

التعاون الإسكانى فى جمهورية مصر العربية

ودوره فى خدمة المجتمع

مقدمة :-

التعاون الإسكانى هو أحد أفرع القطاع التعاونى فى مصر , ذلك القطاع الذى نشأ بمصر منذ ما يزيد على مائة عام , واعتنت الدساتير المصرية المتعاقبة بحمايته , وضمت له الإدارة الذاتية , وآخرها دستور عام 1971 الذى تضمن عدة مواد تخص القطاع التعاونى عرفت الملكية التعاونية وأشارت إلى أنها أحدى صور الملكية المعتمدة قانونا إلى جانب الملكية العامة والملكية الخاصة وأسبغت عليها قدرا كبيرا من الحماية وضمنت لها أن تدار ذاتيا بمعرفة القائمين عليها , وذلك كله انطلاقا من إيمان الدولة بأهمية التعاون وقدرته على المساهمة الفعالة فى حل العديد من مشاكل المنتجين والمستهلكين , ووقوفه إلى جانب أجهزة الدولة المختلفة فى تنفيذ خطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية .

والتعاون الإسكانى باعتباره واحدا من فروع الحركة التعاونية لم يكن بعيدا عن هذا الدور الذى لعبته الحركة التعاونية ككل على مدار المائة العام الماضية , بل أنه فى بعض الأحيان كان له النصيب الأكبر فى تنفيذ هذا الدور , ويبدو ذلك واضحا فى مساهماته الفعالة فى حل جانب كبير من أزمة الإسكان وتوفير مسكن ملائم بسعر مناسب لقطاع عريض من قطاعات الشعب ومساهماته غير الخافية فى مجال تعمير مدن القناة وسيناء عقب انتهاء حرب أكتوبر المجيدة فى الفترة من منتصف السبعينات وحتى نهاية التسعينات من القرن الماضى حيث ساهم التعاون الإسكانى فى إنشاء مدن تعاونية كاملة فى محافظات القناة وشمال سيناء , فضلا عن إسهاماته فى إنشاء كيانات إسكانية تعاونية متميزة بباقى محافظات مصر على أتساعها , إضافة

إلى ذلك دوره الهام فى تعمير الساحل الشمالى الغربى حيث انتشرت القرى التعاونية على امتداد هذا الساحل بداية من منطقة العجمى بالأسكندرية وحتى محافظة مطروح ومازال التعاون الإسكانى يمارس الدور المنوط به فى توفير المسكن الملائم بالسعر المناسب لأعضاء ما يقرب من 2370 جمعية تعاونية إسكانية تضم فى عضويتها آلاف الاسر المصرية الباحثة عن مسكن يؤوليها ويحقق طموحاتها فى حياة كريمة .

وليس هذا فحسب بل أمتد نشاط التعاون الإسكانى المصرى إلى خارج الحدود ليعقد الروابط والصلات مع قطاعات التعاون الإسكانى فى محيطه العربى والدولى وكانت ومازالت له عضوية بارزة فى الحلف التعاونى الدولى , وكذا فى الإتحاد التعاونى العربى الذى يضم الإتحادات النوعية فى جميع الدول العربية .

التطور التشريعى للحركة التعاونية فى مجال الإسكان :-

خضع التعاون الإسكانى منذ نشأته منذ منتصف القرن الماضى لعدة تطورات تشريعية حيث كان التعاون الإسكانى يخضع حتى عام 1981 لأحكام قانون التعاون الأستهلاكى الصادر بالقانون رقم 109 لسنة 1975 إلى أن استقر الحال على إصدار قانون خاص بالتعاون الإسكانى ينظم نشاطه ويحدد مهامه ووظيفته وما يتمتع به من مميزات وهو قانون التعاون الإسكانى رقم 14 لسنة 1981 والذى بدأ العمل به اعتبارا من 6 مارس 1981 مازال ساريا حتى الآن .

المهام التى يقوم بها الإتحاد التعاونى الإسكانى المركزى

نصت المادة (1) من قانون التعاون الإسكانى على الآتى :-

" التعاون الإسكانى فرع من القطاع التعاونى يعمل على توفير المساكن للأعضاء والخدمات اللازمة للتجمعات السكنية ويتولى صيانتها وإدارتها وذلك وفقا للمبادئ التعاونية وخطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية للدولة , بهدف رفع مستوى الأعضاء اقتصاديا واجتماعيا . "

وقد أكد هذا النص على أن التعاون الإسكاني لا يعمل بمعزل عن خطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية للدولة فهو شريك في تنفيذها وتحقيق أهدافها التي ترمى إلى رفع مستوى أفراد المجتمع الأعضاء بهذه الجمعيات اقتصاديا واجتماعيا .

