

تقرير مجلس الإدارة عن الدورة الانتخابية الثالثة (2026 - 2024)

الصفحة	محتويات التقرير
	أولاً: المقدمة
2	- كلمة رئيس مجلس الإدارة
3	- أعضاء مجلس الإدارة 2024 - 2026
	ثانياً: الشؤون الإدارية
4	- اجتماعات مجلس الإدارة
4	- مكافآت أعضاء المجلس
5	- قرارات الجمعية العمومية السابقة
	ثالثاً: اللوائح والإجراءات
6	- الخطة الاستراتيجية 2024 - 2028
6	- سياسة إعداد الميزانية
7	- سياسة إصدار وتحصيل الاشتراكات السنوية
7	- إنشاء وتنظيم عمل المجلس الاستشاري
8	- الإجراءات الإدارية والتنظيمية
8	- اللوائح التنظيمية المرفوعة إلى الجمعية العمومية للاعتماد
	رابعاً: التواصل المجتمعي
10	- الفعاليات والأنشطة
19	- مقترحات أعضاء الاتحاد
20	- استطلاعات الرأي
	خامساً: الشؤون المالية
21	- نظرة عامة على الوضع المالي للاتحاد
22	- عقود وتعهدات مجلس الإدارة
24	- الاشتراكات السنوية
25	- أوامر السداد وإشعارات التأخير
26	- إيرادات الاتحاد
27	- الحساب الاحتياطي
	سادساً: الشؤون الفنية والمشاريع
29	- مشاريع تطوير وتحسين مرافق البنية التحتية
30	- مشاريع تطوير الحدائق المشتركة وأعمال التشجير
31	- مشاريع تطوير بوابات الدخول
32	- مشروع بناء وتطوير مقر الاتحاد
32	- مشاريع أخرى

تمهيد

في ختام الدورة الانتخابية الحالية لمجلس الإدارة، يسرنا أن نضع بين أيديكم هذا التقرير الشامل الذي يستعرض أبرز أعمال وإنجازات المجلس خلال الفترة من 27 أبريل 2024 وحتى مايو 2026، وذلك في إطار الصلاحيات والمسؤوليات الممنوحة له وفقاً للأنظمة واللوائح المعمول بها في الاتحاد. ويعكس هذا التقرير الجهود المبذولة لتحقيق أهداف الاتحاد، وتعزيز كفاءة أدائه المؤسسي، والارتقاء بمستوى الخدمات المقدمة لأعضائه. وقد ركز مجلس الإدارة خلال هذه الدورة على مجموعة من المحاور الرئيسية التي شكّلت أساس عمله، ويمكن إيجازها فيما يلي:

(1) تعزيز الحوكمة الإدارية والانضباط المالي: من خلال تطوير اللوائح والإجراءات التنظيمية، بما يضمن العدالة بين الملاك واستدامة موارد الاتحاد، ومتابعة تنفيذ قرارات الجمعية العمومية السابقة، وتحسين كفاءة العمل الإداري، وتعزيز مستويات الشفافية في إدارة الشؤون المالية.

(2) رفع الكفاءة المالية: حيث أولى المجلس اهتماماً خاصاً بتحسين نسب التحصيل، وإدارة المتأخرات، وتنظيم الالتزامات التعاقدية، إلى جانب دعم الحساب الاحتياطي وتنوع مصادر الإيرادات، بما يساهم في تعزيز الاستدامة المالية وقدرة الاتحاد على الوفاء بالتزاماته التشغيلية.

(3) تطوير وتحسين البنية التحتية والمرافق المشتركة: من خلال تنفيذ عدد من المشاريع الفنية والخدمية التي استهدفت رفع كفاءة البنية التحتية، وتعزيز استدامة المرافق المشتركة، وتحسين مستوى الخدمات المقدمة داخل المجتمع.

(4) تفعيل قنوات التواصل وتعزيز المشاركة المجتمعية: وذلك عبر تنظيم الفعاليات والأنشطة المختلفة، وإطلاق مبادرات بيئية ومجتمعية أسهمت في تعزيز جودة الحياة، وترسيخ روح الانتماء والتفاعل الإيجابي بين سكان الرفاع فيوز.

ويأتي هذا التقرير ليعكس حصيلة هذه الجهود، ويضع أمام الجمعية العمومية صورة متكاملة عن أداء المجلس خلال هذه الدورة.

أولاً: مقدمة التقرير

■ كلمة رئيس مجلس الإدارة



الدكتور مازن محمد علي جمعة
رئيس مجلس إدارة اتحاد ملاك الرفاع فيوز

أعضاء اتحاد ملاك الرفاع فيوز،

يسعدني، ونحن على أعتاب انتهاء فترة مجلس الإدارة في دورته الانتخابية الثالثة، أن أضع بين أيديكم تقرير مجلس الإدارة. وفي البداية، أود أن أعرب لكم، نيابةً عن أعضاء مجلس الإدارة، عن بالغ الشكر والتقدير على ما لمسناه من تواصل بناء وتعاون مثمر خلال العامين الماضيين، مؤكداً أن كافة الملاحظات والمقترحات التي وردت إلى المجلس قد حظيت بالدراسة والاهتمام، وتم العمل بها، انطلاقاً من حرص مجلس الإدارة على تعزيز المشاركة المجتمعية.

ويستعرض هذا التقرير أبرز الأعمال والأنشطة التي باشرها مجلس الإدارة في مختلف الجوانب الإدارية والمالية والفنية، والتي جاءت ترجمةً للأهداف التي سعى المجلس إلى تحقيقها خلال هذه الدورة.

وفي الختام، نأمل من مجلس الإدارة القادم مواصلة البناء على ما تحقق من إنجازات، واستكمال مسيرة التطوير بما يواكب تطلعات أعضاء الاتحاد ويعزز من جودة الحياة في مجتمع الرفاع فيوز.

متمنياً لكم دوام الأمن والأمان، وموفور الصحة والعافية.

تشكيل مجلس الإدارة خلال الدورة



دانة الزياتي
عضو المجلس



محمد الشيخ
أمين الخزينة



لطيفة البونوذة
أمين السر



عبدالله كمال
نائب الرئيس



د. مازن جمعة
رئيس مجلس الإدارة



عبدالحكيم المطوع
عضو احتياط



شاهد مسعود
عضو احتياط



ثانياً: الشؤون الإدارية

يتناول هذا البند الجوانب الإدارية والتنظيمية المرتبطة بأعمال مجلس الإدارة، بما في ذلك حوكمة آليات اتخاذ القرار، وضمان كفاءة الأداء المؤسسي، ومتابعة تنفيذ القرارات الصادرة عن الجمعية العمومية، بما يعزز من مستوى الشفافية والمساءلة في إدارة شؤون الاتحاد.

1- اجتماعات مجلس الإدارة

عقد مجلس إدارة اتحاد مُلاك الرفاع فيوز (25) اجتماعاً وذلك خلال الفترة من تاريخ 30 أبريل 2024 ولغاية 14 أبريل 2026، وتناولت هذه الاجتماعات (228) موضوعاً ومقترحاً تم مناقشتها ضمن جداول أعمال الاجتماعات الرسمية التي عقدها المجلس، وقد حرص المجلس خلال اجتماعاته الدورية على معالجة كافة القضايا والموضوعات والمقترحات التي تقدم بها أعضاء المجلس كما عقد المجلس العديد من الاجتماعات واللقاءات مع مزوّدي الخدمات والجهات الحكومية وشركات ومؤسسات القطاع الخاص. وفي سبيل تحقيق الشفافية وإشراك أعضاء الاتحاد في كافة القرارات التي يتخذها مجلس الإدارة والموضوعات التي يناقشها خلال اجتماعاته، حرص المجلس على تمكين أعضاء الاتحاد من الاطلاع على كافة محاضر اجتماعات مجلس الإدارة وذلك عبر الموقع الرسمي للاتحاد.

2- مكافآت أعضاء المجلس

تم صرف مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بحسب الآلية الواردة في البند (48) من النظام الأساسي لاتحاد مُلاك الرفاع فيوز، حيث تم اعتماد صرف المكافآت وفقاً لتقارير حضور أعضاء مجلس الإدارة للاجتماعات الدورية التي عقدت. وبحسب البند فإن المكافأة تتكون من مبلغ 250 دينار بحريني لكل عضو من الأعضاء الأساسيين وذلك عن كل اجتماع مجلس إدارة يعقده المجلس، وبحيث لا يتجاوز ما يحصل عليه عضو مجلس الإدارة من مكافآت مبلغ 1,250 دينار بحريني سنوياً. وتُصرف المكافأة مرتين في السنة بصورة مؤخره. ومنذ انتخاب مجلس الإدارة في اجتماع الجمعية العمومية الخامسة التي عقدت بتاريخ 27 أبريل 2024 وحتى انتهاء عضوية المجلس في دورته الحالية، فقد تم صرف المكافآت بحسب ما يأتي:

المبلغ (د.ب.)	تاريخ الصرف	البند
625 دينار لكل عضو	5 نوفمبر 2024	1. مكافأة النصف الأول من السنة الأولى للدورة الانتخابية
625 دينار لكل عضو	5 مايو 2025	2. مكافأة النصف الثاني من السنة الأولى للدورة الانتخابية
625 دينار لكل عضو	18 نوفمبر 2025	3. مكافأة النصف الأول من السنة الثانية للدورة الانتخابية
625 دينار لكل عضو	14 أبريل 2026	4. مكافأة النصف الثاني من السنة الثانية للدورة الانتخابية
2,500 دينار لكل عضو		المجموع
12,500 دينار		إجمالي المكافآت لجميع الأعضاء

3- قرارات الجمعية العمومية السابقة



عقدت الجمعية العمومية للاتحاد اجتماعها السادس بتاريخ 17 مايو 2025، وقد باشر مجلس الإدارة مهامه في تنفيذ قرارات الجمعية العمومية السابقة، وفيما يلي ملخص بذلك:

الرقم	نص القرار	الإجراءات المتخذة
1.	اعتماد القوائم المالية (المدققة) للعام 2023	- تم الاحتفاظ بالتقرير في سجلات الاتحاد وتم إبلاغ المدقق المالي بتصديق الجمعية العمومية على التقرير.
2.	تعيين "كي بي إم جي فخرو" كمدقق خارجي للسنتين الماليتين المنتهيتين في 2025 و 2026	- تم الانتهاء من أعمال التدقيق للعامين 2024 و 2025 واستعرض التقارير على الجمعية العمومية للمصادقة
3.	تجديد التعاقد مع مدير الاتحاد (شركة آر في العقارية ذ.م.م) لمدة عامين	- تم التعاقد مع شركة مدير الاتحاد، ويستمر العقد لغاية تاريخ 31 مارس 2027
4.	اعتماد ميزانية الاتحاد للعام 2025	- تم اعتماد الصرف من الميزانية المعتمدة
5.	الموافقة على إنشاء حساب المشاريع وتحويل الفوائض النقدية	- تم تخصيص بند مستقل للحساب في القوائم المالية
6.	الموافقة على تفويض مجلس الإدارة بدراسة الموضوعات الواردة من أعضاء الاتحاد واتخاذ ما يلزم بشأنها	- تم تشكيل لجنة من أمين الخزينة وأمين السر ومدير الاتحاد لدراسة المقترحات، وانتهت إلى اعتماد المقترحات بحسب توصيات اللجنة

4- الموضوعات المحالة إلى الجمعية العمومية

أحال مجلس الإدارة عدداً من الموضوعات إلى الجمعية العمومية والتي تتطلب الحصول على موافقتها وذلك لاعتمادها، وهذه الموضوعات تم إدراجها ضمن بنود جدول أعمال الاجتماع المقبل للجمعية العمومية المقرر عقده بتاريخ 9 مايو 2026، وهي:

- 1- اعتماد القوائم المالية (المدققة) للعامين 2024 و2025
- 2- تعيين مدقق خارجي للعامين الماليين 2027 و2028
- 3- اعتماد ميزانية الاتحاد للعام 2026
- 4- اعتماد التعديلات الواردة على النظام الرئيسي للاتحاد
- 5- اعتماد النظام الأساسي (المحدث) للاتحاد
- 6- إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة الحاليين عن أعمالهم خلال فترة عضويتهم
- 7- انتخاب أعضاء مجلس إدارة الاتحاد للدورة الرابعة (2026 - 2028)

ثالثاً: اللوائح والإجراءات

يعرض هذا البند الإطار التنظيمي والتشريعي الذي عمل المجلس في ظلّه، واللوائح التي تم اعتمادها أو تحديثها بما يعزز الانضباط المالي والإداري داخل الاتحاد.

1- الخطة الاستراتيجية 2024 - 2028

باشر مجلس الإدارة مهامه ومسؤولياته في إدارة شؤون الاتحاد من خلال وضع خطة استراتيجية للأعوام من 2024 إلى 2028، والتي هدفت إلى تعزيز جودة الحياة، وتحسين البنية التحتية، وضمان الاستقرار المالي، وقد تبلورت هذه الخطة من خلال مقترحات وآراء أعضاء الاتحاد خلال الاجتماع التنسيقي الذي عقد في النادي الملكي للغولف بتاريخ 28 أكتوبر 2024، وشارك فيه 90 عضواً. وخلال الاجتماع، تم استعراض مكونات الخطة، وبناءً على الملاحظات والمقترحات القيمة الواردة من أعضاء الاتحاد، تم صياغة الخطة بصورتها النهائية بما يتوافق ومصصلحة الاتحاد وأعضائه.

تضمنت الخطة الاستراتيجية المهام والمبادرات والمشاريع التي تم تنفيذها ضمن برنامج عمل المجلس خلال الدورة الحالية، وذلك من خلال رؤية استراتيجية قامت على خلق مجتمع حيوي ومنسجم ومزدهر يشعر فيه القاطنين بالأمان والتقدير والفخر بالعيش فيه، إلى جانب الرسالة المتمثلة في الالتزام بالشفافية والشمولية والتواصل الفعّال لتلبية احتياجات مجتمع الرفاع فيوز، والحفاظ على معايير عالية لإدارة الممتلكات من أجل تحسين جودة الحياة لجميع القاطنين وضمان التنمية المستدامة. ويتطلع مجلس الإدارة من المجلس الجديد البناء على هذه الخطة ومراجعتها للمرحلة المقبلة.

