Al-Azhar University
S.A. Kamel Center
For Islamic Economics

جامعة الأزهر
مركز صالح عبد الله كامل
للاقتصاد الإسلامي

ندوة

المشاركة الزمنية «التايم شير» وحقوق الارتفاق بين المنظور الإسلامى والتطبيق المعاصر»

الأحد : ١٦ من صفر ١٤٢٩هـ الموافق ٢٤ من فبراير ٢٠٠٨م

نظام اقتسام الوقت
تعريفه ونشأته وأساليب تطبيقه

الأستاذة

نيـــــفر توفـــيـــق

مدير إدارة اقتسام الوقت

وزارة السياحة

مدينة نصر – القاهرة – جمهورية مصر العربية – تليفون ٤٠٣٧٥١٤-٢٦١٠٣٠٨ - ٢٦١٠٣١١ - تليفاكس ٢٦١٠٣١٢

Nasr City, Cairo, Egypt, Tel.: 4037514-2610308 - 2610311, TelFax: No. 2610312
www.SAKC.gq.nu E-mail: salehkamel@yahoo.com

نظام اقتسام الوقت
تعريفه ونشأته وأساليب تطبيقه

الأستاذة/ نيفر توفيق(*)

يمكن تعريف نظام اقتسام الوقت بأنه النظام الذى يتيح للشخص أن يشترى حصة فى وحدة إقامة سياحية وله حق الانتفاع بها مع اشتراك آخرين معه فى باقى الحصص على أن يتقاسموا هذه الوحدة فيما بينهم بحيث يحصل كل منهم على فترة زمنية من الوقت لقضاء أجازته بأسعار تتناسب مع أى دخل.

- وقد نشأ هذا النظام فى سويسرا ثم فرنسا ثم الولايات المتحدة الأمريكية وقد ظهرت فكرة التبادل بين المنتجعات لحل مشكلة الارتباط بمكان واحد سنويا لقضاء العطلات وبعد ذلك أصبح بشكل أحد الدوافع الأساسية للشراء بنظام اقتسام الوقت وتتم عمليات التبادل عن طريق شركات عالمية متخصصة.

نبذة تاريخية عن نشأة نظام المشاركة الزمنية فى مصر:

نشأ هذا النظام عام ١٩٨٦ حيث قامت شركة معينه للسياحة والاستثمار ببيع حق الانتفاع لمدة محددة لعدد من الوحدات بقرية بالساحل الشمالى وذلك خلال فترة زمنية محددة كل عام مع وجود مبدأ التبادل للفترة الزمنية وبعد ذلك ظهرت قرية سياحية أخرى بمنطقة فايد بمحافظة الإسماعيلية ومنذ ذلك الوقت ومن أواخر الثمانيات وأوائل التسعينات تعددت مشروعات المشاركة الزمنية وأصبح هذا النظام يشكل عنصرا حيويا من مكونات الصناعة السياحية فى الداخل والخارج ومنتجاً سياحياً جديداً.

- وقد انتشر نظام اقتسام الوقت بصورة كبيرة فى السنوات الأخيرة وأصبح معمولا به فى معظم دول العالم المتقدم ومصر لذا اهتمت الدولة حديثاً بهذا النظام كمنتج سياحى وأسلوب من أساليب التنمية السياحية وقد أصدر وزير السياحة قراراً حدد فيه نظام المشاركة بالوقت وعرفه بالقرار الوزارى رقم ٩٦ لسنه ١٩٩٦م.

