

جامعة اليرموك
كلية الشريعة والدراسات الإسلامية
قسم الإقتصاد والمصارف الإسلامية

تطبيقات عقود الاستصناع
في مشروعات البناء والتشغيل والتحويل B.O.T
ودور المؤسسات المالية الإسلامية في تمويلها
الكويت حالة تطبيقية

قدمت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات درجة الماجستير في الإقتصاد الإسلامي
من قسم الإقتصاد والمصارف الإسلامية - جامعة اليرموك

إعداد الطالب

عبدالله مرشد الصليبي

إشراف

مشرفاً رئيسياً

ـ د . كمال خطاب

مشرفاً مشاركاً

ـ أ . د . رياض المومني

١٤٢٧هـ - ٢٠٠٦م



جامعة اليرموك
اربد - الأردن
كلية الشريعة والدراسات الإسلامية
قسم الاقتصاد والمصارف الإسلامية

تطبيقات عقود الاستصناع في مشروعات "البناء-التشغيل-التحويل" B.O.T " ودور
المؤسسات المالية الإسلامية في تمويلها" ، الكويت : حالة تطبيقية .

**Applications Of Hired Manufacturing Contracts In B.O.T
Projects (Building - Operation -Transfer) And The Role Of
Islamic Financial Institution In The Funding There Of , Kuwait:
Practical Case .**

إعداد

عبد الله مرشد شقران الصليبي

بحث مقدم استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في الاقتصاد والمصارف
الإسلامية من قسم الاقتصاد والمصارف الإسلامية - كلية الشريعة والدراسات الإسلامية -
جامعة اليرموك

أعضاء لجنة المناقشة

الدكتور كمال توفيق خطاب
الأستاذ الدكتور رياض عبد الله المومني
الأستاذ الدكتور محمد أحمد صقر
الدكتور فخري خليل أبو صفية
مشرفاً ورئيساً
مشرفاً مشاركاً
عضواً
عضواً

٢٠٠٦-٥١٤٢٧ م

إهداء

إلى من علمتني أبجديات الحياة .. أمي العزيزة

وإلى زوجتي التي أخذت هذه الدراسة كثيراً من حقوقها
فصبرت واحتسبت وأعانتني عليها ..

وإلى أخوتي وأبنائي جميعهم ..

وإلى كل من ساهم ولو بشيء يسير في هذه الدراسة .

إلى كل هؤلاء أهدي هذا الجهد المتواضع .

شكر وتقدير

يتوجه الباحث بالشكر الجزيل والثناء الجليل لله رب العالمين ثم لكل من الدكتور كمال خطاب رئيس قسم الاقتصاد والمصارف الإسلامية في كلية الشريعة والدراسات الإسلامية في جامعة اليرموك ، والأستاذ الدكتور رياض المومني أستاذ الاقتصاد في كلية الاقتصاد في الجامعة نفسها على ما قدمه كل منهما من إشراف وتوجيه ومساعدة وإيداء الملاحظات القيمة التي ازدانت بها هذه الدراسة

والشكر موصول لكل من ساهم ولو بشئ يسير في عمل هذه الدراسة المتواضعة التي نقدمها على استحياء إلى عالم المعرفة راجين من الله العلي القدير أن ينفع بها الأمة الإسلامية ، وأن تسهم في نهضة المجتمعات الإسلامية وتطورها وارتقائها.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

© Arabic Digital Library - Al-Farouk University

المقدمة

الحمد لله الذي هدانا لهذا وما كنا لنهتدي لولا أن هدانا الله ، والصلاة والسلام على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه وسلم تسليماً كثيراً أما بعد:

فإن مشروعات البناء والتشغيل والتحويل BOT هي شكل من أشكال تمويل المشاريع تمنح بمقتضاه حكومة ما لفترة من الزمن أحد الاتحادات المالية الخاصة ، ويدعى شركة المشروع امتيازاً لتنفيذ مشروع معين وعندئذ تقوم شركة المشروع ببنائه وتشغيله وإدارته لعدد من السنوات وتحقق أرباحاً من تشغيل المشروع واستغلاله تجارياً وفي نهاية مدة الامتياز تنتقل ملكية المشروع إلى الحكومة . والمصطلحات التي درجت العادة على استعمالها لوصف نظام BOT مأخوذة من الأحرف الأولى للمصطلحات الإنكليزية الثلاث المعبرة عن هذه المشروعات فإن :

(BOT) هي اختصار لـ (Build . operate . transfer) .

فالرمز (B) هو اختصار لـ Build وهي تعني بناء المشروع .

والرمز (O) هو اختصار لـ operate وهي تعني تشغيل المشروع .

والرمز (T) هو اختصار لـ transfer وهي تعني إعادة تحويل ملكية المشروع

إلى الجهة المعنية في الدولة المانحة للامتياز عند انتهاء مدة المشروع

¹ الدغيثر . خالد بن عبد الله . أساليب البناء والتشغيل وإعادة BOT سلاح المنافسة الجديد في صناعة البناء والتشييد . المؤتمر الهندسي السعودي الخامس . مكة المكرمة . جامعة أم القرى 13 - 16 ذي القعدة 1419 هـ ص 7 .

وتعتبر هذه المشروعات إحدى وسائل بناء البنية الأساسية وذلك عندما تقوم الدولة بإسنادها إلى القطاع الخاص ليتحمل تكلفة الإنشاء والتشغيل ثم تحويل أو نقل ملكيته هذه المشروعات بعد فترة من الزمن إلى الدولة حسب المدة الزمنية المتفق عليها في العقد المبرم وتلجأ لها الدولة عندما تكون تكلفة الإنشاء باهظة على ميزانية الدولة أو تهدف إلى الإسراع بعجلة التنمية أو لمل تتطلبه هذه المشروعات من مهارات عالية غير متوفرة محلياً¹.

وتعتبر مشروعات البناء والتشغيل والتحويل أسلوباً من أساليب الخصخصة ولكن تعود ملكية أصول هذه المشروعات للدولة بعد عمر معين ، وهذه المشروعات حديثة نسبياً وقد أخذت في الازدياد بشكل ملحوظ وتوجهت كثير من الحكومات إلى تبنيها لما لها من فوائد محققة ووفورات تعود على الخزينة

وبما أن الإسلام قد فتح الأبواب للناس كافة لاختيار النشاط الاقتصادي الذي يريدون، وأن يستثمروا أموالهم بالطريقة التي يشتهون بشرط أن لا يتم تجاوز الحدود المرسومة وأن يبقى المستثمر في دائرة الشريعة الإسلامية ملتزماً أداء ما أمر به ، مبتعداً عما نهى عنه ، خاصة أن الإسلام قد رسم للاستثمار خطوطاً أساسية وأطراً عامة لا يجوز انتهاكها ، وترك في الوقت نفسه دقائق الخطط والبرامج وتفاصيل المشروعات وأساليب التنفيذ لجماعة المستثمرين يمارسونها وفقاً لما يحقق المصلحة ، مسترشدين بمقاصد الشرع وقواعده الكلية

¹حباس . أمين سعود . لمحات حول تحديث الأفكار التمويلية ورقة عمل مقدمة للمؤتمر الثاني لدور القطاع الخاص في مشروعات التنمية والبنية التحتية BOT . الكويت 18 – 19 / 2003 م . ص5

ولا شك أن المصارف والمؤسسات المالية الإسلامية تحتاج إلى الدخول في مثل هذه المشروعات وذلك في إطار سعيها لتحقيق الربح الذي هو من أهدافها وسعيها لأداء الدور الاجتماعي والتنموي المفترض الذي يعد دوراً من أهم أدوارها وعملية دخول المصارف والمؤسسات الإسلامية في تمويل مشروعات البناء والتشغيل والتحويل والاستثمار فيها يمكن أن تتم عبر أي صيغة تمويلية مناسبة لا تتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية في شيء ، وقد تم تكيف هذا الدخول من خلال أكثر من عقد من عقود المعاملات المالية الإسلامية كالإجارة والحكر والاستصناع¹ وقد اختار الباحث أحد هذه العقود وهو عقد الاستصناع والبحث في إمكانية تطبيق هذه المشروعات من خلاله . وقد جاء منهج البحث متمثلاً في ثلاثة فصول يتناول الفصل الأول منها مشروعات البناء والتشغيل والتحويل ثم تناول الباحث في الفصل الثاني دور المؤسسات المالية الإسلامية في تمويل مشروعات البناء والتشغيل والتحويل من خلال عقد الاستصناع في الفقه الإسلامي ، في حين يتضمن الفصل الثالث حالة تطبيقية لمشروع من مشروعات البناء والتشغيل والتحويل والذي قامت به إحدى المؤسسات المالية الإسلامية في الكويت ، ثم ختم الباحث هذه الدراسة بالنتائج والتوصيات وذكر المراجع والمصادر التي استعان بها في دراسته .

¹ الإسلاميوالي . أحمد محمد خليل هل نظام BOT نموذج معدل من صور الحكر التي استحدثها المسلمون المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب البنك الإسلامي للتنمية جده 1422 ص 5

أهمية الدراسة :

إن موضوع الدراسة يستمد أهميته من توجه الحكومة لدعم مشاركة القطاع

الخاص في الاستراتيجية التنموية وذلك لما في هذه المشاركة من أثر إيجابي مأمول يعود

على الحكومة بالكثير من النفع فيما يتعلق بكل من :

1 تقليص المصروفات الحكومية إذ توفر هذه المشروعات على الدولة

ذلك الإتفاق الذي يجب عليها في مشروعات البنية التحتية

2 توفير فرص عمل حقيقية للمواطنين وتسهم بذلك في حل مشكلة البطالة.

3 زيادة الكفاءة الاقتصادية للقطاعات الانتاجية حيث أن القطاع الخاص أكثر كفاءة

في استغلال الموارد وغيرها.

وكذلك فإن الاقتصاد الكويتي يجب أن ينتقل من اقتصاد ريعي يحكمه الإتفاق

العام إلى اقتصاد إنتاجي يحركه القطاع الخاص. وهذا الهدف التنموي يجب أن يعتمد في

تحقيقه على استراتيجيات وسياسات وإجراءات تقوم على إعطاء دور أكبر للقطاع الخاص

للمساهمة في ذلك. ومن ضمن هذه السياسات والإجراءات إعطاء امتيازات للقطاع الخاص

في مشروعات البنية التحتية وفق نظام البناء والتشغيل والتحويل (B.O.T)

أهداف الدراسة :

تهدف هذه الدراسة إلى :

- 1- إلقاء الضوء على مشروعات (البناء .التشغيل .التحويل) B.O.T وفي الكويت بشكل خاص وبيان هيكل هذه المشروعات ومدى أهميتها في الاقتصاد الكويتي .
- 2- بيان مدى توافق عقود (البناء .التشغيل .التحويل) B.O.T مع قواعد المعاملات المالية في الشريعة الإسلامية .
- 3- التكييف الفقهي لمشروعات B.O.T وعقودها المختلفة .
- 4- بيان دور المؤسسات المالية الإسلامية في الكويت في تمويل هذه المشروعات من خلال صيغ التمويل الموافقة لأحكام الشريعة الإسلامية وعقد الاستصناع بشكل خاص .

مشكلة البحث :

إن مشكلة البحث الرئيسة تتمثل في تحديد مدى موافقة العمل بمشروعات (البناء .التشغيل .التحويل) B.O.T لعقد الاستصناع في الفقه الإسلامي ، و كيفية استفادة المؤسسات المالية الإسلامية من هذه المشروعات من خلال تطبيق عقود الاستصناع في مشروعات البناء التشغيل والتحويل " B.O.T " إذ أن مشروعات (البناء .التشغيل .التحويل) B.O.T تصطبغ بهذا النوع من العقود (مشروعات مثل محطات القوى أو الموانئ أو الطرق السريعة أو إنشاء مرافق خدمية).

الدراسات السابقة:

إن الدراسات التي تتناول تطبيقات مشروعات B.O.T قليلة نسبياً. إضافة إلى قلة الدراسات التي تتناول عقد الاستصناع في هذه المشروعات كصيغة تمويلية مناسبة للمؤسسات المالية الإسلامية. إذ أن أغلب هذه الكتابات تعرضت لـ مشروعات B.O.T عند حديثها عن موضوعات أخرى مثل : الدور التنموي للخصخصة ودور القطاع الخاص في اصلاح هيكل العمالة والتركيب السكانية ولم تتعرض للموضوع من مختلف زواياه وبتعمق. كما أن التقييم الاقتصادي لمثل هذه المشروعات يحتاج إلى مزيد من الدراسة بسبب مرحلية هذه المشروعات.

وما سيقوم به الباحث في هذه الدراسة هو التوسع في الموضوع والاستفادة من التكييف الفقهي لهذه المشاريع لوضع صيغة بالنسبة لعقد الاستصناع والإستصناع الموازي تحديداً ليجعل إمكانية دخول المؤسسات المالية في تمويل هذه المشروعات مقبولاً من الناحية الشرعية

وأهم الدراسات في هذا الصدد هي :

1- دراسات الجدوى التجارية والاقتصادية والاجتماعية مع مشروعات B.O.T

دكتور عبدالقادر محمد عطيه. الدار الجامعية للنشر ط1-2001

تناول الباحث فيه العديد من الموضوعات المتعلقة بـ دراسات الجدوى التجارية الاقتصادية والاجتماعية لينتقل بعد ذلك للحديث عن مشروعات B.O.T من حيث مفهومها وطبيعتها ومراحلها ولم يبحثها في إطار شامل كما لم يقدم تكييفاً فقهيّاً لهذه المشاريع.

2-الحسنى: أ.د أحمد بن حسن الحسنى:

دراسة شرعية اقتصادية لخصخصة مشاريع البنية التحتية بأسلوب البناء والتشغل ثم
الإعادة B.O.T.

تناول فيه الباحث دراسة تمويل مشاريع البنية التحتية وتعرض فيه لأهمية مشاريع البنية
التيحة وبيان خصائصها ثم التعريف بـ B.O.T وبيان خصائصه، ومشروعية مشاركة
القطاع الخاص في إقامة وبناء مشاريع البنية التحتية.

3-مستقبل الخصخصة ونظام B.O.T في الكويت. إعداد المهندس على كحيل والدكتور هيثم
كباره المؤتمر الخامس لدور القطاع الخاص في مشروعات التنمية والبنية الأساسية وفق
نظام BOT تناول الباحثان دوافع الـ B.O.T في الكويت.

والمبررات الاقتصادية للتخصيص، وعوامل نجاح مشروعات B.O.T والمخاطر التي
تواجهها كما تعرض لآفاق مشاريع B.O.T ومخاطره

4 – الاستثمار في مشاريع B.O.T ومخاطره

الدكتور: أحمد منير النجار.

المؤتمر الدولي السادس للمؤسسات المالية الإسلامية 21-22 يناير 2006 الكويت.

تناول دور القطاع الخاص في تمويل البنية الأساسية وأشكال هذا التمويل ومن

ضمنها مشاريع B.O.T مبيناً مفهومها ومزاياها ومراحل إنشاء مشروع الـ B.O.T

والأطراف الرئيسية المشاركة فيه ومخاطره .

منهج الدراسة:

ستقوم الدراسة على تناول الموضوع من خلال :

- 1- دراسة وصفية عن ماهية وطبيعة مشروعات (البناء .التشغيل .التحويل) B.O.T بشكل عام وبيان حجمها في دولة الكويت .
- 2- دراسة شرعية في التكيف الفقهي لعقود مشروعات البناء والتشغيل والتحويل من خلال قواعد فقه المعاملات المالية في الشريعة الإسلامية وعقد الاستصناع بشكل خاص .
- 3- يعتمد هذا المنهج على دراسة حالة لمشروع من مشروعات(البناء .التشغيل .التحويل) B.O.T التي قامت بها بعض المؤسسات المالية في دولة الكويت وتقييمه اقتصاديا .

خطة البحث :

- **الفصل الأول** : مشروعات البناء والتشغيل والتحويل
- المبحث الأول : التعريف بمشروعات البناء والتشغيل والتحويل
- المبحث الثاني : أهم نماذج مشروعات البناء والتشغيل والتحويل
- المبحث الثالث : الأطراف المعنية في مشروعات البناء والتشغيل والتحويل
- المبحث الرابع : مجالات تطبيق مشروعات البناء والتشغيل والتحويل
- المبحث الخامس : الاتفاقيات والعقود المرتبطة بمشروعات البناء والتشغيل والتحويل
- المبحث السادس : مزايا وعيوب مشروعات البناء والتشغيل والتحويل
- المبحث السابع : مراحل تنفيذ مشروعات البناء والتشغيل والتحويل
- **الفصل الثاني** : دور المؤسسات المالية الإسلامية في تمويل مشروعات البناء والتشغيل. التحويل من خلال عقد الاستصناع في الفقه الإسلامي.

المبحث الأول : عقد الاستصناع في الفقه الإسلامي

المطلب الأول : مفهوم الاستصناع

المطلب الثاني : حكم عقد الاستصناع وأركانه وشروطه

المطلب الثالث : أحكام عقد الاستصناع

المطلب الرابع : الشرط الجزائي في عقد الاستصناع

المبحث الثاني : الاستصناع والاستصناع الموازي (تطبيقات معاصرة)

المبحث الثالث : التكيف الفقهي لعقود مشروعات البناء والتشغيل والتحويل

BOT

المطلب الأول : تعريف التكيف الفقهي وأهميته العلمية والعملية

المطلب الثاني : تكيف عقد البناء والتشغيل والتحويل وفقا لعقد الاستصناع

المبحث الرابع : أوجه الشبه والاختلاف بين عقود البناء والتشغيل والتحويل

وبين عقد الاستصناع

المبحث الخامس : ضبط عقود BOT بما يتفق والشريعة الإسلامية

المبحث السادس : دور المؤسسات المالية الإسلامية في تمويل مشروعات

البناء والتشغيل والتحويل BOT

المطلب الأول: مشاركة المؤسسات المالية الإسلامية في تمويل مشاريع البنية

التحتية الأساسية .

المطلب الثاني: الصيغ الإسلامية المقترحة لتمويل وإقامة مشاريع البناء

والتشغيل والتحويل BOT

الفصل الثالث : نموذج تطبيقي لمشروع تم تنفيذه وفق نظام مشروعات (البناء

التشغيل .التحويل) B.O.T في الكويت

المبحث الأول : تجربة دولة الكويت في تنفيذ مشروعات البناء والتشغيل

والتحويل

المبحث الثاني: حالة تطبيقية

مشروع بناء وتشغيل ونقل ملكية القرية التراثية تطوير شارع عبدالله الأحمد

النتائج

التوصيات

الخاتمة

المراجع

فهرس الموضوعات

الملاحق

الفصل لأول

مشروعات البناء والتحويل والتشغيل

B.O.T

© Arabic Digital Library-Yarmouk University

الفصل الأول

مشروعات البناء والتشغيل والتحويل

المبحث الأول : التعريف بمشروعات BOT

نتناول في هذا المبحث التعريفات المتعلقة بمشروعات البناء والتشغيل والتحويل

BOT وهي :

- المشروعات التي تعهد بها الحكومة إلى إحدى الشركات (وطنية كانت أو

أجنبية وسواء كانت شركة من شركات القطاع العام أو القطاع الخاص) (وتسمى هذه

الشركة شركة المشروع) وذلك من أجل أن تقوم هذه الشركة بإنشاء مرفق عام وتشغيله

لحسابها مدة من الزمن ثم نقل ملكيته إلى الدولة أو الجهة الإدارية¹ .

- وتعرف كذلك بأنها" ذلك النوع من الاستثمار الذي يتولى فيه القطاع الخاص

بناء وتشغيل أحد مشاريع البنية التحتية على أن يتم تحويله إلى الحكومة مرة أخرى بعد فترة

زمنية كافية يتم فيها استرداد المال المستثمر مع ربح مناسب" .²

- وعرفت لجنة الأمم المتحدة للقانون النموذجي (الانسترا ل) مشروعات BOT

بأنها شكل من أشكال تمويل المشاريع تمنح بمقتضاه حكومة ما لفترة من الزمن أحد

الاتحادات المالية الخاصة ، ويدعى شركة المشروع امتيازاً لتنفيذ مشروع معين وعندئذ تقوم

¹ نصر . جابر جاد . عقود البوت والتطور الحديث لعقد الالتزام . دراسة نقدية للنظرية التقليدية لعقد الالتزام

دار النهضة العربية . القاهرة . 2002 م . ص 5

² عطية عبد القادر محمد عبد القادر . دراسة الجدوى التجارية والاقتصادية والاجتماعية مع مشاريع BOT .

الإسكندرية . دار الجامعية ط2 . 2000 - 2001 ص351

شركة المشروع ببنائه وتشغيله وإدارته لعدد من السنوات وتحقق أرباحاً من تشغيل المشروع واستغلاله تجارياً وفي نهاية مدة الامتياز تنتقل ملكية المشروع إلى الحكومة .¹ والمصطلحات

التي درجت العادة على استعمالها لوصف نظام BOT مأخوذة من الأحرف الأولى

للمصطلحات الإنكليزية الثلاث المعبرة عن هذه المشروعات فإن :

(BOT) هي اختصار لـ (Build . operate . transfer) .

فالرمز (B) هو اختصار لـ Build وهي تعني بناء المشروع .

والرمز (O) هو اختصار لـ operate وهي تعني تشغيل المشروع .

والرمز (T) هو اختصار لـ transfer وهي تعني إعادة تحويل ملكية المشروع إلى الجهة

المعنية في الدولة المانحة للامتياز عند انتهاء مدة المشروع² .

وبالإمكان تبسيط فكرة مشروعات BOT بأن يقوم أصحاب فكرة المشروع بدراسة فكرة هذا

المشروع وتداول كافة الأمور التي تتعلق به من تمويل وبناء وتشغيل وتطوير وصيانة لهذا

المشروع وأيضاً كيفية إعادته إلى الجهة الحكومية الأصلية المالكة له أصلاً وكيفية إبرام

العقود الأولية التي تنظم العلاقة فيما بينهم وتلك التي تنظم العلاقة مع الأطراف الأخرى ،

وهؤلاء أصحاب فكرة المشروع هم (الرعاية) (Sponsors)³ .

¹ الدغيثر . خالد بن عبد الله . أساليب البناء والتشغيل والإعادة BOT سلاح المنافسة الجديد في صناعة البناء والتشييد . المؤتمر الهندسي السعودي الخامس . مكة المكرمة . جامعة أم القرى 13 - 16 ذي القعدة 1419 هـ - ص 7 .

² نصر . جابر جاد . عقود البوت والتطور الحديث لعقد الالتزام . مرجع سابق ص 7

³ حباس . أمين سعود . لمحات حول تحديث الأفكار التمويلية ورقة عمل مقدمة للمؤتمر الثاني لدور القطاع الخاص في مشروعات التنمية والبنية التحتية BOT . الكويت 18 - 19 / 2003 م . ص 6

ويقوم أصحاب المشروع بتأسيس شركة أو مؤسسة فيما بينهم تعرف بـ (شركة المشروع)
هذه الشركة تتعاقد بعد تأسيسها مع حكومة البلد المضيف (الدولة المضيفة) Host country
وهي البلد التي سيتم بناء المشروع فيها وبموجب هذا التعاقد تحصل شركة المشروع على
امتياز (concession) من الدولة المضيفة يمكنها من الحصول على الأراضي والمواقع
المتعلقة بالمشروع وكذلك الامتيازات والخدمات المرتبطة به ، كل هذا يمكنها من بناء
المشروع ولتقوم بعد ذلك بإدارة المشروع وتشغيله (إما مباشرة أو عن طريق شركة إدارة
متخصصة) وتحصل بذلك على الدخل والإنفاق منه طوال مدة المشروع وتقوم الشركة بعد
ذلك بإعادة المشروع وتسليمه لحكومة الدولة المضيفة وفي حالة جيدة وصالح للاستعمال¹.

¹ حباس . أمين سعود . مصدر سابق ص 8

المبحث الثاني : أهم نماذج عقود مشروعات نظام B.O.T

هناك أنواع كثيرة وأشكال مختلفة لمشاركة القطاع الخاص في تقديم خدمات البنية

التحتية للمجتمعات وهي عادة ما تشبه نظام (B.O.T) في الأسلوب وتختلف في

المضمون¹ ومنها :

1- (B.O.T) نظام البناء ، التملك ، التشغيل ، ونقل الملكية BUILD OWN

.: OPERATE & TRANSFER

إن هذا النظام شبيه تماما بنظام (B.O.T) إلا أنه غالباً ما يستخدم للمشاريع

الضخمة الحيوية والتي تحتاج إلى دراسة جدوى اقتصادية طويلة كما أن القطاع الخاص له

حق الامتياز فيقوم بتملك أصول المرفق أثناء فترة الامتياز وحتى نهاية المدة المحددة له وبناء

على ذلك لا يخضع المشروع لهيمنة الدولة وإن خضع لرقابتها مما يعزز ملكية القطاع

الخاص بصورة أكبر في فرض الرسوم والضرائب وهذا ما يميز نظام (B.O.T) عن نظام

(B.O.T) الذي تكون أصول المشروع خالصة للقطاع العام فيه أثناء فترة الامتياز مما

يجعله خاضعاً لرقابة بصورة أكبر ومن أمثلة هذا الأسلوب : مشاريع الخدمات كتوليد الطاقة

الكهربائية أو معالجة المياه والصرف الصحي .

¹ عطية عبد القادر محمد عبد القادر . دراسة الجدوى التجارية والاقتصادية والاجتماعية مع مشاريع BOT . الإسكندرية . الدار الجامعية ط2 . 2000 - 2001 . ص 353 .

2- (ROT) نظام التحديث ، التشغيل ، ونقل الملكية REFURBISH OPERATE

.. : & TRANSFER

وهو ذلك الأسلوب المتبع لتحديث مرفق قديم وتشغيله مرة أخرى ثم نقل الملكية للقطاع العام فقد تكون فترة ترخيص الشركة القائمة بتشغيل المرفق من خلال نظام (B.O.T) قد انتهت فتقوم الدولة بإعادة طرحه مرة أخرى للقطاع الخاص وذلك من خلال هذا الأسلوب (ROT) الذي يضمن تحديث المرفق وتشغيله بكفاءة ثم نقله مرة أخرى للدولة ، وتكاليف هذا النظام أقل بكثير من نظام (B.O.T) وذلك لعدم تضمين المشروع تكاليف البناء فعلى سبيل المثال إذا انتقل مجمع تجاري أو سكني إلى الدولة بعد انتهاء المدة المحددة يحق للدولة بأن تقوم بطرحه مرة أخرى للسوق لتتنافس الشركات عليه من خلال مزايده عن طريق أسلوب (ROT) فتقوم الشركة الفائزة بالمزايدة بإعادة تحديث المجتمع فقط وليس ببناءه مرة أخرى ، ثم تشغيله بكفاءة حسب الشروط المتفق عليها في عقد المزايدة ، وإعادة المرفق مرة أخرى للدولة بعد انتهاء مدة الترخيص .

3- (BT) نظام البناء ، ونقل الملكية BUILD & TRANSFER¹

إن هذا النظام يتبع في بناء المرافق العامة وصيانتها حيث تقوم الشركة الفائزة ببناء المرفق وتسليمه للدولة بمجرد الانتهاء منه ، وهذا النظام القائم في أغلب المناقصات العامة في الدولة التي يغلب عليها طابع البناء ، وفقا لهذا النظام تقوم الدولة بتسديد المبالغ التي دفعتها الشركة الفائزة بالمشروع والتي قامت ببناء المرفق على دفعات حتى إنتهاء آخر دفعة ، كما أن التسديد غير مربوط بعمليات البناء بحيث تستطيع الدولة تسديد المبالغ المستحقة لدى الشركة على فترات طويلة قد تستغرق العشرون عاما بعكس المناقصة العادية التي تكون

¹ المصدر السابق ص 254

الدولة قد دفعت المستحقات كاملة بمجرد الاستلام النهائي للمشروع وعادة ما يسمى هذا النظام بعقود المفتاح (TURNKEY CONTRACT) ، وهو بعكس الأسلوبين السابقين فالشركة الفائزة في نظامي (BOT) و (BOOT) تقوم بتشغيل المرفق فور الانتهاء من عملية البناء¹.

4- (BTO) نظام البناء ، نقل الملكية ، والتشغيل & BUILD TRANSFER & OPERATE :

إن نظام (BTO) يشبه تماماً آلية أسلوب (BT) مع إضافة الشرط الثالث للعقد وهو التشغيل (OPERATE) ولكن يختلف عن (BT) في أمرين مهمين هما : .
1- أن تمويل مشاريع (BT) يكون على عاتق الدولة بعكس (BTO) الذي يتكفل بتمويل المشروع هو القطاع الخاص .

2- يتسلم القطاع العام المرفق كاملاً بعد الانتهاء من بناءه وتجهيزه استعداداً للتشغيل وذلك من خلال أسلوب (BT) ، أما في أسلوب (BTO) فتقوم الشركة الفائزة بتحويل ملكية المشروع للدولة ثم تشغيله من قبل نفس الشركة بموجب اتفاق وذلك ليتسنى للشركة تغطية تكلفة استثماراتها في ذلك المشروع.

5- (BOO) نظام البناء ، التملك ، التشغيل & BUILD OWN & OPERATE :²

ويعتبر هذا النوع أحد أساليب الخصخصة ولكن بنفس خطوات (BOT) حيث تقوم الدولة بطرح المشروع للتنافس عليه من قبل الشركات ثم تقوم الشركة الفائزة بتملك المرفق وتشغيله ، وهنا نجد المسؤولية تكون كاملة على عاتق الشركة الفائزة أما مسؤولية الدولة تكمن

¹ المصدر السابق ص 354.

² المصدر السابق ص 356.

فقط بالمراقبة والمتابعة ، فقد تشترط الدولة شراء نسبة معينة من المشروع وتملكها السهم

الذهبي (GOLDEN SHARE) حفاظاً للمصلحة العامة ، فالسهم الذهبي يعطي حامله (الدولة) الحق في التصويت ويكون حامل السهم الذهبي قادر بأن يمارس حق الاعتراض (VETO) على التغييرات الجذرية للقوانين واللوائح الخاصة بالمشروع ، وغالباً ما يصدر السهم الذهبي في حالات الخصخصة الكاملة

6- (BOR) نظام البناء ، التشغيل ، والتجديد & BUILD OPERATE & RENEWAL OF CONCESSION :

إن هذا النظام يشبه الأساليب الأخرى ولكن يتميز في نقطتين مهمتين هما :

1- تستطيع الشركة صاحبة الترخيص تحويل المشروع أثناء التشغيل إلى شركة محلية بعد تدريب العاملين في الشركة المحلية على أيدي الشركة الأساسية والتأكد من قدرة الشركة المحلية على تشغيل المرفق بكفاءة .

2- للشركة صاحبة الترخيص الحق في تجديد فترة الترخيص مرة أخرى إن رغبت في ذلك فقد تكون الشركة غير مرتبطة بعبود أخرى وتود الاستمرار في تشغيل المرفق بعقد آخر تبرمه مع الدولة¹ .

¹ عطية عبد القادر محمد عبد القادر . دراسة الجدوى التجارية والاقتصادية والاجتماعية مع مشاريع BOT

مصدر سابق ص356

7- نظام التصميم ، البناء ، التمويل ، التشغيل DESIGN BUILD

. FINANCE & OPERATE

DESIGN CONSTRUCT ونظام التصميم ، التشييد ، الإدارة ، والتمويل

(DCMF & DBFO) . MANAGER & FINANCE

وهي تلك الأنظمة التي عادة ما تقام في مجالات البناء المعماري وإدارته وتمويله من

قبل القطاع الخاص فتقوم الدولة باستخدام تلك الأساليب (DCMF) و (DBFO)

للاستعانة بخبرة القطاع الخاص في مجال التصميم المعماري والبناء وأيضاً خبرته بتمويل تلك

المشاريع وإدارة المرافق وتشغيله بكفاءة ، كما أن القطاع الخاص يمتلك المشاريع القائمة بهذا

الأسلوب كما هو الحال في أسلوب البناء ، التملك التشغيل (BOO)¹.

إن الاختلافات الواضحة بين الأنواع غالباً ما تنصب في الشرط الثالث وهو نقل

الملكية (TRANSFER THE OWNERSHIP)² فقد تسمح بعض الأساليب بإعطاء

الشركة حق التملك الدائم للمشروع بخلاف الأساليب الأخرى التي يجب نقل الملكية بعد فترة

محددة ، وهذه الأنواع تساعد الدول على اختيار النظام المناسب لها والذي يتوافق مع الأنظمة

القانونية والسياسات المتبعة في تلك الدول ، فنجد أن بعض الدول لديها مرونة قانونية تسمح

بتملك القطاع الخاص مشاريع (BOO) ودول لا تسمح بتملك الشركات الخاصة المرافق

العامة بسبب الطبيعة القانونية للوائح التملك³.

¹ الدغيثر . مصدر سابق ص 10

² عطية عبد القادر مصدر سابق ص 360

³ . ونجد هنا في الكويت أن تملك القطاع الخاص لأي مرفق عام يجب أن يكون تحت إصدار قانون ولفتره معينة حسب ما نصت المادة (152) من الباب الرابع لدستور دولة الكويت .

ويكون إعطاء حق التملك للقطاع الخاص لتلك المشاريع مؤقت أو دائم على حسب الاتفاق (BOOT) أو (BOO) ، وهناك أسباب عديدة للدولة لإعطاء القطاع الخاص حق التملك لمرافقها العامة والتي قد تكون هامة وحيوية في بعض الأحيان

© Arabic Digital Library-Yarmouk University

المبحث الثالث : الأطراف المعنية في مشروعات B.O.T :

إن أطراف التعامل التي تكون معنية بهذا النوع من المشروعات تختلف عن غيرها في المشروعات الأخرى وذلك بسبب الطبيعة الخاصة لهذه المشروعات ، كما أن هذه الأطراف تتعدد وتتنوع بحسب الحاجة لها في المشروع وسنأتي علي بيان هذه الأطراف التي قد تكون مجتمعة كلها في مشروع واحد وقد يجتمع بعضها في غيره وهي:

1- الدولة (الحكومة) :

وهي الطرف الأهم في المشروع والتي لا يمكن أن تغيب عنه فهي الركن الأساسي بالإضافة إلى شركة المشروع وللدولة أدوار متعددة في مراحل المشروع وذلك قبل منح امتياز المشروع للشركة وأثناء فترة الامتياز وبعد هذه الفترة ، ويمكن بيان هذا الدور كما يلي:

أ- قبل فترة الامتياز :

وهي الفترة التي يكون فيها المشروع قيد الدراسة والإعداد ويتمثل دور

الدولة في هذه المرحلة فيما يلي:

1 - إعداد الإطار القانوني الذي يعمل المشروع في نطاقه ، ويتضمن تشريعات متعلقة بالإعفاء الضريبي ، قوانين العمل والهجرة ، تحويلات الأرباح ، الجمارك ، وحماية المستثمر الأجنبي¹ .

2 - تقوم بإعداد الخطط والدراسات للمشروع الذي يتم إنشاؤه بنظام B.O.T بالاستعانة بالاستشاريين الماليين الذين يقدرون بدقة تكاليف المشروع ويقترحون

¹ نصر . جابر جاد . عقود البوت والتطور الحديث لعقد الالتزام . مرجع سابق ص 16 .

وسائل تمويله والعائدات التي يحققها ، والاستشاريين القانونيين الذين يقومون

بالتفاوض على المشروع وصياغة العقود صياغة تحدد بدقة حقوق و التزامات

أطرافها ، والاستشاريين الفنيين للتأكد من مطابقة المواصفات الفنية المتفق عليها¹.

3- إعداد دراسة جدوى مبدئية توضح الجوانب المختلفة للمشروع قبل طرحه للمناقصة

ب - أثناء فترة الامتياز :

تلعب الدولة دوراً هاماً أثناء عمليات B.O.T لضلوعها بصورة كبيرة في القيام بهذا

النشاط إلى جانب القطاع الخاص حيث :

1- تبرم اتفاقية امتياز مع شركة المشروع مع توضيح كافة الحقوق والالتزامات لكل طرف.

