

كارثة طوسون ..
أعدت فتح الملف

ثروتنا العقارية .. مهددة بالدمار

٧٠٪ من المباني القديمة .. انتهى عمرها الافتراضي

كارثة انهيار العقار المكتوب في شارع طوسون بشيرا أعادت من جديد فتح ملف الإهمال في الصيانة والترميم للعقارات مما يهدد بفقدان ثروتنا العقارية لعدم وجود ضوابط وقواعد صارمة تحقق لها الحماية.. الحكومة من جانبها أكدت على لسان رئيس الوزراء ان المشكلة عمرها ٤٠ عاما وأن ٩٠٪ من

المساكن مستأجرة وأن الاجارات التي يجمعها المالك لا تفي بتكاليف اجراء الصيانة خاصة أن شبكات المياه والصرف الصحي تحتاج تكاليف غير هينة من أجل استبدالها .. ورئيس مجلس الشعب من جانبه أكد أهمية إصدار قانون حماية الثروة العقارية الذي تمت المطالبة به في الدورة الماضية .. أما

رئيس لجنة الإسكان فتعهد بتقديم المشروع خلال ١٠ أيام «المساء الأسبوعية» تناقش القضية مع خبراء الإسكان والمستأجرين والمالك بحثا عن حل للمشكلة وحتى يخرج القانون في صورة تضمن بالفعل توفير الحماية لثروتنا العقارية ويتضمن آلية محددة وواضحة لتنفيذ بنوده وضمان التزام الجميع بها.



بصراحة: الصيانة غائبة .. ولا عقاب لغير الملتزمين

سكان الشقق .. لا يتحملون النصيب الأكبر في التكاليف

الجميع اتفق على أن القوانين الحالية رغم تعددها قاصرة ولا تضمن آلية محددة لتنفيذ بنودها مما جعل الأمر عشوائياً والنتيجة انهيار مزيد من العقارات يوماً بعد يوم لعدم وجود عقاب رادع في مواجهة المتعاضدين عن أداء دورهم. طالبوا بالاستفادة من تجارب العالم في هذا المجال بإسناد عمليات الصيانة والتتبع إلى شركات متخصصة ومراقبة عملها بكل دقة من خلال الأحياء التي يجب أن تشهد في الأخرى مزة عنيفة حتى تقوم بدورها في الرقابة والمتابعة بعيداً عن الروتين وتسديد الخانات.. اقترحوا إنشاء شرطة متخصصة لمراقبة الأمور والقيام بعمليات الإزالة في العقارات التي تمثل خطورة على أرواح السكان فوراً حتى نتخلص من عبارة «الدراسة الأمنية» التي تؤدي في كثير من الأحيان إلى تأخر المواجهة ومن ثم انهيار العقارات على رؤوس سكانها. أشاروا إلى ضرورة ربط الصيانة بالقيمة الإيجارية وتحميل المستأجر الجزء الأكبر منها خاصة في العقارات القديمة لأنه المستفيد الأول بينما صاحب العقار لا يحصل سوى على جنيتها زهيدة. أكدوا ضرورة أن يتضمن أي قانون جديد تبسيط الإجراءات وخطوات محددة لإجراء عمليات الصيانة والتتبع مع وجود العقاب لمن يتقاعس ولا يتعدى الإجراءات على أقصى تقدير ٢٠ يوماً مع إنشاء دوائر قضائية لسرعة الفصل في المنازعات بين المالك والمستأجرين.

تحقيق: يسرية زكريا
أشرف أبو سيف
تصوير: أحمد يسري



ويدخل الموضوع في شد وجذب بين الأطراف قد تصل مدة إلى أكثر من ٥ سنوات تكون كغاية لإنهاء المبنى والقضاء على أضرار الإجراءات بأن يقوم كل طرف سواء المالك أو المستأجر بإحضار استشاري هندسي بالإضافة إلى مهندس الحي ويكون القرار ملزماً وإذا اعترض أحد عليه يكون اللجوء لقاضي الأمور المستعجلة أو لا خلال إنشاء دوائر قضائية تفضل في النزاع في مدة لا تتجاوز ٢٠ يوماً على أقصى تقدير.

