بنك الاسكان
THE HOUSING BANK

تقرير مجلس الادارة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١-١٢-١٩٧٤

والمقدم الى

الهيئة العامة للمساهمين

في اجتماعها المنعقد في عمان

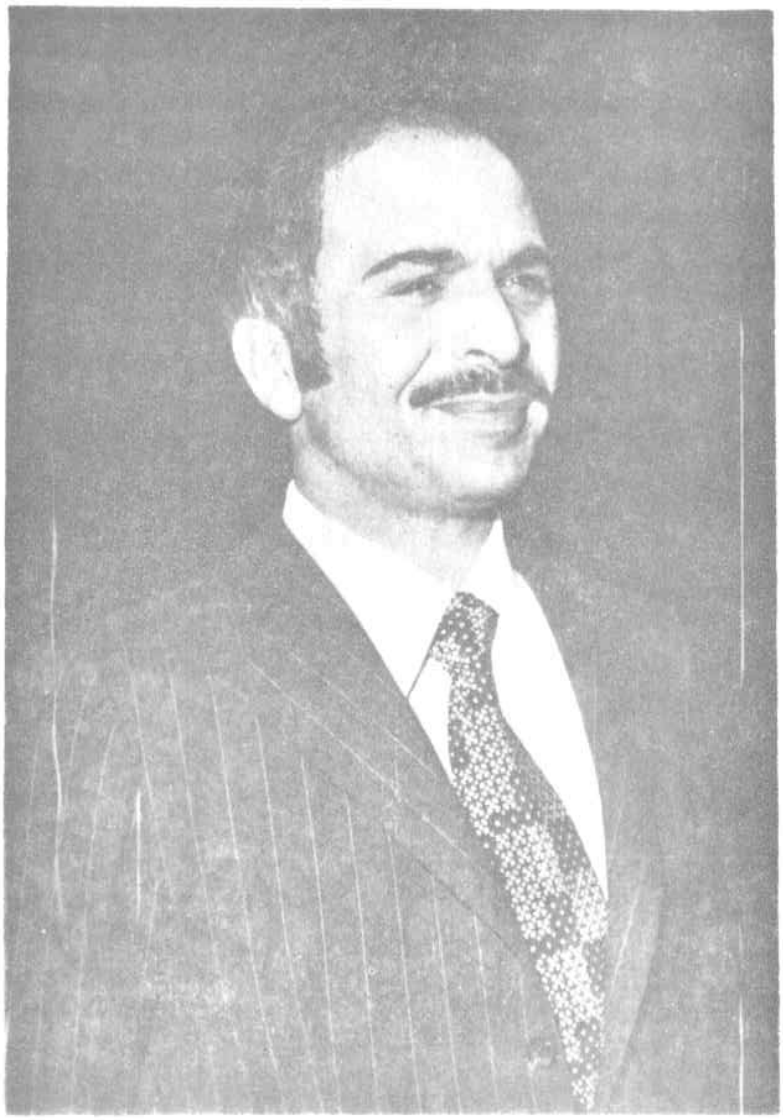
يوم الخميس الموافق ١٧ نيسان ١٩٧٥

فروع بنك الاسكان

الفرع	العنوان	رقم الهاتف
عمان — المركز الرئيسي	شارع الأمير محمد — الدوار الثالث / جبل عمان ص. ب. (٧٦٩٣) عمان	٤٢٤١١ ٤٢٤١٢ ٤٢٤١٣ ٤٢٤١٤
— فرع اللويبده	شارع كلية الشرطة العبدلي ص. ب (٧٧٠٠) عمان	٢٥٢٨١
— فرع المدينة*	شارع الملك حسين / ص. ب (٧٨٨٢) عمان	٣٧١٨٨
فرع الزرقاء	ملتقى شارع الأمير شاكر وشارع الملك فيصل مقابل سينما الحمراء ص. ب. (٤٨٠) الزرقاء	٨٢١٠٦
فرع إربد	شارع الأمير نايف عمارة الأوقاف ص. ب (٤٠٣) اربد	٢١٧٥

* فرع المدينة تحت التأسيس ويتوقع ان يباشر أعماله في أوائل عام ١٩٧٥.

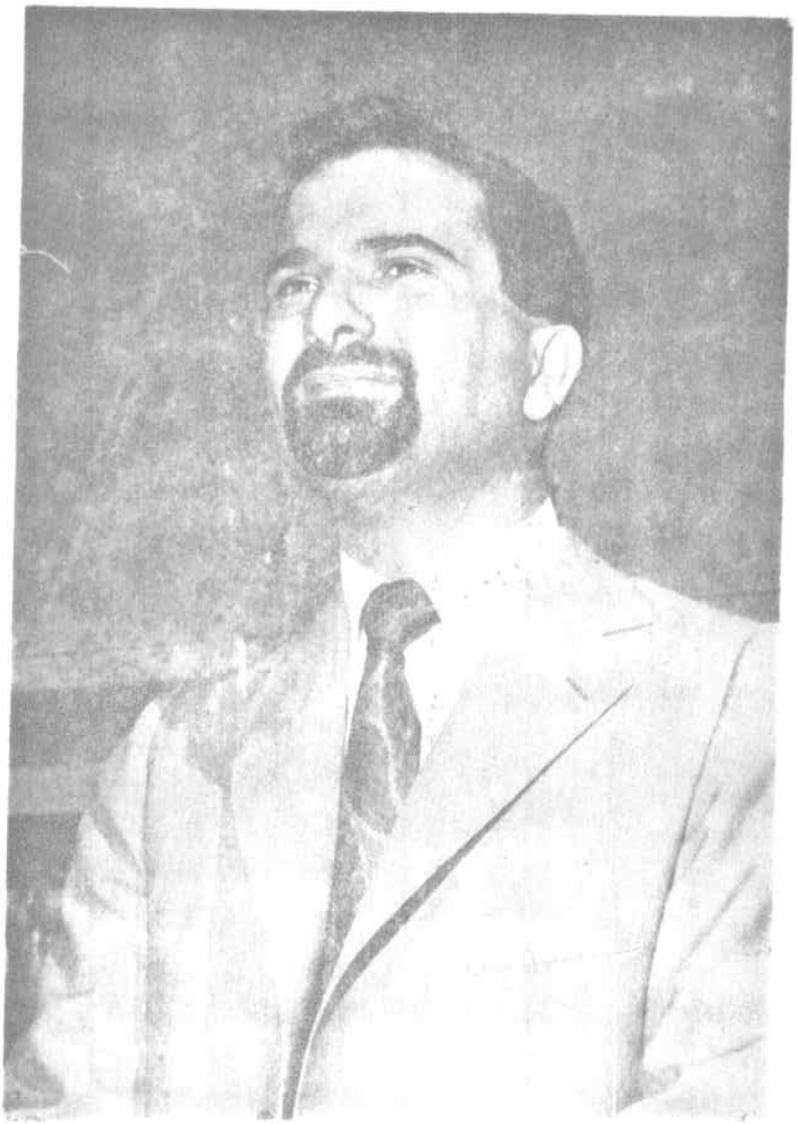
حضرة صاحب الجلالة الملك الحسين بن طلال المعظم



يد تبني ويد تحمل السلاح

« الحسين »

حضرة صاحب السمو الملكي الامير الحسن بن طلال ولي العهد المعظم



ان للمواطن حقا في المسكن اللائق لا يضاهيه سوى حقه في المأكل والملبس
« الحسن »

مجلس الادارة

السيد زهير الخوري	مدير عام بنك الاسكان – رئيس المجلس
معالي السيد المهندس برهان كمال	ممثل عن حملة الاسهم الممتازة – نائب الرئيس

السادة :

هاجم التل	ممثل عن وزارة المالية	**أعضاء**
نعمان الفاخوري	ممثل عن البنك المركزي الاردني	
المهندس حمدالله النابلسي	مدير عام مؤسسة الاسكان	
عبد المجيد الغربللي	ممثل عن حملة الاسهم الممتازة	
سامي حمود	ممثل عن البنوك المرخصة في المملكة	
منذر الفاهوم	ممثل عن البنك العربي المحدود	

فاحصو حسابات البنك :

السادة سابا وشركاهم

المحتويـــات

الصفحـــة

مقدمـــــة

يعاني الأردن من أزمة سكنية حادة منذ فترة طويلة ، نجمت عن تفاعل العديد من العوامل والمؤثرات التاريخية والاقتصادية والاجتماعية ، التي يأتي في مقدمتها الزيادة الطبيعية المرتفعة في عدد السكان ، والهجرة الجبرية التي حدثت في أعقاب حربي عامي ١٩٤٨و ١٩٦٧ ، وتزايد اعداد الأسر المستقلة بصورة مضطرده ، وتشتد وطأة هذه الأزمة في المدن الرئيسية بسبب الهجرة الداخلية من الأرياف الى المدن .

وكنتيجة لهذه الأزمة ، ارتفعت ايجارات المساكن بحيث اصبحت الأسرة الأردنية تنفق ٢٥ — ٣٠٪ من مجموع دخلها كأجرة لمسكنها ، في الوقت الذي لا تنفق فيه الأسرة في الدول المتقدمة إلا ما نسبته ١٥ — ٢٠٪ تقريباً من مجموع دخلها لهذه الغاية .

ومن الواضح ان ارتفاع اسعار اراضي البناء في المملكة ، وتزايد اسعار مواد البناء كان له تأثير كبير في تصاعد تكاليف المباني السكنية ، وبالتالي تصاعد ايجارات المساكن ، ومما عزز هذا الاتجاه التصاعدي في التكاليف والايجارات استمرار تمسك المواطنين بعادة السكن في بيوت منفصلة مما يضعف فرص الاستفادة من اقتصاديات الانتاج الواسع في المباني السكنية .

ولعل عدم توافر مراكز علميـــة متخصصة في الماضي ، تعمل عـــلى تطوير استخدام خامات ووسائل جديدة في تنفيذ المباني السكنية بقصد تخفيض تكاليفها ، وعدم توافر مؤسسات متخصصة في تمويـــل المشاريع السكنية ، ساهم في تفاقم المشكلة السكنية وتزايد القصور في عرض المساكن بالمقارنة مع الطلب عليها .

ومن وجهة النظر التمويلية البحته ، يلاحظ أن الموارد المالية المتاحة لتمويل الطلب على انشاء المساكن ظلت دون المستوى المطلوب ، فبقيت زيادة عرض المساكن مرهونة بالنشاط الاستثماري للقطاع الخاص في مجال انشاء المساكن طوال الفترة السابقة على عام ١٩٦٥ ، وعلى الرغم من أن استثمارات القطاع الخاص في هذا المجال تزايدت عاماً بعد عام الا أن هذا القطاع ظل عاجزاً بمفرده عن تلبية الاحتياجات

السكنية في المملكة الأمر الذي دعا الحكومة الى انشاء مؤسسة الاسكان عام ١٩٦٥ للمساهمة جنباً الى جنب مع القطاع الخاص في العمل على تلبية الاحتياجات السكنية . واستثمرت المؤسسة بالفعل (٤.٦) مليون دينار في هذا المجال خلال الفترة من عام ١٩٦٦–١٩٧٤ لبناء (٢٢٦٧) وحدة سكنية خلال الفترة المذكورة ، كما قدمت (٥٠٩) قرضاً فردياً خلال نفس الفترة بلغت قيمتها (١.١) مليون دينار ، الا أن جهود القطاع الخاص مع المؤسسة بقيت قاصرة عن تخفيف الأزمة السكنية في المملكة بصورة ملموسة ، لا سيما وأن الاحتياجات السكنية في الضفة الشرقية فقط تتزايد بمعدل (١٦) الف وحدة سكنية سنوياً كما تشير تقديرات مؤسسة الاسكان في هذا الشأن .

وفي ضوء ما تقدم ، كان من الطبيعي ان تهتم خطة التنمية الثلاثية (١٩٧٣ – ١٩٧٥) بوضع المقترحات والتوصيات الضرورية لتنمية قطاع الاسكان والبناء ، حيث توقعت الخطة استثمار (٣٢.٧) مليون دينار في هذا القطاع لانشاء (٢١٠٠٠) وحدة سكنية ، بمجهودات القطاعين العام والخاص .

وفيما يتعلق بالقطاع الخاص وحده فقد اسندت الخطة اليه مسؤولية تنفيذ (١٠١٥٠) وحدة سكنية قدرت تكاليفها بمبلغ (٢٤) مليون دينار ، وفي المقابل اناطت الخطة بالقطاع العام تنفيذ (١٠٨٥٠) وحدة سكنية ، تنفذ مؤسسة الاسكان منها (٥٤٥٠) وحدة سكنية ، وتقوم هيئة وادي الاردن بتنفيذ الـ (٥٤٠٠) وحدة الباقية ضمن الخطة الشاملة لانعاش وادي الأردن .

وتدعيماً للقدرة الاستثمارية للقطاعين العام والخاص في قطاع الاسكان ، دعت الخطة إلى تأسيس مؤسسة اقراض متخصصة في تقديم التمويل الائتماني اللازم لدفع عجلة العمران السكني في المملكة ، وأشارت الخطة في هذا الصدد إلى ضرورة انشاء بنك للاسكان حكومي او مختلط يتخصص في تقديم التسهيلات الائتمانية لمختلف القطاعات ، ويقوم بتشجيع وتنشيط الادخار السكني بقصد استثمار هذه المدخرات في قروض سكنية قصيرة ومتوسطة وطويلة الأجل .

وتطبيقاً لما أشارت به خطة التنمية الثلاثية صدر بتاريخ ١٩٧٣/٧/١٦ القانون المؤقت لبنك الاسكان رقم (٤١) لسنة ١٩٧٣ ، ثم صدرت الارادة الملكية السامية بتعيين السيد زهير الخوري مديرا عاماً للبنك اعتباراً من ١٩٧٣/٨/١ .

ولما كانت السلطات النقدية والسلطات الحكومية المختصة حريصة على تمكين البنك من مباشرة اعماله وفعالياته بالسرعة القصوى ، فقد شكلت لجنة تأسيسية لبنك الاسكان بمقتضى احكام قرار لجنة الأمن الاقتصادي رقم ٢٦/٧٣ تاريخ ٣١/٧/٧٣ بقصد الاسراع في انجاز الأعمال التأسيسية للبنك وتمكينه من مباشرة اعماله في أسرع وقت ممكن ، واختصار فترة تأسيسه ، وتبعاً لاحكام القرار المشار اليه اعلاه تشكلت اللجنة التأسيسية لبنك الاسكان على النحو التالي :—

١) معالي الدكتور محمد سعيد النابلسي محافظ البنك المركزي — رئيساً للجنة
٢) السيد زهير الخوري مدير عام بنك الاسكان — عضواً
٣) السيد محمد النوباني ممثلا عن وزارة المالية — عضوا
٤) السيد اسماعيل العرموطي ممثلا عن وزارة الاقتصادالوطني — عضوا
٥) المهندس السيد حمدالله النابلسي مدير عام مؤسسة الاسكان — عضوا
٦) السيد منذر الفاهوم ممثلا عن البنك العربي المحدود — عضوا
٧) الدكتور عبدالرحمن طوقان ممثلا عن البنك الأهلي الأردني — عضوا
٨) السيد حنا صلاح ممثلا عن بنك المشرق — عضوا
٩) السيد احمد شافع عبدالهادي ممثلا عن البنك العقاري العربي — عضواً

وانيط باللجنة ممارسة صلاحيات مجلس ادارة البنك كما نص عليها قانون تأسيسه ، بالاضافة إلى الواجبات الرئيسية التالية :—

أ — دراسة قانون البنك والتوصية بتعديله عند الاقتضاء .
ب— وضع مشروع نظام الموظفين وأية انظمة اخرى ضرورية .
حـ — وضع التعليمات اللازمة لتنفيذ غايات البنك .
د — تعيين البنوك التي يمكن للبنك أن يتعامل معها .
هـ — استئجار مبنى للبنك وشراء الأثاث والمعدات اللازمة له .
و — اية امور أخرى تقتضيها مصلحة البنك لتمكينه من الشروع في تأدية مسؤولياته .

ومن ناحية ثانية ، فقد دعا محافظ البنك المركزي الأردني / رئيس اللجنة التأسيسية لبنك الاسكان إلى اجتماع عقد في مكتبه في أوائل شهر آب ١٩٧٣ ،

وحضره المدير العام لبنك الاسكان ، والمدراء العامون للبنوك المرخصة العاملة في المملكة ، وتدارس فيه المجتمعون فكرة بنك الاسكان وأهدافه ، ونتيجة للاجتماع المشار اليه اتفقت البنوك المرخصة على المشاركة في رأس مال بنك الاسكان كمؤسسين للبنك بجانب حكومة المملكة الأردنية الهاشمية والبنك المركزي الأردني ، وتم توقيع عقد التأسيس فيما بعد على هذا الأساس .

ويذكر في هذا الصدد أن اللجنة التأسيسية لبنك الاسكان عقدت اول اجتماع لها في مبنى البنك المركزي الأردني بتاريخ ١٩٧٣/٨/١٤ وأوصت إلى مجلس الوزراء بتعديل نص المادة (١١) من القانون المؤقت لبنك الاسكان رقم (٤١) لسنة ١٩٧٣ ، بحيث يرفع رأسمال البنك من نصف مليون دينار إلى مليون دينار موزعة على مليون سهم كما يلي :—

أ) (٤٠٠) الف سهم عادي ، تساهم الحكومة بنصفها ويساهم البنك المركزي الأردني بالنصف الآخر .

ب) (٦٠٠) الف سهم ممتاز ، يساهم بها القطاع الخاص .

وقد صدر بتاريخ ١٩٧٣/٩/١٦ القانون المؤقت رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٣ المعدّل لقانون بنك الاسكان رقم (٤١) لسنة ١٩٧٣ تحقيقاً للغاية المشار اليها اعلاه ، وتبعاً لذلك تحدد مؤسسو البنك وتحددت مساهماتهم في رأس ماله على النحو التالي :—

اسم المؤسس	نوع الاسهم المكتتب بها	القيمة الاسمية للاسهم المكتتب بها
١ — حكومة المملكة الأردنية الهاشمية	اسهم عادية	٢٠٠٠٠٠ دينار
٢ — البنك المركزي الأردني	اسهم عادية	٢٠٠٠٠٠ دينار
٣ — البنك العربي المحدود	اسهم ممتازة	٢٥٠٠٠ دينار
٤ — بنك الأردن	اسهم ممتازة	٢٥٠٠٠ دينار
٥ — بنك المشرق	اسهم ممتازة	٢٥٠٠٠ دينار
٦ — البنك الأهلي الأردني	اسهم ممتازة	٢٥٠٠٠ دينار
٧ — البنك البريطاني	اسهم ممتازة	٢٥٠٠٠ دينار
٨ — البنك العقاري العربي	اسهم ممتازة	٢٥٠٠٠ دينار
٩ — بنك القاهرة/عمان	اسهم ممتازة	٢٥٠٠٠ دينار
١٠— بنك ناشونال اندكرندليز	اسهم ممتازة	٢٥٠٠٠ دينا،

وبتاريخ ١٩٧٣/٩/٢٥ تم تسجيل البنك في سجل الشركات لدى وزارة الاقتصاد الوطني (كشركة مساهمة عامة محدودة) واتخذت اللجنة التأسيسية للبنك فيما بعد الاجراءات اللازمة لطرح الاصدار الأول من اسهمه الممتازة للاكتتاب العام خلال الفترة من ١٩٧٣/١٠/١ إلى ١٩٧٣/١١/٣٠ ، وعلى الرغم من أن طرح الأسهم للاكتتاب العام جاء في فترة وقوع حرب رمضان المجيدة فقد صادفت اسهم البنك اقبالا مشجعاً ينم عن مدى ادراك المواطنين لأهمية البنك وسلامة فكرته ، وتمت تغطية الاصدار الأول من الأسهم الممتازة بالكامل من قبل المواطنين في داخل المملكة وفي دولة الكويت الشقيقة بشكل خاص ، خلال الفترة القانونية المقررة للاكتتاب العام كما يحددها قانون الشركات .

وبالاضافة لما تقدم تمكنت اللجنة التأسيسية من دراسة واقرار الأنظمة واللوائح والتعليمات الاساسية اللازمة لضبط اعمال البنك وادارة شؤونه ، وعلى الأخص منها ما يلي :—

أ — النظام الداخـلي
ب — لائحة التقسيمات الادارية
ج — لائحة شؤون الموظفين
د — لائحة اللـوازم .
هـ — لائحة الاقراض والتسليـف

وعلاوة على ما ذكر وجهت اللجنة التأسيسية الدعوة للمساهمين في رأسمال البنك ، لحضور الاجتماع الأول للهيئة العامة للمساهمين الذي عقد في مبنى بنك الانماء الصناعي في عمان بتاريخ ١٩٧٤/١/٣٠ ، واستعرضت فيه الهيئة العامة نتائج أعمال اللجنة التأسيسية والأوضاع المالية للبنك خلال الفترة من تاريخ المباشرة في تأسيسه حتى ١٩٧٣/١٢/٣١ وتقرير مدققي حسابات البنك ، كما انتخبت الهيئة العامة للمساهمين كل من معالي المهندس الاستاذ برهان كمال / ممثلا لشركة الطباعة والتغليف الأردنية ، والسيد عبدالمجيد الغربللي — أحد رجال الأعمال الكويتيين المعروفين — كممثلين لحملة الأسهم الممتازة في عضوية مجلس ادارة البنك .

