

الحكومة تهربت من مناقشته وتستخدمه كورقة دعائية بعد كل كارثة

تجهيد قانون الثروة العقارية

محمد أبو العينين

فرض ضرائب لصيانة العقارات على مواد البناء - جعل أسعار الوحدات السكنية

مصطفى السلاب

الحكومة لا تملك برنامجا لحل مشاكل الإسكان

أكد

أعضاء مجلس الشعب ان الحكومة تهرت من مناقشته خلال الدورة البرلمانية الماضية من مناقشة القضايا الجماهيرية التي تمس المواطنين خاصة قضايا الاسكان. اتهم النواب الحكومة بعدم القيام بواجبها الدستوري بتوفير حياة كريمة للمواطنين وتأمين معيشتهم وتوفير السكن المناسب لهم. اشار الأعضاء الى انه رغم المناقشات المستفيضة التي استقرقتها لجنة الاسكان بمجلس الشعب برئاسة محمد أبو العينين حول هذه القضية إلا ان الحكومة تهرت من تقديم واقرار قانون حماية الثروة العقارية رغم ان مضموري لزالوا ١٩٩٢ مازالوا يقطنون حتى الآن القبور والخيام والاشكاش. تساءل النواب عن مصير التصريحات الوردية التي اطلقتها الحكومة حول اعداد قانون موحد للاسكان لغرض الاشتباك بين المالك والمستأجر وانقاذ الثروة العقارية من الانهيار خاصة بعد رصد اكثر من ٣٢ ألف منزل في القاهرة والاسكندرية والدقهلية معرضين للانهيار في أي لحظة.



اللواء
عبد القادر البرديري

حماية الثروة العقارية تبدأ بتعديل قانون العلاقة بين المالك والمستأجر

تنظم المدن الجديدة القائمة مع الحد من الاستثمار فيها ويخلق عناصر جذب مع اطلاق حرية تحديد القيمة الاجبارية حتى يتمكن المالك من صيانة عقاراتهم بدلاً من الاعتماد على الأجهزة التنفيذية المختصة بالأحياء، والتي اثبتت اخفائها.

المعلومات
ويؤكد د. نبيل الطرزي وكيل كلية الهندسة جامعة عين شمس الاسبق- ان توافر قاعدة معلومات عن جميع الاسر وبمكانياتها المالية والاجتماعية ومن الطبيعي الا تتوافر هذه القاعدة من المعلومات وذلك تجاهلت الحكومة هذا القانون لانه معقد ويحتاج شهيداً سياسياً وشعبياً قبل فرض زيادة في القيمة الاجبارية حتى لا يحدث رفض شعبي، وهنا لابد من وضع خطة لمسألة إعلامية واضحة لاتناع الناس بها وتحديد الاجراءات والضوابط التي تعمل في ظلها الأجهزة المختصة بالوزارات المختصة.

ويؤكد د. عبدالله عبدالعزيم- رئيس قسم التخطيط بهندسة عين شمس الاسبق- ان الحكومة تجاهلت اصدار قانون حماية الثروة العقارية لعدم اكتمال المناقشة لكافة جميع جوانبها حفاظاً على الثروة العقارية وصالح المولدين، فمن الضروري اولاً تصنيف هذه الثروة الى انواع فمنها الثروة ذات القيمة التراثية والتاريخية ويجب حمايتها وصيانتها وتوجيهها بما يحافظ على شكلها للمعاري تحت إشراف ودعم مالي وثقافي من جانب الحكومة خلافاً للعقارات القديمة والعشوائية وهذا الامر يستلزم اصدار قانون يعالج كافة انواع العقارات. ويشير الى أهمية الاهتمام بهذه الثروة باعتبارها جزءاً أساسياً من الأمن الاجتماعي كحق مستوى للمواطنين بحصولهم على سكن يتناسب مع حالتهم الاجتماعية والمادية.

تحقيق: ناهد التبراي
ويؤكد المستشار سمير يوسف- ان القانون المقدم من وزارة الاسكان سوف يجلب العديد من المشاكل امام الأجهزة التنفيذية للدولة وسوف تصدور الاحكام ضد الحكومة ويستقوم بدفع العديد من التعويضات للمواطنين في حالة تقاعسها عن القيام بالتصوير والصيانة القديمة.. كيف تترك هذا الشكل عمليات الصيانة للادارات الهندسية بالمحافظات والجمعيع يعلم ان الفساد وصل فيها للركب كما ان فرض اي اعباء على المواطنين سوف يلزم الحكومة طبقاً للقانون بصيانة كافة العقارات وهو ما يعني وقوع كوارث في حالة المرافقة على القانون بمسوره الحالية.

القيمة الاجبارية
ويشير د. محمد عبدالباقي ابراهيم رئيس مركز الدراسات التخطيطية بهندسة عين شمس- الى اتفاق الخبراء منذ ٢٠ عاماً على ضرورة رفع الدولة يدها عن تحديد القيمة الاجبارية وتخفيض قيمتها سابقاً وان قامت الدولة بتخفيض قيمتها الاجبارية اكثر من مرة وذلك في حقبة الستينيات ومن ثم فقد اجتمع اصحاب العقارات عن القيام بأعمال الصيانة والتزوير لها لعدم وجود عائد مجز من القيمة الاجبارية وبذلك ظهرت العشوائيات في فترة السبعينيات وتختلف لافقة ممسكين للإيجار- ثم تدخلت الدولة بإسكان ناسسو وهو إسكان نمطي لا توجد له أي أعمال صيانة وترميم سواء من افراد او حكومية وأخيراً اجأت الدولة في اصدار قانون جديد للاسكان مختص بالساكن الجديدة فقط وبمازالت الغالبية العظمى من المساكن القديمة واقعة تحت مظلة القانون القديم.

