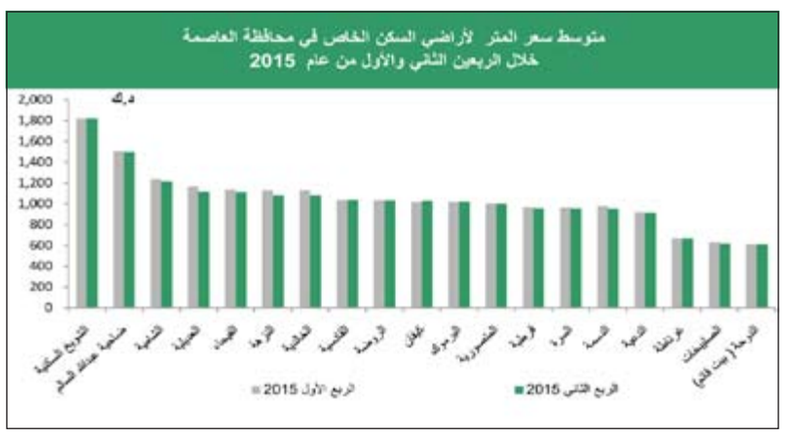

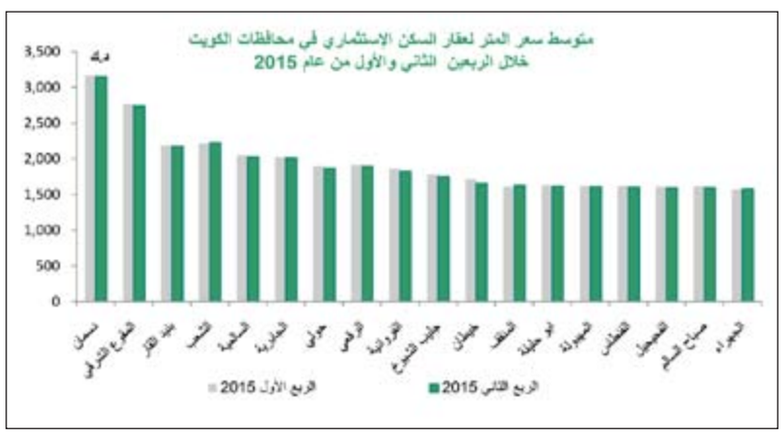

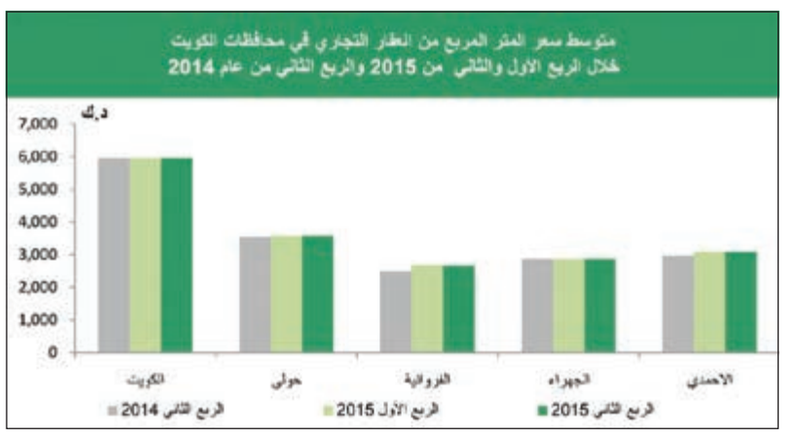

«بيتك»: هبوط أسعار العقار في الربع الثاني.. باستثناء «التجاري»

تناول تقرير صادر عن بيت التمويل الكويتي «بيتك» مؤشرات اسعار العقار في الربع الثاني من العام الحالي، مشيرا الى انخفاض معدلات الاسعار في أراضي السكن الخاص والاستثماري والقسائم الصناعية والمخازن والمزارع والجواخير والشاليهات فيما استقرت اسعار التجاري.

وقال التقرير انه على صعيد السكن الخاص جاءت محافظة مبارك الكبير في المركز الاول من حيث التراجع في الاسعار الذي شمل باقي المحافظات باستثناء بعض المناطق التي شهدت استقرارا او زيادة طفيفة في الاسعار.

وشمل الهبوط في الاسعار العقارات الاستثمارية، في الوقت الذي استطاع العقار التجاري المقاومة وتحقيق حالة من الاستقرار في أسعاره للمرة الثانية على التوالي خلال الربع الثاني، في مؤشر ممتد منذ بداية العام.