ويذكر ان البنك خلال الفترة المنتهية بتاريخ ١٩٧٣/١٢/٣١ حقق ارباحاً صافية تبلغ (١٠٨٩٧) ديناراً ، بفضل استضافة البنك المركزي الأردني مشكوراً لبنك الاسكان اثناء مراحل تأسيسه .

: . ت اللجنة التأسيسية اعمالها باعادة دراسة قانون البنك والتقدم إلى مجلس الوزراء بمشروع متكامل للقانون الدائم لبنك الاسكان الذي صدر بتاريخ ١/٤/١٩٧٤ بصورته المقترحة من قبل اللجنة التأسيسية ، والذي تم بموجبه مضاعفة رأس المال المصرح به للبنك إلى مليوني دينار اردني مقسمة على مليوني سهم موزعة كالتالي :-

أ) أسهم عادية عددها (٥٠٠) الف سهم تساهم بها حكومة المملكة الأردنية الهاشمية .

ب) اسهم عادية عددها (٥٠٠) الف سهم يساهم بها البنك المركزي الأردني .

حـ) اسهم ممتازة عددها مليون سهم يساهم بها القطاع الخاص .

وبصدور القانون الدائم لبنك الاسكان رقم (٤) لسنة ١٩٧٤ واستكماله لكافة مراحل اصداره الدستورية انهت اللجنة التأسيسية اعمالها ، وباشر مجلس ادارة البنك ممارسة مهامه وصلاحياته اعتباراً من التاريخ المشار اليه اعلاه .

واذا كان بنك الاسكان قد تمكن خلال السنة الأولى من فترة عمله الفعلية من السير في خطوات حثيثه نحو اهدافه ، وحقق قسطاً ملموساً من النجاح ، فانه سوف يبقى مديناً في تأسيسه وانطلاقه ونجاحه إلى البنك المركزي الأردني ، وهو صاحب الفكرة الأولى لتأسيس بنك الاسكان ، وهو الذي احتضن البنك منذ نشأته ودعمه وزوده بالخبرة والعناصر الادارية الضرورية لارساء قواعده وتسيير نشاطه اثناء مرحلة التأسيس .

زهير الخوري
المدير العام / رئيس مجلس الادارة

بسم الله الرحمن الرحيم

السادة المساهمون :

يسر مجلس ادارة بنك الإسكان أن يتقدم لحضراتكم بتقريره السنوي الأول عن السنة الأولى من عمله مع الميزانية العمومية وحساب الأرباح والخسائر ، ويتضمن التقرير عرضاً موجزاً لأهم أوجه النشاط الاقتصادي في المملكة وكذلك المعلومات الايضاحية عن قطاع الأسكان ، بالإضافة إلى الميزانية العمومية وحساب الأرباح والخسائر .

الاقتصاد الاردني عام ١٩٧٤

تدل المؤشرات الاحصائية المتوفرة في عام ١٩٧٤ على استمرار نمو وتقدم الاقتصاد الاردني في القطاعات المختلفة وذلك بالمقارنة مع عام ١٩٧٣ . وتشير التقديرات الأولية إلى أن الانتاج القومي الاجمالي بسعر السوق سيبلغ (٩ر٣٦٢) مليون دينار في نهاية عام ١٩٧٤ ، بينما كان الانتاج القومي الاجمالي بسعر السوق (٢٨٧) مليون دينار في عام ١٩٧٣ .

وتبين أرقام الانتاج الزراعي تحقق زيادات ملموسة في انتاج عام ١٩٧٤ بالمقارنة مع انتاج عام ١٩٧٣ ، حيث ازداد انتاج المحاصيل الحقلية بنسبة ١ر٣٧٧٪ وانتاج الخضروات بنسبة ٤ر٦٩٪ وانتاج الفواكه بنسبة ٢ر٤٧٪ .

وقد ازداد الانتاج الصناعي خلال عام ١٩٧٤ فبلغ الرقم القياسي[1] الذي يعده البنك المركزي الاردني لأهم الصناعات (٢ر١٦٢) في عام ١٩٧٤ ، محققاً بذلك زيادة تبلغ نسبتها ٦٪ عن عام ١٩٧٣ ، حيث بلغ الرقم القياسي للانتاج الصناعي آنذاك (٩ر١٥٢) ، ولا يفوتنا ان نشير إلى أن انتاج الفوسفات في عام ١٩٧٤ بلغ (٦ر١) مليون طن محققاً بذلك زيادة تبلغ نسبتها ٦٠٪ بالمقارنة مع عام ١٩٧٣ ، الذي بلغ فيه الانتاج مليون طن فقط . ومن ناحية ثانية فقد ارتفعت اسعار الفوسفات العالمية في عام ١٩٧٤ من (١٤) دولاراً للطن الواحد إلى (٦٣)

---

(١) سنة الاساس ١٩٦٦ = ١٠٠

دولاراً ، مما كان له اثر كبير في تحسين الميزان التجاري وميزان المدفوعات الاردنيين ، ومن ناحية أخرى فقد أعلن عن وجود كميات من خامات النحاس التجاري في وادي عربة قدرت بـ (٥٥) مليون طن ، ومن المتوقع انتاج (١٠) الآف طن سنوياً تقدر قيمتها بخمسة ملايين دينار .

ويذكر أنه تم تأسيس العديد من المصانع خلال العامين المنصرمين ، لعل اهمها مصانع للغزل والسجاير والأدوات البلاستيكية والمواد الغذائية المعلبة وتجميع السيارات من حمولة طن واحد ، وتعبئة المياه المعدنية وتصنيع الأعلاف والحديد المبروم والهواتف والمقاسم الفرعية وأجزاء المباني . كما تم انشاء شركة عامة لانتاج الصلصال والفلسبار والرمل الزجاجي والتربولي وتصديره .

ومن الشركات التي تأسست لتنشيط حركة البناء والعمران في المملكة شركة الخزف التي تأسست برأسمال قدره (٧٥٠) الف دينار ، يحتمل زيادته إلى (٩٠٠) الف دينار . وينتظر أن تنتج الشركة حوالي (٦٠٠٠) طن سنوياً من مختلف أنواع البلاط والأدوات الصحية ، التي يقدر أن تستهلك السوق المحلية نصفها ويسوق الفائض بعد ذلك في البلدان العربية الشقيقة المجاورة . وبالاضافة إلى ذلك تأسست خلال هذا العام شركة لانتاج الالواح الزجاجية برأسمال قدره مليون ديناراً لانتاج (١١) الف طن سنوياً يستهلك الأردن ٣٩٪ منها ويصدر الباقي إلى الدول العربية الشقيقة ، وستعتمد الشركة في انتاجها على الخامات الزجاجية والرمل والحجارة المتوفرة محلياً .

وفي قطاع الأعمال المصرفية والمالية يلاحظ أن البنوك التجارية احرزت توسعاً في نشاطها ، فارتفعت ودائعها إلى (٩ر١١١) مليون دينار في نهاية عام ١٩٧٤ ، مقابل (٨ر٨٥) مليون دينار في نهاية العام السابق اي بزيادة تبلغ نسبتها ٥ر٣٠٪ وزادت تسهيلاتها الائتمانية في عام ١٩٧٤ فبلغت (٨٤) مليون دينار ، مقابل (٨ر٦١) مليون دينار في نهاية عام ١٩٧٣ ، مسجلة بذلك توسعاً تبلغ نسبته ٩ر٣٥٪ . ومما تجدر الاشارة اليه ان قطاع البناء استأثر بقسط كبير من هذه التسهيلات ، حيث منح هذا القطاع (٥ر١٨) مليون دينار في نهاية عام ١٩٧٤ ، مقابل (١ر١٤) مليون دينار في نهاية العام السابق ، اي ان التسهيلات الممنوحة من قبل البنوك التجارية لهذا القطاع زادت في نهاية عام ١٩٧٤ بنسبة ٥ر٣٠٪ ، بسبب ارتفاع اسعار مواد

البناء من ناحية ، وتزايد اهتمام الجهاز المصرفي بتلبية احتياجات هذا النشاط من ناحية أخرى ، علماً بأن موارد البنوك التجارية بطبيعتها لا تمكنها من الاستجابة الى المتطلبات التمويلية لهذا القطاع بصورة كافية وبشروط منسجمة مع احتياجاته .

وباستعراض الميزان التجاري في الأردن ، يلاحظ ان قيمة مستوردات المملكة بلغت (٤ر١٢٦) مليون دينار خلال الأشهر العشرة الأولى من عام ١٩٧٤ مقابل (١ر٨٦) مليون دينار خلال الفترة المماثلة من العام السابق ، اي بزيادة تبلغ نسبتها ٨ر٤٦٪ ، اما صادرات المملكة فقد بلغت (٣٠) مليون دينار خلال الفترة المذكورة من عام ١٩٧٤ ، مقابل (٢ر١١) مليون دينار خلال الفترة المماثلة من عام ١٩٧٣ ، محققه بذلك زيادة تبلغ نسبتها ٨ر١٦٧٪ وعلى الرغم من ذلك فلا زال الميزان التجاري يسجل عجزاً كبيراً ، رغم التحسن المضطرد في قيمة صادرات المملكة ، ولا زال الأردن يعتبر بلداً مستورداً بحكم هذا العجز ، مما يترك ابوابه مفتوحة لاستيراد المشاكل التضخمية التي عانى منها العالم في السنوات الأخيرة ، هذا بالاضافة إلى المؤثرات المحلية التي تساهم بدرجة أو بأخرى في زيادة حدة الموجة التضخمية التي تعرض لها الأردن في السنوات الأخيرة . ويلاحظ في هذا المجال أن عرض النقد استمر في الارتفاع خلال عام ١٩٧٤ ، فبلغ (٢ر١٧٠) مليون دينار في نهاية العام ، مقابل (٢ر١٣٩) مليون دينار في نهاية عام ١٩٧٣ ، ويعود هذا الارتفاع إلى عديد من العوامل والمؤثرات لعل أهمها ازدياد الاستثمارات الحكومية المبكرة في مشاريع خطة التنمية الثلاثية ، هذا بالاضافة إلى التوسع في التسهيلات الائتمانية المصرفية كما سبقت الاشارة إلى ذلك . وعليه فقد ارتفع معدل الارقام القياسية لتكاليف المعيشة [1] لجميع المواد في مدينة عمان إلى (٥ر١٧١) في نهاية عام ١٩٧٤ ، مقابل (٩ر١٤٢) في نهاية عام ١٩٧٣ . أي أن تكاليف المعيشة في عمان ارتفعت بنسبة ٢٠٪ عما كانت عليه في العام الماضي . اما في مدينة الزرقاء فقد بلغ معدل الارقام القياسية لتكاليف المعيشة لجميع المواد (٦ر١٦١) في نهاية عام ١٩٧٤ في مقابل (٤ر١٣٨) في نهاية عام ١٩٧٣ ، مسجلا بذلك زيادة في تكاليف المعيشة تبلغ نسبتها ٨ر١٦٪ .

ونتيجة لاستمرار الارتفاع في تكاليف المعيشة عمدت الدوائر الاقتصادية في المملكة الى اتخاذ العديد من الاجراءات للحد من الموجة التضخمية وتخفيف اثارها على المواطنين ، واسست الحكومة من جانبها وزارة التموين بهدف مكافحة الغلاء وتوفير المواد الأساسية للمواطنين بأسعار معقولة .

(١) سنة الاساس ١٩٦٧ = ١٠٠

ومن ناحية أخرى تشير التقديرات الأولية إلى أن ميزان المدفوعات الاردني سوف يحقق وفراً في نهاية عام ١٩٧٤ يقارب (٧) ملايين دينار مقابل وفر تحقق في العام السابق وبلغ (٥ر١٢) مليون دينار . ولعل ارتفاع كمية الفوسفات المصدرة وتحسن أسعاره العالمية ستلعب الدور الرئيسي في تحقيق هذا الوفر كما أسلفت الاشارة ، علاوة على استمرار الدعم العربي للاردن وحصول الحكومة على قروض وتسهيلات ائتمانية من مصادر متعددة للاستثمار في مشاريع خطة التنمية الثلاثية .

ويمكن القول بصورة عامة أن الاقتصاد الاردني يسير في طريقه نحو التحسن والازدهار ، بفضل تكاتف جهود القطاعين الخاص والعام وحرص الحكومة على المساهمة في عملية التنمية الشاملة سواء عن طريق توفير المناخ الملائم للاستثمارات ، او اصدار التشريعات التنظيمية الضرورية لدفع عجلة التنمية في مختلف القطاعات .

المشكلة السكنية في الاردن

اسبابها وخصائصها ومحاولات علاجها

كان القطاع الخاص يقوم وحده بانشاء الوحدات السكنية في المملكة فبلغت استثماراته في هذا المجال (٤٫٠٩) مليون دينار في عام ١٩٦٧ ، ثم ارتفعت الى (١٠٫٠٨) مليون دينار في عام ١٩٧٠ ، وواصلت ارتفاعها إلى أن بلغت (١٢٫٥) مليون دينار في عام ١٩٧٢ ، غير أن القطاع الخاص لم يتمكن من تغطية الحاجات السكنية لكافة المواطنين .

وقد اسلفت الاشارة إلى الأزمة السكنية الحادة التي يعاني منها الاردن منذ فترة طويلة كمحصلة لتفاعل العديد من العوامل التاريخية والاقتصادية والاجتماعية والسياسية التي يمكن أن نبرز اهمها في ما يلي :-

١) الزيادة الطبيعية المرتفعة في عدد السكان التي يبلغ معدلها (٣٫٢٪) سنوياً :

ويلاحظ أن هذه النسبة عالية بأي مقياس لا سيما اذا علمنا أن النسب المقابلة في معظم الدول المتقدمة تتراوح بين ١٪ و ٢٪ سنوياً .

وفي ضوء هذه الاعتبارات قدرت الأمم المتحدة عدد سكان الادرن في عام ١٩٥٠ بنحو (١٫٢) مليون نسمة ، ووصل عددهم في عام ١٩٦٠ إلى حوالي (١٫٦) مليون نسمة وفي عام ١٩٧٠ قدر عدد السكان بحوالي (٢٫٣) مليون نسمة ، أي أن متوسط الزيادة السنوية بعد عام ١٩٥٠ كان (٤٥٨٠٠) نسمة في العقد الأول ، و (٦٢٢٠٠) نسمة في العقد الثاني ، واذا استمرت معدلات النمو الحالي فان الزيادة السكانية في العقد الحالي ستضطرد بمتوسط قدره (٩٣٨٠٠) نسمة في السنة ، وعليه فمن المتوقع أن يبلغ عدد السكان (٣٫٢) مليون نسمة في عام ١٩٨٠[1] .

ومن ناحية أخرى ، قامت مؤسسة الاسكان باعداد دراسة أخرى حول مقدار النمو السكاني والاحتياجات السكنية المتوقعة خلال الفترة من ١٩٧٤ إلى ١٩٨٥ ، توصلت من خلالها إلى أن معدل الزيادة السكانية السنوية سيرتفع من (٦٠٤٦٨) نسمة في عام ١٩٧٥ إلى (٨٢٨٥٥) نسمة في عام ١٩٨٥ ، وان الاحتياجات السكنية للضفة الشرقية فقط ستبلغ (١٣٧٦٥) وحدة سكنية في عام ١٩٧٥ ، تتزايد عاماً بعد عام لتصل الى (١٧٨١٠) وحده

---

(١) المصدر : مجلة التنمية لشهر كانون الاول عام ١٩٧٤ .

سكنية في عام ١٩٨٥ ، اي أن معدل زيادة الحاجة السكنية للضفة الشرقية سيبلغ (١٦) الف وحدة سكنية سنوياً خلال الفترة المذكورة .

٢) **الهجرة الجبرية التي حدثت في أعقاب حربي عامي ١٩٤٨ ، ١٩٦٧ والتي دفعت عشرات الألوف من عرب فلسطين إلى ترك مساكنهم والتركز في مناطق معينة من المملكة :** ويذكر في هذا المجال أن عدد ابناء فلسطين الذين تركوا مساكنهم في اعقاب حرب ١٩٤٨ بلغ (١ر٤) مليون نسمة تقريباً ، وقد لجأ معظمهم إلى مختلف مدن وقرى الضفتين الشرقية والغربية ، كما أن عدد النازحين إلى الضفة الشرقية في أعقاب حرب ١٩٦٧ بلغ (٢٥٥) الف نسمة سكن منهم (١٢٠) الف نسمة في مخيمات الطوارىء وتوزع الباقون على المرافق السكنية المتاحة في مختلف مدن الضفة الشرقية ، هذا بالاضافة إلى نزوح اعداد كبيرة من المواطنين عن منطقة الأغوار في الفترة التي تلت وقوع عدوان ١٩٦٧ بسبب الاعتداءات الاسرائيلية المتكررة على تلك المنطقة وما أدت اليه من تدهور في مستوى انتاجها الزراعي .

٣) **الهجرة المستمرة من الريف إلى المدن بحثاً عن فرص عمل أفضل :** ويلاحظ في هذا المجال ان المدن تجتذب أبناء الأرياف الباحثين عن دخل مادي أكبر لا سيما وأن المدن تتمتع بمرافق صحية وثقافية واجتماعية افضل مما هو متاح في الارياف .

ويذكر في هذا الصدد أن الحكومة قامت باتخاذ عدد من الاجراءات للتخفيف من حدة الهجرة الداخلية العامة ومن أهم هذه الاجراءات ما يلي :—

أ — **توفير مساكن رخيصة تتناسب مع متطلبات الحياة الريفية ومستويات الدخل لسكان الريف :** وفي هذا النطاق قامت مؤسسة الاسكان ببناء العديد من المشاريع السكنية في المناطق غير المأهولة بالسكان ، مثل مناطق الحسا ووادي الضليل والوادي الأبيض والقطرانه الشمالية والجنوبية وصنفحه وعيمه وفيفه ووادي عربه ومنشية بني حسن .

ب — **اقامة تجمعات سكنية ريفية في مراكز متقاربة وتزويدها بالخدمات العامة والمرافق الصحية والتعليمية وغيرها من المرافق الضرورية :** وفي هذا النطاق عهد إلى هيئة وادي الأردن ببناء (٣٦) تجمع سكني في مناطق الأغوار بقصد انعاش تلك المناطق ، ومن المناسب أن نذكر هنا أن هيئة

وادي الأردن التزمت ببناء هذه التجمعات السكنية بأقل الأسعار وبتنفيذ المباني طبقاً لمواصفات متلائمة مع خصائص الحياة الريفية .

ج – **اتباع اللامركزية في انشاء الصناعات :** وذلك من أجل توفير فرص العمل أمام المواطنين في مختلف مناطق التجمع السكني كلما كان ذلك ممكناً .

٤) **تزايد عدد الأسر الجديدة المستقلة :** حيث يلاحظ في هذا المجال أن عقود الزواج بلغت (١٢٥١٥) عقداً في عام ١٩٧٤ ، بينما كانت (١١١٥٨) عقداً في عام ١٩٧٣ .

٥) **وثمة عوامل أخرى تسهم بدرجات متفاوتة في زيادة الطلب على المساكن :** ولعل من أبرز هذه العوامل ارتفاع مستوى الدخل الفردي نتيجة لزيادة النشاط الاقتصادي العام وتحسين مستوى الدخل القومـــي على مر السنين ، الأمر الذي يدفع اعداداً متزايدة من الافراد والاسر للبحث عن مساكن مستقلة انفصالا عن اسرهم او سعياً وراء مساكن احدث تتوافر فيها شروط معيشية افضل ، ومما عزز هذا الاتجاه دخول المرأة باعداد متزايدة إلى ميدان العمل مما ساهم في ارتفاع دخل الاسرة وكذلك زيادة درجة الوعي الثقافي وارتفاع نسبة المتعلمين ، ومن ناحية أخرى اصبحت المنشآت السكنية في القرى لا تتلاءم مع متطلبات الحياة المتطورة ، وتغير العادات والتقاليد ، حيث أصبح الجيل الجديد أكثر طموحاً إلى معيشة مستقلة في بيت مستقل .

