



**INTERNATIONAL OPERATIONS & MAINTENANCE  
CONFERENCE IN THE ARAB COUNTRIES**

UNDER THE THEME

**"MANAGING MAINTENANCE WITHIN INDUSTRY 4.0"**  
COINCIDE WITH THE 16<sup>TH</sup> ARAB MAINTENANCE EXHIBITION

**18-20 NOVEMBER 2018**

INTERCONTINENTAL CITYSTARS, CAIRO, ARAB REPUBLIC OF EGYPT

**4.0**



التشريعات المنظمة لصيانة المباني بمصر  
(الوضع الراهن وتحديات المستقبل)



مدرس بقسم الهندسة المدنية  
د.منار حسنى عبد الصبور

# مشكلة البحث

- تمتلك مصر ثروة ضخمة من العقارات السكنية , وقد أهملت هذه الثروة بقصد أحيانا , وبدون قصد أحيانا أخرى لفترات طويلة وعدم وجود تشريع مستقل لصيانة المباني , يضاف إلى ذلك تعدد القوانين , والقرارات , وتضاربها , مما جعلها عرضة للتصدع والإنهيار بعد أن اختفت , وأغفلت الصيانة عنها.

• و فى إطار القوانين والتشريعات الخاصة بالبناء والمنظمة لذلك وغير مفعلة , عمت الخلافات بين المالك والمستأجر من يقوم بأعمال الصيانة ؟ !!, و صدرت العديد من قرارات الترميم التى لم يتم تنفيذ أكبر نسبة منها , لأنها أصبحت مجالا للمنازعات والمحاكم والقضايا التى قد لا تنتهى الا بسقوط هذه العقارات فوق رؤوس ساكنيها.

- أما فى حالة التنفيذ لقرارات الترميم الكثيرة , والتي قد تستلزم خروج السكان وعدم وجود مساكن بديلة تكفى لإيوائهم , ومطالبة أصحاب العمارات الذين يحصلون على مبالغ زهيدة من السكان , أن يدفعوا مبالغ كبيرة فى عمليات الصيانة والترميم , وعدم مقدرة المستأجر القيام بهذه الأعباء وحده , وكذلك الدولة ليس لديها ميزانيات مخصصة لهذا الغرض .

- وكذلك أقيمت آلاف المنشآت السكنية العشوائية بدون تخطيط عمرانى , أو تراخيص , وبلا مواصفات فنية , أو أسس هندسية , وعاشت سنوات طويلة تعاني الحرمان من حقها فى الصيانة والترميم, فأصبحت آيلة للسقوط المفاجيء , وقد تتحول فى لحظة إلى مقابر لساكنيها , وتقيد الجريمة ضد مجهول لعدم وجود سند قانونى أصلا فى وجودها .

- ومن هنا نجد أن مشكلة صيانة العقارات بالمدن المصرية , طبقا لتحليل العديد من الخبراء , والمختصين , تعد من أعقد المشكلات التي تواجه تلك الثروة العقارية المهمة , التي تبلغ قيمتها آلاف المليارات .



- مما سبق يتضح أهمية مشاركة الجهات العلمية فى الحل , وقد يسهم هذا البحث فى إزالة جذور المشكلة التى تركزت فى اهمال الصيانة وتشريعاتها , وطرق القضاء على أسباب المشكلة , بإيجاد الحلول المناسبة لها.

# أهداف البحث

- تتلخص أهداف هذا البحث في النقاط التالية :
- إقتراح وإنشاء نظام تشريعي متكامل لصيانة المنشآت السكنية يساعد في مواجهة المشاكل القائمة والمحتملة في المستقبل ويساعد في تقديم الحلول المناسبة للصيانة في مصر.
- التعريف بالتشريعات المنظمة لصيانة المنشآت السكنية.
- القاء الضوء على أهمية إدارة الصيانة للمنشآت السكنية , وخطورة إهمالها في ظل هذا النظام التشريعي الخاص بالصيانة .
- معالجة جميع السلبيات القانونية التي تراكمت بمرور الزمن نتيجة إهمال وتأجيل الصيانة للعقارات السكنية.

