

الاتحاد التعاونى الإسكانى المركزى
لجمهورية مصر العربية

عقد التأسيس والنظام الداخلى للجمعية التعاونية للبناء والإسكان

يطلب النموذج من الاتحاد التعاونى الإسكانى المركزى

عقد التأسيس الإبتدائى
للجمعية التعاونية الأساسية للبناء الإسكانى

..... للعاملين
..... لأعضاء
..... لأهالى
..... انه فى يوم الموافق / / 2 بناحية.....
..... قسم / مركز محافظة

فيما بين الموقعين عل هذا تم الاتفاق على ما يأتى :

مادة 1 - يكون الموقعون بعد بصفتهم مؤسسين جمعية تعاونية للبناء والإسكان طبقاً لأحكام قانون التعاون الإسكاني رقم 14 لسنة 1981 والقرارات الصادرة وفقاً لأحكامه والمبادئ التعاونية فى إطار الخطة العامة للدولة .

مادة 2 - يكون اسم الجمعية : الجمعية التعاونية الأساسية لبناء والإسكان .

مادة 3 - يكون مقر الجمعية
..... قسم محافظة

مادة 4 - تكون منطقة عمل الجمعية

مادة 5 - تكون مسئولية الأعضاء فى الجمعية محدودة بقيمة اسهم كل منهم .

مادة 6- تكون مدة الجمعية غير محدودة تبتدى من تاريخ النشر المنصوص عليه فى المادة 12 من القانون رقم 14 لسنة 1981 والقرارات الوزارية المنفذة له .

مادة 7 - غرض الجمعية توفير الوحدات السكنية لأعضائها وتوفير الخدمات اللازمة لتكامل البيئة السكنية وتعهد المجمع السكانى بالعناية والصيانة .

وكذلك تدبير الأراضي اللازمة لإقامة المساكن وتقسيمها وتوفير المرافق اللازمة للبناء وتوزيعها على الأعضاء للبناء عليها بمعرفتهم .

مادة 8 - راس مال الجمعية غير محدود ، وقيمة السهم الواحد عشرة جنيهات مرة واحدة عند الالتحاق بالحصصة .

عددها سهماً قيمتها

تم إيداعها فى بنك

بموجب إيصال رقم بتاريخ / / 2

يجب ألا يقل عدد المؤسسين عن ثلاثين عضواً .

مادة 9 - يقر المؤسسين المبينة أسماؤهم ومهنة كل منهم ومحل إقامته وقيمة اكتتابه وتوقيعه بالجدول الملحق انهم مسئولون بطريق التضامن عما يرتبه تكوين الجمعية من التزامات وعن كافة الأموال المكتتب بها حتى تاريخ شهر الجمعية وتسليمها لمجلس إدارة الجمعية ، وقد انتخب المؤسسون من بينهم لجنة مؤقتة كما هو مدون بالمحضر المرفق لإتمام إجراءات التأسيس من السادة :

1- رئيساً

2- سكرتيراً

3 - أمين صندوق

نقر نحن المؤسسين النظام الداخلي للجمعية الآتي بعد ونعتبره جزءاً متمماً لهذا التعاقد وقانون التعاون الإسكاني رقم 14 لسنة 1981 ، والقرارات الوزارية الصادرة تطبيقاً له والمبادئ التعاونية .

توقعات المؤسسين

التوقيع

الاسم

التوقيع

الاسم

[illegible]

محضر اجتماع هيئة المؤسسين لانتخاب أعضاء اللجنة المؤقتة

جدول الأعمال :

- 1- النظر فى تأسيس جمعية تعاونية للبناء والإسكان
 - قسم / مركز محافظة
 - 2- انتخاب لجنة ثلاثية لتتوب عن هيئة المؤسسين فى إتمام إجراءات تسجيل وشهر
إنه فى يوم الموافق / / 2 الساعة
 - اجتمع السادة مؤسسو الجمعية التعاونية الآتي بيانهم :
- | | | |
|--------|-------|--------|
| (1 ) | ..... | ( 2) |
| (3 ) | ..... | ( 4) |
| (5 ) | ..... | ( 6) |
| (7 ) | ..... | ( 8) |
| (9 ) | ..... | ( 10) |
| (11 ) | ..... | ( 12) |
| (13 ) | ..... | ( 14) |
| (15 ) | ..... | ( 16) |
| (17 ) | ..... | ( 18) |
| (19 ) | ..... | ( 20) |
| (21 ) | ..... | ( 22) |
| (23 ) | ..... | ( 24) |
| (25 ) | ..... | ( 26) |
| (27 ) | ..... | ( 28) |
| (29 ) | ..... | ( 30) |
| (31 ) | ..... | ( 32) |
| (33 ) | ..... | ( 34) |
| (35 ) | ..... | ( 36) |
| (37 ) | ..... | ( 38) |
| (39 ) | ..... | ( 40) |

.....	(42)	.....	(41)
.....	(44)	.....	(43)
.....	(46)	.....	(45)
.....	(48)	.....	(47)
.....	(50)	.....	(49)

ولما كان الاجتماع قانونياً لحضور

عضواً من مجموع الأعضاء البالغ عددهم

تم اختيار السيدين /.....

.....

ملاحظتي تصويت وبدئ في نظر جدول الأعمال .

القرار

1- وافق جميع الحاضرين على تأسيس جمعية تعاونية للبناء والإسكان وفقاً لأحكام قانون التعاون الإسكاني الصادر بالقانون رقم 14 لسنة 1981 والقرارات الوزارية الصادرة تنفيذاً له ولإحكام النظام الداخلي المرفق .

باسم

2- وافق الحاضرون على اختيار لجنة ثلاثية مؤقتة من السادة :

رئيساً	 (أ)
سكرتيراً	 (ب)
أمين صندوق	 (ج)

وذلك لنتوب عن هيئة المؤسسين في إتمام إجراءات تسجيل وشهر الجمعية .
وبانتهاء النظر في جدول الأعمال - قفل المحضر على ذلك حيث كانت الساعة
.....

ملاحظا التصويت

الاسم :	.....	الاسم :	.....
التوقيع :	.....	التوقيع :	.....

سكرتير الاجتماع	رئيس الاجتماع		
الاسم :	.....	الاسم :	.....
التوقيع :	.....	التوقيع :	.....

إقرار

نقر نحن الموقعين على هذا أدناه مؤسسو الجمعية التعاونية للبناء والإسكان) (بأن أحدنا لم يسبق له الحصول على أية قطعة أرض أو سكن تعاوني في ظل العمل بقانون التعاون الإسكاني الصادر بالقانون رقم 14 لسنة 1981 عدا الانتفاع بقطعة أرض أو وحدة سكنية بالمصايف 0

التوقيع

الاسم

- | | | |
|-------|-------|------|
| ..... | ..... | (1) |
| ..... | ..... | (2) |
| ..... | ..... | (3) |
| ..... | ..... | (4) |
| ..... | ..... | (5) |
| ..... | ..... | (6) |
| ..... | ..... | (7) |
| ..... | ..... | (8) |
| ..... | ..... | (9) |
| ..... | ..... | (10) |
| ..... | ..... | (11) |
| ..... | ..... | (12) |
| ..... | ..... | (13) |
| ..... | ..... | (14) |
| ..... | ..... | (15) |
| ..... | ..... | (16) |
| ..... | ..... | (17) |
| ..... | ..... | (18) |
| ..... | ..... | (19) |
| ..... | ..... | (20) |

بسم الله الرحمن الرحيم

قرار وزارى

رقم 693 لسنة 1981

وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضي:

بعد الاطلاع على القانون رقم 14 لسنة 1981 بإصدار قانون التعاون الإسكاني .

وعلى قرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضي رقم 250 لسنة 1981 بتشكيل مجلس الإدارة المؤقت للاتحاد التعاوني الإسكاني المركزى المعدل بالقرار رقم 346 لسنة 1981 .

وبناء على اقتراح الاتحاد التعاوني الإسكاني المركزى
وبناء على ما عرضته الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان

قرار

(المادة الأولى)

يعمل بالقواعد الواجب مراعاتها فى أعداد النظام الداخلى للجمعية التعاونية للبناء والإسكان المرافقة لهذا القرار.

(المادة الثانية)

ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية .

وزير التعمير

والدولة للإسكان واستصلاح الأراضي

مهندس/

(حسب الله محمد الكفراوى)

النظام الداخلى
للجمعية التعاونية للبناء والإسكان
الفصل الأول

(اسم الجمعية - منطقة عملها - موقع نشاطها - مقر الجمعية - مدتها)

مادة (1)

- اسم الجمعية : الجمعية التعاونية للبناء والإسكان (1)
- لأعضاء :
- لأهالى :

مادة (2)

- منطقة عمل الجمعية : فئوية (للعاملين / لأعضاء)
-
- إقليمية ، لأهالى

مادة (3)

- تباشر الجمعية نشاطها على نطاق (2)

مادة (4)

- مقر الجمعية بالعنوان التالى (3)

مادة (5)

- مدة الجمعية غير محدودة تبتدئ من تاريخ النشر المنصوص عليه فى المادة (19) من قانون التعاون الإسكانى الصادر بالقانون رقم 14 لسنة 1981 .

(1) لا تسجل جمعية تعاونية لبناء المساكن من تاريخ العمل بهذا النظام إلا إذا كانت فئوية للعاملين بجهة معينة أو للأعضاء بها أو إقليمية لأهالى وحدة إقليمية محدودة ويجوز إعادة شهر الجمعيات ذات اسم الشهرة وفقاً لهذا الاسم ، ولا يجوز اعتباراً من تاريخ العمل بهذا النظام تسجيل جمعيات ذات اسم شهرة آياً كان .

(2) إذا كانت الجمعية فئوية يكون موقع نشاطها بالمحافظة فإن موقع نشاطها بالمحافظة التى تؤسس بها الى جانب محافظات المصايف - وإذا كان عمل أعضائها بأكثر من محافظة فإن موقع نشاطها يمكن أن يمتد الى هذه المحافظات لخدمة هؤلاء الأعضاء أما إذا كانت الجمعية إقليمية فيكون موقع نشاطها فى المحافظة التى تؤسس بها بالإضافة الى محافظات المصايف .

(3) يكون مقر الجمعية داخل المحافظة التى تؤسس بها ويجوز نقل المقر بقرار من مجلس إدارة الجمعية بعد أخطار كل من الجهة الإدارية والاتحاد والجهة المختصة بالمحافظة بخطاب مسجل بعلم الوصول والنشر عن ذلك فى الجريدة المنصوص عليها فى المادة (35) من هذا النظام .

الفصل الثانى

أغراض الجمعية ومعاملاتها وأوجه نشاطها

مادة (6)

غرض الجمعية توفير الوحدات السكنية لأعضائها وتوفير الخدمات اللازمة لتكامل البيئة السكنية وتعهـد التجمع السكنى بالعناية والصيانة ، وكذلك تدبير الأراضى اللازمة لإقامة المساكن وتقسيمها وتوفير المرافق اللازمة للبناء وتوزيعها على الأعضاء للبناء عليها بمعرفتهم .

مادة (7)

- تعتبر جزءاً لا يتجزأ من أحكام هذا النظام القواعد المكملة التى يصدر بها قرار من الوزير المختص - بناء على اقتراح الاتحاد وعرض الهيئة مشفوعاً برأيها .

