



SYNDICAT RESIDENCE ADNEN 2
نقابة إقامة عدنان 2

التقرير الأدبي والمالي

2023-2022

الفهرس

التقرير الأدبي

صفحة عدد 3	مقدمة
صفحة عدد 3	التأسيس
صفحة عدد 4	إنجازات النقابة
صفحة عدد 5	1. النظافة
صفحة عدد 5	2. البنية التحتية للإقامة
صفحة عدد 6	3. أمن الإقامة
صفحة عدد 6	4. جمالية الإقامة
صفحة عدد 7	5. الإضاءة والتنوير
صفحة عدد 7	6. تمثيل الإقامة لدى الدائرة البلدية
صفحة عدد 7	التقييم

التقرير المالي

صفحة عدد 9	المداخل
صفحة عدد 11	المصاريف
صفحة عدد 13	الخزينة

التقرير الأدبي

مقدمة

يطيب لنا بمناسبة هذه الجلسة لنقابة متساكني إقامة عدنان 2 أن نعبر عن خالص الشكر والامتنان نحو جميع الأفراد الذين بذلوا جهوداً ملموسة سواء كانوا قريبيين أم بعيدين، وساهموا بتقديم الدعم الذي يشمل الجهد والتبرع المالي والوقت الثمين. إن مساهمتهم القيمة لها الأثر الكبير في دعم وتعزيز الأنشطة الهامة لنقابة متساكني إقامة عدنان 2، والتي تسعى جاهدة لأداء رسالتها بفعالية وكفاءة، لتكون عاملاً حيوياً في خدمة جميع المتساكنين.

التأسيس

نقدم إليكم نبذة عن نقابة متساكني إقامة عدنان 2، التي تأسست بمبادرة من قبل المتساكنين، وتتميز بخلوها من أية أوجه سياسية أو تجارية. تم تأسيس هذه النقابة وتوثيقها في محضر جلسة بتاريخ 28 نوفمبر 2021، وتم تسجيلها في القباضة المالية بسيدي حسين تونس في 14 فيفري 2022 برقم 22700483. حصلت النقابة على ترخيص قانوني وتمت إدراجها بالرائد الرسمي في 22 فيفري 2022 برقم 22 للسنة 38. يضم الهيكل الحالي للنقابة مجموعة من الأعضاء الملتزمين ويتكون مكتبها الحالي من:

- السيد محمد بنحميدة: رئيس النقابة وممثلها القانوني
- السيد حسين العبيدي: كاتب عام النقابة
- السيد عزمي الزنايدي: أمين مال النقابة

إضافة إلى هيئة ممثلي المتساكنين في المباني المختلفة هم كالتالي:

- مبنى عدد 5: السيد أيوب بن خيرون
- مبنى عدد 6: السيد محمد بنحميدة
- مبنى عدد 7: السيد خالد البجاوي
- مبنى عدد 8: السيد محسن الشابي
- مبنى عدد 9: السيد عزمي الزنايدي

تقوم هذه الهيئة بتنسيق الجهود بين النقابة والمتساكنين في كل مبنى، وجمع المعلومات الشهرية للمتساكنين، وتحذيرهم في حالة التأخير في دفع الرسوم الشهرية. كما يتعين على كل عضو في هذه الهيئة تمثيل متساكني المبنى التابع له، والتفاعل مع النقابة لتسهيل الاتصال بينها وبين السكان، وكذلك تمثيلهم في المسائل الاستعجالية والمشاركة في الاجتماعات الدورية للنقابة في حال غياب المتساكن.

منذ تأسيسها، كرست الهيئة جهودها لاتخاذ الإجراءات القانونية الضرورية لتحقيق الهدف المشترك. وقد تم، بتسلسل زمني، تحديد مجالات وآليات التدخل، ووضع نظام داخلي للإقامة ينظم شؤونها بشكل فعال. كما تم تحديد أولويات المتساكنين لضمان تلبية احتياجاتهم وتحسين جودة حياتهم في الإقامة. تلك الجهود تعكس التفاني والتفاعل القوي بين الهيئة والمتساكنين لتحقيق تطلعاتهم وتحسين بيئتهم السكنية.

