

التجارب والضغوطات التي مررنا بها أجبنتنا وجعلتنا نغيّر القناعات والاستراتيجيات

العثمان: البلدية تلاعبت بأحلام «تجارة» في مشروع 25 و26 فبراير

ان الكويت تملك كل الامكانات وتحتاج فقط الى المبادرة. وقدم العثمان روضة لعلاج مشاكل الكويت العقارية من خلال تطوير القوانين المتعلقة بالمؤسسة العامة للرعاية السكنية وذلك بغرض إشراك القطاع الخاص بمشاريع المؤسسة عن طريق المشاركة من خلال طرح المزيد من الأراضي والأسعار وأن يتم فرض ضرائب أو رسوم بنسب عالية جدا على المطورين العقاريين في حال عدم تطويرهم للأراضي السكنية خلال فترة محددة وإذا باع خلال هذه الفترة دون أن يطور يتم فرض ضريبة ربح أو دخل كبيرة عليهم الأمر الذي يجعل المضاربة غير ذات جدوى بالإضافة الى استغلال الأراضي الفضاء المنتشرة في أنحاء العاصمة واستغلال بعضها كمواقف للسيارات وفقاً لاشتراطات الدولة. وقال العثمان إن الكويت تملك كل شيء لتكون في المقدمة حيث نحتاج الى تفعيل القرارات لمواجهة أي خلل بكل حسم فنحن لم نستغل إمكانات بلدنا على الوجه الصحيح خاصة أن بعض الدول المجاورة الأقل منا خططت وسعت وفعلت وأصبحت أفضل منا. وفيما يلي نص لقاء طارق العثمان مع «النهار»:

من مسؤولي وقيادات البلدية. موضحاً ان البيروقراطية وعدم حصولنا على حقنا أصابنا بالأحباط وجعلنا نغير الكثير من القناعات والاستراتيجيات لدينا خاصة في ظل التجارب والضغوطات التي مرت بنا خلال السنوات الماضية ما جعلنا نفكر في الاستثمار خارج الكويت رغم إيماننا بان الكويت مازالت وستظل من أفضل البيئات الاستثمارية لو تم التجاوز عن الصغائر والأخذ بالأولويات التي أدخلت البلاد الى متاهات ونفق مظلم. وقال العثمان القطاع العقاري مازال يئن من العديد من القيود التي تعيق انطلاقته وفي مقدمتها قانون رقم 8 و9 لعام 2008 والذي لا نشك في نوايا المشرع في خفض اسعار القسائم ومنع المضاربة حيث كان من الممكن إيجاد حلول أكثر سهولة. وأشار العثمان الى انه لا يريد التعليق على شكل العاصمة بعد ان وصلت الى صورة مخزية لانتليق بالكويت ودور القطاع الخاص في التنمية والاستثمار اقليمياً وعربياً. رافضاً الاتهامات التي توجه الى القطاع الخاص بأنه مستغل ويسعى الى المكسب ويسعى لذبح المواطن وأنه لا يمكن التعميم. داعياً الى الاهتمام بالبنية التحتية التي تحتاج الى تطوير خاصة

حاوره باسم رشاد

أكد نائب رئيس مجلس الإدارة العضو المنتدب في شركة التجارة والاستثمار العقاري «تجارة» طارق العثمان ان البلدية طاحت بطموحات واحلام الشركة على مدار اربعة اعوام في الحصول على حقها المشروع في زيادة نسبة البناء البرجي 25 و26 فبراير وان يتم تطبيق القانون عليها اسوة بباقي الشركات التي تملك ارضاً بجوارنا التي حصلت على الزيادة وتم استبعادنا رغم اننا تقدمنا في المواعيد التي حددت في ذلك الوقت، لافتاً الى انه رغم تعاقب اربعة وزراء على البلدية وتأكيدهم ان الشركة لديها حق الا ان الوعود ذهبت ادراج الرياح. وكشف العثمان خلال لقاء مع «النهار» اننا في شركة «تجارة» اصبحنا حائرين بين حانا ومانا حيث مازلتنا ندور خلال اربعة اعوام بين البلدية والمجلس البلدي للحصول على حقنا الامر الذي ادى الى خسارتنا الكثير من الفرص في استثمار هذه الارض سواء بالبيع او الاستثمار خاصة اننا مؤمنون اننا اصحاب حق بشهادة العديد