2- تعيين ممثل حكومي يراقب تنفيذ بنود العقد .

3- قد يتطلب الأمر إبرام اتفاقية مع شركة المشروع لشراء منتجاته كما هو الحال

في محطات توليد الكهرباء مثلاً .

4- كما تقوم بدور الرقابة على المشروع في مرحلة التشغيل للتأكد من تشغيله

بالكيفية المتفق عليها في العقد².

ج - بعد فترة الامتياز :

يصبح المشروع جزءاً من القطاع العام تديره الدولة بمعرفتها ولحسابها وقد تفصل

الدولة تركه لشركة المشروع التي أنشأته للاستمرار في تشغيله وصيانته سواء بتمديد مدة

الامتياز أو بمنح امتياز جديد لها أو لغيرها من المستثمرين ، والامتياز في هذه الحالة يقتصر

¹ العجمي . عبد الله مسلم . ورقة عمل مقدمة إلى المؤتمر الثاني لدور القطاع الخاص في مشروعات

التنمية والبنية التحتية BOT . الكويت . يناير 2003 م . ص11

² المصدر السابق ص12

على التشغيل والصيانة وذلك إذا لمست الدولة في شركة المشروع حسن الأداء وجودة الخدمة المقدمة وقلة تكاليفها بالمقارنة بتشغيله بمعرفة الدولة مانحه الامتياز¹.

2- شركة المشروع (القطاع الخاص) .:

وهي الركن الثاني الذي لا يقوم هذا النوع من المشروعات إلا به بالإضافة إلى الحكومة وذلك خلافا للأطراف الأخرى ، وتتكون الشركة بشكل خاص لأجل المشروع وستتناولها كالتالي:

أ - تكوينها .:

تتكون من ترتيب تعاقدى بين عدة شركات تكون متخصصة في مجالات التصميم والتوريد والتشييد ويطلق على اتحادها معا اسم الكونسرتيوم (consortium) .

- تتعهد هذه الشركات فيما بينها بالقيام بمشروع مشترك هو ذاته مشروع ال bot دون أن تندمج في كيان قانوني مستقل .

- تبرم اتفاقا مع الدولة مانحه الامتياز أو الحكومة تقوم بمقتضاه ببناء ثم تشغيل أو إدارة المشروع خلال فترة الامتياز لتحقيق أرباح إلى جانب استرداد تكاليف البناء والتشغيل ثم تسليمه للدولة أو الحكومة بعد انقضاء فترة الامتياز بكافة أصوله المتفق عليها بالعقد .

ب (سبب اتحادها .:

- رؤوس الأموال الضخمة التي يحتاجها بناء وتشغيل مشاريع البنية الأساسية وفقا لنظام

B.O.T

- الحاجة إلى الخبرة والمعرفة الفنية والمهارات التنظيمية والإدارية الأمر الذي لا يتوفر في شركة واحدة فقط ، بالإضافة إلى توزيع المخاطر بين الأطراف .

¹ العجمي . عبد الله مسلم . مرجع سابق ص 13

ج) سماتها وخصائصها .:

- يتكون رأسمالها من حصص يوفرها كل راع من رعاة المشروع .

- تكون هذه الشركة هي الأداة أو الوسيلة للحصول على القروض اللازمة لتمويل المشروع¹.

- من الناحية القانونية تأخذ غالباً شكل الشركات المساهمة ، تكون هذه الشركة هي الكيان القانوني الذي يوقع التعاقدات اللازمة مع الحكومة على الامتياز الخاص بإنشاء المشروع بالإضافة إلى قيامها بتوقيع عقود مع مقاولي الإنشاءات و المعدات وموردي المواد الخام وغيرها من العقود الأخرى .

3- المقاول .:

يمكن لشركة المشروع التعاقد معه ليقوم بكافة العمليات اللازمة لتنفيذ المشروع

بوسائله الذاتية دون الاستعانة بأي شخص آخر ابتداءً من إعداد التصميمات ثم تشييد

المشروع وتوريد ما يلزمه من آلات وتركيبها ونقل التكنولوجيا اللازمة له ، كما قد يساهم في أصل رأسمال شركة المشروع .

4- البنوك .:

- تقدم التمويل اللازم لإنشاء المشروع من خلال إصدار السندات أو منح القروض أو غيرها من الصيغ التمويلية².

- تكون غالباً في صورة اتحاد بنوك على أن يعمل بنكاً أو بنكين منهم كوكيل عن البنوك

الأخرى في التمويل وفقاً لنظامين :

¹ المعجمي . عبد الله مسلم . مرجع سابق ص 13

² وسيتناول دور المؤسسات المالية الإسلامية في هذا التمويل في فصل مستقل

أ) النظام الأول (تمويل المشروع بدون الرجوع) : وفيه تعتمد البنوك المقرضة و مؤسسات

التمويل كضمان لسداد القروض وفوائدها على أصول المشروع من منشآت وآلات ومعدات

بالإضافة إلى العائد الناتج عن تشغيل المشروع مقابل تقديم خدماته¹.

ب) النظام الثاني (تمويل المشروع مع حق الرجوع المحدد) : وفيه تعتمد البنوك في

ضمان سداد ديونها على أصول المشروع بالإضافة إلى كفالة شخصية أو عينية من المساهمين

في المشروع حتى تمام بناءه وتشغيله وبعد ذلك تنتهي هذه الكفالة ويصبح التمويل مرة أخرى

بدون الرجوع .

- تقوم بإبرام اتفاق ائتمان مع شركة المشروع .

- تقوم شركة المشروع بخدمة دين البنك عن طريق العائد الناتج عن المشروع² .

5- مصنع ومورد المعدات .:

يعقد مصنع ومورد المعدات اتفاقات توريد مع شركة المشروع لتوفير ما يلزم

المشروع من معدات³ .

6- المشغل .:

- إذا كان المشغل طرفاً آخر غير (المقاول أو شركة المشروع) ، تقوم شركة المشروع

بإبرام اتفاقية تشغيل مع المشغل .

- يقوم المشغل بتشغيل المشروع خلال فترة الامتياز مقابل مصروفات تشغيل تدفعها

شركة المشروع من عائدات التشغيل .

¹ النجار . أحمد منير النجار . الاستثمار في مشاريع BOT ومخاطره . المؤتمر الدولي السادس للمؤسسات المالية الإسلامية 21

– 22 يناير 2006م ص 21

² المصدر السابق ص 21

³ المصدر السابق 22

7- باحث المشروع :

يساعد الباحث شركة المشروع في بحث المشروع على أن يكون ذلك في مقابل

مصروفات البحث والدراسة .

8- رعاة المشروع .:

المقرضين والمساهمين الذين يساهمون في رأسمال شركة المشروع ويتلقون الفوائد

والأرباح من شركة المشروع .

9- مؤسسات الضمان والتأمين

- تقوم شركات التأمين بالتغطية التأمينية للمخاطر التي تتعرض لها مشروعات

. B.O.T

- يتنوع هذا التأمين بحسب نوع المخاطر التي تتعرض لها هذه المشروعات ، فهناك

التأمين ضد الحوادث الذي يشمل منشآت المشروع ومعداته ، والتأمينات التي تستهدف

تعويض العمال ، وضد توقف العمل ، وضد تجاوز التكاليف المتوقعة ، وضد انقطاع التدفق

النقدي .

- يتم إبرام هذه التأمينات في أسواق التأمين التجارية .

- مازالت هذه الأسواق قاصرة عن تغطية بعض مخاطر القوة القاهرة

كالحروب والأعاصير والزلازل وحوادث التخريب¹ .

- قد بدأت بعض أسواق التأمين الخاصة بالاهتمام بتغطية بعض أنواع المخاطر التي يمكن

أن تتعرض لها مشروعات B.O.T كالمخاطر السياسية مثل (إلقاء العقد أو عجز الهيئات

الحكومية عن أداء التزاماتها التعاقدية)¹ .

¹ نصر . جابر جاد . عقود البوت والتطور الحديث لعقد الالتزام . مرجع سابق ص 17

10- المستخدمين .:

- عامة المواطنين المستهدفين بمنتجات المشروع الذين يدفعون عائدات

التشغيل .

- يتلقون الخدمة إما مباشرة من شركة المشروع أو بطريقة غير مباشرة من

الحكومة .

- يكون الغرض الأساسي للمستخدمين النهائيين هو الاستفادة من المشروع².

© Arabic Digital Library-Yarmouk University

¹ النجار . مرجع سابق ص 23

² النجار . مرجع سابق ص 24

المبحث الرابع: مجالات تطبيق نظام (BOT) .:

هناك أمثلة عديدة لمشاريع (BOT) حول العالم¹ وذلك بسبب مرونة تحويل أي

مشروع إنشائي إلى مشروع (BOT) إذا وجد المستثمر الراغب في المشروع للتمويل والتشغيل مع موافقة الدولة المقام عليها المشروع ، وهناك مجالات متنوعة يستطيع القطاع الخاص مساندة الدول فيها ومن هذه المجالات .

1- مجالات الطاقة

ومنها النفط والغاز الطبيعي والفحم (ENERGY SECTOR) .

2. محطات الكهرباء (POWER PLANTS) .

3. محطات المياه والصرف الصحي (WATER & SANITATION) .

4. خدمات النقل المختلفة ومنها .:

1- النقل البري : الطرق السريعة (TOLLROADS) .

2- النقل البحري : موانئ بحرية (SEAPORTS) .

3- النقل الجوي : مطارات دولية (INTERNATIONAL AIRPORTS)

4- النقل النهري : موانئ نهريّة (RIVER PORTS) .

5. المجال العقاري ومنه .:

1- المجمعات السكنية (REAL ESTATE BUILDINGS) .

2- المجمعات التجارية (SHOPPING MALLS) .

¹ الدغيثر . خالد بن عبد الله . أساليب البناء والتشغيل وإعادة BOT ص 17 .

6. المجال التعليمي

ومنه المدارس والجامعات (EDUCATIONAL SECTOR) .

1. شبكات الاتصالات والانترنت مثل الحكومة الالكترونية

(TELECOMMUNICATION & INTERNET NETWORKING) (E-GOVERNMENT) .

8. المجال السياسي كالمنتجات السياحية المختلفة (TOURISM SECTOR) .

9. المجال الترفيهي كالمدن الترفيهية (ENTERTAINMENT

(& AMUZMENT SECTOR

10. الأنشطة الرياضية المختلفة كالقرى الرياضية (SPORTING SECTOR) .

11. المجال الثقافي كالمسارح ودور السينما (VULTURAL SECTOR) .

وتختلف مشاريع (BOT) باختلاف احتياجات الدول لتلك المشاريع ، فبعض الدول

كالدول النامية مثلاً تسعى لتحقيق ركيزة متينة للبنية التحتية لمجتمعاتها وذلك من خلال

طرحها للمشاريع الأساسية كمحطات الكهرباء والماء والصرف الصحي والطرق السريعة

وذلك لعدم توفرها بصورة كافية ، في حين نجد بعض الدول الأخرى كالدول الصناعية

الكبرى قادرة على توفير البنية الأساسية المهمة لمجتمعاتها من مؤسسات وأفراد فنقوم عادة

بطرح المشاريع الضخمة المكتملة للبنية الأساسية في المجال الترفيهي والسياحي والرياضي¹.

¹ المصدر السابق. ص 18

المبحث الخامس: الاتفاقيات والعقود المرتبطة بمشروعات BOT :

يشتمل نظام B.O.T على العديد من العقود بحسب نموذج المشروع والتي ينبغي

أن تكون مترابطة مع بعضها البعض¹ ومن أهمها

1- عقد الامتياز :

ويشتمل على تكاليف المشروع ، ومصادر التمويل ، وكيفية توزيع المخاطر بين

أطراف العقد والتزامات وواجبات كل طرف² .

2- عقد تسليم المشروع :

يتم توقيعه بين المستثمرين وشركة مقاولات ويتعلق بإقامة المشروع وفقا لصيغة تسليم

المفتاح أي تسليمه جاهزاً للتشغيل ويتم تحديد تاريخ التسليم وطريقة الدفع والشروط الجزائية في

العقد .

3- اتفاقيات الائتمان :

نظراً لأن شركة المشروع توفر التمويل بنسبة تتراوح بين 15 إلى 30 % من تكاليف

الاستثمار فإنها تعتمد على المصادر الخارجية في الحصول على النسبة الباقية ويحدد العقد

الخاص بشروط الائتمان كيفية استيفاء جزء من إيرادات المشروع ووضعها في حساب يخص

المستثمر لفترة ستة أشهر على الأقل ليستخدم في تسديد أقساط و فوائد القروض ويتضمن العقد

أيضاً إجراءات الحكومة لدعم وحماية المقرض في حالة وجود مخاطر معينة تؤدي إلى فشل

المشروع .

¹ النجار أحمد منير مرجع سابق ص26

² صالح . محمد موسى . تنفيذ مشاريع بنظام BOT " رؤية وزارة المالية " وزارة المالية ، إدارة عقود ملك الدولة . مقدمة

لمؤتمر دور القطاع الخاص في مشروع البنية الأساسية 19 - 20 يناير / 2002 ص 11

4- اتفاقية التشغيل والصيانة :

غالبا ما تسند الشركة عملية التشغيل والصيانة إلى شركة متخصصة وتكون أحد

المؤسسين لشركة المشروع .

5- اتفاقية إمداد الطاقة :

تتفق شركة المشروع مع مورد للوقود على تقديم كمية محددة من الوقود بسعر محدد من

الوقود بسعر محدد خلال فترة طويلة نسبيا حتى تتضمن استقرار السعر¹ .

6- عقود التأمين :

تتعرض شركة المشروع إلى العديد من المخاطر في المراحل المختلفة للتنفيذ

والتشغيل ولا تكفي الضمانات المقدمة من الأطراف المعنية بالمشروع لمواجهة هذا المخاطر

مما يحتم على الشركة الاعتماد على شركات التأمين لتوفير التغطية التأمينية لمختلف أنواع

المخاطر التي قد تواجهها وأهمها :

1- مخاطر البناء : ومصدرها التأخير في التنفيذ عن الموعد المحدد وعدم مطابقة العمل

للمواصفات المحددة ، وزيادة التكاليف عن القيمة المقدرة .

2- مخاطر التشغيل : وتتمثل في ظهور عيوب فنية في المشروع أو حدوث انقطاع في

مصادر الطاقة أو نشوب حريق .

3- مخاطر التطوير : تشمل الضغوط التنافسية التي قد تتعرض لها الشركة من قبل منتجين

جدد في حالة حدوث تغيرات تكنولوجية يصاحبها انخفاض التكلفة ، وهو ما يترتب عليه

خسائر ناجمة عند تحول الطلب إلى المنافسين.

3-المخاطر التجارية : مثل حدوث تقلبات في المبيعات وأسعار المنتجات وأسعار الصرف.

¹ صالح . محمد موسى . تنفيذ مشاريع بنظام BOT " رؤية وزارة المالية " مصدر سابق ص13

4- المخاطر السياسية : تشمل الحروب والاضطرابات الأهلية والانقلابات العسكرية

وغيرها.

5- المخاطر الطبيعية : كالعواصف والزلازل والبراكين .¹

© Arabic Digital Library-Yarmouk University

¹ المصدر السابق ص 16

المبحث السادس : مزايا وعيوب نظام البناء والتشغيل والتحويل

المطلب الأول : مزايا نظام البناء والتشغيل والتحويل :

- إن لنظام البناء والتشغيل والتحويل مزايا عديدة تتحقق للدولة التي تتبناه وتكون استفادة الدولة من مزايا هذا النظام فيما يلي :
- 1- نقل عبء تمويل ومخاطر التشغيل التجاري الخاصة بمشروعات البنية الأساسية إلى القطاع الخاص ، مما يؤدي إلى عدم تحميل ميزانية الدولة أعباء مالية مباشرة أو الالتجاء إلى الاقتراض الداخلي أو الخارجي¹ .
 - 2- التنمية السريعة للمشاريع التي قد تنتظر طويلا لإيجاد التمويل اللازم.
 - 3- إن استخدام القطاع الخاص لتشغيل تلك المشاريع عادة ما يحسن الخدمات التي سوف تقدم بما يتمتع به من خبرة واسعة تفوق القطاع العام في مجال المشروع المقامة من هذا النوع .
 - 4- إن دراسة الجدوى الإقتصادية من قبل الطرفين الدولة والقطاع الخاص تساعد في خفض نسبة فشل المشروع في المستقبل ، لذلك تسعى الدول إلى إعطاء الشركات المتنافسة فترة معقولة لدراسة الجدوى من المشروع من وجهة نظر القطاع الخاص .
 - 5- نقل التكنولوجيا المتطورة من قبل القطاع الخاص يكون له الأثر الإيجابي للمشروع في خفض التكاليف إلى جانب السرعة في إنشاء وتشيد المشروع وتحسين الأداء العام وذلك في بعض المشاريع الحيوية التي عادة ما تستخدم الدولة التكنولوجيا التقليدية فيها فيأتي القطاع الخاص بتكنولوجيا مختلفة تماما عن السائدة في الدولة المقام عليها المشروع .
 - 6- استرجاع الملكية من خلال (B.O.T) بعكس الخصخصة الكاملة لمشروع

¹ صالح . محمد موسى . تنفيذ مشاريع بنظام BOT " رؤية وزارة المالية " وزارة المالية ص 17.

7- تحسين أداء القطاع العام وذلك بقياس مستوى أدائه نسبة إلى مشروعات مماثلة تم إنشاءها بنظام (B.O.T) .

8- تأهيل العمالة الوطنية في الشركة صاحبة الامتياز واكتسابهم خبرة كبيرة تفيد الدولة بعد تسليمها للمشروع في نهاية الفترة .

9- تحسين أداء سوق المال حيث يلجأ القطاع الخاص أحياناً إلى مصادر تمويل متعددة منها طرح سندات أو زيادة رأس المال من خلال السوق المحلي مما ينشط حركة سوق المال في الدولة .

10- خلق فرص عمل جديدة ، حيث إن عمليات الإنشاء والتي تستغرق من

3 - 5 سنوات تؤدي إلى خلق فرص عمل حقيقية لشركات المقاولات الوطنية¹.

¹ شركة مجمعات الأسواق . مفهوم تطبيق نظام BOT بين النظرية والممارسة العملية . يناير 2003 ص22

المطلب الثاني : عيوب نظام البناء والتشغيل والتحويل :

كما أن لمشروعات البناء والتشغيل والتحويل مزايا فإن له أيضا عيوباً يجب ذكرها

وتتمثل في :

- 1 (كثرة الانفاقات والعلاقات التعاقدية المتشابكة والتي تقتضي أن تتحمل الدولة تكاليف باهظة لإعداد وتحضير مستندات التعاقد واستغراقها لوقت طويل مما يؤدي إلى تعطيل حركة التنمية في الدولة .
 - 2 (تحمل ميزانية الدولة عبئاً مالياً كبيراً لسداد حد أدنى شهرياً للحصول على الخدمة سواء تم الانتفاع بها أم لا .
 - 3 (عبء المخاطر السياسية يقع على عاتق الدولة مثل حالات العصيان المدني وحالات الحروب وزيادة الرسوم الجمركية وتغيير المعاملة الضرائبية أو التغيير في العملة الأجنبية¹ .
- الصعوبات التي تواجه تطبيق نظام (BOT) .:**

لا يخلو تطبيق نظام B.O.T من صعوبات جديرة بأن تذكر وذلك للحدائفة النسبية

للتجربة ، وهذه الصعوبات مثل:

- 1- نقص المرونة في النظام القانوني الذي يترك أحياناً المنازعات دون حل لسنوات طويلة ، والتي يمكن خلال هذه المدة أن تفقد الشركة قوتها الدافعة بل حتى توجهها .
- 2- عدم وجود جهة مركزية في الدولة تشرف على مشروعات (BOT) من جميع الجوانب.
- 3- عدم توافر الخبرة الفنية الكافية في القطاع العام لتدبير المشروع بعد فترة الامتياز .

¹ المتولي . محمد . الاتجاهات الحديثة لخصخصة مشروعات البنية الاساسية. أكاديمية سعد العبدالله للعلوم الأمنية. 2006 ص 18

4- عدم اختيار الموقع المناسب لإقامة المشروع.¹

5- افتقار سوق المال إلى أدوات تمويل طويلة الأجل وهي أدوات يحتاجها تنفيذ المشروعات

الاستثمارية طبقا لهذا النظام نظرا لمحدودية سوق السندات وعدم فعالية نظام التأجير التمويلي، وعدم فصل المؤسسات المالية بين المخاطر الائتمانية خلال فترة انشاء المشروعات وخلال فترة تشغيلها، وعدم موافقة الدولة على رهن المشروع لمؤسسات التمويل باعتباره مرفقا عاما لا يجوز رهنه أو الحجز عليه ما يساهم في انخفاض قابلية المشروع للتمويل.²

¹ الزقرد . أحمد السعيد . التأثيرات القانونية والاقتصادية والسياسية للعولمة على مصر والعالم العربي (عقود BOT وآليات العمل العالمية) . القاهرة . المؤتمر السادس . كلية الحقوق 26 — 27 مارس 2002 م

² العجمي . عبد الله مسلم

المبحث السابع : مراحل تنفيذ مشروعات البناء والتشغيل والتحويل B.O.T

هناك آلية عمل بشأن مراحل تنفيذ المشاريع المشتركة بين الحكومة والقطاع الخاص

وفق نظام البناء والتشغيل والتحويل B.O.T¹ وتبدأ هذه المراحل بفكرة المشروع لدى الحكومة أو بمبادرة من القطاع الخاص مروراً بطرحه رسمياً للاستثمار ثم منح امتياز بناء وتشغيله لشركة المشروع إلى أن يتم تحويله للحكومة في نهاية الامتياز وفيما يلي بيان هذه المراحل:

أ - المرحلة الأولى : فكرة المشروع وأهم ما تتضمن .:

- 1- بلورة فكرة المشروع ، سواء بمبادرة فردية أو جماعية أو غير ذلك.
 - 2- إنشاء فريق متخصص لمتابعة المشروع .
 - 3- تحديد أهداف الدولة الإستراتيجية من هذا المشروع .
 - 4- أعداد الدراسات التفصيلية للمشروع (البيئية - الصحية - الاقتصادية - القانونية - المالية - الفنية وغيرها مما تتطلبه المعايير العالمية والخاصة بهذا الشأن) .
- ب - المرحلة الثانية : البدء بحملة إعلامية للمشروع

ويكون ذلك بالإعلان للشركات الراغبة في الاستثمار عن التسجيل للمشروع المذكور (ويتطلب ذلك إعداد إعلان الرغبة في التسجيل ، وتحديد الخطة الزمنية للإعلان وسحب الطلبات وإعادتها من قبل الشركات المذكورة ، ومراجعتها تمهيداً لإعلان النتائج) وأخذ موافقات الجهات المختصة بشأن استكمال المشروع ، والتعاون مع الهيئات العامة المختلفة

¹ كحيل . علي كحيل . مستقبل الخصخصة ونظام BOT في الكويت المؤتمر الخامس لدور القطاع الخاص في مشروعات التنمية البنية التحتية BOT يناير 2004م ، ص 24

على تذليل المعوقات الإدارية والإجرائية من جهة أخرى (البلدية – وزارات الدولة ذات العلاقة – الهيئات العامة كالبينة .. وذلك وفقاً لمتطلبات المشروع) .

ج - المرحلة الثالثة : طرح المشروع رسمياً وأهم ما تتضمن :

- 1- الإعلان رسمياً عن طرح المشروع للاستثمار وفقاً للقوانين السارية المفعول.
- 2- إعداد وثائق التأهيل والمعايير التي سوف يتم على أساسها تأهيل الشركات الراغبة في استثمار المشروع ، وفقاً لأسس علمية صحيحة ، تعتمد في أساسها على الشفافية وعدم ازدواجية المعايير .
- 3- استكمال الدراسات والنواقص بشأن المشروع .
- 4- البدء بحملة إعلامية موسعة عن المشروع ، وذلك لاستقطاب أكبر عدد ممكن من الراغبين في الاستثمار بما يسمح بخلق مناخ المنافسة المشروع ، والابتعاد عن عمليات الاحتكار غير المشروع ، والاستفادة من الأفكار الإبداعية والتطويرية التي يمتاز بها القطاع الخاص .
- 5- البدء بالإعداد للشروط المرجعية الخاصة بالمشروع .
- 6- وضع الجدول الزمني الخاص بتأهيل الراغبين في الاستثمار للمشروع المعني¹ ، (تاريخ الإعلان لاستلام كراسة التأهيل ، المدة الزمنية الخاصة بذلك تاريخ الانتهاء ، والجدول الزمني المعتمد لمراجعة وثائق التأهيل المقدمة من الجهات المختلفة لإعلان المؤهلين لاستثمار المشروع)

¹ كحيل . علي كحيل . مستقبل الخصخصة ونظام BOT في الكويت مرجع سابق ص 25

د - المرحلة الرابعة : الشروط المرجعية

وأهم ما تتضمنه النقيذ بالخطة الزمنية المعتمدة في شأن تاريخ دعوة

الراغبين باستثمار المشروع لاستلام الشروط المرجعية . ويكون ذلك بـ:

- 1- الإعداد لمؤتمر للشركات المؤهلة وذلك للإجابة عن أي استفسار تضمنته الشروط المرجعية الخاصة بالمشروع ، والطلب (أن دعت الحاجة) إلى استكمال أي دراسات خاصة بالمشروع
- 2- إنشاء فريق متكامل التخصصات لدراسة هذه الشروط المرجعية عند إعادتها إلى الجهة مانحة المشروع¹ .
- 3- اعتماد أفضل العروض المقدمة من الراغبين لاستثمار المشروع ، ومن ثم دعوتهم إلى أعداد المخططات الهندسية التفصيلية بهذا الشأن .
- هـ- المرحلة الخامسة : المفاضلة بين العروض النهائية والتعاقد : أهم ما تتضمنه: .
 - 1- المفاضلة بين المخططات الهندسية والعروض الفنية النهائية للمشاركين النهائيين في المشروع .
 - 2- دعوة الجهة صاحبة أفضل عرض أو عطاء ، للتفاوض المفصل على شروط التعاقد والحقوق والالتزامات القانونية الخاصة بالمشروع .
 - 3- دعوة الجهات الأخرى والمتنافسة مع الأولى إلى المفاوضات الضيقة إذا دعت الحاجة ، مع حفظ حقوق الأفضلية في حال عدم اعتماد العرض الأفضل .
 - 4- إعداد وثائق التعاقد النهائية ، وإبرام العقد النهائي .

¹ صالح . محمد موسى . تنفيذ مشاريع بنظام BOT " رؤية وزارة المالية " مرجع سابق ص 19

و - المرحلة السادسة :. بدء تنفيذ المشروع : أهم ما تتضمن :

- 1- تسليم الموقع للفائز بالمشروع .
- 2- اعتماد التصاميم النهائية الخاصة بالمشروع .
- 3- إعداد فريق عمل متكامل التخصصات للإشراف على البناء واعتماد الأعمال ذات العلاقة بالمشروع .
- 4- تدليل المعوقات الإدارية إن وجدت في وجه المستثمر الفائز بالمشروع .

ز - المرحلة السابعة : تشغيل المشروع وأهم ما تتضمن :

- إنشاء فريق عمل متكامل التخصصات لمتابعة عمليات التشغيل ، ونقل الخبرة والتكنولوجيا إلى الجهات الحكومية العامة ذات العلاقة .
- مراقبة الصيانة الدورية ، وعقود التشغيل الخاصة بالمشروع .
- الإعداد لمرحلة تحويل التشغيل بعد الاستثمار .

ح - المرحلة الثامنة : تحويل المشروع وأهم ما تضمن :

- 1- نقل مكونات المشروع كاملة متكاملة إلى الجهات الحكومية صاحبة الاختصاص .
- 2- التأكد من التزام المستثمر بأداء مهامه ، وتسليمه للمنشآت والمعدات وغيرها وفقاً للشروط العقدية .

- 3- دراسة إمكان التمديد للمستثمر في تشغيل المشروع أو دراسة إمكان طرحه من جديد أم إمكان إدارته ذاتياً من قبل الجهات مالكة للمشروع 1

¹ كحيل . علي كحيل . مستقبل الخصخصة ونظام BOT في الكويت مرجع سابق ص 27

الفصل الثاني

دور المؤسسات المالية الإسلامية في تمويل مشروعات

(البناء .التشغيل .التحويل) B.O.T

من خلال عقد الاستصناع في الفقه الإسلامي

© Arabic Digital Library - Yarmouk University

الفصل الثاني

دور المؤسسات المالية الإسلامية في تمويل مشروعات

(البناء . التشغيل . التحويل) B.O.T

من خلال عقد الاستصناع في الفقه الإسلامي

في هذا الفصل سيتناول الباحث عقد الاستصناع والأحكام الفقهية المتعلقة به في مبحث خاص وتكمن أهمية هذا التناول في أن عقد الاستصناع يمثل التكييف الفقهي لعقود مشروعات البناء والتشغيل والتحويل كما يرى البعض¹ إذ إن مشروعات البناء . التشغيل . التحويل B.O.T تصطبغ بهذا النوع من العقود (مشروعات مثل محطات القوى أو الموانئ أو الطرق السريعة أو إنشاء مرافق خدمية)

وسوف نتناول أوجه الشبه والاختلاف بين عقود البناء والتشغيل والتحويل وبين عقد الاستصناع في الفقه الإسلامي في مبحث مستقل حيث سنقف على المخالفات الشرعية في عقود البناء والتشغيل والتحويل ثم نبين في مبحث آخر كيف يتم ضبط عقود البناء والتشغيل والتحويل وفقاً لأحكام عقد الاستصناع التي نظمها الشريعة الإسلامية.

ثم يتجه مبحثنا التالي إلى بيان الدور الذي تقوم به المصارف و المؤسسات المالية الإسلامية في تمويل عقود البناء والتشغيل والتحويل وصيغ التمويل المتاحة لديها والتي من أهمها عقد الاستصناع كما تقتض الدراسة.

¹ حباس . أمين سعود . لمحات حول تحديث الأفكار التمويلية ورقة عمل مقدمة للمؤتمر الثاني لدور القطاع الخاص في مشروعات التنمية والبنية التحتية BOT . الكويت 18 – 19 / 2003 م ص 37

المبحث الأول : عقد الاستصناع في الفقه الإسلامي

من الأهمية بمكان التطرق لمفهوم الاستصناع للوقوف على المعنى الذي يدل عليه وسيكون بحثنا في المطلب الأول بيان مفهوم الاستصناع لغة واصطلاحاً في حين يتناول المطلب الثاني حكم الاستصناع وأركانه وشروطه وينفرد المطلب الثالث بالاستصناع في المصارف وأحكام الاستصناع الموازي

المطلب الأول : مفهوم الاستصناع

- الاستصناع في اللغة :

الاستصناع استفعال من صنع ، فالألف والسين للطلب ، يقال : استغفار لطلب المغفرة والصنع : يقول الرازي : " (الصنع) : بالضم مصدر قولك صنع إليه معروفاً وصنع به صنيعاً قبيحاً أي : فعل" ¹ ، والصناعة - بكسر الصاد : حرفة الصانع ، واصطنعه : اتخذه ، قال تعالى : " واصطنعتك لنفسي " ² ، جاء في لسان العرب: " ويقال اصطنع فلان خاتماً إذا سأل رجلاً أن يصنع له خاتماً " ³ واستصنع الشيء : دعا إلى صنعه ، فالاستصناع لغة : طلب الفعل ⁴.

¹ الرازي . محمد بن أبي بكر بن عبد القادر . مختار الصحاح ، ص 371 .

² سورة طه . آية : 41 .

³ ابن منظور . لسان العرب ، ج 8 ، ص 209 .

⁴ لسان العرب : ج:8 ، ص 209 . مختار الصحاح ص 371 . القاموس المحيط : ج:1 ، ص 954 .

- الاستصناع في الاصطلاح :

اختلفت عبارات العلماء في تعريف الاستصناع ، ويرجع ذلك إلى اختلافهم في حقيقة الاستصناع وتكليفه ، حيث أدخله الجمهور ضمن السلم ، أما الحنفية فعدوه عقداً مستقلاً لكنهم اختلفوا في تعريفه ، ومرجع ذلك الاختلاف إلى إدخال بعض القيود أو إخراجها ، ومن تلك التعريفات :

1- تعريف الكاساني : " هو عقد على مبيع في الذمة شرط فيه العمل " ¹ .

وهنا قد بيّن كونه عقداً ، ولم يذكر اشتراط تحديد الثمن ، فلم يكن تعريفاً جامعاً .

2- تعريف ابن الهمام : " الاستصناع طلب الصنعة وهو أن يقول لصانع خف أو مكعب أو

أواني الصفر اصنع لي خفا طوله كذا وسعته كذا أو دستا أي برمة تسع كذا وزنها كذا على

هيئة كذا بكذا ويعطى الثمن المسمى أو لا يعطي شيئاً فيعقد الآخر معه " ² .

3 - تعريف السمرقندي : " هو عقد على مبيع في الذمة وشرط عمله على الصانع " ³ .

وهو تعريف مختصر ، لكن يلاحظ عليه عدم ذكر الثمن واشتراطه .

تعريف مجلة الأحكام العدلية : " مقابلة مع أهل الصنعة على أن يعمل شيئاً " ⁴ .

ويلاحظ عليه كذلك عدم ذكر الثمن واشتراطه ، وكذلك فهو غير مانع حيث يدخل فيه

الإجارة.

¹ الكاساني علاء الدين . بدائع الصنائع ، ج : 5 ، ص 2 .

² كمال الدين ابن الهمام السيواسي ، شرح فتح القدير ، ج : 7 ، ص 114 .

³ السمرقندي علاء الدين . تحفة الفقهاء ، ج 2 ص 326 .

⁴ الزحيلي . محمد . قضاء المظالم في الفقه الإسلامي ، ج 7 ص 53 .

ويعرفه الدكتور مصطفى الزرقا بأنه: عقد يشتري به في الحال شيء مما يصنع صنعا يلزم

البائع بتقديمه مصنوعا بمواد من عنده مصنوعا بأوصاف مخصوصة وبثمن محدد¹

ويمكننا من خلال التعريفات السابقة وما لوحظ عليها أن نقول : إن الاستصناع هو :

" عقد على مبيع في الذمة شرط فيه العمل على وجه مخصوص بثمن معلوم " .

© Arabic Digital Library-Yarmouk University

¹ الزرقا مصطفى عقد الاستصناع ومدى أهميته في الاستثمارات الإسلامية المعاصرة ص36

المطلب الثاني : حكم عقد الاستصناع وأركانه وشروطه .

حكم عقد الاستصناع :

عقد الاستصناع جائز بالإجماع فقد ثبت في الصحيحين من حديث عبد الله بن عمر - رضي الله عنهما - أن النبي ﷺ اصطنع خاتما من ذهب وجعل فصه في بطن كفه إذا لبسه¹ ولما ثبت في الصحيحين من حديث سهل قال : أرسل رسول الله ﷺ إلى فلانة - امرأة قد سماها سهل - : مري غلامك النجار أن يعمل لي أعوادا أجلس عليهن إذا كلمت الناس ، فأمرته فعملها من طرفاء الغابة ثم جاء بها فأرسلت إلى رسول الله ﷺ فأمر بها فوضعت ما هنا...² الحديث . وفيه دلالة على مشروعية الاستصناع .

وقد اختلف الفقهاء في تكييف عقد الاستصناع ، حيث يرى جمهور العلماء من المالكية والشافعية والحنابلة : أن الاستصناع ملحق بالسلم ؛ فيشترط فيه ما يشترط في السلم ، وأما الحنفية : فيرون أن الاستصناع عقد مستقل بذاته وله خصائصه وأحكامه . ومن هذا المنطلق اختلف العلماء في حكم عقد الاستصناع كعقد مستقل بذاته إلى قولين : القول الأول : عدم جواز عقد الاستصناع إذا كان على غير وجه السلم . وهو قول جمهور العلماء من الحنابلة والمالكية والشافعية . وأدلتهم هي :

1 . ما رواه ابن عمر أن النبي صلى الله عليه وسلم نهى عن بيع الكالئ بالكالئ .

