

سياسة حرق البلد!



د. ميلاد حنا



د. أحمد الجديب



عبد الهادي العجمي



محمد عبد الباقى



د. ماريينا بومي



سيد السيد



خبراء متخصصون في الإسكان والاجتماع والقانون من إقرار مشروع قانون زيادة إيجارات المساكن الذي أعدته لجنة الإسكان بالحزب الوطني «الديمقراطي» والذي تتراوح الزيادة فيه بين ٣ و ١٠ أضعاف القيمة الإيجارية الحالية - تبعاً لسنة الإنشاء - إضافة إلى زيادة سنوية بنسبة ١٠٪ على جميع الوحدات بعد مضي خمس سنوات على تطبيق الزيادة السابقة ولدة خمس سنوات أخرى، على أن يتم دعم الأسر التي يزيد إيجارها على ٢٥٪ من مجموع دخلها بمبلغ على ٢٠٠ جنيهه. أكد الخبراء أن إقرار هذا القانون يعني «حرق البلد» باعتبار أن ٩٠٪ من الشعب المصري من المستأجرين وأن ما

مشروع قانون لزيادة إيجارات المساكن ١٠ أضعاف القيمة الحالية

خبراء القانون والإسكان والاجتماع يجذرون من انهيار حائط المأوى الأخير للناس

أعضاء الحزب الوطني فشلت أن تترك الجمل بما حمل. ورغم تأييده للمشروع، يتشكك د. حنا، في تقديمه للمجلس، مشيراً إلى علمه بما يدور في الكواليس.

دعم ماريينا ومراقبا

من جهته يدعو د. محمد عبد الباقى الأستاذ المساعد بهنسة عن خمس إلى ترك موضوع إيجارات المساكن لقوى العرض والطلب، مشيراً إلى الأثر السلبي لتدخل الدولة في تحديد الإيجارات، وهو ما سبق أن أدى إلى اختفاء لائحة شقة للإيجار، وإحجام القطاع الخاص عن الاستثمار في القطاع العقاري. وتتجه لجنة العروض من الوحدات السكنية أنشأت الدولة بعض مشروعات الإسكان الشعبي، الذي أدى بدوره إلى استئثار المشمولين. ومع توجه القطاع الخاص لمشروعات الإسكان الصفوة، سارعت الدولة بالدخول معها كمنافس في مشروعات ماريينا ومراقبا ومارييلا، دون التزام بالبعد الاجتماعي لمشروعات الإسكان.

ويتبنى د. عبد الباقى إلى أن جميع تشريعات الدولة تصدر كبريد فعل لواقع سابق، وأن هذه القوانين تعالج الآثار السلبية الناتجة عن تدخل الدولة، مشيراً إلى ضرورة رفع القيمة الإيجارية للوحدات المنشأة قبل العمل بالقانون الأخير، على أن يترك لخبراء الإسكان تحديد نسبة الزيادة المقررة، على أن يتم العمل بهذه التعديلات وفق حد زمني «أني» ولكن خمس سنوات - تطلق بعدها إيجارات المساكن لقانون العرض والطلب الذي يحكمه القانون المدني وفق مبدأ تراض الطرفين المستأجر والمالك.

دراسة واستطلاع

ويعد د. أحمد الجديب الخبير بالمرکز القومي للمعهد الاجتماعي والحياتية الذي القيام براسة مسحية عن عينة من السكان، مع الاستفادة بمبادئ وإحصاءات الجهاز المركزي للتعبئة والإحصاء، مشيراً إلى أن الدول المتقدمة لا تقدم على أية خطوة إلا بعد دراسة موضوعية محايدة واستطلاع رأى أطراف الموضوع. وعليه... فإن سكان مقابر «مصر الحروسية»، ويؤيدون على ٣ ملايين بنى اميين، تصرفوا بحكمة عندما اختاروا العيش مع الأوتار في ظل وجود أصوات تقدم بالشكر والتقدير لقمي مثل هذه المشروعات الجوفية... ولا يبقى أمام المستأجرين سوى تدخل الرئيس مبارك «المغفلا»، من الحزب الوطني - والبرلمانيين الشرفا، والطلب - لناد هذا المشروع الضخيم قبل ميلاده.

