

مشاكل مشاريع شقق التمليك من مرحلة التطوير إلى مرحلة التشغيل مكة المكرمة - حالة دراسية

حامد بن سليم القرشي

طالب دكتوراه بكلية العمارة والتخطيط، قسم العمارة وعلوم البناء، جامعة الملك سعود
hamedsq@gmail.com

قدم للنشر في ١٩/٨/١٤٣٨ هـ؛ وقبل للنشر في ٧/٩/١٤٣٩ هـ

ملخص البحث. يهدف هذا البحث إلى التعرف إلى العوائق التي تواجه شقق التمليك في مكة المكرمة من وجهة نظر المطورين العقاريين والجهات الحكومية ذات العلاقة، حيث قام الباحث بمقابلة عدد من المطورين العقاريين وبعض مسؤولي الجهات الحكومية، وسوف يتم مقابلة ملاك الشقق والتعرف إلى آرائهم في بحثٍ آخر. واعتمد البحث على المنهج الوصفي لجمع وتحليل البيانات، وتم استخدام المقابلة شبه المكننة أداة رئيسية لجمع البيانات، حيث احتوت هذه الاستبانة على مجموعة من الأسئلة التي تحقق أهداف البحث والإجابة عن تساؤلاته وتم تحليلها تحليلاً نوعياً.

وأظهرت نتائج البحث أن شقق التمليك في مكة المكرمة تواجه مجموعة من العوائق، من أهمها: تدهور جودة بعض مشاريع شقق التمليك وكثرة المشاكل التي تحدث فيها، وهي في الغالب تخص بعض المطورين الذين هدفهم الربح على حساب الجودة، كذلك تعدد الجهات الحكومية المسؤولة عن إنشاء وفرز مشاريع شقق التمليك، إضافة إلى عدم تقييد نسبة كبيرة من ملاك الشقق في دفع رسوم تكاليف صيانة الأجزاء المشتركة للعقار، وتعد هذه المشكلة من أهم العوائق التي تواجه شقق التمليك في مرحلة التشغيل. وخرج البحث بعدد من التوصيات سوف تساهم في حل هذه العوائق وتساعد القائمين على قطاع الإسكان في المملكة العربية السعودية من اتخاذ القرارات المناسبة تجاه هذه العوائق.

الكلمات المفتاحية: شقق التمليك، المطورون العقاريون، اتحاد الملاك.

١ . المقدمة

الملكية وتقبل الناس لها. لقد لاحظ الباحث من خلال خبرته في العمل في المكاتب الهندسية ومن خلال ما يكتب في الصحف اليومية، تعرض شقق التمليك لعددٍ من العوائق على المستوى التنظيمي والتخطيطي والتشغيلي. إضافة إلى أن هناك غموضاً حول فعالية الآلية التي تسير عليها هذه المشاريع.

ومما سبق يمكن تحديد مشكلة الدراسة في السؤال التالي:

ما العوائق التي تواجه شقق التمليك في مدينة مكة المكرمة؟ وما مسبباتها؟

وينشق من هذا السؤال الرئيسي الأسئلة الفرعية التالية:

١ . ما العوائق التي تواجه شقق التمليك في مدينة مكة المكرمة من وجهة نظر المطورين العقاريين؟

٢ . ما العوائق التي تواجه شقق التمليك في مدينة مكة المكرمة من وجهة نظر بعض مسؤولي الجهات الحكومية ذات العلاقة؟

٣ . ما الخطوات المتبعة حالياً لتنفيذ مشاريع شقق التمليك؟ وما مدى فعاليتها؟

ومن ثم فإن هذه الدراسة تهدف إلى دراسة وتحليل العوائق والمشكلات التي تحدث في مشاريع شقق التمليك؛ لفهم ومعرفة مسبباتها، ليتم على ضوءها وضع الحلول المناسبة.

ملكية الشقق السكنية ليست ظاهرة عقارية جديدة، بل إنها قديمة جداً، حيث ظهر مثل هذا النوع من الملكية في روما القديمة والمدن المسورة في القرون الوسطى. ولقد لجأت هذه المدن لمثل هذا النوع من العقارات للتقليل من الازدحام والاحتفاظ وسط المدن، وكذلك للحماية الأمنية للسكان؛ حيث لوحظ أن هذه المباني رفعت من مستوى الشعور بالأمن، وساهمت في تضاؤل وقوع هجمات اللصوص.

وقد صاحب ظهور هذا النوع من الملكية تعقيدات قانونية واجتماعية، وهو ما أدى إلى قيام العديد من دول العالم بسنّ تشريعات تميز بيع الشقق السكنية، وتضع الضوابط اللازمة لذلك، فقامت الدول الأوروبية في وقت مبكر من القرن العشرين بسن القوانين التي تنظم عملية بيع الشقق السكنية؛ خاصة دول أوروبا الغربية، وفي عام ١٩٣٧م بدأت البرازيل وتشيلي في سن قوانين مماثلة، ومن أعوام ١٩٤٠م إلى ١٩٥٠م سنت العديد من الدول في أمريكا الجنوبية قوانين ملكية الشقق (Bocklage،1989)

أما في المملكة العربية السعودية بشكل عام وفي مكة المكرمة بشكل خاص، فإن شراء الشقق السكنية من القطاع الخاص يعتبر تجربة جديدة تحتاج إلى المزيد من البحث والتقصي؛ للتعرف إلى العوائق التي تواجه مشاريع شقق التمليك ومدى تأثيرها على انتشار هذا النمط من

وهناك عدة تعريفات لشقق التمليك من الناحية الاصطلاحية، فهناك من ذكر أنها: «عبارة عن مبنى واحد يتعدد ملاكته ويستأثر كل منهم بإحدى شققه أو طوابقه على وجه الإفراز، فضلاً عن تملك كل منهم لحصة من الأجزاء المشتركة، التي ينشأ بشأنها شيوخ إجباري بين الملاك» (أبو قرين، ٢٠٠١م). وفي المملكة العربية السعودية ورد لها تعريف في نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها في المادة الثانية، حيث تم تعريف الوحدة العقارية على أنها: «الدار أو الطبقة أو الشقة، أو المرآب أو أي جزء من البناء النظامي يمكن فرزه، وإجراء حقوق الملكية عليه والتصرف به مستقلاً عن أجزاء البناء الأخرى» (نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها، ١٤٢٣هـ).

وعلى الرغم من تعدد تعاريف مصطلح شقق التمليك، إلا أنها متقاربة وجميعها يشير إلى أنها هي: الوحدة أو الشقة التي تكون داخل بناية، وتكون معدة للتملك بموجب صك يثبت ملكية صاحبها لها حسب الأنظمة المتبعة في كل دولة، إضافة إلى ملكية مشتركة مع بقية الملاك على العناصر الخدمية بالمبنى. وعلى ضوء هذا التعريف فإن شقق التمليك لها عنصران رئيسان هما:

● الأجزاء المفترزة: وهي الأجزاء التي يملكها كل واحد من الملاك بغرض الانتفاع الشخصي والخاص.

وسيساهم هذا البحث - بإذن الله - في إثراء مجال البحوث في قطاع الإسكان بشكل عام ومجال شقق التمليك بشكل خاص، ومساعدة الجهات المسؤولة عن شقق التمليك على اتخاذ قرارات ملائمة تساعد في جعل هذا النمط من الملكية أكثر قبولا لدى المواطنين، وتجعل الاستثمار في قطاع شقق التمليك منظماً.

٢. الإطار النظري والدراسات السابقة

يعد مفهوم شقق التمليك حديثاً نسبياً، فقديماً كانت تعرف بما يسمى ملكية الطبقات؛ حيث لم يكن يتعدى ارتفاع المباني طابقين، وكل طابق غالباً يتكون من وحدة سكنية واحدة، وبناءً على ذلك لم يكن هناك قانون مكتوب لتنظيم العلاقة بين الملاك وحفظ حقوقهم، وكان الأمر يعتمد على علاقة الجوار، واجتهادات القضاة في حل الخلافات التي تنشأ بين الملاك. أما حالياً فالمباني تحتوي على عدة طوابق، وكل طابق يحتوي على عدد من الوحدات السكنية التي تسمى شققاً؛ وهو ما استوجب وضع قوانين مكتوبة تحكم العلاقة بين الملاك، وتساهم في إدارة المباني وصيانتها.

وشقق التمليك هي ملكية مشتركة تجمع بين الملكية المتميزة (المفرزة) وهي المتعينة والمحددة وغير مختلطة بملك الغير، والملكية غير المتميزة (المشاعة) وهي ما اختلط بملك الغير، وشاع فيه دون تعلق بجزء معين (سمك، ١٤٣٠هـ).

التي تؤثر على تسويق هذه المشاريع، ويستخدم في بعض الأحيان مؤشراً لقياس مدى رضا السكان ولتقييم البيئة السكنية لشقق التمليك. ومن ثم فإن المشاكل التي تنشأ عن الجوانب التصميمية لمشاريع شقق التمليك تؤثر بشكل كبير على رضا السكان، وقد تقيّد التفاعل الاجتماعي داخل مباني شقق التمليك (Sajan, 2015).

