جامعة الأزهر
مركز صالح عبد الله كامل
للاقتصاد الإسلامي

الجمعية المصرية
لمثمنى الأملاك العقارية

مؤتمر

« تنشيط السوق العقاري المصري »

مشكلة الإسكان
وإعادة هندسة نظام الائتمان العقاري

إعـــداد

أستاذ دكتور / لطف الله امام صالح

أستاذ بمعهد التخطيط القومي

المدير التنفيذي لبرنامج دعم التنمية

فى الفترة من ٢٥-٢٧ يونيو ٢٠٠٢م

الفصل الأول

المشكلة الإسكانية واستراتيجية حلها

(القسم الأول) حجم الطلب الإسكاني:

إن مشكلة الإسكان في مصر قد تفاقمت بسبب التزايد المستمر في السكان مع ثبات المساحة المأهولة وتصاعد الكثافة السكانية بشكل واضح ، فمن المتوقع أن يبلغ عدد سكان مصر حوالي ٨٤ مليونا عام ٢٠١٧ بزيادة تبلغ حوالي ٢٤ مليون نسمة عن عام ١٩٩٦ مما سوف يؤدي بدوره الي تفاقم المشكلات العمرانية ولاسيما فى ظل النسق العمراني القائم إذا لم توجه هذه الزيادة الي مناطق التنمية الجديدة ، ويزيد من حجم المشكلة عمليات النزوح المستمرة من الريف الي الحضر (المدن) التي صنعت حزاما عشوائيا حول عاصمة بلادنا وعدد من المدن الكبري في شمال الوطن وجنوبه وهي عشوائيات تتكاثر رغم الجهود المضنية التي تبذل من أجل الحد منها وتطويرها . ويبلغ اجمالي الاستثمارات السنوية المطلوبة في مصر لحل مشكلة الإسكان ٢٠مليار جنيه وذلك لبناء نصف مليون وحدة وهو ما يمثل عبئا كبيرا على كاهل الدولة وميزانيتها(١).

إذ أن ٢٦% من البالغين فى سن الزواج لم يستطيعوا تحقيق مطلب الزواج بسبب عدم إمكانية الحصول على المسكن و٧٠٠ الف أسرة تسكن فى غرفة واحدة و٦٢ الف أسرة تسكن القبور حاليا، حيث ان قانون التمويل العقارى سيحل مشاكل كل هذه الفئات ويتيح لهم فرصة الحصول على المسكن المناسب بأساليب بسيطة(٢).

ورغم ذلك تسعي الحكومة لتحقيق خطط طموح من أجل زيادة الحيز المعمور من ٥,٥% إلى ٢٥% من المساحة الكلية لمصر ونشر التنمية العمرانية على كل الحيز الجغرافي المصري بما في ذلك سيناء والساحل الشمالي الغربي والبحر الأحمر والمستوطنات البشرية بالوادي الجديد وأقاليم الصعيد. كما شهدت السنوات الماضية قفزات هائلة لتنمية المناطق غير المأهولة

---

(١) الأهرام الاقتصادي، « سوزان مبارك ومشروعها الجديد : المسكن للجميع » العدد ١٦٥٤ ، ٢٠٠٠/٩/١٨، ص١٤.

(٢) خليفة ادهم، سهى عبد الواحد، الأوساط الاقتصادية والمالية والعقارية تترقب صدوره، مشروع قانون التمويل العقارى ينشط سوق العقارات والقطاع المالى ويحمى الثروة العقارية، جريدة الأهرام اليومية، ٢٧ مارس ٢٠٠١، ص ١٦.

وتعظيم قدراتها الذاتية لمواجهة المتغيرات الاجتماعية والاقتصادية الكبيرة التي تمر بها مصر[١].

إن مشكلة بهذا الحجم مثل مشكلة الإسكان استوجبت المواجهة الكاملة والبحث عن الحلول البديلة وتعاون بناء بين شركاء التنمية أي الحكومة وقطاع الأعمال والجمعيات الأهلية، ولقد كان ميلاد جمعية إسكان المستقبل تعبيرا عن ذلك التضافر بين شركاء التنمية من أجل صالح المجتمع كله[٢].

وهناك جهودا مبذولة فى هذا الصدد من خلال مشروع مبارك لإسكان الشباب ومشروع سوزان مبارك لمحدودى الدخل ومشروعات الإسكان فى بعض المحافظات،إذ أن ما يتم تنفيذه تقريبا من خلال المشروعات الثلاثة يبلغ حوالى ١٠٠ الف وحدة سنويا فى حين يبلغ حجم الطلب الاسكاني والاحتياج الفعلى المتزايد والمتراكم حوالى ٧٥٠ الف وحدة سنويا متمثلة فى حالات الزواج الجديد لمحدودى الدخل وتبلغ ٤٨٠ الف وحدة سنويا وحالات إحلال للمناطق العشوائية وتبلغ ٢٢ الف وحدة سنويا، وحالات إحلال للمناطق القديمة الآيلة للسقوط وتبلغ ٥٠ ألف وحدة سنويا، ومما سبق يتضح إن نسبة ما يتم تنفيذه لا يوفر سوى ١٥% فقط من الاحتياج والطلب الفعلى من هذا النوع من الإسكان حيث تقدم الدولة للوحدة الواحدة دعما ماليا يصل إلى ٧٠ الف جنيه تتمثل فى تنفيذ طرق ومواقف وخدمات تبلغ ١٥ ألف جنيه ودعم لسعر الفائدة (٤% بدلا من ١١%) لمدة ٤٠ سنة تصل إلى ٥٥ الف جنيه للوحدة الواحدة بحسبة بسيطة نجد أن ما يجب أن تقدمه الدولة من دعم إلى ٧٥٠ الف وحدة سنويا يصل إلى ٥٠ مليار جنيه كل عام وهذا المبلغ يفوق إمكانيات الدولة لدعم الإسكان كل عام[٣].

(القسم الثاني) محاور استراتيجية الدولة فى مواجهة مشكلة الإسكان:

(أولاً) اللجوء الى حلول غير تقليدية :

لذا فان حل المشكلة يحتاج إلى جهد وأفكار غير تقليدية كما يحتاج إلى تشريعات وقرارات تشجع وتفتح الباب للقطاع الخاص ليلعب دور اكثر فاعلية ويشارك مشاركة حقيقية فى بناء وحدات لمتوسطى ومحدودى الدخل ومضاعفة نسبة الـ ١٥% إلى اكثر من ٣٠%

(١) الأهرام الاقتصادي، « سوزان مبارك ومشروعها الجديد : المسكن للجميع » مرجع سبق ذكره.
(٢) المرجع السابق.
(٣) رأفت سليمان، "مشروع قانون التمويل العقارى فى دائرة التساؤلات والاقتراحات"، جريدة الأهرام اليومية، ٢٠ ديسمبر ٢٠٠٠، ص ١٥.

من حجم الطلب وهذا يتحقق بالسير على محورين الأول تخفيض تكلفة الوحدة المعروضة من خلال عرض منتج جديد للوحدات بمسطح لا يزيد عن ٤٠ مترا غرفة وصالة بجانب ما يعرض حاليا من وحدات ٦٠ مترا و٧٠ مترا مربعا ، وتقديم الأرض مجانا للقطاع الخاص بشرط بناء وحدات اقل من ٧٠ مترا والتى تخصص لشريحة محدودى الدخل على أن تتحمل الدولة مد المرافق والخدمات لمشروعات الإسكان اقل من ٧٠ مترا مع منح إعفاء ضريبى لمشروعات الإسكان اقل من ٧٠م٢ وهذا سيعمل على خفض التكلفة بنسبة تصل إلى ٥% من حجم تكلفة بناء الوحدة والمحور الثانى هو سرعة إصدار مشروع قانون التمويل العقارى واللائحة المنظمة له ومنح فائدة مدعمة من ٤% إلى ٦% لمدة ٤ سنوات على قروض الإسكان لمشترى الوحدة اقل من ٧٠ مترا أو سعر الوحدة الذى لا يزيد عن ٢٥ الف جنيه(١).

(ثانيا) القطاع الخاص مشارك فعال فى حل مشكلة الإسكان:

وجاء مشروع إسكان شباب المستقبل الذي تساهم الجمعية في تنفيذه بالتعاون مع الحكومة تأكيدا على تحمل القطاع الخاص لمسئولية المساهمة في التنمية الاجتماعية ويعتبر هذا المشروع جزءا من منظومة متكاملة نجحت في وضع اطار عام للبحث عن أساليب جديدة لحلول غير تقليدية لأزمة الإسكان في مصر ، وقد حظي الشباب باهتمام خاص ونصيب في هذه الخطط وذلك من خلال مشروع مبارك لاسكان الشباب الذي يتكون من ٧٠ ألف وحدة سكنية تم تسليم حوالي ٥٠ألف وحدة في المدن الجديدة أي ٧٥% من المشروع ، ولقد تعهدت الجمعية عند إنشائها في عام ١٩٩٨ بتنفيذ ٧٠ ألف وحدة سكنية في مجموعة من المدن الجديدة بحيث يجري التنفيذ على ثلاث مراحل حيث تتكون المرحلة الأولي من المشروع من ١٥ ألف وحدة موزعة على عشر من المدن الجديدة في عدد من محافظات مصر، وتم حتى الان تسليم ٦٠٠٠وحدة سكنية على مراحل ، وسيتم تسليم ٢٠٠٠٠ وحدة سكنية أخري موزعة على المدن الجديدة في جميع أنحاء الجمهورية بمتوسط ٣٠٠ وحدة سكنية لكل مدينة وستسلم باقي الوحدات "٦٠٠٠" تباعا خلال عام(٢).

(ثالثا) قطاع الاعمال العام مشارك فعال فى حل مشكلة الاسكان :

١- إعادة هيكلة وتأهيل شركات المقاولات والإسكان القطاع العام :

(١) رأفت سليمان، "مشروع قانون التمويل العقارى فى دائرة التساؤلات والاقتراحات"، مرجع سبق ذكره
(٢) الأهرام الاقتصادي، "سوزان مبارك ومشروعها الجديد: المسكن للجميع" مرجع سبق ذكره.

تـم تقسـيم بـرنامج إعادة الهيكلة فيما بين الشركات الخاسرة المتعثرة والشركات قليلة الربحـية بالنسبة لقطاع المقاولات حتى تزيد ربحيتها وتصل إلى نقطة البيع ، ففى عام ١٩٩٥ لـم يكن هناك برنامج للخصخصة إنما كان هناك برنامج لتوسيع قاعدة الملكية ولم يكن هناك سوى عدد قليل جدا من الشركات المتاحة للبيع وكان قطاع شركات المقاولات يضم ٢٤ شركة متعثرة من إجمالى ٢٤ شركة تختص منها ٩ شركات بنشاط الإسكان(١).

واعتمد برنامج إعادة الهيكلة فى ذلك الوقت على محاور الهيكلة المالية والفنية والعمالية والاقتصـادية ومنها تسديد الديون وجدولة جزء مع إسقاط جزء وفصل الخطوط الخاسرة عن الأخرى الرابحة على أن يكون هناك مركز تكلفة مستقل لكل شركة داخل القطاع وتبع ذلك أن تحولـت هـذه الشـركات فـى قطاع المقاولات بعد ٣ سنوات من إعادة الهيكلة (والتى كانت خسارتها ١,٥ مليار جنيه سنويا مع مجمع خسارة ٢ مليار جنيه وديون وصلت إلى ٣ مليارات جنيه) من خسارة إلى ربحية قدرها ٣ مليارات جنيه فى ٩٨/٩٧ ولم يبق فى ذلك الوقت سوى ٤ شـركات خاسـرة فقط (منها شركة أطلس ومصر للأسمنت المسلح) وقد تم تسديد ٢ مليار جنـيه ديونا للبنوك وجدولة ٦٠٠مليون جنيه ، وزادت معامل ربحية عدد من الشركات (منها شـركة المشروعات الصناعية- مختار إبراهيم- المصرية للمبانى "منيرو"- وإيجيبكو) وعدد من الشركات أيضا قد حصلت على الأيزو (منها شركة "إيجيبكو") كما تم بيع ١٦ شركة منها ١١ شركة من قطاع المقاولات و٥ شركات من قطاع الإسكان(٢).