الفصل الثالث

موارد الجمعية وحساباتها الختامية وتوزيع فائض نشاطها ودفاتها

مادة (8)

- بمراعاة أحكام القانون (4) تتكون موارد الجمعية من :

- 1- راس المال :
- ويتكون من اسهم غير محدودة العدد يكتب فيها الأعضاء ويكون لكل من تتوافر فيه شروط العضوية حق الاكتتاب فيها . وقيمة السهم عشرة جنيها تدفع مرة واحدة عند الالتحاق بالجمعية (5).
- وقد بلغ عدد الأسهم التي اكتتب بها المؤسسون
- سهما قيمتهاجنيها وقد تم إيداع مبلغ
- جنيها قيمة الأسهم ورسم العضوية المحصلة من المؤسسين في بنك..... فرع
- بموجب قسيمة الإيداع رقم بتاريخ / / 2

- 2- الاشتراك :
- يقترح مجلس الإدارة في نهاية كل سنة مالية قيمة الاشتراك السنوي الذي يحصل من كل عضو لمواجهة المصروفات الإدارية وعرضها على الجمعية العمومية لإقرارها (6) .
- ولا يجاوز مجموع ما يحصل من العضو كالاشتراك طوال مدة عضويته بالجمعية المبالغ الآتية :
- أ (50 جنيها لطالب الانتفاع بمسكن اقتصادي
- ب) 100 جنيها لطالب الانتفاع بمسكن متوسط
- ج) 150 جنيها لطالب الانتفاع بقطعة أرض فضاء

(4) المادتان الثانية والثالثة من قانون التعاون الإسكاني وكذا الباب الخامس منه .

(5) طبقاً لنص المادة (11) من قانون رقم 14 لسنة 1981 يكون الحد الأدنى لراس مال التأسيس ثلاثمائة جنيه والحد الأدنى للأعضاء المؤسسين ثلاثين عضواً .

(6) الحد الأدنى لقيمة الاشتراك السنوي ستة جنيها .

ويحصل من العضو المنتفع باقى المستحق عليه من هذه المبالغ دفعة واحدة فى تاريخ تسلمه للمسكن وقطعة الأرض محل الانتفاع ويلتزم العضو بمجرد قبوله عضواً بالجمعية بسداد قيمة الاشتراك المطلوب عن سنه كاملة مقدماً عند سداد قيمة الأسهم ورسم العضوية . وعلى العضو سداد الاشتراك سنوياً فى بداية كل سنة مالية . فإذا تأخر عن السداد لمدة شهرين بعد موعد الاستحقاق خصم الاشتراك عن سنتين كاملتين من مدخراته مع أخطاره بذلك بخطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول على حسابه . فإذا تكرر تخلف العضو عن السداد عرض أمره على الجمعية العمومية لتصدر قرارها بشأنه طبقاً لأحكام هذا النظام .

3- رسم العضوية

مقداره خمسة وعشرون جنيها يدفعها عضو الجمعية عند تقديم طلب العضوية ولا يكون له حق استردادها وتضاف لإيرادات الجمعية .

4- الودائع :

يضع مجلس الإدارة القواعد المشجعة للأعضاء على إيداع أموالهم لدى الجمعية ، على أن يمنحهم عنها عائد الاستثمار الذى يقرره مجلس الإدارة سنوياً ولمجلس الإدارة توظيف الودائع بما يحقق الاستثمار الأمثل لصالح الأعضاء .

5- المدخرات :

يؤدى عضو الجمعية إليها مدخرات دورية تحدد قيمتها ومواعيد أدائها وأسلوب استخدامها وفقاً لما ورد بالمادة (7) من هذا النظام ويجب أن يؤدى العضو عند طلبه العضوية مبلغاً لا يقل عن مائتى جنيه كافتتاح لرصيد مدخراته لدى الجمعية ، ولا يجوز استخدام حصيلة مدخرات الأعضاء فى غير الأغراض المقدمة من أجلها ولا يجوز التراخى فى تنفيذ مشروعات الجمعية عن الموعد الذى تصل فيه المدخرات الى الحد الكافى للبدء فى التنفيذ وفقاً لما تقررره الجمعية العمومية .

6- القروض المتاحة .

7- المعونات التى تقدمها الدولة والأشخاص الاعتبارية العامة والهيئات والوصايا .

8- الاحتياطي القانونى : الذى يتكون وفقاً لأحكام القانون (7)

مادة (9)

ترتبط بداية ونهاية السنة المالية للجمعيات التعاونية بميزانية الدولة .

مادة (10)

الحد الأقصى لما يحصل عليه عضو مجلس الإدارة من مكافأة عضويته بالمجلس فى السنة الواحدة ستمائة جنيه ولا يجوز أن يزيد مقدار ما يحصل عليه كمكافأة من جميع وحدات التعاون الإسكاني على ضعف هذا المبلغ فى السنة .
ويتم التوزيع على الأعضاء كلهم أو بعضهم وفق ما تقررره الجمعية العمومية ويجوز للجمعية العمومية صرف حافز لعضو أو أكثر من أعضاء المجلس فى حالة عدم تحقيق فائض فى ميزانية الجمعية دون تقصير من المجلس وفى هذه الحالة يتم تحميل المبلغ المقرر صرفه على مشروع أو أكثر من مشروعات الجمعية .

مادة (11)

الحد الأقصى لما يحصل عليه العامل من مكافأة العاملين بالجمعية مائة جنيه فى السنة

(7) المادة (53) من قانون التعاون الإسكاني

مادة (12)

- تمسك الجمعية الدفاتر اللازمة لحسن سير العمل بها خاصة الدفاتر الآتية :

1- الدفاتر التجارية والحسابية والمالية التى تتطلبها القوانين وطبيعة العمل وهى:

أ) دفتر يومية صندوق - بنك مجزأ

ب) دفتر يومية عامة

ج) دفتر أستاذ عام

د) دفتر أستاذ مساعد لقيد حساب جارى الأعضاء

2- دفتر سجل العضوية والأسهم يبين فيه اسم العضو وصناعته ومحل إقامته وعدد الأسهم التى اكتتب فيها وتاريخ قبوله أو استقالته أو فصله أو وفاته وحركة العضوية والأسهم وكل ما يطرأ عليها من تعديلات . وتفيد فى دفتر العضوية بالترتيب وفقاً لأحكام هذا النظام .

3- دفتر محاضر جلسات مجلس الإدارة والجمعيات العمومية .

4- الدفاتر التى تتطلب طبيعة العمل فى كل جمعية مسكها وينبه إليها الاتحاد المركزى أو الهيئة .

5- ملفات الأعضاء ، ويحفظ بكل منها جميع الأوراق الخاصة بالعضو .

6- ملفات المكاتبات ويجب أن ترقم هذه الدفاتر وتختتم بخاتم الجمعية ويتولى رئيس المجلس أو نائبه التوقيع على محاضر توثيق الدفاتر المشار إليها بالبند 1 ، 2 ، 3 بالجهة المختصة بالمحافظة وذلك لاعتمادها وختمها بخاتم شعار الجمهورية قبل العمل بها وبعده . وتحفظ بصفة دائمة فى مقر الجمعية ويتم القيد بها بالأسلوب السليم مع عدم الشطب أو الكشط أو الكتابة فى الحواشي ، ويجب على المجلس تقديم هذه الدفاتر عند طلبها بمعرفة مفتشى الهيئة أو الاتحاد .

الفصل الرابع

العضوية والانسحاب والتنازل والفصل

مادة (13)

باب العضوية فى الجمعية مفتوح دون تفرقة بسبب دينى أو سياسى ويجب أن تتوفر فى طالب العضوية الشروط الآتية :

- 1- أن يكون مصرى الجنسية.
 - 2- أن يكون من المنتمين لمنطقة عمل الجمعية فنوية أو إقليمياً (8) وذلك دون الإخلال بحكم المادة (6) من قانون التعاون الإسكانى .
 - 3- أن يقر طالب العضوية أو وليه أو وصية أو القيم عليه كتابة التزامه بأحكام هذا النظام وان يقر بعلمه بان كل تصرف أو إجراء يتخذه بالمخالفة لأحكامه يقع باطلا ولا تترتب عليه آثاره القانونية فضلا عن قبوله التقيد بكافة الالتزامات التى تقررها الجمعية العمومية ولجنة التنسيق المنصوص عليها فى الفصل الثامن من هذا النظام.
- (تم الغاء الفقرة 4 بالقرار الوزارى رقم 75 لسنة 2004)

مادة (14)

يبت مجلس الإدارة فى طلب العضوية خلال شهر من تاريخ تقديمه، وعلى المجلس إصدار قرار بقبول عضويته متى كانت شروط العضوية متوفرة فى الطالب على أن تردأقدمية هذا العضو الى تاريخ تقديم طلبه وسداد قيمة السهم ورسم العضوية والاشتراك .

ويخطر طالب العضوية بكتاب موصى عليه بما تقرر فى شأن خلال سبعة أيام من تاريخ قرار المجلس. وفى حالة رفض طلب العضوية توضح الأسباب فى الأخطار المذكور

وإذا انقضى على تقديم طلب العضوية شهران دون أن يبلغ الطالب بأي قرار يعتبر طلب عضويته مقبولا .

وإذا انقضى على تقديم طلب العضوية شهران دون أن يبلغ الطالب بأي قرار يعتبر طلب عضويته مقبولا .

ويحفظ الطلب بملف العضو بالجمعية بعد التأشير عليه بتاريخ جلسة المجلس الذى نظر فيها وقرار المجلس بشأنه . ولصاحب الشأن فى حالة رفض طلب قبول العضوية ان يتظلم من هذا الاجراء الى الاتحاد خلال ثلاثون يوما من تاريخ اخطاره بقرار الرفض . و لا يجوز اجراء اى تعديل فى ترتيب اولويات العضويه او ترتيب الانتفاع طبقا لاحكام هذا النظام .

(8) يصدر قرار من مجلس إدارة الجمعية فور إعادة شهر نظامها باستبعاد من لا تتوفر فيه شروط العضوية من الأعضاء الحاليين ما لم يكن قد خصص له انتفاع ما.

ولكل عضو الحق فى الحصول على شهادة من الجمعية ببيان ترتيبه بين أعضاء الجمعية فى تاريخ تحرير الشهادة .
و تقوم الجمعية بأخطار الاتحاد و الهيئة عن أسبقية الأعضاء طبقا للسجل الخاص بذلك و كل تغيير يطرأ عليه و كذلك بيان عن الأسبقية فى كل مشروع .

مادة (15)

يسلم سكرتير الجمعية كل عضو من أعضائها بمجرد قبول عضويته نسخة من النظام الداخلى و أية لوائح داخلية أخرى تضعها الجمعية مقابل أدائه أدائها ثمنها مقدما بسعر التكلفة .

مادة (16)

تزال صفة العضوية عن العضو فى الحالات المشار إليها فى المادة 21 من القانون ، وذلك بمراعاة ما يأتي:

1- فى حالة وفاة العضو، تؤول حقوق والتزاماته ودوره فى الانتفاع الى ورثته على أن يختار الورثة بموجب إقرار منهم جميعا من يمثلهم فى عضوية الجمعية خلال سنه من تاريخ الوفاة . فإذا اختلف الورثة حول اختيار من يمثلهم كان أقربهم درجة الى المورث مع مراعاة تقديم الفرع على الأصل وفقاً لترتيب القرابة للفروع فإذا تساوا فى الدرجة فضل أكبرهم سناً .