خصائص المشكلة السكنية :

تتسم مشكلة الاسكان في الأردن بخصائص معينة تزيد من حدة الأزمة السكنية ولعل من اهم هذه الخصائص ما يلي :–

١) ارتفاع معدل اشغال الغرفة الواحدة ، حيث يبلغ هذا المعدل (٥ر٢) شخصاً وقد يرتفع هذا الرقم إلى أعلى من ذلك بين الأسر ذات الدخل المحدود والمتدني ، ويمكن الحكم على مدى هذا الارتفاع اذا ما قورن هذا المعدل بالمعدلات المماثلة في الدول الأخرى كما هي مبينة في الجدول رقم (١) الذي يتضح منه أن معدل اشغال الغرفة الواحدة في الدول المتقدمة يتراوح بين ٦ر٠ و ٣ر١ شخصاً للغرفة الواحدة ولعل ارتفاع معدل اشغال الغرفة

* هنالك بعض التحفظات على دقة هذه المقارنة تتعلق بمعدل مساحة الغرفة الواحده ومعدل عدد غرف المنزل في كل دولة من الدول المشمولة بالمقارنة .

في الأردن يعود إلى انخفاض مستوى الدخل عموماً بالمقارنة مع الدول المتقدمة، وارتفاع متوسط عدد افراد الاسرة الواحدة ، هذا بالاضافة إلى أن نسبة المعالين إلى مجموع السكان * مرتفعة حيث بلغت ٤ر٤٠٪ عام ١٩٦١ ، وارتفعت الى ١ر٥١٪ عام ١٩٧٢

جدول رقم (١)

معدل اشغال الغرفة الواحدة في بعض الدول لسنوات مختلفة

الدولـــة	السنـة	معدل اشغال الغرفة الواحدة من الاشخاص
الولايات المتحدة	١٩٦٠	٢ر١
كنـدا	١٩٧١	٦ر٠
بلجيـكا	١٩٧٠	٦ر٠
فنلنـدا	١٩٧٠	٠ر١
السـويد	١٩٧٠	٧ر٠
فرنسـا	١٩٦٨	٩ر٠
روسيـا	١٩٦٥	٣ر١
يوغسلافيـا	١٩٧١	٤ر١
المغـرب	١٩٧١	٤ر٢
الهنـد	١٩٧١	٨ر٢
الجزائـر	١٩٦٦	٨ر٢
ايـران	١٩٦٦	٣ر٢
السـودان	١٩٦٤–١٩٦٦	٥ر٢
سوريـا	١٩٦١–١٩٦٢	٣ر٢

Source : U. N., Statistical Year Book, 1973.

٢) ارتفاع نسبة ما تدفعة الاسرة كأجرة لمسكنها حيث تتراوح هذه النسبة في الاردن ما بين ٢٥٪ و ٣٠٪ من الدخل ، بينما تتراوح هذه النسبة في كثير من الدول بين ١٥٪ و ٢٠٪ .

٣) افتقار عدد كبير من المساكن الى الشروط والمرافق التي يتوفر فيها جواً صحياً ومتلائماً مع متطلبات الحياة الحديثة .

* المعالين هم جميع الاشخاص الذين تقل اعمارهم عن (١٥) سنة او تزيد عن (٦٠) سنة .

٤) ارتفاع تكاليف انشاء المساكن وذلك نتيجة لارتفاع اسعار الأراضي ومواد البناء ، واستمرار بناء البيوت المنفصلة وعدم الاستفادة من اقتصاديات الانتاج الواسع ، بالاضافة إلى عدم استخدام وسائل وخامات جديدة اقل كلفة في الاستعمال من استخدام الوسائل والخامات التقليدية في المباني السكنية .

٥) قصور الامكانيات التمويلية عن مواجهة الطلب على انشاء المساكن ، وضعف حجم الأئتمان المتاح لتمويل المشاريع السكنية بشروط متناسبة مع احتياجات هذه المشاريع وامكانيات اصحابها والمستفيدين منها .

محاولات الحكومة لمعالجة الأزمة :

تنبهت الدولة إلى حدة المشكلة السكنية في الأردن وأخذت توليها ما تستحقه من العناية وبرز اهتمام الحكومة بهذه المشكلة بصورة واضحة في برنامج السنوات السبع للتنمية الاقتصادية (١٩٦٤ — ١٩٧٠) حيث نوه البرنامج إلى أن اضطلاع القطاع الخاص وحده بالمسؤولية الانمائية دون أية مساعدة من الحكومة ساهم في عدم توفر المساكن الكافية على مستويات اجتماعية مقبولة ، ونوه البرنامج إلى أن المسح الاجتماعي لمدينة عمان الذي تم عام ١٩٦٠ دل على أن نصف عائلات المدينة كانت تسكن فيما معدله غرفة واحدة لكل عائلة . وأشار البرنامج إلى أن تسهيلات القروض المتاحة في ذلك الوقت لم تكن كافية للوفاء بمتطلبات الاسكان ونادى البرنامج بضرورة تنفيذ مشاريع سكنية لذوي الدخل المتوسط وانشاء عدد كبير من المساكن المناسبة والبسيطة والتي تتألف من وحدات سكنية منفردة او مجتمعة بقصد تأمين المسكن اللائق لأعداد كبيرة من المواطنين الاردنيين . وعليه دعا البرنامج إلى تأسيس مؤسسة للإسكان تتمتع باستقلال قانوني وتعمل على دعم وتشجيع تملك المساكن وتوفير التمويل اللازم لهذه الغايات .

وفي ضوء ما تقدم عمدت الحكومة إلى انشاء مؤسسة الاسكان عام ١٩٦٥ كتسجيد لرغبتها في التعاون جنباً إلى جنب مع القطاع الخاص في العمل على تخفيف حدة الأزمة السكنية في الأردن .

وقد تمكنت مؤسسة الاسكان من تحقيق العديد من الانجازات خلال فترة عملها ، نبرز اهمها فيما يلي :—

أ – تقديم قروض سكنية فردية للموظفين خلال الفترة من عام ١٩٦٦ – ١٩٦٨ بلغت في مجموعها (١ر١) مليون دينار منحت لـ (٥٠٩) موظف بفائدة بسيطة تبلغ ٥٪ سنوياً .

ب – تقديم قروض اسكان جماعية منها قرض بمبلغ (١٥٦) الف دينار لجمعية اسكان موظفي الداخلية في عام ١٩٦٩ ، لانشاء (٧٤) وحده سكنية منفصلة، وقرض آخر بمبلغ (١٢٥) الف دينار منح لجمعية اسكان موظفي الحكومة التعاونية في عام ١٩٧٠ لانشاء (٤١) وحدة سكنية .

جـ – تنفيذ عدد من مشاريع الاسكان كما هي مفصلة في الجدول رقم (٢).

د – القيام بأعمال أخرى مرتبطة بالعمل على حل الأزمة السكنية مثل اعداد دراسات ومخططات المشاريع السكنية في مدن عمان والزرقاء وسائر مدن المملكة ، وشراء اراضي صالحة للبناء بأماكن متعددة من المملكة.

وعلى الرغم مما تقدم فلم يتمكن القطاع العام في مجموعة من تغطية أكثر من ٣٣٪ من الاحتياجات السكنية للمواطنين ، مما يشير إلى أن الدور الرئيسي في هذا المجال ظل واقعاً على عاتق القطاع الخاص ، ومع ذلك كله فان الاحصائيات المتوفرة عن عام ١٩٧٤ تدل على أن المساحات التي رخص بانشائها لأغراض السكن قد انخفضت في مدينتي عمان والزرقاء بنسبة ١ر١٠٪ و ٦ر٤٨٪ على التوالي ، بالمقارنة مع المساحات التي رخص بانشائها في عام ١٩٧٣ ، ويبين الجدول رقم (٣) المساحات المرخص بانشائها في كل من مدن عمان والزرقاء واربد في الفترة الواقعة بين الأعوام ١٩٦٧ – ١٩٧٤ ، ويشير الجدول الى قصور مجهودات القطاعين العام والخاص في الفترة الأخيرة عن ملاحقة تزايد الطلب على المساكن .

وفي ضوء هذه الأوضاع كان لابد لخطة التنمية الثلاثية (١٩٧٣ – ١٩٧٥) من أن تهتم بقطاع الاسكان ومشكلاته اهتماماً خاصاً وتفرد له باباً مستقلا تستعرض فيه المعالجات التي رسمتها خطة التنمية الثلاثية لمعالجة هذه المشكلة وتعمل على معالجتها كما سوف يتضح فيما بعد .

جدول رقم (٢)

المشاريع السكنية الجمعية التي قامت المؤسسة بتنفيذها حتى عام ١٩٧٤ (١)

اسم المشروع	مستوى دخول المستفيدين	سنة التنفيذ	عدد الوحدات السكنية	اجمالي التكاليف (بالاف الدناتير)
ضاحية الحسين في عمان — المرحلة الأولى	المحدود العالي	١٩٦٩	١٨٨	٧٠٠
ضاحية الحسين في عمان — المرحلة الثانية	المحدود المتوسط	١٩٧٢	٢٤٠	٥٥٠
مشروع اسكان اربد	المحدود المتوسط والمتدني	١٩٦٩	٩٨	١١٠
مشروع اسكان الزرقاء	المحدود المتوسط والمتدني	١٩٧٠	١٩٢	١٥٠
مشروع اسكان القويسمة	المحدود المتدني والمتوسط	١٩٧١	١٤٥	١٦٢
مشروع اسكان مأدبا	المحدود المتدني	١٩٧٢	٥٠	٨٨
مشروع اسكان السلط — المرحلة الأولى	المحدود المتدني	١٩٧١	٣٧	٦٠
مشروع اسكان الكرك	المحدود المتدني والمتوسط	١٩٧٣	٣٦	٩٦
مشروع اسكان الرمثا	المحدود المتوسط والمتدني	١٩٧٣	٥٢	١٢٨
مشروع اسكان العقبة	المحدود المتوسط	١٩٧٣	٦٠	١٩٧
مشروع اسكان الوادي الأبيض	المحدود المتدني	١٩٧٤	٢٨	٤٦
مشروع اسكان الغوير	المحدود المتدني	١٩٧٤	٢٦	٤٢
مشروع اسكان دهيثم الخلف	المحدود المتدني	١٩٧٤	٤٠	٦٤
مشروع اسكان العثمان	المحدود المتدني	١٩٧٤	٤٠	٦٤
مشروع اسكان وادي عربه	المحدود المتدني	١٩٧٣	١٥	٣٠
مشروع اسكان الزرقاء — ريادي	المحدود المتوسط والمتدني	١٩٧٢	٥٠	٥٠
مشاريع اخرى	المحدود المتدني	٧٤،٧٣	٢٢١	٢٢٢
المجموع	—	—	١٥١٨	٢٧٥٩

(١) هنالك مشاريع تقوم المؤسسة بتنفيذها حالياً تبلغ عدد وحداتها (٧٧٩) وحدة سكنية وتبلغ تكاليفها حوالي (٧ر١) مليون دينار .

جدول رقم (٣)

المساحات المرخصة للبناء في الفترة من عام ١٩٦٧ — ١٩٧٤

(المساحة بالالف متر مربع)

السنة	عمان		الزرقاء		اربد		المجموع	
	للسكن	للسكن واغراض اخرى	للسكن	للسكن واغراض اخرى	للسكن	للسكن واغراض اخرى	للسكن	للسكن واغراض اخرى
١٩٦٧	٣٣ر٠	١٤ر٣	٢٧ر٥	٨ر٧	٣٢ر٢	٤ر٨	٩٢ر٧	٢٧ر٨
١٩٦٨	١١٣ر٠	٧٨ر٠	٥٤ر٥	١٢ر٤	١٨ر٢	٣ر١	١٨٥ر٧	٩٣ر٥
١٩٦٩	١٩٢ر٣	٤٣ر٨	٤٨ر٠	٢١ر٥	١٥ر٧	١٢ر١	٢٥٦ر٠	٧٧ر٤
١٩٧٠	١٤٢ر٠	٣٧ر٦	٢٩ر٧	١٠ر٧	١٤ر١	٧ر٠	١٨٥ر٨	٥٥ر٣
١٩٧١	٩٤ر٧	٢٩ر٢	٢١ر٦	٨ر٧	٥ر١	٤ر٠	١٢١ر٤	٤١ر٩
١٩٧٢	١٩٧ر٦	٤٣ر٤	٥٥ر٢	١٨ر٤	٥٣ر٣	٦ر٢	٣٠٦ر١	٦٨ر٠
١٩٧٣	٢٤١ر٩	٨٩ر٣	٨٥ر٤	٢٧ر٧	٣٨ر٢	٦ر٥	٣٦٥ر٥	١٢٣ر٥
١٩٧٤	٢١٧ر٥	٧٣ر٥	٤٣ر٩	١٤ر٤	—(١)	—	٢٦١ر٤	٨٧ر٩

المصدر : البنك المركزي الأردني — النشرة الاحصائية الشهرية .

دائرة الاحصاءات العامة — النشرة الاحصائية السنوية عام ١٩٧٣ ودراسة المساكن المنشأة عام ١٩٧٣ .

مركز متابعة المشاريع في الجمعية العلمية الملكية التطور الاقتصادي في الأردن عام ١٩٧٣ .

(١) حتى اعداد هذا التقرير لم تتوفر معلومات عن مساحة الابنية المرخصة في مدينة اربد لعام ١٩٧٤ .

قطاع الاسكان وخطة التنمية الثلاثية

اولت خطة التنمية الثلاثية الكثير من الاهتمام بقطاع الاسكان فأفردت لهذا القطاع باباً خاصاً تضمن شرحاً للأزمة السكنية في الأردن وتصورا لمعالجة هذه المشكلة وقد اقترحت الخطة في هذا الصدد ما يلي :ـ

اولا : انشاء حوالي (٢١) الف وحدة سكنية خلال سنوات الخطة بتكلفة اجمالية قدرت بمبلغ (٣٢ر٧١) مليون دينار موزعة كما يلي :

أ ـ (١٠٨٥٠) وحدة سكنية ينشئها القطاع العام ، وتنفذ مؤسسة الاسكان منها (٤٥٠) وحدة سكنية على أساس ريادي ، و (٥٠٠٠) وحدة سكنية لذوي الدخل المحدود والمتوسط والمنخفض ، وتنفذ هيئة وادي الأردن (٥٤٠٠) وحدة سكنية ضمن الخطة الشاملة لانعاش وتطوير وادي الأردن ، وقد قدرت استثمارات القطاع العام اللازمة لتنفيذ هذه المشاريع بمبلغ (٨ر٧١) مليون دينار .

ب ـ (١٠١٥٠) وحدة سكنية ينفذها القطاع الخاص بتكاليف اجمالية قدرت بمبلغ (٢٤) مليون دينار .

ويذكر أن مؤسسة الاسكان خفضت عدد الوحدات السكنية التي كانت تنوي تنفيذها ضمن مشروع وادي الضليل إلى (٨٠) وحدة فقط من أصل (٢٥٠) وحدة ، بسبب عدم حاجة هذه المنطقة إلى عدد الوحدات السكنية المقررة لها في الأصل ، هذا بالاضافة إلى أنها أجلت تنفيذ مشروع السلطاني الشرقي والغربي المشتمل على (١١٠) وحدة سكنية بسبب عدم توافر الموارد المالية الكافية لتنفيذ هذا المشروع ، كما رأت المؤسسة تأجيل المباشرة في تنفيذ مشروعي اسكان أبو اللسن والشوبك واللذان يتضمنان (٢٥٠) وحدة سكنية . ومن ناحية أخرى فقد ظهرت الحاجة لاقامة عدة مشاريع خارج نطاق الخطة الثلاثية في مناطق الحسا ومعان والعقبة وعين غزال تشتمل مجتمعة على (٢٧٥) وحدة سكنية . وتمشياً مع أهداف خطة التنمية الثلاثية قامت مؤسسة الاسكان بتنفيذ العديد من المشاريع التي انيطت بها لعامي ١٩٧٣ و ١٩٧٤ ، وذلك ببناء (١١١٥) وحدة سكنية بتكاليف أجمالية بلغت حوالي (٢ر١٥) مليون دينار أي بمعدل (١٨٦٥) دينارا للوحدة السكنية الواحدة ، علماً بأن عدداً من المشاريع ما زال تحت التنفيذ . وبالاضافة إلى ذلك فقد

قامت المؤسسة ببناء (٣٥٠) وحدة سكنية على أساس ريادي بالتعاون مع برنامج التنمية لهيئة الأمم المتحدة بتكلفة بلغت (٦٢٠) الف دينار ، وروعي في تنفيذ هذه المشاريع توزيعها على مناطق الانتاج الزراعي والصناعي في المملكة والأماكن غير المأهولة بالسكان ، وذلك بقصد المساعدة في تقليص الهجرة الداخلية للمدن الكبيرة ، وتم تمويل المشاريع عن طريق الموارد الذاتية للمؤسسة والقروض الخارجية والبنك المركزي الأردني .

اما بالنسبة لنشاط هيئة وادي الأردن [1] فقد تم حتى تاريخ اعداد هذا التقرير انجاز التخطيط المبدئي لثماني مواقع سكنية في الأغوار من أصل (٣٦) تجمع سكني ، كما بدأت الهيئة في العام الماضي ببناء قرية دامية ، وسيبدأ العمل في بناء (١٥٠٠) مسكن في سبعة عشر موقعاً سكنياً عند توفر التمويل اللازم ، وتجري الهيئة حالياً مباحثات مع وكالة الانماء الدولية الأمريكية بقصد الحصول على تمويل لمشاريع الاسكان في منطقة الأغوار ، والتي من المقرر أن تبنى من الصفائح الاسمنتية التي تصنع حالياً في مصنع تابع للهيئة في الأغوار ، وتقدر تكاليف الوحدة السكنية الواحدة بمبلغ (٨٠٠) دينار ، وبالاضافة إلى ذلك ، من المتوقع أن تقوم الهيئة بمنح قروض سكنية للمنتفعين من هذه المشاريع بفائدة متدنيه .

ثانياً : زيادة مساهمة قطاع ملكية المساكن في الانتاج المحلي الاجمالي من (٢ر١٤) مليون دينار في عام ١٩٧١ و (٨ر١٤) مليون دينار مقدرة لعام ١٩٧٢ إلى (٦ر١٨) مليون دينار في عام ١٩٧٥ : ويبين الجدول رقم (٤) تطور مساهمة قطاع ملكية المساكن في الانتاج المحلي الاجمالي (بسعر التكلفة) بملايين الدنانير خلال الفترة من عام ١٩٦٠–١٩٧٤ ، ومن الجدول يتضح أن مساهمة قطاع ملكية المساكن في الانتاج المحلي الاجمالي خلال عامي ٧٣و ٧٤ فاقت توقعات الخطة .

ثالثاً : تخفيض تكلفة بناء المساكن من خلال تطوير وتصنيع مواد وعناصر البناء المحلية ، واتباع مواصفات قياسية موحدة للابنية والانتاج بكميات اقتصادية :

وفي سعي الحكومة لتحقيق هذه الأهداف ، انشيء مركز بحوث مواد البناء التابع لوزارة الأشغال العامة في عام ١٩٧٣ للغايات التالية :

أ– جمع المعلومات المتعلقة بصناعة مواد البناء وتحليلها ونشرها .

---

(١) المصدر : هيئة وادي الاردن .

جدول رقم (٤)

مساهمة قطاع ملكية المساكن في الانتاج المحلي الاجمالي

(بسعر التكلفة) خلال الفترة الواقعة بين عام ١٩٦٠ — ١٩٧٤ .

السنة	مساهمة قطاع ملكية المساكن في الانتاج المحلي الاجمالي بسعر التكلفة	الانتاج المحلي الاجمالي بسعر التكلفة	النسبة المئوية لمساهمة قطاع ملكية المساكن في الانتاج المحلي الاجمالي بسعر التكلفة
١٩٦٠	٧ر١٣	٨٩ر٤٤	٧ر٩٪
١٩٦١	٨ر٠١	١١٠ر٨٧	٧ر٢٪
١٩٦٢	٨ر٥٨	١٠٨ر٦٢	٧ر٨٪
١٩٦٣	٩ر٣٩	١١٧ر٦٧	٧ر٩٪
١٩٦٤	٩ر٩٣	١٣٥ر٥٢	٧ر٣٪
١٩٦٥	١٠ر١٩	١٥٠ر٩٥	٧ر٠٪
١٩٦٦	١١ر٢٠	١٤٩ر٦١	٧ر٤٪
١٩٦٧	١١ر٩٠	١٧٧ر١١	٦ر٧٪
١٩٦٨	١٢ر٣٣	١٦٨ر٤٩	٧ر٣٪
١٩٦٩	١٢ر٧٨	١٩٨ر٣٤	٦ر٤٪
١٩٧٠	١٣ر٦١	١٨٩ر٥٦	٧ر١٪
١٩٧١	١٤ر٤١	٢٠٢ر٥٨	٧ر١٪
١٩٧٢(١)	١٥ر١٩	٢٢٤ر٣٥	٦ر٧٪
١٩٧٣(١)	١٥ر٥٠	٢٣٢ر٩٢	٦ر٦٪
١٩٧٤(١)	١٨	٣٠٠ر٩٠	٥ر٩٪

المصدر : حسابات الدخل القومي وتحليل المدخلات والمخرجات التي تصدر عن دائرة الاحصاءات العامة .