وأكدت دراسة أخرى على النتيجة السابقة نفسها وهي ارتباط مستوى الرضا بجودة التصميم المعماري، حيث اتضح من هذه الدراسة ضرورة فهم احتياجات الأسر وطريقة شغلهم للفراغ الداخلي من أجل تحسين جودة التصميم، وأن تقييم السلوك البشري داخل الفضاء الداخلي يعد وسيلة لتحسين أداء التصميم المعماري ومن ثم تحسين مستويات الرضا (Ornstein, 2010). لذا فإنه من الضروري على المطورين دراسة خصائص نمط الحياة للفئة المستهدفة وتحديد ما يناسبها من فراغات داخلية، فكلما كانت الخصائص واضحة ومدروسة جيداً أدى ذلك إلى الوصول إلى التصميم المناسب والذي يلبي متطلبات الأسر.

ويؤثر أيضاً تصميم الشقة السكنية بشكل عام، والمواد المستخدمة في فعالية الإدارة، وفي عملية التشغيل والصيانة على الأمد الطويل. لذا فإنه من الأهمية مراعاة هذا الجانب في مراحل التصميم، والبناء، ليتم الحد من التكاليف المرتفعة للتشغيل والصيانة لاحقاً؛ ومن ثم

● الأجزاء المشتركة: وهي الأجزاء المبنية من العقار المخصصة للانتفاع والاستعمال العام من قبل جميع الملاك.

وتحتاج شقق التمليك إلى اتحاد بين ملاك الشقق يتولى إدارة العقار وصيانته والمحافظة عليه من التدهور والتهالك السريع، وبخاصة الأجزاء المشتركة كالدرج والمصاعد والممرات ومواقف السيارات والأسطح.

أما ما يخص مصطلح المطور العقاري فهو: الشخص المسؤول عن تشييد المبنى وإدارة مراحل الإنشاء والتنسيق مع الأطراف المشاركة.

وعلى الرغم من الدور الذي تلعبه شقق التمليك في التنمية الحضرية وفي توفير المسكن الملائم، إلا أن الاعتماد عليها بديلاً للمساكن المنفصلة واجه انتقادات كثيرة منها سوء التصميم، وانعدام الخصوصية وقلة توفر المساحات الخضراء، وعدم توفر مصاعد بشكل كافٍ (Sajan, 2015)، إضافة إلى مشاكل قانونية وتشغيلية واجتماعية، وجميع هذه المشاكل معتمد بعضها على الآخر، فلا يمكن دراسة مشكلة بمعزل عن المشكلات الأخرى، وفيما يلي بعض الدراسات التي تناولت هذه المشكلات، وهي على النحو التالي:

١, ٢ الجوانب التصميمية والتخطيطية:

يعد تصميم الشقق السكنية ومدى مراعاة رغبات واحتياجات السكان من أهم العناصر

توفير مدخل منفصل وحديقة خاصة (وعد، ٢٠٠٨م).

أما ما يتعلق بالجوانب التخطيطية فإن القرب من الأعمال الرئيسية يعد من أهم الاعتبارات التخطيطية، إضافة إلى اعتبارات تخطيطية أخرى تعتمد على خصائص الفئة المستهدفة والأنماط الحياتية والتغيرات الاجتماعية والاقتصادية، فعلى سبيل المثال: ترغب العائلات الصغيرة وحديثه الزواج في العيش قرب الخدمات والمرافق والمطاعم والمقاهي والملاعب الرياضية والمتاجر، في حين العائلات التي لديها أطفال في سن المدرسة يركزون على العيش على مقربة من المدارس والمنتزهات ومسارات المشي والمناطق الآمنة المتعلقة بالدرجة الأولى بأنشطة الأطفال، وبالقرب من مواقع العمل ومنطقة الأعمال الرئيسية. أما العائلات التي تتجاوز أعمار أفرادها ٥٥ سنة فتهتم بجانب الأمن والسلامة وتوفير أنظمة الإنذار، والسكن بالقرب من العمل. لذا فإنه من الأنسب تصميم المشروع بحسب متطلبات الفئة المستهدفة (كون، ٢٠١٥).

٢, ٢ الجوانب التشغيلية والإدارية:

تعد صيانة وإدارة الملكيات العقارية من أهم عناصر التطوير العقاري بشكل عام فهي تحافظ على قيمة الأصول العقارية وتنميها لمستويات أفضل، وتطيل من عمر المبنى. وكذلك فإن الإدارة السليمة والصيانة الجيدة تساهم أيضاً في استدامة مباني شقق التمليك؛

زيادة فعالية الإدارة وتقليل حدوث النزاعات بين الملاك وهو ما ينعكس إيجاباً في أداء اتحاد الملاك (Easthop, 2016).

وأظهرت دراسة في مدينتي الدمام والخبر أثر التصميم المعمارية المتوفرة حالياً للشقق السكنية في الأبنية متعددة الأدوار، على صياغة رأي العائلات السعودية حول هذا النمط الإسكاني حديث الظهور؛ حيث توصلت هذه الدراسة إلى أن من العوامل المهمة في اختيار الشقة عدد الشقق السكنية في المبنى الواحد إذ تفضل معظم العائلات المباني الأقل عدداً من حيث الشقق السكنية فيها. وعدد المداخل للمبنى، إذ تميل العائلات السعودية للسكنى في المبنى ذي المداخل الكثيرة أو التي تتصف بالخصوصية. وأظهرت هذه الدراسة أيضاً وجود علاقة قوية بين الدخل الشهري ونوع المسكن، إذ تتزايد نسبة العائلات التي تسكن الشقق السكنية التي ينخفض معدل دخلها الشهري نظراً لانخفاض الكلفة الكلية للشقة السكنية، ومن ثم انحصر الإقبال على هذه الشقق على العائلات ذات الإمكانيات المادية المحدودة والمتوسطة وكذلك في العائلات حديثة التكوين بعدد أفراد يقل عن الخمسة، نظراً لضيق مساحات الشقق السكنية عموماً. ومن نتائج الدراسة أن الرغبة السائدة في أغلب العائلات السعودية في السكن تتجه نحو الفيلات السكنية المنفصلة أو الفيلات الملتصقة (الدوبلكس)، بسبب الشعور بالاستقرار لقرها من الأرض والإحساس بالخصوصية المطلقة في

وملكية المرافق المشتركة، كذلك قوانين خاصة بقواعد خاصة بالسلوك للتحكم في سلوك الملاك، وللتحكم في الأمن والسلامة، والضوضاء، والحيوانات الأليفة، ورمي النفايات. ومن ثم فإنَّه من الصعب النظر والدراسة بدقة في مشاريع تملك الوحدات السكنية بدون فهم للجوانب القانونية (Sherry, 2009).

وفي هذا الإطار فإنَّ هناك عدداً من الدراسات بينت أهمية التشريعات، ودورها المهم في استدامة شقق التمليك، والتقليل من حدوث المشاكل والنزاعات، والمساهمة في تنظيم العلاقة بين الملاك، حيث أظهرت دراسة في مدينة جدة أنَّه نتيجة لغياب الأطر القانونية التي تحكم علاقات السكان ولغياب الجانب غير الرسمي في العلاقات بين الجيران، فإنَّ ذلك أدى إلى غياب الاجتماعات الدورية بين السكان على الرغم من أهمية هذه الاجتماعات في معالجة المشاكل التي تحدث بين الجيران وإيجاد الحلول المناسبة لها، إضافة إلى عدم وجود اتحاد ملاك في معظم أحياء مدينة جدة (العمري وعبد اللطيف، ٢٠٠٩).

وأما ما يتعلق بالمشاكل القانونية التي تحدث غالباً بين الملاك فإنَّ هناك ثلاث قضايا رئيسة قد تكون موجودة أيضاً في عدد من الدول، القضية الأولى تتمثل في: التنظيم والتعامل مع الملاك، وعدم تعاونهم فيما بينهم، حيث هناك عدد من الملاك لا يباليون بنظافة وصيانة البناية ولا يظهرون أدنى اهتمام أو تعاون مع الجيران، وهذا الأمر يعد حاجزاً رئيساً أمام

ومن ثم استدامة البيئة العمرانية المحيطة وهو ما ينعكس صحياً على سكان المبنى. ونجاح الإدارة يتطلب مشاركة فعالة من السكان في إدارة وصيانة المبنى، والإحساس بالانتماء للمجتمع (Ariff and Davies 2011)، (Yau, 2011).

وتزداد صعوبة الإدارة والصيانة في مباني شقق التمليك بسبب تعدد الملاك، وكثرة الاختلافات فيما بينهم، حيث من الصعب الوصول إلى اتفاق بين كل الملاك. فعلى افتراض أن المجموعات سوف تعمل بطريقة عقلانية لتحقيق مصلحة مشتركة جماعياً، إلا أنَّ في الواقع كل فرد يفكر بطريقة عقلانية لتحقيق مصلحته الخاصة ويعطي أولوية لذلك على الرغم من أن من مصلحتهم التعاون لحل مشكلة الإدارة الجماعية. ومع ذلك توصلت بعض الدراسات إلى أن أكثر الناس حرصاً على المشاركة في اتحادات الملاك هم كبار السن والأفضل تعليماً والأقل ثراء (Ariff and Davies 2011)، (Yau, 2011).

٣, ٢ الجوانب القانونية والتشريعية:

تمثل الجوانب القانونية جانباً مهماً في مشاريع شقق التمليك، وأحياناً كثيرة قد تكون المشاكل والنزاعات القانونية حجرة عثرة نحو تعزيز دور شقق التمليك في دعم مسيرة الإسكان بسبب تعقيدات الملكية المشتركة في هذه المباني، كالسالم والمصاعد والممرات والمواقف والمسابع ومناطق الترفيه، كذلك سلوك الملاك والجيران، وهو ما يتطلب قوانين تخص الملكية الجماعية

المناسبة للمساكن بشكل عام، وللشقق السكنية بشكل خاص (Kweon et al، 1998).