# القوانين المنظمة لصيانة المباني في مصر نماذج من بعض القوانين

- 1-1 القانون رقم 106 لسنة 1976 في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقانون رقم 101 لسنة 1996 , ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزير الإسكان والمرافق رقم 268 لسنة 1996 والقرارات المتعلقة بهما بالنسبة لصيانة المباني.

1-1 القانون رقم 106 لسنة 1976 في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقانون رقم 101 لسنة 1996 ،  
التنفيذية الصادرة بقرار وزير الإسكان والمرافق رقم 268 لسنة 1996 والقرارات المتعلقة بهما بالنسبة لصيانة المباني [ 6 ] .

النتائج العامة للقانون رقم 106 لسنة 1976 في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والمعدل بالقانون رقم 101 لسنة 1996  
بالنسبة لصيانة المباني :

- إلغاء أبواب .
- استبدال وإلغاء وإضافة مواد في هذا القانون يسبب إرباك منفي ومتخذي القرار .
- الصيانة غائبة تماما ، و لم يتم ذكرها كباب له أهميته أو فصل من أبوابه أو حتى لفظ صيانة رغم ذكر لفظ ترميم أو

تدعيم .

● العقوبات في المادة 22 من هذا القانون تتحدد بالغرامة التي لا تقل عن مائة جنية ولا تتجاوز ألف جنية في حالة عدم الحصول على ترخيص للقيام بأعمال التشطيبات الخارجية التي تحددها اللائحة التنفيذية تشجع على استمرار المخالفات وتزايدها .

● ضعف العقوبات كما ورد في أمر رئيس مجلس الوزراء ونائب الحاكم العسكري العام رقم 7 لسنة 1996 بشأن أعمال البناء والهدم , حيث إنه إذا ترتب على المخالفة وفاة نفس , أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص كانت العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة مدة لا تقل عن عشر سنين بدلا من الإعدام للمخالفين .

جدول 1- 2 القانون رقم 3 لسنة 1982 بإصدار قانون التخطيط العمراني ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزير التعمير والدولة  
واستصلاح الأراضي رقم 600 لسنة 1982 بالنسبة لصيانة المباني [ 7 ] .

النتائج العامة للقانون رقم 3 لسنة 1982 بإصدار قانون التخطيط العمراني بالنسبة لصيانة المباني :

- الصيانة غائبة تماما فى هذا القانون , وإكتفى بذكر لفظ تقوية أو دعم , وذكرت مرة واحدة فى المادة 58 بند ( د ) الذى نص على :  
" أن يؤمن الوصول بسهولة إلى المواقع التى أجريت فيها أعمال الحفر والردم للقيام بأعمال الصيانة الدورية اللازمة " .
- حظر الترخيص بإجراء أية تقوية أو دعم أو تعديل فى المباني المخالفة للإشترطات سوف يؤدى إلى إنهيار العقارات المخالفة والأولى ردع المخالفين فى بداية مهد المخالفة وإزالتها حتى أقصى عقوبة قد تصل إلى الإعدام وذلك حماية للأرواح والثروة العقارية .
- حظر إقامة أية مبان أو منشآت فى الأراضى الزراعية , أو إتخاذ أية إجراءات فى شأن تقسيم هذه الأراضى , ولم يتم تحديد موقف الصيانة بالنسبة لمخالفات هذه المباني .
- عدم وجود توافق بين القانون رقم 106 لسنة 1976 فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والمعدل بالقانون رقم 101 لسنة 1996 والقانون رقم 3 لسنة 1982 بإصدار قانون التخطيط العمرانى .
- لم يتم ذكر القوانين التى تنظم الإشترطات الخاصة بالمناطق التاريخية والسياحية والأثرية بما يكفل الحفاظ عليها .

جدول 1- 10 قانون رقم 117 لسنة 1983 باصدار قانون حماية الآثار وقرار رئيس الجمهورية رقم 2828 لسنة  
بانشاء هيئة الآثار المصرية طبقا لأحدث التعديلات بالنسبة لصيانة المباني [15].

النتائج العامة للقانون رقم 117 لسنة 1983 باصدار قانون حماية الآثار وقرار رئيس الجمهورية رقم 2828 لسنة  
بانشاء هيئة الآثار المصرية طبقا لأحدث التعديلات بالنسبة لصيانة المباني .

