

□ جهود النقابة ورؤيتها

مشروع أرض سيدى عبد الرحمن بالساحل الشمالى الغربى

- فى إطار التواصل الدائم مع كافة الجهات المعنية بالساحل الشمالى الغربى بعد صدور قرار السيد / رئيس الجمهورية رقم (٣٦١) بإعادة تخصيص قطع أراضى الساحل الشمالى الغربى ونقل الولاية عليها لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.
- وبناء على اتصال تليفونى من هيئة المجتمعات العمرانية يوم الخميس الموافق ٢٠٢١/٢/٤ تم حضور اجتماع مع لجنة الحصر والتفاوض بالساحل الشمالى الغربى يوم الأحد الموافق ٢٠٢١/٢/٧ الساعة السادسة مساءً وقد حضر من النقابة الأستاذ الدكتور / حافظ الغندور نقيب تجاريين القاهرة والأستاذ // على المعزوى عضو المجلس . وبدأ الإجتماع بأفادة النقابة إن الاجتماع جاء وفقاً للقرار الجمهورى رقم (٣٦١) لسنة ٢٠٢٠ بشأن نقل ولاية أراضى الساحل الشمالى الغربى من محافظة مرسى مطروح إلى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وإعادة تخطيط الساحل الشمالى الغربى بمخطط عمرانى جديد . □
- وفؤجئت النقابة بعرض المخطط الجديد لأرض النقابة على بروجيكتور وطلبت النقابة صورة منه ولكن تم الأفادة أنه يمكن تصويره بالموبايل. □
- وبناء على ذلك تم دعوة مجلس إدارة النقابة للإنعقاد لاتخاذ ما يمكن للحفاظ على الأرض من السحب من قبل هيئة المجتمعات العمرانية وضياع مدخرات الأعضاء والحصة الخاصة بالنقابة فى الأرض. □
- وقد قرر المجلس الدعوة لإجتماع غير عادى للسادة الأعضاء المنتفعين بأرض سيدى عبد الرحمن بمقر النقابة فى ٣٠ شارع رمسيس بقاعة د. عبدالعزيز حجازى بنادى التجارة يوم الجمعة الموافق ٢٠٢١/٢/١٩ الساعة الثالثة بعد الظهر للتصويت على قرارات جدول الأعمال الآتى: □
 - (١) عرض كارت وصف أرض النقابة المسلم من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، والنظر فى توزيع ما جاء به من مبالغ تحسين وأرض جديدة سألقة الذكر على الأعضاء للموافقة على السداد كل وفق حصته خلال المهلة المحددة.

□

٢) كبدليل آخر للبند السابق (في حالة تعذر تنفيذه) يتم عرض الموافقة على دخول مستثمر للمشاركة في الأرض يتعهد بسداد كافة المبالغ المطلوبة وبالشروط الأخرى التي سيسفر عنها الاجتماع .

٣) طلب هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة تضمين محضر الاجتماع غير العادى للمنتفعين تفويض من المنتفعين بأرض سيدى عبدالرحمن لنقابة تجاريين القاهرة فى التعامل مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة فى كل ما يخص هذه الأرض .

وبناء على محضر الاجتماع غير العادى لمنتفعى أرض سيدى عبدالرحمن بالساحل الشمالى الغربى المنعقد بتاريخ ٢٠٢١/٣/١٩ وتوافر النصاب القانونى اللازم لصحة الاجتماع وقانونية الإجراءات التى تم اتخاذها ، فقد انتهى اجتماع جمعية المنتفعين إلى القرارات التالية بالإغلبية المطلقة للسادة الحاضرين ، طبقاً لما هو موضح بمحضر الاجتماع ومحضر فرز الأصوات :

عدم الموافقة على سداد الالتزامات المطلوبة والتمثلة فى بدل التحسين والإرض الإضافية وتكلفة إقامة المشروع لعدم توافر القدرة المالية اللازمة لدى المنتفعين .

الموافقة على دخول مستثمر للمشاركة فى الأرض ، والإعلان عن طلب مستثمرين لإختيار أفضل مستثمر بأفضل شروط ، وتشكيل لجنة للمفاضلة والتفاوض واختيار المستثمر الأفضل من المتقدمين على أن يمثل باللجنة ممثلين من المنتفعين بالإضافة إلى ممثلى النقابة .