وبالتالي فإذا كانت الحكومة تريد زيادة الإيجارات، فإن عليها زيادة الودائع.

أغنياء الحرب

وفي ظل الارتفاع الجنوني في الأسعار والركود الحالي وتفتش البطالة فإن زيادة إيجارات المساكن التي تمثل المأوى الأخير للناس تعنى انفجارهم. ودعا أبو زيد إلى تنظيم حملة إعلامية قوية لتناهضة المشروع، لا سيما أن هناك العديد من الأسر تقطن في شقة واحدة، مشيراً إلى أن الاستفادة الوحيد من هذا المشروع هم فئة «أغنياء الحرب». كما يدعو إلى التعلل في التعامل مع مثل هذه المشروعات، بحيث تكون قراراتها إنسانية وعادلة، وحيث تمتد الزيادات لسكان ما قبل أزمة الإسكان، وحتى لا ترتب على تلك أعباء أمنية جديدة مثلما حدث في ثنائيات قطاع الأعمال وقضية العمال المبكر.

تحية وتأييد

وبخلافاً لهذه الرؤية يؤكد الخبير الإسكاني د. ميلاد حنا تأييده للمشروع محبياً معه المهندس محمد محمود على حسن باعتباره يمثل جهداً قانونياً معزلاً، حيث لخص تشريعات الصادرة منذ عام ١٩٤٧ حتى الآن.

كما أنه يتضمن تصحيحاً للعديد من التناقضات والاختلالات، حيث أدخل - لأول مرة - مبدئين أساسيين، يتعلق الأول بزيادة إيجارات حزمة منذ نصف قرن وهو أمر صحي. أما الثاني فيتعلق بكون «محمد محمود» أول عضو بالحزب الوطني يمتلك شجاعة تقنين عدم وجوب زيادة الإيجار على ٢٥٪ من دخل القاطنين بالوحدة السكنية وهو ما طرخته منذ عام ١٩٧٥ بعنوان «دعم السكن أهم من دعم ريف العيش». وقد كتبت عندما كنت رئيساً للجنة الإسكان في مجلس الشعب - والحيث لا د. ميلاد - فكرة إنشاء صندوق لدعم الإيجارات المرتفعة، يتم تمويله من المخزونات الفروضة على المساكن الفاخرة بمختلف أنواعها. وقد أثار هذه الفكرة غضب بعض

أما بالنسبة للإيجارات المرتفعة والمتفق عليها طبقاً للقانون المدني الجديد، فلا تضاعف، وإنما ترتفع وفقاً لمعدل التضخم السنوي.

وبعداً عن أقبول مشاركة المستأجرين للمساكن انطلاقاً مما سنده من خلوات وإيجارات، أو الغالاة في الزيادة المطروحة في القانون الجديد، يدعو وزير الإسكان السابق إلى تشريع عادل مستثن، وإلا فإن البديل هو «حرق البلد» على حد قوله.

تحذير تشريعي

ويتشامل الكاتب السياسي حسين عبد الرازق، الأمين العام المساعد لحزب التجمع عن المعايير التي استند إليها المشروع في تحديد هذا الرفع غير الطبيعي لإيجارات المساكن والذي يتراوح بين ٣ و ١٠ أضعاف الإيجار الحالي، لا سيما أن هناك مشروعاً بيديا سبق أن تقدم به النائب عبدالمنعم العلمي في الدورة الماضية تراوحت الزيادة فيه بين ضعف الأجرة الحالية وستة أضعاف، مشيراً إلى عدم وجود تفسير للاختلاف بين المشروعين سوى مدى الاختيار للمالك على حساب المستأجر.