وفـى بدايـة عام ٩٨ كان يوجد لدى وزارة قطاع الأعمال ٨٥ شركة متعثرة منها ٢٩ شركة تمثل حالات حرجة بمعنى وجود تعثر شديد لدى هذه الشركات وتم أيضا تنفيذ المحاور السـابقة علـى هذه الشركات حتى انخفض عدد هذه الشركات عام ٢٠٠٠/٩٩ إلى ٤١ شركة متعثرة فقد خرجت ٤٤ شركة من عثرتها ووصل عدد الشركات المباعة إلى ١٣٥ شركة حتى ٥ أكتوبر ٩٩م(٣).

وقد خرج عدد من الشركات القابضة من نطاق الشركات المتعثرة (مثل الشركة القابضة للتشييد والقابضة للسياحة والإسكان)، حيث تم عمل تشخيص مالى دقيق فى بداية برنامج إعادة الهـيكلة ومعايشـة كاملـة لأسـباب التعثر المزمنة (لأن تصفية هذه الشركات تزيد من حجم

---

(١) البورصـة المصرية ، ملحق متخصص مع الأهرام الاقتصادى ، العـدد ١٧٨ فى ٢٠٠٠/١٠/٩، ص ١٨،١٩.

(٢) المرجع السابق

(٣) المرجع السابق

الخسارة وتساعد على ضياع مستحقات الدولة والإضرار بالإقتصاد وتوقف المشروعات) ثم بدأ بعد ذلك مرحلة التشخيص والتحليل لعناصرها واكتشف أن تكلفة إعادة هيكلة الشركات أقل بكثير من تصفيتها بالإضافة إلى أن إعادة هيكلة الشركة ينعش النشاط الموجود أصلا ويحافظ على ثروات الدولة وذلك بمعالجة الديون البنكية لإزالة أسباب التعثر من خلال سدادها وجدولتها وسداد الديون المستحقة للحكومة من جمارك أو ضرائب وساعد على ذلك إزالة الغرامات التى كانت مفروضة عليها(١).

وعن الأعمال المخسرة فقد تم تحميل تكلفة خسارتها حتى لايتم سحب الأعمال وتوقف عمل المشروعات، كما تم تطبيق نظام المعاش المبكر الاختيارى حتى يصل حجم العمالة إلى الحجم المطلوب، وتم ترشيد التكاليف ومحاربة سبل إهدار المال العام فى كل المجالات ، كما تم بيع الأصول غير المستغلة وخطوط الإنتاج غير المستخدمة، وكذا تم التخلص من المخزون الراكد، وتحصيل مستحقات الشركات لدى الغير، مع تعديل الأنشطة فى شركات المقاولات بإضافة نشاط الإسكان إليها وتدبير الأراضى اللازمة لذلك، بالإضافة إلى زيادة حجم الإنتاج ليصل إلى المستوى الاقتصادى، مع زيادة القدرة التنافسية والتوسع فى استخدام الاندماج كحل إقتصادى لإعادة تكوين كيانات اقتصادية للشركات(٢).

كما تم متابعة خطة إعادة الهيكلة بصفة يومية إلى أن بدأت هذه الشركات فى تحقيق إنتاج حيث تمكنت شركة الجمهورية للإسكان من تحقيق ربح ١٦ مليون جنيه بعد أن كان مجمع الخسائر يزيد عن ١٠٠ مليون جنيه ، كما كان عدد الشركات التابعة للشركة القابضة فى بداية البرنامج ٢١ شركة بينما وصلت الآن إلى ٩ شركات نتيجة تطبيق برنامج الخصخصة ، وكانت الخسائر السنوية لهذه الشركات ١٠٢,٦ مليون جنيه فى ٩٦/٦/٣٠ واختفت هذه الخسائر فى ٩٩/٦/٣٠، وكانت الديون البنكية ٥٦٥,١٤ مليون جنيه فى ٩٦/٦/٣٠، فأصبحت اليوم صفرا ، كذلك مجمع الخسائر كان ٣٨٥,٨ مليون جنيه أصبح اليوم صفرا، وكان عدد العمال ٢٢ ألف عامل فأصبح عددهم ٨٤٦ عاملا فقط وكان صافى حقوق الملكية فى ٩٦/٦/٣٠ حوالى ٦١١ مليون جنيه فأصبح ١٤٩ مليون جنيه فى ٩٩/٦/٣٠م(٣).

وشركة "مصر فاب" تعطى أحد الأمثلة لإعادة الهيكلة الناجحة حيث تم ضمها إلى شركة الجمهورية وكانت شركة "مصر فاب" تعانى من تحقيق خسارة مستمرة منذ إنشائها مع انتفاء

(١) المرجع السابق
(٢) المرجع السابق
(٣) المرجع السابق

الأساس الاقتصادى لتشغيلها وتوقف الطلب تماما على منتجاتها فى السنوات الأخيرة مع زيادة تكلفة إنشاء الهيكل الخرسانى للإسكان الجاهز (وهو نشاط الشركة) عن الإسكان التقليدى بحوالى ٤٠%، وكان عامل المسافة بين المصانع ومواقع التنفيذ عامل من عوامل زيادة الهالك وارتفاع التكلفة، وبلغ حجم الخسائر المحققة ٨٥,٢٧ مليون جنيه ويمثل رصيد السحب على المكشوف ٤٩,٣٤ مليون جنيه وحقوق الملكية بالسالب بمبلغ ٦٣,٤٣ مليون جنيه ، غير أن الشركة قامت بعمل معالجة لها قبل دمجها بشركة الجمهورية فقد تم نقل جميع الأعمال التى تنفذ بالأسلوب التقليدى لشركات المقاولات بقيمة تقديرية ٢١ مليون جنيه ، وتم الانتهاء من إنتاج وتركيب جميع الهياكل الخرسانية بتكلفة ١,٧ مليون جنيه مع تعويض العمالة بتكلفة ٣١,١٠٨ مليون جنيه وقامت الشركة بعمل مزادات لبيع الأصول غير المستغلة والتفاوض مع البنوك وسداد الديون البنكية والقروض طويلة الأجل بالكامل كما تم إنهاء مشكلة مجمع الخسائر بالكامل وبذلك تم ضم شركة "مصر فاب" بعد انتهاء كافة المشكلات التى عانت منها بحيث أدت عملية الدمج إلى الانتقال لمرحلة الربحية[١].

٢- مشاركة شركات إسكان القطاع العام فى حل مشكلة الإسكان بمحافظة القاهرة :

تبدأ شركات الإسكان التابعة لوزارة قطاع الأعمال العام خلال شهرى يناير وفبراير عام ٢٠٠٠ طرح نحو ٢٠٠٠ وحدة سكنية جاهزة بالبنية الأساسية من طرق ومياه وكهرباء وصرف صحى للأفراد والنقابات المهنية بتيسيرات كبيرة تقضى بدفع مقدم ١٠% للحجز وبعد ٣ اشهر ٥% والتسليم بعد ١٢ شهرا من بداية الحجز حيث يتم تسديد ١٥% من إجمالي قيمة الوحدة والباقى يجرى تقسيطه على دفعات سنوية تتراوح مدتها من ١٥ إلى ٢٠ سنة بفائدة ٧% وتسلم ٤٠% من تلك الوحدات كاملة التشطيب (ويباع المتر بسعر يتراوح ما بين ٩٠٠ إلى ١٢٠٠ جنيه)، و٦٠% تباع نصف تشطيب (اى بدون دهانات وأرضيات وأدوات صحية ويباع المتر ما بين ٥٥٠ حتى ٨٠٠ جنيه) وتقع هذه الوحدات السكنية فى مصر الجديدة ومدينة الفسطاط ودجلة ومعراج والهضبة العليا بالمقطم بالقاهرة ومدينة العبور، كما يجرى حاليا طرح ٤٠٠ قطعة ارض جاهزة بالمرافق كاملة وتصلح للإسكان فى مناطق هليوبوليس الجديدة

(١) المرجع السابق

والمقطم والفسطاط وتتراوح مساحة القطعة ما بين ٣٠٠ إلى ٦٠٠ متر وبسعر يتراوح ما بين ٣٠٠ إلى ٥٧٥ جنيها للمتر الواحد(١).

وبالنسبة للوحدات السكنية الجديدة بمنطقة المعراج والهضبة العليا بالمقطم فانه يجرى حاليا تنفيذ المرحلة الثالثة من مشروع سكنى تبلغ تكلفته الاستثمارية ٨ ملايين جنيه ويتكون من الف وحدة سكنية وسبق أن تم بيع ٢٠٠ وحدة سكنية فى المرحلتين الأولى والثانية خلال عام ٢٠٠٠ وبدأ طرح دفعة ثالثة تضم ١٠٠ وحدة سكنية فى فبراير عام ٢٠٠١ لتسلم فى شهر سبتمبر من نفس العام وتتراوح مساحات الشقق من ١١٧ إلى ١٥٤ مترا وتتكون من ٣ غرف وصالة معيشة وطعام وحمام ومطبخ ويباع المتر نصف تشطيب بـ ٨٥٠ جنيها وقيمة المقدم ٣٠% من إجمالي قيمة الوحدة والباقى على أقساط لمدة ٢٠ سنة ويوجد جراج بكل عمارة يسمح بجزء منه لكل شقة وسوف يبدأ طرح الدفعة الرابعة فى إبريل المقبل وتضم ١٠٠ وحدة سكنية جديدة تباع بنفس المواصفات(٢).

وفى شهر يناير ٢٠٠١ تم طرح ١٢٢ قطعة جاهزة بالبنية الأساسية فى منطقة جنوب الهضبة العليا بالمقطم وتتراوح مساحة كل قطعة ما بين ٥٠٠ إلى ٦٠٠ متر ويبلغ سعر المتر ما بين ٥٠٠ إلى ٥٧٥ جنيها، كما ستطرح ١٣٠ قطعة ارض فى الحى الثامن والسابع بالهضبة الوسطى بالمقطم وتبلغ مساحة القطعة الواحدة ٥٠٠ متر ويباع المتر فى حدود ٤٠٠ جنيه، كما يجرى حاليا طرح ٩٠ قطعة ارض فى الهضبة الوسطى بمسطحات تبدأ من ٣٠٠ متر إلى ٤٠٠ متر للقطعة الواحدة بسعر يتراوح ما بين ٤٠٠ إلى ٥٠٠ جنيه للمتر الواحد، كما سيتم طرح ١٦٠ قطعة ارض جاهزة للبناء فى نهاية عام ٢٠٠١ بمنطقة الحى السادس والعاشر بمنطقة المعراج وبمسطحات تتراوح بين ٥٠٠ إلى ٨٠٠ متر للقطعة(٣).

وبالنسبة للوحدات السكنية بمنطقة مصر الجديدة والعبور فانه تقرر اعتبارا من مارس ٢٠٠١ طرح ٢٠٠ وحدة سكنية من المستوى الاقتصادى المتوسط فى منطقة الشيراتون بمصر الجديدة وتتراوح مساحة الوحدة ما بين ٨٠ حتى ١٠٠ متر ويبلغ سعر المتر بـ ٨٠٠ جنيه نصف تشطيب، وفى شهر يناير ٢٠٠١ تم طرح ١٨٠ وحدة سكنية و١٨ وحدة إدارية خلف

---

(١) سلوى غنيم، خلال شهرى يناير وفبراير ٢٠٠١، طرح ٢٠٠٠ وحدة سكنية و٤٠٠ قطعة ارض فى مصر الجديدة والمقطم والفسطاط والعبور، جريدة الأهرام اليومية، ٣٠ ديسمبر ٢٠٠٠، ص ١٤.