2- للعضو أن ينسحب من الجمعية بناء على طلب يقدمه لمجلس الادارة فى أول انعقاد له بعد تاريخ تقديمه . ويبت المجلس فى الطلب ويقوم بأخطار العضو بقراره خلال سبعة أيام من تاريخ قرار المجلس بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول . وللعضو فى حالة رفض طلبه . التظلم من قرار المجلس وفقاً للمادة 17 من هذا النظام، ولا يجوز قبول طلب انسحاب العضو فى الحالات الآتية:

أ) إذا ترتب على انسحابه إخلال الجمعية بما التزمت به قبل الغير. أو إذا حصلت الجمعية على قرض من إحدى الهيئات أو الأشخاص الاعتبارية وكان مقررا

انتفاعه بجزء منه بناء على طلبه ما لم توافق الجهة المقرضة على تخفيض قيمة القرض بنسبة ما يخصه أو طلب عضو آخر الحلول محله في حقوقه والتزاماته المرتبطة بالحصول عليه 0

ب (إذا ترتب على هذا الانسحاب خفض راس مال الجمعية الى اقل من نصف قيمته وفقاً لأخر ميزانية تصدق عليها 0

ج (إذا كان مدينا للجمعية ما لم يف بجميع التزاماته قبل الجمعية 0

د (إذا كان قد انتفع بعقار من الجمعية ما لم يؤد التعويضات التي تحدد وفقاً للقواعد التي تصدر طبقاً لحكم المادة (7) من هذا النظام

3- يجوز فصل العضو من الجمعية في الحالات الآتية :

أ (مخالفته بند أو أكثر من بنود أحكام هذا النظام

ب (إذا تخلف عن سداد التزاماته للجمعية في مواعيده المقررة رغم مطالبته بها بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول ثلاث مرات يفصل بين كل منهما خمسة عشر يوماً على الأقل فإذا ورد علم الوصول عن أية مطالبة من المطالبات الثلاث يكتفى به وإن لم يرد اكتفى بالأخطار على عنوانه ثلاث مرات 0

ج (إذا أتى عملاً من شأنه الأضرار بمصالح الجمعية مادياً أو أدبياً أو عرقلة نشاطها أو الإساءة الى أعضائها أو الإخلال بالنظام العام لها أو أي التزامات تفرضه الخطة السنوية للجمعية بصورة خاصة حالة اغتصاب أحد أعيان الجمعية

د (إذا تخلف عن حضور اجتماعات الجمعية العمومية ثلاث مرات متتالية دون تقديم عذر مقبول ويعرض أمر المخالفات على الجمعية العمومية في أول اجتماع لها وفي حالة فصل عضو الجمعية الذي يكون قد خصص لها عقار من قبل فإن قرر الفصل يتبع إلزام العضو المفصول بالتعويضات التي تحدد وفقاً للقواعد التي تصدر طبقاً لحكم المادة (7) من هذا النظام وتزول صفة العضوية في حالة الفصل اعتباراً من تاريخ صدور قرار الجمعية العمومية بعد دعوة العضو لسماع دفاعه أمامها بالصورة المنصوص عليها في البند (3- ب) من هذه المادة ولو لم يحضر في الميعاد المحدد وفي حالة عدم حضوره يخطر بقرار الجمعية العمومية في شأنه بخطاب مسجل 0

4- انه لا يترتب على زوال صفة العضوية سحب ما قد يكون قد خصص للعضو من عقار مع استمرار إلزامه بسداد الأقساط المستحقة عليه في مواعييدها المقررة .

مادة (17)

يكون لعضو الجمعية إذا صدر قرار يمس مصلحته من مجلس الإدارة أو الجمعية العمومية اللجوء للقضاء أو التحكيم وفق احكام قانون التحكيم فى المواد المدنية والتجارية الصادر بالقانون رقم 27 لسنة 1994 وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ علمه بالقرار وآلا اعتبر قابلا له .

فاذا اختار طريق التحكيم فيتقدم بطلبه الى الجهة المختصة بالمحافظة او الاتحاد .
ويجب أن يتضمن الطلب بياناً كافياً من القرار موضوع النزاع وتاريخ صدوره وتاريخ علمه به وسنده فى الاعتراض عليه .

وعلى الجهة التى يقدم لها الطلب استيفاء بيانات وثيقة التحكيم والحصول على توقيع الطرفين عليها تمهيدا لاتخاذ اجراءات الفصل فى النزاع .

(معدله بالقرار الوزارى رقم 75 لسنة 2004)

مادة (18)

يسترد العضو غير المنتفع الذى زالت عنه صفة العضوية - لآي سبب - أو ورثته قيمه مدخراته وما ساهم به فى الجمعية بنسبة راس مال الجمعية الموجود فى نهاية السنة المالية التى زالت خلالها صفة العضوية عنه بعد خصم كل ما عليه من ديون للجمعية ولا يدخل فى تقدير راس مال الجمعية الاحتياطى ولا الديون المشكوك فى تحصيلها .

وعلى الجمعية أن ترد لمن زالت عنه صفة العضوية قيمة أسهمه خلال ستة اشهر من تاريخ التصديق على الحساب الختامى للجمعية أو تاريخ انتهاء السنة المالية أيهما اقرب ولا يجوز أن يزيد ما يدفع للأعضاء المنسحبين خلال السنة الواحدة على 20% من قيمة راس مال الجمعية - ما لم يسمح الاتحاد بغير ذلك - على أن يسدد الباقي فى السنوات التالية . ويسترد العضو المنسحب وغير المنتفع كامل ايداعاته وما قد تكون الجمعية قد حصلت عليه من إيداع مدخراته فى أحد البنوك من فوائد . ولا يرد له من قيمة الأسهم أكثر من قيمتها الاسمية .

وفى حالة زيادة المبالغ المستحقة الرد على النسبة سالفة الذكر يتم الصرف وفقاً لأقدمية طلبات الانسحاب .

ويجب تخفيض قيمة ما يسترده العضو المنسحب من قيمة الأسهم بنسبة ما أصاب الجمعية من عجز فى راس مالها وفقاً لآخر ميزانية مصدق عليها .

مادة (19)

يظل الأعضاء المفصولون والمنسحبون ومن زالت عنهم صفة العضوية لأي سبب آخر - مسئولين مدة سنتين من تاريخ زوال العضوية عن الالتزامات التي ترتبت على أعمال الجمعية حتى تاريخ زوال العضوية . وإذا انقضت الجمعية أو حلت خلال هذه المدة امتدت مسئوليتهم الى تاريخ نشر حسابات التصفية (9) .

مادة (20)

فيما عدا التنازل للأصول والفروع والزوجة والزوج والأقارب حتى الدرجة الثالثة للعضو أن يتنازل للجمعية دون غيرها عن العقار الذي انتفع به منها خلال السنوات العشر التالية على تخصيص العقار .

وفي هذه الحالة يتم تثمين العقار بالسعر السائد - طبقاً لموقعه وحالته - والذي يحدد بمعرفة لجنة تتكون من ثلاثة أعضاء أحدهم تختاره الهيئة والثاني يختاره الاتحاد والثالث تختاره المحافظة ويجوز لكل من العضو و الجمعية أن ينيب ممثلاً لحضور اجتماعات هذه اللجنة والاشتراك في مداولاتها دون حق التصويت .

ويتم هذا الأجراء وفقاً للخطوات التالية :

أ (يقدم العضو الذي يرغب في التنازل عن عقاره المنتفع به بتقديم طلب بذلك الى مجلس إدارة الجمعية موضحاً به الموقع - المساحة - أجمالي الثمن الذي اشترى به العقار - المبلغ المسدد - المبلغ الباقي - القرض إن وجد وعدد أقساط القرض الباقية وقيمتها - وصف عام للعقار - المبلغ المسدد - المبلغ الباقي - القرض إن وجد وعدد أقساط القرض الباقية وقيمتها - وصف عام للعقار .

ب) يثبت المجلس هذه البيانات في محضر الجلسة ويتولى أخطار الاتحاد لاتخاذ إجراءات عقد اللجنة المشار إليها.

ج) يقرر مجلس إدارة الجمعية خلال شهر من تاريخ تثمين العقار أما شراؤه مقابل أداء 80% من قيمته للعضو أو السماح له بالتصرف فيه للغير مقابل أداء 20% من تلك القيمة للجمعية مقابل اعتمادها لعقد البيع الصادر من المتنازل . فإذا انقضى ذلك الآجل دون رد الجمعية اعتبرت رافضة للشراء .

(9) مسئولية الأعضاء عن التزامات الجمعية محددة بقيمة ما لكل منهم من اسهم وذلك مع عدم المساس بحق الرجوع

على كل عضو بما يكون عليه من التزامات .

وفى حالة قبول الجمعية للشراء يتم سداد 80 % من السعر المحدد بمعرفة اللجنة الى المتنازل بحد أدنى السعر الذى اشترى به العقار من الجمعية ويخصم من هذا المبلغ جميع مستحقات الجمعية أو أية مستحقات على العقار للغير . وتوزع نسبة العشرين فى المائة المشار اليها بالفقره السابقة على النحو الاتى :

(أ) 10 % للجمعية صاحبه المشروع .

(ب) 10 % للاتحاد التعاونى الاسكانى وتستحق منها الجمعية الاتحادية بالمحافظة فى حاله قيامها - النسبة يحددها مجلس ادارة الاتحاد .

(معدل بالقرار الوزارى رقم 418 لسنة 2004)

[ج] يقوم المجلس بأخطار عشرة أعضاء على الأقل ممن عليهم الدور من بين المنفعين بالجهة التى بها العقار طبقاً لنظام الأولوية بخطاب يسلم باليد ويقوم العضو المستلم أو من يقيم معه أو تابعه بالتوقيع بتسلمه على حافظة تحفظ بالجمعية على أن يتضمن الخطاب المشار إليه دعوة العضو للحضور الى مقر الجمعية خلال مدة لا تقل عن خمسة عشر يوماً لإبداء الرغبة وتسديد الالتزامات المطلوبة على أن يكون موضحاً فى هذه الخطابات كل البيانات الخاصة بالعقار المتنازل عنه ويحمل العقار بقيمة كل التكاليف بما فى ذلك أتعاب أعضاء اللجنة التى تحدد بمعرفة لجنة التنسيق على ألا تتجاوز هذه الإجراءات ثلاث شهور .

الفصل الخامس مجلس الإدارة

مادة (23)

يدير الجمعية مجلس إدارة مكون من (10)
أعضاء تنتخبهم الجمعية العمومية بالاقتراع السرى (11) من بين أعضائها وقد تم انتخاب
مجلس الإدارة الحالى يوم / / 2 وتنتهي مدة بانقضاء خمس سنوات من هذا
التاريخ .

مادة (24)

يشترط فى العضو المرشح لمجلس الإدارة فضلاً عن الشروط المنصوص عليها فى
القانون أن تتوافر فيه أحد الشروط الآتية :

- أ - أن يكون قد اجتاز بنجاح الدورة التدريبية المعدة بمعرفة الاتحاد للمرشحين
لعضوية مجالس الإدارات 0
- ب - أن يكون حاصلاً على مؤهل دراسي متوسط على الأقل .
- ج - أن يجتاز بنجاح امتحان القراءة والكتابة الذى يعقده الاتحاد إذا كان ممن سبق له
عضوية مجلس إدارة جمعية تعاونية للإسكان لمدة ثلاث سنوات على الأقل سابقة
على تاريخ العمل بقانون التعاون الإسكاني 0
- د - الا يكون قد امضى فى عضوية مجلس ادارة المنظمة التعاونية ثلاث دورات متتالية
مع جواز الترشيح لعضوية مجلس الادارة بعد انقضاء خمس سنوات على نهاية
عضويته بمجلس الادارة وتحسب الثلاث دورات اعتبارا من الدورة الحالية
- هـ - الا يكون قد اسقطت عنه عضوية مجلس الادارة الذى كان عضوا به ما لم يمضى
على الاسقاط او الحل خمس سنوات .