(١) تقديرات اولية مصدرها دائرة الاحصاءات العامة .

ب- اجراء الدراسات الفنية على مواد البناء بقصد تخفيض تكاليفها .

جـ- ايجاد الحلول للمشاكل الفنية والنواقص في صناعة مواد البناء اثناء إنتاجها واستعمالها في البناء .

ومن الجدير بالذكر أن المركز المشار اليه نظم ندوة لبحوث وتنسيق صناعة مواد البناء في شهر أيار من عام ١٩٧٤ بالتعاون مع مركز التنمية الصناعية التابع لجامعة الدول العربية ، حيث نوقشت في الندوة الأمور المتعلقة بصناعة الاسمنت والاسبست والحراريات . وقام المركز بانجاز العديد من الابحاث لعل من أهمها بحث حول خلطات الاسفلت الصحراوي ، وبحوث أخرى حول صناعات الطابوق والاسمنت والبلاستيك والطوب الخفيف[١] .

رابعاً : وكاجراءات تنظيمية لتحقيق الأهداف السابقة اقترحت الخطة ما يلي :

أ- انشاء مجلس اعلى للاسكان ممثلا للقطاعين العام والخاص ، لوضع السياسة الاسكانية في المملكة ، والاشراف على أعمال مؤسسات الاسكان وترخيص ومراقبة جمعيات التوفير والتسليف الاسكاني .

ب- تعديل مهام مؤسسة الاسكان بحيث تشمل اجراء الدراسات وتحديد المواصفات القياسية للبناء واجراء البحوث والدراسات بقصد تطوير وتحديد مقاييس مواد البناء .

جـ- انشاء بنك للاسكان حكومي او مختلط يتخصص في تقديم التسهيلات الائتمانية لمؤسسة الاسكان ومؤسسات التوفير والتسليف الاسكاني وجمعيات الاسكان التعاونية وشركات الاسكان الخاصة .

---

(١) المصدر : التقرير السنوي لمركز بحوث مواد البناء خلال عام ١٩٧٤ .

بنك الاسكان

صدر القانون الدائم لبنك الاسكان رقم (٤) لسنة ١٩٧٤[1] بتاريخ ١٩٧٤/٤/١ ، متضمناً احكاماً تعدل بصورة اساسية العديد من الأحكام التي اشتملت عليها القوانين المؤقتة السابقة بقصد تدعيم البنك وتوسيع مجالات عمله بحيث يكون اقدر على تحقيق الأغراض التي انشيء من أجلها .

ومن بين اهم التعديلات التي اشتمل عليها القانون الدائم للبنك ما يلي :-

١ - الالتزام بمضاعفة رأس المال الى مليوني دينار خلال فترة اقصاها سنتين من تاريخ اصدار القانون ، ويذكر في هذا المجال أن المضاعفة الفعلية تمت بتاريخ ٧٤/٨/١ .

٢ - تعريف المشروع السكني القابل للتمويل من قبل البنك ، بحيث يشمل ذلك عمليات انشاء واكمال وتوسيع المباني السكنية ، وشراء المساكن الجاهزة أو على الهيكل واكمالها ، ومشاريع تجهيز الأراضي للبناء وتزويدها بالمرافق اللازمة لاعدادها للمباني السكنية .

٣ - توسيع نطاق اهداف البنك بحيث تشتمل على تشجيع تأسيس جمعيات الاسكان التعاونية ، وجمعيات التوفير والتسليف للاغراض السكنية ، ووضع مواصفات ومقاييس نمطية موحدة للأبنية بقصد تخفيض تكاليفها ، هذا بالاضافة إلى تشجيع ودعم مصانع ومعامل انتاج مستلزمات البناء .

٤ - توسيع آفاق نشاطات البنك وخدماته المصرفية بفتح المجال امامه لتمويل المشاريع السكنية ، من خلال خصم الكمبيالات والاسناد الناتجة عن عمليات بيع المساكن بالتقسيط ، واجازة قيام البنك بمختلف العمليات المصرفية المرتبطة ارتباطاً مباشراً بتحقيق أغراضه ، علاوة على أية عمليات مصرفية أخرى يكلف بها بصورة مؤقته ولمدة محدودة من قبل البنك المركزي الأردني .

٥ - الزام البنك بالتأكد من استخدام القروض والسلف والتسهيلات الائتمانية التي يمنحها في الأغراض التي منحت من أجلها .

٦ - فتح المجال امام كبار المساهمين الذين يملكون ١٠٪ أو أكثر من الأسهم الممتازة لتعيين مندوب دائم لهم في مجلس الادارة . ويذكر أن البنك العربي

---

(١) نشر في الجريدة الرسمية العدد رقم ٢٤٨١ بتاريخ ١٩٧٤/٤/١ .

المحدود تمتع بهذا الحق اعتباراً من ١٩٧٤/٨/١ بصفته مالكا لماية الف سهم ممتازة من أسهم رأس المال .

٧- احاطة البنك وأمواله بسياج من الضمانات التشريعية التي تكفل سلامة أمواله وتوظيفاته وتيسير تعامله مع العملاء ، وفي هذا المجال اعتبرت امواله وحقوقه كأموال الخزينة العامة وحقوقها ، ومنح البنك صلاحية تحصيل ديونه بموجب القوانين التي تحصل بموجبها الأموال الاميريه ، واعطيت جميع دعاوى البنك ومعاملاته التنفيذيه والادارية وغيرها صفة الأولوية والاستعجال للبت بها ترجيحاً على غيرها من قبل المحاكم والدوائر واللجان ، كما اصبغ على الاحكام القضائية الصادرة لمصلحة البنك صفة الاستعجال في التنفيذ .

ومن ناحية أخرى فقد اجيز للبنك تنفيذ معاملات الرهن والحجز على الأموال غير المنقولة للمدينين وكفلائهم بمجرد كتاب خطي من المدير العام إلى دوائر تسجيل الأراضي المعنية ودون حاجة لأي اجراء آخر .

٨- تمييز البنك عن غيره من الدائنين بمنحه حق الحجز على نسبة من رواتب الموظفين والمستخدمين وأجور العمال لا تتجاوز ٣٠٪ من الراتب أو الأجر الشهري بالاضافة إلى حقه في الحجز على كامل تعويضات ومكافآت نهاية الخدمة (١) .

٩- الزام البنك بالعمل على اسس تجارية تمكنه من تسديد نفقاته والتزاماته الأخرى اعتماداً على موارده الخاصة .

اهداف البنك

نصت المادة السادسة من قانون بنك الاسكان رقم (٤) لسنة ١٩٧٤ على أن هدف البنك هو « دعم الحركة العمرانية السكنية في المملكة وفقا للاحتياجات السكنية العامة للمواطنين والخطط الانمائية العامة للحكومة » على أن يعمل بصفة خاصة على تحقيق الأهداف التالية :-

١) تنشيط بناء دور السكن والمنشآت السكنية أو اكمالها او توسيعها .

٢) تشجيع الادخار السكني بمختلف الصور والوسائل الممكنة .

(١) يجيز القانون العام الحجز للدائنين بصفة عامة على ما نسبته ٢٥٪ من الراتب او الاجر الشهري ونصف تعويضات ومكافئات نهاية الخدمة .

٣) تشجيع انشاء أو تأسيس جمعيات الاسكان التعاونية وصناديق الاسكان وجمعيات الادخار والتسليف للاغراض السكنية .

٤) تشجيع وضع مواصفات ومقاييس نمطية وموحدة للابنية السكنية ومستلزماتها بهدف خلق صناعة المستلزمات الجاهزة والموحدة للمباني السكنية لتخفيض تكلفتها .

٥) تشجيع انشاء مصانع ومعامل انتاج مستلزمات البناء .

وفي عام ١٩٧٤ ركز البنك على الأهداف الرئيسية الثلاثة الأولى ، لا سيما وان السير على طريق تحقيق هذه الأهداف جنباً إلى جنب مع أعمال التأسيس ، واعداد الكوادر الادارية والتوسعات في الفروع ، استدعى جهداً كبيراً لم يترك للبنك فرصة لتحقيق انجازات ملموسة في مجال تحقيق الهدفين الاخيرين ومع ذلك يأمل البنك في قطع مراحل عملية ملموسة في هذا الشأن ، خلال السنوات المقبلة من نشاطه .

ونستعرض فيما يلي انجازات البنك خلال العـــام الأول من نشاطه ، في نطاق العمل على تحقيق اهدافه الرئيسية .

أولا : انجازات البنك في مجال العمل على تنشيط بناء دور السكن والمنشآت السكنيـــة وإكمالها وتوسيعها .

يتجسد دور البنك الرئيسي في هذا المجال باستعداده الدائم لمنح القروض والتسهيلات الائتمانية لهذه الغايات للافراد وجمعيات الاسكان التعاونية وصناديق الاسكان وشركات وتجار الاستثمار في المباني السكنية . وفي ضوء ما تقدم رسمت خطة البنك العامة بحيث تستخدم قروض البنك وأمواله في سبيل انشاء وحدات سكنية جديدة او زيادة المساحات المتاحة للاستخدامات السكنية (اكمال مبان قائمة على الهيكل او توسيع مبان قائمة) وذلك بهدف زيادة عرض المساكن كمدخل حقيقي لمعالجة الأزمة السكنية التي يعاني منها المواطن الأردني منذ فترة طويلة .

ومن الطبيعي أن يبدأ البنك نشاطه مركزاً على تلبية الاحتياجات السكنية للمواطنين من ذوي الدخل المحدود ، حيث أنهم يشكلون السواد الأعظم من المواطنين والقطاع الأكثر حاجة إلى خدمات البنك وقروضه بشروط أفضل مما هو متاح لهذا القطاع في السوق المصرفي الأردني .

وفي ضوء هذه المنطلقات وضعت سياسة الأقراض العامة في البنك كما سوف نفصلها تالياً :

السياسة العامة للاقراض :

تحددت القطاعات التي يمكن للبنك منحها القروض السكنية بالافراد وجمعيات وصناديق الاسكان والشركات والتجار وقد وضعت شروط مختلفة لمنح القروض لكل من هذه القطاعات روعي في وضعها :-

أ- ان لا تزيد مساحة الوحدة السكنية التي يمول البنك انشائها عن (١٧٥) م٢ .

ب- ان لا تزيد قيمة القروض الممنوحة للافراد على (٥٠٠٠) دينار لانشاء وحده سكنية كاملة أو لشراء مسكن جاهز أو لشراء مسكن على الهيكل واكماله ، وان لا تزيد عن (٣٠٠٠) دينار لاكمال وحدة سكنية على الهيكل ، أو توسيع وحدة سكنية قائمة . وفي كل الأحوال يراعي البنك مقدرة المقترض على الوفاء ، ويشترط لهذه الغاية أن لا يزيد القسط الشهري للقرض عن ٣٠٪ من مجموع الدخول الشهرية المنتظمة والثابتة للمقترض ، ويمكن ضم دخل الزوج والابناء إلى دخل المقترض لغايات احتساب قيمة القرض المستحق شريطة دخولهم في عقد الاقتراض ككفلاء متضامنين مع المقترض الأصلي .

جـ- يمنح البنك قروضاً سكنية للافراد لاجال مختلفة وبأسعار فائدة بسيطة تتلاءم مع دخول المواطنين من ناحية ، ومع آجال السداد من ناحية ثانية ، ويبين الجدول رقم (٥) انواع القروض التي يمنحها البنك مصنفه تبعاً لاجالها واسعار الفائدة التي يتقاضاها على كل نوع منها .

جدول رقم (٥)

القروض التي يمنحها البنك مصنفة حسب آجالها وأسعار الفائدة

مدة القرض بالسنوات	سعر الفائدة
من ١ - ٥ سنوات	٥ر٧٪ سنوياً
اكثر من ٥ - ١٠ سنوات	٨٪ سنوياً
اكثر من ١٠ - ١٥ سنة	٥ر٨٪ سنوياً

د - تعطي الأولوية في الاقتراض للطلبات الواردة بقصد البناء من المناطق غير المكتظة بالسكان ، ومناطق الانتاج الزراعي والصناعي ، من أجل توفير فرص عمل جديدة للمواطنين في هذه المناطق والحد من الهجرة الداخلية من

الريف إلى المدن . ومن أجل ذلك تعاون البنك مع فروع مؤسسه الأقراض الزراعي في المحافظات التي لا تتواجد فيها فروع للبنك ، بحيث تتولى فروع المؤسسة القيام بحلقة الاتصال بين بنك الاسكان والمستفيدين من قروضه في تلك المحافظات ، ويشمل ذلك استلام طلبات الاقتراض من المواطنين وتدقيقها للتأكد من انطباقها مع تعليمات البنك ، ومن ثم الكشف على عقارات طالبي الاقتراض وتقدير قيمتها بالتعاون مع مهندسي البلديات في المحافظات تمهيداً للبت فيها . كما يشمل ذلك متابعة تنفيذ المشروع الممول من قبل البنك والتأكد من استخدام القرض الممنوح بالكامل في تنفيذ المشروع السكني الذي وافق عليه البنك . ويصرف البنك في مقابل خدمات اعضاء لجان الكشف اتعاباً رمزية على نفقته الخاصة .

هـ ـ وفيما يتعلق بجمعيات الاسكان وصناديق الاسكان التعاونية ، فقد راعى البنك محاباتها وتقديم القروض والتسهيلات الائتمانية اللازمة لتنفيذ مشاريعها السكنية بشروط تفضيلية ، نظراً لقناعة البنك بأن تنفيذ المشاريع السكنية بصورة جماعية يؤدي إلى تحقيق وفورات في تكاليف التنفيذ ، وينشط حركة العمران السكني بصورة واسعة ، علاوة على أن انضمام المواطن إلى جمعية تعاونية او صندوق للاسكان وانتظامه في هذه العضوية ، ينم عن وعيه للمشكلة السكنية التي يعاني منها واستعداده للادخار والتعاون مع الآخرين للتغلب على هذه المشكلة بصورة جماعية ومنظمه .

ومن هذه المنطلقات حدد البنك أسعار الفوائد التي يتقاضاها على القروض التي تمنح لجمعيات وصناديق الاسكان على النحو الموضح في الجدول رقم (٦) كما اعفيت طلبات الاقتراض الواردة من هذه المؤسسات من شرط ارفاق الطلب بتأمين نقدي واعطيت احتياجاتها اولوية في الاقتراض .

جدول رقم (٦)

أسعار الفوائد على القروض الممنوحة لمؤسسة الاسكان وجمعيات وصناديق الاسكان

آجال القروض / انواع المقترضين	لغاية خمس سنوات	لغاية عشر سنوات	لغاية خمس عشرة سنة
مؤسسة الاسكان	١٪ + سعر فائدة الاقتراض من البنك المركزي	—	—
جمعيات وصناديق الاسكان	٧٪	٧ ١/٤ ٪	٧ ١/٢ ٪

و- ولم تقفل سياسة البنك الباب أمام الافراد والشركات والمتعهدين والمكاتب الهندسية الراغبين في انشاء واكمال المباني السكنية بقصد الاستثمار والمتاجرة ، حيث يبدي البنك استعداده لتمويل المشاريع السكنية لهذه الفئات بشروط معقولة ، وان كانت اكثر تشدداً من الشروط التي تمنح بموجبها القروض للافراد وجمعيات الاسكان التعاونية وصناديق الاسكان ، فقد فرض البنك على القروض الممنوحة لهذه الفئات فائدة بسيطة بمعدل ٩٪ سنوياً ، بالاضافة إلى عمولة التزام على الرصيد غير المستغل من أصل القروض الممنوحة لهذه الغايات ، كما يشترط البنك أن تسدد القروض والتسهيلات الممنوحة لهذه الفئات خلال فترة اقصاها خمس سنوات من تاريخ استغلال القرض بالكامل . ومن المؤكد ان هذه الشروط في مجموعها تبقى افضل من الشروط المتاحة في السوق المصرفي الأردني لتمويل المشاريع السكنية التي تنفذ بقصد الاستثمار والمتاجرة ، علماً بأن تشدد البنك في هذا المجال يعود إلى أن هذه الفئات تحقق ارباحاً من وراء التسهيلات التي تحصل عليها من البنك .

ومن الجدير بالذكر ان البنك وان كان يقوم على اسس تجارية ، الا أنه يسعى إلى تخفيف تكاليف قروضه عن كاهل المقترض بهدف خدمة المواطن بالدرجة الأولى وليس بهدف الربح بحد ذاته ، لذا فانه يتحمل كافة نفقات الكشف على عقارات العملاء ويقوم بالتأمين على حياة المقترضين وعلى نفقته الخاصة دون أن يتقاضى اية عمولات او رسوم مقابل ذلك ، كما أن قانون البنك يخدم هذا الغرض ايضاً باعفاء البنك والمقترض من أية رسوم او طوابع عند وضع اشارة الرهن أو رفعها ، أو عند تنظيم عقود الاقتراض للقروض والتسهيلات التي يقدمها البنك لعملائه .

القروض الممنوحة خلال عام ١٩٧٤

باشر البنك في منح القروض للافراد وجمعيات الاسكان في أوائل شهر آذار عام ١٩٧٤ ، حيث بلغ اجمالي القروض الموافق عليها في نهاية العام (٧١٨) قرضاً تبلغ قيمتها (١٨٤٢٩٧٠) ديناراً منحت لتمويل (٧٦٢) وحدة سكنية موزعة على مختلف محافظات المملكة .

ويبين الجدول رقم (٧) عدد ومبالغ القروض التي وافق عليها البنك خلال العام حسب توزيعها الجغرافي .

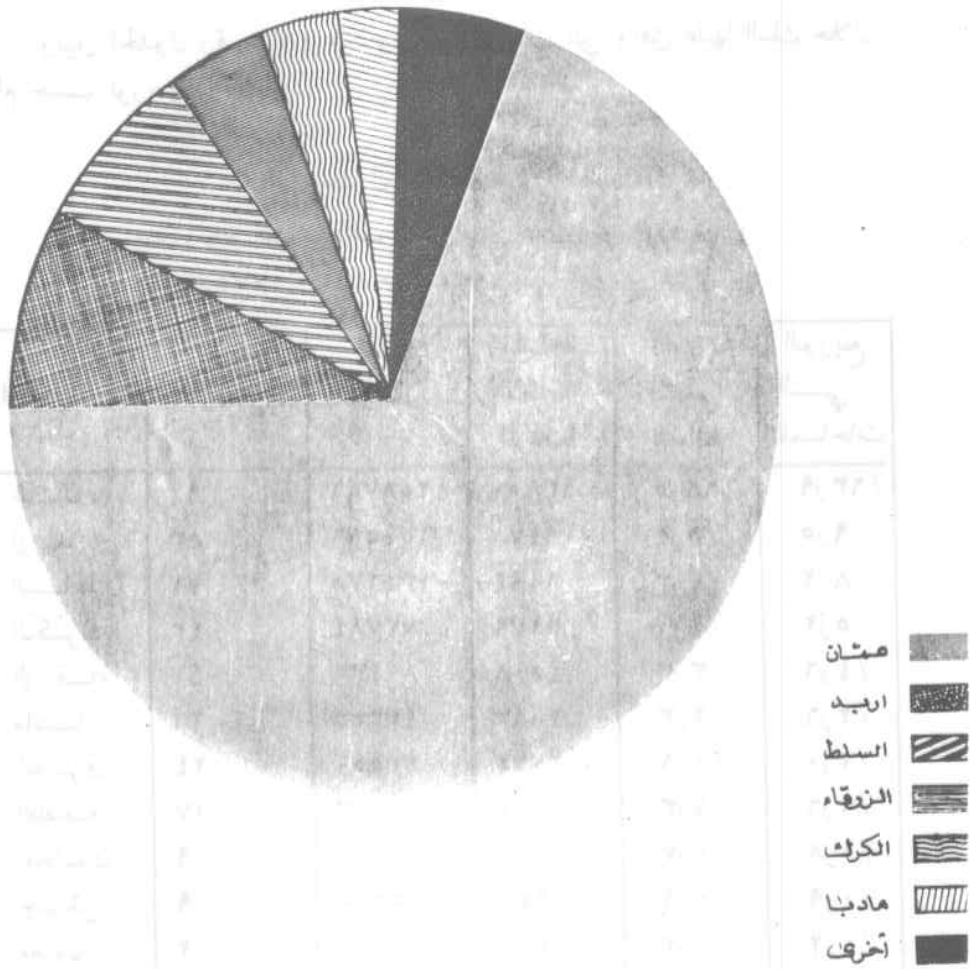
جدول رقم (٧)

عدد ومبالغ القروض الممنوحة من بنك الاسكان في الفترة من ١ / ٣ / ١٩٧٤ – ٣١ / ١٢ / ١٩٧٤ حسب التوزيع الجغرافي

المدينة	عدد القروض	المبالغ بالدينار	المساحة بالامتار المربعة	التوزيع النسبي للمبالغ	التوزيع النسبي للمساحات
عمان	٣٩٠	١٢٥٨٧٨٦	٦٣٨٠٠	٦٨ر٥٪	٦٣ر٩٪
اربد	٨٣	١٥٤٥٨٦	٩٤٧٨	٨ر٤٪	٩ر٥٪
السلط	٧١	١٣٤١٧٥	٨١٨٤	٧ر٣٪	٨ر٢٪
الكرك	٤٣	٧٣٧٨٤	٥١٧٩	٤ر١٪	٥ر٢٪
الزرقاء	٤١	٨٠٤٣٦	٤٥٠٨	٣ر٣٪	٤ر٦٪
مادبا	٢٦	٤٣٣٥٥	٢٥٨٣	٢ر٣٪	٢ر٦٪
المفرق	٢٤	٣٣٥٥٠	٢٠٢٥	١ر٨٪	٢ر٠٪
الطفيلة	١٧	٢٤١٦٣	١٦٢٦	١ر٣٪	١ر٦٪
عجلون	٩	١٣٨٩٠	٨٣٦	٠ر٧٪	٠ر٨٪
جرش	٩	١٥٣٩٥	٩٤٢	٠ر٨٪	٠ر٩٪
معان	٢	٤٠٠٠	٢٠٧	٠ر٢٪	٠ر٢٪
الرمثا	٣	٦٨٥٠	٥٠٦	٠ر٣٪	٠ر٥٪
المجموع	٧١٨(١)	١٨٤٢٩٧٠	٩٩٨٧٤	١٠٠٪	١٠٠٪

(١) عدد الوحدات السكنية التي ستنفذ بواسطة هذه القروض حوالي (٧٦٢) وحدة سكنية .