● تضارب قانون حماية الآثار مع قانون الإدارة المحلية و القوانين المنظمة للمباني بالنسبة لصيانة المباني السكنية حيث يمكن  
في لحظة ينطبق على المبنى السكنى شروط المباني الأثرية فتخضع لقانون الآثار , وفي لحظة أخرى تتحول من مبنى أثرى إلى  
سكنى وفي هذه الحالة تخضع لقانون الادارة المحلية , والقوانين المنظمة للبناء .



مقارنة بين قانون البناء رقم 119 لسنة 2008  
بشأن البناء والقوانين السابقة للبناء فيما يخص  
صيانة المباني

بشأن البناء فيما يخص صيانة المباني بالباب الثالث ( تنظيم أعمال البناء ) .

قانون 106 لسنة 1976 وتعديلاته	قانون 119 لسنة 2008
<p>جاء بالباب الثانى مادة 4 (I) : لا يجوز انشاء مبان أو اقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو اجراء أى تشطيبات خارجية إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ( مستبدلة ) .</p>	<p>طبقا للقانون 119 لسنة 2008 جاء بالباب الثالث - الفصل الأول - المادة 39 يحظر إنشاء مباني أو منشآت أو اقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو ترميمها أو هدم المباني غير الخاضعة لقانون هدم المباني غير الآيلة للسقوط جزئيا أو كليا أو اجراء أى تشطيبات خارجية دون الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم .</p>
<p>الفرق بينهما : إضافة : أو هدم المباني .</p>	
<p>جاء بالباب الثانى مادة 12 مكررا :</p> <p>يتعين عند الشروع فى البناء أو التعلية أو الاستكمال أن توضع فى مكان ظاهر من موقع البناء لافتة يبين فيها .....المشار اليه .</p>	<p>طبقا للقانون 119 لسنة 2008 جاء بالباب الثالث - الفصل السادس - تنفيذ الأعمال المرخص بها - المادة 56 :</p> <p>يتعين عند البدء فى البناء أو التعلية أو استكمال الأعمال أو الترميم أو التدعيم أن توضع لافتة فى مكان ظاهر من موقع البناء ..... التنفيذ .</p>
<p>الفرق بينهما إضافة الترميم أو التدعيم .</p>	
<p>جاء بالباب الثانى مادة 11مكررا :</p> <p>الفقرة " كما يلتزم طالب الترخيص بتركيب العدد اللازم من المصاعد بما يتناسب مع ارتفاع المبنى وعدد أدواره ووحداته والغرض من استعماله ..... التنفيذية " .</p> <p>مادة 11 مكررا( I) : فى حالة امتناع المالك أو من يمثله قانونا أو تراخيه عن انشاء أو اعداد أو تجهيز أو إدارة المكان لإيواء السيارات أو عدم استخدام هذا المكان فى الغرض المخصص من أجله أو استخدامه فى غير هذا الغرض المرخص به أو امتناعه أو تراخيه عن تركيب المصعد أو توفير اشتراطات تأمين</p>	<p>طبقا للقانون 119 لسنة 2008 جاء بالباب الثالث - الفصل التاسع - صيانة وتشغيل المصاعد - المادة 68 :</p> <p>على المالك أو ذوى الشأن التعاقد مع إحدى المنشآت المرخص لها فى مجال إنشاء وتشغيل المصاعد للقيام بأعمال الاصلاح والصيانة الدورية ويعتبر هذا التعاقد شرطا لتشغيل المصعد ..... اليها .</p>

سلبیات القانون رقم 119 لسنة 2008 باصدار  
( قانون البناء ) فيما يخص صيانة المباني

السلبيات

مادة 69 : لم تتعرض للمباني القديمة أو الحكومية أو المنشآت الفندقية أو السياحية أو التي تشغل تصاريح مؤقتة أو الاماكن التي انتهت عقود ايجارها دون ان يكون لأحد حق البقاء فيها .

مادة 70 : فقرة " والى ان تصدر اللائحة التنفيذية لهذا القانون ونظام اتحاد الشاغلين يستمر العمل باللوائح والقرارات المنظمة فى شأن اتحادات الملاك" .

فى هذه الحالة ستواجه المنفذين صعوبة التطبيق للقانون .

