قانون اتحاد الشاغلين.. هل يكون طوق النجاة؟

البلوكات الشعبية تشكو انعدام الصيانة

أخيرا تم إدراج مشروع قانون اتحاد الشاغلين على جدول اعمال مجلس الشعب فى دورته الحالية بعد عملية مخاض صعبة استغرقت سنوات ليصل إلى عقبات المجلس التشريعى ويرى النور حماية للثروة العقارية.. والسؤال الذى يطرح نفسه هو ماذا سيكون موقف هذا القانون من المساكن الشعبية المتواضعة المقامة منذ الستينيات والسبعينيات من القرن الماضى والتى اصبحت فى حالة يرثى لها وبعضها مهدد بالانهيار؟

فالمعادلة الصعبة المطلوب حلها هى ان القانون سوف يلزم المقيمين فى كل عقار بدفع مبلغ شهرى للصيانة أو مبلغ إجمالى يوضع كوديعة ينفق من عائدها.. ولكن سكان المساكن الشعبية أو البلوكات لا يقدرون على هذا أو ذاك وكل ما يستطيعونه هو التشاجر معا عند تعرض ماسورة مياه أو صرف للكسر لجمع مبلغ رمزى لإصلاحها وقد يفشلون فى ذلك..فما بالنا بالمشاكل الكبيرة التى كشفتها جولة وعدسة المساء فى أماكن عديدة كالشرابية والزاوية الحمراء وامبابة وغيرها والتى وصلت إلى درجة تآكل الأسقف وبروز حديد التسليح وتعرضه للصدأ وتسرب المياه عبر الطوابق وتهالك مناطق المطابخ والحمامات وتصدع السلالم والمداخل مما يؤكد ان الصيانة غائبة تماما.

السكان عاجزون.. والمحليات تتبرأ من المسئولية

التشققات تحاصر المساكن الشعبية .. والسلالم متهالكة والشقق تحتاج الى صيانة وترميم

تآكل الأسقف.. وبروز حديد التسليح.. وتصدع المداخل والسلالم.. وتسرب المياه.. أخطر النتائج

كريمة إمام

عزيزة أحمد

تحقيق : أمل حمدى
تصوير : أحمد فتحى وحمدان زكريا

إن هذه المساكن تستحق ان يتبناها مشروع القانون ولا يغفلها ليس لأنها ثروة عقارية بالمعنى التقليدى ولكن لأنها تمثل المأوى الوحيد لملايين الأسر غير القادرة فى ظل أزمة اسكان طاحنة تعنى ان توفير البديل فى حالة وقوع كارثة سيكون مستحيلا.

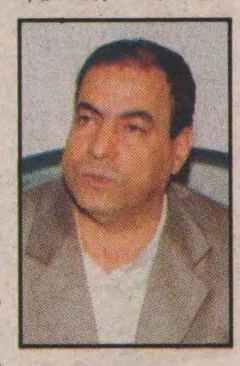
السكان قالوا ان ضيق ذات اليد وعدم التفاهم بينهم يعوق الصيانة اللازمة وطالبوا بإلزام الأحياء بمتابعة هذه المساكن وايجاد حلول جادة لها.. رؤساء الأحياء ردوا بأن الزامهم بهذه المهمة يمثل عبئاً عليهم فدورهم يقتصر على متابعة المساكن من الخارج اما الداخل فمسألة صعبة ويشترط فيها ان يتقدم المتضرر بشكوى!

اساتذة القانون اشاروا إلى ضرورة اعلاء مبدأ التكافل الاجتماعى فيساهم الأغنياء فى صيانة مساكن الفقراء من خلال صندوق لهذا الغرض تتولاه المحافظة ويخضع لرقابة صارمة.

أما خبراء الاسكان فطالبوا بدور واضح للجمعيات الأهلية كحلقة وصل بين هذه المساكن والاحياء والمقاولين الذين يتولون الصيانة وان ينظم القانون ذلك.

د . محمد عبدالباقى

لواء بهاء إبراهيم



سيد حافظ

فى البداية عشنا مع السكان معاناتهم.... يقول ماهر محمود - اعمال حرة: مشاكل المساكن الشعبية لاتقتصر على منطقة معينة.. فالوضع فى معظم مساكن امبابة والزاوية الحمراء والشرابية وبولاق متشابه حيث ان معظمها يعانى الاهمال وتدهور الاوضاع بسبب غياب الرقابة والمتابعة من الجهات المسئولة.. وعدم قدرة السكان على تحمل مصاريف الصيانة لضيق الحال.

