



الموضوع

دور البنوك الإسلامية في تمويل قطاع السكن
دراسة حالة بنك البركة الجزائري - وكالة بسكرة -
2016-2011

مذكرة مقدمة كجزء من متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية

تخصص: نقود ومالية

إشراف الأستاذ:

- لحسن دردوري

إعداد الطالب:

- صهيب جودي

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الإهداء

مصداقا لقوله تعالى بعد بسم الله الرحمن الرحيم: {{وقضى ربك أن لا تعبد إلا إياه و بالوالدين إحسانا...}}.
أولا أهدي ثمرة جهدي المتواضع إلى أعز ما أملك في هذا الكون، هؤلاء الذين عانو من أجلي... سهرا و صبيرا
لتكبيرى و تعليمى... هؤلاء الذين كرمهم الله سبحانه و تعالى، ألا و هما أبى و أمى الأعرأ... قاوموا كل
الصعاب و متاعب الحياة من أجلى و أحسنوا تربيتى و أرفقوا دعواتهم ليلا نهارا لهم أهدي هذا العمل المتواضع
و لو أهديت لهم كنوز الدنيا ما أوفيت لهم حقهم... حفظهم الله...
إلى إخوتى و زملائى و أصدقائى و كل من ساعدنى من قريب أو بعيد.

الشكر و العرفان

اللهم لك الحمد كما ينبغي لجلال وجهك وعظيم سلطانك على ما يسرت لي في هذا العمل المتواضع حتى خرج إلى النور، فسبحانك لا إله إلا أنت أستغفرك و أتوب إليك

ثم لا يسعني إلا أن أتقدم بالشكر الجزيل إلى أستاذي لحسن دردوري الذي أثار دربي بنصائحه وتوجيهاته القيمة التي منحها لي و لجميل صبره و حسن معاملته معي ، كما أنه لم يخلني بوقته الثمين في تتبع بنيات هذا العمل من بدايته إلى نهايته فجزاه عنا ألف خير

كما أتقدم بالشكر و العرفان إلى كل من ساعدني و مد لي يد العون من قريب أو من بعيد، في إنجاز هذا العمل المتواضع

وكما أتقدم بأسمى معاني الشكر و الاحترام إلى كل أعضاء لجنة المناقشة

المُلخَص

الملخص:

تمثل إشكالية التمويل السكني من أهم العقبات التي تواجه طالبي السكن من أجل الحصول و توفير سكن ملائم خاصة للطبقات الاجتماعية المتوسطة و الضعيفة منها، لذلك أصبح من الضروري البحث عن بدائل تمويلية أخرى تكون أكثر ملائمة و في متناول طالبي التمويل، ومن أبرز هذه البدائل التمويل بالصيغ المصرفية الاسلامية التي لا تعتمد على الفوائد الثابتة، و التي أثبتت نجاعتها بالنهوض بقطاعات أخرى.

تهدف هذه الدراسة إلى إبراز و تحليل مساهمة و دور البنوك الاسلامية في تمويل قطاع السكن، ولابد من الإدراك أن البنوك الاسلامية تشكل مصدرا هاما للتمويل السكني و ذلك يعود لمختلف صيغ التمويل التي توفرها هذه البنوك و التي تلتزم وفق ضوابط و أسس الشريعة الاسلامية.

وقد حاولنا من خلال هذه الدراسة توضيح بعض المفاهيم حول البنوك الاسلامية و صيغ التمويل فيها و كذا التركيز على الصيغ المتوفرة للعملاء لغرض التمويل السكني.

و بعد استعراض مختلف الجوانب النظرية للبنوك الاسلامية و قطاع السكن تم دراسة حالة بنك البركة الجزائري و كالة بسكرة كمحاولة لدراسة مختلف الصيغ المطبقة و مساهمتها و كذا عملية سيرها.

الكلمات المفتاحية: البنوك الإسلامية، صيغ التمويل الإسلامية، قطاع السكن.

RESUME :

La problématique de financement du logement constitue l'obstacle qui rencontre les demandeurs de ce dernier (logement), notamment les personnes de la classe social moyenne et démunie, Chose qui nécessite recherche d'autre moyen de financement appropriés, en adéquation avec ces demandeurs et parmi ces moyens il existe le financement bancaire islamique qui a démontré son efficacité dans le développement des autres secteurs.

Cette étude a comme objectif la mise en évidence, l'analyse et le rôle des banques islamiques dans le financement du secteur d'habitat, et ce suite aux différents formes de financement proposées par les banques conformément aux bases de la Chariàa islamique.

Après la présentation de différents aspects théorique des banques islamiques et le secteur d'habitat, une étude de cas dans la banque ELBARAKA, Agence de Biskra.

Comme essai de compréhension des formes appliquées ainsi que ses opérations de déroulement

MOTS CLES :

Les banques islamiques, formes de financements islamiques, secteurs d'habitat

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
	البسمة
	الإهداء
	الشكر و العرفان
	ملخص
V-II	فهرس المحتويات
VII	فهرس الجداول
IX	فهرس الأشكال
أ-د	مقدمة عامة
الفصل الأول: مفاهيم عامة حول البنوك الإسلامية و صيغ التمويل فيها	
2	تمهيد.
3	المبحث الأول: ماهية البنوك الإسلامية
3	المطلب الأول: تعريف البنوك الإسلامية و نشأتها
3	الفرع الأول: تعريف البنوك الإسلامية
4	الفرع الثاني : نشأت البنوك الإسلامية
6	المطلب الثاني: أنواع البنوك الإسلامية وخصائصها
6	الفرع الأول: أنواع البنوك الإسلامية
8	الفرع الثاني: خصائص البنوك الإسلامية
9	المطلب الثالث: أهداف وأهمية البنوك الإسلامية
9	الفرع الأول: أهداف البنوك الإسلامية
11	الفرع الثاني :أهميه البنوك الإسلامية
12	المبحث الثاني: مصادر واستخدامات الأموال في البنوك الإسلامية والفرق بين البنوك الإسلامية والتقليدية
12	المطلب الأول :مصادر أموال البنوك الإسلامية
12	الفرع الأول : المصادر الداخلية

13	الفرع الثاني : المصادر الخارجية
15	المطلب الثاني: إستخدامات الاموال في البنوك الاسلامية
20	المطلب الثالث :الفرق بين البنوك الاسلامية والبنوك التقليدية و ميزانية البنك الاسلامي
20	الفرع الأول: الفرق بين البنوك الاسلامية و البنوك التقليدية
22	الفرع الثاني: ميزانية البنك الاسلامي
24	المبحث الثالث: صيغ التمويل المطبقة في البنوك الاسلامية
24	المطلب الأول: صيغ التمويل طويلة الأجل في البنوك الإسلامية
24	الفرع الأول: التمويل بالمشاركة
26	الفرع الثاني: التمويل المتناقص المنتهي بالتمليك
28	الفرع الثالث: التمويل بالمضاربة
34	المطلب الثاني :صيغ التمويل متوسط الاجل في البنوك الإسلامية .
34	الفرع الأول: التمويل بالاستصناع
36	الفرع الثاني: التمويل بالبيع بالتقسيط او لأجل
38	الفرع الثالث: الإيجارة
40	المطلب الثالث :صيغ التمويل قصيرة الاجل في البنوك الاسلامية
40	الفرع الأول: المرابحة
42	الفرع الثاني :بيع السلم
43	الفرع الثالث :القرض الحسن
46	خلاصة الفصل الأول
الفصل الثاني: مفاهيم حول السكن و تمويله	
48	تمهيد
49	المبحث الأول: ماهية السكن و السياسة السكنية
49	المطلب الأول: مفهوم السكن و أهميته وخصائصه الاقتصادية
49	الفرع الأول: مفهوم السكن
50	الفرع الثاني: الأهمية الاقتصادية للسكن
51	الفرع الثالث: الخصائص الاقتصادية للسكن
52	المطلب الثاني: أنواع السكن و عوامل إنجازه
52	الفرع الأول: أنواع السكن

53	الفرع الثاني: عوامل إنجاز السكنات
56	المطلب الثالث: ماهية السياسة السكنية
56	الفرع الأول: مفهوم السياسة السكنية
56	الفرع الثاني : خصائص السياسة السكنية
57	الفرع الثالث: اليات و أدوات السياسة السكنية
58	الفرع الرابع : أهداف السياسة السكنية
59	المبحث الثاني: ماهية التمويل و التمويل السكني
60	المطلب الاول: ماهية التمويل و مصادره
60	الفرع الاول : ماهية التمويل
61	الفرع الثاني: مؤسسات التمويل
63	الفرع الثالث: طرق التمويل
65	الفرع الرابع: مصادر التمويل
67	المطلب الثاني: التمويل السكني و مصادره
68	الفرع الأول: مفهوم التمويل السكني
68	الفرع الثاني: مصادر التمويل السكني
70	المطلب الثالث : أنواع أنظمة تمويل السكن
72	المبحث الثالث: التمويل البنكي الاسلامي لقطاع السكن
73	المطلب الأول: صيغ التمويل الاسلامية لقطاع السكن
73	الفرع الأول: صيغة تمويل السكن بالمرابحة
74	الفرع الثاني: صيغة تمويل السكن بالمشاركة
75	الفرع الثالث: صيغة تمويل السكن بالتأجير مع وعد بالتمليك
76	الفرع الرابع: صيغة تمويل السكن بالإستصناع
77	المطلب الثاني : الصعوبات التي تواجه تمويل البنوك الاسلامية لقطاع السكن
79	خلاصة الفصل الثاني
الفصل الثالث: دراسة حالة تمويل السكن من طرف بنك البركة الجزائري وكالة بسكرة	
81	تمهيد
82	المبحث الأول : تقديم عام لبنك البركة الجزائري

82	المطلب الأول : نشأة وتعريف بنك البركة الجزائري
82	الفرع الاول: نشأة بنك البركة الجزائري
86	الفرع الثاني: تعريف بنك البركة الجزائري
86	المطلب الثاني: خصائص بنك البركة الجزائري
87	المطلب الثالث: الهيكل التنظيمي لبنك البركة -وكالة بسكرة-
87	الفرع الأول: تعريف لوكالة بسكرة
88	الفرع الثاني: الهيكل التنظيمي لبنك البركة وكالة بسكرة
90	المبحث الثاني: خدمات و أنواع التمويلات المقدمة من طرف بنك البركة الجزائري.
90	المطلب الأول: خدمات بنك البركة الجزائري
92	المطلب الثاني: صيغ التمويل المقدمة من طرف بنك البركة الجزائري
92	الفرع الأول: التمويلات الممنوحة من طرف بنك البركة الجزائري.
93	الفرع الثاني: حجم التمويلات الممنوحة من طرف بنك البركة الجزائري
94	المبحث الثالث: سير عملية تمويل السكن من طرف بنك البركة الجزائري -وكالة بسكرة-
94	المطلب الأول: صيغ التمويل السكني التي يقدمها بنك البركة وكالة بسكرة
94	الفرع الأول: صيغة الايجار المنتهية بالتمليك
94	الفرع الثاني: صيغة الاستصناع
95	الفرع الثالث: صيغة الإيجار الموصوفة بذمة
95	الفرع الرابع: تطور عدد الملفات الممنوحة للتمويل السكني من طرف بنك البركة وكالة بسكرة
97	المطلب الثاني: شروط الحصول على تمويل سكني و الملف المطلوب
97	الفرع الاول : شروط المؤهلة للحصول على التمويل السكني
98	الفرع الثاني: الملف المطلوب
93	المطلب الثالث: إجراءات منح التمويل السكني من طرف بنك البركة وكالة بسكرة و خصائصه
99	الفرع الاول: إجراءات منح التمويل السكني
100	الفرع الثاني: خصائص التمويل
101	خلاصة الفصل الثالث
103	خاتمة عامة
107	قائمة المراجع

فهرس الأشكال

الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل
36	خطوات التمويل بالإستصناع في البنوك الاسلامية	01-01
42	الخطوات التنفيذية للتمويل بالمرابحة	02-01
43	الخطوات التنفيذية للتمويل بالسلم	03-01
89	الهيكل التنظيمي لبنك البركة الجزائري فرع وكالة بسكرة	01-03
93	تطور حجم التمويلات الممنوحة من بنك البركة الجزائري للفترة ما بين 2015/2011	02-03

فهرس الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
22	مقارنة بين البنوك الاسلامية و البنوك التقليدية	01-01
32	ميزانية البنك الاسلامي	02-01
85	مراحل تطور بنك البركة الجزائري	01-03
92	أنواع تمويلات المقدمة من قبل بنك البركة الجزائري	02-03
93	تطور حجم التمويلات في بنك البركة الجزائري	03-03
95	تطور عدد ملفات التمويل السكني في بنك البركة و كالة بسكرة	04-03
96	حجم التمويلات السكنية الممنوحة من إجمالي تمويلات من طرف بنك البركة -وكالة بسكرة-	05-03
97	مقارنة بين حجم التمويلات الممنوحة للسكن من طرف بنك البركة و الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط	06-03

مقدمة عامة

تمهيد:

تعتبر البنوك الإسلامية إحدى أهم منجزات الصحوة الإسلامية المعاصرة في مجال النشاط الاقتصادي و التي عرفت انتشارا وتأييدا من طرف الأفراد و يعود ذلك لمختلف صيغ التمويل و التي تتوافق مع تعاليم ديننا الحنيف و القيم الإسلامية والتي تركز على قواعد نظام المشاركة المستمدة من ضوابط المعاملات المالية في الشريعة الإسلامية، ولا تتعامل بالفائدة أخذا و عطاء كالمضاربة و المرابحة، عكس البنوك التقليدية كما تمثل حلقة إتصال وربط بين إشباع الحاجات المادية و الحاجات الروحية لأفراد المجتمع الإسلامي كما تسعى جاهدة في حل بعض المشكلات التي تعاني منها الدول الإسلامية، و لعل من أهم المشاكل التي إجتاحت الدول هي مشكلة السكن، والذي يمثل حقا من حقوق كل فرد لما يوفره من راحة و أمن و استقرار بالإضافة إلى أنه يعد محورا أساسيا تدور حوله العوامل الأساسية للسير الحسن لمختلف القطاعات الاقتصادية و الاجتماعية، الجزائر كغيرها من الدول تبنت استراتيجية في هذا القطاع و جعلته هدفا أساسيا تسعى لبلوغه و بالرغم من الجهود المبذولة من طرف الدولة الجزائرية إلا أنها لم تبلغ مرادها و يعود ذلك نتيجتا لأزمة متولدة في واقع الحال من تداخل جملة من الأسباب و على رأسها النمو الديموغرافي و الظروف الاقتصادية و الاجتماعية التي مرت بها الجزائر، كما يعد الجانب التمويلي من أهم العراقيل التي ساهمت بشكل كبير فيما بلغته الأزمة السكنية بسبب غياب المرونة في سلوك و تصرف مختلف الهيئات و المؤسسات المالية، لذا جندت الدولة البنوك التجارية لأنها الركيزة الأساسية لأي نظام اقتصادي في تمويل الاستثمارات وتحقيق التنمية والتقدم في كافة المجالات وخاصة قطاع السكن، ومن بين هذه البنوك التي تقوم بعملية التمويل السكني بنك البركة وهو أول بنك إسلامي في الجزائر و الذي يقوم بعملية التمويل السكني من خلال مختلف صيغه التمويلية الموجهة لهذا الغرض .

من خلال ما سبق يتم طرح الإشكالية التالية :

- فيما تتمثل آليات تمويل قطاع السكن من طرف البنوك الإسلامية ؟

ولإحاطة بجوانب الإشكالية نطرح التساؤلات الفرعية التالية:

- 1- ما المقصود بالبنوك الإسلامية وماهي أهم ميزاتها؟
- 2- ماهي الركائز الأساسية للسياسة السكنية ؟
- 3- ما هي الآليات المعتمدة من طرف بنك البركة لتمويل قطاع السكن؟

فرضيات البحث:

وللاجابة على هذه التساؤلات اعتمدنا على جملة من الفرضيات التي تعتبر كإجابة مبدئية على مختلف التساؤلات المطروحة:

- 1- البنوك الاسلامية هي بنوك حديثة النشأة تتعامل وفق أحكام الشريعة الاسلامية.
- 2- تتمثل الركائز الاساسية للسياسة السكنية في مختلف الأليات و الأدوات التي تأثر في طلب و عرض السكن.
- 3- يعتمد بنك البركة على صيغة المرابحة في عملية تمويل السكن.

أهمية الدراسة:

يحضى موضوع قطاع السكن بصورة عامة أهمية كبيرة لمختلف فئات المجتمع كما أنه يعد قناة رئيسية للتنمية لمختلف المجالات ، كما أن الجانب التمويلي له يمثل أهمية كبيرة في عملية الحصول على السكن وبما أن مجتمعنا مجتمع إسلامي يفضل الابتعاد على كل ما فيه ربا و مخالف للدين و الميل إلى مصادر تمويلية تتوافق و الشريعة الاسلامية، ومن هنا يظهر الدور الكبير الذي تمثله البنوك الاسلامية و صيغها التمويلية كإضافة حقيقية في مجال التمويل السكني.

أهداف الدراسة:

- إعطاء صورة شاملة عن البنوك الاسلامية و مختلف صيغ التمويل فيها السكني.
- التعرف على السكن و مختلف مصادر تمويله .
- إبراز الصيغ الموجهة للتمويل السكني و معرفة مدى مساهمتها في عملية التمويل السكني.
- التعرف على عملية سير التمويل السكني من خلال الدراسة الميدانية.

منهج الدراسة:

-**المنهج الوصفي التحليلي:** باعتباره مناسب لوصف الظاهرة المدروسة في الجانب النظري المرتبط بالبنوك الاسلامية، و تحليل دور صيغ التمويل في البنوك الاسلامية كمصدر للتمويل السكني.

دوافع اختيار الموضوع:

- الرغبة الشخصية في دراسة مثل هذه المواضيع و إثراء المعرفة الذاتية في مجال الصيرفة الاسلامية.
- البحث عن أليات تتوافق و الشريعة الاسلامية.
- نقص الأبحاث في مثل هذه المواضيع.
- إبراز كيفية تمويل السكن من طرف بنك البركة.

حدود الدراسة:

للإجابة على التساؤلات الموضوعية وللوصول إلى الأهداف المرغوبة بدقة وموضوعية تم إنجاز هذه الدراسة ضمن الحدود التالية:

- **الحد المكاني:** يتمثل في دراسة ميدانية ببنك البركة الجزائري - وكالة بسكرة -
- **الحد الزمني:** و الذي حدد بالفترة من 2011-2016.

الدراسات السابقة:

- دراسة: عقون فتيحة، صيغ التمويل في البنوك الاسلامية و دورها في تمويل الاستثمار، دراسة حالة بنك البركة الجزائري، رسالة ماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص نقود و تمويل، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2008-2009، و قد خلصت الدراسة إلى: صيغ التمويل الاسلامية عبارة عن أطر عامة تقوم على قواعد ثابتة من العدل و الإحسان، كما تمثل الصيغ التي تباشرها إضافة حقيقية في مجال العمل المصرفي و التي ترتبط إرتباطا وثيقا بالجانب المادي للإقتصاد أو بالإنتاج الحقيقي الذي يضيف شيئا جديدا إلى المجتمع.
- دراسة: بن يحي محمد، واقع السكن في الجزائر و استراتيجية تمويله، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، تخصص تسيير، جامعة أبي بكر بالفايد، تلمسان، 2011/2012، و قد خلصت الدراسة إلى: تكاد كافة البنوك التجارية العاملة في مجال التمويل الاسكاني تتشارك في شروط منح القروض الاسكانية المتمثلة بالرهن العقاري بالدرجة الأولى و شهادة الراتب و عمر المقرض وإثبات مردودية النشاط التجاري لذوي المهن الخاصة و غالبا ما تكون هذه الشروط غير متوفرة لذوي الدخل المحدود و المتوسط كما تعمل على التقليل من المنافسة الفعلية بين البنوك.

- دبابش رفيعة، تقييم فعالية سياسات تمويل السكن الإجتماعي و قدرتها في تخفيف أزمة السكن ، دراسة حالة (الصندوق الوطني للسكن)، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية ، تخصص نقود وتمويل، جامعة محمد خيضر بسكرة 2004/2003 وقد خلصت الدراسة إلى: أن أغلب سياسات التمويل السابقة قد أثبتت فشلها، ويات جليا عدم قدرة الدولة على تمويل السكن لوحدها ومن ثم ضرورة البحث عن مصادر جديدة للتمويل.

- إن أهم ما يميز هذه الدراسة عن باقي الدراسات هو أن بعد التطرق إلى الاطار النظري للبنوك الاسلامية و قطاع السكن، و باعتبار البنوك التجارية مصدرا من مصادر التمويل السكني ومن خلال هذه الدراسة تم التركيز على التمويل السكني من طرف البنوك الاسلامية، لكون هذه البنوك تعتمد على صيغ تمويلية مغايرة عن الصيغ المعمول بها من طرف البنوك التقليدية، إلى جانب توضيح دور البنوك الاسلامية و مساهمتها في التمويل السكني.

هيكل الدراسة:

من أجل دراسة الاشكالية المطروحة و اختبار مدى صحة الفرضيات من عدمها و التوصل إلى النتائج المرجوة قسمت هذه الدراسة إلى ثلاثة فصول وهي:

- جاء الفصل الأول تحت عنوان: الإطار المفاهيمي للبنوك الاسلامية و صيغ التمويل فيها، و من خلاله تم التطرق إلى ماهية البنوك الاسلامية و مصادر و استخدامات الاموال فيها و الفرق بين البنوك الاسلامية و التقليدية كما تم التطرق إلى مختلف صيغ التمويل التي تطبقها البنوك الاسلامية.

- كما تناولنا في الفصل الثاني: تمويل قطاع السكن، ومن خلاله تم التطرق إلى نظرة حول قطاع السكن و السياسة السكنية مع التركيز على الجانب التمويلي للسكن و في الأخير تطرقنا إلى التمويل البنكي الاسلامي للسكن.

- أما الفصل الثالث خصص: لدراسة حالة تمويل السكن من طرف بنك البركة الجزائري وكالة بسكرة. من خلاله تم التطرق إلى تقديم بنك البركة الجزائري- وكالة بسكرة-. و التعرف على مساهمته و كيفية تمويل السكن.

الفصل الأول:

الاطار المفاهيمي للبنوك الاسلامية و صيغ التمويل فيها

تمهيد:

يعد النظام البنكي من المنشآت البنكية المالية الحيوية ضمن إطار الاقتصاد القومي الوطني، حيث يلعب دورا استراتيجيا في تنفيذ أهداف ومكونات السياسة الاقتصادية وعليه فإنه يساهم بشكل جوهري في تصعيد وتيرة التنمية الاجتماعية والاقتصادية.

لقد نشأت البنوك منذ بضعة قرون كما أن معظم أهدافها مشروعة لكنها تستخدم وسائل متعددة يتعارض بعضها مع أحكام الشريعة الإسلامية كالتعامل بالفائدة لذلك تشكل الظاهرة البنكية الإسلامية محلا لدراسة والمتابعة من المسلمين وغيرهم لما تحمله من أسس وأهداف وما يمتاز به التمويل الإسلامي من خصائص مما يجعل العالم الغير الإسلامي يتجه نحو التمويل الإسلامي والبنوك الإسلامية هي مؤسسات بنكية تلتزم في جميع أعمالها بالشريعة الإسلامية فهي لا تتعامل بالفائدة أخذ وعطاء وإنما تقدم التمويل وفقا لصيغ المشروعة وهذا ما سيتم التطرق إليه من خلال هذا الفصل باعتماد المباحث التالية :

- المبحث الأول: ماهية البنوك الإسلامية.
- المبحث الثاني: مصادر واستخدامات الأموال في البنوك الإسلامية والفرق بينها و البنوك التقليدية.
- المبحث الثالث: صيغ التمويل المستخدمة من طرف البنوك الإسلامية.

المبحث الأول: ماهية البنوك الإسلامية

أصبحت البنوك الإسلامية في ظل متطلبات العصر ضرورة اقتصادية لكل مجتمع يرفض التعامل بالربا، وبذلك تعد منافسا قويا للبنوك التقليدية رغم ما تتميز به من اختلاف في طبيعة العمل، و الاسس التي تقوم عليها، وكذا الاهداف التي ترمي الى تحقيقها، حيث أن النظام البنكي الإسلامي يعتمد على نظام المشاركة في الربح و الخسارة.

و على هذا الأساس سيتم التعرض في هذا المبحث إلى الايطار المفاهيمي للبنوك الإسلامية.

المطلب الأول: تعريف البنوك الإسلامية و نشأتها

تعتبر البنوك الإسلامية حدثا متميزا وجديدا في المجتمع الإسلامي حيث مرت بمجموعة من المراحل كما تم إعطائها عدة تعاريف.

الفرع الاول: تعريف البنوك الإسلامية

لم يتفق الباحثون لفكرة البنوك الإسلامية عن وضع تعريف محدد ودقيق يعبر عن المعنى الحقيقي للبنك الإسلامي وهذا راجع لاختلاف زوايا النظر إلى البنوك الإسلامية من حيث حصر وظائفها وأوجه النشاط التي تمارسها ومع ذلك يسعنا تقديم بعض التعاريف كما يلي:

1. يعرف البنك الإسلامي بأنه *مؤسسة مالية تعمل على دعم التنمية الاقتصادية والاجتماعية للمجتمعات

الإسلامية من خلال القيام بجميع الخدمات والأعمال البنكية والمالية والتجارية وأعمال الاستثمار مباشرة أو من خلال المشاركة وذلك وفق أحكام الشريعة الإسلامية ونبذ سعر الفائدة كأساس للتعامل وإحياء فريضة الزكاة.⁽¹⁾

2. يعرفها سامي محمود بأنها أي مؤسسة تقوم بتقديم الخدمات المصرفية على أساس غير ربوي وتزاول

فتح الحسابات الجارية وقبول الودائع الاستثمارية للاستخدامات في نطاق أنظمة السيولة السائدة إلى

جانب موارد البنك المالية في تمويل المشروعات التجارية وفقا للمبادئ الإسلامية⁽²⁾

3. البنك الإسلامي هو منشأة مالية بكل أساسيات العمل البنكي المتطور وفقا لأحدث الطرق

والأساليب الفنية لتسهيل التبادل التجاري وتنشيط الاستثمار، دفع عجلة التنمية الاقتصادية والاجتماعية بما لا

¹ قتيبة عبد الرحمان العاني، التمويل ووظائفه في البنوك الإسلامية، دار النفائس، الأردن، 2013، ص 38 .

² إبراهيم عبد الحليم عباده، مؤشرات الأداء في البنوك الإسلامية، دار، النفائس، الأردن، 2008، ص 28.

تتفاى مع أحكام الشريعة الإسلامية⁽¹⁾.

4. هي مؤسسات المالية البنكية التي تقوم بعمليات الصرافة واستثمار الاموال بما يتفق وأحكام الشريعة الاسلامية الغراء.⁽²⁾

5. تعريف الاتحاد الدولي للبنوك الاسلامية: تلك البنوك أو المؤسسات التي ينص قانون انشاءها ونظامها الاساسي صراحة على الالتزام بمبادئ الشريعة الاسلامية وعلى عدم التعامل بالربى أخذ و عطاء.⁽³⁾

6. ويعرف عوف محمود الكفراوي : البنوك الاسلامية بأنها تلك البنوك أو المؤسسات المالية التي تقوم بالمعاملات المالية والبنكية وغيرها من المعاملات المالية والتجارية وأعمال الاستثمار وفق أحكام الشريعة الاسلامية فلا تتعامل بالربا أخذًا وعطاءً وذلك بهدف المحافظة على القيم والأخلاق الاسلامية وتطهير النشاط البنكي من الفساد وتحقيق أقصى عائد اقتصادي واجتماعي ممكن تحقيق التنمية الاقتصادية.⁽⁴⁾

من خلال التعاريف السابقة يمكن ان نستنتج أن :

البنوك الاسلامية هي مؤسسات بنكية مالية تقوم بجمع الاموال وتوظيفهم من خلال مختلف صيغها التمويلية التي تميزها عن البنوك التقليدية لأنها تعمل وفق ضوابط الشريعة الاسلامية.

الفرع الثاني : نشأت البنوك الاسلامية :

ظهرت فكرة البنوك الاسلامية منذ منتصف الثلاثينات من القرن العشرين حيث كانت ثمرة للصحة الاسلامية التي دعت الى ضرورة النهي عن التعامل مع البنوك التقليدية في مجالات لا تتعارض مع الشريعة الاسلامية وقد مرت هذه البنوك في انشاءها وتطورها بمرحلتين هما :

أولاً: المرحلة الاولى. من 1963 الى 1975

إن المحاولات الجادة في العصر الحديث للتخلص من المعاملات البنكية الربوية وإقامة بنوك تقوم بالخدمات والاعمال المصرفية بما يتفق والشريعة الاسلامية بدأت عام 1963 عندما انشئت (بنوك الادخار بنك ناصر الاجتماعي بنك الاسلامي للتنمية بنك دبي الاسلامي)⁽⁵⁾

¹ أحمد بوراس، تمويل المنشآت الاقتصادية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 133.

² احمد صبحي العيادي، أدوات الاستثمار الاسلامية ((البيوع القروض الخدمات المصرفية))، دار الفكر، الاردن، 2010، ص 169

³ رشا نعمان شايع العامري، الخدمات المصرفية الائتمانية في البنوك الاسلامية، دار الفكر الجامعي، مصر، 2012، ص 31.

⁴ شهاب احمد سعيد العززي، ادارة البنوك الاسلامية ، دار النفائس، الاردن، 2012، ص 31

⁵ محمود حسين الوادي، حسين محمد سمحان، المصارف الاسلامية، دار الميسرة، عمان، 2007، ص ص 42-43.

