

دستور العمارة

دليل تنظيم وإدارة شئون العمارة



مبادرة ومنظومة صندوق العمارة

www.sandoqalemara.com

دستور العمارة

الدليل الشامل لإدارة اتحاد الشاغلين، صندوق العمارة، وسيكولوجية الجيران



بيانات التوثيق والإصدار الرسمي

عنوان العمل:	دستور العمارة
الوصف الشامل:	الدليل العملي الشامل لإدارة اتحاد الشاغلين، صندوق العمارة، وسيكولوجية الجيران
إعداد وإصدار:	مبادرة ومنظومة صندوق العمارة
الموقع الرسمي:	www.sandoqalemara.com
البريد الإلكتروني:	amr@sandoqalemara.com
سنة الإصدار:	2026 م • الإصدار الرقمي الأول المعتمد
حقوق التوزيع:	متاحة ومباحة مجاناً لكافة اتحادات الشاغلين وسكان العقارات في مصر والوطن العربي بهدف نشر الوعي والارتقاء بالمجتمعات السكنية (ترخيص مفتوح للاستخدام غير التجاري).

إهداء

إلى كل رجل وامرأة استيقظا يوماً فوجدا نفسيهما في ورطة «إدارة العمارة»..
إلى من صعدوا السلم، وتحملوا وسواس المشككين، وحافظوا على أمانات جيرانهم
بالورقة والقلم..
إلى كل ساكن يوقن أن «حق الجار» ليس شعاراً يقال، بل هو مساحة سلام
وأمان نصنعها بأيدينا..
إليكُم جميعاً.. نهدي هذا الدستور.

مؤلفو دستور العمارة

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

فهرس الموضوعات الشامل

7	المقدمة العامة: فلسفة الكتاب ولماذا كُتب هذا الدستور؟
11	الباب الأول: السقوط في الفخ (أو كيف أصبحت مديراً للعمارة دون أن تدري!)
11	الفصل 1: يوم إعلان الورطة وتشريح «اجتماع السلم» الشهير
14	الفصل 2: تركة الماضي وبيروتوكول أول 48 ساعة في الإدارة
19	الباب الثاني: البوصلة القانونية (اتحاد الشاغلين في القانون المصري 119)
19	الفصل 3: تأسيس الاتحاد خطوة بخطوة وإجراءات الحي وشهادة القيد
22	الفصل 4: سلطة الاتحاد والقرارات الملزمة وتفكيك أساطير السطح والأرضي
23	الفصل 5: سلاح الردع القانوني.. أمر الأداء وحظر البيع والشهر العقاري
27	الباب الثالث: هندسة الفلوس (المحاسبة، الاشتراكات، وإدارة السيولة)
27	الفصل 6: معادلة الاشتراك العادل وموازنة الـ 12 شهراً
30	الفصل 7: أوعية السيولة الـ 3 (كاش، إنستاباي، محفظة) وحفظ الأمانات
31	الفصل 8: الرقابة والشفافية ودفتر الأستاذ والعرض السنوي المعتمد
34	الباب الرابع: تشريح مرافق المبنى والصيانة (أسرار عظام العمارة)
34	الفصل 9: روح العمارة.. المصعد الكهربائي ومثلث الأمان وعقود الشركات
37	الفصل 10: شريان الحياة.. شبكة المياه، الموتور، الفلوماك، ولغز الرشح
39	الفصل 11: أعصاب العمارة والمظهر العام وحساسات الحركة والإنتركم



تابع فهرس الموضوعات الشامل

41	الباب الخامس: سيكولوجيات الجيران وإدارة العلاقات (حرافيش الواتساب)
41	• الفصل 12: كتالوج شخصيات الجيران وطرق ترويضهم الذكية
44	• الفصل 13: دستور جروب واتساب العمارة وقواعد المشرفين الذهبية
45	• الفصل 14: إدارة شؤون حارس العقار (البواب) بين الإنسانية والحدود المهنية
47	• الفصل 15: الجراج والأماكن المشتركة وحرب الركبات
49	الباب السادس: المشاريع الكبرى وإدارة الأزمات الطارئة
49	• الفصل 16: جمع مبالغ المشاريع الكبرى (الواجهات وتجديد المصعد)
50	• الفصل 17: الأزمات الطارئة وسيناريوهات الخطر وكوارث المبنى
52	• الفصل 18: قانون التصالح في مخالفات البناء ومسؤولية الاتحاد
54	الباب السابع: حكايات عم أمين (15 قصة قصيرة ومواقف واقعية)
67	الباب الثامن: الحقيبة الإدارية والمستندات واللوائح المعتمدة
67	النموذج 1: اللائحة الداخلية النموذجية للعقار (دستور العمارة)
69	النموذج 2: محضر اجتماع الجمعية العمومية التأسيسية
70	النموذج 3: شهادة براءة ذمة مالية ومخالصة معتمدة
71	النموذج 4: تصريح تشطيب وترميم معماري وتعهد مقاول
72	النموذج 5: محضر استلام وتسليم وحدة سكنية وعدادات
73	النموذج 6: عقد عمل واتفاق حارس عقار (البواب)
75	النموذج 7: عقد صيانة دورية للمصعد الكهربائي مع شركة معتمدة
76	خاتمة دستور العمارة: وصية من القلب لكل من حمل الأمانة

دستور العمارة

الدليل الشامل لإدارة اتحاد الشاغلين، صندوق العمارة، وسيكولوجية الجيران

تأليف: نخبة من خبراء الإدارة المجتمعية، المحاسبة المالية، والقانون العقاري

إهداء إلى: كل من تورط يوما في استلام «كشكول السلم»، وسعى لجعل سكنه واحة من الرقي، الأمان، وراحة البال.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿وَاعْبُدُوا اللَّهَ وَلَا تُشْرِكُوا بِهِ شَيْئًا وَبِالْوَالِدَيْنِ إِحْسَانًا وَبِذِي الْقُرْبَىٰ وَالْيَتَامَىٰ وَالْمَسَاكِينِ وَالْجَارِ ذِي الْقُرْبَىٰ وَالْجَارِ الْجُنُبِ وَالصَّاحِبِ بِالْجَنبِ وَابْنِ السَّبِيلِ وَمَا مَلَكَتْ أَيْمَانُكُمْ إِنَّ اللَّهَ لَا يُحِبُّ مَنْ كَانَ مُخْتَلًا فُجُورًا﴾

[سورة النساء: الآية 36]

مقدمة عامة: فلسفة الكتاب.. ولماذا كتب هذا الدستور؟

1. الكائن الغامض المسمى: «العمارة المصرية»!

إذا أردت أن ترى مصر المصغرة بكل تفاصيلها الاجتماعية الدقيقة، وتناقضاتها النفسية، وتلاحمها الفطري النبيل، وخلافاتها العائلية الحامية.. فلا داعي لأن ترهق نفسك بقراءة مجلدات في علم الاجتماع المعاصر؛ يكفي فقط أن تصعد درجات سلم عمارة سكنية متوسطة في قلب القاهرة أو الإسكندرية أو الجيزة أو طنطا، وتقف في المدخل لمدة ساعة واحدة فقط!

العمارة في المفهوم السكني المعاصر لم تعد مجرد قوالب طوب أضم، أو كتل خرسانية مسلحة؛ إنها «سفينة نوح مصغرة». تجمع تحت سقفها الطيب الجراح، والمهندس المعماري، والحامي، والموظف المتقاعد، وتاجر التجزئة العصامي، والعروسين الجديدين، والأرملة المسنة التي تعيش بمفردها وتؤنسها قطتها، وطالبة الجامعة المعتريين. كل هؤلاء جمعهم قدر جغرافي مشترك لا فكاك منه: يشربون من شبكة مياه واحدة، ويركبون ذات المصعد، ويدوسون بأقدامهم على نفس درجات الرخام، ويستظلون بسقف واحد!

ومع ذلك، تجد هذه السفينة في كثير من الأحيان تتأرجح في بحر متلاطم من الأزمات العبيثة:

موتور المياه العمومي محروق منذ ثلاثة أيام، والجميع يلوم الجميع دون أن يمد أحدهم يده للإصلاح!

مصايح السلم احترقت تباعاً، والمدخل يغرق في ظلام دامس، بينما يتحسس السكان درجات السلم كأنهم في رحلة استكشافية لكهف مظلم!

المصعد يصدر أصوات استغاثة مفزعة عند مروره بالدور الرابع، ولا أحد يرغب في المساهمة في سداد قسط صيانة الجبال الفولاذية!

مجموعة «الواتساب» الخاصة بالعمارة تحولت في غضون أسابيع من منصة تواصل راقية إلى ساحة حرب عالمية باردة: تبدأ ببطاقة تهينة بيوم الجمعة، ثم تتحول في لمح البصر إلى تراشق بالاتهامات حول من ترك كيس القمامة على بسطة الدور، أو من ركن سيارته خلف سيارة جاره وحبسه عن موعد عمله الصباحي!

وأخيراً.. تلك اللحظة التاريخية في كل اجتماع سنوي: لحظة الصمت المطبق التي تسود فجأة حين يُطرح السؤال الأزلي المزلزل: «مين يا جماعة اللي هيستلم صندوق العمارة السنة دي؟!».

2. مأساة «كشكول الستين ورقة»

لعقود طويلة، كانت إدارة العقارات السكنية في مصر تُدار بعشوائية بدائية يُرثى لها:

كشكول مسطر (غالباً فئة ستين ورقة، بأطراف متهاكة وبقع شاي تاريخية)، يُحفظ في درج مهترئ، يدون فيه أمين الصندوق المتطوع أسطراً متداخلة يصعب فك طلاسمها: (فلان دفع 100 جنيه، صلحنا الكالون بـ 40، البواب أخذ سلفة 50).

لا توجد منظومة محاسبية معتمدة، ولا موازنة تقديرية، ولا احتياطي للطوارئ، ولا فواتير شراء موثقة، ولا لائحة نظام أساسي واضحة تحدد الحقوق والواجبات.

والنتيجة الحتمية لهذه العشوائية كانت دائماً إحدى نهايتين مؤلمتين:

انفجار النزاعات وتآكل الروابط الإنسانية: فيتحول «حق الجوار» المقدس في شريعتنا وأعرافنا إلى خصومات شخصية مريرة، ومشاجرات صاخبة، ومحاضر متبادلة في أقسام الشرطة والمحاكم.

انهيار العقار وتراجع قيمته الاستثمارية: فالعمارة التي كانت قبل عشر سنوات تحفة معمارية براقة يتباهى بها أصحابها، تتحول بفعل إهمال الصيانة إلى مبنى مهجور الملاح، مصعده معطل، وواجهته متقشرة كثيفة، ومصارفه مسدودة، فتفقد الشقق ثلث قيمتها السوقية أو نصفها، ويفقد السكان قبل أموالهم راحة بالهم وسكينتهم!

3. ولادة «دستور العمارة»

من هنا، ومن واقع آلاف الساعات الميدانية في فحص مشاكل مئات المجمعات والعمارات السكنية، ولدت فكرة هذا المرجع: «دُستور العِمارة».

هذا الكتاب ليس تنظيراً أكاديمياً جافاً، ولا مجرد استعراض لنصوص قانونية صماء؛ بل هو كتالوج تشغيلي تطبيقي، ومرجع قانوني حاسم، ومساعد محاسبي دقيق، ودليل نفسي وسلوكي صيغ بلغة عربية عصرية راقية وواضحة، تُفكك أعقد المواد التشريعية (مثل القانون رقم 119 لسنة 2008 ولائحته التنفيذية) وتحولها إلى إجراءات عملية ميسرة قابلة للتنفيذ على أرض الواقع فوراً.

4. خريطة القراءة: رحلة الأبواب الثمانية

قُسم هذا الكتاب المرجعي إلى ثمانية أبواب مترابطة تبني بعضها بعضاً:

- الباب الأول (السقوط في الفخ): يشرح لك اللحظة الأولى لتسلم المسؤولية، وكيف ترتب أوراقك في أول 48 ساعة دون أن تُصاب بالإحباط أو تقع تحت طائلة اللوم على تراكمات الماضي.
- الباب الثاني (البوصلة القانونية): يشرح بالتفصيل الدقيق كيفية تأسيس اتحاد الشاغلين وإشهاره رسمياً في الحي، وكيف تكتسب القرارات صيغة الإلزام التنفيذي، وكيفية توظيف «أمر الأداء القضائي» لتحقيق المستحقات دون اللجوء لقضايا تستغرق سنوات.
- الباب الثالث (هندسة الفلوس): المنظومة المحاسبية الحديثة؛ معادلة الاشتراك العادل، إدارة أوعية السيولة الثلاثة (النقدية، التحويلات البنكية وإنستاباي، والمحافظ الإلكترونية)، تأسيس صندوق الطوارئ، ومسك دفتر الأستاذ الجاري.
- الباب الرابع (تشيح مرافق المبنى): الدليل الهندسي والتقني الشامل لصيانة المصعد، محركات الرفع وشبكة المياه، غسيل الخزانات، معالجة لغز الرش، وحماية شبكة الكهرباء والمدخل.
- الباب الخامس (سيكولوجيات الجيران وإدارة البشر): تحليل سيكولوجي لشخصيات السكان (الممتنع المزمّن، المشكك الدائم، المتطوع الهارب)، بروتوكول ضبط مجموعات الواساب، وإدارة شؤون حارس العقار (البواب) بإنسانية وحزم.
- الباب السادس (المشاريع الكبرى وإدارة الأزمات): هندسة المشاريع الرأسمالية (تجديد الواجهات، إحلال المصعد، عزل الأسطح)، وإدارة طوارئ الغرق والحريق، والتصالح في مخالفات البناء.
- الباب السابع (حكايات عم أمين): خمس عشرة قصة واقعية ساخرة ومؤثرة من صميم الواقع المصري، تحلل الأزمة الاجتماعية وتستخرج منها العبرة والحل العملي.
- الباب الثامن (الحقبة الإدارية والمحركات الرسمية): نماذج للوائح الداخلية، والمحاضر، والمخالفات المعتمدة للشهر العقاري، وتصاريح التشطيب، وعقود الصيانة، معدة ومصممة بصياغة قانونية راقية جاهزة للتوقيع الفوري.

القاعدة الذهبية التي يرتكز عليها هذا الدستور:

«إن إدارة العقار ليست تسلطاً ولا وجهة، بل هي فن صناعة التراضي، وحفظ الأصول الاستثمارية، وتوفير الأمان والسكينة لأهلك وجيرانك».

فلنبداً معاً الرحلة.. من أول درجات السلم!

الباب الأول: السقوط في الفخ

(أو: كيف أصبحت مديراً للعمارة دون أن تدري!)

مدخل درامي:

«لا أحد في مصر يستيقظ صباحاً وهو يقول لنفسه مفعماً بالنشاط: يا له من صباح مشرق! كم أتمنى لو أصبحت اليوم رئيساً لاتحاد شاغلي عمارتنا!»

فهذا المنصب لا يأتي بترقية وظيفية، ولا بسعي انتخابي تُنفق فيه الأموال؛ المنصب في العمارة المصرية يأتي بطريقة واحدة درامية: لحظة صمت جماعي مطبق، تنظر فيها العيون كلها نحوك في رجاء، ثم يقول أحدهم بنبرة ودودة تُشبه جبل المشنقة: "ما فيش غيرك يا باشمهندس.. أنت راجل محترم وكلنا بنثق فيك!".

الفصل الأول: يوم إعلان الورطة

1. تشريح «اجتماع السلم» الشهير



لوحة تعبيرية: اللحظة التاريخية لاجتماع السلم المصري.. حيث يهرب الجميع وتلتفت الأنظار نحوك!

يبدأ الأمر دائماً باجتماع استثنائي طارئ. المكان ليس قاعة مؤتمرات مكيفة، بل بسطة الدور الأرضي أو مدخل العمارة بجوار بوابة المصعد. الزمان: غالباً يوم الجمعة عقب صلاة الظهر مباشرة، أو مساء يوم السبت قبل انطلاق أسبوع العمل والمدارس.

الداعي للاجتماع عادة ما يكون أزمة مفاجئة عصفت بالمبنى: المصعد الكهربائي توقف تماماً بين الأدوار، أو شبكة المياه انقطعت لأن موتور الرفع العمومي «احترق للمرة الثالثة هذا الصيف»، أو حارس العقار حزم حقائبه وغادر إلى قريته دون سابق إنذار تاركاً مفاتيح المبنى معلقة على مسمار الحائط!

يقف الجيران في حلقات غير متجانسة:

الأستاذ سامي (ساكن الدور الرابع): يرتدي نظارة طبية سميقة، يحمل في يده ورقة صغيرة، ويبدأ حديثه فوراً بالتشكيك في نزاهة العالم: «الفلوس اللي بندفعها دي بتروح فين بالظبط؟ أنا دافع 200 جنيه الشهر اللي فات وما ركبتش الأسانسير غير مرتين!». الحاج راضي (صاحب شقة الدور الأخير): وجهه شاحب من الغضب، لأن مياه الأمطار أو طفح الخزان العلوي دمر سقف صالونه: «لو السطح ما اتعزلش الأسبوع ده أنا مش مسؤول عن اللي هيحصل، وهرفع قضية إتلاف على العمارة كلها!». المهندس طارق (الساكن الجديد العريس): ينظر بحيرة ودهشة، يحاول أن يقترح حلولاً تكنولوجية متقدمة: «ممكن نعمل تطبيق رقمي على الموبايل ونربطه بسيرفر سخاي...»، فيقاطعه الحاج فتحي فوراً بنبرة واقعية قاسية: «يا ابني إحنا عايزين مية نشرب الأول، سيبك من التكنولوجيا دي دلوقتي!».

أمين الصندوق السابق (الأستاذ عادل المتقاعد): يقف مستنداً إلى الجدار وعيناه غائرتان كأنه جندي عائد من حرب ضروس. يمسك في يده كشكولاً مهترئاً ويقول بصوت متهدج: «أنا خلاص ضغطي علي والسكر مبهلني.. بقالي 7 سنين شايل الحمل ده لوحدي، اللي فيه خير يجي يستلم الكشكول والـ 430 جنيه اللي باقين في الصندوق!».

هنا تحديداً.. تسود لحظة «الصمت التكتيكي» القتال!

الجميع ينظر إلى الأرض فجأة.. البعض ينشغل بهاتفه المحمول وكأنه يتلقى اتصالاً طارئاً من رئاسة الجمهورية.. والبعض الآخر يكتشف فجأة أن بلاط المدخل الرخامي يحتاج إلى تركيز شديد في تفاصيله الهندسية!

وفجأة.. تلتفت الرؤوس كلها نحوك أنت!

«أنت يا باشمهندس ما شاء الله منظم ووقتك يسمح!»

«أنت أصغرنا سنّاً وأكثرنا حركة وعلاقاتك طيبة بالكل!»

«إحنا مش هنتعبك خالص، كلنا هنكون في ضهرك ومش هنسيبك دقيقة!» (وهي أكبر فرية عرفها تاريخ المعمار السكني، لأن الجميع سيخفون تماماً صباح اليوم التالي وتغلق الأبواب!).

وهكذا.. وفي أقل من ثلاث دقائق، تجد نفسك عائداً إلى شقتك، تصعد السلم بخطوات ثقيلة، وفي يدك كشكول الستين ورقة وميدالية مفاتيح صدئة، بينما تستقبلك زوجتك بنظرة لا تخلو من الشفقة والتهمك قائلة: «ألف مبروك يا سيادة الوزير.. ورطت نفسك خلاص؟!». «

2. سيكولوجية الهروب: لماذا يفر الناس من إدارة العمارة؟

إذا حللنا ظاهرة الهروب الجماعي من إدارة العقار، فسنجد أنها لا تنبع من الكسل المجرد، بل من مخاوف واقعية مشروعة لها أسبابها الاجتماعية والنفسية:

سبب الهروب والمخاوف	التحليل السيكولوجي والواقعي
شبهة الذمة المالية	الخوف الشديد من أي اتهام مبطن بالاختلاس أو سوء إدارة الأموال، خاصة عند غياب الفواتير المعتمدة.
مهانة التحصيل والمطالبة	الشعور بالحرج والضيق عند طرق أبواب الشقق لتحصيل الاشتراك الشهري، والتعرض للمماطلة والتأجيل الموهين.
استنزاف الوقت والسكينة	الاتصال بك في أي ساعة من الليل: «المصعد عطلان يا فندم»، «في صوت مريب في المنور»، «المياه ضعيفة جداً».
تآكل العلاقات الإنسانية	تحول الجار الودود فجأة إلى خصم لحدود بسبب 100 جنيه متأخرة أو نزاع على تنظيم ركنة سيارة بالجراج.

3. قلب الطاولة: تحويل الورطة إلى إدارة أصول استراتيجية

الخطأ الأكبر الذي يقع فيه أغلب من يستلمون إدارة العمارة هو أنهم يتعاملون مع المهمة بمنطق «الخدمة المجانية المرهقة». يتحول أمين الصندوق إلى جابٍ للضرائب يطرق الأبواب بنجل، أو إلى سباك تحت الطلب يجري لاهثاً وراء عمال اليومية.

دستور العمارة يخبرك بالحقيقة الاستثمارية الغائبة:

أنت لا تقدم خدمة مجانية تتسول مقابلها كلمة شكر!

أنت في حقيقة الأمر تحمي أصلك العقاري وتني ثروتك الخاصة!