(معدله بالقرار الوزارى رقم 16 لسنة 2013)

(10) يجب ألا يقل أعضاء مجلس الإدارة عن خمسة أعضاء وفقاً للمادة (39) من قانون التعاون الإسكاني
(11) لا تعتبر بطاقة إبداء الرأي صحيحة إذا زاد العدد المنتخب أو قل عن العدد المطلوب

مادة (25)

مدة العضوية بالمجلس خمس سنوات تبدأ من تاريخ الانتخاب و يراعى مجلس الإدارة أن يشغل الأماكن التى تخلو بالمجلس لأي سبب بالأشخاص الحاصلين على عدد الأصوات التالية لأقل أعضاء المجلس أصواتا فى انتخاب المجلس الأخير على أن يستكمل هؤلاء الأشخاص المدة المتبقية لانتهاء مدة عضوية مجلس الإدارة ، وإذا كان قد تم اختيار أعضاء مجلس الإدارة بالتزكية أو تعذر حلول من يحل محل عضو مجلس الإدارة الذى خلا مكانه أو أصبح عدد أعضاء المجلس يقل عن ثلثى عدد مقاعده ، يتولى مجلس الإدارة أو الاتحاد التعاونى الإسكاني المركزى دعوة الجمعية العمومية الطارئة لاستكمال عدد أعضاء المجلس بالانتخاب ، وفى هذه الحالة لا يجوز لمن أسقطت عنه العضوية أن يرشح فى هذا الانتخاب .

(معدلة بالقرار الوزارى رقم 215 لسنة 2000)

مادة (26)

- فيما لم يحتفظ به للجمعية العمومية طبقاً لقانون التعاون الإسكاني وهذا النظام يباشر مجلس الإدارة بصفة خاصة المهام والاختصاصات الآتية :
- 1- تنفيذ الأغراض التى قامت من أجلها الجمعية ووضع مشروع خطتها السنوية وتنفيذها بعد اعتمادها من الجمعية العمومية 0
 - 2- تقديم الخدمات الواردة فى أغراض الجمعية الى أعضائها مع توخى العدالة وتكافؤ الفرص فور توزيعها عليهم 0
 - 3- إصدار القرارات فى المسائل التى يختص بها فى ضوء أحكام هذا النظام وقانون التعاون الإسكاني وتوزيع الاختصاصات على أعضائه .
 - 4- إبرام التعاقدات وفقاً لحكم المادة (7) من هذا النظام وقرارات الجمعية العمومية واختيار نماذج المساكن ومواد البناء ووضع المواصفات والشروط الواجب توافرها فيها وتحديد الأوضاع التى يتم التعاقد على أساسها فى حالة السماح للجمعية بالبناء بمعرفتها ووضع خطة العمل التنفيذية ومداها الزمنى ومتابعة تنفيذها 0
 - 5- إبرام عقود القروض التى تحتاج إليها الجمعية فى حدود المبالغ والشروط التى

تقررها الجمعية العمومية 0

6 - تنفيذ قرارات الجمعيات العمومية وقرارات لجنة التنسيق المشار إليها بالفصل

الثاني من هذا النظام .

7- متابعة أعمال لجان المجلس وإصدار القرارات بشأنها واعتماد التقارير السنوية

التي تضعها لجانه أو مدير الجمعية عن نشاطها في النواحي الفنية والإدارية تمهيدا للعرض على الجمعية العمومية .

8- النظر فيما تراه الهيئة ووحدات البنيان التعاوني الأعلى وما يعرض عليه من أمور تتعلق بنواحي النشاط بالجمعية .

9- ووضع مشروعات اللوائح التي يتطلبها العمل بالجمعية على ضوء ما يقترحه الاتحاد قبل العمل بها . وللمجلس أن ينيب عنه في تنفيذ قراراته كلها أو بعضها عضواً واحداً أو أكثر من أعضائه . وعلى هؤلاء الأعضاء أن يقدموا تقريراً إلى المجلس عما يتم من هذه الأعمال .

10- اختيار من يمثل الجمعية في حضور اجتماعات الجمعيات العمومية للجمعيات المشتركة والاتحادية والاتحاد التعاوني الإسكاني.

11- جرد خزانة الجمعية ومطابقتها للدفاتر .

12- وضع الحسابات الختامية للجمعية عن السنة المالية المنتهية ومشروع توزيع الفائض تمهيداً للحصول على موافقة الهيئة والاتحاد (12) قبل عرضها على الجمعية العمومية .

13- تعيين مدير للجمعية للإشراف على أعمالها الإدارية والفنية والمالية في حالة اتساع نشاطها وتحديد مرتبه والموارد المالي لهذا المرتب على أن تقرر ذلك الجمعية العمومية ويكون لهذا المدير حق حضور جلسات مجلس الإدارة وحق المناقشة دون التصويت وللجمعية العمومية أن تقر مكافأته عن حسن الأداء بناء على اقتراح مجلس الإدارة وتحديد قيمة هذه المكافأة ومواردها .

14- تعيين الموظفين اللازمين للعمل وتحديد مكافآتهم ومتابعة قيامهم بتنفيذ الأعمال الموكلة إليهم على خير وجه وتطبيق قوانين العمل والتأمينات على المتفرغين منهم . ويحظر على مدير الجمعية والعاملين في جهازها الوظيفي أن يقوموا بأي عمل من الأعمال التي تزاولها الجمعية وتتعارض مع مصالحها .

(12) طبقاً لنص المواد 41 ، 89 ، 92 من قانون التعاون الإسكاني

15- التعاقد مع محاسب الجمعية ومحاميها والمكاتب الهندسية وفقاً للقواعد المشار إليها بالمادة (7) من هذا النظام .

16- توعية أعضاء الجمعية تعاونياً وإعلامياً دورياً بخطوات نشاط الجمعية وتوطيد أواصر الصداقة بينهم ومتابعة استطلاع آرائهم ورغباتهم في اوجه نشاط الجمعية .

مادة (27)

يمثل مجلس الإدارة الجمعية لدى الغير وأمام القضاء وينتخب المجلس في أول انعقاد له من بين أعضائه رئيساً ينوب عنه أمام هذه الجهات كما ينتخب نائباً أو أكثر، وفي حالة انتخاب أكثر من نائب يحدد المجلس ترتيب هؤلاء النواب في مجال الحلول محل الرئيس عند غيابه، وينتخب مجلس الإدارة من بين أعضائه كذلك سكرتيراً للجمعية ومشرفاً مالياً على حساباتها، ويتولى سكرتير الجمعية بنفسه أو تحت إشرافه الاختصاصات الآتية:-

1- تحرير الدعوة لاجتماعات الجمعية العمومية بأنواعها (13) واجتماع مجلس الإدارة وتدوين محاضر هذه الاجتماعات بدفتر محاضر الجلسات والتوقيع عليها منه مع رئيس الجمعية وإرسال صورة منها خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الاجتماع لكل من الهيئة والاتحاد.

2- تحرير جميع المراسلات الخاصة بالجمعية وتسلم المكاتبات الواردة لها.

3- مسك الدفاتر والسجلات التي تنص عليها القوانين والقرارات والتعليمات وهذا النظام وما يصدر مستقبلاً من قوانين وقرارات في هذا الشأن.

4- حفظ جميع أوراق ومستندات وسجلات الجمعية وأختامها في مقرها ولسكرتير الجمعية الاستعانة بأحد أعضاء الجمعية لمعاونته في عمله أو طلب تعيين الموظفين اللازمين للقيام بذلك تحت إشرافه ويتم ذلك بموافقة المجلس.

(13) ينبغي أن يوضح بالدعوة الموجهة الى أعضاء الجمعية العمومية السنوية أو الطارئة في حالة اشتغال جدول أعمالها على إجراء انتخابات المجلس بداية ونهاية الموعد المحدد لتقديم طلبات الترشيح بحيث لا يقل هذا الموعد عن خمسة أيام فإذا لم يتقدم العدد المطلوب خلال المدة المحددة مدت المدة لفترة أخرى مناسبة يحددها المجلس مع الإعلان عن ذلك على الأعضاء كما تتضمن الدعوة كيفية تقديم طلبات الترشيح للجمعية وتقديم الطعون بشأن المرشحين خلال يومين على الأكثر من قفل باب الترشيح مع تعليق كشوف بأسماء المرشحين بمقر الجمعية قبل موعد انعقاد الجمعية العمومية على الأقل.

- وفي حالة ما إذا كان هناك طعون بخصوص عملية التصويت تقدم هذه الطعون خلال ثلاثين يوماً من موعد الاجتماع الى مجلس الإدارة مع الحصول على الإيصال الدال على ذلك وعلى مجلس الإدارة فحص هذه الطعون خلال سبعة أيام من تاريخ تسليمه لها مع رفع صورة من هذه الطعون مرفقاً بها تقرير بنتيجة فحص المجلس لما جاء بهذه الطعون لكل من الجهة الإدارية المختصة والاتحاد التعاوني خلال عشرة أيام من تاريخ ورود هذه الطعون للجمعية وذلك دون إخلال بحق الطاعن في التقدم بطعنه مباشرة لكل من الجهة الإدارية المختصة و الاتحاد التعاوني الاسكاتي .

ويتولى المشرف المالي الاختصاصات الآتية:-

- 1- يعتبر المشرف المالي المسئول أمام جهات الرقابة عن النواحي المالية للجمعية وأعداد حساباتها الختامية والميزانيات العمومية ويعتبر مسئولاً عن تنفيذ ما ورد بالمواد 41, 47, 89, 92 من قانون التعاون الإسكاني.
- 2- الإشراف على حفظ المبالغ التي يخصصها المجلس للمصاريف الإدارية ويقوم بمسك سجل خاص لهذا المبلغ باعتباره سلفة مستديمة تجدد عند النفاذ وتخصص للصرف منها على كل ما لا يمكن صرفه بشيكات على ألا تزيد هذه السلفة عن 500 جنيه وتتم التسوية النهائية قبل نهاية السنة المالية بحيث يظهر رصيد هذه السلفة (صفر).
- 3- الاحتفاظ بمقر الجمعية بالأمانات وعقود القروض والرهنات والإيصالات الخاصة بالإيرادات (قسائم وإيصالات الإيداعات بالبنوك) واذونات الصرف وكافة الأوراق التي لها قيمة مالية ومسك الدفاتر المالية والمحاسبية المقررة.
- 4- التوقيع مع رئيس المجلس أو نائبة على اذونات صرف النقدية أو بشيكات ويكون توقيعه بصفة أساسية ولا يحل محله إلا من يتولى مهامه.
- 5- الإشراف على تسليم وتحصيل الأموال المستحقة للجمعية سواء كانت من الأعضاء, أو من الغير وتوريدها لحساب الجمعية في البنك أو الجهة التي تتعامل معها الجمعية في اليوم التالي لتاريخ تحصيلها على الأكثر أو صرفها طبقاً لقرارات المجلس بعد إثباتها في دفتر يومية الصندوق المجرأ.
- 6- متابعة سداد الأعضاء لالتزاماتهم وإيداعها في البنوك وقيد مدفوعات الأعضاء بدفتر جارى الأعضاء أولاً بأول ويعرض على المجلس المبالغ المتأخرة طرف الأعضاء سواء كانت أقساط عقارات أو اشتراكات التصرف بشأنها.
- 7- متابعة أداء الجمعية لاشتراك الاتحاد بانتظام. (14)

(14) تؤدي الجمعية التعاونية للإسكان اشتراكا بالاتحاد التعاوني الإسكاني المركزى سنويا بواقع 1 (14) تؤدي الجمعية التعاونية للإسكان اشتراكا بالاتحاد التعاوني الإسكاني المركزى سنويا بواقع 1% من رقم اعمال الجمعية او خمسين جنيها ، ايهما اكبر

مادة (28)

- يحظر على عضو مجلس الإدارة ما يأتي:-
- 1- أن ينافس الجمعية بأن يتقدم باسمه لحسابه أو لحساب غيره أو باسم من يعول بعهادات تتصل بنشاط الجمعية فى المزايدات أو الممارسات أو المناقصات التى تعلن الحكومة والهيئات العامة ووحدات القطاع العام ووحدات الحكم المحلى.
 - 2- أن يتعاقد مع الجمعية سواء لحسابه أو لحساب غيره أو باسم من يعول بعقد بيع أو إيجار أو توريد أو استغلال لأحد مواردها أو بأي عقد آخر يتصل بمعاملاتها إلا وفقا لما يصدر به قرار من لجنة التنسيق المنصوص عليها فى الفصل الثامن من هذا النظام .

