



حكومة رأس الخيمة
دائرة التنمية الاقتصادية
إدارة التخطيط والدراسات

مشروع

مجمع جلفار للسيارات المستعملة في إمارة رأس الخيمة

إعداد:

الأستاذ/ حمد حسن الشامسي
نائب المدير العام
دائرة التنمية الاقتصادية

الدكتور/ طالب حسن الحيالي
خبير اقتصادي
نائب مدير إدارة التخطيط والدراسات
دائرة التنمية الاقتصادية

مارس 2009

طباعة: عائشة محمد المذكور

سكرتارية إدارة التخطيط والدراسات

الفهرس

الصفحة	المحتويات
3	تمهيد:
4	مقدمة:
5 - 4	أولاً: واقع سوق السيارات المستعملة في رأس الخيمة
6 - 5	ثانياً: أهداف مجمع جلفار للسيارات المستعملة
7 - 6	ثالثاً: وصف عام لمجمع جلفار للسيارات المستعملة
8 - 7	رابعاً: مزايا الاستثمار في مجمع جلفار للسيارات المستعملة
	خامساً: موقع ومكونات مجمع جلفار للسيارات المستعملة
	أ موقع المجمع
	ب مساحة المجمع
	ت مكونات المجمع
	1. معارض المجمع
11 - 8	2. المكاتب والخدمات المساندة
	3. المواقف الإضافية
	4. الحرج (المزاد)
	5. الإدارة والمسجد
	6. الفندق
	سادساً: طريقة تنفيذ مجمع جلفار للسيارات المستعملة
12-11	ج طريقة التنفيذ المباشر
	ح طريقة التنفيذ غير المباشر
14-12	سابعاً: كلفة المجمع وطريقة تأجير مرافقه المختلفة
14	ثامناً: خاتمة
15	الملحق

تمهيد :

تعتمد السياسات الإستراتيجية لإمارة رأس الخيمة على التسخير الأمثل للموارد البشرية والمادية والثروات الطبيعية التي من الله بها، وذلك بالاختيار المدروس والمتأنى للفرص الاستثمارية بعيداً عن المجالات عالية المخاطر، وفي ضوء هذا التوجه المستقبلي جاء تكليف من الإدارة العليا للدائرة بداية شهر يناير 2009، بإعداد هذه الدراسة "مشروع مجمع تجارة السيارات المستعملة في إمارة رأس الخيمة" وذلك بتعليمات من سمو الشيخ / سعود بن صقر القاسمي ولي عهد نائب حاكم رأس الخيمة، وتهدف هذه الدراسة إلى تنظيم الأنشطة الخاصة بالمركبات المستعملة، كما أنها تندرج ضمن توجهات سموه نحو استحداث مناطق صناعية متخصصة تلبى متطلبات المستثمرين من داخل الدولة وخارجها وتتميز ببنية تحتية عالية الجودة تتوفر فيها خدمات وتسهيلات وحوافز نوعية جاذبة وقادرة على خلق بيئة استثمارية تنافسية تساعد على تحقيق أهداف عملية التنمية الاقتصادية بالإمارة وتطلعات المستثمرين.

تمت هذه الدراسة نتيجة جهود تجميع معلومات وبيانات موثوقة مدعومة بلقاءات وحوارات مكثفة جرت بين وفد من دائرة التنمية الاقتصادية برئاسة سعادة / حمد حسن الشامسي- نائب مدير عام دائرة التنمية الاقتصادية والدكتور/ طالب حسن الحيايلى- خبير اقتصادي ونائب مدير إدارة التخطيط والدراسات بالدائرة، شملت كلاً من بلديتي دبي والشارقة إضافة إلى لقاءات ومشاورات أخرى مع بعض أصحاب معارض السيارات المستعملة النشطة بالإمارة، وكذلك الاطلاع على تجارب المناطق الصناعية عموماً والسيارات المستعملة على وجه الخصوص في الدولة. وإذ نأمل أن ترقى هذه الدراسة إلى المساهمة المفيدة في رسم تصور كامل للمجمع الذي تطمح إليه الإمارة، فإننا نضع هذا العمل البسيط بين أيدي سموكم متطلعين إلى أن يحظى بمباركتكم والإدارة العليا لدائرتنا، ويتم تحويله إلى جهة استشارية متخصصة، وأن يرى هذا المشروع النور في القريب العاجل إن شاء الله، خدمة وتنظيماً لهذه الإمارة المعطاء.