2- سياسة إعداد الميزانية

اعتمد مجلس الإدارة لائحة داخلية بشأن سياسة إعداد الميزانية الهادفة إلى وضع المبادئ والإرشادات المعتمدة لإعداد الميزانية السنوية للاتحاد، والتي تهدف إلى ضمان تحقيق الاستدامة المالية، والشفافية، والتوزيع العادل للتكاليف بين أعضاء الاتحاد، مع الحفاظ على مستوى تمويل مسؤول يتيح تنفيذ المشاريع.

وتتضمن هذه اللائحة تحديد الجدول الزمني لإعداد الميزانية، حيث يقوم مدير الاتحاد في شهر أكتوبر من كل عام بإعداد الميزانية السنوية المقترحة ورفعها إلى مجلس الإدارة للمراجعة وإبداء الملاحظات، على أن يتم اعتمادها من قبل مجلس الإدارة بصورة مؤقتة خلال شهر ديسمبر، ومن ثم عرضها على الجمعية العمومية في موعد أقصاه شهر مايو من العام الذي يليه.

وقد حددت هذه اللائحة المبادئ العامة لإعداد الميزانية من طريقة احتساب الاشتراكات السنوية، وتحديد بنود المصروفات المختلفة، وطريقة التعامل مع الإيرادات الأخرى وإيرادات بيع الشرائط الإضافية وتخطيط المشاريع، وطرق أوجه الصرف على أعمال الصيانة الكبرى للبنية التحتية، ونسبة الاستقطاع للصندوق الاحتياطي.

وفيما يتعلق بإجراءات متابعة الصرف من الميزانية، فقد حددت اللائحة عدد من الآليات التي تسهم في تحسين أعمال الرقابة على الميزانية وتسيير شؤون الاتحاد المالية، وهي كالآتي:

- 1- قيام مدير الاتحاد بعرض تقارير مالية شهرية على مجلس الإدارة، تتضمن مقارنة المصروفات الفعلية بالميزانية المعتمدة.
- 2- قيام مدير الاتحاد بتوضيح أي فروقات جوهرية على مستوى بنود الميزانية، مع تقديم التوصيات التصحيحية اللازمة.
- 3- يُخوّل مجلس الإدارة صلاحية تجاوز إجمالي الميزانية بنسبة لا تتجاوز 10%، وفقاً لاحتياجات الاتحاد.
- 4- لا يجوز لمدير الاتحاد تجاوز إجمالي الميزانية المعتمدة دون الحصول على موافقة مسبقة من مجلس الإدارة.

3- سياسة إصدار وتحصيل الاشتراكات السنوية

اعتمد مجلس الإدارة لائحة داخلية بشأن إصدار وتحصيل الاشتراكات السنوية، والتي تهدف إلى تنظيم الإجراءات المعتمدة لإصدار الفواتير ومتابعة تحصيلها، بما يعزز الانضباط المالي، ويحقق العدالة بين أعضاء الاتحاد، ويضمن استدامة الموارد المالية اللازمة لتشغيل وصيانة المرافق والأجزاء المشتركة في الاتحاد.

وتتضمن هذه اللائحة تحديد آلية إصدار الفواتير، حيث يقوم مدير الاتحاد بإصدار فواتير رسوم الخدمة بشكل ربع سنوي خلال أشهر يناير وأبريل ويوليو وأكتوبر، على أن تُستحق هذه الرسوم خلال مدة لا تتجاوز (14) يوماً من تاريخ إصدار الفاتورة. كما تحدد اللائحة قنوات التحصيل المعتمدة، والتي تشمل وسائل الدفع المختلفة، إلى جانب إتاحة خيار السداد الشهري للأعضاء، ومنح خصم بنسبة (5%) في حال السداد المبكر خلال شهر يناير وفق الضوابط المعتمدة.

كما تنظم اللائحة إجراءات متابعة المتأخرات، حيث يتم إدراج الرسوم ضمن بند المتأخرات في حال عدم السداد خلال المدة المحددة، ويقوم مجلس الإدارة باتخاذ إجراءات تدرجية تبدأ بإصدار إشعار أول بعد مضي (3) أشهر من تاريخ الاستحقاق، يليه إشعار ثانٍ في حال عدم الاستجابة خلال شهر من تاريخ الإشعار الأول.

وفي حال استمرار عدم السداد، تُخوّل اللائحة مجلس الإدارة، بالتنسيق مع مدير الاتحاد، بإصدار أوامر السداد من خلال الجهات القانونية المختصة، مع فرض رسوم إدارية بنسبة (10%) على إجمالي المتأخرات. كما يُمنح العضو مهلة (60) يوماً للوفاء بالتزاماته قبل الشروع في إجراءات التنفيذ، وذلك بما يحقق التوازن بين تحصيل مستحقات الاتحاد ومراعاة أوضاع الأعضاء.

4- إنشاء وتنظيم عمل المجلس الاستشاري

ضمن مبادرات مجلس الإدارة، اعتمد المجلس مبادرة لإنشاء المجلس الاستشاري الذي يتبع مجلس الإدارة، وذلك في إطار تعزيز الحوكمة المؤسسية والاستفادة من الخبرات التراكمية لأعضاء مجالس الإدارة السابقين وملاك الوحدات، بما يدعم مجلس الإدارة في أداء مهامه الاستراتيجية والتنظيمية، ويعزز استمرارية العمل المؤسسي.

وشرع مجلس الإدارة في إصدار آلية لتنظيم وعمل المجلس تنص على تشكيل مجلس استشاري يتبع مجلس الإدارة، يتم تعيينه مع بداية كل دورة انتخابية، ويضم عددًا من الأعضاء من ذوي الخبرة، برئاسة أحد أعضاء مجلس الإدارة، حيث يتم اختيار أعضائه من أعضاء مجالس الإدارة السابقين وملاك الوحدات ممن يمتلكون خبرات متنوعة تساهم في دعم أعمال الاتحاد.

ويهدف المجلس الاستشاري إلى تقديم الرأي والمشورة في الموضوعات الاستراتيجية، ودعم دراسة المبادرات والمشاريع، والاستفادة من التجارب السابقة بما يساهم في تعزيز كفاءة اتخاذ القرار، إلى جانب دعم التواصل بين الإدارات المتعاقبة للاتحاد.

وتؤكد الآلية أن دور المجلس الاستشاري يقتصر على الجانب الاستشاري دون أن يكون له أي صلاحيات تنفيذية أو مالية، حيث تُرفع توصياته إلى مجلس الإدارة للنظر فيها، على أن يكون القرار النهائي من اختصاص مجلس الإدارة. كما تُعقد اجتماعات المجلس عند الحاجة بدعوة من رئيسه، سواء حضورياً أو عن بُعد.

كما تلتزم عضوية المجلس الاستشاري بضوابط الحوكمة، بما في ذلك المحافظة على سرية المعلومات، والإفصاح عن أي تعارض مصالح، وعدم المشاركة في أي موضوع توجد فيه مصلحة مباشرة أو غير مباشرة. وتكون العضوية في المجلس على أساس تطوعي دون أي مقابل مالي، ولا يترتب عليها أي مسؤوليات قانونية أو تنفيذية عن قرارات مجلس الإدارة.

وتستمر أعمال المجلس الاستشاري طوال مدة مجلس الإدارة القائم، مع احتفاظ مجلس الإدارة بصلاحيات تنظيم عمله وتحديث تشكيله أو إنهاء العمل بهذه الآلية عند الحاجة، بما يحقق مصلحة الاتحاد، دون الإخلال بصلاحيات الجمعية العمومية أو الجهات المخولة نظاماً.

5- الإجراءات الإدارية والتنظيمية

بادر مجلس الإدارة، بالتنسيق مع مدير الاتحاد، إلى تطوير الإجراءات الإدارية والتنظيمية بما يعزز كفاءة العمل ويرتقي بمستوى الخدمات المقدمة لأعضاء الاتحاد، وذلك من خلال تبني منهجية قائمة على التحسين المستمر وتبسيط الإجراءات التشغيلية.

وفي هذا الإطار، تم العمل على تحسين الإجراءات الإدارية من خلال مراجعة العمليات القائمة وتحديد فرص التطوير، بما يساهم في تسريع إنجاز المعاملات، وتقليل التعقيدات الإجرائية، ورفع مستوى جودة الأداء.

كما تم التركيز على توحيد النماذج المستخدمة في مختلف المعاملات، بما يضمن وضوح الإجراءات وسهولة التعامل معها من قبل الأعضاء، إلى جانب تحقيق الاتساق في المراسلات والمستندات الرسمية للاتحاد.

وفيما يتعلق بتنظيم سير العمل، تم وضع آليات واضحة لتوزيع المهام وتحديد المسؤوليات، بما يساهم في تعزيز انسيابية العمل، وتحسين التنسيق بين مختلف الأطراف المعنية، ورفع كفاءة متابعة الطلبات والمعاملات.

وقد ساهمت هذه الجهود في تعزيز الكفاءة التشغيلية للاتحاد، وتحقيق مستوى أعلى من التنظيم والوضوح في الإجراءات، بما ينعكس إيجاباً على تجربة الأعضاء وجودة الخدمات المقدمة.

6- اللوائح التنظيمية المرفوعة إلى الجمعية العمومية للاعتماد

في إطار حرص مجلس الإدارة على تطوير النظام الرئيسي للاتحاد بما يواكب التطورات الحاصلة والتشريعات الحديثة المنظمة لقطاع العقارات المشتركة، قام المجلس برفع توصيته إلى الجمعية العمومية للموافقة على إدخال تعديلات إلى النظام الرئيسي عبر إنشاء لائحة جديدة تُعنى باشتراطات البناء، إلى جانب تحديث اللائحة الحالية لاستخدام واستغلال الأجزاء المشتركة.

وتهدف هذه اللوائح إلى توفير مرجعية تنظيمية واضحة لأعضاء الاتحاد بما يعزز حسن الإدارة والالتزام، وذلك من خلال توحيد اشتراطات البناء والتعديلات والإنشاءات داخل الوحدات السكنية، وتنظيم آليات وضوابط استخدام واستغلال وإدارة الأجزاء المشتركة.

- لائحة اشتراطات البناء

تهدف لائحة اشتراطات البناء إلى تنظيم أعمال البناء والإضافة والتعديل على الوحدات السكنية، وضمان السلامة الإنشائية، والحفاظ على الطابع المعماري العام، وحماية حقوق ملاك الوحدات والأجزاء المشتركة. وتسري هذه اللائحة على كافة الأعمال الإنشائية والمعمارية داخل الوحدات أو التي قد تؤثر على الأجزاء المشتركة، بما في ذلك أعمال التوسعة، والأسوار، والواجهات، والتشطيبات الخارجية، وبرك السباحة، وتنسيق الحدائق، وأي إضافات إنشائية أخرى.

وتؤكد اللائحة على التزام أعضاء الاتحاد بالحصول على جميع الموافقات والتصاريح الرسمية اللازمة من الجهات المختصة، وتقديم المخططات الهندسية من خلال مكاتب معتمدة، إلى جانب الالتزام باشتراطات الاتحاد الفنية والإدارية قبل البدء بأي أعمال. كما تنظم اللائحة متطلبات الأحمال الكهربائية الإضافية، وآلية التنسيق مع الجهات المعنية، وتحميل المالك كافة التكاليف المرتبطة بذلك.

وتتضمن اللائحة أحكامًا خاصة بمبلغ التأمين المسترد لأعمال البناء، لضمان الالتزام بالاشتراطات المعتمدة وحماية الأجزاء المشتركة، مع تنظيم آلية استرداده بعد الانتهاء من الأعمال وفقًا للمعاينة الفنية.

وفيما يتعلق بالاشتراطات المعمارية والإنشائية، فقد حدّدت اللائحة الضوابط المتعلقة بنسب البناء، والارتدادات، والارتفاعات، والواجهات، بما يحقق الانسجام البصري للمجتمع، ويمنع أي تعديلات جوهرية تؤثر على الهوية المعمارية أو على المظهر العام للوحدات.

كما نظّمت اللائحة إجراءات الموافقة المسبقة، وآليات الإشراف والمتابعة من خلال مدير الاتحاد ومكتب التنسيق الفني، إلى جانب منح الاتحاد صلاحيات التفتيش وإيقاف الأعمال في حال وجود مخالفات، وإلزام المالك بإزالة أو تصحيح أي تجاوزات على نفقته الخاصة.

وتتضمنت اللائحة كذلك أحكامًا تتعلق بموافقة الجيران في بعض الحالات، ومسؤولية المالك عن أعمال المقاولين، إضافة إلى احتساب المساحات الإضافية ضمن المساحة الإجمالية للوحدة وانعكاسها على الاشتراكات السنوية.

وتُعد هذه اللائحة مكملة لبقية لوائح الاتحاد، وتُطبّق أحكامها بما يحقق المصلحة العامة ويحافظ على سلامة المجتمع وجودة بيئته العمرانية.

- لائحة استخدام واستغلال الأجزاء المشتركة

تهدف لائحة استخدام واستغلال الأجزاء المشتركة إلى تنظيم آليات وضوابط استغلال الأجزاء المشتركة بما يحقق المنفعة العامة للاتحاد وأعضائه، ويسهم في تنويع مصادر الدخل، مع الحفاظ على سلامة المرافق وجودة الحياة داخل المجتمع.

وتنظم هذه اللائحة استخدام الأجزاء المشتركة واستغلالها بما لا يتعارض مع الغرض المخصص لها، وبما يضمن عدم الإضرار بحقوق الملاك أو المقيمين أو التأثير على الاستخدام الأصلي لتلك الأجزاء. كما تؤكد اللائحة على الالتزام بكافة القوانين والأنظمة المعمول بها في مملكة البحرين، ومراعاة العادات والتقاليد، وتحميل المستخدم مسؤولية أي أضرار تنتج عن الاستخدام.

وقد حدّدت اللائحة أوجه الاستغلال المسموح بها، والتي تشمل، على سبيل المثال، تأجير مساحات للإعلانات، واستضافة فعاليات مجتمعية أو تجارية، وتشغيل مرافق خدمية أو أكشاك، أو إتاحة مساحات لمقدمي الخدمات، وذلك وفق ضوابط تضمن عدم الإخلال براحة السكان أو بالمظهر العام للمجتمع.

