التقرير الشهري لـ«المدار» يطالب مجلس الأمة بلعب دور في ملف العقار

طفرة الخليج في واد.. والكويت في واد آخر

قال التقرير العقاري الشهري لشركة المدار للتمويل والاستثمار: انتهت أخيراً انتخابات مجلس الأمة لتعلن عن تشكيلة جديدة للمجلس، وأن عاد حوالي نصف أعضائها لتبدأ الدورة النيابية عجلتها من جديد وسط توقعات متفاوتة بين المهتمين تتراوح بين التفاؤل وتصل في بعض الأحيان إلى أقصى درجات التشاؤم. والتساؤل يحيط بما سيضيف المجلس من قوانين وتشريعات قد تساهم في دفع عجلة التنمية والنهوض بالاقتصاد الكويتي المتعثر بسبب سوء التنظيم وضعف القوانين. هذا ما جعل المناخ الاستثماري صعبا وساهم في طرد الاستثمارات المحلية وتوجهها إلى الخارج خليجيا وعربيا وعالميا وتحقق من خلالها نجاحات واسعة.

وقال التقرير ان الفوائض المالية، التي شهدتها الكويت خلال العام الماضي تقدر بمليارات الدولارات وقد وصلت إلى أعلى مستوى تاريخي لها، إلا أننا لم نجد في أرض الواقع مشاريع توفر المستوى المطلوب من المعيشة. فجميع المشاريع التي أعلن عنها ما زالت حبرا على ورق، كمشروع جزيرة فيلكا ومدينة الحرير وسكك الحديد ومترو الأنفاق والمطار والمستشفيات، وغيرها من المشاريع.

الحكومة تقول «السكن في رعايتنا».. وهي غير قادرة على تلبية ٥٣٪ من الطلب

سعر المتر المربع التجاري تعدى ٣٠ ألف دولار ليتجاوز مثيله في اليابان

الخصخصة وحدها توفر المنازل وتبني المدن وتحقق أرباحا من الإنتاج

● مشاريع مدن حرير وغير حرير مازالت حبرا على ورق

التقرير قال: ما تشهده دول الخليج من تطور واضح في المشاريع العقارية جعلت الكويت في المرتبة الأخيرة بين دول الخليج. فقد شهدت الأمارات مشاريع جزر النخلة وجزيرة العالم وجزر الريم كما شهدت المملكة العربية السعودية مشروع منطقة الملك عبد الله الاقتصادية التي تعتبر أكبر مشروع اقتصادي في منطقة الشرق الأوسط. وفي البحرين تم أخيراً الانتهاء من مرفأ البحرين المالي ومشروع درة البحرين. أما قطر فتشهد انشاء مشروع لوسيل ومشروع اللؤلؤة. كل هذا وذاك والكويت تعيش غفلتها وسباتها العميق.

الدور التشريعي

وطالب تقرير المدار مجلس الأمة الحالي بإعادة الكويت لوضعها الاقتصادي المفقود في المنطقة من خلال الدور المرجو منه في سن وتشريع القوانين ومراقبة دور الحكومة في تنفيذ خططها. ولعل النزاع المستمر والدائم بين كل من مجلس الأمة والحكومة الدافع الذي يعمل على صد كل المشاريع التنموية والاستثمارية والتجارية، فلا يمكن التوصل إلى صيغة توافقية من دون مظلة سياسية تجمع كل من الحكومة والمجلس في مركب واحد ألا وهو مركب الإصلاح الاقتصادي. وبما أن المجلس عاش في الآونة الأخيرة أزمات متلاحقة ومتتالية مع الحكومة فقد أدى ذلك إلى تأخر الكثير من المشاريع التنموية المعلنة.

ولعل أهم القضايا التي يجب أن تؤخذ بعين الاعتبار وجود رؤية واضحة من قبل الحكومة من خلال خطة عشرينية هذه المرة أو خمسينية وليست خمسيه كالعادة. على أن تكون محددة وواضحة المعالم تقوم الحكومة من خلالها بتحديد أولوياتها وخططها مع وجود جدول زمني لتلك المشاريع على أن يكون للقطاع الخاص دور واضح بهذا الخصوص مع التأكيد على ترتيب الأولويات. فالملاحظ أن الحكومة تعاني تخبطا في أولوياتها ولا شك أن تعدد الحكومات وغيرها في فترات قصيرة كان له الأثر الأكبر في عرقلة الخطط والمشاريع المقترحة، حتى يتمكن المجلس من محاسبة الحكومة على هذه الخطة في حال فشلها لتنفيذ أي من مشاريعها المقترحة.

