

تقرير الجمع العام العادي

بتاريخ 11 ماي 2025

عقد المكتب المسير لجمعية رياض الهرهورة جمعه العام العادي بتاريخ 11 ماي 2025 بورش المشروع وذلك ابتداء من الساعة العاشرة صباحا الى غاية الساعة الرابعة مساء .

وقد كان جدول الأعمال كالتالي:

- كلمة الرئيس
- عرض التقرير الأدبي.
- عرض التقرير المالي.
- التدخلات.
- الإجابة على التدخلات.
- المصادقة على التقرير الأدبي والمالي.
- اتخاذ القرارات.
- اجراء القرعة بالنسبة لأماكن السيارات.
- وجبة الغداء.

كلمة الرئيس

أخذ رئيس الجمعية الكلمة مرحبا بالحضور الكريم مذكرا بطبيعة هذا الجمع وبرنامج المشار اليه أعلاه ثم أعطى الكلمة للكاتب العام لقراءة التقرير الأدبي والذي قسمه الى أربعة مراحل:

(1) مرحلة التأسيس إلى شراء الأرض.

منذ تأسيس الجمعية السكنية أخذ المكتب المسير على عاتقه مسؤولية مباشرة في عملية التسجيل حيث حرص أعضاؤه على التواجد اليومي والميداني بمواقع شتى من أجل استقبال الراغبين في الانخراط والتسجيل طيلة أيام الأسبوع بدون انقطاع. وقد أثمر هذا الجهد توقيع الوعد بالبيع الأول مع صاحب الأرض الذي لم يتم. ما جعل المكتب المسير يتعاقد مع مالك آخر، وبعد تكاثف الجهود تم اقتناء الأرض التي أقيم عليها المشروع. وللإشراك والتضامن وبعد إتمام شراء الأرض عقد الجمع العام الاستثنائي والذي كان بمثابة وضع خريطة طريق المشروع، بحيث تتالت بعدها مجموعة من اللقاءات التواصلية والجموع العامة والتي جعلها المكتب المسير محطة لكل مرحلة وحدث لإشراك المنخرطين في كل الخطوات وذلك باتخاذ القرارات والاقتراحات والتوصيات حتى لا يتعرض المشروع لأي تعثر أو توقف .

ومن هذه القرارات والتوصيات نذكر منها على سبيل المثال لا الحصر:

✓ بدء الأشغال يكون في شهر 08 أو 09 سنة 2018.

- ✓ استغراق مدة المشروع أربع سنوات.
- ✓ تسديد كل منخرط لـ 500 درهم لتسيير الملك المشترك.
- ✓ اتخاذ قرار الفصل في حق المتهمين في تسديد الدفعات.
- ✓ أداء واجبات الأحداث والتجزئة والتقسيم على حساب المنخرط.
- ✓ عدم استرداد أي شيء وقع عليه التغيير داخل الشقة أو البنكالو للمنخرط تفاديا لأي مشكل أو احتكاك بين المنخرط والجمعية والمقولة .
- ✓ الاتفاق على زيادة 2700 درهم لكل شقة للرفع من جودة الزليج .
- ✓ عدم المساس بالملك المشترك والواجهة .

(2) مرحلة انطلاق الأشغال.

مع بداية هذه المرحلة الحاسمة للمشروع انكب المكتب المسير على تنفيذ مجموعة من الإجراءات الأساسية. وقد أثمرت هذه الجهود المتواصلة تحقيق عدد من الإنجازات المهمة والتي التزمت بها الجمعية تجاه منخرطيها من بينها:

- الحصول على رخصة البناء.
- إعطاء الانطلاقة الفعلية للأشغال، ما دفع لعقد جمع عام بتاريخ: 2020/10/03 والذي وضعت فيه خريطة طريق المشروع.

(3) مرحلة تتبع الأشغال الميدانية والإدارية.

تعد هذه المرحلة في أصعب المراحل التي مر بها المشروع إذ شهدت الانطلاقة الفعلية للورشة وسط تحديات متعددة ومعقدة سواء على المستوى الميداني أو الإداري، ورغم هذه الإكراهات والصعوبات حرص المكتب المسير على التعامل مع المرحلة بحكمة وصرامة من خلال مجموعة من الإجراءات والتدابير العملية لضمان استمرار الأشغال وتجاوز الصعوبات.