إن شقتك التي دفعت فيها شقي عمرك، أو اقترضت لتسديد ثمنها، ترتبط قيمتها السوقية والبيعية بنسبة 100% بالحالة الفنية العامة للمبنى:

عمارة يدخلها المشتري أو المستأجر فيجد مدخلها نظيفاً ورخامها براقاً، ومصعداً هادئاً وسريعاً معلقاً بداخله كارت صيانة معتمد، وكاميرات المراقبة تعمل بدقة، والإضاءة ذكية وموفرة.. تباع الشقة فيها بأعلى سعر في السوق وخلال أيام معدودة.

الشقة ذاتها في العمارة المقابلة، إذا دخلها المشتري فوجد المدخل تريباً مظلماً، والمصعد معطلاً بحبال متهاكة، وروائح الصرف خانقة، والمشاكل مشتتة بين السكان.. ينخفض سعرها فوراً بنسبة لا تقل عن 25% إلى 40%، وقد تظل معروضة للبيع لسنوات دون أن يتقدم إليها مشترٍ جاد!

القاعدة الإدارية الأولى:

«إن إدارتك للعمارة ليست عملاً تطوعياً استجدائياً، بل هي إدارة أصول استثمارية احترافية لحماية وتنمية ثروتك العقارية وثروات جيرانك».

الفصل الثاني: تركة الماضي وكشكول السلم

(بروتوكول أول 48 ساعة في الإدارة)

حين تستلم الإدارة، يكون إغراء الحماس في أعلى درجاته: تريد تغيير المصاييح فوراً، وطلاء المدخل، وتأديب الممتنعين عن السداد.

توقف فوراً! هذا هو الفخ القاتل الذي يسقط فيه المبتدئون!

إذا تحركت دون اتباع بروتوكول تسليم وتسليم رسمي دقيق، فإن كل مصيبة فنية أو عجز مالي وقع في العمارة خلال السنوات العشر الماضية سينسب إليك أنت تلقائياً!

إليك خطة الـ 48 ساعة الأولى التي تحميك قانونياً وتضع قدمك على أرض صلبة:

خارطة طريق بروتوكول أول 48 ساعة في إدارة العقار

4

جرد الأصول والمفاتيح

استلام مفاتيح غرفة المصعد، محابس السطح، الطلبات، والأصول الفنية الثابتة.

3

حصص الديون والاشتراكات

مطابقة كشف الشقق وتحديد المسددين والمتأخرين بدقة لقطع النزاع حول الماضي.

2

توثيق عدادات المرافق

تصوير قراءات عدادات الكهرباء العمومية والمياه وتحديد المتأخرات المسجلة عليها.

1

جرد الخزينة القديمة

استلام الرصيد المتبقي فعلياً وتجميد الكشكول القديم وعمل محضر تسليم وتسليم رسمي.

الخطوة الأولى: جرد الخزينة وتجميد الماضي

اجلس مع المسؤول السابق في جلسة هادئة وودية تتسم بالاحترام الكامل. قم بعد النقدية السائلة الفعلية (الكاش) المتبقية حتى آخر قرش.

راجع الكشكول القديم، واستخرج منه جدولين مستقلين:

* جدول الالتزامات المسبقة: السكان الذين سددوا اشتراكاتهم مقدماً لشهور تالية (هذا التزام مالي في ذمتك يجب احترامه وعدم مطالبة أصحابه ثانية).

* جدول المتأخرات المسجلة: السكان الذين عليهم متأخرات سابقة وقيمتها بدقة وفق السجلات.

قاعدة الذهب الأسود:

إياك أن تقبل عبارات هلامية مثل: «الحاج فلان عليه حوالي 1500 أو 2000 جنيه كدة بالتقريب!».

في العمل المحاسبي لا مجال للتقريب؛ إما أن يقدم المسؤول السابق مستندات مؤكدة، أو يُدون في محضر الاستلام صراحة: «المتأخرات السابقة المقيدة محل تدقيق ومراجعة فردية مع شاغلي الوحدات».

الخطوة الثانية: قراءة وتصوير عدادات المرافق العامة

في ذات يوم الاستلام، توجه بنفسك إلى غرف العدادات وافعل الآتي:

عداد كهرباء الخدمات والمصعد: التقط صورة واضحة لشاشة العداد تظهر قراءة الكيلوواط/ساعة والتاريخ، ودون رقم المشترك، وتحقق هل هو عداد تقليدي بفاتورة أم عداد مسبق الدفع (كارت ذكي).
عداد مياه العمارة العمومي: وثق القراءة الحالية بصورة فوتوغرافية، وتأكد من خلو العقار من أي فواتير استهلاك مياه متراكمة لشهور سابقة عبر تطبيق شركة المياه أو الموقع الإلكتروني.
رصيد كارت الكهرباء: إذا كان العداد ذكياً بـ كارت، افحص الرصيد الفعلي المتبقي؛ فليس هناك ما هو أسوأ من أن ينقطع تيار المصعد في ليلتك الأولى لانتهاؤ رصيد الكارت!

الخطوة الثالثة: جرد الميدالية الصدئة (مفاتيح الأصول المشتركة)

استلم وتأكد بنفسك من عمل المفاتيح الحيوية للمبنى:

مفتاح غرفة ماكينة المصعد العلوية، ومفتاح فرملة الطوارئ اليدوية.

مفتاح باب السطح العلوي (الروف).

مفتاح غرفة المحابس الرئيسية ومضخات المياه.

مفتاح لوحة القواطع الكهربائية الرئيسية بالدور الأرضي.

مفاتيح غرف الخدمات والبدروم وغرفة حارس العقار.

الخطوة الرابعة: الفحص الميداني السريع لسلامة المرافق (Quick Audit)

قبل إعلان أي خطة جديدة، قم بجولة تفقدية شاملة من الطابق الأرضي وحتى أعلى نقطة في السطح:

عزل السطح: هل توجد تشققات في طبقة العزل؟ هل توجد مخلفات بناء قديمة أو أخشاب مهملة تشكل خطراً في حال نشوب حريق؟

خزانات المياه: هل أغطية الخزانات محكمة الإغلاق تماماً؟ أم أنها مكشوفة لعوامل الجو والطيور والغبار؟

بئر المصعد: تفقد أسفل الكابينة في القاع؛ هل توجد مياه راكدة أو مخلفات قمامة؟

موتور المياه: هل يصدر صوتاً خشناً ينبئ بتلف الرومان بلي؟ هل جهاز التحكم التلقائي (الفلوماك) يفصل بسلاسة فور غلق الحنفيات؟

الخطوة الخامسة: الوثيقة المنقذة (محضر تسليم وتسليم الإدارة الرسمي)

إياك أن تبدأ مهامك دون توقيع هذه الوثيقة الرسمية وحفظها في أرشيف العقار:

مَحْضَرُ تَسْلِيمٍ وَتَسْلِمِ إِدَارَةِ عَقَارٍ وَصُنْدُوقٍ قَالِيٍّ

فَحْرَرُ رَسْمِيٍّ طَبَقاً لِأَحْكَامِ قَانُونِ الْبِنَاءِ رَقْم 119 لِسَنَةِ 2008 وَلِإِثْبَاتِهِ الشَّفِيعَةُ

إنه في يوم: الموافق: / / 2026م، بمقر العقار الكائن في:

تم الاجتماع بحضور كل من:

الطرف الأول (المُسَلِّم - الإدارة السابقة): السيد / بطاقة رقم قومي:

الطرف الثاني (المُسَلَّم - الإدارة المفوضة): السيد / بطاقة رقم قومي:

أولاً: الموقف المالي وتصفية الخزينة

1. الرصيد النقدي السائل (الكاش) المسلم فعلياً للطرف الثاني: (..... ج.م) فقط وقدره

2. رصيد الحساب البنكي / المحفظة الإلكترونية (إن وجد): مبلغ وقدره (..... ج.م).

3. إجمالي الاشتراكات المحصلة مقدماً لشهور لاحقة من بعض الشاغلين: مبلغ وقدره (..... ج.م) وفق الكشف المرفق رقم (1).

4. إجمالي المتأخرات المسجلة بذمة بعض الشاغلين حتى تاريخه: مبلغ وقدره (..... ج.م) وفق الكشف المرفق رقم (2).

ثانياً: قراءات عدادات المرافق العمومية

• عداد كهرباء الخدمات والمصعد (رقم:): القراءة الحالية: (..... ل.ك.و/س) • الرصيد المتبقي:

• عداد مياه العقار العمومي (رقم:): القراءة الحالية: (..... م3) • موقف الفواتير غير المسددة:

ثالثاً: العهد والمفاتيح والأوراق الرسمية

أقر الطرف الثاني باستلام الآتي بعد مطابقتها:

- دفاتر وسجلات الحسابات ومستندات وفواتير الصرف لعدد (....) سنوات سابقة.
- الميدالية الرسمية لمفاتيح المرافق العامة (غرفة ماكينة المصعد، السطح، المحابس العمومية، لوحة الكهرباء الرئيسية).
- أصل عقود الصيانة الدورية السارية لـ (المصعد الكهربائي / خدمات الحراسة والنظافة).

إبراء ذمة متبادل وإقرار قانوني

يقر الطرف الأول بخلو مسؤوليته المالية وتصفية عهده بالكامل بتسليم المبالغ والأصول الموضحة أعلاه، كما يقر الطرف الثاني بأن مسؤوليته الإدارية والمالية تبدأ رسمياً اعتباراً من تاريخ وساعة توقيع هذا المحضر دون أدنى مسؤولية عن أي التزامات سابقة لهذا التاريخ ما لم تكن مثبتة بهذا المحضر ومرفقاته المعتمدة.

الطرف الثاني (المُستلم):

الاسم:

التوقيع:

الطرف الأول (المُسَلَّم):

الاسم:

التوقيع:

شهود من شاغلي العقار:

1. السيد / (شقة رقم ..) التوقيع:

2. السيد / (شقة رقم ..) التوقيع:



كبسولة عم أمين الذهبية

(نصيحة ذهبية من قلب الميدان)

يقف عم أمين عند مدخل العمارة، يمسك بنظارة قراءته بيد ممتلئة بالخبرة، ويتسم لك ابتسامة دافئة تزيل عنك رهبة الموقف ليقول لك:

*«يا بني اسمعها من راجل عجوز شاف في العمارات دي عجب العجاب..»

الإدارة في العمارة مش شطارة في الحسابات بس، الإدارة «نوايا وبدايا».

لو بدأت وأنت شايل في قلبك إن الجيران دول خصومك وعازين يتعبوك، هتتعب ويموت حيلك في أول شهر!

الجيران دول فيهم اللي شقيان ومش لاقى، وفيهم اللي اتنصب عليه قبل كدة في عمارة تانية فبقى يشك في خياله، وفيهم اللي طيب بس مش فاهم حاجة خالص..

أول ما تستلم.. قفل الكشكول القديم ده بهدوء واعمل عليه خط أحمر عريض.. متنبش في القديم بفضايح وخرافات، ابدأ صفحة بيضا بمسطرة جديدة، وخلي شغلك كله في النور..

اللي يشوف كشف حسابك وهو ماشي على السلم، يحس إنه يقرأ جورنال أهرام الجمعة: كل ملهم محطوط في مكانه بالورقة والقلم. ساعتها.. حتى الشكاك هينكسف من نفسه ويدفع وهو مبتسم!.*»

ختم واعتماد: عم أمين • خير إدارة مجتمعية

الباب الثاني: البوصلة القانونية

(اتحاد الشاغلين في القانون المصري 119 لسنة 2008 بدون تعقيد)

مدخل قانوني واقعي:

«أكبر وهم يعيش فيه بعض شاغلي العمارات السكنية في مصر هو قولهم في ثقة زائفة: «دي مسألة ودية بين الجيران، ومحمدش يقدر يجبرني على دفع ملهم، واللي يقدر على حاجة يعملها!».

هذا الجهل القانوني الشائع هو المسؤول الأول عن ضياع ملايين الجنيهات، وعن تحول عقارات كانت تُعد تحفاً معمارية إلى أطلال متهالكة.

الحقيقة التشريعية الحاسمة التي لا يعلمها الكثيرون هي أن المشرع المصري وضع في القانون رقم 119 لسنة 2008 (قانون البناء الموحد - الباب الرابع) ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 144 لسنة 2009 منظومة قانونية فولاذية، تمنح اتحاد الشاغلين سلطة نافذة تُعادل في قوتها السندات التنفيذية للأحكام القضائية!.

الفصل الثالث: تأسيس اتحاد الشاغلين خطوة بخطوة

1. الودية العاجزة مقابل الرسمية المنقذة

هناك نمطان من الإدارة في العمارات السكنية في مصر:

الاتحاد الودي (العرفي): اتفاق شفهي غير مقيد بين الجيران. مشكلته الكبرى أنه ينهار تماماً عند أول نزاع مالي حقيقي، فإذا امتنع ساكن واحد عن سداد حصته في صيانة كبرى للمصعد، وقف الجميع عاجزين تماماً؛ لأن البنوك لا تعترف بـ «أمين صندوق عرفي»، وشركات المرافق تطلب تفويضاً رسمياً، والشرطة والقضاء لا يقضيان بإلزام مالي يستند إلى اتفاقات شفوية غير موثقة! اتحاد الشاغلين المشهر رسمياً: كيان قانوني مستقل يتمتع بالشخصية الاعتبارية الكاملة والذمة المالية المستقلة بموجب المادة (72) وما بعدها من القانون 119 لسنة 2008. ويتمتع بالصلاحيات الآتية:

* فتح وإدارة حساب بنكي رسمي باسم (اتحاد شاغلي عقار كذا) في البنوك المعتمدة.

* استصدار «أوامر أداء» فورية من القضاء وتوقيع الحجز التنفيذي على منقولات الممتنعين عن السداد.

* التعاقد الرسمي الموثق مع كبرى شركات الصيانة والحراسة والمقاولات بفواتير ضريبية تضمن حقوق المبنى.

* تمثيل العقار رسمياً أمام أجهزة المدن، والأحياء، والنيابة العامة، وشركات الكهرباء والمياه والغاز.

2. متى يكون تأسيس الاتحاد وجوباً بقوة القانون؟

تنص المادة (72) من قانون البناء 119 لسنة 2008 صراحة وبشكل قاطع على:

«تلتزم المباني والمنشآت التي لا يقل عدد وحداتها عن خمس وحدات، أو كانت مجمعة في تجمع سكني، بتأسيس اتحاد للشاغلين، أيّاً كانت طبيعة استغلال هذه الوحدات (سكنية، إدارية، تجارية)».

هذا يعني بوضوح أن تأسيس الاتحاد ليس خياراً ترفيهاً يتركه القانون لأمرجة السكان، بل هو التزام قانوني إجباري. وإذا تقاعس الشاغلون عن تأسيسه، فإن القانون يمنح رئيس الوحدة المحلية المختصة (الحي أو جهاز المدينة) الحق في تعيين مأمور اتحاد مؤقت لإدارة العقار وإلزام الشاغلين بجميع نفقاته ومصروفاته دون الرجوع إليهم!

3. خريطة الطريق الرسمية لتأسيس وإشهار الاتحاد:

المسار الإجرائي لتأسيس اتحاد الشاغلين وفقاً للقانون 119

5	4	3	2	1
القيد بالحي إيداع المحضر واستخراج شهادة القيد الرسمية واكتساب الشخصية الاعتبارية.	اعتماد اللائحة إقرار اللائحة الداخلية وتحديد الاشتراك والموازنة التقديرية.	انتخاب الإدارة انتخاب رئيس الاتحاد وأمين الصندوق بالاقتراع السري أو التزكية الموثقة.	احتمال النصاب انعقاد الجمعية العمومية بحضور الأغلبية المطلقة (أو الاجتماع الثاني بمن حضر).	إخطار الدعوة إرسال الدعوة لجميع الشاغلين قبل 15 يوماً مع جدول الأعمال.

الخطوة الأولى: الدعوة للجمعية العمومية التأسيسية

يوجه الدعوة رسمياً المالك الأصلي للعقار، أو أي من الشاغلين أو الملاك.

تسلم الدعوة إما يدوياً بالتوقيع بالاستلام والعلم على صورة الإخطار، أو ترسل بخطاب موصى عليه بعلم الوصول، أو عبر رسالة مسجلة موثقة.

يجب أن يشمل الإخطار على: تاريخ وساعة ومكان الاجتماع، وجدول الأعمال المفصل (تأسيس الاتحاد، انتخاب مجلس

الإدارة، تحديد قيمة الاشتراك الشهري، واعتماد خطة الصيانة السنوية).

المهلة القانونية الإلزامية: يجب توجيه الدعوة قبل موعد الاجتماع بـ 15 يوماً على الأقل.

الخطوة الثانية: النصاب القانوني لصحة الانعقاد (Quorum)

الانعقاد الأول: يكتمل النصاب القانوني بحضور الأغلبية المطلقة (50% + 1) من إجمالي عدد أعضاء الجمعية العمومية (شاغلي الوحدات).

الانعقاد الثاني عند تعذر النصاب: يؤجل الاجتماع لمدة يحددها النظام الداخلي (لا تقل عن ساعة ولا تزيد على 15 يوماً)، ويكون الاجتماع الثاني صحيحاً بحضور أي عدد من الأعضاء لا يقل عن ثلاثة أعضاء أو 25% من إجمالي الشاغلين أيهما أكبر. قاعدة قانونية ذهبية: إن المقاطعين والمعترضين الذين يعتمدون الغياب عن الاجتماع لا يعطلون صدور القرارات؛ فحضورك يحميك ويمكنك من التصويت، أما غيابك فيسقط حقك في الاعتراض ويسري عليك قرار الأغلبية الحاضرة بقوة القانون!

الخطوة الثالثة: انتخاب مجلس الإدارة وتحديد الاختصاصات

تنتخب الجمعية العمومية بالاقتراع السري أو العلني من بين أعضائها مجلساً لإدارة العقار يتكون من:

رئيس الاتحاد: يمثل الاتحاد قانونياً أمام القضاء والجهات الإدارية، ويوجه الدعوات، ويوقع على الإنذارات والمخالصات الرسمية.
نائب الرئيس: يحل محل الرئيس في حال غيابه أو تعذر قيامه بمهامه ويساعده في الإشراف على الأعمال الفنية.
أمين الصندوق: يتولى مسك الدفاتر المحاسبية، تحصيل الاشتراكات بإيصالات رسمية، الإشراف على المصروفات بموجب فواتير، وحفظ الخزينة النقدية والحساب البنكي.

(في العقارات التي يقل عدد وحداتها عن عشر شقق، يجوز للجمعية العمومية الاكتفاء بانتخاب شخص واحد كـ «مأمور اتحاد» ومعه أمين للصندوق).

الخطوة الرابعة: التوجه للحق والقيود الرسمي

يتقدم رئيس الاتحاد المنتخب بملف التأسيس إلى إدارة اتحادات الشاغلين بالحلي أو جهاز المدينة المختص متضمناً:

أصل محضر اجتماع الجمعية العمومية موقعاً من جميع الحاضرين.
كشف رسمي بأسماء الشاغلين وأرقام بطاقاتهم القومية وأرقام وحداتهم وصفاتهم القانونية (مالك / مستأجر).
صورة من عقد ملكية الأرض أو ترخيص البناء.
نسخة من النظام النموذجي للاتحاد معتمداً وموقعاً.

تقوم الإدارة المختصة بقيد الاتحاد في السجل وتمنح رئيس الاتحاد «شهادة قيد رسمية معتمدة ومختومة بختم النسر» تفتح له كافة الأبواب الرسمية والبنكية!

الفصل الرابع: سلطة الاتحاد والقرارات الملزمة والأجزاء المشتركة

1. الأجزاء المشتركة: من يملك ماذا قانوناً؟

تنص المادة (65) من القانون المدني المصري والمادة (73) من قانون البناء 119 على تحديد الأجزاء المشتركة التي تُعد ملكية شائعة إجبارية لا تقبل القسمة ولا يجوز لأي شاغل أن ينفرد بحيازتها أو استغلالها مهما بلغت حصته في العقار:

الأجزاء المشتركة الشائعة وجوبا بقوة القانون (المادة 65 وما بعدها)

الأنظمة الميكانيكية والخدمية العامة

السطح بالكامل ومظلاته: حق انتفاع مشترك؛ لا يجوز خصخصة متر منه.
المصعد الكهربائي وغرفة ماكينته: شريان حياة لجميع الأدوار بالتساوي.
شبكة المياه والخزانات ومواسير الصرف: صيانة مركزية ملزمة للجميع.
الواجهات الخارجية للمبنى: مظهر عام حضاري يخضع لضوابط الاتحاد.

الأجزاء الإنشائية والمرافق الحيوية

الأرض المقام عليها العقار: ملكية شائعة إجبارية لا تقبل القسمة.
الأساسات والأعمدة والجدران الحاملة: يمنع المساس بها قطعياً.
المدخل الرئيسي والسلام والممرات: محرم إشغالها بأكواب أو أحذية.
غرف الخدمات والبدروم والمناور: مخصصة للمنفعة المشتركة لكافة الوحدات.

نقد الأثر القانوني: ملكية شائعة إجبارية لا يجوز التنازل عنها أو تملكها بوضع اليد مهما بلغت حصة المالك!

2. تفكيك الأساطير الشعبية الكبرى في العمارة:

الأسطورة الأولى: «السطح ملك لصاحب الدور الأخير!»