(*) مدير إدارة اقتسام الوقت - وزارة السياحة

- وبهذا القرار يتم توضيح فكرة المشاركة بالوقت وتقسيم مدة الاستفادة على السنة إلى وحدات زمنية عادة ما تكون أسبوع بالسنة الوحدة ويوجد فى السنة ٥٢ أسبوع يتم البيع على ٥٠ أسبوع فقط ويكون هناك أسبوعان محددان للصيانة السنوية
- ويتيح هذا النظام اختلاف الأسعار وفقا لمعايير محددة للراغبين كل حسب إمكانياته ووفقا لمدة معينة توافق أجازاته ويحق للمستفيد من شراء هذا الأسبوع أن يهدى أسبوعه أو يؤجره وله أيضا الحق فى استبداله بفترة أخرى مساوية خلال العام أو ادخارها لسنة أخرى بحد أقصى عامان.
- ويتم بيع وحدة اقتسام الوقت بالسعر المعلن من الوزارة ويسدد إما دفعة واحدة أو على أقساط تكون موجود بالعقد بتواريخ معينة يتفق عليها الطرفان (الشركة المالكة والمشترى) ويتوقف ثمن الوحدة على الموسم الذى يختاره المشترى لتمضية أجازته وأنواع المواسم إما أن يكون مرتفع فهو خاضع لجميع شهور السنة وإما أن يكون متوسط بعض شهور السنة وبذلك يتحقق الموازنة بين دخل المشترى وفى نفس الوقت حجم البيع فى القرية
- حق الانتفاع: معنى حق الانتفاع هو حق عينى يخول لصاحبة استعمال الشيء المملوك للغير أو استغلاله دون التصرف فيه وهو حق مؤقت وحق الانتفاع ينتهى بوفاة المنتفع ولكن القرار الوزارى ٩٦ لسنة ٩٦ اقر حق ورثة المنتفع بالتواصل بالانتفاع بعد وفاته فنجد أن بعض الشركات مازالت تبيع الاسبوع ويورث، وبعض الشركات أجازت حق الانتفاع بمده معينة مثل أربعون عاماً أو أقل.

مميزات اقتسام الوقت وكيفية استفادة العنصر السياحى منه:

يمنح نظام اقتسام العقد استغلال الوحدات السياحية على مدار العام مما يؤدى إلى طول الموسم السياحى وتحقيق نسب إشغال عالية حيث إن البيع يكون من خلال مواسم مقسمة على مدار العام قبل الموسم المرتفع وتشير له بالموسم (الأحمر) والموسم المتوسط وتشير له بالموسم (الأبيض) والموسم المنخفض وتشير له بالموسم (الأزرق) وتجيز للشركات استعمال موسم مرتفع ومنخفض فقط والموسم الأحمر أو المرتفع يحق

للمشترى أن يستمتع فى أى شهر من ذروة شهور الموسم السياحى وإذا ما طلب العميل الاستمتاع بالأسبوع فى أى وقت من العام فإن ذلك يتم طبقاً للحجوزات ولكل موسم أسعار مختلفة تكون معتمدة من وزارة السياحة بعد تقديم طلب بالأسعار للوزارة ويكون ذلك مرة واحدة سنوياً.

مميزات اقتسام الوقت بالنسبة للمنتفع:

١. يوفر هذا النظام الأعباء المالية الكبيرة التى كان سيدفعها المنتفع للإقامة فى الفنادق وما سيتكبده من مصاريف الطعام والمصروفات الشخصية.

٢. يستطيع المنتفع أن يؤجر لحسابه الاسبوع الخاص به كل عام إن أراد.

٣. يمكن للمنتفع أن يتعرف على جميع المحافظات داخل جمهورية مصر العربية ويتعرف على جميع الأماكن السياحية الداخلية إذا كان مصريا ويستطيع أيضا أن يتعرف على أماكن سياحية بديلة خارج مص من خلال شركات التبادل العالمية بشرط أن يكون عضواً فى هذه الشركات ويتمتع بنظام تبادل الأجازات العالمى

٤. يوفر هذا النظام خدمات للمنتفع فى القرى السياحية من تأثيث فاخر وخدمات ومرافق تتوافر فيها وسائل الراحة ولا يمكن أن تتاح له لولا هذا لنظام .

المؤثرات والعقبات التى تواجه نظام اقتسام الوقت:

١. أن المشترى فى هذا النظام يكون مقيد بوقت معين بالسنة وفى حالة رغبته فى تغير هذا الوقت فانه يتحمل مصاريف إضافية مقابل ذلك كما انه كلما ضاق به الوقت قبل ترتيب الأجازة كلما ضاقت فرصة الاختيار لذلك فهو يفقد ميزة قضاء الأجازة وليدة وقتها وهو ما يتنافى وطبيعة الشعب المصرى .