وتلعب البيئة المادية والمناطق المشتركة في مباني شقق التمليك دوراً كبيراً في زيادة التواصل الاجتماعي بين السكان، وتعزز الصداقات بين الجيران، وتساهم في زيادة التفاعل بين السكان إذا كانت مصممة تصميمًا جيداً. لذا فإن كثيراً من المشترين يرغبون في شراء شقق سكنية في المشاريع التي مرافقها المشتركة مصممة تصميمًا يساعد على التواصل الاجتماعي، ومن ثم فإن على المستثمرين في مجال الإسكان الاهتمام بمثل هذه الأمور؛ لأن ذلك ينعكس بشكل إيجابي على استثماراتهم وعلى زيادة تسويق مثل هذه المشاريع (Tyvima، 2011).

٣. المنهجية

بناءً على الهدف الرئيسي للبحث المتمثل في التعرف إلى عوائق شقق التمليك، وتحديد أسبابها، فقد اعتمد البحث في جمع البيانات على المقابلة شبه المقتنة مع أفراد العينة وهم: عدد من المطورين العقاريين لشقق التمليك وبعض مسؤولي الجهات الحكومية ذات العلاقة (مهندسو البلديات، ثلاثة من مهندسي أمانة العاصمة المقدسة، واثنان من كتابة العدل المعنيين بإصدار الصكوك)، إضافة إلى زيارة لعدد ثلاثة مكاتب هندسية للتعرف إلى العوائق التي تواجه مشاريع شقق التمليك وأخذ وجهات نظرهم حول أسباب هذه العوائق. وتم الاعتماد على المقابلة

نجاح اتحاد الملاك، أما القضية الثانية فهي: قضية نسبة التمثيل في اللجنة التنفيذية لشركة الملاك أو ما يسمى اتحاد الملاك، والقضية الثالثة: كيفية إنهاء الملكية المشتركة بين الملاك بعد انتهاء العمر الافتراضي للمبنى. وهذه القضايا تحتاج إلى إدارة حضرية فعالة لإدارتها بكفاءة عالية (Guilding et al، 2005)؛ (Esthope & Randolph 2008).

٤، ٢ الجوانب الاجتماعية:

يعتبر الاهتمام بالجوانب الاجتماعية في تصميم مباني شقق التمليك أمراً مهماً، حيث أوضح العديد من الدراسات أن العزلة بين السكان لها تأثير على النواحي النفسية، وأن قلة التفاعل بين الجيران من أكثر المشاكل التي تعاني منها شقق التمليك. ومن الأمور التي تساهم في الحد من هذه المشاكل وتحسن العلاقات بين الجيران وجود المساحات والمناطق الخضراء المفتوحة والمشاركة بين السكان، حيث تساعد على زيادة الاتصال البصري واللفظي اليومي بين الجيران، وتعزز العلاقات الاجتماعية وتنمي الصداقات بين السكان داخل المجتمعات، وبخاصة مجتمعات كبار السن، وهو ما يجعل المجتمع أكثر تماسكاً. أيضاً وجود المناطق المشتركة في هذه المساكن مهم للسكان لأنها تساعد على منع الشعور بالوحدة، ومن ثم فإن فهم الخصائص الاجتماعية للسكان والتعرف إلى رغباتهم والاطلاع المستمر على تغيرات سلوكياتهم تجاه العمل، والأسرة، والبيئة بشكل دقيق، يساعد على اتخاذ القرارات التصميمية

رأيهم حولها. وبعد استعادة هذه النسخ تم إعادة صياغة بعض الأسئلة التي كان بها بعض الغموض والأسئلة التي لم تكن ضرورية.

وتنوعت الأسئلة ما بين أسئلة مفتوحة وأخرى مغلقة، وإن كان الاعتماد بشكل كبير على الأسئلة المفتوحة، وتم توزيعها على ثلاثة محاور رئيسية، احتوى المحور الأول من محاور الاستبانة على معلومات عامة عن المطور وخبرته في مجال شقق التمليك وعن معايير اختياره لموقع المشاريع، وأيضاً تحديدهم أهم احتياجات السكان ومتطلباتهم، إضافة إلى استطلاع رأي المطور حول تكاليف الصيانة التي تفرض على المالك لصيانة ونظافة الأجزاء المشتركة. بينما ركز المحور الثاني على تحديد العوائق التي يواجهها المطور أثناء عمله في مجال تطوير مشاريع شقق التمليك. أما المحور الثالث من محاور الاستبانة فعبارة عن استطلاع رأي المطور حول نوعية الإجراءات المقترحة التي تساهم في حل المشكلات التي تواجههم في مجال تطوير مشاريع شقق التمليك، وتحفز القطاع الخاص للاستمرار في الاستثمار في هذا المجال.

أما مسؤولو الجهات الحكومية فكانت المقابلة غير مقننة بحيث تم طرح أسئلة محددة عن الخطوات المتبعة لإنهاء معاملات شقق التمليك والعوائق التي يواجهونها وأسبابها. واستغرقت عملية جمع المعلومات قرابة الشهر، وتراوحت مدة المقابلة من نصف ساعة إلى ساعة،

بالذات لعدة اعتبارات وهي كما يلي:

● الحاجة إلى معلومات غزيرة ودقيقة عن عوائق التطوير العقاري لشقق التمليك وبخاصة في مراحلها الأولى، وهذا الأمر يتطلب المواجهة المباشرة مع المعنيين بالأمر.

● يعد أفراد عينة البحث من المطورين العقاريين ومهندسي البلدية وموظفي كتابة العدل؛ من كبار الموظفين الذين ليس لديهم الوقت الكافي لقراءة الاستبانة وتعبئتها بأنفسهم في حالة تم الاعتماد على الاستبانة، إضافة إلى أنهم يريدون من يشعرهم بأهميتهم حتى يتجاوبوا ومن ثم نستطيع تحقيق أهداف البحث.

● المقابلة الشخصية تساهم في إيجاد علاقة قوية مع أفراد العينة وتزيد من درجة تفاعلهم مع الباحث ومن ثم الحصول على أكبر قدر من التجاوب.

وتم تصميم استبانة خاصة بالمطورين العقاريين لفهم وجهة نظرهم تجاه العوائق التي يواجهونها؛ لأنهم عايشوا كامل تفاصيل عملية التطوير العقاري لشقق التمليك. وعلى الرغم من وجود هذه الاستبانة إلا أن المقابلات اتسمت بالمرونة بحيث كانت هناك حرية للمستجيب أن يتحدث بحرية واسترسال.

وللتأكد من مدى مناسبة أسئلة الاستبانة ومدى وضوحها، فقد تم عرض نسخة من الاستبانة على أربعة من الأكاديميين لأخذ

جميع وثائق هذه المعاملات وإحالتها إلى المسؤول عن إصدار الصكوك، وكذلك مقابلة أحد المسؤولين عن إصدار الصكوك.

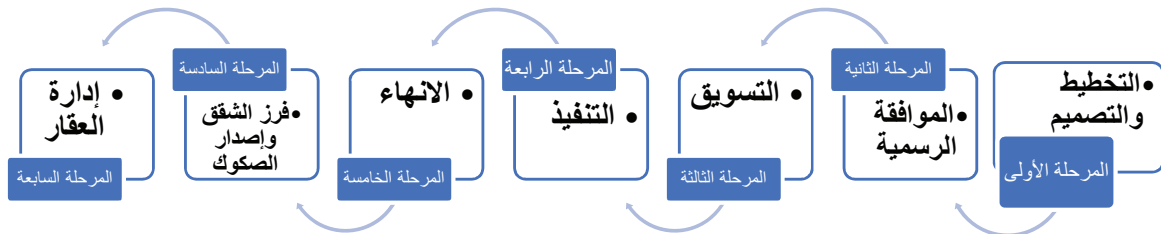
وما يتعلق بتحليل البيانات فإن البحث الحالي اعتمد على أسلوب التحليل الكمي والنوعي، حيث تم الاعتماد على التحليل الكمي للأسئلة المغلقة، والاعتماد على التحليل النوعي للأسئلة المفتوحة، باعتباره أنسب الأساليب لتحليل الأسئلة المفتوحة، حيث رأى الباحث أن يتم استخدام سلسلة خطوات التطوير العقاري لشقق التمليك بوصفها نموذجاً لتنظيم إجابات الأسئلة المفتوحة، حيث اتضح أن المطورين العقاريين يتبعون سلسلة من الخطوات المتتابعة منذ مرحلة التخطيط للمشروع إلى مرحلة إدارة العقار. وتتكون كل مرحلة من كل الإجابات التي لها علاقة بهذه المرحلة لتكون النتائج بشكل عام والعوائق بشكل خاص واضحة ومحددة وهذا الأمر يساعد أيضاً في تحديد أسبابها بشكل أدق.

وحيث أن خطوات التطوير العقاري تتسم بالتعقيد وتختلف من دولة إلى أخرى (Mike et al, 1991). إلا أن الباحث ومن خلال ما تحصل عليه من إجابات وبناءً على حجم ومدة تنفيذ مشاريع

وتم تدوين الإجابات مباشرة أثناء المقابلة ما عدا مقابلتين سمح المبحوثون بتسجيلها تسجيلاً صوتياً.

