

أسهم فيها حريق الشورجة

أسعار العقارات التجارية تلتهب في بغداد

الاستثمرون يقبلون على انشاء المحال التجارية ويعزفون عن بناء الوحدات السكنية.

حريق عمارة القادسية وظلاله القائمة على لبيب الإيجارات سياسة النظام المباد في تشجيع الاستثمارات التجارية واهمال الوحدات السكنية

القانون نظم العلاقة بين المؤجر والمستأجر في محلات السكن وترك العصمة لصاحب العقار التجاري

التهب أسعار العقارات التجارية في بغداد ظاهرة ليست جديدة، لكنها استفحلت في الآونة الأخيرة، الأمر الذي يوجب على السلطات المتخصصة بهذا الشأن، دراسة الموضوع بجدية ووضع الحلول العملية والمناسبة لإيقاف تصاعد أرقام إيجارات هذه العقارات، لما له من تأثير سلبي على قطاعي التجارة والاقتصاد في البلد.

(المدى) في هذا التحقيق تضع

أصابعها على بعض مواضع (الخلل) وأسبابه في محاولة جادة لإشراك الراي العام في مناقشة الحلول.

علاقة

السيد محمد حسن من الذين التقيناهم لغرض الحديث بشأن ارتفاع أسعار العقارات التجارية في بغداد فتحدث بصفته من دارسي القانون من جهة ومؤجر لأحد المحال من الجهة الأخرى فقال:

قرار العقارات التجارية المرقم (٢٥ لسنة ٩٦) أصدره النظام البائد مراعاة لازلامه الذين وضعوا اليد على العقارات التجارية المصادرة أول الأمر ثم تلك التي انتزعوها من الآخرين بالقوة والتهديد فأباح لهم هذا القانون ان يرضوا ما يريدون من أسعار إيجارات بدعم النظام المباد لهم بعكس قانون إيجار السكن لسنة ١٩٧٨ الذي نظم العلاقة بين المؤجر والمستأجر بالنسبة لمحلات السكن.

فلقد قيد هذا القانون الأخير صاحب الملك بالامر بأن لا يجوز تخليه الدار من ساكنها المؤجر إلا بعد مرور (١٢) سنة أي انه قبل انقضاء هذا المدة فإن العقد بين الاثنین يجرد روتينياً ولا يقو لصاحب الملك الحرض أو طلب زيادة على السعر المبدى بأصل العقد إلا بعد انقضاء المدة المحددة وبناتيتها يحق للمالك ان يقيم دعوى قضائية بالتخليك إذا لم يرغب بتجديده عقد إيجار ملكه، وكذلك يحق له المطالبة

بالاضرار التي لحقت بعقاره من جراء استخدامه وتحميل المؤجر التبعيات الملائمة. وكان لهذا

القانون أيضاً سلبياته فهو لم يشجع المستثمرين في مجال بناء الوحدات السكنية برغم الطلب عليها واستفحال أزمة السكن في العراق وعلى العكس منه نجد قانون إيجار العقارات التجارية قد شجع على الاستثمار في جانب مخصص من قانون القانون الذي صدر مراعاة لهم. وكان بإمكانهم الإلقاء بسلع المؤجرين إلى عرض الشارع متى ما شاؤوا.

الحق الوحيد الذي كان للمؤجر هو حق (الشفعة) لا غير.

هكذا كانت تجري الأمور

نوار محمد من تجار الشورجة حدثنا هو الآخر قائلاً: استولى رجال الأمن في الفترة التي أعقبت ترحيل من أطلق عليهم (التبعية الإيرانية) ومن تجار سوق الشورجة بالأخص على العقارات والمحال التجارية العائنة لهم مجاناً ومن دون عناء فعمدوا إلى رفع أسعار إيجاراتها. ولم يقف الأمر عند هذا الحد بل ان المقربين من صدام كانوا يستولون على أي عقار سواء كان

قديماً أو قيد الإنشاء بالقوة ومن دون مقابل واضرب لك مثلاً: شيد قريب لي مجموعة محال تجارية في منطقة حيوية وما ان شاهدها برزان التكريتي حتى اتصل به وطلب مشاركته في العقار من دون مقابل فكان له ذلك ويعد فترة ليست بالطويلة استطاع برزان ان يفك الشراكة فيما بينهما ويستولي على العقار بعد تهديد قريبي بطبيعة الحال.

هكذا كانوا يفعلون ويشرون على حساب الآخرين.