● آمال فهمى - ربة منزل: اسكن فى مساكن عزيز عزت بامبابة منذ ١٣ عاما وإلى الآن مازلنا ندفع الايجار.. ومع ذلك من يرى هذه المساكن يعتقد ان عمرها ٥٠ عاما.. فالسلالم متهالكة ولا يوجد درجة واحدة سليمة.. وهو الأمر الذى يؤدى إلى سقوط الاطفال وكبار السن عليهم واصابتهم بالكسور.

● كريمة امام - ربة منزل: المياه تتسرب من اسفل العقار ولا نعرف مصدرها.. ومن ينظر للشرفات يرى انها من اسفل مبللة بالمياه.. ونخشى ان تؤدى هذه المياه إلى سقوط العقار.. لكن للأسف كل ساكن يقول «وأنا مالى» إلى ان تقع الكارثة فلا أحد يريد ان يتحمل المسئولية.

● عائشة عباس - ربة منزل: اتجه كثير من سكان المساكن إلى توسيع الشقق عن طريق بناء ملحقة بالعقار ويقومون بهدم الحائط الداخلى حتى تتصل ببعضها مما يهدد العقار بالانهيار فى أى وقت.. كما يؤدى ذلك إلى زيادة الضغط والاستهلاك وضعف المياه فلا تصل للطوابق المرتفعة.

● محمد كامل - اعمال حرة: من المعروف ان مساكن الشرابية تعتبر من اقدم المساكن حيث يتجاوز عمرها ٤٠ عاما لذلك فمواسير الصرف الصحى بها متهالكة ويظهر ذلك بوضوح فى دورات المياه التى تعانى من الرشح على الجدران والمشكلة ان ارتفاع التكلفة واستغلال الصنايعية للموقف يجعل معظم السكان يعجز عن مواجهة هذه الأمور.

● فوزية محمد - ربة منزل: عند حدوث أى مشكلة فى البلوك لا يتحرك الجميع لحلها فى بدايتها ويتركون الأمر حتى يتدهور الوضع.. ويظل الجميع فى شجار مستمر مع بعضهم.. فالبعض يرفض الدفع والبعض الآخر يمنعه ضيق ذات اليد وهكذا تستمر المأساة إلى ان تقع الكارثة بعدها نقوم بحلول وقتية تتناسب والحالة المادية.

نقترح على الحى المساعدة فى ايجاد حل جذرى للمشكلة والقيام بالاصلاحات مقابل مبلغ شهرى مناسب.

● عزيزة أحمد - ربة منزل: تقول رغم أننى أعول أسرة من سبعة أبناء جميعهم فى مراحل التعليم فعندما وجدت المياه تتسرب من شقتى عند المطبخ ودورة المياه سارعت.. باقتراض ٥٠٠ جنيه من أقاربى وقمت بالاصلاح لكن للأسف لم تمر ستة اشهر ووجدت الوضع عاد أسوأ مما كان حتى وصل لدرجة بروز حديد التسليح فماذا أفعل؟!

محاضر.. بالشرطة

● فاطمة محمد - ربة منزل: الشقق كلها تتسرب منها المياه والمشكلة اننى بعد ان قمت بدهان شقتى وتركيب بلاط قيشانى فى الحمام والمطبخ فوجئت بالدهان والبلاط يتساقط نتيجة تشبع الحوائط بالمياه.. بل كادت الكهرباء ان تصعقنى اكثر من مرة وعندما طالبت الجيران بالدور العلوى بتغيير المواسير رفضوا بحجة ان كل شقق العقار تعانى نفس المشكلة ووصل الأمر إلى تبادل السباب والشتائم وتحرير محاضر فى قسم الشرطة.. وعندما حاولت اقتراح حل بالتعاون مع باقى السكان اتهمنى البعض بالتدخل فيما لا يعنينى والبعض الآخر نصحنى بالسكوت والتماس العذر للناس لظروفهم المادية الصعبة.

● أحمد اسماعيل - سباك: منذ فترة لاحظنا ان البلوك الذى نسكن به بالشرابية ملئ بالتشققات.. ويحتاج لتنكيس سريع وعندما عرضنا الامر على الحى قال ان هذه مسئولية السكان لان الشقق تمليك ولا تخضع لرقابة الحى مما اضطرنا جميعا إلى تجميع حوالى ١٥٠٠ جنيه واسناد العملية لمقاول وكنا نتمنى ان يشرف الحى على الأمر لضمان سلامة العمل.