وحيث إنه لا يوجد قائمة رسمية بأسماء المطورين العقاريين نستطيع من خلالها أخذ عينة عشوائية، لجأ الباحث إلى العينة القصدية والاعتماد على طريقة كرة الثلج، بحيث إن كل مطور يدل على المطورين الآخرين في السوق العقاري. وكانت أول خطوة تم اتباعها في الوصول إلى المطورين هو الذهاب إلى أكبر الشركات المتخصصة في بناء وبيع شقق التمليك في مكة المكرمة وهم: شركة مكينون، وشركة بيوت الجوار، اللتان استطعنا من خلالهما التوصل إلى عددٍ من المطورين، وتمت الاستعانة أيضاً ببعض المكاتب الهندسية للتعرف إلى العملاء الذين يقومون بفرز الشقق، وبناءً على ما سبق تم التوصل إلى ١٨ مطوراً عقارياً.

أما الجهات الحكومية فتم الذهاب إلى المحكمة العامة ومقابلة مدير إدارة الإحالات وزيارة أمانة العاصمة المقدسة ومقابلة مدير خدمة العملاء ومدير المكاتب الهندسية والمباني، أما كتابة العدل فتمت مقابلة الموظف المختص بمراجعة معاملات فرز الشقق والتدقيق على



الشكل رقم (١). مراحل التطوير العقاري لمشاريع شقق تمليك. المصدر: الباحث

٤ . النتائج

١ , ٤ وصف أفراد عينة هذه المرحلة:

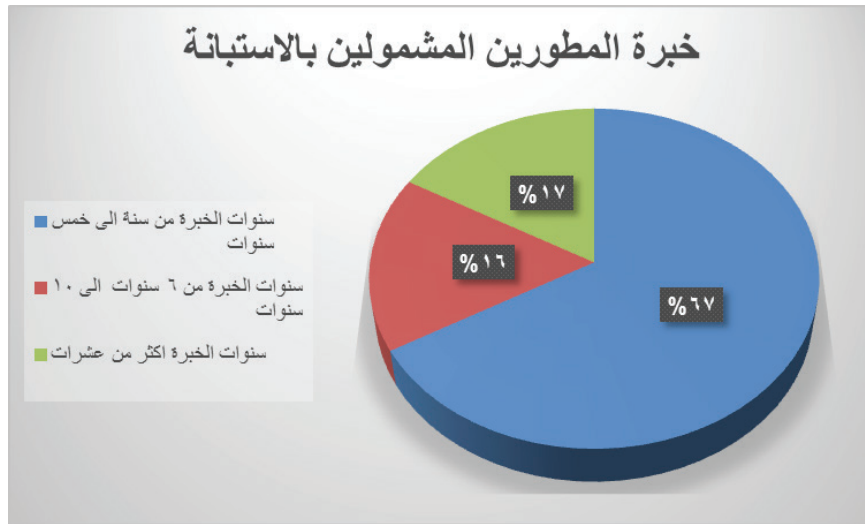
فيما يلي بعض خصائص المطورين العقاريين الذين شملتهم الدراسة وهي على النحو التالي:

أ. عدد المشاريع: يوضح الجدول (١) عدد المشاريع لكل مطور، حيث يتبين أن ٤٠٪ من

شقق التمليك اقترح نموذج يتكون من سبع خطوات رئيسية للتطوير العقاري لشقق التمليك هي: مرحلة التخطيط والتصميم، والموافقات الرسمية، والتسويق، والتنفيذ، والإنهاء، وفرز الشقق وإصدار الصكوك، وأخيراً مرحلة إدارة العقار كما هو واضح في الشكل (١). وهذه الخطوات تتسم بالترتيب بشكل عام وإن كان هناك بعض الخطوات المتداخلة والمعتمدة على بعضها.

الجدول رقم (١). عدد المشاريع لكل مطور

النسبة %	عدد المطورين	عدد المشاريع
28	5	من ١ إلى ٥ مشاريع
33	8	من ٦ إلى ١٠ مشاريع
10	2	من ١١ إلى ١٥ مشروعاً
6	1	من ١٦ إلى ٢٠ مشروعاً
6	1	من ٢٠ إلى ٢٥ مشروعاً
17	3	أكثر من ٢٥ مشروعاً
100	18	المجموع



الشكل رقم (٢). خبرة المطورين المشمولين بالاستبانة

في الحصول على بعض المعلومات المهمة ذات العلاقة باحتياجات ومتطلبات كل مرحلة. وفيما يلي تفصيل لمراحل تطوير مشاريع شقق التمليك في المملكة العربية السعودية على النحو التالي:

١, ٢, ٤ مرحلة التخطيط والتصميم

تشمل هذه المرحلة خطوتين وهما على النحو التالي:

- الخطوة الأولى هي: التخطيط للمشروع، وأهم عمل في هذه الخطوة ذكره الباحثون هو البحث عن الأرض المناسبة، حيث يعد موقع الأرض من أهم العوامل التي تؤدي إلى نجاح المشروع وبيعه بسرعة، ومن أهم المعايير التي اتفق عليها جميع الباحثين الواجب توفرها في الأرض المناسبة هو القرب من: المسجد، والحديقة، ومحل بيع المنتجات الغذائية، والمرافق الحكومية كالمدارس والمستوصفات، إضافة إلى السعر المناسب للأرض. وبعض المطورين

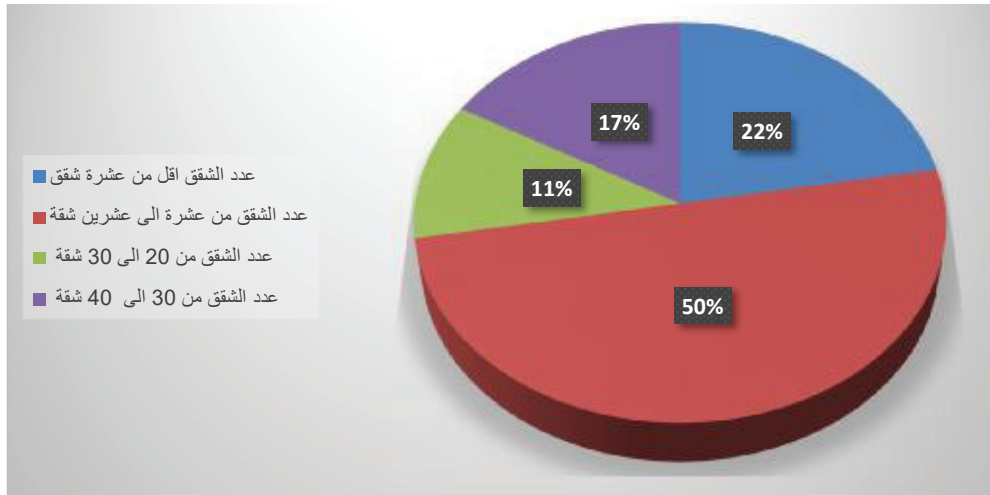
المطورين تتراوح أعداد مشاريعهم من ستة مشاريع إلى عشرة وهي النسبة الأعلى.

ب. خبرة المطورين: تتباين خبرة المطورين الذين تمت مقابلتهم، لكن يتضح أن أغلبهم تتراوح خبرته من سنة إلى خمس سنوات، وهذا يتفق مع الإجابة السابقة، حيث إنّه في خلال خمس سنوات يستطيع المطور أن ينفذ من ٦ إلى ١٠ مشاريع، ويوضح الشكل (٢) خبرة المطورين المشمولين بالاستبانة.

ت. عدد الشقق في كل مشروع: يتبين من الشكل رقم (٣) أن ٥٠٪ من المطورين يعتمد عدد عشر شقق في كل عقار يبنيه.

٢, ٤ مراحل تنفيذ مشاريع شقق التمليك

كما ذكر سابقاً فقد استخدم الباحث نموذج خطوات تطوير شقق التمليك المكون من ست مراحل، للتعرف إلى عوائق شقق التمليك بشكل دقيق، كذلك استفدنا من هذا النموذج



الشكل رقم (٣). إحصائية لتوسط عدد الشقق في كل مشروع لكل مطور

ويظل القرب من المسجد من أهم العوامل، حتى أن بعض المطورين يحرص على أن يبني مسجداً داخل المشروع في حالة عدم وجود مسجد قريب كما هو واضح في الشكل (٥).

● الخطوة الثانية من مرحلة التخطيط والتصميم هي: تصميم المشروع وهي من أهم المراحل، ففي فترات سابقة كان بعض المطورين يعتمدون بناء عدد كبير من الشقق وبمساحات صغيرة داخل عقار واحد في محاولة منهم لرفع الجدوى الاقتصادية للأرض، ولكن هذا الحل قد لا يكون مناسباً في الفترة الحالية حيث اتضح من خلال المقابلات أن كثيراً من المشترين أصبحوا يفضلون العقار الذي يحتوي على شقق أقل وبمساحات كبيرة للشقة، لأنهم يرون أنه كلما قل عدد الشقق في العقار قلت المشاكل. حيث ذكر أحد المطورين أنه لاحظ ذلك من خلال قيامه بتسويق مشاريعه على المشترين ووجد أنهم يحرصون على المباني ذات الشقق الأقل.

