



رجل الأعمال والمستثمر في العقارات جاسم الموسوي، كتب قبل أيام مقالاً بهذا الشأن، لفت فيه إلى أنه في الوقت الذي التزم العديد من أصحاب البيوت والمباني، وخصوصاً في المخططات القديمة، بدفع رسوم البنية التحتية منذ سنوات طويلة، على أمل أن تصل إليهم الخدمات الموعودة. إلا هذه الرسوم لم تترجم حتى اليوم إلى طرق معبدة أو شبكات حديثة لا تمنح تراخيص البيع إلا بعد إلزام المطورين بإنشاء البنية التحتية الكاملة مسبقاً.

ويضيف الموسوي في مقاله: القضية هنا ليست مجرد مطلب خدمي عابر، بل هي قضية ثقة وعدالة. فمن غير المنطقي أن يُترك المواطنون، الذين أوفوا بالتزاماتهم المالية تجاه دفع رسوم البنية التحتية، ينتظرون لسنوات وربما لعقود من دون أن يروا أثراً لاستثماراتهم.

البنى التحتية في كافة مناطق المملكة، مشهودة ويشار إليها بالبنان. ولكن ربما هناك بعض المناطق التي ما زالت تفتقر إلى بعض مقومات البنية التحتية مثل الطرق المرصوفة وإنارة الشوارع، بل وحتى المياه أحياناً، وكل ذلك يخلق في تلك المناطق إشكاليات تعيق الاستثمارات، ان لم تكن سبباً في خسارتها ونفور المستثمرين منها.

العديد من أصحاب المحلات التجارية في تلك المناطق أبدوا ملاحظاتهم من عدم اكتمال البنية التحتية كتأخر رصف الشوارع في مناطق تصنف على أنها تجارية أو سكنية، مؤكدين أن هذا التأخير سبب لهم الكثير من الخسائر المادية في الكسب، مثل عدم تأجير المحلات وانخفاض الإيجارات وبالتالي العوائد، وعزوف العملاء والزبائن عن محلاتهم بسبب صعوبة الوصول إليها، فضلاً عن المشاكل البيئية والتلوث والمشاكل الأمنية بسبب الظلام الدامس ليلاً.. وغيرها.

في الوقت الذي يعتمد نجاح الاستثمارات، صغيرة كانت أو كبيرة، على مقومات وركائز عدة، فإن توافر البنية التحتية المتكاملة يعتبر أحد أبرز عوامل نجاح المشاريع وتعزيز قدرتها على النمو وتسهيل الحركة التجارية وجذب المستثمرين، وهو ما ينعكس تبعاً على الاقتصاد بشكل عام وتوفير فرص العمل وتحسين جودة الحياة وتحقيق الاستدامة على المدى الطويل مع تقليل التأثير البيئي. وبالتالي يمكن اعتبار البنية التحتية أساساً في العلاقة وثيقة بين عناصر البنية التحتية والنمو الاقتصادي في أي دولة.

البحرين تتميز منذ عقد بنية تحتية قوية وراسخة كانت ولا تزال عاملاً في جذب الاستثمارات، فالجهود الجبارة التي تبذلها الجهات الرسمية المعنية كوزارة الأشغال وهيئة الكهرباء وغيرها، من أجل تعزيز

تحقيق: محمد الساعي

« مستثمرون: صعوبة تأجير المحلات والشقق .. انخفاض العوائد .. مخاطر أمنية .. مشاكل بيئية وصحية

« دفعنا رسوم البنية التحتية منذ سنوات .. ومن حقنا أن ننتفع بما دفعنا لأجله



مستثمر: من يرغب في ارتياد شارع غير مرصوف أو الاستئجار بمنطقة غير مضاءة؟

حالات وصلت إلى النزاع القانوني والمحاكم بسبب البنية التحتية

تنتشر في الهواء وتسبب الكثير من المشاكل في أجهزة التكييف والأجهزة، المشكلة على حد قوله: انه لا يوجد برنامج زمني او وعود صريحة بموعد رصف الشوارع.

مجرد تأكيدات

علي آل عباس لديه هو الآخر تجربته المشابهة لما سبق، حيث يمتلك عدة محلات في شارع يفتقر الى الرصف والاضاءة، وهذا ما اثر سلباً كما يؤكد على الحركة التجارية والاقبال على المحلات بل وحتى على تأجيرها لأكثر من أربع سنوات. فمن يريد أن يرتاد شارعاً غير مرصوف؟ ومن يرغب في الاستئجار بمنطقة غير مضاءة مساءً؟ والمشكلة أنه لا يجد أي وعود صريحة بموعد تنفيذ البنية التحتية، وإنما فقط تأكيدات بأن المنطقة مدرجة ضمن البرنامج.

يقع آل عباس: لعدة سنوات كان العذر في تأخر الرصف هو ضرورة استكمال شبكة الصرف الصحي أولاً. ومنذ عام ونصف العام تم استكمالها ولكن مازالت الطرقات غير مرصوفة.