(٢) المرجع السابق

(٣) المرجع السابق

نادى الشمس بتكلفة استثمارية ١٥ مليون جنيه وتتراوح مساحة الوحدة ما بين ١٣٠ إلى ١٧٥ مترا ويباع المتر نصف التشطيب بسعر ٨٠٠ جنيه والشقة كاملة التشطيب بسعر يتراوح ما بين ٩٠٠ إلى ١٠٠٠ جنيه للمتر وبالنسبة لمدينة العبور فإن المشروع يتضمن ١٠٠٠ وحدة سكنية وجار حاليا طرح المرحلة الأولى من المشروع وتشمل ٦ عمارات تباع كاملة التشطيب بسعر المتر ٧٥٠ جنيها و١٢ عمارة نصف تشطيب بسعر المتر ٥٥٠ جنيها وتتراوح مساحات الشقة من ١٠٠ متر حتى ١٨٥ مترا، وتقرر تخصيص عمارتين لكل نقابة مهنية والسماح بدفع ٢٥% مقدم فقط بدلا من ٤٠% والباقى بالتقسيط على ١٥ سنة وسوف تطرح المرحلة الثانية من مشروع العبور فى نهاية عام ٢٠٠١ ويتضمن ٢٠ عمارة أخرى على أن ينتهى بالكامل فى عام ٢٠٠٢م[١].

وبالنسبة للأراضي الجاهزة للبناء فقد تم الانتهاء من إدخال المرافق بالكامل فى مساحة قدرها ٣٧٧ فدانا بمدينة هليوبوليس الجديدة وجار حاليا طرح ١٠٠ فدان بسعر المتر ٣٠٠ جنيه وان إجمالي المساحة المستهدف تعميرها تبلغ ٥٨٠٠ فدان وسوف تنتهى عام ٢٠١٠ وتقرر إقامة مدينة سكنية على مساحة ٦٠ فدان بمدينة هليوبوليس وانه تم الانتهاء من رسم المدينة وسوف تطرح على شركات المقاولات فى مناقصة عامة فى يناير ٢٠٠١ وسيبدأ التنفيذ فور أن ترسو المناقصة على افضل العروض[٢].

وبالنسبة للوحدات السكنية الواقعة بمدينة الفسطاط فانه يجرى حاليا طرح المرحلة الثالثة من مشروع سكنى يتكون من ١٧٠٠ وحدة سكنية وتشمل هذه المرحلة ٨٠٠ وحدة سكنية بمسطحات تتراوح بين ١٣٠ مترا إلى ١٦٠ مترا وسعر المتر ١٠٠٠ جنيه تشطيب كامل، ويجرى حاليا إنشاء مشروع سكنى بالقسم الخامس من دجلة وتضم ٤٥٠ وحدة بمسطحات تتراوح بين ١٣٠ مترا إلى ١٨٠ مترا ويبلغ سعر المتر تشطيب كامل بسعر ١٢٥٠ جنيها وسوف يبدأ طرح المشروع للبيع خلال مايو ٢٠٠١، وتتضمن الخطة خلال العامين المقبلين إنشاء مدينة سكنية مساحتها ٢٥٠ فدان تستوعب ٦٠٠٠ وحدة سكنية بشرق دلتا وجنوب مدينة زهراء المعادى وإنشاء ٧٢٠٠ وحدة بمدينة الفسطاط و١٥٠ وحدة بالشطر الخامس من دجلة، ويجرى حاليا طرح ٤٠ قطعة ارض بمسطحات تتراوح بين ٨٥٠ مترا إلى ١١١٠ مترا بسعر المتر ١٣٥٠ جنيها، كما يجرى حاليا طرح ٨٣ وحدة سكنية كبداية لتجربة نظام الإيجار الجديد

(١) المرجع السابق
(٢) المرجع السابق

بمنطقة الفسطاط بمساحات تتراوح بين ١٣٠ إلى ١٦٠ مترا وتتراوح القيمة الإيجارية بين ٣٧٥ جنيها و ٤٥٠ جنيها[١].

(رابعا) اعادة تأهيل البنية العمرانية :

١- إعداد وتسجيل المخططات العمرانية للمدن والقرى :

سيتم الانتهاء من إعداد المخططات العمرانية وتحديد كردونات المدن والقرى وقواعد البناء والارتفاعات، وقد تم الانتهاء حتى الان من إعداد المخططات العمرانية لعدد ١٣٢ مدينة و ٣٣٨٠ قرية وسوف يتم استكمال الباقى خلال ١٨ شهرا وسيتم إيداع نسخ من هذه الخرائط على حاسب آلى فى كل حى وفى كل قرية ليكون مرجعا سهلا لمنح تراخيص البناء.[١]

٢- توفير مياه الشرب والصرف الصحي :

سيتم استكمال توفير مياه الشرب النقية وتوصيلها إلى جميع قرى مصر والمناطق العمرانية الجديدة خلال السنوات الثلاث المقبلة وقد تم توفير التمويل المطلوب لإقامة المحطات والشبكات المطلوبة ومقداره ٦ مليار جنيه، وبحلول عام ٢٠٠٣ ستكون مصر من بين الدول القلائل فى العالم التى استطاعت توفير مياه الشرب النقية لجميع مواطنيها، وسيتم البدء فى تخطيط وتنفيذ شبكات الصرف الصحى بالمشاركة مع ملاك المساكن فى المناطق العشوائية مع الاستمرار فى تنفيذ المشروعات التى بدأ فيها بالالتزام بتنفيذ الخطة الموضوعة للمشروعات التى يجرى تنفيذها فى مجال مياه الشرب والصرف الصحى، والتنسيق بين الوزارات المختصة عند إقامة مشروعات الشرب والصرف الصحى بحيث يتم تذليل جميع العقبات قبل البدء فى المشروع، وتوفير الكوادر الفنية اللازمة لتشغيل وصيانة محطات مياه الشرب والصرف الصحى حتى يمكن الاستفادة القصوى من هذه المحطات، وتوفير الاعتمادات اللازمة للإحلال والتجديد وصيانة الشبكات خاصة إن نحو ٥٠٥ هكتارات من المياه النقية والتى تكلف الدولة المليارات تعتبر فاقدا نظرا لإهلاك الشبكات[٢].

---

(١) المرجع السابق

(٢) احمد الغمرى، لجنة الإسكان تطلب سرعة تقديم قانون التمويل العقارى، جريدة الأهرام اليومية، ٢٨ فبراير ٢٠٠١، ص ٢٧.

٣- تنمية المدن والمجتمعات العمرانية الجديدة :

أمـــا عن مشاكل النقل والطرق بمدينة السادات فقد أعلن عن دراسة لدى الوزارة لتوفير وســـائل نقل إضافية بالمدن تكون فى شكل شبكة مترو اقل تكنولوجيا من مترو الأنفاق يغطى فـــرع مـــنها مدن القطاع الشرقى بين العاشر والعبور والشروق والتجمعات ويغطى فرع آخر مدن القطاع الغربى بين السادات وأكتوبر لترتبط بشبكة مترو الأنفاق(١).

وعـــن مديـــنة السادات أعلن انه تقرر فتح باب الحجز للمنطقة الصناعية الجديدة بمدينة الســـادات بمساحة ١٠ ملايين م٢ للمستثمرين بجميع المحافظات وسيعطى ذلك دفعة للاستثمار بالمديـــنة بعـــد توقفهـــا فـــترة لعدم توافر الأراضي، وقد أكد رئيس جمعية المستثمرين بمدينة السادات إن المدينة تنتظر دفعة اقتصادية بعد الموافقة على تخصيص المنطقة الصناعية الجديدة واســـتكمال مـــرافق ما يقرب من ٥,٥ مليون م٢ وبذلك تتاح فرصة توسع مصانع المدينة من ٢٠٠ مصنع يعمل حاليا إلى ٤٠٠ مصنع، وهناك مطالبة بمنح أجهزة المدن الجديدة مزيدا من الصـــلاحيات للمستثمرين فى اتخاذ القرار وان عمر المدن وعناصر التطوير يؤهلها للبعد عن مركـــزية الإدارة وان اغلـــب قواعـــد التصرف فى الأراضي الصناعية وإعادة التصرف فيها وضـــعت لضـــبط قواعد التعامل مع المستثمرين فى ظل ارتفاع الأسعار والان توجد وفرة فى أراضى الاستثمار الصناعى والعقارى(٢).

٤- الحفاظ على الثروة العقارية وتنميتها :

يســـتهدف مشـــروع التمويل العقارى توفير الإطار القانونى لزيادة الطلب على العقارات وبالتالى تنشيط ما يقرب من ٩٥ صناعة مغذية ومكملة وضرورة أن يوجه الجانب الأكبر من القـــروض لـــتمويل الإسكان المتوسط والاقتصادى بغرض المساهمة فى حل مشكلة الإسكان، وضـــرورة توفير التمويل اللازم لتطبيق القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ بشان التخطيط العمرانى بشكل فعال حتى يمكن إضافة مساحات من الأراضي الصالحة للبناء لمنع نمو مناطق عشوائية أخـــرى، وضـــرورة توفير مساكن بديلة لساكنى المناطق العشوائية غير القابلة للتطوير ويلزم إزالـــتها، وضرورة إيقاف التعدى على الأراضي المملوكة للوزارات المختلفة خاصة الأوقاف

---

(١) المرجع السابق

(٢) شهيرة الرافعى، وزير التعمير لمستثمرى السادات: زمن المضاربة على الأراضي انتهى، فكر جديد لإدارة المدن، سوق العقارات يشهد حالة إعادة توازن، دراسة إنشاء مترو للمدن الصناعية، الأهرام الاقتصادى العدد ١٦٤٩، ١٤ أغسطس ٢٠٠٠، ص ١٤.

والإدارة المحلـية واسـتغلال هذه الأراضي فى إقامة مشروعات عليها، وضرورة العمل على إصدار مشروع قانون تنظيم العلاقات بين المالك والمستأجر لاستكمال المنظومة التشريعية فى مجـال الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولبعض الأحكام الخاصة بإيجـار الأماكن غير السكنية حيث إن الزيادات المتتالية فى الإيجار التى تضمنها هذا القانون تؤثـر على النشاط التجارى والصناعى والمهنى، وضرورة إصدار قانون اتحاد الشاغلين حتى يمكـن الحفاظ على الثروة العقارية وتوزيع أعباء الصيانة وفق أسس عادلة على شاغلى العقار سـواء كانوا ملاكا أو مستأجرين، وضرورة التوسع فى تنفيذ مشروعى إسكان مبارك للشباب وإسكان المستقبل حتى يمكن توفير الوحدات السكنية، وضرورة مراعاة التخطيط العمرانى بما يتماشـى وتراثنا المعمارى، وتعظيم دور بنك الإسكان والتعمير، وأتباع أساليب تمويلية جديدة مشاركة من الدولة لمحدودى الدخل وشباب الخريجين(١).