ايضاح بياني رقم (١)



قروض البنك لعام ١٩٧٤ حسب التوزيع الجغرافي

ومن الجدول المشار اليه يتضح ما يلي :—

١) ان محافظة عمان استأثرت بأكثر من ثلثي مبالغ القروض الممنوحة ، لأنها تضم التجمع السكاني الأكبر والأنشط اقتصادياً،اذ تشير الاحصائيات المتوفرة الى أن مجموع سكان محافظة عمان يشكل (٤ر٥٦٪) من مجموع سكان الضفة الشرقية (١) ، كما أنها تضم حوالي (٣ر٨٣٪) من مجموع المؤسسات الاقتصادية العاملة في الضفة الشرقية التي يزيد عدد العاملين فيها عن خمسة افراد (٢)، علماً بأن المؤسسات العاملة في محافظة العاصمة تستوعب (٤ر٩١٪) من مجموع العاملين في هذه المؤسسات في الضفة الشرقية (٣) . ومع ذلك فان عدد القروض الممنوحة في محافظة العاصمة لا يشكل أكثر من ٥٥٪ من مجموع القروض الممنوحة خلال العـام مما يعني ان متوسط القرض الواحد في هذه المحافظة اعلى من متوسط القرض الممنوح في بقية المحافظات .

٢) احتلت محافظة اربد المرتبة الثانية من حيث الاستفادة من قروض البنك وتسهيلاته حيث منح البنك (٨٣) قرضاً سكنياً في هذه المحافظة تمثل (٥ر١١٪) من اجمالي عدد القروض الممنوحة وتبلغ قيمتها (١٥٤٥٨٦) دينار . وتأتي محافظة البلقاء (السلط) في المرتبة الثالثة .

٣) كان نصيب باقي المحافظات من القروض الممنوحة متدن بالمقارنة مع المحافظات التي سبق ذكرها ويعود ذلك إلى قلة طلبات الاقتراض الواردة منها لا سيما وأن البنك لم يرفض سوى نسبة بسيطة بلغت (٨ر٨٪) من مجموع طلبات الاقتراض المقدمة اليه خلال فترة نشاطه علماً بأن الطلبات التي رفضت لم تكن مستوفية للشروط الرئيسية الواجب توافرها .

٤) يتبين من نفس الجدول ايضاً ان متوسط القرض الواحد بلغ (٢٥٦٦) ديناراً وان متوسط تمويل البنك للمتر المربع الواحد بلغ (١٨) ديناراً ، مما يشير بوضوح الى أن البنك يركز خدماته على تنفيذ المشاريع السكنية التي تتلاءم مع ظروف وقدرات المواطنين من ذوي الدخل المحدود .

---

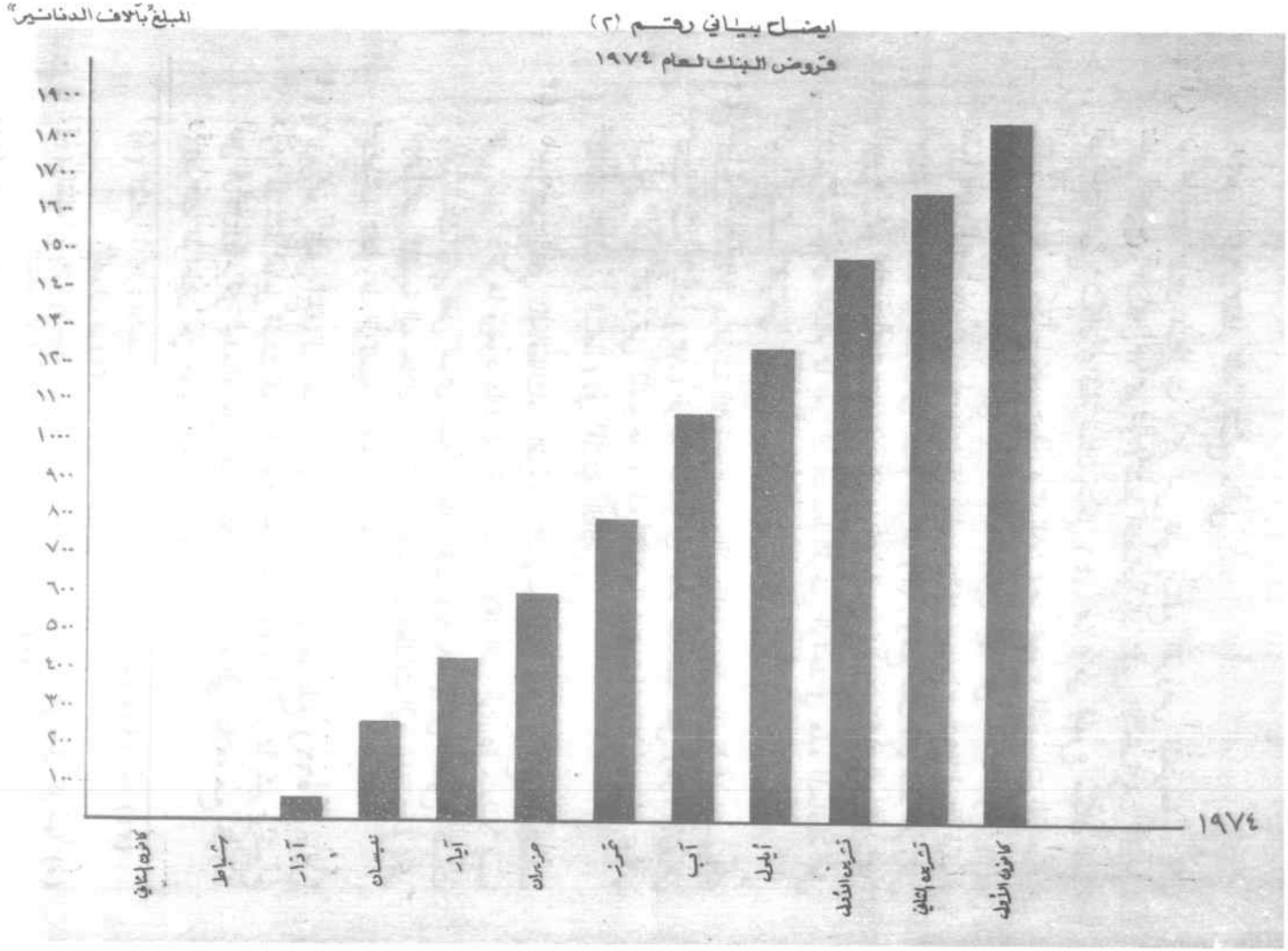
(١) المصدر : دائرة الاحصاءات العامة — النشرة الاحصائية السنوية لعام ١٩٧٣ العدد (٢٤) الجدول رقم (١) .

(٢) المصدر : دائرة الاحصاءات العامة — دراسة الاستخدام في المؤسسات التي يعمل بكل منها (٥) اشخاص او اكثر . نيسان ١٩٧٤ . الجدول رقم (٢) .

(٣) المصدر السابق

ايضاح بياني رقم (٢)

قروض البنك لعام ١٩٧٤



ومن الجدير بالذكر أن قروض البنك الممنوحة لعام ١٩٧٤ اشتملت على (٢٥٣) الف دينارا منحت لتمويل المشاريع السكنية لجمعيات الاسكان التعاونيةالتالية :

أ – قرض بمبلغ (١٠٣) آلاف دينار منح لتمويل مشروع اسكان جمعية الرشيد التعاونية الذي يضم (٢٧) وحدة سكنية .

ب– قرض بمبلغ (١٠٠) الف دينار منح لتمويل مشروع اسكان جمعية اسكان موظفي الجمارك الذي يحتوي على (٢٤) وحدة سكنية .

جـ– قرض بمبلغ (٥٠) الف دينار منح لتمويل مشروع جمعية اسكان الأطباء التعاونية ، وبلغ عدد وحدات المشروع (٢٥) وحدة سكنية .

ويذكر أن البنك اجرى عدد من الاتصالات خلال عام ١٩٧٤ مع العديد من جمعيات وصناديق الاسكان ، مبدياً استعداده لتمويل مشاريعها السكنية وباشر في الدراسات المبدئية لتمويل المشاريع الرئيسية التالية :–

أ– **مشروع الجمعية التعاونية لاسكان موظفي ومستخدمي مؤسسة عالية–الخطوط الجوية الملكية :** الذي يشتمل على (٢٩٠)وحدة سكنية ستقام على أرض الجمعية في مرج الحمام ، وتقدر تكاليفها الاجمالية بمبلغ (٩ر٢) مليون ديناراً من المنتظر ان يساهم البنك في تنفيذ هذا المشروع بمنح الجمعية قرضاً تصل قيمته ما يقارب (٥ر١) مليون دينار .

ب– **مشروع اسكان صندوق اسكان موظفي الجامعة الأردنية :** الذي يشتمل على (٩٩) وحدة سكنية ستقام على ارض الصندوق الواقعة في تلاع العلي بمحافظة عمان ، وينتظر أن يساهم البنك في تنفيذ هذا المشروع بمنح الصندوق قرضاً يبلغ ما يقارب (١/٢) مليون دينار .

جـ– **مشروع المرحلة الثالثة لجمعية اسكان المهندسين التعاونية :** الذي يشتمل على بناء (٢٤) شقة سكنية موزعة على اربع عمارات جماعية ، ستقام على أرض الجمعية في منطقة الشميساني ، وتقدر التكاليف الاجمالية لهذه المرحلة بحوالي (٢٣٠) الف دينار ومن المنتظر أن يساهم البنك في تنفيذ هذا المشروع بمنح الجمعية قرضاً يبلغ حوالي (١٢٠) الف دينار .

د – **مشروع جمعية اسكان الصحفيين الأردنيين :** الذي يشتمل على بناء (٥٨) وحدة سكنية ستقام على ارض الجمعية الواقعة في منطقة الجبيهة ، وقد أبدى البنك استعداده مبدئياً لمنح الجمعية قرضاً في حدود (٢٠٠) الف دينار للمساهمة في تنفيذ المشروع .

المشروع السكني لجمعية الرشيد التعاونية الذي ساهم بنك الاسكان في تمويله بمبلغ (١٠٣) الف دينار

ثانياً : انجازات البنك في مجال العمل على تشجيع الادخار السكني بمختلف السبل والوسائل الممكنة .

من المعلوم أن المؤسسات المالية كوسيط بين المدخر والمستثمر تلجأ لاجتذاب المدخرات لتعزيز رأسمالها ومواردها الذاتية ، وبالتالي تنمية اجمالي مواردها المتاحة للاستثمار ، وتركز مثل هذه المؤسسات عادة على اجتذاب المدخرات الوطنية بالدرجة الأولى ، لتوظيفها في المشاريع الانمائية كمدخل إلى عملية التنمية الشاملة ، والى اجتذاب الأموال الأجنبية للمساهمة في تنفيذ هذه المشاريع بحيث يبقى رأس المال الأجنبي مكملا لدور المدخرات الوطنية في حالة عدم كفايتها . ومن هذا المنطلق حرص المشرّع على الزام بعض الجهات لايداع كافة أموالها او نسبة منها لدى البنك ، كما حرص البنك بدوره على تشجيع المواطنين والمؤسسات والشركات على ايداع اموالها لديه ، وذلك بقصد توفير المزيد من الأموال اللازمة لتمكينه من تنشيط بناء دور السكن والمنشآت السكنية .

وفي هذا الاطار نصت المادة (١٤) من القانون الدائم للبنك على ما يلي :

« تودع لدى البنك بصورة الزامية :ـ

أ ـ اموال مؤسسة الاسكان .

ب ـ اموال جمعيات الاسكان التعاونية .

ج ـ القروض والمساعدات التي تحصل عليها الحكومة أو مؤسساتها العامة لأغراض تنفيذ المشاريع السكنية أو دعم الحركة العمرانية في المملكة .

د ـ مبالغ التأمينات النقدية والتأمينات المودعة لأمر وزارة الاقتصاد الوطني بمقتضى أحكام قانون مراقبة أعمال التأمين رقم (٥) لسنة ١٩٦٥ أو أي قانون آخر يحل محله .

هـ ـ اموال صناديق الاسكان في المؤسسات العامة والدوائر الحكومية .

و ـ نسبة يحددها محافظ البنك المركزي الأردني من مجموع الموجودات النقدية الجاهزة والعائدة لكل من الجهات التالية :ـ

١ ـ صندوق توفير البريد .

٢ ـ صندوق الضمان الاجتماعي .

٣ – صناديق الادخار والتقاعد لدى المؤسسات العامة .

ز – اية أموال عائدة لأية جهة رسمية أخرى يقرر مجلس الوزراء ايداعها بناء على تنسيب المجلس » .

وفي المقابل فإن القانون الزم البنك بدفع فوائد على هذه الأموال متناسبة مع أسعار الفوائد في السوق المحلية .

ومن ناحية ثانية قام البنك بحملة اعلامية شاملة لتعريف المواطنين بأنواع الحسابات التي يتعامل بها ، وبمزايا الايداع لديه ، عن طريق كافة وسائل الاعلام التي قامت مشكورة بدور فعال في هذا المجال ، وعلى رأسها مؤسسات الاذاعة والتلفزيون والصحافة ، علاوة على ان ادارة البنك التمست من رئاسة الوزراء الجليله اصدار بلاغ إلى الدوائر والمؤسسات الحكومية والموظفين تحثهم على التعامل مع بنك الاسكان ، وايداع اموالهم ومدخراتهم لديه ، كلما كان ذلك ممكناً ، فصدر بلاغ دولة رئيس الوزراء رقم (٣٠) لسنة ١٩٧٤ بهذا الخصوص .

كما قام البنك بتجهيز مركزه الرئيسي في جبل عمان بجهاز كامل من الموظفين ، وفتح عدة فروع خلال فترة قياسية في محافظات اربد والزرقاء والعاصمة ، بهدف الاقتراب من مراكز تجمع المودعين والمقترضين ، وتسهيل اتصالهم مع البنك وتمكينهم من انجاز معاملاتهم بأقل جهد ممكن . وسيعمل البنك مستقبلا على التوسع في فتح الفروع والمكاتب كلما توفرت الامكانيات اللازمة لذلك بحيث يغطي في الأمد البعيد كافة انحاء المملكة .

كما حرص البنك على تشجيع المدخرين باعطاء اسعار فوائد مجزية على مدخراتهم وخاصة ذوي الدخل المحدود من اصحاب حسابات التوفير ، **هذا بالاضافة إلى ان البنك يقدم لعملائه من المودعين دفاتر الشيكات ودفاتر التوفير مجاناً ، كماانه لا يتقاضى اية عمولات او مصاريف مقابل خدماته المرتبطة بفتح حسابات الودائع وتحريكها ، علماً بأن الايداع لدى بنك الاسكان يمنح المودعين أولوية في الاقتراض من البنك .**

ومن ناحية أخرى فقد دعم المشرع جهود البنك في مجال اجتذاب الودائع والمدخرات **حيث الزمت الحكومة بمقتضى احكام المادة (١٧) من قانون البنك بضمان كافة التزاماته تجاه الغير ضمانة مطلقة،** مما وفر للمودع ومدخراته حماية

قانونية عالية تعزز ثقته بسلامة امواله المودعة لدى البنك ، بسبب الحماية القانونية لهذه الأموال في مواجهة المخاطر التجارية المتعارف عليها . **هذا بالاضافة إلى ان المادة (١٦) من قانون البنك نصت على اعفاء الفوائد التي تنتجها الأموال المودعة لدى البنك من ضريبتي الدخل والخدمات الاجتماعية .** ومن الجدير بالذكر أن البنك يقبل الودائع والمدخرات من عملائه بفتح حساب أو أكثر من أنواع الحسابات التاليـة :—

١) حسابات جارية (بفائدة أو بدون فائدة) .

تفتح هذه الحسابات وتغذى ويتم السحب منها بموجب الشروط العادية التي تتعامل بها بقية البنوك ، حيث يتم السحب من الأموال المودعة في هذه الحسابات بموجب شيكات وكتب او تفاويض تحويل أو سحب خطية ، دون حاجة لأي اشعار مسبق .

وتدل نتائج تداول شيكات بنك الاسكان في مكتب المقاصة ، على أن عدد شيكات بنك الاسكان المتداولة في المكتب يتصاعد باستمرار ويفوق في معدله عدد الشيكات المسحوبة على العديد من المؤسسات المصرفية الأخرى .

ويبين الجدول رقم (٨) تطور عدد وأرصدة الحسابات الجارية المفتوحة لدى البنك في الفترة الواقعة بين شهري تموز وكانون الأول من عام ١٩٧٤ .

جدول رقم (٨)

عدد الحسابات الجارية وأرصدتها

خلال الفترة الواقعة بين شهر تموز وشهر كانون الأول من عام ١٩٧٤

الشهر	عدد الحسابات	ارصدة الحسابات (بالدينـار)
تمـوز	٢١٧	٥٢٨٨٩٦
آب	٢٨٥	٨٦٨٩٨٣
أيـلول	٢٩٠	١٠٦٨٨٣٦
تشرين أول	٤٨٨	١١٦١٦٦٣
تشرين ثاني	٥٥٢	١٤٨٨٩٦١
كانون اول	٩٥٦	١٧٨٣٨٤٠

ويظهر من الجدول ان عدد هذه الحسابات ارتفع من (٢١٧) حساباً في نهاية شهر تموز الى (٩٥٦) حساباً في نهايةشهر كانون الأول ، كما ارتفعت ارصدة هذه الحسابات من (٥٢٨٨٩٦) ديناراً إلى (١٧٨٣٨٤٠) ديناراً خلال فترة المقارنة السابقة .

٢) حسابات التوفير

يفتح البنك حسابات التوفير بمبلغ ابتدائي لا يقل عن خمسة دنانير ويشترط ان لا يقل المبلغ المودع أوالمسحوب في اية مرة بعد فتح الحساب عن دينار واحد ، ويدفع البنك لحسابات التوفير فائدة مجزية تبلغ نسبتها ٤٪ سنوياً. مستهدفاً بذلك تنمية وتشجيع عادة الادخار لدى الافراد وعلى الأخص منهم ذوي الدخل المحدود وصغار المدخرين بصفة عامة .

ويقدم البنك لصاحب الحساب دفتراً شخصياً يسمى دفتر التوفير يصرف مجاناً ويبرز للبنك في حالة سحب او ايداع اية مبالغ ، ويشترط عند السحب حضور صاحب الحساب شخصياً او مفوض عنه على ان يكون التفويض معداً ومصدقاً حسب الأصول ، ولا يجوز السحب من هذا الحساب بواسطة الشيكات .

