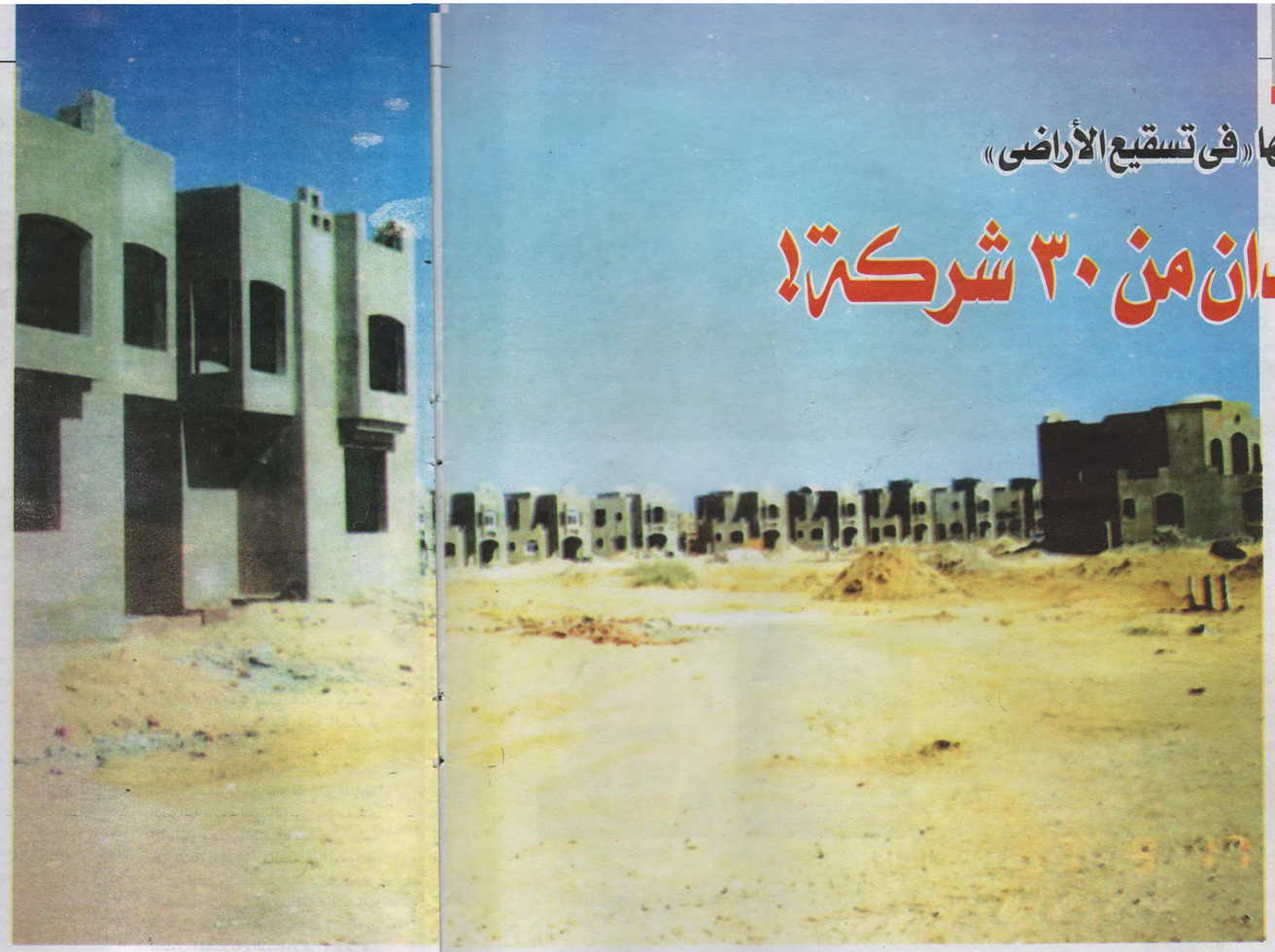
بسبب تورطها «فى تسقيع الأراضى»

سحب ١٣٠٠ فدان من ٣٠ شركة!



