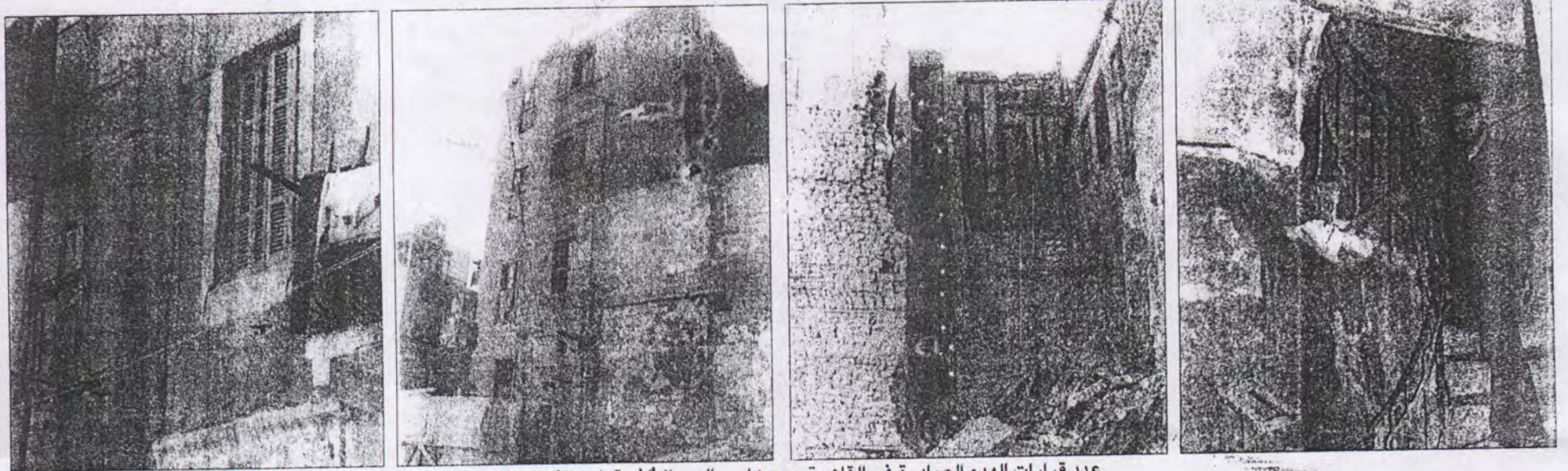


رغم سكان مصر يعيشون تحت سقف الخطر!

الثروة العقارية مهددة بالانهيار.. ومطلوب خطة عاجلة للإنتقاذ



عدد قرارات الهدم الصادرة في القاهرة وحدها حوالي ٢٠ ألف قرار منذ عام ١٩٩٢

مطلوب مليارات جنيه لحل المشكلة.. والتشريعات عفاها لا تحل المشكلة

الصيانة والترميم منها عدم صدور قانون ينظم صيانة العقارات المؤجرة ويحدد كيفية توزيع التكاليف والمسئوليات بين الملاك والمستأجرين ويقضى بعقوبة في حالة إهمال الصيانة. كذلك فأغلب التقارير الصادرة بشأن الترميم تعد بصورة إجمالية ومبهمة بالإضافة إلى بطء الفصل في الطعون في قرارات الترميم أو الصيانة أمام المحاكم حيث تستغرق هذه الإجراءات سنوات مما يؤدي إلى انهيار العقار في بعض الأحيان.

العشوائيات وأشياء أخرى
ويرى الدكتور محمد عبدالباقى إبراهيم الأستاذ المساعد بكلية الهندسة جامعة عين شمس ومدير مركز الدراسات التخطيطية المعمارية أن هناك عدة عوامل أخرى أدت إلى تفاقم المشكلة منها أن ٨٠٪ من المباني تعتبر مساكن عشوائية أقيمت بدون رخصة بناء أو بدون رخصة أرض ولم تراعى فيها اشتراطات البناء خاصة فيما يخص التصميم الإنشائي واختبارات التربة هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى فقد أدى تدخل الدولة إلى إهمال الصيانة حيث قامت الدولة بتخفيض القيمة الإيجارية في الستينات أكثر من مرة، مما أدى إلى إهمال الملاك عن الصيانة والترميم والصيانة والمرافق العامة بالوحدات السكنية.



