ملحق الندوة
التقرير السنوى لعام ٢٠٠٧م
عن نشاط شعبة اقتسام الوقت بغرفة المنشآت الفندقية

التقرير السنوي لعام ٢٠٠٧
عن نشاط شعبة اقتسام الوقت بغرفة المنشآت الفندقية

تمشياً مع السياسة الأصيلة لمجلس الإدارة واهتمامه وحرصه الدائم على إزالة أى معوقات وحل أى مشكلات تواجه المنشآت الفندقية واستمرارا فى دعم ومساندة شعبة اقتسام الوقت وذلك بهدف دراسة المشاكل الخاصة بنشاط اقتسام الوقت بمصر والعمل علي وضع الضوابط المنظمة لهذا النشاط بالتعاون مع وزارة السياحة.

ولايخفي على حضراتكم أن نشاط المشاركة بالوقت هو أحد دعائم صناعة السياحة في العالم كما أنه يمثل أسرع القطاعات من حيث معدل النمو وهذا ما تشير إليه وتؤكده التقارير الدولية حيث إن هناك أكثر من ٥ ملايين أسرة مشتركة في التايم شير حول العالم يتنقلون بين أكثر من ١٠٠ دولة.

ونظراً لأهمية نشاط المشاركة بالنسبة للقطاع السياحي فقد قامت شعبة اقتسام الوقت بتشكيل مجلس إدارتها من السادة المهنيين في هذا المجال والذي اعتمده مجلس إدارة الغرفة وذلك علي النحو التالي :

١- السيد الأستاذ/ عادل الشربيني	رئيسا
٢- السيدة الأستاذة / عفاف أمين	عضوا
٣- السيد الأستاذ/ نادر حسن فائق	عضوا
٤- السيد الأستاذ/ أحمد بلبع	عضوا
٥- السيد الأستاذ/ أحمد عواد	عضوا
٦- السيد الأستاذ/ مكرم مهني	عضوا
٧- السيد الأستاذ/ خال النيال	عضوا
٨- السيد الأستاذ / حمادة أبو العينين	عضوا

ويسعدني أن أتقدم لسيادتكم بالتقرير التالي موضحاً بعض أعمال الشعبة:

تشكيل لجنة تفتيش على المنشآت الفندقية التي تعمل بنظام اقتسام الوقت

لأول مرة تشارك الشعبة بتحديد ممثليها في اللجنة العليا للتفتيش علي الفنادق مشاركة مع وزارة السياحة للتفتيش على المنشآت الفندقية التي تمتلك وحدات تعمل بنظام اقتسام الوقت وكانت البداية المرور والتفتيش علي جميع الوحدات بفنادق البحر الأحمر والغردقة والجولة الثانية كانت لفنادق جنوب سيناء وشرم الشيخ وكانت لتلك اللجان ملاحظاتها الدقيقة والتي تم إخطار تلك المنشآت للعمل علي تلافيها.

تشكيل لجنة لمراجعة وحل شكاوي اقتسام الوقت

الهدف الأول لتلك اللجنة هو العمل علي حل المشاكل التي ترد للشعبة بالتنسيق مع وزارة السياحة علي أن تكون قرارات اللجنة ملزمة لطرفي النزاع ٠

وتجتمع اللجنة مرتين شهريا، وبالفعل قامت بحل معظم المشاكل التي تقدم بها بعض المواطنين لمقر الشعبة أو الوزارة ملتزمة بشعار أن العميل دائما علي حق إلى أن يثبت العكس واللجنة مستعدة لتلقي أي شكوى من أي مواطن يتعرض لموقف يخالف عقد التايم شير وأن قرارات اللجنة ملزمة لطرفي النزاع.

