

## حل مشكلة البنك العقاري إما التسديد أو الخلاص

م. علي بن محمد الماضي

حول المشكلات التي تواجه صندوق التنمية العقاري لمواصلة العطاء وتعقيباً على الآراء السابقة واللاحقة التي لم تضع استراتيجية لحل مشكلة المقترضين لمواصلة سداد استحققاتهم للصندوق وحيث انه أشير لبعض الحلول منها المناسب ومنها غير المناسب. هذه الاطروحات وصرامة ادارة الصندوق لتطبيق سياسة الإيجار للسداد بالطرق التي أعتقد أنها غير منطقية بدليل تطبيق نظام الحسم الشامل من الذي لديه دخل ثابت، من موظفي الدولة أو من الذين يعملون بالمؤسسات والشركات وكذلك الذين ليس لديهم دخل ثابت وهم الذين لديهم مساكن خاصة بهم قد تفضلت الدولة وفقها الله على سترهم بتوفير المساكن لهم.

الصندوق يوفر قرضين أساسيين

- القرض الاستثماري
- القرض السكني

فسداد القرض الأول يكمل سداد الثاني بمعنى أن الضغط وصرامة القرار يطبق بحق المستثمرين أولاً بانتهاء سياستين

الأولى: التسهيل بالدفع أي رفع الخصم للدفع المتقدم

الثانية: إذا لم تنفذ الأولى فإن المزاد العلني كفيلاً أن يحسم الموقف لصالح الصندوق ويجبر المستثمر

إما السداد أو الخلاص

القرض الثاني: السكني

الاقتراح (١): لمن لديهم دخل ثابت وعليه التزامات مالية أخرى فلهم عدة اختيارات حيث ان القرار الأخير ١٠٪ لا يفي بالغرض يحدد نسبة الخصم على أساس الدخل، يمكن المعادلة التالية أن تصحح بعضاً من المشكلة

من راتبه أو دخله

مثلاً: ٣٠٪ / ٣٠٠٠ فما فوق

فما دون ١٠٠٠٠ 20٪

فما فوق 10٪

أو من له قرض قبل عشر سنوات فإن له خصم ١٠٪ في حالة التسديد لكل قسط سنوي حتى السداد الكامل حيث يخفض الى ٨٦٠٠ اذا كان ٩٦٠٠ بسداد مبكر

وبحيث يعزز الفرق من دخل الدولة الفائض وهو كفيلاً بأن يغطي العجز (حيث التوجيهات السامية على اتخاذ كل مامن شأنه الدعم والتيسير على أبناء هذا البلد، والتوجيه الكريم من لدن حكومة خادم الحرمين الشريفين بزيادة رأس مال الصندوق بميزانية هذا العام والعام القادم

وهذه حسنة والحسنة بعشر أمثالها نتيجة لفعل الخير والعطاء المتواصل من لدن حكومتنا الرشيدة لهذا البلد.

الاقتراح (٢): بسداد من أن تحصر الزكاة لأموال الدولة والمؤسسات الخيرية والشركات والمؤسسات والمنشآت، وفقاً لتوجيه القرآن الكريم {خذ من أموالهم صدقة تطهرهم وتزكيهم بها} وتدفع عنهم للمستحقين الذين لديهم دخل ثابت أو دخلهم محدود لا يكفي بالتسديد منهم: العجزة من كبار السن، الأراامل، المعاقين، المساجين، (المتوفين (يسقط تلقائياً))، وما في اطارهم. اقترح أن يقوم الصندوق بشراء مساكن ضمن (برنامج عرض وقرض)، ويتم التنسيق بين الصندوق والمقترض والجهة التي تملك المسكن ضمن ضوابط وشروط تحفظ حق الطرفين

فوائد هذه المقترحات منها

إتاحة الفرصة لأكثر عدد من طالبي القرض بسرعة إنهاء اجراءاتهم وتوفير المسكن للمقترض وحصول الصندوق على رهن أعلى من المبلغ المطلوب وسهولة هذا الأسلوب يمكن الصندوق ..التقليل من أزمته