

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

رسالة رئيس واعضاء مجلس ادارة اتحاد المدينة العائمة بجزر امواج 2023/5/17

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،

اخواني واخواتي اعضاء الجمعية العمومية،

باسمي وباسم جميع اعضاء مجلس ادارة اتحاد ملاك المدينة العائمة بجزر امواج
نحيكم اجمل تحية ونرحب بكم اجمل ترحيب، واسمحوا لي ان اعرض عليكم كل
ما قمنا به من اعمال منذ اليوم الاول لانتخابكم لنا في 2021/3/21 وهو كالتالي:

1. في اليوم الثاني من انتهاء الانتخابات، استلمنا تهنئه من رئيس مجلس ادارته المطور ومن ثم يطالبنا بمبالغ مالية عن ما قام به من اعمال في السنوات الماضية التي كانت تحت ادارته، وكذلك يبلغنا بانه لن يستمر في العمل ببوابه القناة المائيه او صيانتها القناة بعد تاريخ 2021/3/31. اي بعد 9 ايام من الانتخابات، دون وضع اي اعتبار لأكثر من 450 مالك في المدينة العائمة. ولقد بعثنا بخطاب نرتجي منه اعاده النظر في هذا القرار ولكن قوبل بالرفض وطالبنا بتسديد اموال سابقه كانت تحت يده لسنوات عديدة، لم تكن لنا اي يد فيها. ومع ذلك حاولنا جاهدين لان نتلمس ما يمكننا ان نعمله للحفاظ على مياه القناة المائيه التي تعكرت واصبحت تتحول الى لون داكن من الاوساخ والجراثيم ومع ذلك لم يبالي ولم يهتم الى ان تم التفاوض مع شركه للقيام بتلك الاعمال.

2. ومن هذا المقام اتقدم بالشكر الجزيل لشركه ADVIS AQUA (ادفيس اكوا) التي قامت بعمل جبار خلال تلك الفتره ولازالت واخذت على عاتقها المسؤولييه لاعاده المياه الى ما كانت عليه ولكن مع الاسف الشديد بعد مرور أكثر من ثلاث شهور على الاخذ والعطاء مع ادارته المطور التي لم تبالي ابدا بما كنا نعاني منه.

3. من ضمن ما مررنا به من صعوبات هو استباحه المدينة العائمة للغير ودخول من هب ودب الى ساحات المدينة والقيام بكل شيء مخالف قانونا، وبذلك قررنا الدخول في مفاوضات مع عدة شركات للامن والسلامة، وكانت شركه G4S (جي 4 اس) هي الاقل سعرا والافضل تقيما وبذلك حصلت على العقد للقيام باغلاق البوابه الرئيسييه والعمل على تقليل على عدد الزوار الى المدينة العائمة كل ذلك ونحن ليس لدينا دينارا واحدا في جعبتنا ومع ذلك بذلنا كل جهد من اجل تذليل معظم الصعاب.

