

تقرير مخرجات جلسة الأسئلة والأجوبة (الجمع العام)

لقد شهد الجمع العام نقاشاً مستفيضاً اتسم بالشفافية العالية، حيث قام المكتب المسير والفريق التقني بالإجابة على كافة تساؤلات المنخرطين وتوضيح النقاط العالقة. وفيما يلي تفصيل شامل للنقاط التي تم تداولها خلال الجلسة:

أولاً: سير الأشغال والجدولة الزمنية

- س: لماذا لم تبتدئ الأشغال بالمجموعة الثالثة بعد؟
 - ج: نوضح أن أشغال حفر القبو قد انتهت بنسبة تقترب من 90%، ونحن حالياً في المراحل النهائية لأساسات مواقف السيارات. لضمان السرعة، تم التعاقد مع شركات بناء مساندة للشركة الأصلية للالتزام بالمواعيد المحددة.
- س: ما هي التواريخ المرتقبة لانتهاؤ الأشغال (الكبرى والتشطيب)؟
 - ج: بناءً على التقرير الأدبي المصادق عليه، الجدول الزمني المتوقع هو:
 - الأشغال الكبرى: نهاية سنة 2026.
 - أشغال التشطيب (Finition): نهاية سنة 2027.
 - ملاحظة: بدأت الشركة فعلياً في أعمال التقسيم بالأجور والعزل الحراري (البوليريتان)

ثانياً: الجودة والمعايير التقنية

- س: ما هي ضمانات جودة الأشغال ومواد البناء؟
 - ج: تم اختيار شركات ذات سمعة طيبة وخبرة ميدانية. تخضع جميع الأشغال لمراقبة صارمة من "الحزام التقني" المكون من: (المهندس المعماري، مهندس الخرسانة، مكتب المراقبة، والمختبر التقني).
- س: هل يمكن حذف قبو السيارات (Sous-sol)؟
 - ج: تقنياً وقانونياً لا يمكن؛ لأن الترخيص يفرض توفير مكان ركن لكل وحدة سكنية. البديل الوحيد كان استغلال المناطق الخضراء، وهو ما سيرفضه المنخرطون لما له من أثر سلبي على جمالية وقيمة الإقامة.
- س: هل يمكن الترخيص بالصعود لأسطح "البانكاو"؟
 - ج: حالياً لا يوجد ترخيص بذلك، والأمر مرتبط بمراجعة تصميم التهيئة الجديد، وسنوافيكم بأي مستجد قانوني فور صدوره. وفي حالة الترخيص يجب إعادة ترخيص تصميم المشروع من جديد.
- س: حول موضوع تدبير شحن السيارات الكهربائية في القبو (المرآب)
 - ج: بناءً على التساؤلات المطروحة حول كيفية شحن السيارات في القبو، نود توضيح النقاط التقنية والتنظيمية التالية:

1. التحديات التقنية (المسافة والتيار)

تعتمد كفاءة شحن السيارات الكهربائية على استقرار التيار الكهربائي وقوته. ونظراً لأن المسافات تختلف من شقة إلى أخرى، فإن تمديد أسلاك طويلة من عداد الشقة الخاص إلى القبو يؤدي إلى:

ضياع الجهد الكهربائي (Voltage Drop): كلما زاد طول السلك، زادت المقاومة وقلت كفاءة الشحن، مما قد يؤدي إلى سخونة الأسلاك وتشغيل الشحن ببطء شديد.

المخاطر الأمنية: تمديد أسلاك عشوائية لمسافات طويلة يزيد من مخاطر الحريق وتلف الشبكة الكهربائية للمبنى.

2. الحل المقترح (التدبير الجماعي)

لتفادي المشاكل المذكورة أعلاه، يُنصح بأن يتولى "السانديك" إدارة هذه العملية بشكل موحد عبر:

تركيب مأخذ شحن موحدة: تثبيت نقاط شحن مخصصة في أماكن استراتيجية بالقبو مرتبطة بلوحة كهربائية رئيسية خاصة بالخدمات المشتركة.

نظام العدادات الثانوية: يتم تركيب عداد كهربائي فرعي لكل مستفيد، وذلك لقياس استهلاكه بدقة وضمان الشفافية في الفوترة.