تداعيات حريق عمارة القادسية من التتيناها في سوق الشورجة السيد عباس محسن صاحب محل تجاري لبيع المنظفات شاركنا الحديث قائلاً:

حريق عمارة القادسية في سوق الشورجة ألقى بظلاله على سوق إيجار العقارات التجارية المشككة العمارة كانت تضم آلاف المحال التجارية وعند احتراقها وجد التجار أنفسهم من دون محال يمارسون فيها نشاطهم، وهم ملزمون بأن يكون لهم محال وفي نفس السوق لغرض الالتقاء بزبائنهم الذين تترتب عليهم ديون لهم وترتبطهم علاقات تجارية وثيقة لذلك كانت الفرصة سانحة امام المستثمرين الذين عمدوا إلى تقسيم المحل الواحد إلى محلين حتى ان كان

هذا المحل مؤجراً فهم يطلبون من صاحبه إما الموافقة وإما إخلاء فأنعوا مثل هذا الاجراء وأذكر ان احد المستثمرين كان قد بنى عدة محال تجارية لا تزال في طور التشييد وعقب الحريق مباشرة طلب من المهندسين المنضدين تجزئة كل محل إلى محلين ورفع الأسعار. واذكر ان محال تجارة الجملة خاصة تحتاج إلى مساحات بمواصفات مختلفة ورغف الأسعار. واذكر ان تتاجر بالفرد. ولا تتوفر في الوقت الحاضر لهذا اضطر أصحاب هذه الأراضي لهذا الغرض وساعدوا على ارتفاع أسعارها.

غياب التوازن

السيد عباس شنان صاحب محل في حي الجامعة يقول: المشكلة هي في غياب التوازن بين المؤجر والمستأجر فالقانون لا يزال إلى جانب الأول فسقف الإيجار مفتوح لصاحب الملك يقتر المبلغ الذي يرتئيه وما على المستأجر غير التنفيذ والا يخضع المحل للإخلاء وبالقانون مهما كان التعسف في السعر. لهذا ترائنا لا نجادل صاحب الملك ولا نعترض على ما يقرره.

القانون يخدم طرفاً واحداً

السيد هاشم عسل صاحب مكتب

عبد الزهرة المنشاوي

ويعمد إلى البيع على أرصفة الشوارع وكما ترون فان الأرصفة وجزرات الشوارع الوسطية محتلة تماماً من الباعة الذين لا طاقة لهم على تحمل الإيجار الشهري أو السنوي المفروض من صاحب العقار بين شهر وشهر.

محل في شارع السعدون سألت صاحبه الذي تربطني به صداقة. وطلب هو الآخر عدم ذكر اسمه. عن سر ارتفاع أسعار الإيجارات فحدثني قائلاً: انه قد وضع في محله مبلغاً قدره ثلاثون ألف دولار ثمن السلع التي يتاجر بها وانه بدأ إيجاره بمبلغ من خمسة وسبعين ألف دينار ليتصاعد بعدها الإيجار وقد وصل الآن إلى مبلغ خمسمائة وستين ألف دينار شهرياً وهو الآن يعيش في قلق فصاحب الملك يفرض إيجاراً على وفق هواه وان مدة العقود لهذه المحال لا تتجاوز السنة الواحدة وصاحب الملك لا يتعاقد لأكثر من هذه المدة لحسابات مستقبلية ويقول صاحبي: بصراحة أجد نفسي مدعناً لطلباته رغم عني والا التي بي في الشارع فنحن مهددون والإقبال على إيجارات العقارات يتزايد هذه الأيام ولا نعلم ما تخفى لنا الأيام القادمة. وثمان الإيجار صار يتغير بين شهر وشهر برغم العقد المبرم بين الطرفين.

توقع الزيادات

احد اصحاب المحال التجارية في حي الجامعة انتزعنا منه الحديث انتزاعاً بعد ان رفض التحدث إلينا مخافة ان يعلم صاحب الملك بحديثه قال لنا: قانون إيجار العقارات (بيد أبو الملك) كان ثمن إيجار المحل قبل شهر سبعمائة وخمسين ألف دينار ورفعه صاحب الملك قبل يومين إلى مليون دينار وأتوقع ان يرفعه إلى مليون ونصف المليون صرنا نعمل لصاحب الملك ولا نعمل لعيشة عوائلنا! كل ما نتمناه ان يصدر قانون من الدولة ينظم العلاقة بين الطرفين واعتقد ان تدخل الدولة سيكون لفائدة المواطن العراقي بصورة عامة إذ كلما قل إيجار المحل نستطيع ان نخفض من سعر السلعة التي نتعامل بها.