طارق العثمان: لن أترك حق «تجارة» لدى البلدية (تصوير محمد أمين)

وتفاعل الوزير صفر مع الموضوع بشكل ايجابي وطلب عقد اجتماع مع قيادات البلدية لبحث هذا الأمر: ● وماذا أسفر الاجتماع؟! ● سالهم الوزير ماذا عن مشروع شركة (تجارة) فقالت قيادات البلدية ان الشركة ظلمت وإنها لم تأخذ حقها في الزيادة المقررة، خاصة انها تقدمت بالطلب في الموعد القانوني، وحث الوزير في الاجتماع قياديي البلدية برفع الظلم والمعاناة عنا في اسرع وقت.

● ماذا فعلت الشركة إزاء ذلك؟

تقدمنا بكتاب مرة أخرى في 27/7/2008 شكرنا فيه الوزير على اهتمامه بالموضوع ومحاولته الحديثة على رفع الظلم عنا وأوضحنا له إننا منذ تاريخ الكتاب الأول ونحن حائرون بين إدارات البلدية ومكاتبها ولم يتم البت في موضوع الحصول على حقنا في نسبة البناء، مشيرين في كتابنا إلى توصية لجنة تنمية المناطق الاستثمارية بمساواتنا بالآخرين وبناء على ذلك قام الوزير في نهاية شهر نوفمبر 2008 بتحويل الموضوع مرة أخرى إلى المجلس البلدي الذي حصلنا منه على موافقته في 1/5/2009 لنحننا الزيادة التي حصل عليها الآخرون المجاورون لنا وبذلك أصبحت نستحق نسبة البناء الـ 800 في المئة.

حانا ومانا

بعد إقرار المجلس البلدي للنسبة، ماذا حصل؟! ● للأسف في 28/1/2009 فوجئنا بالبلدية بقرار قرار المجلس البلدي ولا نعرف لماذا، رغم أن أحد قياديي البلدية سبق أن قام بإعداد دراسة وقدمها في إحدى ورش العمل التي نظمتها البلدية بنفسها ودعت إليها العديد من الشركات العقارية وذلك للمطالبة بزيادة نسب البناء وتحقيق العدالة بين الأبراج وأصحاب العقارات ونحن لا نعرف ما سبب هذه التناقضات! ● السؤال الذي يطرح نفسه إذا كانت البلدية ستفرض الزيادة فلماذا تم تحويل الموضوع إلى المجلس البلدي؟! ● لا نعرف بل تركنا حائرين بين (حانا) و(مانا) فالبلدية بتحويلها لطلبنا إلى المجلس البلدي عطلتنا ما يقارب من سنة ونصف السنة وكان يمكن خلالها الاستفادة من الأرض أو تاجيرها أو بيعها أو استثمارها بشكل يحقق الاستفادة منها إما أن يتبرك الأمر هكذا مع تراجع قيمة الأراضي.. فهذا أمر عجيب وغريب من البلدية.