كما تنظم اللائحة الإجراءات الواجب اتباعها قبل الموافقة على أي استغلال، بما في ذلك إعداد دراسات جدوى، وعرض المقترحات على مجلس الإدارة، والتنسيق مع الجهات المختصة، وإبرام عقود واضحة تحدد الحقوق والالتزامات. وتجزئ اللائحة لمجلس الإدارة عرض بعض الحالات على الجمعية العمومية متى ما استدعت طبيعتها ذلك.

وفيما يتعلق بالضوابط التشغيلية، فقد أكدت اللائحة على ضرورة الالتزام بالمعايير البيئية والصحية والأمنية، وتحمل المستفيد كافة التكاليف المرتبطة بالاستخدام، وإعادة المواقع إلى حالتها الأصلية بعد انتهاء مدة الاستغلال.

كما نظّمت اللائحة آلية إدارة العوائد المالية الناتجة عن استغلال الأجزاء المشتركة، بحيث تُودع في حساب الاتحاد، وتُخصص لدعم تنفيذ مشاريع الاتحاد وخدمة المجتمع، مع الإفصاح عنها ضمن التقارير المالية الدورية.

ويتولى مدير الاتحاد متابعة تنفيذ عقود الاستغلال ورفع التقارير الدورية بشأنها إلى مجلس الإدارة، مع منح مجلس الإدارة ومدير الاتحاد صلاحية اتخاذ الإجراءات اللازمة في حال وجود مخالفات، بما في ذلك توجيه الإنذارات أو فرض الجزاءات أو إنهاء التعاقد وفقاً للأنظمة المعتمدة.

رابعاً: التواصل المجتمعي

يستعرض هذا البند جهود مجلس الإدارة في تعزيز التواصل مع الملاك والمقيمين، وتشجيع المشاركة المجتمعية، وتنفيذ الأنشطة التي تسهم في بناء مجتمع متماسك وحيوي.

- الفعاليات والأنشطة

اعتمد مجلس الإدارة خلال الأعوام 2024 - 2026 برنامجاً متكاملًا من الفعاليات والأنشطة المجتمعية، بهدف تعزيز جودة الحياة وترسيخ مفهوم المجتمع المتكامل داخل الرفاع فيوز. وقد جاء هذا البرنامج ضمن رؤية واضحة لتوفير بيئة تفاعلية تجمع السكان في أجواء إيجابية تُعزز من روح التواصل والانتماء، وتدعم بناء مجتمع مترابط يقوم على المشاركة والتفاعل المستمر.

وقد تنوعت هذه الفعاليات لتشمل المناسبات الوطنية والفعاليات الرمضانية، إلى جانب الأنشطة الترفيهية والعائلية مثل فعاليات يوم الزهرة، والتي أسهمت في خلق تجارب مجتمعية مميزة، تعكس هوية الرفاع فيوز كمجتمع حيوي يولي اهتمامًا كبيرًا بالجوانب الاجتماعية والثقافية.

كما شملت المبادرات المجتمعية تنظيم أنشطة زراعية ورياضية متنوعة تهدف إلى تعزيز الاستدامة البيئية وتشجيع أنماط الحياة الصحية، بالإضافة إلى عقد لقاءات اجتماعية تسهم في بناء علاقات إيجابية بين السكان وتعزيز روح التعاون والتآلف داخل المجتمع.

ويأتي تنظيم هذه الفعاليات ضمن توجه مجلس الإدارة نحو تنوع البرامج المجتمعية وتطويرها بشكل مستمر، بما يواكب تطلعات السكان ويعكس احتياجاتهم، من خلال مبادرات مدروسة تسهم في رفع مستوى الرضا العام، وتعزز من مكانة الرفاع فيوز كبيئة سكنية متكاملة ومستدامة توفر تجربة معيشية متميزة.

التاريخ / الحضور

وصف الفعالية / النشاط

<p>8 مايو 2024 عدد الحضور 35</p>	<p>زراعة الأشجار في مدخل بوابة البحيرات</p> <p>نظم الاتحاد فعالية لطلبة مدرسة الرفاع فيوز الدولية حضرها سكان الرفاع فيوز، اشتملت على زراعة الأشجار في مدخل بوابة البحيرات، هدفت الفعالية إلى نشر الوعي الزراعي لدى طلبة المدرسة وسكان الرفاع فيوز.</p>		<p>.1</p>
<p>30 يوليو 2024 عدد الحضور 65</p>	<p>فعالية خراف الرطب</p> <p>أقيمت الفعالية في حديقة مسجد البحيرات بمناسبة بدء موسم الخراف، وهدفت إلى توعية الأجيال الحالية بأهمية ورمزية النخلة، إلى جانب أهمية المحافظة على زراعة وحصاد أشجار النخيل التي تعد جزءاً لا يتجزأ من التراث الثقافي البحريني، إذ كانت وما زالت عنصراً هاماً في النظام الغذائي للمجتمع المحلي، إضافة إلى استخداماتها الطبية واستثمارها كمادة خام في البناء والعمران التقليدي.</p>		<p>.2</p>
<p>28 سبتمبر 2024 عدد الحضور 60</p>	<p>مسابقة الرفاع فيوز الصيفية للشطرنج</p> <p>أقيمت الفعالية في مدرسة الرفاع فيوز الدولية وشارك فيها 30 متسابقاً ضمن فئتي الناشئين والكبار، وتم توزيع جوائز على الفائزين من كل فئة، هدفت الفعالية إلى تنويع المسابقات التي يقيمها الاتحاد الهادفة إلى تنمية العقل والجسم وتحسين الذاكرة.</p>		<p>.3</p>
<p>28 أكتوبر 2024 عدد الحضور 90</p>	<p>اللقاء الاجتماعي الدوري لسكان الرفاع فيوز</p> <p>أقيمت الفعالية في النادي الملكي للغولف، حيث التقى مجلس الإدارة بأعضاء الاتحاد وتم مناقشة مستجدات وشؤون الاتحاد والاستماع إلى المقترحات التي قدمها الحضور، وساهمت الفعالية في المحافظة على تعزيز مقومات النجاح والتميز في الرفاع فيوز.</p>		<p>.4</p>
<p>5 نوفمبر 2024 عدد الحضور 80</p>	<p>مبادرة أسبوع الشجرة</p> <p>أقيمت الفعالية في الحديقة الرئيسية بمنطقة الحدائق تزامناً مع إطلاق مبادرة أسبوع الشجرة، وتم خلال الفعالية زراعة العديد من الأشجار وتوزيع الشتلات الزراعية على الحضور، ونشر التوعية بأهمية المحافظة على الشجرة وبيان فوائد التشجير والمساحات الزراعية.</p>		<p>.5</p>

التاريخ / الحضور

وصف الفعالية / النشاط

زراعة الخضروات الموسمية في منطقة الحدائق

10 نوفمبر 2024

عدد الحضور
40

أقيمت الفعالية ضمن الأنشطة الزراعية التي يقيمها الاتحاد، حيث تم تخصيص مساحة في الحديقة الرئيسية في منطقة الحدائق لزراعة أنواع مختلفة من الخضروات الموسمية، وقد شارك فيها العديد من السكان وهدفت إلى تشجيع الناشئة على الزراعة، وتعليمهم الصبر والمسؤولية من خلال العناية بالنباتات، إلى جانب تنمية الوعي البيئي من خلال الزراعة.



.6

12 نوفمبر 2024

عدد الحضور
30

زراعة الخضروات الموسمية في منطقة البحيرات

أقيمت هذه الفعالية الزراعية في الحديقة الرئيسية في منطقة البحيرات وشهدت زراعة أنواع مختلفة من الخضروات الموسمية.



.7

14 نوفمبر 2024

عدد الحضور
25

زراعة الخضروات الموسمية في منطقة الواحات

أقيمت هذه الفعالية الزراعية في الحديقة الرئيسية في منطقة الواحات وشهدت زراعة أنواع مختلفة من الخضروات الموسمية.



.8

25 نوفمبر 2024

عدد الحضور
25

اللقاء الاجتماعي الدوري لسكان الرفاع فيوز

أقيمت الفعالية في النادي الملكي للغولف، حيث التقى مجلس الإدارة بأعضاء الاتحاد وتم مناقشة مستجدات وشؤون الاتحاد والاستماع إلى المقترحات التي قدمها الحضور، وساهمت الفعالية في المحافظة على تعزيز مقومات النجاح والتميز في الرفاع فيوز.



.9

فعاليات يوم النزهة / الأسبوع (1) في الواحات

30 نوفمبر 2024

عدد الحضور
200

تتميز الرفاع فيوز منذ سنوات بإقامة فعاليات يوم النزهة الأسبوعية، وقد أقيمت هذه الفعالية في أسبوعها الأول في حي الواحات بمشاركة كبيرة من السكان، واحتوت على العديد من الفقرات والأنشطة لجميع الأعمار، وتهدف هذه الفعاليات إلى التشجيع على حسن الجوار وزرع الألفة والمحبة بين أفراد مجتمع الرفاع فيوز.



.10

التاريخ / الحضور

وصف الفعالية / النشاط

7 ديسمبر 2024

فعاليات يوم النزهة / الأسبوع (2) في الحدائق

عدد الحضور
180

أقيمت فعاليات يوم النزهة في أسبوعها الثاني في حي الحدائق.



.11

14 ديسمبر 2024

فعاليات يوم النزهة / الأسبوع (3) في الواحات

عدد الحضور
300

أقيمت فعاليات يوم النزهة في أسبوعها الثالث في حي الواحات.



.12

17 ديسمبر 2024

كرنفال العيد الوطني في النادي الملكي للغولف

عدد الحضور
550

تزامناً مع احتفالات البلاد بالعيد الوطني، أقام الاتحاد كرنفلاً وطنياً في النادي الملكي للغولف، حيث شهد الكرنفال مشاركة كبيرة من أعضاء الاتحاد وعوائلهم، وأقيمت العديد من الفعاليات المصاحبة بمناسبة الأعياد الوطنية لمملكة البحرين.



.13

19 ديسمبر 2024

الحفل السنوي لتكريم عمال الخدمات

عدد الحضور
250

تزامناً مع الأعياد الوطنية لمملكة البحرين، يقيم الاتحاد حفلاً سنوياً للاحتفاء بجميع العاملين في الشركات والمؤسسات المتعاقدة مع الرفاع فيوز، هؤلاء العاملين يساهمون في المحافظة على تميز مجتمعنا في الرفاع فيوز، وقد أدخلت البهجة والسرور على قلوبهم وتم إقامة مأدبة غداء لهم في الحديقة الرئيسية في منطقة الحدائق.



.14

21 ديسمبر 2024

فعاليات يوم النزهة / الأسبوع (4) في الحدائق

عدد الحضور
170

أقيمت فعاليات يوم النزهة في أسبوعها الرابع في حي الحدائق.



.15

التاريخ / الحضور

وصف الفعالية / النشاط

28 ديسمبر 2024

فعاليات يوم النزهة / الأسبوع (5) في الواحات

عدد الحضور
240

أقيمت فعاليات يوم النزهة في أسبوعها الخامس في حي الواحات.



.16

ديسمبر 2025

البرنامج الشتوي الرياضي في الرفاع فيوز

عدد الحضور
180

أقام الاتحاد بالتعاون مع مدرسة الرفاع فيوز الدولية البرنامج الشتوي الرياضي بالاشتراك مع عدد من الأكاديميات الرياضية المتخصصة في ألعاب كرة الصالات والتايكوندو والشطرنج،



.17

4 يناير 2025

فعاليات يوم النزهة / الأسبوع (6) في المدرسة

عدد الحضور
500

أقيمت فعاليات يوم النزهة في أسبوعها السادس في الملاعب الخارجية لمدرسة الرفاع فيوز الدولية.



.18

11 يناير 2025

فعاليات يوم النزهة / الأسبوع (7) في الواحات

عدد الحضور
260

أقيمت فعاليات يوم النزهة في أسبوعها السابع في حي الواحات.



.19

18 يناير 2025

فعاليات يوم النزهة / الأسبوع (8) في الحدائق

عدد الحضور
180

أقيمت فعاليات يوم النزهة في أسبوعها الثامن في حي الحدائق.



.20

التاريخ / الحضور

وصف الفعالية / النشاط

25 يناير 2025

فعاليات يوم النزهة / الأسبوع (9) في الواحات

عدد الحضور
270

أقيمت فعاليات يوم النزهة في أسبوعها التاسع في حي الواحات.



.21

1 فبراير 2025

المهرجان العائلي في مدرسة الرفاع فيوز الدولية

عدد الحضور
320

نظمت مدرسة الرفاع فيوز الدولية بالاشتراك مع الاتحاد المهرجان العائلي الترفيهي، الذي اشتمل على فقرات متنوعة من الأنشطة والفعاليات لجميع أفراد العائلة.



.22

8 فبراير 2025

فعاليات يوم النزهة / الأسبوع (10) في الواحات

عدد الحضور
300

أقيمت فعاليات يوم النزهة في أسبوعها العاشر في حي الواحات.



.23

15 فبراير 2025

فعاليات يوم النزهة / الأسبوع (11) في الحدائق

عدد الحضور
220

اختتمت فعاليات يوم النزهة بإقامة هذه الفعالية في أسبوعها الحادي عشر في حي الحدائق، وقد استقطبت فعاليات يوم النزهة الأسبوعية أكثر من 2800 مشاركاً من سكان الرفاع فيوز.



.24

22 فبراير 2025

اليوم الزراعي العائلي في الرفاع فيوز

عدد الحضور
140

أقيمت الفعالية في الحديقة الكبرى بمنطقة الحدائق، وشهدت حضوراً متميزاً من السكان حيث تنوعت الفعاليات من محلات بيع الخضروات والفواكة الطازجة والعروض الحية لصناعة الفخار والسلال وقلق المحار، إلى جانب منطقة ألعاب الأطفال وقراءة القصص وحيوانات الماشية والخيول والطيور.



