

# هيئة مستقلة لصيانة العقارات

## مليون شقة في مصر انتهى عمرها الافتراضي

تقدمت النائبة د. هدى رزقانة عضو مجلس الشعب باقتراح لإنشاء هيئة قومية مستقلة لصيانة العقارات والوحدات السكنية مقابل رسوم بسيطة يدفعها السكان شهرياً أو سنوياً.. أكدت النائبة ان هذا الاقتراح اصبح ضرورة قومية لانقاذ الثروة العقارية من التدهور والاهمال حيث ان وجود هيئة قومية تختص بتوفير الصيانة والخدمات للعمارات والوحدات السكنية مقابل مبالغ بسيطة واجب لحفظ مال المواطنين سواء المستأجرون او ملاك العقارات بمختلف أنواعها وحماية للاقتصاد القومي

وحفاظاً على الثروة العقارية.. اشارت النائبة الى ضرورة التزام هذه الهيئة بصيانة العقارات صيانة تامة وبصفة دورية، كما يجب ان يتم عمل ملف لكل عقار او وحدة سكنية بشرط ان يشرف اتحاد ملاك كل وحدة سكنية سواء مؤجرة او مملوكة على هذه الصيانة التي تقوم بها هذه الهيئة.. يؤكد تقرير بمركز بحوث البناء انه بالكشف الدوري على الابراج السكنية التي تضم الشقق التملك في القاهرة تبين ان معظمها لم يجر له اى عمليات صيانة بشكل دورى او غير دورى، بالاضافة الى وجود ١٠٠ الف

عقار صدر لها قرارات ازالة وتنكيس لم تنفذ..واكد التقرير ان هناك ٢٠ مليون شقة في مصر، منها مليون شقة على الاقل انتهى عمرها الافتراضي نتيجة تجاهل ضوابط ومعايير الصيانة الدورية في ظل عدم وجود قانون يتضمن عقوبات رادعة على مخالفة قرارات التنكيس والترميم، فضلاً تاخر اصدار مشروع قانون اتحاد الشاغلين الذى مازال قابلاً فى ادراج مجلس الشعب بعد عرضه ٤ مرات على المجلس وفى كل مرة تتم إحالته الى لجنة الاسكان لتعديله دون تحويله للمناقشة.



مشاكل الصيانة أزمة تهدد مستقبل الثروة العقارية

# قانون اتحاد الشاغلين تم عرضه ٤ مرات على البرلمان دون طرحه للمناقشة

اشرف الادارات الهندسية التابعة للاحياء المختلفة.

عجز

ويؤكد د. جمال حواش- خبير ادارة الأزمات- ان انشاء هذه الهيئة القومية لن تصيف جديداً لحل مشاكل العقارات فى مصر، خاصة فى ظل وجود العشرات من شركات المقاولات الخاصة التى يمكنها القيام بأعمال الصيانة للعقارات بمقابل أقل من تقديرات الشركات الحكومية المثقلة بالأعباء الادارية. فالأزمة تكمن فى رفض معظم ملاك العقارات القديمة صيانة العقارات التى يسكنون فيها لارتفاع تكلفة صيانتها بالمقارنة باليرادات والايجازات القديمة، فضلاً عن تعمد العديد من ملاك العقارات اهمال أعمال الصيانة حتى ينهار العقار أو يتصدع ليحصلوا بعد ذلك على قرار بالإزالة وبالتالي طرد المستأجرين وبيع الأرض الفضاء.

ويرى د. جمال انه من الممكن اسناد عمليات الصيانة لشركات التأمين خاصة وانها تقوم بأعمال الصيانة اذا اقام شاغلو العقار بالتأمين على العقار وصيانتها، أو من خلال مشروع قومي تشارك فيه البنوك الوطنية بمنح قروض ميسرة لملاك العقارات لتنفيذ أعمال الصيانة بتسهيلات فى سداد تلك القروض. ويضيف المشكلة لدينا تتمثل فى ان الحكومة كلما وجدت نفسها امام أزمة تقرر انشاء هيئة مستقلة وهو الامر الذى يؤكد عجزها عن حل المشاكل بالكيانات القائمة دون اللجوء لانشاء كيانات مستقلة تستهلك فيها مواردها، ومع الوقت تصبح هذه الهيئات مجرد لافتات بلا أى صلاحيات.