لن نترك حقنا

● هل ستلجأون إلى القضاء؟! ● نحن سنظل وراء الموضوع حماية لحقوق مساهميننا بأي وسيلة تحفظ حقنا، فنحن اصحاب حق ولن نتركه يضيع إن شاء الله. ● هل هذه الماطلات والبيروقراطية من بعض جهات الدولة أثرت على خططكم الاستراتيجية؟! ● للأسف ما شاهدته من خلال رحلة عذابنا للحصول على حقنا أجبنتنا وجعلتنا نغير الكثير من الاستراتيجيات والقناعات لدينا، فقد كنا من أكثر الناس الحريصين على العمل داخل الكويت ومن أواخر الناس الذين خرجوا منها للاستثمار بالخارج وذلك لإصرارنا على العمل والاستثمار في الكويت لأنه في أسوأ الظروف فنحن نستثمر في بلدنا والأمل أماننا، بالإضافة إلى إننا نطور وننمي الكويت وهذا الدور واجبنا ونحن مؤمنون به، ولكن مع الأسف والتجارب التي مررنا بها خلال السنوات الماضية والضغوطات التي وصلت إلى درجة الإحباط جعلتنا نبث عن أماكن أخرى للاستثمار.

وعود المسؤولين

● فلماذا لم يتم إقراره في ذلك الوقت؟! ● للأسف البلاد دخلت تلك الفترة في إشكال حل مجلس الأمة في عام 2008 وتوقفت الأمور خلال تلك الفترة وتركت الصراف الوزارة وتولى الحقيبة د. فاضل صفر الوزير الحالي الذي استخبرنا به خيراً، لأنه كان من مؤيدي الموضوع، وتم عقد اجتماع مع الوزير الحالي في 6/6/2008 وشرحننا له الخطوات التي وصلنا إليها في الموضوع وكان لدينا نقاش بان الموضوع سينتهي اعتماداً على تأييد السابق وتقدمنا له بكتاب بهذا الشأن فاشتر عليه يعاجل إدارة الأنظمة الهندسية التي سبق لها أن رفعت كتاباً مدير البلدية تطلب فيه إقرار النسبة ومساواتنا بالآخرين،

● مشروع (برجي 25 و26 فبراير) الذي سبق الإعلان عنه دخل النفق المظلم للبلدية ولم يخرج، فما السبب؟! ● هذا المشروع أصابنا بالإحباط الشديد والمرارة، فنحن كنا من أوائل الشركات التي تقدمت بطلب زيادة نسبة البناء وفقاً لقرار المجلس البلدي والمعلق بتحويل الـ 19 قسيمة الواقعة في منطقة شرق (بالقرم من الرابية) إلى مكاتب إدارية وقد تقدمنا بطلب هذه الزيادة خلال الفترة القانونية المسوح بها، وكان ذلك في شهر يونيو عام 2005، أي قبل أكثر من 6 شهور من موعد 2005/12/31 والذي تم تحديده كآخر موعد للقفل باب الطلبات المتعلقة بزيادة نسبة البناء وكان ذلك في عهد الوزير باقر.

● ونحن نقدمنا بطلبنا هذا إلى البلدية مع جميع المستندات المطلوبة للحصول على هذه النسبة في شهر يونيو 2005، وبداننا نتابع هذا الموضوع مع البلدية منذ ذلك التاريخ بمعدل شبه يومي ويكتب تذكر كثيرة للبت في موضوعنا وإعطائنا الموافقة لغرض استكمال الإجراءات المطلوبة الأخرى، ولكن مع الأسف لم يتم الرد علينا ولم يتم متابعتنا المستمرة وكتبتنا العديدة وعود البلدية لنا بان موضوعنا منته ولكن فقط بانتظار اجتماعات اللجان، ولكن مع الأسف لم يتم أي شيء ومن ثم انتهت المدة القانونية ولم نخطرنا البلدية بأي شيء رسمي.

أربعة وزراء

● لا تعرف، وكلما تحدثنا مع أحد المسؤولين يقول لنا ان الموضوع في اللجان وطالما ان الشركة تقدمت في الموعد الرسمي فلکم حق وستأخذونه، ومر علينا أربعة وزراء هم (أحمد باقر، عبدالله المحيلبي، موسى الصراف وأخيراً د. فاضل صفر) دون جدوى وظلت الأمور معلقة والمخارقة العجيبة ان البلدية ومن داخلها صدر كتاب بتاريخ

أربعة وزراء لم يستطيعوا تحقيق المساواة وحصولنا على زيادة نسب البناء أسوة بالآخرين