حيث شملت هذه المرحلة المحطات التالية:

1. كانت أول تجربة للبنوك الاسلامية هي تجربة بنوك الادخار المحلية سنة *1963* بمدينة غمر التابعة لمحافظة الدهليقية بمصر، وتمت هذه التجربة تحت إشراف الدكتور أحمد النجار حيث قامت فكرة هذه البنوك على جمع الاموال من المزارعين المصريين واستثمارها في بناء السدود واستصلاح الاراضي بغية تقاسم الارباح بين الأطراف المشاركة.⁽¹⁾
2. لم تأخذ البنوك الاسلامية طابعها المميز والمنظم كمؤسسات تمويل و استثمار إلا في أواسط السبعينات عندما أقر المؤتمر الثاني لوزراء مالية الدول الاسلامية ما يلي: ⁽²⁾
- *في 1971 م تأسس بنك ناصر الاجتماعي الذي نص قانون ، انشائه عن عدم تعامل بالفوائد أخذ او العطاء او عن الرغم من ضيق نطاق التجربة الا انها جذبت قدرا لا بأس به من الاهتمام الى حد إدراجها في جدول أعمال اجتماع وزراء خارجية الدول الاسلامية في عام 1972م.
- *في 1973م نوقشت الجوانب النظرية والعمالية لإقامة بنوك إسلامية تقدم خدمات بنكية متكاملة وذلك في اجتماع وزراء مالية الدول الاسلامية وقد ساهمت الندوات الاسلامية ومجامع الفقه والدراسات الاكاديمية لنيل الماجستير والدكتوراه و كتب أساتذة الجامعات وذلك للعمل على التخطيط والتنفيذ والدراسة لإيجاد بنوك إسلامية تتجنب الربا والمعاملات المحرمة وتقدم الخدمات للناس.⁽³⁾
- *اتفاقية تأسيس البنك الاسلامي للتنمية وقد تم إعدادها والتصديق عليها بواسطة وزراء مالية الدول الاسلامية في عام 1974، ويعتبر أول بنك إسلامي تساهم فيه الدول الاسلامية، وقد فتح البنك أبوابه للعمل سنة 1977م. إنشاء بنك دبي الاسلامي في عام 1975 ويعتبر أول بنك خاص وكان مصدر لعدد من البنوك الاسلامية التي أسست بعده خاصة في منطقة الخليج.⁽⁴⁾

المرحلة الثانية: بعد 1977م

شهدت هذه المرحلة نموا كبيرا وواسعا للبنوك الاسلامية إذ أسست عام 1977 بنك فيصل الاسلامي السوداني وفي مصر ظهر فيصل الاسلامي، فبيت التمويل الكويتي.⁽⁵⁾

¹ محمد بو جلال ، البنوك الاسلامية مفهومها ، نشأتها وتطورها، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1990، ص 16.

² نوري عبد الرسول الخاقاني، المصرفية الاسلامية، الاسس النظرية واشكالها التطبيق، دار اليازوردي، الاردن، 2011، ص 184.

³ فادي محمد الرفاعي، المصاريف الاسلامية، منشورات الجلبى الحقوقية، لبنان، 2004، ص 23.

⁴ ناصر الغريب، اصول المصرفية الاسلامية واساليب التمويل المتوافقة معها، بدون دار نشر، مصر، 2006، ص 22.

⁵ محمود محسن الوادي، محسن محمد سمحان، مرجع سابق، ص 38.

وفي عام 1978 م عقبها بعد ذلك البنك الاسلامي الاردني للتمويل والاستثمار وفي مملكة البحرين تم تأسيس بنك البحرين الاسلامي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 2 لسنة 1979 م وفي الدول الاسلامية اخرى انشأت البنوك الاسلامية مثل بنك قطر الاسلامي بالدوحة وبيت البركة التركي للتمويل في تركيا و غيرها⁽¹⁾ كما أن الدول الاسلامية إنقسمت إلى قسمين منها من زاوجت بين النظامين التقليدي والاسلامي مثل: مصر، الاردن، الامارات، العربية، الكويت ومنها من حاولت تغيير نظامها المالي والبنكي تغييرا جذريا يتوافق مع احكام الشريعة الاسلامية مثل السودان ، باكستان، إيران.

ولقد عرف النشاط البنكي الاسلامي انتشارا كبيرا في العديد من الدول الاسلامية الأخرى وفي بعض الدول الاوروبية (على شكل نوافذ إسلامية تفتح في بنوك غربية)، مما دفع بأحد الباحثين إلى القول بأن الدول الغربية مضطرة لأخذ هذا النشاط بعين الاعتبار و منحه الأهمية التي يستحقها.⁽²⁾

المطلب الثاني: أنواع البنوك الإسلامية وخصائصها

المفروض هو أن تتعدد البنوك الاسلامية و تنتشر لتعميم فائدتها وحتى يتلائم كل بنك مع البيئة التي نشأ فيها، كان من الأفضل إنشاء بنوك إسلامية كبديل عن البنوك الربوية، ولهذا تنوعت البنوك الاسلامية كما تنوعت البنوك الربوية، كمالها خصائص تميزها عن باقي البنوك.

الفرع الاول: أنواع البنوك الاسلامية

إن إمتداد نشاط البنوك الاسلامية وتشعبه وازدياد حجم معاملاتها أدى إلى ضرورة تخصصها في أنشطة اقتصادية معينة التي من خلالها يمكن أن تحدث تغيير في العمل البنكي عن طريقة بلورة أحكام الشريعة الاسلامية ويمكن تقسيم البنوك الاسلامية إلى عدة أنواع وذلك وفقا لعدة أسس على النحو التالي:⁽³⁾

1-وفقا للنطاق الجغرافي:

وفقا لهذا الاساس يمكن تقسيمها الى بنوك محلية النشاط، وبنوك دولية النشاط وتوضح كل منهما على حدي فيما يلي:

- بنوك إسلامية محلية النشاط وهي ذلك النوع من البنوك الاسلامية التي يقتصر نشاطها على الدول التي تحمل جنسياتها وتمارس فيها نشاطاتها، ولايمتد عملها الى الخارج النطاق الجغرافي.

¹ جلال وفاء البديري محمد، البنوك الإسلامية دراسة مقارنة للنظام في دولة الكويت ودول اخرى، دار الجامعة للنشر، مصر، 2008، ص 19

² خديجة خالدي، البنوك الإسلامية، نشأة، تطور، آفاق، بحث منشور ضمن دفاتر ميكاس mecاس، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، العدد الأول، 2005، ص 5.

³ محسن أحمد الخضيرى ، البنوك الإسلامية ، أترك للنشر والتوزيع، الأردن، 1999 ص 12.

- بنوك إسلامية دولية النشاط: وهي التي يتعد نشاطها خارج حدود الدولة التي ينتمي إليها (مقرها) الاجتماعي ليشمل عدة دول أخرى، ويكون هذا إما عن طريق وكالته المفتوحة في تلك الدولة أو قيامه بشكل مباشر بالاستثمار.

2-وفقا لملكية البنوك الاسلامية:

تقسم البنوك الاسلامية من حيث ملكيتها إلى:

- * بنوك إسلامية مملوكة للدولة بالكامل أي يكون رأس مالها مملوكا للدولة بالكامل.
- * بنوك إسلامية حكومية للأكثر من دولة إسلامية أي رأس مالها مملوك للدولة و لها فروع في دول أخرى.
- * بنوك إسلامية غير حكومية أي تعود ملكية رأس مالها كلياً للأفراد الخواص و ليس للحكومات.

3-وفقا للمجال التوظيفي:

ويقصد بالتوظيفي هو مجال النشاط والعمل الذي يهيمن ويغلب على عمليات البنك وهي: (1)

- بنوك صناعية: تتخصص في تقديم التمويل اللازم للمشاريع الصناعية خاصة عندما يمتلك البنك مجموعة من الخبرات البشرية في إعداد دراسات الجدوى و تقييم فرص الاستثمار.
- بنوك زراعية: متخصصة في تمويل القطاع الزراعي مثل البنك الزراعي الاسلامي السوداني.
- بنوك الإدخار و الاستثمار الإسلامية: تفتقر إليها فعلا الدول الاسلامية و هي تقوم بدورين توفير صناديق الإدخار و إقراض المستثمرين لتمويل مشاريعهم و من أمثلة هذا النوع من البنوك هو دار المال الاسلامي بجدة.
- بنوك التجارة الخارجية الاسلامية: تعد من أهم البنوك التي تحتاج إليها الدول الاسلامية فهي تعمل على إيجاد الوسائل و الأدوات البنكية الاسلامية التي تساعد على تعظيم التبادل التجاري بين الدول، و كذا تعمل على معالجة الإختلالات الهيكلية التي تعاني منها قطاعات الدول الاسلامية من خلال توسيع نطاق السوق و تحسين الجودة.
- بنوك إسلامية تجارية: متخصصة في تمويل النشاط التجاري وفق الأسس و الأساليب الاسلامية.

4-وفقا لحجم النشاط:

وحسب حجم ومقدار العمليات التي يقوم بها العملاء، تقسم إلى صغيرة ومتوسطة الحجم من جهة وكبيرة الحجم

¹ عصام عمر أحمد مندور، البنوك الوضعية و الشرعية النظام المصرفي-نظرية التمويل الاسلامي- البنوك الاسلامية، دار التعليم الجامعي، الاسكندرية، مصر، 2013، ص 294.

من جهة أخرى:⁽¹⁾

- صغيرة أو متوسطة الحجم: وهي التي يكون نشاطها محدود وصغير الحجم وعدد عملائها محدود.
- كبيرة الحجم أو هي التي تقوم باستثمارات ضخمة تتطلب أموال كبيرة لذلك نجد رأسمالها كبير جدا وتتميز بانتشار وتوسع نشاطاتها وعدد العملاء كبير.

الفرع الثاني: خصائص البنوك الإسلامية

للبنوك الإسلامية خصائصها تميزها عن غيرها من البنوك الأخرى ومن أهم هذه الخصائص ما يلي:

1- **استبعاد الفوائد الربوية:** هي السمة المميزة للبنك الإسلامي، ذلك لأن الإسلام قد حرم الربا بكل أشكاله ، بل أن الله سبحانه وتعالى لم يعلن الحرب على احد في القرآن الكريم، إلا على أكل الربا حيث قال: **}} يأيها الذين آمنوا أتقوا الله وذروا ما بقي من الربا إن كنتم مؤمنين ، فإن لم تفعلوا فأذنوا بحرب من الله ورسوله وإن تبتم فلكم رؤوس أموالكم ، لا تظلمون ولا تظلمون.}}** (سورة البقرة، الآية: 278-279)، الأمر الذي يستلزم إستبعاد التعامل بالفائدة من نشاط البنك الإسلامي واستبداله بنظام المشاركة في الربح و الخسارة.⁽²⁾

فنظام الفائدة يمثل قيمة الاستغلال للمقرض التي تجبره على إسترداد رأس ماله زائد الفائدة مهما كانت حالة المستثمر وليس المراد بمجرد أخذ الربا والفائدة على رأس المال بل المراد جميع المعاملات التي تعتمد على الربا وتقوم على أساسه والربا أكبر الكبائر في الاسلام وله أخطاره الكبيرة التي عبر عليها من الجهة الاقتصادية .

2- **النشاط الاجتماعي والثقافي ومراعاة القيم والأخلاق :** حيث تحرص البنوك الإسلامية على التعامل مع أصحاب المهن الصغيرة ، والحرف الفردية ، وصغار التجار بنفس الحرص على التعامل مع كبار التجار ، لأن البنوك الإسلامية تؤدي رسالة وتفتح المجال للمواطن في تنمية موارده المحلية وزيادة الدخل

3- **خضوع البنوك الإسلامية للرقابة الشرعية :** تعرف على انها " التأكد من مدى ممارسة أعمال المؤسسة المالية الإسلامية لأحكام الشريعة الإسلامية حسب الفتوى الصادرة والقرارات المعتمدة من جهة الفتوى.⁽³⁾

أي أن جميع صيغ التمويل و الخدمات و نختلف نشاطات البنوك الإسلامية قبل البدء بالعمل بها تمر أولاً على لجنة مختصة بالإفتاء تتكون من مجموعة من العلماء في الدين و الخبراء من أجل دراسة مدى توافقها مع تعاليم الدين الإسلامي.

¹ عبد العزيز ميلودي، مرجع سابق، ص43.

² عماد غرازي ، دور المصارف الإسلامي في تدعيم السوق المالي، دار الفكر الجامعي، مصر، 2010، ص 23.

³ أحمد عبد العوض مصطفى العليات، الرقابة الشرعية على الأعمال المصارف الإسلامية ، ماجستير في الفقه والتشريع (غير منشورة) كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين، 2006، ص 16-17.

4- **تصحيح وظيفة رأس المال في المجتمع** : ترفض بنوك الاسلامية المتاجرة في النقود فهي لا تقترض أو تقرض نقودا ، وإنما تقدم تمويلا عينيا بحيث لا تستخدمه في غير الغرض الذي طلب من أجله.⁽¹⁾ وهذا يعني أن البنك الاسلامي لا يمنح نقودا للأفراد عند طلب التمويل وإنما يقوم بتملك الأصل محل التمويل ثم نقل الملكية إلى طالب التمويل.

5- **المشاركة في الارباح والخسائر** : إن أساس الذي تقوم عليه البنوك الاسلامية هو المشاركة في الربح والخسارة تطبيقا للقاعدة الشرعية " الغنم بالغرم " ، *الغنم يعني المكسب والغرم يعني الخسارة* ، فعلاقة البنك مع المودعين تؤسس على اساس عقد المضاربة الشرعي حيث ، يتم توظيف الاموال إما مباشرة في مشروعات تملكها البنوك الاسلامية أو مشاركة الغير في مشروعات صناعية أو زراعية أو تجارية ويتم اقتسام العائد بين المودعين والمستثمرين البنك.⁽²⁾

6- **ربط التنمية الاقتصادية بالتنمية الاجتماعية** : البنوك الاسلامية بطبيعتها الاسلامية يجب ان تتزوج بين جانبي الانسان المادي وروحي ، وليس ادل على ذلك من منح قروض الحسنة والمساهمة في زواج المسلمين وغيرها من الاعمال التنموية الاجتماعية والنظام الاقتصادي الاسلامي الذي تعمل ضمنه البنوك الاسلامية لا يربط بين التنمية الاقتصادية والتنموية فقط بل انه يعد التنمية الاجتماعية أساسا لا توتي التنمية الاقتصادية ثمارها.⁽³⁾

المطلب الثالث: أهداف وأهمية البنوك الاسلامية:

من خلال هذا المطلب سوف نتطرق الى أهداف و أهمية البنوك الاسلامية.

الفرع الاول: أهداف البنوك الاسلامية:

لكي يتمكن البنك من تحقيق أهدافه والقيام بدوره في توظيف المال والجهد وتوجيهه نحو التنمية فإنه وكأي مؤسسة تسعى للنجاح في بلوغ هدفها ينبغي عليها تحديد جملة من الاهداف العملية ووضع سياسات التي من شأنها تمكينه من أداء رسالة وبلوغ غاية، ويمكن تفسير هذه الاهداف إلى مجموعات: (4)

¹ عبد الغفار حنفي، إدارة البنوك سياسات المصرفية، تحليل القوائم المالية، الجوانب التنظيمية للبنوك الإسلامية والتجارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2002 ص 69.

² سمير رمضان الشيخ، المصرفي الإسلامي الميلاد والنشأة والتطور ورقة تشغيلية بدون ذكر بلد النشر 2011 ص15. نقلا عن موقع <http://iefpedia.com/arab> بتاريخ 2017/02/02، على الساعة 19:00.

³ محمود حسين الوادي حسين محمد سمحان، المصارف الإسلامية، دار المسيرة والتوزيع، عمان، 2007 ص46.

⁴ محمد الطاهر الهاشمي، المصارف الإسلامية المصارف والتقليدية ودورها في تحقيق التنمية الاقتصادية، دار الكتاب الوطنية، بنغازي، ليبيا، 2010، ص148.

1/ أهداف متعلقة بالجانب المالي ويذكر منها:

- جذب الودائع وتمييزها ونشر الوعي الادخاري والاستثماري بين أفراد المجتمع حتى لا يتعطل المال أو يحجب عن وظيفته في الدورة الاقتصادية.
- استثمار الاموال مشاركة بما يعود بالربح على المساهمين والمودعين.
- تحقيق مستوى ملائم من الارباح، يضمن للبنك الاستمرار في التقدم والنمو ومواجهة المنافسة في السوق البنكي.

2/ أهداف المتعاملين:

- تقديم خدمات مصرفية متميزة بجودتها العالية وتوافقها مع الشريعة الاسلامية
- توفير الدعم والتمويل وتلبية تطلعات المستثمرين.
- إعداد دراسات الجدوى للمشاريع الاستثمارية التي يتم اقتراحها وعرضها على المستثمرين.
- توفير الامان وتعزيز الثقة لدى المتعاملين مع البنك.

3/ أهداف المتعلقة بتنمية الداخلية للبنك وتشمل: (1)

- تنمية الموارد البشرية وتأهيلها لفهم وادارة العمل البنكي الإسلامي الصحيحة ومواكبة تطورات العمل البنكي .
- العمل على تعزيز أداء البنك من اجل دعم نمو البنك وتوسعه المستمر.
- توسيع رقعة نشاطات البنك جغرافيا و اجتماعيا بين فئات المجتمع.

4/ أهداف متعلقة بالجانب الابتكاري : وهي الأهداف التي تملئها منافسة السوق على إدارة البنك والتي

تتمثل في :²

- تطوير الخدمات وابتكار أدوات ومنافذ الاستثمار الأموال المتاحة وجذب المزيد من الأموال .
 - ابتكار صيغ و أدوات للتمويل الإسلامي.
- كما يمكن إجمال أهداف البنوك الإسلامية إلى:
- تحقيق الربح : وهو من أهم الأهداف التي يسعى البنك إلى تحقيقها لأنها مقياس استمرارية وبقائه وهذا الربح ليس فقط للبنك نفسه وإنما أيضا للمتعاملين معه من المودعين المضاربين بأموالهم في البنك .⁽³⁾

¹ نفس المرجع السابق، ص145.

² نفس المرجع السابق، ص 146

³ محمد محمود العجولوني، البنوك الإسلامية، دار المسيرة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2008، ص 14.

- الحكمة والأمان في التصرف بالأموال : وذلك من خلال توزيع الاستثمارات وتقليل من مخاطر والاحتفاظ بمعدلات السيولة ملائمة لمواجهة الظروف .

- الاستمرارية والنمو : أي تنمية الموارد الذاتية للبنك من خلال رفع رأس المال والأرباح المحتجزة و الاحتياطات بالإضافة إلى تنمية الموارد الخارجية باستقطاب المدخرات وتوظيفها .

الفرع الثاني: أهميه البنوك الاسلامية

إن وجود البنوك الاسلامية في الميدان الاقتصادي مقدمة لوضع نظام اقتصادي في الاسلام موضع التطبيق العملي، وتكمن أهمية ودور البنوك الاسلامية من خلال (1):

1- تشجيع الادخار للاستثمار وذلك من خلال تشجيع المستثمر الصغير والكبير على الاقتصاد في الانفاق والاتجاه الى توظيف الاموال في حسابات المشروعات الاستثمارية وتكوين رؤوس الاموال اللازمة لعمليات التنمية الاقتصادية .

2- توفير السيولة اللازمة للنشاط الاقتصادية في البلدان الاسلامية في القطاعات المختلفة مما يساعد على دوران عجلة التنمية الاقتصادية واتباع سياسة نقدية رشيدة لتنظيم كمية النقود المعروضة ولتنظيم العلاقات التجارية وحركة رؤوس الاموال بين الداخل والخارج.

3- تطهير المعاملات البنكية من كل ما يخالف أحكام الشريعة الاسلامية، وان تقدم للأمة الاسلامية العون والمساعدة لتخليصها من التخلف والتبعية .

4- العمل من اجل المحافظة على اموال داخل الوطن، وبذلك يزداد الاعتماد على الموارد والامكانيات الذاتية الاساسية التي توظف داخل البلدان الاسلامية.

5- تقوم البنوك الاسلامية بتحصيل وتوزيع زكاة اموالها واموال عملائها وأن تقدم اليها من زكاة المسلمين وهذا يجعل صناديق وحسابات خاصة الاموال وجعلها منفصلة تماما على اموال البنك وحساباته المختلفة حتى يمكن انفاقها في مصارفها التي حددها الله عز وجل اذ يقول تعالى : **}} انما الصدقات للفقراء والمساكين والعاملين عليها والمؤلفة قلوبهم وفي الرقاب وفي سبيل الله وابن السبيل فريضة من الله والله عليم حكيم }} سورة التوبة الاية 60**

6- ايجاد مجتمع متكافل يتحقق فيه الاستقرار الاجتماعي والامن الاقتصادي مما يخلق الجو المناسب لتسيير عمليات التنمية الاقتصادية .

¹ محمود حسن صوان، **اساسيات العمل المصرفي**، دار وائل للطباعة والنشر، الأردن، 2001، ص ص 95-99.

7- تخلص النظام البنكي من الربا بنظام الفوائد الذي يؤدي الى تضخم والارتباط الاقتصادي مما يساعد على تحقيق الاستقرار النقدي اللازم لعملية التنمية الاقتصادية .

8- يعمل البنك الإسلامي على تقرير العمل كمصدر للكسب بديلا من إعتبار (المال مصدر وحيدا للكسب) .

9- يحقق التوجيهات الإسلامية في المجتمع الإسلامي بتقديم الخدمة البنكية في اطار شرعي ، ويضع رأس المال في خدمة الافراد وتقرير مبدأ المشاركة في الغنم و الغرم .

إلغاء الفائدة وتخفيض تكاليف المشاريع وهذا يؤدي الى تشجيع الاستثمار بالنسبة لفئة الحرفيين وخلق فرص جديدة ومنه تتسع قاعدة العاملين والقضاء على البطالة فيزداد دخل الوطني .

المبحث الثاني: مصادر واستخدامات الأموال في البنوك الإسلامية والفرق بينها و البنوك التقليدية .

تقوم البنوك الإسلامية كغيرها من المؤسسات المالية بتقديم مختلف الخدمات للمتعاملين معها في جميع أوجه النشاط الاقتصادي ويتطلب ذلك قيامها بالتمويل والاستثمار ، حتى يمكنها من تحقيق دورها الانمائي والتموي في المجتمع وحتى يمكن لهذه البنوك ممارسة دورها بكفاءة وفعالية ووجب أن تتوفر لديها الموارد المالية لتستخدمها .

المطلب الأول :مصادر أموال البنوك الإسلامية :

تسعى البنوك الإسلامية لممارسة نشاطها بفعالية كاملة ولذلك فهي تحاول توفير كم مناسب من الموارد المالية حيث تنقسم مصادر الأموال في البنوك الإسلامية إلي مصدرين هما: المصادر الذاتية (الداخلية) والمصادر غير ذاتية (الخارجية).

الفرع الأول : المصادر الداخلية

وتنقسم إلى :

أولاً. رأس مال البنك: ويتحدد رأس مال البنك وفقا لعقد التأسيس والنظام الأساسي للبنك .⁽¹⁾

يعد رأس المال بالنسبة للبنوك بمثابة تأمين لامتناس الخسائر المتوقعة والتي يمكن حدوثها بالمستقبل بالإضافة الى اعتباره بمثابة الامان والحماية والثقة بالنسبة للمودعين في حالة تعرض البنك للخسارة.⁽²⁾

¹ محمود الأنصاري إسماعيل حسن، البنوك الإسلامية، بدون ذكر دار النشر، الإسكندرية، 1988، ص 46.

² فادي محمد الرفاعي، مرجع سابق، ص 100.

ثانيا. **الاحتياطات:** تتمثل في المبالغ التي تقتطع من صافي أرباح البنك الاسلامي لتدعيم المركز المالي له وهي من حقوق الملكية ، وقد أصبحت الاحتياطات مصدرا مهما للتمويل نظر للمرونة التي يتسم بها هذا المصدر عن رأس المال حيث يمكن سنويا بالإضافة اليه أو الخصم منه .

ثالثا. **الأرباح المحتجزة :** هي تلك الأرباح الفائضة أو المتبقية بعد اجراء عملية التوزيع، وهي كذلك تعتبر من حقوق الملكية، أي تخص المساهمين.

رابعا. **المخصصات :** وهي المبالغ مقتطعة من الأرباح لمواجهة المخاطر محتملة الحدوث في المستقبل كخطر عدم السداد أو خيانة الامانة أو إفسار بعض الشركات وعدم كفاية ضمانته والتزاماته لدى البنك... الخ وتعد مخاطر عمليات الاستثمار أهم أنواع المخصصات في البنوك الاسلامية.⁽¹⁾

الفرع الثاني : المصادر الخارجية

تمثل الودائع أهم بند من بنود مصادر توظيف الأموال سواء في البنوك التجارية أو البنوك التقليدية وحفظ الودائع في البنوك الاسلامية يكون مقابل عمولات نظير الجهد أو الخدمة.

أولا. الحسابات الجارية (الودائع تحت الطلب) :

وهي المبالغ المودعة لدى البنك الاسلامي من طرف عملائه لمجرد حفظها أو لأغراض التعامل اليومي والتجاري دون اضطرار لحمل النقود⁽²⁾. وسميت الودائع تحت الطلب لأنها مرهونة بطلب صاحبها لها في أي وقت شاء دون عوارض⁽³⁾ والبنوك الاسلامية وان كانت تعطي عوائد على الودائع الاستثمارية فان هذه العوائد ليست فوائد ثابتة وإنما هي أرباح ناتجة عن إسهامات المودعين لدى البنك الاسلامي في تمويل الاستثمارات وتوظيف الاموال.⁽⁴⁾

أما التكيف الشرعي للودائع الحسابات الجارية في البنوك الاسلامية فيخرج عن كونه قرضا، أي انتقال ملكية المال من العميل إلى البنك فيلتزم الاخير بأنه يرد مثله لا عينه، الامر الذي يعطي البنك فرص توظيف الاموال المودعة لديه وليس مجرد الحفاظ عليها بالإبقاء عليها مجمدة لديه ، كما فكرة القرض تجعل البنك ضامنا لمالك المال⁽⁵⁾.

¹ عبد الحميد عبد الفتاح المغربي، الإدارة الاستراتيجية في البنوك الإسلامية، بحث منشور، المعهد الإسلامي لبحوث والتدريس، جدة، 2006 ص115.

² محمد عبد الحميد الفقي، الأداء الاقتصادي للمصارف الاسلامية و أثره في عملية التنمية الاقتصادية، عالم الكتب، مصر، 2010، ص 136.

³ أشرف محمد دوابية، أساسيات العمل المصرفي الاسلامي، دار السلام للنشر و التوزيع، مصر، 2006، ص 71

⁴ جلال وفاء البدري محمددين مرجع سابق، ص ص 61-63.

⁵ محمود حسن الصوان، مرجع سابق ص 121.

ثانيا. الودائع الادخارية (حسابات التوفير) :

يعني الادخار، الترشيد الانفاق أو تأخيرته إلى أجل لاحق شريطة توظيف المبلغ المدخر وللاذخار أهمية كبيرة في التنمية الاقتصادية ولذلك تحرص البنوك الاسلامية تشجيع الادخار والتوفير و استقطاب المدخرين لديها من خلال قبول هذا النوع من الودائع للعملاء وتشجيع صغار المدخرين، وتعمل البنوك الاسلامية على تقديم الحوافز لهم وذلك من خلال تحقيق عوائد على الاموال المدخرة وفق عقد المضاربة معهم، مع الحفاظ على حق المودعين بالسحب من وديعتهم متى شاء، ولهذا فهذه الودائع تجمع بين خصائص الودائع تحت الطلب من حيث القدرة عن السحب منها في أي وقت، والودائع الاستثمارية من حيث امكانية الحصول على عائد متغير حسب ناتج أعمال البنك خلال فترة الوديعة وعلى الحد الأدنى من رصيدها وتتشابه هذه الخصائص من الودائع الادخارية (حسابات التوفير) في البنوك التقليدية ولكن تختلف عن البنوك الاسلامية من حيث أنها تدفع عليها فوائد محددة مسبقا.(1)

ثالثا. الحسابات الاستثمارية (وديع الاجل)

وهي الحسابات (الودائع)، التي يفتحها البنك الاسلامي لعملائه على سبيل المضاربة حيث يهدف أصحاب هذه الحسابات الى استثمار أموالهم فيقومون بتوقيع عقد مع البنك مفاده أنهم يفوضون البنك الاسلامي بالعمل في أموالهم ضمن الشروط الشرعية على أن يتم توزيع أرباح استثمار هذا المال بينهم وبين البنك الاسلامي بنسب متفق عليها ابتداءا ، أما الخسارة فيتحملها اصحاب الاموال (أرباب الاموال) أو اصحاب الحسابات الاستثمارية مالم يقتصر البنك أو يتعدى على المال وهذا هو مقتضى عقد المضاربة.(2)

وتقوم البنوك الاسلامية بخلط أموال جميع المودعين في هذه الحسابات معا كما تخلطها بأموالها الخاصة لذلك تسمى هذه الحسابات بحسابات الاستثمار المشترك ويكون البنك الاسلامي هنا هو العامل في المضاربة او المضارب بينما يكون أرباب الاموال هم المودعون.(3)

ويوجد نوعان من الحسابات الاستثمار في البنك الاسلامي هي:(4)

1- **ودائع مع التفويض**: تعمل هذه الودائع في البنك على اساس المضاربة المطلقة حيث يحول المودع

للبنك بأنه ينوبه في استثمار وديعته في أي مشروع من المشروعات التي يراها البنك محليا أو دوليا

¹ محمد محمود العجلوني، مرجع سابق ص ص 194-195

² فؤاد سليمان الفسفوس، مرجع سابق، ص 164.

³ نفس المرجع السابق، ص 165.

⁴ قادري محمد الطاهر ، **المصارف الإسلامية - بين الواقع والمأمول** ، مكتبة حسن العصرية، لبنان، 2014، ص ص 32-33.

مع منحه نصيبه من الارباح الفعلية .

2- ودائع الاستثمار بدون تفويض : وهذا النوع من الودائع يختار المودع المشروع الذي يرغب أن

يستثمر فيه الاموال التي أودعها وله أن يحدد أجل الوديعة أو أن يتركها مفتوحة .