شركات للتنفيذ فوراً .. ومتابعة جادة من الأحياء

تبسيط الإجراءات وتحديد مدة زمنية لحسم النزاع .. ضرورة للسكان ويتم ترحيلهم إليها .. وعرض هذه الأراضي للبيع لإقامة مشروعات استثمارية سكنية يشترط في عقود بيعها تخصيص وحدات للسكان بقيمة إيجارية مدعمة ضمن التكلفة الاقتصادية. أكد أن إقامة مثل هذه المشاريع لتجديد الأحياء القديمة مثل شبرا والسيدة زينب والشراية سيكون له تأثير كبير في الحفاظ على أرواح السكان والقضاء على ظاهرة انهيار العقارات وإعادة الحق الدستوري للمالك العقارات القديمة في زيادة القيمة الإيجارية لقيامهم بإعمال الصيانة.

إزالة سور السطح .. ولكن أعمال الترميم والتتبع لم تتم لرفض بعض السكان دفع نصيبهم في تكاليف الصيانة مما يعرض حياتنا جميعاً للخطر.

الصيانة الدورية
إصدار قوانين تلزم السكان بتحمل الصيانة الدورية والتي تشمل الصرف الصحي والسياسة والإتارة والمساعد وغيرها والتي يؤدي إهمالها إلى انقراض العمر الافتراضي للمباني.

ومن الملاك يقول محسن أبو العطا: امتلك عقاراً ١٠ طوابق به ٢٠ شقة وفوجئنا منذ ٦ شهور تقريبا بأن حالة مساكن الصرف الصحي وصلت إلى درجة يرثى لها حتى يتطلب الأمر استبدالها فوراً وعندما قربنا عقد اجتماع أكثر من خمسة من السكان عن الاجتماع ورفضوا تماماً تحمل أي جزء من المصاريف رغم أنهم يقيمون إقامة دائمة في العقار ويستفيدون منه مثل بقية السكان ولكننا لم نستطع أن نفعل معهم شيئاً ولم يكن أمامنا سوى توزيع قيمة مساهمتهم في الصيانة على باقي الشقق.

وللملاك رأي
فوق حسان أحمد صاحب عقار: يتسائل كيف يتحمل صاحب العقار صيانته ولا تتعدى القيمة الإيجارية التي يحصل عليها عدة جنيهات ويطلب

دون ليس أو غموض للحفاظ على الثروة العقارية سواء في المباني المؤجرة أو التملك .. وفيما يخص المباني المؤجرة يتم تحديد مدى مسؤولية السكان وصاحب العقار عن الصيانة وكيفية حساب التكاليف بين الملاك والمستأجرين بنسب معينة تتلاءم مع وضع وتاريخ بناء العقار والقيمة الإيجارية فكما انخفضت القيمة الإيجارية تصاعدت نسبة المساهمة في الصيانة والعكس صحيح وعقارات التملك يجب أن يحدد القانون نسبة معينة من قيمة الشقة توضع كوديعة في البنك للإنفاق على عمليات الصيانة وفي كلتا الحالتين يجب أن تقوم شركات متخصصة بعملية الصيانة يتم اعتمادها من الحي ويراقب عمل هذه الشركات أولاً بأول من خلال جهاز مسئول.

يؤكد أن القانون يجب أن يشمل أيضاً حلولاً منطقية لتعاقب البعض عن الوفاء بالتزاماته فالإجراءات الآن عقوبة وتصنع الوقت والدليل على ذلك أنه في حالة وجود عقار يحتاج إلى تنكيس أو إزالة يقوم المالك بتقديم طلب للحي الذي يرسل لجنة للمعاينة وإذا وافقت على التنكيس مثلاً يقوم المالك باللجوء إلى مهندس استشاري لتحديد كيفية التنكيس والتكلفة وإذا كان المنزل «إيجار» فإن التكلفة توزع على المالك والسكان بنسبة الثلثين والثلث.