أربعة أعوام ونحن بين «حانا ومانا» من أجل الحصول على حقنا فقط

قانوننا 8 و9 نواياهما حسنة في منع المضاربة ولكن كان هناك حلول سهلة وأفضل

شكل العاصمة محزن ولا داعي للتعليق والقطاع الخاص ليس مستغلاً ولا يسعى لذبح المواطن

البنية التحتية تحتاج إلى تطوير في ظل توافر الإمكانيات

هذه روضة علاج المشاكل العقارية واستغلال الأراضي الفضاء وفقاً لاشتراطات الدولة

لا بد من الأخذ بالأولويات وتجاوز الصغائر بعد أن أدخلنا «التأزيم» في متاهات

نحن لم نستغل إمكانيات بلدنا.. وغيرنا أقل منا «خطت وسعى» وأصبح أفضل

مؤسسي بلد فيه خير، فقط نحتاج إلى شيء واحد هو تفعيل القرارات ومواجهة أي خلل بحسم فنحن لم نستغل إمكانيات الكويت في حين أن دولاً أخرى أقل بكثير من إمكانياتنا ولا تمتلك البيئة أو البنية أو حتى التشريعات، سعت وفعلت وأصبحت أفضل منا.

● هل تدرسون الدخول في أسواق جديدة؟! ● نحن نركز على أسواق المنطقة وفعلاً دخلنا إلى السوق السعودي وهو سوق جذاب ومهم لإعتماده على الطلب المحلي وهي ميزة جدا جيدة، ولكن هذا لا يعني أننا لن ندرس الفرص الأخرى إذا وجدت.

البنية في حاجة إلى تطوير ولكن هذا الأمر ليس صعباً أو مستحيلاً، فالإمكانيات موجودة، فقط نحتاج إلى بعض القرارات والمبادرات والتخلص من البيروقراطية العقيمة، فعلى سبيل المثال لا تعتقد أنه من الممكن استغلال الأراضي الفضاء المنتشرة في أنحاء العاصمة وتطويرها بالشكل الذي يخدم البلد، فلو تم استغلال بعض منها في مواقف للسيارات وفقاً لاشتراطات الدولة البست كفيلة بحل العديد من المشاكل والقضاء على مشكلة المواقف التي تعاني منها العاصمة وإعطاء شكل أفضل للعاصمة بدل من كونها أراضي فضاء، فالدولة بذلك ستستفيد من أعمار هذه الأراضي الفضاء والمواطن سيستفيد ويتخلص من مشاكل المواقف والقطاع الخاص أيضاً سيستفيد ولكن أن تقتصر النظرة على أن القطاع الخاص مستغل فقط فهذه نظرة قاصرة.

الأخذ بالأولويات

● هناك مخاوف من قيام مجلس الأمة الحالي بالاستمرار في عملية التأزيم وتعطيل القوانين الاقتصادية.. ما رأيك في ذلك؟! ● نتمنى ألا يكون هناك تأزيم وان نتجاوز هذه المرحلة، فبالإمكان الحوار بشكل أفضل في خلافاتنا مع ضرورة التنازل عن الأمور الصغيرة التافهة مقابل أمور أكبر وأكثر أهمية، فينكي ما مررنا به بالفترة السابقة والتي أثرت على التنمية بشكل عام سواء كانت الصحة أو التعليم أو الإسكان أو حتى الرياضة. ولماذا لا بد من تجاوز المرحلة السابقة والأخذ بالأولويات لان التمسك بصغائر الأمور سيدخلنا في متاهات ونفق مظلم.