المطلب الثاني :إستخدامات الاموال في البنوك الاسلامية

حتى يحقق البنك الاسلامي ما يصبو اليه من مقاصد يقوم بمجموعة متكاملة من الانشطة يتعلق بعضها بمجموعة أنشطة التمويل والاستثمار ، ويتمثل البعض الاخر في مجموعة الخدمات التي يقدمها البنك الاسلامي وهي :

1. خدمات الاوراق التجارية :

الاوراق التجارية هي الصكوك الثابتة للتداول تمثل حقا نقديا وتستحق الدفع بمجرد الاطلاع أو بعد أجل قصير ويجري العرض على قبولها كأداة للوفاء كما تعرف أنها كل صك ليست له خصائص النقود الحقيقية ، أو مع ذلك يجري قبوله في الحياة التجارية بدلا عن النقود .

والاوراق التجارية تتنوع إلى أنواع مختلفة يحمل كل منها إسمًا خاصا مثل:

1-1- الكمبيالة والسند الاذني : وتتشابه الخدمات التي يقدمها البنك لحاملها فالكمبيالة صك يأمر فيه الساحب - محرر الكمبيالة اي الدائن -شخص يسمى المسحوب عليه- أي المدين بدفع مبلغ من النقود في التاريخ معين لشخص معين أو حامل الصك ويطلق عليه اسم المستفيد.⁽¹⁾

حيث يمكن للبنك الاسلامي أن يقوم بتحصيل (السندات الديون التي يصنعها الدائنون لدى البنك ويفوضونه في تحصيلها ، وله ان يأخذ أجر أو عمولة مقابل هذه الخدمة لكنه لا يستطيع القيام بعملية الخصم الكمبيالات . كأن يقدم الدائن للبنك كمبيالة (سند الدين) لم يحن موعد استحقاقها ويطلب من البنك دفع قيمتها مقابل خصم جزء من هذه القيمة (فائدة) عن المدة المتبقية لاستحقاقها وفي هذه الحالة تنتقل ملكية الكمبيالة إلى البنك الذي يقوم بمطالبة المدين عند تاريخ الاستحقاق ويحصل قيمتها كاملة وسبب ذلك أن هذه العملية من الربا ن فالمبلغ المخصوم هو مقابل الاجل ، ولا يختلف في شيء عن كون الشخص اقترض من البنك بالفائدة اما اذا قام البنك بدفع قيمة الكمبيالة دون خصم فلا بأس كما يمكن دفع قيمة الكمبيالة كاملة باعتبارها تمويل يشارك البنك المدين في نتائجه.⁽²⁾

¹ مصطفى عبد الله الهشيري ، الاعمال المصرفية والاسلام، المكتبة الإسلامية ، مكتبة الحرمين ، الرياض، 1983، ص ص 189-190.

² محمد عبد الله شاهين، البنوك الإسلامية، المكتبة العصرية للنشر والتوزيع، مصر، 2015، ص ص 151-152.

- اتخاذ البنك محلا مختارا للدفع: يستطيع العميل أن يعين البنك محلا مختارا لدفع الورقة التجارية المدين بها، ويجب على العميل أن يودع قيمة الورقة التجارية في حسابه قبل موعد استحقاقها وأن يقوم بإعلام البنك بأوراق المعين فيها البنك محلا مختارا للدفع، وتعتبر هذه من أهم عمليات الكمبيالة والسند للإذن التي يمكن للبنك الاسلامي أن يقوم بها.(1)

1-2- الشيك : وهو عبارة عن أمر من العميل الى البنك ليدفع لشخص ثالث أو صاحبه المبلغ المدون في الشيك من حسابه الجاري في البنك .

وتتعدد أنواع الشيكات التي يتم يتعامل بها في مجال البنكي على النحو التالي :

- **الشيك المسطر** :وهو شيك الذي يحمل خطين متوازيين وهو يعني أن المسحوب عليه سوف يقوم بالدفع لصالح أحد البنوك .

- **الشيك المعتمد (المصدق)** : هذا النوع من الشيكات هو أن يقوم حامل الشيك بالطلب من البنك التصديق على الشيك فيقوم البنك المسحوب عليه بتجميد مبلغا مساوي من حساب حامل الشيك وذلك مقابل الوفاء بقيمة الشيك.

- **الشيكات السياحية** :تصدر هذه الشيكات من قبل البنوك ومؤسسات مالية عالمية متخصصة في هذا المجال، وتكون بالعملات الاجنبية الدولية الرئيسية كالدولار ن اليورو وغيرها كما أنها تصدر بفئات محددة ومختلفة القيمة حيث يقدم للعميل شيكات من فئة مائة دولار وخمسين دولار وفئة عشرة دولارات وهكذا التلائم حاجات المسافرين.(2)

2. خدمات الاوراق المالية :

تعدد العمليات التي تقوم بها البنوك الاسلامية فيما يتعلق بالأوراق المالية يمكن إجمالها في ما يلي :

1-2- حفظ الاوراق المالية :

تقوم وحدات الأوراق المالية بالبنوك الاسلامية بحفظ هذه الأوراق نظير أجر يتقاضاه البنك من المودعين فضلا عن ان ما يعود على البنك من جراء هذه العملية هو تقوية العلاقة بينه وبين عملائه ن مما قد يدفعهم الى إيداع أموالهم أيضا إضافة الى هذه الاوراق .

¹ نعيم نمر داوود، مرجع سابق، ص 123-124.

² هشام احمد عبدالحى، المصرف الإسلامي، منشأة المعارف، الاسكندرية، 2010، ص70.

عملية عرض الأسهم على الجمهور بالتدريج كما يقوم ببيع الأسهم لجمهور الراغبين في الاكتتاب بسعر المقرر والمعلن عنه، ويكسب البنك الفرق بين سعر الشراء وسعر البيع.⁽¹⁾

خدمات الاكتتاب بأسهم الشركات وتتضمن:⁽²⁾

- الحصول على الموافقة اللازمة وإجراءات التسجيل في سوق الأوراق النقدية واعداد السجلات
- طرح الاسهم الخاصة للاكتتاب العام للجمهور أو الخاص للمساهمين القدامى .
- إعداد بيان بأسم المكتتبين وحجم اكتتابهم ومقدار الاكتتاب الكلي.
- توزيع الاكتتابات وتخصيصها حسب حجم المبلغ المطلوب من الاكتتاب.
- إصدار شهادات الاسم وتوزيعها على المكتتبين .
- رد المبالغ الفائضة من عملية الاكتتاب الي المكتتبين .

3. الاعتمادات المستندية :

الاعتماد المستندي هو صورة حديثة من صور التعامل البنكي و هو ضرورة فرضتها متطلبات التجارة الخارجية، لذا قامت البنوك الاسلامية بتبني هذا النوع من الخدمات بعدما خلصتها من الفائدة ، لأنه يتيح عوائد مجزية ويتم تنفيذه في البنوك الاسلامية وفق أسلوبين:⁽³⁾

✓ **كخدمة بنكية:** حيث يتم تغطية قيمة الاعتماد بالكامل من قبل العميل ويكون دور البنك هنا دور الوكيل بأجر، ولا يختلف دور البنوك الاسلامية عن البنوك التقليدية في هذا النوع من الاعتمادات من حيث المسؤولية من تسليم المستندات و فحصها، ولكن يظهر الاختلاف في الفوائد أو العمولة، ويعود ذلك إلى طبيع العمل البنكي الاسلامي.

✓ **كإئتمان بنكي:** حيث يتم تنفيذ هذه العملية بتغطية الإ اعتماد تغطية كاملة أو جزئية وفقا للصيغ الاسلامية.

كما تختلف أنواع الاعتمادات المستندية باختلاف ما تتضمنه من شروط وما تحويه من اصطلاحات وعبارات ، لذلك يجدر بالمشتغلين بالاعتمادات المستندية أن يكونوا على كثير من الحذر عند التعامل بها ، حيث إضافة كلمة أو حذفها أو حتى حرف أو اثنين في كلمة يغير معناها كثيرا فقد يرتب أو يحذف إلزاما أو تعهدا من

¹ عبد الرزاق رحيم جدى الهيتي، المصارف الإسلامية بين النظرية و التطبيق، دار أسامة، الأردن، 1998، ص 336.

² محمد محمود العجلوني، مرجع السابق، ص 321-328.

³ محمد عثمان شبير، المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي، دار النفائس، الأردن، 2001، ص 285.

الاعتماد، لذا يجب التدقيق في كل لفظ يتضمنه طلب العميل أو يتضمنه خطاب الاعتماد ويتضح ذلك من خلال إستعراض أنواع الاعتمادات المستندية التالية:⁽¹⁾

3-1- الاعتماد المستندي القابل للإلغاء :

هو اعتماد عادي يحتوي على شروط التي قد يحتويها أي اعتماد آخر غير أن هذا النوع يمكن إلغائه أو تعديله في أي وقت وهو يستعمل في حالة توفر الثقة بين المصدر والمستورد بشرط أن يتم تبليغ البنك الوسيط بذلك قبل تسليم المستندات ودفع قيمتها .

3-2- الاعتماد المستندي غير قابل للإلغاء :

يتعهد البنك في خطاب الاعتماد هذا التعهد الا رجوع فيه وهذا النوع من الاعتمادات يعطى المستفيد (المصدر) الثقة الكاملة في قبض قيمة المستندات الشحن فور تقديمها الى البنك اذا كانت كاملة ومطابقة لشروط الاعتماد وإن معظم الاعتمادات التي يقابلها المصدرون هي من النوع الغير قابل للإلغاء.

3-3- الاعتمادات المستندية غير قابلة للإلغاء والمعزز :

ويعني هذا ان المراسل يتعهد تعهدا لا رجوع فيه بدفع المبلغ إلي المستفيد فورا أو بمجرد تقديم المستندات إليه بشرط أن تكون مطابقة لشروط الاعتماد ن ومن فوائد هذا النوع من الاعتماد ضمان تنفيذ الاعتماد بواسطة بنك محلي كائن في بلد المستفيد من الاستعلام عن سمعة البنك الفاتح والاطمئنان على مركزه المالي وبخاصة بالنسبة لاعتماد ذات قيمة الكبيرة وفي حالة وقوع خلاف أو نزاع بسبب الاعتماد المستندي يكون من السهل على المستفيد الرجوع على المراسل المعزز من ضوء القوانين المحلية في بلده وسهولة تتبع القضية ، بعكس ما قد يحدث بالنسبة للإعتماد الغير معزز الذي يكون ارتباط المستفيد فيه مباشرا مع البنك الفاتح .

3-4- الاعتماد المستندي القابل لتحويل :

إذا تضمن الاعتماد المستندي عبارة (الإعتماد قابل للتحويل) فإن هذا الشرط يعطي المستفيد الحق في تحويل الاعتماد إلى مستفيد آخر هو مالك البضاعة بنفس الشروط الواردة في الاعتماد .

3-5- الاعتماد الدائري (القابل للتجديد)

ويستعمل هذا النوع من الاعتمادات للتسهيل على المستورد استيراد البضائع اللازمة له على فترات تحدد حسب احتياجاته بدلا من فتح اعتماد بكامل قيمة البضائع خلال فترة قد تمتد الى عام أو اكثر.

3-6- الاعتماد المستندي المتضمن شرطا يجيز الدفع المقدم :

¹ هشام الأحمد عبد الحي، مرجع سابق، ص 95 .

يتضمن هذا الاعتماد شرطا يكتب باللون الأحمر يجيز للمستفيد صرف مبالغ معينة مقدما تخصص من قيمة الاعتماد عند التقدم بمستندات الشحن وغالبا ما يستعمل في حالة ما اذا كانت البضائع المطلوبة يتطلب الامر جمعها في مناطق نائية أو إذا كانت تلك البضائع يلزم تجهيزها بإدخال بعض التعديلات عليها قبل التصدير.⁽¹⁾

4. عمليات الصرف :

الصرف هو القيام بعمليات بيع وشراء العملات الأجنبية لغرض توفير قدر كاف منها لمواجهة حاجة العملاء و لأجل الحصول على الربح فيما اذا كانت أسعار الشراء أقل من أسعار البيع، مدام البنك يراعي في ذلك أحكام الشريعة الاسلامية وهنا نفرق بين عملية التبايع (حاضر) و المواعدة في الصرف:⁽²⁾

4-1- عملية التبايع (الحاضر): حيث يسلم العميل ما لديه من عملة أو يستلم من صندوق البنك العملة المطلوبة (الثانية) ففي هذه الحالة يكون التقايض قد تم فورا ولذلك فإن هذه العملية جائزة شرعا .

4-2- المواعدة في الصرف: التواعد في الصرف اتفاق على تحديد سعر الصرف يوم التعاقد حيث يجري عليها الحساب والتسليم في المستقبل بينهما .

إن هذه العملية جائزة شرعا لأن البيع والشراء يكونان على أساس السعر الحاضر يوم التعاقد، ويمكن للبنوك الاسلامية أن تتخذ من عمليات الشراء وبيع العملات الاجنبية بالإضافة إلى عمليات بيع وشراء الذهب سبيلا من سبل الاستثمار وتنمية مواردها الذاتية .

5. خطابات الضمان (الكفالات):

خطاب الضمان تعهد كتابي صادر من قبل البنك بأن يدفع لطرف الثالث مبلغا معيناً يمثل التزاما على عاتق أحد عملائه تجاه هذا الطرف (ويطلب من عميله) عند حلول أجل معين في حالة عجز العميل عن الوفاء بهذا الالتزام فهو تعهد بأداء دين عن العميل إذا عجز عن أدائه خلال مدة معينة وهذه الخدمة التي تقدمها البنوك الاسلامية لعملائها إما تكون كفالة أو وكالة وجائزتان في الفقه الاسلامي تمنح العميل ميزة لدى الطرف الثالث وضمان أقوى ويتقاضى البنك عنها العمولات التالية:⁽³⁾

- عمولة إصدار خطاب الضمان.

- عمولات التمديد أو التعديل.

¹ هشام أحمد عبد الحي، مرجع سابق، ص ص 95-96-97.

² عوف محمود الحفراوي، النقود والمصارف في النظام الإسلامي، دار الجامعات المصرية، مصر، 1986، ص 45.

³ فليح حسن خلف، البنوك الاسلامية، عالم الكتب الحديث، عمان، الاردن، 2006، ص 112.

6. خدمات مصرفية اخرى :

بالإضافة الى الخدمات السابقة الذكر التي تقوم بها البنوك الاسلامية يوجد خدمات أخرى عديدة منها: تأجير الصناديق الحديدية وإدارة الممتلكات والوصايا والزكاة وبيع وشراء العملات الاجنبية والمعادن الثمينة والقروض وتقديم الاستثمارات ودراسات الجدوى الاقتصادية .

المطلب الثالث : الفرق بين البنوك الاسلامية والبنوك التقليدية و ميزانية البنك الاسلامي:

هناك العديد من الاختلافات التي تجعل البنوك الاسلامية متميزة عن البنوك التقليدية يمكن ذكر أهمها :

الفرع الأول: الفرق بين البنوك الاسلامية والبنوك التقليدية.

أولاً. من حيث المفهوم

البنك التقليدي يقوم بتوفير المعلومات اللازمة عن طريق جذب المدخرات من خلال الاعية التي يقدمها للعملاء بالإضافة إلى أنه يقوم بتحمل عنصر الخطر نيابة عن المستثمر أو المدخر أو المودع عن طريق تحديد سعر الفائدة ثابت كعائد سيحصل عليه المدخر في نهاية فترة التعاقد وبصرف النظر عن درجة الخطر المتوقعة، وبصرف النظر عن تحقيق البنك لخسائر أو أرباح ويتوقف مفهوم البنك الاسلامي أساساً على مبدأ المشاركة في الأرباح والخسائر وذلك كبديل لمفهوم سعر الفائدة الثابت الذي يتعامل به البنوك التقليدية وهي من وجهة نظر الشريعة الاسلامية ربا.⁽¹⁾

المالية التقليدية تكاد تعتمد على منتج وحيد وهو القرض بالفائدة فنشاطها قائم على المبادلة النقد بالنق ولا شيء أكثر من ذلك تقريباً وهذا هو الذي جعل الصيرفة التقليدية توصف في الماضي بأنها صيرفة مملة لأن البنك تتركز مهمته في أن يقترض بفائدة ثم يقترض بفائدة أعلى، ولا يتطلب هذا كثيراً من العبقورية والابتكار.⁽²⁾

أما البنوك الإسلامية فهي قائمة على دمج التمويل بالتبادل والإنتاج وهذا بجمع الميزتين معا: التحدي والابتكار الذي يولد القيمة المضافة ويحقق الربح دون الوقوع في المغامرة ودون انفلات زمام المديونية فالمالية الاسلامية بهذا تجمع بين الكفاءة الاقتصادية وبين الابتكار والربحية.⁽³⁾

ثانياً. من حيث الأهداف:

¹ أسامة عبد الخالق الانصاري، إدارة البنوك التجارية و البنوك الإسلامية، بدون ذكر دار النشر، مصر، 1994، ص ص 514-516.

² سامي بن إبراهيم السويلهم، مدخل إلى أصول التمويل الإسلامي، دار وجود للنشر و التوزيع، بيروت، لبنان، ص ص 104-105.

³ نفس المرجع السابق، ص 105.

إن التباين في الأهداف يأتي في مقدمة الفروق بين البنوك التقليدية والبنوك الاسلامية، حيث أن هدف البنوك التقليدية هو تعظيم الربح و الثروة و بالذات ثروة المساهمين، أما البنوك الاسلامية فلها أهداف إضافية كتجنب الربا في مجال الأعمال و الخدمات المصرفية، و أهداف تنموية و استثمارية و اجتماعية و غيرها.¹

ثالثا. من حيث الرقابة على النشاط البنكي:

فالبنوك التقليدية تخضع لرقابة البنك المركزي للتحقق من مدى التزامها بالقوانين البنكية وتعليماته، إضافة إلى رقابة المساهمين ممثلين بالجمعية العمومية لهم، أما البنوك الاسلامية فلا يقتصر الأمر على رقابة البنك المركزي و المساهمين، بل أيضا هناك الرقابة الشرعية التي تضطلع بها هيئة تتولى تشكيلها الجمعية العمومية و مجلس الادارة، وتهدف إلى التأكد من أن العمليات التي يبرمها البنك تتوافق مع أحكام الشريعة الاسلامية.²

رابعا. من حيث العلاقة مع البنك المركزي:

على الرغم من اضطلاع البنوك المركزية بدور الاشراف و الرقابة على كافة البنوك سواء كانت تقليدية أو إسلامية، إلا أن الاختلاف يكمن في أن البنوك التقليدية يمكنها اللجوء إلى البنوك المركزية لطلب القروض اللازمة لها مقابل دفع فوائد محددة، بينما البنوك الاسلامية لا يمكنها اللجوء إلى ذلك لذات الغرض، لأنها ترفض التعامل على أساس الفوائد في الوقت الذي ترفض البنوك المركزية تقديم القروض الحسنة، حتى في حال قيام البنوك المركزية بتقديم التمويل اللازم للبنوك الاسلامية على أساس الاستثمار، فإن طبيعة هذا التمويل هو من النوع قصير الأجل الذي يمتد لبضعة أشهر الأمر الذي يصعب معه عمليا استثماره بطريقة فاعلة.³

خامسا. من حيث العلاقة بين البنك وعماله

يختلف علاقة البنك الإسلامي مع عملائه عن البنك التقليدي وعماله ففي البنك التقليدي علاقة دائن بالمدين، أما في البنك الإسلامي فهي علاقة مضاربة بين صاحب رأس المال (المودعين) ومضارب (المصرف) و يترتب على هذه العلاقة أنه بينما يعرف المودع في البنك التقليدي مقدما حجم الدخل المتولد عن الوديعة فإن المودع في البنك الإسلامي لا يمكنه تحديد دخل محدد عن وديعته وذلك لان عملية إيداع أمواله في البنك الإسلامي تخضع لقاعدة (الغنم بالغرم بمعنى أن الطرفين يشتركان في الربح والخسارة) أما بالنسبة للعلاقة مع مستخدمي الاموال فإنها في حالة البنك التقليدي تنحصر في عمليات الاقتراض والاقتراض في مقابل فوائد محددة مسبقا، أما القيام بنشاط الاتجار ببيعا أو شراء فغير مصرح به، وذلك حماية لأموال المودعين وعلى العكس من ذلك فإن

¹ رشا نعمان شايع العامري، مرجع سابق، ص 45.

² نفس المرجع السابق، ص 46 .

³ نفس المرجع السابق، ص 47.

البنك الإسلامي عادتاً ما تكون علاقته مع مستخدميه أمواله علاقة مضاربة ويتميز البنك الإسلامي عن البنك التقليدي في أنه يدخل شريكاً مع عمليه في الخسارة كما هو شريك في الأرباح.⁽¹⁾

جدول رقم(01-01): مقارنة بين البنوك الإسلامية والبنوك التقليدية

عناصر المقارنة	البنوك الإسلامية	البنوك التقليدية
النشأة	ظهرت نتيجة لتطورات تاريخية وسياسية واجتماعية دينية في البلاد الإسلامية وكان الدافع لها الأساسي دينياً	ظهرت ضمن التطور التاريخي للنظم التقليدية والتي كانت آخرها الصرافة
أساس التعامل	تقوم على أساس تطبيق أحكام الشريعة الإسلامية واستبعاد الفائدة البنكية من المعاملات	تقدم على أساس الفائدة البنكية
الإيراد	تطبيق قاعدة الغنم بالغرم أي قبول الناتج سواء كان ربحاً أو خسارة	الإيراد المبني على أساس الفائدة البنكية محدد ومتفق عليه مسبقاً
النقود	وسيلة توسط في المبادلات ومقياس للقيم (تجارة بالنقود)	سلعة يتم الاتجار بها ويتم تحقيق ربح من الفارق بين الفائدة البنكية الذاتية والمدنية
أشكال التمويل	على أساس البيوع والإجارة والمشاركة ...	على أساس الانقراض في شكل قرض مباشر أو تسهيلات غير مباشرة
التكافل الاجتماعي	في صورة تبرعات وقرض حسن وزكاة	في صور تبرعات
الهيكل التنظيمي	لا يوجد مدين (الا في اضيق الحدود) وعلى سبيل الاستثناء - قسم بيوع ومشاركات واجارة - لجنة الفتوى - صندوق قرض حسن - صندوق الزكاة - صندوق الغارمين	قسم (الادارة) القروض والجاري مدين من اقوى الاقسام في المصرف
التخصص	يغلب عليه طابع البنوك الشاملة التي تقسم خدمات مصرفية تجارية ومتخصصة واستثمارية	قد يتخصص في تمويل قطاع اقتصادي معين وقد بدأ مفهوم البنوك الشاملة ينتشر

المصدر : محمد محمود العجولوني، البنوك الإسلامية، دار المسيرة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن 2008 ص 123 ص 124

الفرع الثاني : ميزانية البنك الإسلامي

تختلف ميزانية البنك الإسلامي عن ميزانية البنك التقليدي و يرجع هذا الاختلاف لمصادر أموال البنو

¹محمد الطاهر الهاشمي، مرجع سابق، ص 233.

تتكون ميزانية البنك الإسلامي في جانب الأصول من الموجودات الجاهزة و التي تشمل على مختلف نقديات البنك و الموجودات المتداولة و التي تتمثل في مختلف إستثمارات البنك الإسلامي و التي تتم من خلال صيغ التمويل الإسلامية، كما يحتوي على الموجودات الثابتة من أثاث و مباني إلخ... و الحسابات النظامية.

أما في جانب الخصوم فيتكون من حقوق المساهمين و الاحتياطات و المخصصات بأنواعها، كما نجد ودائع من ودائع استثمارية و جارية و ودائع التوفير، كما تحتوي على صافي الربح القابل للتوزيع و الحسابات النظامية

المبحث الثالث : صيغ التمويل المستخدمة من طرف البنوك الإسلامية

تستخدم البنوك الإسلامية صيغ التمويل الإسلامي الموجودة حاليا والتي تطبقها حيث أن هذه الصيغ منها ما هو قائم على المدى الطويل كالمضاربة والمشاركة وغيرها ومنها ما هو قائم على المدى القصير كالمرابحة.

المطلب الأول: صيغ التمويل طويلة الأجل في البنوك الإسلامية

تعتبر من أهم الصيغ في البنوك الإسلامية ونذكر منها :

الفرع الأول: التمويل بالمشاركة

تعتبر صيغة المشاركة إحدى مجالات الاستثمار الهامة في البنوك الإسلامية ولاشك أن الاشتراك في الأموال ونقلها في وجوه الكسب المختلفة صورة هامة وجادة من صور استثمار الأموال ووفقا لهذه الصيغة يتحول البنك الإسلامي إلى شريك كامل للعميل وليس مجرد ممول به.

1- مفهوم التمويل بالمشاركة :

تتمثل المشاركة البنكية في تقديم البنك الإسلامي التمويل الذي يطلبه العميل لتمويل مشروع معين دون اشتراط فائدة ثابتة كما هو الحال في القروض، وإنما يشارك البنك العميل في الناتج المتوقع للمشروع ربحا أو خسارة، ووفق النتائج المالية المحققة، وذلك في ضوء وأسس توزيع يتم الاتفاق عليها مسبقا وفق الضوابط الشرعية.¹

2- دليل مشروعيتها :

أن المشاركة مشروعة بالكتاب والسنة والإجماع ففي القرآن الكريم جاءت مبينة في عدة آيات حيث قال تعالى: **{فإن كانوا أكثر من ذلك فهم شركاء}** سورة النساء: 12 أما في السنة النبوية فقد روى عن الرسول (ص) "انا ثالث الشريكين مالم يخن أحدهما صاحبه فإذا خانه خرجت من بينها"⁽²⁾

¹نور الدين عبد الكريم الكواملة، المشاركة المتناقضة وتطبيقاتها المعاصرة في الفقه الإسلامي، دار النفائس، الأردن، 2008، ص 36.

² حربي محمد عريقات، سعيد جمعة عقل، إدارة المصارف الإسلامية، دار وائل للنشر والتوزيع، الاردن، 2000، ص 162.

3- شروط المشاركة: نذكر منها

أ- الشروط الخاصة برأس المال :

يشترط في رأس المال بالمشاركة ما يلي: (1)

- أن يكون رأس المال نقدا .
- أن يكون رأس المال حاضرا لا دينيا ولا مالا غائبا.
- لا يشترط تساوي مقدار المال المقدم من كليهما.
- أن يكون رأس المال معلوم القدر و الجنس و الصفة

ب- الشروط الخاصة بتوزيع الأرباح بالخسائر: ونذكر منها (2)

- أن يكون العقد واضحا فيما يتعلق بقوانين توزيع الربح المشاع بين الشركاء تجنبنا للخلاف مستقبلا.
- أن يكون نصيب كل شريك في الربح، بنسبة شائعة منه ولا يكون مبلغا محددًا.
- لا يشترط المساواة في حصص الربح، ويجوز أن تزيد حصة أحد شركاء في الربح عن حصته في رأس المال اذ صار هذا الشريك عاملا في شركة وذلك مكافاة له وتعويضا عن عمله وبديلا عن أجره.
- يجب أن تكون الوضعية ، أي الخسارة بقدر حصة كل شريك في رأس المال .

4-أنواع المشاركة: تتعدد أنواع التمويل بالمشاركة حسب أهدافها و الفترة الزمنية لكل شكل منها وفيما يلي عرض موجز لأهم هذه الأشكال:

أ- المشاركة الثابتة: هي نوع من المشاركة عن طريق قيام البنك بالمساهمة في رأس المال لأحد المشروعات الإنتاجية أو الخدمية، مما يترتب عليها أن يكون شريكا في ملكية المشروع ومن ثم إدارته و الإشراف عليه و شريكا في العائد الصافي الذي يحققه هذا المشروع بالحصة المتفق عليها في إطار القواعد الشرعية الحاكمة لعملية المشاركة ويطلق على هذا النوع "المشاركة الثابتة المستمرة" طالما أن المشروع قائما و مستمرا في العمل في ظل الإطار القانوني.

وهناك نوع آخر من المشاركة الثابتة وتسمى "المشاركة الثابتة المنتهية" إذ تكون حقوق البنك أو المساهم في المشروع حصة ثابتة فيه لفترة محددة تنتهي بإنهاء الفترة الزمنية التي إتفق عليها جميع الشركاء أما الهدف من المشاركة الثابتة المنتهية فهو تمويل صفقة تجارية أو عملية توريد أجهزة، أو معدات أو عملية مقاولات أو

¹ شوقي بورقية، مرجع سابق، ص 124.

² محمد محمود العجلوني، البنوك الاسلامية، دار المسيرة، الاردن، 2008، ص 226.

غيرها.

ب- المشاركة المتناقصة المنتهية بالتمليك: هي نوع من المشاركة بين البنك والعميل الذي يكون من حقه كشريك أن يحل محل البنك في ملكية المشروع إما دفعة واحدة أو على دفعات حسب الشروط المتفق عليها بين الطرفين وطبيعة العملية التمويلية.

ويتم هذا النوع من التمويل على أساس "عقد شراكة" بين البنك باعتباره الشريك الممول بجزء من رأس المال والعميل كشريك ممول بالجزء الآخر من إجمالي التمويل بالإضافة إلى تقديمه الجهد والعمل لإدارة و تنفيذ المشروع وبموجب عقد المشاركة المشار إليه تتناقص حصة البنك في الشراكة بصورة تدريجية كلما قام العميل بتسديد حصص متزايدة من أصل مبلغ تمويل البنك للمشروع وفي نهاية الأمر يصبح طالب التمويل أو الشريك ممتلكا للمشروع بصورة كاملة. (1)

يتم تقاسم الأرباح وفقا لعقد المشاركة، أما الخسارة فيتم تحملها بالنسبة و التناسب وفقا لحصة كل مشارك في رأس المال. (2)

5- تطبيق المشاركة في البنوك الإسلامية :

تعتبر المشاركة من أهم أدوات العمل في البنوك الإسلامية للقضاء على الخلل الذي تعاني منه البنوك التقليدية و المتمثلة في انقطاع الصلة بين عوائد رأس المال ومخاطرة وذلك أن المشاركة في البنوك الإسلامية تربط بين هذه المتغيرات جميعا إذ أن كلا من المشاركين المودعين والبنك و المستثمرين تختلط أموالهم في المشروع و يتقاسمون الأرباح المحققة منه بينهم بحسب الاتفاق ونسب متفق عليها، وأما الخسارة فيتحملها الجميع كل بحسب حصته في رأس المال هذا الاشتراك و في تحمل تبعات المشروع المشترك ابتداء من دراسة جدواه بشكل دقيق وموضوعي مرورا بحسن تنفيذه وكفاءة تشغيله وحسن تصريف منتجاته وتسويق خدماته وحسن ادارته لتحقيق العوائد المرجوة من ودوام استمراره. (3)

الفرع الثاني: التمويل المتناقص المنتهي بالتمليك

أولاً. مفهوم التمويل المتناقص المنتهي بالتمليك: تخص كلمة متناقص الممول "البنك" والتي تعني تناقص ملكية البنك للأصل أو المشروع الممول بشكل تدريجي وتخص كلمة المتناقص بالتمليك الممول "العميل" والتي

¹ محمود حسن صوان، مرجع سابق، ص 146.

