

جدول اجتماع الجمعية العمومية الثانية

اليوم:	الاثنين	التاريخ:	2023/06/19	الساعة	7:30 ص	المكان:	مكتب الجمعية وعن بعد
#	الموضوع	الوقت	ملاحظة				
1	عرض مشاريع الجمعية المستقبلية وأخذ الموافقة عليها: <ul style="list-style-type: none"> مشروع تلال الباحة 1 مشروع عالية الباحة مشروع تاون سكوير بلجرشي 	7:30 – 7:40					
2	اعتماد لائحة ومنهجية الاستثمار في الجمعية.	7:40 – 7:50					
3	المصادقة على القوائم المالية 2022 وموازنة 2023, و ابراء ذمة المجلس	7:50 – 8:00					

(فهرس المحتوى)

الصفحة	العنوان
3	<p>مستجدات مشاريع الجمعية المستقبلية:</p> <ul style="list-style-type: none"> • مشروع تلال الباحة 1 • مشروع عالية الباحة • مشروع تاون سكوير بلجرشي
6	اعتماد لائحة ومنهجية الاستثمار في الجمعية.
7	المصادقة على القوائم المالية 2022 وموازنة 2023, و ابراء ذمة المجلس
8	مشاريع تحت الدراسة

ملخص مستجدات مشروع تلال الباحة 1 (مخطط المفارحة لرض الاسكان)

- بعد توقيع الاتفاقية مع الوزارة واستلام الأرض من الإسكان تبين تعارض في المخططات بين الواقع لدى الوزارة والأمانة، مما استدعى الى إعادة التخطيط الجزئي واعتماد المخطط الجديد المحدث، ومن ثم الشروع في فرز الوحدات حسب المخططات المعتمدة،
- تم استصدار عدد 47 صك من أصل 60 صك للقطع المفروزة حسب المخطط، المتوقع ان نستلم البقية خلال الشهر الحالي.
- تم اصدار 42 رخصة انشاء حتى الان من أصل 60 رخصة.
- رفع الطلب على منصة إتمام في 2022/05/17 للحصول على رخصة البيع على الخارطة من وافي،
- اعيد الطلب لنا بتاريخ 2023/6/1 بملاحظات تتركز في الاتفاقية مع وزارة الإسكان، وتمت مخاطبة الوزارة بتعديل الاتفاقية بما يتوافق مع المخططات النهائية للمشروع.
- اعادة رفع الطلب لوافي الخميس 2023/6/8 بعد المفاهمة معهم هاتفيا وتوضيح المشاكل التي تواجهنا، وتعهد بتزويدهم بالاتفاقية المعدلة بعد توقيعها،
- تم الاجتماع مع وافي ومن ثم وزارة الاسكان بتاريخ 14 و 15/ 2023/6/ وذلك لتسريع الإجراءات وإصدار رخصة البيع على الخارطة.
- وعلى الواقع بدأ المقاولين في استلام الموقع وتجهيز المكاتب والتسوير وفحص التربة والاعداد لبدء المشروع.
- المتوقع البدء في الانشاء الأسبوع الأول من شهر جولاى 2023، وذلك في حال تم اصدار الرخصة من وافي قبل نهاية الشهر الحالي.

ملخص مستجدات مشروع عالية الباحة

- كما تعلمون حرصنا في هذا المشروع ان يكون مشروعاً مميزاً بداية بالأفكار الرئيسية والتصاميم والانشاءات، وبعد اول اجتماع مع الأمين تمت مخاطبة الأمانة بشكل رسمي وعقدنا معهم عدة اجتماعات اثنين من الاجتماعات كانت بحضور الأمين ورئيس المجلس المهندس أحمد الكلي ، وكان هناك موافقة من لجنة المشاريع ولكن بعدها حصلت بعض العراقيل مما جعلنا نجتمع مع الأمين مرة أخرى ومثل الجمعية رئيس المجلس م. احمد الكلي و م. مصبح العساف والمدير التنفيذي، وحضر ممثلي الإدارات المعنية في الأمانة، وبناء على طلب الأمين تم توجيه خطاب للأمين وطلب الرفع لمقام الوزارة للموافقة على استثناء المشروع ضمن المشاريع المميزة.