4. ومن هذا المقام اتقدم بالشكر الجزيل لشركه G4S (جي 4 اس) التي قامت بعمل جبار خلال تلك الفتره ولازالت واخذت على عاتقها المسؤولييه لاعاده بعض الامن الذي فقد لاكثر من 15 عاما في المدينه العائمه مع اداره المطور التي لم تبالي ابدا بما كنا نعاني منه .
5. وكما تعلمون باننا عقدنا اجتماع الجمعية العمومية الثاني قبل نهايه العام 2021 من اجل الحصول على دعمكم لتمرير الميزانيه التي كانت متواضعه في البدايه لتشغيل ما يمكن تشغيله في تلك الفتره، وكانت الميزانيه حوالي 155,000 دينار للقيام بالاعمال الاساسيه والرئيسيه في المدينه العائمه.
6. طبعا خلال هذه الفتره الماضيه حاولنا تجاوز الكثير من المشاكل وصد الهجمات المتكررة من البعض للحيلولة دون مواصلتنا للعمل لخدمه مجتمع المدينه العائمه. وأولها عدم تسليمنا كشوفا حقيقيه بأسماء الملاك في المدينه العائمه وأعطيت لنا أسماء لم تكن صحيحه او بالأخرى غير محدثة، وكان هناك الكثير من الأمور المفقوده ولازلنا نفتقد ونفتقر لأكثر من 120 مالك بالمدينه العائمه، ليس لدينا أي معلومات عنهم ولا عن طريقه التواصل معهم.
7. ثم أن المطور مازال يماطل ولم ينقل ملكية جميع المناطق المشتركة، والبنية التحتية، وخطوط الاتصالات، وغرفة الاتصالات، وأنابيب الصرف الصحي، والمضخات، وبوابة القناة البحرية، وعدادات الكهرباء والماء الخاصة بالمناطق المشتركة في المدينه العائمه، وجميع اتفاقيات وعقود الإيجار لجميع المناطق المشتركة داخل المدينه العائمه. يجب على المطول تحمل مسؤولياته ونقل كلاً يخص المدينه العائمه إلى اسم اتحاد ملاك المدينه العائمه قبل 30 يوليو 2023.
8. كما أن المطور لم يسلمنا كافه الوثائق والمراسلات للاتحاد والخاصة بالمباني ولا سيما الخرائط المعتمدة من الجهات الرسميه قبل البناء والخرائط المفصلة بعد البناء. كما انه لم يسلمنا المبالغ الذي تم تحصيلها من الملاك عن الصيانه والتشغيل للبوابات والحراسه وغير ذلك لغايه 2025 وذلك حَسَبَ انتهاء مده الصيانه من عقود المرحله الثالثه والرابعه للمشروع حَسَبَ العقود المبرمه مع هؤلاء الملاك. كما انه لم يسلمنا المبالغ الذي تم تحصيلها نيابه عن الاتحاد من الملاك الذين باعوا بيوتهم او قاموا بعملية البناء في المدينه العائمه خلال فتره تأسيس الاتحاد اعتبارًا من الأول أبريل 2021 ولغايه 31 مارس 2022. ثم أن المطور لم يفصح عن حاله الصحيه للمشروع والبوابات المائيه والزراعه وكثير من الأمور وكتلك الحماية الكاثودية التي توقف تشغيلها وعملها لعدة سنوات عندما كانت تحت إدارته، التي تم صيانتها على نفقه الملاك وعليه يجب على المطور تسديد مبالغ الصيانه لاتحاد ملاك المدينه. ونحن إلى ذلك طالبنا المطور

بالإفصاح عن المشاكل والأضرار التي حصلت للصفائح المائية التي تعزل المشروع عن البحر نتيجة عدم عمل نظام الحماية الكاثودية لسنوات طويلة. كما وإننا نطالبه بعرض الخريطة الأساسية للمشروع الذي تم على أساسها البيع للملاك ومن ثم مقارنتها بالواقع والأراضي المتبقية من المناطق المشتركة التي لم يتم تسجيلها لمصلحة اتحاد الملاك حتى الآن، وعليه يجب ان تنتقل ملكيتها فوراً باسم اتحاد الملاك المدينة العائمه اما بقيه الأراضي التي تم اخذها وتسجيلها باسم طرف ثالث مع كونها جزءاً من المناطق المشتركة في المخطط الرئيس فيجب التفاوض على طريقه اعادتها أو التعويض عنها. كما أن المطور لم يسلمنا التقارير المالية الموحدة منذ بيع اول وحده سكنيه بالمدينه العائمه في العام 2008 حتى مارس 2021، وهو التاريخ الذي تم انعقاد أول جمعيه عموميه وانتخاب مجلس اداره اتحاد المدينه العائمه، وذلك للقيام بالمهام الموكلة لنا لنتمكن من تقديم تقرير وافي وشامل للجمعيه العموميه القادمة. كما ان المطور لم يقدم لنا تفاصيل لجميع عقود الخِدْمَات القائمة المبرمة من قبله أو الإفصاح عن اي مصالح لديه في هذه العقود، وقائمه بالوحدات التي تخضع لإدارته وتاريخ انتهاء هذا الالتزام، وكذلك في حاله وجود التزام قائم على المطور في وقت قيام الجمعيه العموميه بإدارة الوحدات بموجب الماده 34 من القانون.

9. كما قام المطور ببيع قطعه ارض صغيره خلف محطه الكهرباء لشخص ما، وحدث ما حدث من تطورات نالت من الالهانة والاعتداء اللفظي والجسدي على احد اعضاء مجلس الاداره، ووصلنا في النهايه الى وقف العمل على هذه الارض لما وجد بها من مخالفات هندسيه وقانونيه جسيمة وذلك عن طريق المحاكم.

