

محضر إجتماع لجنة التشييد

يوم الإثنين الموافق ٢١ سبتمبر ٢٠٢٠



عقدت لجنة التشييد بجمعية رجال الأعمال المصريين إجتماعاً للجنة في تمام الساعة العاشرة صباحاً من يوم الإثنين الموافق ٢١ سبتمبر ٢٠٢٠ وذلك برئاسة المهندس / فتح الله فوزي - نائب رئيس مجلس الإدارة ورئيس اللجنة، والمهندس / علاء فكري - نائب رئيس اللجنة كما حضر اللقاء عدد كبير من السادة أعضاء اللجنة من العاملين والمعنيين بقطاع البناء والتشييد والتطوير العقاري وذلك بهدف إستعراض ومناقشة :

” إستراتيجية عمل اللجنة خلال المرحلة القادمة في ظل تغير الخريطة العمرانية

وإشتراطات البناء في مصر ”

بدأ اللقاء بكلمة المهندس / فتح الله فوزي - نائب رئيس مجلس الإدارة ورئيس اللجنة ، وقد أكد سيادته على ضرورة بحث أهم الموضوعات المطروحة لمناقشتها من خلال اللجنة خلال الفترة القادمة وخاصة في ظل التغيرات التي يشهدها قطاع البناء والتطوير العقاري في مصر حالياً، مشيراً إلى تغير خريطة التنمية العمرانية في مصر بشكل كبير وسريع، حيث يظهر ذلك من خلال المجتمعات العمرانية الجديدة والمشاريع القومية الكبرى مثل العاصمة الإدارية الجديدة، مدينة العلمين الجديدة، منطقة الحزام الأخضر والتي تعد إمتداد لمدينة الشيخ زايد إضافة إلى المجتمعات العمرانية الجديدة بمدن الصعيد.

كما أشار سيادته إلى الوضع الجديد في التعاملات مع المحليات ،حيث أصبح هناك نوع من التقييد في المحليات فيما يخص منح التراخيص وخاصة في محافظة الاسكندرية حيث سيتم تعديل الرخص في المحافظة بأكملها لعمل جراجات ،مؤكداً على وجود جمود شديد في التنفيذ كما أن هناك حظر كامل للبناء بهذه المحافظة ،وهو ما يؤكد على أن الإتجاه المتوقع للمطورين العقاريين خلال الفترة القادمة سيكون للمجتمعات العمرانية الجديدة في الصعيد والحزام الاخضر والعاصمة الإدارية الجديدة ومدينة العلمين الجديدة.

وفي نهاية كلمته أشار سيادته إلى لقاء مصغر عقد مؤخراً مع الدكتور عاصم الجزار وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية كما أنه جاري التنسيق لعقد ندوة على شرف سيادته خلال شهر أكتوبر القادم.

ثم قام المهندس / علاء فكري - نائب رئيس اللجنة بإلقاء كلمته ،وقد أكد على أن الضغوط والاعباء الملقاه

على قطاع التطوير العقاري اصبحت كبيرة جدا نتيجة الظروف الإقتصادية وتزاحم السوق والكثير من الإجراءات التي تم إتخاذها (نسب الإنجاز - زيادة الفوائد إلخ) ،مؤكداً على أن القطاع في أشد الاحتياج لمبادرة من وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية على غرار مبادرات البنك المركزي المصري للتخفيف من الاعباء على المطورين ،مشيراً إلى أن الظروف الطارئة التي يشهدها سوق العقار حالياً في مصر تعيق التحرك وعمل القطاع بشكل سليم ،كما أشار سيادته إلى أن أغلب مبادرات البنك المركزي المصري لا يتم الإستفادة منها بالشكل المطلوب نتيجة لصعوبة تطبيق شروطها عملياً.

كما أشار سيادته إلى وجود تدخل من جهاز حماية المستهلك في قطاع التطوير العقاري ،حيث تدخل الجهاز في إتخاذ إجراءات ضد بعض الشركات العقارية ،كما أنه تم نشر أكثر من واقعة في هذا الصدد ،مشيراً إلى أن الإسكان الفاخر لم يصبح هدف اي شركة في ظل الفترة الحالية.

ثم تم فتح باب الحوار والمناقشة ،حيث تم تناول أهم النقاط التالية :

• **المهندس / هشام شكري - عضو اللجنة**

أكد على أن ملف تصدير العقار المصري يعد من أهم الملفات التي يجب طرحها للمناقشة خلال الفترة القادمة إضافة إلى ملف تخصيص الأراضي والتعامل عليها بصفة عامة ،كما أشار إلى ملف التعامل مع الأجهزة الرقابية حيث تبين أن جهاز حماية المستهلك غير مؤهل للتعامل مع ملفات البناء والتطوير العقاري نهائياً كما أكد سيادته على ضرورة وجود جهاز متخصص تابع لوزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية أو أن يتم اللجوء للقضاء في حالة المنازعات

• **الدكتور أحمد شلي - عضو اللجنة**

أكد على أن إستراتيجية اللجنة خلال الفترة القادمة يجب أن تتناول ملف بروتوكول التعاون مع الجامعات المصرية لربط البحث العلمي مع سوق العقار المصري واحتياجاته ،مؤكداً على أنه جاري العمل بالفعل من خلال اللجنة على هذا الملف ،وهو ما يستلزم البدء في تحديد أهم الموضوعات التي يتطلبها سوق العقار

من واقع الخبرة العملية للسادة أعضاء اللجنة وذلك لوضعها قيد الدراسة والبحث العلمي من قبل طلبة الرسائل العلمية بالجامعات .

