



دورة إدارة اتحاد الملاك: المباني متعددة الملاك والأجزاء المشتركة والصندوق الاحتياطي



دورة إدارة اتحاد الملاك: المباني متعددة الملاك والأجزاء المشتركة والصندوق الاحتياطي

مقدمة:

دورة إدارة اتحاد الملاك، بمحاورها في المباني متعددة الملاك والأجزاء المشتركة والصندوق الاحتياطي، تمتد 5 أيام وتخاطب مديري اتحادات الملاك وفرق تسليم الأبراج لدى المطورين ومديري المجتمعات السكنية، وتنتهي بخطة إدارة اتحاد الملاك لبرج تطبيقي. فالمبنى المشترك يفقد قيمته وثقة سكانه حين يغمض النظام الأساسي، وتعجز الجمعية العمومية عن بلوغ النصاب، وتغفل موازنة رسوم الخدمات تكاليف الاستبدال، وتتراكم المتأخرات دون متابعة. ويدير المشاركون مباني مشتركة أو يجهزونها للتسليم، ويعملون على دراسة حالة مبنية على النظام الأساسي لبرج وموازنته وعقوده وسجل شكاواه. وتقدم كور كونسبت هذه الدورة في إدارة اتحاد الملاك.

أهداف الدورة:

- تأسيس اتحاد ملاك بوثيقة إنشاء ونظام أساسي وقواعد سكن وجدول حصص للوحدات يوزع الحقوق والتكاليف بعدالة
- إدارة اجتماعات الجمعية العمومية ومجلس الإدارة بدعوات صحيحة ونصاب وتوكيلات ونسب تصويت ومحاضر تصمد أمام اعتراض الملاك
- إعداد موازنة سنوية لرسوم الخدمات تفصل صندوق التشغيل عن الصندوق الاحتياطي وتوزع التكاليف حسب حصص الوحدات
- إعداد دراسة الاحتياطي وتوظيفها في تحديد المساهمات الدورية وتفادي الرسوم الاستثنائية غير المخطط لها
- طرح عقود إدارة المرافق للأجزاء المشتركة والإشراف عليها بنطاق محدد ومستويات خدمة ومراجعات أداء
- ضبط التحصيل والمتأخرات وتسوية نزاعات السكان عبر إجراء عادل للشكاوى والاستماع والتصعيد

الفئة المستهدفة:

- المديرون المسؤولون عن الإدارة اليومية لاتحادات الملاك وشؤونها المالية وسجلاتها
- مديرو التسليم لدى المطورين المسؤولون عن نقل الأبراج المكتملة وأجزائها المشتركة إلى إدارة الملاك
- مديرو المجتمعات السكنية المسؤولون عن علاقات السكان وقواعد السكن وتشغيل المرافق في المباني متعددة الملاك
- أعضاء مجالس الاتحادات ومسؤولو الشؤون المالية فيها المسؤولون عن الموازنات والصندوق الاحتياطي وتقارير الملاك
- مديرو المرافق المسؤولون عن خدمات الأجزاء المشتركة المقدمة بموجب عقود الاتحاد

محاوّر الدورة:

اليوم 1: المباني متعددة الملاك وأدوار الاتحاد ومراجعة الوضع الراهن

- رسم حدود الوحدة والأجزاء المشتركة والأجزاء المشتركة المخصصة
- مقارنة نماذج الإدارة الذاتية والإدارة بوكيل والإدارة الميدانية للاتحاد
- فترة سيطرة المطور وانتقال الإدارة إلى مجلس الملاك المنتخب
- خريطة واجبات الأمانة لمجلس الإدارة والمدير والملاك
- فحص الوضع الراهن ببيانات المتأخرات والعيوب والشكاوى

اليوم 2: وثائق الحوكمة وحصص الوحدات وأطر الاجتماعات

- مراجعة محتوى وثيقة القيود والشروط والتعهدات للمبنى
- صياغة النظام الأساسي للاتحاد في الصلاحيات والانتخابات واللجان
- سجل قواعد السكن للحيوانات الأليفة والضوضاء والمواقف والتعديلات
- جدول حصص الوحدات على أساس المساحة والقيمة
- قواعد دعوة الجمعية العمومية والنصاب والتوكيل ونسب التصويت

اليوم 3: موازنات رسوم الخدمات والصندوق الاحتياطي وعقود الأجزاء المشتركة

- بناء موازنة رسوم الخدمات بينود تكاليف صندوق التشغيل
- حصر مكونات دراسة الاحتياطي مع العمر الإنتاجي وتكلفة الاستبدال
- حساب نسبة التمويل وخطط التمويل الكامل والحدّي والأساسي
- تطبيق مبادئ ISO 41001 لإدارة المرافق على نطاق خدمات الأجزاء المشتركة
- مستويات الخدمة والجزاءات وبطاقات الأداء الشهرية في عقود إدارة المرافق