٥- تسوية أوضاع سكان العشوائيات :

سـوف تحسـم الحكومة هذا العام قضية الخلاف بين سكان العشوائيات والحكومة حول ملكية هذه الأراضي وستملكها لحائزى الوحدات السكنية بأسعار رمزية لا تزيد على ٥٠ جنيها للمتر مع مدها بالمرافق وقد تم تمليك ٩٧٠٢٥ مترا حتى الان ، وتم توصيل المرافق إلى نحو ٦٢٢ الـف وحدة سكنية بهذه العشوائيات وتضمن البيان اهتماما بالتطوير والتحديث للأوضاع الاجتماعية فى جميع العشوائيات والتأكيد على انه لن يتم إزالة العشوائيات غير القابلة للتخطيط إلا بعد تخطيط مناطق بديلة وبناء مساكن بديلة لسكانها(٢).

(خامسا) اعادة التوازن فى العلاقات العقارية :

١- إعادة التوازن لسوق العقارات:

أشـار البعض بأن هناك تراجعا قد حدث فى أسعار جميع العقارات فى مصر تصل إلى اكـثر مـن ٥٠% سواء للأراضي أو الشقق التمليك، وارجع الخبراء هذا الانخفاض إلى حالة الهـرولة التى أصابت سوق العقارات خلال السنوات الأخيرة ودخول عدد كبير من البنوك فى تمويـل عملية الانشاءات حيث عادت لأول مرة لافتات معلقة على العمارات لتعلن وجود شقق

(١) احمد الغمرى، لجنة الإسكان تطلب سرعة تقديم قانون التمويل العقارى، مرجع سبق ذكره.
(٢) المرجع السابق

للتمليك أو للإيجار مما يؤشر بوجود حركة تصحيح كبرى للأسعار التى ارتفعت خلال فترة ارتفاع أسعار البترول عالميا وزحف الاف العاملين المصريين فى دول النفط، حتى ان المدن الجديدة مثل مدينة الشروق انخفضت أسعار الأراضي فيها بشكل كبير جدا وبلغ سعر المتر فى منطقة المستثمرين إلى ١٢٠ جنيها فقط وتراجع سعر الفيلا إلى ٢٠٠ الف جنيه وكانت من ٥ سنوات تساوى مليون جنيه، وتتراوح أسعار الأراضي بالمهندسين بين ٣ آلاف جنيه للمتر للشوارع الجانبية مقابل ٦ آلاف إلى ٨ آلاف جنيه للمتر للشوارع الرئيسية وكان السعر قد وصل فى بعض المراحل إلى ٢٥ الف جنيه وان سعر متر الشقة لا يتجاوز الف جنيه إلى ١٥٠٠ جنيه مقابل ٤ الاف جنيه فى الفترات السابقة وان ظاهرة المليون جنيه فى الشقة اختفت تماما ولم يعد هناك سكن راق فى الزمالك لان الشقة يصل سعرها الآن إلى ٢٥٠ و٣٠٠ الف جنيه وسعر متر الأرض ٥ آلاف إلى ٧ آلاف جنيه، وإن متر الأرض فى مدينة نصر يتراوح بين الفى جنيه إلى ٤ الاف جنيه وافخم شقة لا يتجاوز سعرها الآن ٢٥٠ ألف جنيه[١].

كما يرى بعض الخبراء أن زمن المضاربة على الأراضي أو حجزها لارتفاع سعرها قد انتهى، وزمن إعادة تقييم الأصول العقارية بأكثر من أسعار السوق الحقيقية قد انتهى هو الأخر وان ما يشهده سوق الإسكان حاليا هو مرحلة إعادة توازن للأسعار التى بدأت تعود للمستوى الحقيقى لها[٢].

ومن ثم فإن ما يحدث فى سوق العقارات والإسكان الان هو حالة من إعادة التوازن لهذه السوق، حيث بدأت الأسعار تعود للمستوى الحقيقى والمنطقى وان مرحلة الأزمات السعرية بدأت تزول، فلم يكن منطقيا أن يصل سعر متر الأرض ما بين ٥ – ٥٠ الف جنيه للمناطق المتميزة فقط كانت هذه إشارة إلى خلل اقتصادى لا يناسب ظروف المجتمع أو معدل النمو المطلوب، ونتيجة لإجراءات توفير الأراضي للبناء بأسعار معتدلة من جانب وطرح المتاح من الوحدات السكنية من جانب وزارة التعمير والمجتمعات العمرانية والقطاع الخاص من جانب آخر، بدأت حالة توازن الأسعار تعود وان زمن المضاربة على الأراضي أو حجزها لارتفاع سعرها قد انتهى وأن زمن إعادة تقييم الأصول العقارية أو الخدمية بعيدا عن أسعار السوق

---

(١) سليمان فؤاد، سوق العقارات تتهاوى، ٥٠% انخفاض للأسعار شقة للإيجار تعود، جريدة الجمهورية اليومية، ٣٠ ديسمبر ٢٠٠٠، ص ٤.

(٢) شهيرة الرافعى، وزير التعمير لمستثمرى السادات: زمن المضاربة على الأراضي انتهى، فكر جديد لإدارة المدن، سوق العقارات يشهد حالة إعادة توازن، دراسة إنشاء مترو للمدن الصناعية، الأهرام الاقتصادى العدد ١٦٤٩، ١٤ أغسطس ٢٠٠٠، ص ١٤.

الحقيقية قد انتهى ويتم حاليا اتخاذ إجراءات من خلال لجان محايدة لتحديد أسعار اى اصل قابل للبيع أو قابل لإعادة عرضه على الإدارة[1].

٢- احداث توازن فى العلاقة بين ملاك الاماكن غير السكنية ومستأجريها :

تتجه النيه نحو تعديل أحكام القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ خاصة المادة الثالثة منه والتي تقضي بمضاعفة وزيادة أجرة الأماكن المؤجرة لغير غرض السكني وفقا لتاريخ إنشاء المبني ووفقا للنسب الواردة بها ، ويرى اهل الخبرة أن التعديل يتعين أن يراعي فيه عدد من الاعتبارات تتمثل فى الا يتطرق التعديل الي مضاعفة الأجرة بالنسبة للأماكن القديمة المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ أو حتى الزيادة بنسبة ١٠% للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر ١٩٧٧ حتى ٣٠يناير ١٩٩٦ ، بل يرون أن يقتصر تعديل الأجرة على الزيادة السنوية التي تستحق بصفة دورية اعتبارا من أجرة إبريل ١٩٩٨ (و هي ١٠% من قيمة أخر أجرة قانونية لهذه الأماكن)، كما أنه من الأرجح الأ يكون تخفيض نسبة الزيادة السنوية من ١٠% الي ١% أو ٢% بأثر رجعي (أي الا يكون التخفيض إعتبارا من أجرة إبريل ١٩٩٨) والا سيترتب على ذلك صعوبة كبيرة في حساب الأجرة وإجراء المقاصة بين ما يستحق للمستأجر عن هذا التخفيض وما يطالب به المالك من زيادة متجددة وما يترتب عليه من بطلان للتكليف بالوفاء بالأجرة لوجود نزاع جدي بين المالك والمستأجر في حسابها وبيان المستحق منها ، وإذا كان التخفيض اعتبارا من صدور القانون الجديد أو على الأرجح اعتبارا من أجرة إبريل ٢٠٠٠ حتى أجرة مارس ٢٠٠١ ثم حسابها بنسبة ١% أو ٢% حسبما يقضي به المشروع اعتبارا من أجرة إبريل ٢٠٠١ ، فان ذلك أيضا سيجعل حساب الزيادة في نطاق كل منها أمرا صعبا وسوف يؤدي الي كثرة النزاعات وزيادة عدد القضايا التي تنظرها المحاكم لصعوبة حسابها على هذا الأساس، وقد يكون من الأفضل تحقيقا للتوازن في العلاقة بين المالك والمستأجر أن تقف الزيادة في الأجرة عند أجرة إبريل ٢٠٠٢ إذ تمت مضاعفة الأجرة للأماكن القديمة وزيادتها دوريا بعد اضافة المضاعفة والزيادات الدورية، فإذا تمت الزيادة لمدة خمس سنوات فان العين المنشاة قبل أول يناير ١٩٤٤ وكانت أجرتها القانونية ٣ جنيهات وبافتراض أنها الأجرة المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت الإنشاء فتكون الزيادة بالمادة (٧) من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ (٣٠%) لمدة خمس سنوات ،

(١) المرجع السابق

أي ١٥٠%= ٤,٥جنيه فتصبح الأجرة ٧,٥ جنيه تضاعف بالمادة (٣) من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ ثمانية أمثالها فتصبح ٧,٥جنيه x٨ أمثال = ٦٠ جنيها، وتكون اعتبارا من إبريل ١٩٩٨ (٦٠) جنيها X ١٠% = ٦٦ جنيها، واعتبارا من إبريل ١٩٩٩ (٦٦) جنيها X١٠%= ٧٢,٦٠ جنيه، واعتبارا من إبريل ٢٠٠٠ : (٧٢,٦٠) جنيه X ١٠%= ٧٩,٢٦ جنيه، واعتبارا من إبريل ٢٠٠١ (٧٩,٢٦) جنيه X ١٠% = ٨٦,٩٢ جنيه، واعتبارا من إبريل ٢٠٠٢ (٨٦,٩٢) جنيه X ١٠% = ٩٤,٦٩ جنيه وهو المبلغ الذي سيحصل عليه المالك لنفسه حيث أن المستأجر يلتزم بالضرائب والرسوم المستحقة على العين ومن ثم يكون في زيادة الأجرة من ثلاثة جنيهات الي ٩٤,٦٩ جنيه ما يحقق التوازن بين المالك والمستأجر ، وبالتالي يمكن تعديل نص المادة (٣) من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ بإضافة فقرة الي نهايتها يكون نصها على النحو التالى :

« وتقف هذه الزيادة الدورية عند انقضاء خمس سنوات كاملة على تاريخ استحقاق أول زيادة»[١].

ومرة أخرى يعرض قانون الإيجارات المحلات التجارية رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ على مجلس الشعب ولكن هذه المرة في ثوبه الجديد بعد أن أرتدي عباءة التعديلات من أجل القضاء التام على العلاقة المتوترة بين الملاك والمستأجرين ووضع حد لها، التعديلات الجديدة تنص على تقليل الزيادة السنوية المقررة في قانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بدلا من ١٠% سنويا الى ٤% للمحلات قبل عام ٧٧ و٣% للمحلات بعد عام ٧٧ وحتى عام ٩٦[٢].

اذ انه بالنسبة لقانون إيجار الأماكن غير السكنية فإن العلاقة كانت ولا تزال تخضع لمجموعة من القواعد العامة والواردة بالقانون المدني حتى صدور أول قانون نظم العلاقة بين المالك والمستأجر برقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وطرأ عليه تعديلات نظمت بعض أحكامه وبصدور القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ استحدثت العديد من الأحكام ونظمت العلاقة بين الملاك والمستأجرين وبصدور القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المعدل لبعض أحكام القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وضع المشرع طريقة لتحديد القيمة الايجارية ووضع أحكام الزيادة بنسب متفاوتة طبقا لتاريخ إنشاء العقار حيث نصت المادة السابعة منه على أن تزداد الأجرة اعتبارا من تاريخ

---

(١) عبد المعطي أحمد " الزيادة في أجرة الأماكن غير السكنية في ضوء المشروع الجديد " الأهرام في ٣/١٦/ ٢٠٠١ ، ص ١٥.

(٢) أحمد الدسوقي " يناقش مجلس الشعب اليوم : فض الاشتباك ..في قانون " المحلات التجارية" ، الأخبار ، ٢٠٠١/٣/٢٧ ، ص ٥ .