د. محمد عبدالباقى م. حسين جمعة

الشاغليين في حالة امتناع المالك عن تنفيذ الأعمال، ولكن هذه المادة لا تنفذ لوجود عقبات إدارية من جانب البنوك ووجود اشتراطات يعجز الكثير عن المالك عن القيام بها منها وجود كم هائل من الملكيات غير المسجلة أو الملوك على المشاع وبالتالي عدم إمكانية تقديم الضمانات الكافية للحصول على القروض بالإضافة إلى ارتفاع قيمة الفوائد على القروض كذلك فهناك أسباب أخرى أدت إلى إهمال

ارتفاع أسعار الصيانة وقلة العمالة المدربة وغياب الوعي بأهمية الصيانة وعده تقدير الخطورة المتوقعة إذا ما تركت الأجزاء الخبيثة أو التالفة وانحصان جهود الصيانة في إصلاح العيوب التي تظهر في مكونات المباني وعدم الاهتمام بالصيانة الدورية وفقدان التقدير بين الملاك والمستأجرين في تنفيذ أعمال الصيانة والترميم والتكليس وعدم التزام المالك بتنفيذ الأحكام الصادرة لترميم العقارات أصلا في هدمها للاستفادة منها ورغم أن القانون رقم ٤٩ لسنة ٧٧ ينص على أن تقوم الجهة الإدارية بالأحياء بتحمل تكلفة الترميم في حالة امتناع المالك عن تحملها ثم تقوم بتعديل المبالغ من المالك بعد ذلك إلا أن الأحياء لا تقوم بهذا الدور نظرا لنقص الموارد المالية.

حكاية المادة ١٠
المادة رقم ١٠ من القانون ١٣٦ لسنة ٨١ تنص على أن تكفل الدولة تقديم قروض تعارفية ميسرة لترميم وصيانة المباني ويكون القرض وملحقاته امتيازاً عاماً على أموال المدين وإجازات المادة منع هذه القروض لملك العقار أو لاتحاد

تحقيق: نادية مطاوع

بينما أكدت دراسات الجمعية المصرية لحماية الثروة العقارية أن مشكلة العقارات تهدد ٢ مليون منزل منها ٧٠ ألف منزل تحتاج إلى ترميم فوري وتبلغ تكاليف ترميمها عدة مليارات من الجنيهات وتأتي محافظة القاهرة في المرتبة الأولى من حيث حاجة مبانيها للترميم حيث يبلغ عدد قرارات الترميم الصادرة لمبانيها ٢٣ ألفا و٢٨٨ قرارا نفذ منها ١١٢٢٠ قرارا بنسبة ٢٤٪ بينما تأتي محافظة الغربية في المرتبة الثانية بـ ١٤٩٠ قرارا نفذ منها ٧٥٧٨ قرارا بنسبة ٥١٪ بينما جاءت محافظة الاسكندرية في المرتبة الثالثة حيث بلغ عدد قرارات الترميم بها ١٢٥٨١ قرارا نفذ منها ١٣٩٠ بنسبة ١١٪.

وتعد مشكلة عدم صيانة وترميم العقارات مشكلة تعاني منها كل محافظات مصر تقريبا وأكدت الدراسات أن هناك عدة عوامل أدت إلى تفاقم مشكلة الصيانة وترميم العقارات أهمها