وفي حالة الايداع يحق لصاحب الحساب ان يودع المبلغ المطلوب بنفسه او بواسطة الغير بمجرد تقديم دفتر التوفير وبدون أن يطلب اثبات شخصية المودع او تقديم اية مستندات أخرى .

جدول رقم (٩)

عدد حسابات التوفير وارصدتها خلال الفترة
الواقعة بين شهر تموز وشهر كانون الأول من عام ١٩٧٤

الشهر	عدد الحسابات	ارصدة الحسابات (بالدينار)
تموز	١٠٧٥	٢١٧١٦٦
آب	١١٤٠	٢٠٨٠٥٢
ايلول	١٢٠٥	٢٢٠٢٤٤
تشرين أول	١٢٥٦	٢١٩٨٩٤
تشرين ثاني	١٢٩٧	٢٢١٠٥٨
كانون أول	١٣٤٢	٢٥٣٩٧٨

وكما يتضح من الجدول رقم (٩) فان المواطنين اقبلوا على فتح حسابات التوفير لدى مركز البنك وفروعه اقبالا متزايداً ، حيث ارتفع عدد الحسابات المفتوحة من (١٠٧٥) حساباً في نهاية شهر تموز لعام ١٩٧٤ الى (١٣٤٢) حساباً في نهاية شهر كانون اول لعام ١٩٧٤ . وارتفعت ارصدة هذه الحسابات من (٢١٧١٦٦) ديناراً الى (٢٥٣٩٧٨) ديناراً في نفس الفترة المذكورة .

٣) حسابات خاضعة لاشعار اسبوع :

تفتح هذه الحسابات بمبلغ ابتدائي لا يقل عن خمسة دنانير ويتمتع الرصيد اليومي للحساب بفائدة تحسب بمعدل ٤٪ سنوياً وتدفع قيداً في الحساب في نهاية كل من شهري حزيران وكانون الأول من كل عام .

ويجوز السحب من هذه الحسابات بموجب شيكات تصرف دفاترها مجاناً، على أن يسبق السحب اشعار مسبق لمدة سبعة أيام ، وفي حالة عدم اعطاء الاشعار المطلوب يتم الصرف بعد حسم فائدة المبلغ المسحوب عن سبعة ايام او عن مدة نقص فترة الاشعار .

ويبين الجدول رقم (١٠) تطور عدد هذا النوع من الحسابات وأرصدتها خلال الفترة من شهر تموز ١٩٧٤ الى شهر كانون الأول عام ١٩٧٤ .

جدول رقم (١٠)

عدد وأرصدة حسابات الخاضع لاشعار اسبوع المفتوحة لدى البنك في الفترة الواقعة بين شهر تموز وشهر كانون اول من عام ١٩٧٤

الشهر	عدد الحسابات	ارصدة الحسابات بالدينار
تموز	٥٢	١٧٢٥٩٢
آب	٥٧	٢٢١٣٧٩
ايلول	٧١	٢٤٩٩٢٠
تشرين اول	٨٢	٢٥٨٥٨٢
تشرين ثاني	٨٨	٢٦٩٦٣٥
كانون اول	٩٧	٢٥١٩٦٢

حيث يلاحظ أن عدد هذه الحسابات ارتفع من (٥٢) حساباً في نهاية شهر تموز الى (٩٧) حساباً في نهاية شهر كانون اول ، وارتفعت ارصدتها من (١٧٢٥٩٢) ديناراً الى (٢٥١٩٦٢) ديناراً في نفس الفترة السابقة .

٤) حسابات الودائع لأجل .

تفتح هذه الحسابات بمبلغ لا يقل عن خمسماية دينار وتربط الوديعة لمدة ستة أشهر او لمدة سنة . بفائدة تبلغ ٥٪ او $5\frac{1}{2}$٪ سنوياً على التوالي .

علماً بأنه لا يجوز بصفة عامة سحب الوديعة او أي جزء منها قبل استحقاقها ، إلا أنه يجوز للمودع اضافة اي مبلغ للوديعة الاصلية في أي تاريخ لاحق على تاريخ ربطها ، على أن يكون موعد استحقاق المبالغ الاضافية المودعة طبقاً لهذا الترتيب هو نفس تاريخ استحقاق الوديعة الاصلية .

ويبين الجدول رقم (١١) تطور عدد وأرصدة حسابات الودائع لاجل خلال الفترة من شهر تموز إلى شهر كانون اول عام ١٩٧٤ .

جدول رقم (١١)

عدد حسابات الودائع لاجل وأرصدتها

خلال الفترة الواقعة بين شهر تموز وشهر كانون الاول من عام ١٩٧٤

الشهر	عدد الحسابات	ارصدة الحسابات (بالدينار)
تموز	٧٨	٥٢٠٣٩٣
آب	٩٨	٥٦٦٢٠٢
ايلول	١١٢	٧٧٩٠٠٨
تشرين اول	١٢١	٨١٩٠٩٨
تشرين ثاني	١٢٨	٨٢١٢٤٠
كانون أول	١٣٧	٧٨٠٤٨٣

ومن الجدول المذكور يتضح أن عدد الحسابات ارتفع من (٧٨) حساباً في نهاية شهر تموز الى (١٣٧) حساباً في نهاية شهر كانون الأول ، كما ارتفعت ارصدة هذه الحسابات من (٥٢٠٣٩٣) ديناراً إلى (٧٨٠٤٨٣) ديناراً في نفس فترة المقارنة السابقة.

٥) حسابات الادخار السكني :

يهدف هذا النوع من الحسابات الى تشجيع الادخار السكني بصورة مباشرة وبمختلف السبل والوسائل الممكنة لاستثمار هذه المدخرات في تنشيط المشاريع السكنية وتنمية عادة الادخار المنتظم لدى المواطن ، وتحميل المدخر لجزء من مسؤولية حل المشكلة السكنية التي يعانيها . وتبعاً لذلك استحدث البنك نوعين من حسابات الادخار السكني :-

النوع الاول : الادخار المنتظم

وبمقتضى شروط هذا النوع يقوم العميل بايداع مبلغ ابتدائي لا يقل عن خمسة دنانير ويغذي هذا الحساب بدفعات شهرية منتظمة ومتفق عليها مع البنك ، ولا تقل الدفعة منها عن خمسة دنانير ، وللمدخر أن يستفيد من مزايا هذا الحساب اذا انتظم في برنامج الايداع لمدة سنة كاملة .

النوع الثاني : الادخار غير المنتظم

وبمقتضى شروط هذا النوع يقوم العميل بايداع مبلغ ابتدائي لا يقل عن (٣٠٠) دينار ، وتغذية رصيد الحساب بدفعات غير محدودة ، او عدم تغذيته على أن يبقى رصيد الحساب قائماً ولمدة لا تقل عن ستة أشهر متواصلة بمبلغ لا يقل عن (٣٠٠) دينار في أي وقت .

ويزود البنك المدخر بدفتر ادخار سكني مجاناً بعد ايداع الدفعة الأولى في الحساب ، كما يحتسب فائده على رصيد الحساب بمعدل ٤½٪ سنوياً ، ويجوز لصاحب الحساب ان يودع في حسابه اكثر من المبالغ المذكورة آنفاً في أي وقت ، الا أنه لا يجوز له سحب اي جزء من رصيد حسابه خلال الشهور الستة الأولى من تاريخ فتح الحساب ، وفي حالة سحب اي جزء من الرصيد خلال الفترة المذكورة فان المدخر يفقد كافة المزايا المنصوص عليها في لائحة الادخار السكني باستثناء الفائدة المستحقة على مدخراته .

وفي بعض الحالات الاستثنائية يجوز للمدخر أن يسحب من رصيد حسابه بعد مضي ستة أشهر على فتح الحساب بواقع مرة واحدة في الشهر وبحد أقصى يبلغ ١٠٪ من رصيد الحساب بتاريخ السحب ، ويبقى المدخر في هذه الحالة متمتعاً بالامتيازات المنصوص عليها في لائحة الادخار السكني ،

والتي تتمثل في منح صاحب الحساب الاولية في الحصول على قرض سكني اذا مضى على فتح حسابه سنة واحدة على الأقل ، شريطة الا يقل رصيد حسابه عند تقديم الطلب عما نسبته ١٠٪ من قيمة القرض المطلوب ، هذا بالاضافة إلى مزايا تفضيلية أخرى .

ولا تزال ارصدة هذه الحسابات متدنيه بالمقارنة مع الحسابات الأخرى بسبب حداثة هذا النوع من الحسابات في السوق المصرفي الاردني وعدم معرفة المواطنين بشروطها بالمقارنة مع مدى معرفتهم بأنواع الحسابات الأخرى التي درجت البنوك على فتحها والتعامل بها منذ سنوات طويلة .

اجمالي ودائع البنك خلال الفترة من ١٩٧٤/١/١ – ١٩٧٤/١٢/٣١

باشر البنك بقبول الودائع بعد تأسيسه كما اسلفت الاشارة . وكما يتضح من الجدول رقم (١٢) والايضاح البياني رقم (٣) فان اجمالي ودائع البنك بتاريخ ١٩٧٤/١/٣١ بلغ (٧ر٦٨) الف دينار ، وارتفع هذا الرصيد إلى (٣ر٦٧٦) الف دينار في ١٩٧٤/٦/٣٠ ، أي أن ودائع البنك تضاعفت أكثر من تسع مرات خلال هذه الفترة بينما ارتفع عدد الحسابات لديه من (١٨) حساباً بتاريخ ١٩٧٤/١/٣١ إلى (٣٦٠) حساباً بتاريخ ١٩٧٤/٦/٣٠ **وبسبب احتواء البنك لصندوق التوفير والاقراض للاسكان التابع لمؤسسة الاسكان بتاريخ ١٩٧٤/٧/١ [١] . فقد ارتفعت حسابات التوفير في البنك في ذلك التاريخ إلى (١٠٠٥) حساباً يبلغ رصيدها (٢ر٢١٥) الف دينار .**

واستمرت ودائع البنك في النمو حتى تجاوزت الثلاثة ملايين دينار في نهاية العام المالي ١٩٧٤ ، وتبعاً لذلك ارتفعت الفوائد المدفوعة على الودائع من (٧١٨) ديناراً في نهاية شهر نيسان سنة ١٩٧٤ ، إلى (٢ر١٣) الف دينار عن شهر كانون الأول فقط من عام ١٩٧٤ . علماً بأن اجمالي الفوائد التي دفعها البنك خلال عام ١٩٧٤ بلغ (٤ر٦١) الف دينار تمثل ما نسبته ٥١٪ من مجموع نفقات البنك .

(١) تأسس صندوق التوفير والأقراض للاسكان كمشروع ريادي بتاريخ ٧٣/٧/١٠ بالتعاون بين المؤسسة والصندوق الخاص التابع لهيئة الأمم المتحدة . وقد بلغت ودائع الصندوق في ١٩٧٤/٦/٣٠ (١٩٠٨٩١) ديناراً . ونقلت موجودات والتزامات الصندوق بتاريخ ١٩٧٤/٧/١ إلى بنك الاسكان .

جـدول رقم (١٢)

ودائع البنك الشهرية خلال الفترة

من ١٩٧٤/١/٣١ الى ١٩٧٤/١٢/٣١

التاريخ	المبلغ بالدينار
٧٤/١/٣١	٦٨٧٤٠
٧٤/٢/٢٨	١٥٧٧٢٢
٧٤/٣/٣١	٢٢٤٥٩١
٧٤/٤/٣٠	٣٠٤٥٤٦
٧٤/٥/٣١	٣٣٦٥١٩
٧٤/٦/٣٠	٦٧٦٢٩٨
٧٤/٧/٣١ (١)	١٥٧٩٨٤٦
٧٤/٨/٣١	١٨٧٨٨٦٧
٧٤/٩/٣٠	٢٣٣٥٧٨٥
٧٤/١٠/٣١	٢٤٩٢٩٨٦
٧٤/١١/٣٠ (٢)	٢٨١٨٧٢٢
٧٤/١٢/٣١ (٣)	٣١١٥٣٠٢

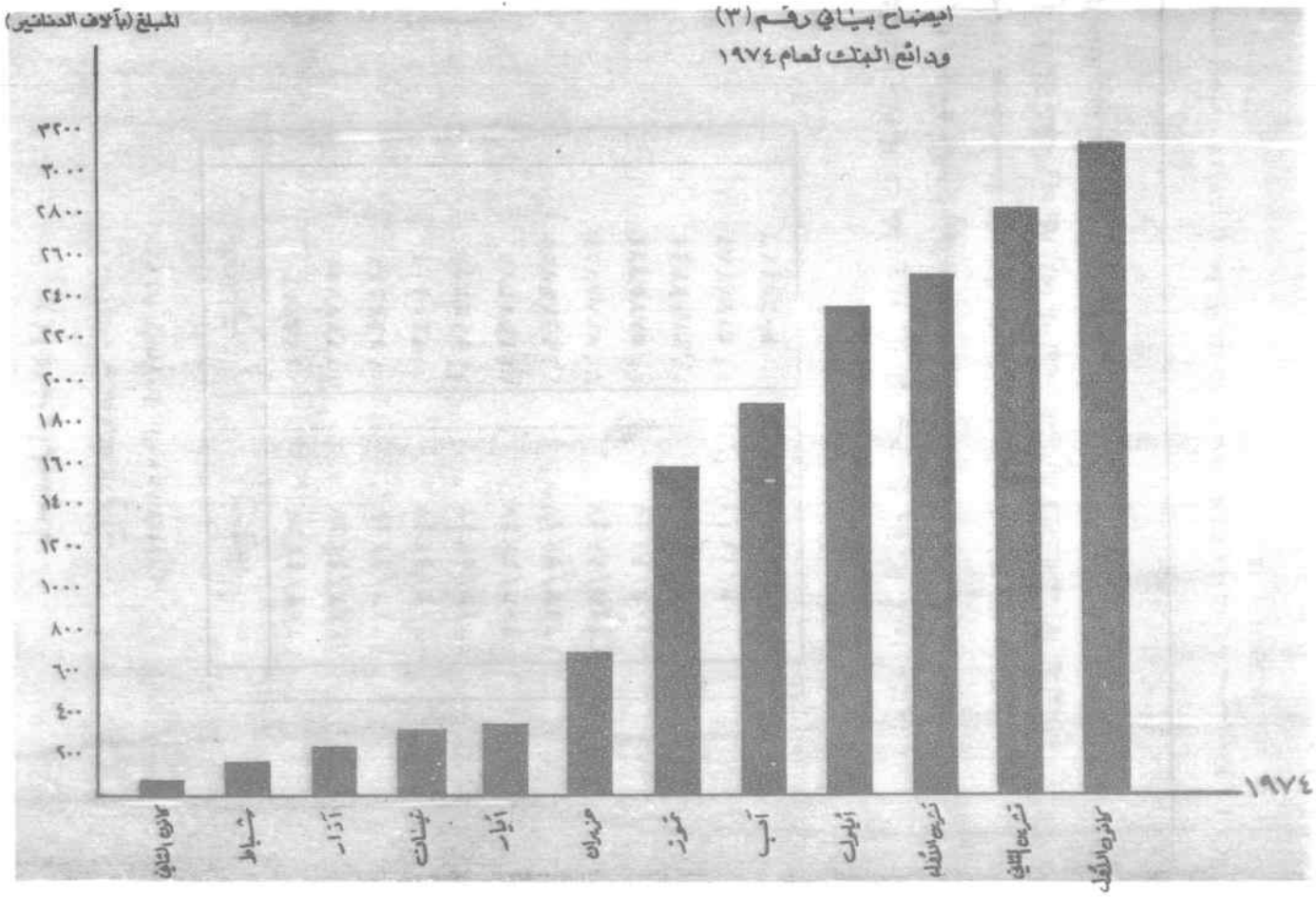
وتشير هذه الأرقام في مجموعها إلى مدى تجاوب المواطنين والهيئات والمؤسسات والدوائر المختلفة مع البنك ، وادراكهم لرسالته وثقتهم بضرورة حشد المدخرات الوطنية وتعبئتها من خلال البنك ، للمساهمة بصورة جادة في معالجة الأزمة السكنية التي يعاني منها المواطن الأردني منذ وقت طويل ، كما أنها تعكس الدور الايجابي الذي يلعبه البنك للوفاء بأهدافه والتزاماته .

---

(١) تم دمج صندوق التوفير والاقراض للاسكان إلى بنك الاسكان في ٧٤/٧/١ . وأصبح يعرف باسم بنك الاسكان/فرع اللويبدة .

(٢) تم افتتاح بنك الاسكان/فرع الزرقاء بتاريخ ١٩٧٤/١١/١٨ .

(٣) تم افتتاح بنك الاسكان/فرع اربد بتاريخ ١٩٧٤/١٢/٢٣ .



ايضاح بياني رقم (٣)
ودائع البنك لعام ١٩٧٤

ثالثاً : انجازات البنك في مجال العمل على تشجيع انشـــاء وتأسيس جمعيات الاسكان التعاونيـــة .

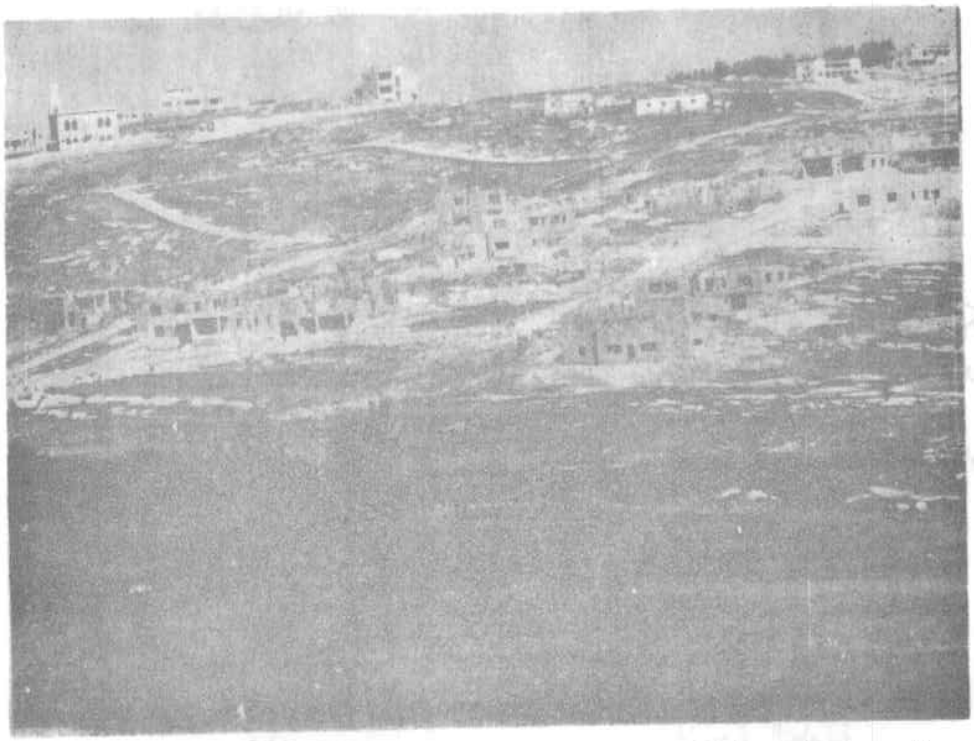
الزم البنك بمقتضى احكام الفقرة (حـ) من المادة (٦) من القانون على تشجيع انشاء وتأسيس جمعيات الاسكان التعاونية وصناديق الاسكان ، وتحقيقاً لهذا الهدف فقد التمس البنك من رئاسة الوزراء اصدار بلاغ إلى كافة الوزارات والدوائر والمؤسسات العامة ، لحث العاملين فيها على تأسيس جمعيات تعاونية للاسكان ، كما يدعو المحافظين كل في محافظته إلى تشجيع وتنشيط تأسيس هذه الجمعيات من قبل المواطنين ، ليتمكن البنك من تقديم الأموال اللازمة لتمويل مشاريع هذه الجمعيات في انشاء مساكن لافرادها .