إنجازات النقابة

يتجلى هدف النقابة منذ إنشائها في تطوير برنامج شامل لتلبية الاحتياجات الأساسية للمتساكنين، حيث ينقسم هذا البرنامج إلى عدة مجالات رئيسية:

النظافة

- تحسين وضع النظافة داخل الإقامة
- تنظيم حملات توعية بيئية لتشجيع المشاركة الفعالة في الحفاظ على نظافة المنطقة السكنية

البنية التحتية للإقامة

- السعي لتحسين وصيانة البنية التحتية للمرافق العامة والخدمات داخل الإقامة

أمن الإقامة

- تعزيز وتحسين التدابير الأمنية داخل الإقامة
- التعاون مع الجهات الأمنية لضمان سلامة جميع المتساكنين

جمالية الإقامة

- تحسين المظهر العام للإقامة
- التركيز على تنسيق المساحات الخضراء والتجهيزات الجمالية

- تحسين نظام الإضاءة لضمان رؤية جيدة وأجواء آمنة خلال الليل
- العمل على توفير تنوير فعّال في المناطق المشتركة

تمثيل الإقامة لدى الدائرة البلدية

- تمثيل المتساكنين في التواصل مع الدائرة البلدية لضمان تلبية احتياجات الإقامة
- متابعة المسائل البلدية ذات الصلة والعمل على حلها بشكل فعّال

1. النظافة

تلعب النظافة دورًا حيويًا في تعزيز جودة الحياة داخل إقامة عدنان 2، حيث يتم بصفة دورية تخصيص عاملة نظافة متخصصة لأداء مهمة تنظيف شاملة. تتضمن مسؤولياتها تنظيف خمس عمارات تابعة للإقامة، مما يشمل التركيز على الحفاظ على نظافة المساحات العامة والممرات. وتقوم العاملة بتنظيف مداخل الإقامة، بالإضافة إلى ذلك، تكرر العاملة نفسها لتنظيف مأوى السيارات المتاحة للمتساكنين، وهو جزء أساسي من بيئة الإقامة مساهمةً بشكل فعّال في إبقاء المكان منظمًا مما يسهم في خلق جو مريح وآمن لجميع سكان الإقامة.

بالإضافة إلى المسؤوليات الروتينية لتنظيف العمارات ومداخل الإقامة، قامت الهيئة باتخاذ إجراءات إضافية لتحسين نظافة المكان، وتشمل ذلك تنظيف مأوى السيارات بإزالة الفواضل والبقايا البنائية التي قد تراكمت منذ بناء الإقامة.

2. البنية التحتية للإقامة

تتطلب البنية التحتية للإقامة اهتماماً دائماً لضمان راحة وسلامة المتساكنين. قامت الهيئة بجهود كبيرة في تحسين هذه البنية من خلال تنفيذ عدة إجراءات تحسينية.

أحد الجوانب الهامة هو إصلاح نظام مجاري الصرف الصحي لضمان سلامة التصريف ومنع أي مشاكل محتملة. كما قامت الهيئة بوضع خمس أبواب لمداخل الإقامة، مما يعزز الأمان ويحسن من مظهرها العام. تم أيضاً رفع أسوار الإقامة لتحسين مستوى الأمان والخصوصية للمقيمين.

بالإضافة إلى ذلك، قامت الهيئة بجهود لإصلاح تسربات المياه الخارجية، حيث تُعد هذه الخطوة ضرورية للحفاظ على هيكل المبنى ومنع التلف الناتج عن التسربات. ولضمان جودة ومتانة الأرضيات، قامت الهيئة بتصليح البلاط، ما يساهم في المحافظة على المظهر الجمالي للمساحات.