وهنا تبدأ المشاكل عندما يعترض أحد السكان ويلجأ للطعن أمام المحاكم الابتدائية التي تقوم بدورها بإرسال الطعن إلى مكتب الخبراء التابع لوزارة العدل الذي يصدر قراراً بالتنكيس أو الإزالة ولكن قبل صدور القرار من حق الساكن الطعن في التقرير

خطر شديد
د. أحمد خالد علام أستاذ الهندسة بجامعة الأزهر: إذا كنا جادين في الحفاظ على ثروتنا العقارية يجب أن نتحرك فوراً ونستفيد من التجارب العالمية في هذا المجال فمعظم دول العالم الآن لا تمنح رخصة للبناء مالم يكن هناك عقد بين المالك للأرض ولحدى الشركات المتخصصة لإجراء الصيانة الدورية للمبنى عند إقامته من ترميم وصرف الصحي وتوصيلات للمياه والتكليفات وحتى ما يتعلق بالعوامل البيئية والجمالية للمبنى .. ويتم متابعة تنفيذ بنود العقد من الجهات المسئولة بكل دقة وعدم السماح بأي إخلال والالتزامات للشركة المسئولة أو صاحب المبنى لعقوبات مالية ضخمة.

أما فيما يتعلق بالمباني القديمة فيجب أن نتعالج هذه القضية بعقلانية ونعترف أن ملاك هذه العقارات يحصلون على عائد بسيط للغاية لا يتناسب مع ظروف الحياه الآن ومن غير المنطقي أن تناسب مطالبهم بتحمل مسؤولية إجراء الصيانة والحل هو أن تتدخل الدولة للمساهمة بجزء من إجراء الصيانة خلال صندوق ينشأ لهذا الغرض ويتحمل السكان من خلال قانون ملزم.. الجزء الآخر لأنهم المستفيد الأول من المبنى.

يؤكد أننا يجب أن ننتبه جيداً إلى أن الرقابة من الأحياء والمجتمعات غائبة فالمهندسون بها لا يقومون بدورهم على الوجه الأكمل وكل ما يفعلونه هو المرور الروتيني على ميهاني الحي أو حتى عدم المرور والبقاء في المكاتب وتسديد خانات التقارير الهندسية وهذا الوضع يجب أن يتغير فوراً وأن يكون هناك عقاب صارم للمهندس الذي ينهار في دائرته العقار بسبب التقاعس أو إهمال الصيانة.

اقترح أن يتم إنشاء شرطة متخصصة للمباني لمراقبة كل هذه الأمور حتى تخفى عبارة «الدراسة الأمنية» التي كثيراً ما تؤخر تنفيذ قرار الإزالة أو التنكيس.

د. عبد الرحمن السعيد - أستاذ تشريعات الإسكان: إننا أرحب ما تكون الآن لإصدار قانون محدد للعالم

بضرورة رفع القيمة الإيجارية للعقارات القديمة وخاصة مع ارتفاع الأسعار إلى أكثر من ٢٠ ضعفاً لأن ما كان يدفع إيجاراً في هذه العقارات منذ الستينات كان يمثل دخلاً معقولاً للمالك .. ولكن إيجار الشقة الواحدة والذي يصل لـ ٣ جنيهات يكفي لشراء كيلو فاكهة.

سيدة عبد الحافظ مفرح - مالكة: ترى ضرورة أن يتولى الحي تنفيذ قرارات التنكيس والهدم بالقوة الجبرية وتضرب مثلاً بالعقار الذي تملكه بمنطقة الضرابية حيث صدر منذ سنوات قرار بإزالة الطابق الخامس والتنكيس الشامل للعقار ولكن عناد سكان هذا الطابق ورفضهم ترك الشقق أوقف الإصلاحات خاصة أن بعض السكان رفضوا المساهمة في التنكيس وقاموا برفع قضية أمام القضاء سعياً إلى إلزامهم بتكاليف الصيانة.

المباني القديمة .. ثروة قومية

شركة غاز
تنفيذ كافة أنواع تون
وكذا جميع أعمال

أناطلة: ١٨١٥
الزيتون: ٣٧٦١
العقادي: ٥٢٧٣
حلوان: ٠٤٢٨
شبرا مصر: ٤٨٦٥
الدقي: ٥٧٢٤
الهرم: ٧٩٣١
العجوزة: ٧٧٠٤
شبرا الخيمة: ٥٦١٦

شبابان
طوارئ النصار
شبرا