

«الأنباء» تنشر نص دراسة «هيئة الصناعة» لإعادة تقدير مقابل الانتفاع بخدماتها تضم أكثر من 3400 قسيمة

20٪ زيادة أجور الخدمات بالمنشآت الصناعية و100 دينار غرامات سنوية للمخالفين

عبد الخطيب

في محاولات حكومية صارمة لتعظيم الإيرادات المالية للدولة بعدما وصلت أسعار النفط إلى أثار انخفاض أسعار النفط إلى 50 دولارا مما تسبب في وقوع اقتصاد البلد في عجز مالي بلغ 2,7 مليار دينار للخلف الأول من السنة، اعتمد مجلس الوزراء توصيات الهيئة العامة للصناعة برقع القسيمة الإيجارية للمتر مربع في الشويخ الإيجارية للمتر من 2,400 دينار إلى 9 دنانير وبالنسبة للقطاع الصناعي من 200 فلس إلى دينار بشكل تدريجي وله سنوات من تطبيق القرار (200 فلس زيادة سنوية تراكمية على المتر المربع). وفيما يلي نصت الدراسة الخاصة بإعادة تقدير مقابل الانتفاع بخدمات الهيئة العامة للصناعة والتي حصلت «الأنباء» على نسخة منها:

أولا: نموذج الدراسة

وأشارت الدراسة إلى أن الهدف الأساسي من وراء هذا الاقتراح هو التوصل إلى نماذج اقتصادية مناسبة، لتحديد مقابل الانتفاع بكل الخدمات التي تقدمها الهيئة إلى أنشطة القطاع الصناعي أو غيرها من الأنشطة الاقتصادية إضافة إلى ضمان العدالة والشفافية في تقدير مقابل الانتفاع، مع تعظيم عوائد إيرادات الهيئة، والمحافظ على دورها الحيوي في دعم وتطوير القطاع الصناعي وتعزيز نموه.

وحسب بيانات عينة تناولتها الدراسة وتضم أكثر من 3400 قسيمة صناعية وخدمية وتجارية تابعة للهيئة لم يجد فريق الدراسة قيما إيجارية لا تتوافق مع القيم المشار إليها إلا في 23 قسيمة ذات عقود منتهية أو ستؤول إلى الانتهاء في 2010، كما أن معظم هذه العقود تعود لقوائم في الصناعية والثالثة بالشويخ أو تكتمل الشويخ الصناعية، وبينت الدراسة أن الأهداف الأساسية من التسعير تتمثل في حماية مصالح مستخدمي الخدمات العامة (التأكد من تناسب الأسعار مع منفعة الخدمات) وتشجيع الاستثمارات الخاصة وتحسين كفاءة استخدام الموارد وتحسين جودة السلع والخدمات العامة وتعزيز الأهداف البيئية، أما عن الانعكاسات المستقبلية على الإيرادات من الخدمات، فسوف تعمل على زيادة إيرادات فئة أجزر الخدمات بنسبة 20٪ في حالة ثبات القيمة المطلوبة من هذه الفئة وزيادة إيرادات فئة المقاييس بنسبة 20٪ في حالة ثبات القيمة المطلوبة من هذه الفئة وعدم تغير إيرادات مياه البحر لأغراض التبريد في حالة ثبات القيمة المطلوبة من هذه المياه.

ثانيا: القوائم الصناعية

حساب متوسط تكلفة المتر المربع لتهيئة البنى التحتية

- إعداد رسمة لتكلفة تهيئة البنى التحتية بمعدل فائدة يعادل سعر الخصم.
- إضافة معدل عائد مناسب على هذه القيد.
- تحميل المنتفع بالقسيمة بنسبة 50٪ من تكلفة البنى التحتية مضافا إليها العائد المناسب.
- إضافة نسبة 0,5٪ مقابل المصاريف الإدارية.

ثالثا: قوائم الصناعات الصغيرة

- حساب متوسط تكلفة المتر المربع لتهيئة البنى التحتية.
- إعداد رسمة لتكلفة تهيئة البنى التحتية بمعدل فائدة يعادل سعر الخصم.
- إضافة معدل عائد مناسب على هذه القيمة.
- تحميل المنتفع بالقسيمة بنسبة 75٪ من تكلفة البنى التحتية مضافا إليها العائد المناسب.
- إضافة نسبة 0,5٪ مقابل المصاريف الإدارية.