.25

التاريخ / الحضور

وصف الفعالية / النشاط

<p>24 فبراير 2025</p> <p>عدد الحضور 35</p>	<p>مبادرة السلة الرمضانية</p> <p>بالتعاون مع شركة الرفاع فيوز ومدرسة الرفاع فيوز الدولية، أقام الاتحاد مبادرته السنوية لتجهيز السلالات الرمضانية للأسر المحتاجة المسجلين لدى جمعية السنابل لرعاية الأيتام، ساهمت الفعالية في تعزيز مشاعر التعاطف والرحمة بين أفراد مجتمعنا، وتعزيز روح التضامن الاجتماعي.</p>		<p>.26</p>
<p>14 مارس 2025</p> <p>عدد الحضور 650</p>	<p>قرقاعون الرفاع فيوز</p> <p>أقيمت الفعالية في مدرسة الرفاع فيوز الدولية وكانت واحدة من أكثر الفعاليات حضوراً من السكان، وتضمنت العديد من الأنشطة والفعاليات المتنوعة لجميع أفراد العائلة، إلى جانب مشاركة الفرق الشعبية التي عزفت معزوفات تراثية رمضانية.</p>		<p>.27</p>
<p>15 مارس 2025</p> <p>عدد الحضور 550</p>	<p>الغبقة الرمضانية في النادي الملكي للغولف</p> <p>أقام الاتحاد فعاليته السنوية (الغبقة الرمضانية) في النادي الملكي للغولف، بحضور سكان الرفاع فيوز حيث سادت الأجواء الرمضانية في الاحتفال واشتملت الفعالية على كثير من الفعاليات المتنوعة.</p>		<p>.28</p>
<p>20 أكتوبر 2025</p> <p>عدد الحضور 100</p>	<p>أسبوع الشجرة</p> <p>للعام الثاني على التوالي أقيمت فعالية زراعة الأشجار بمناسبة الاحتفال بأسبوع الشجرة، وذلك في أحد الحدائق المشتركة في منطقة الواحات، وتم خلال الفعالية زراعة 100 شجرة. وقد هدفت هذه الفعالية إلى تعزيز الوعي البيئي وتشجيع المشاركة المجتمعية في الحفاظ على المساحات الخضراء والتشجيع على الزراعة.</p>		<p>.29</p>
<p>25 أكتوبر 2025</p> <p>عدد الحضور 70</p>	<p>مسابقة الرفاع فيوز للشطرنج</p> <p>أقيمت الفعالية في مدرسة الرفاع فيوز الدولية بمشاركة 30 متسابقاً ضمن فئتي الناشئين والكبار، وتم توزيع جوائز على الفائزين من كل فئة، تهدف الفعالية إلى تنويع المسابقات التي يقيمها الاتحاد الهادفة إلى تنمية العقل والجسم وتحسين الذاكرة.</p>		<p>.30</p>

التاريخ / الحضور

وصف الفعالية / النشاط

زراعة الخضروات في حدائق الرفاع فيوز

2 نوفمبر 2025

عدد الحضور
80

ضمن مبادرات التشجير، نظم الاتحاد (3) فعاليات لزراعة الخضروات الموسمية لطلبة مدرسة الرفاع فيوز الدولية بمشاركة 80 طالباً من المرحلة الابتدائية، ساهمت في تخصيص (3) مواقع لزراعة الخضروات، بما يعزز من الوعي البيئي لدى الطلبة، ويرسخ مفاهيم الزراعة المستدامة والمشاركة المجتمعية منذ المراحل المبكرة.



.31

فعاليات يوم الزهرة / الأسبوع (1) في الحدائق

22 نوفمبر 2025

عدد الحضور
500

انطلق موسم فعاليات يوم الزهرة في الرفاع فيوز بإقامة فعالية الافتتاح في الحديقة الرئيسية بمنطقة الحدائق، وشهدت مشاركة واسعة من السكان، واحتوت على العديد من الفقرات والأنشطة لجميع الأعمار، وتهدف هذه الفعاليات إلى التشجيع على حسن الجوار وزرع الألفة والمحبة بين أفراد مجتمع الرفاع فيوز.



.32

فعاليات يوم الزهرة / الأسبوع (2) في الواحات

6 ديسمبر 2025

عدد الحضور
450

أقيمت فعاليات يوم الزهرة في أسبوعها الثاني في حي الواحات.



.33

الحفل السنوي لتكريم عمال الخدمات

11 ديسمبر 2025

عدد الحضور
250

تزامناً مع الأعياد الوطنية لمملكة البحرين، يقيم الاتحاد حفلاً سنوياً للاحتفاء بجميع العاملين في الشركات والمؤسسات المتعاقدة مع الرفاع فيوز، هؤلاء العاملين يساهمون في المحافظة على تميز مجتمعنا في الرفاع فيوز، وقد أدخلت البهجة والسرور على قلوبهم وتم إقامة مأدبة غداء لهم في الحديقة الرئيسية في منطقة الحدائق.



.34

كرنفال العيد الوطني في النادي الملكي للغولف

17 ديسمبر 2025

عدد الحضور
600

تزامناً مع احتفالات البلاد بالعيد الوطني، أقام الاتحاد كرنفالاً وطنياً في النادي الملكي للغولف، حيث شهد الكرنفال مشاركة كبيرة من أعضاء الاتحاد وعوائلهم، وأقيمت العديد من الفعاليات المصاحبة بمناسبة الأعياد الوطنية لمملكة البحرين.



.35

التاريخ / الحضور

وصف الفعالية / النشاط

27 ديسمبر 2025

فعاليات يوم الزهة / الأسبوع (3) في الحدائق

عدد الحضور
450

أقيمت فعاليات يوم الزهة في أسبوعها الثالث في حي الحدائق.



.36

10 يناير 2026

فعاليات يوم الزهة / الأسبوع (4) في الواحات

عدد الحضور
400

أقيمت فعاليات يوم الزهة في أسبوعها الرابع في حي الواحات.



.37

24 يناير 2026

فعاليات يوم الزهة / الأسبوع (5) في الحدائق

عدد الحضور
350

أقيمت فعاليات يوم الزهة في أسبوعها الخامس في حي الحدائق.



.38

4 فبراير 2026

مبادرة السلة الرمضانية

عدد الحضور
50

بالتعاون مع شركة الرفاع فيوز ومدرسة الرفاع فيوز الدولية، أقام الاتحاد مبادرته السنوية لتجهيز السلال الرمضانية للأسر المحتاجة المسجلين لدى جمعية السنابل لرعاية الأيتام، ساهمت الفعالية في تعزيز مشاعر التعاطف والرحمة بين أفراد مجتمعنا، وتعزيز روح التضامن الاجتماعي.



.39

7 فبراير 2026

فعاليات يوم الزهة / الأسبوع (6) في الحدائق

عدد الحضور
400

اختتم موسم فعاليات يوم الزهة بإقامة هذه الفعالية في أسبوعها السادس في حي الحدائق، وقد استقطبت فعاليات يوم الزهة أكثر من 2550 مشاركاً من سكان الرفاع فيوز.



.40

- مقترحات أعضاء الاتحاد

يستند عمل مجلس الإدارة إلى تنفيذ مهامه ومسؤولياته وفقاً للتشريعات القانونية المعمول بها، ويعتمد في معالجة الموضوعات والمسائل التي يشرف عليها على مبدأ المناقشة والتحليل المتأني، مع طلب الرأي والاستشارة من جميع الأطراف المعنية. ويولي مجلس الإدارة أهمية كبيرة لإشراك أعضاء الاتحاد من مالكي الوحدات وسكان الرفاع فيوز في كافة القرارات والمقترحات التي يتخذها، من خلال فتح قنوات تواصل فعالة وشفافة مع الجميع.

وقد شهد مجلس الإدارة تجاوزاً إيجابياً من قبل أعضاء الاتحاد بشأن كافة القرارات التي تم اتخاذها، حيث كانت تلك القرارات مبنية على المقترحات والآراء القيمة التي قدمها الأعضاء. وقد تعامل المجلس معها بقدر كبير من الأمانة والإنصاف، مؤكداً التزامه التام بالشفافية في جميع تعاملاته. إن هذه المشاركة الفعالة من الأعضاء ساهمت في تعزيز التعاون بين المجلس والمجتمع، وانعكست إيجاباً على تطور ونجاح المشاريع الحالية والمستقبلية للاتحاد.



وفي هذا الإطار بادر مجلس الإدارة بإطلاق مبادرة عقد لقاءات دورية لسكان الرفاع فيوز، إلى جانب الاجتماعات الشخصية التي عقدها مع أعضاء الاتحاد والزيارات الميدانية، واستلم مجلس الإدارة العديد من المقترحات التي تم تنفيذها بالصورة التي تحقق المصلحة العامة وتحافظ على تميز مجتمع الرفاع فيوز.



- استطلاعات الرأي

حرص مجلس الإدارة على اعتماد نهج تشاركي متكامل يهدف إلى تعزيز إشراك أعضاء الاتحاد في تقييم الخدمات والمساهمة في عملية اتخاذ القرار، انطلاقاً من قناعته بأهمية دور السكان كشركاء أساسيين في تطوير المجتمع. وفي هذا الإطار، تم تنفيذ سلسلة من استطلاعات الرأي الدورية التي استهدفت قياس مستوى رضا السكان عن مختلف الجوانب التشغيلية والخدمية داخل الرفاع فيوز، بما يوفر قاعدة بيانات واقعية تعكس احتياجاتهم وتطلعاتهم بشكل مباشر.

وقد شملت هذه الاستطلاعات تقييم أداء عدد من مزودي الخدمات الرئيسيين، من خلال محاور متعددة تركز على جودة الخدمة، وكفاءة التنفيذ، ومستوى الاستجابة للملاحظات، الأمر الذي أتاح الحصول على ملاحظات نوعية مباشرة من السكان. وقد أسهم ذلك في تمكين مجلس الإدارة من الوقوف على نقاط القوة وفرص التحسين، والعمل على معالجتها بشكل منهجي يضمن الارتقاء بمستوى الخدمات المقدمة وتعزيز كفاءتها بما يتماشى مع توقعات المجتمع.

كما لعبت نتائج استطلاعات الرأي دورًا محوريًا في دعم عملية اتخاذ القرار، من خلال تحديد أولويات التحسين وتوجيه الموارد نحو الجوانب الأكثر تأثيرًا، بما يعزز من كفاءة الأداء التشغيلي. ويعكس هذا التوجه التزام مجلس الإدارة بتعزيز مبادئ الشفافية والمساءلة، وحرصه على تحقيق أعلى مستويات رضا السكان من خلال الاستجابة الفعالة لملاحظاتهم وتطلعاتهم.

1- استبيان خدمات صيانة الحدائق والمساحات الخضراء

بتاريخ 26 أغسطس 2025 نُفذ استبيان لقياس مستوى رضا السكان عن خدمات صيانة الحدائق والمساحات الخضراء في الرفاع فيوز، وذلك في إطار حرص مجلس الإدارة على متابعة جودة الخدمات البيئية وتعزيز المظهر العام للمجتمع. وقد ركز الاستبيان على عدد من المحاور الأساسية، شملت تقييم المظهر العام للحدائق المشتركة، وجودة صيانة العشب والنباتات من حيث العناية الدورية والحفاظ على حالتها الصحية والجمالية، إلى جانب تقييم مهنية طاقم العمل من حيث الالتزام والانضباط أثناء أداء المهام.

كما تناول الاستبيان مدى استجابة مزود الخدمة لملاحظات وطلبات السكان، وسرعة التعامل مع البلاغات المتعلقة بأعمال الصيانة، بما يضمن استمرارية الحفاظ على جودة المساحات الخضراء. وقد خصصت خانة تُمكن السكان من طرح ملاحظاتهم واقتراحاتهم بشكل مباشر، بما يعزز من إشراكهم في تطوير الخدمات وتحسين جودتها، حيث أسهمت نتائج الاستبيان إلى توفير مؤشرات واضحة حول مستوى الأداء، وتحديد فرص التحسين، بما يدعم جهود مجلس الإدارة في تطوير الخدمات الزراعية وتعزيز الاستدامة البيئية داخل المجتمع.

2- استبيان خدمات النظافة وجمع القمامة

بتاريخ 13 نوفمبر 2025 نُفذ استبيان لقياس مستوى رضا السكان عن خدمات النظافة وجمع القمامة في الرفاع فيوز، حيث ركز الاستبيان على عدد من المحاور الرئيسية، شملت مستوى نظافة الأجزاء المشتركة من شوارع وأرصفت وحدائق، وكفاءة عمليات جمع القمامة من حيث الالتزام بالمواعيد والحفاظ على نظافة مواقع الحاويات، إلى جانب تقييم مهنية طاقم العمل من حيث الالتزام بالزي الرسمي والتعامل مع السكان، ومدى توفر العمالة الكافية التي تضمن استمرارية الخدمة بجودة عالية.

وقد تناول الاستبيان مدى سرعة استجابة مزود الخدمة للملاحظات والبلاغات المقدمة من السكان، وفعالته في معالجة الشكاوى بشكل نهائي، إضافة إلى وضوح قنوات التواصل المعتمدة. وقد أتاح الاستبيان المجال للسكان لتقديم ملاحظاتهم واقتراحاتهم بشكل مباشر، بما يعزز من دورهم كشركاء في تطوير الخدمات. وأسهمت نتائج هذا الاستبيان إلى دعم عملية التقييم الدوري لمزود الخدمة، وتحديد مجالات التحسين بما يضمن الارتقاء بمستوى النظافة وجودة الخدمات المقدمة داخل المجتمع.

خامساً: الشؤون المالية

أولاً: نظرة عامة على الوضع المالي للاتحاد

يستعرض مجلس الإدارة الأداء المالي للاتحاد مُلاك الرفاع فيوز للسنتين الماليتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2024 و31 ديسمبر 2025، حيث بلغ إجمالي المصروفات للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025 مبلغ 1,364,801 دينار بحريني مقارنةً بـ 1,367,719 دينار بحريني للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، مسجلاً انخفاضاً طفيفاً بنسبة 0.2%، بما يعكس استقرار مستوى المصروفات مع تحسن محدود في كفاءة إدارة التكاليف.