لم يتم تعريف الضوابط والشروط لإنشاء شركات إدارة الصيانة .

مادة 73 : لم يتم تحديد شروط ومواصفات التعيين للجنة المؤقتة المذكوره فى هذه المادة .

مادة 74 : اتحاد التنسيق سيرهق المواطن بين اتحاد الملاك واتحاد التنسيق فى المسائل المشتركة .

مادة 75 : لم ينص القانون على شروط التعاقد أو نصوص العقد بالنسبة لشركات الصيانة .

مادة 76 : لم يتم ذكر الجهة التى تتولى الرقابة على ذلك .

مادة 77 : فقرة 2 : وفى العقارات التى تخضع بعض وحداتها للقانون رقم 4 لسنة 1996 يكون مالك الوحدة هو عضو الاتحاد .....القانون . برغم ان القانون الموحد جاء لتجميع القوانين الخاصة بالبناء فى قانون واحد الا انه تم الاشارة للقانون 4 لسنة 1996 دون ذكر اسم القانون .

مادة 79 : لم يتم تحديد اسس إختيار التعيين لمن تراه الوحدة المحلية بالمحافظة الكائن بدائرتها العقار من غير الشاغلين .

مادة 81 : تشكل الجمعية العمومية لاتحاد الشاغلين من كافة اعضاء الاتحاد وتنعقد مرة على الاقل كل سنة .....الحاضرين . وتحتاج هذه المادة الى تعديل مرة ربع سنويا بدلا من لفظ سنة وذلك حرصا على حياة الشاغلين ومتابعة ما يحدث بكل عقار .

مادة 82 : لم تحدد هذه المادة موقف الوحدات التى عليها نزاعات قضائية .

مادة 85 : فقرة : ويتولى امين الصندوق تحصيل الالتزامات المالية التى تقررها الجمعية العمومية ، واعداد الموازنة التقديرية والحساب الختامى .....القانون .

لا بد من إشتراط تخصص امين الصندوق خبرة فى مجال المحاسبة وذو مؤهل عال للقيام بهذه المهمة .

مادة 86 : تحتاج إلى إضافة ضرورة وجود قاعدة بيانات .

مادة 87 : لم يراعى القانون الحالات الانسانية كالأرملة أو المطلقة أو اليتيم من الذى ينوب عنه فى هذه الحالة .

مادة : 88 : لم يتم تفسير معنى الاصلاحات الداخلية للوحدة التى يشغلها .....الشاغل .

مادة 89 : يلتزم الخلف العام أو الخاص لعضو اتحاد الشاغلين قبل الاتحاد بذات الحقوق والواجبات المقررة فى هذا القانون والتى ترتبت فى ذمة السلف .

لم تراعى هذه المادة حالة الخلف العام فى حالة إعساره .

مادة 90 : لم يتم ذكر اسم القانون رقم 144 لسنة 2006 ، وتم ذكر بهذه المادة لفظ جهات هندسية متخصصة دون ذكر ماهى

ول 1 - 23 سلبيات القانون رقم 119 لسنة 2008 باصدار ( قانون البناء ) فيما يخص صيانة المباني .

### السلبيات

ة 69 : لم تتعرض للمباني القديمة أو الحكومية أو المنشآت الفندقية أو السياحية أو التي تشغل تصاريح مؤقتة أو الاماكن التي هت عقود ايجارها دون ان يكون لأحد حق البقاء فيها .

ة 70 : فقرة " والى ان تصدر اللائحة التنفيذية لهذا القانون ونظام اتحاد الشاغلين يستمر العمل باللوائح والقرارات المنظمة فى ن اتحادات الملاك" .

هذه الحالة ستواجه المنفذين صعوبة التطبيق للقانون .

يتم تعريف الضوابط والشروط لانشاء شركات إدارة الصيانة .

ة 73 : لم يتم تحديد شروط ومواصفات التعيين للجنة المؤقتة المذكوره فى هذه المادة .

ة 74 : اتحاد التنسيق سيرهق المواطن بين اتحاد الملاك واتحاد التنسيق فى المسائل المشتركة .

ة 75 : لم ينص القانون على شروط التعاقد أو نصوص العقد بالنسبة لشركات الصيانة .