ويرى حسين عبدالرازق صعوبة تطبيق المادة الخاصة بدعم المستأجرين الذين تزيد إيجاراتهم عن ٢٥٪ من دخلهم. استناداً إلى صعوبة التذك من هذه الخلل في حال اشتغال أفرادها بالمهن الحرة، إضافة إلى الشك في قدرة الدولة على توفير هذا الدعم، مثلما حدث في قانون الأحوال الشخصية، عندما عجزت عن الوفاء بالبنفقة المستحقة والتي بلغت المليارات فتحول النص إلى حبر على ورق.

العبرة بالمحلات التجارية

ويتفق مع هذه الرؤية سيد أبو زيد المستشار القانوني لثلاثة الصحفيين الذي يرى في ارتفاع إيجارات المحلات التجارية أضعاف الإيجار الحالي - حسبما ينص مشروع القانون - وإنما مضاعفة أضعافاً مرات للمساكن القديمة، وتتدرج إلى ٣ مرات وبمئتين للمساكن الأحدث.



حسب الله الكفراوي

تصحيح الخطأ بجريمة أكبر!

باب أولى تعويض المالك الذين يمثلون الفئة الأقل عدداً، وبين حشد أقصى لهذا التعويض.

ثلاثة حلول

من جهته يؤكد وزير الإسكان السابق المهندس حسب الله الكفراوي رفضه لمشروع القانون، ويرى أن معديه «عائدين» في دنيا غير النضيا، انطلاقاً من أن دخول الناس لم ترتز بنفس الزيادة المقررة في المشروع، وأن العدالة تقتضي النظر للموضوع نظرة إنسانية.

وفي حالة عدم قدرة المستأجر على الوفاء بالإيجار الشهري، فمن الممكن هنا مضاعفة الإيجار ولكن ليس بعشرة أضعاف الإيجار الحالي - حسبما ينص مشروع القانون - وإنما مضاعفة أضعافاً مرات للمساكن القديمة، وتتدرج إلى ٣ مرات وبمئتين للمساكن الأحدث.



حسين عبد الرازق

تشك في قدرة الدولة

وقد ترتب على هذا المشروع وجود رد فعل شعبي معاكس.

وفي حزب التجمع انقسمت الآراء، بين رافض لأي زيادة استناداً إلى أن السكن هو الحاجة الوحيدة الباقية للمواطن، وبين مؤيد لرفع نسبي لإيجارات المساكن القديمة استناداً إلى أن المالك هو الآخر - مواطن.

جسيم الحزب الحاكم

أما ما يفرقه الله الحزب الوطني فهو جرمية في حق الوطن، ونرى أن الحزب الوطني بهذا المشروع يجازف بالأمن الداخلي لصغر، حيث لا توجد حكومة تفهم ألف باء الاستقرار الأمني تطرح مثل هذا المشروع، لا سيما أن الحكومة الحالية ليس بيدها أي شيء تقدمه للناس.

التجمع يطرح بديل دعم الملاك دون حد أقصى ويؤكد خطورة سياسة طرد السكان الداخلية تنشئ شعبة لمكافحة جرائم أرباب المعاش المبكر.. فهل تنشئ سجنًا للمستأجرين في مصر؟

منذ ٧ أكتوبر ١٩٧٢ حتى ٩ سبتمبر ١٩٩٧، ويواقع ٣ أمثال بالنسبة للوحدات المنشأة منذ ٩ سبتمبر ١٩٩٧، وحتى تاريخ نفاذ القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦. وفي المادة (١٤) مكرر، ينص مشروع القانون على زيادة الأجرة الشهرية للوحدات السكنية بعد خمس سنوات من تطبيق الزيادة الواردة في المادة السابقة بنسبة ١٠٪ سنوياً مهما كانت سنة الإنشاء، وذلك لمدة خمس سنوات أخرى. ووجبة في تمويل المشروع وإمتصاص غضب الناس، نصت المادة ١٥، على أنه وفي حالة تعدد الأجرة ٢٥٪ من دخل الأسرة والشاغرين للوحدة تتولى الجهة الإدارية دعم الفرق بما لا يجاوز مائتي جنيه تتناقص تدريجياً مع زيادة دخل الأسرة، على أن يتقدم المستأجر المستحق للدعم بآثار بئخل الأسرة لـ ٣ عامين موثقاً من الشهر العقاري.