رابعا: القوائم الحرفية

- إضافة النسب الآتية في مقابل



قرارات حكومية جديدة موجبة للقطاع الصناعي لتدعيم إيرادات الدولة

الدراسة توصي بتحميل المنتفع بالقسيمة نسبة 75٪ من تكلفة البنى التحتية مضافا إليها العائد المناسب

الأهداف الأساسية من التسعير تتمثل في حماية مصالح مستخدمي الخدمات العامة وتشجيع الاستثمارات الخاصة

تحسين كفاءة استخدام الموارد وتحسين جودة السلع والخدمات العامة

تعزيز الأهداف البيئية، أما عن الانعكاسات المستقبلية على الإيرادات من الخدمات، فسوف تعمل على زيادة إيرادات فئة أجزر الخدمات بنسبة 20٪ في حالة ثبات القيمة المطلوبة من هذه الفئة وزيادة إيرادات فئة المقاييس بنسبة 20٪ في حالة ثبات القيمة المطلوبة من هذه الفئة وعدم تغير إيرادات مياه البحر لأغراض التبريد في حالة ثبات القيمة المطلوبة من هذه المياه.

ثانيا: القوائم الصناعية

حساب متوسط تكلفة المتر المربع لتهيئة البنى التحتية

إعداد رسمة لتكلفة تهيئة البنى التحتية بمعدل فائدة يعادل سعر الخصم.

إضافة معدل عائد مناسب على هذه القيمة.

تحميل المنتفع بالقسيمة بنسبة 50٪ من تكلفة البنى التحتية مضافا إليها العائد المناسب.

إضافة نسبة 0,5٪ مقابل المصاريف الإدارية.

ثالثا: قوائم الصناعات الصغيرة

حساب متوسط تكلفة المتر المربع لتهيئة البنى التحتية

إعداد رسمة لتكلفة تهيئة البنى التحتية بمعدل فائدة يعادل سعر الخصم.

إضافة معدل عائد مناسب على هذه القيمة.

تحميل المنتفع بالقسيمة بنسبة 75٪ من تكلفة البنى التحتية مضافا إليها العائد المناسب.

إضافة نسبة 0,5٪ مقابل المصاريف الإدارية.

رابعا: القوائم الحرفية

إضافة النسب الآتية في مقابل

- مزايا موقع القسيمة
- 20٪ في حالة القسيمة المطلة
- على شارع عام
- 10٪ في حالة القسيمة الواقعة على شارع رئيسي
- صفر في حالة القسيمة الواقعة على شارع ثانوي
- إضافة نسبة 1٪ مقابل المصاريف الإدارية
- خامسا: القوائم الخدمية بالمناطق الصناعية (تخزين، سكن عمال، .. الخ)
- أساس الحساب: تحميل المنتفع جانبا من قيمة الاسترداد السنوي للتكلفة الرأسمالية للقسيمة المنتفع بها.
- طريقة الحساب:
- حساب متوسط سعر المتر المربع في المناطق الاستثمارية المجاورة للصناعية.
- حساب قيمة الاسترداد السنوي للتكلفة الرأسمالية للقسيمة المنتفع بها في حالة استرداد هذه القيمة الرأسمالية على مدى 20 سنة.
- تحميل المنتفع بنسبة 20٪ من هذه القيمة كمقابل للانتفاع بالقسيمة.
- إضافة نسبة 0,5٪ مقابل المصاريف الإدارية.
- سادسا: القوائم الخدمية والتجارية والحرفية
- أساس الحساب: تحميل المنتفع جانبا من قيمة الاسترداد السنوي للتكلفة الرأسمالية للقسيمة المنتفع بها مع التمييز بين المنتفعين حسب موقع القسيمة.
- طريقة الحساب
- حساب متوسط سعر المتر المربع في المناطق الاستثمارية المجاورة للصناعية.
- حساب قيمة الاسترداد السنوي للتكلفة الرأسمالية للقسيمة المنتفع بها في حالة استرداد هذه القيمة الرأسمالية على مدى 20 سنة.
- تحميل المنتفع بنسبة 40٪ من هذه القيمة كمقابل للانتفاع بالقسيمة.
- إضافة النسب الآتية في مقابل مزايا موقع القسيمة.
- 20٪ في حالة القسيمة المطلة
- إذا كانت في حالة المصروفات الإدارية
- صفر في حالة القسيمة الواقعة على شارع ثانوي
- إضافة نسبة 1٪ مقابل المصاريف الإدارية
- سابعاً: البنوك التجارية وشركات التأمين
- أساس الحساب: تحميل المنتفع بقيمة الاسترداد السنوي للتكلفة الرأسمالية للقسيمة المنتفع بها
- حساب متوسط سعر المتر المربع في المناطق التجارية المجاورة.
- حساب قيمة الاسترداد السنوي للتكلفة الرأسمالية للقسيمة المنتفع بها في حالة استرداد هذه القيمة الرأسمالية على مدى 20 سنة.
- تحميل البنك وشركة التأمين المنتفعة بالقسيمة بقيمة الاسترداد السنوي للتكلفة الرأسمالية لهذه القسيمة.
- إضافة نسبة 1٪ مقابل المصاريف الإدارية.
- المعادلة في حالة قوائم البنوك وشركات التأمين.
- ثامنا: المحلات التابعة للهيئة (مثل الصافرين، وبعض الدكاكين..)
- أساس الحساب: تحميل المنتفع جانبا من قيمة الاسترداد السنوي للتكلفة الرأسمالية للقسيمة المنتفع بها
- طريقة الحساب
- حساب متوسط سعر المتر المربع في المناطق الاستثمارية المجاورة.
- حساب قيمة الاسترداد السنوي للتكلفة الرأسمالية للقسيمة المنتفع بها في حالة استرداد هذه القيمة الرأسمالية على مدى 20 سنة.
- تحميل المنتفع بنسبة 80٪ من هذه القيمة كمقابل للانتفاع بالقسيمة.