يحرص على أن يكون الموقع على أكثر من شارع للحصول على تهوية وإضاءة طبيعة أكثر، حيث إن هذا الأمر ينعكس إيجاباً على سعر الشقة، فالكثير من المشترين يفضلون الشقق المطلّة على شوارع بعكس الشقق الخلفية. وتلعب طبيعة الأرض دوراً في اختيار الموقع، فكلما كانت الأرض ذات طبيعة مستوية كانت أفضل لتقليل أعمال الهدم والتكسير والحفر، وعلى الرغم من ذلك إلا أن هناك عدداً من المطورين يحرصون على مواقع ذات طبيعة غير مستوية للحصول على ما يسمى بدور التسوية لزيادة مسطحات البناء ومن ثم زيادة الشقق. إضافة إلى أن نسبة البناء في الحي مهمة، حيث ذكر أحد المطورين أنه يستهدف الأحياء التي وصلت نسبة النمو فيها إلى ٧٥٪. والشكل (٤) يوضح بعض العناصر المكانية المهمة التي حرص أحد المطورين على البناء بالقرب منها.



الشكل رقم (٤). خريطة توضح بعض العناصر المكانية المؤثرة في اختيار الموقع.

نلاحظ في هذه الخريطة حرص مطور مشاريع شقق التمليك على القرب من الاعتبارات ذات الأولوية عند الراغبين في شراء الشقق وتملكها.



الشكل رقم (٥). صورة توضح بناء مسجد داخل أحد عقارات شقق التمليك لعدم وجود مسجد قريب

من العناصر المهمة وجود غرفة سائق مستقلة لكل شقة وهذا العنصر يساهم في تسويق الشقة بشكل سريع الشكل (٦).

ويقوم المطور في هذه المرحلة بالتعاقد مع مكتب هندسي يتولى عملية تصميم المشروع بناء على الاحتياجات التصميمية للفئة المستهدفة. والجدول (٢) يوضح أهم الاحتياجات التصميمية للمشتري الذي يرغب في السكن الدائم.

كذلك اتضح من مقابلة المطورين أن متوسط عدد الغرف المطلوبة من قبل المشترين الذين يرغبون في السكن الدائم هو خمس غرف مع وجود دورة مياه خاصة بغرفة نوم الوالدين، وذلك لتلافي الآثار السلبية الناتجة عن الإقامة في شقة صغيرة تقل غرفها عن أربع مثل: فقدان الخصوصية، وتوتر العلاقات الاجتماعية نتيجة الاشتراك في دورة مياه أو الاشتراك في غرفة نوم، ومتوسط مساحة الشقة ٢٢٠٠م^٢. أيضاً



الشكل رقم (٦). صورة توضح مواقف السيارات بالدور الأرضي ويظهر في الصورة غرف السائقين

الجدول رقم (٢). الاحتياجات التصميمية للشقة المرغوبة من قبل المشترين

١	توسط عدد الغرف 5 غرف ويصل في بعض الأحيان إلى 7 غرف بحسب الملاءة المالية للمشتري.
٢	لا تقل دورات المياه عن ثلاث مع وجود دورة مياه خاصة بغرفة النوم الرئيسة للوالدين.
٣	وجود غرفة شغالة.
٤	وجود غرفة غسيل.
٥	وجود مدخلين للشقة.
٦	مساحة الشقة في حدود 200 م ^٢ .
٧	موقف خاص للسيارة.
٨	خزان سفلي وعلوي مستقل.
٩	غرفة سواق على الرغم من صعوبة تحقيق غرفة سواق وموقف لكل شقة في دور المواقف لعدم كفاية المساحة.

٢, ٢, ٤ مرحلة الموافقات الرسمية

على فريق من المهندسين والمعماريين من داخل شركتهم تم استقطابهم خصيصاً لذلك، بسبب أن بعض المطورين يجدون في هذا الإجراء اختصاراً للوقت ورفع كفاءة التصميم، فهذا الفريق على دراية وفهم واضح لمتطلبات مشاريع المطور، إضافة إلى رغبة المطور بأن يكون لديه طابع خاص لمشاريعه وبخاصة تصميم الواجهات كما في الأشكال أرقام (٧)، (٨).

وعلى الرغم من أن موقع الأمانة ذكر أن هذه الموافقة تحتاج إلى يوم، فإن أغلب المطورين يعانون في هذه المرحلة من تأخير في سير إجراءات أخذ الموافقة والحصول على رخصة البناء، حيث ذكر عدد من المبحوثين أن من أسباب تأخر سير الإجراءات؛ الكيفية التي يراجع فيها مهندس البلدية المشروع، فمثلاً عندما يلاحظ مهندس البلدية أي ملاحظة على المشروع فإنه يرجعه مباشرة إلى المكتب الهندسي لتعديل الملاحظة

يقوم المكتب الهندسي الذي تعاقد معه المطور لتصميم المشروع بإرسال المشروع إلى البلدية لأخذ الموافقة الرسمية واستخراج رخصة البناء للمشروع، حيث يتم إرسال المشروع مرتين، المرة الأولى تحتوي على المشروع الابتدائي حيث يحتوي على المساقط الأفقية للمشروع مع واجهة وقطاع، والمرة الثانية تحتوي على المشروع النهائي ومكوناته المساقط الأفقية وواجهتان وقطاعان والرسومات الإنشائية والصحية والكهربائية، وعلى الرغم من أن هذه العملية تتم آلياً إلا أنها في الوقت نفسه تتطلب أن يقوم المطور أو وكيله بزيارة للبلدية لمتابعة إجراءات استخراج رخصة البناء.

ويوجد عدد من المطورين يقومون بتصميم مشاريعهم بأنفسهم والاعتماد في ذلك



الشكل رقم (٧). صورة لواجهة أحد مشاريع شقق التمليك لشركة البيت السعيد.

حيث يلاحظ أن الشركة تضع اسمها على الواجهة بواسطة رخام كما هو في الصورة المكبرة، إضافة إلى استخدام الحديد المشغول أسفل الشباك مع عمل إطار على الشبابيك من الرخام بلون بني.



الشكل رقم (٨). صورتان لمشروعين مختلفين لشركة واحدة توضح التشابه بينهما في الطابع المعماري للواجهات.

يرغب المطور الرئيس للعقار في خلق هوية لمشاريعه لجذب المشترين وزيادة قيمة العقار، ومن ثم يعتبر ذلك أداة تسويقية مهمة.

ومن الوسائل التي يتبعها المطور لبيع أكثر كمية من الشقق أثناء فترة التنفيذ هو التخفيض من سعرها بحيث يجعل سعرها أقل من سعرها بعد انتهاء المشروع. كذلك من الوسائل التسويقية المتبعة هو تنوع تصاميم الشقق وبأحجام مختلفة لتكون ملائمة لعدة فئات من المجتمع كقوة كبار السن والأسر الصغيرة وحديثي الزواج. أيضاً من ضمن الأعمال التسويقية التي يلجأ لها المطورين هي توفير بعض الخدمات المساندة كخدمة إدارة الملكية لفترة معينة من الزمن، وتقديم ضمانات على المصاعد لفترات طويلة من الزمن تصل الى عشر سنوات. وكل ذلك في سبيل ترغيب الأسر في شراء الشقق.

٤, ٢, ٤ مرحلة التنفيذ

في هذه المرحلة يبدأ المطور بالتعاقد مع مقاول لبناء المشروع، ومن خلال المقابلات اتضح أن هناك عدداً من المطورين لديهم شركات المقاولات الخاصة بهم، ومن ثم فإنهم يتولون عملية البناء ويرون في هذه النقطة أنها توفر عليهم من الناحية المادية إضافة إلى أنهم يرفعون من جودة العمل، حيث إن لديهم العمالة الخاصة بهم والمدربة. وعندما ينتهي المطور من بناء الهيكل الإنشائي فإنه يبدأ بإجراءات إيصال التيار الكهربائي: حيث تمتد هذه الإجراءات للعقار حتى الانتهاء من تشطيبات المبنى بالكامل، فيتم أولاً التقدم بطلب إلى شركة الكهرباء عند الانتهاء من مرحلة الهيكل الإنشائي، التي

بدون النظر إلى بقية الملاحظات، وإذا قام المكتب الهندسي بتعديل الملاحظة وأعادها إلى البلدية فإن مهندس البلدية يراجع المشروع مرة أخرى وعند اكتشافه ملاحظة ثانية يعيد المشروع مرة أخرى إلى المكتب الهندسي وهكذا، وهذا الأمر يستهلك وقتاً طويلاً وجهداً. ومن الأسباب التي تؤخر سير المعاملات اختلاف تطبيق الأنظمة بين البلديات الفرعية. وتفاوت المبحوثون في تحديد المدة التي تتطلب استخراج رخصة البناء حيث تراوحت المدة بين أسبوعين وشهر وفي بعض الأحيان تصل إلى ثلاثة أشهر إذا كان موقع المشروع يحتاج إلى دور تسوية. وبعد الحصول على رخصة البناء يبدأ المالك بمرحلة التسويق للمشروع والبيع على الخريطة.

٤, ٢, ٣ مرحلة التسويق

تبدأ مرحلة التسويق بعد حصول المطور العقاري على رخصة البناء فيبدأ بتوزيع مطويات دعائية للمشروع، والاعلانات في بعض المواقع العقارية على شبكة الانترنت. وفي بداية مرحلة التنفيذ يزيد المقاول من عملية تسويق المشروع، حيث تزداد ثقة المشترين في المطور العقاري عندما يرون المشروع على أرض الواقع، فيقومون بحجز الشقق التي يرغبون بشرائها وتملكها مقابل دفع مبلغ مالي مقدماً. ويستفيد المطور العقاري من هذه الخطوة بالحصول على مبالغ مالية تساعد في عملية التنفيذ. ولقد ساهم نظام البيع على الخارطة في تنظيم هذه العملية.