٢. سلبية المعلومات عن هذا النظام وعدم معرفة تطبيق هذا النظام.

٣. الاستماع فقط الى شركات التسويق التى تسوق المنتج دون النظر إلى بنود العقد الموضح فيها واجبات وحقوق المشترين.

٤. ارتباط المصريين وأغلب العرب بالأجازات المتاحة فى شهرى ٧، ٨ وأجازات نصف العام والأعياد والمواسم السنوية.

٥. الوعود البراقة التى يعطيها مندوب المبيعات عند البيع حيث جرت العادة عند مندوبى المبيعات بتسهيل كل المشاكل التى يسأل عنها المشترى ويكون كل شيء رهن إشارته وان سوء استخدام أساليب البيع هو الذى يعطى انطباعا سيئاً عن هذا النظام وأيضاً يكون اللوم على المشترى لأنه دائما يفترض به حسن النية والاقتناع السهل من شركة التسويق حيث فى بعض الأحيان لا يقرأ العقد جيدا ولا يعرف ما هى حقوقه وواجباته.

المميزات الخاصة بنظام اقتسام الوقت وكيفية استفادة مصر من هذا النظام:

١. يؤدى هذا النظام الى زيادة عدد السائحين من الخارج عن طريق تبادل الأجازات مما يؤدى إلى زيادة عدد الليالى السياحية.

٢. ارتفاع متوسط مدة إقامة السائح حيث إن أقل وقت متاح لاقتسام الوقت هو أسبوع كامل، وقد تلاحظ أن نسبة كبيرة من العرب يشترون أكثر من أسبوع وبالتالى يكون استغلال أكثر من فترة ومضاعفاتها أى أسبوع أو ١٤ يوم بحد أدنى.

٣. يتيح هذا النظام استغلال الوحدات على مدار العام مما يؤدى الى إطالة الموسم السياحى وتحقيق أكبر نسبة إشغال.

٤. يتيح هذا النظام الإهداء أو الإيجار للفترات الزمنية المباعة مما يتيح للعرب والأجانب زيارة مصر بأسعار قد تكون أقل تكلفة ولكن على المستوى العام تجذب السائح مرة أخرى إلى زيارة مصر .

٥. يخلق هذا النظام فرصة عمل جديدة لأن من أهداف هذا النظام تشجيع الاستثمارات بمصر.

٦. يتيح للمواطن المصرى التعرف على العديد من المناطق السياحية الداخلية لمصر و هو ما يشجع السياحة الداخلية و ذلك عن طريق التبادل .

٧. يخلق هذا النظام دعاية مجانية لمصر حيث إن شركات التبادل العالمية توزع دعاية مجانية فى صورة دليل موزع على كل عضو من أعضائها بالإضافة الى المجلة الربع سنوية و يحتوى على مميزات مصر السياحية وما هو جديد بها .

٨. نهوض صناعة الطيران حيث يكون هناك طيران (الشارتر)

٩. يجيز للعميل أو المشترى الخصوصية مع أهلة حيث إن من مواصفات الغرف أن يكون هناك أكثر من غرفة و حمام و مطبخ مجهز و تستوعب الوحدات ٦ أفراد أو ٤ أفراد أو فردين و أحياناً ٨ أفراد.

كيف واجهت وزارة السياحة سلبيات اقتسام الوقت

تصدت الوزارة لسلبيات نظام اقتسام الوقت فى الفترة الأخيرة حيث إن هذا النظام يعتبر حديثاً وغير معتاد على الناس و كما سبق توضيحه يعتمد فقط على السمع.

وقد تسبب شركات التسويق فى دعاية غير واضحة للعميل وتغريه ببعض الهدايا سواء العينية أو الاستمتاع بالذهاب إلى القرية المراد البيع فيها دون الرجوع لنظام ولوائح الشركات المالكة ودون فهم لبنود العقد وما يترتب على ذلك من أثار سلبية.