أ) مرحلة التهيئة والتنظيم :

في خطوة تنظيمية أساسية تم تكليف السيد رئيس الجمعية بصفته المحاور الرئيسي في إدارة الورشة بتولي التنسيق مع مختلف المتدخلين.

(ب) التطورات العملية في المشروع :

بعد الحصول على رخصة البناء تم إطلاق عملية اختيار الشقق وليبنالكالو والأراضي بمبدأ: [من يأتي أولاً يخدم أولاً] Premier arrivé, premier servi وقد عرفت هذه المرحلة نجاحاً كبيراً وذلك لسلسلة تنفيذها وتفاعل المنخرطين معها.

(ج) التحديات والصعوبات الميدانية :

رغم هذا التتبع الدقيق واتخاذ الإجراءات اللازمة واجه المشروع عدة عراقيل أثرت على سير الأشغال، نذكر منها:

- تأخر رخصة البناء، ما أدى إلى إرباك في الجدولة الزمنية للتسليم.
- تأخر في أشغال المرآب بسبب ظروف تقنية (تفاوت على مستوى ارتفاع الأرض) وجيولوجية (تواجد نوع من الصخور شديد الصلابة تطلب تقنيته وقتاً زمنياً مهماً).
- معالجة مشكل منسوب المياه التي وجدت على أرض إقامة ليبنالكالو وقد استغرق حل هذا المشكل ستة أشهر ساهم فيه جميع المتدخلين في المشروع.
- التكلفة المالية الباهظة لحل مشكل ليبنالكالو.
- الوقت الطويل الذي استغرق في تنفيذ التعديلات والتحسينات الخاصة بالشقق و ليبنالكالو نظراً لتعدد الطلبات وتنوعها.

(4) مرحلة الأشغال النهائية والتحسينية:

تمثل هذه المرحلة أهم وأدق حلقات تنفيذ المشروع حيث شملت الأشغال النهائية والتحسينات الضرورية لتأهيل الشقق وليبنالكالو والأراضي وتسليمها في أحسن الظروف، إلا أن هذه الفترة لم تخل من مشاكل وصعوبات وإكراهات مالية وإدارية أثرت بشكل واضح على سير وتيرة العمل.

- الصعوبات والمشاكل داخل الورش.
- الإكراهات المالية.
- الإكراهات الإدارية.

هذه الصعوبات عانى منها المكتب المسير خاصة في مرحلة [la modification]، حيث تمخضت عنها عدة إجراءات وقوانين ومذكرات ما جعل هذه المرحلة أصعب وأحرج المراحل حيث تسببت في نزيف للوقت فاق التوقعات، ناهيك عن مرحلة التسليم permis d'habiter والتي لم تسلم بدورها من الصعوبات السالفة الذكر الشيء الذي قلب الموازين وأربك معالم الطريق التي تشاركنا في وضعها منذ بداية المشروع . هذا الوضع الإداري المزرى تسبب في تأخر تسلم المنخرطين لرخصة السكن ما يزيد عن سنة ونصف فوق الموعد الذي التزم به المكتب، حيث كانت بداية الأشغال بتاريخ: 2020/10 وانتهت بتاريخ: 2023/05.

كما لا يفوتنا التعرّيج على الإكراه الذي عاشه المغرب، بل العالم والذي طال جميع مناحي الحياة المادية والمعنوية والصحية بسبب جائحة كورونا، حيث أثر بشكل كبير على سير المشروع، بل شله لشهور طويلة .

لكن رغم كل الإكراهات والصعوبات والتحديات السالفة الذكر لم تتوقف الأشغال وواصل المكتب المسير جهوده بشراكة مع الأغلبية الكبيرة من المنخرطين الذين ما فتئوا يدعمون المكتب ماديا ومعنويا مؤمنين بروح التضامن وأن يد الله مع الجماعة.

بعد كلمة الكاتب العام، تناول الكلمة أمين المال العام، الذي قدّم عرضه المالي، مُقسّما كلمته إلى بابين رئيسيين: المداخل والمصاريف.

