

أورد المشرع بالمادة (٥) حالات التعاقد عن طريق الممارسة وذلك في ستة موضوعات وجاء في البند (٤) من هذه المادة الأعمال الاستشارية أو الفنية التي تتطلب بحسب طبيعتها إجراؤها بمعرفة فنيين أو اخصائيين أو خبراء معينين .

و نظرا لأن الهدف الأساسي لأسلوب الممارسة هو الوصول إلى أقل الأسعار دون مفاضلة حقيقية بين الممارسين من حيث الكفاءة و سابقة الخبرة و التخصص في الأعمال المطلوب التعاقد عليها . كما هو الشأن في الموضوعات الواردة في البنود الستة من المادة (٥) و التي تجمل في التوريدات و مقاولات الأعمال . فإن المصلحة العامة تقتضى أن يتم الاختيار في المجالات الاستشارية على مرحلتين :- المرحلة الأولى : و تخلص في الاختيار الفني للتأكد من الصلاحية الفنية و سابقة الخبرة ، و كفاءة الاستشاريين المتناقصين ، و على أن يتم ترتيبهم تنازليا من الناحية الفنية ، ثم تأتي المرحلة الثانية وهي الاختيار المالي بحيث يبدأ بأفضل العروض ثم يتم بعد ذلك إجراء ترتيب نهائي للعروض فنيا و عماليا لاختيار أفضلها . و بذلك لا ينحصر الاختيار على الجانب المالي فقط ، مما يهدر جانب الكفاءة و الخبرة في الأعمال الاستشارية و هي العنصر الأساسي في أداء هذه الأعمال . و قد كان ذلك موضوع مشروع قانون معروض على مجلس الشعب و لم يصدر بعد و ما زال في مجال الإعداد في لجان المجلس .

و من جانبنا فإننا نرى أن القانون رقم ٩ لسنة ١٩٨٣ إذ نظم طلب السلع و أعمال المقاولات فإنه لا يلزم أن يتدخل في تنظيم طلب الخدمات ، ذلك لأن تقييم عطاءات الخدمات له إجراءات و خبرات خاصة مما لا يتفق معه سرعان أحكام و قواعد المناقصة أو الممارسة في شأنه . و على ذلك فإن القانون النموذجي للجنة الأمم المتحدة للقانون التجاري الدولي جاء منطقيا إذ اقتصر على تنظيم توفير السلع و الانشاءات ، و استبعد توفير الخدمات ، و هو ما نأمل معه أن يصدر القانون الخاص بالأعمال الاستشارية بتنظيم الطلب عليها و تحديد النظام القانوني لها .

هذا و إذا كان المشروع المقدم من بعض أعضاء مجلس الشعب قد أضاف بابا رابعا لقانون المناقصات و المزايدات عنوانه : (في التعاقد على تقديم الأعمال الاستشارية و الفنية) : فإن هذا المقترح لا ضير فيه في ضوء استقلاله بأحكام خاصة تتفق مع الأعمال الاستشارية و طبيعتها و ما تقتضيه من أساليب إجراءات خاصة لعقودها .

لا شك أن الصيانة هدف أساسي لحياة العقار واستمراره ، غير أن التكلفة المتزايدة للصيانة قد أدت الى تهميش كيانها ، فلم يعد للصيانة الوقائية مكان فى الواقع ، كما أن الصيانة العلاجية لا تتم الا اذا استفحل الأمر ، وقد تنفذ بصورها الدنيا - اقتصادا للتكلفة . . التى قد لا تتوافر أصلا لدى المسئولين عن واجب الصيانة .

ولذلك فان من الضرورى - فضلا عن خلق وعى عام لدى المواطنين بأهمية و ضرورة الصيانة - ضمان اسلوب ملائم يكفل قيام اعتماد مالى للصيانة . و سواء كان ذلك بالنسبة للمباني العامة أم الخاصة .

فبالنسبة للمباني العامة : فانه يلزم تخصيص بند للصيانة يبدأ عقب أيلولة مسئولية العقار للدولة أو للأشخاص العامة بانتهاء فترة التسليم الابتدائى - التى يكون فيها المقاول مسئولاً عن صيانة و اصلاح ما يظهر به من عيوب . و منذ أن يدخل المبنى اطار الحيازة العامة و يكون تحت مسئولية شخص عام ، فانه يلزم أن يكرس له مبلغا سنويا للصيانة - و ذلك وفق لنوعية المبنى و موقعه و اسلوب استخدامه ، و هو ما يدور حول نسبة ٥% من قيمة المبنى .