على أعضاء المجلس أن يضعوا في عين الاعتبار المشكلة الأزلية التي باتت تتردد يوميا على مسامع العامة الا وهي مشكلة ندرة الأراضي وشحها. وأشار التقرير إلى مساحة الأراضي المطورة أو القابلة للتطوير لا تتجاوز أكثر من ٥٪ من حجم مساحة دولة الكويت. أما المساحات المتبقية فهي مملوكة للدولة لأسباب سياسية أو لأسباب متعلقة بالقطاع النفطي أو القطاع العسكري، علما أن مساحة المنشآت النفطية لا تتعدى ٧٪ من النسبة المتبقية!

الرعاية السكنية

على الرغم من أن الحكومة ملزمة بتوفير الرعاية السكنية لمواطنيها لكن عدد الطلبات السكنية التي لم يتم إنجازها بعد بلغ ٦٢.٦ ألف طلب من أصل ١١٧.٦ ألف طلب سكني وبنسبة تبلغ ٥٣٪ من إجمال الطلبات المقدمة لدى المؤسسة العامة للرعاية السكنية. ومن المنتظر أن تزداد هذه الطلبات عاما بعد عام نظرا لزيادة عدد المواطنين، حيث أن نسبة الزيادة السنوية في عدد السكان قد بلغ ٨،٦٪ كما أن عدد الطلبات خلال السنوات الثلاث القادمة قد تصل إلى أكثر من ١٣ ألف طلب، علما بأن إجمالي عدد الوحدات قيد الإنجاز يبلغ ٢٢٣٩ وحده سكنية فقط. إذاً فنحن هنا أمام واقع قد ينفجر في أي لحظة إذا لم يجد له حلا واقعيا وملموسا من قبل أعضاء المجلس.

يعتبر المجلس معني بشكل أو بآخر بسن القوانين التي تحفز الحكومة على فتح المجال للمشاريع الإسكانية المقبلة من خلال طرح المساحات المناسبة لاستثمارها عن طريق الهيئة العامة للرعاية السكينة ومن خلال تعزيز مبدأ المشاركة بين كل من القطاع الخاص والقطاع العام، ومساهمة الأول في بناء المناطق السكنية النموذجية، وتوفير البنية التحتية المناسبة مع تحديد آلية واضحة وصريحة المعالم لتنفيذ تلك المشاريع. كما سيساهم ذلك في زيادة حدة التنافس بين الشركات لتقديم منتجات ذات جودة عالية وتكلفة منخفضة وسيؤدي إلى تقليل مدة الانتظار للحصول على بيت العمر من قبل فئة الشباب.

دور المركزي

وأضاف التقرير: أننا إذ نثمن هنا الدور الذي قام به البنك المركزي من منع الرهن على العقارات السكنية للحد من التضخم في أسعار الأراضي من خلال قيام البعض باستغلال الأمر للقيام بالمضاربة على الأراضي لتصل إلى أسعار قياسية قصوى لم تصل إليها أي من الدول المحيطة إلا أننا نعتقد أن هذا القرار ليس هو الحل ويجب هنا أن نشير إلى أن المجلس يجب أن يقوم باتخاذ اللازم للسماح فقط للأفراد الذين توافرت وتحققت لهم شروط بنك التسليف والادخار من الاستفادة من القرض السكني (أرض وقرض أو شراء منزل) أن يتمتعوا بميزة رهن الأرض لضمان شراء منزل أو استكمال أعمال البناء والحصول على قدر كاف من التمويل الذي يساهم في اكتمال أعمال البناء خصوصاً مع ارتفاع أسعار البناء الجنوني، وليس هناك دليل أوضح من ارتفاع أسعار الحديد لتصل إلى ٤٠٠د.ك للطن بعدما كانت ١٩٠د.ك العام الماضي.

إن أسعار الأراضي التجارية قد وصلت إلى سعر ٣٠ ألف دينار للمتر المربع حتى أصبحت أسعار الأراضي التجارية تتجاوز مثيلتها في اليابان حيث تعد من أعلى دول العالم ارتفاعا في أسعار العقار كما أن أسعار الأراضي الاستثمارية قد وصلت إلى سعر ١٧ ألف دينار للمتر المربع في شارعي أحمد الجابر وفهد السالم لتدق بذلك ناقوس الخطر على المستثمرين الذين سيواجهون صعوبات جمة في استثماراتهم المقبلة إذا ما استمرت الحال على ما هي عليه.