² عبد الستار أبو غدة، المصرفية الإسلامية، خصائصها و ألياتها وتطويرها، في المؤتمر الدولي الأول حول: المصارف المالية الإسلامية، دمشق، سوريا، 13-14 مارس 2006، ص 7.

³ محي الدين يعقوب، أبو الهول، تقييم أعمال البنوك الإسلامية الاستثمارية- دراسة مقارنة-، دار النفائس، الأردن، 2009، ص 160.

تعني أن ملكية الأصل تنتهي للعميل بعد سداد المبلغ المدفوع من البنك ويكون التسديد عموماً في شكل أقساط متزايدة أو متناقصة أو دفعات متساوية .⁽¹⁾

ثانياً. أنواع التمويل المتناقص المنتهي بالتمليك: نجد التمويل المتناقص المنتهي بالتمليك في البنوك الإسلامية في صورتين أساسيتين:

1/ المشاركة المنتهية بالتمليك: هي نوع من المشاركة بين البنك و العميل الذي يكون له الحق أن يحل محل البنك في ملكية المشروع إما دفعة واحدة او على دفعات ،حسب الشروط المتفق عليها بين طرفين و طبيعة العملية التمويلية و بموجب عقد المشاركة تتناقص حصة البنك في الشراكة بصورة تدريجية كلما قام العميل بتسديد حصص متزايدة من مبلغ تمويل البنك للمشروع وفي نهاية الامر يصبح طالب التمويل أو الشريك ممتلكاً للمشروع بصورة كاملة .

2/ الإجارة المنتهية بالتمليك: هي عقد إجارة يتضمن وعداً من المؤجر "البنك" للمستأجر "العميل" بنقل الملكية له بعد قيامه بسداد ثمن الشئ المؤجر إضافة الى الأجرة وما يتم سداد هذا الثمن بأقساط فيكون مقدار الأجرة متناقص مع تزايد الحصة الأصل المؤجر التي يملكها المستأجر .

ثالثاً. شروط التمويل بالمشاركة المتناقص المنتهي بالتمليك نذكر منها:⁽²⁾

- أن يملك البنك حصة في المشاركة ملكاً تاماً وأن يتمتع بحقه الكامل في الإدارة ويمكن له توكيل شريك بالعمل .

- أن تكون المشاركة المتناقصة مجرد عملية تمويل فقط فلا بد من وجود الإرادة الفعلية للمشاركة وأن يتحمل جميع الأطراف الربح و الخسارة حسب الاتفاق .

- أن لا يتضمن عقد المشاركة المتناقصة شرطاً يقتضي برد الشريك إلى البنك كامل حصته في رأس المال بالإضافة الى ما يخصه من الأرباح .

رابعاً. شروط التمويل بالإجارة المنتهية بالتمليك: نذكر منها⁽³⁾

- ضبط مدة التأجير و تطبيق أحكامه عليها طيلة هذه المدة .

- تحديد مقدار كل قسط من أقساط الإيجار

¹ شوقي بورقية، مرجع سابق، ص 125.

² شوقي بورقية، مرجع سابق، ص 125

³ نفس المرجع السابق، ص 126.

- نقل الملكية الى المستأجر في نهاية المدة بواسطة تنفيذ لوعده سابق بذلك بين البائع و المستأجر .
كما يجوز للبنك الدخول في اتفاقية بيع و إعادة استئجار مع العميل حيث يقوم البنك بشراء الأصول من العميل وإعادة تأجيرها له بموجب عقد إجارة منتهية بالتمليك، وستكون الآثار المحاسبية للبنك هي نفسها كما في حالة الإجارة أو الإجارة المنتهية بالتمليك .

يجوز للمستأجر ممارسة خياره في تملك العين المؤجرة خلال فترة الايجار أو في نهاية مدة الايجار على النحو المنصوص عليه في عقد الايجار، إن خيار الشراء ملزم للعميل (المستأجر) ينتهي عقد الاجارة المنتهية بالتمليك بانتقال الملكية القانونية للعين المؤجر إلى المستأجر ، وذلك عن طريق واحدة كما يلي : (1)

- الهبة (نقل الملكية القانوني بدون مقابل)
- نقل الملكية القانونية بالبيع في نهاية العقد مقابل مبلغ رمزي أو أي مبلغ آخر على النحو المحدد في عقد الايجار .

- نقل الملكية القانونية (بالبيع) قبل نهاية مدة الايجار مقابل ثمن يعادل ما تبقى من أقساط الاجارة أو أقساط النقل التدريجي للملكية القانونية (بيع) للعين المؤجر .

الفرع الثالث: التمويل بالمضاربة

يعد عقد المضاربة من الأدوات التمويلية في الإسلام نظمه الفقهاء و ارسو القواعد التي تمتاز بالمرونة في التطبيق وبرزت المضاربة كأحد البدائل الإسلامية للتعامل بالفوائد التي توصلت اليها البنوك الإسلامية .

أولاً. التمويل بالمضاربة

1

والفقه الإسلامي يقضي بأن القرض الحسن هو عقد تمليك والمقترض ضامن برده فله غنمه و عليه غرمه و الأفراد.

1- يؤدي القرض الحسن خدمة لقضية استمرارية البنوك الإسلامية في دعم نشاطها وتوسع واستمرار هذا النشاط حيث يمكنها عن طريق احتياطات و مخصصات أموال صناديق القروض الحسنة التي تكونها لديها. (2)

¹ نقلاً: www.albaraka.com تاريخ التصفح: 2017/02/11 على الساعة: 19.00.

² نفس المرجع السابق، ص 221.

خلاصة الفصل الأول

إن البنوك الإسلامية هي بنوك حديثة النشأة مقارنة مع البنوك التقليدية والبنك الإسلامي هو الذي يقدم خدمات مالية ومصرفية ويستثمر الأموال وفق مبادئ الشريعة الإسلامية ، وقامت كبديل إسلامي في المعاملات المالية، و للبنوك الإسلامية خصائص تميزها عن غيرها من البنوك وهي تطبيق الشريعة الإسلامية كعدم التعامل بالربا وتوظيف الأموال في المشاريع الحلال ولها عدة أهداف تسعى لها سواء داخلية أو مالية خاصة بالمتعاملين وتلعب البنوك الإسلامية دور مهم على الصعيدين المحلي و الدولي.

إن البنوك الإسلامية باختلاف أنواعها و أشكالها وأهدافها وبتفردا وتميزها عن غيرها من البنوك بعدة خصائص استطاعت أن تشمل كل الأنواع الأخرى من بنوك تجارية وأخرى استثمارية وبنوك الأعمال أو بنوك التنمية وذلك طبقا لمبادئ الشريعة الإسلامية التي تمنع استعمال الربا مهما كانت أشكالها ومهما تعددت مسمياتها قادرة على إحداث بديل تام وكامل للبنوك التقليدية.

كما تميزت البنوك الإسلامية وانفردت عن غيرها من البنوك بتعدد صيغها التمويلية ومساهمتها في تقديم التمويل لمختلف المجالات منها المجال العقاري و السكني وهذا ما سيتم التطرق إليه في الفصل الموالي.

الفصل الثاني:

مفاهيم عامة حول السكن و تمويله

تمهيد:

إهتمت معظم الدول بقطاع السكن الذي يعتبر من الدراسات الحديثة التي أعطت دفعا قويا للإلمام بالمشاكل التي عرفها هذا القطاع في حياة معظم الأمم أثناء مختلف برامجها التنموية، كما أن توفير السكن اللائق و الملائم يعتبر هاجسا يشغل بال المواطن في مختلف الدول و ذلك لما له أهمية بالغة لما يوفره من أمن إستقرار و تحقيق السلم الاجتماعي، وانعكاس ذلك على الجانب الاقتصادي بصورة عامة .

تعتبر عملية التمويل من المهام الحساسة والصعبة في نفس الوقت، وذلك مهما كان الميدان الذي ستتوجه إليه، وليس من السهل على أي مدير مالي الحصول على الاموال اللازمة والكافية لتسيير مشروعه، والسكن كغيره من القطاعات بحاجة ماسة الى التمويل كي يتم تجسيده على أرض الواقع، فإذا كان هذا السكن فردي أو شخصي فهو يتطلب من صاحبه تمويلا ذاتيا إذا تمكن من ذلك، أو اللجوء الى التمويل الخارجي في حالة عجزه، كما قد يكون السكن جماعيا تقوم الدولة بإنجازه وهنا تتكفل هي بتحديد مصادر التمويل المناسبة له، كما تعتبر صيغ التمويل الاسلامية أحد مصادر التمويل السكني، وهذا ما سيتم التطرق إليه من خلال هذا الفصل باعتماد المباحث التالية :

- المبحث الأول: ماهية السكن و السياسة السكنية.
- المبحث الثاني: ماهية التمويل و التمويل السكني.
- المبحث الثالث: التمويل البنكي الاسلامي لقطاع السكن.

المبحث الأول: ماهية السكن و السياسة السكنية

يعتبر السكن ضرورة و حتمية في حياة الإنسان، وهو ما جعل هذا الأخير يعمل جاهدا للحصول عليه، كما أن التطور الذي عرفه مجال البناء و يعتبر إحدى السمات الهامة حيث ظهر هذا التطور لضرورة الحاجة إليه.

المطلب الأول: مفهوم السكن و أهميته و خصائصه الاقتصادية

يعتبر السكن من المجالات الواسعة للاستثمار حيث يتميز بعدد من الخصائص الاقتصادية إذ يعتبر البذرة الرئيسية لادخار العائلات وللتعرف على السكن أكثر يمكن ذكر صورة واضحة ومبسطة حول السكن وأهميته الاقتصادية و خصائصه.

الفرع الأول: مفهوم السكن

خلال العشرون سنة الماضية ظهرت عدة أبحاث تتناول تعريف المسكن من خلال الظروف والتغيرات التي تحدث في العالم وخاصة الثالث منه و يمكن تعريف السكن كالآتي:

أولاً. كلمة السكن مأخوذة من "سكينة" (سلام) أي أن المسكن هو المكان الذي يوفر السكينة و السلام لقاطنيه.⁽¹⁾

ثانياً. الدكتور ممدوح بحر فقد عرف المسكن على أنه "المكان الذي يخلو فيه الإنسان إلى نفسه فيعيش في مناجاة مع ذاته بعيداً عن أعين الرقباء، نائباً عن عيون وأسماع الآخرين. فيودع فيه خصوصياته وأسراره وينفرد بذاته وبأسرته وبالمقربين إليه."⁽²⁾

ثالثاً. يعرف السكن على أنه: "أحد الحاجات الأساسية للإنسان، وعنصرها هاما يحدّد نوع الحياة فهو يقدم المأوى و يوفر مختلف الإمكانيات و التسهيلات التي تضيف على الحياة المنزلية كالراحة و الطمأنينة و الأمان."⁽³⁾

⁽¹⁾ عبد الحميد دليمي، دراسة في العمران "السكن و الإسكان"، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2007، ص 39.

⁽²⁾ سلسلة تقارير خاصة، الهيئة الفلسطينية المستقلة لحقوق المواطن، جويلية 2000، ص 01.

⁽³⁾ حسين عبد الحميد أحمد رشوان، مشكلات المدينة في علم الاجتماع المدني، مؤسسة شباب الجامعة للنشر، الإسكندرية، مصر، 2005، ص 95.

رابعاً: المفهوم البسيط للسكن و"الذي يتألف عادة من الجدران والسقف ويبقى بعيداً كل البعد عن المفهوم الحقيقي والشامل له، حيث أن مفهوم السكن، "هو ذلك الحيز المكاني الذي يتجسد من خلال الخدمات المساعدة و التسهيلات التي يقدمها للفرد باعتباره كائن يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة.⁽¹⁾

*ونستنتج مما سبق أن السكن هو المكان الذي يجد فيه الفرد أو مجموعة من الأفراد الراحة و الاستقرار مما يساعدهم في ممارسة باقي أنشطة الحياة.

ومن الأهمية أن نشير في هذا الصدد إلى ما أصاب الإسكان من معاني الواسعة التي أدت إلى تطوير مفردات نظامه من الجذور، وجعله يتصدر المكونات التي يشتمل عليها مستوى المعيشة، و هي المعاني التي تقع فيما يلي:⁽²⁾

أولاً. المأوى: وهو من المفاهيم القديمة المستخدمة لتحديد المسكن إذ لم تعتبر من المعاني التقليدية التي ترافقت معه منذ فترة زمنية بعيدة ويمكن القول أن السكن ليس مكان للإيواء فقط ولكنه محيط للتنشئة الاجتماعية ومجال لا قامة العلاقات الاسرية.

ثانياً. الحماية هو المعنى الذي يتحقق من خلال اعتبار السكن أحد مصادر الأمن الذاتي للأشخاص الذين وبناءاً عليه فقد أصبحت الحماية تحمل بين طياتها معاني الاستقرار يخافون المخاطر أياً كان نوعها، وإلا فقد والرضا،

يسارع هؤلاء الأشخاص من جانبهم إلى الانتقال من مكان إلى آخر تحقيقاً لهذا الهدف المنشود.

ثالثاً. المرافق و الخدمات العامة وهي المفهوم الذي يقيم العلاقات المتكاملة بين قطاع السكن من جانب و القطاعات الأخرى من جانب آخر وعن ضرورة أن تتوفر في المبنى السكني المرافق والخدمات العامة التي تكفل استمرار الحياة فيه، طالما أن عدم وجودها يمكن أن يعود على الفرد والاسرة والمجتمع بالسلب.

رابعاً. جزء من عملية التنمية الاقتصادية بحيث تتم عملية انشاء السكنات في اطار الخطة العامة للبلاد و هو يعني باختصار اقامة المشروعات السكنية المتكاملة، التي ويتوفر لها الاراضي الواسعة لاقامة المباني ومختلف الاطر الأساسية المادية وأنواع الخدمات الاجتماعية التي يحتاج إليها الأفراد لتكوين المجتمع الانساني.

الفرع الثاني: الأهمية الاقتصادية للسكن

⁽¹⁾ j.E.habitat et logement ,Press universitaires de France , France , 1968 ,p10.

⁽²⁾ إسماعيل إبراهيم الشيخ درة، اقتصاديات الإسكان، سلسلة عالم المعرفة، الكويت 1988، ص 14

إن للسكن أهمية من الجانب الإقتصادي بحيث يمثل الاستثمار السنوي لإنجاز السكنات نسبة من الناتج الوطني الخام وكذلك نسبة من مجموع الاستثمارات لفترة زمنية معينة وأيضا نسبة من مجموع النشاط الصناعي العمراني. حيث يساهم إنتاج السكنات في امتصاص نسبة البطالة، وفي تشغيل اليد العاملة، وكذا يزيد في نمو قطاع البناء و الأشغال العمومية.⁽¹⁾

ولا تنحصر الأهمية الاقتصادية للسكن في توفير مناصب العمل، وزيادة دورة إنتاج قطاع البناء فقط، بل يتعدى إلى جوانب أخرى مثل تنمية السكن الريفي و ترقيته، الذي من شأنه أن يستخدم كأداة لخدمة التنمية الشاملة في⁽²⁾

الوسط الريفي ، وبالتحديد لخدمة الزراعة، فتطوير السكن الريفي يعطي الظروف مهيأة ومستوى معيشي ملائم وكذا فرص عمل للفلاح وهذا ما يحفزه للبقاء وخدمة أرضه ولايفكر في الهجرة و بهذا يساهم في تحقيق التوازن الجهوي.⁽³⁾

إن الدراسات الاقتصادية التي قامت بها معظم الهيئات المالية الدولية و بالخصوص صندوق النقد الدولي من خلال مناقشته لموضوع إنجاز السكنات في إطار الاقتصادي الكلي، أدركت العلاقة الموجودة بين هذا القطاع الحساس في تركيبته للاقتصاد الوطني من جهة، و القطاعات الأخرى من جهة أخرى.⁽⁴⁾

الفرع الثالث: الخصائص الاقتصادية للسكن

نذكر منها:⁽⁵⁾

أولاً: الندرة تعني أن عدد السكنات محدود. فنتيجة ذلك إذا وجد طلب قوي في منطقة ستزداد قيمة السكنات، ومالك السكن في منطقة مرغوبة جدا ستكون لديه ميزة احتكارية تقريبا.

ثانياً: التعديل بإمكان التعديلات التي تحدث في السكن أن تغير من قيمته إما بالإيجاب أو بالسلب.

ثالثاً: الثبات ويعني ذلك أن الاستثمار في السكنات هو استثمار طويل المدى، هذا أولى بسبب الخصائص الطبيعية التي تتضمن الثبات و عدم التدمير، ولأن الأرض ثابتة، فالاستثمار العقاري شبه ثابت، فلا يمكن نقل المسكن من مكان إلى آخر، وأيضا لأن الصفقات العقارية معقدة و تتطلب مبالغ كبيرة من المال.

⁽¹⁾ السيد عبد العاطي السيد، علم الاجتماع الحضري، الجزء الثاني، الدار الجامعية للطبع و النشر والتوزيع، الإسكندرية 2000، الإسكندرية، ص 206 .

⁽²⁾ عيسى بوراوي، دور البنوك و المؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، (غير منشورة)، تخصص إقتصاد التنمية، جامعة الحاج لخضر، باتنة ، 2013-2014 ، ص 10.

⁽³⁾ نفس المرجع السابق، ص 10.

⁽⁴⁾ نقلا عن موقع ، <http://research-ready.blogspot.com> بتاريخ 2017/03/17 على الساعة 19:30.

⁽⁵⁾ محمد الصيرفي، التسويق العقاري، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر ، 2013، ص ص 31-32.

رابعاً: **الموضع المفضل** و هو يعتبر الخاصية الأكثر أهمية لصناعات المساكن ،المشترون المتوقعون لسكن سيعطون أهمية كبرى لموقع المسكن و محيطه، وبناء اعليه سوف يحددون المبلغ الذي يريدون دفعه في هذا السكن.التفضيل للمناطق المعينة التي تقابل رغبة المشتري تؤثر على المبلغ الذي يرغب في دفعه في هذا السكن، على سبيل المثال: عائلة تبحث عن منزل، ووجدت منطقة بها مدارس،ومطاعم،ومعدل الجريمة منخفض، فيقررون أن هذا السكن مناسب لهم، ويدفعون المبلغ المطلوب فيه.

خامساً: **السكن سلعة معمرة** وذلك أن المباني تتميز بفترة حياة طويلة قد تصل إلى قرون وذلك حسب طبيعة المواد المستخدمة في البناء ومدى توفر الصيانة اللازمة والدورية

المطلب الثاني: أنواع السكن و عوامل إنجازه

للسكن عدة أنواع كما أن عملية إنجازه تتطلب مجموعة من العوامل المختلفة من أجل تشييده و تهيئته

الفرع الأول: أنواع السكن

كالاتي:⁽¹⁾

أولاً: سكن فردي: هو سكن مستقل تماما عن المساكن المجاورة له عموديا له مدخل خاص ويمكن أن نجده بنوعين:

1- **منزل مفتوح** على جميع واجهاته مستقل عموديا وأفقيا.

2- **مجتمع** له واجهات محدود مستقل عموديا فقط.

ثانياً: سكن نصف جماعي هو سكن جماعي فيه خصائص السكن الفردي وعبارة عن خلايا سكنية مركبة و متصلة ببعضها عن طريق الجدران أو السقف،تتشارك في الهيكله وفي بعض المجالات الخارجية ، مواقف السيارات ، الساحات العامة ولكنها مستقلة في المدخل.

ثالثاً: سكن جماعي هو عبارة عن بناية عمودية تحتوي على عدة مساكن ، لها مدخل مشترك و مجالات خارجية مشتركة و هو يعتبر اقل تكلفة اقتصادية من السكن الفردي و النصف جماعي .

⁽¹⁾ _نقلا عن موقع، www.up-sy.com/UP/8971/mothakara.docx، بتاريخ 2017/03/17 على الساعة 19:00

رابعاً: العمارة (البناء السكني الطابقي) : هو المبنى الذي يتكون من طابق واحد فأكثر فيه درج داخلي أو خارجي يخدم جميع الطوابق في المبنى ، وقد تستخدم للسكن فقط في حالة وجود شقق سكنية.

خامساً: السكن الريفي يتم انجازه في إطار ترقية الريف، يتميز مثلاً بوجود حديقة ،، الأسقف المائلة المعالجة بالقرميد، أي مندمج مع الوسط من حيث الشكل و مواد البناء.

سادساً: السكن غير لائق و أكثر انتشاراً حيث يوجد في بلدان العالم الثالث خاصة وهي سكنات تحتل مساحات متروكة لم تعمر من أجل عدة أسباب وهي غير صحية، خصائصه:

1-التدهور حيث جاءت من مواد بناء مسترجعة دون قيمة مالية

2-عدم وجود حق نهائي للاستعمال

3-غير مجهزة بمختلف الشبكات

الفرع الثاني: عوامل إنجاز السكنات

إن عملية إنجاز السكنات ليست بالأمر السهل بل تحتاج إلى جملة من العوامل التي من شأنها أن تلعب دوراً هاماً:

أولاً: العوامل الأساسية:⁽¹⁾

1- توفير الأراضي السكنية تعتبر الأراضي من عناصر الإنتاج التي تقوم عليها مواقع ورشات إنتاج السكنات، و عليه أن يتوفر في هذه الأخيرة المعايير التي تحتاج إليها عملية إنجاز السكنات على اختلاف أنواعها.

و من هنا يظهر دور مجالس البلديات في تحضير الأراضي المطلوبة لعمليات الإنجاز، ومن الملاحظ أن الدولة في كثير من الأحيان، و نظراً لعدة اعتبارات سياسية بالدرجة الأولى، قد وافقت على استعمال الأراضي المخصصة للبناء بطريقة غير منطقية و غير معقولة، فأصدرت أراضي شاسعة فلاحية في الوقت الذي لم تشغل الأراضي التي تصلح فعلاً للبناء، و عليه فقد تضاءلت الأراضي المخصصة للبناء مما أدى إلى ازدياد

¹نقلاً عن www.research-ready.blogspot.com، بتاريخ 2017/03/18 على الساعة 11:05

قيمتها الاقتصادية مع مرور الزمن، و من بين الإجراءات المتعلقة بتهيئة الأراضي السكنية هو تقسيم الأراضي الصالحة للسكن إلى مساحات أرضية صغيرة من أجل البناء حتى تستفيد أكثر الشرائح تضررا في المجتمع.

2-تنظيم سوق الأراضي الصالحة للسكن يعتبر تنظيم سوق الأراضي الصالحة للسكن من الجوانب الهامة في عملية توفير الأراضي السكنية إن تتوقف عملية التنظيم على طبيعة نظام الملكية السائد في الدولة، فمن البديهي إذا أن يتم انتقال الأراضي إلى الآخرين بواسطة عمليات البيع و الشراء كأى سلعة أخرى، و تتدخل الدولة غالبا بإيجاد الأجهزة الإدارية التي تتولى إثبات انتقال الملكية من البائع إلى المشتري وفقا لما يتم إصداره من النظم و القواعد من أجل المحافظة على حقوق الملكية و تسهيل عمليات تحويلها، غير أن الواقع العملي قد أثبت أن تعقيد هذه الإجراءات قد يؤثر في سوق الأراضي الصالحة للسكن خاصة حينما تعلق الأمر بدفع المستحقات للهيئات المشرفة على عملية التحويل، غير أن الواقع العملي قد أثبت أن تعقيد هذه الإجراءات قد يؤثر في سوق الأراضي الصالحة للسكن خاصة حينما يتعلق الأمر بدفع المستحقات للهيئات المشرفة على عملية التحويل.

3-إعداد التصاميم الهندسية إن إعداد التصاميم الهندسية و المعمارية يعتبر من الركائز الأساسية التي تساعد في توجيه و زيادة الإنتاج في مجال السكن، و هي من المجالات الحيوية التي يتولاها رجال الهندسة و التعمير على اختلاف تخصصاتهم و من خلال مكاتب الدراسات المتعددة في المجالات المدنية التطبيقية.⁽¹⁾ و من الضروري أن تراعي هذه التصاميم الهندسية المنجزة من طرف المعماريين و المهندسين جملة من المبادئ أهمها:⁽²⁾

3-1-أن تراعي متطلبات المستفيدين وطريقة معيشتهم

3-2-أن تكون المباني قليلة التكاليف في فترة الصيانة و المواد والتنفيذ

3-3-توحيد المواصفات للوحدات المتكررة من المساكن

3-4-استخدام التصاميم الهندسية والمعمارية التي تكون في متناول الطبقات الفقيرة وذوي الدخل المتوسط

4- توفير المواد الإنشائية و البنائية يعتبر توفير المواد البنائية من الموارد الاقتصادية السكنية، فان إيجاد هذه المواد بالمقادير المطلوبة والأسعار الملائمة يعتبر من المفردات السياسة السكنية للأجهزة المختصة وبناءا عليه فان دور هذه الجهات يبرز بداية الأزمات الناتجة عن تأخر مشروعات إنشاء المنازل في الظهور. وإذا كانت

⁽¹⁾ نقلا عن موقع، www.research-ready.blogspot.com بتاريخ 2017/03/18 على الساعة 11:05

⁽²⁾ إسماعيل إبراهيم الشيخ دة، مرجع سابق، ص 5

هناك أسباب عديدة تؤدي إلى ندرة المواد الإنشائية إلا أن تزايد الطلب الكلي بمقادير كبيرة قد يكون من أشدها تأثيراً ويتفق الاقتصاديون على أن تحقيق الوقرات الخارجية للمشروعات الصناعية للمواد البنائية أمر لا يتحقق إلا بوجود السوق الكبير نسبياً.

5- توفير قوى عاملة: تعتبر القوة العاملة من العناصر الهامة التي لا يمكن الاستغناء عنها في أي وقت وتظهر مثل هذه الأهمية في الحالات التي يزداد الطلب الكلي على الأفراد العاملين وعدم ظهورها بصفة خاصة لدى الأقطار المستوردة للموارد البشرية، ومن الممكن أن تتواجد مجموعة من العوامل التي تعمل على نمو العمالة في قطاع التشييد والبناء ومن الممكن ذكر هذه العوامل فيما يلي: (1)

5-1- طبيعة النشاط الاستثماري في المجالات العقارية من حيث الرواج و الركود

5-2- سياسة الدولة الاسكانية المتعلقة ببناء المساكن والبيوت

5-3- حجم التسهيلات الائتمانية والقروض العقارية التي تقدمها المؤسسات المصرفية

5-4- مدى توافر مواد البناء في الاسواق وسهولة الحصول عليها

5-5- وجود الاتفاقيات العمالية التي تنظم استخدام الكمية المعروضة من قوة العمل في الاسواق المنافسة للبلاد المتشابهة في البنيان الاقتصادي والاجتماعي.

ثانياً: العوامل المكتملة لإنجاز السكنات

يواجه المسئولون عن قطاع السكن تعدد المرافق و المنافع العامة التي يجب أن تتوفر في المباني السكنية

لذلك عمل برنامج الأمم المتحدة للبيئة (unep) على ذكرها كما يلي: (2)

1-المياه: تعتبر المياه من الأساسية التي يجب أن تتوفر في المباني السكنية

2-الطاقة: وهي التي عرفها الإنسان منذ القدم حتى الوقت الحاضر كالفحم والزيت والغاز والكهرباء ولا يزال

استغلال الطاقة الشمسية في بداية عهده

3-معالجة المخلفات و الفضلات: وهي الخدمة التي ازداد الاهتمام بها منذ وقت مبكر على اثر الاهتمام

بالبيئة والمحافظة عليها، ومنع حالات التدهور التي يمكن ان تصيبها بفضل الناس سواء بقصد أو بدون

(1) نفس المرجع السابق، ص52.

(2) إسماعيل إبراهيم الشيخ درة، مرجع سابق، ص ص 46-47.

4- وسائل النقل و المواصلات: وتعتبر من البنى الهيكلية الهامة في حياة الأمم والأفراد حيث لا يمكن

الاستغناء عن طرق النقل، ولا عن الوسائل التي يمكن أن ينتقل بها الأشخاص ويمكن للأجهزة الحكومية

أن تقوم بتزويد الأبنية السكنية وغير السكنية بهذه الخدمات.(1)

المطلب الثالث: ماهية السياسة السكنية

تعتبر السياسة السكنية من إحدى العوامل الأساسية للتأثير على قطاع السكن من خلال التوجيه و التخطيط لحل مشكلة السكن.

الفرع الأول: مفهوم السياسة السكنية

أولاً: تعرّف السياسات السكنية بأنها نصوص صادرة عن الجهات الرسمية، وتتضمن التوجيهات العامة للدولة بخصوص المواضيع السكانية والتنمية، وهي تحدّد جملة من التدخلات أو التدابير المباشرة أو غير المباشرة التي تعمل على تحقيق الأهداف الكمية أو النوعية الواردة في النصوص والتي ستؤدي إلى تغييرات اقتصادية واجتماعية وديمغرافية.(2)

ثانياً: كما تعرف بأنها عبارة عن مجموعة منظمة من المقاييس المتبناة و الموضوعة من طرف الدولة، والهدف الرئيسي منها يتجلى في وضع الوسائل واليات التدخل في السوق السكني، وضمان التوازن العام بين العرض و الطلب وذلك في ظل احترام معايير السعر و الكمية المحددة.(3)

الفرع الثاني : خصائص السياسة السكنية:(4)

أولاً: إن لأي سياسة، خصائص حيث تعمل السياسة السكنية علي التوجيه الرشيد للحد من سوء التوزيع لموارد الدولة.