3. أمن الإقامة

تكمن أهمية البنية الأمنية لإقامة عدنان 2 في توفير بيئة آمنة ومحمية للمساكنين. فقد قامت الهيئة بسلسلة من التحسينات الأمنية لتحقيق هذا الهدف.

تم رفع أسوار الإقامة لمنع دخول المتطفلين وتعزيز الأمان العام. كما تم تمكين باب مأوى السيارات وربطه بأجهزة تحكم عن بعد، مما يساهم في الحفاظ على سلامة السائق ويقلل من حوادث التجول لفتح أو غلق الباب.

في فصل الصيف، قامت الهيئة بتوظيف عامل حراسة ليلي لتعزيز الجهود الأمنية خلال هذه الفترة. يُعدّ ذلك إجراءً إضافيًا لضمان أمان الإقامة خلال الأوقات التي قد تشهد نشاطًا زائدًا.

وفي سياق استمرار تحسينات الأمان، بدأت الهيئة في وضع كاميرات مراقبة لزيادة مستوى الرصد وتوفير رؤية شاملة للأحداث في الإقامة. هذه التدابير الأمنية تجسد التزام الهيئة بتعزيز الحماية والأمان للمساكنين، وتعزيز الثقة في بيئتهم المعيشية.

4. جمالية الإقامة

تفرض الجمالية دورًا هامًا في خلق بيئة معيشية مريحة وجاذبة داخل إقامة عدنان 2، وقد قامت الهيئة بجهود كبيرة لتحقيق هذا الهدف.

تم تصميم وتخصيص مساحات خضراء داخل الإقامة. وتلقت المرافق الخضراء عناية دقيقة للحفاظ على جماليتها وتأمين بيئة نظيفة ومرتبّة.

تم أيضًا إجراء طلاء وترميم للأسوار، كما قامت الهيئة برفع الأوساخ من الجهة الخارجية للمحافظة على نظافة المحيط وإبراز جمال الإقامة.

تم تقسيم مأوى السيارات بشكل منظم وترتيبه بشكل يسهل التنقل ويحسن من مظهره. ولزيادة سهولة التوجيه والتعرف على المواقع، قامت الهيئة بوضع أرقام الشقق على مأوى السيارات.

5. الإضاءة والتنوير

ركزت الهيئة جهودها على تحسين جودة الإضاءة والتنوير داخل إقامة عدنان 2 بهدف توفير بيئة مضيئة وآمنة للمتساكنين. تمت عمليات إصلاح شاملة لفوانيس الإضاءة المشتركة داخل المباني، وتم اتخاذ خطوة إيجابية إضافية بتثبيت كشافات إضاءة شمسية في الجهة الأمامية وكشافات إضاءة في الجهة الخلفية، مما يساهم في تحسين الإضاءة الخارجية للإقامة ويعزز الرؤية الليلية.

بالإضافة إلى ذلك، قامت الهيئة بتسوية وصرف جميع المستحقات المالية للشركة التونسية للكهرباء والغاز، ضمن الالتزام بالالتزامات المالية والتحكم الفعّال في تكاليف الطاقة.

6. تمثيل الإقامة لدى الدائرة البلدية

قامت الهيئة بتمثيل الإقامة بفعالية للمطالبة بتحسينات أساسية، حيث قد قامت بتقديم مطلب لإصلاح الطريق الرئيسي أمام الإقامة، الذي يعتبر أحد الجوانب الرئيسية للبنية التحتية للمنطقة. وقد استجابت الدوائر البلدية لهذا المطلب و قد تم ترميم الطريق سنة 2023.

بالإضافة إلى ذلك، قد قامت الهيئة بالتركيز على مطلب إصلاح الفوانيس الخارجية، ساعية لتحسين الإضاءة في المنطقة المحيطة بالإقامة، وبالتالي تعزيز الأمان.