الحقيقة القانونية الصارمة: السطح (الروف) جزء مشترك أصيل ملك لجميع ملاك وشاغلي العمارة على الشيوع بنسبة حصة كل وحدة في الأرض.
لا يجوز قانوناً لساكن الدور الأخير بناء حجرة، أو إقامة برج حمام، أو وضع عشة دواجن، أو تركيب قفل خاص لمنع الجيران من الصعود للسطح.
يحق لاتحاد الشاغلين إزالة أي إشغالات أو تعديات على السطح فوراً عبر التنسيق مع شرطة المرافق والحي، وتحرير محضر غصب حيازة وإلزام المتعدي بمصاريف الإزالة والتعويض.
الاستثناء الوحيد: إذا نص عقد البيع الابتدائي والنهائي صراحة وبشكل مسجل في الشهر العقاري على شراء «حق انتفاع حصري بمساحة محددة من السطح»، ومع ذلك يظل حق المرور لصيانة المرافق العامة (خزانات المياه، ماكينة المصعد، الدش المركزي) واجباً وحقاً عاماً لا يجوز منعه تحت أي ظرف.

الأسطورة الثانية: «أنا ساكن أرضي.. هاليش دعوة بمصاريف الأسانسير!»

الحقيقة القانونية: المصعد الكهربائي في المفهوم الهندسي والقانوني ليس مجرد وسيلة نقل فردية، بل هو مرفق رأسمالي عام للعقار بأكمله يرفع من القيمة السوقية للمبنى ولكل وحدة فيه بما فيها الدور الأرضي.

تنص اللائحة التنفيذية للقانون 119 على أن مصروفات الصيانة الجسيمة والرأسمالية للمصعد (مثل تغيير محرك الجر، أو الحبال الفولاذية، أو لوحة الكنترول) تقع على عاتق جميع الملاك بلا استثناء بما فيهم ساكن الأرضي والمحلات التجارية. المرونة العرفية الوحيدة: يجوز للجمعية العمومية كعرف تنظيمي عادل أن تعفي شقق الدور الأرضي من فاتورة كهرباء المصعد الاستهلاكية الدورية وعقد الصيانة البسيط فقط، لكن هذا الإعفاء يصدر بقرار من الجمعية العمومية ولا ينشأ كحق فردي يتمتع الساكن بموجبه عن السداد من تلقاء نفسه!

الأسطورة الثالثة: «المستأجر هو المسؤول.. أنا كمالك ماليش دعوة!»

الحقيقة القانونية: يفرق المشرع المصري بدقة متناهية بين نوعين من الالتزامات:

1. المصروفات التشغيلية الاستهلاكية اليومية (نظافة، كهرباء سلم، حراسة، صيانة دورية بسيطة): يلتزم بها شاغل الوحدة الفعلي (المستأجر)؛ لأنه هو المنتفع المباشر من الخدمة.
 2. المصروفات التأسيسية والرأسمالية (تجديد الواجهات، عزل السطح، إحلال شبكة مياه عمومية، تجديد المصعد): يلتزم بها مالك الوحدة الأصلي؛ لأنها تدخل في صلب صيانة أصله العقاري.
- القاعدة الذهبية: في مواجهة اتحاد الشاغلين، يُعد المالك هو الضامن الأول والأخير أمام الصندوق؛ فإذا ماطل المستأجر، يرجع الاتحاد قانوناً على المالك، ويكون من حق الأخير الرجوع على مستأجره وخصم المبلغ من التأمين أو إنهاء العقد للإخلال بالتزامات الانتفاع.

الفصل الخامس: سلاح الردع القانوني

(كيف تحصل حقوق الصندوق بـ «أمر الأداء» دون تعطيل في المحاكم؟)

حين يتعنت ساكن في السداد ويرفض كافة الحلول الودية، يظن الكثير من مديري العمارات أن الحل الوحيد هو رفع دعوى قضائية تقليدية تستغرق في أروقة المحاكم أربع أو خمس سنوات وتنتهي بحفظ الأوراق!

هذا خطأ تشريعي فادح! لقد منح قانون البناء 119 لسنة 2008 بالاشتراك مع قانون المرافعات المدنية والتجارية رقم 13 لسنة 1968 لاتحاد الشاغلين سلاحاً قانونياً باتاً وناجراً يسمى: «أمر الأداء» (Payment Order).

المسار القضائي لاستصدار أمر الأداء والتنفيذ الجبري

4

صدور الحكم والحجز

صدور أمر أداء واجب النفاذ خلال أسبوع والحجز على المنقولات أو الحساب البنكي.

3

عريضة أمر الأداء

التقديم لقاضي الأمور الوقتية بشهادة القيد والإنذار وكشف الحساب.

2

إنذار محضر قضائي

تكليف رسمي بالوفاء على يد محضر محكمة جزئية مع مهلة 15 يوماً.

1

امتناع الساكن

التأخر عن سداد الاشتراكات لمدة شهرين متتاليين دون مبرر قانوني.

السلح الأول: الإنذار الرسمي على يد محضر قضائي

لا يُرفع أمر الأداء مباشرة، بل يجب قانوناً توجيه إنذار رسمي معلن على يد محضر محكمة إلى الساكن الممتنع. هذا الإنذار يضعه في موضع «المقصر المماطل رسمياً» وتبدأ به سريان الفوائد القانونية ومصروفات التقاضي:

إِنذَارٌ رَسْمِيٌّ بِالسَّدَادِ عَلَى يَدِ مُحْضَرٍ قَضَائِيٍّ

مَوْجَّهٌ مِنْ رَئِيسِ اتِّحَادِ شَاغِلِي الْعَقَارِ • وَفَقاً لِلْفَوَاضِ (76 و 77 و 78) مِنْ قَانُونِ الْبِنَاءِ 119/2008

إنه في يوم: الموافق: / / 2026م

بناءً على طلب السيد / المقيم بشقة رقم (..) بالعقار الكائن في:

بصفته: (رئيس اتحاد شاغلي العقار المقيّد بسجلات حي: تحت رقم: لسنة)

ومحله المختار: مقر العقار المذكور أو مكتب الأستاذ / المحامي بالنقض.

أنا محضر محكمة الجزئية قد انتقلت وأعلنت:

السيد / المقيم بشقة رقم (..) بذات العقار مخاطباً مع:

الموضوع وأسباب الإنذار

بموجب قرارات الجمعية العمومية العادية لاتحاد شاغلي العقار المعتمدة رسمياً، تقرر تحديد اشتراك شهري قدره (..... ج.م) لكل وحدة لتغطية نفقات الصيانة والحراسة والمرافق المشتركة.

وحيث إن المنذر إليه يشغل الوحدة رقم (..) بذات العقار، وامتنع دون أي مسوغ قانوني عن سداد الاشتراكات والمصروفات المستحقة عليه عن الفترة من شهر (.....) حتى شهر (.....)، بالإضافة إلى حصته المقررة في أعمال (صيانة وتجديد المصعد / عزل السطح) بموجب الفواتير والقرارات المعتمدة، حيث بلغ إجمالي المبالغ المستحقة المقيّدة بذمته حتى تاريخه مبلغاً وقدره: (..... ج.م) فقط وقدره جنياً مصرياً لا غير.

وحيث إنه قد تم التنبيه على المنذر إليه ودياً عبر الإخطارات الموثقة دون جدوى، مما يُعد إخلالاً صريحاً بأحكام القانون، وإضراراً جسيماً بكافة الشاغلين يهدد سلامة ومرافق العقار.

بناء عليه - الإنذار والتكليف بالوفاء

أنا المحضر سالف الذكر قد أنذرت المنذر إليه بضرورة سداد المبلغ الإجمالي المستحق وقدره (..... ج.م) لأمين صندوق الاتحاد بموجب إيصال رسمي معتمد، وذلك خلال أجل أقصاه (خمسة عشر يوماً) من تاريخ إعلانه قانوناً بهذا الإنذار.

وفي حالة عدم السداد خلال المهلة المحددة، سيتخذ الطالب بصفته الإجراءات القضائية والتنفيذية الفورية المقررة، وعلى رأسها استصدار «أمر أداء» وتوقيع الحجز التنفيذي على منقولات الوحدة أو الحجز على الأجرة تحت يد المستأجرين، مع تحمل المنذر إليه كافة المصاريف القضائية ومقابل أتعاب المحاماة والتعويضات المقررة.

ولأجل العلم،،،

توقيع وتسليم المحضر القضائي:

توقيع الطالب (رئيس الاتحاد):

السلح الثاني: استصدار «أمر الأداء» (Payment Order)

إذا انقضت مهلة الـ 15 يوماً المحددة في الإنذار دون وفاء الساكن بدينه:

يتقدم محامي الاتحاد بعريضة مباشرة إلى قاضي الأمور الوقفية بالمحكمة الجزئية ومعه:

* صورة معتمدة من شهادة قيد الاتحاد بختم النسر.

* صورة محضر الجمعية العمومية الذي حدد قيمة الاشتراك والمصروفات.

* أصل إنذار السداد الرسمي على يد محضر مستوفياً شروط إعلانه.

* كشف حساب مالي تفصيلي صادر من أمين الصندوق بمفردات المديونية.

يُصدر القاضي خلال مدة وجيزة تتراوح بين 3 إلى 7 أيام فقط (بدون عقد جلسات مرافعة وبدون إطالة أمد التقاضي) «أمر أداء ملزماً وواجب النفاذ» بإلزام الساكن بدفع كامل المبلغ مضافاً إليه الفوائد والمصاريف! يُعلن أمر الأداء للمنفذ ضده، ويتحول إلى سند تنفيذي قضائي يعطي الحق لقوة التنفيذ بالحجز على أثاث الشقة، أو سيارة الساكن بالجراج، أو أمواله في حسابه البنكي حتى سداد كامل الدين!

السلاح الثالث: حظر البيع والتسجيل بالشهر العقاري (فخ المخالطة)

وفقاً للتعديلات التشريعية وتعليمات مصلحة الشهر العقاري والتوثيق، يُحظر تماماً تسجيل أو توثيق أو إشهار أي عقد بيع أو رهن أو توكل بنقل ملكية أي وحدة سكنية إلا بعد تقديم «شهادة براءة ذمة مالية ومخالصة رسمية معتمدة» صادرة من اتحاد شاغلي العقار ثبت سداد كامل المستحقات!

إن الساكن الذي يرفض سداد بضع مئات من الجنيهات متأخرات، سيجد نفسه يوماً ما عاجزاً عن بيع شقته بملايين الجنيهات؛ لأن المشتري ومكتب الشهر العقاري يشترطان ورقة واحدة بتوقيع وخاتم رئيس اتحاد الشاغلين تفيد براءة ذمة الشقة بالكامل!

روشتة وخلاصة الحكمة الميدانية



كبسولة عم أمين الذهبية

(نصيحة ذهبية من قلب الميدان)

يجلس عم أمين في بهو العمارة، يمسك بسبخته الخشبية ويقول لك بهدوء وثقة العارفين:

*«اسمع يا بني وفهمها كويس..»

القانون ده مش عصاية نمشي نضرب بيها الجيران على دماغهم عمال على بطل..

القانون زي «حزام الأمان في العربية»، محدش بيتمنى يعمل حادثة، بس لازم تكون رابطته علشان لو حد فرمل في وشك فجأة متطيرش برة الإزاز!

لما تشهر الاتحاد رسمي، مش معناها إنك داخل في حرب مع السكان، بالعكس..

لما الناس تعرف إن في قانون يحميك، وإن في أمر أداء بيتطلع في أسبوعين، وإن الحي معتمد أوراقك.. صدقني 95% من الممتنعين هيدفعوا بالذوق والابتسامة ومن غير ما تضطر تروح المحكمة أصلاً!

القوة الحقيقية للإدارة مش إنك ترفع قضايا.. القوة إنك تكون «قادر ترفع قضية تكسبها بكرة الصبح»، والناس عارفة ده كويس، فساعتها يحترموك والكل يمشي على الصراط المستقيم!.*

ختم واعتماد: عم أمين • خير إدارة مجتمعية

الباب الثالث: هندسة الفلوس

(المحاسبة المالية، الاشتراكات، وإدارة السيولة في صندوق العمارة)

مدخل مالي واقعي:

«في إدارة العقار، يمكنك أن تسامح في تأخر تنظيف السلم يوماً، أو تتغاضى عن مصباح احترق لساعات معدودة..»

لكن هناك خط أحمر قاطع لا يقبل التهاون ولا انخراطاً بنصف مليم: «الماليات».

فالمال هو العصب الحيوي الذي يشغل المصاعد، ويدير محركات المياه، وينير المداخل. وهو في الوقت ذاته «الصاعق» الذي إذا اختل ميزانه أو شابه الغموض، جَرَّ العمارة إلى شظايا من الشكوك والانتهاكات المتبادلة!

إن الفارق بين عمارة راقية هادئة وعمارة متناحرة بأسة لا يكمن في ثراء السكان، بل في «هَنْدَسَةِ الْفُلُوسِ» والشفافية المحاسبية المطلقة!.

الفصل السادس: معادلة الاشتراك العادل

1. خطيئة «التخمين العشوائي»

في 90% من العمارات المصرية، يُحدد اشتراك الصندوق بطريقة فكاكية غير مدروسة:

يجلس اثنان من السكان في المدخل، ويقول أحدهما: «إيه رأيك نخلي الاشتراك 150 جنيه؟» فيرد الآخر: «لا خليها 200 علشان الأيام دي صعبة ومصاريفها زادت!».

هذا التخمين العشوائي هو بداية الكارثة المحققة؛ فبعد شهرين فقط، يفاجأ الصندوق بعجز مالي، وتتوقف الصيانة الدورية، ويتحول أمين الصندوق إلى مستجدٍ يطرق الأبواب طالباً «تكلمة مصاريف طارئة»!

2. كيف تحسب الاشتراك الحقيقي علمياً؟ (موازنة الـ 12 شهراً)

الاشتراك الشهري العادل لا يُخْمَن بالمصادفة، بل يُحَسَب بمعادلة محاسبية دقيقة تتكون من ثلاثة عناصر رئيسية:

معادلة حساب الاشتراك الشهري الإجمالي للعمارة

$$\text{إجمالي الاشتراك الشهري المطلوب} = \text{المصروفات التشغيلية الثابتة} + \text{الصيانة الدورية الوقائية الموزعة}$$

احتياطي الطوارئ والإحلال (15% - 20%)

التوزيع النسبي لموازنة العمارة السليمة (النموذج المحاسبي القياسي)

توزيع الموارد المالية لضمان التشغيل اليومي المستقر وتفاذي الصدمات المفاجئة

- 45% ■ المصروفات التشغيلية الثابتة: أجر الحراسة، كهرباء السلم والمصعد، النظافة.
- 25% ■ الصيانة الوقائية الدورية: كشف المصعد الشهري، صيانة المواتير، غسيل الخزانات.
- 20% ■ احتياطي الطوارئ والإحلال: ودیعة تراكمية لقطع الغيار الكبرى وعمرة المرافق.
- 10% ■ نثریات وإداریات طارئة: أدوات نظافة، مصابيح، رسوم بريدية ومطبوعات.

جدول إعداد الموازنة التقديرية السنوية النموذجية:

موازنة 100%

بند المصروف المقدر	التكلفة الشهرية (ج.م)	التكلفة السنوية (ج.م)	البيان والملاحظات وحسابات التخصم
راتب حارس العقار (البواب)	4,000	48,000	راتب شهري شامل بدلات النظافة والخدمة العامة
عقد صيانة المصعد الدوري	700	8,400	عقد معتمد شهري لشركة صيانة متخصصة
فاتورة كهرباء الخدمات العامة	1,200	14,400	عداد السلم والمصعد وموتور المياه التقديري
منظفات ومستلزمات دورية	300	3,600	أكياس قمامة ومطهرات ومستلزمات نظافة
غسيل وتطهير خزانات المياه	250 (متوسط)	3,000	إجراء الغسيل والتعقيم ثلاث مرات سنوياً
صيانة السباكة ومحابس المياه	300 (متوسط)	3,600	أطقم إصلاح ومحابس وسكس بالفاتورة
مصابيح وإضاءة وقواطع كهربائية	200 (متوسط)	2,400	استبدال الإضاءة التالفة بليدات موفرة للطاقة
احتياطي طوارئ الصيانة الكبرى	1,500	18,000	ودیعة تراكمية لحبال المصعد، عمرة الموتور، وعزل السطح
الإجمالي المطلوب شهرياً للعمارة	8,450 ج.م	101,400 ج.م	المبلغ المستهدف توفيره شهرياً بالكامل

توزيع الاشتراك على الشقق السكنية بالتساوي (مثال: عمارة تضم 20 شقة)

$$8,450 \text{ ج.م (المطلوب شهرياً)} \div 20 \text{ شقة سكنية} = 422.5 \text{ ج.م} \approx 425 \text{ ج.م شهرياً لكل شقة}$$

3. معضلات التوزيع العادل (كيف نتعامل مع الحالات الخاصة؟)

معضلة (1): شقق الدور الأرضي

المشكلة الشائعة: «أنا لا أستخدم المصعد الكهربائي نهائياً، فلماذا أدفع نفس اشتراك الأدوار العليا؟».

الحل الدستوري العادل:

يُقسم الاشتراك محاسبياً إلى شقين مستقلين:

1. الشق الإداري العام والرأسمالي (يمثل 70% إلى 75% من الاشتراك): يشمل راتب حارس العقار، نظافة المدخل الخارجي، صيانة موتور المياه وشبكة الصرف العمومية، عزل السطح وحماية الهيكل الإنشائي للعقار، واحتياطي الطوارئ. يلتزم به ساكن الدور الأرضي بنسبة 100% دون أي خصم.

2. الشق التشغيلي المباشر للمصعد (يمثل 25% إلى 30% من الاشتراك): يشمل استهلاك كهرباء المصعد وعقد الصيانة البسيط الدوري. يُعفى ساكن الأرضي من هذا الشق فقط.

مثال تطبيقي: * إذا كان الاشتراك العام 400 ج.م، يسدد ساكن الدور الأرضي 300 ج.م فقط.

معضلة (2): الشقق المغلقة (غير المسكونة)

المشكلة الشائعة: «شقتي مغلقة ومسافر بالخارج، لا أستهلك مياهاً ولا إنارة!».

الحل الدستوري العادل:

* الشقة المغلقة لا تستهلك ماءً أو كهرباء، هذا صحيح واقعياً، لكنها مستفيدة بنسبة 100% من حراسة العقار، وأمان المبنى، ونظافة الواجهة والمدخل، وصيانة الهيكل الإنشائي والسطح الذي يحمي الشقة من التلف والرطوبة وتآكل الخرسانة.

* طبقاً للأئحة التنفيذية للقانون 119: تلتزم الشقة المغلقة بإسداد نسبة لا تقل عن 70% إلى 75% من الاشتراك التشغيلي العام.

* وتلتزم بنسبة 100% كاملة في جميع مشاريع الصيانة الرأسمالية والتطويرية التي تحافظ على قيمة العقار الاستثمارية.

معضلة (3): المحلات التجارية والعيادات والمقرات الإدارية

المشكلة الشائعة: حركة الزبائن والمراجعين والمرضى كثيفة ومستمرة، وتستهلك المصعد، وتحدث إشغالاً واتساخاً مضاعفاً للمدخل والسلام.

الحل الدستوري العادل:

* العيادات والمكاتب الإدارية (محاماة، محاسبة، شركات): تسدد من 1.5 إلى 2 ضعف (150% - 200%) من اشتراك الشقة السكنية العادية.

* المحلات التجارية بالدور الأرضي: تُعفى من مصاريف المصعد الداخلي، لكن تسدد من 1.5 إلى 2.5 ضعف في بند نظافة المدخل والحراسة وإشغال الرصيف الخارجي.

الفصل السابع: أوعية السيولة وحفظ الأمانات والتحول الرقمي

كيف تدير 3 خزائن دون أن تختلط أموال الجيران بمالك الخاص؟

واحدة من أكبر المصائد النفسية والإدارية التي تدمر نزاهة أمين الصندوق هي: «اختلاط الفلوس في الجيب الواحد!».

يأخذ من هذا الساكن 300 جنيه نقداً ويضعها في حافظة نقوده الشخصية، ثم يشتري طلبات لبيته، ثم يدفع للسباك 150 جنيهاً من جيبه، وفي نهاية الشهر يجد نفسه عاجزاً عن معرفة ما له وما عليه، فتتحول النية الطيبة إلى شبهة مؤلمة تلاحقه!

أوعية صندوق العمارة الثلاثة (قاعدة الأمان المالي)

1. الخزينة النقدية (الكاش)	2. الحساب البنكي الرسمي	3. المحفظة الإلكترونية
الحد الأقصى: 2,000 إلى 3,000 ج.م فقط باليد. الغرض: مصروفات يومية طارئة ومستلزمات فورية للبواب. القاعدة: يُصرف مقابل سند صرف ورقي موقع فوراً.	الصفة: حساب باسم الاتحاد في بنك معتمد بتوقيعين. الغرض: استقبال تحويلات إنستاباي، والاشتراكات، وسداد الشركات. القاعدة: كشف حساب بنكي إلكتروني متاح للجمعية العمومية.	الصفة: خط تليفون مخصص ومسجل باسم الاتحاد. الغرض: تيسير السداد الفوري للسكان عبر الهاتف المحمول. القاعدة: تصفية الرصيد وتحويله للحساب البنكي كل أسبوع.

قواعد إدارة الأوعية المالية الثلاثة:

الوعاء الأول: الخزينة النقدية (الكاش باليد 🇪🇬)

سقف النقدية السائلة: لا تحتفظ في يدك بأكثر من 2,000 إلى 3,000 ج.م كاش للمصروفات النثرية اليومية الطارئة (تصليح محبس طارئ، مصباح سلم، سلفة ضرورية لحارس العقار).
صندوق النثرية المخصص (Petty Cash Box): ضع هذه النقدية في صندوق معدني صغير بمفتاح داخل شقتك، منفصلاً تماماً عن أموالك الشخصية.
ترحيل الفائض المالي: أي مبلغ تحصيل يتجاوز سقف النثرية يجب إيداعه فوراً في الحساب البنكي أو تركه في محفظة الصندوق الإلكترونية.