ة 76 : لم يتم ذكر الجهة التى تتولى الرقابة على ذلك .

ة 77 : فقرة 2 : وفى العقارات التى تخضع بعض وحداتها للقانون رقم 4 لسنة 1996 يكون مالك الوحدة هو عضو الاتحاد .....القانون . برغم ان القانون الموحد جاء لتجميع القوانين الخاصة بالبناء فى قانون واحد الا انه تم الاشارة للقانون 4 لسنة 1996 دون ذكر اسم القانون .

ة 79 : لم يتم تحديد اسس إختيار التعيين لمن تراه الوحدة المحلية بالمحافظة الكائن بدائرتها العقار من غير الشاغلين .

ة 81 : تشكل الجمعية العمومية لاتحاد الشاغلين من كافة اعضاء الاتحاد وتنعقد مرة على الاقل كل سنة .....الحاضرين.

حتاج هذه المادة الى تعديل مرة ربع سنويا بدلا من لفظ سنة وذلك حرصا على حياة الشاغلين ومتابعة ما يحدث بكل عقار .

ة 82 : لم تحدد هذه المادة موقف الوحدات التى عليها نزاعات قضائية .

ة 85 : فقرة : ويتولى امين الصندوق تحصيل الالتزامات المالية التى تقررها الجمعية العمومية ، واعداد الموازنة التقديرية حساب الختامى .....القانون .

بد من إشرط تخصص امين الصندوق خبرة فى مجال المحاسبة وذو مؤهل عال للقيام بهذه المهمة .

ة 86 : تحتاج إلى إضافة ضرورة وجود قاعدة بيانات .

- **حوادث انهيار العقارات فى بعض محافظات مصر بعد صدور قانون البناء رقم 119 لسنة 2008**

يتبين من جدول 1-24 تكرار حوادث انهيار العقارات في أغلب محافظات مصر ( القاهرة - الاسماعيلية - الجيزة - الاسكندرية ) خلال ثلاثة اشهر فقط حدثت 5 حوادث للإنهيارات مما يدل على أن قانون البناء رقم 119 لسنة 2008 لم يطبق خلال هذه الفترة برغم صدوره في 2008/5/11 .

جدول 1-24 حوادث انهيار العقارات في بعض محافظات مصر بعد صدور قانون البناء رقم 119 لسنة 2008 .		
محافظة	حادثة	تاريخ الحادثة
القاهرة	انهيار بمنطقة فم الخليج في مصر القديمة [ 87 ]	( 2008/8/25 )
القاهرة	حادثة الدويقة [ 104 ]	( 2008/9/6 )
الاسماعيلية	انهيار عقار ضواحي مدينة الاسماعيلية . [ 86 ]	( 2008/10/19 )
الجيزة	انهيار عقار بالجيزة [ 99 ]	( 2008/ 10/30 )
الاسكندرية	انهيار عقار رقم 16 شارع بن مسعود منطقة كرموز بالأسكندرية [ 83 ]	( 2008/11/ 9 )

- حصر شامل للنتائج العامة لسليبيات القوانين المنظمة لصيانة المباني في مصر



● الصيانة غائبة تماما , ولم يتم نكرها كباب له أهميته أو فصل من أبوابه أو حتى لفظ صيانة رغم نكر لفظ ترميم أو تدعيم .

● العقوبات في المادة 22 من هذا القانون تتحدد بالغرامة التي لا تقل عن مائة جنية ولا تتجاوز ألف جنية في حالة عدم الحصول على ترخيص

للقيام بأعمال التشطيبات الخارجية التي تحددها اللائحة التنفيذية تشجع على استمرار المخالفات وتزايدها .

● ضعف العقوبات كما ورد في أمر رئيس مجلس الوزراء ونائب الحاكم العسكري العام رقم 7 لسنة 1996 بشأن أعمال البناء والهدم , حيث

إنه إذا ترتب على المخالفة وفاة نفس , أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص كانت العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة مدة لا تقل عن عشر

سنين بدلا من الإعدام للمخالفين .