تحولت أراضى البناء فى المدن الجديدة إلى سلعة نادرة يتنافس عليها الصغار قبل الكبار ليس بغرض تنميتها أو استثمارها عقاريا وإنما سعي وراء الأرباح الطائلة التي يحققها الاحتفاظ بهذه الأراضى وإعادة بيعها مرة أخرى بما لا يقل عن ١٠ أضعاف ثمنها الحقيقى فيما يعرف بتسقيع الأراضى التسقيع أصبح أسهل وسيلة للثراء الفاحش والسريع ولتحقيق الثروات بدون أى جهد أو عمل تهافت الجميع فى الحصول على أكبر مساحة من الأراضى ولم يعد الأمر مقصورا على مستثمرى العقارات وإنما دخل المنافسة الصناع والتجار والحرفيون بل وأساتذة الجامعات والفنيون فى صورة تكوين شركات صورية للحصول على أكبر مساحة من الأراضى لإعادة بيعها بأضعاف قيمتها.

بعد تنبيه الرئيس مبارك شكلت وزارة الاسكان لجنة على مستوى عال برئاسة المهندس أحمد المغربى وزير الاسكان للتصدى لهذه الظاهرة الغريبة و«المصور» تنفرد بنشر أول قائمة للشركات التى حصلت على آلاف الأفدنة فى القاهرة الجديدة والشروق والعبور وبدر و٦ أكتوبر بغرض استثمارها منذ ١٠ سنوات وبسعر المتر لا يتجاوز مائة جنيه فقط وتعود الآن بعرضها للبيع بأسعار تتراوح ما بين ٢٠٠٠ إلى ٥ آلاف جنيه للمتر الواحد دون أن تجرى أية مشروعات على هذه الأراضى.

القائمة تضم ٣٠ شركة صدر القرار بسحب الأراضى المخصصة لها.

• الأراضى المسحوبة تقع فى التجمع الخامس والشروق والعبور و٦ أكتوبر

تحقيق:
مجدى سبلة

فى القاهرة الجديدة وافقت لجنة مراجعة المساحات الكبيرة «الشركات والجمعيات» على سحب أراضى ٩ شركات من شركات التسقيع كانت قد خصصت مسطحاتها منذ ١٠ سنوات بأسعار تتراوح من ٥٠ إلى ١٠٠ جنيه للمتر.

الشركة الأولى ٣١,٩ فدان، و٢٤ فدان للثانية، و٢٠ فدانا للثالثة، و٥ أفدنة للرابعة، و١٣,٥ فدان للخامسة، و١٢ فدانا للسادسة، و١٣ فدانا للسابعة، و٢٤ فدانا للثامنة، و٢٠ فدانا للشركة التاسعة.

كما تنوى الوزارة سحب أراضى ٧ شركات أخرى فى القاهرة الجديدة كانت قد تلقت منذ أيام الانذارات النهائية بسحب أراضيها ومساحات الأراضى كالتالى ٣٢,٥ فدانا للشركة الأولى و٢٤ فدانا للثانية و١٤ فدانا للثالثة و٢٣ فدان للرابعة، و٣١,٦ فدان للخامسة، و٨٣,٨٥ فدان للسادسة، و٧٢,٥٤ فدان للشركة السابعة.

● فى أكتوبر تشمل قائمة شركات تسقيع الأراضى ٦ شركات وجمعية بمساحات ٨٠,٣٣ فدان لإحدى الجمعيات، و٢٠,٧٥ فدان للشركة الأولى، و٣٥,٢٧ فدان للثانية، ١٤,٨٢ فدان للثالثة، و٥٠,٨٣ فدان للرابعة، و٥٠ فدانا للخامسة، و١٥,٤٨ فدان للشركة السادسة.