اليوم 4: التحصيل والمتأخرات ونزاعات السكان ومخاطر الاتحاد

- تقويم التحصيل وسلم تصعيد المتأخرات من التذكير إلى الاسترداد
- اختيار قرار الرسوم الاستثنائية وخطة التواصل مع الملاك
- سجل شكاوى السكان وإجراء الاستماع وتصميم جدول الغرامات
- خطوات الوساطة في نزاعات الجيران والتعديلات والعيوب
- سجل مخاطر الاتحاد للتأمين والسلامة من الحريق والاحتيال

اليوم 5: دراسة حالة لإعداد خطة إدارة اتحاد الملاك

- مراجعة ملف تسليم البرج التطبيقي وفجوات وثائق الحوكمة
- تعديل موازنة رسوم الخدمات ونموذج مساهمة الاحتياطي للحالة
- بطاقة أداء عقود الأجزاء المشتركة في الحالة وقرار إعادة الطرح
- قائمة إجراءات استرداد المتأخرات وحل الشكاوى في الحالة
- استكمال خطة إدارة اتحاد الملاك وعرضها على لجنة بصفة مجلس

المهارات التي ستكتسبها:

- صياغة النظام الأساسي
- إدارة الجمعية العمومية
- توزيع التكاليف حسب حصص الوحدات
- تخطيط الصندوق الاحتياطي
- الإشراف على عقود الخدمات
- تصعيد متأخرات الملاك
- الوساطة في نزاعات السكان
- إعداد التقارير المالية للملاك

لماذا تحضر هذه الدورة:

- تسليم خطة إدارة اتحاد الملاك لبرج تطبيقي إلى مجلس الاتحاد وفريق التسليم لدى المطور، وتغطي الحوكمة والموازنة والاحتياطي والعقود والتحصيل
- الحسم فيما إذا كانت التكلفة تقع في موازنة التشغيل أو الصندوق الاحتياطي أو رسوم استثنائية تعرض على الملاك
- تجنب قرارات الجمعية غير الصحيحة ونقص تمويل الاحتياطي وتراكم المتأخرات، وهي أسباب تثير نزاعات الملاك وتؤخر الإصلحات
- توجيه أعضاء المجلس ومقاولي المرافق وموظفي الاستقبال في النظام الأساسي وقواعد السكن وإجراء الشكاوى

الخاتمة:

بعد العودة إلى العمل يعرض المشاركون خطة إدارة اتحاد الملاك على مجلس الاتحاد أو الوكيل المدير أو لجنة التسليم لدى المطور. وتستند الجهة إليها في اعتماد موازنة رسوم الخدمات التالية، وتحديد مساهمة الاحتياطي، وتقرير العقود التي تجدد أو يعاد طرحها، واعتماد إجراءات المتأخرات والشكاوى. وبعد أول جمعية عمومية تعقد وفق الخطة تراجع الوحدة النصاب واعتماد الموازنة ونسب التحصيل وبطاقات أداء المقاولين ومدد إغلاق الشكاوى، ثم تعدل النظام الأساسي أو الموازنة أو العقود حيث تقصر النتائج.

الأسئلة الشائعة:

ما الذي يحتاجه المشارك قبل دورة إدارة اتحاد الملاك؟

يحتاج المشارك إلى خبرة في إدارة مبنى مشترك أو عضوية مجلس اتحاد أو تجهيز أبراج للتسليم، ولا يشترط مؤهل محاسبي. ويفيد إحضار نظام أساسي أو موازنة رسوم خدمات أو بطاقة أداء مقاول بعد إخفاء البيانات لتطبيق الأساليب على مبناه.

بم تختلف دورة إدارة اتحاد الملاك عن دورات إدارة الأملاك المؤجرة؟

تتناول هذه الدورة الملاك بوصفهم أعضاء يديرون المبنى معاً عبر النظام الأساسي والجمعية العمومية ومجلس الإدارة. أما دورات الأملاك المؤجرة فتركز على تأجير المساحات وإدارة المستأجرين ودخل الإيجار لمالك واحد، ولا يرد ذلك هنا إلا سياقاً.

لماذا تهتم دراسة الاحتياطي في إدارة اتحاد الملاك؟

لأن دراسة الاحتياطي تحصر كل مكون رئيسي في الأجزاء المشتركة بعمره الإنتاجي وتكلفة استبداله، ثم تحدد المساهمات السنوية. وبذلك يتوزع استبدال السطح والمصاعد والواجهات على الملاك عبر السنين، وتتفادى الجهة رسوم استثنائية مفاجئة تثير النزاعات والمتأخرات.

ماذا يعود به المشارك من دورة إدارة اتحاد الملاك؟

يعود المشارك بخطة إدارة اتحاد الملاك لبرج تطبيقي، ومعها قائمة فجوات وثائق الحوكمة، وموازنة رسوم الخدمات ونموذج مساهمة الاحتياطي، وبطاقة أداء العقود، وسلم تصعيد المتأخرات، وإجراء الشكاوى والاستماع.