تصوروا، ربع سكان مصر يعيشون تحت سقف الخطر، والأرقام لا تكذب والحكومة نفسها تعترف بالأزمة!! الإحصاءات تؤكد وجود ٢ مليون مبنى آيل للسقوط وإن كانت الحكومة تعترف بأنها في حدود ٧٠ ألف مبنى فقط ويغض النظر عن الرقم نفسه فهناك أزمة تتعلق بالتحرك الفوري والسريع لإنقاذ الثروة العقارية المصرية من الانهيار. صحيح أن هناك اتجاهات لتصحیح الأوضاع عن طريق إقرار بعض التشريعات ومنها قانون اتحاد الشاغليين وقانون البناء الموحد.. ولكن أهم منها تنفيذ القوانين وليس بالقوانين وحدها نحمي الثروة العقارية! أكد تقرير لجنة الإسكان والمرافق بمجلس الشعب حول مشكلة انهيار العقارات وسبل مواجهتها وحماية الثروة العقارية أن هناك تضاربا في الأرقام التي تحدد حجم المشكلة، ففي حين أوضح التقرير أن البيانات الحكومية تؤكد أن حجم المشكلة يبلغ ١٢١ ألفا و٧١٤ منزلا منها ٩٨ ألفا و٣٩٠ منزلا صدرت لها قرارات ترميم لم ينفذ منها سوى ٣٩,٩٧٪ أي ٤٠٪ فقط.

.. وحتى الأرقام اختلفوا حولها!

مراكز البحوث تؤكد وجود ٢ مليون مبنى آيل للسقوط.. والحكومة تصر على ٦٨ ألف مبنى فقط

ونتيجة لتفاقم المشكلة وإهمال الصيانة والترميم حتى أصبحت الثروة العقارية في مصر مهددة بالانهيار لجأت الدولة إلى إصدار قانون اتحاد الشاغليين في نهاية الدورة البرلمانية الماضية لحل مشكلة الصيانة وتوفير الموارد المالية اللازمة لها، ثم جاء مشروع قانون البناء الموحد في باب الشاغلين المخصص للصيانة العقارات ليص على إنشاء هيئة مستقلة لصيانة العقارات تحت اسم «الهيئة العامة لشؤون صيانة العقارات المدنية» وتتبع وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية ويصدر بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها ومواردها قرار من رئيس الجمهورية ويكون ضمن اختصاصاتها تحديد المكاتب الاستشارية وشركات الصيانة المؤهلة التي تقوم بأعمال الصيانة وتتعاقد معها الهيئة طبقا للقانون وحيد القانون وموارد الهيئة من حصيللة الاشتراكات والرسوم التي ستفرض على الكهرباء وتبلغ ١٠٪ من إجمالي الفاتورة بحد أدنى ١٠ جنيهات وتزيد سنويا بنسبة ١٠٪ وتؤول الحصيللة إلى الخزنة العامة للدولة لينفق منها على أعمال الصيانة والترميم ولكن هذه القوانين لم تلق استحسانا من الخبراء، وهو ما أكدته الدكتور محمد عبدالباقى إبراهيم مشيرا إلى أن قانون اتحاد الشاغليين سيحلب العديد من القضايا ويعقد المشكلة أكثر

قوانين
نتيجة لتفاقم المشكلة وإهمال الصيانة والترميم حتى أصبحت الثروة العقارية في مصر مهددة بالانهيار لجأت الدولة إلى إصدار قانون اتحاد الشاغليين في نهاية الدورة البرلمانية الماضية لحل مشكلة الصيانة وتوفير الموارد المالية اللازمة لها، ثم جاء مشروع قانون البناء الموحد في باب الشاغلين المخصص للصيانة العقارات ليص على إنشاء هيئة مستقلة لصيانة العقارات تحت اسم «الهيئة العامة لشؤون صيانة العقارات المدنية» وتتبع وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية ويصدر بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها ومواردها قرار من رئيس الجمهورية ويكون ضمن اختصاصاتها تحديد المكاتب الاستشارية وشركات الصيانة المؤهلة التي تقوم بأعمال الصيانة وتتعاقد معها الهيئة طبقا للقانون وحيد القانون وموارد الهيئة من حصيللة الاشتراكات والرسوم التي ستفرض على الكهرباء وتبلغ ١٠٪ من إجمالي الفاتورة بحد أدنى ١٠ جنيهات وتزيد سنويا بنسبة ١٠٪ وتؤول الحصيللة إلى الخزنة العامة للدولة لينفق منها على أعمال الصيانة والترميم ولكن هذه القوانين لم تلق استحسانا من الخبراء، وهو ما أكدته الدكتور محمد عبدالباقى إبراهيم مشيرا إلى أن قانون اتحاد الشاغليين سيحلب العديد من القضايا ويعقد المشكلة أكثر