وضع مواصفات للوحدات المخصصة للبيع بنظام اقتسام الوقت

– حتى الآن لم يتم وضع مواصفات تقييم للوحدات المخصصة للبيع بنظام اقتسام الوقت بمصر مع العلم بان العديد من دول العالم التي تطبق نظام التايم شير قامت بعمل مواصفات لتلك الوحدات، وقد أن الأوان للعمل علي وضع مواصفات تقييم للتايم شير في مصر وذلك علي ضوء خلفية صدور قرار السيد وزير السياحة رقم ٤٣٩ لسنة ٢٠٠٦ الخاص بالمواصفات الجديدة ٠

- هناك أهمية وضرورة كبيرة في وجود مواصفات تقييم لوحدات التايم شير بمصر علي غرار ما هو مطبق عالميا.

وقد اتخذ مجلس إدارة الشعبة بجلسته المنعقد بتاريخ ٢٠٠٧/٥/٨م في هذا الشأن الآتي:

تشكيل لجنة من:

- أعضاء من شعبة اقتسام الوقت بالغرفة .
- أعضاء من مجلس إدارة غرفة المنشآت الفندقية .
- أعضاء من ممثلي وزارة السياحة .

يكون هدفها مراجعة المواصفات المطبقة علي وحدات التايم شير في الدول الأجنبية والمتقدمة في مجال اقتسام الوقت وكذلك المواصفات المطبقة علي الوحدات التي تدار بمعرفة شركات الإدارة العالمية ، تمهيدا لمراجعتها واستخراج المناسب منها بحيث تطبق علي وحدات التايم شير بجمهورية مصر العربية

مراجعة النتائج والآثار المترتبة على صدور ضوابط البيوع الخاصة بالوحدات المخصصة للبيع بنظام اقتسام الوقت

لقد مضي العام علي صدور القرار الوزاري رقم ٢٥٧ لسنة ٢٠٠٦ والصادر بتاريخ ٢٠٠٦/٧/٩ الخاص بضوابط البيوع الخاصة بالوحدات المخصصة للبيع بنظام اقتسام الوقت وقد تمت مراجعة السلبيات والايجابيات التي ترتبت على صدور تلك الضوابط.

ومن جانبنا كأعضاء في شعبة اقتسام الوقت بالغرفة نعتبر أن صدور القرار الوزاري الخاص بضوابط البيع في الوحدات المخصصة لاقتسام الوقت قد ساهم بشكل كبير في حل المشاكل التي ترد للوزارة والشعبة والخاصة بهذا النشاط وبالتالي أدت هذه الضوابط إلى استقرار هذا النشاط.

وهذا ما توضحه الأرقام المستخرجة من واقع البيانات المسجلة لـدي وزارة السياحة (إدارة اقتسام الوقت) منذ صدور القرار الوزاري بتاريخ ٢٠٠٦/٧/٩ وحتى تاريخ ٢٠٠٧/٧/٢٠ والتي بلغ عددها ٩٣٣٩عقد معتمد وبمقارنتها بعدد العقود الملغاه خلال تلك الفترة والتي بلغ عددها ١٨١ عقد ملغي يتضح لنا أن نسبة العقود الملغاه للعقود المعتمدة لايتجاوز ٩٣ر١% وهذا يوضح لنا مدي أهمية أن وضوح الضوابط وعلانيتها يؤدي في النهاية إلى الاستقرار والازدهار لنشاط التايم شير في مصر ٠

بعض المشاكل التي تظهر عند اعتماد العقود من وزارة السياحة

١- عدم موافقة وزارة السياحة على إلغاء العقود المعتمدة قبل صدور القرار الوزاري رقم ٢٥٧ لسنة ٢٠٠٦ والمتمثلة في عدم قيام العميل بسداد الأقساط المستحقة عليه منذ فترة طويلة ٠

٢- قيام شركات التبادل العالمية بتعديل أجندة المواسم الخاصة بها (الأسبوع العالي – المتوسط – العادي) والتي تم التعاقد على أساسه ، وبالتالي قيام الشركات المالكة بمطالبة العميل بفرق سعر فمثلا إذا كان العميل متعاقد علي الموسم المتوسط وعند تعديل الأجندة أصبح أسبوعه يدخل ضمن الموسم العالي) فلماذا يتم مطالبته بفرق سعر الموسم.