وكشف التقرير عن انخفاض في اسعار القسائم الصناعية والمخازن بنسبة 6٪ تقريبا، وتراجع كبير في اسعار المزارع والجواخير والشاليهات خلال النصف الثاني من العام الحالي، وفيما يلي التفاصيل:

السكن الخاص

شهدت مؤشرات أسعار الأراضي السكنية في محافظة العاصمة انخفاضا نسبته 1,3٪ في الربع الثاني 2015 مقارنة بانخفاض كانت قد شهدته خلال الربع الأول بنسبة 1,6٪، فقد وصل متوسط سعر المتر المربع إلى 1043 دينارا في الربع الثاني مقارنة بمتوسط قدره 1057 دينارا خلال الربع الأول 2015، وذلك نتيجة لاستمرار تراجع معظم المناطق، في حين استقرت مستويات الأسعار في منطقة الشويخ السكنية أعلى مناطق المحافظة قيمة عند 1819 دينارا للمتر المربع خلال الربع الثاني مقارنة بالربع الأول الذي كان قد شهد ارتفاع متوسطات الأسعار بنسبة تقل عن 1٪. وشهدت معظم مناطق المحافظة تراجع متوسطات الأسعار، فقد سجلت متوسط سعر المتر في منطقة إشبيلية نسبة تراجع قدرها 5٪ خلال الربع الثاني، كما تراجعت مستويات الأسعار في منطقة الفروانية بنسبة 8٪، بينما حققت منطقة الرحاب ارتفاعا نسبته 7٪ لتتقدم وتحتل المرتبة الأولى لمتوسط سعر المتر بين مناطق المحافظة.

وشهدت محافظة مبارك الكبير نسبة تراجع تعد الأعلى لمستويات أسعار المتر المربع بين محافظات الكويت بنسبة قدرها 13,4٪ خلال الربع الثاني، إذ سجل المتر المربع 675 دينارا مقارنة بـ 779 دينارا خلال الربع الأول الذي تراجع بنسبة 6,6٪. ويعود تراجع مستويات الأسعار في المحافظة إلى انخفاض ملحوظ في معظم مناطقها باستثناء منطقة المسايل التي استقرت فيها الأسعار، ومنطقة الفنيطيس التي ارتفع فيها متوسط سعر المتر بنسبة 13٪ ومنطقة أبو فطيرة التي شهدت ارتفعا ملحوظا نسبته 13,4٪.

ارتفاع متوسط أسعار العقار الاستثماري بالعاصمة على أساس سنوي إلى 7,2٪

مبارك الكبير.. أكثر المحافظات تراجعاً في أسعار السكن الخاص بـ 13,4٪ مقابل نموها في الفنيطيس وأبوفطيرة 13٪

الاستثمارية

سجلت مستويات الأسعار على مستوى المحافظات للمتر المربع من الأراضي الاستثمارية تراجعا نسبته اقل من 1٪ خلال الربع الثاني مقارنة بتراجع أقل منه خلال الربع الأول، في حين سجلت مستويات الأسعار نسبة ارتفاع قدرها 2,8٪ على أساس سنوي.

فقد وصل متوسط سعر المتر في محافظة العاصمة إلى 2689 دينارا مسجلا نسبة تراجع تقل عن 1٪، مقارنة بمتوسط سعر المتر المربع الذي كان قد سجل 2706 دنانير خلال الربع الأول، في حين سجلت مستويات الأسعار بالمحافظة ارتفاعا على أساس سنوي هو الأعلى بين المحافظات وصل إلى 7,2٪.

وشهدت منطقة دسمان التي تعد أعلى مناطق الكويت أسعارا لمتوسط سعر المتر من العقار الاستثماري، نسبة انخفاض تقل عن 1٪ خلال الربع الثاني.

وسجلت محافظة حولي استقرارا في مستويات الأسعار، إذ سجل متوسط سعر المتر المربع 2032 دينارا خلال الربع الثاني مقارنة بما قيمته 2047 دينارا في الربع الأول. وتعد منطقة الشعب أعلى مناطق المحافظة أسعارا فيما يخص متوسط سعر المتر المربع من العقار الاستثماري.

التجارية

استقرت مستويات أسعار المتر المربع من العقارات التجارية للمرة الثانية على التوالي على مستوى الكويت خلال الربع الثاني من العام الحالي، في حين أن تلك المستويات قد سجلت تحسنا على اساس سنوي في حدود 1,9٪ خلال الربع الثاني مقارنة بمستوياتها في الربع الثاني 2014.

أما على مستوى متوسط سعر المتر في كل محافظة، فقد سجل متوسط سعر المتر من العقارات التجارية في محافظة العاصمة 5948 دينارا خلال الربع الثاني، دون تغير يذكر مقارنة بمتوسط سعر المتر في الربع الأول، كما استقر مستواه على أساس سنوي أيضا.

ويأتي ذلك الاستقرار في سعر المتر المربع على مستوى محافظة العاصمة نتيجة لثبات مستويات الأسعار خلال الربع الثاني في كل مناطقها مقارنة بمستويات الربع الأول، إذ سادت حالة الاستقرار في منطقة المدينة شارع مبارك الكبير ومنطقة القبلة في بعض الأماكن في شارع فهد السالم وهما من أعلى مناطق المحافظة قيمة. وشهدت مستويات الأسعار في جميع مناطق المحافظة استقرارا ملحوظا، ففي منطقة السالمية استقر سعر المتر المربع في شارع سالم المبارك عند 4150 دينارا وهو أعلى المناطق بالمحافظة، واستقرت الأسعار في بعض الأماكن في شارع حمد المبارك وشارع البحرين الذي يعد من أدنى الأماكن قيمة بين مناطق المحافظة.