العمـل بهـذا القانون في أول كل عام لجميع الأماكن المؤجرة للأغراض غير السكنية المنشأة حـتى سـبتمبر ١٩٧٧ علـى أن تكون الزيادة دورية بواقع نسبة من القيمة الايجارية المتخذة أساسـا لحسـاب الضريبة على العقارات، ونصت المادة الثانية منه على وقف هذه الزيادة عند انقضـاء خمس سنوات كاملة على تاريخ استحقاق أول زيادة منها في محاولة لتصحيح أوضاع العلاقات الايجارية القديمة، وبانقضاء المدة التي نصت عليها المادة ٨ من ذات القانون تماشت الـزيادة مع زيادة الدخول بصورة وطدت العلاقة بين المالك والمستأجر الا أن القانون الصادر عـام ١٩٩٧ فجـر القضية من جديد والتي يناقشها مجلس الشعب وهي تحديدا الزيادة السنوية الـتى مقدارها١٠% وأبديتها لأن عدم تحديد مدى زمني للزيادة صنع جوا متوترا ساد علاقات المـلاك والمسـتأجرين، حيـث حدد القانون الزيادة للمحلات المستأجرة من عام ٧٧حتي ٩٧ بمقـدار ١٠% سـنويا . الا أن القانون لم يساهم في تخفيف التوتر بل رأى البعض فيه إجحافا شـديدا ضد المستأجر مما أدي الى زيادة الدعاوي القضائية وإغلاق عديد من المحلات لعجز أصـحابها عـن سداد الإيجار ومن ثم رأت اللجنة التشريعية لمجلس الشعب ضرورة تعديل القانون ليتماشي مع حالة الأسواق وبما يحقق العدالة في العلاقة بين المالك والمستأجر(١).

فقد ذهب المستأجرون الى القول بأن القانون القديم كاد أن يتسبب في إغلاق المحلات فقد حدث خلال فترة وجيزة ان ارتفع الإيجار من سداد ٣ جنيهات في الشهر الى ٧٢ جنيها فضلا عـن تحمل أجور العمالة والكهرباء والمياه وجميع لوازم المحل بالإضافة الى الضرائب وتلك الأعـباء جعلـت مديونـيات بعض المستأجرين تتراكم وأصبحت مهددة بين يوم وآخر بغلق المحال(٢).

ويـرى المسـتأجرون أن التعديلات الجديدة تشتمل على تحديد مدة معينة عند الزيادة في قيمة الإيجار ومن ثم فيروه تعديلا جيدا وفي الوقت المناسب والتعديل الجديد يقلل الأعباء نوعا مـا عن المستأجر الذي عاني كثيرا في ظل قانون ١٩٩٧ فهناك حالة من حالات المستأجرين زادت قـيمة الإيجار من ١٨جنيها الى ٢٠٠ جنيه شهريا فضلا عن التكاليف التي أنفقت على المحـل التي قاربت على ١٥ألف جنيه لم يساهم فيها المالك بشيء وفى النهاية فالمستهلك هو

(١) أحمـد الدسوقي " يناقش مجلس الشعب اليوم : فض الاشتباك ..في قانون " المحلات التجارية" ، الأخبار ، ٢٠٠١/٣/٢٧ ، ص ٥ .
(٢) أحمـد الدسوقي " يناقش مجلس الشعب اليوم : فض الاشتباك ..في قانون " المحلات التجارية" ، الأخبار ، ٢٠٠١/٣/٢٧ ، ص ٥ .

الضحية وهو الذي سيتحمل تلك الزيادة كما أن أسعار السلع سترتفع بشكل كبير لرغبة المستأجر في تعويض ما سدده للمالك لذا فالاتجاه الجديد بشأن تقليل نسبة الزيادة وقصرها على سنوات محددة قرار جيد يراعي كل من المستوى الاقتصادي للبلاد وحالة الأسواق[1].

ان مناقشات مجلس الشعب بشأن تخفيض الزيادة الدورية المتجددة التي فرضها القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ نظرا لارتفاعها وعدم ملاءمتها لبعض الأماكن أظهرت أن الزيادة التي قررها القانون كانت في بعض الأماكن تمثل زيادة مرتفعة مما تطلب إعادة النظر في ضوء الاعتبارات القانونية والواقعية خاصة وأن العلاقة بين المالك والمستأجر في الأماكن غير السكنية لن تحل الا بالعودة الى أحكام القانون المدني وتحريرها من القيود التشريعية بمعني أن القانون رقم ١٩٩٧/٦ حاول في خطوة منه (تعتبر مرحلية في المقام الأول) إعادة العلاقة الى القانون المدني لانه نص على امتداد الإيجار الى جيل واحد من الورثة بمعني اتصال العلاقات الايجارية بطريقة تلقائية وارجاعها الى أحكام القانون المدني وهو ما تبغيه العودة الى التعاقد الحر بين المالك والمستأجر وهي مرحلة لحل مشكلة الإسكان من أجل الوصول الى تشريعات مستقلة لحل الخلافات واستقرار العلاقة بين المالك والمستأجر ومن ثم استقرار الأسعار في الأسواق عموما، وقرار تخفيض الزيادة لابد وأن يكون مدروسا وهو ما تقوم به اللجان حاليا لان الإيجارات ليست جميعا على وتيرة واحدة وخضعت للعديد من القوانين في الفترات الزمنية المتلاحقة، وبالرغم من تلك التعديلات فالقيمة الايجارية منخفضة الا أن الأماكن التي خضعت للقانون ١٣٦ لسنة ٨١ كانت أجرتها تكاد تقترب من الأجرة الواقعية وهو ما جعل نسبة الزيادة المقررة سلفا ١٠% كانت زيادة عالية ومن هنا كانت شكاوي المستأجرين لذا كان الاتجاه نحو عدم توحيد الزيادة وجعلها طبقا لعمليات تصنيف الأماكن، ويهدف المشرع الى تحقيق التوازن بين طرفي العلاقة الايجارية وذلك بتحديد الإيجار المناسب والزيادة السنوية والتي تقدر ب ١٠ % كانت تهدف الى تفادي آثار التضخم على القوة الشرائية للقيمة الايجارية وذلك بمساهمة المستأجر بتحمل جزء من التضخم لذا رأى المشرع ضرورة تحديد اطار زمني مؤقت بمدة ٣ سنوات وبعده يتم اعادة النظر في القانون حيث أن التعديلات الجديدة ستجعل المستأجر أكثر رضاءا بالنسبة للقيمة الايجارية خاصة وان لكل قانون ضحاياه وسيتم ترك الأمر لمجلس الشعب خلال السنوات الثلاث القادمة لمعرفة متغيرات السوق وإصدار ما من شأنه تحقيق

(١) أحمد الدسوقي " يناقش مجلس الشعب اليوم : فض الاشتباك ..في قانون " المحلات التجارية" ، الأخبار ، ٢٠٠١/٣/٢٧ ، ص ٥ .

الصـــالح العـــام خاصة وأن السنوات الثلاث مؤقته بهدف إرضاء الطرفين ومراعاة الظروف الحالية للنشاط الاقتصادي(١).

ومـــن ثم فإن التعديلات التي يبحثها مجلس الشعب حاليا جاءت صدي وتلبية لاحتياجات المجـــتمع لمواجهة ما يحدث من مستحدثات خاصة في ظل الارتفاع الكبير للدعاوي المرفوعة بيـــن الملاك والمستأجرين أمام المحاكم والتي ثبت أن ٨٠% منها والمتعلقة بالصحة الايجارية سببها الرئيس عدم الفهم الصحيح لنصوص القانون خاصة وأنه صدرت العديد من الآراء التي اختلفـــت فيما بينها والتي تتعلق بتحديد ماهية الأجرة القانونية التي تحسب عليها الزيادة وكذلك الـــزيادة ١٠% وهـــل يتم حسابها على الأجرة القانونية الحقيقية أم الأجرة بعد الزيادة السنوية والتعديلات تهدف الى إعادة التوازن خاصة وأن معظم القوانين التي حكمت العلاقة بين المالك والمســـتأجر والمتعلقة بالقيمة الايجارية كان الغرض منها مواجهة أزمة طارئة لفترات زمنية محـــددة بدلـــيل أنه عندما يكون هناك نص استثنائي به قصور يتم الرجوع للأصل العام، وقد لاحـــظ المشـــرع أن القيمة الايجارية للمحال انخفضت قيمتها الحقيقـــية ولـــم تعد تتناسب مع الأوضـــاع الاقتصادية الحالية مما أدى الى صدور القانون رقم ١٩٩٧/٦ والذي أعاد كل شئ الى القانون المدني وحيث أن كل قانون له ضحاياه فقد تم تطبيقه بشكل عام دون تميز وهو ما خلف الكثير من المشكلات منذ عام ٩٧ وحتى الآن(٢).

وتتمـــثل المشكلة فى أن المشرع يعتنق في تشريعاته سياسة وفلسفة معينة ثم تكتشف بعد ذلك أن تلك الفلسفة التشريعية لم تحقق جدواها أو نجم عنها مشاكل عديدة فيحاول المشرع أن ينتهج فلسفة أخري على نقيض الفلسفة السابقة فيأتي بمشكلة أخري تطفو على سطح المجتمع لم تكـــن فـــي حســـبانه، فالمشرع أنشأ ما يعرف بالامتداد القانوني لعقد الإيجار وأصبحت علاقة المســـتأجر بالعين المؤجرة أشبه بالزواج الكاثوليكي غير قابل للانفصال وجعل العقد الايجاري يستمر بعد وفاة المستأجر لأقاربه من الدرجة الأولى حتى الرابعة إذا أقاموا معه ، وقد نجم عن ذلـــك المشكلة الأولى، وكانت النتيجة أن أصبحت هناك معركة بين ملاك العقارات وبين باقي الشـــعب المصـــري مـــن المستأجرين ويكفي أن هناك ملايين القضايا تتداول في المحاكم بين المـــلاك والمستأجرين مما يعكس وجود خلل كبير غاب عن أذهان المشرع ثم أكتشف المشرع خطـــأ تلك السياسة فبدأ يجنح الى سياسة عكسية وهي رفع الظلم عن المالك، وقد نتج عن تلك

(١) أحمـــد الدسوقي " يناقش مجلس الشعب اليوم : فض الاشتباك ..في قانون " المحلات التجارية" ، الأخبار ، ٢٠٠١/٣/٢٧ ، ص ٥ .

(٢) المرجع السابق.

السياســـة الخاطئة ركود اقتصادي وخلل في القطاع التجاري والإنتاجي في المجتمع فكان لابد وأن يــتدخل المشـــرع مـــرة عاشرة لكي يقيم التوازن بين المالك والمستأجر وذلك باقتراحاته الجديـــدة التي بدأت باقتراح أن القيمة الايجارية ترتفع ب٣ أمثال أو ٤ أمثال فقط طبقا لتاريخ بناء العقار وليس كما هو المعمول به الى ٨ أمثال في بعض الإيجارات[١].

والعلاقـــة بيـــن المالك والمستأجر علاقة تعاقدية تدور في ذلك القانون الأم وهو القانون المدنـــي والذي يجعل من العقد شريعة المتعاقدين من جانب، ومن جانب أخر لا تتعرض هذه العلاقـــة لـــتدخل المشرع عند الاقتضاء لتعديلها وذلك لمواكبة المتغيرات الاقتصادية المختلفة، وذلـــك للاستجابة لمتطلبات هذه المتغيرات في الحدود التي تتناسب مع مصالح طرفي العلاقة التعاقدية خاصة وان التعديلات المقترحة تعيد التوازن المفقود في العلاقة سالفة الذكر وأنه من المستحســـن الـــنظر بعين الاعتبار الى مستقبل تلك العلاقة ووضع أسس ثابتة ومحاور قانونية واضـــحة تتحرك عليها العلاقة المذكورة في نطاق اقتصاديات السوق الحر وذلك بعد أن اتجه المجتمع نحو تحرير التجارة وترك تحديد الأسعار الى قوي العرض والطلب[٢].