وفي الختام لا يسعنا إلا أن نتقدم بوافر الشكر وعظيم الامتنان للجهات التي تعاونت معنا في تقديم بعض التصورات عن جوانب موضوع الدراسة ونخص بالذكر بلديتي دبي والشارقة، كما نشكر جميع من أمدنا بأي معلومة ساهمت في إنضاج أفكارها وكل من ساهم في طباعتها وإخراجها وأخص بالذكر سكرتيرة إدارة التخطيط والدراسات / عائشة محمد المنكور.

والله الموفق

مقدمة:

تأتي أهمية إنشاء مجمع (منطقة) لتجارة السيارات المستعملة في إمارة رأس الخيمة تجسيدا واستكمالاً لخطة الإمارة في استحداث مناطق صناعية جديدة متخصصة مبنية وفق مواصفات ومقاييس عالية المستوى، تتوفر فيها خدمات متكاملة تلبي متطلبات الاستثمار الحديث وتقدم الدعم التشغيلي للمستثمرين والمتعاملين، وقادرة على جذب الاستثمار المحلي والأجنبي لهذا النشاط أو الأنشطة التكميلية مثل تجارة الأدوات الاحتياطية الجديدة والمستعملة (السكراب) والمخارط والكراجات والورش وغيرها، إذا ما تم توفير ومعالجة المعوقات التي تحول دون استكمالها والمتمثلة في البنية التحتية الملائمة كالكهرباء والماء والاتصالات والطرق....، وتوفير مرافق عالية الجودة بأسعار منافسة، إضافة إلى توفير مزيج مناسب من التسهيلات اللوجستية والحوافز النوعية وتوفير بيئة عمل ديناميكية تلبي متطلبات المستثمرين وتشجع على نمو صناعات ذات ارتباطات أمامية وخلفية بها.

إن إنشاء مجمع متخصص للسيارات المستعملة في إمارة رأس الخيمة يأتي أيضاً تجسيدا لتوجيهات سمو الشيخ/ سعود بن صقر القاسمي ولي عهد نائب حاكم رأس الخيمة، وحرصاً من سموه على تنظيم توزيع الأنشطة والفعاليات الاقتصادية المتشابهة والمتكاملة في مواقع أو مجمعات حديثة تمكّنها من تطوير نفسها وقدراتها وتساعد على إحداث نقلة نوعية في نشاطها لجعلها أكثر مساهمة في تنويع مصادر الدخل ودعم مسيرة التنمية المستدامة للإمارة.

إضافة إلى ما تقدم إن إنشاء مجمع حديث للسيارات المستعملة سيساهم وبلا أدنى شك في جعل الإمارة واحدة من بين المناطق المتنافسة المهمة على صعيد الدولة ومنطقة الخليج وسيتردد عليها التجار والمهتمين من داخل الدولة وخارجها وسيساهم في تنشيط حركة الاستيراد والتصدير وبالتالي تنشيط حركة الموانئ والتجارة في الإمارة.

أولاً: واقع سوق السيارات المستعملة في رأس الخيمة:

تتركز تجارة السيارات المستعملة في إمارة رأس الخيمة بمنطقة النخيل، حيث يستحوذ شارع المنتصر والشيخ صقر بن محمد القاسمي على (80%) من إجمالي هذه التجارة، إضافة إلى وجود معارض أخرى متفرقة في مداخل الإمارة وبعض الشوارع الرئيسية كالرمس والفلية وغيرها. يبلغ عدد المعارض القائمة قرابة (110) معرضاً، يمارس (90%) منهم العمل بشكل منتظم ولديهم رخص سارية المفعول، كما يبلغ عدد المعارض الفاخرة التي تتعامل بالسيارات الحديثة قرابة (15%)

من إجمالي عدد المعارض، ويبلغ متوسط الإيجارات في شارع المنتصر- (1- باب) حوالي (25) ألف درهم، (2- باب) (45) ألف درهم و (3- باب) قرابة (60) ألف درهم.

