

خدمة متخصصة أسبوعية  
لخدمات العقار

للتواصل  
T.orabi@alanba.com.kw  
Realestate@alanba.com.kw  
إعداد: طارق عرابي

# عقار



وقفة احتجاجية لأصحاب المحلات.. غداً

## 500٪ زيادة إيجارات محلات «المباركية»

مشاريع الشباب بالإضافة إلى الملايين الأخرى التي تبرعت بها الكويت لدعم مشاريع الشباب. واختتم الصالح قائلًا إن كان من الواجب على الحكومة أن تقوم بالتفاوض مع مطور المشروع الأصلي الذي لم يبد دعوة مجلس الوزراء للمساهمة في تنمية الوطن وغامر بأمواله وجهده وعانى من تعسف البلدية وتضرر من القوانين الجائرة ولم يستطع استكمال باقي خططه التطويرية ووصل مع المؤجرين إلى قيم إيجارية تتناسب مع النشاط المطروح والوضع الاقتصادي العام، مبينًا أنه يمكن التفاوض مع المستثمر الأصلي على قيمة إيجارية جيدة تتناسب مع العمول به في الكويت وذلك وفقًا للقانون رقم 105 لسنة 1980 الذي تم التعاقد على استثمار المشروع في ضوءه والاستماع إلى المستثمر عن أفكاره نحو التطوير وتحسين الخدمات. في ذلك يتحقق الصالح العام ولا يتأثر السوق بصدمات غلاء مفاجئة. وتكون هناك مساواة بين جميع مستثمري أملاك الدولة ويتم بذلك التطوير الحقيقي للخدمات والمباني بدلا من حرب الإيجارات والأسعار. بدوره، رفض الخبير والمقيم العقاري عبدالعزيز الدغيشم الزيادة الحالية في إيجارات محلات أسواق المباركية التي قال إنها ستنسحب في قطع أرزاق شريحة كبيرة من المؤجرين والأسر الكويتية، في سوق قديم يشكّل تاريخنا وترانا عريقا بالنسبة للكويت.



(محمد هاشم)

محلات المباركية قبل يوم من الوقفة الاحتجاجية

وتخليه عن المشاريع الخاصة الأخرى المتاحة له فإن كان يدرس العرف الذي تسير عليه الدولة وشرف التعامل ومرونة القانون رقم 105 لسنة 1980 الذي وقع عقده تحتها وهو كذلك مطلع على استخدامات أراضي أملاك الدولة المختلفة وتجديد عقودها التلقائي والذي في أراضي الشويخ والري والقسانم الصناعية في صبحان وغيرها والمدارس والمزارع وما إلى. ولفت الصالح إلى أن المستثمر الأصلي للمشروع كان سيهتم بمشروعه بطريقة أفضل ويسعى إلى تطويره لو كان يعمل تحت مظلة القانون الذي أبرم العقد في ظله، وذلك على عكس المزايد الجديد الذي حصل على مشروع قائم بدون أي تعب أو دوخة أو حتى مؤهلات مناسبة لإدارة المشروع هي الزيادة الفورية للإيجارات وتحول المشروع إلى مجرد حساب ربح وخسائر بدون مراعاة لظروف السوق والمؤجرين.

وقال إن المزايدات التي أجريت على بعض المشاريع القديمة التي آلت إلى الدولة أثبتت خطورة هذه المزايدات على الاقتصاد المحلي. فمن الناحية الأولى لا يتطلب الدخول في هذه المزايدات أن تكون الشركة المقدمة كويتية أو أن تكون ذات اختصاص جغرافي في نفس المجال، إذ إن كل المطلوب هو دفع أعلى إيجار، وقد منح القانون الجديد ميزة تنافسية 10٪ للشركات المساهمة و5٪ للمستثمرين الأخرين وهي تفرقة من غير وجه حق ولا تتطابق مع عقد الاستثمار وبالرغم من أن القانون ينص على مزايدة علنية فإن المنع هو مزايدة بالظرف المختم ولا تفتح علنيا ولا يتم الإفصاح عن جميع العطاءات، وتطالب الشركات بأن يكون المزا على نفس طريقة المحكمة وزارة العدل. ولفت الصالح إلى أن الكارثة القادمة ستتمثل في دخول المضاربين في إدارة هذه الأسواق وبداية الزيادة السريعة والعالية للإيجار، الأمر الذي من شأنه أن يؤدي إلى القضاء على فئة كبيرة من صغار التجار، والمفارقة أن ذلك يأتي في وقت تعلن فيه وزارة المالية عن توفير 2 مليار دينار لتمويل