الوعاء الثاني: الحساب البنكي وإنستاباي (InstaPay 🏠)

ميزة التوثيق الرقمي اللحظي: أكثر من 80% من السكان اليوم يفضلون السداد اللحظي عبر إنستاباي، وهو تطور إداري ممتاز يوثق العملية بالثانية والتاريخ ورقم العملية واسم المحول والبنك الراسل.

فصل الحساب البنكي: إذا تعذر فتح حساب رسمي باسم الاتحاد، خصص حساباً بنكياً فرعياً أو كارت «ميزة» مسبق الدفع واجعله حصرياً لحركات العمارة، ولا تدع أموال العقار تختلط بحسابك الشخصي.

الإيصال الفوري: فور استلام إشعار التحويل البنكي، يُصدر أمين الصندوق إيصال سداد رقمي موثقاً فيه وسيلة الدفع (تحويل إنستاباي) لمشاركته عبر الواتساب.

الوعاء الثالث: المحفظة الإلكترونية (فودافون كاش ومحافظ المحمول)

وعاء ممتاز لتحصيل اشتراكات السكان الذين لا يتعاملون مع الحسابات البنكية، ولسداد فواتير الكهرباء والمياه لشركات المرافق بضغطة زر وتجنب طوابير الانتظار.

خصص خط هاتف محمول مخصصاً باسم الصندوق أو معلناً بوضوح لكافة السكان.

قاعدة التحويل المالي الداخلي (Internal Transfer)

كثير من المشرفين يقعون في خطأ محاسبي يربك حساباتهم: حين يسحب 1000 جنيه من البنك ليضعها في خزانة الكاش، يسجلها كـ «مصرف»، فتبدو ميزانيته كأن هناك عجزاً وهمياً!

القاعدة المحاسبية: التحويل بين الخزائن هو «نقل سيولة داخلي» لا يغير إجمالي رصيد الصندوق، ولا يعد إيراداً ولا مصروفاً. سجل دائماً في مفكرتك: «تحويل مبلغ 1,000 ج.م من خزانة البنك إلى خزانة الكاش بتاريخ كذا لإتاحة سيولة لسداد راتب الحارس».

الفصل الثامن: الرقابة والشفافية التامة

دفتر الأستاذ الجاري وفن العرض على الجمعية العمومية

المبدأ الإداري الأقدس الذي يجب نقشه على جدران الصندوق: «مَا لَا يُكْتَبُ.. لَمْ يَحْدُثْ! وَمَا لَا يُوثَقُ.. هُوَ مَحَلُّ شَكٍّ حَتَّى تُثَبَّتْ بَرَاءَتُهُ!».

الدورة المحاسبية الكاملة لصندوق العمارة:

دورة المستند المالي من التحصيل حتى الاعتماد الشهري

4

التقرير الشهري

إعلان كشف الشفافية على جروب الواتساب ولوحة إعلانات المدخل.

3

القيد بالدفتر

تسجيل المبلغ فوراً في دفتر الأستاذ الجاري (وارد / منصرف / رصيد).

2

سند القبض

تحرير إيصال أو إشعار فوري وثبت رقم الشقة واسم الساكن.

1

سداد الساكن

تحويل لحظي عبر إنستاباي أو سداد نقدي لأمين الصندوق.

نموذج دفتر الأستاذ الجاري المعتمد (Running Balance Ledger):

م	التاريخ	البيان والتفاصيل الدقيقة	الخزينة	وارد (ج.م)	منصرف (ج.م)	الرصيد الجاري (ج.م)	رقم المرفق / الفاتورة
1	01/10	رصيد افتتاحي مرحل من الشهر السابق	كاش / بنك	-	-	5,400	محضر جرد سابق
2	02/10	تحصيل اشتراك شقة 5 (أحمد حسن)	إنستاباي	425	-	5,825	إيصال رقم 101
3	03/10	تحصيل اشتراك شقة 8 (نهي محمود)	كاش	425	-	6,250	إيصال رقم 102
4	04/10	شراء 4 مصابيح ليد للسلم ومفتاح تشغيل	كاش	-	180	6,070	فاتورة كهربائي معتمدة
5	05/10	سداد الصيانة الشهرية لشركة المصاعد	بنك	-	700	5,370	إيصال صيانة رقم 44
6	06/10	سداد راتب حارس العقار عن شهر أكتوبر	كاش	-	4,000	1,370	سند صرف وتوقيع الحارس

أسرار فن إلقاء التقرير المالي في الجمعية العمومية:

حين تقف أمام الجيران لعرض التقرير السنوي، اتبع هذه القواعد النفسية الثلاث لتفهم أي تشكيك:

ابدأ بالرقم الختامي فوراً وبصوت واثق: «يا جيراننا الكرام.. بدأنا السنة برصيد 4,000 جنيه، وحصلنا خلال العام 96,000 جنيه، وصرفنا 82,000 جنيه، واليوم خزيتنا تمتلك فائضاً صافياً قدره 18,000 جنيه محفوظاً في البنك للطوارئ». الأرقام الإيجابية المباشرة في أول 60 ثانية تسكت الألسنة المشككة وتزرع الطمأنينة الكاملة! وزع التقرير مطبوعاً بالألوان على الجميع: لا تتحدث في الهواء؛ اجعل في يد كل ساكن ورقة مطبوعة بنظام ومنسقة بجداول واضحة تظهر إجمالي المقبوضات والمصروفات.

ضع حافظة الفواتير الأصلية مفتوحة على الطاولة: قل بابتسامة هادئة: «هذه فواتير ومستندات العام بأكمله مرقمة ومفهرسة، وهي متاحة لفحص أي جار في أي وقت». بمجرد أن يروا الملف مفتوحاً أمامهم بكل شفافية، لن يفتحه أحد؛ لأن الثقة تكتسب بالمبادرة والمكاشفة!



كبسولة عم أمين الذهبية

(نصيحة ذهبية من قلب الميدان)

يعدل عم أمين كرسيه الخيزران، ويرتشف رشفة شاي بالنعناع، ثم يقول لك مبتسماً:

*«يا بني.. القرش في العمارة حساس أوي، زي العصفورة، لو ممسكتوش كويس يطير ويعملك دوشة!

أوعى في يوم من الأيام تقول: «دول 20 جنيه مش مستاهلة أكتبهم في الكشكول»، أو «دي 50 جنيه البواب خدها مني وهبقي أفكرها بعدين»!

الشیطان شاطر.. والـ 50 على الـ 20 بيعملوا 200 في آخر الشهر.. وتيجي تدور تلاقي الخزنة ناقصة فتبدأ تهرش في شعرك وتشك في نفسك!

اكتب الصادرة والواردة.. والساكن اللي يديك فلوس في إيدك، طلعه إيصال في نفس الثانية حتى لو كان أخوك أو صاحبك الروح بالروح!

الإيصال مش سوء ظن.. الإيصال «حماية لمقامك ومقامه»..

اللي يمشي بالورقة والقلم، ينام بالليل ومفیش مخلوق في العمارة يقدر يرفع عينه فيه!.*

ختم واعتماد: عم أمين • خير إدارة مجتمعية

الباب الرابع: تشريح مرافق المبنى والصيانة

(أسرار عظام العمارة: المصعد الكهربائي، الموتور، الشبكات، والأمان)

مدخل تقني واقعي:

«العمارة السكنية في حقيقتها كائن حي متكامل الأعضاء:

خرسانتها وأعمدتها هي «الهيكل العظمي»، شبكات المياه ومواسير الصرف هي «الأوردة والشرين»، شبكة الكهرباء واللوحات هي «الأعصاب الحيوية»، والمصعد الكهربائي هو «القلب النابض» الذي يصعد بالحياة إلى سائر الأدوار!

إذا أهملت عضواً واحداً من هذه الأعضاء، تداعى له سائر الجسد بالانهيار والمصروفات الطارئة الكارثية.

الفارق بين المدير المحترف والمدير العشوائي، هو أن العشوائي ينتظر وقوع الكارثة لينفق عشرات الآلاف في الإصلاح وهو يصرخ، بينما المحترف يطبق «الصيانة الوقائية الدورية» التي تحمي المبنى بملايم معدودة قبل أن ينكسر المرفق!».

الفصل التاسع: روح العمارة.. المصعد الكهربائي

1. تشريح المصعد: ما الذي يجب أن يعرفه مدير العقار؟

تشريح المصعد الكهربائي: مثلث الأمان والأجزاء الحيوية

غرفة الماكينات (السطح)



1 حبال الجر الفولاذية (الوابرات)

تغير فوراً عند ظهور أي شعر معدني أو صدأ لتجنب الحوادث

2 منظم السرعة والباراشوت الميكانيكي

يقفل الكابينة ذاتياً في سلك الحديد إذا زادت السرعة

3 شواخيش وخوالين أقفال الأبواب

تمنع فتح الباب إذا لم تكن الكابينة متوقفة أمام الدور تماماً

4 جهاز النزول الأوتوماتيكي (UPS/ARD)

يحرك المصعد لأقرب دور ويفتح الباب تلقائياً عند انقطاع النور

مخطط هندسي: تشريح المصعد الكهربائي ومثلث الأمان الثلاثي

ليس مطلوباً منك بطبيعة الحال أن تصبح مهندس مصاعد خبيراً، ولكن جهلك التام بالمكونات الحيوية للمصعد يجعلك فريسة سهلة لبعض الفنيين عديمي الضمير الذين يستغلون قلق السكان لتغيير قطع غيار سليمة أو تحصيل فواتير وهمية متكررة!

التشريح الميكانيكي للمصعد ومنظومة الأمان الثلاثية

الطوارئ

مكابح الباراشوت السفلية

(Safety Gear)

فكان فولاذيان يعضان في دلائل الحركة (السكك) ويوقفان الكابينة ميكانيكياً فوراً.

الأمان

منظم السرعة الميكانيكي

(Governor)

جهاز استشعار يفصل الكهرباء ويعشق الفرامل فور تجاوز السرعة المسموحة.

الحبال

طارة وحبال الجر الفولاذية

حبال صلب متعددة معتمدة تتحمل أضعاف حمولة الكابينة المقررة.

المحرك

ماكينة الجر الرئيسية (Motor)

قلب المصعد المسؤول عن الرفع وانخفاض بواسطة الفرامل الكهرومغناطيسية.

2. مثلث أمان المصعد: مكونات حيوية لا تقبل التهاون

المكون الميكانيكي / الكهربائي	وظائفه الحيوية لحفظ الأرواح	مؤشر التلف وعلامة الخطر	الإجراء الفوري الواجب اتخاذه
حبال الجر الفولاذية (الوايررات)	حمل كابينة الركاب وثقل الموازنة في الفراغ	ظهور «تنسيل» أو شعر معدني مقطوع، أو صدأ بني واضح	إيقاف المصعد فوراً واستبدال طقم الحبال بالكامل
خوالين الأبواب (الشواكيش)	منع فتح الباب الخارجي إذا لم تكن الكابينة متوقفة تماماً	إمكانية فتح باب أي دور باليد والكابينة غير موجودة	خطر سقوط مميت! يعطل المصعد فوراً حتى تغيير الكالون
منظم السرعة والباراشوت	قفل الكابينة ميكانيكياً في سكك الحديد إذا زادت السرعة	ارتداء حبل المنظم أو تراكم الشحوم والأتربة على التروس	إجراء اختبار سنوي لعمل الباراشوت مع الشركة المعتمدة
جهاز الطوارئ / UPS (ARD)	تحريك المصعد لأقرب دور وفتح الباب تلقائياً عند انقطاع النور	تلف البطاريات وعدم استجابة الجهاز عند انقطاع التيار	استبدال طقم البطاريات الجافة كل سنتين بانتظام

3. فخاخ عقود صيانة المصاعد (الشركات المعتمدة مقابل الفني العشوائي)

إن أكبر خطأ تقع فيه بعض العمارات هو الاستعانة بـ «فني حر رخيص» لا يمتلك سجلاً ولا مقراً ولا يحمل أي شهادة كفاءة، يمر مرة كل شهر لسكب بضع قطرات زيت على السكك الحديدية ثم يغادر!

شروط عقد الصيانة المحترف المعتمد:

1. الزيارات الدورية الإلزامية: زيارتان شهرياً بفواصل زمنية منتظمة لفحص الفرامل وتشحيم الأجزاء وضبط حساسية الأبواب.
2. طوارئ على مدار 24 ساعة (24/7): الالتزام بالحضور خلال أقل من 60 دقيقة في حالات احتجاز الركاب داخل الكابينة.
3. دفتر زيارات المصعد: سجل رسمي معلق داخل غرفة الماكينات يوقع فيه الفني باليوم والساعة وبيان الأعمال وقطع الغيار الموصى بها.
4. المسؤولية المدنية والجنائية: تتحمل الشركة المسؤولية القانونية والفنية الكاملة عن أي عطل أو حادث ينجم عن إهمال في الصيانة الوقائية.

الفصل العاشر: شريان الحياة.. شبكة المياه، الموتور، والخزانات

1. صراع المواتير: جهاز الفلوماك الذكي مقابل البالونة والأوتوماتيك القديم

مقارنة فنية: جهاز الفلوماك الإلكتروني أم نظام البالونة والمفتاح الميكانيكي؟

نظام البالونة والمفتاح (Pressure Tank)

آلية العمل: خزان ضغط هواء مع مفتاح ميكانيكي (أوتوماتيك).
الميزة الكبرى: قوة تحمل هائلة للأدوار المرتفعة، وتحمل ضغط المياه العالي.
أفضل استخدام: العمارات الكبيرة (أكثر من 5 أدوار) وشبكات التغذية المركزية.
نقطة الضعف: تحتاج متابعة دورية لضبط ضغط الهواء الداخلي كل 3 شهور.

نظام الفلوماك (Electronic Control)

آلية العمل: حساس تدفق وضغط إلكتروني مدمج.
الميزة الكبرى: يفصل الموتور فوراً عند انقطاع مياه البلدية لحمايته من الاحتراق.
أفضل استخدام: المباني حتى الدور الخامس، والوحدات الفردية، والشبكات السليمة.
نقطة الضعف: كثرة الأعطال في حالة تذبذب الكهرباء وتكرار تسريب الحابس.

التوصية الهندسية والدستورية:

* للعمارات حتى 6 أو 7 أدوار: جهاز الفلوماك الإيطالي الأصلي هو الخيار الأفضل والأبقى، فهو يحمي الموتور من التشغيل الجاف في حال انقطاع مياه الشارع العمومية فيمنع احتراقه بنسبة 100%.

* للأبراج السكنية العالية (أكثر من 8 أدوار): الجمع بين موتور رفع عمومي + خزان علوي معزول بالسطح + مضخة رفع مساعدة مزودة بفلوماك هو التكوين الهندسي المعتمد لتوفير الضغط لكافة الأدوار دون إجهاد لشبكة السباكة.

2. خزانات المياه العمومية بالسطح: صمام الأمان الصحي

الخزان الموجود على سطح عمارتك إما أن يكون مصدراً للماء النقي العذب، أو مستنقعاً للبكتيريا والطحالب التي تشرب منها أسر السكان يومياً دون علمهم!

بروتوكول غسيل وتعقيم الخزانات الدوري (كل 4 إلى 6 شهور):

1. غلق محبس التغذية الرئيسي وتفريغ مياه الخزان من ماسورة التصريف السفلية.

2. نزول الفني المتخصص وفرك الجدران والأرضية بفرش خشنة ومحلول مطهر آمن مصرح به من وزارة الصحة.

3. شطف الخزان جيداً مرتين بالماء النظيف وتصريفه بالكامل خارج العقار.

4. فحص العوامة الميكانيكية (Float Valve) والتأكد من إغلاقها المحكم فور امتلاء الخزان لمنع طفح المياه وتدمير بلاط السطح.

5. التأكد من إحكام غطاء الخزان لمنع تسلل الغبار والطيور والحشرات.

3. اللغز المشتعل في العمارة المصرية: «الرشح ده جاي من فين؟!»

لا توجد مشكلة تفجر الخلافات والعداوات بين الجيران أسرع من ظهور بقعة صفراء أو تقشر دهان في سقف حمام أو مطبخ الدور السفلي!

يبدأ الصراخ: «يا أستاذ حمامك بيخرب على صالوني ومطبخي!»، فيرد الجار العلوي في عناد: «حكايك إيه يا راجل أنت؟ أنا حمامي ناشف زي الصحراء والرشح ده تلاقيه من مزاريب المطر!».

دليل الفحص الهندسي المحاييد لحسم نزاع التسريب:

شجرة كشف وتسريب المياه: كيف تحدد المسؤولية في 10 دقائق؟

● ظهور نشع أو تساقط مياه في سقف الشقة السفلية

● الحالة الثانية: التساقط يظهر فقط مع الاستحمام أو الغسيل

التشخيص الفني: تلف في عزل أرضية الحمام، سيفون البانيو، أو تسريب في البنية ومصرف الأرضية.
الإجراء الفوري: فحص روبة فواصل السيراميك، وصرف البانيو، وتجديد عزل الأرضية بالسيكاكوب.

● الحالة الأولى: التساقط مستمر 24 ساعة دون توقف

التشخيص الفني: كسر أو ثقب في ماسورة تغذية مياه شرب عمومية تحت ضغط (خط ساخن أو بارد).
الإجراء الفوري: غلق المحبس العمومي للشقة العلوية فوراً لاختبار توقف التسريب.

القاعدة القانونية لحسم المسؤولية وتكاليف الإصلاح:

1. إذا كان الكسر في الخط المشترك الصاعد أو النازل العمومي للعمارة: يتحمل صندوق العقار تكاليف الإصلاح وتكسير وإعادة تركيب سيراميك الشقة المتضررة بالكامل.

2. إذا كان التسريب ناتجاً عن أرضية أو صرف أو مواسير داخلية خاصة بشقة الجار العلوي: يلتزم الجار العلوي قانوناً بإصلاح العطل في شقته وتحمل تكاليف ترميم ودهان سقف جاره السفلي وإعادته لحالته الأولى وفق قواعد المسؤولية عن مزار الجوار في القانون المدني!

الفصل الحادي عشر: أعصاب العمارة، المظهر العام، والأمان

1. فاتورة كهرباء السلم الذكية (كيف تخفض الاستهلاك بنسبة 70%)؟

استبدال المصابيح التقليدية بمصابيح LED موفرة: المصباح الليد فئة 9 واط يمنح إضاءة أقوى من مصباح قديم فئة 60 واط، ويوفر أكثر من 80% من سحب الكهرباء.

تركيب حساسات الحركة الميكروويف (Motion Sensors): بدلاً من أن تظل مصابيح السلم مضاءة ليل نهار في الأدوار الفارغة، يُركب حساس حركة في بسطة كل دور؛ تضاء المصابيح بمجرد خروج الساكن من المصعد أو صعوده السلم، وتنطفئ ذاتياً بعد 45 ثانية!

حماية لوحة كهرباء المصعد بجهاز الحماية من تذبذب الجهد (Surge Protector): هذا الجهاز الصغير الذي لا يتجاوز ثمنه بضعة مئات من الجنيهات يحمي «إنفرت المصعد» وكروت التحكم الرقمية الحساسة التي يتجاوز ثمنها عشرات الآلاف في حال انقطاع التيار وعودته بجهد مرتفع مفاجئ!

2. منظومة كاميرات المراقبة والبوابات الإلكترونية

الضوابط القانونية لكاميرات المراقبة:

* تُركب الكاميرات حصرياً لتأمين المساحات المشتركة العامة (المدخل الخارجي، ردهة المصعد بالدور الأرضي، ممر الجراج، ومحيط المبنى الخارجي).

* يُحظر تماماً وجنائياً توجيه أي كاميرا نحو أبواب الشقق السكنية الداخلية أو النوافذ الخاصة بالسكان؛ لأن ذلك يُعد جريمة انتهاك حرمة الحياة الخاصة يعاقب عليها القانون.

يوضع إشعار تحذيري أنيق في المدخل: «المبنى مراقب بالكاميرات على مدار 24 ساعة لسلامتكم».*

البوابات الذكية (Access Control):

استخدام كروت الأمان الذكية (RFID Tags) لباب المدخل الخارجي يمنع دخول الغرباء والمتطفلين، ويضمن بقاء باب العقار مغلقاً دائماً دون حاجة لصراخ السكان اليومي: «اقفلوا الباب وراكم!».*



كبسولة عم أمين الذهبية

(نصيحة ذهبية من قلب الميدان)

يقف عم أمين عند مدخل العمارة، يمسك بقطعة قماش ناعمة ويمسح مرآة المصعد بعناية، ثم يلتفت إليك مبتسماً ابتسامته الدافئة:

*«يا بني.. العمارة زي النبي آدم، شكلها من برة هو اللي يقول الناس اللي جواها عايشين إزاي!

لو دخلت عمارة لقيت مدخلها ممسوح، ومرآة الأسانسير بتلمع، والموتور صوتته هادي زي النسمة.. هتحس براحة نفسية وهيبتك هتعلّى قدام أي ضيف يزورك..

متستخسرش في صيانة الأسانسير والموتور جنيه واحد؛ لأن الجنيه اللي بتوفره النهاردة في الصيانة الوقائية، هتدفع بداله خمسين جنيه بكرة وإنت بتصرخ والمصعد واقع بيك في نص الدور!