ويعكس هذا الأداء مدى التزام الاتحاد بتنفيذ الصرف من الميزانية المعتمدة، على الرغم من التحديات التشغيلية وارتفاع تكاليف بعض الخدمات، إلا أن مجلس الإدارة قد تعامل مع هذه التحديات من خلال إعادة تقييم بعض العقود وترشيد الإنفاق دون التأثير على جودة الخدمات المقدمة، فضلاً عن استخدام طرق وبدائل تكون أقل تكلفة من سابقتها.

كما بلغ رصيد الاتحاد النقدي بنهاية السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 مبلغ 364,036 دينار بحريني في الحساب التشغيلي، إلى جانب مبلغ 820,000 في الحساب الاحتياطي، أي بمجموع نقدي بلغ 1,184,036 دينار بحريني. في حين بلغ الرصيد النقدي بنهاية السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 مبلغ 523,180 دينار بحريني في الحساب التشغيلي، إلى جانب مبلغ 965,000 دينار بحريني في الحساب الاحتياطي، أي بمجموع نقدي بلغ 1,488,180 دينار بحريني، وهو ما يعكس تمتع الاتحاد بملاءة مالية وقدرة على تسيير شؤونه التشغيلية بأريحية.

كما يسهم هذا الرصيد النقدي في ضمان الوفاء بالالتزامات التعاقدية في مواعيدها، ويعزز من الاستقرار المالي للاتحاد، ويأتي ذلك نتيجةً لتحسن مستويات التحصيل في الاشتراكات السنوية، إلى جانب كفاءة إدارة التدفقات النقدية خلال الفترة.

وفي المقابل، بلغ إجمالي الإيرادات الأخرى 102,407 دينار بحريني في عام 2025 مقارنةً بـ 119,233 دينار بحريني في عام 2024، مسجلاً انخفاضاً بنسبة 14%، ويُعزى ذلك بشكل رئيسي إلى تراجع معدلات العائد على الودائع قصيرة الأجل خلال عام 2025.

كما عمل مجلس الإدارة على تعزيز كفاءة إدارة الموارد المالية من خلال الآتي:

- 1- المتابعة الدورية لتنفيذ الميزانية ومقارنتها بالمصروفات الفعلية.
- 2- المراجعة الدورية لبنود الإنفاق وضبطها وفق الأولويات التشغيلية.
- 3- تحسين إجراءات التحصيل وتقليل نسب التعثر.
- 4- الاستفادة من الإيرادات الإضافية لدعم تنفيذ مشاريع الاتحاد.

وقد ساهم ذلك في تحقيق فائض بمقدار 210,447 دينار بحريني في العام 2025، وهو ما يعكس قدرة الاتحاد على إدارة موارده المالية بكفاءة، وتغطية التزاماته التشغيلية، والمحافظة على استدامته المالية.

وقد ركز مجلس الإدارة خلال عامي 2024 و2025 على تحقيق التوازن المالي من خلال الآتي:

- 1- ضبط المصروفات التشغيلية والحد من المصروفات غير الضرورية.
- 2- إعادة التفاوض على بعض العقود لتحسين الكفاءة المالية وتنويع الخدمات المقدمة.
- 3- تعزيز مستويات التحصيل من أعضاء الاتحاد وتقليل المتأخرات في الاشتراكات السنوية.

كما يؤكد مجلس الإدارة التزامه بإدارة شؤونه المالية لضمان استمرارية تقديم الخدمات بالمستوى المطلوب، وبما يتماشى مع الأنظمة والتشريعات المعمول بها.

ثانيًا: عقود وتعهدات مجلس الإدارة

قام مجلس الإدارة خلال عامي 2024 و2025 بإبرام وإدارة عدد من العقود التشغيلية والخدمية اللازمة لضمان استمرارية تقديم الخدمات في مجتمع الرفاع فيوز بالمستوى المطلوب. وشملت هذه العقود ما يأتي:

عنوان العقد / الوصف	
<ul style="list-style-type: none"> - تاريخ العقد: 30 أبريل 2024 - التكلفة الشهرية: BD 5,500 - تاريخ الانتهاء: 28 فبراير 2027 - %12 توفير عن التعاقد السابق بمعدل 665 BD شهريًا 	<p>1. عقد تشغيل محطة معالجة مياه الصرف الصحي: بناءً على توصية مدير الاتحاد، قام مجلس الإدارة بالموافقة على تجديد التعاقد مع شركة Metito Overseas Water Treatment وهي الشركة المشغلة للمحطة منذ تأسيسها، لمدة (3) سنوات تبدأ من 1 مارس 2024 ولغاية 28 فبراير 2027.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - تاريخ العقد: 1 مايو 2024 - التكلفة الشهرية: BD 304 - تاريخ الانتهاء: 30 أبريل 2027 	<p>2. عقد توفير خدمات مكافحة الحشرات والآفات: بناءً على توصية مدير الاتحاد، قام مجلس الإدارة بالموافقة على تجديد هذا التعاقد مع شركة Gulf Pest Control وهي الشركة التي فازت بالمنافسة الأخيرة، لمدة عامين تبدأ من تاريخ 1 مايو 2024 ولغاية 30 أبريل 2026. وقد تم تجديد هذا العقد لغاية 30 أبريل 2027.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - تاريخ العقد: 10 مايو 2024 - التكلفة الشهرية: BD 316 - تاريخ الانتهاء: 10 مايو 2025 	<p>3. عقد صيانة نظام كاميرات الرقابة الأمنية في الأجزاء المشتركة: قام مجلس الإدارة بإبرام التعاقد مع شركة Tech Direct W.L.L للقيام بأعمال صيانة نظام كاميرات الرقابة الأمنية في الأجزاء المشتركة، وذلك لمدة عام واحد، يبدأ من تاريخ 10 مايو 2024 ولغاية 10 مايو 2025.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - تاريخ العقد: 29 مايو 2024 - التكلفة الشهرية: BD 14,850 - تاريخ الانتهاء: 30 يونيو 2026 	<p>4. عقد صيانة المساحات الزراعية في منطقتي البحيرات والواحات: قام مجلس الإدارة بإبرام التعاقد مع شركة Bahrain International Golf Course Company الفائزة بعطاء صيانة المساحات الزراعية في منطقتي البحيرات والواحات، وذلك لمدة عامين، تبدأ من تاريخ 1 يوليو 2024 ولغاية 30 يونيو 2026.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - تاريخ العقد: 15 سبتمبر 2024 - التكلفة الشهرية: BD 550 - تاريخ الانتهاء: 15 سبتمبر 2026 	<p>5. اتفاقية توفير خدمات قانونية: بناءً على توصية مدير الاتحاد، قام مجلس الإدارة بالموافقة على تجديد التعاقد مع مكتب Hafudh Ali - Legal Consultants، لمدة عام واحد يبدأ في تاريخ 15 سبتمبر 2024 ولغاية 15 سبتمبر 2025. وقد تم تجديد هذه الاتفاقية لغاية 15 سبتمبر 2026.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - تاريخ العقد: 5 نوفمبر 2024 - التكلفة الشهرية: BD 9,075 - تاريخ الانتهاء: 31 ديسمبر 2027 - %2 زيادة عن التعاقد السابق لزيادة النفقات التشغيلية 	<p>6. عقد توفير خدمات الأمن: بناءً على توصية مدير الاتحاد، قام مجلس الإدارة بالموافقة على تجديد هذا التعاقد مع شركة Security Solutions Co WLL وهي الشركة التي فازت بالمنافسة الأخيرة، لمدة (3) أعوام تبدأ من تاريخ 1 يناير 2025 ولغاية 31 ديسمبر 2027.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - تاريخ العقد: 5 نوفمبر 2024 - التكلفة الشهرية: BD 8,433 و BD 8,616 (العام الثاني) - تاريخ الانتهاء: 31 ديسمبر 2027 - %8 زيادة عن التعاقد السابق بسبب زيادة العمالة بواقع (2) 	<p>7. عقد توفير خدمات صيانة البنية التحتية للأجزاء المشتركة: بناءً على توصية مدير الاتحاد، قام مجلس الإدارة بالموافقة على تجديد هذا التعاقد مع شركة Enova Energy and Facilities Management Services وهي الشركة التي فازت بالمنافسة الأخيرة، لمدة (3) أعوام تبدأ من تاريخ 1 يناير 2025 ولغاية 31 ديسمبر 2027.</p>

عنوان العقد / الوصف

8. مذكرة تفاهم بشأن إدارة وصيانة مرافق مياه الري: تم التوقيع على هذه المذكرة مع شركة Bahrain International Golf Course Company وتتضمن الشروط والأحكام بشأن تشغيل وصيانة مرافق إنتاج المياه المخصصة لأغراض الري، والتكلفة المترتبة على استهلاك الاتحاد للمياه المنتجة من قبل الشركة التي تملك مرافق إنتاج مياه الري.
- تاريخ العقد: 5 نوفمبر 2024
التكلفة الشهرية: بحسب الاستهلاك، وبواقع 175 فلس للمتر المكعب بحد أقصى 210,000 متر مكعب سنويا وما يزيد يتم احتسابه بواقع 350 فلس
9. عقد التأمين على الأجزاء المشتركة: بناءً على توصية مدير الاتحاد، قام مجلس الإدارة بالموافقة على تجديد التعاقد مع شركة Solidarity Bahrain، لمدة عام واحد يبدأ في تاريخ 20 يناير 2025 ولغاية 19 يناير 2026. وقد تم تجديد هذا العقد لغاية 19 يناير 2027.
- تاريخ العقد: 20 يناير 2025
التكلفة الشهرية: BD 230
تاريخ الانتهاء: 19 يناير 2027
10. عقد مدير الاتحاد: بناءً على قرار الجمعية العمومية بالموافقة على تعيين شركة RV Real Estate مديراً للاتحاد، قام مجلس الإدارة بالتعاقد مع الشركة لمدة عامين من تاريخ 1 أبريل 2025 ولغاية 31 مارس 2027.
- تاريخ العقد: 1 أبريل 2025
التكلفة الشهرية: BD 24,856 و BD 25,105 (العام الثاني)
تاريخ الانتهاء: 31 مارس 2027
11. عقد صيانة نظام كاميرات الرقابة الأمنية في الأجزاء المشتركة: قام مجلس الإدارة بإبرام التعاقد مع شركة MARVEL TECHNOLOGY للقيام بأعمال صيانة نظام كاميرات الرقابة الأمنية في الأجزاء المشتركة، وذلك لمدة عام واحد، يبدأ من تاريخ 1 يونيو 2025 ولغاية 31 مايو 2026.
- تاريخ العقد: 1 يونيو 2025
التكلفة الشهرية: BD 320
تاريخ الانتهاء: 31 مايو 2026
12. عقد صيانة المساحات الزراعية في منطقة الحدائق: بناءً على توصية مدير الاتحاد، قام مجلس الإدارة بتجديد التعاقد مع شركة Gulf Fencing and Specialist الفائزة بعطاء صيانة المساحات الزراعية في منطقة الحدائق، وذلك لمدة عامين، تبدأ من تاريخ 1 يناير 2026 ولغاية 31 ديسمبر 2027.
- تاريخ العقد: 1 يناير 2026
التكلفة الشهرية: BD 8,250
تاريخ الانتهاء: 31 ديسمبر 2027
بسبب زيادة أوقات العمل

وقد حرص المجلس على أن تتم جميع التعاقدات وفق إجراءات واضحة تستند إلى أفضل الممارسات، بما في ذلك طلب عروض أسعار من عدة مزودين، وتقييمها من حيث الجودة والتكلفة والكفاءة التشغيلية، بما يحقق أفضل قيمة مقابل التكلفة.

كما التزم المجلس بمتابعة تنفيذ هذه العقود بشكل دوري، من خلال تقييم أداء مزودي الخدمة، والتأكد من التزامهم بالشروط التعاقدية ومستويات الخدمة المتفق عليها، واتخاذ الإجراءات اللازمة في حال وجود أي قصور أو ملاحظات تشغيلية. ويتم ذلك من خلال تطبيق مؤشرات أداء رئيسية (KPIs) معتمدة، يتم على أساسها تقييم أداء المزودين قبل صرف مستحقاتهم، وذلك عبر مرحلتين: تقييم شهري دوري، وتقييم شامل كل ثلاثة أشهر، بما يعزز من مستوى الرقابة ويرفع كفاءة جودة الخدمات المقدمة.

كما حرص مجلس الإدارة على تعزيز قنوات التواصل مع أعضاء الاتحاد والاستفادة من آرائهم وملاحظاتهم، وذلك من خلال إجراء استبيانات دورية لقياس مستوى رضاهم عن أداء مزودي الخدمات الرئيسيين. وفي هذا الإطار، تم خلال عام 2025 تنفيذ استبيان

خاص بمزوّد خدمات صيانة المساحات الزراعية، وآخر لمزوّد خدمات النظافة وجمع القمامة، حيث أسهمت نتائج هذه الاستبيانات في دعم عملية تقييم الأداء واتخاذ القرارات المناسبة لتحسين جودة الخدمات المقدمة بما يتوافق مع تطلعات الأعضاء. وفي هذا الإطار، تم العمل على مراجعة بعض العقود القائمة خلال الفترة، وإعادة التفاوض بشأنها عند الحاجة، بهدف تحسين جودة الخدمة أو تحقيق وفر مالي، بما يتماشى مع مصلحة الاتحاد وأعضائه.

وتمثل العقود التشغيلية والخدمية الجزء الأكبر من مصروفات الاتحاد، حيث بلغ إجمالي الالتزامات التعاقدية خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 مبلغ 993,540 دينار بحريني مقارنةً بـ 1,007,631 دينار بحريني في عام 2024، مسجلاً انخفاضاً بنسبة 1.4%. ويعكس هذا التغير تأثير عدد من العوامل، من أبرزها إعادة هيكلة نطاق بعض العقود وتعديل الخدمات المقدمة ضمنها لتكون أكثر كفاءة من حيث التكلفة دون التأثير على مستوى الخدمة.

وقد حرص مجلس الإدارة على إدارة هذه الالتزامات المالية بكفاءة، من خلال الآتي:

- 1- مراجعة بنود العقود والتأكد من توافقها مع الاحتياجات الفعلية للمجتمع.
- 2- تحقيق التوازن بين جودة الخدمات والتكلفة التشغيلية ومراقبتها بصورة دورية.
- 3- الحد من أي زيادات غير مبررة في التكاليف.
- 4- توزيع المصروفات بشكل عادل ضمن بنود الميزانية المعتمدة.