وأضاف: فيما بعد تغيرت معاملة أملاك الدولة والبلدية لهذه المشاريع والتي كانت مصدرا للفخر وعنوانا للنجاح، خاصة مع صدور القانون سيي الذكر رقم 7 لسنة 2008 الذي أصاب جميع المشاريع بالشلل ولم يتم تنفيذ أي مشروع خلال مدة سريان هذا القانون لمدة 6 سنوات وقد منع هذا القانون أي تطوير على المشاريع القائمة أو تعديل مما ألحق الكثير من الأذى. وأشار الصالح إلى أن هذا القانون أسس لمبدأ قانوني يتعارض مع مبادئ القانون وهو تطبيق القانون بأثر رجعي، حيث تم توقيع جميع عقود هذه المشاريع تحت مسمى عقد استثمار مرفق عام وذلك تحت مظلة القانون رقم 105 لسنة 1980 وأتى القانون الجديد رقم 7 لسنة 2008 ليخرجها من القانون الذي أسست تحتها ويدخلها تحت القانون رقم 7 لسنة 2008 وينص على إيقاف العمل بأي تعديل وتطوير على هذه المشاريع وكذلك تسليم هذه المشاريع بعد انتهاء مدتها إلى وزارة المالية ويتم طرح هذه المشاريع «من هب وب» بالمزاد العلني وبدون إعطاء المستثمر المطور أي ميزة تنافسية.

وتابع الصالح «جاء القانون الجديد رقم 116 لسنة 2014 بحلول جميلة لعيوب القانون رقم 7 لسنة 2008 وعمل خارطة طريق لا بأس بها للمشاريع الجديدة، لكنه استمر في ظلم المشاريع القائمة، وذلك بأن حرّمها من تجديد الذي كان متاحا لها تحت قانون رقم 105 لسنة 1980 التي أبرمت العقود تحته، وأجبرها على الدخول في مزاد علني منفردة عن باقي استخدامات أراضي أملاك الدولة التي يسمح لها بالتجديد التلقائي بعد أن منحها ميزة تنافسية في المزايد بـ 5٪ للشركات الخاصة و 10٪ للشركات المساهمة».

وأكد على أن هذا الفعل يتناقض مع أبسط مبادئ التعامل الشريف، فعند قيام المستثمر المطور بالالتزام بتنفيذ مشروعه في ظل أحلك الظروف الاقتصادية والتزامه بكامل قدراته المالية لهذا المشروع الجديد وسط غياب ومنع جميع آليات التمويل