¹ صحيح البخاري ج5 ص 2205 عن ابن عمر رضي الله عنهما . حديث رقم (2091) صحيح مسلم . ج3 ص 1656 .

² رواه البخاري - باب الجلوس على المنبر عند التأذين - عن سهل بن سعد رضي الله عنه . حديث رقم (875) صحيح البخاري ج1 صفحة 310 ، ورواه مسلم - باب جواز الخطوة والخطوتين في الصلاة - عن سهل بن سعد رضي الله عنه . حديث رقم (544) صحيح مسلم . ج1 صفحة 386 .

و الحديث يدل على عدم جواز بيع الكالئ بالكالئ¹ - وهو الدين بالدين - ، وفي عقد الاستصناع بيع دين بدين ؛ لأن السلعة في ذمة الصانع والتمن في ذمة المستصنع ، وقد أجمع العلماء على منعه . والحق أن الحديث ضعيف ، وسبب ضعفه : أن موسى بن عبيدة تفرد به عن نافع وهو ضعيف ، قال أحمد : لا تحل الرواية عن موسى بن عبيدة ، ولا أعلم هذا الحديث لغيره ، وقد ضعفه الإمام الشافعي والبيهقي² ، وأما ادعاء الإجماع ، فعلى فرض التسليم إلا أنه لا ينطبق على جميع الصور التي يشملها الدين بالدين ، وقد اضطرب النقل في الصورة التي ينطبق عليها الإجماع ، فلا يجوز حينها التمسك بالإجماع على عدم جواز الاستصناع لكونه ديناً بدين .

2. أن الاستصناع بيع معدوم ، وقد نهى النبي صلى الله عليه وسلم المرء عن بيع ما ليس عنده .

3. وجود الجهالة في السلعة المستصنعة ؛ لكونها قد تزيد وقد تنقص فيضر بأحد الطرفين . ولكن ما يحتمل وجوده من الجهالة مغتفر إذا كان يسيراً ، كما في السلم ، وقد ثبت أن رسول الله صلى الله عليه وسلم احتجم وأعطى الحجام أجره³ ، مع أن مقدار الحجامة وكمية الدم المستخرج غير معروفة عند التعاقد .

¹ رواه الدارقطني . كتاب البيوع - باب الجعالة - عن ابن عمر رضي الله عنهما . حديث رقم (269) سنن الدارقطني ج 3 ص 71 .

² ابن بسم . توضيح الأحكام شرح بلوغ المرام جزء : 4 ، ص 45 .

³ رواه البخاري - باب ذكر الحجام - عن ابن عباس رضي الله عنهما . حديث رقم (1997) صحيح البخاري ج 2 ص 741 ، ورواه مسلم - باب حل أجره الحجامة - عن ابن عباس رضي الله عنهما . حديث رقم (1202) صحيح مسلم . ج 3 ص 1205 .

القول الثاني : جواز عقد الاستصناع . وهو قول الحنفية . وأدلتهم في ذلك :

1. ما ثبت في الصحيحين من حديث عبد الله بن عمر - رضي الله عنهما - أن النبي ﷺ اصطنع خاتماً من ذهب وجعل فصه في بطن كفه إذا لبسه فاصطنع الناس خواتيم من ذهب فرقي المنبر فحمد الله وأثنى عليه فقال إني كنت اصطنعته وإني لا ألبسه فنبذه فنبذ الناس ...¹ الحديث . ويدل الحديث على مشروعية الاستصناع ، وأما إلقاء النبي للخاتم فلأنه كان من الذهب وقد حُرِّم على الرجال التزين بالذهب ، بدليل أنه اتخذ بعد ذلك خاتماً من فضة² .
2. ما ثبت في الصحيحين من حديث سهل قال : أرسل رسول الله ﷺ إلى فلانة - امرأة قد سماها سهل - : مري غلامك النجار أن يعمل لي أعواداً أجلس عليهن إذا كلمت الناس ، فأمرته فعملها من طرفاء الغابة ثم جاء بها فأرسلت إلى رسول الله ﷺ فأمر بها فوضعت ها هنا...³ الحديث . وفيه دلالة على مشروعية الاستصناع .
3. التعامل من غير تكبير على مر العصور في المباني والأثاث ونحوها ، وهو يتضمن إجماعاً عملياً .
4. أن حاجة الناس إلى الاستصناع كبيرة

¹ رواه البخاري - باب من جعل فص الخاتم في بطن كفه - عن ابن عمر رضي الله عنهما . حديث رقم (5538) صحيح البخاري ج 5 ص 2205 ، ورواه مسلم - باب تحريم خاتم الذهب على الرجال ونسخ ما كان من إباحته في أول الإسلام - عن ابن عمر رضي الله عنهما . حديث رقم (2091) صحيح مسلم . ج 3 ص 1656 .

² رواه البخاري - باب خواتيم الذهب - عن ابن عمر رضي الله عنهما . حديث رقم (5528) صحيح البخاري ج 5 ص 2202 ، ورواه مسلم - باب لبس النبي e خاتماً من ورق نقشه محمد رسول الله وليس الخلفاء له من بعده - عن ابن عمر رضي الله عنهما . حديث رقم (2091) صحيح مسلم . ج 3 ص 1656 .

³ رواه البخاري - باب الجلوس على المنبر عند التأذين - عن سهل بن سعد رضي الله عنه . حديث رقم (875) صحيح البخاري ج 1 صفحة 310 ، ورواه مسلم - باب جواز الخطوة والخطوتين في الصلاة - عن سهل بن سعد رضي الله عنه . حديث رقم (544) صحيح مسلم . ج 1 صفحة 386 .

5. أن في الشرع مراعاة لحاجات الناس بل هي من مقاصده ؛ لما في ذلك من التيسير

عليهم والرفق بهم ، كما في التيمم والمسح على الخفين وعقد السلم وغير ذلك ، فجاز

الاستصناع استحساناً .

وترك الاستصناع فيه ضرر بالمسلمين ، فليس كل ما يباع جاهزاً مناسب ، بل

ليس كل ما يحتاجه المرء بجده جاهزاً ، خاصة وأن الباعة لا يصنعون ما يقل شراؤه ؛ لما

في ذلك من الخسارة بكساد البضاعة وعدم وجود مشتري لها ، فيحتاج الناس إلى من يصنع ما

يحتاجونه حال طلبهم وبالصفة التي يريدونها ، وهذا هو الاستصناع ، أما السلم فلا يكفي

لوفاء بحاجة المجتمع لكونه يشترط لصحته تعجيل الثمن ولا يصح فيه اشتراط الصانع .

يقول الكاساني عنه : " فيه معنى عقدين جائزين وهو السلم والإجارة لأن السلم عقد على مبيع

في الذمة واستتجار الصانع يشترط فيه العمل وما اشتمل على معنى عقدين جائزين كان

جائزاً" ¹ .

و الراجح هو القول بجواز عقد الاستصناع ويميل الباحث إلى

هذا القول وذلك لما يأتي :

1. قوة أدلة أصحاب القول الثاني .

2. أن الحاجة داعية للاستصناع ، وفي منعه من إلحاق الحرج بالناس ما لا يخفى

وقد رجح القول بجوازه المجمع الفقهي الإسلامي الدولي في مؤتمره السابع المنعقد بجدة لعام

1412 هـ .²

¹ الكاساني علاء الدين . بدائع الصنائع . ج : 5 ، ص 3 .

² الثبيني . سعود . الاستصناع ص 645-660

أركان عقد الاستصناع :

- أركان الاستصناع عند الجمهور ستة - كالسلم - ، وهي :

2. الصانع .

3. المستصنع .

4. المحل .

5. الثمن .

6. الإيجاب .

7. القبول¹ .

ويمكن حصرها في ثلاثة ، وهي : العاقدان - وهما الصانع والمستصنع - ، والمعقود

عليه - وهما المحل والثمن - والصيغة - وهي الإيجاب والقبول - .

وقال الحنفية : ركنه الصيغة فقط ، فيعقد بالإيجاب والقبول .

وقد اختلف فقهاء الحنفية في محل العقد ، هل هو العين أو العمل ؟ على قولين :

القول الأول : أن المعقود عليه هو العمل ، وبه قال بعض الحنفية وأدلتهم:

1- أن الاستصناع مأخوذ من الصنع وهو العمل ، فتسمية العقد به دليل على أنه المعقود

عليه.

2- أن في الاستصناع شبيهاً بالإجارة ، ولذلك يبطل بموت أحد المتعاقدين ، والمعقود عليه

في الإجارة هو العمل ، فكذلك الاستصناع .

¹ الزرقا . مصدر سابق ص 39

3- أن المستصنع إنما اختار هذا الصانع من بين الصنّاع لجودة عمله وإتقانه ، فيشترط أن يكون من عمله .

القول الثاني : أن المعقود عليه هو العين المصنوعة ، وبه قال جمهور الحنفية وأدلتهم:

1- أن خيار الرؤية يثبت للمستصنع ، وخيار الرؤية لا يكون إلا في بيع العين ، فدل على أن المبيع هو العين وليس العمل .

2- أنه إذا استصنع رجل آخر شيئاً ، فجاء به من صنع شخص آخر وفق ما طلب المستصنع ، فإن العقد يصح فدل على أن العقد وارد على العين ، ولو كان وارداً على العمل لما صح .

3- أن غرض المستصنع هو العين المصنوعة بالأوصاف التي يريد ، فإذا أنته كما يريد فقد تحقق ما يريد ، وأما الصانع فهو شيء ثانوي بالنسبة إليه .

والراجح أن المعقود عليه هو العين ، ويكون العمل تابعاً لها .

وتتضح ثمرة الخلاف فيما لو استصنع رجل آخر شيئاً ، فجاء به وقد صنعه شخص آخر وفق ما يريد المستصنع فإنه على القول الراجح يجبر المشتري على أخذها ، وتبرأ ذمة الصانع حتى ولو لم يخبره بصانعها ، ولا يكون للمشتري الخيار في الرد ، على أنه لا بد أن يكون الصانع الآخر مجيداً للصنعة متقناً لها كالأول أو مقارباً له ، هذا إذا لم يشترط المستصنع أن يكون الصانع هو من يقوم بصنعها ؛ لتمييزه - مثلاً - ودقة صنعه ، فهنا يكون الشرط صحيحاً ويلتزم به الصانع ، أو تدل قرينة على أن ذلك الصانع مقصود كارتفاع سعر صناعته عن بقية الصناعات حوله ، لكن لا بد أن يُعلم أن العمل له تبعيته في العين ، بمعنى أنه لو اتفق مع شخص على أن يصنع عيناً بأوصاف معينة ، فجاءه بسلعة تباع

¹ المصدر السابق ص 41

في السوق ، فإن للمستصنع الخيار لعدم وجود عمل بعد الاتفاق ، بل العمل كان قبلاً ، وذلك لأن السعر يختلف اختلافاً واضحاً بين سلع السوق والسلع التي تطلب استصناعاً ، كما أن المعروف أن الصانع يأتيه بسلعة صنّعت بعد الاتفاق ، ومعلوم أن المعروف عرفاً كالمشروط شرطاً¹.

شروط عقد الاستصناع :

- يشترط لعقد الاستصناع شروطاً خاصة - إضافة إلى شروط البيع هي :
- 1- أن يكون المصنوع معلوماً : بتحديد مواصفات الشيء المطلوب صناعته تحديداً وافياً يمنع التنازع عند التسليم .
 - 2- أن يكون المصنوع مما تدخله الصناعة ، فلا يصح في البقول والحبوب ونحو ذلك .
 - 3- أن يكون الشيء المصنوع مما يجري التعامل فيه ؛ لأن الاستصناع جائز استحساناً ، فلا يصح فيما لا تعامل فيه، وذلك يختلف بحسب الأعراف السائدة في كل مكان وزمان ، فلا يقاس مكان على مكان ولا زمان على زمان ، وأما إذا كان الشيء المطلوب صنعه مما لم تجر به العادة بصناعته فإنه يمكن التوصل إليه بطريق السلم .
 - 4- أن تكون المواد المستخدمة في الشيء المصنوع من الصانع ، فإذا كانت من المستصنع فإنه يكون عقد إجارة لا عقد استصناع .
 - 5- بيان الثمن جنساً وعدداً بما يمنع التنازع ، فالجنس : كالدينار الكويتي ، والعدد : كالألف . ومن الأهمية في هذا الشرط بيان أن الثمن يجوز أن يكون نقوداً أو عيناً أو منفعة لمدة معينة . سواء كانت منفعة عين أخرى أم منفعة المصنوع نفسه . وهذه الصورة تصلح

¹ الزرقا . مصطفى عقد الاستصناع مرجع سابق ص 47.

للتطبيق في حال منح الجهات الرسمية عقود امتياز نظير الانتفاع بالمشروع لمدة معينة
(BUILD OPERATE TRANSFARE)¹ كما يجوز تأجيل الثمن أو تقييده إلى أقساط
معلومة لأجال محددة أو تعجيل دفعة مقدمة وتسديد باقي الثمن على دفعات متوافقة مع مواعيد
التسليم لأجزاء من المصنوع ، ويجوز ربط الأقساط بمراحل الإنجاز إذا كانت تلك المراحل
منضبطة مع العرف ولا ينشأ عنها نزاع
6- بيان مكان تسليم المبيع إذا احتيج إلى ذلك² .
7- ألا يكون فيه أجل ، وفي هذا الشرط خلاف يحتاج إلى تفصيل وتوضيح نبينه في المطلب
التالي .

المطلب الثالث : أحكام عقد الاستصناع :

اشتراط الأجل في عقد الاستصناع :

اختلف الحنفية في اشتراط الأجل في عقد الاستصناع على أقوال ، أبرزها قولان :

القول الأول : أنه يشترط ألا يكون في الاستصناع أجل ؛ فإن ضرب له أجل صار سلباً ،

وهو قول أبي حنيفة والأدلة في ذلك :

1- أن التأجيل يختص بالديون ؛ لأنه وضع لتأخير المطالبة ، وتأخير المطالبة لا يكون إلا في عقد

لازم ، وال لزوم في السلم لا في الاستصناع ؛ إذ لا دين في الاستصناع .

2- أن السلم عقد على مبيع مؤجل في الذمة ، فإذا ضرب الأجل في الاستصناع كان سلباً ؛ إذ

العبرة في العقود بالأحكام والمعاني لا بالألفاظ والمباني .

¹ هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية. المعايير الشرعية المعتمدة للمجلس الشرعي في الاجتماع السادس 29

صفر 1422هـ 23 مايو 2001م ص 187

² المصدر السابق ص 187

القول الثاني : أن عدم ضرب الأجل ليس بشرط ، فيصح الاستصناع سواء ضرب فيه الأجل

أو لم يضرب ، وهو قول الصحابين : أبي يوسف ومحمد بن الحسن وأدلتهم في ذلك :

1- أن العادة جارية بضرب الأجل في الاستصناع ، والاستصناع إنما جاز للتعامل .

2- أن القصد من الأجل في الاستصناع تعجيل العمل لا تأخير المطالبة من المستصنع ، فلا

يخرج العقد عن كونه استصناعاً ، بينما القصد من السلم تأخير المطالبة .

3- أن الاستصناع بدون ذكر الأجل عقد جائز غير لازم ، فلا بصير لازماً بذكر الأجل فيه .

والراجع أن القول الثاني أقرب ؛ لقوة أدلته وتوجهها ، لكن مجمع الفقه الإسلامي الدولي

قرر اشتراط تحديد الأجل فيه قطعاً للنزاع والخصومة¹ ، وما قرره المجمع أوجه ؛ إذ إن من

مقاصد الشريعة في المعاملات قطع المنازعات ، ولذلك يشترط الفقهاء في كل عقد شروطاً

لقطع النزاع بين الطرفين ، بل إنهم في عقد الاستصناع نفسه قد اشتراطوا شروطاً لذلك :

كتحديد العين المصنوعة بما تنضبط به ، وهذا لا يقل أهمية عن تحديد الأجل ، فإن المستصنع

كما أنه يحتاج إلى أوصاف معينة في العين المصنوعة ، فهو محتاج إلى أن تكون تحت يده

في أقرب وقت ، وفي عدم تحديد الأجل تأخير له ومماثلة ، كما أن في تحديد الأجل حض

للصانع على سرعة إنهاء عمله ، فكان تحديد الأجل أمر مهم ، إضافة إلى أن عادة الناس قد

اختلفت في ذلك فأصبح الناس يحددون الأجل عند التعاقد ، خاصة وأن الأمور تيسرت عما

كان سابقاً ، فأصبحت الأدوات متوفرة في كل مكان وتوفرها أصبح أكثر سهولة وبسرا ،

لكنه قد يعفى عن التقدم أو التأخر اليسير الذي لا يضر بالطرفين² .

¹ مجمع الفقه الإسلامي الدورة السابعة المنعقدة في جدة في المملكة العربية السعودية من 7 - 12 ذو القعدة 1412 هـ الموافق 9

- 14 أيار (مايو) 1992م

² الزرقا مصطفى عقد الاستصناع مرجع سابق ص 30 .

المطلب الرابع: الشرط الجزائي في عقد الاستصناع

ورد في قرار مجمع الفقه الإسلامي أنه يجوز أن يتضمن عقد

الاستصناع شرطاً جزائياً بمقتضى ما اتفق عليه العاقدان ما لم تكن هناك ظروفاً قاهرة¹ وسنتناول في هذا المطلب الشرط الجزائي وبعض صوره ونبين من خلال ما تيسر من مصادر أن هذا الشرط من الشروط التي تعتبر من مصلحة العقد إذ هو حافز لإكمال العقد في وقته المحدود له

تعريف الشرط الجزائي

هو اتفاق يقدر فيه المتعاقدان سلفاً التعويض الذي يستحقه الدائن إذا لم ينفذ

المدين التزامه أو إذا تأخر في تنفيذه².

والشرط الجزائي لم يكن معروفاً بهذا الاسم لدى فقهاءنا الأقدمين ، وإنما جاء ذكره

في صور مسائل فقهية ، ولعل أول وجود له في الفقه الإسلامي ما روى البخاري في صحيحه

سنده عن ابن سيرين أن رجلاً قال لكريه ، أدخل ركابك ، فإن لم أرحل معك يوم كذا أو كذا

فلك مائة درهم فلم يخرج ، فقال شريح : من شرط على نفسه طائعاً غير مكره فهو عليه ،

وقال أيوب ، عن ابن سيرين : أن رجلاً باع طعاماً وقال : إن لم آتك الأربعاء فليس بيني

وبينك بيع فلم يجئ فقال شريح للمشتري : أنت أخلفت فقضى عليه .

أما الفقهاء المعاصرون فقد تعرضوا لبحثه في كتبهم بهذا الاسم وبينوا العوامل التي

أدت إلى التوسع في الأخذ به فقال الأستاذ مصطفى الزرقاء³ "وفي أواخر العهد العثماني

¹ راجع ص 57

² الموسوعة العربية الميسرة إشراف شفيق غربال دار الشعب ومؤسسة فرانكلين ط 1965 ص 543

³ الزرقاء ، مصطفى . المدخل الفقهي العام . دمشق . دار القلم 1998م ص 713

اتسعت في الدولة التجارة الخارجية مع أوروبا وتطورت أساليب التجارة الداخلية والصنائع وتولدت في العصر الحديث أنواع من أنواع من الحقوق لم تكن معهودة كامتياز المؤلف والمخترع وكل ذي أثر في جديد في استثمار مؤلفاته ، أو مخترعاته ، أو آثاره الفنية مما سمي بالملكية الأدبية والصناعية ، واحتاج أصحاب هذه الحقوق والامتيازات إلى بيعها والتنازل عنها لغيرهم من القادرين على استثمارها — إلى أن قال : واتسع مجال عقود الاستصناع في التعامل بطريق الإيصاء على المصنوعات مع المعامل والمصانع الأجنبية وكذا عقود المتعهد بتقديم اللوازم والأرزاق والمواد الأولية إلى الدوائر الحكومية والشركات والمعامل والمدارس مما سمي " عقود التوريد " وكل ذلك يعتمد على المشاركات في شتى صورها¹ .

وقد ازدادت أيضاً قيمة الزمن في الحركة الاقتصادية فأصبح تأخر أحد المتعاقدين أو امتناعه عن تنفيذ التزاماته في مواعيدها المشروطة مضرراً بالطرف الآخر في وقته وماله أكثر مما قبل . فلو أن متعهداً بتقديم المواد الصناعية إلى صاحب معمل تأخر عن تسليمها إليه في الموعد المضروب لتعطل العمل وعماله ، ولو أن بائع بضاعة لتاجر تأخر في تسليمها حتى هبط سعرها في الموعد المضروب لتعطل العمل وعماله . ولو أن بائع بضاعة لتاجر تأخر في تسليمها حتى هبط سعرها لتضرر التاجر المشتري بخسارة قد تكون فادحة . وكذا تأخر الصانع عن القيام بعمله في وقته ، وكل متعاقد إذا تأخر أو امتنع عن تنفيذ عقده في موعده . ولا يعوض هذا الضرر القضاء على الملتزم بتنفيذ التزامه الأصلي لأن هذا القضاء إنما يضمن أصل الحق لصاحبه وليس فيه جبر لضرر التعطل أو الخسارة ، ذلك الضرر الذي يلحقه من جراء تأخر خصمه عن وفاء الالتزام في حينه تهاوناً منه أو امتناعاً ،

¹ المصدر السابق ص 715

وهذا قد ضاعف احتياج الناس إلى أن يشترطوا في عقودهم ضمانات مالية على الطرف الذي يتأخر عن تنفيذ التزامه في حينه ، ومثل هذا الشرط يسمى في اصطلاح الفقه الأجنبي الشرط الجزائي .

وذكر الدكتور عبد الرزاق السنهوري تعريف الشرط الجزائي وسبب تسميته بذلك فقال : يحدث كثيراً أن الدائن والمدين لا يتركان تقدير التعويض إلى القاضي كما هو الأصل بل يعمدان إلى الاتفاق مقدماً على تقدير هذا التعويض ، فيتفقان على مقدار التعويض الذي يستحقه الدائن إذا لم يقم المدين بالتزامه وهذا هو التعويض عن التأخير . هذا الاتفاق مقدماً على التعويض يسمى بالشرط الجزائي ، وسمى بالشرط الجزائي لأنه يوضع عادة كشرط ضمن شروط العقد الأصلي الذي يستحق التعويض على أساسه¹ .

من الصور المختلفة للشرط الجزائي :

الشرط الجزائي وإن كان يعني اشتراط تعويض عن الضرر اللاحق في طريقة تنفيذ العقد _ إلا أن له صوراً مختلفة باختلاف العقود والالتزامات وقد أشار الدكتور عبد الرزاق السنهوري إلى شيء من هذه الصور فقال :² والأمثلة على الشرط الجزائي كثيرة ومتنوعة : فشروط المقاولة قد تتضمن شرطاً جزائياً يلزم المقاول بدفع مبلغ معين عن كل يوم أ، عن كل أسبوع أو عن كل مدة أخرى من الزمن يتأخر فيها المقاول عن تسليم العمل المعهود إليه إنجازهِ . ولانحة المصنع قد تتضمن شروطاً جزائية تقتضي بخضم مبالغ معينة من أجرة العامل جزاء له على الإخلال بالتزاماته المختلفة .

¹ السنهوري الوسيط القسم الثاني نظرية الالتزام ص 477

² السنهوري . المصدر السابق ص 477 .

وقال في الحاشية في الصفحة نفسها ما نصه : " هذا والأصل في الشرط الجزائي هو أن يكون تقديراً مقدماً للتعويض كما أسلفنا ، ولكن قد يستعمله المتعاقدان لأغراض أخرى : من ذلك أن يتفقا على مبلغ كبير يزيد كثيراً على الضرر الذي يتوقعانه فيكون الشرط الجزائي بمثابة تهديد مالي . وقد يتفان على مبلغ صغير يقل كثيراً عن الضرر المتوقع فيكون الشرط الجزائي بمثابة إعفاء أو تخفيف من المسؤولية .

وقد يكون الغرض من الشرط الجزائي تأكيد التزام المتعهد عن الغير بتحديد مبلغ التعويض الذي يكون مسئولاً عنه إذا لم يتم بحمل الغير على التعهد ، وقد يوضع شرط جزائي في الاشتراط لمصلحة الغير لتقدير التعويض المستحق للمشترط في حالة إخلال المتعهد بالتزامه نحو المنتفع ، فيمثل الشرط الجزائي في هذه الحالة المصلحة المادية للمشترط في اشتراطه لمصلحة الغير .

هذا وقد أصدرت هيئة كبار العلماء فتوى تتعلق بالشرط الجزائي¹ ويحسن في هذا

المقام بيان ملخص القرار الصادر منها

ملخص قرار الهيئة :

بعد مداولة الرأي والمناقشة واستعراض المسائل التي يمكن أن يقاس عليها الشرط الجزائي ومناقشة توجيه قياسه على تلك المسائل والإيراد عليه وتأمل قوله تعالى " **يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود** " وما روي عنه صلى الله عليه وسلم من قوله " المسلمون على شروطهم إلا شرطاً أحل حراماً أو حرم حلالاً " ولقول عمر رضي الله عنه " مقاطع الحقوق عند الشروط " والاعتماد على القول الصحيح : من أن الأصل في الشروط الصحة وأنه لا

¹ قرار هيئة كبار العلماء في دورتها الخامسة 5 - 22 / 8 / 1394 هـ مجلة البحوث الإسلامية العدد الثاني 1396 هـ ص 140

يحرم منها ويبطل إلا ما دل الشرع على تحريمه وإبطاله نصاً أو قياساً ، واستعراض ما ذكره أهل العلم من تقسيم الشروط في العقود إلى صحيحة وفسادة وتقسيم الصحيحة إلى ثلاثة أنواع *

* أحدهما شرط يقتضيه العقد كاشتراط القابض وحلول الثمن .

* الثاني شرط من مصلحة العقد : كاشتراط صفة في الثمن كالتأجيل أو الرهن أو الكفيل به أو صفة في المئتمن ككون الأمة بكرأ .

* الثالث شرط فيه منفعة معلومة وليس من مقتضى العقد ولا من مصلحته ولا منافياً لمقتضاه : كاشتراط البائع سكني الدار شهراً .

وتقسيم الفاسدة إلى ثلاثة أنواع¹

* أحدهما اشتراط أحد طرفي العقد على الطرف الثاني عقداً آخر كبيع أو إجارة أو نحو ذلك

* الثاني اشتراط ما ينافي مقتضى العقد : كأن يشترط في المبيع ألا خساره عليه أو ألا يبيع أو يهب ولا يعتق .

* الثالث اشتراط الذي يتعلق به العقد : كقوله : بعثك إن جاء فلان ، وبتطبيق الشرط الجزائي

عليها وظهور أنه من الشروط التي تعتبر من مصلحة العقد إذ هو حافظ لإكمال العقد في وقته

المحدود له ، والاستئناس بما رواه البخاري في صحيحه بسنده عن ابن سيرين أن رجلاً قال

لكريه : أدخل ركابك فإن لم أرحل معك يوم كذا وكذا فلك مائة درهم ، فلم يخرج فقال شريح

: من شرط على نفسه طائعا غير مكره فهو عليه ، وقال أيوب عن ابن سيرين : أن رجلاً باع

طعاماً وقال : إن لم آتيك الأربعة فليس بيني وبينك بيع ، فلم يأت فقال شريح للمشتري : أنت

أخلفت فقضى عليه . وفضلا عن ذلك فهو في مقابلة الإخلال بالالتزام حيث أن الإخلال به

مظنة الضرر وتقويت المنافع

¹ المصدر السابق 142

وفي القول بتصحيح الشرط الجزائي سد لأبواب الفوضى والتلاعب بحقوق عباد الله
وسبب من أسباب الحفز على الوفاء بالعهود والعقود تحقيقاً لقوله تعالى " يا أيها الذين آمنوا
أوفوا بالعقود " لذلك كله فإن المجلس يقر بالإجماع : أن الشرط الجزائي الذي يجري اشتراطه
في العقود شرط صحيح معتبر يجب الأخذ به ما لم يكن هناك عذر في الإخلال بالالتزام
الموجب له يعتبر شرعاً فيكون العذر مسقطاً لوجوبه حتى يزول . وإذا كان الشرط الجزائي
كثيراً عرفاً بحيث يراه به التهديد المالي ويكون بعيداً عن مقتضى القواعد الشرعية فيجب
الرجوع في ذلك إلى العدل والإنصاف على حسب ما فات من منفعة أو لحق من مضرة ،
ويرجع تقدير ذلك عند الاختلاف إلى الحاكم الشرعي عن طريق أهل الخبرة والنظر عملاً
بقوله تعالى " وإذا حكمتم بين الناس أن تحكموا بالعدل " وقوله سبحانه : " ولا يجر منكم شأن
قوم على ألا تعدلوا اعدلوا هو أقرب للتقوى " وبقوله صلى الله عليه وسلم " لا ضرر ولا
ضرار " ¹.

إن فليس هناك من مانع في أن تتضمن عقود الاستصناع شروطاً جزائية لأن
الأصل في الشروط الصحة وأنه لا يحرم من هذه الشروط ويبطل إلا ما دل الشرع على
تحريمه وإبطاله نصاً أو قياساً .

وتبعاً لقياس عقود البناء والتشغيل والتحويل وتكييفها على أساس عقد الاستصناع² فإننا
عندما ننظر في الشروط الجزائية المتضمنة فيها نجد أنه ليس فيها ما يدل الشرع على تحريمه
وإبطاله من نص أو قياس ، بالإضافة إلى ما تحققه هذه الشروط من مصالح سواء للحكومة
أو لشركة المشروع الممنوح لها الامتياز

¹ الأمانة العامة لهيئة كبار العلماء . مجلة البحوث الإسلامية العدد الثاني شوال 1396 هـ ص 140

² راجع ص 51

المبحث الثاني : الاستصناع والاستصناع الموازي (تطبيقات معاصرة)

المطلب الأول : الاستصناع في المصارف والمؤسسات المالية الإسلامية :

يعتبر الاستصناع للمصارف خطوة رائدة لتنشيط الحركة الاقتصادية في البلد ، وذلك

إما بكون المصرف أو المؤسسة المالية الإسلامية صانعاً ، أو بكونه مستصنعاً :

1- أما كونه صانعاً : فإنه يتمكن على أساس عقد الاستصناع من دخول عالم الصناعة

والمقاولات بأفانها الرحبة ، كصناعة السفن والطائرات والبيوت والطرق ، وغير ذلك ،

حيث يقوم المصرف أو المؤسسة المالية الإسلامية بذلك من خلال أجهزة إدارية مختصة

بالعمل الصناعي لتصنع الاحتياجات المطلوبة للمستصنعين .¹

2- وأما كونه مستصنعاً ، فيتوفر ما يحتاجه المصرف أو المؤسسة المالية الإسلامية من

خلال عقد الاستصناع مع الصناعيين والذي يوفر لهم التمويل المبكر ، ويضمن تسويق

مصنوعاتهم ، ويزيد من دخل الأفراد ، مما يزيد من رخاء المجتمع بتداول السيولة المالية بين

أبناء البلد .

3- وهناك حالة ثالثة ، وهي أن يكون المصرف أو المؤسسة المالية الإسلامية صانعاً

ومستصنعاً في نفس الوقت ، وهو ما يسمى بالاستصناع الموازي ، حيث سيتم تفصيل الكلام

فيه في المطلب التالي .

¹ بيع المرابحة لمحمد الأشقر صفحة : 172، والجعالة والاستصناع لشوقي دنيا ، صفحة : 44-45 .

المطلب الثاني : الاستصناع الموازي :

إن الاستصناع الموازي له صورة معينة وهي : أن يبرم المصرف أو المؤسسة المالية الإسلامية عقد استصناع بصفته صانعاً مع عميل يريد صنعة معينة، فيجري العقد على ذلك ، ويتعاقد المصرف أو المؤسسة المالية الإسلامية مع عميل آخر باعتباره مستصنعاً ، فيطلب منه صناعة المطلوب بالأوصاف نفسها . والاستصناع الموازي جاء تماشياً مع التغير الكبير الذي يحدث في المجتمعات ، ونظراً للحاجة الكبيرة لدعم الاقتصاد بمشاريع ضخمة وبرؤوس أموال كبيرة ، فقد أصبح عقدي الاستصناع والاستصناع الموازي من العقود ذات الأهمية الكبيرة للمصارف تلبية لاحتياجات ورغبات الجماعات والأفراد ، والتي لا يمكن تمويلها بعقود البيوع الأخرى وذلك من خلال تصنيع السلع وسداد الثمن مؤجلاً أو على أقساط وفقاً لقدرات المستصنع وموافقة الصانع على ذلك¹

حكم الاستصناع الموازي :

إن حكم الاستصناع والاستصناع الموازي بالصورة السابقة جائز ، لأنهما عقدان مختلفان ، وقد سبق بيان أن الاستصناع عقد لازم ، فعلى هذا يصح العقد في الجهتين ، ولا ضرر على أحدهما ، وذلك لأنه المعقود عليه هو العين - كما سبق ترجيحه - وأما العمل فهو تابع ، وأن الصانع لو أتى بالصنعة نفسها من آخر فإن ذلك يصح ، ويلزم المستصنع قبولها - ما لم يصرح باشتراط أن تكون من عمل الصانع ، أو أن تقوم قرينة باشتراط ذلك ، والغالب في الاستصناع الموازي أن العميل يعلم أن المصرف لا يصنع ذلك الشيء بل يستصنعه عند جهة أخرى ، وحينئذ يكون الاستصناع جائزاً .

¹ دنيا شوقي . الجعالة والاستصناع . مصدر سابق ص 45

شروط الاستصناع الموازي :

اشترط أهل العلم شروطاً خاصة بالاستصناع الموازي - إضافة إلى شروط

الاستصناع - وذلك لئلا يكون الاستصناع الموازي حيلة إلى الربا ، ومن تلك الشروط :

1- أن يكون عقد المصرف أو المؤسسة المالية الإسلامية مع المستصنع منفصلاً عن عقده مع الصانع .

2- أن يمتلك المصرف أو المؤسسة المالية الإسلامية السلعة امتلاكاً حقيقياً ، ويقبضها قبل بيعها على المستصنع .

3- أن يتحمل المصرف أو المؤسسة المالية الإسلامية نتيجة إبرامه عقد الاستصناع بصفته صانعاً كل تبعات المالك ولا يحق له أن يحولها إلى العميل الآخر في الاستصناع الموازي .¹

¹ الزرقا ، مصطفى مصدر سابق ص 33

المبحث الثالث : التكيف الفقهي لعقود مشروعات البناء والتشغيل والتحويل BOT

نتناول في هذا المبحث عددا من المطالب تتعلق بالتكيف الفقهي لعقود مشروعات البناء والتشغيل والتحويل وسيأتي هذا التناول في مطلب أول هو التعريف بالتكيف الفقهي وأهميته العلمية والعملية ثم المطلب الثاني الذي يتناول تكيف عقود البناء والتشغيل والتحويل وفقا لعقد الاستصناع

المطلب الأول : تعريف التكيف الفقهي وأهميته العلمية والعملية :

يعرف التكيف الفقهي بأنه " تحديد الحقيقة الواقعة المستجدة لإلحاقها بأصل فقهي خصه الفقه الإسلامي بأوصاف فقهية ، بقصد إعطاء تلك الأوصاف للواقعة المستجدة عند التحقيق من المجانسة والمثابهاة بين الأصل والواقعة المستجدة في الحقيقة "¹ والأدلة على مشروعية التكيف الفقهي كثيرة نذكر منها :

1- قوله تعالى : (وَإِذَا جَاءَهُمْ أَمْرٌ مِنَ الْأَمْنِ أَوْ الْخَوْفِ أذَاعُوا بِهِ وَلَوْ رَدُّوهُ إِلَى الرَّسُولِ وَإِلَى أُولِي الْأَمْرِ مِنْهُمْ لَعَلِمَهُ الَّذِينَ يَسْتَنْبِطُونَهُ مِنْهُمْ وَلَوْ لَا فَضْلُ اللَّهِ عَلَيْكُمْ وَرَحْمَتُهُ لَاتَّبَعْتُمُ الشَّيْطَانَ إِنْ أَرَادْتُمْ إِلَّا قَلِيلًا)² ومعنى يستنبطونه أي يستخرجون الأحكام الشرعية وهذا يدل على الاجتهاد إذا عدم النص والإجماع .

