



## نحن بحاجة إلى آلية لتحويل المشاريع المتعثرة إلى شركات مساهمة

### ذات مسؤولية محدودة كوسيلة أساسية لتنشيط قطاع التطوير

#### العقاري في دبي

في ظل الجمود الذي يحيط بقطاع التطوير العقاري وخصوصاً فيما يتعلق بالمشاريع التي تم بيعها على الخارطة فالقطاع العقاري الآن بين خيارين، الأول هو الإستمرار في إصدار القوانين المنظمة للعلاقة مابين المطورين والمستثمرين مع الإستمرار في كم هائل من التراعات العقارية التي تجرد السوق والخيار الثاني هو إيجاد مخرج مرضية للمطورين والمستثمرين تتمثل في تحويل المشاريع المتعثرة إلى شركات مساهمة ذات مسؤولية محدودة إما بناء على قرار من دائرة الأراضي والأموال أو بإختيار المطور بشرط حفظ حقوق المستثمرين.

بداية نود أن نشي على جهود دائرة الأراضي والأموال في تقديم مجموعة من القوانين خلال الفترة الماضية، وعلى الرغم من أن دائرة الأراضي والأموال تجاوزت مع تبعات الأزمة من خلال طرح المزيد من القوانين وتفصيلاتها إلا أننا نعتقد أننا بحاجة إلى حلول إضافية يمكن أن تتعامل مع هذا الوضع " الإستثنائي " .

وقبل أن نشرح مقترحاتنا حول هذه الحلول، فيما يلي تحليل لما نراه في رأينا المشاكل الموجودة في السوق.

#### ● تحليل المشكلة:-

- الجميع يعلم أن 90% من عقود المطورين بحفنة وظالمة بحق المستثمرين فلماذا نصر على أن " العقد شريعة المتعاقدين " .

- الجميع يعلم أن كل عقود المطورين والتي تتضمن جدول دفعات غير مرتبط بالإنشاء هي عقود غير منطقية وغير منصفة للمستثمرين.
- الجميع يعلم أن عدد كبير من المطورين قد تورطوا ولن يستطيعوا إكمال المشاريع فلماذا لا نجد مخرج لهم بدلا من أن نحصرهم في الزاوية حتى ينهار السوق.
- الجميع يعلم أنه في غياب التمويل العقاري فإن عدد كبير جدا من المستثمرين لن يستطيعوا إكمال الدفعات المستحقة عليهم وهم مهددون بخسارة كل ما يمتلكونه.
- الجميع يعلم بأن أسعار العقارات إنخفضت بنسبة أكبر بكثير مما دفعه المستثمرون فما الحافز لهم في إكمال دفعاتهم ولماذا يحصل المطور على ماتم دفعه في حال عدم إكمال الدفعات.
- الجميع يعلم أن عدد كبير من المشاريع قد تم بناؤها من إيرادات البيع بدون مساهمة رأسمالية كبيرة من المطور فلماذا يحصل المطورون على أموال الناس إذا تعثروا.
- الجميع يعلم أن المطورين الذين لديهم مشاريع متعثرة هم بين خيارين: الأول هو إلغاء المشروع وسداد كافة مستحقات الناس ونحن نعلم أن هذا غير عملي والحل الآخر هو ملاحقة المستثمرين المتعثرين حتى يتم إلغاء عقودهم قبل أن ينفذ أمر المطور.
- الجميع يعلم كل ماسبق - وهو على سبيل المثال لا الحصر - فلماذا لاندعم الحلول التي تم تقديمها منذ بداية عملية التنظيم بحيث تصبح أكثر شمولا وتفصيلا لمواجهة هذه الأوضاع " الإستثنائية " .

● المقترحات:-

فيما يلي بعض المقترحات المتواضعة والتي نأمل أن تساهم في تنشيط القطاع العقاري:-

المقترح الأول: بالنسبة للمشاريع التي تم طرحها ولم يتم البدء بإنشاءها أو التي لم تتجاوز مرحلة البناء فيها إكمال

الأساسات:-

1. يجب على المطور إكمال 20% من مرحلة البناء قبل المطالبة بأية دفعات إضافية من المشترين.

2. يجب على المطور تقديم ضمانات وإثباتات على القدرة المالية لإكمال 20% من مرحلة البناء.
3. في حال عدم قدرة المطور على إكمال 20% من مرحلة البناء، يتم تحويل المشروع إلى شركة ذات مسئولية محدودة وتتحول كافة دفعات المشترين إلى أسهم.
4. يتم تقييم قيمة الأرض ( إذا تم دفعها بالكامل ) ويحصل المطور على أسهم بقيمة الأرض.
5. في حال عدم دفع قيمة الأرض بالكامل، يتم تقييم قيمة الأرض ويحصل كل من المطور والمالك الأصلي للأرض على حصص كل حسب نسبته.
6. في حال وجود قروض على المشروع تتحول هذه القروض إلى أسهم بقيمة القرض.
7. يتم تعيين إدارة للشركة الجديدة أو تعيين شركة إستشارية لإدارتها.

#### المقترح الثاني: بالنسبة للمشاريع التي تمت المباشرة في عملية الإنشاء فيها وتجاوزت مرحلة الأساسات

1. يعطى المطور الحق في تحويل المشروع إلى شركة ذات مسئولية محدودة وتتحول كافة المساهمات إلى أسهم بما في ذلك حصة للمطور بقيمة الأرض بعد إعادة تقييمها.
2. في حال وجود قروض على المشروع تتحول هذه القروض إلى أسهم بقيمة القرض.
3. يتم تعيين إدارة للشركة الجديدة أو تعيين شركة إستشارية لإدارتها.

#### المقترح الثالث:-

1. يتم إعتقاد عدد من الشركات الإستشارية لإدارة تطوير المشاريع المذكورة بشرط ألا يكون لديها مشاريع خاصة بما ( منعا لأي تضارب في المصالح ).
2. يتم عمل هيكلية مالية ودراسة جدوى لكل من المشاريع التي تحولت إلى شركات تحدد وضع المشروع الحالي والخيارات المتاحة له.

3. في حال بيع الأرض أو الأرض مع ما تم بناؤه يتم توزيع الأرباح على المساهمين كل حسب مساهمته.
4. في حال بناء المشروع وعند الإنتهاء من بنائه إما من خلال المساهمين الحاليين أو مساهمين آخرين أو قروض بناء عقارية أو مزيج مما سبق، تعطى الأولوية للمساهمين بشراء وحدات المشروع بناء على سعر السوق في حينه.

#### المقترح الرابع:-

يتم إنشاء بورصة عقارية مسجلة لدى دائرة الأراضي والأملاك لتداول أسهم الشركات المذكوره أعلاه كوسيلة لزيادة رأس المال أو بيع الأسهم.

وختاماً، فنحن نرى أن مقترحاتنا السابق ذكرها مع مقترحات الخبراء العقاريين والأخوة المسؤولين في دائرة الأراضي يمكن أن تثمر عن بعض الحلول التي يمكن أن تحل 90% من مشاكل السوق وتبقى 10% لتتكفل بها المحاكم العقارية. ومرة أخرى، فإن الوقت قد حان للإنتقال من السلبية والتراعات إلى الإيجابية وعودة الحياة إلى السوق العقاري.