ثانياً: تعمل السياسة السكنية على الحد من الاستعمال اللاعقلاني للأراضي، وسوء استعمال مواد البناء،

(1) نفس المرجع السابق، ص 47.

(2) نقلا عن موقع، css.escwa.org.lb/sdd/news/PPIS_Doha_Ar.ppt، بتاريخ 20/03/2017 على الساعة 11:00.

(3) عيسى بوراوي، مرجع سابق، ص 15.

(4) نفس المرجع، ص ص 15-16.

بالإضافة إلى سوء استغلال الموارد المالية.

ثالثاً: تعمل السياسة السكنية على محاربة الفروقات الاجتماعية مثال على ذلك السماح لمجموعة من الأفراد ذوي دخل معين الاستفادة من صيغة سكنية معينة دون غيرهم.

رابعاً: كما أن للسياسة السكنية طابع هام واستراتيجي لنمو و تنظيم قطاع السكن الذي تقوم به الدولة.

الفرع الثالث: اليات و أدوات السياسة السكنية

إن لدعم و اعتماد أي سياسة سكنية في أي دولة يتطلب جملة من الأدوات و الوسائل لتنظيم السوق السكني، غير أن هذه الوسائل و الأدوات تختلف من دولة لأخرى ، وذلك يرجع لعدة أسباب منها نظام الدولة، المستوى الاقتصادي ، معدلات النمو الديموغرافي...

ويمكن أن نميز ثلاثة آليات أو وسائل رئيسية للتحكم في السياسة السكنية: (1)

أولاً: الضرائب و الإعانات المفروضة و المقدمة من الدولة

1-الضرائب: تعمل الدولة على تحقيق نسبة الضرائب على العقار أو كل مايتعلق بالعقار مثل مواد البناء و التي من شأنها أن تقلل من تكلفة إنجاز السكن، وبطريقة غير مباشرة يؤدي ذلك إلى زيادة عرض السكنات ، ومن ثم تساهم هذه السياسة في الحد من أزمة السكن.

2-الإعانات: تعمل الدولة على تقديم إعانات و مساعدات للأفراد من أجل الاستفادة من السكنات ، وتعد هذه الإعانات من إحدى الطرق أو وسائل السياسة السكنية للتدخل في السوق السكني وتأخذ هذه الإعانات شكلين وهما:

1-2-إعانات مالية مباشرة: وهي عبارة عن إعانة تقدمها الدولة مباشرة للفرد على أساس مبلغ مالي لغرض شراء أو حيازة مسكن ، وتمثل هذه الإعانة مساهمة فقط و الباقي يكمله الفرد طالب السكن.

2-2-إعانات مالية غير مباشرة: ويقصد بالإعانة غير مباشرة أن الإعانة ليست موجهة بصفة مباشرة للفرد

¹ عيسى بوراوي، مرجع سابق، ص ص 16- 17

مثل الحالة الأولى ، بل هي إعانة موجهة للأفراد ذوي الدخل الضعيف بهدف رفع قدراتهم الشرائية، وبطريقة غير مباشرة يخصصوا هذه الإعانة لشراء أو كراء مسكن.

ثانيا: القوانين و المراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن

تحدد القوانين و المراسيم المتعلقة بالسكن جميع القواعد المتعلقة به من حيث الملكية، التمويل ، الحيازة و عليه تعتبر القوانين و المراسيم كأداة توجيه هامة للسياسة السكنية خاصة إذا أخذت بعين الإعتبار وراعت الوضعية الاقتصادية و الاجتماعية للبلد المعني، وكذا مدى تطوره مدى توفره للإمكانيات اللازمة لإنجاز السكنات، حتى تصل في الأخير إلى نتيجة مرضية و هي القضاء على أزمة السكن.

ثالثا: خلق مؤسسات متخصصة ذات طابع إجتماعي

السكنية حيث أنها تشجع خلق هذا النوع من المؤسسات مثل مؤسسات البناء، الوكالات السكنية، الديوانيات العقارية... إلخ، وحتى تتكفل كل واحدة بجميع الإجراءات المتعلقة بإنجاز السكنات و توزيعها وبيعها و تمويلها إلخ...، ومن ثم تخفف العبئ على الدولة من جهة و تنظيم سوق السكن من جهة أخرى، وكأمثلة على ذلك نجد في الجزائر هذا النوع من المؤسسات المتخصصة مثل : ديوان الترقية و التسيير العقاري، وكالة تطوير، و تحسين السكن (عدل) ، مؤسسة ترقية السكن العائلي

OPGI و تحسين السكن (عدل) ، مؤسسة ترقية السكن العائلي. (1)

الفرع الرابع : أهداف السياسة السكنية

ويمكن أن نركز على هدفين رئيسيين للسياسة السكنية و هي:

أولا : الاهداف الأساسية للسياسة السكنية نظرا للدور الكبير الذي يلعبه قطاع السكن، يعتبر هذا الأخير حاجة

(1) صلاح الدين عمراوي، السياسة السكنية في الجزائر، مذكرة ممتمة لنيل شهادة الماجستير، (غير منشورة)، تخصص ديموغرافيا، جامعة الحاج لخضر،

باتنة، سنة 2009/2008، ص ص 15- 16 .

أولاً : الاهداف الأساسية للسياسة السكنية نظرا للدور الكبير الذي يلعبه قطاع السكن، يعتبر هذا الأخير حاجة أساسية للفرد كما سبق القول.

ولعل من أهم ما تكشف عنه أزمة السكن ، أنها ذات أبعاد و جوانب عديدة و متنوعة تأخذ طابعا اقتصاديا و اجتماعيا و ثقافيا ، حيث يعتبر المسكن حاجة أساسية في حياة الفرد ، فمنذ أن افتقد الانسان قدرته على النوم في العراء ، أصبحت حاجته للسكن من أهم الحاجات الاساسية. (1)

و عليه فإنه من بين الاهداف الأساسية للسياسة السكنية هو أن توفر لكل فرد أو عائلة مسكن، مع مراعاة تكلفة الانجاز و القدرة الشرائية للفرد، وذلك يتجلى في تحديد المعايير و الادوات و الاليات التي تساعد و تطابق مستوى نمو البلد المعني و نظامه القائم.

ثانيا: الأهداف الاقتصادية للسياسة السكنية

يلعب قطاع السكن دورا هاما في الاقتصاد ، إذ أنه يرتبط ارتباطا وثيقا بالنشاطات الاقتصادية الاخرى ، وكذلك بواسطة ميكانيزمات مالية ، ضريبية ، حيث يشمل أثر هذا الارتباط على النشاطات الاقتصادية في تمويل نشاطات البناء ، شراء التجهيزات المتعلقة بالسكن، شراء المسكن، أما الاثار الضريبية على قطاع السكن فإنها تكمن في تطبيق الضريبة و كذا الاعفاءات المقدمة، وعليه تعمل السياسة السكنية على التوافق بين قطاع السكن و باقي القطاعات الاخرى، وهذا من خلال قوانينها و الياتها و التي ينبثق عنها تأطير القروض، أسعار الفائدة، و فرض الضرائب... إلخ.

حيث تعمل هذه الاجراءات على انعاش و نمو الاقتصاد ، وكذا تسيير و تطوير قطاع السكن و التخفيف من حدته، و من نسبة البطالة. (2)

المبحث الثاني: ماهية التمويل و التمويل السكني

يعتبر التمويل من المواضيع الهامة التي تزيد أهمية في الوقت الحاضر نظرا لدوره في تأمين انتقال الأموال من وحدات الفائض إلى وحدات العجز وقد شهد حقل التمويل والاستثمار تطورات سريعة في كثير من السنوات ففي

(1) السيد عبد العاطي السيد، مرجع سابق، ص 200.

(2) عيسى بوراوي، مرجع سابق، ص 18.

الاقتصاد المعاصر أصبح التمويل بشكل أحد المقومات الأساسية لتطوير القوى المنتجة وتوسيعها وتدعيم رأس المال والتمويل في الواقع وسيلة لتعبئة الموارد الحقيقية القائمة.

المطلب الاول: ماهية التمويل و مصادره

عرف التمويل عدة تعريفات وكلها تدور حول كفاءات التزود بالنقود، من مختلف المصادر المتاحة وكيفية إختيار أنسب هذه المصادر وأقلها تكلفة بالنسبة للمشروع.

الفرع الاول : ماهية التمويل

يعرف التمويل على أنه:

أولاً: البحث عن الطرائق المناسبة للحصول على الأموال والاختيار وتقييم تلك الطرائق و الحصول على

المزيج الأفضل بينهما بشكل يناسب كمية ونوعية احتياجات والتزامات المنشأة المالية.⁽¹⁾

ثانياً: الموارد المتاحة لدى المنشأة، وهي الموارد الذاتية أو الموارد التي يمكن الحصول عليها من مصادر خارجية لتوفير المبالغ اللازمة لاستثماراتها الإنتاجية المتوسطة أو طويلة الأجل لغرض الإحلال، التجديد، الصيانة، أو مجرد التسويق.⁽²⁾

ثالثاً: كما يعتبر التمويل في مشروعات الأعمال نشاط وسيط وهو الحصول على الأموال بغرض الإنتاج و التشغيل، لتحقيق عائد مناسب يفوق تكلفة التمويل ويغطي المخاطر.⁽³⁾

وقبل اتخاذ قرار التمويل لابد من الأخذ بعين الإعتبار عدة إعتبارات تتمثل فيما يلي:⁽⁴⁾

1. حجم المديونية الحالية للمنشأة

2. حجم السيولة المالية المتوفرة في المؤسسة.

⁽¹⁾ هيقم محمد الزعيبي، الإدارة والتحليل المالي، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، الأردن، 2000، ص 7

⁽²⁾ مصطفى رشدي شبيحة، النقود والمصارف والإتمان، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 1999، ص 293.

⁽³⁾ فريد النجار، البورصات والهندسة المالية، مؤسسة شباب الجامعة، الإسكندرية، مصر، 1998، ص 20.

⁽⁴⁾ دبابش رفيعة، تقييم فعالية سياسات تمويل السكن الاجتماعي و قدرتها في تخفيف أزمة السكن، مذكرة ماجستير، (غير منشورة)، قسم علوم

اقتصادية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، سنة 2004/2005، ص 3.

3. حجم الأرباح السنوية.

4. تركيبة الموجودات كمزيج من مصادر التمويل الطويلة والقصيرة الاجل وحقوق المالكين.

الفرع الثاني: مؤسسات التمويل

هناك العديد من مؤسسات التمويل يمكن إيجازها في مايلي:

أولاً. البنوك التجارية: التي تقوم بقبول الودائع ومنح القروض ليس في حدود ما لديها فحسب بل أنها تجاوزت هذا الحد وأصبحت تقدم القروض من ودائع غير موجودة أصلاً، من ودائع تقوم هي بخلقها، الأمر الذي أدى بالكثير من الاقتصاديين أن يطلق على هذه البنوك إسم بنوك الودائع المصرفية، ويندرج تحتها بنوك متخصصة يتمحور مفهومها حول كونها مجموعة من مؤسسات ومنظمات الوساطة المالية التمويلية التي تعمل على تمويل الإستثمار في المشروعات الإقتصادية، الصناعية، الزراعية، التجارية، العقارية، وفقاً لتخصص كل بنك وهي تعتمد في مواردها على رأس المال أو ما يخصص لها في الموازنة العامة للدولة، إن كان إقتصادها موجهها، ومن إصدار الاوراق المالية و ما قد تحصل عليه من قروض من البنك المركزي وبعض جهات التمويل الخارجية سواء دول أو منظمات دولية.⁽¹⁾

ثانياً. مؤسسات الإقراض والإدخار: تستلم هذه المؤسسات مدخرات المودعين وتستثمر معظم هذه الودائع طويلة الأجل في منح الأفراد قروضا مضمونة برهن عقاري لأجل طويلة.⁽²⁾

ثالثاً. شركات التأمين على الحياة: والتي من أهم استثماراتها الرهونات في المباني والفنادق والمحلات والمكاتب، وذلك يرجع الى العائد المرتفع الذي تحققه، فهي تقوم بتقديم قروض للبناء بدلا من التملك ثم تحصل على جزء من عائد المشروع وكذلك فوائد القروض وهي بذلك تحمي أرباحها من تأثير التضخم عن طريق تحويل الدخل الثابت الى متغير، كما تقوم بالاستثمار المباشر في العقارات وذلك نظرا للإرتفاع المستمر في سعر الفائدة، مما أدى الى إنخفاض قيمة الاسهم والسندات التي تمتلكها شركات التأمين على الحياة، في حين كانت قيمة المباني و الأراضي في ارتفاع مستمر ومن ثم كان الاتجاه الى التوسع في تملك المباني والأراضي والمحلات، وتقوم

⁽¹⁾ عبد المطلب عبد الحميد، التمويل المحلي (والتممية المحلية)، الدار الجامعية، الاسكندرية، مصر، 2001، ص ص، 241-242

⁽²⁾ فردويستون، يوجين برجام، التمويل الإداري، ترجمة عدنان داغستاني، عبد الفتاح السيد النعماني، دار المريخ للنشر، الرياض، 1993، ص 47.

بعض شركات التأمين على الحياة ببناء الوحدات السكنية وتمليكها للأشخاص.⁽¹⁾

رابعاً: شركات التمويل: تتكون من شركات أعمال متخصصة في منح القروض الى المنشآت الأخرى والى الأفراد وتتميز هذه القروض بارتفاع فوائدها.

خامساً. مؤسسات التقاعد والمعاشات: تقوم هذه المؤسسات بجمع هذه المساهمات من العاملين المكتتبين وأصحاب أعمالهم وإستثمار هذه الأموال في الأسواق المالية، وتقدم هذه المؤسسات مبالغ معينة دورية لهؤلاء العاملين المكتتبين عند وبعد إحالتهم على التقاعد.

سادساً. شركات الاستثمار والصناديق التبادلية: تصدر هذه الشركات أسهمها وتبيعهها الى المستثمرين والمدخرين ثم تستخدم الدخل الناتج في الاستثمار في الاوراق المالية (الأسهم والسندات) المتداولة في الأسواق المالية وذلك لصالح جميع المدخرين والمستثمرين الذين يحملون أسهمها، وتتوزع المخاطر بتنوع الاوراق.

سابعاً. بنوك الاستثمار: تتخصص هذه البنوك في بيع الاوراق المالية التي تصدرها الشركات المختلفة لأول مرة وذلك لمساعدتها في الحصول على ما تحتاجه من أموال طويلة الأجل، وكذلك يمكن أن تشتري هذه البنوك الاوراق المالية الصادرة عن هذه الشركات بسعر معين ثابت، ثم تقوم ببيعها للمستثمرين وشركات أخرى مستخدمة خبراتها الواسعة بالأسواق المالية.⁽²⁾

ثامناً. السماسرة وتجار الاوراق المالية: يعتبر هذا الاسلوب الشائع والبديل للنوع المباشر لنقل الأموال ممن لديهم الأموال (فائض) الى من هم بحاجة الى الاموال (عجز) ويسمى التمويل شبه المباشر، يعني أن اللقاء بين ذوي الفائض من الأموال وذوي العجز يتم عن طريق طرف ثالث السمسار أو التاجر وتمثل بنوك الرهن العقاري وسيلة لإتمام عملية التعاقد.⁽³⁾

تاسعاً. القطاع العائلي: تعتبر المدخرات العائلية أداة هامة لتمويل الاستثمار، وتعرف بأنها ذلك الجزء من دخل الفرد الذي لا ينفق على السلع الاستهلاكية والخدمات ولا يخصص للاكتناز.

⁽¹⁾ عبد الغفار حنفي، رسمية قرياقص، الاسواق والمؤسسات المالية، الدار الجامعية، الاسكندرية، 2001، ص ص 359-360

⁽²⁾ فردويستون، يوجين برجام ، مرجع سابق، ص، ص 47-48.

⁽³⁾ عبد الغفار حنفي، رسمية قرياقص، مرجع سابق، ص 17.

عاشرا. قطاع الأعمال: وتعتبر أرباح قطاع الأعمال مصدر هام للإدخار ولتمويل الإستثمار في البلدان النامية، لأن تحقيق الأرباح وإعادة إستثمارها في شتى المشروعات ذات المنفعة العامة يعتبر من الأهداف الرئيسية لتشجيع زيادة المدخرات في هذا القطاع.

حادي عشر. القطاع الحكومي: تتمثل مدخراته في الفرق بين الإيرادات الجارية والمتمثلة في الضرائب المباشرة وغير المباشرة والرسوم والضرائب الجمركية وغيرها، والنفقات الجارية وهي تلك الأموال التي تنفقها الحكومة على الأمن والدفاع والصحة والتعليم وكذلك الاموال التي تنفقها على الخدمات المختلفة⁽¹⁾.

الفرع الثالث: طرق التمويل

هناك العديد من طرق التمويل تتمثل في التمويل الداخلي، التمويل المباشر، التمويل غير مباشر

أولا. التمويل الداخلي (التمويل الذاتي):

وهو يعبر عن الإرتباط المباشر بين مرحلة التجميع ومرحلة الاستخدام، بما يتضمنه ذلك من وحدة مصادر الادخار ومصادر الاستخدام، وأهم صور هذا التمويل بالنسبة للمشروعات هو التمويل الذاتي، وهو تلك الاموال المتولدة من العمليات الجارية للمنظمة أو من مصادر عرضية دون اللجوء الى مصادر خارجية.⁽²⁾

وتستطيع المشروعات الخاصة أو العامة أن تعتمد على مواردها الذاتية المتاحة من الاحتياطات والأرباح المتراكمة وعلى ما تحوزه في خزينتها من أصول نقدية سائلة وكذلك على الموارد المتاحة من أرباح واحتياطات فروعها ومؤسساتها الفنية المالية لتجمع موارد ادخارية ذاتية، ثم تستخدم هذه الموارد في تمويل خططها الاستثمارية.

والتمويل الذاتي يترتب عليه تغيير التكوين العضوي لهيكل رأس مال المشروع، فإذا أراد مشروع ما توسيع طاقته

الإنتاجية بأي شكل من أشكال التوظيف الاستثماري معتمدا على موارده الذاتية فإن هذا لا يعني سوى تحويل

⁽¹⁾ علي خضر نجيب، التمويل الداخلي للتنمية الاقتصادية في الإسلام، دار السعودية للنشر والتوزيع، السعودية، 1985، ص 56.

⁽²⁾ نظير رياض محمد الشحات وآخرون، الإدارة المالية والبيئة المعاصرة، المكتبة العصرية، مصر، 2001، ص 221.

⁽³⁾ دبابش رفيعة، مرجع سابق، ص 7.

جزء من الأموال النقدية والمالية الى الأموال الطبيعية الأخرى (طويلة أو متوسطة أو قصيرة الأجل).⁽¹⁾

ثانيا. التمويل المباشر: وهو يعبر عن العلاقة المباشرة بين المقرض والمستثمر، ودون أي تدخل من أي وسيط مالي مصرفي أو غير مصرفي فالوحدات ذات الفائض في الموارد النقدية والادخارية تحوله الى الوحدات ذات العجز في الموارد، والتي تحتاج الى هذه الموارد لاحتياجاتها الاستثمارية، هذا التمويل يتخذ صور متعددة، كما يختلف باختلاف المقترضين (المشروعات، الأفراد، الحكومة).

1. المشروعات: تستطيع أن تحصل على قروض وتسهيلات ائتمانية من مورديها أو عملائها أو حتى من المشروعات الأخرى، كما أنها يمكن أن تخاطب القطاع العريض من المدخرين والذين يرغبون في توظيف أموالهم، دون أن يرتبط نشاطهم مباشرة بالنشاط الاقتصادي للمشروعات والصورة هنا تتمثل في تقديم المشروعات سندات متعددة الأنواع وقيم إسمية نقدية الى المدخرين، مقابل أن يقدم الآخريين مدخراتهم النقدية بقدر قيمة هذه السندات الى المشروعات وتتعدد أنواع هذه السندات يعبر عن تعدد الأصول السائلة.

2. الأفراد: فللحصول على الأموال اللازمة لتمويل احتياجاتهم الاستهلاكية أو الاستثمارية قد تتم بقروض مباشرة بين الأفراد بعضهم ببعض، أو بين الأفراد والمشروعات (كمبيالات، سندات...) وهي عبارة عن سندات ممثلة لقروض قصيرة الأجل، إلا أن أهم صور التمويل المباشر للأفراد في العصر الحديث تتبلور في العلاقات التي تنشأ مباشرة بين المشروعات والأفراد من عملائها، فالكثير من المشروعات الصناعية الضخمة لها مؤسساتها الخاصة والتي وظيفتها الأساسية تتركز في منح العملاء الائتمان والقوة الشرائية اللازمة في الحصول على منتجات وخدمات المشروع الأم وكذلك من المشروعات الادخارية الملحقه بالمشروع الأساسي.⁽²⁾

3. الحكومة: والتي تلجأ الى الاقتراض من الأفراد والمشروعات التي ليس لها طبيعة مالية مصرفية أو غير مصرفية، وتصدر الدولة لهذا الغرض سندات متعددة الأشكال، تستهلك خلال مدد مختلفة وبأسعار فائدة متباينة، وتعتبر أدون الخزانة من أهم السندات الممثلة لقروض قصيرة الأجل، أما السندات الطويلة الأجل فهي تتمثل غالبا في قروض المشروعات العامة والمؤسسات المتخصصة المضمونة من الحكومة، لكن القروض التي يكون الغرض منها مجرد امتصاص القوة الشرائية أو الحد من آثار التضخم لا ترتبط بموضوع التمويل أو طرقه

¹دبابش ربيعة، مرجع سابق، ص 7

⁽²⁾ نفس المرجع السابق، ص 8-9.

وتتوقف مدى استجابة الأفراد والمشروعات واستعدادهم للمساهمة في تمويل القروض ذات الهدف الاستثماري على عدة عوامل من أهمها مستوى الدخل ومستوى أسعار الفائدة المقررة لها ومدى استهلاكها.⁽¹⁾

ثالثا. التمويل غير المباشر

1. التمويل غير المباشر للمؤسسات المالية غير البنكية

حيث يخضع هذا النوع من التمويل الى مبدأ تجميع الوسائط المالية غير البنكية وتوزيعها على المستفيدين، فهم يقرضون أموالا يقتضونها، وتكمن أهمية هذه المؤسسات في التقليل من حجم الاكتناز عن طريق توظيف الادخار الذي لم يرفض الاستثمار بالقيم المنقولة، فمثل هذه المهمة تبقى ذات أهمية في الدول التي جعل التضخم التصرفات المالية تفضل التوظيف الأكثر في السيولة، كما أنه لا تقتصر أهمية المؤسسات المالية على كونها تقرض أموالا لمدة طويلة بل تكمن في أنها تقوم بالتحويل البنكي أي تقبل على تعبئة السندات عند طلب البنوك، يجب الإشارة الى أن هذه العملية تختلف عن إعادة الخصم من طرف البنك المركزي التي تتم عن طريق إصدار نقدي جديد.

2. التمويل غير المباشر للمؤسسات المالية البنكية

يتميز هذا التمويل بعدم تدخل الادخار حيث أن القروض التي تقرض لذوي العجز في التمويل لم تجمع من المخدريين بل هي إصدار البنك من لا شيء عن طريق تحويل نقدي لسند قدمه المقترض له.⁽²⁾

الفرع الرابع: مصادر التمويل

يمثل هيكل التمويل الجانب الأيسر من الميزانية العمومية للمؤسسة ويعبر عن تركيز أو مكونات الأموال التي بموجبها يتم الأصول المتمثلة في الجانب الأيمن من الميزانية العمومية حيث يمكن تمويل هذه الأصول من مصادر متعددة ومن بين هذه المصادر التي يمكن تقسيمها على الشكل الموالي:

⁽¹⁾مصطفى رشدي شبيحة، محمد عبد العزيز عجمية، النقود والبنوك والعلاقات الاقتصادية الدولية، الدار الجامعية، الإسكندرية، بدون ذكر السنة، ص223

⁽²⁾بخزار يعدل فريدة، تقنيات وسياسات التسيير المصرفي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص ص 30-31.

أولاً: مصادر التمويل قصيرة الأجل

الائتمان التجاري: هو تمويل مالي تقوم به مؤسسة مالية بشراء بضاعة أو مواد أولية أو خامات من شركة أخرى فإنها لا تضطر إلى دفع ثمن هذه المشتريات نقداً أو خلال هذه الفترة (من تاريخ الحصول على البضاعة حتى تاريخ تسديد الثمن...) فإن المشتري يصبح مدين للمورد وتسجل قيمتها تحت حساب الموردين.⁽¹⁾

2. الأوراق التجارية: يعتبر هذا النوع من الائتمان المصدر الذي تستخدمه المؤسسات العمومية مالياً سواء كانت كبيرة أو متوسطة هذا التمويل تقوم به المؤسسة بطرح ما يسمى بالسند الآزني للبيع في السوق المالي للمستثمرين والبنوك معاً، تكون قيمة هذه السندات بقيمة ما تحتاج المؤسسة وتقسّم قيمتها إلى مبالغ محددة كل مبلغ يمثل قيمة السند الواحد وبشكل مضاعفات وتتراوح مدة إصدار هذه السندات من أيام إلى فترة نقل عن سنة.

3. الائتمان المصرفي: تقدم المؤسسات المالية ومنها البنوك خدمات كثيرة وفي مجالات عديدة للمؤسسات التجارية والصناعية لتتمكن هذه المؤسسات من ممارسة عملياتها وأنظمتها. مثل شراء الأصول الثابتة والمتداولة وتسهيل عمليات الدفع، والاستيرادات وتتعهد المؤسسات اعتماداً كبيراً على البنوك التجارية في تمويل عملياتها قصيرة الأجل.⁽²⁾

ثانياً: مصادر تمويل متوسطة الأجل

تتمثل في:⁽³⁾

1. قروض مباشرة متوسطة الأجل: عادة يتم سداد هذه القروض بصورة منتظمة على مدار عدة سنوات تمثل عمر القروض. ويطلق على أقساط السداد في هذه الحالة مدفوعات الامتلاك وعادة ما يكون القرض مضمون بأصل معين أو بأي نوع من أنواع الضمانات الأخرى، ولا شك أن هناك بعض الاستثناءات من هذه القواعد في بعض الأحيان وتمثل البنوك وشركات التأمين المصدر الرئيسي لهذه القروض.

2. التمويل بالإستئجار: تهدف معظم المؤسسات إلى تحقيق هدف الامتلاك سواء كانت مباني أو معدات وقد

⁽¹⁾ عبد الغفار حنفي، أساسيات التمويل الادارة المالية، الدار الجامعية الابراهيمية، مصر، 2007، ص 4.

⁽²⁾ هيثم محمد الزغبى، مرجع سابق، ص 85-80.

⁽³⁾ جميل احمد توفيق، أساسيات الادارة المالية، دار النهضة العربية للطباعة و النشر، 1987، ص 369-373.

ظهر في السنوات الأخيرة في معظم الدول اتجاه نحو الاستئجار بدلا من شرائها، فقد أصبح الاستئجار يشمل جميع الأصول الثابتة تقريبا.

ثالثا: مصادر تمويل طويلة الاجل

تتمثل في الآتي:⁽¹⁾

1. الأسهم العادية: تمثل الأسهم أموال الملكية في المشروع حيث يتكون رأس مال الشركة المساهمة في عدة حصص متساوية تسمى بالأسهم، وتمثل الأسهم العادية المصدر الرئيسي للتمويل الدائم للمشروع خاصة في حالة المؤسسات التي تكون في أول مراحل التشغيل، ويرجع ذلك إلى أن إصدار الأسهم لا يترتب عليه التزام المشروع يدفع عائد ثابت لحملة الأسهم.

2. الاسهم الممتازة : ويطلق عليها هذا الاسم لان أصحاب الأسهم الممتازة يمتازون عن أصحاب الأسهم العادية بأن لهم حق الأولوية في الأرباح كما لهم أولوية الحصول على قيمة الأصول ولكن في مقابل هذه الامتيازات نجد أنه لا يكون لحملة الأسهم الممتازة أي حقوق التصويت أي عدم التدخل في إدارة المشروع وتحصل الأسهم الممتازة على عائد معين إما أن يتخذ كنسبة من القيمة الاسمية للسهم أو تحدد في شكل مبلغ معين.

3. الأرباح المحتجزة: تمثل الأرباح المحتجزة مصدرا داخليا هاما يستخدم لتمويل الاحتياجات المالية طويلة الأجل للمؤسسة وتمثل الأرباح المحتجزة هذا الجزء من الأرباح التي يتم الاحتفاظ بها داخل المؤسسة لغرض الاستثمار وتفضل المؤسسات تمويل احتياجاتها طويلة الأجل باستخدام الأرباح المحتجزة وذلك لتجنب زيادة حقوق التصويت أو لتجنب الأعباء الثابتة التي تترتب عن بيع الأوراق المالية.

4. السندات: يعرف سند القرض بأنه سند إذني طويل الأجل يتعهد مصدره بسداد قيمته الاسمية والفوائد المترتبة عليه في تاريخ معين.⁽²⁾

المطلب الثاني: التمويل السكني و مصادره

إن قطاع السكن كغيره من القطاعات الاقتصادية و الاجتماعية الاخرى يحتاج الى مبالغ مالية كبيرة التي تستخدم في كافة مراحل عملية بناء السكنات.

⁽¹⁾ محمد صالح الحناوي وآخرون، الإدارة المالية - مدخل اتخاذ القرارات، الدار الجامعية، مصر، 2004، ص، ص 348-350.

⁽²⁾ عبد الحليم كراجه وآخرون، الإدارة و التحليل المالي أسس مفاهيم تطبيقات، دار الصفاء للنشر و التوزيع، الأردن، 2000، ص 89.