2 - قوله صلى الله عليه وسلم "لا يجمع بين متفرق ولا يفرق بين مجتمع خشية الصدقة"³، وقد وضع الإمام البخاري هذا الحديث تحت عنوان لا يجمع بين متفرق ولا يفرق بين مجتمع⁴ ليدلل على أنها قاعدة عامة، أي إذا اجتمعت الفروع الفقهية في طبيعتها وحقيقتها أعطيت الحكم

¹ بشير محمد عثمان : التكيف الفقهي للوقائع المستجدة وتطبيقاتها الفقهية دار القلم دمشق 2004 ص 30

² سورة النساء آية 83

³ صحيح البخاري ، كتاب الزكاة ، باب لا يجمع بين متفرق ولا يفرق بين مجتمع: 2 / 122.

⁴ ابن حجر العسقلاني ، فتح الباري في شرح صحيح البخاري ، المطبعة السلفية ، القاهرة ، 3 / 314.

نفسه، ولا يفرق في الأحكام إلا عند الاختلاف في الحقيقة والطبيعة، وهذا هو بحد ذاته جوهر عملية التكيف.

3 - وقد روي عن عمر بن الخطاب رضي الله عنه في كتابه الذي بعثه إلى أبي موسى الأشعري "اعرف الأمثال والأشباه، ثم قس الأمور عندك، فأعد إلى أحبها إلى الله وأشبهها بالحق فيما ترى"¹، يقول السيوطي وهذه العبارة صريحة بتتبع النظائر وحفظها ليقاس عليها ما ليس بمنقول، وإن فيها إشارة إلى أن من النظائر ما يخالف نظائره في الحكم لمدرک خاص بت، وهو الفن المسمى بالفروق الذي يذكر فيه الفرق بين النظائر المتحدة تصويراً ومعنى، المختلفة حكماً وعلّة². وهذه الأدلة والشروح يتبين منها أن عملية التكيف الفقهي عملية مشروعة وتعتبر نشاطاً فكرياً اجتهادياً للفقهاء

وللتكيف الفقهي أهمية علمية إذ أن الأصل في المعاملات الإباحة، وعلى ذلك فلا يجوز المسارعة إلى تحريم صورة من صور المعاملات المستحدثة حتى يبين حرمتها في الشريعة الإسلامية، وله أيضاً أهمية عملية إذ أنه يرفع الحرج والمشقة عن جمهور المتعاملين من المسلمين الذين يتعاملون بالعقود المالية بمستجدياتها الحديثة. وأيضاً فإنه يكون أساساً لتطوير كثير من العقود المالية الحديثة وضبطها

¹ السيوطي، الأشباه والنظائر، مطبعة مصطفى الحلبي، القاهرة، 1959، ص 7.

² السيوطي، مرجع سابق، ص 7.

المطلب الثاني : تكييف عقد البناء والتشغيل والتحويل وفقا لعقد الاستصناع

إن مشروعات البناء والتشغيل والتحويل تعتبر أسلوبا من أساليب مشاركة القطاع الخاص للدولة . فلا بأس أن تدرج عقودها ضمن أي من عقود المعاملات المالية الإسلامية التي تناسب طبيعتها في كل مرحلة من مراحل هذه المشروعات وبما لا يتعارض مع الأحكام والضوابط الشرعية المعتمدة

ويمكن تكييف عقود البناء والتشغيل والتحويل على أساس أنها عقد استصناع لأن الدولة تعهد إلي شركة المشروع الممنوح لها الامتياز بإقامة وبناء المشروع فتكون الدولة "مستصنعا" والشركة "صانعا" وفق الأحكام المنظمة لعقد الاستصناع ويتضح هذا التكييف بشكل جلي في المرحلة الأولى من مراحل هذه المشروعات خاصة إذا علمنا أن ثمن الاستصناع يمكن تأجيله فيكون على أقساط معلومة ولمدة محددة وهذا لا يتنافى مع شروط عقد الاستصناع ، كما يمكن أن يكون الثمن استيفاء منفعة المشروع المقام لمدة معلومة وهي منفعة معلومة وهذا أيضا ليس فيه منافاة لشروط عقد الاستصناع .

كما يمكن لشركة المشروع الممنوح لها الامتياز أن تتعاقد من الباطن مع شركة مقاولات لبناء وإقامة المشروع المعني من خلال عقد الاستصناع الموازي مع مراعاة ضوابط وشروط هذا العقد¹ وهذا التعاقد من الباطن ليس فيه أي مخالفة للقواعد الأصولية للعقود إذ أن تعدد العقود أمر مشروع ما لم يكن في هذا التعدد ما يعارض نصا صريحا في الكتاب أو السنة ، أو الإجماع ، وفي ذلك اجتهادات عديدة ترى أن الأصل في العقود والشروط الإباحة والإطلاق . وأصحاب هذا الرأي فريق من الحنابلة وفي مقدمتهم ابن تيمية وابن القيم ، فهؤلاء الفقهاء يطلقون الحرية والإرادة التامة للناس في إنشاء العقود والشروط حسبما تتفق

¹ انظر شروط الاستصناع الموازي ص 56

أغراضهم ولكن بشرط ألا يكون ذلك منهيًا عنه بنص خاص أو يعود على أصل العقد بالنقض والإلغاء¹ فالاستصناع الموازي يتيح للشركة أن تكون صانعاً في عقدها مع الحكومة ومستصنعاً في عقود أخرى مع شركات أخرى ، وذلك بكيفية معينة يراعى فيها أحكام الاستصناع الموازي التي بينها في مطلب الاستصناع الموازي² .

على أنه تجب الإشارة إلى أن مرحلة التشغيل والتي تبدأ بعد الانتهاء من البناء يمكن أن يوظفها تكييف آخر وليس فقط أن تكون ثمناً للاستصناع متمثلاً في استيفاء منفعة المشروع المعلومة لمدة معينة .

ويرى بعض الباحثين³ أن مشروعات البناء والتشغيل والتحويل يمكن أن تكييف وفقاً للإحكار أو الاستحكار أو التحكير أو الحكر وهو اتفاق على إعطاء أرض الوقف الخالية لشخص لقاء مبلغ يقارب قيمتها باسم أجره معجلة ، ليكون له حق القرار الدائم على هذه الأرض ويتصرف فيها بالبناء والغرس وغير ذلك من وجوه الانتفاع المقدره ، كما يلتزم أيضاً بأجرة سنوية ضئيلة ، تشير هذه الأجرة إلى بقاء الأرض (الرقبة) في ملك الوقف ، كما يرون أنه يمكن تكيفه على أساس الإيجارات حيث يتفق متولي الوقف مع شخص يدفع مبلغاً من المال لعمارة مبنى الوقف المتهوّن ، عند عجز الوقف عن تعميره ليكون لذلك الشخص حق القرار الدائم في هذا العقار بأجر سنوي ضئيل وتبدو هذه الصيغة تطويراً للتحكير لأن البناء هنا (بعد تجديده)⁴ يكون ملكاً للوقف بخلاف ملكية البناء الذي يحدثه

¹ البهوتي. كشف القناع ج3 ص 53 ابن تيمية الفتاوى ج 29 ص 126 وما بعدها

² انظر ص 46

³ الاسلامبولي . أحمد محمد خليل المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب البنك الإسلامي للتنمية جده 1422

ص 5

⁴ أبو يوسف القاضي ، كتاب الخراج ، بيروت ، لبنان ، دار المعرفة ، 1399هـ ، 1979م ص 110) .

المستحكر، كما أن تقدير الإيجار في الحكر يكون بالنظر إلى قيمة الأرض خالية، والحال ليس كذلك في الإيجارين .

ومن هنا يتضح أن الواقف أو متولي الوقف أو القاضي قد استعان بصيغ مستحدثة في

ذلك الوقت لإعمار الوقف عندما عجز عن التعمير الذاتي ، وهذه الصيغ لم تكن خلاف الضوابط الشرعية لفقه المعاملات المالية في الإسلام ، بل أن سبب استحداثها هو الحاجة إلى التكيف مع الأوضاع التي استجدت في حياة الوقف ، فكانت هذه الصيغ وهي لا تخرج عن حدود الشرع بأي حال .

وعند النظر في طبيعة نظام BOT واتفاقه مع التحكير وطبيعة نظامه نذكر ما يلي :

- 1- هناك حاجة إلى مصدر تمويل خارجي .
 - 2- الممول (الشركة) يقيم مشروعاً على أرض الجهة الطالبة للتمويل .
 - 3- ناظر الوقف أو الدولة لا تتنازل عن الوقف .
 - 4- الممول (الشركة) يستفيد من الأرض (المشروع) .
 - 5- ناظر الوقف أو الدولة تحقق الإعمار والبناء .
- إذن بناء على ماسبق فإن نظام BOT هو تطوير غربي لمنتج إسلامي إذ تتفق طبيعته مع الاستصناع و التحكير¹

وبالنظر في حالة المصارف والمؤسسات المالية الإسلامية نجد أنها تدخل في

تمويل هذه المشروعات من خلال عقد الاستصناع

¹ الاسلامبولي . أحمد محمد خليل المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب البنك الإسلامي للتنمية جده 1422

المبحث الرابع : أوجه الشبه والاختلاف بين عقود البناء والتشغيل والتحويل

وبين عقد الاستصناع :

تبين في الفصل التمهيدي في بداية هذه الدراسة أن لعقود الاستصناع أحكاما معينة في المعاملات المالية الإسلامية .

وبالتأمل في أهم نماذج عقود أسلوب الـ (BOT) عقد البناء والتشغيل ثم التحويل أو عقد البناء والتملك والتشغيل ثم الإعادة ، أو عقد البناء والتملك والتشغيل ثم البيع ، أو عقد البناء والتأجير ثم التحويل نجد أن هذه العقود تشتمل صياغتها التعاقدية على طرفين رئيسين . الطرف الأول هو الحكومة صاحبة الطبيعة أو الأرض التي سيقام عليها مشروع من مشاريع البنية التحتية ، وهي صاحبة الحق في الامتياز الذي ستمنحه لمن سيقوم بتنفيذ المشروع . والطرف الثاني هو الشركة المنفذة له والتي أنشئت من أجله وحصلت على حق الامتياز بسببه ، فالتعاقد القائم بين الحكومة من جهة والشركة المنفذة للمشروع من جهة أخرى وبأي صورة من نماذج العقود المتقدمة لا بأس به ، وبالتالي فللحكومة أن تمنح هذه الفرصة للشركة صاحبة العطاء الأفضل لإقامة أي مشروع من مشاريع البنية التحتية على أساس عقد استصناع يتحقق منه نفع عام ومباح للجمهور

وعند النظر في العقد المعتمد لدى وزارة المالية الكويتية بشأن تصميم وتنفيذ واستثمار مشروعات بنظام البناء والتشغيل والتحويل¹ نجد أن هناك كثير من مواطن الشبه بين بنود هذا العقد والأحكام التي تنضبط بها عقود الاستصناع وبناء على ذلك فإن الباحث سيقوم بعرض نموذج عقد استصناع في بعض المصارف والمؤسسات الاقتصادية الإسلامية² وهو عقد

¹ انظر الملاحق

² انظر الملاحق

منضبط بالضوابط الشرعية ويكون هذا النموذج هو الأساس الذي يتم مقارنة عقد مشروعات البناء والتشغيل والتحويل BOT الوارد والمعتمد من وزارة المالية الكويتية به :

يلاحظ من نموذج العقد 1 (راجع الملاحق) ما يلي :

أ- وجود الأهلية في كل من العاقدين ، وهذا شرط في التعاقد حيث نص نموذج عقد الاستصناع على أن الطرفين قد أفرا بصفتها واتفقا وهما على أهليتهما الكاملة للتعاقد وأما في عقد وزارة المالية الكويتية يراجع (نموذج 2) فإنه يتبين فيه طرفا العقد فالطرف الأول هو وزارة المالية ، إدارة عقود أملاك الدولة وهي تتمتع بالأهلية المطلوبة لتدخل طرفا في هذا العقد فهي تمثل الدولة مانحة امتياز مشروع BOT للطرف الآخر ، وكذلك فإن الطرف الآخر هو الشركة الممنوح لها الامتياز وهي شركة تنطبق عليها الشروط والمتطلبات الفنية العامة المقدمة من وزارة المالية وبلدية الكويت وتعتبر شركة تتمتع بالأهلية الكاملة للتعاقد وقد جرى الفقهاء على اعتبار الشخصية الاعتبارية الحكيمة في كل أمر يتحدثون فيه عن مجموعة من الأشخاص ينوب عنهم شخص ، وعلى ذلك فإن عقود الاستصناع التي تجري بين الأشخاص الاعتباريين كالشركات فيما بينها تعتبر جائز شرعاً ، ويمثلها مديرها أو نائبه الموكل ويشترط فيه حصول الأهلية¹

وعندما نعرض شروط عقد الاستصناع فإنه يشترط في عقد الاستصناع ما يلي :

1- بيان جنس المستصنع ونوعه وقدره وأوصافه المطلوبة .

2- أن يحدد فيه الأجل .

¹ عربيات . وائل محمد . عقد الاستقطاع في الفقه الإسلامي ومدى الاستفادة منه في المؤسسات الاقتصادية . رسالة دكتوراه . كلية الدراسات العليا . الجامعة الأردنية . أيار 2003م . ص 80

3- يجوز في عقد الاستصناع تأجيل الثمن كله أو تقسيطه إلى أقساط معلومة لأجل

محددة .

4- يجوز أن يتضمن عقد الاستصناع شرطاً جزائياً بمقتضى ما اتفق عليه العاقدان ما لم

تكن هناك ظروفاً قاهرة¹ .

وهذا كله مبين في نموذج عقد الاستصناع (نموذج 1) ويتبين كذلك في عقد وزارة

المالية الكويتية في البند (2) فنجد أن جنس المستصنع مبين في هذا البند وهو مواقف

للسيارات متعددة الأدوار وبمواصفات محددة ومبينة حتى إنه في البند (16) تتبين مواصفات

خاصة لبعض المواقف وهي المواقف المخصصة للمعاقين وذوي الاحتياجات الخاصة ، وفي

البند (3) يتبين قدر أو مساحة هذه المواقف وفق مخطط مساحة معتمد من بلدية الكويت أما

الشرط الثاني من شروط عقد الاستصناع الوارد في قرار مجمع الفقه الإسلامي فهو تحديد

الأجل وهذا أيضاً وارد في عقد وزارة المالية الكويتية في البند (14) حيث ينص على أن مدة

تنفيذ المشروع بموجب العقد (ثلاث سنوات) تبدأ من تاريخ توقيع العقد ويجوز تمديد هذه

المدة إلى فترة إضافية يتم تحديدها كذلك متى دعت الحاجة ، بل إن مدة المحددة فيها تفصيل

لمراحل التصميم والتنفيذ فمرحلة التصميم (6 شهور) والتنفيذ (30 شهرا) .

ثم يأتي الشرط الثالث من شروط عقد الاستصناع في قرار مجمع الفقه الإسلامي إذ

ينص على جواز تأجيل الثمن كله أو تقسيطه إلى أقساط معلومة لأجل محددة ، وينسجم معه

البند (4) من عقد وزارة المالية الكويتية إذ يتحدد فيه المبلغ الإجمالي والإيجار السنوي

للموقف بمبلغ معين على أساس سعر محدد للمتر المربع ثم يتم سداد المبلغ مقدماً على شكل

¹ قرار مجمع الفقه الإسلامي الدورة السابعة المنعقدة في جدة في المملكة العربية السعودية من 7 - 12 ذو القعدة 1412هـ -

الموافق 9 - 14 أيار (مايو) 1992م بشأن عقد الاستصناع

دفعة واحدة بتاريخ ¼ من كل عام لوزارة المالية ، ويستحق دفع الإيجار السنوي من بداية السنة الرابعة من توقيع العقد أو عند تشغيل المشروع أيهما أقرب

ويأتي بعد ذلك جواز أن يتضمن عقد الاستصناع شرطا جزائيا بمقتضى ما يتفق عليه العاقدان ، وتجد في عقد وزارة المالية الكويتية في البند (15) غرامة التأخير خلال فترتي التصميم والتنفيذ ، إذ يلتزم الطرف الثاني بدفع غرامة للطرف الأول يتم تقديرها عن كل يوم تأخير وبحد أقصى 10% من تكلفة المشروع خلال فترتي التصميم والتنفيذ .

وتتبعي الإشارة إلى أن المبلغ الذي تدفعه شركة المشروع للدولة يمثل إيجارا سنويا لمدة معينة طوال مدة الامتياز وهذا يثبت ملكية الأرض للدولة وهي التي سوف يؤل إليها المشروع بكامله في نهاية المدة المتفق عليها

المبحث الخامس : ضبط عقود BOT بما يتفق والشريعة الإسلامية :

اختلف الفقهاء في التكيف الفقهي لعقد الاستصناع فذهب بعضهم إلى اعتباره بيعاً

وذهب آخرون إلى اعتباره سلماً وذهب غيرهم إلى اعتباره إجارة ابتداءً ببيع انتهاءً .

ورجح البعض¹ ويميل الباحث إلى ذلك أن الاستصناع عقد مستقل له أركانه وشروطه

وأحكامه وأنه يقبل إمكانية توسيع نطاقه ليدخل فيه العمل المصرفي الإسلامي وتدخل فيه

المؤسسات التمويلية الإسلامية . فيجوز أن تدخل عقود البناء والتشغيل والتحويل BOT

وهي عقود جديدة ضمن عقود الاستصناع مع مراعاة أن تكون متفقة مع أصول الشريعة

وقواعدها ومبادئها ولا تتنافى مع أصل كلي فيها ولا تتعارض مع أصل جزئي²

وعند تأمل العقود المبرمة بين بعض الحكومات وشركات المشاريع بنظام B.O.T نجد

أن هناك كثيراً من التجاوزات الشرعية في هذه العقود ، فبعض هذه المشروعات تكون مقامة

لأجل إنتاج شيء محرم أو لا يسهم في التنمية المطلوبة التي يجب أن تكون مبدأً تقوم من

أجله هذه المشروعات لتحقيق الأمن الاقتصادي والاجتماعي عن طريق إشباع حاجات الأفراد

المادية ونشر التعاون والتعاقد

كما أن بعض هذه المشروعات تنشأ بتمويل قائم على الربا الصريح الذي حرمة الله

تبارك وتعالى في كتابه بقوله " يا أيها الذين آمنوا اتقوا الله وذروا ما بقي من الربى إن كنتم

مؤمنين ، فإن لم تفعلوا فأذنوا بحرب من الله ورسوله وإن تبتم فلكم رؤوس أموالكم لا

تظلمون ولا تظلمون"³

¹ محسن ، فواد محمد ، التأصيل الشرعي لعقدي الاستصناع والمقابلة المكتبة الوطنية . عمان 2003 . ط 1 ص 182

² عربيات ، وائل محمد ، عقد الاستصناع في الفقه الإسلامي ومدى الاستفادة منه في المؤسسات الاقتصادية ، كلية الدراسات العليا ، الجامعة الأردنية ، 2003 ص 96 .

³ سورة البقرة آية 277 – 278

ومن هنا كان لابد للمصارف والمؤسسات المالية الإسلامية أن تضع نصب عينيها أولويات معينة عند رغبتها الدخول في تمويل مشروعات البناء والتشغيل والتحويل أو حتى المشاركة في تمويلها ، وهذه الأولويات لا يمكن بحال من الأحوال التنازل عنها أو المقارنة بينها وبين عوامل أخرى كالربحية المرتفعة التي يحققها المشروع أو التكلفة المنخفضة التي يتطلبها ، إذ عليها يكون مدار عمل هذه المصارف والمؤسسات وبدونها لا يمكن أن تكون لها الخصوصية والتفرد والتميز عن غيرها من البنوك ومؤسسات التمويل الأخرى ولهذا كان لابد من ضبط عملية دخول المصارف ومؤسسات التمويل الإسلامية في مشروعات البناء والتشغيل والتحويل ويكون ذلك من خلال ضبط مشروعات البناء والتشغيل والتحويل باستبعاد ما يخالف الشرع من النشاطات التي تقوم لأجلها وعند الحديث عن ضبط عقود BOT بما يتفق مع الشريعة الإسلامية بتعاليمها ومقاصدها فيجب التركيز على ما يلي :

1- ضرورة عدم الدخول في عقود مشروعات الهدف منها إنتاج شيء محرم كمصانع الخمر ، أو السجائر أو المراقص أو دور السينما لأنها محرمة ولا ينبغي التعاقد عليها لما فيها من بث أمور لا تتفق وأحكام الشريعة الإسلامية وأن تمويل مثل هذه المشروعات من قبل المؤسسات المالية الإسلامية يساعد على نشر الرذيلة والمحرمات داخل المجتمع الإسلامي¹ .

2- ضرورة عدم دخول الشركة الممنوح لها امتياز عقد البناء والتشغيل والتحويل BOT في عملية تمويل ربوية مع بنوك ربوية من أجل توفير التكلفة المطلوبة للمشروع الذي تتبناه .

¹ عربيات ، وائل محمد مصدر سابق ص 223

3-- يجب أن تراعى في عقد BOT الشروط التي اعتمدها الفقهاء وأقرتها
المجامع الفقهية فيما يتعلق بعقد الاستصناع وهو الوجه الشرعي لعقود BOT
لنكون أساساً لا غنى عنه لإبرام عقود BOT .

4- ينبغي دراسة أثر المشروع المقام بنظام BOT على الأمن الاقتصادي
والاجتماعي بصفة عامة ، وذلك باعتبار أن أحد أهداف النظام الاقتصادي
الإسلامي ، تحقيق الأمن الاقتصادي والاجتماعي عن طريق إشباع حاجات
الأفراد المادية ونشر التعاون والتعاقد وعلى ذلك يتم ضبط مشروعات BOT
المطلوبة¹ .

5- بالنسبة للأطراف الأخرى المتداخلة في مشروعات BOT مثل (شركات
المقاوله) أو شركات التأمين أو المخططون أو شركات التشغيل والصيانة
والشركات القانونية وغيرها ، فينبغي أن تكون العقود المبرمة معهم منضبطة
بالمضوابط الشرعية حتى وإن كانت من الباطن أو مستقلة ، وذلك اتساقاً مع
التطوير المطلوب لعقود BOT لتتفق مع أحكام الشريعة الإسلامية .

6- ضرورة أن تتخذ الإجراءات اللازمة للحد من سيطرة المستثمر الأجنبي
وذلك عبر بنود في عقد الـBOT تحدد نسبة مشاركته في تمويل هذا النوع من
المشروعات الأمر الذي يحد من سيطرته ونسبة إدارته للمشروع وكذلك عدم منح
المستثمر الأجنبي امتيازات تفوق أو تزيد عن حاجة نجاح المشروع .

¹ اقتراح بقانون مقدم من نواب مجلس الأمة في شأن ضوابط تنفيذ القطاع الخاص للمشاريع الاستثمارية بنظام BOT . للجهات
الحكومية . دولة الكويت 2004

7- ضرورة انسجام الإطار القانوني لعقود BOT مع أحكام الشريعة الإسلامية

بحيث لا توجد تغييرات قانونية يمكن من خلالها اختراق الضوابط الشرعية¹.

© Arabic Digital Library-Yarmouk University

¹ الزقرد . أحمد السعيد . التأثيرات القانونية والاقتصادية والسياسية للعولمة على مصر والعالم العربي (عقود BOT وآليات

العمل العالمية) . القاهرة . المؤتمر السادس . كلية الحقوق 26 - 27 مارس 2002 م ص 28 .

المبحث السادس : دور المؤسسات المالية الإسلامية في تمويل مشروعات البناء

والتشغيل والتحويل BOT

كانت بداية البنوك الإسلامية بشكلها الحالي في الستينات

حيث شهدت مولد أول بنك ادخاري صغير يعمل بنظام الشريعة الإسلامية بميت غمر

المصرية، وبعدها أقرت منظمة المؤتمر الإسلامي قيام بنك التنمية الإسلامي في العام 1975

كبنك تنموي تساهم فيه الدول الإسلامية¹.

وفي منتصف السبعينات بدأت البنوك الإسلامية الخاصة في كل من الإمارات والأردن،

ومن ثم انتشرت لتشمل السودان وقطر والبحرين والكويت وغيرها. وحسب إحصائيات آخر

نسب للمصارف الإسلامية فان ثلثها تقع في الشرق الأوسط والبقية في دول آسيا وشمال

إفريقيا ، وفي التسعينات وحتى يومنا هذا صارت البنوك الإسلامية أكثر تطورا في عملياتها

وآلياتها لتلبية الطلب المتزايد على المنتجات المصرفية الإسلامية ولمقابلة التنافس الكبير بينها

وبين البنوك التقليدية، لأن البنوك الإسلامية قامت ضمن نظام مصرفي مختلط جنبا إلى جنب

مع البنوك التقليدية.

ومازالت البنوك الإسلامية في تحولات متسارعة حيث وفقا لآخر إحصائية صادرة

عن المجلس العام للبنوك والمؤسسات المالية الإسلامية عام 2004 فقد بلغ عدد المؤسسات

المالية الإسلامية على مستوى العالم 284 مصرفا إسلاميا تصل حجم أعمالها إلى أكثر من

(261 مليار دولار) بالإضافة إلى أكثر من 310 بنوك تقليدية تقدم عمليات مصرفية إسلامية

بحجم أعمال يصل إلى أكثر من (200 مليار دولار)².

¹ طه . خالد أعمال البنوك الإسلامية وحجمها .مجلة إيلاف . الدوحة 2005/11/11

² طه . خالد أعمال البنوك الإسلامية وحجمها .مجلة إيلاف . الدوحة 2005/11/11

وسيكون تناولنا في هذا الفصل لمشاركة المصارف والمؤسسات المالية الإسلامية في تمويل مشروعات البناء والتشغيل والتحويل والتي تعد من مشاريع البنية الأساسية التي تحتاجها الدول مثل محطات توليد الطاقة الكهربائية ومحطات تنقية المياه والجسور والمطارات وغيرها وسيكون المطلوب الأول عن مشاركة المؤسسات المالية الإسلامية في تمويل مشاريع البنية التحتية الأساسية فيما يتركز المطلوب الثاني في الصيغ الإسلامية المقترحة لتمويل وإقامة مشاريع البناء والتشغيل والتحويل BOT

المطلب الأول: مشاركة المؤسسات المالية الإسلامية في تمويل مشاريع البنية

التحتية الأساسية

إن مسؤولية إقامة وتمويل مشاريع البنية التحتية تقع كما هو معلوم على عاتق الدولة الإسلامية وخاصة إذا كانت هذه المشاريع لسد الثغور وذات نفع عام ، ولذلك يتم تمويلها من بيت مال المسلمين وإذا لم تكف موارد بيت المال أو كانت هذه المشاريع ذات نفع خاص لمجموعة دون أخرى فإن القطاع الخاص يشارك الدولة في هذه المسؤولية .

وتتضح هذه الصورة في ما ذكره القاضي أبو يوسف رحمه الله في كتاب الخراج الذي أوصى فيه الخليفة العباسي هارون الرشيد باتباع النصائح التي قدمها له ، والتي منها ما يتعلق بالنفقات العامة على مشاريع البنية التحتية التي يعم نفعها عامة المسلمين والمشاريع التي يخصص نفعها طائفة معينة منهم . وأنه ينبغي على هذه الطائفة مشاركة الدولة في تمويلها أو القيام بها بمفردها .

قال أبو يوسف " وإذا احتاج أهل السواد إلى كرى أنهارهم العظام التي تأخذها من دجلة والفرات كريت لهم وكانت الفقه من بيت المال ومن أهل الخراج ولا يحمل ذلك كله على أهل الخراج . وأما الأنهار التي يجرونها إلى أرضهم ومزارعهم وكرومهم ورطابهم وبساتينهم ومباقلهم وما أشبه ذلك فكريها عليهم خاصة ليس على بيت المال من ذلك شيء ، فأما البثوق¹ والمسنيات والبريدات¹ التي تكون في دجلة والفرات وغيرهما من الأنهار العظام

¹ البثوق: جمع بثوق وهو الخرق الذي يحدثه الماء في جانب النهر والمسنيات جمع مسنية وهو السد والبريدات أي مفاتح الهواء

فإن النفقة على هذا كله من بيت المال لا يحمل على أهل الخراج من ذلك شيء لأن مصلحة هذا الإمام خاصة لأنه أمر عام لجميع المسلمين " ¹

ونستفيد من هذه الوصية بيان مسؤولية الدولة في إقامة وتمويل بعض مشاريع البنية التحتية بمفردها ويلزم توجيه استثمارات الدولة لما هو أهم وأولى وأصلح وأمثل فإن كانت الأمة محتاجة إلى الإنتاج الزراعي أو الحيواني روعي أن تكون الأولوية في استثماراتها في هذا القطاع وإن كانت الحاجة إلى القطاع الصناعي ووجهت الاستثمارات إليه ² وكذلك نستفيد من هذه الوصية بيان مسؤولية القطاع الخاص في إقامة وتمويل بعض هذه المشاريع بمفرده أو مشاركة القطاعين في إقامة وتمويل بعض هذه المشاريع وقيامهما معاً بهذه المسؤولية . فإذا كان هناك بعض الأنهار التي تجري في أراضي بعض المزارعين ولكن دعت الحاجة إلى إصلاحها كانخفاض المياه مثلاً ولا يستطيع القطاع الخاص المستفيد منها تحمل تكلفة الإصلاح بمفرده نظراً لضخامة وكثرة تكاليفه فإنه يقع على الدولة تحمل جزء من تكلفة هذا المشروع ويتحمل القطاع الخاص المستفيد من المشروع الجزء المتبقي ، وأما إذا كان النفع يعود لجميع المسلمين لا لطائفة معينة منهم وتوجد موارد مالية لدى الدولة لتحمل نفقات إقامة وتمويل مثل هذه المشاريع ، فنتولى هذه المسؤولية بمفردها ³ .

¹ القاضي . أبو يوسف يعقوب بن إبراهيم . كتاب الخراج . بيروت . لبنان . دار المعرفة 1399 هـ
1979 ص 135

² حماد . نزيه حماد . الدور الاستثماري للدولة في النشاط الاقتصادي . بحث في المؤتمر الاقتصادي الأول للجهة الاستشارية العليا للعمل على استكمال تطبيق أحكام الشريعة الإسلامية . 14 - 16 شعبان 1413 هـ
- 6 - 8 فبراير 1993 م ص 232

³ (الجابري . عبد الله حاسن معبد . مشاريع تكوين البنية الأساسية في الاقتصاد الإسلامي وأثارها . مكة المكرمة . جامعة أم القرى . رسالة دكتوراه 1414 هـ - 1994 ص 76 .

يقول أبو يوسف " ... فأما البثوق والمسنيات والبريدات ... فإن النفقة في هذا كله على بيت المال لا يحمل على أهل الخراج من ذلك شيء لأن مصلحة هذا على الإمام خاصة لأنه أمر عام لجميع المسلمين ... " وأما ما يقوم به بعض أصحاب المزارع من إجراء بعض الأنهار والجداول الصغيرة إلى أرضهم ومزارعهم مما يكون فائدته عائدة عليهم ولا تتعداهم إلى غيرهم فإن تمويل مثل هذه المشاريع يكون على المستفيدين منه . وأما الأنهار التي يجرونها إلى أرضهم ومزارعهم وكرومهم ورطابهم وبساتينهم ومباقلهم وما أشبه ذلك فكربها عليهم خاصة ليس على بيت المال من ذلك شيء¹ .

فمشروعات التنمية في البلدان الإسلامية بحاجة ماسة لمؤسسات تعمل على المساهمة في تمويلها عند إنشائها وعند الحاجة إلى تطويرها وبالإمكان أن تقوم شركة الاستثمار الإسلامية بدور ملموس في هذا المجال . وكذلك في مجال إنشاء مشروعات تنموية مشتركة بين البلدان الإسلامية ، مما يزيد اقتصاديات هذه البلدان قوة وتماسكاً . فالشركة لها دور في توجيه مصادر التمويل الرئيسية للتنمية ، والعمل على اختيار المشروعات الاستثمارية الملائمة لطبيعة البلدان الإسلامية ، ومن المعلوم لدينا أن البلدان الإسلامية تشترك جميعاً في حاجتها للتنمية . ويمكن تقسيمها من الناحية إلى نوعين : بلدان ذات فوائض مالية ، وأخرى فقيرة .

فالبلدان المنتجة أيضاً للنفط ، لدى الكثير منها فوائض مالية تزيد عن احتياجاتها وبالإمكان استثمار هذه الفوائض استثماراً مباشراً ، داخل البلدان الإسلامية المحتاجة لهذا النوع من الاستثمار . وشركات الاستثمار الإسلامية ينبغي أن تقوم بدور إيجابي في تنظيم هذه

¹ القاضي . أبو يوسف يعقوب بن إبراهيم . مرجع سابق ص 137

الاستثمارات وتلك الفوائد ، واختيار القدرات الفعلية للقيام بالاستثمار في أفضل الفرص الممكنة المناسبة . ومن جهة أخرى فإن معظم البلدان الإسلامية المحتاجة التي تعجز عن تمويلها كثير من مشروعات الإنمائية تستطيع تنمية مقدراتها التمويلية ، ذلك لأن لدى بعض أفرادها مدخرات مالية مجمدة غالباً ، وهذه من الممكن تحريرها من هذا الجمود وتجميعها وتوجيهها لتمويل مشروعات التنمية بطريقة مباشرة أو غير مباشرة بما يخدم أغراض التنمية . وتستطيع شركات الاستثمار الإسلامية أن تقوم بدور هام في هذا المجال وكذلك في تشجيع بعض أصحاب الدخول المتوسطة أو المرتفعة على زيادة مدخراتهم وتوجيهها إلى الاستثمار بدلاً من إيداعها في مصارف ربويه .¹

ولا شك أن التنمية سوف تؤدي إلى زيادة الإنتاج الحقيقي ، وزيادة العمالة كما أنها يمكن أن تساهم في زيادة التجارة الخارجية بشكل إيجابي ولا بد أن تركز شركة الاستثمار الإسلامية على المشروعات التي تتفق وأغراض التنمية الإسلامية والتي تحتاجها البلدان الإسلامية كمشروعات التصنيع الحربي ، وتصنيع الأغذية ومشروعات حفظ المواد الغذائية والمنتجات الزراعية ، واستصلاح الأراضي الزراعية ويكون التمويل أما عن طريق المشاركة في هذه المشروعات ، أو بتوفير الأشياء الضرورية لها كالأجهزة والآليات ، ولا بد أن تكون الأولوية للمشروعات ذات المردود الاقتصادي والاجتماعي المبنية على الدراسات الاقتصادية وفق نظام الاقتصاد الإسلامي .²

¹ الساعاتي . عبد الرحيم عبد الحميد مرجع سابق ص 42

² النمرى ، خلف بن سليمان بن صالح بن سليمان شركات الاستثمار في الاقتصاد الإسلامي - الإسكندرية - 2000 ص 52

المطلب الثاني: الصيغ الإسلامية المقترحة لتمويل وإقامة مشاريع البناء والتشغيل

والتحويل BOT :

إن التطور في السوق المصرفي الإسلامي والذي نشأ عام 1975 مع افتتاح البنك الإسلامي للتنمية وبنك دبي الإسلامي صاحبه تطور مماثل في وسائل الاستثمار الإسلامية المقدمة للعملاء في البنوك الإسلامية لتصل حالياً إلى نحو 15 وسيلة استثمارية مستخدمة بالبنوك الإسلامية

ومن الصيغ المقترحة لتمويل وإقامة مشاريع البناء والتشغيل والتحويل ما يلي:

1- التمويل من المصارف الإسلامية بطريق المشاركة :

يمكن لشركة المشروع الممنوح لها الامتياز الحصول على الجزء المتبقي لتغطية إجمال التكاليف اللازمة لنفقات المشروع من المصارف الإسلامية . ويمكن أن تدخل هذه المصارف مساهمة في رأس مال شركة المشروع بقدر نسبة مساهمتها في التمويل . وتقدر نسبة ربح المصارف الإسلامية على حساب الاتفاق المبرم بينها وبين شركة المشروع ، وفي حالة حدوث خسارة فإنها توزع على حسب نسبة رأس المال ، ومما يشجع المصارف الإسلامية على المساهمة في مشاريع البناء والتشغيل والتحويل BOT أنها مشاريع قائمة على دراسات جدوى دقيقة ويتوقع أن تكون تدفقات الإيرادات منها خلال فترة الامتياز كافية لتغطية تكاليفها مع تحقيق أرباح مجزية خاصة إذا تعاقدت الحكومة مع شركة المشروع على شراء منتجاتها خلال فترة الامتياز بأسعار محددة¹.