٣- في حالة قيام العميل ببيع الأسبوع المملوك له بمعرفته فحسب بنود العقد تقوم الشركة المالكة بتحصيل نسبه ٥% من آخر سعر معلن والتساؤل هو كيفية حساب النسبة فهل تتم علي السعر الذي تم به الشراء أم على أساس سعر البيع الذي تم مؤخراً.

وعلي الفور قام السيد رئيس الشعبة بتحديد اجتماع مع السيد الأستاذ المستشار/ عصام عبد العزيز مستشار السيد وزير السياحة حدد موعد انعقاده بتاريخ ٢٠٠٧/٦/٢٥ ضم السادة ممثلي شعبة التايم شير بالغرفة والسادة ممثلي وزارة السياحة أسفر عن النتائج التالية :

نتائج الاجتماع مع السيد الأستاذ المستشار القانوني للسيد وزير السياحة

أولا: الإلغاءات

١- بالنسبة لإلغاء العقود المعتمدة قبل صدور القرار الوزاري ٢٥٧ لسنة ٢٠٠٦ (من جانب الشركات المالكة لقري تعمل بنظام اقتسام الوقت دون وجود فسخ رضائي من قبل العميل وذلك بالنسبة للعملاء الذين لم يسددوا الأقساط المستحقة عليهم للعقود المباعة لهم) تقرر الآتي:

- تلتزم الشركة المالكة بصدور إعلان بموجب حكم قضائي (محكمة او تحكيم) يصدر لصالحها بفسخ العقد وذلك طبقا للمادة العاشرة من القرار الوزاري رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٦م.

- دعوي بطلان (شهادة بعدم حصول استئناف في الحكم) وذلك بعد مرور ثلاثة أشهر من إعلان الحكم .

٢-بالنسبة لإلغاء العقود الجديدة المعتمدة بعد صدور القرار الوزاري ٢٥٧ لسنة ٢٠٠٦ (وذلك من جانب الشركات المالكة لقري تعمل بنظام اقتسام الوقت لعدم سداد العميل الأقساط المستحقة عليه وذلك طبقا للبند رقم ٦ من المستندات والمعلومات الواجب إعلام العميل بها ويتضمنها العقد من القرار الوزاري رقم ٢٥٧ لسنة ٢٠٠٦) تقرر الآتى :

- تلتزم الشركة المالكة بإنذار العميل بإنذارين على عنوانه المثبت بالعقد وذلك علي يد محضر بالنسبة للعملاء المصريين بحيث لا تقل المدة عن ١٥ يوم بين الإنذار الأول والإنذار الذي يليه .

- وبالنسبة للعملاء الأجانب يتم الإنذار عن الطريق الدبلوماسي بحيث لا تقل المدة عن ٩٠ يوم بين الإنذار الأول والإنذار الذي يليه ٠
- تلتزم الشركة المالكة بتقديم تعهد مكتوب بمسئوليتها عن العقد المفسوخ وما يترتب عليه من آثار والتي يمكن ان يطالب بها العميل لاحقا- دون ادني مسئولية علي وزارة السياحة- وذلك بالنسبة للحالتين السابقتين.