#### 4-6-2 القانون رقم 3 لسنة 1982 بإصدار قانون التخطيط العمرانى بالنسبة لصيانة المباني:

- الصيانة غائبة تماما فى هذا القانون , واكتفى بذكر لفظ تقوية أو دعم , وذكرت مرة واحدة فى المادة 58 بند (د) الذى نص على : " أن يؤمن الوصول بسهولة إلى المواقع التى أجريت فيها أعمال الحفر والردم للقيام بأعمال الصيانة الدورية اللازمة " .
- حظر الترخيص بإجراء أية تقوية أو دعم أو تعديل فى المباني المخالفة للإشترطات , سوف يؤدي إلى إنبهار العقارات المخالفة والأولى ربح المخالفين فى بداية مهد المخالفة وإزالتها حتى أقصى عقوبة قد تصل إلى الإعدام وذلك حماية للأرواح والثروة العقارية .
- حظر إقامة أية مبان أو منشآت فى الأراضى الزراعية , أو إتخاذ أية إجراءات فى شأن تقسيم هذه الأراضى , ولم يتم تحديد موقف الصيانة بالنسبة لمخالفات هذه المباني .
- عدم وجود توافق بين القانون رقم 106 لسنة 1976 فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والمعدل بالقانون رقم 101 لسنة 1996 والقانون رقم 3 لسنة 1982 بإصدار قانون التخطيط العمرانى .
- لم يتم ذكر القوانين التى تنظم الإشترطات الخاصة بالمناطق التاريخية والسياحية والأثرية بما يكفل الحفاظ عليها .

- من خلال الحصر الشامل للنتائج العامة لسلبيات القوانين المنظمة لصيانة المباني السكنية في مصر أصبح لزاما إقتراح قانون مستقل لصيانة المباني السكنية يزيل كافة السلبيات التي أتت بكوارث الإنهيارات والضحايا وإهدار للثروة العقارية ، وللوصول لهذا المقترح يرى الباحث ضرورة الإستعانة ببعض النماذج التشريعية بالدول العربية والأجنبية لأخذ المناسب منها وتطبيقه بمصر .

- التشريعات المنظمة لصيانة المباني السكنية بالدول العربية والأجنبية

• كود البناء ومفهوم الصيانة الشاملة : تجربة كود البناء  
السعودى

الأطراف الممثلة	المهمة	الجهات المعنية		
-----------------	--------	----------------	--	--

مجلس وطنى مستقل	إصدار وتطوير	جهة تشريع	الأطراف التنفيذية	كود البناء	
الدوائر البلدية	رقابة وتنظيم	جهة تنفيذ			
المكاتب الهندسية والإستشارية	تبنى وتطبيق	جهة تصميم			
شركات المقاولات	تنفيذ وتشغيل	جهة تشييد وتشغيل			
المصانع ومكاتب التوريد	تصنيع وتوزيع	جهة تصنيع			
الملاك والمستخدمين	تمويل وتطوير	جهة استثمار	أطراف مؤثرة		
الإدعاء العام ومكاتب المحاماة	إدعاء ودفاع	جهة قانون			
شركات التأمين	حماية وضمآن	جهة تأمين			
معاهد متخصصة	تعليم وأجازة	جهة تدريب			
وسائل الإعلام	تثقيف وتوعية	جهة إعلام			

• 3 قانون الإسكان الإسكوتلندی عام 2006

أهم النتائج العامة للتشريعات المنظمة  
لصيانة المباني السكنية لبعض الدول العربية  
والأجنبية :  
أولا : الدول العربية ومنها :



- \* لأئحة شروط ومواصفات البناء ببلدية دبي بدولة الإمارات العربية المتحدة :
- معالجة الواجهات المعمارية للمباني المختلفة لتحقيق الانسجام وتوافق الألوان مع البيئة .
- المداخل المناسبة للمناور والأفنية لضمان صيانتها .

- التفتيش الدوري للمساعد الكهربائية ، وعلى المالك الحصول على شهادة صلاحية سنوية.
- تزويد المباني ذات المساحات الكبيرة الزجاجية بالمعدات والأجهزة اللازمة للتنظيف.
- المعالجات المعمارية الضرورية لمنع تشويه المظهر العام للمباني كخزانات المياه أو صحنون البث التليفزيوني أو المكيفات .