5٪ تراجع أسعار الشاليهات

اشار تقرير بيتك الى تزايد الطلب على الشاليهات في موسم الصيف الذي تزامن مع قدوم الربع الثاني من العام، إلا أن هذا الصيف كان مختلفا فقد شهدت مستويات الأسعار تراجعا بنسبة قدرها 5,2٪ في محافظة الأحمدي بشكل عام مسجلة 16857 دينارا، وقد شهدت منطقة بنيدر نسبة تراجع قدرها 3,9٪ وتعد تلك المنطقة أعلى مناطق المحافظة أسعارا لمتوسط سعر المتر، تليها منطقة الجليعة والتي شهدت انخفاضا نسبته 4٪، أما مناطق ميناء عبدالله والضباعية فقد شهدت تراجعا في حدود 3٪، ووصلت نسبة الانخفاض إلى 6٪ في مناطق الزور الشاطئية، فيما استقرت مستويات الأسعار في منطقة الدوحة عند 8500 دينار للمتر المربع.

كما شهد متوسط أسعار الشاليهات في محافظة الجهراء استقرارا ليسجل 5875 دينارا، واستقرت الأسعار في منطقة كاظمة عند 7500 دينار، كما استقرت مستويات الأسعار في منطقة الصبية عند متوسط قدره 4250 دينارا.

6٪ انخفاضا في أسعار القسائم الصناعية

قال تقرير «بيتك» العقاري ان مستويات أسعار المتر المربع من القسائم الصناعية على مستوى محافظات الكويت شهدت تراجعا نسبته 5,8٪ خلال الربع الثاني، ففي محافظة العاصمة تراجع متوسط سعر المتر من القسائم الصناعية بنسبة 3,2٪ مسجلا 1303 دنانير للمتر المربع في الربع الثاني مقارنة بمتوسط 1346 دينارا خلال الربع الأول.

وشهدت مستويات الأسعار في القسائم الصناعية في شارعي الكهرباء والزينة استقرارا خلال الربع الثاني وتعد تلك المناطق الأعلى أسعارا على مستوى المحافظة، بينما تراجعت مستوياتها في شارع كندادراي بنسبة قدرها 4,8٪، وفي شارع شهر زاد تراجع بنسبة كبيرة 12٪، وتراجعت الأسعار في شارع البيبسي بنسبة 2٪ وفي مناطق الدائري الرابع تراجعت بنسبة 13,4٪، وفي شارع محمد القاسم شهد تراجعا بنسبة 2٪.

تذكير

شركة الصفاة العقارية ش.م.ك مقفلة.
دعوة لحضور اجتماع الجمعية العمومية (عادية / غير عادية)

الصفاة AL SAFAT REAL ESTATE
شركة الصفاة العقارية
AL SAFAT REAL ESTATE CO.

يسر مجلس الإدارة دعوة المساهمين الكرام لحضور إجتماع الجمعية العامة (عادية / غير عادية (المقرر إنعقادها في تمام الساعة الحادية عشرة من صباح يوم الأربعاء الموافق ٢٠١٥/٠٨/٢٦ في مقر الشركة – برج الصفاة حولي – شارع بيروت – مقابل نادي القادسية – الدور ١٧. وذلك لمناقشة جدول أعمال الجمعية العمومية (عادية / غير عادية) التالي:

جدول أعمال الجمعية العمومية العادية للسنة المالية المنتهية في 31/ 01/ 2015:

البند الأول: سماع تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31/01/2015 والمصادقة عليه.

البند الثاني: سماع تقرير مراقبي حسابات الشركة عن السنة المالية المنتهية في 31/01/2015 والمصادقة عليه.

البند الثالث: سماع تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية عن السنة المالية المنتهية في 31/01/2015.

البند الرابع: سماع تقرير الجرائح والمخالفات (إن وجدت) من الجهات الرقابية عن السنة المالية المنتهية في 31/01/2015.

البند الخامس: مناقشة البيانات المالية عن السنة المالية المنتهية في 31/01/2015 والمصادقة عليه.

البند السادس: الموافقة على إطفاء الخسائر المتراكمة البالغة 16.626.076 دينار كويتي كما في 31 يناير 2015 وذلك عن طريق:

أ) كامل الاحتياطي القانوني بمبلغ 871.231 دينار كويتي.

وبذلك تصبح إجمالي الخسائر المتراكمة كما في 31 يناير 2015 المطلوب إطفاؤها = 15.754.845 دينار كويتي سوف يتم إطفاؤها من رأسمال الشركة.

البند السابع: الموافقة على اقتراح مجلس الإدارة بعدم توزيع أرباح عن السنة المالية المنتهية في 31/01/2015.

البند الثامن: الموافقة على اقتراح عدم صرف مكافآت لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31/01/2015.

البند التاسع: الموافقة على التعامل مع أطراف ذات صلة.