ونصت المادة (10) من هذا القانون على أنه :-

وحدات التعاون الإسكاني هي :

- أ - الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان .
- ب - الجمعيات التعاونية المشتركة للبناء والإسكان .
- ج - الجمعيات التعاونية الاتحادية للبناء والإسكان .
- د - الإتحاد التعاوني الإسكاني المركزي .

وقد بين هذا النص الوحدات التي تمثل بنيان التعاون الإسكاني حيث عددها بأربع وحدات أولها الجمعيات التعاونية الأساسية التي تمثل اللبنة الأولى من لبنات هذا البنيان , وثانيهما الجمعية التعاونية المشتركة وهي الجمعية التي تؤسس من جمعيتين أو أكثر لتنفيذ مشروع مشترك فيما بينها , وثالثا الجمعية التعاونية الاتحادية للبناء والإسكان وهي التي تؤسس من الجمعيات التعاونية الإسكانية الكائنة بنطاق محافظة واحدة , وأخيرا يأتي على قمة هذا البنيان

الإتحاد التعاوني الإسكاني المركزي الذي يتكون من جميع الوحدات التعاونية الأخرى القائمة وقت نشأته , وتصبح جميع الوحدات التعاونية المستحدثة بعد ذلك عضوا فيه بقوة القانون بمجرد نشأتها . وقد منحه القانون عدة وظائف ومهام تتناسب مع طبيعة الدور الذي يقوم به الإتحاد ونصت على هذه المهام والوظائف المادة (79) من هذا القانون حيث نصت على الآتي :-

يتولى الإتحاد وفقاً للخطة التي يضعها وتعتمد من الوزير المختص معاونة وحدات التعاون الإسكاني في أداء رسالتها والإشراف على مباشرتها لها والرقابة الشعبية عليها ، ويتولى على الأخص المسؤوليات الاتية :

- 1- اقتراح السياسة العامة للتعاون الاسكانى بالاشتراك مع الجهة الادارية المختصة
- 2- اعداد الاحصاءات والبيانات الخاصة بالتعاون الاسكانى بالاشتراك مع الجهة الادارية المختصة .

3- نشر الثقافة التعاونية ودعم التعليم التعاونى ويشمل ذلك :

- أ- نشر الحركة التعاونية ودعمها وإعداد القيادات التعاونية الواعية المؤمنة بالتعاون وتشجيع ورعاية الدراسات العليا فى مجال العمل التعاونى .
- ب- تبادل الخبرات التعاونية فى المحيط العربى والافريقى والدولى
- ج- عقد الصلات مع الحركات التعاونية المماثلة فى الخارج .
- د - اجراء البحوث والدراسات المتخصصة وجمع البيانات والمعلومات واستخلاص النتائج منها ، وإصدار الصحف والنشرات التعاونية اللازمة لنشر كل ما يتصل بالنشاط التعاونى الاسكانى من وثائق وقرارات وبحوث.
- هـ - انشاء وتمليك وإدارة مراكز التدريب ودعم الاجهزة التى تقوم بذلك بالتنسيق مع الاجهزة المختصة وتنفيذ خطط التدريب والثقافة التعاونية
- و - عقد المؤتمر التعاونى لقطاع التعاون الاسكانى وذلك طبقا للقواعد والإجراءات التى ينص عليها النظام الداخلى للاتحاد ومتابعة تنفيذ توصياته والاشتراك فى المؤتمرات التعاونية .

4- حماية مصالح الوحدات التابعة له بجميع الوسائل ويشمل ذلك :

- أ- تمثيل البنين التعاونى الاسكانى فى الداخل والخارج والاشتراك فى المنظمات التعاونية الدولية .

ب- التنسيق بين النشاط التعاونى الاسكانى وسائر اوجه النشاط التعاونى الاخرى .

ج - الاشتراك مع الجهة الادارية المختصة فى اعداد اللوائح النموذجية المالية والادارية والتنظيمية اللازمة لحسن سير العمل بالوحدات التعاونية واعتمادها من الوزير المختص .