10. كما التقينا بمدير مطاعم LANTERNS (اللانترز) واتفقنا معه على أمور كثيرة لتجاوز الاكتظاظ المروري عند المطعم ولا سيما في المساء أو الوقوف الخاطئ للكثير من السيارات الخاصة بزبائن المطعم على أبواب ملاك المدينه العائمه المقابله للمطعم. كما إننا طالبناه بدفع رسوم الخِدْمَات، ووعدنا خيرا ولكنه مع الأسف الشديد نقض وعده. وبعدها خاطبنا مدير المطعم كتابة بضرورة المساهمة في الأمور التشغيلية للمدينه العائمه، ولم يرد علينا حتى لحظة تحويل الموضوع إلى محامي المدينه العائمه لاتخاذ الإجراءات القانونية.

11. هناك موضوع اخر وهو يتعلق بالارض القريبة من البوابة الرئيسية عند مدخل المدينه العائمه والخاصه بالمطور الذي كان ينوي القيام بعدة مشروعات عليها. وعند استلامنا الإدارة كانت هذه الأرض كانت مخصصه لإنشاء مطعم سياحي درجه اولي، وفوقه مجموعة ملاعب تنس للعامه، ولكن بقدرة قادر تم تغيير هذا المشروع إلى مشروع اخر يتضمن ثمان فلل بارتفاع ثلاث طوابق على مساحه ارض لا تتعدى 1200 متر مربع. ولعلمكم وحسب كتيب المكتب الفني (للعام 2018) الخاص بجزر أمواج فانه لا يمكن

لأي مالك ان يجزأ أي ارض لعهه فلل ما لم تكن مساحتها تتعدى 3000 متر مربع وليست 1200 متر مربع حسب هذه الأرض. وبهذا تعثر المشروع بسبب عدم قيام صاحب الأرض بالالتزام بالمعايير الهندسية المطلوبة لمثل هذه المشروعات.

12. لقد تقدم المطور بشكوى على إدارة اتحاد الملاك في المحاكم، بعدها انتدبت المحكمة خبيرًا هندسيًا لتقييم الوضع، ولا زالت القضية معروضة أمام المحاكم للنظر فيها.

13. اما الموضوع الاخر فهو يتعلق بمساهمه شقق THE VEIW (ذا فيو) وشقق مينا 7 في رسوم صيانه القناه المائيه، حيث انهم كما تعلمون يشتركون معنا في جزء من القناه المائيه، والذي يقارب حوالي 10% من طول القناه المائيه، ويجب ان يساهموا معنا في مشاريع صيانه القناه المائيه من بوابة والنظام الكاثودي بالمبالغ المذكوره في الميزانيه.

14. أما بخصوص أعمال شركه الاتصالات نيوتل (Neutel) التي تستخدم البنية التحتية الخاصة بالمدينة العائمه، وكذلك مبنى برقم معتمد (مبنى رقم 177، طريق 5704) سواء كان ذلك بعقد او بدون عقد مع المطور، هذا المبنى خاص بالمنطقه المشتركة في المدينه العائمه، وبحسب القانون يجب الحصول على ريعًا أو ايجارا شهريًا أو سنويًا من المشغل يعود لصالح المدينه العائمه. وقد تم مخاطبه شركه الاتصالات نيوتل (Neutel) اكثر من مره وأرسلت اليهم فاتورة للدفع، ولكنهم تجاهلوا الموضوع تمامًا. وقد تم تحويل الموضوع لمحامي الشركه للتعامل معهم حسب القانون.

15. أما بخصوص الأرض المجاورة للبوابه الرئيسيه التي تعود ملكيتها للمطور ويستخدمها فندق دراغون (Dragon) كمواقف للسيارات الخاصة بالفندق، فقد تم احتساب رسوم خِدْمَات رمزية سنويه عليها تعود للمدينه العائمه.

16. طبعًا لم نتمكن من الحصول على رسوم الخدمات لحوالي 120 عقار في المدينه العائمه، لعدم توفر البيانات الخاصه بهم للتواصل معهم ولا زلنا نحاول ذلك بشتى الطرق ومنها التواصل مع مؤسسه تنظيم العقاري والسجل العقاري والكهرباء والماء، واخيرا قرر مجلس الاداره ارسال رسائل انذار لهؤلاء الملاك عن طريق البريد بعلم الوصول.