صاحب المحل يتعامل ببيع الأثاث المنزلي كمثل نسياله في أثناء الحديث عن سعر مكتبة فيقول لنا خمسمائة دولار أو عن سعر طقم قفصات فير سبعمائة وخمسون دولاراً فحقيقة كانت أسعاره ثقيلة ثقل مبلغ إيجاره.

جمال كويم

بعد دروس طويلة ومضنية قضاها الدارسون من طلاب العلم وطالباته وفي ظروف استثنائية ومعقدة يمر بها الوطن، خلال العام الدراسي الذي غلقت ابواب درسه امتحانات الصفوف المنتهية، وهم اليوم، يتربصون بصبر نافذ، وقلوب واجفة اللحظة الحاسمة باعلان النتائج النهائية التي ستنقلهم الى قاعات درس اوسع افاقاً

وفكرا وعلمنا، واستدوهم الآمال الكبيرة في تخطي مشاقها وتذليل صعابها، بحثا عن مستقبل أكثر اشراقاً وتقديماً ينبرون به مساحات ظلام الجهل والتخلف التي زحفت على طول البلاد وعرضها خلال العقود الثلاثة الماضية، العاصفة والمدمرة.

وما بين قبول في هذا المعهد او تلك الكلية، سيحصل، بالتاكيد، بعض الطلبة ممن تفوقوا على اقرانهم بمعدلات نجاح مميزة، على بعثات علمية الى خارج الوطن وهي استحفاقات طبيعية ينبغي على المؤسسات ذات الصلة ان تصونها من خلال اعتماد معيار الكفاءة والتفوق العلميين. لا ان يصار مرة اخرى الى اعتماد مبدأ التزكية الحزبية، سين الصيت، ولكن باصطلاح جديد، يخالفه في المبنى ويساويه في الدلالة والمعنى مع تعديده التوصيات بدل التزكيات تبعاً لتعدد الاحزاب واتساع رقعة حرياتها، بعد ان غيب نظام الحزب الواحد حضورها وممارسة انتميتها السياسية سنين طويلة، في الزمن الاقل، منح الحزب (القائد..)

المتهمين اليه جوازات سفر وحوالات مالية اقتطعها بغير حق وعدل من بيت المال العام لكي يطير بها أكثر معيونه وعلى جناح التزكيات والولادات الى عواصم الدنيا تاركين وراءهم الكفاءات الحقيقية والجديرة بخلق طريق العلم والفكر لكي لا يكون لسوطن شأن في البناء والتحصروالتحديث في مختلف الوان الحياة، لا لشيء الا لأن التزكية الحزبية فوق التميز والكفاءة والنزاهة والمواطنة، بل فوق أي معيار آخر يفتح الأبواب على مصارعها، للنهوض والتطور في بنى المجتمع المختلفة، حتى نزلت الكوارث ووقعت أقطع المفاصل في دور العلم وقاعات درسها. نوه بقوة، والنتائج على أبواب الأيام القادمة بإن استخدام مبدأ التوصية من هذا الحزب اوداك في قبول الطلبة في المعاهد والجامعات العراقية او في البعثات الخارجية، وكما تتعامل به بعض الوزارات الآن، لغرض التعيين، يعد انتهاكاً، سافراً لحقوق الكفاءة والمواطنة ويعني أننا نعود الى الوراء لنعمل بتزكية حزب البعث سوى اننا نقول الان بتوصية الحزب الفلاني.....!!!!

الان بتوصية الحزب الفلاني.....!!!!

مرض السمنة في العراق

النساء أكثر عرضة للإصابة به من الرجال

كانت المرأة الضخمة تتحرك بثقل شديد داخل صالة مستشفى الجراحة التخصصية في مدينة الطب، امرأة في الاربعينيات من العمر، العرق يتصبب من وجهها برغم ان الصالة كانت مكيفة بدرجة لا تقل انقضاء هذا المدة فإن العقد بين الاثنین يجرد روتينياً ولا يقو لصاحب الملك الحرض أو طلب زيادة على السعر المبدى بأصل العقد إلا بعد انقضاء المدة المحددة وبناتيتها يحق للمالك ان يقيم دعوى قضائية بالتخليك إذا لم يرغب بتجديده عقد إيجار ملكه، وكذلك يحق له المطالبة

الدهون. مثمما يكون الشخص الذي يقضي اكثر اوقاتة بدون ممارسة نشاط حركي فقد يكون لديه وزن معتدل في القياس ولكنه في الحقيقة يملك انسجة شحمية زائدة، وعموما كلما زاد مقياس وزن الجسم زاد التعرض الى التعقيدات الصحية.