¹ الحسني أحمد بن حسن . دراسة شرعية اقتصادية لخصخصة مشاريع البنية التحتية بأسلوب البناء والتشغيل ثم إعادة BOT . ص 21

ومن هنا فإن العقد الذي تستطيع بواسطته شركة المشروع الحصول على ما نحتاجه من التمويل اللازم من المصارف الإسلامية ينطوي على مساهمتها بجزء من رأس المال وقيامها بأعمال الإدارة . ومساهمة المصارف الإسلامية بالجزء المتبقي من إجمالي رأس المال . وبناء على ما تقدم فإنه يمكن تكييف هذا العقد على أنه يشتمل على شركة ومضاربة وهو عقد جائز .

جاء في المغني : " أن يشترك مالان وبدن صاحب أحدهما فهذا يجمع شركة ومضاربة وهو صحيح فلو كان بين رجلين ثلاثة الألف درهم لأحدهما ألف ولآخر ألفان فأذن صاحب الألفين لصاحب الألف أن يتصرف فيها على أن يكون الربح بينهما نصفين صح ... " ¹

فهنا تمويل من المصارف الإسلامية وعمل من شركة المشروع متمثل في عنصر الإدارة ، وتمويل وهو نسبة حقوق الملكية أو أسهم المشروع لمنتبني المشروع والذي يشكل عادة من 15% إلى 30% من إجمالي التمويل اللازم للمشروع ، وهذا جائز كما تقدم . ولكن ينبغي أي جعل لشركة المشروع زيادة في نسبة الربح نظير قيامها بأعمال الإدارة . ²

ويمكن أن تساهم بنوك معينة أنشأت بهدف دعم التنمية الاقتصادية والتقدم الاجتماعي في المجتمعات الإسلامية مثل البنك الإسلامي للتنمية في تمويل مشروعات BOT لأن من أهدافه المعلنة : تمويل المشروعات والبرامج المنتجة في القطاعين العام والخاص في الدول الأعضاء فهو يستثمر أمواله في مشاريع البنية الأساسية الاقتصادية والاجتماعية ويقدم المساعدة الفنية للدول الأعضاء الأساسية والاقتصادية والاجتماعية ، ويقدم المساعدة الفنية

¹ المقدسي، موفق الدين بن عبد الله . المغني . القاهرة . هجر للطباعة والنشر . ط2 . 1412 هـ - 1992 . ص134

² الحسني . أحمد بن حسن . مرجع سابق ص 23

للدول الأعضاء ويمكن أن يمول البنك مشروعات BOT عن طريق المساهمة في رأس المال الشركات التي تنشأ لغرض الحصول على امتياز لأي من مشروعات نظام (البناء والتشغيل والتمويل) BOT خاصة أن لدى البنك قدره كبيرة لتمويل مشروعات ضخمة فقد تم زيادة رأس مال البنك المصرح به ورأس المال المكتتب فيه عام (2001) إلى 15 بليون دينار إسلامي¹

ويمكن أن يتم التمويل عبر المؤسسة الإسلامية لتنمية القطاع الخاص وهي مؤسسة تابعة للبنك الإسلامي للتنمية وهي مؤسسة مالية دولية متعددة الأطراف أنشئت لتحقيق التنمية في دولها الأعضاء عن طريق تقديم الخدمات المالية لقطاع الخاص في تلك الدول . أنشئت في عام (1999) في جدة ، لاستكمال الدور الذي يقوم به البنك عن طريق تنمية القطاع الخاص وتعزيزه ليصبح أداة للنمو والرفاه الاقتصادي . والجدير بالذكر أن للمؤسسة أهداف محددة تسعى إلى تحقيقها وهي :-

- التعرف على الفرص المتاحة في القطاع الخاص الكفيلة بتحريك النمو الاقتصادي .
- تقديم طائفة واسعة من المنتجات والخدمات المالية المتفقة مع أحكام الشريعة الإسلامية ومبادئها.
- توسيع فرص وصول شركات القطاع الخاص في الدول الأعضاء إلى أسواق رأس المال الإسلامية .

¹ موقع البنك الإسلامي للتنمية www.isdb.org.sa

ومن أجل تحقيق هذه الأهداف فإن المؤسسة تضطلع بدور هام في تعبئة الأموال والموارد للقطاع الخاص في مجال الاستثمار وتعمل كجهة حافزة في مجال برامج الخصخصة وأساليبها المتنوعة¹.

2- تأسيس شركة مساهمة للمشروع وطرح أسهمها للاكتتاب العام .:

يمكن لمتبني المشروع وأعضاء الاتحاد المالي الحصول على ترخيص من الحكومة لتأسيس شركة مساهمة يكون الغرض من إنشائها تنفيذ المشروع المطلوب القيام به ، وتكون مدة الشركة هي نفس فترة الامتياز الممنوحة من الحكومة . ثم يقوم المؤسسون بطرح أسهم الشركة للاكتتاب العام للجمهور ، وينبغي أن يكون الاكتتاب بكامل القيم الاسمية للأسهم حتى تضمن الشركة الحصول على التمويل اللازم لتنفيذ المشروع² كما ينبغي أن يشترط عقد الشركة الابتدائي ونظامها الأساسي على المؤسسين والمساهمين قبول التنازل عن حصصهم وأسهمهم للحكومة بعد انتهاء مدة الشركة وفترة امتيازها ، ولا بأس في ذلك ما دام أن فترة الامتياز الممنوحة للشركة كافية لتغطية واسترداد رأس مال المؤسسين والمساهمين مع تحقيق أرباح مجزية لهم .³

3- التمويل عن طريق إصدار وبيع سندات الخدمات :

تستطيع شركة المشروع الحصول على تغطية الجزء المتبقي من إجمالي التمويل اللازم للمشروع عن طريق إصدار وبيع سندات للجمهور يمثل كل سند منها كمية معروفة وموصوفة ومحددة تحديداً دقيقاً من الخدمة التي ستنتجها . فلو كانت الشركة على سبيل المثال

¹ موقع المؤسسة الإسلامية لتنمية القطاع الخاص التابعة لبنك التنمية www.isdb.org.sa
² الخياط. عبد العزيز عزت. الشركات في الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي. بيروت . مؤسسة الرسالة ط2
1983. ص91
³ الحسني . مرجع سابق ص24

ستنتج خدمات الهاتف الجوال أو المحمول تصدر سندات يحتوي كل منها على مائة وحدة من خدماته ، ويمكن أن تعرف وحدة خدمة الهاتف الجوال التي تنتجها بأنها عبارة عن عشرة مكالمات محلية لمدة معينة أو ما يكافئها من المكالمات الدولية ، والسند قد يصدر في عام 2006م ولكنه يبدأ استخدامه والانقاع به في عام 2008م على أن يكون ثمن الخدمة التي يحتويها السند أقل من ثمنها التي تباع في الوقت الحاضر بمقدار يشجع الجمهور على شرائه . وبذلك تحصل شركة المشروع على التمويل من تسويق هذه السندات في إنشاء المشروع أو قد تستخدمه لأغراضه في الأجل القصير مثل تمويل رأس المال العامل . والأسس الشرعية لسندات الخدمات تستند على مبدئين شرعيين .:

(أ) مبدأ تدوين أو توثيق الديون الذي ورد في قوله تعالى " **بأيها الذين آمنوا إذا تداينتم بدين إلى أجل مسمى فاكتبوه** ... " ¹

(ب) عقد الإجارة في الفقه الإسلامي والذي يمكن بمقتضاه تأجير أو إياحة نفع لأصل ما أو لخدمة بشرية ما ² .

والمخاطر في السندات قليلة لأنه يمكن تحديد عمر السندات أو مدتها بعمر المشروع

وهذا أفضل من الاقتراض الربوي كما أن السندات يمكن بيعها بخلاف القرض فإنه مقفل

(لأن من مميزات السندات إمكانية تداولها في السوق الثانوي كأداة استثمارية ذات عائد وسعر

رأس مالي متغير وهذا يؤدي إلى توافرها مع رغبات المستثمرين خلال فترة استثمارها .

4- التمويل المجمع

¹ البقرة : 282 .

² الحسنی . مرجع سابق ص 25

المقصود بالتمويل المصرفي المجمع أن تدخل مجموعة من المؤسسات المالية

الإسلامية في عملية تمويل مشروع الB.O.T عبر شركة المشروع و تقوم بإدارتها أحداها¹

وقد نشط هذا النوع من التمويل في العقدين الماضيين ، وطرحت عمليات

تمويلية ضخمة للقطاعين الخاص والعام في كثير من دول العالم ، ومعظم هذه القروض كانت

لفترات زمنية متوسطة ، وبمبالغ كبيرة ومثل هذا النوع من العمليات يفتح أمام الشركات والدول

فرصة تكوين علاقات مع مصارف خارج البلد الذي هي فيه ، مما يتيح لها فرص تلبية

احتياجاتها المالية .

وأما التكيف الشرعي لهذه العملية فهو أنها نوع من أنواع شركات العقود ، وهي أشبه

ما تكون بشركة العنان ولها شخصية مستقلة عن شخصية المساهمين ويكون المساهمون فيها

شركات ويمكن لأحدى هذه الشركات - المصارف - القيام بالإدارة والصيغ المتاحة لعمل

الشركة المصرف المدير ما يلي .:

أ) الإدارة مجانا - إضاعا .

ب) الإدارة مقابل أجر معلوم - أجبر خاص .

ج) الإدارة مقابل نسبة من الربح - مضاربة .

في كل الحالات السابقة يكون المصرف المدير أمين ، لذا لا يضمن ما في يده إلا بالتعدي أو

بالتفريط² .

¹ أعمال الندوة الفقهية الرابعة - تنظيم التمويل الكويتي - الكويت - 1416هـ - 1995م ص 114 .

² المصدر السابق ص 121

الفصل الثالث

نموذج تطبيقي لمشروع تم تنفيذه وفق نظام

مشروعات (البناء . التشغيل . التحويل) B.O.T

في الكويت

نموذج تطبيقي لمشروع تم تنفيذه وفق نظام مشروعات البناء التشغيل .التحويل) B.O.T في الكويت

عند تناولنا لمشروع تم تنفيذه في الكويت بنظام البناء والتشغيل والتحويل فإنه من الأهمية أن نذكر تجربة دولة الكويت في ما يتعلق بهذه المشروعات وسيختص المبحث الأول بذلك على أن نتناول في المبحث الثاني حالة تطبيقية لمشروع بنظام البناء والتشغيل والتحويل

المبحث الأول : تجربة دولة الكويت في تنفيذ مشروعات البناء والتشغيل والتحويل

إن الحكومة الكويتية تولي اهتماما شديدا لنظام البناء والتشغيل والتحويل B.O.T ايمانا منها بمبدأ الشراكة مع القطاع الخاص، والرغبة في تضافر جهود القطاعين العام والخاص لتحقيق المستوى المطلوب لدفع التنمية الاقتصادية والاجتماعية للكويت. وقد بادرت الكويت إلى استخدام هذا الأسلوب في بداية السبعينيات¹، وجاءت القرارات الحكومية الأخيرة ترجمة لتصميم الدولة على زيادة مشاركة القطاع الخاص في تنفيذ المشاريع التي تنوي الدولة إقامتها، ومنذ منتصف التسعينيات وحتى الآن زادت المشاريع التي نفذت بنظام الـ B.O.T حيث بلغت (93) مشروعا وقعتها أملاك الدولة في وزارة المالية في الفترة ما بين عام 1994 وحتى نهاية العام الماضي وبتكلفة إجمالية قدرها 355 مليون دينار، كما

¹ كحيل . علي كحيل . مستقبل الخصخصة ونظام BOT في الكويت المؤتمر الخامس لدور القطاع الخاص في مشروعات التنمية البنية التحتية BOT يناير 2004م ص 6 .

ارتفع نصيب القطاع الخاص في الناتج المحلي إلى حوالي 35% بعد أن كان حوالي 30% في بداية هذا القرن¹.

إن تطبيق نظام (BOT) في الكويت يندرج تحت مظلة " تنمية المشاريع العمرانية " وفق ما تم تحديده في بلدية الكويت باعتبار أن مفهوم التنمية هذا يعني التوسع في تنفيذ وتطوير مشاريع الدولة العمرانية المدرجة ضمن المخطط الهيكلي والتنظيمي للدولة . مع إبقاء المجال مفتوحا للمبادرات وهي أن يقوم مستثمر ما باقتراح تنفيذ واستثمار مشروع مناسب لم يكن قد أدرج ضمن خطة الدولة .

إن الأسباب التي دعت الدولة إلى تطبيق هذا النظام هي --- بشكل عام --- الأسباب ذاتها التي تراها الدول الأخرى المطبقة له ، ولكن يبقى أن السبب الرئيسي وراء تعجيل النظر في التطبيق في أوائل التسعينات يرجع إلى الظروف الاقتصادية غير المشجعة بسبب هبوط أسعار النفط إضافة إلى الدمار الذي حل بالدولة جراء الاحتلال . ويمكن القول بأن نماذج التطبيق قد تمت في السبعينات عندما أبرمت وزارة المالية عقودا (مايناهز العشرة) مع العديد مع المستثمرين لإنشاء عفارات وأسواق خاصة على أملاك الدولة لاستثمارها لمدة خمس وعشرين سنة مثل مجمع المئتي التجاري على أن تعود ملكيتها ثانية إلى الدولة . ولقد كان في التشريعات والقوانين المتوفرة الكفاية المطلوبة للبدء في تطبيق النظام

ونرى بأنه يمكن إيجاز معيار نجاح المشاريع التي يتم تنفيذها وفقا لهذا النظام من خلال تحقيق أهداف الأطراف ذوي العلاقة به : الدولة والمستثمر والمواطن . مع الأخذ بالاعتبار أن المصلحة التي تراها الدولة من وراء تنمية هذه المشاريع ليست حكرا على المنظور

¹ تطبيق نظام " بناء - تشغيل - تمويل " BOT . المقترح لدى دولة الكويت . اللجنة الثلاثية لاقتراح نظام إقامة المشاريع المشتركة بين الحكومة والقطاع الخاص . 5 / 6 / 2005 م ص 22.

- الاقتصادي أو جانب المنفعة التجارية والمادية وحدها . بل أيضاً من عدة جوانب أخرى كالمنظور الاجتماعي الذي تتبناه الدولة للارتقاء برفاهية المواطنين وتنمية المجتمع¹ .
- وتعتبر عقود BOT من العقود العامة لكونها تتضمن شروطاً ليست مألوفة في العقود الخاصة ، بالنظر إلى أن مصالح طرفي التعاقد غير متعادلة ، حيث يحق للإدارة التي تمثل المصلحة العامة أن تضمن العقد من الجزاءات الإدارية غير المألوفة في عقود القانون الخاص² وشروطاً استثنائية تحول الإدارة تغيير أو فسخ العقد ولما تتضمنه العقود من :
- 1- أحقية الإدارة في مراقبة سير المشروع .
 - 2- الحق في إنهاء العقد واسترداد المشروع لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة .
 - 3- إلزام المستثمر بتقديم تقرير دوري عن سير المشروع .
 - 4- تقديم تأمين للوزارة قبل إبرام العقد قدره 10 % من تكلفة المشروع لضمان الإنشاء على الوجه الكامل .

كما حسمت إدارة الفتوى والتشريع مسألة عدم جواز رهن الأرض أو مباني المشروع في هذه العقود وفقاً لعدة ردود على استفسارات وزارة المالية بهذا الشأن³ ويمكن اقتراح الفقرة التالية من أحد تلك الردود : " لا شك أن الموافقة على رهنها (المباني المقامة على المشروع) لصالح الغير فيه إضرار بحقوق الدولة إذ ستنتقل الملكية إليها محملة بالرهن وقد يقوم المرتهن باتخاذ إجراءات بيعها استيفاء للديون إذا ما أخلت (الجهة المستثمرة) بالتزاماتها قبله . وقد يتم ذلك حتى قبل انتقال ملكية الأرض للدولة ومن ثم فإن وزارة المالية تكون على صواب برفضها رهن المنشآت المذكورة ولا عبرة بما أوردته الجهة المستثمرة

¹ شركة مجتمعات الأسواق . مفهوم تطبيق نظام BOT بين النظرية والممارسة العملية . يناير 2003 ص 23

² الزقرد . أحمد السعيد . التأثيرات القانونية والاقتصادية والسياسية للعولمة على مصر والعالم العربي . مصدر سابق ص 132

³ راجع الملاحق رد إدارة الفتوى والتشريع على استفسار وزارة المالية

من أنها لا تتمكن من تنفيذ المشروع دون الحصول على التمويل اللازم من البنوك لأنها بذلك تكون قد أخلت بالالتزامات المبينة بالتمهيد الوارد بالعقد والذي اعتبر جزءاً منه لأنها حين أبدت رغبتها في تصميم وتنفيذ وإدارة واستثمار المرافق محل العقد قد أكدت على مقدرتها المالية على ذلك ومن ثم لا يجوز لها أن تتصل من هذا الالتزام¹.

والمشاريع التي تم التعاقد بشأنها هي ذات طبيعة تنظيمية ، ترفيهية ، خدمية وبيئية ، وقد بلغ إجمالي التكاليف المقدرة لتنفيذ هذه المشاريع في حدود (550) مليون دينار².

¹ المصدر السابق

² انظر الملاحق

تقييم التجربة :

إن تقييم تجربة الكويت في تنفيذ مشروعات البناء والتشغيل والتحويل وتحديد

آثارها ونتائجها بشكل متكامل كتحديد القيم المضافة للاقتصاد الوطني والعائد الاجتماعي والبيئي غير متوفر في هذه المرحلة للحداثة النسبية للتطبيق بالإضافة إلى عدم استكمال العديد من المشاريع أو عدم توفر البيانات المطلوبة لتحديد الأثر المترتب ، ولا ريب في أن هذا ما يجب أن يطرق في المستقبل عند دراسة وبحث التجربة¹.

وبشكل عام يمكن القول أن الملامح العامة لهذه المشروعات تتميز بـ :

1 (ضخامة العديد من المشاريع المطروحة من قبل الدولة مما يتطلب تكاليف تمويل عالية وإمكانيات متعددة .

2 (ميل الشركات إلى الاختصاص فلبعضها ميل إلى التصميم والتنفيذ والبعض الآخر إلى التشغيل والتسويق وتلجأ الشركات إلى الاستعانة ببعضها البعض من خلال الشراكة لتأمين الاستثمار المجدي.²

3 (أنها وسيلة مثلى للاستثمار في نشاط لا يمكن أن يدخله الشركاء فرداى بسبب التمويل والخبرة وعنصر المخاطرة ، ولتكوين منظومة استثمار متكاملة لتوظيف كفاءة الشركاء المتعددة بما يجعلها منافسا قويا .

3 (أنه يمكن اعتبارها أداة يمكن من خلالها للمستثمر الأجنبي الولوج إلى الأسواق متجنباً العوائق المنصوبة أمامه مثل القوانين المتعلقة بالضرائب والرسوم الجمركية .

¹ شركة مجتمعات الأسواق . مفهوم تطبيق نظام BOT بين النظرية والممارسة العملية . يناير 2003 ص 34

² كحيل . علي كحيل . مستقبل الخصخصة ونظام BOT في الكويت مصدر سابق ص 29

ويبقى على الدولة وضع الضوابط المطلوبة عند رغبة أي مستثمر في إدخال

شريك في استثمار المشروع . بحيث تمنح مرونة المشاركة دون الإخلال بالعقد المبرم مع الدولة أو التأثير السلبي على أهداف المشروع مثل كفاءة التنفيذ والتشغيل وجودة الخدمات . وفي الوقت ذاته استفادة المشروع من الخبرات والقدرات التمويلية والإدارية للشركاء¹ .

وإيماناً منها بنظام الـ B.O.T قامت الحكومة الكويتية بتطويره وذلك —

1- وضع أسس مرجعية ولوائح محددة له في القرار الذي أصدره مجلس الوزراء في شهر ديسمبر 2004، ويقضي بتشكيل لجنة وزارية ثلاثية تتولى اقتراح نظام ثابت لإقامة المشاريع المشتركة بين الحكومة والقطاع الخاص ويتضمن تحديد القواعد واللوائح الموحدة للبناء والتشغيل والتحويل لكي تلتزم بها جميع الجهات الحكومية عند تنفيذ مشروعاتها وفق هذا النظام، على أن يتمثل في ذلك مبدأ الشفافية التامة ومعايير العدالة وتكافؤ الفرص أمام الجميع⁰

2- اقتراح نظام شامل للمبادرات يتضمن القواعد والضوابط اللازمة لاعتماد المشروعات الإبداعية التي تسهم في تحقيق قيمة مضافة للاقتصاد الوطني وتضيف للخدمات التي تقدم للمواطنين في مختلف المجالات والميادين على أن تتجسد فيها أيضاً معايير العدالة وتكافؤ الفرص أمام الجميع.

¹ المصدر السابق ص 40

(حالة تطبيقية)

مشروع بناء وتشغيل ونقل ملكية القرية التراثية

تطوير شارع عبدالله الأحمد

نتناول في هذا المبحث حالة تطبيقية لمشروع بناء وتشغيل وتحويل القرية التراثية في شارع عبدالله الأحمد وقد فازت شركة المستثمر الدولي بعقد بناء وتشغيل ونقل ملكية المشروع¹ وهي شركة مساهمة كويتية أسسها عام 1992 مجموعة مستثمرين من المؤسسات والأفراد بحقوق مساهمة قيمتها 72 مليون دولار أمريكي، وقد أدرجت الشركة في سوق الكويت للأوراق المالية عام 1996 ثم في سوق البحرين للأوراق المالية ولها باع عريض في السوق المالية الإسلامية وخبرات متخصصة في الاستثمار والتمويل وفق الشريعة الإسلامية وقدرات مميزة من أهمها القدرة المستمرة على توقع التوجهات المستقبلية وتبين الفرص الجديدة في صناعة الخدمات المالية الإسلامية².

و يتوجه مشروع بناء وتشغيل ونقل ملكية القرية التراثية بالأساس لخدمة السياحة الداخلية في الكويت وتوفير فرص لتوظيف اليد العاملة والكوادر الفنية الكويتية المؤهلة لإدارة وتشغيل هذا المشروع وتبلغ المساحة الإجمالية للموقع 82886 متر مربع ويتطلب تكلفة مبدئية ضخمة تبلغ (16317058) مليون دينار كويتي

¹ عقد تصميم وتنفيذ واستثمار القرية التراثية بشارع عبدالله الأحمد رقم العقد 30378 وزارة المالية الكويتية 2004/11/24

² موقع شركة المستثمر الدولي على شبكة الانترنت www.tij.com

ومشروع القرية التراثية له أهمية معينة تتمثل في ما يلي¹:

- 1 - مشاركة القطاع الخاص بتنمية وتطوير مناطق الآثار والسياحة لدولة الكويت
- 2- إيجاد فرص عمل للعمالة الكويتية وزيادة الأثر الإيجابي على معدلات التوظيف بالنسبة للعمالة الكويتية من خلال العدد والتنوع مع توفير فرق تدريب عالية على أيدي خبراء في مثل هذه المشاريع على سبيل المثال (الفندق - القرية - والشقق الفندقية) .
- 3- توعية الجيل الجديد والجيل القادم بماضي الكويت وأهميته وحث الحس الوطني في نفوس الشباب .
- 4- استحداث مناطق جذب سياحية للمواطنين والوافدين داخل العاصمة الكويتية.
- 5- تنمية المنطقة والاستفادة من استراتيجية الموقع كقربه من قصر السيف والجامع الكبير وسوق شرق .
- 6- تشجيع سياحة الآثار داخل دولة الكويت كمصدر من مصادر الجذب السياحي
- 7- تحقيق مشاركة القطاع الخاص بتنمية وتطوير المناطق الأثرية والسياحية في دولة الكويت ورفع العبء المادي عن كاهل الدولة من خلاله مساهمة القطاع الخاص في تحقيق أهداف المجتمع الكويتي وتنمية موارده وتشجيع التكامل بين الهيئات الحكومية المختلفة الأمر الذي يؤدي إلى إظهار العديد من الآثار الإيجابية والتي تتمثل في زيادة الخبرات والمهارات الفنية والإدارية من خلالها².

¹ دراسة جدوى مبدئية لهذا المشروع تم عملها من قبل شركة المستثمر الدولي ص 34

8- التعاون والتكامل بين القطاع الخاص والقطاعات الحكومية المختلفة مما يؤدي

إلى تبادل الخبرات والآراء مما ينعكس إيجاباً على تحقيق أهداف هذا التكافل

والتعاون

المزايا التي تعود على الشركة من هذا المشروع :

1- أنه أقل تكلفة مما لو كان مشروع خاص حيث إنه BOT ويوفر على الشركة قيمة

التكلفة الابتدائية المرتفعة المتمثلة في سعر شراء الأرض .

2- المساعدة التي تقدمها الدولة في إصدار التراخيص والاستفادة من التسهيلات المتاحة .

3- الحصول على العقود التالية من الحكومة مثل تشغيل المشروع خلال فترة الامتياز¹ .

تحليل المخاطر .:

وتعرف المخاطر مالياً بأنها درجة التقلب في العوائد المتوقعة لمشروع ما . وتنقسم

المخاطر التي تواجه المشروع إلى مخاطر عامة وأخرى خاصة بالمشروع.

المخاطر العامة .:

وهي تلك المخاطر المرتبطة بالحالة الاقتصادية على المستوى الكلي وعلى ذلك فهي

مخاطر لا يمكن تجنبها وهي مخاطر تواجه كافة المشروعات في دولة الكويت وهي .

1- انخفاض عوائد النفط .:

يعتمد الاقتصاد الكويتي بشكل أساسي على إيرادات النفط كما سبق ذكره ، وعلى

ذلك فإن أي انخفاض في أسعار النفط العالمية أو في حصة الكويت من السوق العالمي تؤثر

بشكل كبير على الاقتصاد الكويتي وبالتالي فإن أي انخفاض في عوائد النفط تؤدي إلى تباطؤ

¹ المصدر السابق ص 29

نمو الاقتصاد الكويتي وانخفاض الطلب الكلي الأمر الذي يؤثر على العوائد المتوقعة للمشروع وقد تم أخذ ذلك في الاعتبار حيث أن تحليل المشروع يتضمن تحليلاً للحساسية يضع في الاعتبار إمكانية انخفاض الإيرادات أو ارتفاع التكاليف .

2- معدل التضخم .:

يشير تقرير البنك الدولي إلى معدل التضخم في الكويت يتراوح ما بين 1.7 و 1.8% سنوياً¹ ، إلا أن ذلك الأثر يتزايد إذا ما نظرنا إلى سعر صرف الدينار الكويتي المرتفع نسبياً بالإضافة إلى ارتفاع مستوى المعيشة في الكويت كما سبق ذكره الأمر الذي قد يؤدي إلى انخفاض الطلب على المشروع .

3- متغيرات السياسة العامة .:

ونعني هنا مجموعة السياسات المالية والاقتصادية التي تهدف إلى مواجهة الاختلالات الهيكلية في الاقتصاد الكويتي ، وقد يتطلب ذلك تعديل أسعار سلع وخدمات مدعومة بالإضافة إلى فرض بعض الرسوم على سلع وخدمات أخرى ، مما يؤدي إلى انخفاض الدخل المتاح لدى الأفراد داخل المجتمع الكويتي وبالتالي انخفاض عائدات المشروع .

مخاطر خاصة بالمشروع .:

والمقصود بالمخاطر المرتبطة بالخصائص النوعية للمشروع والتي تميزه عن غيره

من المشروعات والجزء التالي يعرض لأهم تلك المخاطر بقليل من التفصيل :

1- المنافسة .:

يتعرض المشروع لمنافسة قوية بحيث تميزت الفترة السابقة بزيادة المعروض من مراكز التسويق وفنادق الخمس نجوم وما إلى ذلك من المشروعات السياحية . إلا أن الطبيعة

¹ موقع البنك الدولي www.albankaldawli.org.com

الخاصة للموقع والفكرة والأثر التراثي الكويتي يمنح المشروع ميزة تنافسية تغيب عن منافسيه ويمكن استخدامها في الترويج لأنشطته المختلفة مما ينعكس إيجاباً على العوائد المحققة .

2- طبيعة قطاع السياحة .:

تميز قطاع السياحة بأنه من القطاعات ذات المخاطر العالية وذلك لتأثره بالعوامل السياسية والاقتصادية والاجتماعية داخليا وإقليميا وعالميا وقد تم مراعاة ذلك حيث تم أخذ الحيلة والحذر عند تقرير الإيرادات والتكاليف المرتبطة بالمشروع بالإضافة إلى أن سعر الصرف الذي تم خصم التدفقات النقدية المشروع على أساسه سعر مرتفع نسبيا ويأخذ في الاعتبار تلك المخاطر .

3- المركز والأداء المالي للمستثمر .:

يتطلب مشروع القرية التراثية استثمارات مبدئية ضخمة تبلغ (16317058) مليون دينار كويتي وعليه لا بد وأن تكون القدرة المالية للمستثمر عاملاً مهماً في نجاح المشروع¹ .
وتتمتع شركة المستثمر الدولي بأن لها قدرة كبيرة على توفير عناصر التمويل المختلفة اللازمة للمشروع² .

-- فندق القرية التراثية .:

الموقع هو في نفس مكان المشروع في وسط مدينة الكويت وفي قلب المدينة المفعمة بالحياة ويحدها من جميع الجهات ، سوق شرق وسوق الأوراق المالية والبنوك المركزية الرئيسية وقصر السيف ومجلس الأمة والسفارات العربية والعالمية والأكوأبارك الترفيهي والأسواق التجارية الرئيسية المتطورة والتراثية مثل المباركية وساحة الصرافين .

¹ عقد تصميم وتنفيذ واستثمار القرية التراثية بشارع عبدالله الأحمد رقم العقد 30378 وزارة المالية الكويتية 200/11/24

² موقع شركة المستثمر الدولي على شبكة الانترنت www.tii.com

- التقديرات المالية للمشروع :-

فيما يلي تفصيل بالحسابات والاقتراحات والمنهجية التي سوف تبني عليها البيانات المالية للمشروع متضمنة الربح والخسارة للفندق المقترح وكل هذه الاقتراحات الموجودة في هذه الدراسة الخاصة بالفندق سوف تكون بالدينار الكويتي .

- تكلفة المبيعات والمصروفات :-

سوف يتم احتساب تكلفة المبيعات على خبرات الفنادق والمشاريع المشابهة في

الكويت وهذه النسبة الموضحة في الجدول التالي :-

الطعام	35% من إيرادات المطعم
المشروبات	30% من إيراد المشروبات
قسم الخدمات	12% من إيراد الخدمات

تكلفة المبيعات كنسبة من العوائد .

-- أما المصروفات لبقية الأقسام العاملة في الفندق فهي :-

القسم	نسبة العائد للأقسام
الغرف	5% من إيراد الأجنحة
الطعام والشراب	11.5% من إيراد الطعام والمشروبات
الأقسام محدودة التشغيل	20% من إيراد الخدمات

- المصروفات على قسم الطعام :-

عند احتساب معدل الأجنحة للطعام والشراب وضعنا في الاعتبار المكان ومستوى الطعام والشراب وطبيعة السوق الذي يتم من خلاله جذب الزبائن سواء كانوا مقيمين أو غير مقيمين وتم احتساب الدخل العائد من الطعام والشراب المقدم للزبائن ولزلاء الفندق وغير

نزلاء الفندق (الزبائن الخارجيين) وفي الجداول الثلاثة التالية تفصيل للرواتب المباشرة ومصاريف التشغيل ومصاريف أخرى متعلقة بإدارة الفندق بشكل عام .

رواتب الأجنحة	4% من إيراد الغرف
الطعام والمشروبات	47.5% من إيراد المشروبات
قسم الخدمات	7.5% من إيراد الخدمات

- الرواتب المباشرة :-

الرواتب وما شابهها تم إعدادها بناء على التوظيف القائم في فنادق مشابهة وبنفس المستوى¹ ، مع احتساب نسب الأشغال في الفندق وبقية الخدمات الأخرى الرواتب والأجور الحالية للمديرين والموظفين في الكويت متضمنة مصروفات أخرى (إقامة. تنقل. وزي ووجبات وغيرها.....)

- مصاريف التشغيل :

الجدول التالي يوضح نسبة مصاريف التشغيل غير الموزعة في الفندق وهذه

المصاريف محسوبة كنسبة مئوية من العائد الكلي .

مصاريف إدارية وعمومية	2.5% من إجمالي الإيرادات
تسويق	2% من إجمالي إيرادات
صيانة	2.5% من إجمالي (إيرادات)

وهناك مصاريف أخرى إدارية متعلقة بالمشروع ككل :-

مصاريف إدارية وعمومية	2.5% من إجمالي الإيرادات
تسويق صيانة	2% من إجمالي إيرادات المشروع
صيانة	2.5% من إجمالي إيرادات المشروع
كهرباء	1% من إجمالي إيرادات المشروع

¹ مثل شيراتون والمريديان وموفنبيك

- تأمين البناء القيمة التقديرية (½ %) من تكلفة الإنشاء المبني الكلية تم خصمها واستقطاعها لنسبة التضخم بمرور الوقت .

- استهلاك أثاث ومعدات وهي تمثل 20% سنويا من تكلفة أثاث الأجنحة ومعدات وآلات المصابغ بالفندق .

- إدارة الفندق : تم افتراض نسبة 10% كمصاريف إدارية من صافي الربح الكلي سنويا وسوف تؤول إدارة الفندق إلى إحدى الشركات العالمية المتخصصة في إدارة الفنادق ذات الخمس نجوم¹ .

النتائج المالية :-

تبلغ إجمالي التكلفة الرأسمالية للمشروع 16317058 مليون دينار كويتي² . وقد تم عمل دراسة للاقتصاد الكويتي الكلي والجزئي ودراسة سوقية للتوصل إلى معدلات الإيجارات الواقعة بالإضافة إلى نسب الأشغال والمصروفات التشغيلية الأخرى .

ويوضح بيان الأرباح والخسائر للمشروع أنه قادر على تحقيق صافي ربح إيجابي خلال السنة الأولى للتشغيل وسوف يؤدي ذلك الأمر إلى بلوغ معدل صافي الربح النقدي / إجمالي قيمة الاستثمار 15.43% وبلوغ معدل الدخل النقدي / إجمالي قيمة الاستثمار نحو 10.70% وكلا هذين المعدلين مقبول في مثل هذا النوع من المشاريع .

ويبلغ العائد الداخلي على رأس المال المستثمر (حقوق المساهمين) نحو 17.80% بينما بلغت فترة استرجاع رأس المال إلى 6.085 سنوات دون أن يشمل ذلك فترة التنفيذ أي 8.085 سنوات (شاملة فترة التنفيذ) .