أكثر من مليون
ورغم أن الأرقام الرسمية تشير إلى أن هناك ٧٢ ألف مبنى في مصر تمثل خطرا على ساكنيها إلا أن بيانات جمعية الحفاظ على الثروة العقارية تؤكد أن الرقم الحقيقي أكبر من ذلك بكثير وأنه يصل إلى مليون و٨٠٠ ألف مبنى وتكشف بيانات وزارة الإسكان أن مشكلة المباني في مصر لم تعد مقصورة على المباني الآيلة للسقوط فقط فحالة المباني عموما صارت مشكلة مزمنة حتى أن مسئولا كبيراً في وزارة الإسكان والمرافق أكد مؤخرا في تصريح له أن ٧٠٪ من المباني في مصر مخالفة لخطط التنظيم وشروط البناء وأن ٣٠٪ منها تخالف شروط الارتفاعات و٢٩٪ تخالف شروط الترخيص!! صحيح أن هذه المخالفات لا تعنى بالضرورة أن كل تلك المباني تمثل خطورة على ساكنيها - كما يقول الدكتور محمد الهاشمي أستاذ الإنشاءات والرئيس السابق لجامعة عين شمس - ولكنه في المستقبل البعيد أو حتى القريب لابد أن تصبح هذه المباني خطرا على قاطنيها.

ويرى المهندس طه يونس المهندس الإنشائي بين الصيانة والترميم قائلا: هناك خلط لدى

٤٧١ قرار هدم و١٨١٠ قرارات ترميم. وتقول بيانات نفس الوزارة أن ما تم تنفيذه من قرارات الإزالة بلغ ٦٩ ألفا و٦٤٨ قرارا بينما صدر ٣٩ ألفا و٩٧ قرار ترميم ومعنى هذا أن هناك ٤٢ ألف قرار هدم لم ينفذه إضافة إلى ٣٠ ألفا و٥٥١ قرار ترميم أي أن هناك ٧٢ ألفا و٥٠٠ قرار هدم وترميم لم ينفذ!! وبالتأكيد هناك آلاف المنازل الأخرى الآيلة للسقوط التي بحاجة إلى ترميم ولم يصدر لها قرار.

حدد عدد قرارات الهدم الصادرة للمباني الآيلة للسقوط بحوالي ١١١ ألفا و٨٧٥ قرارا إضافة إلى ٩٨ ألفا و٣٩٠ قرار ترميم لمبان تعاني خلافا معماريا. وقالت بيانات الوزارة أن عدد قرارات الهدم الصادرة في القاهرة خلال الفترة من ١٩٩٢ وحتى أبريل الماضي بلغت ١٩ ألفا و٧٢٦ قرارا بينما بلغت قرارات الترميم ٢٣ ألفا و٢٨٨ قرارا وفي الاسكندرية بلغت قرارات الهدم ٢٦٠٩ قرارا إضافة إلى ١٢ ألفا و٥٨١ قرار ترميم منها ٥٦٧ قرارا يمثل خطورة ناهمة على السكان. وفي القليوبية بلغت قرارات الهدم ٤ آلاف و٣١١ قرارا، في حين تم إصدار ٧ آلاف و٤٠٢ قرار ترميم وبلغت نفس الأرقام في الدقهلية حوالي ١٥ ألفا و٩٤٦ قرار هدم و٥ آلاف و٤٥٣ قرار ترميم وسجلت في الغربية ٢١ ألفا و٨١٨ قرار هدم و١٤ ألفا و٥٧٩ قرار ترميم وفي الاسماعيلية بلغت ١٠٦٣ قرار هدم و١٩٩٧ قرار ترميم في حين أن قرارات الهدم بلغت ٦٤٣ قرار هدم و٩٠٤ قرارات ترميم ووصلت إلى ٤ آلاف و٨٠٢ قرار هدم و٥٧٧ قرار ترميم في المنيا وإلى ٣ آلاف و٤٨٠ قرار هدم و١٤٨١ قرار ترميم في أسيوط و١٧٦٣ قرار هدم و٦٤٠ قرار ترميم بسوهاج وكانت في قنا ١٤٥٥ قرار هدم و٥٧٩ قرار ترميم وفي دمياط ٦٤٨٦ قرار هدم و١٨٥٣ قرار ترميم.