تعقيدات السمنة

حدثنا مع الطبيبين الدكتور غياث البدي اختصاص جراحة تجميلية وا الدكتور طارق ياسين، طالب ماجستير في الاختصاص نفسه عن مرض السمنة فقال الدكتور غياث: "السمنة تزيد من خطر التعرض الى الامراض، فالاشخاص المصابون بمرض السمنة هم اكثر عرضة بمرتين من الاشخاص العاديين في التعرض لارتفاع ضغط الدم، وان التعقيدات الطبية وخاصة حول وسط الجسم وخاصة البطن، يشيع هذا المرض عند الرجال اكثر من النساء، ان النساء اللاتي يعانين السمنة هن اكثر عرضة بمرتين من النساء، الاخريات للاصابة بسرطان الصدر، وان جميع المصابين بمرض السمنة لديهم نسبة ٤٢٪ من احتمالات التعرض بالاصابة بسرطان القولون. اما الدكتور طارق فقال: قد تسبب السمنة ايضا تشمع الكبد وقد تؤدي الى حدوث جلطة دماغية. ان السمنة هي زيادة الوزن للشخص بشكل لا يتناسب مع طوله ومن اسبابها عوامل وراثية فقد يكون الابا والام من المصابين كذلك بسبب سلوكيات يومية غير صحيحة كالاكل المفرط وقلة الحركة وهنالك لأمراض تؤدي ادوية علاجها الى تراكم سوائل في الجسم وحدوث مرض السمنة مثل ادوية (كورتزون) وهنالك اماكن خاصة تزداد نسبة الشحم فيها وخاصة البطن والخصد"

النساء والسمنة

وقال دكتور غياث البدي "ان النساء في الاعمار المتوسطة عادة هن اكثر عرضة للسمنة، خاصة ربات البيوت، وتكون المرأة اكثر مرارة لقسمة الجراحة الى اجسام اللذين لانها ترغب بالحصول على مظهر خارجي حسن، لذا فهي تميل الى الاهتمام به، ان عملية شفط الدهون من الجسم تعد اخر

الحلول لذا فهي تتحمل الجراحة والتخدير في سبيل ذلك. ان خلال الهرمونات عند المرأة قد يؤدي الى خمول في الغدد الدرقية او الاصابة بداء السكري عند الكبار، وقد تؤدي الى اختلال يحدث في المبيض الى ما يمكن ان يؤدي في النهاية الى حدوث السمنة عند المرأة. ان هذه العمليات تحدث مع النساء اكثر من الرجال، و مع عادة. جاءتني حالة كانت فيها المريضة تعاني السمنة بالإضافة الى ذلك صعوبة في الحركة والتنفس فقامت باجراء عملية شفط دهون لها، حوالي ٣٠ كغم من جهتي البطن ولكنها مع ذلك لا تزال مصابة بالسمنة.

اسباب السمنة

السعرة الحرارية هي الوحدة التي تستعمل لقياس قيمة الطاقة في الغذاء، وتستعمل هذه الطاقة في الجسم لممارسة الوظائف العادية. وحينما تتساوى السعرات الحرارية المأخوذة من الطعام مع السعرات الحرارية التي تصرف في الجهد، يحافظ الجسم على ثبات وزنه، ولكن حينما يستهلك الإنسان في غذائه سعرات حرارية تزيد عن حاجة الجسم يقوم الجسم بحزنها على شكل دهون، مسببا زيادة في الوزن، ان استهلاك حوالي، ٥٠٠ سعرة حرارية اكثر مما يحتاجه الجسم تسبب زيادة حصول ٤٥، كغم من الدهون.

العوامل البيولوجية والا

كشفت الابحاث عن اهمية دور العوامل البيولوجية في تنظيم وزن الجسم، فمثلا ان نسبة الايض الاساسية، الطاقة اللازمة لادامة وظائف الجسد العادية، تؤثر على وزن الجسم وانخفاض الوزن، لان بعض الاشخاص يستهلكون سعرات حرارية اكثر لادامة الفعل اليات في اجسامهم، وان حجم الخلايا الدهنية وعددها عندهم تساعد ايضا في تحديد مقدار الوزن.

الجينات ثانيا

السمنة قد تحدث جزئيا عبر تكوين جينات الشخص، ففي احدى الدراسات التي تمت في عام ١٩٨٦ جرت متابعة الاطفال اللذين

نبحث عن سبب السمنة فقد تكون ناشئة عن خلل هرموني كما يحدث في حالة كيس المبيض مثلا".