ويرى د. محمد ان بقاء الوضع كما هو عليه بالنسبة للمساكن القديمة ظلم واجحاف لأصحاب هذه العقارات وللأسف تلجأ الدولة لاتحاد الشاغلين بهدف الحفاظ على الثروة العقارية، وهو ما يكشف فشل هذا القانون، فأصحاب العقارات هم الاقدر على صيانة وترميم عقاراتهم بشرط ان تكون هناك قيمة اجبارية مجزية لهم اما ان تتدخل الدولة وتشرك اصحاب العقارات والمستأجرين وممثلين من الأجهزة المعنية من الدولة في اطار عمليات الترميم والصيانة للمنشآت.. فهذا التصرف يزيد من حجم المشاكل والتي تستلزم في الرحلة القادمة الى ساحة القضاء.



مصطفى السلاب محمد أبو العينين مصطفى عبد القادر محمد ابراهيم سليمان

فساد الإدارات الهندسية يمنع اسناد حماية الثروة العقارية لها
الوحد مع بداية الدورة البرلمانية القادمة والقيام بينا ٢٠٠ الف وحدة سكنية منخفضة التكاليف لمحدودي الدخل على مدى السنوات الثلاث القادمة بواقع ١٠٠ الف وحدة سكنية. ويشير السلاب الى ان التصدي لهذه الحكومة خاصة وان التصدي لها يحمل حلولا جزئية لمواجهة المشكلات الزمنية التي يتعرض لها المجتمع والتي ياتي في مقدمتها انتشار العشوائيات السكنية والتي قدرها اللواء مصطفى عبد القادر وزير التنمية المحلية بنحو ١١٢٦ منقطة تنتهج اساليب معالجتها بين التطوير والازالة.

فساد الحليات
ويؤكد النائب محمد خليل قويسة - عضو مجلس الشعب- انه على الرغم من ظروف الحكومة على حجم المشكلة السكنية بلها لا تتحرك لها، وهو ما يتطلب حث الحكومة على الالتزام اسم النواب ببرامج وضع وسعد لاستكمال الرافق الأساسية في هذه الاحياء. وأوضح قويسة ان قضية الاسكان كان من السهل حلها لو اتفقت الاسر التي بلغت ٢٢ مليار جنيه على المدن الجديدة والتي لم تحقق الهدف المرجو منها والذي انشئت من اجله بلان تكون جمعيات عمرانية جارية للسكان وتوجهها لإنشاء وحدات سكنية منخفضة التكاليف وتيسيرات كبيرة للمواطنين، لكن هذا لم يحدث بسبب سوء توجيهات المسئولين في الادارة الهندسية وليس من اجلهم بل من اجلهم. وهذا الامر يتطلب حث الحكومة على حزم المشكلة التي يتعرض لها المجتمع والتي ياتي في مقدمتها انتشار العشوائيات السكنية والتي قدرها اللواء مصطفى عبد القادر وزير التنمية المحلية بنحو ١١٢٦ منقطة تنتهج اساليب معالجتها بين التطوير والازالة.

القضاء الإداري بالنظر في الملومين. وبالرغم من تضمن القانون على هذه البنود الهامة الا انه واجه انتقادات حادة من قبل المستأجرين والنواب وقد انتهت دورة مجلس الشعب دون ان تتخذ الحكومة وبعدها باصدار قانون اتحاد الشاغلين، في حين تؤكد كل المشورات ان هناك ايدى خفية اقوى من مجلس الشعب ورئيس مجلس الوزراء بل تتحدى مصالح العام تمنع اصدار هذا القانون في محاولات مستمعة لاستعوت سبوع دورات متتالية. وهو ما يكشف عن فشل الحكومة ومجلس الشعب من الاتفاق على آلية محددة لمعالجة القضايا الجماهيرية.

رفع الأسعار
ويؤكد محمد أبو العينين- رئيس لجنة الاسكان بمجلس الشعب- انه من الصعب تنفيذ قانون حماية الثروة العقارية بصورته الحالية في ظل عدم مواجته الظروف الاقتصادية السيئة التي تزداد فيها حالات الكساد وارتفاع الاسعار لان الموافقة عليه تعني القضاء على الاستثمار العقاري وتوقفه تماماً بالإضافة الى رفض اصحاب مجلس الشعب فرض اي ضرائب جديدة على مواد البناء كما جاء بالقانون لتعمل مستنق حماية الثروة العقارية. ننظر ان فرض اي ضرائب او رسوم على مواد البناء ستؤثر تأثيراً مباشراً على ارتفاع الاسعار للوحدات السكنية. ويشير محمد ابراهيمين الى ان هذا القانون في حاجة الى العديد من التعديلات حتى يتم الوصول الى مشروع أفضل لان فرض اي رسوم سوف يتحملها محدودو الدخل الذين تصل نسبتهم الى ٨٠٪ من مجموع السكان. وأكد النائب مصطفى السلاب ان قضية إسكان محدودي الدخل من القضايا الهامة لكن للأسف لم تحصد الحكومة أية محددة واضحة للتصدي لهذه المشكلة رغم التزامها بحل كافة القضايا الخاصة بالاسكان. ويطلب السلاب مناقشة قانون البناء