علاوة على مساحات أخرى تم إنذارها فى مدينة أكتوبر لأكثر من ٤٠٠ فدان لشركات وجمعيات لم تلتزم بسداد الاستحقاقات المالية المتراكمة عليها وانتهاء المهلة التى كانت قد حددت لها بالبناء كانت هذه الشركات والجمعيات قد حصلت على هذه الأراضى فى نهاية التسعينات وفضلت تسقيع الأراضى على شروط البناء والتنمية.

● فى مدينة الشروق تم سحب أراضى ٣ شركات هى: ٦٦ فدانا من احدى الشركات علاوة على ١٣ فدانا من الشركة الثانية و٢٥ فدانا من شركة ثالثة.

وتتجه نية الوزارة إلى سحب أراضى ٤ شركات أخرى فى الشروق، كان قد تم انذارها الانذار النهائى بسحب ٣٧.١ فدان من أحدها و٤٨ من شركة تابعة لإحدى الشركات الكبرى وسحب ٧ أفدنة من شركة ثالثة وسحب ١٤٢ فدانا من شركة رابعة متعثرة.

● فى زايد والعبور.. يجرى حصر الشركات المتعثرة تمهيدا لسحب أراضيها.

إنذارات سحب الأراضى أنواع كما يقول اللواء عزت الحاج وكيل أول الوزارة للشئون العقارية الأول للاستحقاقات المالية وبعدها انذار ثانى للتأخير فى استخراج التراخيص وبعدها بنفاد المدة المحددة له فى عقد التخصيص والانذار النهائى بسحب الأرض، بخلاف الانذارات التى نرسلها لدفع العمل وزيادة معدل التنفيذ للشركات التى بدأت فى العمل.

ويقول المهندس محمد الدمرداش مساعد أول وزير الإسكان ان المهندس أحمد المغربى وزير الإسكان قام بتشكيل لجنة لدراسة موقف الشركات الكبرى التى حصلت على أراضى بالنظام القديم «التخصيص» منذ ٨، ٩، ١٠ سنوات وكان لا يتهمهم بالتسقيع ولكن طالبهم بتحقيق شرط التنمية والبناء والذى حصلوا على الأراضى من أجله، ومنحهم مهلة ولكنهم لم يلتزموا أيضا برغم صدور قرار الوزير لهذه الشركات باعتماد مخططاتهم التى تقرر لهم البدء فى البناء، ومن خلال المتابعة لم يقوموا بالبناء فتم إرسال إنذارات بالسحب، ولدينا على سبيل المثال شركة «الفطيم» بالقاهرة الجديدة ٧٧٠ فدانا برغم سداد كامل الثمن لأراضيها ١٥٠ جنيها للمتر بإجمالى ٣٠٠ مليون جنيه وقتها وكانت قد حصلت على الأرض فى عام ٩٧ أى منذ أكثر من ١٠ سنوات وصدر قرار اعتماد مخططها فى عام ٢٠٠٢ ووجدنا أنها لم تشرع فى البناء بالرغم من أنها كانت قد حصلت على تخصيصها لكى تقود هذه الشركة قاطرة التنمية فى القاهرة الجديدة.. مع العلم أنها قد حصلت على سعر المتر أقل من سعر السوق وقتها لتحقيق هدف التنمية.. ولكنها تباطأت فى التنفيذ ووجدنا أنها تنتظر التنمية من المناطق الملاصقة لها فقام الوزير باستدعاء الشركة والتفاوض معها حول شرط التنمية والبناء وانتهى التفاوض بأن سددت الشركة سعر الأرض مرة ثانية ٣٠٠ مليون جنيه ليصبح ما سددته الشركة ٦٠٠ مليون جنيه.