ان الحل هو أن تطرح الحكومة المساحات التي استحوذت عليها سابقا وأن تقوم بتوفير مدن جديدة تتوافر بها جميع الخدمات وأن يكون بها كل المراكز الحكومية والخدمية لتقلل الضغط على منطقة العاصمة على أن تشجع الحكومة المواطنين في التوجه إلى تلك المناطق.

ونعتقد ان المجلس عليه أن يقوم بدوره الفعال في توجيه الحكومة لتبسيط اجراءات الاستثمار والحصول على التراخيص والاسراع في استخراجها، فمن غير المعقول أن تحتاج عمارة تتكون من ثمانية أدوار الى أكثر من ثمانية أشهر للحصول على التراخيص اللازمة لأعمال البناء، فكيف لنا أن نجاري غيرنا ونحن لا نملك أبسط القواعد الادارية لتحويل الكويت الى وجهة مالية واقتصادية بين دول المنطقة، هذا بالاضافة الى محاربة الفساد المستشري في أجهزة الدولة المختلفة من خلال أعداد منهجية عادلة وواضحة تكون من خلال جدول زمني للقضاء على هذه الآفة التي أثرت في مكانة الكويت وسمعة شعبها، بالاضافة الى شن حملة توعية شاملة تجعل من المواطن شريكا في محاربة الفساد .

مراجعة القوانين

كما يجب أن يقوم أعضاء المجلس بمراجعة القرارات التي صدرت عن مشاريع البناء والتشغيل والتحويل اخيراً من خلال تشكيل هيئة عامة متخصصة لمثل هذا النوع من المشاريع، فلقد أغفل صانعو القرار في اعتبار أن الهدف من مثل هذا النوع من المشاريع هو تحقيق أعلى عائد ممكن للدولة من وراء التعامل مع أراضيها من خلال البيع أو التأجير، فالهدف الأساسي في مثل هذا النوع من المشاريع هو التنمية والاستفادة من خبرات القطاع الخاص وتخطي أعباء التمويل، بالاضافة الى قدرة القطاع الخاص على جلب الخبرات والكفاءات التي ستساعد وبلا شك في تنفيذ هذه المشاريع في الدقة والجودة المطلوبة. ولذلك كان من الأولى أن يكون الهدف الرئيسي هو خلق بيئة استثمارية مشجعة تساهم في رفع قيمة الاقتصاد الوطني وزيادة الناتج المحلي وتحسين الخدمات المقدمة للأفراد، سواء كانوا مواطنين أو مقيمين حتى لو كان ذلك على حساب دخل الدولة، طالما توفر مبدأ العدالة والشفافية في طرح المشروع، مع الأخذ بعين الاعتبار المشاريع السابقة التي تضررت بشكل أو بآخر من سوء القوانين واللوائح المنظمة لمثل هذا النوع من المشاريع فأصابها ما أصابها من التأخير والاهمال في أروقة الجهات والمؤسسات الحكومية. وعليه يجب على أعضاء المجلس قراءة القانون قراءة متأنية ومحاولة اعادة النظر فيه والأخذ بمبدأ التجربة لتعديل الأوضاع مع عدم اغفال عامل الوقت الذي يعتبر عنصرا مهما من عناصر الاستثمار لدى شركات القطاع الخاص مع التأكيد على استغلالية اللجنة العليا المنظمة لمشاريع البناء والتشغيل والتحويل وعدم تعرضها لأي ضغوط خارجية .

أهمية الخصخصة

كذلك على أعضاء المجلس أن يعوا تماما أهمية الخصخصة ودورها في تنمية المجتمع. ان التخوف السائد من سيطرة أفراد أو شركات معينة على القطاعات الخدمية أمر مردود عليه متى ما توافرت التشريعات والقوانين التي تنظم عملية الخصخصة التي ستساهم بلا شك في تحسين حجم الخدمات المقدمة على أن يتم تطبيق مبدأ الثواب والعقاب على الشركات التي تقوم بادارة هذه الخدمات، ولا شك أن كثيرا من قطاعات الدولة قد وصلت الى مرحلة المرض المزمن ان لم نقول الموت .