جدولة الفوترة: يقوم السانديك باستخلاص مستحقات الاستهلاك بناءً على قراءة العدادات وإضافتها لمصاريف التسيير الخاصة بكل منخرط.

ثالثاً: الجانب المالي والجبائي

- س: بخصوص زيادة 485 درهماً، هل هي الزيادة الأخيرة؟
 - ج: الإعلان عن هذه الزيادة الآن يندرج ضمن سياسة الشفافية لتجنب المفاجآت في نهاية المشروع. سيعمل المكتب جاهداً على ضبط المصاريف قدر الإمكان للتخفيف من حدتها فيما تبقى من المشروع.
- س: كم تبلغ مصاريف المحافظة العقارية (التحفيظ والتقسيم)؟
 - ج: لا يمكن تحديد المبلغ بدقة حالياً لارتباطه بالقيمة العقارية وقت الإنجاز، لكن يمكن القياس على مشاريع مماثلة.
- س: ما هي شروط الإعفاء الضريبي؟ وهل امتلاك بقعة أرضية يمنع الاستفادة؟
 - ج: الجمعيات السكنية لا تخضع لضرائب إضافية كقاعدة عامة. لما بالنسبة للأشخاص الذين يملكون بقع أرضية فهم غير معينين بالأمر.
- س: ما هي شروط الاستفادة من الجمعيات السكنية حسب قانون المالية 2018
 - ج: يمكنهم الاطلاع على هذا القانون على الرابط

<https://www.tax.gov.ma/wps/wcm/connect/290825cb-e60d-46e0-82d3-9ea32bc24123/Note+Circulaire+n%C2%B0728+pour+la+LF+2018.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=290825cb-e60d-46e0-82d3-9ea32bc24123>

الصفحات 61,62,63

وسيم وضع اللائحة بعد 15 يوما من الجمع العام .

رابعاً: التجهيزات الاختيارية والإضافات

- س: ما هي تفاصيل تركيب المصاعد داخل "البانكالو"؟
 - ج: بناءً على استطلاع الرأي الذي تم تعميمه، سنقوم بالتفاوض مع الموردين بناءً على العدد النهائي للراغبين لضمان أفضل سعر وأعلى جودة. وسيتم إيداع ذلك على موقع الجمعية .
- س: ماذا عن الطاقة الشمسية والتهوية المركزية؟
 - ج: سيتم استدعاء كل منخرط عند وصول الأشغال لمرحلة التشطيب لاختيار الأساسيات، مع تقديم خيارات إضافية (طاقة شمسية، تهوية) لمن يرغب في ذلك.

خامساً: توضيحات بخصوص فارق ميزانية اقتناء الأرض (ECART)

أسفر فحص الفارق بين المصاريف التقديرية والفعلية لاقتناء الأرض عن تسجيل فرق إجمالي قدره 2.050.275,46 درهم، ويعود هذا التباين إلى العوامل التالية:

1. تصحيح فرضية جانبية: اعتماد نسبة 4% لرسوم التسجيل في التقدير الأولي (فرضية الشقق)، بينما النسبة القانونية للأراضي هي 5%، مما نتج عنه فرق قدره 1.282.292,00 درهم.
2. الضريبة على الأراضي غير المبنية (TNB): تحمل المشروع مبلغ 474.081,72 درهم برسم سنة 2024، وهي مصاريف لم تكن مبرمجة أولاً.
3. تسوية وضعية عقارية: أداء مبلغ إضافي قدره 100.000,00 درهم لأربعة ورثة (مساحة 34 م²) لفك النزاع وتسهيل عملية الاقتناء.
4. مصاريف تقنية وميدانية: تسجيل مبلغ 319.328,35 درهم تتعلق بأشغال الهدم، تهيئة وتسييج الأرض لضمان قابليتها للاستغلال.
5. عنصر تصحيحي (تخفيض): في المقابل، انخفضت أتعاب الموثق بمبلغ 176.324,56 درهم مقارنة بالتقدير.

سادساً: الجدولة الجديد. للدفعات

تجدون في التقرير المالي المرفق بالتقرير الادبي تفاصيل المصاريف

- الشطر الأول: نهاية شهر أبريل 2026.
- الشطر الثاني: نهاية شهر أكتوبر 2026.
- الشطر الثالث: نهاية شهر مايو 2027
- نهاية المشروع بحول الله نهاية شهر دجنبر 2027