البند العاشر: الموافقة على تفويض مجلس الإدارة في إدخال ما يراه مناسبا من تعديلات وضوابط بشأن الضوابط الداخلية الخاصة بالتعامل لملائمة من مجلس الإدارة وفقا للقواعد الحوكمة وما يطرأ عليها من تعديلات مستقبلا.

البند الحادي عشر: الموافقة على تفويض مجلس الإدارة في تعديد مكافآت والمكافآت الشهرية للقواعد الحوكمة وما يطرأ عليها من تعديلات مستقبلا.

البند الثاني عشر: إبلاغ طرف السادة / أعضاء مجلس الإدارة وأيداء ذممهم عن كل ما يتعلق بتصرفاتهم القانونية من أعمال الشركة خلال السنة المالية المنتهية في 31/01/2015.

البند الثالث عشر: تعيين أو إعادة تعيين هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للشركة للسنة المالية المنتهية في 31/01/2016 وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم.

البند الرابع عشر: تعيين أو إعادة تعيين مدققي حسابات الشركة للسنة المالية المنتهية في 31/01/2016 وتفويض مجلس الإدارة بتحديد أتعابهم.

جدول أعمال الجمعية العمومية غير عادية لشركة الصفاة العقارية:

أولاً: الموافقة على تعديل المادة (5) من النظام الأساسي والمادة (6) من عقد التأسيس:

(كامل الاحتياطي القانوني بمبلغ 871.231 دينار كويتي.

وبذلك تصبح إجمالي الخسائر المتراكمة كما في 31 يناير 2015 المطلوب إطفاؤها = 15.754.845 دينار كويتي سوف يتم إطفاؤها من رأسمال الشركة.

ثانياً: تخفيض رأسمال الشركة المصرح والمصدر والمدفوع من 24.000.000 دينار كويتي مقسم على 240.000.000 سهم قيمة كل سهم 100 فلس إلى مبلغ 8.245.155 دينار كويتي بنسبة تخفيض 65.65٪ من رأس المال مقسم على 82.451.550 سهم قيمة كل سهم 100 فلس وذلك لاطفاء كامل الخسائر المتراكمة المثبتة البالغة 15.754.845 دينار كويتي بعد استخدام الاحتياطي القانوني والتأشير بموافقة الجهات المختصة.

ثالثاً: الموافقة على تعديل المادة (5) من النظام الأساسي والمادة (6) من عقد التأسيس

النص قبل التعديل

"حدد رأس مال الشركة بمبلغ 24.000.000 د.ك. (أربعة وعشرون مليون دينار كويتي) موزع على 240.000.000 سهم قيمة كل سهم مائة فلس وجميع الأسهم نقدية."

النص بعد التعديل

"حدد رأس مال الشركة بمبلغ 8.245.155 د.ك. (ثمانية ملايين ومائتان وخمسة وأربعون ألف ومائة وخمسة وخمسون دينار كويتي) موزع على 82.451.550 سهم قيمة كل سهم مائة فلس وجميع الأسهم نقدية."

رابعاً: الموافقة على تعديل المادة (1) من النظام الأساسي والمادة (2) من عقد التأسيس

النص قبل التعديل

تأسست طبقاً لأحكام القانون رقم 15 لسنة 1960 في شأن الشركات التجارية وأحكام القوانين المعدلة ولحضرة لأحكام المرسوم بقانون رقم 25/2012 والمرسوم بقانون رقم 97/2013 وقرار وزير التجارة رقم 425/2013 وإصدار اللائحة التنفيذية لقانون الشركات "شركة مساهمة كويتية تسمى (شركة الصفاة العقارية شركة مساهمة كويتية عامة)"

خامساً: الموافقة على إضافة بنود جديدة على المادة (4) من النظام الأساسي والمادة (5) من عقد التأسيس:

النص قبل التعديل

- تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة داخل الكويت وخارجها، وكذلك إدارة أملاك الغير . وكل ذلك لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وما حظرته من الاتجار في أراضي السكان الخاص على النحو الذي تحدد بقاء هذه القوانين.
- تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة فقط في الكويت وفي الخارج.
- إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوافر الشروط المطلوبة في من يزاول تقديم هذه الهيئة.
- القيام بأعمال الصيانة للعقارات المملوكة للشركة أو لغيرها بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال الفنية والميكانيكية والكهربائية والمساعدة وأعمال تنكيف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية داخل، حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- ويكون للشركة مباشرة الأعمال السابق ذكرها في دولة الكويت وفي الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأي وجه من الوجهات التي تزاول أعمالاً شبيهة أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في الكويت أو في الخارج . ولها أن تشتري أو تشارك هذه الهيئات أو تلحقها بها.

النص بعد التعديل

- استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية وعقارية تدار من قبل شركات ومجهات متخصصة تلتزم في استثمارها بمبادئ وقواعد الشريعة الإسلامية.
- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام البناء والتشغيل والتحويل BOT وإدارة المرافق العامة بنظام BOT . ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاول أعمالاً تشبه شبيه بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في الكويت أو في الخارج ولها أن تشتري هذه الهيئات أو تلحقها بها.