¹ وهذا بحسب دراسة الجدوى المبدئية لهذا المشروع والتي تم عملها من قبل شركة المستثمر الدولي ص 46

² انظر الجدول ص 103

وتعد هذه المؤشرات المالية مقبولة وذلك إذا أخذنا بعين الاعتبار الظروف

السائدة في السوق حاليا وهي مؤشرات إيجابية تعكس قدرة المشروع على تحقيق أهدافه

المتوخاة ، ويشير تحليل الحساسية إلى أن المشروع حتى في ظل الظروف الغير مواتية ، ما زال بإمكانه تحقيق تلك الأهداف بنجاح ولكن بدرجة أقل .

القيم المرتبطة بأهم معايير التقييم لمشروع القرية التراثية¹

تكلفة المشروع الاستثمارية	16.317.058 د.ك
معدل العائد الداخلي	17.80%
صافي القيمة الحالية - الحالة الأساسية	5231765 د.ك
فترة استرجاع رأس المال	8.085 سنة
متوسط صافي الدخل / الاستثمار	10.70%
متوسط الربح النقدي / الاستثمار	15.43%

حساسية المشروع :

حساسية المشروع

عناصر الحساسية	IRR%	NPV	فترة استرجاع رأس المال
حالة زيادة مصروفات التشغيل 10%	17.43	4.939.610	6.10
حالة زيادة التكاليف الاستثمارية 10%	15.63	3.946.755	7.025
حالة زيادة التكاليف الاستثمارية ومصاريف التشغيل 10%	15.29	3.654.600	7.04
حالة نقص الإيرادات 10%	15.07	3.071.203	7.060
حالة نقص الإيرادات وزيادة مصاريف التشغيل 10%	14.69	2.779.047	7.080

¹ وهي التي على أساسها تمت التوصيات بتنفيذ المشروع

10	متوسط سعر المتر المربع (د.ك) شهريا للمحلات والحرفية التراثية
12	متوسط سعر المتر المربع (د.ك) شهريا داخل الفندق
18	متوسط سعر المتر المربع (د.ك) شهريا للمطاعم
1.5	متوسط سعر المتر المربع (د.ك) للشقق السكنية
2	متوسط سعر المتر المربع (د.ك) للفيلا السكنية
5	متوسط سعر المتر المربع (د.ك) لصالة متعدد الأغراض
5	متوسط سعر المتر المربع (د.ك) شهرية للمعارض والمسارح
500 فلس	مواقف السيارات للساعة

- تمويل المشروع .:

ذاتسبي	قروض ¹
%50	%50

النموذج المالي :

وتتضح المعلومات التي يمكن توفيرها من خلال هذا النموذج كما يلي:

-- الإنفاق الرأسمالي :

* تكاليف البناء .:

تشكل تكاليف البناء الجزء الأكبر من مجمل الإنفاق الرأسمالي وتشمل البنية التحتية

والعلوية ، وبلغت التكاليف الاستثمارية الكلية (16317058) مليون دينار كويتي .

¹ يلتزم المستثمر الدولي بالافتراض من مؤسسات تمويل إسلامية عند حاجته وبصيغ تمويل مشروعة وذلك بحسب طبيعته كمؤسسة مالية إسلامية لاتتعامل بالربا

الأصول الثابتة .:

تتكون الأصول الثابتة من الجدول التالي .:

المجموع	السنة الثانية تنفيذ	السنة الأولى تنفيذ	توزيع التكاليف
16.317.058	12.422.633	3.894.425	التكاليف الرأسمالية
8.177.708	4.283.283	3.894.425	التمويل الذاتي
8.139.350	8.139.356	--	القرض

- إيرادات المشروع .:

- مقتضيات الإيرادات .:

تشكل دراسة السوق العقاري أساساً الاقتراحات إيجارات المساحات والمشغولية في

المشروع ، وبالغالب تختلف الإيجارات مع اختلاف نوع المنشأة وطبيعة الاستخدام ومساحته

وموقعه¹.

- وتتكون المساحات ذات المردود المالي في المشروع من² :

1- الفندق .

2- شقق سكنية .

3- مطاعم ومقاهي .

4- محلات وورش حرفية وخدمية تراثية .

5- قاعة متعددة الأغراض .

¹ دراسة الجدوى الميدانية لهذا المشروع والتي تم عملها من قبل شركة المستثمر الدولي ص 49

² المصدر السابق ص 51

6- معارض ومسارح .

7- مواقف سيارات .

- والمساحات التي ليس لها مردود مالي (مجانية) هي :

* موقف سيارات الفندق والقرية .

* المتاحف .

- أما العناصر ذات المردود المالي فهي :

1- مطاعم ومقاهي سعر المتر المربع تأجير شهرياً عدد 28 محل 8 د.ك بمساحة 507.23 متر مربع .

2- محلات داخل الفندق عدد 31 محل سعر المتر المربع تأجير شهرياً 12 د.ك بمساحة 711.51 متر مربع .

3- محلات داخل القرية التراثية 322 محل بمساحة سعر المتر المربع تأجير شهرياً 10 د.ك.

4- قاعدة متعددة الأغراض عدد 2 سعر المتر المربع شهرياً 5 د.ك .

5- معارض ومسارح عدد 7 سعر م المتر المربع شهرياً 5 د.ك بمساحة 422,770 م

6- مواقف سيارات لعدد 620 سيارة سعر الساعة 100 فلس .

7- شقق سكنية عدد 15 فيلا سعر المتر المربع تأجير شهرياً 1.5 د.ك .

8- فيلات سكنية عدد 45 فيلا سعر المتر المربع تأجير شهرياً 2 د.ك .

- عناصر ليست ضمن العناصر ذات المردود المالي .:

أ (المتاحف : ومن المنتظر أن تحقق عدد 1000 زائر أسبوعياً .

ب) مواقف سيارات الفندق والقريبة التراثية : هو موقف سيارات سعة 571 سيارة¹ .

- إيرادات الفندق .:

* عدد الغرف .:

تم استغلال الفندق الاستغلال الأمثل بعد الاستعانة بالخبراء في هذا المجال من خلال الدراسة التسويقية وقد استخدمت النسب المتعارف عليها بالنسبة للفنادق فئة خمس نجوم في دولة الكويت لتقدير وتحميل عناصر الإيرادات والمصروفات المختلفة فاتضح الآتي .:

عدد الأجنحة	98
عدد الأجنحة المميزة	3

السعر :

تم تحديد سعر الجناح من واقع الدراسة التسويقية والأسعار المتفق عليها من قبل شركة الفنادق الكويتية والفنادق ذات الخمس نجوم والتي لا يجوز لأي فندق أن يتعداها مع ملاحظة عدم التعدي على هذا الاتفاق مع إعطاء بعض المرونة لبعض الفنادق في خصم 10% من واقع بعدها عن تميز الموقع مثل كراون بلازا الفروانية هوليدياي أن والأسعار هي .:

السعر اليومي	الغرف
6	غرفة
90	غرفة مزدوجة
149	سويت
198	سويت ديلوكس

¹ المصدر السابق ص 52

أما عندما نتحدث عن مشروعنا فنجد أن مساحة الجناح 43.48 متر مربع (بسعر 149 د.ك) لليلة الواحدة ، ومساحة الجناح ديلوكس 89.96 متر مربع بسعر 198 د.ك . فقد تم زيادة مساحة الحجرة عن المنافسين مع البقاء على نفس السعر المعلن والمتفق عليه .

- المشغولية¹ :

مع الملاحظة أن نسبة أشغال الفندق لوحده هي 40 % لعدد 101 وحدة ، وتعتبر هذه النسبة محدده بتحفظ شديد بدرجاتها الدنيا وذلك بمقارنة هذه النسبة من المشغولية بنسب إشغالات فنادق أخرى من نفس المستوى مثل فندق سفير والميريديان والتي تصل إلى نسبة أشغال تصل إلى 60% سنويا وإمكانيات بوحدات سكنية أكبر تصل إلى 260 وحدة للفندق .

- إيرادات أخرى مرتبطة بالفندق .:

* الطعام 30% من إيرادات الغرف .

* المشروبات 6% من إيرادات الغرف .

* مغسلة وتليفونات 8% من إيرادات الغرف .

* خدمة 20% من إيرادات الغرف .

- مصروفات الفندق .:

* الطعام 35 % من إيرادات المطعم .

* المشروبات 30% من إيرادات المشروبات .

* الخدمات 12% من إيرادات الخدمات .

¹ المصدر السابق ص 54

- الرواتب ¹ :

رواتب الفندق 4% من إجمالي إيرادات الأجنحة ، رواتب الطعام والمشروبات
والمشتريات 47.5% من إيرادات الطعام والمشروبات . رواتب خدمات أخرى تمثل نسبة
7.5% من إيرادات الخدمات .

- مصاريف أخرى متعلقة بإدارة المبيعات والمشتريات .:

* نسبة المصاريف الأخرى للغرف 5% من إيرادات الغرف .

* نسبة 11.5% من إيرادات الطعام والمشتريات .

* نسبة 2.5% من إيرادات الخدمات .

- مصاريف متعلقة بالتشغيل ² :

* مصاريف عمومية وإدارية . 2.5% من إجمالي الإيرادات

* مصاريف تسويقية 2% من إجمالي الإيرادات

* صيانة 2.5% من إجمالي الإيرادات

- مصاريف عمومية أخرى متعلقة بالإدارة الفندقية .:

* مصاريف عمومية وإدارية 2.5% من إجمالي الإيرادات

* مصاريف تسويقية 2% من إجمالي الإيرادات

* مصاريف كهرباء 1% من إجمالي الإيرادات

* صيانة 2.5% من إجمالي الإيرادات

- تأمين الفندق = ½ من تكلفة المبنى .

¹ المصدر السابق ص 56

² المصدر السابق ص 57

- إحلال وتجديد 20% من تكلفة أثاث ومعدات وتجهيزات الفندق .

- إدارة الفندق : سوف يتم الاستعانة بإحدى الشركات العالمية لإدارة الفندق وهي تمثل . %

من صافي ربح الفندق .

- مؤشرات مالية متعلقة بالفندق .:

* نسبة إيرادات الأجنحة من إجمالي الإيرادات 60.98% .

* نسبة إيرادات الطعام من إجمالي الإيرادات 18.29% .

* نسبة إيرادات المغاسل والتليفون من إجمالي الإيرادات 4.88% .

* نسبة إيرادات الخدمات من إجمالي الإيرادات 12.20% .

* نسبة تكلفة المبيعات من إجمالي الإيرادات 8.09% .

* نسبة الرواتب المباشرة من الإيرادات 13.23% .

* نسبة المصاريف الأخرى من إجمالي الإيرادات 6.55% .

* مجمل الربح يمثل 27.13% من إجمالي الإيرادات .

* مصاريف التشغيل تمثل 7% من إجمالي الإيرادات .

* المصاريف الأخرى المتعلقة إيجابية 8% من إجمالي الإيرادات .

* إجمالي المصاريف التشغيلية والإدارية 42.87% من إجمالي الإيرادات .

* تأمين المبنى 2.29% من إجمالي الإيرادات .

* إحلال وتجديد 5.71% من إجمالي الإيرادات .

* صافي الربح السنوي 48.91% من إجمالي الإيرادات .

- نسبة المشغولية :-

العامل الهام في تحديد الإيرادات هو نسب المشغولية من المساحات المخصصة للإيجار وقد تم استخدام نسب المشغولية للفندق بدرجات الدنيا حتى يحقق المشروع أعلى ربحية ممكنة في ظل الظروف الاقتصادية المتغيرة مع ملاحظة أنه من المتوقع أن يحقق المشروع إقبالا كبيرا نظرا لوجود وسائل جذب متميزة ولذا فإنه من المتوقع أن تحقق المحلات والمطاعم والورش الحرفية التراثية نسب إشغال عالية وكذلك الشقق والفلل نظراً لأسعارها المنخفضة خاصة في مثل هذا الموقع المتميز والفريد¹ ومن الملاحظ أن نسب الأشغال في المساحات التجارية للسنة الأولى تشغيل تبدأ من 65% وتزيد تدريجياً بنسبة بطيئة حتى نهاية السنة الثالثة لتحقيق 80% إشغالا لتصبح هذه السنة 90% من السنة الرابعة حتى نهاية التشغيل للمشروع نظرا لوجود السوق التنافسية وأيضاً حتى يتعرف الزائرين على المشروع² ، ويمكن للجدول التالي أن يوضح نسب التشغيل حسب السنوات كما يلي .

عناصر ذات مردود	السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة
الفندق	30%	40%	40%	40%
محلات	65%	70%	80%	90%
مطاعم	65%	70%	80%	90%
شقق سكنية وفيلات	60%	70%	80%	90%
إيرادات متنوعة	65%	70%	80%	90%

¹ المصدر السابق ص 58

² المصدر السابق ص 59

- مصروفات المشروع :-

من المتعارف عليه في المشاريع المماثلة لهذه المشاريع أن يتم تقدير المصاريف

التشغيلية للمشروع على أساس نسبة مئوية من إجمالي إيراداته السنوية ويعرض الجدول التالي

تفصيلاً لأسس تقدير ذلك :-

صيانة دورية	5% من تكلفة إجمالي الإيرادات
أمن وحراسة وتنظيف	2.5% من تكلفة إجمالي الإيرادات
مياه وكهرباء	3% من تكلفة إجمالي الإيرادات
إدارة وتسويق	4% من تكلفة إجمالي الإيرادات
مخصص صيانة جذرية	0.5% من تكلفة إجمالي الإيرادات
إيجار الأرض	250 فلس للمتر المربع

- افتراضات التضخم :-

تحسباً لاحتمالات التضخم فقد تم احتساب زيادة 5% من إجمالي كل عنصر

للمصاريف السنوية وذلك لمقابلة التغيرات الاقتصادية التضخم .

- بيان الأرباح والخسائر¹ :

بناء على النتائج المالية لحساب أرباح وخسائر المشروع على مدار تنفيذ وتشغيل المشروع

يكون متوسط صافي الدخل / الاستثمار 10.70% متوسط صافي الربح المثالي / الاستثمار

15.43% .

- مؤشرات الدارسة المالية :-

العناصر المالية	القيمة والمعدلات
تكلفة المشروع الاستثمارية	16.317.058

¹ المصدر السابق ص 61

معدل العائد الداخلي للمستثمر	17.80%
فترة استرجاع رأس المال	6.085
صافي القيمة الحالية	5.231.765
متوسط صافي الدخل / الاستثمار	10.70%
متوسط الربح النقدي / الاستثمار	15.43%
التمويل	قرض 50% ذاتي 50%

- استنتاجات :

* الموقع :

يقع موقع القرية التراثية بالقرب من وزارات الدولة الأساسية كوزارة الخارجية

ووزارة الداخلية ووزارة التخطيط ، ومن شماله الشرقي بين برج الاتصالات وأبراج الكويت

. كما يحتل الموقع مكانا متوسط بين المناطق السكنية الرئيسية ومنطقة العمل التي تقع في

وسط مدينة الكويت . كما يسهل الوصول إليه سواء من خلال شارع الخليج العربي أو

الشوارع المتعامدة عليه ، ويعد المشروع مكملا (لسوق شرق) الذي أصبح منطقة جذب

تجاري وسياحي .

- تعليقات ختامية :

يتضح من نتائج الدراسة المالية والاقتصادية للعديد من النقاط الهامة والحيوية

للمشروع ما يلي :

1- يحقق المشروع عائد مرتفع للمستثمر حيث بلغ معدل العائد الداخلي 17.80% وفترة

استرجاع رأس المال 8,085 سنة¹ .

2- أهتم المشروع بمفهوم الربحية الاجتماعية حيث أهتم بزيادة العائد الاجتماعي وتخفيض

التكلفة الاجتماعية وذلك من خلال .:

* تحديد أسعار إيجارية منخفضة نسبياً لتخفيف العبء عن كاهل المجتمع .

* تشجيع الصناعات المرتبطة التي يسهم المشروع في رواجها .

* الاهتمام بالبعد البيئي حيث تم مراعاة الأثر البيئي للمشروع .

* المساهمة في زيادة الناتج القومي والنمو الاقتصادي مما ينعكس إيجابياً على الاقتصاد

الكويتي .

* تدريب وتنمية كوادر إدارية مستقبلية من المواطنين الكويتيين وتأهيلهم لتولي مناصب قيادية

للمساهمة في التنمية الاقتصادية .

¹ ولهذا العائد المرتفع أوصت الدراسة بالمضي فيه وتنفيذه

النتائج

وبعد البحث في عقود البناء والتشغيل والتحويل ومدى موافقتها لعقد الاستصناع ،
نوجز أهم النتائج التي خلصنا إليها فيما يلي .:

1- الشريعة الإسلامية لا تقف مكتوفة الأيدي أمام الأمور المستجدة والمعاصرة فهي توجد
حلاً لكل ما يطرأ وحكماً لكل ما يستجد (اليوم أكملت لكم دينكم وأتممت عليكم نعمتي
ورضيت لكم الإسلام ديناً) المائدة الآية رقم 3 .

2- مشروعات البناء والتشغيل والتحويل (BUILD – OPERATE - TRANSFARE)

B.O.T هي أسلوب من أساليب الخصخصة الجزئية وهي المشروعات التي تعهد بها
الحكومة إلى إحدى الشركات (وطنية كانت أو أجنبية وسواء كانت شركة من شركات القطاع
العام أو القطاع الخاص) (وتسمى هذه الشركة شركة المشروع) وذلك من أجل أن تقوم هذه
الشركة بإنشاء مرفق عام وتشغيله لحسابها مدة من الزمن ثم نقل ملكيته إلى الدولة أو الجهة
الإدارية

3- هناك أنواع كثيرة وأشكال مختلفة لمشروعات البناء والتشغيل والتحويل (B.O.T)

وهي تتشابه في الأسلوب وتختلف في المضمون كما أن مجالات تطبيقها كثيرة ومتنوعة ()
الطاقة – محطات الكهرباء والماء – النقل – التعليم (.....)

4- مشروعات البناء والتشغيل والتحويل لها طبيعة خاصة فيمكن أن تتعدد فيها أطراف

التعامل فتشمل أكثر من طرفين اثنين (مقاول – بنوك – باحث مشروع – مشغل –

مؤسسات ضمان وتأمين)بحسب الحاجة لها في المشروع في مراحلها

5- تتميز مشروعات البناء والتشغيل والتحويل بضخامة المبالغ المطلوبة لتمويلها وهذا يتطلب في بعض الحالات قيام اتحاد مالي (كونسرتيوم) من عدة شركات متخصصة في مجالات التصميم والتوريد والتشييد للفوز بمشروع معين وتنشأ شركة خاصة من أجل هذا المشروع تسمى (شركة المشروع) وتتعهد هذه الشركات فيما بينها بالقيام بمشروع مشترك هو ذاته مشروع ال bot دون أن تندمج في كيان قانوني مستقل بل عبر شركة المشروع ويكون رأس مال هذه الشركة حصصا تقدمها الشركات أعضاء الاتحاد المالي الذي هو الكونسرتيوم (consortium) .

6- تلجأ شركة المشروع إلى استكمال مبلغ التمويل المطلوب المشروع عبر البنوك

ومؤسسات التمويل الأخرى

7- مشروعات البناء والتشغيل والتحويل لا تحمل ميزانية الدولة أعباء مالية مباشرة أو تلجئ الدولة إلى الاقتراض الداخلي أو الخارجي إضافة إلى التنمية السريعة للمشاريع التي قد تنتظر طويلا لإيجاد التمويل اللازم. وأيضا تحسن الخدمات التي سوف يقدمها القطاع الخاص من خلال المشروع لما يتمتع به من خبرة واسعة تفوق القطاع العام في مجال المشروع المقامة من هذا النوع .

9- مشروعات البناء والتشغيل والتحويل تؤدي إلى انتقال التكنولوجيا المتطورة من قبل القطاع الخاص وهذا له أثر إيجابي على المشروع في خفض التكاليف إلى جانب السرعة في إنشاء وتشبيد المشروع

10- يتم استرجاع ملكية المشروعات من خلال (B.O.T) إلى الدولة بعكس الخصخصة الكاملة كما يتم تأهيل العمالة الوطنية في الشركة صاحبة الامتياز واكتسابهم خبرة كبيرة تفيد الدولة بعد تسلمها للمشروع في نهاية الفترة .

11- يتحسن أداء سوق المال حيث يلجأ القطاع الخاص أحياناً إلى مصادر تمويل متعددة منها طرح سندات أو زيادة رأس المال من خلال السوق المحلي مما ينشط حركة سوق المال في الدولة .

12- بيئة الاستثمار في الكويت تعتبر مشجعة لقيام مشروعات البناء والتشغيل والتحويل ومن الممكن أن تكون الكويت نموذجاً إقليمياً ومكاناً خصباً لنمو الاستثمارات في هذه المشروعات بسبب الاستقرار السياسي فيها واستقرار العملة ، وانخفاض معدل التضخم وتوفير البنية التحتية وعناصر المواد الخام والصناعات الوسيطة وغيرها من المزايا الأخرى .

13- الحكومة الكويتية تولي اهتماماً شديداً لنظام البناء والتشغيل والتحويل B.O.T إيماناً منها

بمبدأ الشراكة مع القطاع الخاص المطلوب لدفع التنمية الاقتصادية والاجتماعية ، ومنذ منتصف التسعينيات وحتى الآن زادت المشاريع التي نفذت بنظام الـ B.O.T حيث بلغت (93) مشروعاً وقعتها أملاك الدولة في وزارة المالية في الفترة ما بين عام 1994 وحتى نهاية العام الماضي وبتكلفة إجمالية قدرها 355 مليون

14- التنمية التي تراها دولة الكويت من وراء هذه المشاريع ليست حكراً على المنظور الاقتصادي أو جانب المنفعة التجارية والمادية وحدها . بل أيضاً من عدة جوانب أخرى كالمنظور الاجتماعي الذي تتبناه الدولة للارتقاء برفاه المواطنين وتنمية المجتمع¹ والجانب البيئي للحفاظ على البيئة الكويتية

15- إن أقرب تعريف إلى حقيقة الاستصناع هو " عقد على مبيع في الذمة شرط فيه العمل على وجه مخصوص بثمن معلوم " .

¹ شركة مجتمعات الأسواق . مفهوم تطبيق نظام BOT بين النظرية والممارسة العملية . يناير 2003 ص 23

- 16- يقوم حكم الجواز في عقد الاستصناع على الاستحسان والعرف وذلك للحاجة فيما للناس فيه تعامل عرفاً وتماشياً مع ما جاءت به الشريعة من حفظ الحاجيات ورفع المشقة عن الناس.
- 17- عقد الاستصناع من العقود التي لا غنى للناس عنها كحاجتهم إلى الصناعات وتجديدها في كل عصر وحاجة الصناع إلى الأموال التي تعينهم في ذلك .
- 18- اختلاف العلماء في جواز الاستصناع ليس إهمالاً للاستصناع ، وإنما في اعتباره عقداً مستقلاً – كما اعتبره جمهور الحنفية – أو داخلاً في مباحث عقود أخرى جائزة – عند غير الحنفية .
- 19- يعتبر عقد الاستصناع من العقود اللازمة للصانع والمستصنع وليس وعداً .
- 20- إذا جاء الصانع بالصنعة غير مطابقة للمواصفات والشروط المتفق عليها كان المستصنع بالخيار بين قبول الصنعة أو ردها .
- 21- كون الاستصناع من العقود اللازمة والمستقلة فإن الشيء المستصنع يثبت ملكه للمستصنع والتمن يثبت ملكه للصانع بمجرد العقد .
- 22- المعقود عليه في الاستصناع هو العين الموصوفة في الذمة وليس العمل .
- 23- يجوز للصانع أن يأتي بالشيء المصنوع من غير صنعه طالما أنه مطابق للمواصفات المتفق عليها ويرضي بها المستصنع .
- 24- يجوز تأجيل الثمن أو بعضه في عقد الاستصناع وحينئذ يجب تحديد المدة قطعاً للخصومة والمنازعة بين الصانع والمستصنع كما يجوز أن يكون ثمن الاستصناع منفعة معلومة تستوفى خلال مدة معينة .
- 25- يجوز اقتران الشرط الجزائي بعقد الاستصناع وحينئذ يلتزم به الطرفان ويكون التعويض عند الإخلال بقدر الضرر وآثاره ويرجع في ذلك إلى أهل الخبرة أو إلى القاضي عند النزاع .

26- إذا تعذر إتمام الشيء المصنوع ضمن المدة لظروف قاهرة يكون المستصنع بالخيار بين الفسخ أو الانتظار .

27- لا يفسخ عقد الاستصناع إلا بمسوغ شرعي كأن تطرأ ظروف قاهرة وموانع خارجية تجعل تنفيذ العقد مستحيلاً ضمن المدة المتفق عليها وللمستصنع في هذه الحالة حق الفسخ شأن كل العقود التي يحدد فيها الوقت .

28- إن ما يجري التعامل فيه استصناعاً أمر يخضع للعادة والعرف وحاجة الناس ويختلف من مكان لآخر ومن زمان لآخر ولا يقاس واقع على آخر .

29- يمكن تكييف عقود مشروعات البناء والتشغيل والتحويل على أساس عقد الاستصناع في المعاملات المالية الإسلامية ويمكن للمصارف والمؤسسات المالية الإسلامية الدخول في تمويل هذه المشروعات عبر هذا العقد

30- يكون الاستصناع متمثلاً في المرحلة الأولى من مشروعات البناء والتشغيل والتحويل وأما ثمن الاستصناع فيتم استيفاءه في صورة منفعة معلومة لمدة معلومة ويظهر ذلك في مرحلة التشغيل من مراحل هذه المشروعات .

التوصيات

- (1) مشروعات البناء والتشغيل تسهم بشكل واضح في التنمية الاقتصادية والاجتماعية للدول وهذا ينسجم مع دور المؤسسات المالية الإسلامية التي يجب أن لا تألو جهدا من أجل الدخول فيها وتمويلها والفوز بعقودها
- (2) على المصارف والمؤسسات المالية الإسلامية أن تلتزم بالضوابط الشرعية التي تؤطر عملها ولا تخرج عنها تحت أي ظرف عند إقدامها على الدخول في تمويل مشروعات البناء والتشغيل والتحويل .
- (3) على المصارف والمؤسسات المالية الإسلامية أن توجد أرضية أكبر للودائع طويلة الأجل لديها لتكون بدورها أساسا لأدوات التمويل طويلة الأجل التي يحتاجها تنفيذ المشروعات الاستثمارية طبقا لنظام البناء والتشغيل والتحويل .
- (4) على المصارف والمؤسسات المالية الإسلامية أن تعمل على الاستفادة من عقد الاستصناع الذي يرتب دخولها الشرعي في تمويل هذه المشروعات
- (5) الاستصناع الموازي عقد ينبغي أن يتم تفعيله والاستعانة به في المؤسسات المالية الإسلامية وفق شروطه الخاصة في تمويل هذه المشروعات
- (6) على المؤسسات المالية الإسلامية أن تستعين في مشروعات البناء والتشغيل والتحويل بمقاولين من الباطن حسب حاجتها عبر عقد المقاوله ، والاستصناع الموازي يتيح لها ذلك إذ تكون " صانعا " في عقدها مع الحكومة ومستصنعا في عقدها مع المقاول

- (7) بيئة الاستثمار في الكويت تعتبر مشجعة ومن الممكن أن تكون نموذجاً إقليمياً
ومكاناً خصباً لنمو الاستثمارات وذلك لما تتمتع به الدولة على المستوى العالمي من
استقرار سياسي ، واستقرار العملة ، وانخفاض معدل التضخم وتوفير البنية التحتية
وعناصر المواد الخام والصناعة وغيرها من المزايا .
- (8) لابد من التطوير المستمر في الإجراءات التي تشجع الاستثمار في دولة الكويت مثل
إشراك القطاع الخاص في مشروعات التنمية ومن أهمها مشروعات البناء والتشغيل
والتحويل .
- (9) لابد أن تضع حكومة دولة الكويت ضوابط وشروط نراها ضرورية لتحقيق أقصى
استفادة من إشراك القطاع الخاص في مشروعات البناء والتشغيل والتحويل . ومن
هذه الضوابط والشروط :

- أ- توظيف العمالة المحلية حتى ولو كانت بنسبة محدودة حتى يقل عبء التوظيف في
القطاع الحكومي من ناحية واكتساب تلك العمالة خبرة القطاع الخاص من ناحية أخرى .
- ب - استعمال المنتج المحلي بقدر الإمكان كمادة مستعملة في المشروع وإن لم توجد
فاشترط استيرادها من قبل موردين محليين كما يحدث حالياً في ماليزيا فقد اشترطت
اللوائح المنظمة للمشاريع استخدام الموارد المحلية والخدمات المحلية المختلفة في إنشاء
المشروع والصيانة على أن تكون ذات مستوى فني مؤهل للقيام بالأعمال .
- ج- إعطاء الأولوية لمقدمي العطاءات المحليين¹ بشرط الالتزام بالمواصفات الفنية
للجودة وحسن تأدية العمل .

¹ شركة مجتمعات الأسواق . مفهوم تطبيق نظام BOT بين النظرية والممارسة العملية . يناير 2003 ص35

- د- استخدام الاستشاريين المحليين بجميع أعمال التصميم للمشروعات وأن استحلال ذلك فعلى الشركات صاحبة الامتياز نقل الخبرات الاستشارية الأجنبية داخل البلاد طوال فترة التصميم والعمل جنباً إلى جنب مع الخبرة المحلية لضمان نقل الخبرات والتكنولوجيا المتطورة .
- ه- الاستعانة بالمقاولين المحليين كمقاولين من الباطن إذا دعت الحاجة للشركة صاحبة الامتياز في بعض المهام التي قد لا تكون الشركة صاحبة الامتياز متخصصة بها¹.
- و- أن تقدم الشركة صاحبة الامتياز تقارير للحكومة عن الأداء لمتابعة وإشراف الحكومة على ما كل ما يستجد في المشروع حتى تتأكد بأن الأمور تسير في الشكل السليم وهذه التقارير تفيد الدولة في المشاريع المستقبلية المماثلة .
- ز- أن تراقب الحكومة سجل الشركات صاحبة الامتياز لأخذه بالاعتبار في المشاريع المستقبلية لتقليل الوقت والجهد المبذول في دراسة التقييم فيما لو تقدمت الشركات مرة أخرى لعطاءات مشابهة.
- ح- أن تقيم الحكومة المشروع وأهدافه للتأكد من أنه ضمن خطة الدولة للتنمية إنتاجياً وبشرياً وبيئياً
- ط- يجب أن تكون جميع أصول المشروع في حالة سليمة وتعمل بكفاءة بعد انتهاء فترة الترخيص وعودة المشروع إلى الحكومة².

¹ صالح . محمد موسى . تنفيذ مشاريع بنظام BOT " رؤية وزارة المالية " مرجع سابق ص 19

² اقتراح بقانون في شأن ضوابط تنفيذ القطاع الخاص للمشاريع الاستثمارية بنظام BOT . للجهات الحكومية . دولة الكويت مجلس الأمة . ص 32

9) على الحكومات أن تضع ضوابط لتنظيم الاستثمار الأجنبي المباشر في تمويل مشروعات البناء والتشغيل والتحويل وذلك بتحديد نوع وحجم هذه الاستثمارات وذلك منعا لإمكانية تأثير هذه الأنشطة الاقتصادية والأموال من التحكم في اقتصاد هذه الحكومات وسياساتها

10) لا يجب أن يتوقف البحث في مشروعات البناء والتشغيل والتحويل لاحتوائها على تفاصيل كثيرة ولتنوع عقودها وتشعبها وتضمنها عقودا أخرى فيوصي الباحث باستمرار البحث فيها وتكيفات هذه العقود المتنوعة الأشكال.

المراجع

- (1) البخاري _ صحيح البخاري . مكتبة دار الحديث . القاهرة ، د . ت
- (2) الجابري . عبد الله حاسن معبد . مشاريع تكوين البنية الأساسية في الاقتصاد الإسلامي وأثارها مكة المكرمة جامعة أم القرى رسالة دكتوراه 1414هـ - 1994 .
- (3) حباس . أمين سعود . لمحات حول تحديث الأفكار التمويلية ورقة عمل مقدمة للمؤتمر الثاني لدور القطاع الخاص في مشروعات التنمية والبنية التحتية BOT . الكويت 18 - 19 / 2003 م .
- (4) ابن حجر ، فتح الباري في شرح صحيح البخاري ، المطبعة السلفية ، القاهرة . 1996 .
- (5) الحسني . أد. أحمد بن حسن الحسني . دراسة شرعية اقتصادية لخصخصة مشاريع البنية التحتية بأسلوب البناء والتشغيل ثم الإعادة BOT
- (6) حماد . أد. نزيه حماد . الدور الاستثماري للدولة في النشاط الاقتصادي . بحث في المؤتمر الاقتصادي الأول للجهة الاستشارية العليا للعمل على استكمال تطبيق أحكام الشريعة الإسلامية . 14 - 16 شعبان 1413هـ - 6 - 8 فبراير 1993 م .
- (7) الخياط . عبد العزيز عزت . الشركات في الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي بيروت . مؤسسة الرسالة ط2 . 1983 .

(8) الدارقطني . دار المعرفة ، بيروت 1966م

(9) الدغيثر . خالد بن عبد الله . أساليب البناء والتشغيل وإعادة BOT سلاح المنافسة الجديد في صناعة البناء والتشييد . المؤتمر الهندسي السعودي الخامس . مكة المكرمة . جامعة أم القرى 13 - 16 ذي القعدة 1419 هـ .

(10) الرازي . محمد بن أبي بكر بن عبد القادر . مختار الصحاح .

(11) الزرقا . مصطفى . المدخل الفقهي العام . دمشق . دار القلم 1998م

(12) الزرقا مصطفى عقد الاستصناع ومدى أهميته في الاستثمارات الإسلامية المعاصرة .

(13) الزقرد . أحمد السعيد . التأثيرات القانونية والاقتصادية والسياسية للعولمة على مصر والعالم العربي (عقود BOT وآليات العمل العالمية) . القاهرة . المؤتمر السادس . كلية الحقوق 26 - 27 مارس 2002 م .

(14) الساعاتي . عبد الرحيم عبد الحميد . خصخصة إدارة وبناء وتشغيل البنية التحتية في المملكة العربية السعودية . جدة . جامعة الملك عبدالعزيز . 1420 هـ .

(15) الأسلامبولي . أحمد محمد خليل هل نظام BOT نموذج معدل من صور الحكر التي استحدثها المسلمون المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب البنك الإسلامي للتنمية جده 1422

(16) السمرقندي ، علاء الدين . تحفة الفقهاء ، دار الكتب العلمية بيروت لبنان ، ط 2 1993م .

- (17) السنهوري ، عبد الرزاق ، الوسيط في شرح القانون المدني، بيروت . دار إحياء التراث العربي 1964م .
- (18) السيوطي ، الأشباه والنظائر ، مطبعة مصطفى الحلبي ، القاهرة ، 1959.
- (19) شابرأ . محمد عمر . النظام الاقتصادي في الإسلام " دور الدولة " . بيروت . لبنان . مجلة المسلم المعاصر . 1978 م .
- (20) شبير . محمد عثمان . التكيف الفقهي للوقائع المستجدة وتطبيقاتها الفقهية . دار القلم . دمشق . 2004م .
- (21) صالح . محمد موسى . تنفيذ مشاريع بنظام BOT " رؤية وزارة المالية " وزارة المالية . إدارة عقود ملاك الدولة . ورقة مقدمة لمؤتمر دور القطاع الخاص في مشروع البنية الأساسية 19 – 20 يناير / 2002 .
- (22) طه . خالد أعمال البنوك الإسلامية وحجمها . مجلة إيلاف . الدوحة 2005/11/11
- (23) العجمي . عبد الله مسلم . ورقة عمل مقدمة إلى المؤتمر الثاني لدور القطاع الخاص في مشروعات التنمية والبنية التحتية BOT . الكويت . يناير 2003 م .
- (24) عربيات . وائل محمد . عقد الاستقطاع في الفقه الإسلامي ومدى الاستفادة منه في المؤسسات الاقتصادية . رسالة دكتوراه . كلية الدراسات العليا . الجامعة الأردنية . أيار 2003م .