- منع أي تعديلات خاصة بتصميمات الصرف الصحي بعد صدور رخصة أعمال البناء دون الحصول على ترخيص أيضا .
- تصريف مياه المكيفات والشرفات إلى شبكة المجارى العامة .
- التنظيف الدوري لخزانات مياه الشرب كل 6 أشهر على الأقل .
- يجب أن يراعى في تصميم خزانات مياه الشرب عدم وجود زوايا حادة تعيق عمليات النظافة .

**: الدول الأجنبية :**

- \* قانون الإسكان الإسكتلندي عام 2006 -  
المملكة المتحدة والمتضمن :**

- فرق عمل متخصصة ومسئوليتها في صيانة وتطوير وتحسين الإسكان الإسكتلندي .
- توسيع سلطات المقاطعات في تطوير مناطق الإسكان المتدنية واعداد الاستراتيجيات الخاصة بذلك وخطط الصيانة وبرامجها وتوقيتاتها في مستويات الجودة المقررة .

- تسجيل المباني السكنية منذ المنشأ بوثائقها ومستنداتها وخرائطها ورسوماتها وتصميماتها وتصاريحها وكل ما يخص الصيانة ، و تيسيرات إسكانية من السلطات المحلية في منح ، وقروض ، وقروض إضافية، ومساعدات تكنولوجية ومعلوماتية وإرشادية للترميمات والصيانة .
- سلطة المحليات في توفير إعاشة للسكان في مواقع الإيواء في حالة الاضطرار لإخلاء مساكنهم من مخاطر الانهيارات .

- حق السلطة المحلية وملاك المساكن والشرطة دخول المساكن للتأكد من تنفيذ الصيانة بأنواعها المختلفة للمباني السكنية .
- الارتقاء بالإسكان المتدني بصفة عامة والصيانة بصفة خاصة من قبل المحليات .
- مسؤولية المحليات في توفير البدائل السكنية المؤقتة والدائمة وفقا لمقتضيات الحال مثل إخلاء المساكن للإصلاح العاجل أو الأيل للسقوط .
- مسؤولية الملاك إصلاح وترميم وصيانة ممتلكاتهم السكنية وواجبات التنفيذ ، وعلى المستأجر تنفيذ ما يطلبه المالك من ملاحظات مشروعة وتنفيذ الصيانة في المدد المحددة .

# التوصيات

## • \* مواد القانون :

• إعادة النظر في قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء وتوابعه بما تضمنت مواد هذه القوانين والقرارات واللوائح التنفيذية عن الصيانة أو إغفلت لإزالة السلبات في النموذج المقترح .

## • \* العقوبات :

• أقصى العقوبات في حالة عدم الالتزام بصيانة المباني السكنية وفقا للمستويات والإشترطات البنائية المقررة وما قد ينجم عن ذلك من كوارث .

## • \* التقاضى والطعون :

• فورية إجراءات التقاضى والطعون في حالة إهمال الصيانة في محاكم خاصة بالمباني السكنية وصيانتها .



- \* المحليات :
- سلطات أوسع وصلاحيات للمحليات فى مجال صيانة المبانى السكنية .
- إعداد المحليات لخطط وبرامج تنفيذية محددة التوقيتات والمتابعة ، يدبر لها التمويل اللازم لإقراض شاغلى أو ملاك المبانى السكنية لترميم وصيانة مساكنهم .
- \* المحال داخل العقارات السكنية :
- المحلات جزء لا يتجزأ من صيانة المبانى السكنية بما يحقق الإنسجام

● \* الآثار :

● مسؤولية المجلس الأعلى للآثار فى تعريف دقيق يزيل حالات الإرباك فى قرارات تحويل المبنى الأثرى إلى سكنى أو العكس من خلال تعديل قانون حماية الآثار بما لا يتعارض مع قانون الإدارة المحلية و قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء وتوابعه .

● \* نقابة المهندسين و اتحاد نقابة المهندسين والنقابات الفنية :

● دور نقابة المهندسين و اتحاد نقابة المهندسين والنقابات الفنية فى مجال التدريب المهني والفنى تأهيلا للكوادر والخبرات إرتقاء بمهنة صيانة المبانى السكنية فى مجالاتها المتعددة .