كما يؤكد المجلس أن جميع الالتزامات التعاقدية تم إدراجها ضمن الميزانية المعتمدة، ويتم متابعتها بشكل مستمر لضمان عدم تجاوزها، مع اتخاذ الإجراءات اللازمة عند الحاجة للحفاظ على الاستقرار المالي للاتحاد.

ثالثاً: الاشتراكات السنوية

بلغ مقدار الاشتراكات السنوية للاتحاد للعامين 2024 و2025 مبلغ 3.500 دينار بحريني لكل متر مربع، وذلك بحسب الميزانية المعتمدة للاتحاد للسنتين الماليتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2024 و31 ديسمبر 2025، بما يضمن تغطية التكاليف التشغيلية والخدمية اللازمة لإدارة وصيانة الأجزاء المشتركة في مجتمع الرفاع فيوز.

ويحرص مجلس الإدارة على إبقاء مقدار الاشتراكات السنوية عند مستويات تحقق التوازن بين كلفة الخدمات وجودتها، ومراعاة الأعباء المالية على الملاك، وقد طرأ تغيير على مقدار الاشتراكات السنوية لعام 2026، حيث اعتمد مجلس الإدارة الميزانية التقديرية المقترحة للعام 2026 بواقع مقدار 3.664 دينار بحريني أي بزيادة قدرها 4.69%.

وترجع هذه الزيادة إلى ضرورة تنفيذ أعمال صيانة ضرورية للأجزاء المشتركة ومرافق الاتحاد من أجل الحفاظ على كفاءتها واستدامة خدماتها، فضلاً عن زيادة ضئيلة لنفقات عدد من عقود مزودي الخدمات. وقد أكد مجلس الإدارة على أن الاعتماد النهائي لهذه الزيادة سيكون خاضعاً لقرار الجمعية العمومية صاحبة الاختصاص الأصلي خلال اجتماعها المقبل.

ويتم احتساب الاشتراكات السنوية وفقاً للمساحة المبنية لكل وحدة، حيث يتم توزيع إجمالي الميزانية المعتمدة على إجمالي المساحات المبنية بما يضمن تحقيق العدالة بين الملاك.

كما يتم احتساب الاشتراكات للأراضي غير المبنية بنسبة تبلغ 20% من مساحة البناء الأصلية لكل وحدة، وذلك وفقاً للسياسات المعمول بها، وبما يعكس طبيعة الاستفادة من الخدمات المشتركة.

وفيما يتعلق بنسب تحصيل الاشتراكات السنوية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025، فقد بلغت حوالي 86% مقارنةً بنسبة 79% في عام 2024، مسجلاً أعلى نسبة تحصيل خلال السنوات الماضية، وهو ما يُعد إنجازاً نوعياً يعكس ارتفاع مستوى

التزام الملاك بسداد المستحقات في مواعيدها، إضافةً إلى فعالية الإجراءات المتبعة في تعزيز كفاءة التحصيل والمتابعة المستمرة من قبل الإدارة.

وقد عمل مجلس الإدارة على تحسين نسب التحصيل من خلال الآتي:

- 1- إصدار الفواتير في مواعيدها المحددة.
- 2- إرسال التنبيهات والإشعارات الدورية لأعضاء الاتحاد.
- 3- تقديم حوافز للسداد المبكر للاشتراكات السنوية وهي نسبة خصم تبلغ 5%.
- 4- توفير آليات دفع إلكترونية متنوعة، بما في ذلك الدفع عبر بطاقات الائتمان.
- 5- تطبيق الإجراءات النظامية بحق المتأخرين عن السداد.

أما بخصوص إجمالي متأخرات الاشتراكات السنوية، فإن مجلس الإدارة يفصل بين نوعين من المتأخرات وهي كالآتي:

1- **متأخرات الاشتراكات السنوية للأعوام من 2012 إلى 2019:** وهي المتأخرات التي تسبق تأسيس الاتحاد، حيث بلغت في ديسمبر 2019 مبلغ 580,702 دينار بحريني، ثم انخفضت بشكل ملحوظ لتصل إلى 29,334 دينار بحريني في ديسمبر 2024، واستمرت بالانخفاض إلى 22,137 دينار بحريني في ديسمبر 2025، بما يعني أنه تم تحصيل نحو 96.2% من هذه المتأخرات حتى تاريخه.

2- **متأخرات الاشتراكات السنوية للأعوام 2020 وما بعدها:** وهي المتأخرات التي تحتسب منذ تأسيس الاتحاد، وتخضع لإجراءات تحصيلها لأحكام القوانين والتشريعات المنظمة لقطاع العقارات المشتركة. وقد شهدت تحسناً ملحوظاً في مستويات التحصيل خلال العامين الماضيين، حيث بلغت الحسابات المدينة للاشتراكات السنوية في 31 ديسمبر 2025 مبلغ 277,082 دينار بحريني مقارنةً بـ 387,082 دينار بحريني في 31 ديسمبر 2024، حيث سجل انخفاضاً بنسبة 28%، وهو ما يعكس ارتفاع كفاءة إجراءات التحصيل خلال هذه الفترة.

ويقوم مجلس الإدارة باتخاذ عدد من الإجراءات للحد من المتأخرات، تشمل متابعة الحسابات المتأخرة بشكل دوري، وإرسال إشعارات رسمية للملاك المتأخرين، وتقديم تسهيلات للدفع بما لا يتعارض مع التشريعات والأنظمة المعمول بها، واتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة وفق الأنظمة المعمول بها، بما في ذلك إصدار أوامر السداد عند الحاجة.

ويؤكد المجلس التزامه بمواصلة العمل على تقليص حجم المتأخرات وتحسين التدفقات النقدية، بما يدعم الاستقرار المالي للاتحاد واستمرارية تقديم الخدمات بالمستوى المطلوب.

رابعاً: أوامر السداد وإشعارات التأخير

وفقاً للإجراءات النظامية المتبعة في تحصيل الاشتراكات السنوية للأعضاء غير الملتزمين، يقوم مجلس الإدارة بإصدار أوامر السداد وذلك بعد استيفاء إجراءات الإشعار المسبق، حيث يؤكد مجلس الإدارة على عدم إصدار هذه الأوامر إلا بعد تيقنه من عدم وجود وسيلة أخرى تسمح لتحصيل متأخرات الاشتراكات السنوية، وذلك حرصاً من مجلس الإدارة على مراعاة أوضاع الأعضاء وتعزيز الحلول الودية قبل اللجوء للإجراءات القانونية، وبما يحفظ حقوق الاتحاد واستقراره المالي.

وقد بلغ عدد أوامر السداد التي تم إصدارها 45 أمر سداد خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025، بإجمالي متأخرات بلغت 92,000 دينار بحريني، مقارنةً بـ 61 أمر سداد في عام 2024 بإجمالي متأخرات بلغت 148,130 دينار بحريني، مما يعكس انخفاض عدد وقيمة أوامر السداد نتيجة تحسّن مستويات الالتزام بالسداد.

وقد بلغ إجمالي المبالغ التي تم تحصيلها من أوامر السداد خلال عامي 2024 و2025 مبلغ 165,826 دينار بحريني، بما يمثل نسبة تحصيل بلغت 69%، وهو ما يعكس فاعلية الإجراءات القانونية المتبعة في تحصيل المتأخرات وتعزيز الامتثال المالي لدى الملاك. ويعكس ذلك وعي أعضاء الاتحاد بضرورة الالتزام بسداد الاشتراكات في مواعيدها، إلى جانب الحالات المحدودة التي استدعت اتخاذ إجراءات قانونية لضمان تحصيل المستحقات.

ويعتمد مجلس الإدارة نهجًا تدريجيًا ومنظمًا في التعامل مع حالات التأخير في سداد الاشتراكات السنوية، وذلك على النحو الآتي:

- 1- إرسال إشعار أول للعضو المتأخر عن السداد بعد مضي (3) أشهر من تاريخ الاستحقاق.
- 2- إرسال إشعار ثانٍ في حال عدم الاستجابة للإشعار الأول خلال شهر واحد.
- 3- في حال استمرار عدم السداد، يتم إصدار أمر سداد وفق الإجراءات القانونية.

وفي الوقت ذاته، وحرصًا من مجلس الإدارة على مراعاة ظروف الأعضاء وتعزيز روح التعاون داخل المجتمع، تم إتاحة عدد من التسهيلات، من أبرزها:

- 1- الموافقة على تقسيط المتأخرات وفق خطط سداد متفق عليها.
- 2- منح فترات زمنية إضافية في بعض الحالات المبررة.
- 3- التواصل المباشر مع الأعضاء لإيجاد حلول ودية قبل اللجوء للإجراءات القانونية.

ويؤكد المجلس أن هذه الإجراءات تأتي في إطار تحقيق التوازن بين الحفاظ على حقوق الاتحاد وضمان استمرارية موارده المالية، وبين مراعاة الأوضاع الفردية للأعضاء والحفاظ على العلاقات الإيجابية داخل المجتمع.

وقد ساهم تطبيق هذه الإجراءات بشكل فعال إلى:

- 1- تحسين نسب التحصيل وتقليص حجم المتأخرات مقارنة بالفترات السابقة.
- 2- تعزيز التزام الأعضاء بسداد الاشتراكات ضمن المدد المحددة.
- 3- دعم الاستقرار المالي للاتحاد وتمكينه من الوفاء بالتزاماته التشغيلية.

كما أن اتباع نهج تدريجي أسهم في تحقيق نتائج إيجابية، حيث تم تسوية عدد من الحالات المتأخرة من خلال السداد الكامل أو عبر خطط التقسيط، دون الإضرار بمصلحة الاتحاد أو الإخلال بجودة الخدمات المقدمة.

خامسًا: إيرادات الاتحاد

يحقق الاتحاد عددًا من الإيرادات الأخرى المحدودة ذات الطابع التكميلي، والتي تساهم في دعم تنفيذ المشاريع والمبادرات التي تخدم مجتمع الرفاع فيوز، وذلك في إطار الأنظمة واللوائح المعمول بها، وقد بلغ إجمالي هذه الإيرادات خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 مبلغ وقدره 102,407 دينار بحريني، مقارنةً بـ 119,233 دينار بحريني في عام 2024.

وتشمل هذه الإيرادات ما يأتي:

- 1- رسوم معالجة مياه الصرف الصحي في محطة الرفاع فيوز للمعالجة.
- 2- أرباح الودائع البنكية.
- 3- رسوم تصاريح الدخول ويتم تحصيلها من المقاولين لتنفيذ أعمال أو مشاريع صيانة.
- 4- رسوم إصدار شهادات عدم الممانعة لبيع الوحدات.

5- رسوم استهلاك مياه الري في الحدائق المنزلية للوحدات ويتم تحصيلها بواقع 100 فلس للمتر المكعب.
6- نفقات إدارية عن متأخرات الاشتراكات السنوية (أوامر السداد): تشمل هذه الإيرادات الرسوم التي تُفرض على الأعضاء الذين يتأخرون في سداد الاشتراكات، كتعويض عن الأعمال الإدارية التي يتم تنفيذها لمتابعة المتأخرات.
وتتسم هذه الإيرادات بطبيعتها المتغيرة، حيث تعتمد على حجم الأنشطة والخدمات المقدمة للأطراف الأخرى. وقد حرص مجلس الإدارة على إدارة هذه الإيرادات بكفاءة وشفافية، مع التأكيد على أن جميع الإيرادات الأخرى يتم تخصيصها حصريًا لتمويل مشاريع الاتحاد، بما في ذلك:

- 1- مشاريع تطوير وتحسين المرافق والخدمات المشتركة.
 - 2- المبادرات المجتمعية التي تعزز جودة الحياة داخل الرفاع فيوز.
 - 3- الأعمال الرأسمالية أو التحسينية التي لا يتم تغطيتها ضمن المصروفات التشغيلية.
- كما يتم التعامل مع هذه الإيرادات وفق الضوابط الآتية:

- 1- تحصيلها وتوثيقها ضمن السجلات المالية الرسمية للاتحاد.
- 2- استخدامها وفق أولويات معتمدة تخدم مصلحة المجتمع.
- 3- عدم تحميل الاتحاد أي التزامات إضافية نتيجة تحصيل هذه الإيرادات.

ويؤكد مجلس الإدارة أن تخصيص هذه الإيرادات لتمويل المشاريع يأتي في إطار حرصه على تعزيز الاستدامة المالية للاتحاد، وتطوير مرافقه وخدماته، بما يحقق قيمة مضافة مباشرة لأعضاء الاتحاد دون التأثير على الاشتراكات السنوية.
وفيما يأتي بيان إجمالي الإيرادات المتحصلة خلال الأعوام الماضية:

#	البند	2024	2025
1	رسوم تصاريح دخول المقاولين	10,886	7,755
2	شهادات عدم الممانعة لبيع الوحدات	3,500	1,150
3	استهلاك مياه الري للوحدات	6,089	7,501
4	أرباح الودائع البنكية	60,406	44,800
5	معالجة مياه الصرف الصحي / عوالي	24,480	24,480
6	معالجة مياه الصرف الصحي / الصهاريج	3,579	2,089
7	نفقات إدارية عن أوامر السداد	10,293	10,303
8	أخرى	-	1,125
	المجموع (د.ب.)	119,233	102,407

سادسًا: الحساب الاحتياطي

يُعد الحساب الاحتياطي أحد الركائز الأساسية لضمان الاستدامة المالية لاتحاد مُلاك الرفاع فيوز، حيث يُخصص لتغطية تكاليف الصيانة الرأسمالية المستقبلية لأصول البنية التحتية والمرافق المشتركة، بما يضمن المحافظة على كفاءة الأصول وجودتها على المدى الطويل.

ويتم تمويل الحساب الاحتياطي من خلال اقتطاع نسبة مئوية ثابتة من الاشتراكات السنوية، وفق السياسة المعتمدة من مجلس الإدارة، وبما يحقق التوازن بين متطلبات التمويل المستقبلي وعدم تحميل الأعضاء أعباء إضافية غير مبررة.