مادة (29)

- يجتمع (15) مجلس الإدارة فى مقر الجمعية بناء على دعوة من الرئيس أو نائبه فى حالة غيابه- مرة كل شهر على الأقل للنظر فى الأمور الآتية الى جانب المسائل الأخرى الواردة فى جدول الأعمال:
- 1- متابعة تنفيذ قرارات المجلس السابقة.
 - 2- تنفيذ خطة الإنشاء ووضع تقرير عنها.
 - 3- متابعة حركة الاقتراض و المدفوعات والمدخرات والمصروفات والمركز المالى للجمعية.
 - 4- متابعة قيد الحسابات واستيفاء القيد بالدفاتر والسجلات عن طريق التقرير الذى يقدمه المشرف المالى.
 - 5- استعراض شكاوى الأعضاء وبحثها وإزالة أسبابها.
 - 6- جرد الخزانة ومطابقتها للدفاتر ووضع ملخص عن الحالة المالية للجمعية.
 - 7- استعراض ملخص عن حركة التملك والتأخير.
 - 8- النظر فى توجيهات كل من الهيئة والاتحاد ومراعاة تنفيذها.
 - 9- حصر الأعضاء المتأخرين فى سداد التزاماتهم للجمعية ومطالبتهم بالسداد أولاً بأول.

(15) لا تثبت الدعوة الموجهة للأعضاء إلا كتابة وتسلم للأعضاء على صورتها قبل موعد الاجتماع بوقت كاف وذلك فيما عدا الاجتماعيات المتفق على مواعيدها سلفا فى دفتر محاضر الاجتماعات.

10- متابعة ما يطرأ على العضوية بالزيادة أو بالنقص.

ويكون الانعقاد قانونياً متى حضره أغلبية أعضاء المجلس ويرأس الاجتماع الرئيس أو نائبة عند غيابه أو أكبر الأعضاء الحاضرين سناً في حالة غيابها ويجوز أن يجتمع المجلس في غير مقر الجمعية بشرط موافقة جميع أعضائه أو بناء على طلب الهيئة أو الاتحاد.. وتصدر قرارات المجلس في المسائل المعروضة بأغلبية أصوات الأعضاء الحاضرين، فإذا تساوت الأصوات رجح الرأي الذي في جانب الرئيس، ويجب على سكرتير الجلسة إثبات محضر الجلسة وقراراتها بدفتر محضر الجلسات في نهاية الجلسات مبيناً به مكان وزمان الاجتماع وأسماء الحاضرين والمعتذرين والغائبين بدون عذر والقرارات الصادرة والأصوات التي حازها كل قرار ويوقع عليه من جميع الحاضرين بالجلسة، أما صورة المحاضر فيوقع عليها رئيس الجلسة والسكرتير وتختتم بخاتم الجمعية.

ويجوز دعوة المجلس الى اجتماعات طارئة بناء على طلب ثلاثة من أعضائه على الأقل أو الاتحاد أو الهيئة أو لجنة المشروع للنظر في الموضوعات التي يدعى من أجلها. فإذا لم يقم رئيس المجلس بتوجيه الدعوة خلال أسبوع من تاريخ إبلاغه بالطلب من إحدى هذه الجهات جاز لأي منها توجيه الدعوة مباشرة لعقد المجلس في الزمن الذي تحدده.

ويجب إبلاغ كل من الهيئة والاتحاد بصورة محاضر جلسات الإدارة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الاجتماع.

وفي حالة توجيه الدعوة بناء على طلب الهيئة أو الاتحاد أو بواسطة أي منهما يجوز أن يكون الانعقاد بمقر الجهة الداعية.

مادة (30)

يتقاضى أعضاء مجلس الإدارة واللجان بدل حضور عن الجلسات مقداره عشرون جنيهاً بدل حضور عن الجلسة الواحدة وعشرون جنيهاً بدل انتقال وبحد أقصى جلستين شهرياً في غير حالة الضرورة لكل من مجلس الإدارة واللجان 0 ويسترد أعضاء المجلس ولجانه مصاريف الانتقال الفعلية وبديل المبيت والانتقال كما يرد إليهم غير ذلك من المصاريف التي ينفقونها في شئون الجمعية بعد تقديم مستندات الصرف بقرار من الرئيس بناء على تقرير من المشرف المالي وتقيد تفصيلاً بالدفاتر الحسابية للجمعية وفي كل الأحوال لا يجوز أن تزيد فئات بدل السفر على الفئات المقررة

فى اللانحة الى يضعها مجلس الإدارة وتعتمدها الجمعية العمومية وفى حالة عدم وجود لائحة للجمعية تطبق عليهم الفئات الواردة باللائحة الحكومية . ويجوز للجمعية أن تقرر بدل ثابت لعضو أو أكثر من أعضاء مجلس الإدارة إذا استدعت طبيعة العمل ذلك وفيما عدا ذلك لا يجوز لأعضاء مجلس الإدارة أن يتقاضوا أية مزايا نقدية أو عينية أخرى فيما عدا ما تقررره الجمعية العمومية السنوية لهم كلهم أو بعضهم من مكافأة عن حسن الأداء .

(معدلة بالقرار الوزارى رقم 336 لسنة 1991 ثم بقرار وزير الإسكان المختص باعتماد توصية الجمعية العمومية للاتحاد التعاونى الإسكاني المركزى فى 12/6/2002)

مادة (31)

يجوز لمجلس الإدارة أن يشكل لجنة تنفيذية من بين أعضائه تختص بما يأتى:

- 1- تنفيذ قرارات المجلس .
 - 2- ما يفوضها به المجلس من اختصاصات .
- ولمجلس الإدارة تشكيل لجنة دائمة لكل مشروع من مشروعات الجمعية تتكون من عدد من أعضاء المجلس وعدد آخر من المنتفعين بهذا المشروع بحيث لا يقل عدد الأعضاء المنتفعين عن عشر أو (5/1) خمس الأعضاء المنتفعين أيهما أقل . وتختص هذه اللجنة بأجراء الدراسات وإصدار التوصيات فى كل ما يتعلق بالمشروع ولهذه اللجنة دعوة جماعة المنتفعين بالمشروع فى صورة اجتماع عام يعرض عليهم فيه مختلف الأمور ويصدر بهذا الاجتماع توصيات تكون محل اعتبار مجلس الإدارة عند إصدار قراراته فى شأن هذا المشروع ، فإذا رأى تجاوزها وجب أن يكون ذلك بقرار مسبب .

مادة (32)

يعين مجلس الأداة سنويا من بين الأعضاء المنتفعين بكل عمارة لجنة ثلاثية يفوضها فى التحصيل والصيانة والإصلاحات، تقدم له تقريراً دورياً عن عملها .

مادة (33)

يجب أن يحضر الجمعية الأعضاء وبأنفسهم وفي حالة تعذر الحضور شخصيا يجوز للعضو ان يوكل عنه عضو آخر في الحضور بتوكيل خاص موثق من مصلحة الشهر العقاري والتوثيق يوضح به اسم الموكل كاملا ورقم عضوية ورقم وجهة تحقيق الشخصية وعنوان إقامته ولا يجوز أن يوكل العضو عن أكثر من عضو واحد وإذا لم يتمكن العضو من توكيل عضو عنه في الحضور يجب أن يعتذر عن عدم حضور الاجتماع كتابه لمجلس إدارة الجمعية

(معدلة بالقرار الوزاري رقم 354 لسنة 2000)

مادة (34)

إذا اشتملت منطقة عمل الجمعية محافظة أو أكثر أو زاد عدد أعضائها على خمسمائة عضو جاز هذا أن تتكون الجمعية العمومية من مندوبين يمثلون المصالح المختلفة لساكن الأعضاء أو الوحدات الإدارية الداخلة في منطقة عملها ويقوم مجلس الإدارة بدعوة الجمعية العمومية لأعضائها في كل محافظة أو موقع عمل وتختص هذه الجمعيات العمومية الفرعية بمناقشة جدول أعمال الجمعية العمومية للجمعيات واتخاذ توصيات في شأنها وانتخاب مندوبين عنهم وفقا لما يأتي :

1) في الجمعيات التي لا يزيد عدد أعضائها على خمسمائة عضو يمثل كل خمسة

أعضاء مندوب واحد 0

2) في الجمعيات التي يزيد عدد أعضائها عن خمسمائة عضو يمثل كل عشرة

أعضاء مندوب واحد على ألا يقل عدد المندوبين عن عشر عدد الأعضاء .

و يعتد بالتوكيلات وفقا للأحكام السابقة في حضور الجمعيات العمومية المكونة

من المندوبين.

مادة (35)

توجيه الدعوة لانعقاد الجمعية العمومية موضحا بها جدول أعمالها وموعدها ومكان الاجتماع قبل الموعد المحدد لانعقادها بعشرة أيام على الأقل . ويتم إعلان أعضاء الجمعيات العمومية لانعقاد وفقا للقواعد الآتية:

أ) إذا قل عدد أعضاء الجمعية عن 200 عضو كان للجمعية الحق في إعلانهم بإحدى الوسيلتين الآتيتين:

1- الإعلان بموجب حفظه يوقع عليها من العضو أو من ينوب عنه مع بيان اسمه كاملاً ووصفه.

2- الإعلان بموجب خطابات مسجلة يحتفظ بالإيصال الخاص بها فى حافظة لدى الجمعية ويعتبر وجود الإيصال على العنوان الصحيح فى حکما تسلم العضو الدعوة .