الفني اللي يجيبلك قطار من الحجج ويقولك «مش مهم الحبل ده شغال شوية كنان»، قوله «شكراً يا أستاذنا.. سلامتك وسلامة ولادنا متدخلش في الحسابات والمقامرة»..

خلي الصيانة عندك ميزان ذهب.. عظام عمارتك تعيش خمسين سنة وهي شابة ومنورة!».*

ختم واعتماد: عم أمين • خير إدارة مجتمعية

الباب الخامس: سيكولوجيات الجيران وإدارة البشر

(حرافيش العمارة، فن التفاوض، ودستور مجموعات الواتساب)

مدخل إنساني واقعي:

«يمكنك أن تشتري أحدث البرمجيات المحاسبية، وتعاقد مع كبرى شركات المصاعد في العالم..

لكنك إذا عجزت عن «إدارة قلوب وعقول البشر» داخل العمارة، فستنهز منظومتك بالكامل في أول أسبوع!

فالعمارة السكنية ليست مجرد أسقف وجدران خرسانية، بل هي «مختبر نفسي واجتماعي مفتوح» يضم أمزجة متباينة، وخلفيات ثقافية متنوعة، وضغوطات حياة يومية طاحنة يفرغها البعض للأسف في أول شخص يصادفه على السلم!

المدير الناجح ليس من يشهر سيف القانون عمال على بطل، بل هو الذي يمتلك «ذكاءً عاطفياً ودبلوماسية اجتماعية راقية» تحول الجيران من فرق متناحرة إلى أسرة واحدة متفاهمة متعاونة!.

كتالوج شخصيات سكان العمارة.. وشفرات التعامل الذكية

تحويل النزاعات اليومية إلى تعاون راق عبر الدبلوماسية وعزل الشحنات الانفعالية

5. صانع النزاعات



الصفات والسلوك:
إزعاج، خلافات الجراج، وتعليقات جارحة على الواتساب

الخطأ القاتل:

الرد عليه على العام وتأجيل معركة جماعية

شفرة الترويض:

عزل الخلاف في الخاص فوراً، «تفعيل خاصية» المشرفون فقط وتطبيق بنود اللائحة

4. الغائب الحاضر



الصفات والسلوك:
مساكن بالخارج أو شقته مغلقة، لا يحضر الجمعيات العمومية

الخطأ القاتل:

إهمال التواصل معه حتى تراكم ديونه لسنوات

شفرة الترويض:

توفير روابط دفع دولية، وتقرير سنوي ملخص وعرض سداد سنة مقدماً

3. المتطوع الهارب



الصفات والسلوك:
حماس عاصف في الاجتماع، ثم يختفي صباح اليوم التالي

الخطأ القاتل:

الاعتماد عليه في مهام مصيرية بدون جدول جاهز

شفرة الترويض:

تفريغ حماسه في مهام صغيرة محددة بساعة وتاريخ مع وجود جدول احتياطي

2. المشكك الدائم



الصفات والسلوك:
وسواس مالي مستمر، «أده عالي وقربي عمله بأقل»

الخطأ القاتل:

أخذ التشكيك إهانة شخصية والانفعال الدفاعي

شفرة الترويض:

الإغراق بالوثائق والفواتير، وتكليفه بالإشراف بنفسه (استرجاع فوراً)

1. الممتنع المزمّن



الصفات والسلوك:
تسويق، أعمار مكررة، وعود مع أول الشهر

الخطأ القاتل:

الشجار ورفع الصوت أمامه على السلم

شفرة الترويض:

الإحراج بالشفافية المعلنة، مخاطبة خاصة بالأدب، ثم الإنذار الفضائي الهادئ

«القاعدة الذهبية: إذا نزعتم الجمهور والكاميرات من أمام الساكن الغاضب.. هدأ ثلثا انفعاله فوراً»

كتالوج سيكولوجي: أنماط شخصيات السكان الخمسة وطرق التعامل الدبلوماسي الحازم معهم

الفصل الثاني عشر: كتالوج شخصيات الجيران وطرق ترويضهم

في كل عمارة سكنية في مصر، مهما اختلف مستواها الاجتماعي أو موقعها الجغرافي، ستجد دائماً هذه النماذج البشرية الكلاسيكية الخمسة. معرفتك الدقيقة بشفرة كل شخصية وطريقة التفكير الخاصة بها هي نصف طريق الحل:

خارطة سيكولوجيات سكان العمارة الخمس وشفرات إدارتهم

الشخصية 1

الممتنع المزمن

تسويق، أعتار واهية، ووعود كاذبة أول كل شهر.

شفرة الحل: الحزم الهادئ، سلاح الإحراج بالشفافية المعلنة، ثم الإنذار القضائي.

الشخصية 2

المشكك الدائم

وساوس مالية، يشكك في الأسعار، ويرى المؤامرة في كل فائترة.

شفرة الحل: الشفافية الاستباقية، الإغراق بالوثائق، وتكليفه بالإشراف بنفسه.

الشخصية 3

المتطوع الهارب

حماس عاصف في الاجتماع، ثم يختفي صبيحة اليوم التالي!

شفرة الحل: تفويض مهام صغيرة محددة بساعة ويوم مع وجود بديل احتياطي.

الشخصية 4

الجار الغائب الحاضر

مسافر بالخارج أو شقته مغلقة ولا يحضر الجمعيات.

شفرة الحل: روابط سداد إلكترونية دولية، وتقارير رقمية ملخصة سنوية.

الشخصية 5

صانع النزاعات

ضوضاء، تعديت في الجراج، ورسائل هجومية على الواتساب.

شفرة الحل: عزل الخلاف على الخاص فوراً، تفعيل وضع المشرفين، وتطبيق اللاتعة.

الكتالوج التفصيلي للتعامل مع الشخصيات:

الشخصية الأولى: «الممتنع المزمن» (The Chronic Non-Payer)

ملاحظه وسلوكه: يراك قادماً من أول الشارع فيغير اتجاهه فجأة، أو يطفئ أنوار شقته إذا طرقت بابه، وإذا صادفته مضطراً في المصعد يبادرك بابتسامة عريضة وحرارة مصطنعة: «يا باشا عيني الاتنين، بس المرتب ينزل أول الشهر وهديك ست شهور لقدام مرة واحدة!» (وطبعاً لا يدفع مليمًا واحداً!).

انخطأ الشائع في التعامل معه: الذهاب إليه في نوبة غضب ورفع الصوت على السلم أمام الجيران؛ فهذا التصرف الانفعالي يمنحه مبرراً نفسياً للمظلومية والعناد: «أنا مش دافع علشان أسلوبك مش عاجبني!». **شفرة ترويضه الذكية:**

1. عزل المبررات النفسية: أرسل له كشف حسابه الدقيق على محادثته الخاصة بالواتساب بكل أدب ووقار: «أخي العزيز أستاذ فلان.. نعلم كثرة مشاغلهم وتقديرهم لخدمات عمارتنا؛ المتبقي بذمة شقتكم مبلغ كذا، ننتظر تشريفكم بالتحويل عبر إنستاباي لتسوية الموقف قبل اعتماد التقرير الشهري».

2. سلاح «الإحراج بالشفافية»: إتاحة كشف اشتراكات الشقق الشهري للجميع (مع إظهار رقم الشقة واسم الساكن وحالة السداد بالألوان: أخضر للمسدد / أحمر للمتأخر). الطبيعة الإنسانية تكره الظهور في مظهر المقصر أو «الذي يعيش على حساب جيرانه»!

3. الخطوة القانونية الحازمة: إذا استمرت المماطلة لأكثر من شهرين، يتم الانتقال بهدوء لمسار الإنذار القضائي الرسمي دون أي تراشق بالألفاظ.

الشخصية الثانية: «المشكك الدائم» (The Chronic Skeptic)

ملاحظه وسلوكه: يشك في كل تصرف، يسأل دائماً بنبرة اتهامية: «هو الموتور ده اتصلح بـ 1800 جنيه ليه؟ ابن عمتي مصلح موتور اكبر منه في عمارته بـ 1200 بس!».
الخطأ الشائع: الانفعال وأخذ التشكيك كطعن شخصي في ذمتك وأمانتك: «أنت بتتهمني بالسرقة؟!».
شفرة ترويضه الذكية:

لا تدافع عن نفسك بالانفعال أبداً، بل أغرقه بالوثائق والمكاشفة!

قل له بابتسامة هادئة: «أنا سعيد جداً بحرصك واهتمامك يا أستاذ سامي! دي صورة فاتورة الوكيل المعتمد، وده رقم هاتف الفني، ودي قطعة الغيار القديمة التالفة محتفظين بيها في البدروم لو حابب تعانينا بنفسك، وأنا بقتراح إن حضرتك تشرف على صيانة الموتور المرة الجاية بنفسك لأن خبرتك هتفيد العمارة جداً».

بمجرد أن تعرض عليه تحمل المسؤولية بنفسه، سيتراجع فوراً ويسكت تماماً!

الشخصية الثالثة: «المتطوع الحماسي ثم الهارب»

ملاحظه وسلوكه: في الاجتماع يقف ويصرخ بحماس منقطع النظير: «إحنا لازم ندهن المدخل ونغير الواجهة وأنا عندي شركة صاحبي هتعملنا خصم 50% وأنا اللي هتولى الموضوع كله على حساب وقتي!». وبعد انتهاء الاجتماع بيومين، لا يرد على رسائل الواتساب وهاتفه يظل مغلقاً!
شفرة ترويضه الذكية:

لا تعتمد على حماس الاجتماعات اللحظي، ولا توقف مشروعاً حيوياً على وعد شخصي عابر.

اطلب منه فوراً في نفس الاجتماع: «ممتاز يا فندم ومشكور جداً؛ نحن بانتظار عرض السعر المكتوب من شركة صديقك يوم الثلاثاء القادم الساعة الخامسة مساءً لاعتماده». فإذا انقضى الموعد دون تقديم العرض، امض في خططك المستقلة دون انتظار.

الفصل الثالث عشر: دستور مجموعات الواتساب للعمارة

كيف تمنع تحول المجموعة إلى ساحة حرب وتراشق؟

مجموعة «الواتساب» الخاصة بالعمارة سلاح ذو حدين: إما أن تكون أداة تواصل راقية وفعالة، أو تتحول إلى «قنبلة موقوتة» تدمر العلاقات الإنسانية بسبب سوء فهم كلمة مكتوبة أو رد انفعالي في ساعة متأخرة من الليل!

دستور جروب واتساب العمارة (المحظورات الصارمة مقابل الوظائف المعتمدة)

✓ الوظائف المعتمدة رسمياً

إعلانات الصيانة الدورية ومواعيد غسيل الخزانات المسبقة.
إتاحة كشوف الشفافية المالية والتقارير الشهرية.
التنبيهات الأمنية والطوارئ الفنية العاجلة بالمبنى.
استطلاعات الرأي والتصويت المنظم على قرارات العمارة.

✗ المحظورات الصارمة (طرد فوري)

النقاشات السياسية والدينية والجدلية الحادة.
سبل رسائل (صباح الخير وجمعة مباركة) المتكررة والمزعجة.
التراشق الشخصي وتوجيه الاتهامات والتشهير بالعيوب علناً.
المراسلات في الساعات المتأخرة بعد 10:00 مساءً.

القواعد الذهبية لضبط مجموعة الواتساب:

القاعدة الأولى: تفعيل خاصية «المشرفون فقط من يمكنهم إرسال الرسائل» (Admin-Only)

هذه أعظم ميزة تقنية يوفرها تطبيق واتساب لحماية أعصاب مدير العقار وهدوء السكان. اجعل المجموعة العامة مغلقة على المشرفين فقط في الأوقات العادية، وتستخدم كـ «لوحة إعلانات رقمية رسمية» لنشر الإعلانات، والتقارير المالية، ومواعيد الصيانة، وتنبيهات الطوارئ. إذا كان هناك استطلاع رأي أو نقاش عام محدد حول مشروع معين، يتم فتح المجموعة بضوابط وتوقيت مسبق: «تم فتح المراسلات لتلقي مقترحاتكم الكريمة بشأن ألوان دهان المدخل حتى الساعة التاسعة مساءً».

القاعدة الثانية: عزل الخلافات في المحادثات الفردية الفورية (Go Private)

إذا كتب أحد السكان تعليقاً غاضباً أو هجوماً، إياك أن ترد عليه داخل المجموعة العامة مطلقاً! خذ لقطة شاشة للرسالة، ثم افتح محادثته الخاصة فوراً وقل له بأدب رفيع: «أستاذ فلان الفاضل.. تحياتي لحضرتك، قرأت رسالتكم الكريمة وتهنأنا جداً وجهة نظركم، وحرصت على التواصل معكم شخصياً لنستمع لمقترحاتكم ونصل لحل يرضيكم...». حين تنزع «الجمهور والمشاهدين» من أمام الشخص الغاضب، يفقد أكثر من نصف شحنة الانفعالية ويتحول النقاش إلى حوار عقلائي هادئ.

قوالب رسائل واتساب إدارية جاهزة ومجربة:

(1) رسالة التذكير الودية بموعد سداد الاشتراك الشهري:

رسالة تذكير دورية موحدة • إدارة العقار

أهلاً وجيراننا الكرام شاغلي عقار (.....) المحترمين،
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.. تمنى لكم جميعاً شهراً مباركاً عامراً بالخير والسكينة.

نحيط سيادتكم علماً ببدء تحصيل اشتراك شهر (.....) بقيمة (..... ج.م) المخصص لرواتب خدمات الحراسة، أعمال النظافة الدورية، وصيانة المصعد ومرافق المبنى المشتركة.

تيسيراً على حضراتكم، يمكنكم السداد عبر إحدى القنوات الآتية:

1. التحويل اللحظي عبر إنستاباي: (معرف الحساب:
2. المحفظة الإلكترونية: (رقم المحفظة:
3. نقداً باليد لأمين الصندوق (شقة رقم: ..)

شاكرين لسيادتكم دائماً هذا التعاون الراقي في الحفاظ على أمان ونظافة عمارتنا.
إدارة اتحاد الشاغلين

(2) رسالة الإشعار الطارئ بأعمال غسيل الخزانات:

⚠️ إشعار عاجل وهام • إدارة العقار ⚠️

سكان العقار الكرام،
يرجى التكرم بالعلم بأنه تقرر إجراء أعمال الغسيل والتعقيم الدوري لخزانات المياه العمومية بالسطح، وذلك حرصاً على سلامة وصحة مياه الشرب لكافة الشقق.

📅 **الموعد:** غداً (.....) من الساعة (..... صباحاً) وحتى الساعة (..... ظهراً).
وسيترتب على ذلك فصل موتور المياه وتوقف الضخ طوال فترة العمل.

يرجى أخذ الاحتياطات وتخزين الاحتياجات اللازمة من المياه مسبقاً. نعتذر عن أي إزعاج مؤقت ونعمل دائماً لأجلكم.
إدارة اتحاد الشاغلين

الفصل الرابع عشر: إدارة شؤون حارس العقار (البواب)

(كيف توازن بين البعد الإنساني، الحزم الإداري، والحدود المهنية؟)

حارس العقار (البواب) وأسرته هم العنصر البشري المقيم في المبنى على مدار 24 ساعة يومياً. هو واجهة العمارة؛ يرى كل الداخلين والخارجين، ومعه مفاتيح الطوارئ، وهو خط الدفاع الأول عن أمن السكان.

ومع ذلك، فإن العلاقة مع الحارس في مصر غالباً ما تشوبها فوضى عارمة: إما إهانة وظلم واستهانة غير إنسانية، أو تدليل وتفريط وسيطرة من الحارس على مقاليد العقار حتى يتحول إلى «ديكتاتور المبنى»!

أركان العلاقة المهنية المتوازنة مع حارس العقار (البواب)

3

حدود مهنية قاطعة

يمنع منعاً باتاً ترك مفاتيح الشقق بحوزته، أو التدخل في خصوصيات السكان.

2

عقد عمل مكتوب

توصيف وظيفتي صارم: مواعيد نظافة السلام، جمع القمامة، وحراسة البوابة.

1

حقوق إنسانية مصانة

راتب شهري عادل، سكن كريم آدمي، يوم إجازة أسبوعي، ومكافأة في الأعياد.

دستور التعامل المهني مع حارس العقار:

1. الواجبات الإلزامية الأساسية للعقار (التوصيف الوظيفي):

نظافة السلم والمدخل والمصعد: غسيل ومسح درجات السلم والمداخل ومرايا المصعد وفق جدول محدد بدقة (مثلاً: مسح السلم مرتين أسبوعياً وغسيل المدخل الرئيسي يومياً صباحاً).
جمع القمامة من أمام الشقق: موعد يومي ثابت ومحدد (مثلاً: الساعة التاسعة مساءً كل يوم)، مع التنبيه الصارم على السكان بوضع الأكياس محكمة الإغلاق.
الأمن والحراسة: التواجد في محيط مدخل المبنى، متابعة الغرباء والباعة الجائلين، وإغلاق الباب الرئيسي بإحكام في الساعات المتأخرة.
إبلاغ الإدارة بالأعطال فوراً: تفقد موتور المياه وخزانات السطح ومصابيح السلم وإبلاغ أمين الصندوق بأي عطل لحظة وقوعه.

2. ضوابط الخدمات الشخصية للسكان (فخ الانشغال):

أكبر شكوى للسكان في العمارات: «البواب مش فاضي للعمارة، شغال في طلبات خاصة وطلوع ونزول لشقق معينة وسايب المدخل غير نظيف!».
الحل الدستوري الحاسم:

تنص اللائحة الداخلية بوضوح: «إن عمل الحارس الأساسي هو خدمة العقار ومرافقه المشتركة أولاً».

لا يجوز تكليفه بخدمات شخصية (شراء طلبات خاصة، غسيل سيارات السكان) إلا في أوقات فراغه وبعد الانتهاء التام من نظافة ومسؤوليات المبنى العامة، وباتفاق شخصي مستقل بينه وبين الساكن دون أن يؤثر ذلك على نظافة وأمن العقار.

3. كرامة الحارس وأسرته:

التعامل معه ومع أسرته بمنتهى الاحترام والتقدير الإنساني والأخلاقي الذي حثت عليه شريعتنا وقيمنا.
توفير غرفة سكنية نظيفة تليق بأدميته، بها تهوية صحية ومرفق مياه وكهرباء سليم.
سداد راتبه كاملاً دون أي تأخير في اليوم الأول من كل شهر ميلادي.

الفصل الخامس عشر: الجراج والأماكن المشتركة

1. حرب الركنات وسيكولوجية «المكان ده بتاعي»!

في الجراجات المشتركة، تشتعل النزاعات يوماً بسبب:

الركن المزدوج (ساكن يركن سيارته خلف سيارة جاره ويغلق عليه، ثم يغلق هاتفه المحمول ويذهب في نوم عميق!) • ادعاء أحد الملاك أن مساحة معينة هي ملك حصري له رغم أنها غير مخصصة في عقود الملكية. دخول سيارات الضيوف والأقارب واحتلال أماكن السكان الأساسيين.

قواعد الجراج الدستورية الصارمة:

تخطيط الأماكن وترقيمها: إذا كان الجراج يتسع لكافة الشقق، ترسم خطوط واضحة على الأرض بالدهان الفسفوري ويدون رقم الشقة على كل مساحة.

بروتوكول الركن المزدوج الإجباري (Double Parking Protocol): إذا كانت المساحة تستدعي الركن في صف ثانٍ:

* يُحظر تماماً شد فرامل اليد (Handbrake) للسيارات في الصف الثاني، لتسهيل دفعها باليد بلطف عند خروج السيارة المحجوزة.

* وضع بطاقة بها رقم هاتف الساكن واضحة تماماً على تابلوه السيارة الداخلي.

* وضع نسخة مفتاح احتياطية مع حارس العقار لمن يرغب لتسهيل تحريك السيارة في الصباح الباكر.



كبسولة عم أمين الذهبية

(نصيحة ذهبية من قلب الميدان)

يقف عم أمين أمام لوحة الإعلانات بالمدخل، يمسح نظارته، ثم يلتفت إليك مبتسماً ابتسامته الدافئة:

*«يا بني.. الناس دي جوا بيوتها هموم ومشاكل لو حكوها لك تبكي بدل الدموع دم..»

اللي عنده مريض، واللي عليه ديون خايف منها، واللي شغله مهدد..

لما يرجع بيته بالليل، يبقى محتاج كلمة طيبة ولمسة راحة مش خناقة على كيس زبالة أو ركنة عربية!

وسع صدرك للناس.. وخلي لسانك سكر، الكلمة الطيبة بتكسر الصخر..

لو جار غلط فيك أو علي صوته، متقابلوش بنفس الحريق عشان متولعش الدنيا؛ قوله «حقك عليا يا أستاذنا، إحنا أهل وأنا مستحيل أرضى بزعلك»..

صدقني الكلمة دي هتخرجه في نفسه وهييجي يعتذرلك قبل ما تطلع شتتك!

قيادة الناس مش عافية.. قيادة الناس «احترام وتقدير وحسن خلق»..

اللي بيكسب قلوب جيرانه، يخليهم جنود معاه في ضهره، والعمارة تتحول لجنة على الأرض!..*.

ختم واعتماد: عم أمين • خير إدارة مجتمعية

الباب السادس: المشاريع الكبرى وإدارة الأزمات

(التطوير الشامل، كوارث الطوارئ، وقانون التصالح)

مدخل واقعي:

«تظل إدارة العقار هادئة ومستقرة طالما أن الأمور تسير في مسار المصروفات التشغيلية المعتادة: مصباح محترق، فاتورة كهرباء، أو زيت لمحرك المصعد..»