فالخصخصة فلسفة اقتصادية حديثة ذات استراتيجية لتحويل عدد كبير من القطاعات الاقتصادية والخدمات الاجتماعية التي لا ترتبط بالسياسة العليا للدولة، من القطاع العام الى القطاع الخاص. فالدولة، في المفهوم الاقتصادي الحديث، يجب أن تهتم بالأمور السياسية والادارية والأمنية والاجتماعية التي ترتبط بسياستها العليا. أما سائر الأمور الأخرى فيمكن تأمينها من قبل القطاع الخاص وذلك في اطار القوانين والأنظمة التي تضعها الدولة وتنظم من خلالها عمل هذا القطاع. وتشير بيانات البنك الدولي الصادرة الى أن الخصخصة صارت اتجاهًا معروفًا خلال السنوات العشر الماضية. فقد زاد عدد الدول التي طبقت برامج وعمليات الخصخصة من ١٢ دولة في عام ١٩٨٨ الى أكثر من ٨٠ دولة عام ١٩٩٥. ويذكر أن بيانات البنك الدولي غطت حوالي ٨٨ دولة باعت أصولا قيمتها ١٣٥ مليار دولار في ٣٨٠٠ عملية، تقدر كل واحدة منها بأكثر من ٥٠ مليون دولار خلال الفترة من ١٩٨٨ - ١٩٩٥. ان أهم عنصر في عملية الخصخصة، هو تغير أسلوب تشغيل وادارة المشروعات العامة، لتتفق مع مبادئ القطاع الخاص، التي تتمثل في اتخاذ الربح أو الانتاجية كأساس لتقييم الأداء، والاعتماد على الأسعار الاقتصادية في حساب المنافع والتكاليف، وتبني نظام الحوافز في تشغيل وادارة الموارد. وعليه يمكن أن يتحقق هذا المعنى للخصخصة (على المستوى المحلي) باسناد المشروعات العامة الى وحدات قطاع خاص، طبقاً لعقود ادارة مع احتفاظ الدولة بملكيتها العامة، كما يمكن أن يتحقق بتأجير هذه المشروعات العامة لوحدات القطاع الخاص، لتتولى تشغيلها وادارتها مقابل الأرباح بنسب معينة يتم الاتفاق عليها، كما يتحقق بمساهمة وحدات القطاع الخاص سواء المحلية أو الأجنبية في رأسمال هذه المشروعات، مع اشتراكها في الادارة. وتتضمن الخصخصة نقل ملكية بعض وحدات القطاع العام المحلي الى القطاع الخاص، ويتم نقل الملكية بأكثر من أسلوب، مثل بيع الشركات العامة الى مستثمر واحد، أو مجموعة من المستثمرين، أو طرح أسهم هذه الشركات للبيع الى الجمهور، أو ارجاعها لأصحابها قبل التأميم، أو أي توليفة من هذه الأساليب. ان الخصخصة لا تقتصر على مجرد تحويل ما بيد القطاع العام الى حوزة القطاع الخاص. بل تتضمن زيادة الدور الذي يوكل الى القطاع الخاص المحلي في خطط التنمية على المستويات المحلية، من خلال الحوافز التي تقدم له، بحيث يستحوذ تدريجياً على النصيب الأكبر من الاستثمار والعمالة والناتج على المستوى المحلي .

السياحة مصدر للدخل

قال التقرير: على المجلس ان يعطي السياحة الاهمية التي تستحقها، فهذا القطاع مهمل ولكنه يبلو بلاء جيدا في الدول الخليجية لا بل اصبح مساهما وبدرجة كبيرة في اجمالي الناتج المحلي، فأضحى مصدرا آخر من مصادر الدخل ولا شك في أنه متى ما لقي هذا الجانب الاهتمام الذي يستحقه، فإننا سنشهد عددا من فرص الاستثمار السياحي الضخم التي ستعود بالنفع على المواطنين والمقيمين كذلك الى جانب السائحين كما أنه ستعزز الاقتصاد المحلي.