دعم الملاك

من جانبه يؤكد ماهر بومي رئيس لجنة الإسكان بحزب التجمع أن الحزب الوطني سبق وأن تقدم لمشروع قانون لرفع القيمة الإيجارية للمساكن القديمة، نص فيه على مضاعفة إيجارات مساكن ما قبل ١٩٤٤، على أن يتوالى زيادة إيجارات المساكن الأحدث بنسب تتراوح ما بين ٥٪ و ١٠٪.

تحقيق: محمد الصدفى

هذه الوحدات بنسب معقولة، إلا أن المستأجرين - لا سيما أصحاب العقود الحديثة نسبياً والتي تعود للبعينيات والثمانينيات - يرون أنهم ساهموا في إنشاء هذه الوحدات بما سندهم من مستحقات وخطوات مما يعنى أنهم مشاركون في الملكية، بل أن بعضهم - مثل المهندس عبد الهادي العجمي بشركة «ان سي آر» للكومبيوتر - يطالب بخفض إيجارات هذه الفئة من العقود.

نصوص وإيجارات

وينص مشروع القانون الجديد المقدم من المهندس محمد محمود على حسن رئيس لجنة الإسكان بالحزب الوطني وزعيم الأغلبية في مجلس الشعب في المادة ١٤، على زيادة الوحدات السكنية المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ بواقع ١٠ أمثال الإيجار الحالي، ويواقع ٨ أمثال بالنسبة للوحدات المنشأة منذ أول يناير ١٩٤٤، وقبل ٥ نوفمبر ١٩٦١، ويواقع ٦ أمثال بالنسبة للوحدات المنشأة منذ ٥ نوفمبر ١٩٦١ وحتى ٦ أكتوبر ١٩٧٢، ويواقع ٤ أمثال بالنسبة للوحدات المنشأة

فيما دعا الخبراء إلى تنظيم حملة إعلامية لتناهضة - مجرد - طرح هذا المشروع الذي قد يؤدي إلى كوارث اجتماعية وأمنية خطيرة، طرح حزب التجمع - استناداً إلى إحدى مواد مشروع القانون التي تقضى بدعم المستأجرين غير القادرين - طرح قيام الحكومة بدعم الملاك - باعتبارهم الفئة الأقل عدداً - دون حد أقصى لهذا الدعم. وأشاروا إلى ضرورة الاستفادة من تجارب تطبيق القوانين السابقة - سبينة السمعة - مثل قانون قطاع الأعمال العام الذي صاحبه كثير من التصريحات الورقية على غرار «لا مساس بالأجور والحريات»، فيما كانت النتيجة إنشاء وزارة الداخلية شعبة جديدة خاصة بجرائم أرباب المعاش المبكر الذين تقاضوا بضعة آلاف انقلبوها في استكمال ضروريات حياتهم البائسة. وترجع أزمة الإسكان في مصر إلى نقصه، وتكسب ١٩٦٧، وتهجير سكان مدن القناة، مما أدى إلى ارتفاع إيجار الوحدات السكنية واختفاء لائحة شقة للإيجار. ورغم عدم تعامل مصادر هذا التحقيق بتطرف مع الموضوع، حيث يقر بعضهم بتوقع ظلم على ملاك المساكن القديمة التي يرجع انشائها للمسيحيات وأربعينيات القرن الماضي ولا تتجاوز إيجاراتها بضعة جنيهات، ويؤيدون - بالتالي - زيادة إيجارات