الموافقة على تفويض نقابة تجاريين القاهرة فى البيع والشراء والتنازل والأقرار والبدل وكافة أنواع التعامل مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة فى كل ما يخص هذه الأرض .

القرار (الأول) :

البند (الثانى) :

البند (الثالث) :

وتم تنفيذ قرارات اجتماع الجمعية غير العادية للسادة الأعضاء المنتفعين لأرض سيدى عبدالرحمن بالساحل الشمالى الغربى الخاصة بنقابة تجاريين القاهرة والموضحة بعاليه والتي تم إتخاذها بالإغلبية المطلقة للأعضاء المنتفعين الحاضرين لإجتمع الجمعية غير العادية للأعضاء المنتفعين .

- وتم ترسية المزايدة العلنية على شركة لوكيشن للإنشاءات العقارية للمشاركة فى أراضى سيدى عبدالرحمن وتم توقيع عقد مع الشركة فى ٢٥/٩/٢٠٢١ .

- وفى ٢٣/٩/٢٠٢١ عقدت لجنة الحصر والتفاوض اجتماعاً مع ممثلى النقابة ، حيث تم إستخراج كارت وصف جديد للأرض الأصلية والأرض المضافة يوضح القيمة الإجمالية لمقابل التحسين للأرض الأصلية بمبلغ ٢٠٦٧٨٦٩٦ جنيه وقيمة الأرض المضافة بمبلغ ٣٤١١٦٠٠٠ جنيه بإجمالى مبلغ ٦٤٧٩٤٦٩٦ جنيه .

- كذلك يوضح كارت الوصف الإشتراطات البنائية للأرض بنسبة (٢٥%) معامل مسطحات الأدوار لا تزيد عن (٠٠٠٦) منشآت عقارية (١٠٠%) من إجمالي عدد الوحدات وبما يعنى طبقاً لهذا الكارت أن النقابة سوف تقوم ببناء ١٢٠٠ وحدة على كامل مسطح الأرض تكون حصة النقابة (٣٤٨) وحدة بمساحة الوحدة (٦٨م) تم توزيعها على السادة الأعضاء المنتفعين بالأرض كاملة التشطيب طبقاً لعقد المشاركة مع المطور العقارى، وطبقاً لكارت الوصف تم مطالبة النقابة بسداد (٥%) بدفعة تعاقد وتم تحويل مبلغ ٢٩٨٩٧٣٥ جنيهه فى ٢٠٢١/١٠/١٠ لصالح جهاز حماية املاك هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بناء على محضر لجنة الحصر والتفاوض فى ٢٠٢١/٩/٢٣.

- فى ٢٠٢٢/٦/١٦ تم إستلام مطالبة مالية من جهاز تنمية الساحل الشمالى الغربى بسداد (١٥%) دفعة مقدمة من ثمن الأرض وكذلك إستلام كارت وصف جديد للأرض يختلف عن كارت الوصف السابق إستلامه فى ٢٠٢١/٩/٢٣ من حيث الاشتراكات البنائية الذى ينص على الكثافة السكانية ٤٥ فرد / فدان.

- تم عرض كارت الوصف الجديد للأرض على مكتب المهندس الإستشارى حسين صبور إستشارى النقابة الذى أرسل خطاب للنقابة عن تأثير شؤط الكثافة السكانية المضافة إلى كارت الوصف الأحداث انه بالحساب المبدئى اتضح أن أقصى عدد وحدات كان يمكن تنفيذها طبقاً لكارت الوصف القديم مثل إضافة شرط الكثافة السكانية كان يصل إلى (١١٤٧) وحدة وأنه بعد إضافة هذا الشرط لا يمكن تنفيذ أكثر من (٤٣٠) وحدة بالمشروع .

- وأمام هذا التغيير الخطير والمفاجيء دعت النقابة إلى عقد جمعية غير عادية للمنتفعين للأرض بسيدى عبدالرحمن يوم الجمعة الموافق ٢٠٢٢/٧/١.