وقد صدر بلاغ دولة رئيس الوزراء رقم (٢) بتاريخ ١٩٧٤/١/١٤ لهذه الغاية معززاً للاتصالات والمجهودات الاعلامية المختلفة التي بذلها البنك في هذا الشأن ، واثمرت هذه الجهود مجتمعة في تسجيل خمسة عشر جمعية تعاونية للاسكان خلال عام ١٩٧٤ مبينة فيما يلي :—

١) جمعية اسكان موظفي وزارة المالية التعاونية .
٢) جمعية اسكان موظفي دائرة الاراضي والمساحة .
٣) جمعية الدوحه التعاونية للاسكان .
٤) جمعية اسكان موظفي الاذاعة التعاونية .
٥) جمعية اسكان موظفي مؤسسة التلفزيون الأردني .
٦) جمعية اسكان موظفي مؤسسة المواصلات السلكية واللاسلكية .
٧) جمعية اسكان موظفي مكتب مديرية التربية والتعليم في الزرقاء .
٨) جمعية اسكان موظفي وزارة الزراعة التعاونية .
٩) جمعية اسكان موظفي ومستخدمي المجلس القومي للتخطيط التعاونية .
١٠) جمعية العمل التعاونية للاسكان .
١١) جمعية اسكان موظفي ومستخدمي مؤسسة عاليه .
١٢) جمعية اسكان الحكام الاداريين التعاونية .
١٣) جمعية اسكان موظفي دائرة ميناء العقبة التعاونية .
١٤) جمعية الاسكان التعاونية لموظفي التربية والتعليم في جرش .
١٥) جمعية اسكان موظفي وزارة الخارجية التعاونية .

ويبرز الدور الفعال الذي لعبه البنك بالتعاون مع المنظمة التعاونية الأردنية في مجال العمل على تشجيع الجمعيات التعاونية الاسكانية اذا ما علمنا ان عدد الجمعيات التي تم تسجيلها في الفترة الواقعة بين عامي ١٩٥٤ و ١٩٧٣ بلغ (١٥) جمعية . بينما سجلت خلال عام ١٩٧٤ وحده (١٥) جمعية أخرى . أي أن عام ١٩٧٤ وحده شهد مولد عدد من جمعيات الاسكان التعاونية يماثل العدد الذي سجل خلال العشرين عاماً الماضية وقد سبقت الاشارة إلى أن البنك في تشجيعه العمل على تأسيس جمعيات الاسكان التعاونية حرص على تخصيصها بمعاملة تفضيلة في شروط تمويله لمشاريعها السكنية ، وظل البنك على استعداد دائم لمنح القروض السكنية لهذه الجمعيات يبلغ حدها الأقصى ٥ر٧٪ سنوياً .

ويأمل البنك أن يتمكن خلال العام القادم من السير في خطوات تشجيعيه أوضح والوصول بالتعاون مع المنظمة التعاونية الاردنية إلى نتائج افضل في مجال تعميم التعاونيات السكنية بين مختلف القطاعات الاقتصادية وعلى الأخص منها قطاعات موظفي الدوائر والمؤسسات الحكومية والشركات المساهمة .



المشروع السكني لجمعية اسكان موظفي الجمارك الذي ساهم بنك الاسكان في تمويله بمبلغ (١٠٠) الف دينار .

لمحـــة عن الفروع

رغبة من البنك في تعميم نشاطه في مختلف انحاء المملكة ، ومساهمة منه في خدمة المواطن الاردني سواء عن طريق استقبال الودائـــع او منـــح القروض فقد اسلفت الاشارة إلى أن البنك نهـــج سياســـة توسعية وتطبيقاً لهذه السياســـة فقد تمكن البنك من افتتاح الفروع التالية حتى نهاية عام ١٩٧٤ :ـ

١) فرع اللويبـــده :

افتتح الفرع بتاريخ ١٩٧٤/٧/١ نتيجة لدمج صندوق التوفير والاقراض للاسكان مع بنك الاسكان حيث اصبح الصندوق يعرف باسم بنك الاسكان ـ فرع اللويبدة . وقد بلغت ودائع الفرع (٣٢٨٥٩٧) ديناراً في نهاية عام ١٩٧٤ تمثل (١٠٩٨) حساباً . وبمقارنة ودائع الفرع في نهاية العام مع ودائع الصندوق في ١٩٧٤/٦/٣٠ نجد أن الودائع ازدادت بنسبة ٧٢٪ وبلغ عدد طلبات الاقتراض التي تسلمها الفرع حتى نهاية العام الماضي (١٣) طلباً تمت الموافقة على خمسة منها .

٢) فرع الزرقـاء :

افتتح بتاريخ ١٩٧٤/١١/١٨ في حفل رسمي تحت رعاية معالي محافظ البنك المركزي الاردني ، وبلغت ودائعه (٧٧٨٥٧) ديناراً في نهاية عام ١٩٧٤ تمثل (٢٤٢) حساباً . وقد تسلم الفرع (٢٣) طلباً للاقتراض وتمت الموافقة على سبعة منها .

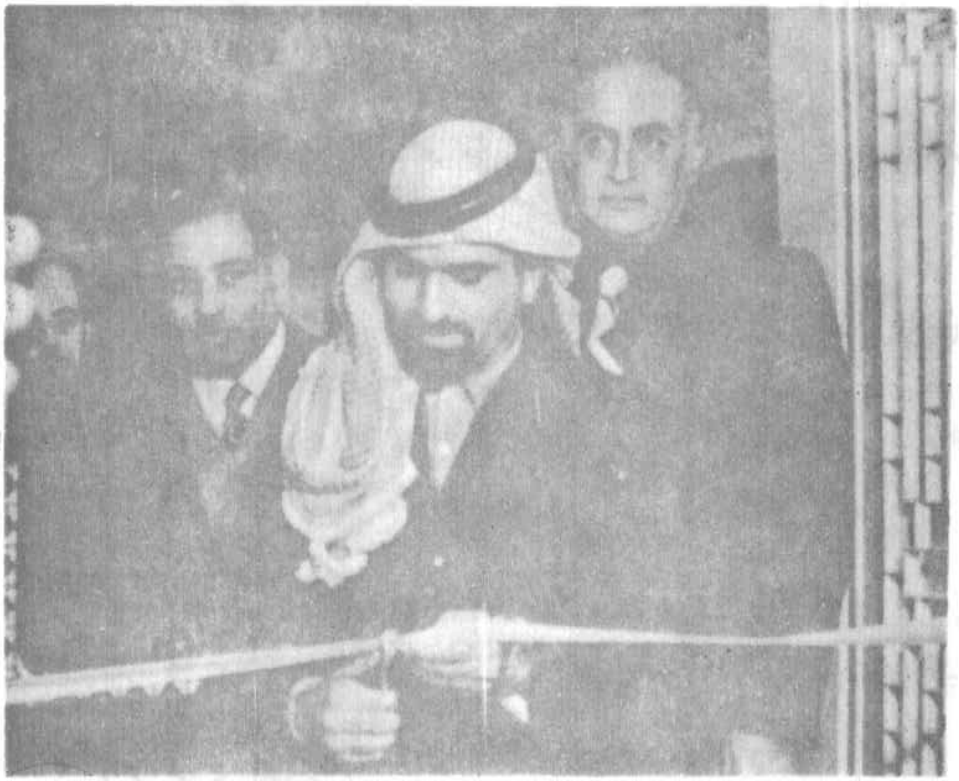
٣) فرع اربـد :

افتتح الفرع بتاريخ ١٩٧٤/١٢/٢٣ في حفل رسمي اقيم تحت رعاية صاحب السمو الملكي الأمير حسن المعظم ، ولم يتسلم الفرع اي طلبات اقتراض حتى نهاية العام .

٤) فرع المدينة :

تمكيناً للبنك من توصيل خدماته المرتبطة بعمليات الودائع الى الوسط التجاري في مدينة عمان وتسهيلا للاتصال مع المواطنين من مودعين ومقترضين ، فقد قرر البنك أن يفتتح له فرعاً رابعاً في وسط المدينة واستؤجرت المكاتب

اللازمـــة للفرع وجهزت بالمعـــدات والاثاث اللازم ، ومن المنتظر أن يباشر الفرع اعماله في استقبال الودائع وطلبات الاقتراض في أوائل شهر شباط ١٩٧٥ . هذا بالاضافة إلى المركز الرئيسي للبنك في جبل عمان الذي كان قد باشر اعماله بتاريخ ١٩٧٤/٤/١ كما سبقت الاشارة وبالاضافة ايضاً إلى التعاون الشامل القائم بين بنك الاسكان وفروع مؤسسة الاقراض الزراعي في المحافظات في مجال استقبال طلبات المقترضين ومتابعة تنفيذ مشاريعهم السكنية .



سمو الأمير حسن ولي العهد المعظم في حفل افتتاح فرع بنك الاسكان في اربد بتاريخ ١٩٧٤/١٢/٢٣

الجولات الاستطلاعية للمدير العام وتدريب الموظفين

من أجل تنمية علاقات البنك مع المؤسسات المالية الدولية ، وبغرض شرح اهداف وغايات البنك ، ومن أجل الاستفادة من خبرات المؤسسات التي سبقت البنك في مجال الاقراض السكني ، فقد قام المدير العام بجولة استطلاعية في شهر أيلول عام ١٩٧٤ بدعوة من وكالة الولايات المتحدة الامريكية للانماء الدولي ، وزار خلال هذه الجولة الولايات المتحدة الأمريكية ، وأمريكا الوسطى والمملكة المتحدة ، وذلك للاطلاع على نشاطات مؤسسات الاقراض السكني المتخصصة والتي تمارس أعمالا مشابهة لما يقوم به البنك . وقد اجتمع المدير العام في هذه الزيارات مع المسؤولين في تلك البلدان وبين أهم أهداف وخطط البنك للمستقبل . وقد أشاد الجميع بتجربة بنك الاسكان الرائدة وسرعة تقدمه على طريق انجاز الأهداف التي انشيء من اجلها ومرتكزات عمله المتكامله واسلوبه الفريد الذي جمع بين العمل المصرفي المعتاد وبين الاسلوب المتبع في جمعيات الادخار والاقراض للاغراض السكنية على نحو يصح أن يؤخذ مثالا للعمل في المجالات المشابهة لدى الدول النامية.

وكذلك فقد قام عدد من كبار موظفي البنك بجولات استطلاعية وتدريبية الى دمشق لدراسة الأساليب المتبعة في المصرف العقاري السوري في الجمهوريه العربية السورية كما قام عدد آخر من الموظفين بحضور دورات تدريبية في الجامعة الأردنية وبنك[1] كرندليز ومعهد الدراسات المصرفية ومكتب الاستشارات الادارية في عمان .

ويأمل البنك أن يتمكن في الأعوام القادمة من اتاحة فرص تدريبية لاعداد متزايدة من الموظفين تغطي كافة مجالات عمله .

(١) ناشونال أند كرندليز سابقاً .

الميزانية العمومية وحساب الارباح والخسائر

وتقرير فاحصي الحسابات

بنك الاسكان

(شركة مساهمة عامة اردنية مؤسسة بموجب قانون خاص)
عمان ــ الاردن

بيــان (أ)

الميزانية العمومية كما في ٣١ كانون الأول ١٩٧٤

دينـار	الموجودات	دينـار	المطلوبات
٤ر١٤٣ر١٧٩	نقد في الصندوق والارصدة لدى البنوك	١ر٧٨٣ر٨٤٢	حسابات جاريـة
٣٠ر٠٠٠	سنـدات حكومية	١ر٣٠٢ر٩٢٢	ودائع ادخار ولاجل وباشعار .
٩٧١ر٨٠٨	قروض سكنية ــ ايضاح ١	٧٠ر٩٨٦	ارصدة دائنة أخـرى .
٤٥ر٥٣٦	ارصدة مدينة أخرى ــ ايضاح ٢	٣٦ر٠٠٠	ارباح معدة للتوزيع
٣٠ر٠٢٣	اثاث وآلات وسيارة ــ بالتكلفة بعد الاستهلاك ــ ايضـاح ٣	٢٠ر٥١٧	احتياطي خاص ــ ايضاح ٤
		٦ر٢٧٩	احتياطي اجباري
		٢ر٠٠٠ر٠٠٠	رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع كاملا ــ ايضاح ٥
٥ر٢٢٠ر٥٤٦	مجمـوع الموجـودات	٥ر٢٢٠ر٥٤٦	مجموع المطلوبـات
	حسابات نظامية (لها مقابل)		**حسابات نظامية (لها مقابل)**
٥٨٠ر٠٠٠	تعهدات العملاء مقابل كفالات	٥٨٠ر٠٠٠	كفالات لحساب العملاء
٨٢٧ر٩٧٧	تعهدات المقترضين مقابل قروض سكنية مقررة وغير مدفوعة	٨٢٧ر٩٧٧	قروض سكنية مقررة وغير مدفوعة
١ر٤٠٧ر٩٧٧	مجموع حسابات نظامية (لها مقابل)	١ر٤٠٧ر٩٧٧	مجموع حسابات نظامية (لها مقابل)

ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه البيانات ويجب أن تقرأ معها .

برهان كمال
نائب المـدير العـام

زهير الخوري
المدير العام / رئيس مجلس الادارة

بيـان (ب)

بنك الاسكان

(شركة مساهمة عامة اردنية مؤسسة بموجب قانون خاص)

عمان – الأردن

بيان الارباح والخسائر للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٧٤

	دينـــار
الايرادات	
فوائد مقبوضة	١٦٩ر٥٧١
واردات مختلفـــة	٣ر٢٩٦
مجموع الايرادات	١٧٢ر٨٦٧
المصروفات	
فوائد مدفوعـــة	٦١ر٣٧١
مصاريف ادارية وعمومية	٥٠ر٠٨٣
استهلاك اثاث والات وسيارة	٣ر٦٥٧
اطفاء مصاريف التأسيس	٥ر٨٥٧
مجموع المصروفات	١٢٠ر٩٦٨
صافي ربح السنة	٥١ر٨٩٩
ارباح مدوره من فترة التأسيس	١٠ر٨٩٧
مجموع الارباح القابلة للتخصيص	٦٢ر٧٩٦
التخصيص	
المحول للاحتياطي الاجباري	٦ر٢٧٩
المحول للاحتياطي الخاص – ايضاح ٤	٢٠ر٥١٧
ارباح معدة للتوزيع لاصحاب الأسهم الممتازة بمعدل ٦٪ – ايضاح ٥	٣٦ر٠٠٠
المجمـــوع	٦٢ر٧٩٦

ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه البيانات ويجب أن تقرأ معها

بنك الاسكان

(شركة مساهمة عامة اردنية مؤسسة بموجب قانون خاص)

عمان ـ الاردن

ايضاحات حول البيانات الحسابية الختامية

١ ـ قروض سكنية

يتألف هذا البند مما يلي :ـ

	دينار
قروض تحت التنفيذ	٣١٤ر٥٥٥
قروض متوسطة الأجل .	١٠٧ر٨٥٤
قروض طويلة الأجل .	٥٤٩ر٣٩٩
المجموع	٩٧١ ر٨٠٨

٢ ـ ارصدة مدينة أخرى : ٤٥ر٥٣٦ دينار

يشمل هذا البند مبلغ ١٧ر٥٦٧ ديناراً من قيمة صافي مصاريف تأسيس ـ بعد الاطفاء وسيستهلك هذا المبلغ على مدى الثلاث سنوات القادمة حسب قرار مجلس الادارة .

٣ ـ الموجودات الثابتة

	دينار
أثاث والات وسيارة ـ بالتكلفة .	٣٣ر٦٨٠
ينقص : استهلاك السنة .	٣ر٦٥٧
صافي الموجودات الثابتة .	٣٠ر٠٢٣

٤ ـ احتياطي خاص

بحسب قرار مجلس الادارة وزع هذا الاحتياطي كما يلي :ـ

دينـــــار	
٣ر٥٧١	احتياطي للديون الهالكة .
١٠ر٠٠٠	احتياطيات تأمينية شاملـة .
٦ر٩٤٦	احتياطي للتأمين على حياة المقترضين (يحول فيما بعد لحساب صندوق التأمين على حياة المقترضين في الوقت الذي يراه المدير العام مناسباً).
٢٠ر٥١٧	المجمـــوع

٥ – رأس المال

كان رأسمال البنك بتاريخ ٣١ كانون الأول ١٩٧٣ مليون سهم قيمة كل سهم ديناراً واحداً موزعة كما يلي :–

٦٠٠ر٠٠٠	سهم ممتاز
٤٠٠ر٠٠٠	سهم عـادي
١ر٠٠٠ر٠٠٠	المجمـــوع

وفي شهر تموز ١٩٧٤ زيد رأس المال إلى مليوني سهم قيمة كل سهم دينار واحد موزعة كما يلي :–

١ر٠٠٠ر٠٠٠	سهم ممتاز
١ر٠٠٠ر٠٠٠	سهم عـادي
٢ر٠٠٠ر٠٠٠	المجمـــوع

وقد احتسبت الأرباح المعدة للتوزيع بمعدل ٦٪ من رأس المال المدفوع لاصحاب الاسهم الممتازة قبل زيادة رأس المال وذلك لان الاسهم الجديدة ستشترك في الأرباح اعتباراً من بداية السنة ١٩٧٥ حسب قرار مجلس الادارة وشروط اصدارها المعلنة .

قرار مجلس الادارة

بشأن توزيع الأرباح الصافية

بالاستناد إلى احكام المادة (٥٢) من قانون بنك الاسكان رقم ٤ لسنة ١٩٧٤ قرر مجلس الادارة في جلسته المنعقدة بتاريخ ٨ آذار عام ١٩٧٥ توزيع الأرباح الصافية المتحققة بتاريخ ١٩٧٤/١٢/٣١ على النحو التالي :

الأرباح الصافية القابلة للتخصيص	المبلغ بالدينار
	٦٢٫٧٩٦
المحول للاحتياطي الاجباري بنسبة ١٠٪ تطبيقاً لأحكام المادة (٥٢/أ) من القانون	٦٢٧٩
المحول للاحتياطي الخاص بموجب احكام المادة (٥٢/ب) من القانون	٢٠٫٥١٧
أرباح معدة للتوزيع على المساهمين من حملة الأسهم الممتازة عن سنة ١٩٧٤ بنسبة ٦٪	٣٦٫٠٠٠
المجمـوع	٦٢٫٧٩٦

وعليه يرجى من الهيئة العامة للمساهمين الاطلاع .

ويود مجلس الادارة ان يسجل بهذه المناسبة شكره للمؤازرة التي حظي بها البنك من عملائه ومن مختلف الدوائر والمؤسسات الحكومية التي ترتبط بها أعماله وبالأخص منهامؤسسة الاسكان ومؤسسة الأقراض الزراعي ودائرة الأراضي والمساحة ومكاتب تسجيل الأراضي والمجالس البلدية في مختلف المحافظات ومهندسو التنظيم فيها ، كما يود المجلس ان يسجل بالتقدير نتائج العمل الممتاز الذي قام به موظفو البنك في اداء واجباتهم تجاه عملاء البنك والمؤسسة التي يعملون بها .

سابا وشركاهم

ع م / ٤٣٧٦

الى السادة مساهمي بنك الاسكان

عمان – الاردن

لقد فحصنا الميزانية العمومية لبنك الاسكان (شركة مساهمة عامة اردنية مؤسسة بموجب قانون خاص) كما في ٣١ كانون الأول ١٩٧٤ وبيان الأرباح والخسائر للسنة المنتهية بذلك التاريخ وقد حصلنا على المعلومات والايضاحات التي كانت حسب علمنا واعتقادنا ضرورية لأغراض التدقيق الذي قمنا به وفقاً لقواعد المراقبة المتعارف عليها وقد شمل فحصنا اجراء الامتحان اللازم للقيود والسجلات الحسابية في المركز والفروع . كما شمل اجراءات المراقبة الأخرى التي وجدناها مناسبة.

وفي رأينا ان البنك يحتفظ بقيود وسجلات حسابية منظمة بصورة اصوليه حسبما بدا لنا من امتحاننا لتلك الدفاتر وان البيانات الحسابية الختامية المرفقة متفقة مع الدفاتر والحسابات والمستندات التي قدمت الينا .

وفي رأينا وحسبما وصل اليه علمنا وطبقاً للمعلومات والايضاحات المعطاة لنا وكما هو مدون في دفاتر البنك وسجلاته فان الميزانية المرفقة مطابقة لقانون البنك وقد نظمت بحيث تظهر بصورة عادلة الموقف المالي الحقيقي للبنك كما في ٣١ كانون الأول ١٩٧٤ وان بيان الأرباح والخسائر يظهر بصورة عادلة نتيجة اعماله للسنة المنتهية بذلك التاريخ ، وان البيانين المذكورين نظما وفقاً للاصول الحسابية المتعارف عليها . واننا نوصي الجمعية العمومية للمساهمين الموافقة عليها واقرار توزيع حصة الارباح التي اقترحها مجلس الادارة .

عمان – الاردن

١٥ شباط ١٩٧٥

سابا وشركاهم

ملحق رقم (١)

التنظيم الداخلي للبنك

التنظيم الداخلي للبنك

يقوم على ادارة البنك مجلس ادارة يضم (٨) اعضاء ويتشكل حسب احكام المادة (٢٦) من القانون الدائم للبنك التي تنص على تشكيل المجلس كما يلي :

١) المدير العام – رئيساً للمجلس .