جدى سلامة

٥٣٢ مبنى منها ٤٧٤ ألفا و٥٠٦ مبان في محافظة القاهرة ٥٧٨ ألفا و٩٦٤ في الجيزة ٣٠١ ألف و٣٨٨ في الاسكندرية. وأشار نفس التعداد إلى وجود ٦٨ ألفا و٢٩٣ مبنى آيلا للسقوط في جميع محافظات مصر منها ٣١٢٩ مبنى في القاهرة وحدها وكان قسم الدرب الأحمر أكثر المناطق التي تضم منازل آيلة للسقوط يليه قسم الخليفة ثم بولاق أما الجيزة فقلل التعداد أيها ٣١٤٥ مبنى سكنيا آيلا للسقوط. ومن السهل أن نلاحظ الفارق الشاسع بين الأرقام التي وردت بدراسة المجلس القومي المتخصصة وبين تلك التي جاءت في تعداد عام ١٩٩٨ ومن الصعب أن نصدق أن الفارق بين الرقمين حوالي ٢ مليون و٦٧ ألف مبنى في بالفعل مبان تم هدمها وإزالتها خلال السنوات الست الفاصلة بين عامي ١٩٩٢ و١٩٩٨ فمعنى ذلك أنه تمت إزالة ألف مبنى آيل للسقوط مع كل طلعة شمس خلال هذه السنوات وهو ما لا نستطيعه الحكومة المصرية ولا أي حكومة في العالم!! وأيضا لا يمكن قبول هذا الفارق بدعوى أن جهاز الإحصاء حصر المباني السكنية الآيلة للسقوط فقط أي لم يحصر غيرها من المباني بينما حصرت دراسة المجلس القومية كل المباني السكنية وغير السكنية ولعل التحايل الأقرب للمنطق الذي يفسر التناقض الكبير بين نتيجة دراسة المجلس القومية المتخصصة وبين حصر جهاز الإحصاء هو أن أحد الرقمين يخالف الواقع ويبدو أن حصر الجهاز كان بالفعل غير دقيق بل إن الجهاز

الأرقام التي تحدد عدد المباني الآيلة للسقوط في مصر، محيطة!! أما قراءة هذه الأرقام فشيء يثير الغرغرة!! صحيح أن تلك الأرقام تتفاوت بشكل كبير من جهة لأخرى إلا أن تقديراتها تتراوح دائما - ما بين ٦٨ ألفا إلى ٢ مليون مبنى وكلا التقديرين كارثة إذ إن إجمالي المباني في مصر ٢٠ مليونا و٩ ملايين مبنى! حتى عام ١٩٩٢ لم يكن حصر المباني الآيلة للسقوط قضية ذات أهمية سواء على المستوى الرسمي أو الاحصائي وقد يكون السبب الرئيسي في ذلك هو تباعد حوادث انهيار المباني قبل هذا التاريخ ولكن عندما ضرب زلزال أكتوبر ١٩٩٢ مصر بعنف كان بمثابة صدمة التي نهبت الجميع إلى أهمية حصر المباني الآيلة للسقوط، فبعده بدأت الجهات الرسمية والعلمية تتسابق في حصر المباني الآيلة للسقوط وكانت البداية من المجلس القومي المتخصصة التي قدرت دراسة لها عدد المباني الآيلة للسقوط وقتها بحوالي ٢ مليون و١٧٥ ألف منزل وهو ما يعادل ٢٥٪ من إجمالي مباني مصر كلها مما يعني أن ربع سكان مصر يعيشون تحت سقف الخطر ويتعرضون للخطر تحت الأنقاض في أي لحظة دون سابق تحذير، وقد بنت هذه الدراسة الرعب في نفوس المواطنين المصريين وسارعت الحكومة - وقتها - إلى إعلان حالة الطوارئ مؤكدة أنها تتجاوز كافة القوانين والكثفت الحكومة بالثوابين دون أن يعلن الإحصاء الرسمي للمباني الآيلة للسقوط.

فرق شامس



محمد الهاشمي