المنطقة	الإجمالي 09-08	النسبة	مخالفات	إيجارات
المنطقة الصناعية	3000	16.2	--	3000
أجزاء الصناعية	1490	8.1	--	1490
مخازن	290	1.6	--	290
الصناعية	546	3	--	546
الدوحة والمخازن	155	0.8	--	155
مناطق أخرى	785	4.2	--	785
مناطق التصنيع	240	1.3	--	240
مناطق مطورة ومواقع مستقبلية	500	2.7	--	500
المناطق الصناعية	7006	37.9	--	7006
مخازن (الصافرين سابقا)	30	0.2	--	30
الشرق القديمة والحرفية والتجارية	153	1.1	57	153
القسمين القديمة والحرفية والتجارية	177	1.5	93	177
الأحياء القديمة والحرفية والتجارية	865	5.1	85	865
الدوحة القديمة والحرفية والتجارية	4285	35.7	2315	4285
الشرق القديمة والحرفية والتجارية	2510	16.9	614	2510
الشرق القديمة والحرفية والتجارية	310	1.7	--	310
مناطق القديمة والحرفية	8330	62.1	3164	8330
الإجمالي	18500	100	3164	15336

ت	نوعية الاستخدام	مقابل الانتفاع
1	قوائم الصناعات	200 فلس
2	قوائم الخطط الجاهز والإسفلت	200 فلس
3	قوائم الصناعات في منطقة (أفرد)	1.000 دك
4	قوائم خدمية بمنطقتي (أفرد - الدوحة)	1.200 دك
5	قوائم خدمية وحرفية وتجارية بالشويخ، الري، الشرق، الفحيحيل والأحمدي	2.000 دك
6	قوائم تخزين	2.400 دك
7	مساحات موزعة أو مستقلة من غير صاحب القسيمة	5.000 دك
8	مساحات ومواقع داخل القسيمة أ - حرفة صناعية (مملوك للهيئة) ب - خدمة للمنطقة (كائناتين - مقهى - مطعم)	12.000 دك
9	البنوك التجارية وشركات التأمين	36.000 دك
10	مواقع يتولى القطاع الخاص تأهيلها وتشغيلها	12.000 دك

6 سيناريوهات لإعادة تقدير مقابل الانتفاع بالقوائم

الأول: تعديل القيمة الإيجارية بمعدل التضخم الحقيقي

الثاني: تعديل القيمة الإيجارية باستخدام معدل الزيادة السنوية في إيجار المتر المربع للأغراض التجارية والاستثمارية

الثالث: التعديل بمعدل موزون (مرجح) لسعر تاجير المتر المربع

الرابع: استخدام أسلوب تسعير الكتلة لتقدير القيمة الرأسمالية للقوائم لاستخدامها في حساب القيمة الإيجارية المناسبة

الخامس: تحديد القيمة الإيجارية على أساس مزايا الموقع

السادس: تحميل القوائم بإيجارات بلد مثيل (الإسقاط)

حسبة التقدير مقابل الانتفاع بالقوائم

عن أسس تقدير مقابل الانتفاع بالقوائم، فهي تتمثل بالتالي:

أولا: قوائم القطاع النفطي طريقة الحساب:

- حساب متوسط تكلفة المتر المربع لتهيئة البنى التحتية.
- إعداد رسمة لتكلفة تهيئة البنى التحتية بمعدل فائدة مناسب (سعر الخصم لدى البنك المركزي أو فائدة الريبو) على مدى 15 عاما.
- إضافة معدل عائد مناسب على هذه القيمة.
- تحميل المنتفعين بقوائم الصناعات النفطية بـ 20٪ من متوسط تكلفة البنى التحتية للمتر المربع (الرسمة مضافا إليها العائد المناسب كمقابل للانتفاع).
- إضافة نسبة 0,5٪ مقابل المصاريف الإدارية.