لكن الامتحان الحقيقي لكفاءة الإدارة ورسوخ اتحاد الشاغلين يأتي في لحظتين فارقتين:

لحظة المشروع الرأسمالي الكبير (حين تحتاج العمارة لجمع مئات الآلاف لتجديد الواجهة أو إحلال ماكينة المصعد بالكامل)، أو لحظة الكارثة المفاجئة (حين يستيقظ السكان على ماس كهربائي يلتهم اللوحة الرئيسية أو غرق البدروم بمياه الصرف!).

في هاتين اللحظتين تحديداً.. إما أن تنهار العمارة ويدخل السكان في صراعات لا تنتهي، أو تبرز الإدارة الحكيمة التي تقود السفينة إلى بر الأمان بأعلى كفاءة وأقل خسائر..»

الفصل السادس عشر: جمع مبالغ المشاريع الكبرى

(تجديد الواجهات، إحلال المصعد، وعزل السطح الشامل)

حين تقرر الجمعية العمومية تنفيذ مشروع رأسمالي ضخم (يتجاوز الميزانية الاعتيادية السنوية للصندوق)، فإن أسلوب العمل يجب أن يتحول فوراً من مجرد «إدارة تشغيلية» إلى «إدارة مشاريع احترافية (Project Management)»:

خارطة إدارة وتمويل المشاريع الرأسمالية الكبرى بالمبنى

5

دفعات مرحلية

التعاقد مع المقاول بدفعات مرتبطة (40%، 35%، 25%) بنسب الإنجاز الفعلي.

4

حساب مستقل

فتح وعاء مالي مستقل ومفصول تماماً عن المصروفات التشغيلية.

3

اعتماد الجمعية

تصويت ثلثي الأعضاء وتحديد قسط كل وحدة ومواعيد السداد.

2

المقارنة الثلاثية

استدراج 3 عروض أسعار تفصيلية ومقارنة العروض على مواصفة واحدة.

1

التشخيص الفني

استدعاء مهندس استشاري وإعداد مقايضة فنية تفصيلية بالمواصفات.

القواعد الذهبية لنجاح المشاريع الكبرى:

1. استدرج ثلاثة عروض أسعار مكتوبة ومفصلة (Rule of Three):

- إياك أن تعتمد على مقاول واحد يجلبه أحد السكان؛ فهذا يفتح باب القيل والقال والشكوك مهما بلغت نزاهتك وإخلاصك! استدرج دائماً ثلاثة عروض أسعار مكتوبة من شركات أو مقاولين معتمدين ومستقلين، مع اشتراط تقديم:
- * مواصفات الخامات بدقة (نوع الدهان ومقاومته للحرارة والرطوبة، سمك العازل المائي والحاراري، ماركة الماكينة والوايرات).
- * جدول زمني محدد بالأسابيع لبدء ونهاية الأعمال.

* مدة الضمان المكتوب (Guarantee Period) بعد الاستلام الفني.

2. تحديد قسط المشروع وطرق السداد الميسرة:

إذا كان نصيب الشقة في تجديد المصعد مثلاً 12,000 ج.م:

- لا تطلب من السكان دفع المبلغ دفعة واحدة «كاش»؛ فالضغوط المعيشية ستجعل نصف الشقق تتعثر فوراً!
- الحل الذكي: قسم المبلغ على أقساط شهرية مسبقة (مثلاً: 3,000 ج.م شهرياً على 4 شهور)، واجعل موعد بدء الأعمال الفعلي بعد جمع ما لا يقل عن 60% إلى 70% من إجمالي الميزانية في الصندوق لضمان استمرار الدفعات للمقاول دون توقف.

3. العقد المشروط بدفعات الإنجاز الفعلي (Milestone Contract):

لا تدفع للمقاول أموال المشروع مقدماً! العقد الاحترافي يُقسم الدفعات المالية إلى أربع مراحل حاسمة:

الدفعة المالية	نسبتها المئوية	شرط الصرف والاستحقاق
دفعة مقدمة (تشوين خامات)	25%	عند وصول الخامات وفحصها في الموقع ومطابقتها للمواصفات
دفعة المرحلة الأولى	35%	عند إنجاز 50% من الأعمال واعتمادها فنياً من لجنة الإشراف
دفعة المرحلة الثانية	30%	عند اكتمال الأعمال بنسبة 100% وبدء التشغيل التجريبي
دفعة ضمان حسن التنفيذ	10%	تُحبز لمدة 3 إلى 6 شهور ولا تُصرف إلا بعد التأكد من عدم وجود عيوب

الفصل السابع عشر: الأزمات الطارئة وسيناريوهات الخطر

(كتالوج التعامل السريع مع كوارث المبنى)

في لحظة الأزمة، لا وقت للجدال ولا لعقد اجتماعات مطولة؛ فالمدبر المحترف يجب أن يمتلك «رد فعل سريع ومدروس كرجال الإطفاء»:

دليل التدخل السريع في طوارئ وكوارث المبنى

⚠️ طارئ: احتجاز أشخاص داخل المصعد

تهدئة المحتجزين عبر الإنترنت والتأكد على وجود فتحات تهوية آمنة.
فصل قاطع المصعد بغرفة الماكينات قبل لمس أي جزء ميكانيكي.
استخدام ذراع الفرملة اليدوي لتحريك الكابينة لأقرب دور وفتح الباب بمفتاح الطوارئ.

🔥 طارئ: حريق لوحة أو صاعد الكهرباء

فصل القاطع العمومي للعقار من السكن الخارجي فوراً.
استخدام طفايات البودرة الجافة أو ثاني أكسيد الكربون فقط (يحظر الماء نهائياً).
إخلاء المبنى عبر السلالم بهدوء والاتصال الفوري بشرطة النجدة والمطافئ (180).

🌊 طارئ: غرق البدروم أو المنور

فصل التيار الكهربائي العمومي عن منطقة الغرق فوراً تجنباً للصعق.
تشغيل الطلمبة الغاطسة أو استدعاء سيارة كسح لسحب المياه.
تحديد مصدر الكسر وإغلاق المحبس المغذي في أقل من 5 دقائق.

بروتوكولات الإسعاف الفني السريع:

الكارثة الأولى: غرق البدروم أو المنور بمياه الصرف أو المياه الجوفية

الخطوة الفورية (خطر الموت صعباً): افصل التيار الكهربائي العمومي عن البدروم وغرفة المواير فوراً؛ المياه الملوثة مع كابلات الكهرباء المكشوفة تعني كارثة صعب مميته!
سحب المياه: استدعاء سيارة كسح مياه من شركة الصرف الصحي أو استخدام «طلبة غاطسة (Submersible Pump)» لتفريغ المياه في بالوعة الشارع العمومية.
تحديد سبب الغرق: هل هو انسداد في مطابق العمارة الداخلية؟ أم طفح في خط الشارع العمومي التابع للبلدية؟ (إذا كان خط الشارع، يتم عمل بلاغ طوارئ فوري برقم الخط الساخن 175).
التطهير والرش: بعد سحب المياه وجفاف الأرضية، يلزم رش البدروم والمنور بمحلول جير حي ومطهرات حشرية لقتل اليرقات والروائح الكريهة.

الكارثة الثانية: حريق أو انصهار لوحة الكهرباء الرئيسية

منوع منعاً باتاً وقاطعاً رش الماء على لوحة الكهرباء! استخدام الماء مع حريق كهربائي يؤدي إلى انفجار لحظي وصعق كارثي!
استخدام طفايات البودرة الجافة (Dry Chemical Powder): يجب أن تكون هناك طفاية حريق بودرة معلقة دائماً بجوار اللوحة الرئيسية بالدور الأرضي صالحة للاستخدام.
الاتصال الفوري بطوارئ الكهرباء (121) لفصل التيار من الكابينة الخارجية في الشارع قبل بدء أي إصلاحات فنية.

الكارثة الثالثة: مقاولو التشطيب المتهورون (وحوش تدمير المبنى)

أخطر ما يهدد العمارة في مصر هو «ساكن يشتري شقة ويبدأ في تشطيبها بمقاول عشوائي»:
يقوم بهدم جدران داخلية قد تكون جدراناً حاملة، أو ينحت في أعمدة الخرسانة المسلحة لتزوير مواسير السباكة!
يستهلك المصعد في نقل شكاثر الأسمنت والرمل حتى تنكسر الطارة أو تنقطع الوايرات!
يلقي مخلفات الهدم والردش في المنور أو أمام مدخل العمارة مغلقاً الشارع!

درع الحماية: «تصريح التشطيب وتأمين الصيانة الإلزامي»

لا تسمح لأي مقاول بالدخول للعمارة إلا بعد توقيع الساكن على «تصريح التشطيب الرسمي» ودفع «مبلغ تأمين صيانة نقدي» (مثلاً: 3,000 إلى 5,000 ج.م) يُرد له بعد انتهاء الأعمال:

ممنوع استخدام المصعد نهائياً لنقل مخلفات الهدم أو الرمل والأسمنت؛ النقل يتم عبر الونش الخارجي حصرياً. مواعيد العمل المقلقة للراحة: من الساعة 9 صباحاً وحتى 5 مساءً فقط، ويمنع العمل تماماً أيام الجمعة والعطلات الرسمية. تنظيف السلم يومياً: يلتزم عمال المقاول بكنس ومسح السلم والمصعد يومياً عقب انتهاء العمل. إذا خالف المقاول أيّاً من هذه البنود أو أتلف جزءاً مشتركاً، يُخصم تكلفة الإصلاح فوراً من مبلغ التأمين المحتجز لدى الصندوق!

الفصل الثامن عشر: قانون التصالح في مخالفات البناء**(رؤف السطح، غرف البدر، ومسؤولية اتحاد الشاغلين)**

صدرت في السنوات الأخيرة حزمة تشريعات كبرى في مصر تخص «التصالح في بعض مخالفات البناء وتقنين أوضاعها» (القانون رقم 187 لسنة 2023 ولائحته التنفيذية):

المبدأ القانوني الأول:

إذا كانت المخالفة تخص وحدة خاصة بملكها ساكن بعينه (مثل من قام ببناء دور إضافي في الرؤف، أو حول شقته السكنية إلى نشاط تجاري): فإن رسوم التصالح والرسوم الهندسية والغرامات تقع على عاتق هذا المالك المخالف بمفرده 100%، ولا يتحمل صندوق العمارة مليماً واحداً منها!

المبدأ القانوني الثاني (الأجزاء المشتركة العامة):

إذا كانت المخالفة تخص عقاراً بالكامل صادراً له نموذج مخالفة إنشائية أو رخصة تعلية شملت العمارة كلها: هنا فقط تتعقد الجمعية العمومية للاتحاد لتوزيع رسوم التقرير الهندسي المعتمد ورسوم جدية التصالح على كافة الشقق بنسبة حصة كل وحدة في الأرض وفق عقود الملكية الرسمية، حماية للمبنى من صدور قرارات إزالة أو قطع للمرافق الحكومية.

روشتة و خلاصة الحكمة الميدانية



كبسولة عم أمين الذهبية

(نصيحة ذهبية من قلب الميدان)

يقف عم أمين مستنداً إلى عكازه، ينظر إلى واجهة العمارة في ساعة المغيب، ثم يقول لك بعينين ممتلئتين حكمة:

*«يا بني.. المشاريع الكبيرة في العمارة زي العمليات الجراحية الدقيقة..»

مفيش دكتور يفتح بطن عيان قبل ما يعمل تحاليل وأشعة ويتأكد إن قلبه هيستحمل البنج!

متستعجلش في مشروع كبير قبل ما تجمع الناس على قلب رجل واحد.. اشرح لهم بالراحة: «الواجهة لما تندهن، شقة

حضرتك اللي بتسوى مليون جنيه هتسوى مليون وربع في نفس اليوم، يبقى إنت بتكسب مش بتخسر!»..»

وفي لحظة الأزمة والطوارئ.. إياك ترتبك أو تعلي صوتك، المدير الحقيقي بيتحكم في أعصابه والناس كلها بتصرخ..»

اهدى.. وفصل الكهرباء.. واتصل بالفني الصبح.. هتلاقي الكارثة عدت كأنها لم تكن!

الناس بتنسى مين اللي جمع الفلوس، بس عمرها ما بتنسى مين اللي وقف راجل وثبت سفينة العمارة وهي بتغرق في عز

الريح!».*

ختم واعتماد: عم أمين • خير إدارة مجتمعية

الباب السابع: حكايات عم أمين

(15 قصة قصيرة ومواقف واقعية من قلب العمارات المصرية)

مدخل أدبي:

«في هذا الباب.. نخلع معطف القانون الصارم، ونضع كشوف الحسابات جانباً لدقائق معدودة..»

لنستمع بقلوبنا إلى «حكايات عم أمين»..»

تلك الحكايات التي لم تُكتب في مكاتب مغلقة، بل عُجنت من تراب مداخل العمارات، وصيغت من صدى أصوات خلافات السلام، ودُوت على أنغام محركات المياه في ليالي الصيف الحارة!

نحس عشرة قصة واقعية حقيقية حدثت بالفعل في شوارع القاهرة والجيزة والإسكندرية وعواصم المحافظات.. يرويها عم أمين بابتسامته الساخرة وحكمته العميقة، لتكون مرآة صادقة نرى فيها أنفسنا نتعلم منها كيف نعيش معاً في مودة وسكينة!..»

الحكاية (1): «أنا ما بنزلش في الأسانسير.. فمش دافع!»

✦ تصنيف المشكلة: فلسفة التهرب الجزئي ▪️ ⚠️ درجة الخطورة: استدراج الصندوق للعجز ▪️ 💰 التكلفة: خسارة أمان المصعد

كان الأستاذ مختار يسكن في الدور الثاني. رجل رياضي متقاعد، يرتدي دائماً حذاءً رياضياً، ويصعد ويهبط السلم بخفة يحسده عليها شباب العشرين.

في كل أول شهر، حين يطرق أمين الصندوق بابه لتحصيل اشتراك الصيانة، يقف الأستاذ مختار بملابسه الرياضية، واضعاً يديه في وسطه، ويطلق نظريته الفيزيائية الشهيرة:

«يا جماعة افهموا.. أنا باخد الأسانسير وأنا طالع بس علشان ركي.. لكن وأنا نازل بنزل على رجلي رياضة! يبقى المفروض أدفع نص الاشتراك مش الاشتراك كله!».

حاول أمين الصندوق إقناعه بأن المصعد لا يملك «عداد تاكسي» يحسب المشاوير بالنزول والطلوع، فما كان من الأستاذ مختار إلا أن قرر مقاطعة المصعد تماماً: «من النهاردة لا طالع ولا نازل بيه، وشيلوا اسمي من صيانة الأسانسير خالص!».

مر شهران والأستاذ مختار صامد على موقفه.. حتى جاءت ليلة عيد الأضحى المبارك!

اشترى الأستاذ مختار خروف العيد ونصف طن من مستلزمات البيت والخضروات، ووقف في مدخل العمارة أمام السلم ينظر إلى الدور الثاني كأنه قمة جبل إفرست! أخذ نفساً عميقاً، وقرر التراجع عن مبدئه لدقائق معدودة.. ضغط زر المصعد، ووضع الخروف والأكياس داخل الكابينة، وضغط زر الدور الثاني..

وفي منتصف المسافة بين الدورين الأول والثاني.. توقف المصعد فجأة وانقطعت الكهرباء تماماً!

ظل الأستاذ مختار محبوساً مع الخروف في الظلام الدامس لمدة ساعتين كاملتين، والخروف يثغو في أذنه برعب وذعر، حتى حضر فني الصيانة وفتح الباب يدوياً!

خرج الأستاذ مختار وهو يتصبب عرقاً، ممسكاً بحفظته، وقال لأمين الصندوق بصوت مبحوح ومرتعجف:

«خد يا بني اشتراك سنة كاملة مقدماً.. وادفعوا للشركة تيجي تفحص الجهاز ده كل أسبوع، أنا كان هيجيلي جلطة جوة!».

💡 العبرة المستخلصة من الحكاية:

المصعد الكهربائي في العمارة ليس وسيلة رفاية تشتري منها بالقطعة، بل هو شريان أمان وخدمة طوارئ تدفع ثمن جاهزيتها لتفدك في أصعب اللحظات!

الحكاية (2): «الصالون المذهب وماسورة الحمام اللعينة»

🔴 تصنيف المشكلة: إنكار مسؤولية التسريب ▪ ⚠️ درجة الخطورة: تآكل حديد الخرسانة وسقوط المحارة ▪ 💰 التكلفة: 45,000 ج.م
تلفيات

اشترت مدام عفاف في الدور الثالث صالوناً فرنسياً مذهباً مبطناً بقماش الحرير الفاخر، أنفقت عليه تحويزة العمر.

بعد أسبوع واحد فقط من وضعه في صدر غرفة الاستقبال، استيقظت صباح يوم الجمعة لتجد قطرات مياه صفراء تتساقط بركة رومانسية قاتلة من السقف فوق منتصف الصالون المذهب مباشرة!

صعدت مدام عفاف إلى الدور الرابع كالعاصفة الرعدية، وطرقت باب الحاج توفيق:

«يا حاج توفيق.. حمامك بيخرج على صالوني اللي لسه مفروود من أسبوع!».

خرج الحاج توفيق وهو يفر كعينيه بنعاس، وقال ببرود إنجليزي يحرق الأعصاب:

«يا ستي صلي على النبي.. ده خير وبركة! وبعدين أنا حمامي ناشف زي الصحراء، الرشح ده تلاقيه من مزاريب المطر بتاعة السطح!».

رفض الحاج توفيق أن يفتح بابه لسباك العمارة، وأصر على أن حمامه معصوم من الخطأ.

مرت ثلاثة أيام والرشح يزداد، حتى تحول صالون مدام عفاف إلى بحيرة، وتشققت خرسانة السقف وسقطت قطعة محارة بحجم كف اليد كادت تصيب رأس حفيدتها!

هنا تدخل عم أمين.. لم يصرخ ولم يجادل.. أحضر جهاز فحص رطوبة صغير، وقفل المحبس العمومي لشقة الحاج توفيق لمدة 12 ساعة.. فتوقف الرشح فوراً! ثم فتحه.. فعاد الرشح في نفس اللحظة!

نظر عم أمين للحاج توفيق بهدوء وقال له:

«يا حاج توفيق.. الماسورة المكسورة تحت بانير حضرتك مش هتدمر صالون الست عفاف بس.. دي بتنخر في حديد سقفها اللي هو نفسه أرضية شقتك! يعني لو استنيت أسبوع كمان، البانير بتاعك هينزل يقعد معاها في الصالون المذهب تحت!».

شعب وجه الحاج توفيق، وأحضر السباك في نفس الساعة، ودفع تكاليف تصليح ماسورته، وأعاد دهان سقف مدام عفاف، واشترى لها علبة شوكولاتة فاخرة اعتذاراً عن عناده!

العبرة المستخلصة من الحكاية:

تسريب المياه بين الشقق ليس مسألة عناد شخصي، بل هو نخر مباشر في عظام المبنى التي تقف عليها أنت قبل جارك، وسرعة الإصلاح توفر آلاف الجنيهات وتحفظ الأرواح!

الحكاية (3): «البواب اللي بقى مقاول ونسي العمارة»

✦ تصنيف المشكلة: تغول حارس العقار وتشنت المهام ▪ ⚠ درجة الخطورة: انهيار نظافة وأمن المبنى ▪ 💰 التكلفة: ضياع هبة الإدارة

جاء «رمضان» حارس العقار قبل خمس سنوات رجلاً طيباً بسيطاً، يمسك المكنسة من الفجر، ويغسل المدخل بضمير حي.

مع الوقت، بدأ بعض السكان يطلبون منه مساعدتهم في تشطيب شققهم: «يا رمضان هاتلنا نجار.. يا رمضان شوفلنا سباك شاطر».

شعر رمضان أن مهنة «المقاولات والعمولات» أربح ألف مرة من غسيل السلم! اشترى هاتفاً ذكياً حديثاً، وأصبح يرتدي جلباباً صوفياً فاخراً، ويجلس على كرسي خيزران في المدخل واضعاً ساقاً على ساق، ويتحدث في الهاتف بملايين الأمتار والأسمت: «يا أسطى فرج نزل طن حديد للفيلا بتاعة التجمع فوراً!».

أما العمارة؟ فقد تحول مدخلها إلى مقلب تراب، والمصاييح محترقة، وأكياس القمامة تتراكم أمام أبواب الشقق بالساعات! وحين يطلب منه أحد السكان تنظيف السلم، ينظر إليه رمضان بضجر قائلاً: «حاضر يا فندم لما أفضى.. عندي تسليم شقة في المعادي الأول!».

اجتمع مجلس الإدارة برئاسة عم أمين.. واستدعوا رمضان في جلسة مغلقة تتسم بالهدوء والحزم:

«يا رمضان.. إحنا بنحبك وفرحانين إن ربنا بيوسع عليك.. بس العمارة دي ليها أصل ودستور: إنت هنا متعاقد ك «حارس ومسؤول نظافة»، وبتأخذ سكن وراتب وتأمينات وخدمات.. لو بقيت مقاول كبير وده حقك، يبقى مكانك الطبيعي تفتح مكتب مقاولات في الشارع وتسيب غرفة الحراسة لواحد متفرغ يخدم المبنى.. قدامك أسبوع تختار: يا ترجع حارس بواب بمهامه وواجباته، يا تستلم مكافأة نهاية خدمتك وتفرغ لمقاولاتك بالمعروف».

فهم رمضان أن زمن اللعب على الحبلين قد انتهى.. اختار البقاء، وعاد إلى مكنته، وترك المقاولات لأوقات فراغه خارج حدود المبنى، وعادت العمارة تلمع كالفضة!