٢) ممثل عن وزارة المالية – عضوا في المجلس .

٣) ممثل عن البنك المركزي الأردني – عضواً في المجلس .

٤) مدير عام مؤسسة الاسكان – عضواً في المجلس .

٥) ممثلين اثنين عن حملة الأسهم الممتازة – عضوين في المجلس .

٦) ممثل عن البنوك المرخصة – عضواً في المجلس .

كما ورد في الفقرة (ب) من المادة المشار اليها انه « يحق لمن بلغت مساهمته ١٠٪ من قيمة الاسهم الممتازة أن يعين ممثلا له عضواً دائماً في المجلس ، على أن لا يكون له حق الاشتراك في انتخاب اعضاء المجلس الآخرين من حملة الاسهم الممتازة ، وتسقط هذه العضوية اذا قلت المساهمة عن هذه النسبة » . وتطبيقاً لهذا النص فقد اكتسب البنك العربي المحدود حق التمثيل الدائم في عضوية مجلس الادارة اعتباراً من ١٩٧٤/٨/١ .

ويمارس مجلس الادارة باعتباره السلطة العليا في البنك ، الصلاحيات اللازمة لتحقيق اغراض البنك وأهدافه ، وتشمل صلاحيات مجلس الادارة بصورة عامة ما يلـــي :–

أ) تقرير السياسة العامة للبنك .

ب) وضع كافة الأنظمة واللوائح الداخلية والتعليمات الضرورية لتنظيم اعمال البنك ولتنفيذ اعمال هذا القانون .

ج) الموافقة على الاقتراض وشروطه من مصادر التمويل المختلفة .

د) القيام باجراء المصالحات والتسويات الخاصة بعمليات البنك المختلفة ضمن حدود القوانين والأنظمة .

هـ) اقرار التقرير السنوي العام للبنك والميزانية العمومية وحساب الأرباح والخسائر قبل عرضها على الهيئة العامة .

و) تعيين مدققي الحسابات وتقرير اتعابهم .

ز) تأسيس الفروع والمكاتب وتعيين المراسلين والوكلاء .

ح) تحديد ملاك الموظفين ودرجاتهم وعددهم وشروط خدماتهم في البنك وفقاً لاحكام اللوائح الداخلية والتعليمات التي تصدر بهذا الشأن .

ط) تفويض الموظفين بالتوقيع نيابة عن البنك .

ى) تقديم التواصي لمجلس الوزراء حول تعديل هذا القانون كلما دعت الحاجة إلى ذلك .

وفيما يتعلق بالمدير العام فيعين بقرار من مجلس الوزراء مقترن بارادة ملكية سامية ، ويرأس مجلس الادارة والجهاز التنفيذي للبنك ، المكون من الدوائر المركزية والمكاتب الاستشارية المتخصصة والفروع ، ويقوم بشكل عام بتصريف امور البنك والاشراف عليه من جميع النواحي المالية والادارية ، ويشمل ذلك بصورة عامه ما يلـي :-

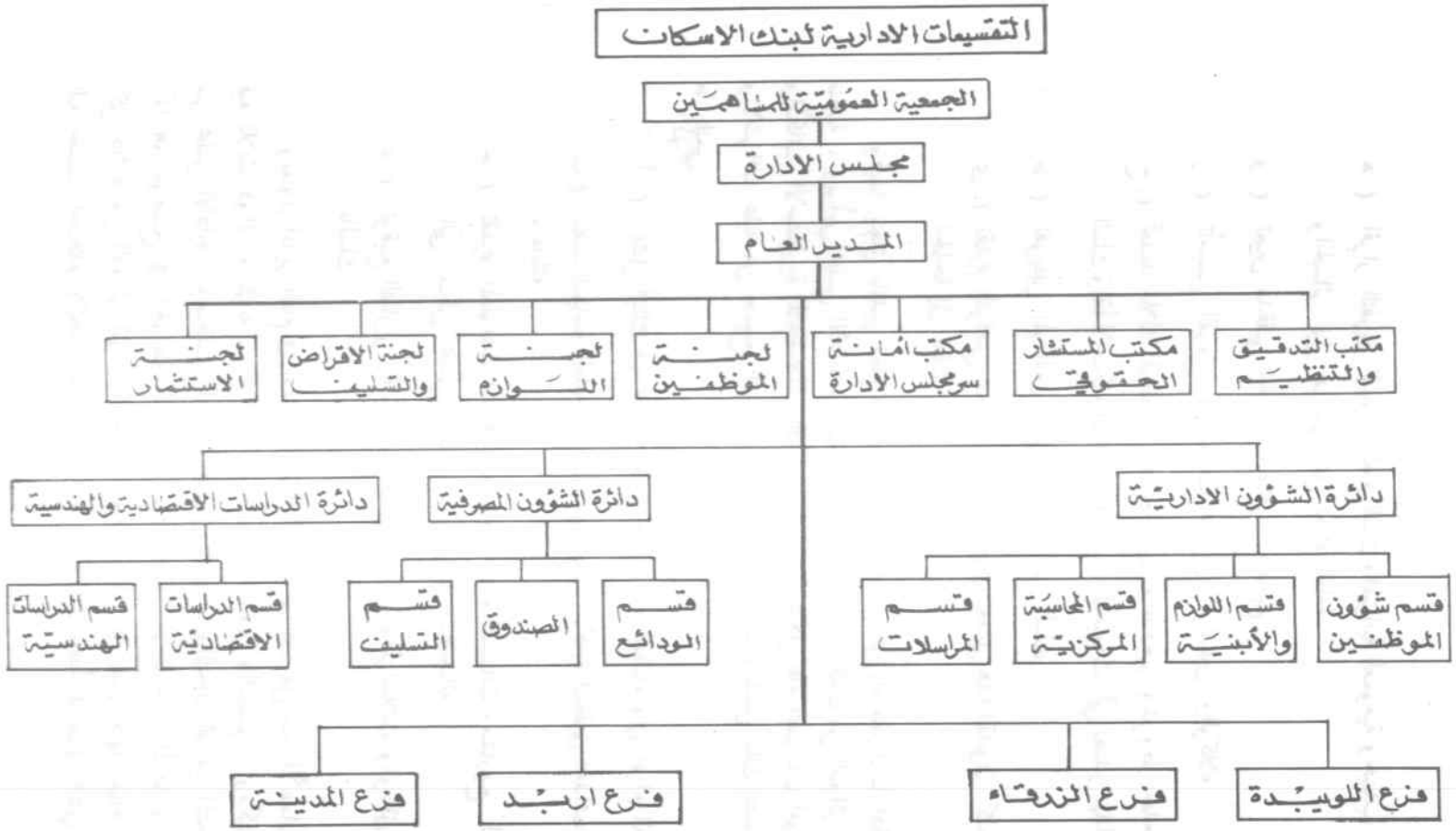
أ) تمثيل البنك في علاقاته مع الغير وأمام القضاء وفي ابرام العقود .

ب) تنفيذ السياسة العامة التي يرسمها مجلس الادارة لتحقيق اهداف البنك . وغاياته .

جـ) تقديم المعلومات المتوافرة والتوصيات والتنسيبات ومشاريع القرارات التي تمكن مجلس الادارة من ممارسة صلاحياته .

د) توقيع التقارير الحسابية والكشوف المالية والمراسلات والوثائق الخاصة بالبنك .

ويعاون المدير العام في ادارة شؤون البنك والاشراف على سير الأعمال اليومية فيه ثلاث دوائر مركزية ، بالاضافة إلى مكتب للتدقيق والتنظيم ، ومكتب امانة سر مجلس الادارة ، ومكتب المستشار القانوني للبنك ، واللجان الفرعية المتخصصة ، كما هو موضح في الخريطة التنظيمية للبنك (البيان الايضاحي المرفق) . وتضم كل دائرة من الدوائر المركزية أقساماً محددة يتولى كل قسم منها المهام المعهودة اليه حسب احكام لائحة التقسيمات الادارية وذلك وفقاً للتفصيل التالي :-


التقسيمات الادارية لبنك الاسكان
الجمعية العمومية للمساهمين
مجلس الادارة
المدير العام
مكتب التدقيق والتنظيم
مكتب المستشار الحقوقي
مكتب أمانة سر مجلس الادارة
لجنة الموظفين
لجنة اللوازم
لجنة الاقراض والتسليف
لجنة الاستثمار
دائرة الشؤون الادارية
دائرة الشؤون المصرفية
دائرة الدراسات الاقتصادية والهندسية
قسم شؤون الموظفين
قسم اللوازم والأبنية
قسم المحاسبة المركزية
قسم المراسلات
قسم الودائع
الصندوق
قسم التسليف
قسم الدراسات الاقتصادية
قسم الدراسات الهندسية
فرع اللويبدة
فرع الزرقاء
فرع اربد
فرع المدينة

أولا : دائرة الشؤون المصرفية .

تتولى هذه الدائرة بصفة عامة تنفيذ سياسة البنك في مجال الاقراض واجتذاب الودائع وادارة عمليات القروض والودائع طبقاً للاسس المصرفية المتعارف عليها وتضم هذه الدائرة قسمي الودائع والتسليف والتمويل اللذين يتوليان المهام المتخصصة الموضحة تالياً :

أ ـ قسم الودائع .

ويتولى الواجبات الرئيسية التالية :

١) ادارة حسابات المودعين ومسك السجلات والبطاقات وحفظ المستندات العائدة لهذه العمليات .

٢) تدقيق الشيكات والعقود ووثائق القبض والصرف وسائر المستندات المتعلقة بعمليات السحب والايداع .

٣) اجراء القيود في حسابات العملاء ، حسب التعليمات الصادرة عن دوائر البنك وفروعه وأقسامه المختلفة .

٤) مسك حسابات الفروع لدى المركز الرئيسي وادارتها .

ب ـ قسم التسليف والتمويل .

ويتخصص بتأدية الأعمال المرتبطة بعمليات الاقراض والتسليف ، من خلال مجموعات عمل تختص كل منها بوظائف محددة في سياق عملية التسليف والاقراض في مجموعها ، ويشمل ذلك مايلي :ـ

١) اجابة استعلامات العملاء ودراسة مشاريعهم السكنية بصفة مبدئية وبيان المستلزمات والوثائق الضرورية لتهيئة طلب الاقتراض للموافقة.

٢) استلام كافة طلبات الاقتراض وتصنيفها وتبويبها وتدقيقها ودراستها بصفة مبدئية للتأكد من أن الطلبات المقبولة مستوفية لكافة الشروط المبرمة لمنح القرض .

٣) اجراء الكشف الميداني على مشاريع المقترضين ، واعداد التقارير الخاصة بنتائج الكشف وتحضير التوصيات اللازمة للجنة التسليف .

٤) اعداد كتب الموافقة على منح القروض في ضوء القرارات الصادرة في هذا الشأن من المراجع المختصة في البنك .

٥) ابلاغ طالبي الاقتراض بالموافقات الصادرة بمنح القروض وشروط هذه القروض ، واعداد اتفاقيات القروض والوثائق المرتبطة بها ، واستيفاء التواقيع الضرورية عليها لتأمين نفاذ العقود المبرمة مع المقترضين بصورة اصولية .

٦) اتخاذ الترتيبات اللازمة لصرف الدفعات المستحقة من أصل القروض الممنوحة ، بالتنسيق مع مجموعة الكشف الميداني ، وبحيث لا تصرف أية دفعة إلا بعد التأكد من قيام المقترض بانفاق الدفعة السابقة على مشروعه السكني .

٧) اتخاذ الاجراءات والترتيبات اللازمة لضمان انتظام المقترضين في سداد اقساط قروضهم في مواعيدها ، ومسك السجلات والبيانات والمفكرات الضرورية لمتابعة التسديد .

ثانياً : دائرة الدراسات الاقتصادية والهندسية .

وتهدف هذه الدائرة إلى تحقيق ما يلي :—

١) جمع المعلومات والقيام بمختلف الدرسات الفنية للمشاريع الاسكانية وللاحتياجات السكنية القائمة والمتوقعة للسنوات المقبلة .

٢) دراسة مختلف القضايا الفنية الناشئة عن تنفيذ المشاريع السكنية والقروض الممنوحة لتمويلها .

٣) اجراء الدراسات المرتبطة بتحسين اساليب الدعاية للادخار والاستثمار .

٤) متابعة التطورات العلمية في مجالات طرق البناء ، واساليبه وخاماته وتكاليفه بالتعاون مع المؤسسات الاقليمية والمحلية والدولية .

٥) اعداد الاحصائيات الدورية التي تصور تطور نشاط البنك في مختلف مجالاته وفروعه .

٦) اعداد التقارير السنوية عن اعمال البنك .

ثالثاً : دائرة الشؤون الادارية .

تهدف هذه الدائرة بصورة عامة إلى تأمين احتياجات البنك من الموظفين والمستخدمين ومختلف الأجهزة والمعدات واللوازم المكتبية ، وتوفير الخدمات الضرورية لانتظام سير العمل في بنك الاسكان والعمل على تأمين الاستقرار النفسي والمادي للموظفين ورفع روحهم المعنوية . وترتبط بهذه الدائرة الأقسام المتخصصة التالية :

قسم شؤون الموظفين
قسم المحاسبة المركزية
قسم اللوازم والأبنية
قسم المراسلات

أ) قسم شؤون الموظفين .

ويتولى تنفيذ الواجبات الرئيسية التالية :

١) تطبيق احكام لائحة شؤون موظفي البنك وأية تعليمات او قرارات أخرى تصدر بمقتضاها .

٢) التأكد من تنفيذ قرارات مجلس الادارة والمدير العام المتعلقة بأوضاع الموظفين .

٣) متابعة الاجراءات الخاصة بتعيين الموظفين وترفيعهم ونقلهم واجازاتهم وايفادهم في بعثات أو دورات تدريبية ودفع رواتبهم ومياوماتهم وتعويضاتهم .

٤) حفظ القيود والسجلات الخاصة بدوام الموظفين ودخولهم إلى البنك وخروجهم واعداد التقارير المتعلقة بسير الدوام .

٥) تدقيق المطالبات المالية وتنظيم المستندات والقيود اللازمة لتسديدها ومسك السجلات المرتبطة بنفقات البنك الادارية .

ب) قسم المحاسبة المركزية .

ويتولى تنفيذ الواجبات الرئيسية التالية :

١) مسك سجل الاستاذ العام بما يضمن معرفة موجودات البنك ومطلوباته في كل وقت بتفصيل كاف وبدقة تامة .

٢) مسك الدفاتر والسجلات الأخرى التي تدون فيها القيود المتعلقة بالعمليات الجارية في المركز والفروع وفقاً للتعليمات التطبيقية الصادرة في هذا الشأن .

٣) اعداد البيانات الشهرية بموجودات البنك ومطلوباته ، واعداد مشروع الميزانية السنوية العامة وحساب الأرباح والخسائر في نهاية كل سنة مالية تمهيداً لدراستها من قبل مجلس الادارة وتدقيقها من قبل مدققي الحسابات ورفعها بالتالي للهيئة العامة للمساهمين في الموعد المحدد لانعقادها .

٤) اعداد سائر الكشوف والبيانات الحسابية والمقارنة التي تظهر تطور الأوضاع المالية للبنك وتقديم الدراسات والمقترحات بشأن اجراء المطابقات الدورية بين سجلات قيود المحاسبة المركزية من جهة وسجلات وقيود الدوائر المعنية من جهة أخرى .

٥) فرز الكشوفات والمستندات المحاسبيه بعد تبويبها وحفظها بطريقة تسهل الرجوع اليها عند الحاجة وفي أمكنة تتوافر فيها جميع ضمانات الأمن .

٦) حفظ وادارة حسابات وقيود المساهمين ودفع استحقاقاتهم من الارباح .

٧) تسهيل عمل مدققي حسابات البنك الخارجيين وتزويدهم بالمعلومات والبيانات التي يتطلبها عملهم وتمكينهم من الاطلاع على المخابرات اللازمة والتعاون معهم ومع مكتب التدقيق الداخلي للوصول الى افضل النظم المحاسبية في البنك وأكفأ الوسائل الضرورية لتطبيقها .

ج) قسم اللوازم والابنية .

ويتولى الواجبات الرئيسية التالية :

١) تطبيق لائحة اللوازم والتعليمات الصادرة بمقتضاها وقرارات مجلس الادارة والمدير العام حول شراء الأثاث واللوازم والتجهيزات الضرورية لسير اعمال البنك .

٢) استلام المواد والتجهيزات المشتراه والتأكد من أنها مطابقة للمواصفات المقررة وايداعها في الأماكن المناسبة .

٣) ادارة المستودعات المركزية للوازم والمواد والتجهيزات والقرطاسية ومسك السجلات اللازمة لذلك .

٤) تقديم المقترحات بشأن حاجات البنك ودوائره وأقسامه وفروعه من اللوازم والقرطاسية والآلات .

٥) حفظ القيود والسجلات الدقيقة عن موجودات البنك من الأدوات واللوازم وأماكن استعمالها وتنظيم جداول الجرد الدوري الخاصة بها واستهلاكها واتلافها حسب الأصول .

٦) التخليص على مستوردات البنك من اللوازم والمعدات .

٧) اجراء التأمين على أبنية البنك وموجوداته .

٨) تأمين صيانة دورية ومنتظمة للأثاث والأدوات والآلات التي يستعملها موظفو البنك في عملهم بصورة منتظمة .

٩) تأمين اعمال تنظيف المباني وانارتها وتدفئتها وتبريدها بأقل كلفة ممكنة.

١٠) تنظيم الحراسة المدنية للبنك ومراقبتها وترتيب المناوبات الضرورية لذلك واقتراح كافة الاجراءات والترتيبات المتعلقة بسلامة البنك وموجوداته .

١١) اتخاذ كافة الترتيبات والاجراءات والاحتياطات ضد الحريق والتأكد من سلامة أجهزة الانذار وفاعليتها في كل الأوقات والظروف.

د) قسم المراسلات .

ويقوم بالواجبات الرئيسية التالية :-

١) تسلم المراسلات والبرقيات الواردة إلى البنك وتسجيلها وتوزيعها على الدوائر المختصة .

٢) تسلم الرسائل والبرقيات الصادرة عن دوائر البنك وتسجيلها وارسالها إلى عناوينها بعد حفظ النسخ الضرورية منها في القسم او في دوائر البنك المختصة .

٣) تأمين توزيع التعليمات والأوامر والبلاغات التي يصدرها المدير العام ومسك فهارس مبوبة لها بحسب التاريخ والموضوع .

٤) توزيع النشرات التي تتضمن اسماء المفوضين بالتوقيع عن البنك ونماذج تواقيعهم .

٥) تأمين اعمال الطباعة والنسخ التي يتعذر على الدوائر الأخرى القيام بهـا .

٦) الاحتفاظ بطوابع البريد التي يشتريها البنك وحفظ القيود اللازمة لضبط استعمالها .

رابعاً : المستشار القانوني .

ويختص بكل الدراسات الحقوقية والقانونية التي تتطلبها اعمال البنك كما يتابع قضايا البنك في المحاكم ودوائر التنفيذ وملاحقتها لدى المراجع المختصة ، ويبدي المشورة القانونية في الأمور التي يعرضها عليه المدير العام .

خامساً : مكتب التدقيق والتنظيم .

ويهدف هذا المكتب بصورة رئيسية إلى تحقيق ما يلي :ـ

١) التأكد من أن قيود البنك وحساباته وكشوفاته تعكس الصورة الصحيحة لاوضاعه المالية .

٢) التأكد من تطبيق القوانين والأنظمة والتعليمات والقرارات المتعلقة بأعمال البنك .

٣) القيام بالدراسات التنظيمية الضرورية لتطوير لوائح البنك وتعليماته وتبسيط اساليب العمل واجراءاته واقتراح التعدلات والاحداثات الضرورية على نماذجه .

وتأميناً لاستقلالية المكتب، وابعاده عن الانشغال في الأعمال التنفيذية فقد نصت لائحة التقسيمات الادارية على أن يكون المسؤول الأول في هذا المكتب مرتبطاً ارتباطاً مباشراً بالمدير العام مهما كانت مرتبته الوظيفية . كما نصت على عدم تكليف العاملين في هذا المكتب بأية أعمال تنفيذية في دوائر البنك وفروعه بما في ذلك التوقيع عن البنك على الوثائق المرتبطة بتسيير معاملاته اليومية ، وعلى الأخص منها ما يؤثر على موجودات البنك ومطلوباته وايراداته ونفقاته .

وتمكيناً للمكتب من القيام بواجباته بحرية تامة فقد الزم جميع الموظفين العاملين في البنك بالتعاون مع العاملين في هذا المكتب إلى أقصى الحدود وتزويدهم بكافة المعلومات التي تمكنهم من ادائهم لمهمات التدقيق واعادة التنظيم .