الفرع الأول: مفهوم التمويل السكني

يمكن أن نعرف التمويل السكني على أنه عبارة عن استثمار رؤوس الأموال في عمليات بناء السكنات المختلفة، وتكمن أهمية رؤوس الاموال المستثمرة من خلال زيادة الاحتياجات للمساكن من جهة، و الارتفاع المستمر في تكلفة البناء من جهة أخرى.⁽¹⁾

الفرع الثاني: مصادر التمويل السكني

1- التمويل حسب مدة القرض: تعتبر الفترة الزمنية للقرض من المؤشرات المستخدمة لإيجاد أصناف القروض

التي ترتبط بالنشاط السكني، فهي غالبا ما تصنف إلى قروض قصيرة الأجل و طويلة الأجل.

1-1- القروض قصيرة الأجل: نقصد بالقروض قصيرة الاجل انها القروض التي لا تزيد مدتها عن سنة، وتتجدد

غالبا عند تاريخ استحقاقها بشكل دوري، وتسمى في هذه الحالة roll-over credits وعادتا ما تقوم بتقديمها البنوك التجارية و بنوك الادخار، ومن المعروف أن البنوك التجارية تعتبر من مكونات النظام المصرفي ، كما انها متخصصة ومنذ القدم في تقديم الائتمان لفترات زمنية قصيرة و لأغراض تجارية بحتة.⁽²⁾

إن تمويل استيراد مواد البناء من الخارج، وتنفيذ بعض المشاريع عادتا ما يستدعي تمويلا عن طريق قروض

قصيرة الأجل، و التي تتكفل بها بنوك متخصصة ، كما هو الحال بالنسبة لصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط

"cneq" في الجزائر، الذي يعمل على تمويل العديد من المشاريع السكنية في الجزائر.⁽³⁾

1-2- القروض طويلة الأجل: نقصد بالقروض طويلة الأجل تلك الافتراضات التي تفوق مدتها في الغالب 7

سنوات، ويمكن أن تمتد أحيانا إلى 20 سنة، وتوجه لتمويل نوع خاص من الاستثمارات مثل الحصول على العقارات (أراضي ، مباني بمختلف استعمالاتها المهنية...).⁽⁴⁾

⁽¹⁾ بوراوي عيسى، مرجع سابق ، ص31.

⁽²⁾ محمد سويلم، إدارة المصارف التقليدية و المصارف الإسلامية، دار الطباعة الحديثة ،الفاخرة، مصر، 1987، ص280.

⁽³⁾ عيسى بوراوي، مرجع سابق، ص32.

⁽⁴⁾ الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص 75.

و عادتاً ما يقوم بتقديم هذا النوع من القروض ، البنوك العقارية أو المشابهة لها من شركات التأمين ، حيث تدعم هذه الأنواع من البنوك قطاع السكن و التعمير من خلال تقديم القروض لإقامة العقارات ضماناً للقروض الممنوحة، وطبيعة عمل هذه البنوك يختلف عن بقية البنوك التجارية الأخرى، حيث تركز هذه الأخيرة على ظاهرة القروض قصيرة الأجل لذا فإن البنوك العقارية ، وبحكم عملها تعتمد أيضاً على المصادر ذات التمويل طويل الأجل.(1)

2-حسب مصدر التمويل: إن ملكية رؤوس الأموال التي يتم إستثمارها في القطاع السكني تعتبر أحد المعايير التي يمكن بواسطتها معرفة المصادر التمويلية، ومن هنا يمكن تصنيف هذا الأخير إلى تمويل عام تمويل خاص و تمويل ذاتي.

2-1 مصادر التمويل العمومية: هو ذلك التمويل الذي يعتمد على ما تخصصه الدولة من الاعتمادات المالية للأجهزة الإدارية المسؤولة عن قطاع الإنجاز و البناء، وإذا كان نشاط السكن يمثل في المتوسط 40% من قطاع السكن و الاشغال العمومية ، فإن ما يتم إعداده من الميزانية العامة للدولة عادتاً لا يزيد عن 6%، إن حجم الالتزامات المالية للدولة يعتمد على مقدار هذه التدخل الأخيرة في الحياة الاقتصادية و الاجتماعية فهي في تزايد مستمر بالنسبة للدول النامية خاصة التي تتخذ الأسلوب الاشتراكي منهجاً اقتصادياً لها.(2)

2-2 مصادر التمويل الداخلية: و هي أحد الانواع المتعلقة بالانتمان الإسكاني التي تعمل على توفير الموارد المالية للأفراد المتعاملين بالعقارات السكنية كالأراضي و الأبنية. وهي تعتبر المصدر الاساسي من حيث حجم المبالغ التي يمكن أن تقوم بتقديمها. وهذا يرجع إلى وجودها على مقربة من المقترضين، وسهولة الاجراءات المتخذة، وإلى تعدد الهيئات التمويلية التي يتكون منها هذا المصدر، كما أن ظهورها منذ القدم ساعد على إعطائها مثل هذه الأهمية التي يمكن أن يتصف بها التمويل المحلي، ومن الضروري أن يتصرف مفهوم مصادر التمويل الداخلية إلى كل من الجهاز المصرفي العامل في البلاد و المؤسسات المالية الوسيطة.(3)

2-3 مصادر التمويل الخارجية: مع تزايد الاعتقاد بأهمية التعاون الدولي في حل مشكل السكن، ظهر هذا النوع من المصادر الخارجية للتمويل ، ولم يكن الإنتمان المشترك من جانب الحكومات و المنظمات الدولية و

(1) خالد أمين عبد الله، العمليات المصرفية الطرق المحاسبية الحديثة، دار وائل للنشر، الأردن، 1998، ص137.

(2) بن يحي محمد، واقع السكن في الجزائر و استراتيجيات تمويله، أطروحة دكتورا في العلوم الاقتصادية، (غير منشورة)، تخصص تسيير، جامعة أبي بكر بالفايد، تلمسان، 2011-2012، ص 147 .

(3) اسماعيل إبراهيم الشيخ درة، مرجع سابق، ص159.

الإقليمية ينحصر في القطاعات الاقتصادية اليحثة، بل ظهر في العديد من الأنشطة الإجتماعية كالسكن، التربية التعليم الصحة العمومية وذلك من أجل تحقيق التوازن في عملية التنمية.⁽¹⁾

يظهر الائتمان الدولي للسكن من خلال المؤسسات العربية و الدولية على حد سواء، أما فيما يتعلق بالمؤسسات المالية الدولية نجد:⁽²⁾

2-3-1 الصندوق المركزي للتعاون الاقتصادي: يهدف الصندوق أساسا الى تقديم القروض السكنية لمجموعة الدول الافريقية ، حيث قدم ثلثي قروضه إلى مؤسسات الاسكان في البلدان التي تقع جنوب منطقة الصحراء الإفريقية.

2-3-2 البنك الدولي للإنشاء و التعمير: يعتبر من أشهر الهيئات ذات الأطراف المتعددة التي تعمل على تقديم المساعدات وذلك بتمويلها للعشرات من المشروعات السكنية في أنحاء متفرقة من دول العالم، علما بأن المملكة المغربية ولقد بلغ أكثر الدل حصولا على الأموال من هذا المصرف.

2-3-3 الاستثمار السعودي للعقارات: من بين الاستثمارات السعودية في هذا المجال، الاتفاقية التي وقعتها مع مؤسسة ترقية السكن العائلي لولاية وهران في الجزائر، يتم بموجبها تطوير مشروع متكامل يلبي شريحة واسعة من العملاء بقيمة 400 مليون أورو كأول شركة عقارية جزائري

المطلب الثالث : أنواع أنظمة تمويل السكن

تختلف أنظمة تمويل السكن من دولة لأخرى وقد قسمت إلى ستة أنواع حسب درجة تطورها وفعاليتها في تحقيق الأهداف المرجوة في وضع النظام وستكون كالآتي:⁽³⁾

أولا: نظام مالي لتمويل السكن مايزال بدائيا:

ويوجد هذا النظام المستخدم في تمويل السكن في الدول ذات الدخل الضعيف وتعتمد أساسا على بعض الثروات الطبيعية فقط، كذلك تنقصها الهياكل القاعدية المالية فالبنوك التجارية فيها الضعيفة وتفتقر إلى ادني شروط

⁽¹⁾ عيسى بوراوي، مرجع سابق، ص 35.

⁽²⁾ بن يحي محمد، مرجع سابق، ص 149.

⁽³⁾ عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، ليجيند، الجزائر، 2007، ص ص 144-145.

العصرنة ولذلك نجد أن نظام تمويل السكن فيها لا يزال في مراحله الأولى أو يمكن القول بأنه بدائي، وهذا النظام متواجد في دول إفريقيا الوسطى بحيث يغلب على هذه الدول المعاملات المالية الغير مقننة نظرا لافتقارها إلى نظام معلوماتي يمكن من معرفة السياسات المالية التابعة.

ثانيا: فقدان نظام مالي لتمويل السكن في الدول التي اعتمدت الاقتصاد المخطط:

إن فقدان البنوك التجارية التعامل في تمويل السكن في الدول التي اقتصادها مخطط يشكل عقبة أولى عند محاولات هذه الأخيرة التحول إلى نظام السوق، هذه الدول تشمل كل من روسيا، أوروبا الوسطى، الصين، الفيتنام، كما توجد فروق في تنظيم النظام المالي بين هذه الدول نفسها، فمثلا روسيا لها مخطط عمراني راقى بينما الدول الأخرى لها مخطط عمراني غير متحكم فيه، والجدير بالذكر هنا أن النظام المالي المتبع حاليا لتمويل السكن غير فعال وذلك نظرا لان النظام الذي كان متبع سابقا يعتبر مسالة السكن قضية اجتماعية .

ثالثا: نظام مالي لتمويل السكن غير مستقر⁽¹⁾

في هذا النظام نجد مثلا تمويل السكن خاضع لعوامل اقتصادية معروفة، إرتفاع معدلات التضخم وعدم استقرار الاقتصاد الكلي إضافة إلى وجود ضغوطات على النظام المالي، كان سائدا هذا النظام في دول أمريكا الجنوبية في الثمانينات ونظرا لضعف هذا النظام وارتفاع المخاطرة التي ترجع أسبابه إلى ارتفاع فاحش في معدلات الفائدة الموجهة للقروض الرهنية، وكان دور الدولة بناء وتمويل السكن واضحا نظرا لعدم قدرة المواطن على شراء او تحويل جزئي للسكن أدت هذه الوضعية إلى ضعف القدرة الشرائية للمواطن مما يؤدي إلى ضعف معدل الادخار في هذه الدول الأمر الذي أدى إلى اللجوء إلى إعادة التحويل عن طريق البنوك المركزية وزيادة في عجز الميزانية العمومية لقد تداركت هذه الدول الأخطاء وبدأت تدخل تحسينات في النظام المالي لتحويل السكنات الخاصة والاجتماعية

للمواطنين بأسعار معقولة وذلك بفضل إعادة الاعتبار للنظام المالي الموجه للقروض السكنية

رابعا: نظام مالي لتمويل السكن لكنه محدود

هذا النظام ينتج عن ممارسة طويلة المدى في توجيه القروض والمعاملات المالية من الناحية التقنية، يوجد هذا

¹ عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص ص 146-147.

النظام في الدول التي أرادت مركزية سياستها الاقتصادية الكلية بدرجة محكمة ولكنها في نفس الوقت اختارت وبقوة سياسات الاقتصاد المخطط بحيث وضعت أولويات في سياستها التنموية لمختلف القطاعات وتهتميش قطاع السكن نوعا ما، يوجد مثل هذا النظام المالي في تمويل السكن في كل من الهند دول شرق آسيا والشرق الأوسط ووفقا لسياسات توجيه القروض، فان القطاع المالي اعتبر دائما غير مستقل وغير قابل للخصوصة بالعكس كان وسيلة في يد الدولة تستخدمه لتوجيه الموارد المالية لتطبيق المخططات الاقتصادية الموضوعية في هذه الأنظمة.

خامسا. نظام مالي متكامل و مقبول

إنه من غير الإنصاف أن نقول بان جميع الأنظمة المالية الموجهة لتمويل القروض السكنية هي ضعيفة وغير قادرة على حل أزمة السكن في الدول النامية وهناك من الدول النامية اصطبحت تعرف بالسائرة سريعة للاتحاق بالدول المتقدمة. هذه الدول توجد في الغالب في شرق آسيا وان من أهم الأمثلة الناجحة تجربة ماليزيا في حل أزمة السكن في وقت لا يتعدى العشر سنوات من الدول التي نجحت في وضع نظام مالي عصري ينافس الدول المتقدمة. فلقد تمكنت هذه الدول من تدعيم نظامها المالي بدرجة تضاهي تلك الموجودة في الدول المتقدمة

سادسا. نظام مالي لتمويل السكن متطور

وانبثق هذا النظام من اتجاهين يرجعان إلى القرن 19 م فالأول بدأ في بريطانيا بميلاد شركات البناء وكذلك ما يعرف في الولايات المتحدة الأمريكية بمؤسسات الادخار والائتمان، أما الاتجاه الثاني كانت بوادر ظهوره في الدول الأوروبية مثل فرنسا وإيطاليا وألمانيا والدول الاسكندنافية وكان ولازال يعرف بنظام البنوك المتخصصة في القروض العقارية.⁽¹⁾

المبحث الثالث: التمويل البنكي الاسلامي لقطاع السكن

يقوم التمويل في هذه المصارف على أسس ثابتة من أهمها أن البنك الاسلامي يسير وفق النظام الاقتصادي الاسلامي، ويلتزم بالضوابط الشرعية التي يضعها الاسلام لاستثمار المال، وكما هو معلوم يحتاج قطاع السكن إلى رفع مستوى المنافسة وإنشاء المزيد من قنوات التمويل الاسلامية، إلى جانب البنوك التقليدية و الاسلامية ، ومن شأن ذلك أن يصب في مصلحة طالبي التمويل وتسهيل عملية الحصول على التمويل المطلوب فيما

¹ عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص ص 148-149

سيساهم التمويل السكني الاسلامي في دعم موجة الانتعاش الحالية لدى قطاع السكن ، وزيادة درجة المنافسة بين الجهات التمويلية ، ذلك أن البنوك الاسلامية تقوم بالتركيز على إدارة الاستثمار بدلا من إدارة القروض.

المطلب الأول: صيغ التمويل الاسلامية لقطاع السكن

يمكن أن يستفيد قطاع السكن من صيغ التمويل الاسلامي، بما يمكن الفئات ذات الدخل المتوسط الحصول على تمويلات موجهة للسكن دون اللجوء إلى البنوك الربوية.

ومن أهم الصيغ المتاحة أمام البنوك الاسلامية لتمويل قطاع السكن نجد:

الفرع الأول: صيغة تمويل السكن بالمرابحة

المرابحة عقد بين طرفين يتضمن قيام أحدهما ببيع سلعة لطرف ثاني مقابل هامش ربح يضاف إلى الثمن الذي إشتراها به من السوق، وبعد استلام الطرف الثاني السلعة يمكن أن يسدد ما هو مستحق عليه فورا أو على مدى فترة ملائمة من الزمن كما يجري التفاق.⁽¹⁾

- تطبيق المرابحة في البنوك الاسلامية للتمويل السكني

يستعمل في تمويل السكن أسلوب المرابحة حيث يخصص عادة لشراء مواد البناء، وهذا الاسلوب شائع في أغلب الدول النامية أين تقوم أغلب العائلات بشراء قطعة أرض و الاستعانة بذويها أو بمقاولين صغار لبناء مساكنهم (البناء الذاتي) ، أو بإضافة طوابق جديدة أو توسيع المبنى القائم.⁽²⁾

تطبق البنوك الاسلامية المرابحة بما أصطلح عليه "بيع المرابحة للأمر بالشراء" وهي تختلف عن المرابحة البسيطة والتي تعني "بيع المالك سلعة يملكها أصلا بمثل الثمن الأول وزيادة ربح".⁽³⁾

وتطبق صيغة المرابحة للأمر بالشراء في قطاع السكن من خلال قيام البنك و بالاتفاق مع المقاول (الأمر بالشراء) بالشراء نقدا ما يحتاجه هذا الأخير من مواد بناء، مثل الاسمنت الحديد ، أو الانابيب أو معدات البناء التي يحتاجها المقاول ، ثم بيعها له بسعر التكلفة مضافا له هامش ربح متفق عليه، وفي المقابل يلتزم بدفع ثمن هذه المواد في أجال تتزامن ومواعيد تحقق التدفق النقدي من المشروع الممول ، فالإتفاق يتم من البداية بين

¹ عبد الرحمن يسري، الصناعات الصغيرة في البلدان النامية، المعهد الاسلامي للبحوث، البنك الاسلامي، جدة، السعودية، 1995، ص 85.

⁽²⁾ عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص 359

⁽³⁾ محمود حسين الوادي، حسين محمد سمحان، مرجع سابق، ص 127.

الطرفين (البنك و المقاول) بأن يكون الدفع بموعد تحقق الدخل من المشروع و قبضه فعلا ، وما عدا ذلك فلن يكون أي تسديد من قبل المقاول الأمر الذي يريح هذا الأخير من الوقوع تحت ضغط التأخير في الدفع، وما

يترتب ، وما يترتب عن ذلك من فوائد و متاعب و نظرة الممول لتقصير المقاول .⁽¹⁾

ويعتبر هذا الاسلوب في التمويل الاسلامي مصدرا مريحا للمقاولين في البناء و السكن لما يحققه من مزايا:⁽²⁾
*المرابحة توفر مصدرا يمكن المقاولين من تحديد تكلفة المواد الداخلة في إنجاز المشروع بشكل محدد و ثابت ولن تتغير التكلفة نتيجة لتأخر صاحب العمل في التسديد و ذلك لعدم طلب البنك لأية فوائد نتيجة لعملية التأخر في الدفع.

*إقتران التسديد للبنك بالقبض من صاحب المشروع يقلل من الضغوط على التدفق النقدي للمقاول ويريح إدارته المالية .

ونشير إلى أن البنك الاسلامي في هذه الحالة ، يجب أن يتأكد من الجدوى الاقتصادية للمشروع و من القدرة المالية للمقاول ، باعتبار الاستثمار في البناء ينطوي على الكثير من المخاطر.

الفرع الثاني: صيغة تمويل السكن بالمشاركة

يعتبر التمويل بالمشاركة أحد أهم أدوات التمويل التي تطبقها البنوك الاسلامية، وتهدف المشاركة إلى القيام بإنتاج سلع وخدمات تباع للناس بقصد الربح، ويكون إقتسام الربح بالنسبة التي يتفق عليها الشركاء.⁽³⁾

-تطبيق المشاركة في البنوك الاسلامية للتمويل السكني

يمكن الاستفادة من صيغة المشاركة في تمويل السكن، حيث يبقى السكن مملوكا للطرفين ، البنك و المتعامل كل حسب مشاركته في التمويل ويقوم البنك بإيجار نصيبه من السكن إلى الزبون(الشريك)، حيث يقوم هذا الأخير بدفع مستحقات الايجار الشهرية حسب شروط السوق إلى البنك ، ومع الوقت تنقلص نسبة مشاركة البنك وترتفع بالنسبة للزبون إلى أن يتم تسديد جميع الاقساط المستحقة، فيصبح بعد ذلك الشريك هو المالك الوحيد

⁽¹⁾ جمال جعيل، مرجع سابق ، ص 97 .

⁽²⁾ مفلح محمد عقل، وجهات نظر مصرفية، مكتبة المجتمع العربي للنشر و التوزيع، عمان، 2006، ص 105.

⁽³⁾ رضا سعد الله، المضاربة و المشاركة، ندوة البنوك الاسلامية و دورها في تنمية اقتصاديات المغرب العربي، المملكة المغربية، 18-22/06/1990،

للمسكن، ويطلق على هذه الصيغة، صيغة التملك عن طريق المشاركة أو المشاركة المنتهية بالتملك.⁽¹⁾
ويُمكن تطبيقها وفق الخطوات الآتية:⁽²⁾

*يُوقع المصرف والعميل عقد مشاركة، ويشترى العميل المسكن، وتكون ملكيته مشتركة بين البنك و العميل حسب نسبة رأس المال.

*يستأجر العميل المسكن من المصرف بموجب عقد إيجار، يُدَد فيه مدة الإيجار وقيمة الأقساط السداد

*يشترى العميل المسكن تدريجياً ، وتتناقص قيمة أقساط الإيجار مع تناقص حصة المصرف حتى يمتلك العميل المسكن بالكامل.

الفرع الثالث: صيغة تمويل السكن بالتأجير مع وعد بالتملك

من خلال التمويل بالتأجير يمكن للبنوك الاسلامية اقتناء الآلات و المعدات و العقارات، ثم تقوم بتأجيرها لطالبي التمويل وتتم هذه الصيغة بعقدين و هما عقد شراء و عقد إيجار.

-تطبيق التأجير مع وعد بالتملك في البنوك الاسلامية للتمويل السكني

1-تعد صيغة الإيجار مع وعد بالتملك من أشكال التيسير في الإسكان للفئات متوسطة الدخل، التي ترغب في شراء السكن بعد سنوات من الإيجار ، حيث تدخل مبالغ الإيجار المسددة دوريا في ثمن الشراء ،ومن ثم تملكه عند آخر قسط، كما تتيح هذه الصيغة المجال لتملك الفقراء و المحتاجين للمسكن الملائم حيث تأخذ شكل ، ويتم تطبيق هذه الصيغة في البنك الاسلامي على النحو التالي:⁽³⁾

1-1-يقوم البنك (المؤجر) بشراء أصول ثابتة محددة بمعرفة المستأجر.

1-2-يقوم البنك بتمويل شراء الاصل وامتلاكه ثم تأجيره بعقد كتوسط أو طويل الاجل ، ثم تسليمه للمستأجر للانتفاع به و استخدامه .

(1) جمال جعيل، مرجع سابق، ص 96 .

(2) محمد جعفر هني، التصكك الإسلامي كآلية لتمويل قطاع الإسكان في الجزائر، ص 111، نقلا عن موقع eco.univ-setif.dz/uploads/5.a.pdf

بتاريخ 2017/03/27 على الساعة 19:30.

(3) جمال جعيل، مرجع سابق، ص 99 .

1-3- يعتبر البنك مالكا للأصل طوال فترة الإيجار، و العميل حائزا و مستخدما له حتى تمام أقساط الإيجارة، ثم تنتقل إليه ملكية الأصل المستأجر .

كما تحسب الدفعات الإيجارية خلال فترة التعاقد على أن تغطي مايلي:

* الأموال المدفوعة في شراء الأصل (أو جزء منها) .

* هامش ربح مناسب (يمثل عائد المصرف خلال فترة الإيجار)

* يقوم المستأجر بسداد تأمين للبنك (بنسبة متفق عليها لضمان المحافظة على الأصل المؤجر وصيانته خلال فترة التأجير كاملة).

2- مزايا تمويل السكن بالتأجير مع وعد بالتملك:⁽¹⁾

1-2- يدر الأصل عائدا على البنك وبضمان جديد يتمثل في ملكيته للأصل المؤجر في حد ذاته .

2-2- الحصول على تمويل كامل للأصل المستأجر (حيث لا يفرض عليه دفع جزء من ثمن الأصل المستأجر).

2-3- اقتران عقد التأجير مع عقد هبة للمستأجر معلقا على سداد كامل الإيجارة، أو وعد بالهبة بعد السداد.

الفرع الرابع: صيغة تمويل السكن بالإستصناع

و بموجب عقد الاستصناع يكلف الصانع بصنائه شيء محدد الجنس و النوع و القدر و الصفة، وأن يكون التكليف بصناعة شيء جديد طالما أن ذلك ممكن طالما أن ذلك ممكن.⁽²⁾

-تطبيق الاستصناع في البنوك الإسلامية للتمويل السكني

الإستصناع يشبه ما يطلق عليه في مجال السكن البيع فوق مخطط (vente sur palane) . تلائم هذه

الصيغة العملاء الذين يملكون قطعة أرض وشراكات المقاولات على حد سواء.⁽³⁾

ويمكن تطبيقها وفق الخطوات الآتية:

*يتقدم العميل إلى البنك طالبا بناء مسكن، أو مبنى ويرفق طلبه ببيان مفصل مدعما بالرسوم و التصاميم و

الخرائط من الاستشاري عن نوع و مواصفات المبنى، ووثائق الملكية ، وتقرير مختصرا من المهندس الذي صمم

الذي صمم البناء، بحيث يتضمن هذا التقرير تكلفة البناء و إيراداته المتوقعة .

(1) نفس المرجع، ص 100.

(2) خوني رابح، صيغ التمويل بالمشاركة كمكمل و بديل للبنوك التجارية في تمويل المؤسسات الصغيرة و المتوسطة، مجلة العلوم الانسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 14، 2008، ص 87.

(3) محمد جعفر هني، مرجع سابق ، ص 113.

*يعرض المتعامل أيضا مع طلبه تقديره للعربون الذي سيدفعه ، ومساحة الارض التي سيقام عليها المبنى ، مصحوبة بدراسة مالية، يقدر فيها الايراد المتوقع ، ومدى قدرته على الوفاء بما قد يقع على المشروع من ديون. *في حالة موافقة البنك على عرض العميل، يطلب هذا الاخير تقديم الضمانات الكافية.

*بعد الاتفاق النهائي يقوم البنك بتوقيع عقد الاستصناع مع العميل، يحدد فيه جميع الحقوق و التزامات كل طرف، وأهم ما يتضمنه العقد : ثمن المبنى ، ميعاد التسليم طبقا للمواصفات المتفق عليها ، مدة السداد و قيمة العربون المدفوع ، يقوم البنك بتوقيع عقد استصناع آخر مع المقاول الذي رست عليه المناقصة يسمى استصناع موازي و تكون علاقة المتعامل مباشرة مع البنك ولا علاقة له بالمقاول (1).

المطلب الثاني : الصعوبات التي تواجه تمويل البنوك الاسلامية لقطاع السكن

إن تمويل البنوك الاسلامية لقطاع السكن يواجه مجموعة من الصعوبات حيث تقوم بعرقلة نشاطه و الحد من توسعه و حسن سيره ، وذلك على النحو التالي:

-وسائل البنك المركزي المستخدمة حاليا في الرقابة على البنوك و أثارها على طبيعة نشاط البنوك و المؤسسات المالية الاسلامية ، حيث أن الاعمال المحظورة على البنك التجارية في جوهرها تشكل لب عمليات البنوك الاسلامية ، ويقصد بذلك أن تزاو أي عمل تجاري أو زراعي أو صناعي، مما يتطلب التعديل الجزئي لها.

-السماح للبنوك الاسلامية بالعمليات الاستثمارية و التجارية مع الأعمال المصرفية، يقتضي إحداث تعديلات في بعض وسائل و أدوات الرقابة و التوجيه التي يمارسها البنك المركزي على هذه المؤسسات المصرفي و المالية و استعمال الأدوات المناسبة في نفس الوقت حتى لا ينفلت زمام المراقبة الواجبة من قبل البنك المركزي باعتباره المشرف الاكبر على البنوك.

-إن الهدف الاساسي للاحتياطي القانوني المفروض على الودائع هو تحقيق القدرة لدى البنوك على تلبية طلبات السحب من قبل المودعين ، فإذا كانت الودائع الاستثمارية في البنوك غير مضمونة على البنك الاسلامي إلا في حالات التعدي و التقصير و الإهمال باعتبار البنك مضاربا فإن الخشية من عدم قدرة البنك على تلبية(2) طلبات السحب من قبل المودعين تكون ضعيفة و تتعلق بالودائع ذات الطلب فقط، و هي لست بالحجم الكبير لدى البنوك الاسلامية، ما يترتب عليه تخفيض نسبة الاحتياطي القانوني المفروضة عليها حتى

(1) جمال جعيل، مرجع سابق، ص 101.

(2) عبد الحميد محمود البعلي، دور المصارف و المؤسسات المالية الاسلامية في تمويل المشروعات الصغيرة و المتوسطة، المؤتمر العالمي للأكاديمية العربية حول: تمويل المؤسسات الصغيرة و المتوسطة عموما و دور المؤسسات الاسلامية، بدون ذكر مكان و تاريخ المؤتمر، ص 58.

لا تصبح ودائع البنك الاسلامي أموالا مكتنزة و راکدة لا تدر عائدا، و من ثم يجب عدم التسوية بين النوعين من (البنوك الاسلامية و التجارية) في نسبة الاحتياطي القانوني ، و نفس الامر بالنسبة لنسب السيولة بسبب اختلاف مكوناتها بين النوعين .

-إن التأمين على القروض الذي تتمتع به البنوك التجارية يتطلب استحداث وسائل لضمان مخاطر الاستثمار لدى البنوك الاسلامية، كإنشاء صندوق (بالتأمين التعاوني) لتأمين مخاطر الاستثمار تحت إشراف البنك المركزي، و تساهم فيه الودائع الاستثمارية في البنوك الاسلامية بنسب معينة يحددها البنك المركزي .
-تعتبر السقوف الائتمانية إحدى الوسائل التي يستخدمها البنك المركزي كأداة من أدوات السياسة النقدية و توجيه النشاط الاقتصادي ، وهي أيضا إحدى وسائله في الرقابة على الائتمان و تتلاءم مع طبيعة نشاط البنوك التجارية التقليدية القائم على منح القروض، و هو الامر الذي يختلف مع جوهر و طبيعة نشاط المؤسسات المالية الاسلامية التي تضطلع أساسا بعمليات توظيف و استثمار حقيقة، مما يجعل من سياسة السقوف الائتمانية عائقا أساسيا لأداء عملها، و يلائم مع طبيعة نشاطها .