25) العصفور . أنيسه . نظام BOT . ورقة بحثية صادرة عن وزارة المالية .
إدارة نظم الشراء . الكويت . 2002م .

26) عطية عبد القادر محمد عبد القادر . دراسة الجدوى التجارية والاقتصادية
والاجتماعية مع مشاريع BOT . الإسكندرية . الدار الجامعية ط2 . 2000
— 2001 .

27) الفيومي _ مختار الصحاح ، دار الإرشاد للشئون الجامعية، حمص ، سورية ط2
1990م .

28) القاضي . أبو يوسف يعقوب بن إبراهيم . كتاب الخراج . بيروت . لبنان .
دار المعرفة 1399 هـ — 1979م .

29) الكاساني . بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع . دار الكتب العلمية . بيروت
لبنان . ط2 . 1406 هـ .

30) كحيل . علي كحيل . مستقبل الخصخصة ونظام BOT في الكويت
المؤتمر الخامس لدور القطاع الخاص في مشروعات التنمية البنية التحتية
BOT يناير 2004م .

31) كمال الدين السيواسي . شرح فتح القدير ، الناشر دار صادر ط1
1396هـ .

32) متولي . محمد . الاتجاهات الحديثة لخصخصة مشروعات البنية الأساسية .
أكاديمية سعد العبد الله للعلوم الأمنية . 2006

33) محيسن . فؤاد محمد . التأصيل الشرعي لعقدي الاستصناع والمقاولة
المكتبة الوطنية . عمان 2003 . ط 1 .

34) مرسى . معتز كامل . تجربة الكهرباء في المشروعات المنفذة بنظام
BOT . جامعة حلوان . مركز بحوث ودراسات التجارة الخارجية . ندوة
عن ثورة BOT وجاذبية فرص الاستثمار في الاقتصاد المصري . 13
نوفمبر 2000 م .

35) مسلم _ صحيح مسلم . دار الفكر . بيروت 1401 هـ

36) المقدسي . موفق الدين بن عبدالله . المغني . القاهرة . هجر للطباعة والنشر
ط 2 . 1412 هـ - 1992 .

37) ابن منظور . لسان العرب . دار صادر د . ت

38) النجار د . أحمد منير النجار . الاستثمار في مشاريع BOT ومخاطره .
المؤتمر الدولي السادس للمؤسسات المالية الإسلامية 21 - 22 يناير 2006 م

39) نصر . جابر جاد . عقود البوت والتطور الحديث لعقد الالتزام . دراسة
نقدية للنظرية التقليدية لعقد الالتزام دار النهضة العربية . القاهرة
2002 م .

40) النمري . خلف بن سليمان بن صالح بن سليمان شركات الاستثمار في
الاقتصاد الإسلامي - الاسكندرية - 2000 .

41) أبو يوسف ، كتاب الخراج ، بيروت ، لبنان ، دار المعرفة ، 1399 هـ ،
1979 م) .

مراجع أخرى

- 1 (أعمال الندوة الفقهية الرابعة لبيت التمويل الكويتي – تنظيم التمويل الكويتي – الكويت – 1416هـ – 1995م .
- 2 (اقتراح بقانون في شأن ضوابط تنفيذ القطاع الخاص للمشاريع الاستثمارية بنظام BOT . للجهات الحكومية . دولة الكويت .
- 3 (اقتراح بقانون مقدم من نواب مجلس الأمة في شأن ضوابط تنفيذ القطاع الخاص للمشاريع الاستثمارية بنظام BOT . للجهات الحكومية . دولة الكويت 2004
- 4 (الأمانة العامة لهيئة كبار العلماء . مجلة البحوث الإسلامية العدد الثاني شوال 1396هـ
- 5 (تقارير قسم متابعة المشاريع التنموية . شئون أملاك الدولة . إدارة عقود أملاك الدولة . وزارة المالية . دولة الكويت 2004م .
- 6 (تطبيق نظام " بناء – تشغيل – تمويل " BOT . المقترح لدى دولة الكويت . اللجنة الثلاثية لاقتراح نظام إقامة المشاريع المشتركة بين الحكومة والقطاع الخاص . 5 / 6 / 2005م .
- 7 (شركة مجتمعات الأسواق . مفهوم تطبيق نظام BOT بين النظرية والممارسة العملية . يناير 2003 .
- 8 (قرار هيئة كبار العلماء في دورتها الخامسة 5 - 22 / 8 / 1394 هـ مجلة البحوث الإسلامية العدد الثاني 1396 .

9) مجمع الفقه الإسلامي الدورة السابعة المنعقدة في جده في المملكة العربية السعودية من 7 - 12 ذو القعدة 1412هـ الموافق 9 - 14 أيار (مايو) 1992م

10) موقع البنك الإسلامي للتنمية www.isdb.org.sa

11) موقع المؤسسة الإسلامية لتنمية القطاع الخاص www.isdb.org.sa

12) هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية. المعايير الشرعية المعتمدة للمجلس الشرعي في الاجتماع السادس 29 صفر 1422هـ 23 مايو 2001م .

13) وزارة التخطيط قطاع الإحصاء والتعداد . الكويت . المجموعة الإحصائية السنوية 2005م . العدد 42 .

فهرس الموضوعات

الموضوع	الصفحة
العنوان	
إهداء	
شكر وتقدير	
المقدمة	
- الفصل الأول : مشروعات البناء والتشغيل والتحويل	6
- المبحث الأول : التعريف بمشروعات البناء والتشغيل والتحويل	9 - 7
- المبحث الثاني : أهم نماذج مشروعات البناء والتشغيل والتحويل	15 - 10
- المبحث الثالث : الأطراف المعنية في مشروعات البناء والتشغيل والتحويل	22 - 16
- المبحث الرابع : مجالات تطبيق مشروعات البناء والتشغيل والتحويل	24 - 23
- المبحث الخامس : الاتفاقيات والعقود المرتبطة بمشروعات البناء والتشغيل والتحويل	27 - 25
- المبحث السادس : مزايا وعيوب مشروعات البناء والتشغيل والتحويل	31 - 28
- المبحث السابع : مراحل تنفيذ مشروعات البناء والتشغيل والتحويل	35 - 32
الفصل الثاني : دور المؤسسات المالية الإسلامية في تمويل مشروعات البناء والتشغيل.	
- المبحث الأول : عقد الاستصناع في الفقه الإسلامي	38
- المطلب الأول : مفهوم الاستصناع	40

- 41 المطلب الثاني : حكم عقد الاستصناع وأركانه وشروطه
- 47 المطلب الثالث : أحكام عقد الاستصناع
- 50 المطلب الرابع: الشرط الجزائي في عقد الاستصناع
- 56 المبحث الثاني: الاستصناع والاستصناع الموازي (تطبيقات معاصرة)
- 59 المبحث الثالث : التكيف الفقهي لعقود مشروعات البناء والتشغيل والتحويل
- BOT**
- 59 المطلب الأول : تعريف التكيف الفقهي وأهميته العلمية والعملية
- 60 المطلب الثاني : تكيف عقد البناء والتشغيل والتحويل وفقا لعقد الاستصناع
- 64 المبحث الرابع : أوجه الشبه والاختلاف بين عقود البناء والتشغيل والتحويل وبين عقد الاستصناع
- 68 المبحث الخامس : ضبط عقود BOT بما يتفق والشريعة الإسلامية
- 72 المبحث السادس : دور المؤسسات المالية الإسلامية في تمويل مشروعات البناء والتشغيل والتحويل BOT
- 73 المطلب الأول: مشاركة المؤسسات المالية الإسلامية في تمويل مشاريع البنية التحتية الأساسية .
- 78 المطلب الثاني: الصيغ الإسلامية المقترحة لتمويل وإقامة مشاريع البناء

والتشغيل والتحويل BOT

الفصل الثالث : نموذج تطبيقي لمشروع تم تنفيذه وفق نظام مشروعات (البناء التشغيل .التحويل) B.O.T في الكويت

المبحث الأول : تجربة دولة الكويت في تنفيذ مشروعات البناء والتشغيل

85

والتحويل

المبحث الثاني: حالة تطبيقية

95

مشروع بناء وتشغيل ونقل ملكية القرية التراثية تطوير شارع عبدالله الأحمد

النتائج

117

التوصيات

122

الخاتمة

126

المراجع

127

فهرس الموضوعات

135

الملاحق

138

الطريق

© Arabic Digital Library - Yamouk University

نموذج عقد ١

عقد استصناع

في يوم الموافق قد تحرر هذا العقد بين كل من :

١ مصرف

وبمثلته في التوقيع على هذا العقد السيد /

طرفاً أول

٢ السيد /

طرفاً ثانياً

أقر الطرفان بصفتيهما وأهليتهما الكاملة للعقاد، واتفقا على ما يلي :

تمهيد

تقدم الطرف الثاني إلى الطرف الأول بطلب يعلن فيه عن رغبته في أن يقوم الأخير بتنفيذ مشروع بناء لحسابه على جزء من قطعة الأرض التي يملكها على مساحة متر مربع بموجب سند الملكية رقم

كما قدم الطرف الثاني إلى الطرف الأول رخصة البناء رقم .. الصادرة بتاريخ والتصاميم والمخططات والرسومات والمواصفات الهندسية، وجداول الكميات والشروط العامة والخاصة للمشروع التي تم إعدادها من قبل المكتب الاستشاري الهندسي

وقد وافق الطرف الأول على طلب الطرف الثاني، وتحرر بين الطرفين هذا العقد لئلا ينود
التالية :

البند الأول

يعتبر التمهيد السابق .. كذلك رخصة البناء والتصاميم والمخططات والرسومات والمواصفات الهندسية وجداول الكميات المرافقة للطلب المذكور والمعتمدة من الطرف الثاني جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومتمماً له ..

البند الثاني

اتفق الطرفان على أن يقوم الطرف الأول بكافة الأعمال اللازمة لإنشاء المشروع، وفقاً لتفاصيله والمخططات والرسومات والمواصفات الهندسية وجدول الكميات المقدمة من الطرف الثاني، ووفقاً للشروط العامة وكذلك الشروط الخاصة المبينة في هذا العقد، وتسليمه للطرف الثاني بموجب شهادة التسليم الابتدائي الصادرة من المكتب الاستشاري.

البند الثالث

قيمة هذا العقد مبلغ ويلتزم الطرف الثاني بدفعه للطرف الأول على قسطاً شهرياً قيمة كل قسط ويستحق القسط الأول بعد من تاريخ توقيع هذا العقد.

ويخضع سريان هذا العقد لإجراء الرهن لصالح المصرف على العقار رقم والذي يمثل أرض المشروع وما عليها من مشتعلات وبناءة حيث إن الطرف الثاني لم يقدم ضمناً آخر غير المشروع نفسه، كما يخضع لحصول الطرف الثاني على الموافقات النهائية من إدارات الدولة المعنية بما فيها رخصة البناء دون تحفظ.

البند الرابع

ينتزم الطرف الأول بتنفيذ جميع الأعمال اللازمة لتشييد المشروع خلال مدة أقصاها شهراً من تاريخ تسليم الموقع.

البند الخامس

قام الطرف الثاني بتعيين المكتب الاستشاري ليكون وكيلاً عنه في الإشراف على تنفيذ مراحل المشروع المختلفة، وتسليم المشروع بعد إتمام التنفيذ بالكامل، ووافق الطرف الأول على ذلك المكتب، ويقوم هذا الوكيل بالإشراف على جميع أعمال المشروع، ومراحل التنفيذ المختلفة، واعتماد جميع المواد المستخدمة في المشروع، والتأكد من أن الأعمال المنجزة نفذت طبقاً للمواصفات المطلوبة والشروط المتفق عليها، وأن يقوم كذلك بإعداد شهادات الإنجاز، وإن توقيعه عليها كوكيل عن الطرف الثاني بمثابة شهادته من الطرف الثاني بتسليم الأعمال المنجزة وقبوله لها، وإقرار منه بأنها نفذت وفقاً للمواصفات المطلوبة والشروط المتفق عليها مع الطرف الأول.

البند السادس

يعتبر المشروع متسماً من قبل الطرف الثاني بمجرد إصدار شهادة التسليم الابتدائي من قبل المكتب الاستشاري المعتمد؛ حيث يعتبر ذلك بمثابة تسليم ابتدائي للمشروع أو جزء منه ومن وكييل الطرف الثاني.

البند السابع

يحق للطرف الأول التعاقد مع إحدى شركات المقاولات لتنفيذ المشروع حسب الشروط والمواصفات المتفق عليها مع الطرف الثاني، كما يحق للطرف الأول في حانة مخالفة شركة المقاولات للشروط المتفق عليها وعدم الوصول إلى اتفاق لحل الخلاف مما يؤثر على سير العمل. استبدالها والتعاقد مع شركة أو شركات أخرى لإكمال تنفيذ المشروع.

البند الثامن

يقبل الطرف الثاني قبولاً غير قابل للنقض أو الإلغاء - ضمان تنفيذ جميع الأعمال بالمشروع من الطرف الأول، أو من الجهة التي يتعاقد معها الطرف الأول لتنفيذ المشروع، وتقبل تقديم هذا الضمان، وحيث إن شركة قد ضمنت المشروع للطرف الأول أو لأي طرف آخر يتعاقد معه الطرف الأول ويقبل هذا الضمان، فإن الطرف الأول يجعل هذا الضمان لصالح الطرف الثاني. وبناء على هذا فإن الطرف الثاني يتنازل عن حقه في الرجوع على الطرف الأول في أية مطالبة أو ادعاء قد ينشأ مستقبلاً بعد تسليم المشروع نتيجة سوء تنفيذ شركة المقاولات أو لأي سبب آخر، ويلتزم الطرف الثاني - بناء على ذلك بالرجوع على شركة المقاولات في أية مطالبة أو ادعاء.

البند التاسع

في حالة تأخر الطرف الأول أو من يتعاقد معه عن إتمام تنفيذ المشروع في الموعد المحدد فإنه يتحمل جميع الأضرار التي تنتج عن هذا التأخير؛ ما لم يكن هناك أسباب قهرية لم يتسبب فيها الطرف الأول، وتكون خارجة عن إرادته.

البند العاشر

على الطرف الأول أو من يتعاقد معه لتنفيذ المشروع اعتماد جميع المواد اللازمة للمشروع قبل استعمالها من الطرف الثاني أو وكييله.

البند السادس

يعتبر المشروع متسلسلاً من قبل الطرف الثاني بمجرد إصدار شهادة التسليم الابتدائي من قبل المكتب الاستشاري المعتمد؛ حيث يعتبر ذلك بمثابة تسليم ابتدائي للمشروع أو جزء منه ومن وكيل الطرف الثاني.

البند السابع

يحق للطرف الأول التعاقد مع إحدى شركات المقاولات لتنفيذ المشروع حسب الشروط والمواصفات المتفق عليها مع الطرف الثاني؛ كما يحق للطرف الأول في حالة مخالفة شركة المقاولات للشروط المتفق عليها وعدم الوصول إلى اتفاق لحل الخلاف مما يؤثر على سير العمل، استبدالها والتعاقد مع شركة أو شركات أخرى لإكمال تنفيذ المشروع.

البند الثامن

يقبل الطرف الثاني - قبولاً غير قابل للنقض أو الإلغاء - ضمان تنفيذ جميع الأعمال والمشروع من الطرف الأول؛ أو من الجهة التي يتعاقد معها الطرف الأول لتنفيذ المشروع، وتقبل تقديم هذا الضمان، وحيث إن شركة قد تضمنت المشروع للطرف الأول أو لأي طرف آخر يتعاقد معه الطرف الأول ويقبل هذا الضمان، فإن الطرف الأول يجعل هذا الضمان لصالح الطرف الثاني. وبناء على هذا فإن الطرف الثاني يتنازل عن حقه في الرجوع على الطرف الأول في أية مطالبة أو ادعاء قد ينشأ مستقبلاً بعد تسليم المشروع نتيجة سوء تنفيذ شركة المقاولات أو لأي سبب آخر؛ ويلتزم الطرف الثاني بناء على ذلك بالرجوع على شركة المقاولات في أية مطالبة أو ادعاء.

البند التاسع

في حالة تأخر الطرف الأول أو من يتعاقد معه عن إتمام تنفيذ المشروع في الموعد المحدد فإنه يتحمل جميع الأضرار التي تنتج عن هذا التأخير؛ ما لم يكن هناك أسباب قهريّة لم يتسبب فيها الطرف الأول؛ وتكون خارجة عن إرادته.

البند العاشر

على الطرف الأول أو من يتعاقد معه لتنفيذ المشروع اعتماد جميع المواد اللازمة للمشروع قبل استعمالها من الطرف الثاني أو وكيله.

البند الحادى عشر

يلتزم الطرف الأول أو من يتعاقد معه بتأمين وتوفير جميع ما يلزم المشروع من مواد ومعدات بشكل يكفل إنهاء المشروع فى موعده المحدد .

البند الثانى عشر

فى حالة وجود أية أعمال إضافية أو تعديلات يقترح الطرف الثانى أو المكتب الاستشارى أو كلاهما معاً ضرورة إدخالها مما يؤثر على شروط وقيمة هذا العقد ، فإن على الطرف الثانى مراجعة الطرف الأول والاتفاق على تعديل العقد أو أخذ موافقته على التعديل المقترح قبل تنفيذ أية أعمال خلاف الأعمال المعتمدة سواء كان ذلك بالزيادة أو النقصان ، كما أن عليه تزويد الطرف الأول بموافقة المكتب الاستشارى على التعديلات المطلوبة ، وتعديل الخططات والتصاميم والمواصفات تبعاً لذلك .

البند الثالث عشر

فى حالة توقيع هذا العقد من قبل أكثر من شخص واحد بصفتهم طرف ثانى ، يكون جميع الموقعين مسؤولين وضامين متضامتين ، منفردين أو مجتمعين ، تجاه الطرف الأول ، عن تسديد المبالغ المطلوبة له بموجب هذا العقد .

البند الرابع عشر

مالم ينص على خلاف ذلك فى العقد نفسه ، فإن الأحكام والشروط الواردة فى الشروط العامة ، والصادرة من وزارة الأشغال العامة بدولة تسود على أحكام أى مستند آخر يمثل جزءاً من العقد .

البند الخامس عشر

(أ) يتم الفصل فى النزاع على أساس الشريعة الإسلامية .

(ب) أى خلاف ناشئ عن تطبيق أحكام هذا العقد و / أو متعلق به ، يعرض على لجنة تحكيم تتشكل من ثلاثة أعضاء على الوجه التالى :

- ١ - حكم يختاره الفريق الأول .
- ٢ - حكم يختاره الفريق الثانى .
- ٣ - حكم يختاره المحكمان الأولان .

بكون حكمهم ، سواء صدر بالإجماع أو بالأغلبية ، ملزماً للطرفين وغير قابل للطعن فيه
بأى طريق من طرق الطعن الجائزة قانوناً، وبشرط إقرار هيئة الرقابة الشرعية للمصرف بعدم
تعارض الحكم الصادر مع أحكام الشريعة الإسلامية .

وفي حالة عدم نوافر الأغلبية، يحال الخلاف موضوع التحكيم إلى
الحكام.....

وتكون محاكم دولة..... هي المختصة دون سواها بالفصل في أية
طلبات و/أو قضايا تنشأ بمقتضى التحكيم و/أو ناشئة و/أو متعلقة به و/أو بهذا العقد .

البند السادس عشر

تسرى أحكام القانون..... والقوانين والأنظمة المرعية على هذا العقد؛ فيما
عدا ما نص عليه من اتفاق بين الطرفين ، وبما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية .

البند السابع عشر

حزراً هذا العقد من نسختين أصليتين موقعتين من قبل الطرفين بإرادة حرة خالية من
العيوب الشرعية والقانونية بتاريخ..... هـ الموافق..... م ويسقط الطرف
الثاني حقه في الادعاء بكذب الإقرار و/أو أي دفع شكلي و/أو موضوعي ، ضد ما جاء في
هذا العقد

الطرف الأول

الطرف الثاني

Date التاريخ
 الموافق
 Tel. إشارة

الجمهورية العربية السورية



وزارة المالية
 Ministry of Finance

**عقد تصميم وتنفيذ واستثمار
 مشروع مواقف سيارات متعددة الأوار
 في محافظة العاصمة**

انه في يوم .. الموافق .. تم تحرير هذا العقد بين متكلم من :-

١ - وزارة المالية - إدارة عقود أملاك الدولة

ومثلها :- السيد / وكيل وزارة المالية المساعد لشؤون أملاك الدولة (مطرف أول)

العنوان : ص.ب (٩) الصفاة - الرمز البريدي (١٣٠٠١)

٢ - السادة / (مطرف ثاني)

ومثلها :- السيد مرتين مجلس الإدارة

السيد /

العنوان :

التمهيد

تطبيقاً للتوجه العام الذي أقره مجلس الوزراء بقراره رقم (٥/١٧) فسي اجتماعه رقم (٩١/٢٥) بتاريخ ١٩٩١/٩/١ وقراره الصادر في اجتماعه رقم (٩٢/٤) المنعقد بتاريخ ١٩٩٢/١/٣٠ بتشجيع مشاركة القطاع الخاص في تنفيذ مشاريع التنمية العمرانية ورغبة من وزارة المالية - إدارة عقود أملاك الدولة في وضع هذا التوجه موضع التنفيذ باتاحة الفرصة للقطاع الخاص للمشاركة في تنفيذ وإدارة بعض المشاريع التنموية ومن بينها المشروع محل هذا العقد وذلك وفق أعلى مستويات الكفاءة والمرونة وفي إطار الشروط والضوابط التي نطلق النفع العام والمصلحة لكل من إقناعين على تصميم وتنفيذ وإدارة المشروع والملتزمين من خدماته على حد سواء ولما كان الطرف الثاني قد أبدى رغبته في تصميم وتنفيذ وإدارة واستثمار المشروع محل هذا العقد وأكد على قدرته المالية وكفاءته وخبرته الفنية على ذلك وقسماً للشروط والمتطلبات الفنية العامة المقدمة من وزارة المالية وبلدية الكويت وطبقاً للشروط المذكورة في وثائق ومستندات هذا العقد وقد أطلع على كافة الجوانب المتعلقة بتصميم وتنفيذ وإدارة واستثمار المشروع وعين موقع المشروع معاينة تافية للجهة وأبدى بالإنابة استعداده ورغبته في تنفيذ هذا العقد فقد تم الاتفاق بين الجانبين على ما يلي :-

بنتي (٢)

Date: التاريخ
Mof. المرافق
..... إشارة

بسم الله الرحمن الرحيم



إدارة المالية
Ministry of Finance

البند (١)

يعتبر التمديد السابق جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد

البند (٢)

تعريف :- تعنى الكلمات الواردة في العقد المعاني المحددة لها في التعاريف التالية إلا إذا تطلب سياق الكلام غير ذلك .

- أ- دولة : تعنى دولة الكويت .
- ب- الطرف الأول : تعنى وزارة المالية - إدارة عقود أملاك الدولة .
- ج- الطرف الثاني : السادة /
- د- تاريخ العقد :- تعنى تاريخ توقيع هذا العقد من قبل الطرفين .
- هـ- المشروع :-
- و- الخدمات :- توفير مواقف لسيارات في المنطقة إضافة إلى المسنوليات والخدمات التي ينص عليها البلد التاسع والعاشر والسادس عشر من هذا العقد أو جزء من الواجبات أو الخدمات التي ينص عليها هذا العقد .
- ز- المواقع :- تعنى المكان الذي ينشأ فيه المشروع أو أي أماكن أخرى تحدد في هذا العقد لتؤلف جزء من العقد .

مستندات العقد :- يجب أن تكون باللغة العربية وأية تعديلات لها تعتبر جزءاً لا يتجزأ من العقد وهي كالتالي :-

- أ - المخططات العامة للمشروع .
- ب- التسميم الخاصة بالمشروع .
- ج- أية مراسلات تمت بين الطرفين وأي جهة مختصة لها علاقة بموضوع العقد وتمت الموافقة عليها .
- د- الجدول الزمني للتصميم والتنفيذ والإدارة المقدم من الطرف الثاني والمعتمد من الطرف الأول .

وأي مستندات أخرى تعتبر هامة وضرورية (مثل تكلفة إنشاء المشروع - تعديل المساحة - محاضر الاستلام .. الخ) لإنشاء المشروع بسكن إضافتها وتعد جميع مستندات هذا العقد جزء منه ولها من القوة والافاذا ما لشروط هذا العقد .

يتبع (٣)

Date: التاريخ:
Ref: الموافق:
Ref: إشارة:

بالتاريخ:



وزارة المالية
Ministry of Finance

البند (٣)

يوافق الطرفان على إيجار المساحة الواقعة في محافظة / والبالغة (٢) متر مربع وفق المخطط المساحي المعتمد من بلدية الكويت المرفق برقم / ويشتر إلى هذه المساحة المؤجرة من هذا العقد بعبارة القسيمة .

البند (٤)

- 1- الغرض من إيجار هذه القسيمة استعمالها مواقف سيارات متعددة الأدوار حسب قرار المجلس البلدي رقم () المتخذ بتاريخ / وكتب بلدية الكويت رقم () بتاريخ / بشأن تثبيت الموقع وزيادة نسبة البناء .
- 2- حدد الإيجار السنوي للموقف بمبلغ إجمالي وتقدر () فقط .
- 3- دينار لا غير على أساس () . ذلك للمتر المربع لمساحة . وفقاً لمساحة الاستغلال المبنية في المخطط المعتمد من بلدية الكويت . يتم سداد المبلغ مقدماً على شكل دفعة واحدة بتاريخ ١/٤ من كل عام لوزارة المالية في صورة شيك مصدق من أحد البنوك المحلية ويستحق دفع الإيجار السنوي من بداية السنة الرابعة من توقيع العقد أو عند تشغيل المشروع أيهما أقرب ، كما للطرف الأول الحق بتعديل القيمة الإيجارية على ضوء التنفيذ الفعلي للمشروع (AS Built) واستلام المشروع من قبل بلدية الكويت والطرف الأول .
- 4- يحق للطرف الثاني تأجير نسبة ٣٠% من الأماكن المخصصة لمواقف السيارات بعقود ساوية كحد أقصى و ٧٠% للموالم العامة .

البند (٥)

إذا تخلف الطرف الثاني عن سداد القيمة الإيجارية المستحقة عليه بعد منفي مسنة من استحقاقه ففي هذه الحالة توقع غرامة مالية بواقع ٢% من القيمة الإيجارية وتعتبر الغرامة بمثابة إنذار أول حتى انقضاء الشهر الأول ، وتستمر الغرامة بشكل تراكمي وحتى انقضاء الشهر الثاني والذي يعتبر بمثابة إنذار أخير يحق للطرف الأول بعدها فسخ العقد بموجبه وفي كل الأحوال تعتبر الغرامات متراكمة ومستحقة على الطرف الثاني وذلك بدون حاجة (إلى تنبيهه أو اتخاذ أية إجراءات قضائية ودون حاجة لإقبات الضرر الذي يعتبر في جميع الأحوال متحققاً .

ينج (٤)

التاريخ:
المرافق:
إشارة:

بسم الله الرحمن الرحيم



الهيئة العامة
للخدمات البلدية
Ministry of Public Works
and Urban Planning

المادة (٦)

- ١- مدة هذا العقد عشرون سنة تبدأ من تاريخ توقيع العقد وعند انتهاء العقد بانتهاء مدته تؤول ملكية جميع المباني والمنشآت والملاحق المقامة على القسيمة والمعدات إلى الطرف الأول بحالة جيدة تمكنه من استغلال المشروع دون أي مقابل أو تعويض من أي نوع كان .
- ٢- يلتزم الطرف الثاني كذلك بأن يضمن أي عقد إيجار يبرمه مع الآخرين باستغلال المباني أو المنشآت أو الملاحق على القسيمة شرطاً يبين فيه أن هذه المباني والمنشآت والملاحق سوف تؤول إلى الطرف الأول بعد انتهاء مدة العقد المتعلق عليهما بين الطرفين الأول والثاني .
- ٣- إذا رغب الطرف الثاني - بعد انقضاء مدة هذا العقد وأيونة المباني والمنشآت إلى الطرف الأول ، في الاستمرار في استغلال المباني والمنشآت والقسيمة موضوع هذا العقد فإن عليه أن يتقدم بطالب كتابي إلى الطرف الأول يبين فيه رغبته تلك وذلك قبل انقضاء مدة العقد الحالية بـ "سنة" وفي حال موافقة الطرف الأول على طلبه يبرم عقد جديد بمدة جديدة وقيمة إيجارية جديدة تشمل المباني والمنشآت والقسيمة للطرف الأول حرية القبول أو الرفض دون إبداء الأسباب .

المادة (٧)

لا يجوز للطرف الثاني بأي حال من الأحوال أن يستغل القسيمة المؤجرة بهذه أو جزءاً منها لأي غرض آخر غير المنصوص عليه المحدد في البند الرابع من هذا العقد إلا بموافقة كتابية مسبقة من الطرف الأول كما لا يسمح للطرف الثاني أن يبني في القسيمة بيوتاً للسكن أو منازل من أي نوع كان فيما عدا ما يحتاج إليه من إيواء الحراس المزمين للمشروع على أنه يجوز الاستثناء بإقامة ما تقتضيه طبيعة المنشأة وذلك بعد الحصول على موافقة خطية و مسبقة من بلدية الكويت .

المادة (٨)

- أ- يلتزم الطرف الثاني بعدم إجراء أي تعديلات أو إضافات أو تغييرات على المباني والمنشآت إلا بعد الحصول على موافقة خطية ومسبقة من الطرف الأول و بلدية الكويت والجهات المختصة الأخرى وفي هذه الحالة يحق للطرف الأول احتساب قيمة إيجارية جديدة .
- ب- يلتزم الطرف الثاني بالأنشطة والاستغلالات الواردة بالمخطط المعتمد من بلدية الكويت ولا يجوز للطرف الثاني تعديل الأنشطة والاستغلالات إلا بعد موافقة الطرف الأول و بلدية الكويت الخطية المسبقة ، وفي حال الموافقة يحق للطرف الأول احتساب قيمة إيجارية جديدة .

توقيع ()

Date: التاريخ
المرادف
Ref: إشارة

بسم الله الرحمن الرحيم



الجمهورية الكويتية
REPUBLIC OF KUWAIT

البند (٩) واجبات الطرف الثاني

بعد إطلاع الطرف الثاني على الشروط والضوابط المذكورة في وسائل العقد وكافة الجوانب المتعلقة بتصميم وتنفيذ وإدارة المشروع وموالاته واستعداده التام لتنفيذ العقد ومعاينته للموقع المعاينة النافية للجهالة وبعد إجابته على جميع الأسئلة والاستفسارات المقدمة منه يتعهد بما يلي :-

أولاً : إعداد كافة التصاميم الخاصة بالمشروع حسب النظام المتري، مع عناوين ورموز باللغتين العربية والإنجليزية (بدءاً من التصاميم الأولية ومروراً بالتصاميم التنفيذية والنهائية وإنهاءً بتجهيز المخططات التنفيذية حسب إحتياجات المشروع ووفقاً لطلبات البلدية والجهات المختصة (وزارة الكهرباء والماء - الإدارة العامة للإطفاء - الهيئة العامة للبيئة - وزارة الأشغال العامة - وزارة المواصلات ...) ولا تعتبر التصاميم نهائية إلا بعد موافقة البلدية والجهات المختصة خطياً وعمل التعديلات المقترحة لها ولا يجوز أن تتجاوز المدة المفردة لعمل التصاميم المدة الملصوق عليها في البند (١٤) الفقرة ثانياً .

ثانياً : بعد الحصول خطياً على الموافقة النهائية للتصاميم التنفيذية من قبل الطرف الأول والبلدية والجهات المختصة الأخرى ، يجب على الطرف الثاني أن يبدأ في تنفيذ الإنشاءات المطلوبة وفقاً للمواصفات المتفق عليها والواردة في المخططات التنفيذية والموافق عليها من قبل البلدية وتبدأ مرحلة التنفيذ من تاريخ توقيع العقد .

ثالثاً : يلتزم الطرف الثاني بجميع تكاليف تصميم وإنشاء وإعداد المشروع للاستخدام وله في ذلك الإستهانة بمكاتب إستشارية ومقاولين من الباطن - وصيانة المشروع وترميمه أيا كانت نوع هذه التكاليف بما في ذلك ثمن الآلات والمعدات والأثاث وكذلك تكاليف الماء والكهرباء وأي مصاريف خاصة بتشغيل المشروع أو تتعلق به

رابعاً : يلتزم الطرف الثاني بأخذ الموافقات النهائية والخطابة بالمخططات التصميمية والمواصفات وكذلك اعتماد العينات الإنشائية من قبل بلدية الكويت .

وتتبع (٦)

التاريخ :
الموافق :
بشماره :
Date :
Date :
Ref. :

الرقم :



وزارة المياه
Ministry of Water & Electricity

تابع البند (٩)

خامساً: يلتزم الطرف الثاني بالتفاصيل الواردة في الجدول الزمني المقترح منه على أن تكون أية تعديلات مرهونة بالموافقة الكتابية والمسبقة من الطرف الأول وكذلك بالتسليم بالشروط الخاصة والمواصفات العامة وبنود هذا العقد وقوانين النظم العامة .
سادساً: يلتزم الطرف الثاني بتزويد الطرف الأول بنسخة من عقد إنشاء وتنفيذ المشروع بعد توقيعها وكذلك بنسخة من المخططات التنفيذية بمدة لا تزيد عن ٣٠ يوماً .
سابعاً: يلتزم الطرف الثاني بالتأمين على المباني ضد الحريق لدى إحدى شركات التأمين الكويتية طوال مدة الاستثمار مع تزويد الطرف الأول بنسخة من وثيقة التأمين .
ثامناً: يلتزم الطرف الثاني بنقل الخدمات الخاصة بالكهرباء والمواصلات وغيرها على نفقته الخاصة متى تطلب الأمر ذلك .

تاسعاً: يلتزم الطرف الثاني بجمع الشروط الواردة بقرار المجلس البلدي رقم () والمتخذ بتاريخ () وكتيب بلدية الكويت رقم () بتاريخ () ورقم () بتاريخ ()

عاشراً: يلتزم الطرف الثاني بفصل كافة الخدمات المقامة ضمن المشروع والخاصة بالمجمع المملوك للطرف الثاني والمتضمنة بالداخل والمخارج ومحولات الكهرباء وأبنة خدمات أخرى بعد انتهاء مدة التعاقد وذلك في حالة مطالبة الطرف الأول بذلك مع تحمل الطرف الثاني كافة المصاريف الناجمة عن فصل تلك الخدمات .

البند (١٠)

أولاً: يتعهد الطرف الثاني بالالتزام بكافة القوانين والأنظمة السارية في دولة الكويت خصوصاً ما يتعلق منها بالأنشطة الخاصة بتنفيذه لالتزاماته الناشئة عن هذا العقد . كما يلتزم بالتعاون مع وزارات ومؤسسات الدولة وإداراتها ولتسهيل مهمة موظفيها خلال مدة العقد بما في ذلك دخولهم الموقع إذا اقتضى الأمر ذلك .

ثانياً: يتعهد الطرف الثاني ببذل الجهد والحرص اللازمون لتنفيذ التزاماته الناشئة عن هذا العقد مستعيناً بذلك بأفضل وسائل المعرفة وأحدث التقنيات وفق أعلى المستويات المهنية والحرفية المعترف بها كما يتعهد بالمحافظة على صحة وسلامة المخططات والرسومات والمواصفات المحددة للمشروع .

ثالثاً: يلتزم الطرف الثاني بتحمل المسؤولية عن أخطاء الموظفين أو المكاتب الاستشارية أو المقاولين المعيّنين من قبله والتي من شأنها المساس بحقوق الطرف الأول .