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

هـ - تقديم المشورة الفنية التعاونية وابداء الراى القانونى ، وله فى سبيل ذلك حق استطلاع رأى مجلس الدولة .

و- التوفيق بين الوحدات او بين مجالس الادارة او اعضاء كل منها فيما قد ينشأ بينها من منازعات .

هـ - مراقبة انتظام وحسن سير العمل بالوحدات التعاونية ويشمل المراجعة الدورية والسنوية لحسابات الوحدات وميزانياتها وتلقى صور محاضر جلسات مجلس الادارة والجمعية العمومية وما يصدر عنها من قرارات وفحص اعمال الوحدات ومتابعة نشاطها .

5- تولى اعمال تصفية الوحدات التى تنقضى او تحل .

هذا وقد اضاف القانون رقم 122 لسنة 2008 الذى بدأ سريانه اعتبارا من 2008/6/8 المعدل لبعض أحكام قانون التعاون الإسكانى اختصاصا مهما لمجلس إدارة الإتحاد التعاونى الإسكانى , حيث أن هذا القانون قد اخضع الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان فيما تبرمه من تعاقدات لأحكام قانون المناقصات والمزايدات الصادر بالقانون رقم 89 لسنة 1998 ولائحته التنفيذية , ومنح هذا القانون السلطات المخولة للسلطة المختصة فى المادة الثانية من قانون المناقصات والمزايدات لمجلس إدارة الإتحاد التعاونى الإسكانى المركزى , فأصبح الإتحاد يمارس بالنسبة للجمعيات

التعاونية للبناء والإسكان الدور الذى تمارسه السلطة المختصة بالنسبة لجهات الإدارة الخاضعة لأحكام قانون المناقصات والمزايدات .

وفى سبيل تنفيذ هذه المهام المتعددة تقوم إدارات الإتحاد ولجانه المتخصصة بتقديم الدعم والتوجيه والإرشاد للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان كما تمارس دورا فعالا بالاشتراك مع الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان فى تحقيق الرقابة على نشاط الجمعيات والعمل على انتظام وحسن سير العمل بها وتقويم ما يحتاج منها , واستبعاد من يثبت عدم صلاحيته لإدارة شئون هذه الجمعيات وتنقسم قطاعات الإتحاد إلى إدارات تعمل على تحقيق الأهداف المشار إليها بالنص , وتمثل هذه الإدارات فى الآتى :-

1- إدارة الجمعيات التى تقوم بمراقبة انتظام العمل الإدارى بالجمعيات من خلال مراجعة محاضر اجتماعات مجالس إدارة الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان وجمعياتها العمومية وفحص ما يصدر بهذه الاجتماعات من قرارات وتصويب ما يخالف القانون واللوائح من هذه القرارات وإجراء تفتيش دورى على تلك الجمعيات .

2- إدارة المراجعة المالية التى ترأب حسن سير العمل وانتظامه بالجمعيات من الناحية المالية وذلك من خلال مراجعة الميزانيات العمومية والحسابات الختامية للجمعيات والتصديق على هذه الميزانيات والحسابات

3- إدارة الشئون القانونية التى تتولى فحص الشكاوى التى يتم تقديمها للإتحاد من أعضاء الجمعيات ضد أعضاء مجالس إدارة جمعياتهم وفحصها والبت فيها , وتقديم المشورة القانونية للجمعيات التعاونية .

4- إدارة التدريب التعاونى التى تقوم بعقد دورات تدريبية دورية لأعضاء الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان فى شتى المجالات المتعلقة بعمل الجمعيات

5- فضلا عن إصدار مجلة برج التعاون التى تعبر عن لسان حال الإتحاد والجمعيات

6- إدارة التصفية التي تتولى تصفية الجمعيات التي يصدر قرار بحلها أو انقضاءها

وإلى جانب هذه الإدارات المختلفة يوجد العديد من اللجان المتخصصة التي تتولى دراسة مشروعات تعاقدات الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان سواء على شراء أراضى , أو التعاقد مع مقاولين أو استشاريين لتنفيذ مشروعاتها مثل لجان الدراسة والبت والبنود المستجدة فضلا عن لجنة الفتوى التي تتولى الرد على ما يرد إليها من استفسارات الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان , ولجنة التنسيق التي تتولى التنسيق بين الإتحاد التعاونى والإسكانى المركزى والهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان باعتبارهما جهتى الرقابة على الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان فى مجال تنظيم العمل بينهما .