التقييم

مثلت سنتا 2022 و2023 المرحلة التأسيسية لعمل النقابة، على الرغم من التحديات المالية وعدم الالتزام الكامل من بعض المتساكنين، فإن النقابة قد تمكنت من تحديد الأولويات ووضع أسس قوية لجوانب النظافة والأمن، التي تم إهمالها قبل تأسيس النقابة. وعلى الرغم من الإنجازات التي حققتها، يظهر التقييم أن هناك حاجة إلى تعزيز الإدارة والمشاركة الفعّالة للمتساكنين في أعمال النقابة. من خلال تعزيز التواصل وإشراك المزيد من الأعضاء. كما يجب علينا في المستقبل تحفيز المشاركة المالية والتفاعل من قبل جميع المتساكنين.

في الختام، نود أن نعبر عن خالص شكرنا وامتناننا لكل من ساهم في دعم ونجاح هذا الجهد الجماعي في إقامة عدنان 2. إن تحقيق هذه النتائج لم يكن ممكناً دون دعم المشاركين والمتساكنين الذين ساهموا بجهودهم وتفاعلهم الإيجابي.

نحن متفائلون للغاية بتضافر الجهود في المستقبل، ونتطلع بشغف إلى دعم المتساكنين لتحقيق المشاريع المستقبلية وتطوير إقامة عدنان 2 بما يعزز رفاهية المجتمع ويحسن جودة الحياة للجميع. شكرًا لكل من شارك ودعم، ونتطلع إلى مستقبل مشرق مليء بالتطور والتحسين.

التقرير المالي

في المحور الثاني من الوثيقة، نقوم بتقديم التقرير المالي للفترة 2022 و 2023 (بداية من شهر مارس 2022 إلى غاية شهر ديسمبر 2023)، تمثل الشفافية في عرض البيانات المالية جزءاً أساسياً من التواصل مع المعنيين والمشاركين. يهدف هذا التقرير إلى توفير نظرة شاملة حول الإيرادات والنفقات. نثمن تفهم المساهمين لأهمية هذا التقرير ونتطلع إلى تحقيق الشفافية والنزاهة في تقديم المعلومات المالية لضمان الثقة والتفاعل البناء.