و يحتاج البنك المركزي في ممارسة السقوف الائتمانية بالنسبة للمؤسسات المالية الاسلامية إلى مرونة كبيرة حتى لا يؤثر ذلك على حجم استثماراتها و بالتالي معدل أرباحها. (1)
-على الرغم من أن الطلب المحتمل يأتي من أصحاب الدخل المنخفضة إلا أنه ومن وجهة النظر المصرفية فإنه لا بد وقبل تقديم التمويل اللازم من التأكد من القدرة على استرداد تكلفة التمويل في العقود التي تسمح بذلك، وطلب الضمانات والكفالات اللازمة من رهونات ونحوها، وهي متطلبات لا يستطيع أصحاب الدخل المنخفضة الوفاء بها بالشكل الذي يطلبه الممولون عادة، كذلك فإن الجهات المانحة للتمويل قد تشك في قدرة الممول على الوفاء بالتزاماته وتسديد الأقساط إذا كان يحتاج للتمويل لأغراض استهلاكية ولا يقدر على التوفير من دخله المنخفض أساسا، باختصار فإن محدودية دخل فئات كبيرة من طالبي التمويل تشكل إحدى المعوقات الأساسية لتوجه المصارف الإسلامية نحو تمويل الإسكان، الأمر الذي يتطلب حلاً تتطلب تدخل جهات محلية أو حكومية أو صناديق. (2)

(1) عبد الحميد محمود البعلي، مرجع سابق، ص 58.

(2) نقلا عن موقع، <http://www.kantakji.com/media/8374/iskan.htm>، بتاريخ 2017/03/29 ، على الساعة 20:00 .

خلاصة الفصل:

نستخلص من خلال دراستنا لهذا الفصل بأن السكن يمثل عنصرا أساسيا في حياة الفرد حيث تدور حوله مجموعة من العناصر الفرعية و التي تتمثل في المأوى و الحماية و الراحة، كما تمثل السياسة السكنية دورا هاما هو أن توفر لكل فرد أو عائلة مسكن مع مراعاة تكلفة الانجاز و القدرة الشرائية للفرد ، وذلك يتجلى في تحديد المعايير و الادوات و الاليات التي تساعد و تطابق مستوى نمو البلد المعني و نظامه القائم، وبما أن برامج تنفيذ السكن تحتاج إلى مصادر للتمويل، فإنه يمكن الحديث على مصادر متنوعة للتمويل منها عمومية و مصادر داخلية و خارجية، و بالإضافة إلى هذه المصادر فإن البنوك التي تتعامل وفقا لمبادئ الشريعة الاسلامية، تقدم عدة صيغ للتمويل، سواء للأسر أو المقاولين مثل المشاركة و المرابحة و الاستصناع و الإيجار المنتهية بالتمليك، و هي صيغ تتلائم و القناعات الدينية للمجتمعات الاسلامية، و أيضا تحقق الكثير من المزايا بحكم، بحكم أن هذه البنوك إلى جانب أهدافها في تحقيق الربح لا تغفل رسالتها الاجتماعية و البعد الأخلاقي في التعامل مع الآخرين، و بين البنوك الاسلامية بنك البركة الجزائري والذي يساهم في مجال التمويل السكني وهذا ما سنتطرق إليه في الفصل الموالي.

الفصل الثالث:

دراسة حالة تمويل قطاع السكن من طرف بنك البركة
الجزائري-وكالة بسكرة-

تمهيد:

يعتبر بنك البركة الجزائري أول تجربة للصيرفة الإسلامية في الجزائر، فتح أبوابه لتلبية إحتياجات عملائه الذين يرغبون في تمويل إحتياجاتهم بمنتجات إسلامية بعيدة عن شبهة الربا.

بعد استعراض الإطار النظري لموضوع صيغ التمويل الإسلامي ودورها في تمويل قطاع السكن، سيركز الاهتمام خلال هذا الفصل على دراسة تطبيقية لبنك البركة الجزائري الذي يعتبر من أبرز البنوك الإسلامية من حيث التعامل في مجال التمويل الغير ربوي، مع التركيز على وكالة بسكرة من أجل معرفة صيغ التمويل لهذا الغرض تم تقسيم هذا الفصل إلى المباحث التالية :

المبحث الأول: تقديم عام لبنك البركة الجزائري.

المبحث الثاني: خدمات و صيغ التمويل التي يقدمها بنك البركة الجزائري -وكالة بسكرة-

المبحث الثالث: سير عملية تمويل السكن من طرف بنك البركة الجزائري -وكالة بسكرة-

المبحث الأول : تقديم عام لبنك البركة الجزائري

يعتبر بنك البركة الجزائري نموذجا للبنوك الاسلامية في الجزائر والذي يراعي في تعاملاته المبادئ الإسلامية من عدم التعامل بالربا أخذًا أو عطاءً، أو نوعية المشاريع التي يقوم بتمويلها كما يعتبر هذا البنك محورا لهذه الدراسة من خلال التطرق إلى نشأة بنك البركة الجزائري.

المطلب الأول : نشأة وتعريف بنك البركة الجزائري

سيتم التطرق إلى نبذة تاريخية عن بنك البركة الجزائري، ثم تقديم تعريف له

الفرع الاول: نشأة بنك البركة الجزائري

طرحت فكرة إنشاء بنك إسلامي في سنة 1984 حيث بدأت الاتصالات الأولية بين الجزائر متمثلة في بنك الفلاحة والتنمية الريفية وشركة دلة البركة الدولية وقد نتج عن هذا الاتصال تقديم قرض مالي للجزائر قيمته 30 مليون دولار خصص لتدعيم التجارة الخارجية⁽¹⁾.

تأسس بنك البركة الجزائري في 20 ماي 1991⁽²⁾، عدة أشهر فقط بعد صدور قانون النقد والقرض.

وهذا البنك هو عبارة عن مؤسسة مختلطة جزائرية - سعودية، ويمثل الجانب الجزائري بنك الفلاحة والتنمية الريفية، بينما يمثل الجانب السعودي شركة دلة البركة القابضة الدولية والذي يقع مقرها في جدة، وقد تم توزيع حصص رأس المال بشكل يعطي للجانب الجزائري أغلبية بواقع 51% بينما تعود ملكية 49 % من رأس المال للجانب السعودي.

وبنك البركة هو عبارة عن بنك تجاري، وتخضع النشاطات البنكية التي تقوم بها إلى قواعد الشريعة الاسلامية،

¹ عجة الجبالي، عقد المضاربة (القرض) في المصارف الإسلامية، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، الجزائر، 2006، ص 228 .

² نقلا عن www.albaraka-bank.com وتاريخ التصفح، 15/04/2017 على الساعة 18:04.

وتطورت أعمال هذا البنك الذي يقع مقره بالجزائر العاصمة تطورا محسوسا في مجال التمويل غير الربوي.⁽¹⁾ تأسس بنك البركة الجزائري في شكل شركة مساهمة بتاريخ 20 ماي 1991 في إطار أحكام القانون رقم 10/90 المقترح في 14 أفريل 1990 والمتعلق بالنقد والقرض، وهو مؤسسة مؤهلة للقيام بكل العمليات المصرفية والتمويلية والاستثمارية المطابقة لمبادئ الشريعة الإسلامية، ولقد بلغ رأس مال البنك الإجتماعي 500 مليون دينار جزائري موزعة بالتساوي بين كل من مجموعة البركة وبنك الفلاحة والتنمية الريفية. وقد بدأ نشاطه الفعلي خلال شهر سبتمبر 1991 ويقع مقره الرئيسي بالجزائر العاصمة⁽²⁾. وفي ظل متطلبات السوق، عمد بنك البركة الجزائري إلى فتح هذه الوكالات لتلبية حاجيات الأفراد ويلعب بنك البركة دورا تجاريا فعالا، حيث تقوم بتجميع الودائع التي عرفت نموا كبيرا وتطورا مستمرا من سنة لأخرى، وكما يوضح القيام بعمليات التحويلات البنكية، ويلجأ إلى عملية منح القروض وفق الأساليب المشروعة، كما يقوم بتجميع الفوائض، وعليه فبنك البركة الجزائري يلعب دور الوسيط بين أصحاب رؤوس الأموال من جهة وأصحاب الحاجة لهذه الأموال من جهة أخرى في شكل قروض خالية من الفائدة.⁽³⁾

ولقد عرف بنك البركة الجزائري فترة صعبة عند بداية نشاطه سنة 1991 وذلك لحدثة وقلّة تجربته، إلا أنه مع مرور السنوات خاصة سنة 1993 بدأ يتحسن أداءه تدريجيا ففي سنة 2006 رفع البنك من رأسماله الى 2.5 مليار دج، كما قام بتحقيق مشاريع إنشاء شركات في مجال التامين، التخزين، النقل البحري، ونذكر أيضا أن بنك البركة الجزائري في إطار الاستراتيجية التنموية قد سجل مساهمات في شركات لها صلة بموضوعه ونشاطاته، كمساهمة البنك في رأس مال شركة البركة والأمان وهي شركة تأمين تقوم على المبادئ الإسلامية كل هذه النتائج سمحت للبنك أن يفرض وجوده في السوق الجزائرية كمشارك فعال في تحقيق التنمية الاقتصادية. وله فروع في كل من الجزائر العاصمة (وكالتين)، البليدة، وهران، غرداية، قسنطينة، سطيف، باتنة

¹ الطاهر لطرش، مرجع سابق، ص 203.

² نقلا عن www.albaraka-bank.com تاريخ التصفح 2017/04/15، على الساعة 19:15.

³ صلاح عبد الله كمال، ندوة مجموعة البركة، مجلة الاقتصاد والأعمال، لبنان، العدد 6، 1987، ص 46

عنابة، روية، بسكرة...إلخ. وهناك فروع أخرى كمشروع للإنشاء، وكشف **عدنان يوسف** عن توسيع شبكة البركة كما يتم التوسع في عرض منتج التمويل الأصغر الناجح ليشمل تقديمه جميع أنحاء البلاد عبر شبكة فروع البنك، ومتى ما تم التنفيذ والتشغيل الكامل لنظام العمليات المصرفية الرئيسية الجديد، يعتزم البنك طرحه مجموعة متنوعة من الخدمات المصرفية الإلكترونية لعملائه، بالإضافة إلى منتجات التأمين التي سيتم استحداثها لأول مرة.

أما المدير العام وعضو مجلس الإدارة في بنك البركة الجزائري **محمد الصديق حفيظ** فكشف عن وجود عدد من المشاريع والاستثمارات التي ينوي البنك تنفيذها، ومنها مشروع تأسيس شركة تابعة للبنك، "بركة كونسلتنغ" وهي شركة تحاول تقديم النصيحة للمواطنين والمستثمرين بحسب إمكانياتهم وثقافتهم للإستثمار في الجزائر.

وعن طريق هذه الشركة يتواصل بنك البركة مع كثير من المستثمرين الجدد، وأشار إلى أن البنك مع شركة تركيا العقارية بصدد إنجاز حوالي مئة شقة في مختلف مناطق الجزائر، والشركة بدأت بالدراسة وتم شراء الأراضي والتنفيذ في الشهور القادمة.

واعتبر أن البنك وبفضل ما توفر لديه من إمكانيات رأسمالية وبشرية استطاع أن يعظم استفادته من قوة أداء الاقتصاد الجزائري، وذلك نتيجة ارتفاع أسعار النفط والغاز، حيث واصلت إيرادات الجزائر من هذين المصدرين في النمو، وارتفعت بنسبة تقدر بنحو 27.3 في المئة في عام 2011 وبوجود الإحتياطات الضخمة (183 مليار دولار أميركي ومديونية خارجية جد ضعيفة حوالي 4 ملايين دولار أميركي)

والإيرادات المستمرة من النفط والغاز، تواصلت الحكومة في الحفاظ على استراتيجيتها طويلة الأجل في الإستثمار في المشاريع التي تعود بالفائدة على الشعب الجزائري وتحد من البطالة، كما واصلت الاستثمارات الأجنبية الواردة ارتفاعها أيضا مما يدل على استمرار الاستقرار في البلاد⁽¹⁾.
ومن تلك المشاريع والاستثمارات أيضا، توقيع بنك البركة الجزائر ثلاث اتفاقيات مع مؤسسة التعاون الألماني لتطوير الخدمات المالية الموجهة للمؤسسات الصغيرة والمصغرة، وقدم أمين عام البنك **حيدر ناصر** عروض تمويل ومرافقة يقدمها البنك في إطار تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة ومنها نموذج ولاية غرداية بحيث تم تمويل 1000 امرأة لها نشاطات إقتصادية في البيوت.⁽²⁾

¹ عدنان أحمد يوسف، محمد الصديق حفيظ، مجلة اتحاد المصارف، الجزائر، العدد 383، 2012، ص 5-6 نقلا عن www.albaraka.com

bank.com تاريخ التصفح 2017/04/15 على الساعة 20:00

² نفس المرجع السابق، ص 7.

الفصل الثالث دراسة حالة تمويل قطاع السكن من طرف بنك البركة الجزائري-وكالة بسكرة-

ومع مرور السنوات يمكن القول أن بنك البركة يعتبر البنك الأكثر ربحية في الجزائر. ومن الوكالات الناشطة على المستوى الوطني، وكالة ولاية بسكرة، والتي رمزها ضمن وكالات البنك 305 فتحت أبوابها في حي الأمير عبد القادر وسط مدينة بسكرة في 10 ماي 2011، حيث تحاول الوكالة توفير جميع الخدمات التي يعرضها بنك البركة الجزائري، وهي بذلك همزة وصل بين بنك البركة والعميل في هذه المنطقة والمناطق المجاورة لها. قد مر بنك البركة بعدة مراحل منذ نشأته بالجزائر وهي كالآتي:⁽¹⁾

الجدول رقم:(03-01): مراحل تطور بنك البركة الجزائري

الحدث	السنوات
تأسيس بنك البركة الجزائري	1991
الاستقرار والتوازن المالي للبنك.	1994
المساهمة في تأسيس شركة تأمين البركة و الأمان.	1999
المرتبة الأولى بين البنوك ذات الرأس المال الخاص	2000
إعادة الانتشار في قطاعات جديدة في السوق بالخصوص المهنيين والأفراد.	2002
زيادة رأسمال البنك إلى 2500000000 دج	2006
زيادة ثانية لرأس المال البنك على 10 مليار دينار	2009
إنشاء معهد البحوث و التدريب في المالية الإسلامية (مبتما).	2015
إنشاء شركة الخبرات العقارية "ساتك إيمو" برأس مال قدره 15.000.000 دج	2015

المصدر: من اعداد الطالب بناء على معطيات موقع البنك www.albaraka-bank.com تاريخ التصفح يوم

16/04/2017 على الساعة 16:00.

¹ نقلا عن www.albaraka-bank.com تاريخ التصفح 16/04/2017، على الساعة 17:00

الفرع الثاني: تعريف بنك البركة الجزائري

عرف الشيخ صالح عبد الله كامل رئيس مجموعة البركة "بنك البركة الجزائري" على أنه " بنك إسلامي لا يتعامل بالفائدة أخذاً أو عطاءاً. ويهدف إلى تنمية المجتمع الجزائري المسلم وإلى خلق توليفة عملية مناسبة بين متطلبات العمل المصرفي الحديث وضوابط الشريعة الإسلامية" (1)

حيث يجمع هذا البنك بين صفتين:

- الصفة التجارية: حيث يعتبر بنك تجاري وفقاً للقانون الجزائري من خلال قيامه بممارسة الوظائف التقليدية للمصارف التجارية من قبول الودائع وتوفير التمويل.
- الصفة الاستثمارية: والتي تجعله بنكاً استثمارياً وفق المادة الثالثة من قانونه الأساسي من خلال قيامه بالأنشطة الاستثمارية حسب مفهوم بنك الأعمال.

المطلب الثاني: خصائص بنك البركة الجزائري

تتمثل المهمة الرئيسية لبنك البركة في المساهمة في تطوير النشاط الاقتصادي في الجزائر على أساس غير ربوي، ويتمثل دوره في العمل على تسخير كل إمكانياته، رؤوس أموال خاصة والأموال التي يودعها الزبائن والغير لديه من أجل: (2)

- ضمان تلبية الرغبات المالية عبر كامل التراب الوطني.
- المشاركة بصفة فعالة ومستمرة في تعبئة الادخار من أجل استثمار رؤوس الأموال وفقاً لشروط مقبولة، قانونية وذات منفعة اقتصادية واجتماعية معترف بها.

¹ عجة الجليلي، المرجع السابق، ص 227 .

² فتحة نوعي، أساليب تمويل المشروعات الصغيرة في الاقتصاد الإسلامي في الندوة التدريبية الدولية حول: تمويل المشروعات الصغيرة والمتوسطة وتطوير دورها في الاقتصاديات المغاربية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، سطيف 25-28 ماي 2003، ص 16 .

- السهر على شرعية العمليات التي يتكفل بها وعلى حسن تسيير المحفظات المكونة فيما يتعلق بقواعد منح التمويلات، تغطيتها عند الأجل المستحقة باتفاق مشترك مع المتعاملين وجعلها تنتج مردودا مشروعاً وتوزيعها حسب القانون.

ويمكن أيضا إيجاز خصائص البنك فيما يلي:⁽¹⁾

1. **بنك مشاركة** : يعتمد بنك البركة على المبادئ التي نصت عليها الشريعة الإسلامية في باب أحكام المعاملات المالية، والتي أطرها الفقهاء والمفكرون المسلمون ضمن إطار سموه بنظام، وهو بذلك يعتمد في عملياته التي تقوم بها على احترام أحكام الشريعة الإسلامية سواء ما تعلق منها بعلاقته مع المودعين والتمويلين وما تعلق منها بأنشطة مصرفية واستثمارية وتمويلية.

2. **بنك مختلط** : بما أن بنك البركة الجزائري مؤسس برأس مال مختلط بين شركة خاصة عربية وبنك عمومي جزائري فهو يمثل حلة استثنائية ونادرة في عالم البنوك المشاركة الناشطة على الساحة الدولية والتي يعود أغلبها لرأس المال الخاص إذا استثنينا بنك التنمية الإسلامي الذي يعتبر مؤسسة مالية دولية.

3. **بنك ينشط في بيئة مصرفية تقليدية** : يعمل بنك البركة الجزائري في بيئة خاضعة بالكامل للأطر والنظم الرقابية التي يعتمدها بنك الجزائر والمبنية على أسس ربوية مخالفة تماما لمبادئ البنك والقيم التي أنشئ في ضوئها، إن هذا الأمر يجعل بنك البركة الجزائري يشكل استثناء عن القاعدة العامة للنظام المصرفي الجزائري باعتبار أن كل البنوك والمؤسسات المالية العاملة في الجزائر تتبع النمط المصرفي التقليدي القائم على الربا.

المطلب الثالث: الهيكل التنظيمي لبنك البركة -وكالة بسكرة-

يتشكل بنك البركة من تشكيلة عامة تتولى إدارته و تسييره لتطبيق التعليمات التي تدير الوكالة لتوفير أفضل الخدمات للزبائن.

الفرع الأول: تعريف لوكالة بسكرة

تعتبر وكالة بنك البركة بسكرة احدى الفروع الحديثة لبنك البركة الجزائري، فقد تأسست يوم:10ماي 2011 فتحت أبوابها في 20 ماي 2011 وهي خاضعة لأحكام القانون رقم 11/ 03 المؤرخ في 26 / 08 / 2003 المعدل والمتمم لقانون النقد والقرض مقره الاجتماعي في حي الأمير عبد القادر وسط مدينة بسكرة وهذا ما سهل

¹ عيشوش عبدو، تسويق الخدمات المصرفية في البنوك الإسلامية، مذكرة ماجستير (غير منشورة)، تخصص تسويق، جامعة الحاج لخضر، باتنة الجزائر 2008 - 2009، ص 63 .

على عملائها التقدم إليها والتعامل معها بسهولة في المجال التجاري والمعاملات البنكية الأخرى.

الفرع الثاني: الهيكل التنظيمي لبنك البركة وكالة بسكرة

و يتشكل الهيكل التنظيمي لبنك البركة لوكالة بسكرة كما يلي⁽¹⁾:

1. **المدير:** وهو المسؤول عن الفرع ونتائجه حيث يكون تحت سلطة مدير الشبكة تتمثل المهام التي يقوم بها في:

- إعطاء التعليمات والتوجيهات المنظمة لعمل الفرع.

- استقبال الزبائن في حالة وجود مشكلة في تسويتها.

- الإمضاء على البريد.

- السهر على تطبيق التعليمات التي تدير الفرع.

2. **نائب المدير:** والذي يكون خاضع لسلطة مدير الفرع ويقوم مقامه عند غياب هذا الأخير، تتمثل مهامه الأساسية

في تحقيق نشاطات وأهداف الفرع وكذلك تسيير الوسائل البشرية والعتاد إضافة الى الجانب المتعلق بالميزانية و

أمن الفرع.

وبالنظر إلى التطورات الحاصلة في طرق التمويل فإن نائب المدير يقوم بتسيير شؤون الزبائن، فيما يتعلق

بالمعاملات المالية، وذلك باتخاذ كافة الاجراءات البنكية الواجب اتخاذها لإنجاح عمليات التمويل من مضاربة

ومرابحة وغيرها.

3. **مصلحة الصندوق والمحفظة:** وهي مصلحة تحت إشراف نائب المدير وتتفرع إلى:

أ. **مصلحة الصندوق:** تتمثل وظيفتها في:

- استقبال الودائع وتنفيذ التحويلات من وإلى حساب الزبون.

- ضمان الدفع وسحب الأموال بالدينار أو العملة الصعبة.

- اصدار ومنح الشيكات ودفاتر التوفير.

ب. **مصلحة المحفظة:** وتتمثل مهامها في:

- الاحتفاظ بالأوراق التجارية وسندات الصندوق المقدمة من طرف العملاء من أجل تحصيلها قبل تاريخ

استحقاقها.

- مقاصة الأوراق التجارية والشيكات وغيرها من القيم.

- دفع الأوراق التجارية.

- إرسال القيم إلى البنوك الأخرى للتحويل.

¹ بناء على مقابلة مع زبيدي نجاه نائبة مدير بنك البركة - وكالة بسكرة، بتاريخ 2017/04/13، على الساعة 14:00.

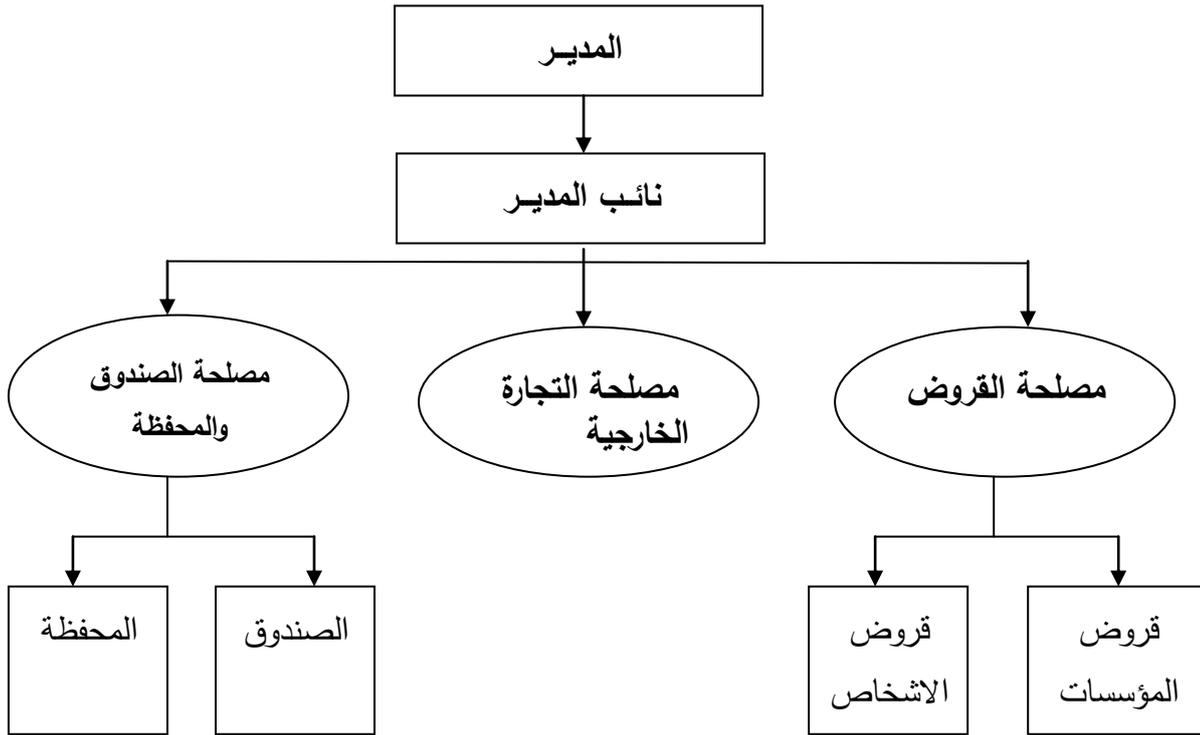
4. **مصلحة القروض:** وهي التي تتولى تسيير القروض في الفرع حيث تتفرع الى:

- قروض المؤسسات: تكون مسؤولة عن منح القروض للمؤسسات وتسييرها سوا كانت القروض ممثلة في قروض الاستغلال أو قروض الاستثمار.
- قروض الأشخاص: وهي التي تكون مسؤولة عن تسيير القروض الموجهة للأفراد.

5. **مصلحة التجارة الخارجية:** وهي مسؤولة عن كل المعلومات المتعلقة بالتجارة الخارجية من طرف توطين عمليات الاستيراد والتصدير، متابعة حساب العملة الصعبة والتبادل النقدي وكذلك السجلات القانونية حيث تكون تحت إشراف نائب مدير الفرع. رغم أن البنك منح اجازة ممارسة التجارة الخارجية منذ مارس 2012، إلا أن مصلحة التجارة الخارجية ما زالت لم تباشر نشاطها كمصلحة مختصة في الأعمال الدولية، وعلى الرغم من ذلك يقوم نائب المدير، بتوفير الخدمات المصرفية الدولية للمصدرين والمستوردين والمتعاملين الدوليين.⁽¹⁾

ويمكن تلخيص ما سبق بالشكل الموالي :

الشكل رقم: (03-01) الهيكل التنظيمي لبنك البركة الجزائري فرع وكالة بسكرة



المصدر: من إعداد الطالب واعتمادا على مقابلة مع نجاة زيدي، نائب مدير بنك البركة - وكالة بسكرة-، يوم:

2017/04/13، على الساعة: 14:00

وتتولى الوكالة كل العمليات التي يختص بها بنك البركة الجزائري، من عمليات تحصيل، أو منح قروض

¹بناء على مقابلة مع زيدي نجاة نائبة مدير بنك البركة - وكالة بسكرة، بتاريخ 2017/04/13، على الساعة 14:00

أو تحصيلات مستندية، خطابات الضمان.

المبحث الثاني: خدمات و أنواع التمويلات المقدمة من طرف بنك البركة الجزائري.

يقدم بنك البركة كغيره من البنوك مجموعة من الخدمات و التمويلات و بما أن بنك البركة بنك إسلامي فإنه يتقيد في أنشطته و تمويلاته بأسس ومبادئ الشريعة الإسلامية ومنه سيتم التطرق إلى مختلف الخدمات و صيغ المستخدمة للتمويل من قبل هذا البنك.

المطلب الأول: خدمات بنك البركة الجزائري

يقدم بنك البركة الجزائري لزيائنه من أفراد، مهنيين و حرفيين و مؤسسات، تشكيلة واسعة من الخدمات نلخصها فيما يلي:

1. في مجال الخدمات البنكية: يتلقى البنك الودائع من الأفراد و المؤسسات ويفتح ثلاثة أنواع من الحسابات بالدينار الجزائري أو بالعملة الصعبة و هي:⁽¹⁾

- حساب الشيكات : لتسهيل معاملات الأفراد و المؤسسات.

- حساب التوفير : لتشجيع صغار المدخرين حيث الحد الأدنى للرصيد هو 2000 دج.

- حساب الاستثمار غير المخصص: لاستثمار الأموال الكبيرة حيث الحد الأدنى للرصيد هو 10.000 دج

كما يقدم بنك البركة لزيائنه خدمات مختلفة سواء لأفرد أو مؤسسات أهمها.

*الخدمات المقدمة للأفراد: وتضم ما يلي:²

- خدمات الودائع، خدمات فتح حساب شيكي، حساب العملة الصعبة، و إصدار شيكات.

- خدمات الإيداع، السحب، الدفع و التحويل بالدينار أو بالعملة الصعبة.

- خدمات النقدية (Monétique)

وضع بنك البركة الجزائري تحت تصرف زبائنه، الذين يملكون حساب شيكي، بطاقة السحب البركة والتي تسمح

لهم بالقيام بسحب النقود في أي وقت (24 سا/ 24 سا، و 7 أيام/7 أيام) وذلك على مستوى كل موزعات

الصراف الآلي.

- خدمات المساعدة (Assistance).

يقوم بنك البركة الجزائري بإسداء النصح والاستشارة لزيائنه، عن طريق أشخاص مكلفين بذلك على مستوى كل

¹ سليمان ناصر، تجربة البنوك الإسلامية في الجزائر-الواقع والآفاق من خلال دراسة تقييمية مختصرة، نقلا عن www.drmacer.net تاريخ النصح

18:50 . 2017/04/16

² هدى جبلي، قياس جودة الخدمات المصرفية-دراسة حالة بنك البركة الجزائري، مذكرة ماجستير، (غير منشورة)، تخصص تسويق، جامعة قسنطينة

الجزائر، 2010/2009، ص 113 .

فرع من فروعها، وذلك بتقديم حلول مكيّفة حسب حاجة كل زبون.

-خدمات الادخار و التوظيف (Epargne et placement)

وضع بنك البركة الجزائري أيضا تحت تصرف زبائنه دفترا للادخار (Livret épargne) وذلك لتسهيل

عمليات سحب وإيداع النقود، كما يقوم بتوظيف أموال زبائنه في مشاريع وتتميتها وذلك وفقا لمبادئ الشريعة .

-تمويل العقارات:

بدأ بنك البركة الجزائري سنة 2006 بعرض منتج جديد يخص تمويل العقارات (سكنات جديدة، سكنات قديمة، توسيع، تهيئة، بناء ذاتي).

-تمويل السيارات : يقوم بنك البركة الجزائري بتمويل شراء السيارات السياحية الموجهة للأفراد.

وتجدر الإشارة إلى أن بنك البركة الجزائري تمركز سنة 2006 في المرتبة الأولى وللجنة الثانية على التوالي في مجال تمويل الأفراد.

*الخدمات المقدمة للمؤسسات : و تشمل ما يلي:(1)

-خدمات الودائع، فتح حساب جاري حساب بالعملة الصعبة، و إصدار الشيكات.