سادساً: تعديل المادة (13) من النظام الأساسي

النص قبل التعديل

يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة مؤلف من (8) أعضاء تعين منهم الجمعية أو الجهات التي يعود لها انتداب ممثلين عنها في مجلس الإدارة بنسبة ما تملكه من أسهم في الشركة وتنتخب الجمعية العامة الأعضاء بالبالوت بالتصويت السري.

النص بعد التعديل

يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة مكون من عدد (5) أعضاء. وينتخب المساهمون أعضاء مجلس الإدارة بالتصويت السري.

وإذا انعدم انتخاب مجلس إدارة جديد للمدة المحددة لعقد استمر المجلس القائم في إدارة أعمال الشركة إلى حين زوال الأسباب وانتخاب مجلس إدارة جديد.

ويجوز لكل مساهم سواء كان شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً تعيين ممثلين له في مجلس إدارة الشركة بنسبة ما يملكه من أسهم فيها. ويستثنى عدد أعضاء مجلس الإدارة المنتخبين بهذه الطريقة من مجموع أعضاء مجلس الإدارة الذين يتم انتخابهم. ولا يجوز للمساهمين الذين تم ممثلين في مجلس الإدارة بالاشتراك مع المساهمين الآخرين في انتخاب باقي أعضاء مجلس الإدارة إلا في حدود ما زاد من النسبة المستخدمة له لتعيين ممثليه في مجلس الإدارة ويجوز لمجموعة من المساهمين أن يتحالفوا فيما بينهم لتعيين ممثل أو أكثر منهم في مجلس الإدارة وذلك بنسبة ملكيتهم مجتمعة.

ويكون لهؤلاء الممثلين من الحقوق والواجبات. ويكون المساهم مسئولاً عن أعمال ممثليه تجاه الشركة ودائنيها ومساهميها.

سابعاً: تعديل المادة (14) من النظام الأساسي

النص قبل التعديل

مدة عضوية مجلس الإدارة ثلاث سنوات قابلة للتجديد.

النص بعد التعديل

مدة عضوية مجلس الإدارة ثلاث سنوات قابلة للتجديد. وإذا تعذر انتخاب مجلس إدارة جديد في الميعاد المحدد استمر المجلس القائم في إدارة أعمال الشركة إلى حين زوال الأسباب وانتخاب مجلس جديد.

ثامناً: تعديل المادة (15) من النظام الأساسي

النص قبل التعديل

يشترط في عضو مجلس الإدارة أن يكون مالكاً بصفته الشخصية أو أن يكون الشخص الطبيعي الذي يمثله مالكاً لعدد من الأسهم لا تقل قيمتها عن 7.500 بعملة الكويت وخمسمائة دينار كويتي أو 1% من رأس المال أيهما أقل فإذا كان العضو وقت انتخابه لا يملك هذا العدد من الأسهم وعلى مجلس إدارة شهر من انتخابه أن يكون مالكاً ولا سقطت عضويته ويكون الشخص المعنوي مسؤولاً عن أعمال ممثليه تجاه الشركة ودائنيها ومساهميها.

النص بعد التعديل

يجب أن تتوافر في من يرشح لعضوية مجلس الإدارة الشروط التالية:

1. أن يكون متمتعاً بأهلية التصرف.
2. ألا يكون قد سبق الحكم عليه في جناية بعقوبة مقيدة للحرية أو في جريمة إفلاس بالتقصير أو التدليس أو جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة أو بعقوبة مقيدة للحرية بسبب مخالفته لأحكام قانون الشركات ما لم يكن قد رد إليه اعتباره.
3. أن يكون مالكاً بصفة شخصية أو الشخص الذي يمثله تحدد من أسهم الشركة.

إلا يسري هذا الشرط على الأعضاء المستقلين)

وإذا فقد عضو مجلس الإدارة أياً من الشروط المتقدمة زالت عنه صفة العضوية

تاسعاً: تعديل المادة (16) من النظام الأساسي

النص قبل التعديل

لا يجوز أن يكون لرئيس مجلس الإدارة أو لأحد أعضاء هذا المجلس صفة مباشرة أو غير مباشرة في العقود والصفقات التي تبرم مع الشركة أو لحسابها إلا إذا كان مترخيص من الجمعية العامة. ولا يجوز لأي من هؤلاء أن يشترك في إدارة شركة مشابهة أو منافسة لشركتهم. ولا يجوز لرئيس مجلس الإدارة أو لأي من أعضائه ولو كان ممثلاً لشخص اعتباري أن يستغل المعلومات التي وصلت إليه بحكم منصبه على فائدة لنفسه أو لغيره، كما لا يجوز له تولي أو شراء أسهم الشركة طليلة مدة عضويته في مجلس الإدارة.

النص بعد التعديل

لا يجوز لرئيس مجلس الإدارة أو لأي من أعضاء المجلس أن يجمع بين عضوية مجلس إدارة شركتين متنافستين. أو أن يشترك في أي عمل من شأنه منافسة الشركة أو أن يتجر لحسابه أو لحساب غيره في أحد فروع النشاط الذي تزاوله الشركة. ولا يكون لها أن تطالبه بالتعويض أو بالحلول محل المكاسب التي زاولها لحسابه كأنها أجريت لحساب الشركة. ما لم يكن ذلك بموافقة الجمعية العامة العادية.