أولاً – باب المداخل:

• المستحقات الواجب أدائها من طرف المنخرطين

• مداخل المرآب

ثانياً – باب المصاريف:

• ثمن شراء الأرض والمصاريف المرتبطة بها

• تكاليف التجهيز

• أتعاب مكاتب الدراسات

• الضريبة المدنية

• تكاليف البناء

• المصعد

• مختلفات والتسيير.

بعد عرض المداخل والمصاريف، شدّد أمين المال على ضرورة تسديد ما تبقى من مستحقات في ذمة المنخرطين.

عقب ذلك، فُتح باب التدخلات للمنخرطين، حيث استُهلّت بكلمات شكر وثناء على المجهودات المبذولة من طرف المكتب المسير، ثم تركزت المداخلات حول مسألة التسليم والترتيبات المتعلقة بأداء واجبات التجزئة والإحداث.

وبعد طرح مختلف الأسئلة والاستفسارات، تولى أعضاء المكتب الإجابة عنها وتقديم التوضيحات اللازمة. في ختام الاجتماع، تم التصويت على التقرير الأدبي بالإجماع، فيما تم التصويت على التقرير المالي بالإجماع باستثناء منخرطين اثنين صوتوا بالامتناع.

اتخاذ القرارات

بعد التصويت طرحت مجموعة من القرارات التي ناقشها المنخرطين باستفاضة بحيث صادقوا على 12 قرارا وهي كالاتي :

- (1) عدم المساس بالواجهة بأي شكل من الأشكال
- (2) عدم استعمال سلم الطواري لغير هذه المهمة .
- (3) بداية تسليم مفاتيح السكن بداية من تاريخ 2025/6/30.
- (4) آخر أجل لأداء مبلغ الإحداث والتجزئة والتقسيم وكذا الديون والمستحقات والواجبات المنصوص عليها سواء في النظام الأساسي والداخلي للجمعية او القرارات المنبثقة عن الجموع العامة بتاريخ 2025/06/2.
- (5) تكوين لجنة مؤقتة لتسيير الملك المشترك مكونة من فردين ممثلين للعمارة A و B وتسلم لها المهمة بداية من تسليم مفاتيح السكن و لجنة خاصة للبنكوا مكونة من أربعة أفراد.
- (6) كيفية استعمال المصعد بنقل الأثاث المنزلية أو عز لسكان العمارة.
- (7) توحيد شبابيك النوافذ والشرفات بالاينوكس.
- (8) مدة الضمان لإصلاح الأعطاب داخل الشقق وليبنكلوا حددت في ستة أشهر من تاريخ تسليم مفاتيح السكن.
- (9) اجماع منخرطي ليبينكلوا على أن أماكن ركن السيارات المرخص غير كافي لركن عشر سيارات.
- (10) اجراء قرعة لمنخرطي ليبينكلوا خاصة بأماكن السيارات طبقا للتغيير الجديد الذي طرأ في المرآب بحيث ألغي مكان وأحدث آخر صالح للركن.
- (11) مكان ركن السيارات داخل المرآب تعطى لصاحبه شهادة من طرف المكتب تثبت أنه صاحبه.
- (12) فصل كل منخرط من الجمعية ما لم يؤدي المستحقات الواجبة عليه من ديون وواجبات وإحداث وتجزئة و تقسيم قبل تاريخ 2025/06/02.

اجراء القرعة

بعد اتخاذ القرارات الملزمة انتقل الى عملية القرعة على أماكن السيارات في المرآب الخاص بالشقق و ليبينكلوا وذلك بحضور الموثقة التي أشرفت على العملية وقد تمت العملية والله الحمد بسلاسة.

وجبة الغداء

في ختام أشغال الجمع العام، تم التأكيد على أهمية مواصلة روح التعاون والمسؤولية بين جميع المنخرطين والمكتب المسير. وقد مر الاجتماع في أجواء إيجابية طبعها النقاش البناء والتفاهم المشترك، مما يعكس حرص الجميع على المصلحة العامة.

واختتم الجمع العام بتقديم وجبة غداء للحاضرين، في جو أخوي يعكس روح التضامن والانتماء بين منخرطي الجمعية.