كما وهو معروف إن إمارة رأس الخيمة تشهد نهضة شاملة في كل جوانب الحياة وتتقدم بوتيرة سريعة تظهر آثارها واضحة من خلال الحركة العمرانية والسياحية والمشاريع الاقتصادية الكبيرة، حيث تحولت رأس الخيمة إلى بيئة استثمارية جاذبة لكثير من القطاعات الصناعية والسياحية ومنها قطاع السيارات المستعملة، حيث يعد سوق رأس الخيمة من بين الأسواق المهمة على مستوى الدولة، وما الإقبال الكبير على الحركة التجارية في منطقة شارع المنتصر وازدحامها لخير دليل على ذلك، كما يوضح جلياً من خلال المعيشة اليومية والمتابعة الميدانية لموظفي دائرة التنمية الاقتصادية والبلدية للشكاوي المتعددة والمستمرة من محلات وسكان المنطقة، حيث يعانون من الحركة الكبيرة للسيارات التي تم نهم في كثير من الأحيان من الدخول والخروج إلى محلاتهم ومنازلهم بسبب الزحام المستمر وخصوصاً أوقات العصر والمساء، كما إنهم يشكون كذلك من الضوضاء الدائمة ومن عدم وجود مواقف لمركباتهم بسبب كثرة السيارات المعروضة في السوق.

وقد قامت دائرة التنمية الاقتصادية ودائرة البلدية بمحاولات غير قليلة الهدف منها تنظيم هذا السوق، منها تحديد المساحات المسموحة بها لوقوف السيارات أمام كل محل، لابل وتحديد عددها من أجل إيجاد نوع من التوازن بين حاجة أصحاب المعارض وبين الأنشطة المجاورة والمتعاملين مع هذه السوق، وكذلك أصحاب البيوت السكنية، واستخدمت لهذا الغرض أساليب متعددة وصلت في بعض الأحيان إلى فرض غرامات، إلا أن جميع المحاولات عجزت في إيجاد حلول شاملة لهذه المشاكل، وعليه فإن الحل الأمثل والاشمل يكمن في إيجاد منطقة جديدة لتجارة السيارات المستعملة بعيدة عن المناطق السكنية، لذلك تم اختيار منطقة طويين أو المنطقة الصناعية بالحمر قرب شارع الإمارات لنقل المعارض إليها، كونها منطقة حيوية جداً وستعود بالفائدة على أصحاب المعارض والسكان والحركة التجارية في المناطق المتواجدة فيها حالياً، كما ستفتح آفاقاً جديدة أمامها في المستقبل.

ثانياً: أهداف مجمع جلفار للسيارات المستعملة

إن عملية تنظيم تجارة السيارات المستعملة وحصرها في منطقة محددة سيساعد على تحقيق عدد من الأهداف أهمها:

1. القضاء على الظواهر غير الحضارية للحالة التي تسود المناطق التي تتواجد فيها معارض السيارات المستعملة حالياً.
2. القضاء على الاختناقات المرورية التي تنجم عن وقوف بعض المتعاملين بشكل عشوائي.
3. تحويل هذه المنطقة إلى منطقة تجارية تناسب حاجات المنطقة السكنية التي تتواجد فيها مما سيعيد تنظيمها ويجعلها أكثر حيوية من قبل.
4. اجتذاب مستثمرين ومتعاملين من داخل الدولة وخارجها.
5. توفير أساس لإنشاء مناطق صناعية متكاملة في المناطق المجاورة لها مثل (الأدوات الاحتياطية الجديدة والمستعملة (السكراب) وربما الكراجات والورش ذات الصلة بها) مما يساعد على جذب مستثمرين محليين وأجانب إلى الإمارة.
6. توفير بنية تحتية حديثة تتلاءم مع طموحات القيادة العليا لمستقبل هذه المنطقة مما يجعلها من بين المناطق التنافسية في الدولة والمنطقة.
7. تنشيط حركة الاستيراد والتصدير للسيارات المستعملة إضافة إلى الأدوات والمعدات ذات الصلة.
8. تطور الموانئ التجارية في الإمارة مما سيساهم في تنويع مصادر الدخل لزيادة الناتج المحلي الإجمالي.