٥, ٢, ٤ مرحلة الإنهاء

تأتي هذه المرحلة بعد اكتمال الهيكل الإنشائي، حيث يبدأ المطور بالعمل على إنهاء التشطيبات الداخلية والخارجية للعقار، ويحرص كثير من المطورين على تنفيذ هذه المرحلة بدقة عالية؛ لأن المظهر الخارجي للعقار والمظهر الداخلي للشقة يؤثران على قرار الشراء للفتة المستهدفة من العملاء. وفي هذه المرحلة أيضاً يستكمل المطور إجراءات توصيل التيار الكهربائي التي بدأها في آخر مرحلة التنفيذ، حيث يقوم المطور بمراجعة البلدية الفرعية من خلال الرقم الأساسي لمعاملة الكهرباء والذي استلمه المطور برسالة نصية من شركة الكهرباء. وهنا يقوم مساح البلدية بزيارة الموقع والتأكد من التزام المالك بتنفيذ العقار بحسب اشتراطات البناء وبخاصة التأكد من عدم وجود زيادة في المسطحات، حيث اتضح أن هناك العديد من المطورين لا يتقيدون بالمساحات المعتمدة من البلدية والمحددة في رخصة البناء، وإنما يخالفون ذلك ويقومون بزيادة نسبة المسطحات من أجل زيادة في الإيرادات مقابل دفع قيمة المخالفات ومن ثم استخراج رخصة جديدة تسمى رخصة تسوية وضع؛ وأكثر المخالفات تكمن في زيادة مسطحات دور المواقف والمحددة بـ ١٠٪ إلى ١٣٪. وبعدها يمنح المالك الموافقة ويتم سداد الرسوم الخاصة بإيصال التيار الكهربائي. وقد تصل المدة إلى ثلاثة أشهر لإيصال التيار الكهربائي.

تقوم بثلاث زيارات للتأكد من: تنفيذ العزل الحراري للجدران، ثم عزل الأسقف، ثم التأكد من أن النوافذ المركبة مطابقة لاشتراطات شركة الكهرباء التي تلزم جميع المالك بأن تكون النوافذ من نوع زجاج مزدوج. وتختلف مدة هذه المرحلة بحسب حجم المشاريع. ويحاول أغلب المطورين إنجاز مشاريعهم في أقصر مدة ليتمكنوا من تسليم الشقق إلى أصحابها الذين وقعوا معهم عقوداً أثناء سير المشروع أو أثناء البيع على الخريطة. وهذا الأمر يؤثر على جودة البناء. وأهم مشكلة في هذه المرحلة تكمن في عدم وجود آلية إشرافية صارمة من قبل البلديات على تنفيذ كامل مراحل المشروع، فالمطور العقاري يتعاقد مع مكتب هندسي لعمل زيارات قبل صب خرسانة أي عنصر إنشائي؛ للتأكد من الشدات الخشبية وأعمال الحديد واستلامها. وهذا الأمر لا يكفي لضمان جودة البناء فهناك العديد من الأعمال التي تتطلب جهازاً إشرافياً موجوداً بشكل دائم يقوم بمتابعة جميع أعمال التنفيذ والتأكد من مطابقة المواد للمواصفات الفنية الجيدة، وإجراء الاختبارات اللازمة حتى يتم تسليم المشروع بصورة نهائية بدون عيب أو خلل. وفي نهاية أعمال الهيكل الإنشائي يقوم المطور بالبدء بإجراءات توصيل التيار الكهربائي للمبنى، ولن يتم توصيل التيار الكهربائي حتى يتم الانتهاء من كامل المبنى.

المواطنين، وتوقف الناس بسبب توقعهم بأن الوزارة سوف تعطيهم، والبعض الآخر ينتظر مزيداً من النزول، وهو ما أدى إلى زيادة في المعروض، حيث ذكر أحد المطورين أن لديه ما يقارب ٣٠٠ شقة من أصل ١٠٠٠ شقة لم تبع. وهناك بعض المطورين قام ببيع العقار بالكامل على مالك واحد نتيجة قلة الطلب على الشقق في الفترة الحالية وانخفاض أسعارها.

وذكر أحد المطورين وهو الدكتور مجدي حريري ما نصه:

«أنّ العقار من أهم اقتصاديات أي دولة في العالم ويعتبر ثروة، فإذا الدولة لم تتدخل بجهاتها المختلفة وعلى رأسهم وزارة الإسكان لخلق التوازن بين العرض والطلب وصار هناك فجوة سلباً أو إيجاباً تؤثر، هناك حاجة ولكن الناس متوقفة بسبب انتظار انخفاض الأسعار وبانتظار منتجات وزارة الإسكان. وهذا الأمر أدى إلى ركود في القطاع العقاري للشقق وإذا استمر الوضع قد يؤدي إلى كساد».

وحيث إن صيانة العقار والمحافظة على نظافته بشكل مستمر تعدّ أمراً ضرورياً من أجل الحفاظ عليه وإطالة عمره، إلا أن كثيراً من المطورين يعانون من ملاحظة العديد من الملاك في دفع تكاليف صيانة ونظافة الأجزاء المشتركة المفروضة عليهم سنوياً. وهناك عدة أسباب وراء هذه الملاحظة، منها: عدم وجود نظام صارم يجبر الملاك على دفع الرسوم الشهرية، وكذلك

٦, ٢, ٤ مرحلة فرز الوحدات العقارية وإصدار الصكوك

قامت وزارة الإسكان بتغيير الآلية التي كانت متبعة سابقاً في عملية الفرز التي كانت إحدى مشاكل شقق التمليك، حيث كانت الآلية السابقة تبدأ من تقديم المالك إلى مكتب هندسي بطلب إعداد رفع مساحي للوحدات والشقق المراد فرزها، ثم تحال المعاملة إلى البلدية للأمانة، ثم إلى كتابة العدل وهي الجهة المعنية بإصدار الصك بصيغته النهائية. وكانت هذه الآلية تعتمد انتقال المعاملة من جهة إلى أخرى يدوياً. أما الآن فقد أصبحت المعاملة تنقل من المكتب الهندسي إلى وزارة الإسكان إلى كتابة العدل بواسطة برنامج أعد خصيصاً لفرز الوحدات السكنية.



الشكل رقم (٩). مراحل فرز وإصدار صك ملكية الشقة .

٧, ٢, ٤ مرحلة إدارة الملكية العقارية

هناك عدة قضايا تناولها المطورون في هذه المرحلة، من أهمها: قضية تسويق وبيع الشقق في هذه الأوقات التي يمر السوق العقاري فيها بركود، الذي يرون أن من أسبابه الإعلانات المتكررة من وزارة الإسكان والوعود بتوفير وتسليم وحدات سكنية، وهو ما أدى إلى انخفاض الإقبال على شراء الشقق من قبل

يتقيدون بالدفع بين ٤٠٪ و ٦٠٪ من ملاك الشقق بحسب أقوال المطورين. وقد يكون عدم تفعيل نظام اتحاد الملاك في المملكة العربية السعودية أحد أسباب عدم التزام الملاك بالدفع. وهذا الأمر قد يكون عائقاً كبيراً في وجه تفعيل دور تملك الشقق في معالجة أزمة الإسكان، وعائقاً أيضاً أمام تطور العمل في قطاعات إدارة المرافق وصيانتها، وهذه المشكلة إذا لم تحل تعتبر حاجزاً رئيساً أمام نجاح اتحاد الملاك، فنجاح مشاريع شقق التمليك قائم على نجاح اتحاد الملاك ومدى تعاون الملاك مع هذا الاتحاد.

وقد يكون من أسباب ارتفاع نسبة من لا يدفعون رسوم الصيانة المقررة عليهم عدم وجود معايير تحدد آليات تسعير وحساب تكلفة رسوم خدمة الصيانة، ففرض مبلغ موحد على جميع الملاك بدون مراعاة لاختلاف مساحات الشقق ومواقعها في المبنى يعد غير عادل. والجدول (٣) يحوي تحليلاً مبسطاً لتوزيع متوسط المبلغ السنوي المقرر على الملاك تجاه أعمال الصيانة لعقار مكون من ١٥ شقة، على أساس أن هذا العدد يقع ضمن عدد الشقق الأكثر تكراراً بين المطورين، حيث نلاحظ العجز بين المبالغ المدفوعة سنوياً من الملاك والمطلوب فعلياً، ومع ذلك هناك عدم تقيد من نسبة كبيرة من الملاك في دفع الرسوم.

وذكر المطورون أيضاً أن من المفاهيم الخاطئة لدى الملاك تحميل المطور مسؤولية أي مشكلة تحصل في العقار حتى لو لم تكن ضمن

عدم تفعيل نظام اتحاد الملاك. وهناك أسباب ثقافية وراء هذه التصرفات فمثلاً: يرى أحد الملاك أنه لا يستخدم المصعد لأنه يسكن الدور الأرضي فهو ليس بحاجة، أو أنه لا يعنيه نظافة الممرات المشتركة وأن كل ما يعنيه هو نظافة شقته والمساحة التي أمامها، وهذه من المفاهيم الخاطئة. وقد يكون هذا الأمر ناتجاً عن جهل الملاك بالمسؤولية الواقعة عليهم وعدم إلمامهم بالالتزامات القانونية التي فرضها النظام عليهم، أو قد يكون لديهم إلمام بهذه الالتزامات ولكن هناك قلة في الوعي والثقافة حول العمل الجماعي، وهذا الأمر يستمر حتى بعد أن يبيع المطور كامل الشقق، فإن الملاك لا يتعاونون فيما بينهم فلا أحد يرغب بإدارة العقار من الملاك ويتهربون منها، وهو ما يدل على أن عملية إدارة العقار تحتاج بالفعل إلى اتحاد ملاك يملك الصلاحيات اللازمة التي يستطيع من خلالها إدارة العقار بكل فعالية.