المداخيل

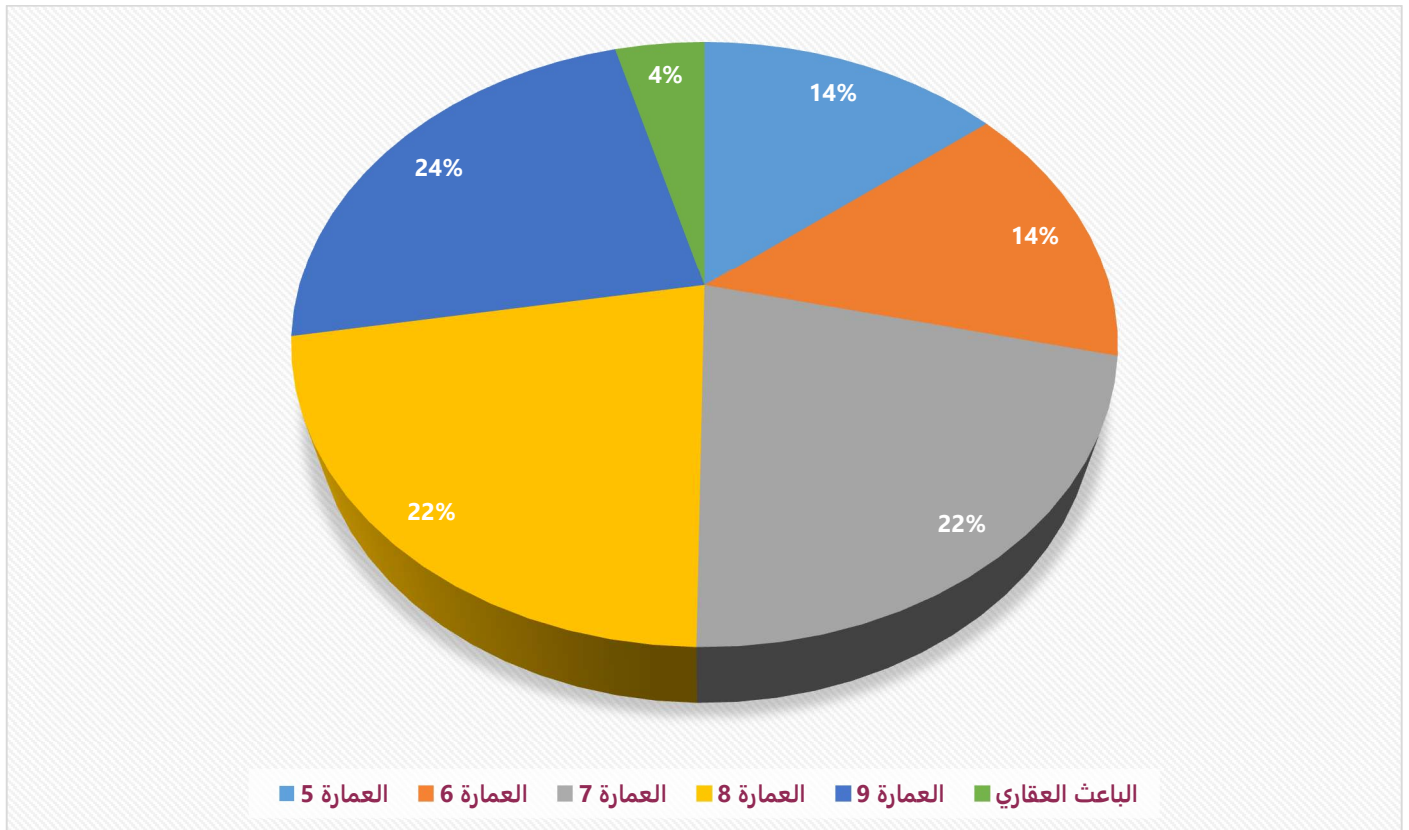
تشمل مداخيل النقابة أموال الاشتراكات الشهرية أو السنوية التي يساهم بها أعضاء النقابة. هذه المداخيل تشكل جزءاً هاماً من تمويل الأنشطة والخدمات التي تقدمها النقابة للأعضاء.

نوع المداخيل	المبلغ المطلوب	المبلغ المستخلص بالدينار	المتخذ بالذمة بالدينار	نسبة الخلاص
المعاليم القارة للمتساكنين بالعمارة 5	7 920,000	6 750,000	1 170,000	85%
المعاليم القارة للمتساكنين بالعمارة 6	8 580,000	6 930,000	1 650,000	80%
المعاليم القارة للمتساكنين بالعمارة 7	13 200,000	10 170,000	3 030,000	77%
المعاليم القارة للمتساكنين بالعمارة 8	13 200,000	10 410,000	2 790,000	78%
المعاليم القارة للمتساكنين بالعمارة 9	13 200,000	11 100,000	2 100,000	84%
المعاليم القارة للباعث العقاري	9 900,000	2 000,000	7 900,000	20%

المجموع	66 000,000	47 360,000	18 640,000	72%
---------	------------	------------	------------	-----

- نسبة الالتزام بسداد المعاليم القارة تصل إلى 72% من إجمالي السكان، بينما يبلغ حوالي 28% نسبة الأفراد الذين لم يقوموا بسدادها بعد.
- تم توزيع 1512 وصل خلاص.