غرامة تجاوز مساحة القسيمة

الهدف الرئيسي: معالجة الوضع الراهن الذي يشهد استغلال بعض المنتفعين بمساحات غير مخصصة لهم لأغراض مختلفة مثل إقامة مواقف للسيارات أو مخازن أو أكشاك أو غير ذلك من التجاوزات الأخرى.

طريقة الحساب

- حساب متوسط سعر المتر المربع في المناطق التجارية المجاورة.
- حساب قيمة الاسترداد السنوي للتكلفة الرأسمالية للقسيمة المنتفع بها في حالة استرداد هذه القيمة الرأسمالية على مدى 20 سنة.
- رسوم التحاليل المخبرية

وفق نتائج تنفيذ النموذج للمقترح، يكون متوسط نسبة الزيادة المقترحة لمقابل الانتفاع بالخدمات لهذه الفئة نحو 30.

رسوم المقاييس

وفق نتائج تنفيذ النموذج للمقترح، يكون متوسط نسبة الزيادة المقترحة لمقابل الانتفاع بالخدمات لهذه الفئة نحو 20.

مياه التبريد

نظرا لغياب أسعار الكهرباء وأسعار الكلور خلال العقدين الماضيين دون حدوث تغير جوهري في مستواهما، لم تتوافر مبررات كافية لإعادة تسعير مياه البحر.

أجور الخدمات

يكون متوسط نسبة الزيادة المقترحة لمقابل الانتفاع بالخدمات لمقابل الانتفاع نحو 20.

غرامة عدم تجديد عقد القسيمة

الهدف الرئيسي: تلافى إهمال المنتفعين من هذه القوائم فيما يتعلق بتجديد العقود وما يترتب عنه من إشكاليات قانونية

آلية تحديد الغرامة:

- توجيه إنذار خطي لكل من يتأخر في تجديد عقده من المنتفعين بالقوائم، ويكون فحوى الإنذار بتجديد العقد من قبل المنتفع خلال فترة أقصاها شهران من تاريخ توجيه الإنذار.
- قيام فريق مراقبة مكلف من قبل الهيئة بعد انتهاء فترة الإنذار بزيارة الموقع للتأكد من قيام المنتفع بإزالة التعدي على المساحة المعنية.

المستفيد ما عليه من مستحقات مقابل الانتفاع بالقسيمة خلال فترة الإنذار حسب بنود العقد الجديد.

- في حالة عدم التزام المنتفع بتجديد العقد، تفرض عليه غرامة. ويتم تحديد هذه الغرامة لتعكس القيمة الجديدة لمقابل الانتفاع بالقسيمة وليس قيمة المقابل حسب العقد المنتهي (خلال كامل فترة التأخير + 100 دينار سنويا لتغطية تكلفة الإجراءات التي تقوم بها الهيئة لإنهاء التأخير في عدم تجديد العقد).

مقابل الانتفاع بالقوائم	الموقع	نسبة التحصيل	أسس التقييم	بذل الموقع	مصاريف إدارية %	مقابل الانتفاع
نفطية	غير محدد	0.20	1.975	0	0.5	0.400
صناعية	غير محدد	0.50	1.975	0	0.5	1.000
صناعات صغيرة	غير محدد	0.75	1.975	0	0.5	1.500
حرفية	ش. علم	1.0	1.975	0.2	1.0	2.400
حرفية	ش. رئيسي	1.0	1.975	0.1	1.0	2.200
حرفية	ش. ثانوي	1.0	1.975	0	1.0	2.000
خدمات منطقتي صناعية	غير محدد	0.20	14.670	0	0.5	3.000
خدمية وتجارية	ش. علم	0.40	14.670	0.2	1.0	9.000
خدمية وتجارية	ش. رئيسي	0.40	14.670	0.1	1.0	7.500
خدمية وتجارية	ش. ثانوي	0.40	14.670	0	1.0	6.000
بنوك وتأمين	غير محدد	1.0	14.670	0	1.0	15.000
حرفية (الهيئة)	غير محدد	0.80	14.670	0	1.0	12.000
مطعم / مقهى / كافتين	غير محدد	0.50	75.024	0	0	36.000

أداء صناديق شركة الدار لإدارة الأصول الاستثمارية (أدام) كما في 31 يوليو 2015

صافي قيمة الوحدة	العائد الشهري	العائد منذ بداية العدة	العائد منذ بدء النشاط
1.347 دك	0.30%	5.67%	95.98%
0.570 دك	0.72%	5.67%	3.84%
0.508 دك	0.05%	1.29%	39.21%

صناديق استثمارية تدار حسب أحكام الشريعة الإسلامية الغراء

www.adamco.com