- التوصيات المستفادة من القوانين العربية :
- \* الواجهات المعمارية :
- تحقيق الانسجام في معالجة الواجهات المعمارية للمباني المختلفة في نسق حضارى يتوافق مع البيئة بمنع تشويه المظهر العام للمباني كخزانات المياه أو صحنون البث التليفزيوني أو المكيفات .
- الحفاظ على المظهر العام الخارجي للعقارات المجاورة بعضها البعض كمجموعة بناء يجب أن تحقق الإنسجام المعماري المتكامل حتى في متطلبات القيام بأي إصلاحات جزئية أو كلية .

- \* المناور والأفنية :
- المداخل المناسبة للمناور والأفنية لضمان صيانتها .
- \* المصاعد الكهربائية :
- التفيتش الدوري للمصاعد الكهربائية ، وعلى المالك الحصول على شهادة صلاحية سنوية .
- مسؤولية مالك العقار في صيانة المصاعد الكهربائية .
- توفير باب احتياطي بسقفه يمكن رفعه في حالة عطل أو خلل أو توقف مفاجئ للمصعد حفاظا على السلامة والأمان للأرواح .
- الصيانة الوقائية الشهرية للمصاعد ، والخدمة على مدار 24 ساعة يوميا و 7 أيام في الأسبوع .
- تدريب عمال المصاعد على الإستخدام الأمثل للتشغيل والصيانة .

- التوصيات المستفادة من الدول الأجنبية :
- \* سلطات المحلية :
- فرق عمل متخصصة ومسئوليتها في صيانة وتطوير وتحسين الإسكان .
- توسيع سلطات المحافظات في تطوير مناطق الإسكان المتدنية واعداد الاستراتيجيات الخاصة بذلك وخطط الصيانة وبرامجها وتوقيتاتها في مستويات الجودة المقررة .

- تسجيل المباني السكنية منذ المنشأ بوثنائنها ومستنداتها وخرائطها ورسوماتها وتصميماتها وتصاريحها وكل ما يخص الصيانة ، و تيسيرات إسكانية من السلطات المحلية في منح ، وقروض ، وقروض إضافية، ومساعدات تكنولوجية ومعلوماتية وإرشادية للترميمات والصيانة .
- سلطة المحليات في توفيرإعاشة للسكان في مواقع الإيواء في حالة الاضطرار لإخلاء مساكنهم من مخاطر الانهيارات .
- حق السلطة المحلية وملاك المساكن والشرطة دخول المساكن للتأكد من تنفيذ الصيانة بأنواعها المختلفة للمباني السكنية .
- الارتقاء بالإسكان المتدني بصفة عامة والصيانة بصفة خاصة من قبل المحليات .
- مسئولية المحليات في توفير البدائل السكنية المؤقتة والدائمة وفقا لمقتضيات الحال مثل إخلاء المساكن للإصلاح العاجل أو الأيل للسقوط .

## • لجنة للإسكان التاجيري :

• حق المستأجر في حالة عدم استجابة المالك للإصلاحات والصيانة اللازمة أن يطلب من لجنة الإسكان التاجيري حسم الأمر بقرار للتنفيذ وفقا لمتطلبات الصيانة ومسئوليته في ذلك.

• لرئيس لجنة الإسكان الخاص التاجيري العمل على تدبير الاحتياطات الخاصة بالإصلاح ، وله الأخذ بما تطلبه اللجنة أو الاعتراض وذلك في ضوء مدى استجابة المالك لتنفيذ الالتزامات المقررة ، وفي حالة التقاعس يلزم المالك بإنهاء الإصلاحات خلال فترة 21 يوما ، وإن لم يستطع ، عليه أن يبلغ السلطة المحلية بذلك .

• في حالة فشل المالك في استكمال قرارات الإصلاحات الملزمة للتنفيذ ، فللجنة أن تبلغ السلطة المحلية عن هذا التعثر لإصدار قرار إعانة إجارية للتنفيذ .

• تقدم لجنة الإسكان تقريرا سنويا بما أنجز من إصلاحات لتقديمه للجنة الوزارية قبل عرضه على البرلمان وما قامت به رئاسة اللجنة ولجان الإسكان الخاص التاجيري من إنجازات طوال العام .



• شكرا لحسن استماعكم