المصـــــدر : اليوم
التـــاريخ : 14-12-2005 العـــدد : 11870
الصفحـات : 23 المسلسل : 104

معادلة العقاري

هذا الموضوع كان ضمن عدة مواضيع أخرى كنت قد كتبتها قبل وفاة أبي (رحمة الله عليه) بثلاثة أيام فقط وكنت على وشك إرسالها ولكن المحيط حولي كان أقوى في كل شيء ، لم أكن اعلم ما السر في التدفق الكتابي في وقت كنت أحوج ما يكون إلى الهروب من كل شيء وأي شيء ولكن الآن وانا اكتب هذه المقدمة شعرت برسالة القدر التي كانت تقول سيكون هناك خطب ما سيحول بين كتابتها ونشرها في التوقيت الذي ارغب.. سبحان الله ورحمك الله يا أبي.

نورة بنت سعد الأحمري

المهم طالعتنا الصحف في نهاية شهر رمضان بأخبار انتهاء المهلة التي منحتها الدولة لسداد الأقساط المتعثرة (لصندوق التنمية العقاري) وبالرغم من أن هذا التأخير تسبب في تعطيل مهمة الصندوق الأساسية بل أصابها بشلل شبه تام وانعكس ذلك سلبا على أداء (الصندوق العقاري) وهدفه الذي أنشئ من اجله ، مما أوقع الضرر بمصلحة بقية المقترضين ، إلا أننا أمام واقع لا مناص منه ولا حياد عنه ولا بد من إيجاد حل

فالدولة رعاها الله لم تضغط يوما على المواطن في شتى نواحي الحياة وبالتالي لم تكلفه ما لا طاقة له به فيما يترتب عليه من حقوق تجاهها ، مع انه عقد في ذلك اتفاقا ملزما يجب عليه تحمل تبعاته (العقد شريعة المتعاقدين) ومع الإقرار بهذا التقصير من قبل المواطن الذي حقق مصلحة فردية تعلو على المصلحة الجماعية التي هي هدف الدولة الأساسي ، لكن حدث كل ذلك التقصير من قبل الفرد وكان للصندوق أيضا نصيب من تحمل هذا الخطأ، كونه لم يجعل للمقترض جدولة تلزمه بالسداد المنتظم لذلك فالأمل في الدولة - رعاها الله - وعلى رأسها خادم الحرمين الشريفين الملك عبدالله بن عبدالعزيز آل سعود بان تشمل عين العطف والرعاية أصحاب الظروف والأعباء التي تراكمت على كثير من المواطنين مع مرور السنين ولعلي أتي بإيجاز على بعضها وهي في تقديري كما يلي :

لماذا لا تمتد سياسات الصندوق العقاري لتشمل المتخلفين؟

1. لا يكاد يخلو مواطن من الأقساط والقروض التي امتدت للسيارات (الأثاث) أقساط المدارس والمعاهد .. الخ
2. المتقاعدون عن العمل في السنوات الأخيرة وتقلص دخلهم الفردي .
3. الفئات التي أجبرتها الظروف على ترك العمل بسبب الإعاقة الصحية أو البدنية .
4. من غادروا الحياة ولا يزال في أعناقهم التزام مادي تجاه الدولة قائما .

والكثير من الأسئلة التي لا مجال لذكرها جميعا ، حيث إن المقترضين الجدد تم احتواؤهم ضمن سياسات جديدة يتبعها (صندوق التنمية العقاري) تلافيا لحدوث أزمة مستقبلية كالقائمة الآن وهي سياسات ممتازة ، فماذا لو امتدت هذه السياسات لتشمل من تخلف ولكن بشكل منطقي يحقق التزام الجميع بسداد المتخلف السابق من جانب ومن جانب آخر لا ينعكس سلبا بما ينوء المواطن عن تحمله أو يكلفه بشكل مفاجئ ما يدهم ميزانيته الشهرية بما ينعكس على تبعاته الأسرية ومن ثم الاجتماعية ، فهو لم يتخلف إلا لضيق المقدرة المادية .

وخطر لي أن أتقدم بهذا الاقتراح لعل فيه ما يفيد أو يلقى صدى لتفريج هذه الأزمة وتبعاتها المادية وهو كما يلي :

* هب أن احد المقترضين مطالب بسداد مبلغ 150,000 ريال على أن تشمله الدولة بنظام الإعفاء في جميع السنوات ومحصله الإعفاء مبلغ وقدره 36,000 ريال وهنا يتضح

المصـــــدر : اليوم
التـــاريخ : 14-12-2005 العـــدد : 11870
الصفحـات : 23 المسلسل : 104

أن المتبقي مبلغ وقدره 114,000 ريال هذا إذا كان منتظما في السداد فانه سيحظى بالإعفاء .

وبتفضل الدولة بجدولة تلك المديونية تفهما لظروف أبنائها وارتفاع تكاليف الحياة حسب المعادلة التالية :

* المبلغ المطلوب ÷ 15 عاما (جدولة المديونية) ÷ 12 شهرا (فترات الأقساط)

ستكون كالتالي : 114,000 ÷ 15 = 7600 ريال سنويا.

ثم نقوم بعد ذلك بقسمة 7600 ÷ 12 شهرا = 633 ريالا شهريا.

وأنا هنا وضعت 15 عاما كونها فترة منتصف العصا فلا هي كثيرة على الجهة المعنية وأيضا معقولة جدا بالنسبة للمتخلف .

على أن يتضمن ذلك الآتي :

1. الاستقطاع المباشر من الراتب أو أي مصدر من مصادر الدخل العام أو الخاص .

2. عدم استثناء أي فرد من ذلك مهما كانت الظروف لضآلة القسط الشهري .

3. أن يتولى أقارب المتوفى سداد ما تخلف من استحقاق عليه ، فلو اشترك 3 أفراد من الأسرة بسهم 211 ريالا لتم السداد الشهري المطلوب .

4. ربط جميع ما سبق بالخدمات المباشرة كالاتصالات والجوازات وخدمات الدولة الأخرى بحيث لا يمكن إنهاء أي معاملة قبل الحصول على ما يثبت السداد الشهري المنتظم .

لعل هذا الحل يعالج المشكلة فلو افترضنا أن هناك 100,000 مقترض في المناطق الرئيسية الثلاث فهذا يعني الآتي:

* 100,000 (مقترض) * 633 (القسط الشهري) = 6330000 مليون ريال.

والمحصلة النهائية هي إجمالي قدره 114,000,000 مليون ريال من المناطق الثلاث الرئيسية ، فإذا تم صرف للمقترضين الجدد بواقع 300,000 ريال لكل مقترض فهذا يحقق استفادة 378 مقترضا شهريا .

مسك الختام

(اللهم اغفر لأبي ما تقدم وما تأخر وما أسر وما أعلن ، اللهم إني أسألك الرحمة له والمغفرة ، اللهم نقه من الآثام والخطايا كما ينقي الثوب الأبيض من الدنس واجعله في منازل الصالحين).

آمين يارب العالمين.

Noora436@hotmail.com