ويتولى مجلس إدارة الإتحاد الذى يضم فى عضويته ثلاثة عشرة عضوا منهم ثمانية أعضاء تنتخبهم الجمعية العمومية وخمسة أعضاء يعينهم السيد الوزير لتنظيم العمل بالإتحاد , وعقد الصلات مع الحركات التعاونية المماثلة فى المحيط العربى والقارى والدولى , فضلا عن تمثيل الحركة التعاونية الإسكانية فى كل المحافل , بالإضافة إلى اختصاصه بممارسة مهام السلطة المختصة المنصوص عليها فى قانون المناقصات والمزايدات.

أولا - لجنة الفتوى :

وهى لجنة مشكلة برئاسة السيد اللواء / رئيس الإتحاد وعضوية عدد من السادة مستشارى مجلس الدولة ومدير عام الشؤون القانونية بالإتحاد وتختص هذه اللجنة بإبداء المشورة الفنية للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان فيما يعن لها من استفسارات قانونية تتعلق بطبيعة عملها وتقوم بالرد على ما يقرب من خمسين استفسار شهريا

وتجد هذه اللجنة سندها القانونى فيما نصت عليه المادة (79 / رابعا / بند 5) من قانون التعاون الإسكانى الصادر بالقانون رقم 14 لسنة 1981 من أختصاص الإتحاد بتقديم المشورة الفنية وإبداء الرأى القانونى للجمعيات وله فى سبيل ذلك الحق فى استطلاع رأى مجلس الدولة .

ثانيا - لجنة التنسيق :

وهى لجنة مشكلة من كل من السيدين اللواء / رئيس الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان ورئيس الإتحاد التعاونى الإسكانى المركزى وتختص هذه اللجنة بالتنسيق بين الإتحاد والهيئة فى مباشرتهما لاختصاصاتهما الواردة فى قانون التعاون الإسكانى والقرارات الوزارية الصادرة نفاذا لأحكامه , وتجد هذه اللجنة

سندها القانونى فى المادة (40) من قواعد إعداد النظام الداخلى للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان الصادر بها القرار الوزارى رقم 693 لسنة 1981 , وتعد القرارات الصادرة عن هذه اللجنة وفقا لحكم المادة (15) من قواعد العمل بالجمعيات التعاونية للبناء والإسكان الصادر بها القرار الوزارى رقم 46 لسنة 1982 جزء لا يتجزأ من احكام وقواعد العمل بالجمعيات

ثالثا – المكتب الفنى للإتحاد :

وهو لجنة مشكلة من السيد اللواء / نائب أول رئيس الإتحاد وتضم فى عضويتها عدد من السادة اعضاء المجلس فضلا عن عدد من السادة مستشارى مجلس الدولة ويختص المكتب الفنى بدراسة المشكلات والموضوعات ذات الطبيعة الخاصة التى تتعرض لها الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان وتحتاج إلى دراسات قانونية مستفيضة للوصول من خلالها إلى حلول عاجلة لهذه المشكلات .

رابعا – لجنة التدريب والإعلام والعلاقات الخارجية :

وهى لجنة يرأسها السيد اللواء / رئيس الإتحاد وتضم فى عضويتها السيد اللواء / نائب أول رئيس الإتحاد , والسادة رؤساء القطاعات المعنية بالإتحاد وتتولى هذه اللجنة مباشرة تنفيذ خطة التدريب والتثقيف التعاونى التى يتولى الإتحاد تنفيذها و تشمل عقد الندوات و الدورات التدريبية الداخلية والخارجية لأعضاء الجمعيات ومراجعة ما يصدر عن الإتحاد من مطبوعات نصف شهرية (مجلة برج التعاون) وبحث سبل تدعيم العلاقات التى تربط الإتحاد بالمنظمات التعاونية المحلية والأقليمية

والدولية , وتجد هذه اللجنة سندها القانونى فيما نصت عليه المادة (79/ثالثا) من قانون التعاون الإسكانى والتى بينت من ضمن اختصاصات الإتحاد نشر الثقافة التعاونية وعقد الصلات مع التنظيمات التعاونية فى الداخل والخارج .