مشروع شبكة المجاري. ولكن انتهى العمل بالشبكة ومازالت المنطقة كما هي. فالمستأجرون يريدون مناطق مريحة وأمنة. وحتى بعض المستأجرين القادمي فضلو إنهاء العقود والانتقال إلى مناطق أخرى. وعندما نراجع يؤكدون لنا أن الرصف قيد الدراسة وهو ضمن المشاريع المدرجة. وهذا الوضع الضرب والخسائر، فمن جانب تحول المنطقة إلى مستنقع يصعب تجاوزه في الشتاء. وهو ما يسبب نفور المراجعين والزبائن. كما أن عدم وجود طرق مرصوفة يجعل الوصول إلى المحلات التجارية والمختبر امراً ليس بالمريح، وهو ما يجعل الكثير من الزبائن يتجهون إلى خيارات أخرى.

مشاريع مجمدة

«الأسف عرفت عن تنفيذ أي مشروع جديد لأن الكثير منها بات يخسر». بهذه الكلمات مهد عباس حاجي لكلامه عندما سألناه إذا ما كانت محلاته تواجه مشكلة تتعلق بالبنى التحتية. وتابع بقوله: لدي عدة محلات واستثمارات صرفت عليها مبالغ طائلة جداً. وحاليا قرابة ثلاثة أعوام شبه مجمدة بسبب عدم وجود شوارع وإنارة. وقد وعدونا قبل سنوات برصف الشوارع بمجرد الانتهاء من

في تولي، وتأكد قبلها من قرب توفير خدمات البنية التحتية، بل بدأ العمل قبل ثلاث سنوات في مشروع الصرف الصحي. ولكن مازالت هذه المنطقة حتى اليوم تفتقر إلى الطرق المعبدة والألانة والنظافة. وهذا كما يؤكد الخنيزي يسبب لهم الكثير من الضرر والخسائر، فمن جانب تحول المنطقة إلى مستنقع يصعب تجاوزه في الشتاء. وهو ما يسبب نفور المراجعين والزبائن. كما أن عدم وجود طرق مرصوفة يجعل الوصول إلى المحلات التجارية والمختبر امراً ليس بالمريح، وهو ما يجعل الكثير من الزبائن يتجهون إلى خيارات أخرى.

مشاريع مجمدة

«الأسف عرفت عن تنفيذ أي مشروع جديد لأن الكثير منها بات يخسر». بهذه الكلمات مهد عباس حاجي لكلامه عندما سألناه إذا ما كانت محلاته تواجه مشكلة تتعلق بالبنى التحتية. وتابع بقوله: لدي عدة محلات واستثمارات صرفت عليها مبالغ طائلة جداً. وحاليا قرابة ثلاثة أعوام شبه مجمدة بسبب عدم وجود شوارع وإنارة. وقد وعدونا قبل سنوات برصف الشوارع بمجرد الانتهاء من



التحتية، مثل رصف الطرقات كما وعد المالك، أو حتى عدم وجود مياه حتى الآن، ومازالوا يعتمدون على الخزانات، حيث أبلغ أصحاب العقارات أن توصيل أنابيب مياه خاصة لهم يكلفهم ٤٨ ألف ديناراً. والبعض في مناطق صناعية اضطر إلى شراء محطات تحلية لمياه البحر من أجل الاستخدام في عقاراتهم.

والمشكلة لا تقتصر على البيئة التحتية فقط، وإنما يرتبط الأمر أيضاً بالجوانب الاقتصادية، فليس هناك إقبال متزايد على استئجار المحلات التجارية نظراً إلى ضعف السوق، وكأنه نوع من الركود. وتزداد المشكلة في المناطق والشوارع التي تفقد البنى التحتية الكافية.

ويمتد الأمر حتى إلى الاستثمارات الصناعية، حيث اعرف مستثمرين يرغبون في فتح مشاريع بمناطق معينة ولكن نظراً إلى عدم وجود بنى تحتية جاهزة فإنهم يعزفون عن ذلك. وهذا ليس في صالحنا خاصة مع التسهيلات التي يحصل عليها المستثمرون في بعض الدول المجاورة مثل الأرض والخدمات والتمويلات بدون فوائد.

قييد الدراسة!

الدكتور صادق شرف، يدلي ببدله في هذا الموضوع، مبيناً أن هناك إشكالية حقيقية في بعض المناطق تتعلق بالبنى التحتية، حيث تبقى استثمارات معطلة لسنوات، وتواجه عزوها من قبل المستأجرين أو المستثمرين، وأضاف: لعدة سنوات أرسلنا خطابات تتعلق ببعض المناطق وتابعا الأمر من دون فائدة، وكل ما نحصل عليه هو التأكيد أن الأمر قيد الدراسة.

ويتابع: لدينا عقارات استثمارية تجارية استثمرنا فيها مبالغ كبيرة، ولكنها مازالت شبه مهجورة بسبب غياب البنية التحتية مثل الطرق والإنارة. فذلك يسبب عزوها من قبل الزبائن والعملاء. وحتى الآن لا نستطيع تأجير الوحدات، بل وحتى المؤجرة منها تكون بمبالغ أقل بكثير من سعر السوق، وهذا ما يسبب لنا خسائر مستمرة، على الرغم من أننا دفعنا مبالغ كبيرة كرسوم لتوفير البنية التحتية عند بناء العقارات.