عاشراً: تعديل المادة (17) من النظام الأساسي

النص قبل التعديل

إذا شغر مركز عضو في مجلس الإدارة خلفه فيه من كان حائزاً لأكثر الأصوات من المساهمين الذين لم يفوزوا بعضوية مجلس الإدارة في آخر انتخاب.

أما إذا بقيت المراكز الشاغرة بعد المراكز الأصلية أو لم يرشح من تتوافر به الشروط فإنه يدعى على مجلس الإدارة دعوة الجمعية العامة لتعقد في ميعاد شهرين من تاريخ شغر آخر مركز لانتخاب من يملأ الفراغ شغر مركز المراكز الشاغرة وفي جميع هذه الأحوال يكمل العضو الجديد مدة سلفه فقط.

النص بعد التعديل

إذا شغر مركز عضو في مجلس الإدارة لأي سبب انتخب المجلس عضواً مؤقتاً ليحل محله إلى أن تنعقد الجمعية العامة في أول اجتماع لها وتقوم بانتخاب عضو جديد ليتم المجلس الذي سلفه.

حادي عشر: تعديل المادة 18 من النظام الأساسي:

النص قبل التعديل

ينتخب مجلس الإدارة بالاقتراع السري رئيساً ونائباً للرئيس لمدة ثلاث سنوات على أن لا يزيد على مدة عضويتهم بمجلس الإدارة. ورئيس مجلس الإدارة هو الذي يمثل الشركة لدى القضاء وأمام الغير وعليه تنفيذ القرارات التي يصدرها المجلس. ويقوم ذلك الرئيس بمهام الرئيس عند غيابه أو قيام مانع به.

النص بعد التعديل

ينتخب مجلس الإدارة - بالاقتراع السري - رئيساً للمجلس ونائباً للرئيس. ويمثل رئيس مجلس الإدارة الشركة في علاقاتها مع الغير وأمام القضاء. إلى جانب الاختصاصات الأخرى التي يبينها عقد الشركة. ويحدد تفويضه كتوقيع مجلس الإدارة في علاقة الشركة بالغير. وعليه تنفيذ قرارات المجلس وإن يتقيد بتوصياته. ويحل ذلك الرئيس محل الرئيس عند غيابه. أو قيام مانع لديه من ممارسة اختصاصه. ويكون لمجلس الإدارة أمين سر من بين موظفي الشركة.

ثاني عشر: تعديل المادة 19 من النظام الأساسي:

النص قبل التعديل

يجوز لمجلس الإدارة أن يعين من بين أعضائه عضواً منتدباً لإدارة أو أكثر ويحدد المجلس صلاحياتهم ومكافآتهم ويجوز لمجلس الإدارة أن يعين مديراً عاماً للشركة ويحدد اختصاصاته ومكافآته.

النص بعد التعديل

يجوز أن يكون للشركة رئيساً تنفيذياً يعينه مجلس الإدارة من أعضاء المجلس أو من غيرهم يناط به إدارة الشركة ويحدد المجلس مختصاته وصلاحياته في التوقيع عن الشركة

ثالث عشر: تعديل المادة 20 من النظام الأساسي:

النص قبل التعديل

يمثل حق التوقيع عن الشركة على انفراد كل من رئيس مجلس الإدارة أو نائبه أو أحد أعضاء مجلس الإدارة المنتدبين بحسب الصلاحيات المحددة له من مجلس الإدارة. ولمجلس الإدارة أن يوزع التعامل بين أعضائه وفقاً لتعليمة أعمال الشركة كما يجوز للمجلس أن يفوض أحد أعضائه أو لجنة من بين أعضائه أو أحدا من الغير للقيام بعمل معين أو أكثر أو الإشراف على وجه من وجوه نشاط الشركة أو في ممارسة بعض السلطات أو الاختصاصات الموكلة بالمجلس.

ويحق لرئيس مجلس الإدارة أو نائبه أو أي عضو آخر أو الرئيس التنفيذي أو موظف التعيدي يعينه مجلس الإدارة التوقيع بالنيابة عن الشركة على النحو الذي يحدده المجلس

رابع عشر: تعديل المادة 21 من النظام الأساسي:

النص قبل التعديل

يجتمع مجلس الإدارة أربع مرات على الأقل خلال السنة المالية الواحدة بناءً على دعوة من رئيسه ويجتمع أيضاً إذا طلب إليه ذلك اثنان من أعضائه على الأقل ويكون اجتماع المجلس صحيحاً بحضور أغلبية أعضائه ولا يجوز التصويت بالوكالة في اجتماعات المجلس.

النص بعد التعديل

لا يكون اجتماع مجلس الإدارة صحيحاً إلا إذا حضره نصف الأعضاء على أن لا يقل عدد الحاضرين عن 3 أعضاء. ويجوز الاجتماع باستخدام وسائل الاتصال الحديثة. واتخاذ قرارات بالتمرير بموافقة جميع أعضاء المجلس.