● حمدى حسانين - صنايعى: أسكن فى البدروم وبالرغم من انه اشبه بالمقابر حيث يتم النزول له باكثر من سبع درجات إلا ان ضيق الحال جعلنا نوافق على الاقامة به.. ومع ذلك لا يكاد يمر يوم بدون محاولة نزح مياه الصرف الصحى منه!! والغريب أننا عندما نتصل بالمسئولين لا يهتمون مما اصابنا وأولادنا بالعديد من الأمراض والأهم ان هذا الوضع يهدد سلامة العقار!!

عبء ثقيل

● اللواء بهاء ابرهيم - رئيس حى الزاوية الحمراء: بداية يجب ان نعرف ان دور الحى هو صيانة المرافق العامة وتشمل الصرف الصحى والكهرباء والمياه.. اما المساكن الشعبية وهى منتشرة بالزاوية الحمراء حيث يوجد ٣٣٠ «بلوكاً» منهما ١٩٨بالزاوية الجديدة و١٥ الوحايد و٧٣ مساكن قديمة و٤٥ مشروع ناصر.. ويسكنها حوالى ١٦٥٠٠ نسمة.. فتعامل مثل اى عقار آخر حيث يقوم السكان فيما بينهم بالصيانة والاصلاحات بالعقار.. ويقتصر دور الحى على المتابعة الدورية لجميع المبانى من الخارج فقط.. أما المعاينة الداخلية فهى تقتصر على وصول بلاغ من احد المتضررين.

اضاف ان افضل حل للحفاظ على الثروة العقارية يتمثل فى محاولة زيادة الوعى عن طريق تعديل سلوكيات الناس بان يكون لديهم احساس بالمسئولية تجاه الجماعة.. فلماذا لا يكون لكل عقار اتحاد يقوم بعمل صندوق يتم من خلاله الانفاق على العقار؟.. فانا بصراحة لا اؤيد فكرة قيام الحى بالاصلاح والصيانة لانه عبء كبير على الحى.. المحمل بمسئوليات اخرى كثيرة.

● سيد حافظ - رئيس حى الشرابية: اكد ان وحدة الأملاك بالحى تقوم بمتابعة المساكن الشعبية والاشراف عليها.. فالشخص حر فى الشقة التى يسكن بها بشرط عدم الاضرار بسلامة العقار.. وهذه الادارة تتولى متابعة اى تعد على املاك الدولة وفى حالة تلقى اى شكوى تقوم لجنة بمعاينة البلوك من الداخل والخارج وإلزام المستبب فى إصلاح الضرر.. وإذا تبين حاجة البلوك للتنكيس يتم انذار السكان والإنذار باصلاح الخلل على ان يقوم بهذه الاصلاحات مهندس استشارى يلعب دور الوسيط بين السكان والحى وهذا لضمان سلامة العمل.. وفى حالة عدم الالتزام يتم عمل محضر وبالتالى يصبح هناك جلسة قضائية تلزم المتسبب فى الضرر بدفع غرامة والحبس واعادة الشئ لأصله.

اضاف نظرا لان معظم سكان هذه المساكن من البسطاء فإن الحى اتجه إلى وضع خطة لتجديد المساكن بالجهود الذاتية لرجال الأعمال فى المنطقة.. وبالفعل تم تجديد مساكن النصف لوكس ومظلوم الجديدة.

● المهندس/أشرف محمد ابراهيم - مدير الاشغالات ومساعد رئيس حى الشرابية قال من أكثر المشاكل التى تواجهنا فى المساكن الشعبية عمليات التوسع العشوائى التى يقوم بها البعض وتحويل شقق المساكن إلى وحدات تجارية وهى أمور تهدد سلامة العقار.. خاصة وان البناء والهدم غير مسموح به لانه يؤدى إلى خلل فى العقاد ويعرضه للانهيار.

● سألناه وماذا عن تهالك مواسير الصرف الصحى فى معظم المساكن اكد ان الصرف الصحى مشكلة عامة لكنه يظهر اكثر فى المساكن الشعبية لان الصرف الصحى الخاص بها خارجى.

● عبد الحميد ندا - رئيس حى شمال الجيزة: يقوم الحى بتحمل مبالغ رمزية مع القسط من السكان مقابل اعمال الصيانة الخاصة بالصرف الصحى والمبانى.. ويتم وضعها فى حساب الحى وتوجه لاصلاح الاشياء التى تؤثر على السلامة الانشائية للمبنى والحفاظ عليه.. فمثلا استعد لعمل مناقصة خاصة بصيانة المساكن الشعبية ومنها صيانة الصرف الصحى والمياه فى عدد من المناطق.