- الموضوع لدى إدارة وكالة الوزارة لتحفيز المعروض السكني والتطوير العقاري من 1444/03/15 أي من حوالي ثمانية أشهر، ولا زلنا ننتظر الموافقة رغم متابعتنا الدائمة للموضوع ورغم دعم الامارة في الموضوع.
- تمت مخاطبة سمو امير المنطقة أيضا لدعم المشروع وذلك بخطاب رسمي أرسل بتاريخ 2022/12/13, وبالفعل أرسل خطاب للوزارة لدعم المشروع.
- وعند مراجعة المدير التنفيذي للوزارة في الثامن والتاسع من شهر مايو 2023 لوكالة التطوير العقاري طلبوا منا كي يدعمونا في الحصول على الموافقة تخصيص جزء من المشروع لمستفيدي منصة سكني، وتمت مخاطبتهم يوم الاثنين 15/05/2023 بانه من الممكن تخصيص 70-80 وحدة في حال الموافقة واعتماد تعدد الأدوار، حيث ان عدد الوحدات في حال الدعم بحدود 150 وحدة سكنية (يعتمد على تعدد الأدوار المسموح به في وقت الترخيص من الجهات المعنية).
- تم الاجتماع مع الرئيس التنفيذي لمكتب الاستراتيجية لتطوير منطقة الباحة وشرح المشروع ومدى أهميته للمنطقة، وأرسل لهم خطاب لدعم المشروع بتاريخ 2023/05/25.
- وبناء على قراءتنا للوضع بعد الاجتماعات مع الجهات المعنية وقراءة الرد المتوقع من ردودهم ومعرفة إمكانية اعتماد المشروع كمشروع مميز من عدمها.
- وعليه بدأنا في الانتقال الى السيناريو البديل وذلك بالاجتماع مع الاستشاري المالي شركة هارت والاستشاري الهندسي وطرح أكثر من فكرة:

❖ الفكرة الرئيسية

الفكرة الرئيسية للمشروع والتي هي عبارة عن مشروع سياحي وسكني، سيتم تمويل الشق السياحي من قبل صندوق التنمية السياحي بنسبة 80 % وتمويل السكني عن طريق البيع على الخارطة وسيكون المعوق الأكبر هو ان صندوق السياحة لا يمول الجزء السكني بالإضافة لعدم إمكانية استثناء الارتفاعات للجزء السكني وعدم اعتماد المشروع كمشروع مميز مما يحقق الارتفاعات المطلوبة والمجدية اقتصاديا.

- وبناءً على ذلك تم طرح المقترحات الثلاث التالية:

1. مشروع سياحي وسكني: يتم تعديل الفكرة الرئيسية للمشروع بحيث يتم فصل الصكوك ويكون تمويل الجزء السياحي من الصندوق بينما الجزء السكني يتم إنشاؤه حسب الارتفاعات المسموح بها نظاما وهي أربع أدوار ونصف ويتم تمويله عن طريق البيع على الخارطة. سيكون من الصعوبة تحقيق أرباح مجزية فيما يتعلق بالجزء السكني نسبة للارتفاعات البسيطة وعدم الجدوى الاقتصادية على قيمة الأرض مما ينتج عنه ارتفاع التكلفة وارتفاع سعر الوحدات وصعوبة تسويقها.

2. عمل مشروع سياحي ترفيهي بارتفاعات عالية تصل الى ثمانية أدوار: ارتفاعات عالية:

وهو عبارة عن مشروع سياحي متكامل بارتفاعات عالية (فندق وشقق مخدومة) وبعد النقاش والدراسة المبدئية لها وجدنا انها ستكون غير مجدية اقتصادياً طبقاً لرأى الإدارة التنفيذية وتأييد الاستشاري المالي نسبة لكونها أكبر من الاحتياج الفعلي للمنطقة وارتفاع التكلفة.

3. مشروع سياحي بالكامل فندق وفلل سياحية:

وهو عبارة عن مشروع سياحي متكامل ويتكون المشروع من 187 وحدة مقسمة كالتالي (123 مفتاح للفندق و44 مفتاح لمبنى عبارة عن اجنحة وشقق مخدومة و20 فلة سياحية أيضا مخدومة من قبل الفندق، ويمكن طرحها ضمن Timeshare) يمكن استثناء الفندق لارتفاعات تصل الى 12 دور وقد أستقر الرأي على هذا المقترح كونه يحقق اشتراطات الصندوق السياحي ويوفر تمويل يصل الى 75 % من قيمة المشروع وتم الاجماع على الفكرة، وتوصي الإدارة التنفيذية بالأخذ بهذا المقترح على ان يتم البدء بدراسته ومدى تكلفته بشكل تفصيلي وجدواه اقتصادياً بالتعاون مع المستشار المالي.

علما ان هذا المقترح عرض على إدارة المشاريع في الأمانة وأبدوا تأييدهم ودعمهم للفكرة كونها تلبى متطلبات المشاريع المتميزة واحتياج المنطقة والباحة تحديدا لهذا النوع من المشاريع، كما اجتمعنا مع وزارة السياحة بتاريخ 2023/06/13 وشرح الفكرة الجديدة للمشروع ونالت الفكرة اعجابهم وتأييدهم، ووعدوا بالدعم وربطنا أيضا بشركات عالمية مشغلة للفنادق من هذا النوع ولهم تجارب في المملكة.

التوصية

- الاطلاع والموافقة على توصية المجلس والإدارة التنفيذية.

ملخص مستجدات مشروع تاون سكوير بلجرشي

بعد اعتماد التصور الاولي والمخططات اجتمعنا مع رئيس البلدية ووعد بالدعم لاعتماد المشروع ضمن المشاريع المميزة، وتم رفع خطاب لرئيس البلدية في 2022/11/22 أي من حوالي شهرين تقريبا .