د. محمد عبد الباقي:

## انخفاض القيمة الاجارية بسبب إهمال الملاك لاشتراطات الصيانة الدورية



د. محمد ابراهيم سليمان

الادارى للدولة لان انشائها يستلزم وجود موظفين وعاملين ومرتبوات وأجود باهظة وبالتالي فالحل ليس فى انشاء هذه الهيئة فقط، ولكن من خلال تعديلات شاملة فى كافة قوانين الاسكان وتوعية المواطنين بأهمية الصيانة الدورية للعقارات وخطورة تجاهلها لانه يجب ان ترفع الدولة أولاً يبعاً عن تحديد القيمة الاجارية للعقارات المنشأة فى ظل قانون الاسكان القديم واذا كانت هناك مطالبة أو ضرورة لإنشاء هذه الهيئة القومية فيجب ان يقتصر دورها على التوعية والتوجيه لسبل وأساليب الصيانة، أما ان تتدخل الدولة بانشاء هيئة جديدة واشترك المواطنين فى أعمال الصيانة سيؤدى بلا شك الى انتشار الخلافات بين السكان والملاك وتلك الهيئة وهو الامر الذى يؤكد ان انشاء هذه الهيئة خطأ بل وجودها غير مجد.

ويقترح د. عبدالباقي اسناد الصيانة لشركات مقاولات خاصة بتكليف من السكان أنفسهم وتحت

المالك مقابل ايجار عادل من السكان اما فيما يتعلق بالعقارات التى مازالت خاضعة لقانون الاسكان القديم والذى عملت به الدولة مع الاسف على خفض القيمة الاجارية والتي تم تجميدها منذ الستينيات وحتى الآن فإن اسناد عمليات الصيانة لملاك هذه العقارات فيه اجحاف وظلم كبير مما يتطلب ان تسارع الحكومة بالعمل على تحديد القيمة الاجارية حتى يحصل مالك العقار على القيمة الاجارية المناسبة له والتي يمكن من خلالها الاتفاق على أعمال الصيانة والترميم لكن فى ظل عدم وجود عائد مناسب من العقارات القديمة كيف يتسنى لهؤلاء الملاك تولى أعمال الصيانة حتى لو من خلال شركات خاصة تتولى هذه الاعمال.

توعية

ويؤكد د. عبدالباقي ان انشاء هذه الهيئة الحكومية يزيد من تزمة القطاع

الافتراضى لهذه العقارات. تجاهل الصيانة

ويشير د. محمد عبدالباقي ابراهيم- استاذ مساعد بهندسة عين شمس ورئيس مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية- الى أهمية انشاء جهاز يختص بأعمال الصيانة للعقارات، وان كان الامر يحتاج لتحديد نطاق عمل تلك الهيئة القومية لشركات مقاولات غير متخصصة بهاء من اسناد أعمال الصيانة فى أعمال الصيانة، كما يحذر د. براهيم من اسناد أعمال الصيانة لشركات مقاولات غير متخصصة فى أعمال الصيانة حتى لا يؤدي الامر فى النهاية الى تدمير ثروتنا العقارية.

ويؤكد د. بكرى ان حماية الثروة العقارية فى مصر تتطلب وجود منظمة مترابطة لهذه الحماية وتتكون هذه المنظمة من هيئة رقابية وقانون للصيانة وشركات خاصة متخصصة فى أعمال الصيانة للتنفيذ وأخيراً زيادة وعى شاغلي وملاك العقارات بأهمية الحفاظ على العقارات وصيانتها بشكل دورى حفاظاً على أرواحهم وزيادة العمر

د. جمال حواش:

## إفراط الحكومة فى إنشاء الهيئات المستقلة يكشف عجز الكيانات القائمة

على السادة النواب الحرص على اصدار تشريع يشدد الغرامة المفروضة على مخالفة واهمال قرارات الصيانة الدورية والزام الشاغلين بهذه الصيانة.