ثالثاً: وصف عام لمجمع جلفار للسيارات المستعملة

يحتوي مجمع جلفار للسيارات المستعملة على (250) معرضاً، وينفذ على مرحلتين - المرحلة الأولى- وتضم (150) معرضاً، المرحلة الثانية- وتضم (100) معرض ، إضافة إلى مجموعة من الخدمات الإدارية واللوجستية المختلفة، التي تعمل على توفير أفضل الخدمات وأرقاها إلى المتعاملين مع السوق، مما يسهل عمليات البيع والشراء والتسعير والتمويل والتحويل إلى الإمارات الأخرى، آخذين بعين الاعتبار تواجد الخدمات التي يحتاجها المتعاملون في مناطق متقاربة ومتنوعة حسب طبيعة السوق من مسجد وكافيتريات ومطاعم وبنوك ومكاتب صرافة وطباعة وتخليص معاملات وغيرها، كما تتواجد الخدمات الإدارية بالعديد من المواقع ، مع محاولة عدم تجميعها في مكان واحد لمنع التكدس والتزاحم، وكذلك تسهيل الإجراءات وتسريعها وخاصة بعد الانتهاء من المرحلة الثانية. كما يضم المجمع حراج (مزاد) للبيع المباشر للسيارات، ليضفي نوعاً من التنافسية على عمليات البيع والشراء داخل السوق.

لقد روعي في اختيار عدد المعارض التي سيتم تنفيذها في المرحلة الأولى عدد المحلات القائمة وتنفيذها لذلك قسمت المعارض إلى مساحات مختلفة تتلاءم مع الحالة السائدة، كما ويواعى في تصميمها طريقة الحركة داخل السوق وعرض الشوارع ومناسبتها للغرض من المشروع وحركة السيارات داخل السوق وكيفية دخوله والخروج منه بالتنسيق مع الشوارع والمناطق المجاورة للمجمع

كما يراعى في تخطيطه وتنفيذه عرض الشوارع ومناسبتها للسرعة المتوقعة داخل السوق وخارجه، وتواجد مناطق محددة لانتظار السيارات داخل الشوارع، وفي مواقف السيارات العامة على أن يعتمد نظام مروري واضح يتيح للزائر سهولة الاستدلال على المحلات والخدمات الإدارية والفنية والمزاد وغيرها بدون عناء ولبس.

إضافة إلى ما تقدم سيتم مراعاة عمل مواقف إضافية لتخزين السيارات لأصحاب المعارض وغيرهم، قد تكون أفقية أو عمودية، تحدد من خلال توفر الأرض المناسبة للمشروع، كما سيراعى إنشاء منطقة لسكن العاملين في المشروع لعدم السماح لهم بالسكن في مواقع العمل طبقاً لقوانين العمل، وفندق لإقامة الزوار والوافدين من خارج الإمارة والدولة.

كما ينبغي أن يراعى في إنشاء المجمع العوامل البيئية الخاصة بمشاكل الخزانات الأرضية لتجميع مياه الأمطار ومحلات غسيل السيارات والمرافق العامة وغيرها من ضماناً لأنسياب وتصريف هذه المياه بسهولة وبعتماد محطات ضخ حديثة، مع الحرص على تواجد مناطق خضراء لاستراحة المتعاملين وزوار المجمع مع.

رابعاً: مزايا الاستثمار في مجمع جلفار للسيارات المستعملة

يتمتع مجمع جلفار للسيارات المستعملة بمميزات نسبية تجعله أكثر جذباً واهتماماً للمستثمرين المحليين والأجانب على حد سواء، ويمكن تلخيص أهم هذه المميزات بما يلي:

1. الموقع الجغرافي الاستراتيجي - حيث يقع بالقرب من موانئ الإمارة الثلاث إضافة إلى التقاطعات الرئيسية للطرق السريعة التي تربط الإمارة بإمارات الدولة المختلفة، مع وجود مسارات ومسالك لدخول وخروج المتعاملين من المجمع بسهولة.
2. البنية التحتية الراقية - حيث تتجه النية نحو إنشاء بنية تحتية متميزة في هذه المنطقة من طرق ومواقف وخدمات تأمين وبنوك ودفاع مدني ومراكز للشرطة ومركز صحي وفرع لدائرة التنمية الاقتصادية والمرور وفحص السيارات ومحطة بترول وغسيل سيارات وغيرها

