

## أهم النقاط المتفق عليها من أعضاء لجنة التشييد

### حول :

**توجيهات السيد رئيس الجمهورية الخاص بعدم الإعلان أو التسويق للمشروعات العقارية قبل بناء ٣٠٪ منها ،  
والأثر المتوقع لذلك على القطاع وعلى الإقتصاد المصري ككل ودور مجتمع الأعمال خلال المرحلة القادمة.**

١- إن الجمعية ممثلة في لجنة التشييد تتفق تماماً مع رؤية وتوجهات الدولة في ضبط السوق العقاري وحماية المشتري والوقوف بجوار الشركات العقارية خاصة الصغيرة والمتوسطة للإلتزام بدراسات الجدوى والجداول الزمنية ومن ثم الإنتهاء من المشروعات وسداد إلتزاماتهم تجاه الدولة والبنوك .

٢- أن يتم تشكيل لجنة مصغرة من أعضاء اللجنة تقوم بدراسة المقترحات التي سيتم التوافق عليها من قبل الأعضاء ، يلي ذلك عقد لقاء مع وزير الإسكان والمجتمعات العمرانية للتعرف عن تفاصيل التوجيهات المشار إليها بشكل دقيق :

- هل المشروعات المشار إليها بالتوجهات هي المشروعات الجديدة التي لم تتعاقد بعد ، فقط أم كل المشروعات ؟
- هل المقصود بنسبة الإنجاز الخاصة بالمشروع بالكامل أن البنية التحتية فقط ؟
- هل سيتم تقسيم المشروع إلى مراحل ويتم إحتساب نسبة الإنجاز المشار إليها لكل مرحلة على حده ؟

٣- أن يتم وضع مجموعة من التصورات تمثل رأي لجنة التشييد بالجمعية كبداية يمكنها تحقيق الهدف من التوجيهات المشار إليها وهو ضبط السوق وحماية المشتري ، ومنها على سبيل المثال :

- عمل Escrow Account للشركات يتم وضع كافة أموال العملاء به ولا يتم الإنفاق منه إلا على الأعمال فقط
- تخضيع المشروعات لهيئة الرقابة المالية
- الإستعانة بمكاتب إستشارية لمتابعة أعمال المشروعات وعمل تقارير دورية توضح حجم الأعمال ونسب الإنجاز المحققة .

٤- ضرورة التدرج في تطبيق التوجيهات المشار إليها ووضعها حيز التنفيذ و على الا تكون ذات اثر رجعي على المشروعات القائمة التي تعاقدت بالفعل سواءً مع الدولة أو العملاء وأن تطبق فقط على المشروعات التي لم يتم التعاقد عليها حتى تاريخ بدء التطبيق لضمان صحة العقود .

٥- يجب وضع تصور اطارى نحو كيفية تطوير مهنة التطوير العقاري وكيفية النهوض بها من كافة جوانبها في اطار واحد .

٦- التأكيد على توضيح طبيعة عمل المطور العقاري مع التأكيد على أنه ليس مقاول و ليس ممول و إنما هو صاحب رؤية و مشروع و هو يوظف كل من الاستشاري و المقاول و البنك او الجهة التمويلية و المسوق في سبيل انشاء هذا المشروع و اتمامه .

- ٧- إستعراض بعض الآثار السلبية التي تنتج عن التوجيهات المشار إليها ومنها على سبيل المثال :
- تأثيرها على الشركات المدرجة في البورصة و ما قد يسببه تطبيق هذه الاجراءات عليها من آثار سلبية .
  - عدم قدرة بعض المشروعات (خاصة الصغيرة والمتوسطة) من إستكمال أعمالها نظراً للتعثر الذي قد يحدث لها كنتاج لذلك .
  - عدم قدرة بعض المشروعات من سداد إلتزاماتها تجاه الدولة نظراً لإضطرارها زيادة السيولة لاستكمال نسبة الإنجاز لتصل ل ٣٠٪ .
  - توقف أو التباطؤ في إستكمال المشروعات سيؤدي إلى خروج الكثير من المطورين العقاريين من السوق ، بالإضافة إلى زيادة نسبة البطالة حيث أن قطاع التطوير العقاري يضم الكثير من المهن والوظائف والأعمال المغذية لهذه الصناعة الهامة .

- ٨- الدعوة الى عقد لقاء مع مسؤولي البنك المركزي بهدف إستعراض :
- أ- ضرورة زيادة نسبة تمويل قطاع التطوير العقاري بالمحافظ البنكية و فصل هذا القطاع الحيوي عن التنمية السياحية .
- ب- فتح باب التمويل للمطورين العقاريين فور حصولهم على الأراضي ، وذلك بضمان الأرض و التدفقات المتوقعة من المشروع ، كما يمكن عمل بروتوكول يفيد بأن يكون عقد شراء الارض عقداً ثلاثياً يتم توقيعه بين المطور العقاري و البنك و الجهة الحكومية صاحبة الولاية على الأرض الخاصة بالمشروع .