ب. إذا بلغ عدد الأعضاء 200 عضواً فاکثر يتم الإعلان فى مجلة برج التعاون التى يصدرها الاتحاد التعاونى الاسکانى المركزى او فى احد ملاحقها كذلك يتم الاعلان فى تلك المجلة عن سائر ما تتولى الجمعية العمومية للبناء والاسکان الاعلان عنه ولا يجوز للجمعية العمومية النظر فى غير الموضوعات المدرجة بجدول الأعمال سواء تم ادراجها بناء على ما يحدده مجلس الادارة او ما يطلب اضافته الاتحاد التعاونى الاسکانى المركزى ولكل عضو الحق فى أن ينيب عنه عضواً آخر بالجمعية ويكون للنائب صوتان . ويعقد الاجتماع بمقر الجمعية ما لم يوافق الاتحاد على الانعقاد فى موقع اخر ويصدر قرار من مجلس ادارة الاتحاد بيان بالسلوب الانابه فى الحضور . وتبلغ الدعوة لانعقاد الجمعية العمومية الى الاتحاد والهيئة فى نفس اليوم الذى تبلغ فيه الدعوة للأعضاء. وكذلك يتم لصقها فى مكان بارز بمقر الجمعية العمومية .
(معدل بالقرار الوزارى رقم 328 لسنة 2004)

مادة (36)

يرأس الجمعيات العمومية بأنواعها رئيس مجلس الإدارة أو نائبه عند غيابه أو اكبر الأعضاء الحاضرين فى حالة غيابهما.
ويعين رئيس الجلسة ملاحظين للتصويت بموافقة الجمعية العمومية قبل إجراء أي تصويت ويتولى سكرتارية الاجتماع سكرتير المجلس أو من يرشحه رئيس الاجتماع عند غيابه بموافقة الجمعية العمومية 0

مادة (37)

تدون محاضر جلسات الجمعيات العمومية وقراراتها فى دفتر محاضر جلسات الجمعية العمومية ويوقع عليها من الرئيس والسكرتير وملاحظي التصويت ويجب أن يذكر فى محضر الجلسة زمن ومكان الاجتماعات والقرارات الصادرة وعدد الأصوات التى حازها كل قرار كما تسجل أسماء أعضاء الجمعية الحاضرين وأسماء الموكلين والمندوبين والعدد الكلى لأعضاء الجمعية ورئيس الجلسة والسكرتير وملاحظي التصويت ومندوبي

الهيئة والاتحاد فى كشوف ترفق مع التوكيلات بمحضر الجلسة وتبلغ صورة هذه المحاضر الى كل من الهيئة والاتحاد خلال خمسة عشر يوما من تاريخ الاجتماع 0

مادة (38)

يحظر على الجمعية النشر فى آى من وسائل الأعلام عن مشروعات قبل الحصول على إذن كتابى بذلك من اللجنة التنسيقى المشار إليها بالفصل الثامن من هذا النظام ولمفتشى كل من الاتحاد والهيئة اتخاذ إجراءات منع آى نشر يتم بالمخالفات لحكم هذا النص 0

الفصل السابع
فى المتابعة والتفتيش
مادة (39)

تحتفظ الجمعية فى مقرها بكل أوراقها ومستنداتها ودفاترها المالية الإدارية ولا يجوز لها الاحتفاظ بها خارج مقر الجمعية وتتم مراجعة هذه الأوراق والدفاتر والمستندات بمقر الجمعية وتعتمد المراجعة طبقاً للمادتين 41 ، 92 من القانون ويجوز للاتحاد أن يراجع الحساب الختامى للجمعية وميزانياتها بواسطة مراجع من الجدول ترشحه الجمعية ويعتمده الاتحاد ويحدد مكافأته .

ويخطر مجلس الإدارة كلاً من الاتحاد والهيئة بمواعيد عمل الجمعية كما يجب على المختصين من العاملين بالجمعية التواجد بمقرها فى الموعد الذى تخطر به الجمعية من الاتحاد أو الهيئة لمتابعة أعمالها والتفتيش عليها . وعلى سكرتير الجمعية أخطار كل من الهيئة والاتحاد بكل تغيير يطرأ على مواعيد العمل بخطاب يوشر على صورته بتسلمه ويعلم ذلك على أعضاء الجمعية .

الفصل الثامن

فى لجنة التنسيق

مادة (40)

يتم التنسيق بين الاتحاد التعاونى الإسكانى المركزى والهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان فى مباشرتهما لاختصاصاتهما الواردة فى قانون التعاون الإسكانى وفى هذا النظام ، بواسطة لجنة تنسيق تشكل من عضوين عن الاتحاد يختارهما مجلس الإدارة وعضوين عن الهيئة يخطرهما رئيس الهيئة من بين شاغلى وظائف الإدارة العليا . وتجتمع هذه اللجنة فى اجتماعات دوريه طارئة بمقر الاتحاد وفقاً لما تحدده ويجوز لها أن تدعو اجتماعها من ترى من المختصين دون أن يكون لها حق التصويت . تصدر قرارات اللجنة بأغلبية الآراء و تعتبر نافذه فور صدورها وعند تساوى الاصوات يعرض الرايان مع التسبيب على الأستاذ الدكتور المهندس / وزير الاسكان او من يفوضه لترجيح احد الرايين وينفذ القرار الذى ينتهى اليه فور صدوره (معدل بالقرار الوزارى رقم 89 لسنة 2005)

تنفيذ قرارات لجنة التنسيق وتصبح ملزمة للجمعيات بحكم هذا النظام اعتباراً من :
(أ) اعتماد هيئة المكتب بالاتحاد ورئيس مجلس إدارة الهيئة فيما يتعلق بالقرارات الخاصة بالحالات الفردية .
(ب) اعتماد مجلس إدارة الاتحاد ورئيس الهيئة فيما يتعلق بالقرارات التنظيمية .

مادة (41)

تعتبر الملاحظات المبينة فى هوامش هذا النظام وكذلك تفسيرات لجنة التنسيق لأحكامه جزءاً لا يتجزأ منه ، وتأخذ حكمه .

قواعد العمل بالجمعيات التعاونية للبناء والإسكان

قرار وزارى رقم 46 / 1982

قرار وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح

الأراضى رقم 46 لسنة 1982

فى شأن قواعد العمل بالجمعيات التعاونية للبناء والإسكان

وزير التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضى:

بعد الاطلاع على قانون التعاون الإسكانى الصادر بالقانون رقم 14 لسنة 1981

وعلى القرار رقم 693 لسنة 1981 باعتماد القواعد الواجب مراعاتها فى أعداد النظام

الداخل للجمعية التعاونية للبناء والإسكان .

على اقتراح الاتحاد التعاونى الإسكانى المركزى بجلسته المنعقدة فى 1981/12/14

وبناء على ما عرضه رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بكتابه

رقم (43) بتاريخ 1982/1/25

قرار

(المادة الأولى)

تعتبر قواعد العمل بالجمعيات التعاونية للبناء والإسكان المرفقة جزء من القواعد الواجب مراعاتها فى بيانات النظام الداخلى فى هذه الجمعيات 0

(المادة الثانية)

ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ويعمل به من تاريخ نشره .

وزير التعمير

والدولة للإسكان واستصلاح الأراضي

مهندس/

(حسب الله محمد الكفراوى)

قواعد العمل بالجمعيات التعاونية للبناء والإسكان

مادة (1)

يضع مجلس إدارة الجمعية التعاونية للبناء والإسكان خطة عملها فى سبيل تلبية رغبات أعضائها فى الحصول على الوحدات السكنية أو ارض البناء .
ويتولى المجلس صياغة خطة عمل الجمعية فى صورة مشروع مناسب لعدد أعضاء الجمعية وحجم مدخراتهم وإمكانياتهم .
ويقدم المجلس أوراق المشروع الى لجنة الخطة لتعاونيات البناء والإسكان بمقر الاتحاد التعاونى الإسكانى المركزى أو فرعه بالمحافظة الكائن بها مقر الجمعية .

مادة (2)

تشكل لجنة تسمى بلجنة الخطة لتعاونيات البناء والإسكان مقرها الاتحاد التعاونى الإسكانى المركزى من تسعة أعضاء على الوجه التالى:
أ- عضو تعاونى ، وآخر مهندس ، وثالث مالى ، ورابع قانونى يمثلون الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان .
ب- أربعة أعضاء يمثلون الاتحاد التعاونى الإسكانى المركزى على أن يكون من بينهم عضوا من مجلس الإدارة.

جـ- عضو من خبراء التعاون يصدر بتعيينه قرارا من وزير الإسكان رئيسا للجنة ويشترك في أعمال اللجنة مهندس عن الوحدة المحلية التي يقع في دائرتها المشروع لإبداء رأيه على ضوء القواعد المعمول بها بالمنطقة.

وتختص هذه اللجنة بتنسيق العمل بين الاتحاد التعاوني الإسكاني المركزى والهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان ودراسة خطط عمل الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان ومشروعاتها ومناقشتها مع ممثلي الجمعيات.. وطلب استيفاء البيانات والمستندات اللازمة.

وتكون اجتماعات اللجنة صحيحة بحضور أغلبية الأعضاء وتصدر قراراتها بموافقة أغلبية الأعضاء الحاضرين، فإذا تساوت الأصوات اعتبر المشروع مرفوضا.

وعلى اللجنة أن تبت في الطلبات المعروضة عليها خلال عشرين يوما من تاريخ تقديمها إليها ، أو من تاريخ استيفاء البيانات التي تطلبها 0

وفي حالة رفض الطلب تخطر الجمعية بأسباب الرفض ويكون المجلس إدارة الجمعية في هذه الحالة حق دعوة الأعضاء المنتفعين بالمشروع في جمعية عمومية يدعى لها ممثل من لجنة الخطة يتولى عرض أسباب الرفض كأن وافقت الجمعية العمومية على المشروع أو الطلب المرفوض اعتبر نافذا وأعيد عرضة على لجنة الخطة لتصدر قرارها بالموافقة في عشرة أيام من تاريخ عرضة 0

تحديد المعاملة المالية لأعضاء هذه اللجنة ومعاونيها طبقا لما يقرره مجلس إدارة الاتحاد في لائحته المالية ما لا يجاوز 100 % من أساس المرتب .

(معدلة بالقرار الوزارى رقم 19 لسنة 1995)

ويجوز للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان دون العرض على لجنة الخطة شراء الأرض والوحدات السكنية من الجهات الحكومية والقطاع العام وعلى الجمعيات إخطار لجنة الخطة بما تم شراؤه .

(هذه الفقرة الأخيرة معدلة بموجب القرار الوزارى رقم 116 لسنة 2001)

مادة (3)

يختص وكيل أول وزارة الإسكان والمرافق بصفته بالتصديق على قرارات لجنة الخطة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إبلاغها إلية و أن يعترض عليها خلال ذات المدة وان يعيد عرضها على اللجنة لإعادة دراستها على ضوء الأسباب التي يبيدها 0

وإذا انقضت أجل التصديق دون اعتراض اعتبر قرار اللجنة نافذا وعلى اللجنة إبلاغ الجهة المعنية بالقرار تود التصديق عليه أو بانتهاء مهلة التصديق أيهما أقرب 0

(معدلة بالقرار الوزارى رقم 19 لسنة 1995)

مادة (4)

تتبع الجمعية فى التعامل مع أعضائها فى سبيل توفير أراضى البناء أو الوحدات السكنية لهم القواعد الآتية :

- 1- أعداد تصميم رسومات المشروع المعتمد من لجنة الخطة المشار إليها بالمادة (2) فى إطار ما أبدته اللجنة من ملاحظات وما يحقق رغبات الأعضاء ، وتحديد عدد قطع أراضى البناء أو الوحدات السكنية بالمشروع .
- 2- الإعلان عن المشروع والرسومات والمواصفات والتقدير المبدئى لسعر المتر من أراضى البناء أو تكاليف كل نوعية من الوحدات السكنية بالمشروع - بلوحة الإعلانات بمقر الجمعية ، وإعلان أعضاء الجمعية بالنشر فى الصحيفة المشار إليها بالمادة (35 ب) من النظام الداخلى للجمعية بقيام المشروع وبآخر موعد

لتقديم طلبات الانتفاع بوحدات وبقيمة مقدم الحجز وميعاد انعقاد جلسة البت في هذه الطلبات . على ألا يقل ميعاد تقديم الطلبات عن أسبوعين متتاليين لتاريخ النشر .

3- يبت مجلس إدارة الجمعية - بحضور من يرغب من الأعضاء مقدمي طلبات الانتفاع - في توزيع الأراضي أو الوحدات السكنية للمشروع بحسب ترتيب أقدمية عضوية الطلبات خلال الأجل المقرر ولم يكن سبق له الانتفاع بعقار تعاوني ، وتقبل طلبات الانتفاع من أعضاء الجمعية الذين كانوا من المنتمين لمنطقة عمل الجمعية ثم تغيير انتماؤهم مع إبداء رغبتهم في الاحتفاظ بعضوية الجمعية شأنهم شأن غيرهم من الأعضاء .