ينبع (٧)

التاريخ :
الموافق :
الإشارة :

الرقم :



وزارة البلدية
Ministry of Municipalities and Urban Planning

تابع البند (١٠)

- رابعاً :- يلتزم الطرف الثاني بعد كل ما من شأنه تحقيق برنامج العمل المتفق عليه ونسب حالة التأخير عليه إخطار الطرف الأول خطياً في حينه مع إبداء الأسباب .
- خامساً :- يكون الطرف الثاني مسؤولاً عن الاتصال بالوزارات والجهات المعنية للحصول على الموافقات الضرورية وذلك بالتنسيق مع الطرف الأول .
- سادساً :- يلتزم الطرف الثاني بجميع الأمور المتعلقة بجهازه الوظيفي العامل خصوصاً ما يتعلق منها بتأشيرات الدخول والخروج من الكويت وأمر الإقامة ويكون مسؤولاً أمامهم عن الأضرار التي تلحق بهم نتيجة تأديتهم للأعمال المطلوبة منهم بموجب هذا العقد .
- سابعاً :- يتعهد الطرف الثاني بدفع جميع الرسوم المفروضة بموجب القوانين والقرارات واللوائح المنظمة التي يتطلبها تنفيذ العقد .
- ثامناً :- يتحمل الطرف الثاني وحده كامل المسؤولية قبل الغير عن أي أضرار تنتج نتيجة لأعماله ونشاطه بالمشروع أو للمباني المجاورة والطرق العامة والجسور التي تضل الطرق بالمشروع وللطرف الأول الرجوع عليه بما قد يحكم به عليه من تعويض بسبب الأضرار الناجمة عن هذه الأعمال أو هذا النشاط .
- تاسعاً :- يتعهد الطرف الثاني أثناء تنفيذ وإقامة للمشروع أن يقوم بتنظيف الموقع وإزالة جميع المواد الزائدة وجميع المعدات والآلات والأشغال المؤقتة من أي نوع حسب نواتج وأنظمة البلدية الخاصة بالأمن والسلامة .
- عاشرأ :- يلتزم الطرف الثاني بتعرفة وقوف السيارات بالمواقف - المعتمدة من الطسرف الأول على أن تكون حسب التعرفة المعمول بها لدى شركة المرافق العمومية .
- حادي عشر :- يلتزم الطرف الثاني بعدم تشغيل المشروع إلا بعد الاستلام الابتدائي من قبسلس الطرف الأول وبلدية الكويت .
- ثاني عشر :- يلتزم الطرف الثاني بالزام المقاول المنفذ للمشروع بالتأمين على موظفيه وعده ضد مخاطر وحوادث العمل وان يكون التأمين لدى إحدى شركات التأمين الكويتية ويوافق الطرف الأول بصورة من وثيقة التأمين مع عدم مسؤولية الطرف الأول عن دفع أية تعويضات للطرف الثاني أو لأي طرف آخر نسي هذا الخصوص .

بشي (A)

Date: التاريخ:
الرقم:
Ref: إشارة:

بسم الله الرحمن الرحيم



وزارة المالية
MINISTRY OF FINANCE

تابع البند (١٠)

ثالث عشر : يلتزم الطرف الثاني بتزويد الطرف الأول بجميع الضمانات والتكاملات المطلوبة للأعمال الميكانيكية والمدنية والكهربائية .
رابع عشر : يلتزم الطرف الثاني أو من ينوب عنه سواء بصفة فرد أو شركة .. الخ ، بعدم تقاضي أي خلوات عن أي مساحة تؤجر من قبله تحت أي مسمى وبأي صورة من الصور .

البند (١١)

أ- ينتهي العقد بالمدد المحددة له أو للأسباب المنصوص عليها في المادة (١٧٠) من قانون الشركات التجارية أيهما أقرب وكذلك ينتهي العقد في حالة حدوث أي سبب من الأسباب أو حالة من الحالات المنصوص عليها في الساتين (٢٠) و(٢١) من العقد .
ب- في حالة إفلاس الطرف الثاني يحل محله في هذا العقد مدير التفليسه عند تقديم طلباً كتابياً بذلك إلى الطرف الأول ويلزم في هذه الحالة أن تخطر إدارة عقود أملاك الدولة والجهات المختصة بما يتم من تغيير .

البند (١٢)

يحق للطرف الأول أن يرأب سير المشروع موضوع هذا العقد أثناء فترتي الإنشاء والاستغلال (التشغيل) وفقاً لبنود العقد .

البند (١٣)

لبلدية الكويت أن ترأب سير المشروع موضوع هذا العقد أثناء فترة الإنشاء والاستغلال (التشغيل) من النواحي الفنية طبقاً للتصاميم التفصيلية والنهائية والمخططات التنفيذية والمواصفات الفنية .

تابع (٩)

Date: التاريخ
Mof: الموافق
Ref: إشارة

بسم الله الرحمن الرحيم



وزارة المالية
Ministry of Finance

البند (١٤) الجدول الزمني

أولاً : - مدة تصميم وتنفيذ المشروع بموجب هذا العقد (ثلاث سنوات) تبدأ من تاريخ توقيع العقد ويجوز تمديد هذه المدة إلى فترة إضافية يحددها الطرف الأول متى دعت الحاجة إلى ذلك بشرط أن تتم بموافقة الطرف الأول الكتابية والسبقة .
ثانياً :- يتم إنجاز المشروع على مرحلتين هما :- التصميم (٦ شهور) والتنفيذ (٣٠ شهراً) وفي حالة حدوث أي تعديلات على هذا الجدول فإنه يتم الاتفاق على تحديد الجدول الزمني الجديد ويجب على الطرف الثاني أن يخطر الطرف الأول كتابياً بالتعديل المقترح ولا تعتبر هذه التعديلات منتجة لآثارها وملزومة للطرف الأول إلا بعد اعتمادها خطياً من قبله والاتفاق على تمديد الجدول الزمني بين الطرفين وفي حال عدم موافقته على مبررات التأخير لا يسقط حق الطرف الأول في توقيع غرامات التأخير .

البند (١٥)

غرامة التأخير خلال فترتي التصميم والتنفيذ

يلتزم الطرف الثاني بدفع غرامة للطرف الأول قدرها (/ د.ك) فقط دينار لا غير عن كل يوم تأخير وبتكليفه ١% من تكلفة المشروع وذلك خلال فترتي التصميم والتنفيذ وتستحق الغرامة من تاريخ وقوع التأخير دون حاجة إلى إشعار مسبق من الطرف الأول أو اتخاذ أية إجراءات قضائية بشأنه وبدون حاجة لإثبات الضرر الذي يعتبر متحققاً في جميع الأحوال وبحق للطرف الأول خصم مبالغ غرامات التأخير هذه من مستحقات الطرف الثاني الموجودة لديه دون أن يخل ذلك بحقه في سلوك أي طريق آخر لتعويضه عن الأضرار التي لحقت به نتيجة لذلك .

ينبع (١٠)

التاريخ :
الموافق :
إشارة : Ref.

بسم الله الرحمن الرحيم



وزارة المالية
Ministry of Finance

البند (١٦) إدارة وتشغيل المشروع

يلتزم الطرف الثاني بما يلي :-

- 1 - توفير العدد اللازم من العاملين لإدارة المشروع .
- 2 - توفير كافة الأجهزة والمعدات اللازمة لإدارة المشروع .
- 3 - المحافظة على سلامة المرافق العامة الأخرى طبقاً لقرارد الأمن والسلامة .
- 4 - المحافظة على الطابع الخاص بالمشروع والمحدد بالمخططات المعتمدة من قبل الطرفين .
- 5 - كافة القوانين واللوائح والقرارات الصادرة من الجهات الحكومية المختصة .
- 6 - تشريعات العمل في القطاع الأهلي .
- 7 - يتقدم تقريراً كل ثلاثة شهور خلال فترتي التنفيذ والتشغيل موضحاً به سير المشروع وتطور الخدمات والمشاكل التي تواجهه واقتراحاته للتغلب عليها .
- 8 - أن يربط الخدمات العامة للمشروع مع الشبكات والخطوط الرئيسية للخدمات على نفقته الخاصة وفقاً لما تقرره الجهات المعنية .
- 9 - أن يقوم أنشاء تلمفيل واستقلال المشروع بجميع أعمال الصيانة الدورية والوقائية والعناية للمشروع وتزويد الطرف الأول بعقد مقاول الصيانة الدورية .
- 10 - توفير عدد من المواقف للعاملين وبلدوي الإحتياجات الخاصة .
- 11 - أن يتم تشجير وتخضير وتبنيط المنطقة المحيطة بالموقف .

البند (١٧)

الكفالة خلال فترتي التصميم والتنفيذ

يجب على الطرف الثاني أن يقدم كفالة بنكية عند توقيع العقد بقيمة قدرها ١٠% من تكلفة المشروع لصالح الطرف الأول لضمان إنشاء المشروع على الوجه الأكمل في صورة خطاب ضمان صادر من أحد البنوك المحابة المعتمدة ويتم تعديل الكفالة البنكية حسب التكلفة الحقيقية للمشروع وتبقى نافذة المفعول طيلة مدة تصميم وتنفيذ المشروع ولا يترتب على الكفالة أية فوائد وتبقى لدى الطرف الأول إلى أن يتم الانتهاء من إنشاء المشروع وللطرف الأول الحق بأن يخصم منها قيمة الغرامات والتعويضات التي تستحق على الطرف الثاني بموجب هذا العقد .

بتبع (١١)

التاريخ:
الموافق:
إشارة:



وزارة المالية
MINISTRY OF FINANCE

تابع البند (١٧)

وفي هذه الحالة يجب على الطرف الثاني أن يستكمل قيمة الكفالة البنكية خلال فترة لا تزيد عن (٣٠) يوماً من تاريخ الإخطار فإذا لم يلتزم الطرف الثاني بذلك كان للطرف الأول الحق في أن يستكمل الكفالة من ما يستحق له لدى الطرف الأول من أي مبالغ أخرى فبإذنا لم يكن له مبالغ مستحقة للصرف وعجز عن استكمال الكفالة خلال العدة المشار إليها فإن للطرف الأول الحق في فسخ العقد طبقاً للبند رقم (٢١) وذلك بكتاب مسجل يعلم الوصول دون الحاجة إلى اتخاذ أية إجراءات قضائية مع حفظ حق الطرف الأول بالرجوع عليه بالتعويضات .

وفي حالة الاتفاق على تمديد الجدول الزمني للأعمال المطلوب إنجازها بموجب العقد فإنه يتوجب على الطرف الثاني تمديد فترة سريان هذه الكفالة حتى تاريخ التمديد المذكور .

البند (١٨)

١. يقوم الطرف الثاني برصد (نصف بالمائة) سنوياً من تكلفة المشروع الحقيقية على شكل كفالة بنكية وبشكل تراكمي لصالح الطرف الأول من بداية التشغيل وذلك للقيام في نهاية العقد بالصيانة الجذرية اللازمة لتأهيل المبنى لإعادة طرحه للاستثمار ويتسبب تزويد هذه الكفالة لحساب الطرف الأول .
٢. يفرج عن الكفالة البنكية بعد التزام الطرف الثاني بتوريد مبلغاً مساوياً لقيمة الكفالة البنكية المتراكمة عند انتهاء العقد .

البند (١٩)

يجوز للطرف الأول في حالة انتهاء مدة العقد إعادة طرحه للاستثمار لجهات متخصصة وعلى للطرف الثاني تسليم المشروع للطرف الأول عند انتهاء مدة انعقاد في حالة صلاحة للتشغيل والإستثمار .

يتبع (١٢)

التاريخ:
الموافق:
إشارة:

الرقم:



وزارة المالية
MINISTRY OF FINANCE

البند (٢٠) إنهاء العقد

للطرف الأول استناداً لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة بإنهاء العقد واسترداد المشروع وفي هذه الحالة يبلغ الطرف الثاني كتابياً بذلك مع منحه تمهيلة التي يحددها الطرف الأول مع الجهات المختصة وفي هذه الحالة تزول ملكية هذه المنشآت المقامة على القسيمة إلى الطرف الأول وتدفع الدولة بعد تقدير الجهات المختصة للطرف الثاني ما يلي :-

- أ- قيمة جميع المنشآت الثابتة الموجودة على القسيمة المزجرة مخصوماً منها قيمة الاستهلاك على أساس مدة العقد البالغة (٢٠) سنة .
- ب - تكاليف نقل وإقامة الأموال المنقولة إلى المكان الجديد بشرط ألا يبعد عن مكان القسيمة أكثر من (٤٠ كم) .
- ج - ما يقدره الطرف الأول من مستحقات التعويض للطرف الثاني .

إذا انقضت المهلة التي تم تحديدها لنقل الأموال المنقولة يكون من حق الطرف الأول بيعها بالمزاد العلني لحساب الطرف الثاني مع الرجوع عليه بما تكبده من المصاريف وأية مستحقات مالية دون الإخلال بحق الطرف الأول بالمطالبة بأية تعويضات أخرى تستحق له بسبب ذلك .

البند (٢١) فسخ العقد

علاوة على أية حقوق في هذا الصدد يحتفظ بها في العقد للطرف الأول فإنه يتم توجيه إنذار مدته شهر بموجب كتاب مسجل للطرف الثاني وذلك لتصحيح أية مخالفه مسن المخالفات المبينة أدناه فإذا لم يتم تصحيح تلك المخالفات بحق للطرف الأول بموجب كتاب مسجل للطرف الثاني أن يفسخ هذا العقد دون الحاجة لاتخاذ أي إجراءات قضائية ويترتب على فسخ العقد نسي أية حالة من الحالات اللاحقة طبقاً لهذا البند أو أي بند آخر وارد في العقد أن تصبح الكفالة المقدمة من الطرف الثاني حقاً خائناً للطرف الأول دون حاجة إلى اتخاذ أية إجراءات قضائية كما تزول ملكية جميع المنشآت المقامة على القسيمة إلى الطرف الأول دون مقابل أو تعويض من أي نوع كان ودون الإخلال بحق الطرف الأول بالمطالبة بأية تعويضات أخرى تستحق له بسبب ذلك وهي كالآتي :-

بج (١٣)

التاريخ:
الموافق:
الإشارة:

بسم الله الرحمن الرحيم



وزارة المالية
Ministry of Finance

تابع البند (٢١)

1. إذا انقضت سنة من تاريخ توقيع العقد دون أن يباشر الطرف الثاني باستغلال القسيمة فعلياً ما لم يوافق الطرف الأول موافقة خطية ومسبقة على تمديد هذه المدة.
 2. إذا أخل الطرف الثاني بأي شرط من شروط العقد أو استعمل المشروع لشي غير الغرض المخصص له.
 3. في حالة تنازل الطرف الثاني عن تنفيذ العقد أو جزء منه لتغيير في أي مرحلة من مراحل العقد بدون الرجوع للطرف الأول والحصول على الموافقة الخطية والمسبقة بذلك.
 4. إذا ارتكب الطرف الثاني شيئاً مما يعد من قبيل الغش أو حاول رشوة أي موالف أو عامل للطرف الأول سواء بطريق مباشر أو غير مباشر.
 5. إذا أتمس الطرف الثاني أو قدم طلب لتفليسه.
 6. إذا أظهر الطرف الثاني بظناً في تنفيذ التزاماته يتحقق معه للطرف الأول بشك ملحوظ أنه لا يستطيع الاستمرار في تنفيذ العقد طبقاً لشروطه.
 7. إذا لم يلتزم الطرف الثاني بتنفيذ بناء وتشغيل المشروع خلال المدة والشروط والنسوابط المبينة في العقد.
- ويترتب على فسخ العقد أن تكون الكفالة البنكية المشار إليها في البند (١٧) حقا خالصا للطرف الأول بغير تنبيه أو إنذار وبدون حاجة لاتخاذ أية إجراءات قضائية مع حرق الطرف الأول في إسناد تنفيذ المشروع إلى أية شركة أو مؤسسة أخرى دون أية معارضة من الطرف الثاني.

البند (٢٢)

على الطرف الثاني أن يخاطر الطرف الأول والجهات الأخرى المختصة كتابة بأي تغيير يطرأ على عنوانه المذكور في هذا العقد وإلا اعتبرت جميع المراسلات الموجهة إليه على عنوانه المذكور صحيحة وناقذة بحقه.

البند (٢٣)

يلتزم الطرف الثاني بتزويد الطرف الأول بنسخة كاملة من المخططات النهائية (AS BUILT) وعلى أقراص مدمجة (CD) بواسطة برنامج (Auto Cad) لكافة الأعمال وبشكل تفصيلي عند الانتهاء من تنفيذ المشروع وتعتبر المخططات النهائية ملكاً للطرف الأول بدون مقابل بمجرد تسليمها.

يتبع (١٤)



البند (٢٤)

لا يجوز للطرف الثاني أن يتنازل عن العقد أو جزء منه لتغير إلا بموافقة كتابية مسبقة من الطرف الأول وفي حالة التنازل الجزئي يظل الطرف الثاني مسئولاً مع المتنازل إليه مسئولية تضامنية عن تنفيذ أحكام العقد . كما لا يجوز للطرف الثاني رهن المنشآت المقامة على أرض المشروع .

البند (٢٥)

كل المبالغ التي تستحق على الطرف الثاني للطرف الأول تطبيقاً لأحكام العقد سواء بصفة شرايات أو تعويضات أو مصاريف أو غيرها يكون للطرف الأول الحق في خصمها من الكفالة أو من أية مبالغ أخرى تكون مستحقة للطرف الثاني لدى الطرف الأول بناء على هذا العقد أو أي عقد آخر أو لدى أي وزارة أو إدارة من وزارات الدولة أو إدارتها كل ذلك دون أن يكون للطرف الثاني الحق في المعارضة وبغير حاجة إلى إنذار أو اتخاذ أية إجراءات قضائية .

البند (٢٦)

يلتزم الطرف الثاني بإخطار الطرف الأول إذا كان سيدفع أو دفع أو سيقدم أو قدم عمولة نقدية أو عينية أو منفعة من أي نوع كانت لوسيط ظاهر أو مستتر في العقد من عهده... الخ. وفقاً لما ورد ببلص المادة الثانية من القانون رقم (٢٥) لسنة ١٩٩٦ في شأن الكشف عن العمولات التي تقدم في العقود التي تبرمها الدولة وذلك على ضوء تعميم ديوان المحاسبة رقم (١) لسنة ١٩٩٦ في هذا الشأن .

البند (٢٧)

يلتزم الطرف الثاني باستخدام بواخر شركة الملاحة العربية المتحدة في شحن البضائع والمواد المستوردة إذا كانت تمر بميناء التصدير للدولة المصدرة وكذلك يجب على الطرف الثاني أن يلتزم في حالة نقل البضائع والركاب عن طريق الجو باستخدام طائرات مؤسسة الخطوط الجوية الكويتية أو طائرات شركات الطيران الأخرى التي لها الحق لنقل الركاب والبضائع طبقاً للاتفاقيات الثنائية التي أبرمتها دولة الكويت وفقاً للضوابط الملصوقة عليها في قرار مجلس الوزراء رقم ٢١ لسنة ١٩٨٥ معدلاً بقرار المنشأ في الجلسة رقم ٨٧/١٨ المنعقد بتاريخ ١٩٨٧/٤/١٣ .

بتتبع (١٥)



البند (٢٨)

يلتزم الطرف الثاني بشراء ما يحتاج من مواد أو أدوات من المنتجات الوطنية أو المنتجات ذات المنشأ الوطني وفقاً لقرار وزير التجارة والصناعة رقم ٨٧/٦ المعدل بقراره رقم ٨٧/٢٣ والقرار رقم ٢٨٢ لسنة ٢٠٠٠، وتعتبر أحكام هذا القرار جزءاً لا يتجزأ من العقد، ويتربط على الإخلال بهذا الالتزام أن للطرف الأول الحق في توقيع غرامة على الطرف الثاني لا تقل عن ٢٠% من قيمة المشتريات فضلاً عن الجزاءات المقررة على إخلال الطرف الثاني بالتزاماته التعاقدية المنصوص عليها في العقد، كما تراعى أحكام قرار مجلس الوزراء رقم (٤١٢) الصادر في اجتماعه رقم ٩٩/٢٣ المنعقد بتاريخ ١٣/٦/١٩٩٩ بشأن دعم المنتجات والسلع المحلية والمقاولين الوطنيين.

البند (٢٩)

يلتزم الطرف الثاني بالقانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٠٠ في شأن دعم العمالة الوطنية وتشجيعها للعمل في الجهات غير الحكومية وكذلك بما ورد بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٠٤) لسنة ٢٠٠٢ المعدل بالقرار رقم (٥٩٣/ثانياً) لسنة ٢٠٠٣ بشأن تحديد نسب العمالة الوطنية لدى الجهات غير الحكومية على أن يقدم للطرف الأول شهادة سنوية صادرة من وزارة الشؤون الاجتماعية والعمل تثبت التزامه بالنسب المقررة المبينة بالجداول المرفقة بالقرار.

البند (٣٠)

أبرم هذا العقد في دولة الكويت وتسرى عليه القوانين واللوائح الكويتية وتختص المحاكم الكويتية بالنظر فيما قد ينشأ عنه أو بسببه من خلاف أو نزاع.

الطرف الأول

وكيل وزارة المالية المساعد

لشؤون أملاك الدولة

الطرف الثاني

السيادة /

ومثلها :-

السيد /

توقيع وتوقيع صادر من وزارة الشؤون الاجتماعية والعمل بتاريخ ١٦/٧/١٩٩٧

ألاسه :-

الرقم - المدني :



البند (٢٨)

يلتزم الطرف الثاني بشراء ما يحتاج من مواد أو أدوات من المنتجات الوطنية أو المنتجات ذات المنشأ الوطني وفقاً لقرار وزير التجارة والصناعة رقم ٨٧/٦ المعدل بقراره رقم ٨٧/٢٣ والقرار رقم ٢٨٢ لسنة ٢٠٠٠، وتعتبر أحكام هذا القرار جزءاً لا يتجزأ من العقد، ويترتب على الإخلال بهذا الالتزام أن للطرف الأول الحق في توقيع غرامة على الطرف الثاني لا تقل عن ٢٠% من قيمة المشتريات فضلاً عن الجزاءات المقدرة على إخلال الطرف الثاني بالتزاماته التعاقدية المنصوص عليها في العقد، كما تراعى أحكام قرار مجلس الوزراء رقم (٤١٢) الصادر في اجتماعه رقم ٩٩/٢٣ المنعقد بتاريخ ١٣/٦/١٩٩٩ بشأن دعم المنتجات والسلع المحلية والمقاولين الوطنيين.

البند (٢٩)

يلتزم الطرف الثاني بالقانون رقم (١٩) لسنة ٢٠٠٠ في شأن دعم العمالة الوطنية وتشجيعها للعمل في الجهات غير الحكومية وكذلك بما ورد بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٠٤) لسنة ٢٠٠٢ المعدل بالقرار رقم (٥٩٣/ثانياً) لسنة ٢٠٠٣ بشأن تحديد نسب العمالة الوطنية لدى الجهات غير الحكومية على أن يقدم للطرف الأول شهادة سنوية صادرة من وزارة الشؤون الاجتماعية والعمل تثبت التزامه بالنسب المقررة المبينة بالجدول المرفقة بالقرار.

البند (٣٠)

أبرم هذا العقد في دولة الكويت وتمسرى عليه القوانين واللوائح الكويتية وتختص المحاكم الكويتية بالنظر فيما قد ينشأ عنه أو بسببه من خلاف أو نزاع.

الطرف الأول

الطرف الثاني

وكيل وزارة المالية المساعد

السيادة /

لشؤون أملاك الدولة

ويشاهد :-

السيد /

تم توقيع هذا العقد من وزارة الشؤون الاجتماعية والعمل بتاريخ ١٦/٧/١٩٩٧

الاسم :-

الرقم :-

المشاريع التي تم إبرامها مع القطاع الخاص والمقامة على أراضي الدولة وفقاً لنظام

(B.O.T)

م	المشروع	المستثمر	تاريخ العقد	تكلفة المشروع	القيمة الإيجارية
1	سوق السمك واللحم والخضار / العاصمة	شركة مجتمعات الأسواق	1994/4/19	5.840.000	81.120
2	مستشفى المركز الطبي الكويتي	شركة المركز الطبي	1994/7/19	7.500.000	18.000
3	الواجهة البحرية / المرحلة الثالثة	الشركة الوطنية العقارية	1994/8/30	28.000.000	28.200
4	سوق الزل وساحة الصرافين	الأمانة العامة للأوقاف والهيئة العامة لشئون القصر	1994/9/6	3.604.000	26.820
5	منتزه كويت ماجيك	مجموعة عدنان الصالح	1994/11/19	1.422.700	66.721
6	منتزه حولي	شركة المرافق العمومية	1994/11/29	6.500.000	4.080
7	مسلخ الأحمدى	الشركة الكويتية للمسالخ	1994/12/5	1.289.000	40.000
8	منتزه الخور السياحي	العقارات المتحدة	1994/12/19	1.750.000	10.487
9	مسلخ حولي	شركة لؤلؤة نصر الله	1994/12/25	2.426.155	7.276
10	سوق السمك واللحم والخضار / الجهراء	شركة المخازن العمومية	1995/7/2	2.328.140	20.562
11	مسلخ الجهراء	الشركة الوطنية للمسالخ	1995/8/15	787.800	28.744
12	عيادة الكويت في السالمية	الشركة الكويتية للخدمات الطبية	1995/12/9	5.220.000	12.000
13	استراحة الأدمى	شركة متاجر الخليج المتحدة	1995/12/31	76.300	2.000
14	منتزه الجزيرة بالخيران	المجموعة العقارية المتحدة	1996/8/5	780.000	13.415
15	مستشفى دار الشفاء في حولي	شركة دار الشفاء	1996/8/17	7.000.000	18.000
16	منتزه بنيدر	شركة منتزه شاطئ بنيدر	1996/10/21	948.927	43.056
17	منتزه الوطنية	شركة الاستثمارات الوطنية	1996/11/11	1.967.500	26.826
18	مسلخ الفروانية	مؤسسة محمد المشعل	1996/12/30	1.215.600	25.000
19	مسلخ العاصمة	شركة نقل وتجارة المواشي	1997/1/5	2.606.000	26.875
20	المستشفى الأمريكي في المهولة	الشركة العالمية للخدمات الطبية	1997/4/29	4.353.099	15.000
21	منتزه خليفة الجري	الشركة الخماسية	1997/4/22	3.000.000	56.406
21	منتزه سفير الجون	شركة الوطنية العقارية	1997/7/9	3.139.000	20.394
23	منتزه صالح شهاب	شركة العقارات المتحدة	1997/9*1	3.548.530	65.160

32.184	5.197.600	1997/9/3	الأمانة العامة للأوقاف	موقف سيارات ومحلات تجارية	24
15.000	697.400	1997/10/5	شركة عيادة الميدان	مستشفى الميدان في منطقة السالمية	25
12.208	1.400.000	1998/2/23	شركة وفرة العقارية	موقف سيارات في منطقة حولي	26
6.037	23.000.000	1998/4/21	مؤسسة الكويت للتقدم العلمي	المركز الطبي	27
37.005	2.447.683	1999/3/1	شركة الجليعة للمشروعات	منتجع الجليعة	28
71.500	9.577.600	1999/4/10	شركة سوق السالمية العقارية	سوق السمك والخضار واللحم / السالمية	29
58.500	10.000.000	1999/6/30	الشركة الكويتية للجولف	نادي وملعب دولي للجولف	30
30.000	4.000.000	1999/7/28	شركة مستشفى السلام	مستشفى السلام في بنيد القار	31
104.000	52.000.000	1999/8/25	شركة العقارات المتحدة	الواجهة البحرية / المرحلة الخامسة	32
9.697	1.1550.000	2000/5/1	شركة الاتصالات المتنقلة	مواقف سيارات متعددة الأدوار	33
75.000	12.497.389	2000/5/32	شركة التمددين العقارية	الواجهة البحرية / المرحلة السادسة	34
14.445	3.876.000	2000/7/18	شركة الصالحية العقارية	مواقف سيارات متعددة الأدوار	35
20.467	3.145.000	2000/11/1	شركة الصالحية العقارية	مواقف سيارات متعددة الأدوار	36
15.000	1.103.100	2000/12/23	شركة المعرفة النموذجية	مدرسة المعرفة النموذجية	37
15.000	320.000	2001/2/4	شركة المنصور للخدمات	مدرسة المنصور	38
24.000	1.959.500	2001/4/14	أكرم عباس النجار	مدرسة أجيال المستقبل	39
25.000	420.000	2001/4/15	عبد الله مطلق الرشيد	مدرسة الروابي	40
16.000	1.741.746	2001/4/30	شركة عقارات الكويت	سكن العمال في صبحان	41
18.000	2.195.200	2001/5/21	شركة المجموعة الكويتية للخدمات الطبية	مستشفى في منطقة الفحيحيل	42
24.000	1.800.000	2001/5/27	محمد عبد الرحمن الهده	مدرسة الجهراء الأهلية	43
2.300	156.000	2001/8/28	شركة مجمعات الأسواق	استراحة الطرق السريعة (شرق)	44
2.300	156.000	2001/5/28	شركة مجمعات الأسواق	استراحة الطرق السريعة (غرب)	45
18.000	227.000	2001/5/30	عثمان عبد الله الراشد	مدرسة الراشد الأهلية	46
15.000	2.000.000	2001/6/18	شركة شمس التحرير	مستشفى في منطقة الفنطاس	47
24.000	260.000	2001/6/30	جابر مسير العنزري	مدرسة الهدى الأهلية	48
24.000	262.000	2001/6/30	عمر إبراهيم الغرير	مدرسة الفجر الجديد	49
18.000	240.000	2001/6/30	سعود عبد العزيز الشابع	مدرسة دار السلام	50
15.000	980.000	2001/7/31	حمد عبد الله العتيقي	مدرسة الكرمل الهندية	51
15.000	332.250	2001/8/4	لولوة عبد المحسن العبدلرزاق	المدرسة الباكستانية الأهلية	52
24.000	255.000	2001/8/5	جمعة محمد علي الياسين	مدرسة النور الأهلية	53
25.000	180.000	2001/9/3	بدر ناصر السبيعي	مدرسة التربية النموذجية	54
14.700	1.972.230	2001/10/15	شركة الاستثمارات الصناعية	التقنيات الإتشائية والاستفادة منها	55
25.000	1.808.760	2001/10/30	نورة عبد العزيز الغانم	المدرسة العالمية الأمريكية	56

15.000	605.900	2001/10/30	عبد الله راشد الحفيتي	المدرسة الدولية الباكستانية	57
19.000	2.995.000	2001/11/18	الشركة الشاهين الذهبي	النفائات الإنسانية والإستفادة منها	58
25.000	955.400	2001/11/20	دانه إبراهيم الإبراهيم	مدرسة فوزك التعاونية	59
243.184	2.314.945	2002/4/23	الفنادق الكويتية	منزله الضباعية	60
17.833	1.375.320	2002/4/20	جاسم عيسى العصفور	مواقف سيارات متعددة الأدوار	61
26.000	13.933.875	2002/3/20	الوطنية للاتصالات المنقلة	إنشاء مقر ومواقف متعددة الأدوار	62
12.900	1.718.736	2002/6/8	بيت التمويل الكويتي	مواقف سيارات متعددة الأدوار	63
15.000	416.000	2002/6/23	شركة جوهرة الصالح	مدرسة جوهرة الصالح	64
25.000	1.500.000	2002/8/3	مؤسسة التعليم الأهلي	مدرسة الخليج الإنجليزية	65
24.000	170.000	2002/9/7	علي جديان ثعبان الرشدي	مدرسة الجابر الأهلية	66
2.621	329.000	2002/11/23	عبد الله أحمد الأيوب	مواقف سيارات متعددة الأدوار	67
2.621	329.000	2002/11/23	عبد الله أحمد الأيوب	مواقف سيارات متعددة الأدوار	68
2.300	156.220	2002/12/29	شركة مجمعات الأسواق	استراحة الطرق السريعة طريق النويصيب	68
14.223	1.600.000	2003/2/8	شركة مستشفى السلام	مواقف سيارات متعددة الأدوار	69
15.000	750.000	2003/2/15	مجموعة جنوب الكويت للخدمات التعليمية	مدرسة الفحيحيل الإنجليزية	70
25.300	5.086.000	2003/3/2	شركة سوق الجمعة التجارية	تطوير سوق الجمعة	71
4.934	950.000	2003/4/5	شركة المصالح العقارية	مراكز خدمة الشاليهات (شمال الخيران - الطليعة)	72
4.934	950.000	2003/4/5	شركة المصالح العقارية	مراكز خدمة الشاليهات (شمال الخيران - الضباعية)	73
4.934	950.000	2003/4/5	شركة المصالح العقارية	مراكز خدمة الشاليهات (شمال الخيران - الزور)	74
3.590.666	284.859	2003/4/8	شركة مجمعات الأسواق	مراكز خدمة الشاليهات (جنوب الخيران - المجاور لمسجد الصقعي)	75
3.590.666	284.859	2003/4/8	شركة مجمعات الأسواق	مراكز خدمة الشاليهات (جنوب الخيران - قطاع 3 بلوك 6)	76
3.590.666	284.559	2002/4/8	شركة مجمعات الأسواق	مراكز خدمة للشاليهات (جنوب الخيران - قطاع 3 بلوك 12)	77
24.000	550.000	2003/7/23	مؤسسة الفيصل التعليمية	مدرسة الخليج الهندية	78
29.049.950	2.320.000	2003/8/23	شركة مستشفى دار الشفاء	مواقف سيارات متعددة الأدوار	79
41.000	1.200.000	2003/8/29	مجموعة عبدالله عبد المحسن الشهران	الكلية الإستراتيجية	80
35.500	4.635.000	2003/11/15	شركة آياس للتعليم الأكاديمي والتقني	جامعة الخليج للعلوم والتكنولوجيا	81
27.288	6.947.000	2004/2/8	شركة المستثمر العقاري للاستشارات والخدمات العقارية	مجمعات سكنية خاصة بالمعالة (غرب ميناء عبد الله)	82
24.000	607.000	2004/2/14	مؤسسة النوري التعليمية	مدرسة الفحيحيل الوطنية	83
120.248	23.411.100	2004/2/23	الأسواق وخدمات التسويق	السوق المركزي للخضار والفاكهة / الصليبية	84

15.000	363.300	2004/2/28	إبراهيم ماضي الخميس	مدرسة أمية الغفارية	85
24.000	1.500.000	2004/4/19	عبد الله خالد الفرج	المدرسة الإيرانية الخاصة	86
36.250	2.221.700	2004/5/2	شركة كلية الخليج الأمريكية	كلية الخليج الأمريكية	87
31.306	5.200.000	2004/5/17	شركة أجيال العقارية الترفيهية	مواقف سيارات متعددة الأدوار	88
18.000	1.545.000	2004/5/3	شركة مركز مناور الطبي	مركز مناور الطبي	89
1.826.560	252.230	2004/6/21	شركة المال العقارية	مواقف سيارات متعددة الأدوار	90
4.324.320	970.200	2004/7/7	شركة سنترال العالمية للفنادق	مواقف سيارات متعددة الأدوار	91
26.000	1.600.000	2004/7/13	لولوه خليفة الغانم	مدرسة خليفة الغانم	92
2.540.114	332.794.660				المجموع¹

وزارة المالية، شئون أملاك الدولة، إدارة عقود أملاك الدولة، مراقبة المشاريع التنموية، قسم متابعة المشاريع التنموية ص 164.

Abstract

In this study , we deal with the B.O.T projects which is titled “ the applications of istesna’a in (Build operate transfer) projects B.O.T , and the rules of Islamic financing institutions thereof”. The importance of this study is resulted from the interest of the Kuwaiti government to support and activate the privatization in its development strategy , such as BOT projects as one of the methods of privatization.

This study dealt with introducing and explaining BOT projects and its ways of dealing with , the ways of its finance , advantages and disadvantages in a chapter.

Then we dealt with the contract of istesna’a and its rules in the Islamic Understanding in another chapter to be a frame in which the Islamic financing institutions can share in financing BOT projects.

The third chapter is practical case for one of the BOT projects which one of Islamic finance institutions had been achieved and it is “ the historical village “ by “ the international investor Co.” and showing the economic interest of this project.

At the end of this study , I pointed out the results and recommendations which I consider them very important concerning the turn of the Islamic finance institution to finance BOT projects.