ويجب أن يجتمع مجلس الإدارة ست مرات على الأقل خلال السنة الواحدة إيعاد على دعوة من رئيسه ويجتمع أيضاً إذا طلب إليه ذلك اثنان من أعضائه على الأقل ولا يجوز التصويت بالوكالة في اجتماعات المجلس.

خامس عشر: تعديل المادة 22 من النظام الأساسي:

النص قبل التعديل

تصدر قرارات مجلس الإدارة بأغلبية الأعضاء الحاضرين فإذا تساوت الأصوات رجح الجانب الذي فيه الرئيس. ويعد سجل خاص تثبت فيه محاضر جلسات المجلس. ويوقعه الرئيس ويجوز للعضو المتغرض أن يطلب تسجيل رأيه.

النص بعد التعديل

تصدر قرارات مجلس الإدارة بأغلبية الأعضاء الحاضرين فإذا تساوت الأصوات رجح الجانب الذي فيه الرئيس وتدون محاضر اجتماعات مجلس الإدارة وتوقع من قبل الأعضاء الحاضرين وأمين سر المجلس. ولعضو الذي لم يوافق على قرار اتخذه المجلس أن يثبت اعتراضه في محضر الاجتماع.

سادس عشر: تعديل المادة 24 من النظام الأساسي:

النص قبل التعديل

مع عدم الإخلال بأحكام قانون الشركات التجارية تعقد الجمعية العامة العادية مكافأة أعضاء مجلس الإدارة.

النص بعد التعديل

تصدر قرارات مجلس الإدارة بأغلبية الأعضاء الحاضرين فإذا تساوت الأصوات رجح الجانب الذي فيه الرئيس وتدون محاضر اجتماعات مجلس الإدارة وتوقع من قبل الأعضاء الحاضرين وأمين سر المجلس. ولعضو الذي لم يوافق على قرار اتخذه المجلس أن يثبت اعتراضه في محضر الاجتماع.

سابع عشر: تعديل المادة 25 من النظام الأساسي:

النص قبل التعديل

لمجلس الإدارة أوسع السلطات لإدارة الشركة والقيام بجميع الأعمال التي تقتضيها إدارة الشركة وفقاً لأغراضها. ولا يحد من هذه السلطة إلا ما نص عليه القانون أو هذا النظام أو قرارات الجمعية العامة. ويجوز لمجلس الإدارة بيع عقارات الشركة أو رهنها أو إعطاء الكفالات أو عقد القروض من مال باسم الشركة لمصلحة الشركة.

النص بعد التعديل

لمجلس الإدارة أوسع سلطة لإدارة الشركة والقيام بجميع الأعمال التي تقتضيها إدارة الشركة وفقاً لأغراضها. ولا يحد من هذه السلطة إلا ما نص عليه القانون أو هذا النظام أو قرارات الجمعية العامة. ويجوز لمجلس الإدارة بيع عقارات الشركة أو رهنها أو إعطاء الكفالات أو الاقتراض أو الاقتراض وعقد الصلح والتحكيم والتبرعات.

ثامن عشر: تعديل المادة 27 من النظام الأساسي:

النص قبل التعديل

رئيس مجلس الإدارة وأعضاؤه مسئولون عن أعمالهم تجاه الشركة والمساهمين والغير عن جميع أعمال الغش وإساءة استعمال السلطة وعن كل مخالفة لأحكام القانون أو لهذا النظام وعن أخطاء الإدارة ولا يعفون من المسئولية المقررة عن الجمعية العامة بإقرار دمة مجلس الإدارة.

النص بعد التعديل

رئيس مجلس الإدارة وأعضاؤه مسئولون تجاه الشركة والمساهمين والغير عن جميع أعمال الغش وإساءة استعمال السلطة وعن كل مخالفة لقانون الشركات أو لعقد الشركة. وعن الخطأ في الإدارة.

ولا يعفون دون إقامة دعوى المسئولية المقررة عن الجمعية العامة بإقرار دمة مجلس الإدارة ما لم يكن هذا الإقرار مشتملاً على غش أو تدليس أو على قرارات الجمعية العامة الخاصة بإقرار دمتهم من المسئولية عن إدارتهم أو التي تتعلق بمسألة خاصة لهم أو لأزواجهم أو أقاربهم من الدرجة الأولى أو بخالف قانون الشركات أو عقد الشركة.

تاسع عشر: تعديل المادة 28 من النظام الأساسي:

النص قبل التعديل

توجه الدعوة إلى المساهمين لحضور اجتماعات الجمعية العامة إذا كانت سنتها بكتب مسجلة وبالتوقيع الشخصي من المساهم على ورقة الدعوة على أن تكون تلك الدعوة قبل الموعد المحدد بالعقد العادي بخمسة عشر يوماً على الأقل. ويجب أن تتضمن الدعوة جدول الأعمال.

ويتيح للرئيس جدول أعمال الجمعية العامة منعقدة بصفة أساسية ويتيح مجلس الإدارة جدول أعمال الجمعية العامة منعقدة بصفة عادية أو غير عادية.