كما تقبل من ممثل ورثة العضو المتوفى وفقاً لحكم المادة (1/16) من النظام الداخلي للجمعية . وتعلن بالجلسة أسماء المنتفعين بالمشروع مرتبة بحسب أقدمية عضوية كل منهما .

وتترتب أسماء باقى مقدمى الطلبات فى قائمة الانتظار بهذا المشروع بحيث أقدمية عضوية كل منه ، ولا يخل القيد بقائمة انتظار مشروع معين بأحقية العضو فى التقدم لمشروع آخر من مشروعات الجمعية طالما انه لم يسحب مقدم الحجز فى هذا المشروع فإذا سحبه شطب اسمه من قائمة المنتظرين .

4- يدعى الأعضاء المنتفعون بلوحات المشروع لاختيار قطعة الأرض أو الوحدة السكنية التى تخصص لكل منهم وذلك بمراعاة أن تكون أولوية الاختيار بحيث ترتيب أقدمية العضوية .

فإذا تخلف العضو عن الحضور فى موعده لاختيار وحدته بنفسه أو عن طريق وكيل عنه تأخر ترتيبه الى الدور التالى لمن حضروا قبله .

5- يوقع العضو الذى يتم تخصيص قطعة ارض أو وحدة سكنية له إقرارا بقبول تخصيص قطعة الأرض أو الوحدة التى قبلها مع بيان القيمة التقديرية لتكلفتها

وإعلان تعهده باستكمال أداء قيمتها الفعلية على دفعات وفى المواعيد التى يحددها مجلس إدارة الجمعية .

وتسلم للعضو شهادة تفيد تمام التخصيص مبنياً بها تحديد قطعة الأرض أو الوحدة المخصصة وسائر ما يتعلق بها من بيانات .

6- إذا تخلف العضو الذى خصص له قطعة ارض أو وحدة سكنية عن استكمال أداء أية دفعة مستحقة فى ميعاد استحقاقها ، يخطر بضرورة الوفاء بما هو مستحق عليه إما باليد مع توقيع العضو بتسلم الأخطار - ويكفى ذلك مرة واحدة - وإما بخطابات مسجلة مستعجلة ثلاث مرات يفصل بين كل منها أسبوعان على الأقل على عنوانه باستمارة عضويته أو آخر عنوان اخطر به الجمعية . وتلصق صورة هذا الأخطار بمقر الجمعية ، ثم يقرر مجلس الإدارة سحب التخصيص منه .

7- فور صدور قرار سحب التخصيص ، يقرر مجلس الإدارة نقل التخصيص الى أقدم الأعضاء بقائمة الانتظار بالمشروع .

ويتم أخطار العضو الذى نقل إليه التخصيص سواء باليد مع توقيع العضو بتسلم الأخطار أو على عنوانه الوارد باستمارة عضويته بموجب خطابين مسجلين يفصل بينهما أسبوعين للحضور الى مقر الجمعية وسداد المبلغ المشار إليه بالبند (10) وتوقيع إقرار قبول التخصيص المشار إليه بالبند (5) من هذه المادة وتلصق صورة هذا الأخطار بمقر الجمعية .

فإذا لم يقبل صاحب الدور نقل التخصيص إليه وسداد المبلغ المتقدم خلال شهر

من تاريخ إرسال آخر أخطار إليه وجب على المجلس أخطار الأعضاء التاليين له بقائمة الانتظار تباعاً وفقاً لذات الأحكام المتقدمة . يجوز أن توجه الإخطارات لأكثر من عضو واحد معاً على سبيل الاحتياط ، مع مراعاة أولوية الأقدمية عند التخصيص⁸ فإذا رفض جميع الأعضاء المنتظرين نقل التخصيص إليهم وأداء المبلغ المستحق أو لم يكن يوجد أعضاء بقائمة المنتظرين بالمشروع . تم الإعلان عن قطعة الأرض أو الوحدة السكنية وفقاً لحكم البندين (2 ، 3) من هذه المادة .

8- يتم تحرير العقد الابتدائي مع عضو الجمعية عن قطعة الأرض أو الوحدة السكنية المخصصة عند تسليمها له فور استكمال المشروع بعد أدائه كامل المستحقات المقررة عنها. فيما عدا القرض المقدم بضمانها وتعتمد صيغة العقد من اللجنة المشار إليها بالمادة (2) من هذا القرار قبل توقيعه.

ويجب أن يتضمن العقد تحديد كافة العلاقات بين العضو وبين الجمعية بما يتفق والأحكام العامة للبيع وشروط التعاقد وبين الجهة البائعة والجهة المقرضة مضافاً إليها بصفة خاصة ما يأتي :

أ- اعتبار العقود المبرمة بين الجمعية وبين الغير بشأن شراء الأرض أو المسكن مكتملة لهذا العقد ويضمن أهم شروطها وما يصدره الاتحاد التعاوني الإسكاني المركزي والجهة الإدارية المختصة من قرارات وتوجيهات .

ب- حق العضو في سداد باقى أقساط الثمن او بعضها قبل موعد استحقاقها وخصم الفائدة المستحقة عن السداد بالتقسيط طبقاً لاشتراطات التعاقد على القروض وأحكام القانون المدني .

ج- ذكر وصف عام للمبنى وقيمة تكاليفه التقديرية وعدم جواز إدخال أية تعديلات جوهرية عليه بغير موافقة مجلس الإدارة والتزام العضو المنتفع بسداد القيمة الفعلية للمبنى بعد عمل الحساب الختامي وفقاً لما تقررته الجمعية من نظام السداد .

د- تنازل العضو المشتري وكل من يخلفه من ورثة أو من يتم التصرف إليه عن حق الأخذ بالشفعة لأي عقار من عقارات الجمعية يحق له أن يشفع فيه عند انتقال الملكية .

هـ- التزام العضو الذى تخصص له قطعة ارض بان يؤجر ما زاد من وحداتها السكنية على حاجته وحاجة أقاربه وأصهاره الى أعضاء الجمعية . وذلك ما لم يحصل على شهادة من الجمعية بعدم رغبة أحد أعضائها فى ذلك . ولا يجوز تسلم وحدة سكنية تعاونية الى العضو الذى استأجر وفقاً لحكم الفقرة السابقة إلا عند إخلاله لوحدته المستأجرة .

و- حق الجمعية فى فسخ العقد إذا تخلف العضو عن سداد التزاماته المالية وفقاً للأحكام المتقدمة .

ز- التزام العضو الذى تنازل للجمعية عن عقاره أو فسخ عقد ملكيته بأن يدفع للجمعية قيمة الإصلاحات الضرورية اللازمة للمسكن . فإذا اقترن تنازل العضو عن عقاره بانسحابه من عضوية الجمعية لم يكن من حقه طلب الانضمام لعضويتها من جديد .

ح- التزام العضو بدفع كافة مصاريف عقد البيع والرهن والرسوم ومصاريف التسجيل والمصاريف الإدارية وما تقررته الجمعية العمومية نظير الخدمات المشتركة .

ط- حق الجمعية عند الضرورة فى قيامها نيابة عن العضو بدفع المستحقات الحكومية وعمل عقد تأمين ضد الحريق على المسكن وإضافة ذلك على أقساط المسكن .

ي- حلول الورثة محل مورثهم إذا حصلت الوفاة بعد تخصيص عقار له وقبل انتقال الملكية إليه وذلك ما لم يكن جميع الورثة منتفعين بعقارات تعاونية ، وبشرط اختيارهم من يمثلهم لدى الجمعية وقبول عضويته بها بعد تقديم ما يثبت الوراثة وصورة الاتفاق الذي يحدد العلاقة بين العضو و باقي الورثة بشأن المسكن فقط هذه الأوراق لدى الجمعية وتنتقل شروط التعاقد تلقائيا الى الورثة ك- التزام العضو في حالة انسحابه من عضوية الجمعية أو فصله من عضويتها بتعويض الجمعية عما استفادة من مزايا تعاونية بالقيمة التي تقدرها اللجنة المشار إليها بالمادة (20) من النظام الداخلي للجمعية .

9- دون إخلال بحكم الفقرة (6) من المادة (4) وبحكم المادة (6) من هذا القرار يجوز سحب قطعة الأرض أو الوحدة السكنية من عضو الجمعية بعد تسليمها إليه وتوقيع العقد الابتدائي عنها ، وذلك في الحالتين الآتيتين :

- أ- إذا ثبت انتفاعه بعقار تعاوني آخر على خلاف أحكام قانون التعاون الإسكاني .
- ب- إذا أخل بأحد الشروط الجوهرية للعقد المبرم بينه وبين الجمعية .
- وفي الحالة الأولى يتم السحب بقرار من الجمعية العمومية .
- 10- يترتب على سحب قطعة الأرض أو الوحدة السكنية :
- أ- لإعادة تخصيصها وفقاً لحكم البند (7) من هذه المادة.
- ب- استحقاق من سحب منه التخصيص كل ما دفعه لحساب العقار مضافا إليه 5% سنويا كعائد بسيط عن كل دفعة أدها العضو .
- ج- استحقاق الجمعية للمصاريف الإدارية بواقع 10% من قيمة العقار .
- ويتحمل بهذه المبالغ العضو الذي نقل إليه التخصيص .

- 11- ولا يحرر مع العضو عقد البيع النهائي الناقل للملكية إلا إذا تضمن هذا العقد جميع الالتزامات والاشتراطات المنصوص عليها في العقد الابتدائي مع إثبات حق الامتياز والرهن اللازمين كما يجوز تحرير مثل هذا العقد مع العضو الذي خصصت له قطعة ارض إلا بعد اشتراط إقامة وحدة سكنية كاملة عليها على الأقل خلال المدة التي تحدد في العقد في حدود حكم المادة (7) من قانون التعاون الإسكاني وحصول العضو على شهادة بذلك من الجمعية .
- 12- بمراعاة احكام المادة 66 من قانون التعاون الاسكاني والفقرة ح من البند 8 من هذه المادة ، تلتزم كل من الجمعية والعضو باتمام اجراءات التسجيل من شهر وتوثيق لجميع عقود الشراء والبيع والرهن التي صدرت او تصدر عن الجمعية لاعضاءها او للغير طبقا لاحكام القانون المشار اليه وتخضع هذه الاجراءات لاشراف ومتابعة الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان .
- (معدله بالقرار الوزاري رقم 75 لسنة 2004)

مادة (5)

لا يجوز للعضو - في غير المصايف - خلال السنوات الخمس التالية لتسليمه الوحدة السكنية المخصصة له استغلالها لغير سكناه إلا في حدود ما هو مقرر للمستأجر في قانون تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر ، فضلاً عن الحالات المبررة والتي تقرها لجنة التنسيق المشار إليها بالفصل الثامن من النظام الداخلي للجمعية .