وقد اعتمد مجلس الإدارة خلال مراجعة الميزانية تثبيت نسبة التمويل السنوي للحساب الاحتياطي عند مستوى (1.24% من التكلفة التاريخية للبنية التحتية) بهدف تجنب أي ارتفاع كبير في قيمة الاشتراكات السنوية، مع الاستمرار في تكوين احتياطي مالي كافٍ.

ويتكون التمويل السنوي للحساب الاحتياطي للاتحاد من عنصرين رئيسيين:

- 1- مخصص الحساب الاحتياطي (Sinking Fund): بمبلغ سنوي ثابت قدره 145,000 دينار بحريني، وهو يشكل ما نسبته 1.24%.
- 2- مخصص الإهلاك (Depreciation): بمبلغ سنوي ثابت قدره 58,000 دينار بحريني.

وبذلك يبلغ إجمالي المخصص السنوي للحساب الاحتياطي والإهلاك ما نسبته 1.73% من القيمة التاريخية للأصول، وبقيمة سنوية تقديرية تبلغ 203,000 دينار بحريني، ومع تراكم هذه المبالغ في الحساب الاحتياطي، سيتم تكوين رصيد تراكمي يُستخدم عند الحاجة لتمويل أعمال الصيانة الرأسمالية أو استبدال الأصول.

وبحسب التقديرات، من المتوقع أن يصل الرصيد التراكمي للحساب الاحتياطي إلى مستويات متنامية على مدى السنوات القادمة، بما يدعم قدرة الاتحاد على مواجهة الالتزامات المستقبلية دون الحاجة إلى زيادات مفاجئة في الاشتراكات السنوية، حيث من المتوقع أن يصل رصيد الحساب الاحتياطي بحلول العام 2030 إلى مبلغ 1.69 مليون دينار بحريني، وسيصل الحساب إلى مبلغ 3.14 مليون دينار بحلول العام 2040.

وقد حدد مجلس الإدارة ضوابط تنظيمية لاستخدام الحساب الاحتياطي تضمن الحفاظ على أهدافه طويلة الأجل، ومن أبرزها استخدامه حصرياً لتمويل الأعمال الرأسمالية والصيانة الكبرى، وعدم استخدامه لتغطية المصروفات التشغيلية اليومية، وإمكانية استخدام جزء محدود منه لدعم استقرار الاشتراكات السنوية، في حال زيادتها بصورة كبيرة، وشريطة الحصول على موافقة الجمعية العمومية.

وقد تم إعداد تقديرات الحساب الاحتياطي استناداً إلى نماذج فنية متخصصة تأخذ بعين الاعتبار:

- 1- عمر البنية التحتية ودورة حياتها (20 سنة).
- 2- حجم وتعقيد شبكة الخدمات.
- 3- القيمة الإنشائية للأصول.
- 4- الحاجة المتزايدة لأعمال الصيانة مع تقدم عمر الأصول.

وتهدف هذه المنهجية إلى ضمان توفير تمويل كافٍ يتناسب مع احتياجات الصيانة المستقبلية، مع توزيع الأعباء بشكل عادل على مدى زمني طويل، كما تتيح هذه المنهجية مرونة في التعديل، بحيث يمكن زيادة حجم التمويل المخصص للحساب الاحتياطي متى ما توفرت القدرة المالية لدى الاتحاد، بما يعزز من جاهزيته لمواجهة الالتزامات المستقبلية بكفاءة أعلى.

سادساً: الشؤون الفنية والمشاريع

يتناول هذا البند الجوانب الفنية والمشاريع التطويرية والخدمية التي تم تنفيذها أو يجري العمل عليها، بهدف تعزيز كفاءة المرافق المشتركة، والارتقاء بمستوى الخدمات، وتحقيق استدامتها بما يتماشى مع احتياجات وتطلعات سكان الرفاع فيوز.

وقد باشر مجلس الإدارة منذ بداية دورته مهامه في الإشراف على تنفيذ المشاريع التطويرية والخدمية المنبثقة عن الخطة الاستراتيجية للأعوام 2024-2028، والتي أطلقت في عام 2024، حيث تم تحديد أولويات التنفيذ وفق مجموعة من المرتكزات الأساسية التي تضمن تحقيق أثر مستدام على مستوى البنية التحتية والخدمات، والتي تمثلت فيما يأتي:

- 1- ضمان كفاءة واستمرارية عمل البنية التحتية والمرافق الحيوية.
- 2- المحافظة على جودة المساحات الخضراء والحدائق المشتركة.
- 3- تطوير الخدمات والمرافق التي تلبي احتياجات السكان، بما في ذلك مواقف المركبات.
- 4- تحسين انسيابية الحركة المرورية عند البوابات وتعزيز إجراءات الأمن والسلامة.
- 5- تبني حلول مبتكرة تدعم الاستدامة البيئية في مجالات إدارة المياه والطاقة.
- 6- تعزيز قنوات التواصل الفعال مع أعضاء الاتحاد لضمان مواءمة المشاريع مع تطلعاتهم.

وفي هذا الإطار، عمل المجلس على استكمال المشاريع القائمة التي لم يتم الانتهاء منها في الدورات السابقة، إلى جانب مباشرة تنفيذ المشاريع الجديدة وفق أولويات مدروسة، بما يحقق التكامل بين مختلف المبادرات ويعزز من جودة الحياة داخل مجتمع الرفاع فيوز.

1- مشاريع تطوير وتحسين مرافق البنية التحتية



عمل مجلس الإدارة خلال دورته الحالية على تنفيذ مجموعة من المشاريع التطويرية والتحسينية التي استهدفت تعزيز كفاءة واستدامة مرافق البنية التحتية، لا سيما فيما يتعلق بإدارة مياه الأمطار، وذلك استجابةً للتحديات التي شهدتها الرفاع فيوز خلال موسم الأمطار الغزيرة في أبريل 2024. وقد شملت هذه الجهود إعادة تأهيل الجدار الحدودي المتضرر بمحاذاة شارع 96، وتحسين الحاجز الترابي باستخدام تقنيات تدعيم حديثة، إلى جانب تركيب حواجز خرسانية بطول 620 متراً للحد من تدفق مياه الأمطار إلى داخل المجتمع كحل مؤقت لحين تنفيذ الحلول الدائمة من الجهات المختصة.

كما تم تعزيز منظومة تصريف مياه الأمطار من خلال تجهيز خمسة مواقع لتركيب مضخات شفط إضافية، وبناء خمس خزانات أرضية في المناطق الأكثر عرضة لتجمع المياه، إلى جانب إنشاء منفذ لتصريف المياه في منطقة الواحات باتجاه بحيرة ملعب الغولف. وتم كذلك تنفيذ أعمال تحويط لعدد من الأراضي الفضاء في منطقة البحيرات للحد من تدفق المياه والطين، إضافة إلى إنشاء مصارف مائية داخل الحدائق في منطقتي قرية الغولف وقرية الحدائق، بما يضمن تصريف المياه والاستفادة منها في أعمال الري.



وشملت الأعمال أيضًا تحسين عناصر السلامة والبنية المحيطة، من خلال معالجة الفجوات في السياج الحدودي لمنع دخول الحيوانات الضالة، إلى جانب تنفيذ برنامج شامل لتنظيف وصيانة تصريف مياه الطرق البالغ عددها 606 مصارف، وتنظيف نقاط تجمع مياه الأمطار بشكل دوري لضمان كفاءة عملها. كما يتم التحكم في مستويات البحيرات من خلال إدارة إنتاج محطات المياه، بما يضمن توفير سعة كافية لاستيعاب مياه الأمطار خلال فترات الذروة.

وفي إطار التكامل مع الجهات الحكومية، تتابع الإدارة مشروع وزارة الأشغال لإنشاء ثلاث قنوات رئيسية لتجميع مياه الأمطار تمتد إلى نحو 350 مترًا، وبسعة استيعابية تصل إلى 3,500 متر مكعب، والذي يُتوقع أن يسهم بشكل كبير في تحسين كفاءة تصريف المياه والحد من تجمعها في الشوارع، حيث يمر المشروع حاليًا بالمراحل النهائية لاعتماده تمهيدًا لبدء التنفيذ.

واستكمالًا لمشاريع تحسين مرافق البنية التحتية، كان للشوارع نصيبٌ منها، حيث أقرّ مجلس الإدارة مشروع تخطيط جميع شوارع الرفاع فيوز بهدف فصل مسارات مرور المركبات، وقد تم البدء في تنفيذ هذا المشروع في حي الحدائق، على أن يتم استكمالته تبعًا في كلٍ من البحيرات والواحات. ويهدف هذا المشروع إلى تعزيز السلامة المرورية وتقليل احتمالية الحوادث، وتنظيم حركة السير بما يحد من الازدحام، إلى جانب تحسين انسيابية المرور ووضوح المسارات للسائقين، ورفع كفاءة استخدام الطرق داخل المجتمع. كما يسهم المشروع في توفير بيئة مرورية أكثر أمانًا للمشاة، خاصة في المناطق السكنية والحدائق، بما يدعم جودة الحياة ويعكس التزام المجلس بتطوير البنية التحتية وفق أفضل الممارسات.

2- مشاريع تطوير الحدائق المشتركة وأعمال التشجير

يولي مجلس الإدارة اهتمامًا كبيرًا بتعزيز الرقعة الخضراء في الرفاع فيوز، من خلال تطوير الحدائق المشتركة والمساحات المزروعة، بما يسهم في رفع كفاءة هذه المرافق واستدامتها، ويعزز من جودة البيئة والمظهر العام للمجتمع. ويأتي ذلك انطلاقًا من إيمان المجلس بدور التشجير في تحسين جودة الحياة وإضفاء طابع جمالي متكامل على الأجزاء المشتركة.



وفي هذا الإطار، واصل المجلس تنفيذ مشاريع تشجير مدروسة أسهمت في توسيع المساحات الخضراء وتحسين البيئة العامة، إلى جانب تبني استراتيجيات تطوير مبتكرة تعزز من الاستخدام الأمثل للحدائق المشتركة وتلبي احتياجات السكان. وضمن خطة تطوير الحدائق للأعوام 2025 و2026، تم الانتهاء من تطوير الحديقة المشتركة في منطقة الواحات (O-23)، والتي شملت توسعة المساحة، وإنشاء ممرات تربط أجزاء الحديقة، إلى جانب إضافة منطقة مخصصة لألعاب الأطفال وربطها بممرات مشاة حديثة.

كما تم تنفيذ مشروع تطوير الحديقة المشتركة (L-10) في منطقة البحيرات، والذي تضمن أعمالاً إنشائية وزراعية متكاملة شملت الممرات والأرصفة وتجهيز التربة، بما يعزز من الوظائف الجمالية والعملية للحديقة، خاصةً كونها تمثل محور ربط رئيسي بين الجهتين الشرقية والغربية للمنطقة.

ومن أبرز المبادرات الزراعية، مشروع وقف نخلة الخير، الذي بلغ إجمالي عدد النخيل فيه 541 نخلة، منها 41 نخلة تمت زراعتها مؤخراً، إلى جانب التوسع في التشجير خلال العام الماضيين بزراعة أكثر من 750 شجرة، و15,000 شجيرة، و14,000 زهرة موسمية، مما أسهم في تحسين المشهد العام وتجميل المساحات المشتركة. كما شملت الجهود تنفيذ أعمال تغطية بمغطيات التربة والعشب على مساحات واسعة، بما يدعم الاستدامة البيئية ويعزز من جودة الحياة داخل المجتمع.

وفي إطار تعزيز المشاركة المجتمعية، واصل المجلس مبادرة توزيع الشتلات الزراعية على السكان، بهدف تشجيعهم على الإسهام في تحسين البيئة المحيطة وتعزيز الوعي البيئي. وتأتي هذه المبادرات ضمن رؤية شاملة لتحقيق بيئة مستدامة ومتكاملة، تسهم في توفير مساحات مريحة للأنشطة الخارجية وتعزز من رفاهية سكان الرفاع فيوز.

3- مشاريع تطوير بوابات الدخول

في إطار جهود مجلس الإدارة لتحسين انسيابية الحركة المرورية وتعزيز مستوى الأمن والسلامة، تم اعتماد خطة متكاملة لتطوير بوابات الدخول الرئيسية في الرفاع فيوز، بما يسهم في رفع كفاءة إدارة الدخول والخروج، وتقديم تجربة أفضل للسكان والزوار على حد سواء.



ويُعد مشروع تطوير بوابة البحيرات (البوابة 2) من أبرز المشاريع التي تم الانتهاء من تنفيذها، حيث استهدف المشروع تقليل الازدحام وتحسين تدفق الحركة المرورية عند المدخل. وقد شملت أعمال التطوير توسعة مسار الدخول من خلال فصل مسار السكان عن مسار الزوّار، إلى جانب تطوير مبنى البوابة وتحسين واجهة الدخول عبر إنشاء نافورة تجميلية، بالإضافة إلى توفير مسار مشاة آمن يخدم المرتادين وراكبي الدراجات الهوائية، بما يعزز من عناصر السلامة والجوانب الجمالية في الموقع.



أما مشروع تطوير بوابة الواحات (البوابة 1)، فيُعد من المشاريع الرئيسية نظرًا لما يتضمنه من إنشاء مبنى متكامل للمراقبة الأمنية، حيث تم الانتهاء من إعداد واعتماد التصاميم، ويجري حاليًا العمل على استكمال إجراءات التراخيص والموافقات اللازمة تمهيدًا لبدء التنفيذ. ويشمل المشروع توسعة مسارات الدخول لاستيعاب أعداد أكبر من المركبات، إلى جانب توفير مواقف مخصصة للدراجات النارية لخدمات التوصيل، فضلًا عن تطوير واجهة المدخل بما يعكس الهوية الجمالية للمجتمع.

وعقب الانتهاء من هذه المشاريع، من المخطط أن يشمل التطوير بوابة الحدائق (البوابة 3)، بما يحقق ذات الأهداف المتمثلة في تحسين انسيابية الحركة، وتعزيز كفاءة الإجراءات الأمنية، والارتقاء بالمظهر العام لمدخل الرفاع فيوز.