وهـــناك مـــن الاكاديميـــن مـــن يرى أن القانون رقم ١٩٩٧/٦ كان يمثل إجحافا لحق المســـتأجر ولذلك تعددت الشكاوي منه لانه لم يكن مدروسا بدرجة كافية في أثارة خاصة وأن الزيادة الأبدية كانت تضاعف قيمة الإيجار، والإيجار له تأثير كبير على اصحاب المشروعات والمحلات التجارية من المستأجرين وكان هناك من ينادي دائما بمدة محدودة وإعادة النظر فيه وذلـــك مـــن أجـــل أحداث التوازن المطلوب خاصة وأن الزيادة مطلوبة ولكن لابد وأن تتسم بالمرونة، والتعديلات الجديدة ممتازة وستساهم في تقليل الحساسية بين المالك والمستأجر ولابد وأن تـــتم علـــى فترات مراجعة أثار تلك العلاقة ومتابعة التعديلات مستقبلا بعد تطبيقها وذلك لتحقيق العدالة المطلقة خاصة وأن لها أبعادها على مسار الاقتصاد القومي والنظام الاجتماعي بشـــكل عـــام بالاضافة الى تأثيراته في تطوير المشروعات الصغيرة التي تحتاج الى دفعة الى الأمام[٣].

---

(١) المرجع السابق.
(٢) المرجع السابق.
(٣) المرجع السابق.

٣- ارساء تشريع متكامل للاسكان :

كجـزء من استراتيجية الدولة فى حل مشكلة الاسكان فإنه جاري اعداد وارساء منظومة تشـريعية متكاملة تنظم العلاقة بين المالك والمستأجر فى: العقارات القديمة - إسكان محدودى الدخـل - الـتمويل العقارى- تنظيم وتوجيه أعمال البناء - صيانة المبانى - تملك الاراضى بالمجـتمعات العمرانـية الجديدة - تشجيع القطاع الخاص على الإستثمار فى البناء لمحدودى الدخل - حل مشاكل العشوائيات - إعادة هيكلة مرفقى المياه والصرف الصحى(١).

وفى هذا الاطار بدأ البحث فى مواضيع تدور فى مجملها حول توفير الإسكان لمحدودى الدخـل وكيفـية مواجهـة ذلك من خلال أدوار محددة للحكومة والقطاع الخاص والتعاونيات والابتداء بتشريعات الإسكان وعلى رأسها مشروع قانون التمويل العقارى وقانون المحال غير السـكنية، كما شكلت لجنة الإسكان بمجلس الشعب مجموعات عمل من أعضائها لبحث قضية الإسـكان الخاصـة بمحـدودى الدخل ووضع الحلول المناسبة لها ، وتقوم اللجنة حاليا بإعداد إسـتمارة رأى عام لاجراء البحث الميدانى اللازم للوصول لأفضل الأراء للتعرف على أبعاد موضـوع العلاقـة بين المالك والمستأجر فى العقارات القديمة بهدف الوصول إلى رأى عام قومـى تسـتند عليه اللجنة ، وفى ضوء ما تم طرحه من مشروع لقانون التمويل العقارى فإن لجـنة الإسـكان ممـثلة فـى رئيسها وبعض أعضائها المشاركين أيضا فى الحوار حول هذا الموضـوع ، أكدت فى ردها على بيان الحكومة أن مشروع القانون المقرر تقديمه إلى مجلس الشـعب فى دورته الحالية لايتناول سوى جانب محدود من أزمة الإسكان وترى اللجنة أنه من الضـرورى أن يتضمن برنامج الحكومة التشريعى للمجلس خلال دور الانعقاد الحالي قوانين أخرى من أجل حل تشريعى شامل لقضية الإسكان لأن المشكلة الرئيسية هى فى إسكان محدود الدخل الذى يوجد طلب كبير عليه وعرض أقل له(٢).

وتطالـب اللجـنة فـى الإطار التشريعى بسرعة إصدار قانون موحد للعلاقة بين المالك والمستأجر بعد أن تعددت القوانين المنظمة لهذه العلاقة وإعادة النظر فى قوانين تنظيم وتوجيه أعمال البناء فى ضوء ماكشف عنه التطبيق العملى من سلبيات(٣).

---

(١) نهـال شكرى ، " مواجهة شاملة لإسكان محدودى الدخل بين الوطنى والبرلمان ، جلسات استماع لطرح الآراء لقانون المالك والمستأجر فى العقارات القديمة " ، جريدة الأهرام ، ٢٠٠١/٣/٢١ ، ص٣٤.

(٢) المرجع السابق.

(٣) المرجع السابق.

وتطالب لجنة الاسكان بمجلس الشعب الحكومة أيضا بضرورة دعم الفائدة التى يقدمها بنك الإسكان والتعمير وزيادة رأسماله من خلال إصداره لسندات يتم تداولها فى سوق الأوراق المالية وقد لوحظ أن الهيئة خفضت من عدد الوحدات التى كانت تقرضها فى العام من ٤٥ ألفا عام ١٩٩٠إلى ١٥ألفا حاليا وانخفاض نسبة القرض من تكلفة الوحدة مما أدى إلى رفع المقدمات وأقساط الوحدات ولذلك تطالب اللجنة الحكومة بالتغلب على ذلك ، وتدق اللجنة ناقوس الخطر حول تعدد حالات انهيار العقارات والتى تسفر عن خسائر كبيرة فى الأرواح والأموال إلى جانب تزايد أعداد المساكن التى تحتاج إلى عمليات تنكيس ، وتؤكد اللجنة ضرورة تشديد الدور الرقابي للحكومة فى الحد من حدوث هذه الخسائر ، وتدعو اللجنة الحكومة لدراسة مختلف السبل الكفيلة بعودة لافتة (شقة للإيجار) بما يتناسب مع إمكانات محدودى الدخل الذين لايستطيعون الحصول على مسكن بنظام التمليك ، كما طالبت اللجنة الحكومة بالنظر فى أساليب متطورة وغير تقليدية لسداد أسعار الأراضى بالمجتمعات العمرانية الجديدة وعلى سبيل االمثال أن يتم سداد الثمن للأراضى على فترة زمنية تتراوح بين ٢٠ و٣٠ عاما وأن يتولى سداد قيمتها ملاك المساكن كل وفق حصته من الأرض فى المشروعات المختلفة[١].

وتؤكد اللجنة أن قيام القطاع الخاص الذي يسعى إلى الربح بأداء دور فعال فى البناء لمحدودى الدخل يتطلب أن توفر الدولة الحوافز المناسبة من أجل جذبه إلى الاستثمار فى هذا القطاع على نحو يمكنه من توفير إسكان فى متناول الأغلبية من الأفراد ، وأشارت اللجنة أيضا إلى ضرورة مراعاة الحكومة للبعد الاجتماعى لقضية العشوائيات والاهتمام بحل مشاكلها بصورة علمية منظمة تتفق مع ظروف كل منطقة ، وتطالب (تجاه قضية المرافق العامة من مياه الشرب والصرف الصحي) بضرورة الإسراع فى وضع برنامج إعادة هيكلة مرفق مياه الشرب والصرف الصحي موضع التطبيق فى أسرع وقت ممكن بعد وضوح شدة الآثار السلبية المترتبة على غياب التنسيق بين الجهات العاملة فى القطاع والبالغ عددها ١٥ جهة إلى جانب وزارات أخرى يؤهلها عملها مع القطاع ، وتتواصل اللقاءات المكثفة بين لجنة الإسكان بالحزب الوطني ولجنة الإسكان بمجلس الشعب والتي تعهدت بتحقيق المواجهة الشاملة لقضية الإسكان فى مصر خاصة إسكان محدودى الدخل[٢].

---

(١) المرجع السابق.

(٢) المرجع السابق.

(سادسا) تحديث ادارة المدن الجديدة:

لا خلاف مع المستثمرين حول ضرورة وجود فكر جديد لإدارة المدن الجديدة حيث إن القواعد مجال بحث مطروح فى مجلس الوزراء ولدى جمعيات المستثمرين وذلك بعد رفض اتجاه عودة المدن إلى المحليات لإدارتها وان الفكر مع إدارة المدن بالأهداف التصنيعية، والحديث مثار حول إدارة جديدة للمدن ومشروعاتها ومرافقها ذات الاستثمارات الضخمة من محطات مياه الشرب والصرف الصحى والكهرباء وليس فكرا مع الخصخصة أو البيع وان الهدف هو تعظيم العائد القومى من استثمارات المدن بما يعود بالفائدة على الدولة علاوة على توفير فرص العمل وتيسيرا للإجراءات فى الحصول على الخدمات والتراخيص ورغبة فى تقليل الفاقد فى الإنتاج من المياه والكهرباء والحفاظ على المبانى الخدمية وتحسين أدائها، وانه لا تسرع فى اتخاذ قرار بشان إدارة المدن الجديدة فقد كان يسيرا وضع قرار بشان اتجاه الإدارة لكن مع لمس التطور الاجتماعى فى شرائح المجتمع وارتفاع معدل الوعى الاجتماعى والاقتصادى تقرر عرض فكر الإدارة على مستثمرى المدن ومثقفى المجتمع للوصول للحل الأمثل فى مستقبل المدن(١).

وهناك زيادة فى دور مساهمة جمعيات المستثمرين فى إدارة المدن وتطوير مجلس الأمناء وذلك بزيادة مشاركتهم فى اجتماعات مجلس إدارة هيئة المجتمعات الجديدة والتقدم بمطالبهم فى خطط التنمية والاستثمار ومشروعات الخدمات والطرق وأسعار المياه والكهرباء وقواعد محاسبة المصانع فى حالة المخالفة البيئية وطرق التصرف فى المخلفات الصلبة وتم الموافقة على تقدم كل مستثمر أو جمعية بما رؤوه من تعديلات فى قواعد تطوير المشروعات وهو الامر الذى عرض على مجلس إدارة هيئة المجتمعات فى اجتماعها فى شهر سبتمبر عام ٢٠٠٠م(٢).

١- تطوير الادارة وليس خصخصتها :

يرى الكثيرون ان المدن الجديدة هى المنقذ للشباب والمصنعين والمستثمرين، كما إنها البوتقة التى يتحقق فيها حلم كل مستثمر ومع ذلك فالبعض يتساءل: هل يسمح للأجانب بتولى

---

(١) شهيرة الرافعى، وزير التعمير لمستثمرى السادات: زمن المضاربة على الأراضي انتهى، فكر جديد لإدارة المدن، سوق العقارات يشهد حالة إعادة توازن، دراسة إنشاء مترو للمدن الصناعية، الأهرام الاقتصادى العدد ١٦٤٩، ١٤ أغسطس ٢٠٠٠، ص ١٤.

(٢) المرجع السابق.

