الاسم/ مفتي احمد جهمه
التوقيع/ [Signature]

عضو

الاسم/ أكرم محمد محمد الجويهي
التوقيع/ [Signature]
18/11
20/15

أمين الصندوق

الاسم/ كريم احمد كحور
التوقيع/ [Signature]



مادة (٢٢):

يلتزم عضو الاتحاد بأداء الإلتزامات التي تقررها الجمعية وفقاً للقانون ولهذا النظام إذا امتنع العضو عن أداء تلك الإلتزامات كان الرئيس الإتحاد أو نائبه بحسب الأحوال - بعد تكليفه بالأداء - أن أن : يستصدر من قاضي الأمور الوقفية المختص أمراً بالأداء وتكون العقارات والمنقولات المشمولة بحق الامتياز ضامنة بتنفيذ هذا الأمر أو الحكم.

كما يترتب على عدم سداد كل أو بعض الاشتراكات، أو الإلتزامات والنفقات المقررة ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار قانونية بعد إتباع الإجراءات المقررة في هذا الشأن.

يعاقب كل شاغل يتخلف عن أداء اشتراك الصيانة أو الإلتزامات المالية المقررة بالعقوبة المقررة بالمادة (١٠٩) من قانون البناء الصادر برقم (١١٩) لسنة (٢٠٠٨) وهي غرامة شهرية لا تقل عن عشرة جنيهات ولا تجاوز مائة جنيه تتعد بعدد أشهر التخلف ويحكم فضلاً عن ذلك بالزامة بأدائه الإلتزامات المالية المقررة

مادة (٢٣) : اعتماد النظام وقرارات الجمعية :

يعتمد هذا النظام من كافة أعضاء الإتحاد ويتم تسليم كل عضو من أعضاء الإتحاد القدامى والجدد صورة من هذا النظام ومن إيه قرارات تصدرها الجمعية العمومية للإتحاد متعلقة بحقوق الأعضاء وواجباتهم.

الباب الثامن

أحكام إضافية

مادة (٢٤) :

للجمعية العمومية للإتحاد أن تضيف ما تراه من قواعد بشرط ألا تتعارض مع احكام القوانين واللوائح.

نائب رئيس الاتحاد

الاسم / محمد حسن محمد
التوقيع / [محمّد حسن محمد]

رئيس الاتحاد

الاسم / مفتي عادل محمد
التوقيع / [مفتي عادل محمد]

عضو

الاسم / أحمد محمد محمد
التوقيع / [أحمد محمد محمد]
18/11
2025

أمين الصندوق

الاسم / محمد أحمد محمد
التوقيع / [محمد أحمد محمد]