احيلت للأمانة في 1444/05/17, واحيلت لوكيل الأمين للمشاري بتاريخ 2022 /12 /14 وعادت للبلدية في بلجرشي بتاريخ 1444/6/8 الموافق 2023/1/1 بطلب المخططات المعمارية والاتشائية وحل الموضوع حسب النظام.

المعاملة عادت للأمانة بتاريخ 2023/01/22 و احيلت الى وكالة المشاريع بتاريخ 2023/01/23, وسوف تعقد لجنة المشاريع للبت في المشروع ولتي لم تحدد حتى تاريخ اعداد هذا التقرير.

● على صعيد الشراكة مع احمد بن جمعان آل جمعان المالك للأرض المجاورة وقسيمة ارض مشروع تاون سكوير :

- بعد تواصله معنا بغرض المشاركة بالأرض في المشروع، وبعد الدراسة التفصيلية للفكرة وبعد التفاوض معه على الشروط والاحكام وطبيعة الشراكة وماله وما عليه والنسب لكل شريك، شرعنا في اخذ موافقة المجلس والجمعية العمومية، وتم اعداد المسودة النهائية للعقد للتوقيع مع الشريك، ولكن تفاجئنا بعدولة عن الشراكة بحجج منها ان الجمعية المفترض تأخذ نسبة من الأرباح فقط مقابل عملها، وبناء على عدم رغبته في إتمام الشراكة وتوقيع العقد،
- تم الاعتذار منه بخطاب رسمي يوم الاحد الموافق 2023/05/14. وذلك لتلافي التأخير في المشروع.
- التوجه الان هو ان نبدأ الجزء السكني للأرض بواقع أربع عمائر والذي تم بالفعل البدء في المخططات والتصاميم التفصيلية للجزء السكني والحصول على التراخيص اللازمة قبل نهاية العام 2023 للبدء في المشروع.

التوصية

- الاطلاع والموافقة.

الموضوع الثاني: اعتماد لائحة ومنهجية الاستثمار في الجمعية

- تهدف هذه اللائحة لتكون بمثابة خارطة طريق لإرشاد مجلس الإدارة والادارة التنفيذية في الاستثمار والتطوير، وذلك لخلق المرونة واقتناص الفرص الاستثمارية وتيسير إجراءات الدخول في الاستثمارات المتاحة ومجالات الاستثمار التي يمكن للجمعية الدخول فيها

والمساهمات ورفع راس المال والدخول في شركات مع الغير بما يحقق المصلحة التي من شأنها أنشئت هذه الجمعية والشركات التابعة لها،

التوصية

- بعد نشر اللائحة على موقع الجمعية الرسمي للاطلاع عليها من قبل الأعضاء
- نأمل الموافقة وتفويض رئيس المجلس والممثل المالي والإدارة التنفيذية بالتوقيع على اللائحة.

الموضوع الثالث: المصادقة على القوائم المالية 2022 وموازنة 2023, وبراء ذمة المجلس

- بعد نشر القوائم المالية المعتمدة على موقع الجمعية الرسمي cafhb.org.sa للاطلاع عليها من قبل الأعضاء بعد اعتمادها من المراجع الخارجي ومن مجلس الإدارة والتي تم رفعها على الموقع بتاريخ وإبلاغ الأعضاء بذلك, حيث تم اعتمادها من مجلس الإدارة بقرار رقم ح/23/04 وتاريخ 2023/5/22.
- الموازنة للعام 2023 والمعتمدة من مجلس الإدارة بالقرار رقم ح/23/05 وتاريخ 2023/5/22.

التوصية

- الاطلاع والموافقة

الموضوع الرابع: مشاريع تحت الدراسة

- مشروع ارض بالشراكة مع الأستاذ/ عبد الله صالح العلي الزهراني في الموسى شمال الفحص الدوري بمساحة 2م5000, المقترح شقق من 170--200م2. تم عمل التصور المبدئي وعرضه على المالك وعمل مسودة العقد وفي انتظار موافقة المالك.
- مشروع ارض بالشراكة مع الأستاذ/ سعيد عيشان في مخطط طليلان بمساحة اجمالية للقطعتين 2م1700, المقترح عمائر بها شقق من 150 – 170م2 (تحت الدراسة لمعرفة الجدوى من المشروع).
- مشروع اربع أراضي متجاورة بالشراكة مع الأستاذ/ علي بردان في مخطط الشطبية بمساحة اجمالية للقطع 2م2093, المقترح عمائر بها شقق من 150 – 170م2 (تحت الدراسة)
- ارض في بلجرشي بمساحة 2م1800 مربع لغرض تطوير شقق سكنية تملك، (جاري عمل التصورات الأولية لأفضل الاستخدامات للأرض).
- ارض في الجلحية 2م+5000 (جاري التواصل مع المالك للاتفاق على مبدأ الاستثمار مع الجمعية بالدخول بالأرض والجمعية بالتنوير).
- الأرض المعروضة للاستثمار من قبل بلدية بلجرشي بعبدان. (قيد الدراسة).

التوصية

- الموافقة على دراسة جدوى الفرص أعلاه وتفويض المجلس باتخاذ القرارات المناسبة حيال كل فرصة.