مسئولية إدارة هذه الشركات؟ ولماذا؟ ما دامت هناك أجهزة مشرفة على هذه المجتمعات يمكن تطويـــر فكرها ليتناسب مع فكر وأداء القطاع الخاص؟ وهذا ليس صعبا وهل سيسمح للأجانب أيضـــا بشراء هذه المدن؟ مع العلم بأنه ليس هناك من هو ضد الاستثمار الأجنبي فى مجالى الصـــناعة والـــتجارة ولكن ضد تملك الأجانب للمدن الجديدة، وتمض التساؤلات على نمط: ما تأثـــير هذا التحول على العمالة؟ وهل سيؤدى هذا التحول إلى الحد من البطالة أم سيؤدى إلى تفاقمها؟ وما تأثير هذا التحول على أسعار الأرض؟ والتى من المنتظر أن تبلغ أضعاف ما هى علـــيه الان نتيجة للارتفاع المتوقع فى مستوى الخدمات والمرافق مما يؤدى إلى ارتفاع تكلفة الاســـتثمار بـــالمدن الجديدة وتتحول إلى مدن طاردة للاستثمار وليست جاذبة، كما إن ارتفاع أسعار الأراضي سوف ينعكس على ارتفاع سعر المنتج النهائى ومن ثم ارتفاع أسعار المنتجات المماثلة فى المناطق الأخرى مما سيقضى على الميزة النسبية التى يتمتع بها المستثمر فى هذه المـــدن مـــثل حصوله على الإعفاء الضريبى ومما سيدفعه أيضا إلى البقاء فى المحافظات أو الاتجـــاه إلى جنوب الوادى للحصول على إعفاء عشرين سنة، وما اثر هذا التحول على البعد الاجـــتماعى؟ الـــذى تحـــرص علـــيه الدولة من خلال تخصيص مساحات فى المدن الجديدة لمشروعات شباب الخريجين ومدها بالمرافق بتكلفة منخفضة، ومن الذى يضمن ألا يؤدى هذا التحول إلى مزيد من الاقتراض غير الرشيد من البنوك لضخ استثمارات هائلة فى هذه المدن؟ وتكون النتيجة فى النهاية هى عدم وجود طلب على هذه الأراضي باهظة الثمن وبالتالى التعثر فـــى ســـداد القروض للبنوك، وما الذى يضمن عدم المضاربة على الأراضي وانتشار ظاهرة تصـــقيع الأرض؟ مما يؤدى إلى عدم قيام مشروعات تنموية جادة نتيجة غياب دور الدولة فى المـــتابعة والإشراف على الأراضي التى يتم تخصيصها خاصة إن الدولة تلزم المستفيد بتنفيذ مشروعه فى وقت محدد وفى حالة عدم التنفيذ تنذره الدولة أولا ثم تقوم بسحب الأرض إذا لم يلتزم[1].

وعن وضع جمعيات المستثمرين فإنه سيتم حل كل الجمعيات (التى أنشئت بغرض خدمة المستثمرين وحل مشاكلهم وتقريب وجهات النظر بين المسئول التنفيذى والمستثمرين) وستؤول

(١) محمـــد إبراهيم، المدن الجديدة هل يديرها القطاع الخاص؟ الحلقة الثانية البحث عن إطار تشريعى للإدارة الخاصة للمدن، "خصخصة المدن" تطلب دراسات اقتصادية وإدارة محترفة، التزامات الدولة هل تقوم بها شـــركات إدارة المدن؟، التطوير هل يغنى عن الخصخصة؟، دراسة اقتصادية أولا، تصنيف المدن الجديدة، مطلـــوب إطـــار تشـــريعى، نوافق على الخصخصة، تجربة ٦ أكتوبر، النموذج المقترح للمدن السكانية، وللمدن الصناعية، الأهرام الاقتصادى، من ص ١٥ الى ص ١٧.

إدارتهـــا للمالك الجديد، وهناك من يعرب عن تخوفه من تطبيق التجربة على مدينة ٦ أكتوبر خاصـــة إن التنمية بها واضحة ومن الممكن أن تكون سببا فى فشلها أو عدم تقدمها وهناك من يقترح تطبيق التجربة على مدينة جديدة من مدن الصعيد[١].

وهناك من يتساءل: هل الوقت مناسب الان لطرح فكرة تحويل هيئة المجتمعات العمرانية الجديـــدة إلـــى كيانات اقتصادية فى ظل الظروف التى يمر بها السوق من حالة ركود وأزمة سيولة أم هى فرصة لدخول الأجانب؟ وهل هناك قيود سيتم فرضها على المستثمرين الأجانب أم لا؟ ومـــن ثـــم فالمطالـــبة هنا تتمثل فى عدم تملك الأجانب لمثل هذه المدن ولكن لإدارتها فقط[٢].

وقـــد قامـــت هيـــئة المجـــتمعات العمرانـــية بتحصيل رسوم توصيل المرافق من بعض المستثمرين ولم يبدأ العمل فيها، فماذا يحدث لو تم تحويل هذه المدن إلى كيانات اقتصادية؟ وكـــيف تحصـــل الشركات الجديدة والمزمع تأسيسها على هذه الأموال لعمل المرافق؟ وعلى حســـاب من؟ وهل سيتم دفع رسوم مقابل الخدمات؟ وهل سيتم تحصيل ضرائب أم لا؟ أم سيتم تحصيل الاثنين معا؟[٣].

كمـــا أوضح بعض الخبراء أن تنفيذ هذه الفكرة يحتاج إلى دراسة اقتصادية توضح مدى العـــائد الذى يعود على المستثمرين من جراء إنشاء هذه الشركات سواء كانت قابضة أو تابعة، وكـــيف يـــتم تقيـــيم الأصول والخصوم الموجودة فى هذه المدن؟ وهل تم الانتهاء من حل كل المشكلات؟ خاصة إن هناك ثلاث مشكلات رئيسية ومؤثرة على المستثمر هى البنية التشريعية والبنـــية الرقابية والضرائب، ويستطرد هؤلاء الخبراء بانهم لا يطالبون بإعفاء ضريبى ولكن يطلـــبون تحقيق عدالة ضريبية وصدور قانون العمل وقانون الإسكان، بالإضافة إلى ضرورة اعـــداد العديد من التشريعات التى يستوجبها قيام قطاع رائد فى مجال التنمية غير متوافر حاليا فـــى مصر، كما يطالبون بتقوية مجلس الأمناء وان تكون الإدارة المحترفة فى يده ليستطيع أن يحاســـب ويوجـــه وينفذ، ويرى هؤلاء الخبراء أن مساهمة مؤسسات التمويل الدولية فى إعداد الدراسات الخاصة بخصخصة المدن الجديدة أمر لـــه اهمية كبيرة[٤].

---

(١) المرجع السابق.
(٢) المرجع السابق.
(٣) المرجع السابق.
(٤) المرجع السابق.

وقد طالب بعض الخبراء بضرورة تصنيف المدن الجديدة وتقنينها لدى تفكير فى أمر ادارتها لان بعضها سكنى مثل الشروق والقاهرة الجديدة، وبعضها صناعى وسكنى مثل ٦ أكتوبر، وأخرى يغلب عليها الطابع الصناعى مثل العاشر من رمضان[١].

كما يتساءل البعض عن مدى استمرار الدولة فى دعم أنشطة الخدمات عند اعادة النظر فى أمر ادارة المدن الجديدة حيث يقدرون إن متر المياه يصل إلى ٥٠ قرشا وتكلفته الاستثمارية ١٥٠ قرشا ويتسائلون عما إذا كان رفع هذه الأعباء سيساعد على جذب الناس للسكن فى المدن الجديدة أم ستعود إلى المدن القديمة، ويرون ضرورة أن يضع المسئولون فى اعتبارهم المزايا التى تحققت من إنشاء هذه المدن ويطالب هؤلاء بتطوير الإدارة وليس خصخصتها، ولدى النظر فى امر ادارة هذه المدن يثور أيضا التساؤل عن المسئول عن سداد المديونيات للشركات داخل هذه المدن؟[٢].

ومن ناحية أخرى أشار البعض الاخر من الخبراء إلى أن هناك أسئلة عديدة لابد من الإجابة عليها قبل الحديث عن تحويل المجتمعات العمرانية الجديدة إلى كيانات اقتصادية خاصة، إذ لا يجرى الحديث عن شركة ذات تأثير محدود ولكن الحديث يجرى عن كيانات تمس حياة المواطن العادى، وأوضح هؤلاء الخبراء الى إن هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة امتدت إلى ٢٠ مدينة بخلاف المدن التى تحت الإنشاء وتستحوذ على استثمارات ضخمة سواء للدولة أو القطاع الخاص ولا يختلف أحد على إن هناك إنجازات لكن هناك معوقات تقف أمام المستثمرين، كما أن انطلاق هذه المدن ليس راجعا إلى الإدارة لان جزءا من هذه المعوقات ناتج عن الإطار القانونى والتشريعى الذى يحكم العلاقات داخل المدن والأجهزة السيادية، كما يرى هؤلاء الخبراء الى أن عملية تحويل هذه المدن إلى كيان اقتصادى بمفهوم شركة تملك وتبيع للمستثمرين لا شك انه يحتاج إلى دراسات لتوجيه المستثمرين والمقيمين بهذه المدن، كما انه من المطلوب تحديد حدود والتزامات هذه الشركات تجاه الخدمات التى ستقوم بها مثل استكمال البنية الأساسية خاصة إن بعضها لم يستكمل، كما يثير هؤلاء تساؤلا يتعلق بهل سيكون الأمر مطروحا لفترة مرحلية لخصخصة إدارة هذه المجتمعات وتحويلها إلى شركات؟ أم إن الأمر سيتم فى خطوة واحدة بتحويلها إلى شركات خاصة وإدارتها فى نفس الوقت بعقلية الحكومة والقطاع الخاص؟ وما هو موقف الدولة تجاه الالتزامات التى تقوم بها حاليا فى هذه

---

(١) المرجع السابق.

(٢) المرجع السابق.

المجتمعات؟ خاصة إن الالتزامات التى تقوم بها الهيئة متعددة وواسعة، وهل ستنتقل هذه المدن بالتزاماتها المجتمعية والمالية إلى الشركة الجديدة؟ وما هو الموقف من التعاقدات الحالية؟ وما شكل العلاقة بين المستثمرين الحاليين وجهاز الشركة الجديدة؟ وهل هناك إطار تشريعى يسمح بتحويل هذه الهيئة إلى كيان اقتصادى؟ كما انه لا يوجد نص يسمح بذلك فى قانون الشركات، إذ لكى يكون المشروع ناجحا لابد أن يدرس ولابد أن يطرح للمناقشة، وهل سنبدأ بخصخصة الإدارة فى ظل إطار تشريعى لا يمكن الإدارة من تفعيل دورها؟ وهل المسالة نقل المرافق إلى شركات خاصة؟ وإذا كان الأمر كذلك فما هى حدود التسعير والصلاحيات؟ وإذا تم إطلاق التسعير فقد يؤدى ذلك إلى اثر عكسى على الأنشطة الصناعية وحتى على المواطن العادى المقيم فى المدينة، وما هو شكل العلاقة بين المواطن وجهاز الإدارة الجديد؟ ومن له حق اتخاذ القرار؟ فكل هذه الأمور من الممكن أن تترتب عليها سلبيات لكن من الممكن أن تتحول إلى إيجابيات لو درست بعناية وتم تحديد الخطوات، كما أن الدولة مطالبة بدور فى التنظيم والتخطيط حتى لا يواجه المستثمرون بالمشاكل[1].

٢- الخصخصة المعدلة :

تم عمل دراسة مبدئية لمدينة الشروق كحالة عامة ولم تدخل تلك الدراسة فى التفاصيل لان هذا الموضوع يتطلب دراسات جدوى ولكن رؤية المستثمرين فى مدينة الشروق تنصرف الى أنه يمكن خصخصتها وتحويلها إلى شركة مساهمة خاصة بعد أن أبدى مستثمرو الشروق رغبتهم فى تحويلها إلى شركة مساهمة لكن البعض متخوف من أزمة السيولة وعدم توافر الأموال، بالاضافة الى وجوب مراعاة الطبقات الفقيرة من هذا التحول خاصة إن مساهمة الشروق فى إسكان الشباب والمستقبل تقدر بـ ١٥٠ مليون جنيه[2].