النص بعد التعديل

توجه الدعوة إلى حضور اجتماع الجمعية العامة. أيا كانت صفتها، متضمنة جدول الأعمال وزمان ومكان انعقاد الاجتماع بأحد الطرق التالية:

1. الإعلان في صحيفتين يوميتين تصدران باللغة العربية. ويجب أن يحصل الإعلان مرتين على أن يتم الإعلان في المرة الثانية بعد مضي مدة لا تقل عن سبعة أيام من تاريخ نشر الإعلان الأول وقبل انعقاد الاجتماع بسبعة أيام على الأقل.
2. توجيه الدعوة مرتين عن طريق البريد الالكتروني والفاكس. على أن تتم الدعوة في المرة الثانية بعد مضي مدة لا تقل عن سبعة أيام من تاريخ الدعوة الأولى وقبل انعقاد الاجتماع بسبعة أيام على الأقل. ويشترط لصحة الإعلان عن طريق البريد الالكتروني والفاكس أن يكون المساهم قد زود الشركة أو وكالة القاصة ببيانات عنوان بريده الالكتروني أو رقم الفاكس الخاص به. وذلك على إيصاله عن طريق هذه الوسائل. ولا يعفي بأي تغيير عن طريق المساهم لأي من البيانات المشار إليها إلا بعد الإشارة من المساهم أو وكالة القاصة بهذا التغيير قبل إيصاله بخمسة أيام على الأقل. وفي حالة الزام هيل تسليم الإعلان فإنه يعتد في هذا الشأن بشهادة تصدر من مشغل الخدمة لوسيلة الاتصال التي استخدمت في إجراء الإعلان.

ويتيح مجلس الإدارة جدول أعمال الجمعية العامة المنعقدة بصفة عادية وغير عادية.

عشرين تعديل المادة 29 من النظام الأساسي:

النص قبل التعديل

لا الأموال التي يجوز للجمعية العامة بناء على طلب المساهمين أو مراقبي الحسابات أو وزارة التجارة والصناعة وضع جدول الأعمال من طلب المعلن للجمعية، ولا يجوز بحث أية مسألة غير مدرجة في جدول الأعمال.

النص بعد التعديل

تنعقد الجمعية العامة العادية السنوية للمساهمين بناء على دعوة من مجلس الإدارة خلال الأشهر الثلاثة التالية لانتهاء السنة المالية. وذلك في الزمان والمكان اللذين يعينهما مجلس الإدارة. وللمجلس أن يدعو الجمعية العامة للانعقاد كلما دعت الضرورة إلى ذلك. وعلى مجلس الإدارة أن يوجه دعوة الجمعية للانعقاد بناء على طلب مكتوب من عدد من المساهمين يمثلون عشرة في المائة من رأسمال الشركة. أو بناء على طلب مراقب الحسابات. وذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الطلب. وعند جدول الأعمال الجهة التي تدعو الى الاجتماع.

ويسري على إجراءات دعوة الجمعية العامة وانعقاد الجمعية العامة العادية وغير العادية والتصويت والأحكام الخاصة بالجمعية التأسيسية المنصوص عليها بقانون الشركات رقم 25 لسنة 2012 وتعديلاته واللائحة التنفيذية.

مع مراعاة أحكام القانون تختص الجمعية العامة العادية في اجتماعها السنوي بالبحث في المسائل التي تدخل في الخصائصها وعلى وجه الخصوص ما يلي:

1. تقرير مجلس الإدارة عن نشاط الشركة وسركزها المالي للسنة المالية المنتهية.
2. تقرير مراقب الحسابات عن البيانات المالية للشركة.
3. تقرير بأية مخالفات وصدتها الجهات الرقابية وأوقعت بشأنها جزاءات على الشركة.
4. البيانات المالية للشركة.
5. اقتراحات مجلس الإدارة بشأن توزيع الأرباح.
6. إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة.
7. انتخاب أعضاء مجلس الإدارة أو عزلهم. وتحديد مكافآتهم.
8. تعيين مراقب حسابات الشركة وتحديد أتعابه أو تفويض مجلس الإدارة في ذلك.
9. تعيين هيئة الرقابة الشرعية وسماع تقرير تلك الهيئة.

تقرير المخالفات التي تمت أو سنتم مع الأطراف ذات الصلة، وتعرف الأطراف ذات الصلة طبقاً لمبادئ المحاسبة الدولية.

ثلاثين وتعديل المادة 39 من النظام الأساسي

تجتمع الجمعية العامة بصفة غير عادية بناء على دعوة من مجلس الإدارة أو بناء على طلب من مساهمين يمتلكون ما لا يقل عن ربع أسهم الشركة وفي هذه الحالة يجب على مجلس الإدارة أن يدعو الجمعية خلال شهر من تاريخ وصول الطلب إليه.

النص بعد التعديل

تجتمع الجمعية العامة غير العادية بناء على دعوة من مجلس الإدارة أو بناء على طلب مسبب من مساهمين