الحمية والا

تعتبر الحمية با لسعرات الحرارية البسيطة، افضل طريقة للعلاج وهي شائعة ومقننة لقاومة مرض السمنة. يؤكد العديد من خبراء الصحة المتخصصين في برامج تخفيض الوزن، ان الحميات يجب ان تتكون من ١٢٠٠، الى ١٥٠٠ سعرة في اليوم، وتكون عادة حسب المواصفات الاتية: ٦٠ بالمائة كاربوهيدرات و ٣٠ بالمائة دهون و ١٠ بالمائة بروتين. وتشير مراكز علاج السمنة في الجامعات الى ان المرضى اللذين يتبعون حمية حرارية منخفضة يفقدون ١٠ بالمائة اوزانهم الاولى خلال عشرين اسبوعا، ومن دون علاج اكثر فان المرضى يستعيدون عادة ثلثا الوزن الذي فقدوه في السنة التالية.

التمارين ثانيا

لن يؤدي التيقن بالسعرات الحرارية وحده الى تخفيض الوزن لمدة طويلة. إذ اشارت بعض الدراسات الى ان التمارين المنتظمة تعتبر افضل مؤشرا على السيطرة على الوزن لمدة طويلة. ان التمارين المنتظمة تسبب في تحسن بعض الحالات الطبية المرتبطة بمرض السمنة وبضمنها ارتفاع الكوليسترول ومرض السكري وارتفاع ضغط الدم. يقول الدكتور طارق: "ان تخفيض الوزن عن طريق اسلوب الطب الرياضي يتم عبر ممارسة الهورتلوا التمرق"

مرة اخرى تحدث عن حالة طفل يبلغ من العمر ثمانية سنوات وكان وزنه ١٥٠ كغم اذا وضعت له حمية حادة وخفض وزنه الى ٨٠ كغم!

تغيير السلوك ثالثا

ان الكثير من عادات تناول الطعام والرياضة ترتبط معا للحصول على زيادة في الوزن. تقترح العديد من برامج علاج السمنة على الاشخاص المحافظة على نظام غذائي وتسجيل كل الطعام او الشراب المستهلك، والطريقة والكيفية التي تم بها استهلاكه، وحالة المزاج والمناسبات التي تدفع الى

مفيد الصافي

الاكل، وبعد مرور اسبوع الى اسبوعين. يكشف البرنامج نمط النشاطات او المشاعر السلبية التي تؤدي الى زيادة الوزن، وعندما يتم التعرف على اسباب تناول الطعام، يمكن ايجاد وتطبيق التقنيات التي تمنع العادات المضرة في الاكل. ان عقاير (الامفيتامين) كانت توصف لمواجاة السمنة سابقا، ولكن الاعراض الجانبية مثل النعاس والقلق والعصبية، جعل هذه الادوية اقل شعبية في السبعينيات.

التدخل الجراحي اخيرا

يقول دكتور غياث: "في عمليات التدخل الجراحي نقوم بشفط الدهون الزائدة وهي عملية لا تؤدي الى تخفيض الوزن فحسب بل صلحه ونحته، واذ وجدت تكلسات في الجسم فهناك مناطق يتجمع فيها الدهن في اعلى البطن وفي الفخذين وبروزات الدهن في امكان يصعب ترشيقها الا عن طريق شفط الدهون الزائدة. والجراحة علاج للترهلات الموجودة بسبب الزيادة في الوزن ورخاوة في منطقة البطن بسبب تكرار عمليات الولادة للمرأة إضافة إلى عمليات نقص والحيطة، ان المرأة التي تمهل نفسها قد تواجه مرض السمنة بسبب الولادة وبسبب قلة حركتها. وان المرضى اللذين يعانون السمنة يأتون من محافظة بغداد اكثر من المحافظات الأخرى ومن المناطق الغنية اكثر منها من الفقيرة. بينما يقول الدكتور طارق ياسين، ان الأشخاص اللذين يلجأون الى هذه الطريقة قد لا يملكون الارادة او الوقت لتخفيض الوزن، لذا فهم يميلون الى شيء سريع يخلصهم ممامه فيه.

اننا نشكو احيانا من ان المريض ليس لديه التزام بالغذاء الذي نصفه له، فاذا وجد ان عملية كانت لنا حجة يلتزم بها لنظام في المرحلة الاولى، ولكنه بعد فترة يعاود لممارسة انماط سلوكياته السابقة فيصاب بالسمنة مرة اخرى. كما اننا نعانى قلة الاجهزة التي تساعد في شفط الدهون والامكانيات.

وفشرا ايضا عدم وجود احصائيات دقيقة لعهد المرضى الصابين بالسمنة في العراق وقال ان اجاز مثل هذه الاحصائيات يحتاج الى ملاك احصائي متخصص، وهو غير متوفر ايضا.