ثانياً: مصاريف الصيانة المقررة بالعقود

من حق الشركات المالكة أن تتقدم لوزارة السياحة بطلب اعتماد أسعار الصيانة للعقود الجديدة وذلك بخلاف الأسعار المعتمدة السابقة علي العقود القديمة قبل صدور القرار الوزاري رقم ٢٥٧ لسنة ٢٠٠٦ وبزيادة ١٠% من اصل المبلغ ٠

ثالثاً: البيع من طرف العميل للأسبوع المتعاقد عليه

يحق للعميل بيع الأسبوع الخاص به والمتعاقد عليه مع الشركة المالكة بعد احتساب مصاريف إدارية تسدد لحساب الشركة المالكة تقدر بنسبة ٥% يتم حسابها من أخر سعر معلن لدي وزارة السياحة وليس من سعر بيع الأسبوع المتعاقد عليه والذي تم علي أساسه الشراء ٠

رابعاً: شركات التبادل العالمية

في حالة قيام شركات التبادل العالمية بتغيير أو تعديل المواسم (بعضها أو كلها) بعد أن تم التعاقد مع بعض العملاء يجب الالتزام بالتالي :

أ- لايتم إجبار العملاء علي تغيير المواسم المتعاقد عليها مسبقا ٠

ب- تلتزم الشركات المالكة بالأجندة الخاصة بالمواسم (أي منذ بداية التعاقد) إذا كان التبادل داخل المنتجع ٠

ج- يحق لشركات التبادل العالمية تغيير أو تعديل المواسم (بعضها أو كلها) بعد أن تم التعاقد مع العملاء إذا كان التبادل خارج المنتجع ٠

نسبة احتساب حصص الملكية

أما فيما يخصه نسبة احتساب حصص الملكية وقيام الشركات المالكة لوحدات تعمل بنظام اقتسام الوقت بالبيع علي أساس أن حصص الملكية ٥٢ أسبوع أم ٥٠ أسبوع وفي ضوء الاختلاف في الرأي بين الشعبة والوزارة سوف يتم رفع مذكرة للسيد المستشار القانوني لوزير السياحة للوقوف علي رأي سيادته ٠

رأي الشعبة في طريقة حساب حصص الملكية كالتالي

- المنشآت الفندقية التي تعمل بنظام اقتسام الوقت فقط يتم احتساب حصص الملكية علي أساس ٥٠ أسبوع ويترك أسبوعين لإعمال الصيانه٠

- المنشآت التي تزاول نشاطها كمنشأة فندقية مع وجود وحدات تعمل بنظام اقتسام الوقت يتم احتساب حصص الملكية علي أساس ٥٢ أسبوع حيث إن أعمال الصيانة تتم بصفة دورية خلال العام٠

وحدات اقتسام الوقت علي الانترنت

استمرارا لمسيرة غرفة المنشآت الفندقية في دعم الفنادق الأعضاء بها ، فقد انتهت شركة أنتوكس لخدمات المعلومات والاتصالات من تصميم موقع الغرفة علي شبكة

المعلومات الدولية (الانترنت) www.eha.org.eg والذي يحتوي علي البيانات الخاصة بالفنادق الأعضاء بالغرفة.

ويتضمن الموقع جزء خاص عن نشاط اقتسام الوقت متضمنا ضوابط البيوع الخاصة بالوحدات المخصصة للبيع بنظام اقتسام الوقت وبيانات القرى السياحية التي تدار بنظام التايم شير.

وفي نهاية هذا التقرير لا يسعنا إلا أن نتقدم بخالص شكرنا وعظيم تقديرنا للسيد الأستاذ/ زهير جرانه وزير السياحة والسيد الأستاذ/ فتحي نور رئيس مجلس إدارة غرفة المنشآت الفندقية والسيد المستشار/ عصام عبد العزيز المستشار القانوني للسيد وزير السياحة علي مجهوداتهم معنا ولا يفوتنا أن نؤكد علي صادق التعاون بين الشعبة وإدارة التايم شير بوزارة السياحة والعاملين بها وعلي رأسهم السيد الأستاذ/ احمد عطية رئيس الإدارة المركزية للفنادق والقري السياحية.

ونتمني من الله العلي القدير أن يوفقنا لما فيه صالح القطاع السياحي .

أمين الشعبة	رئيس الشعبة
ماهر أحمد	عادل الشربيني