لفهم توزيع مداخل النقابة، يمكن تقسيم المداخل كما يلي:



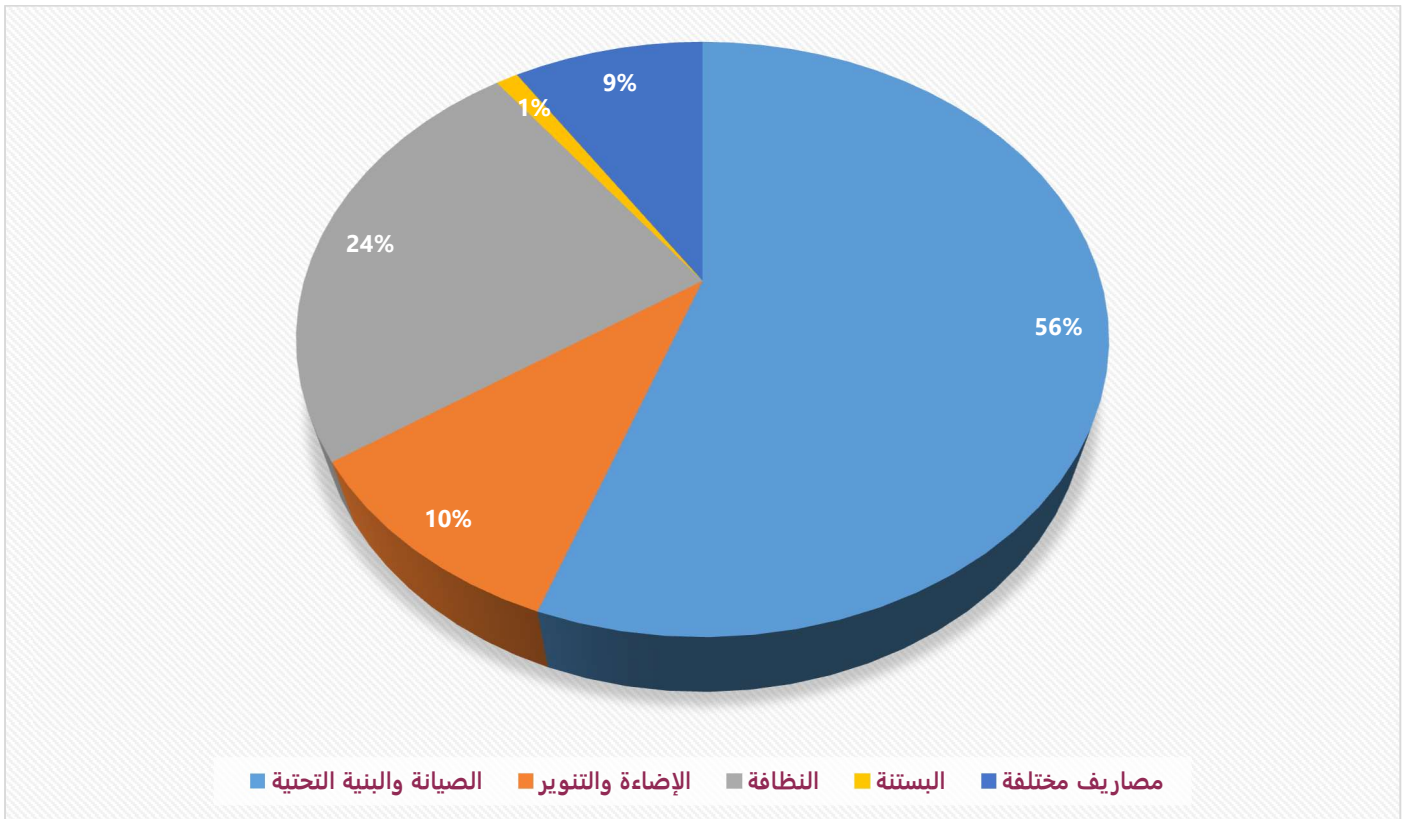
المصاريف

تتنوع مصاريف النقابة. فيما يلي نظرة عامة على المصاريف:

نوع المصاريف	القيمة بالدينار
مصاريف الصيانة والبنية التحتية	
صيانة مجاري والتطهير الصرف الصحي	2 200,000
تقسيم مأوى السيارات	1 200,000
صيانة وبناء الأسوار + صيانة الأبواب الخارجية	14 500,000
تركيب محرك باب مأوى السيارات	1 450,000
صيانة محرك باب مأوى السيارات	210,000
تركيب السلالم	1 150,000
صيانة أغطية فتحات الأسطح	520,000
تسريح مجاري الصرف الصحي	480,000
ترميم ودهن بيت الحارس الليلي + بناء دورة مياه	1 900,000
المجموع	23 610,000
مصاريف الإضاءة والتنوير	
خلاص معاليم الكهرباء	260,000
شراء وتركيب لوحات الإضاءة	2 800,000
مصاريف مختلفة تتبع شراء كماليات وصيانة وتركيب الكهرباء	1 200,000
المجموع	4 260,000
مصاريف النظافة	
راتب عاملة النظافة + مواد التنظيف	10 350,000
المجموع	10 350,000
مصاريف البستنة	
صيانة وتشجير المساحات الخضراء	450,000
المجموع	450,000
مصاريف مختلفة	
راتب الحارس الليلي للفترة الصيفية	3 100,000
تركيب لوحات الإرشادات	240,000
مصاريف متنوعة تشمل تكاليف التنقل، كراء شاحنات، يد عاملة، طباعة، مشتريات مختلفة	550,000
المجموع	3 890,000
مجموع المصاريف	42 560,000

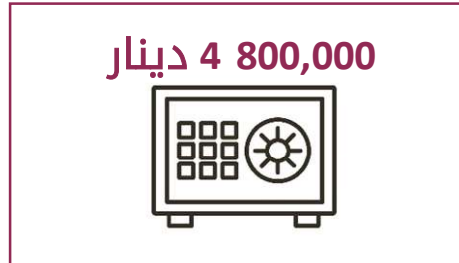
- نود أن نلفت انتباهكم إلى أن مصاريف البنية التحتية والنظافة تشكل القسم الأكبر من إجمالي المصاريف الخاصة بالنقابة.
- تعتبر مشاركة العديد من المتساكنين في التطوع للمساهمة في الحد من المصاريف مبادرة إيجابية وقابلة للإشادة. فقد ساهمت هذه المبادرة في تحقيق توفير كبير في المصاريف، حيث بلغت الاقتصادات المحققة أكثر من ألف دينار.

لفهم توزيع مصاريف النقابة، يمكن تقسيم المصاريف كما يلي:



الخزينة

بعد طرح نفقات النقابة من إجمالي المداخل، يكون بحلول هذه الجلسة بالخبزينة:



تقييم الخزينة يُظهر نتائج إيجابية خلال هذه الفترة، حيث بلغت الأرباح (المداخل) مبلغ 47360 دينار، بينما بلغت المصاريف مبلغ 42560 دينار. هذا يعني أن النقابة حققت صافي ربح قدره 4800 دينار خلال هذه الفترة.

تُظهر هذه النتائج توازنًا جيدًا بين الإيرادات والنفقات، مما يعكس إدارة فعّالة للموارد واستخدامها بشكل مثمر. كما أنها تعكس الجهود الهادفة للنقابة في الحفاظ على استدامة العمل وتحقيق التوازن المالي. يجب مواصلة العمل بنفس الروح المثابرة والاهتمام بتحقيق الاستدامة المالية للنقابة، مع التركيز على تحسين الأداء المالي وتوجيه الموارد بشكل فعال لتحقيق أهداف النقابة وخدمة مصلحة المتساكنين.

تمت المصادقة على التقرير الأدبي والمالي من قبل المكتب المسير وهيئة ممثلي المتساكنين.

هيئة ممثلي المتساكنين

مبنى عدد 5 السيد أيوب بن خيرون	مبنى عدد 6 السيد محمد بنحميدة	مبنى عدد 7 السيد خالد البجاوي	مبنى عدد 8 السيد محسن الشابي	مبنى عدد 9 السيد عزمي الزنايدي

المكتب التنفيذي

السيد محمد بنحميدة رئيس النقابة	السيد حسين العبيدي كاتب عام النقابة	السيد عزمي الزنايدي أمين مال النقابة

مكتب نقابة إقامة عدنان 2