اضاف من المستحيل ان يستطيع اى حى عمل صيانة للعقارات من الداخل والخارج.. فالجهازالفنى والقدرات المالية محدودة.. لذلك فاتحاد الملاك هو الاقدر على حل المشاكل.

والمطلوب ان يلزم القانون كل عمارة بتشكيل اتحاد ملاك.

أحمد إسماعيل

بداية المشكلة

● د. محمد عبد الباقى - استاذ مساعد بقسم التخطيط العمرانى بهندسة عين شمس ورئيس مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية يشرح سبب مشاكل هذه النوعية من الاسكان بقوله: الاسكان الشعبى اقامته الدولة فى فترة السبعينيات كرد فعل لعدم قيام القطاع الخاص بتوفير ذلك النمط من الاسكان نتيجة لخفض القيمة الايجارية.. وهذه الوحدات تم انشاؤها على مستوى الجمهورية دون مراعاة للاختلافات الاجتماعية والبيئية بمناطق الجمهورية وتدريجيا عجزت تلك الانماط السكنية عن الوفاء باحتياجات الأسرة مما ادى إلى قيام السكان بعمل امتداد افقى لوحداتهم السكنية من خلال اضافة كتلة خرسانية مما ادى إلى زيادة التحميل على المرافق.. الأمر الذى ادى إلى تحولها لمناطق عشوائية.

اشار إلى ان الحفاظ على هذه المساكن يتطلب من الدولة اعداد برامج لتدريب سكانها على اعمال الصيانة والترميم فهم اقدر على صيانة عقاراتهم من اى شخص.. هذا بالاضافة إلى تفعيل دور الجمعيات الاهلية التى تهتم بالثروة العقارية لتأخذ دور الوسيط بين الأجهزة المعنية فى الدولة وبين سكان المناطق الشعبية.. فهذه الجمعيات يمكنها تنظيم مجهودات افراد المجتمع المحلى والحصول على معونات أو قروض من الدولة توجه إلى اعمال الترميم والصيانة بشرط وجود الدعم الفنى من جانب الدولة.. اوضح ان قانون صيانة العقارات يعتمد فى الاساس علي مشاركة الملاك والمستأجرين والاجهزة المعنية فى الدولة وهذه الاطراف لها مصالح متضاربة.. وهذا الامر سوف يؤدى إلى وجود العديد من المشاكل التى سوف تطرح فى ساحة القضاء التى تنوء بما لديها مما يزيد من الاعباء الادارية..

تكافل اجتماعى

● المستشار فاروق اسماعيل رئيس محكمة الاستئناف يقدم اقتراحا جديرا بالدراسة وهو تحديد مبلغ شهرى للصيانة لكل وحدة سكنية يتفاوت وفقا لمستوى العقار بنائيا واجتماعيا على ان تكون تلك المساكن الشعبية اقل شريحة ثم توضع هذه المبالغ فى صندوق خاص بكل حى أو فى المحافظة للانفاق منه على صيانة المبانى كل وفق حالته مما يعيد روح التكافل الاجتماعى من جديد ويجعل الاغنياء يساهمون فى صيانة منازل الفقراء.

يضيف ان تنفيذ ذلك يتطلب نظاماً رقابياً صارماً تتولاه جهة رقابية عليا وهو لا يخل فى نفس الوقت بما يدعو اليه قانون اتحاد الشاغلين من ضرورة وجود اتحاد ملاك لكل عقار يتولى ادارته ويحافظ عليه بحسن الادارة ويتولى تحديد ومتابعة ما يحتاجه من صيانة دورية.

أساتذة القانون:

صندوق بالمحافظة يموله الأغنياء ويخضع لرقابة صارمة

وزارة الطي
الشركة الف
أرقا
مكتب جلي
مكتب الر
مبيعات الن
مكتب
مكتب
مكتب
مكتب
مكتب
مكتب
مبيعات
مكتب
مكتب
مبيعات
مكتب
مكتب
مكتب
مكتب
مكتب م
مكتب الع

خبراء الإسكان:

الحل.. قيام الجمعيات الأهلية بعمليات الترميم والإصلاح

الاسقف تآكلت ..وبالوعة الصرف الصحى المكشوفة مصيدة للأطفال ومصدر للأمراض المعدية