ويتراوح المبلغ السنوي ما بين ١٠٠٠ ريال في حد أدنى و ٢٠٠٠ ريال في حد أعلى بمتوسط مبلغ سنوي ١٨٠٠ ريال، يتم في الغالب تحصيله شهرياً بواقع ١٥٠ ريالاً. وذكر عددٌ من المطورين أن هذا المبلغ يعتبر رمزياً مقابل الخدمات التي تقدم للعقار حتى يكون في استطاعة المالك دفعه. وذكر أحد المطورين أنه قام بتخفيض الرسوم من ١٨٠٠ إلى ١٠٨٠ ريالاً حتى يكون في متناول الملاك، ومع ذلك هناك نسبة كبيرة لا يتقيدون بدفعها. حيث تتراوح نسبة الذين لا

الجدول رقم (٣). تحليل لمتوسط المبلغ السنوي لأعمال الصيانة والإدارة ومقارنته مع متوسط ما يدفعه الملاك حالياً

التسلسل	العمل	متوسط المبلغ السنوي	ملاحظة
١	راتب العامل ١٥٠٠ SR في الشهر	SR ١٨,٠٠٠	يشمل الحراسة والنظافة
٢	صيانة المصعد	SR ٤٠٠٠	افتراض وجود مصعد واحد
٣	استبدال لمبات الدرج والممرات	SR ١٨٠٠	
٤	سداد فاتورة عداد كهرباء الخدمة	SR ٥٠٠٠	
٥	تعبئة خزان المياه المشترك بين سكان العقار	SR ١٠٠٠	
٥	الإجمالي	SR ٢٩,٨٠٠	
٦	متوسط المبلغ السنوي المقرر على الملاك باعتبار المتوسط ١٨٠٠ لكل مالك في السنة	SR ٢٧,٠٠٠	
٧	العجز بين المبلغ المفترض دفعه والمبلغ المدفوع حالياً	SR ٢,٨٠٠	

بأهمية اتحاد الملاك وحثهم على إنشاء كيانات باتحادات الملاك، وقاموا أيضاً بالمشاركة في أكثر من موقع في الاجتماعات التي تعقدتها اتحادات الملاك. ووصل عدد المسجلين حالياً إلى ١١٥ اتحاد ملاك على مستوى المملكة، ٤٠ اتحاداً منها تعمل بشكل رسمي. وأفاد المشرف من خلال إرسال بريد إلكتروني بأن برنامج اتحاد الملاك بوزارة الإسكان استقبل نحو ٣٠ شكوى، منها ١٥ شكوى حول عدم تقييد الملاك بسداد رسوم الاتحاد المفروضة عليهم.

وهناك سبع شكاوى تتعلق باختلافات الملاك حول استخدام الأجزاء المشتركة مثل: اختلاف الملاك على استخدام سطح العقار، فبعض الملاك يفضل أن يكون ملعباً للأطفال وبعضهم الآخر يفضل أن يكون مستودعاً أو موقعاً لتركيب الصحون اللاقطة (الدشوش).

بنود العقد، وبخاصة إذا حدثت في السنة الأولى. ومن أكثر المشكلات شيوعاً في هذه المرحلة هي تسرب مياه الحمامات من طابق أعلى إلى طابق أسفل منه. وهذه المشكلة شائعة حتى على المستوى العالمي (Christudason, 2004). ولا زال حل هذه المشكلة غير واضح، فهل هذه المشكلة تعتبر من ضمن مشكلات الأجزاء المشتركة للعقار ومن ثم تقع ضمن مهام ومسؤوليات اتحاد الملاك؟ أم أن مسؤوليتها تخص أصحاب الشقتين فقط؟ وفيما يلي الجدول رقم (٤) الذي يلخص المراحل الست التي يمر بها التطوير العقاري لشقق التمليك وأهم العوائق التي تواجه كل مرحلة.

ولدعم النتائج التي تم التوصل إليها فقد تم زيارة المشرف على برنامج اتحاد الملاك بوزارة الإسكان، الذي أوضح أن المشرفين على البرنامج يعملون حالياً على توعية أصحاب شقق التمليك

الجدول رقم (٤). مراحل التطوير العقاري لشقق التمليك وعوائق كل مرحلة

م	المرحلة	الإجراءات	دور المطور	
			النظامي	الواقعي
١	التخطيط والتصميم	تصميم المشروع	يشرف على التخطيط والتصميم.	يشرف على التخطيط والتصميم
٢	الموافقات الرسمية	أخذ الموافقة الرسمية الترويج للمشروع البيع على الخريطة لتمويل المشروع	مراجعة الجهات الحكومية	مراجعة الجهات الحكومية. وفي أحيان يوكّل المطور من ينوب عنه
٣	التسويق	الاعتماد على وسائل دعائية بسيطة كتوزيع مطويات دعائية (بروشرات) والاعلان في بعض المواقع العقارية على شبكة الانترنت	يشرف على عملية التسويق	يشرف على عملية التسويق
٤	التنفيذ	يتم التقدم بطلب إلى شركة الكهرباء عند الانتهاء من مرحلة الهيكل الإنشائي وتنفيذ العزل الحراري	التعاقد مع جهاز إشرافي للإشراف على جميع الأعمال	يقوم المطور بمتابعة الأعمال في أغلب مراحلها ماعدا الأعمال الخرسانية
٥	الإنهاء	استكمال معاملة توصيل التيار الكهربائي، وتوصيل المياه والصرف الصحي	مراجعة البلدية وشركة الكهرباء وشركة المياه الوطنية	قد ينوب المطور من يراجع هذه الجهات
٦	فرز الوحدات العقارية	فرز الوحدات وإصدار الصكوك الخاصة بكل وحدة عقارية	وجود مخالفات على المطورين العقاريين. تأخر عملية إصدار الصك من قبل كتابة عدل	مراجعة الجهات الحكومية. وفي أحيان يوكّل المطور من ينوب عنه
٧	إدارة الملكية العقارية	صيانة ونظافة وحراسة العقاراً وجمع النفقات الخاصة بأعمال الصيانة	عدم دفع رسوم الصيانة السنوية	المطور اتحاد الملاك

لعلمهم بعدم وجود الجهة التي تحمي حقوقهم.

٥. الخلاصة

خلصت الدراسة في هذا الفصل إلى أن عملية التطوير العقاري لمشاريع شقق التمليك لا تختلف في خطواتها عن تنفيذ أي مشروع عقاري آخر إلا في عملية فرز الوحدة العقارية وإصدار صك الملكية الخاص بها. وتواجه عملية إنشاء مشاريع شقق التمليك بعض العوائق من وجهة نظر الأطراف المشاركة في عملية تطوير شقق التمليك (المطور العقاري، والمكتب الهندسي، والبلدية، والأمانة، وشركة الكهرباء، وكتابة العدل)، بعضها يكون مصدره الجهات الحكومية ذات العلاقة، وبعضها مصدره المطورون أنفسهم، وبعضها من ملاك الشقق. وهذه العوائق تقلل الرغبة في الدخول في مجال التطوير العقاري لشقق التمليك، وتؤثر على استمرار المطورين الحاليين في العمل في مجال شقق التمليك. ويمكن تلخيص العوائق في النقاط التالية:

- تدني جودة بعض مشاريع شقق التمليك وكثرة المشاكل التي تحدث فيها بسبب عدم مهنية واحترافية بعض المطورين، فسوق شقق التمليك حالياً مفتوح لأي إنسان أن يعمل فيه بالتنفيذ والبيع حتى لو لم يكن له سجل أو عنوان رسمي، ومن ثم أن يبني بأي كيفية لعلمه بأنه يستطيع الخروج من السوق العقاري بسهولة ودون تحمل أدنى مسؤولية، وهذا الأمر أيضاً أثر على سمعة بقية المطورين الذين

وهناك ثمانى شكاوى حول عدم التزام الملاك بأعمال الصيانة الداخلية لشققهم، وهذه الشكاوى تتفق مع ما تم التوصل إليه في هذا الفصل من الدراسة، من أن هناك نسبة كبيرة من الملاك لا يتقيدون بدفع النفقات السنوية للصيانة.

أيضاً قام الباحث بزيارة للمحكمة العامة بمكة المكرمة لمعرفة القضايا المتعلقة بشقق التمليك التي ترد للمحكمة، وآلية سير القضايا المتعلقة بالعقار بشكل عام، وقضايا شقق التمليك بشكل خاص، واتضح أنه من الصعب الحصول على إحصائية أو معلومات بهذا الخصوص نظراً لكثرة الدوائر القضائية بالمحكمة العامة التي تنظر في القضايا - الدائرة القضائية هي دائرة تتكون من قاضٍ وسكرتارية مهمتها النظر في القضايا التي تحال إليها من قبل مركز الإحالات بالمحكمة. وعلى الرغم من أن التخصص الرئيس للمحكمة العامة هو النظر في قضايا العقار وما يتصل به والقضايا المرورية فقط، إلا أنها تستقبل القضايا الحقوقية المختلفة كقضايا الأحوال الشخصية والمطالبات المالية وغيرها وهو ما تسبب في ازدحام المحكمة بقضايا غير عقارية، فأصبح أصحاب قضايا العقار وبخاصة القضايا العقارية التي تحدث في شقق التمليك لا يلجؤون للمحكمة لعلمهم بطول سير الإجراءات ومن ثم يفضلون حل القضايا ودياً أو الرضوخ للأمر الواقع، وهذا الأمر يترتب عليه ضياع الحقوق وعزوف الناس عن السكن في شقق التمليك

يعملون باحترافية ومهنية.