خامسا – لجنة النشاط المالى والإدارى للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان

وهى لجنة يرأسها السيد اللواء / نائب ثان رئيس الإتحاد وتضم فى عضويتها السادة رؤساء القطاعات المشرفة على النشاط المالى والإدارى للجمعيات فى كل من الإتحاد والهيئة وتتولى حل المشكلات العاجلة التى تعوق عمل الجمعيات ماليا وإداريا , مثل حالات الفراغ الإدارى بالجمعيات , والمشكلات المتعلقة بالمراجعة المالية لميزانياتها

سادسا :- لجنة البنود المستجدة

وهى لجنة مكونة من عدد من السادة المهندسين والمحاسبين العاملين بالإتحاد , تتولى حساب قيمة البنود التى تستجد وتتطلبها حاجة العمل فى مشروعات الجمعيات ولم يرد ذكرها فى المستندات المرفقة بالعقود , وهى لجنة فرضتها ظروف التعاقدات التى تبرمها الجمعيات مع مقاولى تنفيذ مشروعاتها والتى تنص فى بنودها على أنه فى حالة وجود بند مستجد يتم تنفيذه بعد عرض السعر المقترح من استشارى المشروع على الإتحاد لإقراره .

سابعا – لجان الدراسة والبت لمشروعات الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان

وهى اللجان المشكلة استنادا إلى نص المادة الثانية من القانون (122) لسنة 2008 المعدل لبعض أحكام قانون التعاون الإسكانى الصادر بالقانون رقم 14 لسنة 1981 والذى أخضع مشروعات الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان لأحكام قانون المناقصات والمزايدات ولائحته التنفيذية , وتنقسم هذه اللجان إلى نوعين لجنة دراسة وبت لمشروعات الجمعيات فى المحافظات الداخلية , ولجنة دراسة وبت لمشروعات الجمعيات فى المحافظات الساحلية , وتتولى هذه اللجان دراسة مشروعات الجمعيات والبت فى العطاءات المقدمة فيها تمهيدا

لعرضها على مجلس إدارة الإتحاد للموافقة عليها بأعتبره مفوضا باختصاصات السلطة المختصة المبينة فى قانون المناقصات والمزايدات وفقا لنص المادة سالفة الذكر ويرأس هذه اللجان أعضاء مجلس إدارة الإتحاد وتضم هذه اللجان فى عضويتها خبرات قانونية وهندسية ومحاسبية من الإتحاد ووزارتى الإسكان والمالية .

ثامنا – لجنة شئون العاملين بالإتحاد

وهى من اللجان الداخلية بالإتحاد والتي تتولى بحث مشكلات العاملين بالإتحاد المالية والإدارية والعمل على حلها ويرأس هذه اللجنة السيد المحاسب / المشرف المالى للإتحاد .

تاسعا :- لجنة الخدمات الاجتماعية

وهى من ضمن اللجان الداخلية أيضا بالإتحاد وتتولى بحث الحالات الاجتماعية للعاملين بالإتحاد والعمل على حلها , ويرأس هذه اللجنة السيد اللواء / نائب ثان رئيس الإتحاد .

عاشرا :- لجنة تسيير العمل بجمعية صقر قريش

وهى لجنة يرأسها السيد المهندس / سكرتير عام الإتحاد وتضم فى عضويتها عدد من السادة اعضاء مجلس إدارة الإتحاد , وتتولى اللجنة متابعة العمل بجمعية صقر قريش التى يتولى الإتحاد تصفيته واستكمال مشروعاتها وفقا للقرار الوزارى رقم 503 لسنة 1991 , وينبثق منها عدد من اللجان الفرعية التى تتطلبها حاجة العمل بالجمعية مثل لجنة الشئون المالية والإدارية وتنمية الموارد , ولجنة الشئون الفنية , ولجنة شئون الأعضاء .

حادى عشر :- لجنة إدارة مشروعات المدن الجديدة

وهى لجنة مؤقتة يرأسها السيد المحاسب / المشرف المالى للإتحاد وتضم فى عضويتها عددا من أعضاء مجلس إدارة الإتحاد , وأعضاء مجلس إدارة الجمعية التعاونية الإتحادية بمحافظة القاهرة وتتولى اللجنة تنفيذ مشروعات المدن الجديدة بمدينتى الشروق والسادس من أكتوبر , وستتهى اللجنة عملها بمجرد نهو المشروعين

ثنانى عشر :-

اللجنة المشكلة بالقرار الوزارى رقم 416 لسنة 202 بإنشاء وحدة فرعية بكل جهة من الجهات التابعة للوزارة برئاسة رئيس الجهة للرد على الشكاوى المتعلقة بهذه الجهة .