17. لم نتمكن من عقد الجمعيه العموميه في العام الماضي 2022 - 2023 وذلك بسبب البحث عن شركه اداره للقيام بالأعمال المطلوبه لإدارة المدينه العائمه وبسعر معقول، ونحمد الله باننا توفقنا مؤخرًا بالتعاقد مع شركة DOMINIOM (دومنيوم)، وهي الان تقوم مشكوره بعمل جبار ومتواصل للإعداد الجاد لتهيئه الظروف لانعقاد الجمعيه العموميه لسنه 2023 إلى غايه 2024، ونتمنى من الجميع دعم هذه الشركه قدر الإمكان

لأنها فعلاً تريد أن تضع الأسس والمعايير الحقيقية لإدارة المدينة العائمه لكي تصبح نموذجاً يحتذى به محلياً ودولياً إن شاء الله.

18. نحن ملتزمين أمام الله ومن ثم أمامكم بتنظيف المدينة العائمه من كل شيء غير قانوني، وبالأخص التأجير اليومي والمجالس، حسب القانون.

19. اليوم لدينا مشكله حقيقية وكبيرة مع اتحاد الملاك المركزي، وهو يطالبنا بمبالغ ماليه عاليه إضافة إلى ما نتكبده من التزامات ماليه أخرى، وهي دفع فواتير البلديات الشهرية ورسوم خدّمات صيانة المدينة العائمه وآخرها رسوم خدّمات اتحاد الملاك المركزي، أي إننا في المدينة العائمه ندفع ثلاث فواتير لنفس الخدّمات. ولقد خاطبنا الاتحاد المركزي بعده امور، من ضمنها مايلي:

- مطالبة اتحاد الملاك المركزي بعدم وقف اي أعمال بناء او صيانة داخل المدينة العائمه بسبب المطالبات الماليه المتنازع عليها، حيث ان ذلك ليس من اختصاصهم، إنما هو من اختصاص مجلس ادارة اتحاد ملاك المدينة العائمه حسب القانون. وكل ما يربطنا بهم، هو المناطق المشتركة الخارجية وليست المناطق الداخلية. ولكن مع الأسف الشديد مازال الاتحاد المركزي يتخذ قرارات خارج نطاق القانون ويطالب الملاك كل على حدة، بمبالغ ماليه عاليه وغير مدققة عن السنوات 2020 و 2021 و 2022 و 2023 وهي نقاط الخلاف بيننا. ما بالنسبه عن ميزانية العامين 2020 و 2021 فان المطور هو ملزم قانونا بها حيث انه استلم المبالغ مقدما من الملاك وكان مسؤولا عن تلك الفقرة وليس اتحاد الملاك المدينة العائمه الحالي.
- أما بالنسبة عن ميزانية العامين 2022 و 2023 فنحن بصدد التفاوض مع اتحاد الملاك المركزي حيث ان المبالغ التي قدمت لنا تفوق ما قدم في الأعوام 2020 و 2021 بحوالي 40 %، كما أن المركزي مطالب المركزي بتقديم ما هي الخدّمات التي قدمها وسوف يقدمها للمدينة العائمه في مقابل تلك الرسوم، ولم نحصل على الإجابة حتى هذا اليوم.
- كما أن الاتحاد المركزي استبعد اتحاد المدينة العائمه عن الانتخابات التي جرت في عام 2022، وهو الاتحاد الرئيسي الوحيد القائم، بحجة إن اتحاد المدينة العائمه لم يدفع رسوم الخدّمات عن المدينة العائمه، وكيف لنا فعل ذلك؟ ونحن غير ملزمين بما قام به المطور في الأعوام التي سبقت تولينا لإدارة المدينة العائمه.
- ولكن نحن لازلنا نواصل التشاور مع الاتحاد المركزي بغية الوصول إلى تفاهات ترضي كافة الأطراف، وبذلك سوف نكون ملتزمين بما سوف يتم الاتفاق عليه بعد أن يتم اعتماد الاتحادات الرئيسية والفرعية من ضمن الاتحاد المركزي.

هذا ما لزم واسمحوا لي على الإطالة ولكم جزيل الشكر والتقدير والاحترام على الدعم الذي حظينا به خلال فترة عملنا الماضية، والله الموفق.

محمود يوسف المحمود
رئيس مجلس ادارة
اتحاد ملاك المدينة العائمة بجزر امواج