- من الخدمات مما سيجعلها محط أنظار المستثمرين من كل مكان، حيث أن توفير الخدمات اللوجستية في مكان واحد سيوفر الوقت والجهد للمستثمرين والمتعاونين القادمين إلى هذه المنطقة.
3. الاستقرار السياسي- أن وجود الاستقرار السياسي في دولة الإمارات العربية المتحدة يساعد بشكل أو بآخر على جذب المستثمرين إليها ويشجعهم للاستثمار في المجمع أو في الأنشطة المتاحة في الامارت.
4. تسهيلات ضريبية- ان توفر ثلاثة موانئ في إمارة رأس الخيمة سوف يساهم بشكل أو بآخر في تنشيط حركة الاستيراد والتصدير من وإلى الإمارة ومن مختلف دول العالم وبالذات من اليابان وأمريكا من جهة وإلى أفري قيا والعراق وإيران واليمن وأفغانستان وبلكستان وغيرها من جهة أخرى مما سي حقق مزيداً من الإيرادات وبالتالي ارتفاع الناتج المحلي الإجمالي، مقابل إعطاء بعض التسهيلات الجمركية للمستثمرين.
5. بيئة آمنة ومستقرة- أن قيام حكومة رأس الخيمة بتنفيذ مختلف مشاريع البيئة الأساسية لهذا المجمع سيساعد في توفير بنية مثالية لازدهار الأعمال التجارية ويخلق بيئة استثمارية قابلة للتطوير والازدهار والمساهمة في التنمية الاقتصادية للإمارة.
6. تسعى حكومة رأس الخيمة إلى توفير حوافز ومزايا عديدة من خلال تنفيذ مشروع "خدمات النافذة الواحدة" والبيئية التشريعية الشفافة، تعمل على إزالة جميع القيود التي تحد من انسيابية عملية التشغيل لهذا المجمع، وكذلك توفير عقود إيجار طويلة الأمد للمعارض والخدمات المساعدة في المجمع.
7. مساحات واسعة لمواقف السيارات إضافية إلى إدارة فخمة مصممة وفق أحدث المواصفات.
8. التركيز على تطوير المناطق الاقتصادية المتخصصة لتكون رافداً قوياً لاقتصاد الإمارة وجذب المستثمرين.

خامساً: موقع ومكونات مجمع جلفار للسيارات المستعملة

أ موقع المجمع:

هناك موقعان متميزان يمكن أن يقع الاختيار على أحدهما بعد دراسة الجدوى الاقتصادية لكل منهما، أولهما - يقع في منطقة طويين وبالذات المنطقة الواقعة بين دوار دبا والطريق المؤدي إلى أذن باتجاه دبا إلى الشرق في المجمع الزراعي الحالي، ثانيهما - يقع في المنطقة الصناعية لهيئة رأس الخيمة للاستثمار أو خلف منطقة الرفاعة السكنية على الحدود التي

تفصلها عن المنطقة الصناعية وطريق الإمارات أو قريبة منها وحسب ما تنسبه الجهات المسؤولة في الإمارة.

ب مساحة المجمع:

تقدر المساحة الإجمالية للمجمع بحوالي (350) ألف متر مربع، وتضم حوالى (250) معرضاً إضافة إلى المواقع الخاصة بتقديم الخدمات الحكومية والخاصة المرافقة ومواقف إضافية وحراج خاص لبيع السيارات وغيرها من المرافق التي سبق ذكرها. تنقسم مساحة المجمع إلى قسمين رئيسيين هما:

1. القسم الأول: يمثل المرحلة الأولى للمشروع وتقدر مساحته بـ (266) ألف م².
2. القسم الثاني: ويمثل المرحلة الثانية للمشروع وتقدر مساحته بـ (84) ألف م².

ج مكونات المجمع:

1. معارض المجمع:

يحتوي المجمع على حوالى (250) معرضاً ويتم تنفيذه على مرحلتين:

المرحلة الأولى: وتضم (150) معرضاً.

المرحلة الثانية: وتضم (100) معرض.