• «الفطيم» يدفع غرامة ١٠٠٪ من ثمن الأرض للاحتفاظ بـ٧٧٠ فدانا حصل عليها منذ ١٠ سنوات

ويرى الدمرداش أن الفطيم رغم سداده ثمن الأرض مرتين إلا أن توقعات عائداتهم قد تصل إلى ٥ أو ٦ مليارات جنيه «وربنا يبارك لهم» بلا حسد..

أحمد المغربى

عزت الحاج

محمد عبدالباقى إبراهيم

وأرجع عزت الحاج ظاهرة التسقيع إلى نظام تخصيص الأراضى «القديم» حيث كان يلجأ صاحب التخصيص إلى الواسطة فى الملاءة المالية وكانت شركة «مطاوع» مثالا حيث توسع فى التخصيص لمساحات كبيرة ولم تكن ميزانيات شركته كافية للبناء والتنمية فترك الشركة وهرب وتعثرت شركته.

ولمواجهة ظاهرة التسقيع قال «الحاج» ان الوزارة لجأت إلى نظام المزايدات والأظرف الفنية التى أصبحت حاكما فى ارساء المزايدات وقبلها تلجأ الوزارة إلى التأكيد على الملاءة المالية وميزانيات الشركات المتقدمة للمزايدة لضمان الجدية فى البناء فى المدة المحددة.

ويتم متابعة كل مراحل التنفيذ بالاضافة إلى نظام سداد الأقساط الجديد وهو ١٠٪ كمقدم فى العام الأول والباقى على ٤ سنوات بدون فترة سماح حيث تقوم شركة «مدينتى» لطلعت مصطفى بهذا الأسلوب وهى شركة ناجحة رغم المغالاة فى أسعار شققها.

ونسبة شركات الاستثمار العقارى غير الجادة لا تمثل ٢٠٪ من إجمالى الشركات التى تقدمت وتم إرساء مزايدات أراضى من الوزارة عليها.

والعقود الجديدة للشركات تعطى الحق للوزارة باسترداد جزء من الأراضى المخصصة لها فى حالة عدم استغلاله.

يبدو أن مسلسلات سحب الأراضى سوف تمتد إلى المحلات التى كانت قد قامت الوزارة ببيعها بالمزادات فى المدن الجديدةوتنوى الوزارة كما يقول عزت الحاج سحب ألف محل كان قد تم بيعها بالمزاد بسبب أنها لم تعمل ومر عليها أكثر من ٦ شهور ولم تستغل.

إجراءات سحب الأراضى لم تكن مع الشركات العقارية غير الجادة فقط ولكنها تمتد أيضا إلى الجهات الحكومية وحتى القضائية.. حيث تم سحب قطعة أرض كبيرة فى مدينة القاهرة الجديدة من محكمة الاستئناف التى كانت قد حصلت على قطعتين تم استغلال الأولى أما الثانية لم تقم باستغلالها فتم سحبها.

من جانبهم يطالب الخبراء بضرورة التحرك سريعا لسحب مساحات الأراضى التى تم تسقيعها مع وضع ضوابط شديدة فى حالات التخصيص الجديدة يقول الدكتور مجدى قرقر أستاذ التخطيط العمرانى بجامعة عين شمس إن مصطلح التسقيع يتحقق سواء كان ذلك فى مساحات الأراضى التى تطرحها الحكومة بنظام القرعة أو المزاد بأسعار مخفضة ثم يبيعها من حصل عليها للحصول على فروق كبيرة فى الأسعار، وأيضا عندما يتم تخصيص آلاف الأمتار لبعض المستثمرين بهدف إنشاء مشروعات استثمارية ثم يقومون بتغيير تخصيص هذه المساحات وبيعها بآلاف الجنيهات للمتر رغم حصولهم عليه بأقل من ١٠٠ جنيه من قبل.