4- مشروع بناء وتطوير مقر الاتحاد



يُعد مشروع إنشاء المقر الدائم للاتحاد من أبرز المشاريع الاستراتيجية التي يوليها مجلس الإدارة اهتمامًا بالغًا، نظرًا لما يمثله من نفلة نوعية في تطوير البنية المؤسسية والخدمية للرفاع فيوز. وقد حرص المجلس على الإعداد المتكامل لهذا المشروع من خلال عقد سلسلة من الاجتماعات واللقاءات، والتنسيق مع الجهات ذات العلاقة، لضمان تحقيق أعلى معايير الجودة وتلبية تطلعات السكان، وبما يواكب أفضل الممارسات في تصميم المرافق المجتمعية المتكاملة.

وفي هذا الإطار، تم خلال عام 2026 ترسية عطاء إعداد التصاميم والرسومات التفصيلية للمشروع والانتهاء منها، بعد دراسة دقيقة لاحتياجات المجتمع الحالية والمستقبلية. ويأتي ذلك تمهيدًا للانتقال إلى مراحل التنفيذ، وفق خطة مرحلية مدروسة تضمن كفاءة التنفيذ وجودة المخرجات، بما يعكس حرص المجلس على تنفيذ مشروع مستدام وقابل للتوسع مستقبلاً.

ويهدف المشروع إلى إنشاء مقر متكامل يضم مرافق متعددة الاستخدامات تخدم أعضاء الاتحاد، حيث يشمل قاعات متعددة الأغراض، وصلالات للياقة البدنية، ومساحات مخصصة للأنشطة الاجتماعية، بما يعزز من التفاعل المجتمعي ويوفر بيئة مناسبة لمختلف الفعاليات. كما يتضمن المشروع مكاتب إدارية وخدمية وتجارية، وقاعات اجتماعات يمكن للسكان الاستفادة منها، إضافةً إلى تجهيز المقر ليكون موقعًا معتمدًا لعقد اجتماعات الجمعية العمومية السنوية، بما يعزز من كفاءة العمل المؤسسي ويوفر بنية تنظيمية متكاملة.

ويمثل هذا المشروع خطوة محورية نحو تعزيز الهوية المؤسسية للاتحاد، وتوفير مركز مجتمعي حديث يعكس تطلعات سكان الرفاع فيوز، ويسهم في دعم جودة الحياة من خلال توفير مرافق متكاملة ومستدامة تلبي الاحتياجات الحالية والمستقبلية. كما يعزز المشروع من مكانة الرفاع فيوز كمجتمع متطور يوازن بين الجوانب الخدمية والاجتماعية، ويوفر بيئة معيشية متكاملة ترتقي بتجربة السكان.

5- مشاريع أخرى

لم تقف مشاريع الاتحاد على ما سبق، بل انتهى مجلس الإدارة من إقرار العديد من المشاريع الأخرى ومن أبرزها ما يأتي:



إنشاء المشتل الزراعي

(1) تم إنشاء مشتل زراعي بمساحة 12 x 24 متر كنواة لمشروع مشتل الرفاع فيوز المستقبلي، بهدف دعم إنتاج النباتات وتوفير مجموعة متنوعة منها للبيع. حالياً، يستقبل المشتل مئات النباتات التي تم طلبها بكميات كبيرة وبأسعار مخفضة والمخصصة للزراعة على مدار العام. بالإضافة إلى ذلك، هناك خطط لبدء إنبات وإنتاج النباتات خلال هذا العام.



زيادة النوافير الشمسية في مياه البحيرات

(2) تم تركيب (3) نوافير شمسية في البحيرات وهي تعمل بالطاقة الشمسية، تسهم هذه النوافير في تحريك مياه البحيرات، تسهم هذه النوافير في تقليل آثار الكربون وتحقق الاستدامة، فضلاً عن المظهر الجمالي الذي تتركه هذه النوافير في الحديقة.



تحسين وصيانة ألعاب الأطفال في الحدائق المشتركة

(3) نظراً لزيادة الإقبال على استخدام ألعاب الأطفال في الحدائق المشتركة، يحرص مجلس الإدارة على إجراء أعمال الصيانة والتحسين لجميع الألعاب الموجودة، إلى جانب توفير ألعاب الأطفال في الحدائق التي لم يتم تزويدها بهذه الألعاب.



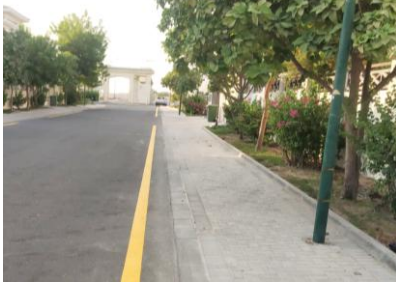
إنشاء مواقف السيارات في الأجزاء المشتركة

(4) يحرص مجلس الإدارة على توفير أكبر قدر ممكن من مواقف السيارات في كافة مناطق الرفاع فيوز، وذلك عن طريق الاستغلال الأمثل للأجزاء التي من الممكن أن يتم تطويرها بالصورة التي توفر مواقف للسيارات وتزيينها بسياسج زراعي.



تركيب حواجز حديدية تمنع الاصطدام بأعمدة الإنارة

(5) سيتم تركيب حواجز حديدية لجميع أعمدة الإنارة في الطرق والشوارع الداخلية في الرفاع فيوز، تسهم هذه الحواجز في الحد من الآثار المترتبة على اصطدام المركبات وخاصةً الشاحنات بهذه الأعمدة، إلى جانب توفر هذه الحواجز رؤية واضحة للسائقين أثناء قيادة المركبات لاسيما في أوقات المساء.



خفض مستويات الأرصفة لتوفير مواقف السيارات

(6) من المشاريع المتواصلة مشروع خفض مستويات الأرصفة لتوفير أكبر قدر ممكن من مواقف السيارات أمام الوحدات، من شأن هذا المشروع أو يوفر موقف إلى موقفين أو أكثر أمام كل وحدة سكنية، دون إحداث إعاقة للحركة المرورية.



التحسينات الجمالية في الحدائق المشتركة

(7) يحرص مجلس الإدارة على إدخال التحسينات الجمالية في الحدائق المشتركة، ومنها النوافير المائية والأحجار الأرضية الملونة والتصاميم الزراعية الحديثة، من شأن هذه التحسينات أن تظفي طابع جمالي فريد على الحدائق في الرفاع فيوز.



تطوير عدادات المياه في الوحدات السكنية

(8) بحسب توصية هيئة الكهرباء والماء، وافق مجلس الإدارة على تغيير مواقع عدادات المياه في الوحدات السكنية من الأرض إلى الجدار الأمامي، يهدف المشروع إلى تجنب الفوترة غير الدقيقة، وتمكين اتخاذ إجراءات استباقية، والكشف المبكر عن التسريبات، وزيادة عمر العدادات.



صباغة وصيانة خزان تجميع مياه الصرف الصحي المعالجة

(9) تم تنفيذ أعمال صباغة وصيانة شاملة لخزان تجميع مياه الصرف الصحي المعالجة في محطة تحلية مياه الصرف الصحي. الهدف من هذه الأعمال هو تعزيز كفاءة الخزان وحمايته من الأضرار الناجمة عن الظروف البيئية، بالإضافة إلى زيادة عمره الافتراضي وضمان استمرارية تدفق المياه المعالجة بشكل آمن وفعال إلى النظام.



توزيع معدات وأجهزة السلامة المنزلية لمكافحة الحريق

(10) في إطار تعزيز السلامة داخل المجتمع، تم توزيع معدات وأجهزة السلامة المنزلية لمكافحة الحريق على جميع الوحدات السكنية في الرفاع فيوز. تشمل هذه المعدات طفايات الحريق، بطانيات مكافحة الحريق، وكاشفات الدخان. تهدف هذه المبادرة إلى ضمان جاهزية كل منزل لمواجهة حالات الطوارئ والحد من المخاطر المحتملة.



تطوير لوحة التحكم الرئيسية في محطة ضخ مياه الوحدات السكنية

(11) تم تطوير لوحة التحكم الرئيسية في محطة ضخ المياه التي تخدم الوحدات السكنية في الرفاع فيوز. ساهمت هذه التحسينات في زيادة كفاءة تشغيل المحطة وتقليل انقطاعات المياه. كما أدت إلى تحسين استقرار تدفق المياه إلى الوحدات السكنية بشكل مستمر وفعال، مما يضمن راحة السكان وتلبية احتياجاتهم بشكل مثالي.



تغيير مضخات تصريف مياه الصرف الصحي إلى المحطة

(12) في إطار تحسين البنية التحتية لمعالجة الصرف الصحي، تم استبدال مضخات تصريف مياه الصرف الصحي إلى المحطة لضمان عدم ركود المياه. الهدف من هذا التغيير هو تسريع عملية تدفق المياه العادمة إلى المحطة ومعالجة المياه بشكل أسرع وأكثر فعالية، مما يقلل من أي مشاكل بيئية أو صحية قد تنشأ نتيجة لتجمع المياه.



تغيير أغطية لوحات التحكم الأوتوماتيكية في مياه الري

(13) تم استبدال أغطية لوحات التحكم الأوتوماتيكية في نظام الري، والذي يشمل 50 وحدة للتحكم في ري الحدائق المشتركة والمساحات الزراعية. تساهم هذه التعديلات في تحسين كفاءة النظام، مما يتيح ريًا أكثر دقة وفعالية للحدائق والمساحات الخضراء، ويقلل من الفاقد في المياه، كما يساهم في ترشيد استهلاك المياه في المجتمع.



تحسينات وصيانة شبكة وأنظمة مياه الري

(14) تم إجراء تحسينات شاملة وصيانة دورية لشبكة وأنظمة الري الخاصة بالحدائق المشتركة والمساحات الزراعية. الهدف من هذه الأعمال هو ضمان الاستفادة القصوى من مياه الري، والتقليل من الانقطاعات التي قد تؤثر على جودة النباتات والمساحات الخضراء. كما تم اتخاذ إجراءات لتحسين كفاءة استهلاك المياه وتوجيهها بشكل مثالي إلى المواقع التي تحتاج إلى الري.



أعمال صيانة وتجديد لكل من جامع أحمد بن يوسف عبدالملك في الرفاع فيوز وجامع عائشة بنت محمد

(15) في إطار تعزيز مساجد الرفاع فيوز، تم تنفيذ أعمال صيانة وتجديد شاملة لجامع أحمد بن يوسف عبدالملك في الرفاع فيوز وجامع عائشة بنت محمد في حي الحدائق، وذلك على نفقة المتبرعين. شملت الأعمال تجديد الأسطح الداخلية والخارجية، تحسين الإضاءة، وتوفير بيئة مريحة للمصلين.



زيادة الحمل الكهربائي في محطة كهرباء البحيرات الفرعية

(16) تم زيادة الحمل الكهربائي في محطة كهرباء منطقة البحيرات الفرعية لمواكبة النقص الحاصل في الحمل الكهربائي. تم تنفيذ هذه الزيادة لتحسين استقرار إمدادات الكهرباء في المنطقة وضمان عدم حدوث انقطاعات كهربائية تؤثر على الراحة اليومية للسكان أو العمليات الحيوية في المنطقة.



تركيب كشافات منخفضة الإضاءة في ملاعب الحدائق المشتركة

(17) تم تركيب كشافات منخفضة الإضاءة تعمل بالطاقة الشمسية في ملاعب الحدائق المشتركة. هذه الكشافات توفر إضاءة آمنة لأوقات استخدام الملاعب خلال الليل، مما يسمح للزوار والرياضيين بالاستمتاع بالأماكن العامة بشكل آمن. كما أنها تساهم في تعزيز الاستدامة البيئية من خلال استخدام الطاقة الشمسية المتجددة.



توفير مواقف سيارات إضافية لمرتادي جامع أحمد بن يوسف عبدالملك في الرفاع فيوز

(18) تم توفير مواقف سيارات إضافية بالقرب من جامع أحمد بن يوسف عبدالملك في الرفاع فيوز، خاصة للمصلين في صلاة الجمعة. تم تخصيص هذه المواقف لتسهيل حركة المرور وتقليل الازدحام، ويهدف هذا المشروع إلى توفير مواقف كافية تلبي احتياجات الجميع وتساهم في تنظيم الحركة المرورية في المنطقة.

خاتمة

في ختام هذا التقرير، يؤكد مجلس الإدارة أن ما تم تحقيقه خلال الأعوام 2024 - 2026 جاء ثمرة لعمل مؤسسي قائم على التخطيط الاستراتيجي، والتكامل بين مختلف الجوانب الإدارية والمالية والفنية، وبمشاركة فاعلة من أعضاء الاتحاد. وقد انعكس ذلك في تنفيذ عدد من المشاريع النوعية، وتعزيز كفاءة الخدمات، والارتقاء بجودة الحياة داخل مجتمع الرفاع فيوز، بما يواكب تطلعات السكان ويعزز من استدامة المرافق المشتركة.

كما يعبر مجلس الإدارة عن بالغ تقديره للتعاون البناء والدعم المستمر من قبل أعضاء الاتحاد، والذي كان له دور محوري في إنجاح المبادرات وتحقيق العديد من الإنجازات. ويؤكد المجلس التزامه بمواصلة تعزيز مبادئ الشفافية والمساءلة، والاستمرار في تبني نهج تشاركي يضع احتياجات السكان وتطلعاتهم في صميم عملية اتخاذ القرار.

ويتقدم مجلس الإدارة بخالص الشكر والتقدير إلى مدير الاتحاد، وكافة القائمين على شركة آر في العقارية، على ما بذلوه من جهود مخلصه وعمل دؤوب في إدارة وتشغيل المرافق وتنفيذ المشاريع، وما أظهره من التزام واحترافية كان لها بالغ الأثر في تحقيق الأهداف المنشودة والارتقاء بمستوى الخدمات المقدمة داخل المجتمع.

وفي هذا السياق، يتطلع مجلس الإدارة إلى أن يواصل المجلس القادم البناء على ما تحقق من إنجازات، واستكمال مسيرة التطوير وفق رؤية واضحة تضمن استدامة التقدم والارتقاء المستمر بالمجتمع. سائلين المولى عز وجل التوفيق للجميع.