فقد راعت ظروف العملاء والجهل بمواد القانون وعدم قراءة العقد جيداً عند الشراء.

❖ **وصدر القرار الوزارى رقم ٢٥٧ لسنة ٢٠٠٦**

- راعى فيه الضوابط الخاصة للبيع بوحدات اقتسام الوقت .
- وفسر الاشتراطات اللازمة للحصول على رخصة تشغيل منتجع بنظام اقتسام الوقت.
- ووضع بيان بقواعد مصاريف الصيانة والصيغ القانونية.
- والتبادل وحقوق المنتفعين وحقوق الشركات التى تعمل بهذا النظام.
- ووضع بيان لخدمات والمصروفات ودورات الإحلال والتجديد للقرية طبقاً للعرف الفندقى.

- إلزام المنتجع أن يكون مكتمل البناء أو الحصول على ترخيص بالبيع من خلال حساب بنكى معلق .
- ووضع بالعقد المستندات الهندسية والفنية للوحدة وما تشمله من مخططات للمشروع ونموذج بالتجهيزات الداخلية للوحدة والخدمات الفندقية الأساسية.
- وتحديد نظام وطبيعة نوع حقوق الملاك أو المنتفعين والحقوق الشرعية إذا كان هناك توريث بعد وفاة المنتفع.
- ويوضح بالعقد رقم الأسبوع المحدد ويكون هو اختيار أول عند الحجز فى الموسم الذى يختاره العميل سواء مرتفع أو منخفض.
- وتقديم المالك لخطاب ضمان لوزارة السياحة وتحدد قيمته نسبة إلى عدد الوحدات المعروضة للبيع.
- تشكيل لجنة يكون هدفها عمل جولة ميدانية لزيارة المنشآت الفندقية من أعضاء الوزارة وشعبة اقتسام الوقت بالغرفة تعطى ملاحظاتها وتتابع المنتجع للوقوف على مستوى تلك المنشات الفندقية ومدى التزامها بالمواصفات الفندقية طبقاً لبرامج التفتيش التى تضعها وزارة السياحة.
- تشكيل لجنة منبثقة من وزارة السياحة ومن غرفة المنشات الفندقية شعبة اقتسام الوقت لمراجعة أى شكاوى واردة لها والعمل على حلها على أن تكون قرارات اللجنة ملزمة للطرفين الشركة والمنتفع.
- أن يكون العقد محتوياً على بند ملزم بمهلة وهى عشرة أيام من تقديم العقد لوزارة السياحة قبل اعتماده وذلك لمنح العميل مهلة فيما إذا كان يرغب فى استكمال التعاقد أم لا، وفى هذه الحالة يقوم بتقديم طلب خلال هذة الفترة لوزارة السياحة وغرفة المنشات الفندقية برغبته فى عدم استكمال التعاقد حتى إذا قام بدفع مبالغ مالية وقامت الشركة بعمل كمبيالات بباقى المبلغ كأقساط مستحقة عليه.

- تقوم الوزارة بدورها بالتنسيق مع الشركات المالكة بفسخ التعاقد ورد جميع مستحقات العميل المالية والكمبيالات والمستندات.
- وفى حالة عدم دفع الأقساط المستحقة من قبل العميل تلتزم الشركات بتوجيه إنذارين له، ويكون الإنذار بالنسبة للمصرين على يد محضر وبين كل إنذار والثانى ١٥ يوم، أما بالنسبة للأجانب يكون ٩٠ يوم عن الطريق الدبلوماسى.

❖ وغيرها من الضوابط التى ينظمها القرار الوزارى ولكن الوزارة تهيب من العملاء لحمايتهم قراءة العقد جيداً و الإمعان فى بنوده قبل التوقيع على كل صفحة من صفحاته وعدم الالتزام بأية وعود شفهية.

ونختم بأن نأمل أن يستفيد كل منتفع بنظام المشاركة بالوقت الانتفاع الأمثل من هذا النظام وتستفيد السياحة المصرية ويكون هذا عنصر جذب السائحين لمصر.