كما أشار سيادته إلى ضرورة تناول ملف تأخر صدور قانون إتحاد المطورين العقاريين خاصة وأنه ليس هناك سبب منطقي واضح لهذا التأخر بينما تتعرض صناعة التطوير العقاري في مصر لمشاكل وتحديات كبيرة ، كما أضاف ملف ضرورة وجود مراحل تمويل عقاري مبكرة حتى إذا لم يبدأ المشروع.

• المهندس / بشير مصطفى - عضو الجمعية

أكد سيادته على ضرورة تغيير نظرة الدولة للقطاع العقاري حيث أصبح الهدف الأكبر هو الحصول على جباية من القطاع ،مضيفاً أنه من أهم الموضوعات للمناقشة (قانون إتحاد المطورين العقاريين وخاصة الجزء الخاص بالتمويل ووجود اشتراطات تعجيزية - ملف التعاون مع الجامعات فيما يخص البحث العلمي وربطه بسوق العمل) ، ثم أكد على ضرورة ألا يتم بيع الأراضي من قبل الدولة بهذه الأسعار المرتفعة مع نسبة بناء صغيرة لأنها تؤدي إلى زيادة إنتشار الإسكان الفاخر فقط ، كما أشار سيادته إلى أنه من الملاحظ أن الإتجاه خلال الفترة القادمة سيكون للمجتمعات العمرانية الجديدة والمناطق التي يعاد تطويرها ،ولكن يجب التعرف هل سيكون للقطاع الخاص دور في ذلك ام سيقصر على الحكومة فقط ،حيث أنه لم يتم عرض المخطط العام للتنمية العمرانية على القطاع الخاص .

• المهندس / محمد البستاني - عضو الجمعية

أشار سيادته إلى مدى أهمية طرح ملف قانون إتحاد المطورين العقاريين ،إضافة إلى ملف توقف البناء بالاراضي المملوكة للمطورين بالمحافظات نظراً لعدم إتضاح الرؤية حول كيفية التعامل في هذا الشأن بعد انتهاء فترة ٦ شهور توقف ، كما أشار إلى ملف الكثافة السكانية والمساحات المطلوبة للبناء والذي أصبح ضرورة ملحة جدا ويستلزم إعادة النظر ، كما أكد على ضرورة إعادة النظر في سياسة طرح الأراضي (المرفقة) حيث يجب أن تكون هناك منظومة أكثر تنظيماً وبعيدة عن العشوائية .

• المهندس / أحمد الزيات - عضو الجمعية

وقد أكد سيادته على أهمية حماية دور القطاع الخاص والتأكيد على اهمية التعاون والعمل مع الدولة ،وتغذية مفهوم المشاركة مع الدولة وليس التنافس معها ، كما أشار إلى عدم وجود دراسة أو رؤية واضحة حول إتجاه سوق العقار فلا يوجد رؤية أو معلومات يمكن الإعتماد عليها في هذا الشأن كما أن الدولة هي اللاعب الأساسي في المنظومة لذا يجب على القطاع الخاص تنظيم السوق وفقاً لتوجهات الدولة ، مشيراً إلى قطاع مواد البناء والذي أصبح لديه خسائر قوية وذلك في مصانع الحديد والاسمنت ،لذا يجب أن يكون هناك مؤشرات واضحة لمواد البناء وإتجاهاتها في خلال عام او عامين على الأكثر ،ولابد من التعاون في ذلك مع غرفة مواد البناء.

وفي نهاية اللقاء إنتهت المناقشات إلى التوافق على أهم الملفات التي يجب طرحها للمناقشة من خلال لجنة التشييد بالجمعية خلال الفترة القادمة وهي كالتالي :

- التعاون مع الجامعات والبحث العلمي
- قانون الصيانة للعقارات والتواصل مع مجلس النواب للحصول على نسخة من مشروع القانون
- ملف تأخر صدور قانون إتحاد المطورين العقاريين
- سياسة طرح الاراضي
- عمليات التسجيل
- الاشتراطات الجديدة للبناء بعد فترة ال 6 شهور
- الكثافة والمساحات المطلوبة للبناء
- طرق المحاسبة الضريبية لشركات التطوير العقاري والمعايير الجديدة المتبعة
- مشروعات الشراكة ونسب الفائدة على الأقساط الثابتة والمرتفعة

كما أكد المهندس فتح الله فوزي في نهاية اللقاء أنه بالنسبة لنشاط اللجنة خلال الفترة القادمة فإنه يتم التنسيق حالياً لعقد لقاء مع السيد وزير الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية ، لقاء مع وزير التنمية المحلية للتعرف على الاشتراطات الجديدة للبناء ، لقاء اللجنة العقارية البحرينية ، لقاء اللجنة العقارية السعودية ، فضلاً عن إمكانية التنسيق لعقد لقاء مع جهاز حماية المستهلك.

ثم إنتهى اللقاء حيث قام المهندس فتح الله فوزي بتوجيه الشكر لكافة السادة الحضور على حسن المشاركة الفعالة خلال اللقاء .