و بالنسبة للمباني الخاصة : فان الأمر يختلف وفقا لما اذا كان المبنى مملوكا لشخص خاص ، أو كانت وحداته مملوكة على انفراد لأشخاص متعددين .

ففى الحالة الأولى : تتم تفرقة ما بين المباني القديمة و المباني الحديثة - حيث أنه يؤخذ فى الاعتبار عند تقدير القيمة الايجارية بالنسبة للمباني الحديثة تكلفة الصيانة للمبنى و مرافقه من مصاعد و مواسير المياه و الصرف الصحى و الحدائق . أما بالنسبة للمباني القديمة و خاصة تلك التى خضعت لتحديد الاجرة ، فان التباين شاسع بين القيمة الايجارية و تكلفة الصيانة الدورية و تجاوزها بلا شك اذا تعلق الأمر بصيانة علاجية . لذلك فان المأمول انشاء صندوق للصيانة بالتنسبة للمباني القديمة ، يتولى تمويله المستأجرون ، و تشرف على أعماله لجنة تضم مالك العقار أء ممثله و أعضاء من المستأجرين عددهم من ٢ الى ٦ حسب أهمية العقار و عدد وحداته .

و هذا المقترح هو جزء من تصور لتنظيم اتحاد شاغلى العقارات القديمة - ^{والذين} و التى يلزم أن يتعاون فيها المالك و المستأجرون لصيانة العقار حفاظا على مصالحهم جميعا .

و فى الحالة الثانية - أى المباني الجديدة ، فان أغلبها يخضع لنظام اتحاد الملاك وفقا لنص المادة ٢٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير و بيع الأماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستأجر - باعتبار أنها تضم أكثر من خمس وحدات ، و يجاوز عدد ملاكها خمسة أشخاص .

و قد نظم قرار وزير الاسكان رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٩ النظام النموذجى لاتحاد الملاك . و قد حرص هذا النظام على النص فى المادة ٢٨ (ج) منه على أن حفظ و صيانة و ادارة و تجديد الاجزاء المشتركة يتحمل بها الأعضاء جميعا و ذلك بنسبة قيمة الجزء الذى يملكه فى العقار .

و من التطبيق الواقعى لاتحادات الملاك ، فقد برزت سلبيات ترجع أساسا الى تكاسل بعض أعضاء الاتحاد عن الوفاء بالاشتراكات المستحقة لادارة الأجزاء المشتركة للاتحاد و صيانتها و صعوبة المطالبة به قضاء نظرا لأن تكلفة اللجوء للقضاء قد تجاوز الاشتراك المطلوب ، و ما ذلك الالغاب الوعى لدى بعض ملاك الوحدات السكنية و غير السكنية عن ضرورة الصيانة ، أو لاعتقادهم أن الأمور ستستمر سواء أدوا الاشتراك أم لم يؤدوه .

أولاً: أن يؤدي مالك كل وحدة مبلغ إجمالي مقابل الصيانة عند شراء الوحدة من العقار . و نقترح أن تكون ٥٪ من ثمن البيع ، وعلى أن تودع في حساب خاص باسم اتحاد الملاك بأحد البنوك التجارية في صورة ودیعة طويلة الأجل لمدة عشر سنوات ، ويتم الصرف من حصيلتها على إدارة الاتحاد و صيانتها و تعرض نتائج ذلك على الجمعية العمومية لاتحاد الملاك و على أن يعاد النظر في قيمة الوديعة كل عشر سنوات لتقدير مدى وفائها لمتطلبات الصيانة التي يلتزم بها اتحاد الملاك .

ثانياً : تخطر الوحدة المحلية بما يتم صرفه على الصيانة و لها ابناء الملاحظات لاتحاد الملاك بنية الحفاظ على ائثرة العقارية للبلاد .

ثالثاً : انشاء شركات للصيانة تحت رعاية وزارة الاسكان و المرافق فتتولى تسجيلها ، و الاشراف على تدريب العاملين بها ، و تحديد فئاتهم (مراتبهم الحرفية) و التأمين على نتائج أعمالهم .