● في رأيك هل الكويت بيئة استثمارية صالحة للاستغلال؟! ● نعم لأنها بدأت منذ أكثر من 40 عاماً وكانت الأفضل ونحن نمتلك بيئة مستقبلية جيدة بفضل العقليات والخبرات المشهود لها والاستثمارات لإقامة مشاريع متطورة ففكر اقتصادي ووعمراني جديد يحتوي على الجودة والرفاهية في البناء بأفكار متطورة بل

نوايا حسنة

● السوق العقاري يتعرض للعديد من الضغوطات منذ العام الماضي، ففي رأيك إلى متى سيستمر ذلك؟! ● القانونان 8 و9 لا نختلف عن أن المشرع كانت نواياه حسنة وممتازة للمحافظة على أسعار القسائم للسكن الخاص لأنه موضوع حيوي وحساس، وذلك لمنع المضاربة، ولكن من وجهة نظري الشخصية كان يمكن أن يكون ذلك بشكل أفضل، وذلك لان المطور في العالم كله هو القطاع الخاص، وكان بالإمكان إيجاد حلول سهلة ومناسبة وأقل مشاكل.

تطوير القوانين

● وما هذه الحلول؟! ● أولاً: تطوير القوانين المتعلقة بالمؤسسة العامة للرعاية السكنية وذلك بغرض إشراك القطاع الخاص بمشاريع المؤسسة عن طريق المشاركة. ثانياً: طرح المزيد من الأراضي والأسعار وقتها استخراج نظراً لزيادة المعروض فإسالة أساساً عرض وطلب. ثالثاً: أن يتم فرض ضرائب أو رسوم بنسب عالية جدا على المطورين العقاريين في حال عدم تطويرهم للأراضي السكنية خلال فترة محددة وإذا باع خلال هذه الفترة دون أن يطور يتم فرض ضريبة ربح أو دخل كبيرة عليهم، وبالتالي لا تكون الربحية ذات قيمة ويكون الحل الوحيد هو التطوير.

وهذه الأنظمة ليست بدعة بل مطبقة في كل دول العالم، الأمر الذي يجعل المضاربة غير ذات جدوى وبالتالي لا بد من التطوير وهو ما سيوفر بيوتاً في مواقع ومساحات وأحجام مختلفة ومتنوعة وكذلك السعر بل سيكون للمستهلك حرية الاختيار، فالشركات عندما تبني فهي تقدم سعراً أفضل وارض، خصوصاً انها تبني بأعداد كبيرة والأمتلة على ذلك لدينا كثيرة، علماً بأن هذه المقترحات قد تقدمنا بها من خلال ورقة عمل منذ أكثر من 3 سنوات وذلك للحد من عملية المضاربة على السكن الخاص.

الخاص غير مستغل

● هناك اتهامات للقطاع الخاص بأنه مستغل ويسعى لذبح المواطن، ما رأيك في ذلك؟! ● لا يجب أن يتم أزمة بحريرة الآخرين، فكل دول العالم بها قلة محدودة تسعى إلى السيطرة والاحتكار وهؤلاء لا يجب أن نحكم من خلالهم بالعدم من السوق، خصوصاً انه يمكن أن يسيطر على الاحتكار، وذلك من خلال منع أي شخص من امتلاك أمتار غير محددة من الأراضي السكنية وفرض ضريبة على من يمتلك أراضي سكنية ولا يقوم بتطويرها، وأخيراً فرض رسوم على من يضارب على القسائم السكنية من خلال فرض ضريبة على أرباحه وبالتالي يتخلص من الاحتكار والمضاربة.

شكل العاصمة محزن

● ما رأيك في شكل العاصمة؟! ● للأسف لا تعليق... فشكل العاصمة محزن، فلا يجب أن تكون عاصمة الكويت بهذا الشكل. ● في رأيك هل البنية التحتية للبلاد تتواءم مع فورة الأبراج الحالية التي يتم تشييدها حالياً؟! ●



العثمان متحدداً إلى الزميل باسم رشاد

لا توجد دولة في العالم بلا رهن عقاري..!

أعرب العثمان عن استيائه من وقف الرهن العقاري قائلاً: انه لا توجد دولة في العالم لا يوجد بها رهن عقاري، بل ان السعودية أخيراً أقرته وذلك لأنه يسهم في توفير البيت لكل مواطن.