لا مركز ماليا دون مستثمر أجنبي

نصح التقرير مجلس الامة بالاهتمام بالمستثمر الاجنبي في جعل الكويت مركزا اقتصاديا في المنطقة. فبدونه لن يتطور الاقتصاد المحلي او يرقى الى الطموح، فعلى المجلس ان يسن القوانين التي تشجع المستثمرين الاجانب على العمل في البيئة الكويتية. ويجب هنا ان نشير الى الدور الذي لعبته مملكة البحرين في تحولها الى مركز مالي تتجاذب عليه البنوك الخليجية والعربية والعالمية. وعلينا ان نشير الى ان المجلس الماضي اتخذ قرارا تاريخيا اقتصاديا مهما قام بموجبه بتعديل قانون الضريبة على الشركات الاجنبية لتخفض من ٥٥٪ الى ١٥٪ من صافي قيمة الربح، وذلك لكل هيئة او مؤسسة تزاول عمل التجارة في دولة الكويت اينما كان مكان تأسيسها، ولن تخضع للضريبة أية ارباح تحققها الشركات الاجنبية على التداولات في سوق الاسهم سواء المباشرة او عن طريق صناديق الاستثمار، ولا شك في انها خطوة مهمة وان كانت منقوصة لتشجيع الشركات الاجنبية على العمل في السوق الكويتي، فالمشرع عليه ان يقوم بدور الحامي والمشجع لتلك الاستثمارات من خلال تذليل العقبات التي تواجهها، وتجنب العمل الروتيني في الجهات الحكومية وتطوير الجانب الاداري في موظفيها وتطبيق سياسة الانفتاح الاقتصادي والإيمان بدور القطاع الخاص والمستثمر الاجنبي وغيرها من الامور المهمة في تشجيع المستثمر الاجنبي على ضخ استثماراته في الكويت. وعلينا هنا ان نشير الى الدور الذي تلعبه الامارات العربية المتحدة بمختلف اماراتها مع المستثمرين المحليين والاجانب من خلال طرح مليارات الامتار المربعة امام المشاريع العقارية الضخمة من مدن ومجمعات ومناطق ترفيهية ومستشفيات وبنى تحتية، فيما اقفلت الكويت باب الاستثمار امام المستثمر الاجنبي لتصل الى ما وصلت اليه اليوم.

إنجاز المشاريع

التأخير لظروف خاصة بالمقاول (٢ - ٣)

يعتبر إنجاز المشروع في الوقت المحدد من الأهداف الرئيسية والمهمة في إدارة المشاريع . فتأخر المشروع له انعكاسات سلبية على قيمة العقد لكون أعمال العقد مرتبطة بعناصر مكلفة كالعمالة والمعدات والتمويل المالي فأي تأخير بالمشروع سيعود بلا شك بالضرر على كل من المالك والمقاول على حد سواء .

ويعد موضوع التأخير في المشاريع الانشائية أحد أهم المسببات في النزاع بين المالك والمقاول وذلك لكبر حجم تبعات التأخر السلبية ولذلك فإننا نجد أن جميع عقود التشييد تحتوي على عدد من العقود التي تشدد على أهمية التنفيذ خلال الفترة المحددة بالعقد وحسب الجدول الزمني المعتمد للمشروع. وهناك ثلاثة أنواع من التأخير في مشاريع التشييد وسنتناول في هذا التقرير التأخير لظروف يمكن للمقاول التحكم فيها والسيطرة عليها.

ويتحمل المقاول التأخير الذي يقع في المشروع إذا كان هذا التأخير بسبب ظروف متعلقة به، كأن يكون هناك خلل في خطة التنفيذ التي وضعها، أو قصور في طرق تنفيذ الأعمال سواء تلك التي يكون معنيا بها مباشره أو أعمال المتعهدين من الباطن وموردي المواد حيث أن المقاول مسؤول عن هؤلاء فإنه لا يحق له اي تعويض مادي وزمني خاص بالمشروع بل عليه أن يلتزم بغرامة التأخير إذا فرضت عليه وفي هذه الحالة يعود المقاول الرئيسي على مقاول الباطن للمطالبة بالتعويض عن خصم غرامة التأخير والأضرار الأخرى التي أصابته نتيجة هذا التأخير.

وغالبا ما يقوم المتعهد بتعويض المالك ماديا نتيجة لتأخر المشروع لذلك فإن كثيرا من منظمي العقود يلجأون إلى تحديد قيمة تعويض التأخير الذي يسببه المتعهد على المشروع الذي يعرف بالتعويض الاتفاقي.

ويعتبر التعويض الاتفاقي نوع من أنواع الجزاءات على المقاول ولا يحصل المالك من خلاله على التعويض على أكثر مما هو متفق عليه سواء زادت أم لم تزد قيمة أضراره الفعلية عن مقدار التعويض الاتفاقي ويفترض في مثل هذا النوع من البنود ان وجدت في العقود أن تكون هناك النوايا الحسنة من قبل الطرفين وقت وقوع سبب التأخير.

د. خالد عبد الله الرشيد

المصدر: جوانب تعاقدية في مشاريع التشييد