- تمت موافقة الجمعية الغير عادية للمنتفعين للأرض بسيدى عبدالرحمن على القرارات التالية: « الموافقة على ما جاء من تعديل فى كارت الوصف الجديد باعتباره قرار سيادى.

- إستمرار تفعيل عقد المشاركة والالتزام بنسبة (٢٦%) للأرض الأصلية ، (٨%) للأرض المضافة دون التقييد بعدد الوحدات ، الوارد ذكرها فى عقد المشاركة الأصلى المؤرخ ٢٠٢٢/٩/٢٥ ، ويتم تقييم تلك النسب نقداً بمتوسط سعر بيع المتر فى (الثلاث) سنوات المحددة لإنشاء المشروع وتسدد للنقابة نقداً على أقساط (نصف سنوية) إعتباراً من السنة (الرابعة) أى السنة التالية لمدته (الثلاث) سنوات المحددة لإنشاء المشروع حتى السنة السادسة .

وبناء على هذا العرض يتم تحديد نصيب كل عضو من خلال قسمة المبلغ الاجمالي التي ستحصل عليه النقابة من المطور المعادل لنسبة (٢٦٪) من إجمالي المساحات البنائية بالمشروع وفقاً للرخصة ، بمتوسط سعر بيع المتر خلال الثلاث سنوات المحددة لإنشاء المشروع على مجموع مساحات قطع أراضي الأعضاء والنقابة وعددها (٣٤٨) ، وفقاً للمساحات الواردة بالعقود الابتدائية المبرمة مع الأعضاء ، وتسرى تلك المعادلة على توزيع كل قسط يدفع من المطور إلى النقابة ، مع إتباع الإجراءات الإدارية والمالية والقانونية اللازمة .

– قيام المطور العقاري بشراء الأرض الأصلية بالسعر المحدد من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بمبلغ ١٠٨٠ جنية مصرى (فقط ألف وثمانون جنية مصرى لا غير) للمتر مع تحمله قيمة مقابل التحسين بمبلغ اجمالى ٣٠٦٧٨٦٩٦ جنية مصرى (فقط ثلاثون مليوناً وستمائة وثمانية وسبعون ألفاً وستمائة وستة وتسعون جنيهاً مصرياً لاغير) وكذا سداد قيمة الأرض المضافة بمبلغ ٣٤١١٦٠٠٠ جنية مصرى (فقط أربعة وثلاثون مليوناً ومائة وستة عشر ألف جنية مصرى لاغير) ، على أن تسدد قيمة الأرض الأصلية للنقابة ونسبة (٨٪) من قيمة الأرض المضافة للنقابة نقداً على (ستة) أقساط خلال (الثلاث) سنوات المحددة لإنشاء المشروع.

بشرط عدم وجود أى موانع قانونية أو إجرائية على هذا العرض الثانى وفى حالة وجود موانع قانونى أو إجرائى على العرض الثانى يتم تنفيذ

وبناء على ما تقدم يتم تنفيذ قرارات اجتماع الجمعية غير العادية للسادة الأعضاء المنتفعين لأرض سيدى عبدالرحمن بالساحل الشمالى الغربى الخاصة بنقابة تجارين القاهرة والموضحة بعاليه والتي تم إتخاذها (بالأغلبية المطلقة) للأعضاء المنتفعين الحاضرين للإجتماع .

- وبناء على قرار الجمعية الغير عادية للسادة المنتفعين للأرض بسيدى عبدالرحمن قامت النقابة بعمل ملحق لعقد المشاركة مع شركة لوكيشن للأنشاءات العقارية مؤرخ فى ٢٠٢٢/٧/١٧ بالقرارات الجديدة للجمعية الغير عادية التى إجتمعت فى ٢٠٢٢/٧/١ وقامت شركة لوكيشن بتحويل مبلغ ٧٥٠٧٦٨٣ جنية إلى حساب النقابة قيمة إستكمال سداد الدفعة المقدمة (١٥٪) من ثمن الأرض وقامت النقابة بتحويل المبلغ أى جهاز حماية إملاك هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة فى بنك التعمير والاسكان .
- والنقابة قامت بتوقيع عقد الأرض فى أوائل أبريل ٢٠٢٣ ومستمره فى متابعه الأمر حتى يصدر القرار الوزارى وتراخيص البناء.