وكما مبين في الجدول رقم (1):

جدول (1)

المساحات الكلية للمعارض للمرحلتين الأولى والثانية

المجموع الكلي للمعارض		المعارض المنجزة في المرحلة الثانية		المعارض المنجزة في المرحلة الأولى		مساحة مبقى المعرض (m2)	المساحة الكلية للمعرض (m2)	أشكال المعرض
المساحة (m2)	عدد المعارض	المساحة (m2)	عدد المعارض	المساحة (m2)	عدد المعارض			
6750	15	2700	6	4050	9	450	2700	30 X 90
7425	33	2925	13	4500	20	225	1350	30 X 45
8250	55	3300	22	4950	33	150	900	30 X 30
8025	107	3225	43	4800	64	75	450	30 X 15
2000	40	800	16	1200	24	50	300	30 X 10
32450	250	12950	100	19500	150	-	5700	المجموع

2. المكاتب والخدمات المساندة:

تتمثل في (إدارة المجمع + فرع دائرة التنمية الاقتصادية + إدارة المرور + مركز للشرطة + الدفاع المدني + فروع مصارف + فروع شركات التأمين + عيادة وصيدلة + محطة بترول+ مسجد+ خدمات فحص السيارات+ غسيل السيارات + بيع الإطارات والإكسسوارات + ورشة صيانة وقطر السيارات + بقالات + كافيتريات + مطاعم+ حراج (مزاد) للسيارات+ مكتب بريد + شحن وتخليص جمركي + مكاتب طباعة..... وغيرها).

وكما مبين في الجدول رقم (2):

جدول رقم (2)

جدول بالخدمات المرافقة للمجمع وعددها ومساحتها التقديرية

المساحة الكلية (m2)	المساحة الوحدة (m2)	العدد	تفاصيل (المكاتب وغيرها من الخدمات)
400 -	200 -	2 -	- البنك
300 -	100 -	3 -	- كافيتريا
50 -	50 -	1 -	- خدمات مدنية (مركز شرطة)
100 -	100 -	1 -	- مكتب خدمات نظافة
150 -	150 -	1 -	- عيادة
50 -	50 -	1 -	- محلات صرافة
200 -	100 -	2 -	- شركة تأمين
200 -	200 -	1 -	- مكتب بلدي
150 -	150 -	1 -	- صيدلية
450 -	150 -	3 -	- مطعم
1000 -	1000 -	1 -	- سوبرماركت
150 -	50 -	3 -	- مكتب طباعة وتخليص معاملات
300 -	150 -	2 -	- حمامات عامة
500 -	100 -	5 -	- أخرى
4000 -	- -	28 -	المجموع

3. مواقف إضافية :

يحتوي المجمع مع إضافة إلى المساحة التي تخ ص كل معرض من المعارض ، مواقف كبيرة تستخدم للتأجير إلى أصحاب المكاتب في حالة وجود سيارات تزيد على المساحة المحددة لهم ضمن العقد ، مضافاً إليها وجود مواقف خاصة بالمتعاملين مع المجمع ومواقف خاصة بالخدمات المساندة للمجمع مع الخ يمكن إن تحددته الجهة الاستشارية التي ستقوم بإعداد المخططات بالتعاون مع إدارة المساحة في البلدية بالتنسيق مع الجهات المختصة.

4. مزاد (الحراج) السيارات :

يوجد في المجمع مع حراج خاص لبيع السيارات المستعملة يتطلب توفير مساحة خاصة به وبالسيارات التي يتعامل معها ويجب إن تتوفر فيه مواصفات حديثة من حيث المساحة وأساليب البيع والتعامل.

5. فندق :

لا بد من وجود فندق في المجمع مع لاستقبال المتعاملين والقادمين إل يه من الدول المجاورة أو من أفريقيا وغيرها من الدول.