**استهداف زيادة الإيرادات العامة أحد برامج وثيقة الإصلاح المالي**

**الصالح: المزايدات على المشاريع القديمة أثبتت خطورتها على الاقتصاد المحلي**

**كارثة قادمة بدخول مضاربين في إدارة الأسواق وبداية الزيادة العالية للإيجار**

**الدغيشم: شريحة كبيرة من المحال الشعبية ستتهجر السوق في حال رفع القيم الإيجارية**

**الأهم من ذلك كله إنها لندن ومشاريعنا السكنية تغطيها بالكامل ...**

طارق عرابي

يعتزم أصحاب المحلات التجارية الواقعة في سوق المباركية تقديم عريضة شكوى إلى كل من رئيس مجلس الوزراء ورئيس مجلس الأمة ووزير المالية ورئيس هيئة للشرطة بين القطاعين العام والخاص ورئيس جمعية حقوق الإنسان، مع تنظيم وقفة احتجاجية غدا الخميس أمام محلاتهم في سوق المباركية، فيما تعقد منظمة «كافي» الدولية لحقوق الإنسان ومكافحة الفساد والصحة والتعليم مؤتمرا صحافيا، وذلك على خلفية قيام المستثمر الجديد (شركة ريال استيت هاوز العقارية) بإنذار أصحاب المحال البالغ عددها نحو 600 محل تجاري، بالإخلاء الفوري أو الاستجابة إلى إعادة تسعير الإيجارات الجديدة التي تفرضها الشركة وفقًا لعقود إيجارات جديدة وينسب زيادة تصل إلى نحو 500٪.

وجاء التعاقد مع شركة ريال استيت هاوز العقارية من قبل وزارة المالية في فبراير الماضي بمبلغ 3,6 ملايين دينار، وذلك بعد أن أنهت عقد شركة مجمعات الأسواق التجارية التي نفذت المشروع وأدارته لمدة 20 عاما، حيث تم طرحه للمزايدة في خطوة تهدف من خلالها وزارة المالية إلى زيادة إيرادات الدولة من الأملاك العامة والتي تمثل أحد محاور وثيقة الإصلاح المالي التي تم إطلاقها في 14 مارس الماضي.

هذا الأمر لقي تفاعلا شعبيا وجماعيا كبيرا كونه يمس شريحة كبيرة من المواطنين الذين توارثوا هذه المحلات أبا عن جد منذ أكثر من 150 عاما، حيث يعتبر هذا السوق بمبانيه البسيطة بمنزلة مركز سياحي عالمي يوفر العيش الكريم لأكثر من 600 مستثمر، لكن طرحه للمزايدة دفع المزايد الجديد إلى رفع إيجاراته إلى أعلى حد ممكن دون أن يكتف بمصير مئات المؤجرين من ورثة أصحاب بسطات الخضار القديمة أو من صغار التجار، وذلك كله في سبيل تحقيق هامش ربح كبير، حتى لو انعكس ذلك سلبيا على المشروع.

وفي هذا الإطار، يقول رجل الأعمال وملك أحد مشاريع الـB.O.T. د.عدنان الصالح: إن الكويت لجأت إلى مشاريع الغزو العراقي الغاشم، حيث واجهت الدولة في مرحلة إعادة البناء أزمة مالية حادة اضطرت بها إلى الاقتراض والاستعانة بالقطاع الخاص لتنفيذ مشاريع ترفيهية، وسياحية وتجارية وخدمية، وصاحب ذلك تحرك الكثير من بلدية الكويت ووزارة المالية للتعريف بهذه المشاريع ودعوة القطاع الخاص لخدمة وطنه والمساهمة في نهضته وإعادة

بناؤه.



هكذا بدت محلات المباركية مغلقة أمس



ما مصير إيجارات محلات المباركية؟



هل تعرف ما هذه الخريطة؟ إنها خريطة لندن عاصمة بريطانيا

يقسمها نهر التيمز إلى نصفين نصف علوي واخر سفلي ويقسمها البعض إلى تسع أقسام بحسب تخطيط مسارات قطارات الأنفاق ويقسمها البعض الأخر إلى ثلاث وثلاثين منطقة بحسب تقسيم البلديات واخرون يميزون العناوين بحسب الرمز البريدي ..

الأهم من ذلك كله إنها لندن ومشاريعنا السكنية تغطيها بالكامل ...

أيضا أردت ان تمتلك في لندن أو أي مدينة بريطانية أخرى وكيفما شئت أن تسكن... نحن في بلوبرينت نوفر لك كافة الخيارات العقارية.

للإستفسار 22412221  
@blueprintkw  
www.bp.com.kw

شرق، شارع خالد بن الوليد، مجمع خليفة، طابق 27

Blueprint Holding Co.  
بلوبرينت القابضة