ومن أجل تلافي العوائق التي تحدث لتطوير شقق التمليك فإن البحث يوصي بما يلي:

● إنشاء هيئة رسمية تنظم عمل جميع المطورين العقاريين بشكل عام ومطوري شقق التمليك بشكل خاص، وتنشئ نظاماً خاصاً بهم، بحيث يكون لكل مطور يرغب بتطوير أي مشروع عقاري سجل متكامل داخل هذه الهيئة، وفي حالة ارتكابه أي مخالفة أو ظهور ملاحظات على مشروعه فإنه من السهل الوصول إليه ومحاسبته وفق هذا النظام.

● يجب أن تعامل مشاريع شقق التمليك معاملة خاصة بحيث يكون لها مسار إلكتروني خاص من بداية الطلب على رخصة إنشاء المشروع إلى طلب الفرز وإصدار الصكوك.

● أن يكون هناك إشراف كامل على هذه المشاريع من قبل مكاتب هندسية، بحيث لا يستطيع المطور العقاري أن يخالف في المساحات المحددة في رخصة البناء بالزيادة، وفي حالة القيام بذلك فإن المكتب الهندسي يتحمل جزءاً من هذا المخالفات.

● لضمان تقييد الملاك بدفع رسوم الصيانة وبسبب عدم رغبة الملاك بإنشاء اتحاد ملاك، فمن الضروري أن يتم إلزام المطور بالتعاقد مع شركات متخصصة في إدارة وتشغيل شقق التمليك، وفي حالة عدم تقييد أحد الملاك بالدفع تستطيع الشركة مخاطبة الجهات الرسمية لإيقاف خدماته.

● تعامل مشاريع إنشاء شقق التمليك معاملة أي مشروع عقاري آخر من حيث الخطوات المتبعة للحصول على رخصة البناء وإدخال الكهرباء. في حين هناك اختلاف جوهري بين شقق التمليك وبقية مشاريع الشقق السكنية، حيث إن شقق التمليك هو نظام إسكان متعدد الملكيات يساهم في حل المشكلة الإسكانية ويرفع نسب التملك ويحد من التمدد الأفقي للمدينة.

● تعدد الجهات الحكومية المسؤولة عن إنشاء وفرز مشاريع شقق التمليك، وهذا الأمر يسبب تأخر الاستفادة من مثل هذه المشاريع الإسكانية.

● عدم نقل ملكية عداد الكهرباء الخاص بالخدمات المشتركة كالمصعد والسلالم، والمدخل. حيث تظل مسجلة باسم مطور المشروع. وكذلك صعوبة نقل ملكية عداد الشقة من اسم المالك الأساسي (المطور) إلى اسم المالك الجديد وبخاصة إذا كان المشتري عن طريق قرض من البنك.

● عدم تقييد المطور بمساحات البناء المحددة في رخصة البناء، ومخالفة ذلك بزيادة المسطحات رغبة منه في رفع العائد المادي للمشروع، وهو ما يسبب تأخراً في إصدار الصكوك.

● عدم دفع رسوم الصيانة السنوية من قبل الملاك.

٦. المراجع

المراجع العربية:

سكان شقق التمليك ببعض أحياء مدينة جدة». مصر: جامعة بنها مجلة كلية الآداب ٢١ (٢). (٢٠٠٩).

كون، ديزي لندا. تطوير الأرض. (زياد محمد علم الدين. مترجم). الرياض: دار جامعة الملك سعود للنشر. (٢٠١٥).

نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها، صدر بالمرسوم الملكي رقم م/٥ وتاريخ ١١/٢/١٤٢٣هـ. متاح على الرابط: <https://www.boe.gov.sa/printsystem.aspx>

Arabic Reference

Abu Gareen, Ahmad Abdulal. The legal act for the ownership of apartments, classes and owners' rights in their separated and common parts. Second Edition. Dar AL-thagafah AL-gamieeh.

Slagor, Jamal al-Din Youssef Hassan. «Public Housing in High-rise Building in Saudi Arabia Case Study : Changes of the Residences' Satisfactions Levels at Dammam's Public High-rise Building». King Faisal University. Journal of Basic and Applied Sciences. 9 (2). (2008)

Safi, Abdul Haq. Joint Property Divided Into Apartments, Floors Or Shops (Explanation of the text of Law No. 18.00). Second Edition. Al-dar Al-bidah: Press Alnjah Algeddh. (2015)

Al-Amry, Abdulrahman bin Abdullah. AbdulLatif, wajdi shfeeg. «Community dimensions of vertical housing: Field study on a sample of residents of the ownership apartments in some neighborhoods of Jeddah». Eygebt: bnha university, 21 (2). (2009).

أبو قرين، أحمد عبد العال. النظام القانوني للملكية الشقق والطبقات وحقوق الملاك على أجزائها المفترزة والمشاركة. الطبعة الثانية. دار الثقافة الجامعية. (٢٠٠١م).

سلاخور، جمال الدين يوسف حسن. «الإسكان العام في الأبراج السكنية في المملكة العربية السعودية حالة دراسة: التغير لمستويات الرضا لسكان إسكان أبراج الدمام العام». جامعة الملك فيصل: مجلة العلوم الأساسية والتطبيقية. ٩ (٢). (٢٠٠٨م)

الشدي، وعد. الشقة السكنية كنمط إسكان للعائلة السعودية: مدخل لتيسير الإسكان. الدمام: ورقة علمية مقدمة إلى الندوة الثانية للإسكان الخيري والميسر بالمملكة العربية السعودية. (٢٠٠٨م).

صافي، عبد الحق. الملكية المشتركة والمقسمة إلى شقق أو طبقات أو محلات (شرح لنصوص القانون رقم ١٨,٠٠). الطبعة الثانية. الدار البيضاء: مطبعة النجاح الجديدة. (٢٠١٥).

العمري، عبدالرحمن بن عبدالله. عبداللطيف، وجدي شفيق. «الأبعاد المجتمعية للإسكان العامودي: دراسة ميدانية على عينة من

- Sajan, Jeeva.** «Design Implications For Multi-Owned Properties From A Household Survey». *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 8 (4). 502 – 518. (2015).
- Kweon, Byoung Suk., William, C., Sullivan and Wiley, Angela.** «Green common spaces and the social intergration of inner-city older adults». *Environment and Behavior*, 30 (6). 832-58. (1998).
- Sherry, C.** «The New South Wales Strata And Community Titles Acts». *International Journal of Law in the Built Environment*, 1 (2). 130-142. (2009).
- Ornstein, Sheila Walbe.** Villa, Simone Barbosa. Ono, Rosaria. «Residential High-Rise Buildings In Sao Paulo: Aspects Related To The Adequacy To The Occupant's Needs». *House And The Built Environ*, 26. 73–84. (2010).
- Tyvima, Tanja.** «Social And Physical Environments In Senior Communities: The Finnish Experience». *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 4 (3). 197 – 209. (2011).
- Yau, Yung.** «Homeowners» Participation In Management Of Multi-Storey Residential Buildings: The Hong Kong's Case». *Property Management*, 29 (4). 345 – 356. (2011).
- Guilding, C., Warnken, J. Ardill, A. & Fredline, L.** An Agency Theory Perspective On The Owner/Manager Relationship In Tourism-Based Condominiums. *Tourism Management*, 26 (3). 409-420. (2005).
- Kon, Daisy Linda.** Land Development. Tenth Edition (Ziad Muhammad Alameddine, Translation). Riyadh: Press Of Dar King Saud university. (2015)
- Law Of Ownership And Classification Of Real Estate Unit No M/5 In 11/2/1423.** Available on: <https://www.boe.gov.sa/printsystem.aspx>
- ### English Reference
- Ariff, Nor Rima Muhamad. Davies, Hilary.** «Multi-Owner Low-Cost Housing Management In Malaysia». *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 4 (3). 268 – 289. (2011).
- Bocklage, Judith Ann.** «Controlling Land Subdivision In Michigan: The New Role Of The Condominium Act (p. A. 50 of 1978) In The Subdivision Of Land». Master, Eastern Michigan University. (1989).
- Christudason, Alice.** «Legislation affecting common property management in Singapore». *Property Management*, 26 (3). 207 -219. (2008).
- Easthope, Hazel & Randolph, Bill.** Governing the Compact City: The challenges of apartment living in Sydney. City Futures Research Centre, University of New South Wales. (2008).
- Easthope, Hazel., Jan, Warnken., Cathy, Sherry., Eddo, Coiacetto., Dianne Dredge, Guilding, Chris., Nicole Johnston, Dawne Lamminmaki & Sacha, Reid.** «How Property Title Impacts Urban Consolidation: A Life Cycle Examination of Multi-title Developments». *Urban Policy and Research*, 32(3). 289–304. (2014).
- Fisher, Ron & McPhail, Ruth.** Residents Experiences In Condominiums: A Case Study of Australian Apartment Living. *Housing Studies*, 29 (6). 781-799. (2014).