العبرة المستخلصة من الحكاية:

وضوح الحدود المهنية المكتوبة مع العاملين في المبنى يمنع التغول وفقدان السيطرة، والحزم الإنساني الهادئ يحفظ هيبة الإدارة وكرامة العامل.

الحكاية (4): «السطح اللي قلب مزرعة بط وغية حمام»

★ تصنيف المشكلة: غضب الملكية المشتركة ▪ ▲ درجة الخطورة: تلوث بيئي وتآكل العزل المائي ▪ 💰 التكلفة: 25,000 ج.م إزالة وتطهير

استغل الحاج بيومي، ساكن الدور الأخير، طيبة الجيران وسفر أغلبهم في إجازة الصيف، وقرر أن يستثمر مساحة السطح الشاسعة الفارغة.

بدأ الأمر بقفص عصافير صغير.. ثم تطور إلى عشة دجاج بلدي.. ثم غية حمام شاهقة بارتفاع أربعة أمتار.. وانتهى ببراميل ضخمة لتربية البط، ورائحة زفارة تزكم أنوف سكان الحي بأكمله!

حين اشتكى السكان من الحشرات التي بدأت تغزو شققهم وروائح الروث، قال الحاج بيومي بثقة:

«ده سطحي وأنا حرفيه، واللي مش عاجبه يقفل شبايكه!».

لم يدخل السكان في مشاجرة بالأيدي مع الحاج بيومي.. بل طبقوا الدستور والقانون:

عقدوا جمعية عمومية رسمية لاتحاد الشاغلين، وحرروا محضر إثبات حالة بخالفة استغلال الأجزاء المشتركة، وأرسلوا له إنذاراً رسمياً بمهلة 48 ساعة لإزالة العشش والطيور لمخالفتها الاشتراطات الصحية وقانون البيئة وقانون البناء 119.

وحين رأى الحاج بيومي أن الخطوة التالية هي تحرك شرطة المرافق والحلي لإزالة الغية وتحرير جنحة صحية وغرامة بيئية، قام بنفسه بتفكيك الغية وتوزيع البط على الجيران كهدية صلح!

العبرة المستخلصة من الحكاية:

الأجزاء المشتركة ليست ملكاً لمن يجاورها، والقانون هو الحصن المنيع الذي يحمي الحقوق العامة دون حاجة للعنف أو الشجار.

الحكاية (5): «شات الواتساب اللي ولع يوم الجمعة بعد الصلاة»

✦ تصنيف المشكلة: سوء استخدام المجموعات الرقمية • ⚠ درجة الخطورة: قطيعة اجتماعية وقضايا سب وقذف • 💰 التكلفة:

خسارة راحة البال والجيرة

كانت مجموعة «الواتساب» الخاصة بعمارة «برج الفردوس» هادئة كبحيرة ساكنة..

حتى جاء يوم الجمعة في تمام الواحدة ظهراً.. نشر أحد السكان صورة لكيس قمامة أسود صغير ملقى على بسطة الدور الثالث، وكتب معلقاً بغضب: «يا ريت الناس اللي معندهاش ذوق ولا نظافة تبطل ترمي زبالتها في الطرقة!».

اشتعل الفتيل! رد عليه جار الدور الثالث فوراً: «أنت تقصد مين بقليلي الذوق؟! إنت اللي عربيتك قافلة على كل الناس في الجراج!».

تدخل جار من الدور الخامس لتهدة النفوس، فكتب منشوراً طويلاً في التريبة والأخلاق، فهاجمه الاثنان معاً: «وانت مالك إنت يا بتاع الفلسفة?!».

خلال ساعتين فقط، وصل عدد الرسائل إلى 450 رسالة! استدعيت فيها خلافات تعود لعشر سنوات مضت: من سلف لم يُرد، ونظرات لم تكن مريحة في الأسانسير، حتى تدخلت زوجات السكان في النقاش وتحول الشات إلى ساحة قصف مدفعي!

هنا ضغط عم أمين على الزر السحري في إعدادات الواتساب:

(تغيير إعدادات المجموعة: المشرفون فقط من يمكنهم إرسال الرسائل).

ساد صمت مطبق ومفاجئ كأن صاعقة ضربت الجميع!

وبعد ساعة واحدة، نشر عم أمين رسالة صوتية دافئة بصوته الرخيم:

«يا جيران الهنا.. يا أهل الفضل.. كيس الزبالة ده كان واقع من إيد ابن البواب وهو نازل ومخدش باله وشلناه من ساعتين.. نسوى إيه شتيمة بعض وخسارة القلوب علشان كيس زبالة ميسواش قرش صاغ؟ إحنا صلينا الجمعة واستغفرنا ربنا.. قوموا صلوا على النبي وكل واحد يشرب شاي مع مراته، واللي يحب يتكلم يكلمني أنا على الخاص».

شعر الجميع بالخلج من أنفسهم.. وعاد الهدوء إلى المجموعة، وظلت المجموعة مغلقة على المشرفين فقط إلى يومنا هذا!

العبرة المستخلصة من الحكاية:

الكلمة المكتوبة في مجموعات الواتساب تفقد نبرة الصوت وتفسر دائماً بأسوأ نية، وغلق المراسلات العشوائية هو صمام أمان العمارة.

الحكاية (6): «الساكن المسافر اللي قفل الشقة 10 سنين وفاكر إنه معفي»

✦ تصنيف المشكلة: مغالطة الشقق المغلقة ▪ ⚠ درجة الخطورة: تعطل صفقات البيع بالشهر العقاري ▪ 💰 التكلفة: تراكم 36,000 ج.م متأخرات

اشترى الدكتور وحيد شقة في العمارة كاستثمار، ثم أغلقها وسافر للعمل في كندا لمدة عشر سنوات كاملة.

طوال هذه السنوات، كان يرفض سداد أي اشتراك للصندوق، وكان رده المكرر في رسائل البريد الإلكتروني: «أنا شقتي مقفولة وما يستهلكش مية ولا كهرباء ولا بركب الأسانسير، فليه أدفع ملهم واحد؟!».

بعد عشر سنوات، عاد الدكتور وحيد إلى مصر وقرر بيع الشقة بعد أن تضاعف سعرها عشر مرات.

اتفق مع المشتري وحصل على العربون، وذهب إلى مأمورية الشهر العقاري لتوثيق عقد البيع..

وهناك اصطدم بالحائط الفولاذي: طلب منه الموثق تقديم «شهادة براءة ذمة مالية ومخالصة معتمدة من اتحاد شاغلي العقار»!

جاء الدكتور وحيد مسرعاً إلى مكتب عم أمين، ظاناً أنه سيحصل على الشهادة بابتسامة ومصافحة سريعة..

فتح عم أمين السجل المالي بهدوء وقال له:

*«أهلاً بحضرتك يا دكتور وحيد، حمداً لله على السلامة.. شقة حضرتك مقفولة ده صحيح، بس العمارة اللي شقتك جواها كان فيها بواب يحرسها 10 سنين علشان محدش يسرقها، وفيها عزل سطح اتعمل علشان سقف شقتك ميميلش، وفيها واجهة ادهنت خلت المشتري يدفع لحضرتك الملايين دي وهو مبهور بنظافة المبنى..

وفقاً للقانون ولائحة الاتحاد، الشقة المقفولة بتدفع 75% من الاشتراك التشغيلي و100% من مشاريع الصيانة الرأسالية..

إجمالي المستحق على شقتك بالورقة والقلم هو 36 ألف جنيه عن الـ 10 سنين».*.

حاول الدكتور وحيد المساومة، لكن المشتري كان ينتظر المخالصة لإتمام الصفقة وإلا استرد عربونه بضعفه..

قام الدكتور وحيد بتحويل المبلغ كاملاً للبنك في نفس الدقيقة، واستلم مخالسته وهو يقول في نفسه: «ده أنا لو كنت دفعتمهم أول بأول مكنتش حسيت بيهم أبداً!».

العبرة المستخلصة من الحكاية:

الالتزامات المالية للعقار لا تسقط بالتقادم ولا بالإغلاق، والهروب المؤقت ينتهي دائماً بسداد مجمع يكسر الظهر عند البيع.

الحكاية (7): «خناقة الركنة اللي حبست الشارع واستدعت النجدة»

✦ تصنيف المشكلة: الأنانية في الجراح المشترك • ⚠ درجة الخطورة: تعطيل حالات طوارئ، حرجية • 💰 التكلفة: إحراج مجتمعي وتدخل أممي

في عمارة راقية بالدقي، عاد الأستاذ شريف مرهقاً من عمله في الثانية صباحاً، فلم يجد مكاناً لركن سيارته في الجراج، فركنها خلف سيارة الدكتور ماهر، وشد فرامل اليد بقوة وطلع ونام في سابع نومة!

في السادسة والنصف صباحاً، كان الدكتور ماهر، جراح القلب الشهير، في طريقه لمستشفى قصر العيني لإجراء جراحة قلب مفتوح عاجلة.. نزل إلى الجراج ليجد سيارة شريف تحاصره كالسجن!

اتصل بهاتفه المحمول.. كان الهاتف مغلقاً! صعد إلى شقته ودق الجرس بجنون.. لم يستيقظ شريف من نومه العميق!

فقد الجراح أعصابه، وبدأ يضرب كلاكس سيارته بلا انقطاع لمدة ربع ساعة في سكون الصباح، فاستيقظت العمارة كلها والشارع بأكله!

نزل شريف مذعوراً بالبيجامة.. وبدلاً من أن يعتذر، صرخ في وجه الطيب: «أنت إزاي تعمل الدوشة دي كلها الصبح؟!».

اشتبك الاثنان بالأيدي، وتجمعت الجيران، وجاءت النجدة، وكادت العملية الجراحية تفشل والمريض يموت بسبب ركنة سيارة! في اليوم التالي، عقد عم أمين اجتماعاً طارئاً، وأقر النظام الصارم:

خطوط بيضاء مرقمة في الجراج لكل سيارة.

قاعدة فرامل اليد المحرمة: من يركن صف ثانٍ يُحرم عليه منعاً باتاً شد فرامل اليد، مع وضع رقم هاتفه على التابلوه. غرامة 500 جنيه على من يخالف ذلك لصالح صندوق الطوارئ.. ومن يومها لم يرن كلاكس واحد في الجراج!

العبرة المستخلصة من الحكاية:

الأنانية في الأماكن المشتركة قد تؤدي لكوارث تمس حياة الآخرين، والنظام الصارم هو الحامي الوحيد لحرية الجميع.

الحكاية (8): «الفني الرخيص اللي بوظ الماكينة في نص الليل»

✦ تصنيف المشكلة: الاسترخاء في الصيانة الحيوية ▪ ⚠ درجة الخطورة: احتراق محرك المصعد وتوقف الخدمة ▪ 💰 التكلفة: 42,000 ج.م إصلاح كارثي

حين أصدرت ماكينة المصعد صوتاً غريباً، طلبت شركة الصيانة المعتمدة 1,500 جنيه لتغيير رولمان بلي أصلي معتمد مع الضمان. اعترض اثنان من السكان وقالوا: «الشركة دي حرامية وعازمة تنهنا! إحنا نعرف أسطى بلية شغال في ورشة هيعملها بـ 300 جنيه بس!».

وافق أمين الصندوق المتردد تحت ضغط التوفير، وجاء «الأسطى بلية» ومعه شاكوش وأجنة ومفك تالف! صعد إلى غرفة الماكينات بالسطح، وبدأ يدق بعنف على الماكينة، ثم سكب زيت طعام مستعمل بدلاً من زيت التروس المخصص!

وفي منتصف الليل، أثناء صعود إحدى العائلات، انحشر الترس وانكسرت الطارة وسال الدخان من الموتور واحترقت ملفات النحاس بالكامل، وتوقف المصعد بين الأدوار!

كلف إصلاح الكارثة العمارة 42,000 جنيه لإعادة لف الموتور واستبدال الطارة بالكامل، وظل السكان يصعدون على أرجلهم لمدة 25 يوماً في عز الحر!

💡 العبرة المستخلصة من الحكاية:

«الغالي تمنه فيه.. والرخيص يدفعك تمنه عشر مرات وأنت تبكي!»، المصاعد والمرافق الحيوية لا تحتل العبث ولا التجارب العشوائية.

الحكاية (9): «أمين الصندوق اللي زهق وسلم العهدة في كيس بلاستيك»

✦ تصنيف المشكلة: التشكيك في الذمم دون دليل ▪ ⚠ درجة الخطورة: استقالة الكفاءات وانهايار الإدارة ▪ 💰 التكلفة: شلل خدمات العقار لشهرين

ظل المهندس عادل يدير العمارة بضمير ونزاهة لمدة ثلاث سنوات، ينزل مع الفنيين ويحاسب العمال ويسجل كل قرش. لكن في كل اجتماع، كان يتعرض لسهام التشكيك والغمز واللمز من أحد الجيران: «إنت بتجيب الفواتير دي منين؟ وأكيد المقاول بيديك نسبة من تحت الترابيزة!».

تحمل عادل شهراً، حتى طفح الكيل في إحدى الجمعيات العمومية حين قال الساكن المشكك: «ما لو مكش بيسنفاد مكش ماسك الصندوق ومتبت فيه كدة!».

صمت عادل فجأة.. ونظر إلى الساكن بهدوء شديد..

أخرج من حقيبته دفترًا حسابياً منسقاً، ومظروفاً بنكياً فيه 14,200 جنيه نقدية، وميدالية المفاتيح.. ووضع كل ذلك داخل «كيس بلاستيك أسود»، وألقاه في حجر الساكن المشكك قائلاً ببرود:

«من الثانية دي.. أنت أمين الصندوق الجديد! ورينا بقى شطارتك ونزاهتك!».

قام عادل وغادر القاعة وسط ذهول الجميع..

أما الساكن المشكك، فقد تجدد في مكانه، وأخذ يتعرق، وتوسل للجيران أن يأخذوا الكيس منه فرفض الجميع!

وخلال شهرين فقط من إدارته الفاشلة، انقطعت مياه العمارة، وتراكت فواتير الكهرباء، وهرب البواب، حتى جاء الساكن المشكك باكياً يترجى عادل أن يستلم الصندوق مرة أخرى ويعتذر له أمام العمارة كلها!

💡 العبرة المستخلصة من الحكاية:

الذي يعمل بيده في الميدان يستحق التقدير والدعم، والطعن في النوايا دون دليل هو أسرع طريق لتدمير العمل التطوعي وتخريب العمارة.

الحكاية (10): «قطعة المنور اللي خلت الجيران أعداء للأبد»

✦ تصنيف المشكلة: الإحسان العشوائي المضر بالغير ▪ ⚠️ درجة الخطورة: انتشار القوارض والروائح الكريهة ▪ 💰 التكلفة: نزاعات قضائية ومحاضر شرطة

بدأ الخلاف بقطعة شاردة صغيرة دخلت منور العمارة وأخذت تموء من الجوع.

أشفقت عليها ساكنة الدور الثاني، فبدأت تلقي لها بقايا الطعام من شباك المطبخ في قاع المنور.

مع الوقت، تحول قاع المنور إلى مستعمرة للقطط، وبقايا الطعام العفنة جلبت الصراصير والفئران والروائح الكريهة التي خنقت شقق الدور الأرضي والأول!

صعد ساكن الدور الأرضي غاضباً وصرخ في وجه الجارة، فاتهمته بالقسوة وغياب الإنسانية، وتطورت المشاجرة إلى محاضر في قسم الشرطة وقضايا سب وقذف!

تدخل عم أمين بحل عبقرى مبسط:

أحضر قنصاً مخصصاً واصطاد القطة وصغارها بهدوء وسلمها لجمعية رعاية حيوان، ثم أحضر عمالاً نظفوا قاع المنور وطهروه بالجير، وركب «سلك شبكي حديدي ضيق» على فتحات التهوية والمنور السفلية لمنع دخول أي حيوانات، وأصدر قراراً يمنع إلقاء أي طعام في المناور بغرامة فورية.. فانتهدت الأزمة وعاد السلام!

العبرة المستخلصة من الحكاية:

فعل الخير العشوائي الذي يضر بالجيران ليس من الدين في شيء، والنظافة العامة للمناور حق مقدس لا يقبل المساومة.

الحكاية (11): «العروسان الجديدان وتشطيب منتصف الليل بالهيلتي»

✦ تصنيف المشكلة: الضوضاء واختراق أوقات الراحة • ⚠ درجة الخطورة: ترويع المرضى والأطفال • 💰 التكلفة: اشتباكات كادت تؤدي لإصابات

اشترى شاب حديث الزواج شقة، وأراد أن ينتهي من تشطيبها سريعاً قبل موعد زفافه بأسبوعين.

اتفق مع مقاول مستهتر وضع ثلاثة عمال يعملون على مدار 24 ساعة دون توقف!

في الثانية صباحاً، والناس نيام بعد يوم شاق، يرتج المبنى فجأة بصوت «الهيلتي والمطرقة» لتكسير حوائط الحمام!

اهتزت أسرة الأطفال، واستيقظ المرضى في حالة ذعر، وكأن زلزالاً يضرب العمارة!

نزل السكان بملابس النوم، وحدث اشتباك كاد يتحول إلى كارثة دموية مع عمال المقاول..

في الصباح، أوقف عم أمين الأعمال فوراً بموجب الدستور، وفصل كارت الكهرباء عن الشقة:

«التشطيب حثك.. بس النوم والراحة حق باقي 20 عائلة في العمارة.. مواعيد الشغل بالشاكوش والهيلتي من 9 صباحاً لـ 5 مساءً فقط، وأيام الإجازات راحة تامة.. لو مسمار واحد دق بالليل، هنلغي تصريح المقاول ونطرده برة العمارة!».

التزم الشاب، وانتهى التشطيب في هدوء، وحضر السكان جميعاً حفل زفافه وباركوا له!

العبرة المستخلصة من الحكاية:

حق الملكية الخاصة ينتهي فوراً حين يبدأ في تدمير راحة وصحة وحقوق الجيران المشتركة.

الحكاية (12): «المحل التجاري الي شغال دليفري ومحتل الرصيف»

✦ تصنيف المشكلة: الأنشطة التجارية المعلقة للراحة • ⚠ درجة الخطورة: استهلاك المصعد وإشغال المداخل • 💰 التكلفة: شكاوى وإجراءات إغلاق وتشميع

أجر مالك الشقة الأرضية وحدته لشركة شحن وطلبات دليفري سريعة.

تحول مدخل العمارة والرصيف الهادئ إلى موقف لخمسين دراجة نارية (موتوسيكل) ليل نهار!

أصوات محركات صاخبة، شباب يجلسون ويدخنون على عتبة السلم، ومصعد العمارة محتل بنقل الكراتين والطرود الثقيلة!

تحرك اتحاد الشاغلين بذكاء قانوني حاسم:

مراجعة رخصة العقار في الحي: تبين أن الترخيص «سكني» ولا يسمح بأنشطة لوجستية تجارية مقلقة للراحة.

توجيه إنذار رسمي للمالك المستثمر بتحمل المسؤولية القانونية عن مخالفة شروط الترخيص وإزعاج السكان.

تقديم شكوى رسمية لإدارة المحال التجارية بالحي وشرطة المرافق لإغلاق النشاط المخالف وتشميعه.

خلال شهر واحد، تم إخلاء المقر، وعاد الهدوء للعمارة بعد أن تعلم المالك درساً بالآلا يؤجر شقته لنشاط يضر بجيرانه.

العبرة المستخلصة من الحكاية:

العمارة السكنية ليست منطقة صناعية، وتضامن السكان قانونياً يحمي أمن وهدوء المبنى من التغول التجاري.

الحكاية (13): «أستاذ سامي الشكاك وفاتورة الـ 17 جنيه المفقودة»

✦ تصنيف المشكلة: التدقيق المفرط والوسواس المالي ▪ ⚠ درجة الخطورة: إيجاب أمان الصناديق المتطوعين ▪ 💰 التكلفة: إحراج المشكك بحكمة وهدوء

في إحدى الجمعيات العمومية، جلس الأستاذ سامي ومعه آلة حاسبة وقلم فسفوري، وظل يراجع التقرير المالي ورقة ورقة..

ونجأة.. صرخ وكأنه اكتشف ثغرة في نظرية النسبية:

«مستكم! في 17 جنيه في كشف شهر مايو مكتوب قصادها (نثرات صيانة) ومفیش لها فاتورة ضريبية محتومة! الفلوس دي راحت فين؟!».

ساد الهرج في القاعة، وشعر أمين الصندوق الشاب بالهرج والارتباك..

ابتسم عم أمين، وأخرج من جيبه محفظته الجلدية، ووضع ورقة نقدية فئة 20 جنيهاً أمام الأستاذ سامي وقال له بهدوء:

«الـ 17 جنيه دي يا أستاذ سامي كانت تمن مسامير وصلب وفیش اشتراهم السباك في نص الليل من دكان عم إبراهيم في الشارع اللي ورا علشان يلحق ماسورة كانت بتغرق المنور، وعم إبراهيم دكان بقالة مبيطلعش فواتير ضريبية.. وادي 20 جنيه من جيبی أهي، اتفضل خد الـ 17 بتوعك وسيب الـ 3 جنيه الباقيين في الصندوق علشان نشترى بيهم مية ساقعة لحضرتك علشان تروق دمك!».

ضحكت القاعة كلها حتى دمعت عيونهم، واحمر وجه الأستاذ سامي نجلاً، واعتذر عن وسواسه، ولم يعد يسأل عن الثريات التافهة مرة أخرى!