6. الإدارة والمسجد:

تقدر مساحة الإدارة بحوالي (3) إلف متر مربع والمسجد بحوالي (2) إلف متر مربع عدا المواقف

سادساً: طريقة تنفيذ مجمع جلفار للسيارات المستعملة

كما هو معروف إن هناك طريقتان رئيستان متبعتان في تنفيذ المباني والمشاريع الحكومية هما:

أ - طريقة التنفيذ المباشر:

وبموجب هذه الطريقة تقوم الجهات الحكومية المختصة بتنفيذ المشروع بالكامل بدأ من البنية التحتية وانتهاء بالمعارض والمرافق الخدمية والإدارية الملحقه بالمشروع، ووفق تصاميم معدة من قبل جهات استشارية معترف بها ، وبمتابعة من الجهة التي سيتم ت كليفها بالإشراف على هذا المشروع، بعد ذلك يتم عرض مرافق المشروع للمزاد والتأجير ووفق الضوابط التي تحدد لهذا الغرض ، وهذه هي الطريقة التي اعتمدها إمارتي دبي والشارقة في تنفيذ مجمع مع العوير والبقعة الحمراء للسيارات المستعملة في الإمارتين على التوالي وفي الملحق مخططين لهذين المجمعين أولهما لإمارة دبي والآخر لإمارة الشارقة .

ب طريقة التنفيذ غير المباشر:

وفيها تقوم الجهات المختصة بقوفير البنية التحتية للمشروع كاملة مع توفير التصاميم كاملة للمعارض وتقوم الجهة المشرفة على المجمع مع ببناء كافة الخدمات والمرافق الخدمية والإدارية وغيرها الخاصة به، وتقوم بتأجير الأرض وفق مساحات المحددة مسبقاً ويعمل مزاد عليها وتؤجر الأرض ويطلب القيام ببنائها من قبل المستثمرين وفق المواصفات والشروط المحددة للتنفيذ بموجب المخططات المعتمدة من الجهات المختصة .

ووفقاً لما تقدم نقترح إن يتم الاعتماد على الأسلوب الأول في التنفيذ للأسباب التالية:

1. يضمن دقة ووحدة التنفيذ كما هو مقرر لها .
2. يقضي على أية تلاعب وغش في عملية التنفيذ .
3. يضمن بداية ونهاية العمل في المجمع مع بتواريخ يمكن تحديدها مسبقاً مما يوفر للجهة المشرفة سرعة الحصول على الإيرادات دون هدر في الوقت في حالة إتباع الطريقة الثابتة .
4. يجنب الجهات المختصة المشاكل والشكاوي التي قد تنجم جراء إتباع الأسلوب الثاني في التنفيذ .
5. يضمن للجهة المشرفة على التنفيذ متابعة الصيانة بشكل مستمر لضمان استمرار المشروع وديمومته لأكثر فترة ممكنة .
6. يضمن عدم الالتفاف على المخططات المعتمدة للتنفيذ من قبل بعض المستثمرين .
7. التنفيذ من قبل الجهات الحكومية بموجب الطريقة الأولى ينجم عنه إنجاز مشروع مجمع حضاري متكامل ومنسق وموحد من حيث المواصفات والألوان والمواد وغيرها .

سابعاً: كلفة المجمع وطريقة التأجير فيه:

تقدر الكلفة الكلية للمجمع بين (250 - 300) مليون درهم.

هناك طرق متعددة للتأجير، إلا أن أكثر هذه الطرق شيوعاً، وإتباعاً في إمارتي دبي والشارقة، هي طريقة المزاد والتي تحدد بموجب شروط يمكن ذكرها بما يلي:

1. أن يكون المشارك بالمزاد من الأفراد المواطنين أو الشركات المملوكة للمواطنين بالكامل أو التي يشارك بها المواطنين بنسبة لا تقل عن 51% من رأس المال والتي تعمل في تجارة السيارات.
2. عدد المعارض موضوع المزاد () معارضاً.