خسائر وأضرار

من المستثمرين المتضررين هو جعفر كاظم الحلوaji، حيث يمتلك محلات تجارية بمنطقة تنتظر رصف الطرق وإنارة منذ سنوات، وقد دفعوا

وهذا ما دفعنا إلى التواصل مع الموسوي وسأله عن طبيعة المشكلة، وهو ما شرحه بقوله: هناك العديد من المناطق في البحرين تنقصها خدمات البنية التحتية سواء كانت مناطق سكنية أو تجارية بما في ذلك المخططات الجديدة. ففي السابق كان هناك قانون ينص على دفع صاحب العقار رسوماً تبلغ ١٢ ديناراً لكل متر مربع لإنشاء الخدمات الأساسية بما فيها الطرق وإنارة وتمديدات الكهرباء والصرف الصحي.

المشكلة ان الكثيرين دفعوا المبالغ بالفعل ولم يحصلوا على تلك الخدمات. علماً بأن هذا القانون قد ألغي. وهنا يبقى السؤال: ماذا عن دفع تلك المبالغ الكبيرة للبيئة التحتية ولم يحصلوا على تلك الخدمات لسنوات؟ ومثال ذلك مجمع ٧١١ في تولي. وبحسب النظام إذا دفعت إلى خدمة معينة يجب على الجهة التي تقدم الخدمة ان توفرها لأنها رسوم وليست ضرائب، وقد أرسلنا خطابات وعرائض من دون أي تجاوب. نعم في بعض المناطق تم الانتهاء من مشاريع الصرف الصحي ولكن بقيت المناطق من دون انارة أو رصف للطرق. وهذا الوضع نجده في عدة مناطق بالبحرين. وهذا ما يسبب الكثير من الضرر، فمن جانب تواجه صعوبة في تأجير المحلات بسبب عدم ملائمة المنطقة، وحتى لو حصلنا على مستأجرين يكون العائد أقل من القيمة المعتادة. أضف إلى ذلك

مشاكل تتعلق بالأمن نظراً إلى الظلام الدامس في تلك المناطق. كل ذلك يؤدي إلى ضعف الاقبال من قبل المستأجرين سواء للشقق أو المحلات. وهذا ما أعانيه شخصياً في عدة مناطق منها تولي، والهلمة مثل مجمع ١٠١٠، فأكثر من ٩ سنوات تنتظر خدمات البنية التحتية في مناطق سكنية، ولكنها حتى الآن من دون طرق مرصوفة أو إنارة، وهو ما اثر على الأسعار.

المشكلة – يتواصل الحديث لرجل الأعمال جاسم الموسوي – أننا طالبا باسترجاع ما دفعناه من مبالغ لبنية تحتية لم تنفذ، وكان الرد برفض الطلب لأنه تم فعل البدء بجزء من الخدمات. وهذا ما يعني انه في الوقت الذي الرمنا بدفع الرسوم خلال فترة محددة، فإنه لا يوجد جدول زمني ملزم لتوفير الخدمات التي دفعنا من أجلها، بدليل أنه في تولي مثلاً بدأ العمل بالصرف الصحي، ثم توقف لأكثر من عامين. وأياً كانت الأسباب، يبقى من حقنا أن ننتفع من الخدمات التي أجبرنا على الدفع لها. لذلك فإن العدالة تقتضي حصر الحالات التي دفعت رسوم البنية التحتية ولم تتلق الخدمة حتى الآن، ثم اتخاذ أحد خيارين: إما التعجيل في تنفيذ الخدمات، أو إعادة المبالغ المدفوعة إلى أصحابها.

وتابع: القانون الجديد المتعلق بالبنية التحتية يطبق على أصحاب الأراضي البيضاء، حيث يلزم المالك بتوفير خدمات البنية التحتية على نفقته الخاصة قبل التقسيم أو التعمير، ويسمح له في حال عدم امتلاك الامكانيات الكافية ان يبيع جزءاً من الأراضي بتوفير التمويل اللازم. وهذا الأمر أكثر انصافاً من إلزام جميع أصحاب العقارات بحمل تكاليف البنى التحتية، وينفس الوقت تأخر الحصول على تلك الخدمات.

عزوف

رجل الأعمال جميل الغناة يشاركنا برأيه في الموضوع، لافتاً إلى أن هناك جهوداً كبيرة تبذل من الوزارات المعنية لاستكمال خدمات البنية التحتية في مختلف المناطق بالمملكة، ولكن تبقى العديد من المناطق مازالت تفتقر إلى مثل هذه الخدمات، وهو ما يؤثر بشكل مباشر على الاستثمارات وعلى جاذبية هذه المناطق. فالمشتري والمستثمر والمستأجر أول ما يركز عليه هو توافر الخدمات. وشخصياً اعرف حالات وصلت إلى النزاع القانوني والمحاكم بسبب عدم وجود خدمات تتعلق بالبنى