ولكن خطورة تسقيع الأراضى ظهرت بشدة فى السنوات الأخيرة عندما دخل على الخط كبار المستثمرين مما مكنهم من الحصول على آلاف الأفدنة بأسعار زهيدة، حيث كانوا يشترون المتر بنحو مائة جنيه فى حين أن سعره الحقيقى يعادل ٧٠٠ جنيه وقتها وبمرور سنتين أو ثلاث قفزت أسعار الأراضى ليصل المتر لأكثر من ٣ آلاف جنيه كما حدث فى مشروعات أعمار ومدينتى والمقاولون العرب.

والمشكلة أن هذه الأسعار لم تتوقف عند حد تسقيع الأراضى بل انعكست على باقى المساحات الموجودة داخل المدن وخارجها والوحدات السكنية على مستوى جميع المدن مما جعل سعر المتر يقترب من ٤ آلاف جنيه بعد أن كان لا يزيد على ٥٠٠ جنيه.

وللأسف الحكومة تأخرت كثيرا فى التصدى لمافيا تسقيع الأراضى مما أتاح لبعضهم المضاربة على هذه الأراضى وتحقيق أرباح تصل لنحو ألف فى المائة تقريبا بمعدل زيادة ١٠ أضعاف فى حين أن المفروض عدم تجاوز الربح حاجز ٢٠٪ فقط، وبالفعل تم اهدار آلاف الأفدنة، ويمكن التحرك سريعا الآن بالاعتماد على بعض الثغرات الموجودة بعقود التخصيص لسحب هذه المساحات من مافيا التسقيع إذا كانت مازالت فى حوزتهم والتسليم بالوضع القائم فى حالة بيعها مع التوقف عن منح الأراضى للشركات متعددة الجنسيات والمستثمرين مستقبلا، والاقتصار فقط على المصريين منهم بشرط وضع ضوابط واقية تضمن عدم اللجوء للمضاربة وبناء وحدات سكنية اقتصادية بمعدل ٧٠٠ جنيه فقط للمتر على مساحة ٥٠٪ من المشروع وترك الحرية للمستثمر فى باقى المساحة.

ويقول المهندس أبوزيد راجح رئيس المركز القومى لبحوث الاسكان والبناء أن تسقيع الأراضى هو قيام شخص ما بشراء قطعة أرض بسعر المتر يتراوح ما بين ٢٠٠ إلى ٣٠٠ جنيه للمتر الواحد ثم يحدث أن يرتفع سعر المتر بعد سنوات قليلة لعشرة أضعاف ليصل لمعدل يتراوح ما بين ٢٠٠٠ إلى ٣٠٠٠ جنيه، ونتيجة لذلك، كثير من المستثمرين والتجار أقبلوا على الشراء ليس بهدف التنمية إنما بهدف التربح السريع، بمعنى آخر تحويل الأرض من عنصر تنموى أساسى إلى سلعة مربحة.

بالإضافة إلى أن الدولة تتيح مساحات كبيرة من الأراضى لاستخدام معين كالزراعة واستصلاح الأراضى على سبيل المثال وفى هذه الحالة تتيح الأراضى بأسعار رمزية بهدف التنمية الزراعية ولكن بعض المستثمرين فى هذا المجال يعيدون استخدام الأرض واستبدال النشاط الزراعى بالنشاط العقارى مما يؤدى ذلك لارتفاع أسعار المتر ربما لعدة آلاف من الجنيهات.

ويتفق معه فى ذلك مصطفى القاياتى وكيل لجنة الاسكان بمجلس الشعب موضحا أن انتشار هذه الظاهرة المقلقة للغاية تسبب فى اختلال شديد فى السوق العقارى ولابد من ايجاد حلول لهذا الوضع.

ويجب منع المضاربة على أراضى الدولة وبقاء الأرض ملك المجتمع ولا تباع ولا تشترى ولكن تخصص بحق الانتفاع لمدة معينة نظير مقابل مادى سنوى أو حسب طبيعة النشاط المقام عليها أو حسب المصلحة العامة، وبذلك تخرج الأرض من سوق المضاربة والتربح السريع.

وهناك ضرورة لسحب الأراضى من