3. أن يكون الاستخدام في نشاط تجارة السيارات المستعملة أو حسب الأنشطة المحددة ذات العلاقة.
4. مساحة المعارض طبقاً لما هو بالجدول المرفق.
5. القيمة الأيجارية للمعارض حسب المساحات و طبقاً لما هو وارد بالجدول المرفق، ويتم مراجعتها كل خمس سنوات.
6. سيتم التزايد على القيمة القفلية والتي تختلف من معرض لآخر حسب الجدول المرفق.
7. على من يرغب في المشاركة بالمزاد ضرورة سداد قيمة الوثائق وتأمين دخول المزاد وقدره - / 10.00 درهم عن كل مزاد كتأمين ولن يسمح بالمشاركة في المزاد ما لم تكن إيصالات السداد الأصلية بصحبة المزاييد، كما أنه لن يتم الإفراج عن هذا التأمين إلا بعد مضي (3) أسابيع من تاريخ المزاد بنفس الوقت والمكان.
8. يلتزم من يرسو عليه المزاد لأي من المعارض بسداد نسبة (20%) من قيمة مبلغ الترسية فوراً أثناء جلسة المزاد على أن يقوم بسداد باقي القيمة بشيكات متساوية مؤجلة ربع سنوية بمعدل قسط كل (3) شهور وسيتم تسليم هذه الشيكات فوراً في جلسة المزاد بنفس الوقت والمكان.
9. لا يحق للمزاييد في حالة حصوله على عدد (3) معارض بحد أقصى أن يشارك في المزاد على معارض أخرى سواء في نفس المزاد أو بالمزادات الأخرى.
10. يلتزم المستأجر بعدم تأجير المحل من الباطن كلياً أو جزئياً.
11. يتم مصادرة قيمة التأمين بالكامل إذا ما عدل من يرسو عليه المزاد عن استكمال إجراءات الترسية.
12. يتم إلغاء الترسية ومصادرة الدفعة المقدمة أو أي من الشيكات المؤجلة أو إذا ما عدل من يرسو عليه المزاد أو رفض أو تأخر في استكمال إجراءات التعاقد.
13. يبدأ سريان عقد الإيجار في اليوم السادس عشر من تاريخ استلام رسالة جاهزة المأجور للتسليم على أن يتم منح فترة سماح مدتها (60) يوماً لأغراض تحضير وتجهيز المعرض لا يستوي عنها أجرة.
14. لا يجوز للمستأجر أن يقوم بإجراء أي إضافات أو تعديلات على العين المستأجرة (إضافة / إزالة / دهانات / تعليقات حائطية / فتح أبواب أو نوافذ / تركيب لوحات إعلانية / ...الخ) سواء داخل الفراغ المعماري للعين المستأجرة أو محيطها العمراني إلا بعد الرجوع والحصول

على اعتماد الإدارة المشرفة على التنفيذ وموافقة الجهات المختصة، وأن يتحمل ما يقابل ذلك من تكاليف ومصاريف.

15. لا يحق للمستأجر التنازل عن المعرض إلا بعد مضي سنتين من تاريخ بداية العقد وستقوم الجهة المختصة بتحصيل رسوم بنسبة (2%) من قيمة القفلية بواقع (1%) من كل من المتنازل والمتنازل إليه.

16. يكون المستأجر مسئولاً عن تسديد قيمة استهلاك الماء والكهرباء وخدمات " اتصالات " للمعرض طوال مدة عقد الإيجار وأي رسوم حكومية واجبة الدفع وفقاً للقوانين المطبقة في الإمارة، وأية نفقات أخرى مترتبة على إشغال المعرض المؤجر.

17. يمكن معاينة الموقع والمعارض على الطبيعة بمعاونة ممثل الجهة المختصة (هاتف).

ثامناً: خاتمة:

يعتبر مجمع جلفار للسيارات المستعملة واحد من بين المجمعات الصناعية التي تعكف حكومة رأس الخيمة إقامتها تنفيذاً لتوجيهات سمو الشيخ / سعود بن صقر القاسمي ولي العهد نائب حاكم رأس الخيمة، والتي تهدف إلى إعادة تنظيم الأنشطة والفعاليات الاقتصادية التي تم توزيعها بشكل عشوائي غير متناسق خلال الفترة الماضية، مما جعلها غير منسجمة مع الأساليب الحديثة للتخطيط الإقليمي للمدينة العصرية.

لذلك فإن إقامة هذا المجمع الحديث يعتبر نقلة نوعية بالاتجاه الصحيح ستسهم وبلا شك في تحديث وتفعيل الأنشطة الاقتصادية وتوفير لها بيئة استثمارية ملائمة تساعد على جذب مستثمرين جدد يساهمون في تطويرها وازدهارها خدمة لعملية التنمية المستدامة.

والله ولي التوفيق



الملحق