العبرة المستخلصة من الحكاية:

التدقيق مطلوب، ولكن «الوسوسة السخيفة» في توافه الأمور تقتل روح العمل وتفرغ الرقابة من قيمتها الحقيقية.

الحكاية (14): «موتور المياه اللي احترق ثلاث مرات في أسبوع»

✦ تصنيف المشكلة: معالجة الأعراض وتجاهل السبب الجذري ▪ ⚠ درجة الخطورة: استنزاف أموال الصندوق في إصلاحات فاشلة ▪ 💰 التكلفة: 5,400 ج.م إهدار في أسبوع

في صيف حار، احترق موتور مياه العمارة.. جمع السكان 1,200 جنيه وأعادوا لفه.. وبعد يومين احترق ثانية! أعادوا لفه.. فاحترق للمرة الثالثة خلال 7 أيام فقط!

اتهم السكان السباك بالنصب، واتهموا شركة الكهرباء بضعف التيار، وكادت المشاكل تعصف بالجميع..

طلب عم أمين استدعاء مهندس متخصص محيد لفحص المنظومة من جذورها..

نزل المهندس، واكتشف الكارثة في دقيقتين:

العمارة كانت تعمل بنظام «البالونة والأوتوماتيك القديم»، والبالونة الداخلية كانت مثقوبة تماماً، ومياه البلدية كانت تقطع كل يوم ظهراً لمدة 4 ساعات..

وحين تقطع المياه، يظل الموتور يعمل «على الجاف» دون توقف لعدم وجود مياه تبرده، حتى يسخن ويحترق النحاس!

اقترح المهندس حلاً جذرياً:

إلغاء البالونة وتركيب جهاز فلوماك ذكي أصلي يفصل الموتور تلقائياً بمجرد انقطاع مياه الشارع.

تغيير كابل الكهرباء الرئيسي المغذي للموتور بقطر 4 ملم معتمد يتحمل الجهد.

تم تنفيذ الحل بـ 1,800 جنيه.. وظل الموتور يعمل كالساعة السويسرية لخمس سنوات متتالية دون عطل واحد!

العبرة المستخلصة من الحكاية:

معالجة «الأعراض» دون البحث عن «السبب الجذري» للمشكلة هو إهدار مستمر للمال؛ استشر المتخصصين دائماً ووفر أموالك.

الحكاية (15): «العمارة اللي اتفقت وبقت جنة وحسدها الحي كله»

✦ تصنيف التجربة: قصة نجاح ملهمة • ✨ النتيجة: ارتفاع القيمة السوقية للشقق بنسبة 30% • 🏆 الإنجاز: تحول المبنى لواحة سلام ورقي

في حي مدينة نصر، كانت هناك عمارة متهالكة كثيفة، واجهتها متساقطة، ومصعدها يصدر أصوات فزع، وجيرانها لا يلقون السلام على بعضهم البعض..

حتى تولى إدارتها مجلس إدارة جديد برئاسة شاب واعي ومعه «عم أمين» كمستشار حكيم..

بدأ المجلس بـ «خطوات صغيرة تصنع معجزات»:

ركبوا إضاءة ليد دافئة وحساسات حركة، فأثار السلم بتكلفة تافهة.
علقوا مرآة نخمة في المدخل، وزرعوا شجيرات خضراء صغيرة في الممر.
أطلقوا «تطبيقاً ذكياً» لإدارة الصندوق ونشر الإيصالات الشفافة أولاً بأول.
نظموا في عيد الفطر حفل شاي وكعك في مدخل العمارة تقابل فيه السكان وأطفالهم وتصاغت القلوب.

تحولت العمارة خلال سنة واحدة إلى «أيقونة الحي»!

حين عُرضت شقة في الدور الرابع للبيع، بيعت في 48 ساعة فقط وبسعر أعلى بـ 30% من العمارات المجاورة، لأن المشتري قال كلمته الشهيرة:

«أنا مش بشتري حيطان وسقف.. أنا بشتري جيران محترمين وعمارة بتدار بنظام أوروبي في قلب مصر!».

العبرة المستخلصة من الحكاية: 💡

لا توجد عمارة مئوس منها.. الاتفاق والشفافية وحسن الإدارة كفيلة بتحويل أي مبنى بئس إلى جنة من الرقي والأمان وراحة البال!

الباب الثامن: الحقيبة الإدارية والمستندات الرسمية

(اللوائح المعتمدة، النماذج القانونية، وعقود الصيانة الجاهزة للطباعة)

مدخل:

«في هذا الباب العملي الأخير.. نضع بين يديك «الحَقِيبَةَ الإداريَّةَ والقَانُونِيَّةَ الكَامِلَةَ»..

سبعة محركات رسمية واستمارات ولوائح مصاغة بأعلى درجات الدقة والخبرة القانونية لتكون جاهزة للهلء والطباعة والتوقيع الفوري.

هذه النماذج ليست أوراقاً شكلية، بل هي سلاحك التنفيذي الصارم الذي يحمي قراراتك، ويوثق حقوق العمارة، ويضع حداً نهائياً للعشوائية والتخبط!

النموذج (1): اللائحة الداخلية النموذجية للعقار (دستور العمارة)

(تُعتمد وتُوقع من الجمعية العمومية لشاغلي العقار وتُعلق نسخة رسمية منها في لوحة الإعلانات بالمدخل)



اللائحة الداخلية المنظمة لشؤون العقار

دستور شاغلي العقار رقم (.....) الكائن في شارع:

المادة (1): الهدف ونطاق السريان

تسري أحكام هذه اللائحة إلزامياً على كافة شاغلي العقار (ملاكاً، ومستأجرين، وحائزي الوحدات بكافة صورها)، بهدف حماية السلامة الإنشائية للعقار، والحفاظ على نظافته ورونقه، وضمان كفاءة تشغيل مرافقه المشتركة، وصيانة السكنية العامة وحسن الجوار.

المادة (2): الأجزاء المشتركة وحرمة استغلالها الفردي

1. تُعد الأجزاء الآتية ملكية مشتركة لجميع الشاغلين على الشيوع الإجباري ولا يجوز تملكها أو حيازتها أو غصبها: (المدخل الرئيسي، السلام والردهات، المصعد الكهربائي وغرفة ماكينته، السطح بالكامل، المناور، شبكات المياه والصرف العمومية، والواجهات الخارجية).
2. يُحظر تماماً وضع أي كراكيب، أو مخلفات، أو طيور، أو دواليب خشبية في الممرات أو السطح أو المناور.
3. يُحظر تغيير المظهر العام للواجهات أو تركيب شبائيك ألوميتال بألوان مخالفة للنمط المعتمد للعقار.

المادة (3): الالتزامات المالية ومواعيد السداد

1. يلتزم كل شاغل بسداد الاشتراك الشهري المقرر وقدره (..... ج.م) في موعد أقصاه اليوم (العاشر) من كل شهر ميلادي.
2. الشقق المغلقة تلتزم بسداد (75%) من الاشتراك التشغيلي العام، وبنسبة (100%) كاملة في مشاريع الصيانة الرأسمالية.
3. الأنشطة الإدارية أو التجارية المرخصة تسدد (150% إلى 200%) من اشتراك الوحدة السكنية.
4. في حالة التأخر عن السداد لمدة شهرين متتاليين، يُعلق شحن كارت المصعد أو المرافق، ويحق للإدارة توجيه إنذار رسمي واستصدار أمر أداء بالججز القضائي.

المادة (4): ضوابط التشطيبات والأعمال المعلقة للراحة

1. يُحظر إجراء أي أعمال هدم أو تعديلات معمارية إلا بتصريح كتابي مسبق وسداد تأمين الصيانة المقرر.
2. مواعيد العمل المسموح بها للأعمال المعلقة للراحة: من الساعة 9:00 صباحاً وحتى 5:00 مساءً فقط.
3. يُمنع العمل نهائياً أيام الجمعة والعطلات الرسمية لتوفير السكنية التامة للسكان.
4. يُحظر تماماً استخدام المصعد الكهربائي في نقل مخلفات الهدم أو الأسمنت والرمل، والاعتماد على الونش الخارجي.

المادة (5): قواعد المصعد والجراج

1. حولة المصعد القصوى (.... أفراد أو كجم)؛ ويُمنع تحميل أي أثقال إضافية حرصاً على الأرواح.
2. يلتزم أصحاب السيارات في الجراج بالباكات المحددة، ويُحظر تماماً شد فرامل اليد للسيارات التي تضطر للركن المزدوج.

المادة (6): السريان والتعديل

تعد هذه اللائحة نافذة وملزمة للكافة فور اعتمادها من الجمعية العمومية، ولا يجوز تعديلها إلا بموافقة ثلثي الأعضاء.

أمين الصندوق:

رئيس اتحاد الشاغلين:

النموذج (2): محضر اجتماع الجمعية العمومية التأسيسية

(المحضر الرسمي المعتمد لانتخاب مجلس الإدارة وقيدته بالحلي أو جهاز المدينة)



محضر اجتماع الجمعية العمومية التأسيسية

لتأسيس اتحاد شاغلي العقار وانتخاب مجلس الإدارة • وفقاً للقانون 119 لسنة 2008

إنه في يوم: الموافق: / / 2026م، وفي تمام الساعة: بمقر العقار الكائن في:

اجتمعت الجمعية العمومية لشاغلي العقار بناءً على الدعوة الرسمية الموجهة إليهم بتاريخ: / / 2026م.

وقد ثبت اكتمال النصاب القانوني لصحة الانعقاد بحضور عدد (.....) عضواً من أصل (.....) عضواً بنسبة حضور بلغت (..... %).

قرارات الجمعية العمومية

أولاً: انتخاب مجلس الإدارة:

انتخبت الجمعية العمومية بالاقتراع السري / العلني مجلساً لإدارة الاتحاد لمدة ثلاث سنوات مكوناً من:

1. السيد/ (شقة ..) بصفته: رئيساً لاتحاد الشاغلين.

2. السيد/ (شقة ..) بصفته: نائباً لرئيس الاتحاد.

3. السيد/ (شقة ..) بصفته: أميناً للصندوق.

ثانياً: التحديد المالي والموازنة التقديرية:

- الموافقة بالإجماع على تحديد الاشتراك الشهري بواقع (..... ج.م) لكل وحدة سكنية اعتباراً من أول الشهر القادم.
- اعتماد الموازنة التقديرية للصيانة الدورية واحتياطي الطوارئ بنسبة 15% من الدخل العام.

ثالثاً: التفويض البنكي والقضائي:

تفويض رئيس الاتحاد السيد/ وأمين الصندوق السيد/
 مجتمعين أو منفردين في فتح وإدارة حساب بنكي رسمي باسم الاتحاد، وقيد الاتحاد بالحي، واستصدار أوامر الأداء وتمثيل المبنى أمام القضاء.

م	الاسم الرباعي	رقم الشقة	الصفة (مالك/مستأجر)	التوقيع الرسمي
1		(.....)		
2		(.....)		
3		(.....)		
4		(.....)		

النموذج (3): شهادة براءة ذمة مالية ومخالصة معتمدة

(صالحة لتقديمها لمأموريات الشهر العقاري والتوثيق وللمشتري الجديد لإتمام البيع)



شهادة براءة ذمة مالية ومخالصة نهائية

صادرة عن اتحاد شاغلي عقار: قيد حي: رقم:

تشهد إدارة اتحاد شاغلي العقار الكائن في:

بأن الوحدة السكنية / الإدارية رقم (....) بالدور (....) المملوكة للسيد/

بطاقة رقم قومي:

الإقرار المالي وبراءة الذمة

بعد الرجوع إلى سجلات دفاتر وأرصدة الصندوق وحسابات الاتحاد حتى تاريخه:

1. قد قامت بسداد كافة الاشتراكات الشهرية المستحقة عليها بانتظام حتى نهاية شهر (..... 2026 م).
 2. قد قامت بسداد حصتها المقررة بالكامل في كافة مشاريع وأعمال الصيانة الكبرى والطائرة التي تمت بالعقار.
 3. لا توجد بذمة الوحدة المذكورة أو مالكيها أي مبالغ مالية، أو متأخرات، أو غرامات مستحقة للاتحاد حتى تاريخه.
- وبناءً عليه.. أعطيت هذه الشهادة والمخالصة النهائية للمالك لتقديمها إلى (مكتب الشهر العقاري والتوثيق / المشتري الجديد)، دون أدنى مسؤولية مالية على الصندوق.

رئيس اتحاد الشاغلين:

الاسم:
التوقيع:

أمين صندوق الاتحاد:

الاسم:
التوقيع:

النموذج (4): تصريح تشطيب وترميم معماري وتعهود مقاول

(لحماية المصعد وسلامة الهيكل الإنشائي ومنع الضوضاء الليلية)



تصريح ترميم وتشطيب شقة سكنية

مع إقرار وتعهود بالضوابط الإنشائية وسداد تأمين الصيانة

بيانات الوحدة والمصرح له:

- رقم الوحدة: (.....) الدور: (.....) اسم مالك الشقة:
- اسم المقاول المسؤول: رقم الهاتف:
- تاريخ بدء الأعمال: / / 2026 م • تاريخ الانتهاء المتوقع: / / 2026 م

تعهد والتزام المالك والمقاول المسؤول

نقر ونلتزم نحن الموقعين أدناه باحترام الضوابط والاشتراطات الآتية طوال فترة العمل:

1. الالتزام بمواعيد العمل: من الساعة 9:00 صباحاً وحتى 5:00 مساءً فقط، ومنع العمل أيام الجمعة والعطلات.
2. حظر استخدام المصعد الكهربائي نهائياً لنقل مخلفات الهدم أو الرمال والأسمنت؛ والاعتماد على الونش الخارجي.
3. التعهد القاطع بعدم تكسير أو مساس بأي أعمدة خرسانية أو جدران حاملة، وتحمل المسؤولية الجنائية والمدنية عن ذلك.
4. كنس ومسح مدخل العمارة والسلام يومياً عقب انتهاء وردية العمل، ونقل الردش خارج حرم العقار فوراً.
5. سداد مبلغ وقدره (..... ج.م) ككأمين صيانة نقدي يرد بعد انتهاء الأعمال وسلامة المرافق المشتركة.

توقيع المقاول المسؤول:

توقيع مالك الشقة:

النموذج (5): محضر استلام وتسليم وحدة سكنية وعدادات

(بين مالك ومستأجر أو بائع ومشتري لحصر العدادات والمفاتيح)



محضر فحص واستلام وحدة سكنية

لحصر قراءات عدادات المرافق وعدد المفاتيح وحالة الشقة

إنه في يوم: الموافق: / / 2026م

تمت المعاينة والفحص للشقة رقم (....) بالدور (....) بالعقار الكائن في:

بحضور كل من: الطرف الأول (المُسَلِّم): والطرف الثاني (المُسْتَلَم):

قراءات عدادات المرافق في تاريخ التسليم

1. عداد الكهرباء (رقم:): القراءة الحالية (..... ل.و/س) • الرصيد المتبقي:
2. عداد الغاز الطبيعي (رقم:): القراءة الحالية (..... م3).
3. عداد المياه (رقم:): القراءة الحالية (..... م3).

المتعلقات والمفاتيح

- عدد (.....) مفتاح لباب الشقة المصنف الخارجي.
- عدد (.....) كارت ممغنط لبوابة المدخل الإلكترونية وبوابة الجراج.
- سلامة أطقم السبائك والخلاطات وسلامة زجاج النوافذ وكافة مفاتيح الإنارة الداخلية.

الطرف الثاني (المستلم):

الطرف الأول (المستلم):

النموذج (6): عقد عمل واتفاق حارس عقار (البواب)

(عقد متوازن قانونياً وإنسانياً يحدد الواجبات بدقة ويحفظ الكرامة والسكينة)



عقد اتفاق وعمل حارس عقار ومسؤول نظافة

بين اتحاد شاغلي العقار والسيد حارس العقار

إنه في يوم: الموافق: / / 2026م، تم الاتفاق بين كل من:

الطرف الأول: اتحاد شاغلي عقار ويمثله السيد / بصفته رئيساً للاتحاد.

الطرف الثاني: السيد / بطاقة رقم قومي:

البند الأول: طبيعة العمل والمهام

يعمل الطرف الثاني لدى الطرف الأول بمهنة (حارس عقار ومسؤول نظافة) للعقار المذكور، ويلتزم بأداء مهام الحراسة ونظافة السلام والمصعد والمدخل وجمع القمامة يومياً ومتابعة تشغيل المرافق وأمن المبنى.

البند الثاني: المقابل المالي والسكن

1. يتقاضى الطرف الثاني راتباً شهرياً صافياً قدره (..... ج.م) يُدفع في اليوم الأول من كل شهر ميلادي.
2. يوفر الطرف الأول للطرف الثاني وأسرته سكناً مستقلاً يتمثل في (غرفة الحراسة الملحقة بالعقار) طوال مدة سريان العقد، مع تحمل الصندوق لاستهلاك المياه والكهرباء الأساسي للغرفة.

البند الثالث: الالتزامات والحدود المهنية

1. التواجد المستمر في مدخل العقار، وعدم مغادرته إلا بإذن مسبق وتوفير بديل معتمد.
2. المحافظة على مفاتيح غرف الخدمات المشتركة، وحظر تسليمها للغرباء دون تصريح مسبق.
3. معاملة جميع السكان والزوار بمنتهى الأدب والاحترام وحفظ أسرار البيوت وحرمة الحياة الخاصة.
4. يُحظر على الطرف الثاني استغلال مرافق العقار في أي نشاط تجاري خاص به أو تشوين بضائع في المنور أو السطح.

البند الرابع: مدة العقد وإخلاء السكن

مدة هذا العقد (سنة واحدة) تتجدد بموافقة الطرفين، ويحق لأي طرف إنهاء التعاقد بإخطار مسبق مدته شهر واحد. ويلتزم الطرف الثاني في حالة إنهاء العقد بإخلاء غرفة السكن فوراً وتسليمها خالية من أي شواغل وتسليم كافة العهد.

الطرف الثاني (حارس العقار):

الطرف الأول (عن اتحاد الشاغلين):

النموذج (7): عقد صيانة دورية للمصعد الكهربائي مع شركة معتمدة

(يشتمل على بنود السلامة، نجدة الطوارئ 24 ساعة، والمسؤولية المدنية والجنائية)



عقد صيانة وإصلاح مصعد كهربائي

بين اتحاد شاغلي العقار وشركة المصاعد المعمارية المتخصصة

الطرف الأول: اتحاد شاغلي عقار ويمثله السيد / (العميل).
الطرف الثاني: شركة للمصاعد سجل تجاري: بطاقة ضريبية: (الشركة).

موضوع العقد وبنود الالتزام الفني

تلتزم الشركة الطرف الثاني بإجراء الصيانة الوقائية والدورية والإصلاح الفني الشامل للمصعد الكهربائي المركب بالعقار المذكور بعدد (....) وقفات وحمولة (....) أفراد وفق البنود الآتية:

1. الزيارات الدورية: تلتزم الشركة بإجراء زيارة صيانة وفحص دوري منتظم بمعدل (مرتين شهرياً) لتزييت وتشحيم الأجزاء المتحركة، وضبط الفرامل، وفحص حبال الجر، والتأكد من عمل كوالين وشواكيش الأبواب وحساسات الأمان والباراشوت.

2. خدمة الطوارئ 24/7: تلتزم الشركة بتوفير خط طوارئ ساخن على مدار 24 ساعة للتعامل مع أي عطل مفاجئ أو احتجاز ركاب، مع الالتزام بالحضور خلال مدة لا تتجاوز (60 دقيقة) من وقت الإبلاغ.

3. سجل الصيانة المعتمد: تخصص الشركة دفترًا معلقاً في غرفة الماكينات يوقع فيه الفني باليوم والساعة وبيان الأعمال المنجزة.

4. المقابل المالي: يلتزم الطرف الأول بسداد مقابل صيانة شهري قدره (..... ج.م) بموجب فاتورة رسمية معتمدة.

5. المسؤولية القانونية: تتحمل الشركة المسؤولية القانونية والفنية والمدنية الكاملة عن أي عطل أو حادث ينجم عن إهمال أو تقصير في إجراءات الصيانة الوقائية أو الفحص الدوري.

الطرف الثاني (عن الشركة والختم):

الطرف الأول (عن العقار):

.....

.....

❖ مِسْكُ الخِتَامِ ❖

خاتمة دستور العمارة: وصية من القلب لكل من حمل الأمانة



كلمة أخيرة من عم أمين:

«الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات.. يا بني.. وصلنا لآخر صفحة في هذا الدستور، لكن رحلتك في عمارك الحقيقي بتبدأ النهاردة..»

افتكر دائماً إن الطوب والأسمت والحديد ملهوش روح.. اللي بيدب الروح والبركة في المكان هو «أنتم»!
الجار وصى عليه سابع جار.. ومفيش أحلى من إنك ترجع بيتك وأنت حاسس إن اللي حواليك سندك وعزوتك..
لما تنزل الصبح تلاقي المدخل بينور، وتشوف جارك بيتسملك ويدعيلك، تحس إن الدنيا لسه بخير.. احفظوا عماراتكم،
واعدلوا في أموالكم، وخلوا الرحمة قبل القانون، والتفاهم قبل الخناق.. دامت بيوتكم عامرة بالحب والستر وراحة البال!..»

تَمَّ بِحَمْدِ اللَّهِ وَتَوْفِيقِهِ

«دُسْتُورُ الْعِمَارَةِ وَاتِّحَادِ الشَّاغِلِينَ»

إعداد وإصدار مبادرة ومنظومة «صندوق العمارة»

www.sandoqalemara.com ▪ amr@sandoqalemara.com

القاهرة ▪ 2026م