واقترح رئيس جمعية مستثمرى ٦ أكتوبر نظما ثلاثة لإدارة المدن الجديدة الأول بنظام B.O.T والثانى L.R.O (وهو عبارة عن تأجير البنية الأساسية وتأهيلها ثم إدارتها نظير مقابل مادى للدولة عن تشغيل هذه المرافق) والثالث نظام B.O.O.T (وهو عبارة عن بناء وتشغيل وتملك) وهذا ينطبق على معامل ومراكز الأبحاث وشركات الطرق والمياه والكهرباء والتليفونات مع الربط بين المصانع بهدف الحفاظ على المرافق القائمة حاليا فى ٦ أكتوبر

---

(١) المرجع السابق.
(٢) المرجع السابق.

وصـــيانتها، ويقترح أن تقوم الشركة المزمع إنشاؤها بالبحث عن المنح والقروض الميسرة إذ أن مديـــنة ٦ أكتوبر حصلت على منح لعمل بعض دراسات الجدوى وهى منح لا مركزية ولم لـــن تـــدرج فـــى قائمة المنح التى تحصل عليها مصر من الخارج، كما طالب رئيس جمعية مســـتثمري مديـــنة ٦ أكتوبر بضرورة وجود قاعدة بيانات قوية لان الخرائط الجغرافية للمدن الجديدة غير كافية، وأكد على أهمية تحويل المجتمعات العمرانية الجديدة إلى كيانات اقتصادية ولابـــد مـــن البدء الفورى فى عمل دراسات الجدوى للازمة فى هذا الشأن وتوعية المساهمين بالامر[١].

وطالـــب بعـــض أكـــاديمى الإدارة ان يأخذ النموذج المقترح للمدن السكنية فى الاعتبار المشـــاركة الشـــعبية والفصـــل الوظـــيفى للسلطات والمساءلة أو المحاسبة والإدارة المحترفة واللامركـــزية فـــى الإدارة، حيـــث يتضـــمن النموذج المقترح أن يكون وضع السياسات من اختصاص المجلس وان يكون المدير المحترف هو المسئول عن تنفيذ السياسات والمشرف على جمـــيع الإدارات وان يكـــون مـــن حق المجلس تعيين وفصل هذا المدير ويحق للمدير اقتراح السياســـات والـــبرامج المختلفة على المجلس وان يكون له حق تعيين المديرين وكبار العاملين بالإدارات المختلفة وكذلك فصلهم وترقيتهم حسب قوانين العاملين التى تخضع لنظام الكفاءة[٢].

وعـــن الـــنموذج المقـــترح للمدن الصناعية الجديدة فيرى مقترحوه بأن يكون عبارة عن شركة يمتلكها مستثمر أو عدة مستثمرين ويكون الغرض منها تنمية وتسويق المناطق وإدارتها حســـب القواعـــد والنظم التى تضعها الحكومة ومن الممكن أن تأخذ شكل شركة مساهمة (أو مســـتثمر رئيسى) تضم المستثمرين ورجال الصناعة والإسكان والوزارات المعنية، ويجب أن تحـــدد واجـــبات وصلاحيات الشركات المستثمرة لهذه المدن وتحديد كوردون للمدينة حتى لا يحـــدث جـــور علـــى المناطق المجاورة، وتحديد المساحات الخضراء والشوارع والارتفاعات والشـــكل العـــام للمديـــنة، وضرورة الالتزام بالقواعد البيئية وتحديد فترة الاستغلال، ووضع القواعـــد العامـــة الضـــرورية المنظمة للعمل بالمدينة والأنشطة المساعدة لأهداف المدينة مثل أجهزة الحريق والأمن والإسعافات الأولية، مما يحتاج الى وضع برنامج زمنى لتطوير المدينة لضـــمان تحقـــيق الهدف المنشود من إنشاء هذه المناطق الصناعية، بالإضافة إلى وضع نظام لمشـــاركة أصـــحاب المصـــانع فى راس مال الشركة المستثمرة لتحقيق نوع من التعاون بين

(١) المرجع السابق.
(٢) المرجع السابق.

المستثمر أو المستثمرين وأصحاب المصانع وتأكيد الالتزام بقواعد التنمية المستدامة، وضرورة إنشاء مجلس استشارى للمدن الصناعية تكون عضويته لمديرى المدن الصناعية المختلفة ممثلين لمجالس المدن الصناعية وممثلين للوزارات المعنية[1].

(سابعا) دعم تنافسية قطاع التشييد المصري بشبكة معلومات اقليمية على الانترنت:

في خطوة تستهدف دعم تنافسية قطاع التشييد والبناء المصري الذي تبلغ استثماراته ١٢,٢مليار دولار أمريكي خلال عام ٢٠٠٠/٢٠٠١ أنشئت شركتا مصر لمعلومات التشييد (التابعة للاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء) ومايكروسوفت أول شبكة معلومات اقليمية على الانترنت تخدم قطاع التشييد والبناء في مصر ومنطقة الشرق الأوسط على موقع بعنوان " WWW.rcc net. net "[2].

وتوفر الشبكة لأعضائها من الشركات احتياجاتها من المعلومات التي تخص قطاع التشييد والبناء وبالاضافة الى تنشيط الاتصالات الحالية بين شركات المقاولات المختلفة وسوف تستخدم شبكة الانترنت في تنفيذ سياسات تسويقية جديدة في منطقة الشرق الأوسط والعالم، وتبرز أهمية الشبكة الجديدة في انها تعالج ضعف الاتصال الذي يعانيه هذا القطاع حاليا في مصر والعمل على تداول المعلومات بسهولة وانسياب ويسر بين أطراف هذه الصناعة (المقاول – الاستشاري – المورد – المستثمر) حيث تسبب النقص فى المعلومات وعدم الشفافية بخصوصها في ضياع فرص استثمارية مؤكدة ومنها أن المقاول الأمريكي يكون على علم بالمناقصات المطروحة بالمنطقة فى حين أن المستثمر الاقليمي لا يكون على اتصال بالفرص الاستثمارية المتاحة بالمنطقة ويكون المقاول غير ملم بالموردين وأنشطتهم[3].

وتضم الشبكة أربع قواعد بيانات أساسية أولاها قاعدة البيانات الخاصة بالعطاءات والمناقصات : وهي أهم معلومة يبحث عنها دائما المقاول وهي البداية دائما لكل مشروع يتم تنفيذه في هذا المجال ، ومصادر المعلومات لهذه المناقصات تتنوع بين محلية وإقليمية وعالمية

---

(١) المرجع السابق.
(٢) عادل اللقاني – " قطاع التشييد يدعم تنافسيته بشبكة معلومات اقليمية على الانترنت " الأهرام الاقتصادي ، ٢٠٠٠/٩/٢٥ ، ص ٧٢.
(٣) المرجع السابق.

من خلال شركات في القاهرة والشرق الأوسط، وتقوم " المقاولون العرب " بدور هام في توفير المعلومات الخاصة بهذه النقطة بما لديها من إمكانات كبيرة في هذا المجال، وتكون المناقصات المطـــروحه غالبا خاصة بإنشاءات بترولية أو مشروعات إسكان أو شبكات مياه او كهرباء أو صـــرف صـــحي أو شـــبكات اتصالات، ويتيح البحث في قاعدة البيانات الاولى الوصول الي العطـــاء المناسب لعمل كل شركة من شركات المقاولات حيث تقوم الشبكة بتعريف المستخدم بالمناقصة ورقمها وبالشروط المطلوب توافرها والعنوان والبريد الالكتروني(١).

وتختص القاعدة الثانية للبيانات بطلبيات الموردين فهناك موردين للسيراميك ومواد البناء والكيماويات والأثاث، والبحث في هذه البيانات يمكن من اختيار المحافظة المصرية التي يرغب المقـــاول أو الشـــركة اختيار المورد منها، وبالطبع يكون قرب المورد من مكان المشروع هو عمـــل حاســـم فـــي هـــذا الموضوع، ونتيجة البحث المستمر والمتواصل يمكن الحصول على معلومـــات كافية عن الشركات الموردة ونشاطها وموقعها وعنوانها والتليفون الخاص بها كما يمكن الحصول أيضا على العنوان الالكتروني لموقع الشركة على الانترنت(٢).

أما القاعدة الثالثة للبيانات فخاصة بالشركات المسجلة فقط في اتحاد المقاولين فقد يرغب أحـــد فـــي التعامل فقط مع هذه الشركات، وعدد هذه الشركات ٣٠٥٦ شركة ويتم البحث عنها علـــى الشـــبكة مـــن خلال التخصص الذي تعمل فيه الشركة مثل الإنفاق ومحطات الكهرباء وشبكات المياه ... وغيرها(٣).

والقاعدة الرابعة والأخيرة للبيانات فهي للمكاتب الهندسية الاستشارية وتختار حسب الاسم أو التخصـــص أو الموقـــع ، ولا يقتصـــر الموقع فقط على هذه الأجزاء بل يشتمل أيضا على تحاليل كاملة للاقتصاد المصري والمشروعات التي تمول في هذه المنطقة من قبل البنك الدولي والبـــنك الاســـلامي ونتائج البحوث الاقتصادية الخاصة بصناعة التشييد والبناء، وهذه الأجزاء الأخيرة كلها مجانية أما استخدام قواعد البيانات فيتم باشتراك سنوي حيث يتم تجديد العطاءات على الشبكة يوميا حتى يمكن للشركات البحث دائما في العطاءات التي مازالت مفتوحة للدخول فـــيها، وقـــد بلغ عدد المشتركين في الشبكة حاليا ٢٠٠٠ شركة من مصر ومن دول المنطقة وعدد زوار الموقع يتراوح بين ٥٠٠ إلى ٧٠٠ زائر يوميا(٤).

---

(١) المرجع السابق.
(٢) المرجع السابق.
(٣) المرجع السابق.
(٤) المرجع السابق

وقد بدأت الشبكة تطبيق مفهوم بسيط للتجارة الإلكترونية من خلال وضع أسعار الموردين وأسعار مواد البناء الأساسية ومتوسط يومية العامل بحيث يمكن استخدامها عند الإعداد للمناقصات من قبل الشركات المختلفة التي يمكنها إرسال فاكس الي الجهة المعلن عن أسعارها للتعاقد معها(١).

هذه الفكرة في نظر القائمين على تشغيل الشبكة الإقليمية للمعلومات هي مجرد نواة ستنمو مستقبليا بحيث يتم إجراء التعاملات بين كل الجهات إلكترونيا على الشبكة والتحول بذلك الي التطبيق الكامل للتجارة الإلكترونية فى مجال البناء والتشييد، ورغم أن الشبكة أنشئت بهدف خدمة الشركات الوطنية الا أن حجم الاستفادة من خدماتها من جانب الشركات الاجنبية كان أكثر من الشركات الوطنية(٢).

وهناك أمرين لابد أن يتم وضعهما في الاعتبار الأول ضرورة أن تكون هناك آلية مناسبة لتجميع معلومات تحوي أراء وأفكارا جديدة في تطوير الموقع وأضافة خدمات لاحتياجات مهمة للشركات والمقاولين ، الأمر الثاني أن الشبكة رغم أنها تقوم بنشر بحوث اقتصادية في مجال البناء الا أنها لا تلتفت الي الجامعات المصرية والبحوث التي تجري بها في هذا المجال ومن هنا تبدو أهمية ربط الموقع بعدد من الجامعات المصرية لعرض رسائل الماجستير والدكتوراه بما يفيد هذا القطاع ، ويتم التخطيط حاليا لعمل ربط مع الجامعات المصرية حيث تم بالفعل الاتفاق مع جامعتي عين شمس والأمريكية لإنشاء قواعد بيانات للبحوث التي يقوم بها الدارسون من طلبة الماجستير والدكتوراه في هذا المجال وعرض نبذة مختصرة عن هذه الرسائل لكي تستفيد بها الشركات الوطنية(٣).

---

(١) المرجع السابق

(٢) المرجع السابق

(٣) المرجع السابق