آليات

ويشير د. بكرى الى ان انشاء هذه الهيئة يتطلب عدة أمور اصدار تشريع قانونى وان يتم تصنيف لحالة المباني وتشخيص حالتها وعناصرها المختلفة كما يجب توافر شهادة توقيع لكل عقار تحدد التوقيت اللازم لعملية الصيانة.

ويضيف د. بكرى: ان دور الهيئة يجب ان يكون رقابياً على ان يقوم بالعمليات التنفيذية أى بعمليات الصيانة مقاولون من القطاع الخاص وشركات مقاولات تمتلك الخبرة فى أعمال الصيانة والمهارة والمعدات نظراً لان معدات الصيانة تختلف عن

تحقيق:

ناهد التبراوى

دور الدولة مراقبا ومخططا وليس كمنفذ وهو الامر الذى يتعارض حالياً مع مطالبة الدولة بانشاء جهاز أو هيئة حكومية متخصصة فى أعمال صيانة العقارات لهذا الدور المطلوب منها لا يتوافق مع دورها الجديد ولهذا اذا كانت هناك مطالبة بإنشاء هيئة متخصصة فى الصيانة فلا بد ان يتم وضع تشريع قانونى أولاً لهذه الهيئة وعدم تركها للاهواء الشخصية بل لابد ان يحكمها قانون وبالتالي اذا كانت النائبة د. هدى رزقانة قد تقدمت باقتراح انشاء هيئة قومية لصيانة المباني فإنه يجب عليها وعلى اعضاء مجلس الشعب ان يسارعوا أولاً باصدار القوانين المحبوسة الخاصة بحماية الثروة العقارية قبل المطالبة بانشاء هذه الهيئة كما يجب

من جانبها اعدت وزارة الاسكان والمرافق والمجمعات العمرانية الجديدة تقريراً شاملاً عن أسباب انهيار العقارات أكدت فيه ان عدم قيام الملاك والمستأجرين بصيانة العقارات بأسلوب هندسى سليم ورفض السكان الاشتراك فى تكلفة الصيانة واصرار الملاك فى بعض الحالات على رفض تمويل أعمال الصيانة بسبب انخفاض العائد الذى يتم الحصول عليه لانخفاض قيمة الايجارات وقيام بعض الشاغلين بتنفيذ أعمال الصيانة دون مراعاة الأصول الهندسية والفنية، كانت اسباباً رئيسية لتدهور حالة المباني مما يؤثر فى بعض الحالات على العقارات المجاورة وخاصة فيما يتعلق بأعمال الحفر الخاصة بالاساسات.

وأضاف التقرير ان أسباب انهيار العقارات وتدهور أعمال الصيانة بها ترجع الى قيام بعض شاغلي الوحدات السكنية بعمل تعديلات داخل وحداتهم السكنية دون مراعاة الأصول الفنية فى هذه التعديلات وقيام بعض الملاك ببناء ادوار اضافية دون مراجعة دقيقة لحالة المبنى من الناحية الهندسية.

دور الحكومة

ويؤكد د. بيهاء بكرى- استشارى بهندسة القاهرة ووكيل المعهد العالى للهندسة المعمارية- ان الثروة العقارية مما لا شك فيه جزء من الثروة الوطنية وبالتالي فإن، عملية الصيانة أمر ضرورى للحفاظ على هذه الثروة حتى تقوم المباني بأداء وظائفها بشكل جيد على مدى عمرها الافتراضى. ويضيف د. بكرى: فى ظل التوجهات والتحول العالمية اصبح