مادة (6)

على عضو الجمعية الذي تخصص له قطعة من أراضى البناء أن يقوم ببناء وحدة سكنية على الأقل عليها خلال السنوات الخمس التالية لتاريخ صدور قرار اعتماد التقسيم أو لتاريخ تسلمه إياها أيهما لاحق وآلا قرر مجلس الإدارة سحب تخصيصها له وإعادة تخصيصها وفقاً لحكم البند (7) من المادة (4) من هذا القرار

مادة (7)

دون إخلال بوجوب الحصول على موافقة لجنة الخطة المشار إليها بالمادة (2) من هذا القرار على مشروعات الجمعية ، يلتزم مجلس أدارتها في تنفيذ تلك المشروعات بالقواعد الآتية :

- 1- إذا كان المشروع متعلقاً بتوفير أراضى البناء وجب على مجلس الإدارة على ضوء توجيهات لجنة الخطة المشار إليها - وضع لائحة خاصة بالمباني تتضمن المواصفات اللازمة في البناء واشتراطات المباني شاملة تقسيم المبنى والتعديلات والزيادات التي يمكن إدخالها عليه ونظام الصيانة وإنشاء الحدائق وترك المسافات الفضاء وإضافة الملحقات الى المباني التي يقيمها الأعضاء
- 2- إذا شمل المشروع تجمعاً سكانياً وجب أن يتضمن إنشاء المرافق اللازمة لتكامل البيئة السكنية ومباني الخدمات المحققة لذلك مع إضافة تكاليفها على كل من الوحدات السكنية للمشروع بنسبة ما يخصها من أعبائه .
- 3- إذا اقتصر المشروع على إقامة عمارة سكنية أو أكثر دون الوصول الى حد التجمع السكني جاز أن يتضمن المشروع إقامة الجراجات والمحال التجارية والوحدات الإدارية بهدف بيعها لتخفيف تكلفة الوحدات السكنية المخصصة للأعضاء .
- 4- يعرض مجلس إدارة الجمعية مشروعات تعاقد مع المكاتب الهندسية وبيوت الخبرة والاستشارة قبل توقيعها على لجنة الخطة المشار إليها بمادة (2) من هذا القرار لاعتمادها ولهذه اللجنة في حالة عدم موافقتها أن تقترح الشروط المناسبة وان تشير الى تعاقدات لجمعيات أخرى يمكن الاستهداء بها .
- 5- يتبع في عقود التوريد ومقاولات الجمعية التعاونية للبناء والإسكان الأحكام الآتية :
 - أ- لمجلس الإدارة التعاقد بطريق الأمر المباشر فيما لا يجاوز عشرة آلاف جنيه .
 - ب- لمجلس الإدارة التعاقد بطريقة الممارسة في حدود خمسين ألف جنيه ألا يقل عدد المتماثل معهم عن خمسة مقاولين .
 - و على أن يدعى للاشتراك في لجنة الممارسة ممثل للاتحاد التعاوني .
 - ج- على مجلس الإدارة التعاقد عن طريق المناقصة العامة فيما زاد من قيمة الأعمال عن خمسين ألف جنيه على أن يعلن عنها في كل الصحف اليومية القومية الصباحية وعلى أن يدعى للاشتراك في لجنة فض المظاريف وفي لجنة البت ممثل للاتحاد التعاوني الإسكاني ، و آخر عن الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان .
- ولا يجوز تجزئة الأعمال بقصد الإخلال بالأحكام المقدمة .
- فإذا اختلف رأى ممثل الاتحاد أو الهيئة مع غالبية مجلس الإدارة عرض الأمر على لجنة الخطة المشار إليها بالمادة (2) من هذا القرار للفصل في الموضوع على وجه السرعة بقرار واجب الاتباع .
- 6- لا تسرى الأحكام المشار إليها بالبند السابق على تعاقدات الجمعية في الحالات تقرر لجنة الخطة استثناءها لاعتبارات واقعية تبررها ، وعلى أن يكون قرار اللجنة شأنها مسبباً .

7 - لا يجوز لمجلس الإدارة استخدام مدخرات أحد أعضاء الجمعية فى الأنفاق على مشروع غير الذى يدخل العضو ضمن المنتفعين به ، ما لم يوافق كتابة على ذلك

مادة (8)

يجوز لمجلس إدارة الجمعية - بعد موافقة لجنة الخطة المشار إليها بالمادة (2) من هذا القرار - تلبية رغبات أعضاء الجمعية عن طريق :

- أ- شراء عمارة خالية أو عدد من وحداتها السكنية.
- ب - شراء حق العلو على عمارة تظل مملوكة للبانع بشرط إمكانية البناء فوقها فنيا و قانونيا ويتبع فى تخصيص الوحدات السكنية فى هذه الحالات أحكام البندين (2 ، 3) من المادة (5) من هذا القرار .

مادة (9)

- يقتصر الانتفاع بخدمات الجمعية على أعضائها ، ومع ذلك يجوز :
- أ- انتفاع غير الأعضاء بما يفيض عن حاجة الأعضاء من مرافق التجمع السكانى التعاونى .
 - ب- بيع الجراجات والمحال التجارية والوحدات الإدارية بالمزاد .
 - ج- بيع الوحدات الإدارية كمقار للوحدات التعاونية الأخرى بسعر التكلفة مضافاً إليها نسبة 30% منها على الأكثر .

مادة (10)

- يلتزم عضو الجمعية فى تعامله معها بما يأتى :
- 1- سداد التزاماته المالية فى المواعيد المحددة بمعرفة مجلس إدارة الجمعية ويتم السداد مقابل الحصول على إيصال موقع من المشرف المالى للجمعية أو من ينوب عنه ممهوراً بخاتم الجمعية .
 - ولا يجوز استخراج إيصالات سداد مؤقتة . ومع ذلك يجوز أن يكون السداد بموجب أمر دفع صادر من الجمعية الى البنك . وفى هذه الحالة يتعين على الجمعية أن تعطى العضو ايصالاً بالسداد فور حصولها منه على الإيصال الصادر من البنك باثبات الإيداع .
 - 2- أداء المدخرات الدورية التى تحدد قيمتها ومواعيد أدائها وأسلوب استخدامها بناء على قرار من مجلس إدارة الجمعية يعتمد من لجنة الخطة المشار إليها بالمادة (2) من هذا القرار .
 - 3- مداومة حضور اجتماعات الجمعيات العمومية وجماعة المنتفعين .
 - 4- الامتناع عن تقديم أية شكاوى أو تظلمات بشأن الجمعية يثبت عدم جديتها .
 - 5- (تم إلغاؤها بالقرار الوزارى رقم 75 لسنة 2004)
 - 6- الالتزام الكامل بأحكام العقد الذى يبرم بينه وبين الجمعية .
 - 7- عدم الإساءة الى الجمعية أو التشهير بها وعدم وضع اليد على أي عقار أو وحدة سكنية من أملاك الجمعية دون سند بذلك من مجلس إدارتها .

مادة (11)

يجوز للجمعية العمومية بناء على عرض مجلس الإدارة توقيع أحد الجزائين الآتيين على عضو الجمعية الذي يخل بالتزام أو أكثر من التزاماته المشار إليها بالمادة السابقة:

أ- تأجيل ترتيب عضويته بالجمعية الى الحد الذي تعينه الجمعية .

ب- الفصل من عضوية الجمعية .

مادة (12)

على مجالس إدارات الجمعيات التعاونية للبناء والإسكان التي لم تبدأ تنفيذ مشروعات إسكانية حتى تاريخ العمل بهذا القرار أن تقدم مشروعاتها الى لجنة الخطة المشار إليها بالمادة (2) من هذا القرار خلال سنة من تاريخ العمل به أو من تاريخ انتخاب مجلس الإدارة الأول للجمعية أيهما لاحق وإلا جاز حل الجمعية أو مجلس إدارتها .

مادة (13)

يراعى فى أعداد الحسابات الختامية والميزانية العمومية ومشروع توزيع الفائض للجمعية ومراجعتها وفحصها واعتمادها ، الإجراءات والمواعيد الآتية :

1- يقوم مجلس إدارة الجمعية بتكليف أحد المحاسبين القانونيين المقيدين بالسجل العام للمحاسبين والمراجعين بان يقوم فى نهاية السنة المالية بإعداد الحسابات يراعى فى أعداد الحسابات الختامية والميزانية العمومية ومشروع توزيع الفائض للجمعية ومراجعتها وفحصها واعتمادها ، الإجراءات والمواعيد الآتية :

1- يقوم مجلس إدارة الجمعية بتكليف أحد المحاسبين القانونيين المقيدين بالسجل العام للمحاسبين والمراجعين بان يقوم فى نهاية السنة المالية بإعداد الحسابات الختامية

والميزانية العمومية ومشروع توزيع الفائض وفقاً لأحكام قانون التعاون الإسكانى والنظام الداخلى ، وبمراعاة عدم أدراج مخصصات لا تقابل نفقات فعلية وضرورية وملانة .

2- على مجلس الإدارة إرسال هذه البيانات خلال ستين من نهاية السنة المالية للجمعية الى الاتحاد لمراجعتها .

3- على الاتحاد إنهاء المراجعة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ ورود البيانات المذكورة إليه . وعليه أن يرسل نسخة منها بعد التأشير عليها بما يفيد المراجعة الى كل من الجمعية ذات الشأن والهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان .

4- على الهيئة أعداد تقريرها بنتيجة الفحص وإرساله الى الجمعية ذات الشأن خلال ثلاثين يوماً من تاريخ ورود الحسابات الختامية وتقرير المراجعة إليها من الاتحاد

5- على مجلس إدارة الجمعية تنفيذ الملاحظات التى يتضمنها تقرير المراجعة والفحص وإعادة تصوير الحسابات الختامية والميزانية ومشروع توزيع الفائض خلال أسبوع من تاريخ ورود تقرير الفحص إليها من الهيئة ، ثم اخذ موافقة الاتحاد والهيئة على تلك التعديلات .

6- على المجلس أن يعرض هذه البيانات مشفوعة بالمستندات المثبتة لها مع تقريره السنوى وتقرير الاتحاد والهيئة بمقر الجمعية لمدة ثمانية ايام على الأقل قبل تاريخ انعقاد الجمعية العمومية ، مع تمكين الأعضاء من الاطلاع عليها حتى يتم التصديق عليها من الجمعية العمومية .

7- تنعقد الجمعية العمومية السنوية للجمعية التعاونية خلال الأشهر الخمسة التالية بانتهاء السنة المالية لها ، إلا إذا وافق كل من الاتحاد والهيئة على مد هذا

الميعاد لظروف استثنائية الى نهاية الشهر السادس .
8- على مجلس إدارة الجمعية إرسال البيانات المشار إليها - بعد اعتمادها من الجمعية العمومية - خلال ستة اشهر من انتهاء السنة المالية ، الى الهيئة لمطابقتها على ما سبق إقراره من جانبها عند الفحص .
9- إذا تراخى مجلس إدارة الجمعية فى تقديم الميزانيات العمومية أو الختامية للعرض على الجمعية العمومية السنوية للجمعية لمدة تزيد عن ستة اشهر من تاريخ انتهاء السنة المالية ، وجب اتخاذ إجراءات حله ، ما لم يكن التأخير راجعاً الى أي من الاتحاد أو الهيئة .

مادة (14)

فى بيان من له حق التصويت فى الجمعية العمومية للجمعية المنصوص عليها فى الفقرة (15) من المادة (19) من قانون التعاون الاسكانى يكون التصويت على القرارات المتعلقة بمشروع محدد من مشروعات الجمعية مقصوراً على الأعضاء المنتفعين بهذا المشروع دون غيرهم بشرط حضورهم بنسبة لا تقل عن 10% من أجمالي الأعضاء المنتفعين ويصدر القرار بالأغلبية المطلقة لهؤلاء الأعضاء و لا يشترط انعقاد الجمعية العمومية فى هذه الحالة .
(معدلة بالقرار الوزارى رقم 418 لسنة 2004)

مادة (15)

تعتبر تفسيرات لجنة التنسيق المشار إليها بالفصل الثانى من النظام الداخلى للجمعية التعاونية للبناء والإسكان جزءاً لا يتجزأ من أحكام هذه القواعد ، وتأخذ حكمها .