-خدمات الإيداع، السحب، الدفع، و التحويل بالدينار أو بالعملة الصعبة.

- خدمات المساعدة : و تشمل إسداء النصح و الاستشارة فيما يخص إنشاء، تطوير وتوسيع المؤسسات.

-خدمات الادخار و التوظيف.

*التمويلات وتضم

-تمويل الاستغلال عن طريق الصندوق (تمويل المواد الأولية، المنتجات النصف مصنعة، السلع الموجهة

لإعادة البيع، تمويل مسبق للتصدير).

-تمويل الاستثمارات: حيث يقوم بنك البركة بإعطاء فرص استثمار أموال في مشاريع معينة و يقوم البنك

بتحقيق هذه المشاريع مقابل الحصول على أرباح معينة.

-تمويل السيارات : و تشمل تمويل السيارات النفعية .

-خدمات على مستوى دولي و تشمل: ضمانات دولية(للاستيراد و التصدير).

2. في مجال الخدمات الاجتماعية: و تتمثل فيما يلي:

- تقديم القرض الحسن للغايات الإنتاجية والاستهلاكية في مختلف المجالات، والمساعدة على تمكين الحاصل

على القرض بتحسين مستوى معيشته.

¹ هدى جبلي، مرجع سابق، ص 115.

المطلب الثاني: صيغ التمويل المقدمة من طرف بنك البركة الجزائري

بعد توضيح صيغ التمويل في الاقتصاد الإسلامي و كيفية تطبيقها من طرف البنوك الإسلامية كدراسة نظرية سوف يتم التطرق إلى تطبيق هذه الصيغ من خلال بنك البركة .
 الفرع الأول: التمويلات الممنوحة من طرف بنك البركة الجزائري.
 يقدم بنك البركة منتجات مالية إسلامية مختلفة لزبائنه من أجل تلبية حاجاتهم التمويلية و الاستثمارية.

جدول رقم(03-02): أنواع تمويلات المقدمة من قبل بنك البركة الجزائري

طبيعة التمويل	إسم العملية التمويلية	صيغة التمويل
تمويل الاستغلال	تمويل المواد الأولية و المواد نصف مصنعة	المرابحة/السلم
	تمويل السلع الموجهة لإعادة البيع	المرابحة/السلم
	تمويل الذمم	المرابحة/السلم
	تمويل ما قبل التصدير	المرابحة/السلم
تمويل الاستثمارات	التمويل التقليدي للإستثمار	مرابحة/إستصناع/مشاركة/سلم
	تمويل تأجيري	إيجارة
التمويل عن طريق التوقيع	الكفالات	الكفالات
	كفالة الأداء الحسن	
تمويل الإسكان	تمويل السكن الجديد/القديم	الإيجارة/المرابحة
	تمويل البناء الذاتي للسكن	إستصناع
	تمويل التوسع	إستصناع
	تمويل الإصلاحات المنزلية	إستصناع
تمويل السيارات	تمويل السيارة السياحية	مرابحة
	تمويل السيارة النفعية	مرابحة/إيجارة
	تمويل التجهيزات المهنية	مرابحة/إيجارة

المصدر: كمال رزيق، تقييم تجربة البنوك الإسلامية بالجزائر في إدارة المخاطر الائتمانية، بحث مقدم إلى ملتقى الخرطوم للمنتجات الإسلامية، التحوط وإدارة المخاطر في المؤسسات المالية الإسلامية، 2012، ص26.

الفصل الثالث دراسة حالة تمويل قطاع السكن من طرف بنك البركة الجزائري-وكالة بسكرة-

يقدم بنك البركة الجزائري مجموعة من التمويلات وفق صيغ تلائم كل عملية تمويلية، فنجد أن في عمليات تمويل الاستغلال يستخدم البنك صيغتي المرابحة و السلم وفي عملية تمويل الاستثمارات يستخدم كل من المرابحة السلم و الاستصناع و المشاركة و الايجارة أما في مجال التمويل السكني يعمل بالمرابحة و الاستصناع و الايجارة، و صيغتي المرابحة و الايجارة في عمليات التمويل الاستهلاكي، و تنوع الصيغ يدل على مرونة البنك من أجل التوافق مع العديد من القطاعات التي تحتاج إلى التمويل.

الفرع الثاني: حجم التمويلات الممنوحة من طرف بنك البركة الجزائري

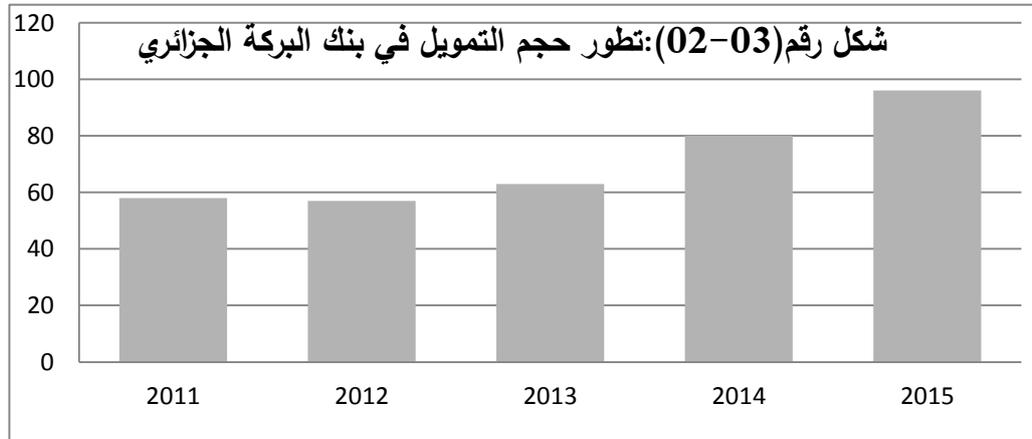
يمكن توضيح حجم التمويلات الممنوحة من طرف بنك البركة الجزائري ما بين 2015/2011 من خلال الجدول التالي:

جدول رقم:(03-03) تطور حجم التمويلات في بنك البركة الجزائري

السنوات	حجم التمويلات الممنوحة
2011	58.583.867.345
2012	57.891.423.240
2013	63.640.201.678
2014	80.286.666.747
2015	96.453.985.258

الوحدة: مليار دينار جزائري

المصدر: من إعداد الطالب، بناء على التقارير السنوية لبنك البركة الجزائري، 2011، 2012، 2013، 2014، 2015. ويمكن تمثيل هذا الجدول بيانيا كما يلي:



المصدر: من إعداد الطالب، بناء على التقارير السنوية لبنك البركة الجزائري، 2011، 2012، 2013، 2014، 2015.

نلاحظ من خلال الجدول، أن حجم التمويل ما بين 2011 و 2012 إنخفض قليلا و من سنة 2012 إرتفاع حجم التمويلات الممنوحة من طرف بنك البركة الجزائري من سنة لأخرى بمعدل 10% تقريبا، حيث تضاعف حجم التمويل الممنوح من سنة 2012 إلى 2015 من 57.891 مليار دينار سنة 2012 إلى 96.453 مليار دينار سنة 2015، و هذا مايعكس نجاعة السياسة الائتمانية التوسعية للبنك.

المبحث الثالث: سير عملية تمويل السكن من طرف بنك البركة الجزائري -وكالة بسكرة-

يمول بنك البركة الجزائري مختلف المشاريع السكنية و لذلك فإنه يقوم قبل منح التمويل بدراسة معمقة لمختلف الوثائق الخاصة بطالب التمويل.

المطلب الأول: صيغ التمويل السكني التي يقدمها بنك البركة وكالة بسكرة

يعرض بنك البركة عدة صيغ ليقدمها لعملائه لغرض التمويل السكني و تتمثل في:⁽¹⁾

الفرع الأول: صيغة الايجار المنتهية بالتملك (الملحق رقم 01)

يستخدم بنك البركة صيغة الايجار المنتهية بالتملك في تمويل السكن و ذلك من خلال قيامه بشراء المساكن و تأجيرها للعملاء طالبي التمويل و تملكهم عند انتهاء الأقساط و تقوم هذه الصيغة على عقدين الاول عقد شراء و الثاني عقد تأجير ويتم تطبيقها في بنك البركة وفق الخطوات التالية:

1. يقوم العميل بالذهاب إلى بنك البركة و يبدي رغبته في استأجار مسكن من البنك وفق مواصفات و معايير لكن البنك لم يمتلك المسكن بعد.

2. يقوم العميل بتسليم مبلغ من التمويل المطلوب للسكن و التي تسمى من طرف البنك بمصاريف تسيير الملف و تتمثل نسبة 1% من مبلغ التمويل مع حد أدنى ب: 100.000 دج

3. يقوم بنك البركة بشراء المسكن الذي يرغب العميل في استأجاره

4. يبرم البنك عقد كراء بينه و بين العميل بعد الاتفاق على مختلف الشروط من تسديد الاقساط و المدة و يعده بالتملك عند انتهاء اخر قسط

5. عند وفاء العميل بأخر قسط للبنك يتنازل بنك البركة عن ملكية المسكن لصالح العميل.

الفرع الثاني: صيغة الاستصناع (الملحق رقم 02)

يقدم بنك البركة هذه الصيغة للعملاء الذين يمتلكون قطعة أرض أو يريدون القيام بعمليات التهيئة لمساكنهم ويتم تطبيقها وفق الخطوات التالية:

1. يبدي العميل رغبته إلى البنك بناء أو تهيئة مسكن ويحدد المواصفات.

¹ بناء على مقابلة مع زبدي نجاة نائبة مدير بنك البركة - وكالة بسكرة، بتاريخ 2017/04/13، على الساعة 14:00

الفصل الثالث دراسة حالة تمويل قطاع السكن من طرف بنك البركة الجزائري-وكالة بسكرة-

2. يقوم البنك بإبرام عقد استصناع مع العميل يشمل على مختلف المواصفات للمساكن المراد بناءه أو تهيئته.

3. يقوم البنك بالقيام بالتكفل بعملية البناء و ذلك من خلال تعاقد مع شركة مقاوله أو بناء.

4. يقوم العميل بدفع قيمة البناء على أقساط

5. عند الانتهاء من البناء أو التهيئة يقوم البنك بتسليم المسكن للعميل

الفرع الثالث: صيغة الإيجار الموصوفة بذمة

وهي تعتبر من الصيغ المستحدثة في بنك البركة وكالة بسكرة ويعنى بها أن طالب التمويل يقوم بتقديم وصف للبنك عن نوعية المشروع السكني المراد الحصول عليه فيصبح المشروع في ذمة البنك عندها يقوم هذا الأخير ببنائه على أساس الوصف المقدم من طرف طالب التمويل وعند الانتهاء من بناءه يقوم بتأجيله له.⁽¹⁾

الفرع الرابع: تطور عدد الملفات الممنوحة للتمويل السكني من طرف بنك البركة وكالة-بسكرة-

و يتم تلخيص تطور عدد ملفات صيغ التمويل السكني في بنك البركة الجزائري وكالة بسكرة من خلال الجدول الموالي:

الجدول رقم(03-04): تطور عدد ملفات التمويل السكني في بنك البركة -وكالة بسكرة-

الوحدة: عدد الملفات

السنوات	الصيغة	إيجاره منتهية بالتمليك	إيجاره موصوفة بذمة	استصناع
2011		2	/	/
2012		7	/	1
2013		5	/	/
2014		4	5	/
2015		5	2	1
2016		6	1	/

المصدر: من إعداد الطالب بناء على مقابلة مع رئيس قسم التمويلات، بوضياف محمد، يوم

2017/04/23 على الساعة: 14:00.

¹بناء على مقابلة مع زبدي ناجة نائبة مدير بنك البركة - وكالة بسكرة، بتاريخ 2017/04/13، على الساعة 14:00

الفصل الثالث دراسة حالة تمويل قطاع السكن من طرف بنك البركة الجزائري-وكالة بسكرة-

نلاحظ من خلال الجدول أن التمويل السكني الممنوح بعد سنة 2011 من طرف بنك البركة وكالة بسكرة في تزايد مستمر كما نلاحظ أن صيغة الايجارة المنتهية بالتمليك هي الاكثر استخداما في عملية التمويل السكني تليها صيغة الايجارة الموصوفة بالذمة و صيغة الاستصناع الاقل استخداما، و يعود ذلك إلى نقص فهم و نقل إجراءات كل من الاستصناع و الايجارة الموصوفة في الذمة .

الجدول رقم(03-05): حجم التمويلات السكنية من إجمالي التمويلات الممنوحة من طرف وكالة بنك البركة بسكرة للفترة 2011/2016.

الوحدة: مليون دينار جزائري

السنوات	2011	2012	2013	2014	2015	2016
إجمالي التمويلات	160320403	221670000	377320403	278844791	1291073273	2729830707
حجم التمويل السكني	45060000	59056000	60017698	60096918	60779455	61660320
نسبة التمويل السكني من إجمالي التمويلات	28%	26%	16%	21.55%	4.70%	3.25%

المصدر: من إعداد الطالب و بناء على وثائق مقدمة من طرف بنك البركة و كالة بسكرة

نلاحظ من خلال الجدول أن إجمالي التمويلات الممنوحة من طرف الوكالة في تزايد مستمر من سنة 2011 إلى 2016 خاصتا سنتي 2015 و 2016 أين عرف حجم التمويلات تزيادا مرتفعا مقارنة بباقي السنوات و يعود ذلك لسماح الحكومة للبنوك لمنح القروض الاستهلاكية، و أيضا بالنسبة للتمويل السكني عرف تزيادا مستمرا، بينما تمثل نسبة التمويل الموجه للسكن من إجمالي التمويلات إنخفاضا خاصتا في سنة 2011 ويعود ذلك لبداية نشاطة الوكالة في هذه السنة، لترتفع في سنتي 2013 و 2014 ثم عادت للإنخفاض خلال سنتي 2015 و 2016 بسبب زيادة التمويلات الاستهلاكية، كما تبين نسب التمويل السكني أن البنك يعتمد في تمويلاته على قطاعات أخرى أكثر من قطاع السكن.

الفصل الثالث دراسة حالة تمويل قطاع السكن من طرف بنك البركة الجزائري-وكالة بسكرة-

الجدول رقم(03-06): مقارنة بين حجم التمويلات الممنوحة للسكن من طرف بنك البركة و الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط.

الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة بسكرة		بنك البركة و وكالة بسكرة	
حجم التمويل السكني	السنوات	حجم التمويل السكني	السنوات
259043000	2011	45060000	2011
296594000	2012	59056000	2012
249486000	2013	60017698	2013
572483000	2014	60096918	2014
585369000	2015	60779455	2015
593789249	2016	61660320	2016

المصدر: من إعداد الطالب و بناء على و تائق مقدمة من طرف البنكين

من المقارنة بين حجم التمويلات الموجهة للسكن من طرف بنك البركة ووكالة بسكرة و الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط نلاحظ أن حجم التمويل للبنكين في تطور مستمر خلال الفترة 2016/2011 إلا أن مساهمة بنك البركة في التمويل السكني ضئيلة مقارنة بالصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، و يعود ذلك إلى تعود العملاء التعامل مع البنوك التقليدية كما يعتبرون الصيغ الاسلامية معقدة.

المطلب الثاني: شروط الحصول على تمويل سكني و الملف المطلوب (الملحق 03)

هناك مجموعة من الشروط و الوثائق من أجل الحصول على تمويل سكني من طرف بنك البركة.

الفرع الاول: شروط المؤهلة للحصول على التمويل السكني⁽¹⁾

أولا. بالنسبة للمقترض

¹بناء على مقابلة مع محمد بوضياف مكلف بالتمويلات في بنك البركة - وكالة بسكرة-، بتاريخ 2017/04/23، على الساعة 14:00

الفصل الثالث دراسة حالة تمويل قطاع السكن من طرف بنك البركة الجزائري - وكالة بسكرة-

1. أن يكون المعني يعمل بصفة دائمة و مر على ترسمه في منصبه أكثر من سنة، كما يمكن لأصحاب المهن الحرة الحصول على التمويل و ذلك بعد تقديم تصريح بالمداخل بالإضافة إلى إثبات الإخضاع الضريبي.
 2. أن يكون دخله يفوق 40.000 دج.
 3. فتح حساب في بنك البركة.
 4. أن يكون سنة عند تسديد آخر قسط من التمويل اقل من 65 سنة للرجال و 65 سنة للنساء.
 5. يسمح بدخول الزوج(ة) ككفيل متضامن مع طالب التمويل في حالة عدم استيفائه شرط الدخل أو للرفع من مبلغ التمويل.
 6. يسمح بدخول أحد الأقارب ككفيل متضامن مع طالب التمويل في حالة عدم استيفائه شرط الدخل إلا أنه يعتمد فقط على دخل الزبون في تحديد مبلغ التمويل.
- ثانيا. بالنسبة للعقار: (1)

1. أن يكون السكن في حالة الشراء جاهزا، موثقا، مسجلا و مشهرا على مستوى المحافظة العقارية.
2. في حالة البناء، يتعين على المعني ان يكون مالكا لقطعة ارض موثقة و مسجلة في المحافظة العقارية بالإضافة إلى حصوله على رخصة البناء + كشف تقديري لتكلفة البناء، صادر عن مكتب مختص و معتمد.

الفرع الثاني: الملف المطلوب (الملحق رقم 1)

- طلب التمويل حيث يقدم البنك نموذجا خاصا به من هذا الطلب للعميل
- نسخة من بطاقة الهوية
- شهادة إقامة
- شهادة عائلية
- شهادة ميلاد
- عقد الزواج في حالة الزوج الكفيل
- شهادة العمل (عقد العمل غير محدد المدة)
- ثلاثة شهادات مؤشر عليها من قبل المستخدم
- نسخة من بطاقة الضمان الاجتماعي
- صك مشطوب

¹ بناء على مقابلة مع محمد بوضياف مكلف بالتمويلات في بنك البركة - وكالة بسكرة-، بتاريخ 2017/04/16، على الساعة 14:00

- كشف الحساب (البنكي/ البريدي) ل 6 أشهر الاخيرة

- في حالة الشراء: نسخة من عقد ملكية السكن (أو الدفتر العقاري) + شهادة السلبية (تبين أن العقار غير مثقل برهن أو دين).
- في حالة البناء: نسخة من عقد ملكية الأرض + شهادة السلبية + رخصة البناء + كشف تقديري و الوصفي للأشغال، في حالة تقدم الاشغال شهادة تثبت ذلك.

ملاحظات:

1. بالنسبة للجزائريين المقيمين بالخارج الوثائق المطلوبة في الملف يجب أن تكون مصادق عليها من مصالح قنصليات الجزائر بالخارج.
2. بالنسبة للزوج(ة) أو الكفيل يجب تقديم نفس الملف المذكور أعلاه.
3. بالنسبة لغير الأجراء تقديم كشف تصريح بالمداخيل بالإضافة إلى شهادة الإخضاع الضريبي.
4. يتعين على طالب التمويل فتح حساب لدى الوكالة البنكية (لفتح حساب يجب تقديم الوثائق التالية: شهادة ميلاد، نسخة من بطاقة الهوية، بطاقة إقامة، 02 صور شمسية، 02 طوابع جبائية فئة 20دج)

(الملحق رقم 4)

5. إيداع الملف يكون في نسختين.

المطلب الثالث: إجراءات منح التمويل السكني من طرف بنك البركة وكالة- بسكرة - و خصائصه

تعتمد وكالة البركة في مجال التمويل السكني من لحظة طلب العميل للتمويل إلى آخر دفعة تسدد له على مجموعة من الاجراءات، كما أن التمويل السكني من طرف بنك البركة وكالة بسكرة له مجموعة من الخصائص

الفرع الاول: إجراءات منح التمويل السكني⁽¹⁾

أولاً. مرحلة طلب التمويل السكني:

تتضمن هذه المرحلة بدورها خطوة اللقاء مع العميل من قبل البنك الموظف المكلف بالتمويلات ، ليتم تحديد احتياجات العميل والإجابة على مختلف الأسئلة المتعلقة بمبلغ التمويل ، حجم الارباح ، قسط التامين الذي يقتطع من دخل العميل ، حيث يجب على البنك معرفة طبيعة السكن الممول ليقوم بطلب الوثائق الضرورية لتحضير ملف التمويل السكني.

ثانياً. مرحلة دراسة ملف التمويل السكني:

تتميز هذه المرحلة بدراسة ملف التمويل السكني دراسة دقيقة للتقليل من حجم المخاطر التي يمكن أن

¹بناء على مقابلة مع زبدي ناجة نائبة مدير بنك البركة - وكالة بسكرة، بتاريخ 2017/04/24، على الساعة 14:00

يتعرض لها البنك وتتطلب هذه المرحلة مجموعة من الخطوات تتمثل في:

1. **تحصيل الوثائق المقدمة من طرف العميل ومراجعتها:** يقوم مكلف بالتمويلات بتجميع الوثائق من طرف العميل و دراستها دراسة دقيقة وشاملة والتعرف على مدى مصداقية هذه الوثائق المكونة لملف التمويل أي أن تكون مصادق عليها من الجهات المختصة.
 2. **جمع المعلومات عن طالب التمويل :** يتم تحديد وضعية العميل المدنية أي مطالبة البنك للعميل عن معلومات خاصة به وتشمل الاسم واللقب ، تاريخ ومكان الازيد ،العنوان ، رقم الهاتف ، وكذلك الوضعية العائلية للعميل تهتم بالحالة الشخصية للعميل أعزب ، متزوج ، له أولاد أو لا ، وكذا الوضعية المهنة لهذا الجانب يوضح على مدى مباشرة العميل لعمله ونوع الوظيفة والرتبة التي يشغلها العميل ، ومعرفة انتمائه إلى القطاع العام أو الخاص.
 3. **دراسة معايير التأهيل للعميل :** أي الشخص يملك الأهلية القانونية أي بالغ سن الرشد وفي كامل قواه العقلية وذو مدخول منتظم ويتحلى بقدرة على التسديد بالإضافة إلى توفره على جميع الشروط الموضوعية من قبل الوكالة له الحق على الحصول على قرض سكني
- ثالثا. **مرحلة تحويل و تكوين الملف:**(1)
- يقوم المكلف بالتمويلات بمتابعة الملفات، مصادقة التقنية على مستوى الوكالة ليتم بعد ذلك توقيعها على مستوى المديرية الجهوية أو بنك البركة في الجزائر العاصمة وفي الأخير تعرض على لجنة التمويل لاتخاذ القرار النهائي على التسديد.
- رابعا. **مرحلة منح مبلغ التمويل:**
- وفي هذه المرحلة يتم منح العميل التمويل المطلوب وفقا للصيغ التمويلية الاسلامية المعمول بها.
- الفرع الثاني: خصائص التمويل**
- يمكن أن تصل المدة في حالة الشراء إلى 20 سنة و ذلك حسب سن المعني و طاقة تسديده (الدخل الشهري)
 - في حالة البناء يمكن أن يصل مبلغ التمويل إلى 80% من إجمالي مبلغ الكشف الكمي و التقديري الموثق من قبل مهندس أو خبير و ذلك حسب الدخل الشهري للمعني.
 - في حالة التهيئة يجب أن لا يقل التمويل عن 300.000دج و أن لا يفوق 500.000 و يكون التسديد من 3 إلى 5 سنوات.

¹بناء على مقابلة مع زبدي ناجة نائبة مدير بنك البركة - وكالة بسكرة، بتاريخ 2017/04/13، على الساعة 14:00

خلاصة الفصل الثالث:

لقد تم في هذا الفصل تقديم بنك البركة (وكالة بسكرة)، وتبين لنا من خلال تقييم وتحليل صيغ التمويل المقدمة من طرف بنك البركة أنه لا يختلف كثيرا عن بقية البنوك الإسلامية.

وبنك البركة الجزائري من البنوك الحديثة في الجزائر مقارنة بباقي البنوك، والذي يعلن تعامله بالمعاملات الإسلامية ويقدم البدائل التي وضعها الإسلام لتفادي الفوائد الربوية التي تغطي المعاملات الاقتصادية، ومن خلال المعلومات المقدمة من البنك، اتضح أن البنك يكتفي بتعامله في مجال التمويل السكني على ثلاثة صيغ وهي: الإجارة والإجارة الموصوفة بالذمة والاستصناع، ويغض النظر عن باقي الصيغ الأخرى، وكانت صيغة الإجارة المنتهية بالتملك أحسن صيغة على وأكثرها استخداما، كما أن الوكالة تعتمد في تمويلاتها قطاعا آخرى غير قطاع السكن و تعتبر مساهمة بنك البركة ضئيلة مقارنة بالبنوك الأخرى.

خاتمة عامة

من خلال دراستنا تبين لنا أنه كان لظهور البنوك الاسلامية دورا هاما في رفع الحرج الذي كان يواجهها المسلمون عند تعاملهم مع البنوك التقليدية، وذلك لأنها تعتمد في ممارسة أنشطتها البنكية على المشاركة في الربح و الخسارة و تجنب التعامل بالفائدة باعتبارها ربا محرمة في الاسلام، إن هذه الخاصية ساعدت كثيرا على انتشارها عبر أنحاء العالم إما بفتح بنوك تعمل بالكامل وفق الأطر و الأنظمة الاسلامية أو الاكتفاء بفتح فروع فقط من قبل البنوك التقليدية.

كما تناولت هذه الدراسة موضوع هام و هو دور البنوك الاسلامية في تمويل قطاع السكن، حيث تأكد بما لا يترك مجال للشك ما لقطاع السكن من أهمية بالغة، ومن دونه يفقد الفرد أهم حقوقه في الانتماء للبلد، وقد تؤدي إلى نتائج سلبية على العديد من الجوانب الاقتصادية و الاجتماعية الأخرى منها الأمن و الاستقرار، كما إتضح لنا أن إشكالية التمويل السكني تمثل أهم العقبات التي تواجه طالبي السكن خصوصا منهم أصحاب الدخل المتوسط و الضعيف، ورغم تنامي عدد المؤسسات المالية و البنوك العاملة في القطاع البنكي إلا أن مشكلة التمويل مازالت قائمة ، هذا ما أدى بالبنوك الاسلامية الظهور و الاقتراب من طالبي التمويل من خلال التمويل بصيغها الاسلامية، والتي تم التركيز عليها كوسيلة مثلى لتمويل قطاع السكن.

ويعد بنك البركة الجزائري هو أحد إفرازات البنوك الاسلامية في الجزائر في كون مهمته الأساسية التي أنشأ من أجلها تتمثل في تسهيل العلاقة بينه وبين المتعاملين وكذلك تمويل مختلف المجالات بتطبيق جميع تقنيات تمويل التي تتوافق و الشريعة الاسلامية.

إختبار الفرضيات:

- 1- إتضح لنا من خلال هذه الدراسة أن البنوك الاسلامية حديثة النشأة مقارنة بالبنوك التقليدية كما أن جميع نشاطاتها و عمليات التمويل التي تقوم بها وفق ظوابط الشريعة الاسلامية ولا تتعامل بالربا أخذا و عطاء وهذا ما يثبت صحة الفرضية الأولى.
- 2- إن لدعم و إعتقاد أي سياسة سكنية في أي دولة يتطلب جملة من الادوات و الوسائل لتنظيم السوق السكني، غير أن هذه الوسائل و الأدوات تختلف من دولة لأخرى ، و هذا ما يثبت صحة الفرضية الثانية.
- 3- من هذه الدراسة لاحظنا أن بنك البركة الجزائري يساهم في عملية التمويل السكني من خلال

4- مختلف صيغه و أكثرها إستخداما الإيجارة المنتهية بالتمليك و هذا ما يثبت عدم صحة الفرضية الثالثة.

نتائج الدراسة:

- اتضح لنا من خلال دراستنا أن البنوك الاسلامية هي بنوك حديثة النشأة كما تلتزم في جميع أنشطتها وأعمالها بمبادئ و أسس الشريعة الاسلامية.
- تسعى البنوك الاسلامية إلى التوزيع العادل للثروة من أجل الوصول إلى التكافل الاجتماعي و العدالة و تحقيق التنمية الاجتماعية من خلال مختلف خدماتها أي أنها تجمع بين هدف الربح مع أهداف أخرى منها الهدف الديني و الاجتماعي.
- إن مختلف الأساليب و الصيغ الاستثمارية في البنوك الاسلامية تختلف عن تلك المتعارف عليها في البنوك التقليدية فالبنوك الاسلامية لا تتعامل بالقرض الربوي لكونه محرم و تتعامل بصيغ أخرى أحلتها الشريعة الاسلامية.
- تتوع و تعدد أشكال و صيغ التمويل في البنوك الاسلامية يجعلها أكثر مرونة و ملائمة للتمويل في مختلف المجالات منها قطاع السكن.
- السكن هو مكان يوفر الأمن و الاستقرار و الراحة لقاطنيه لذلك فإنه يعد حقا من حقوق كل فرد، كما يساهم في التنمية الاقتصادية و الاجتماعية و السياسية.
- مع تنوع مصادر التمويل السكني من مصادر داخلية و خارجية عامة و خاصة إلا أنها تشكل أحد أهم العقبات للحصول عليه.
- توفر البنوك الاسلامية مجموعة من الصيغ التمويلية الموجهة للتمويل السكني و تتمثل في المرابحة، المشاركة، التأجير المنتهي بالتمليك، الإستصناع.
- تشكل رقابة البنوك المركزية أحد العقبات التي تواجه البنوك الاسلامية و تعرقل نشاطها و يعود ذلك للنظم و القوانين الوضعية التي تلائم البنوك التجارية التقليدية.
- كما إتضح لنا أن بنك البركة الجزائري ومنذ بداية نشاطه في الجزائر أن حجم التمويلات الممنوحة من طرفه

في تطور مستمر و هذا ما يدل على نجاعة السياسة الإئتمانية التوسعية للبنك

- يقوم بنك البركة الجزائري و كالة - بسكرة - على عملية التمويل السكني و ذلك وفق ثلاثة صيغ و هي إيجارة منتهية بالتمليك، إيجارة موصوفة على الذمة، الاستصناع.

- تمثل صيغة الإيجارة المنتهية بالتمليك الأكثر إستخداما تليها الإيجارة الموصوفة في الذمة و في الأخير صيغة الاستصناع.

- نسبة التمويل السكني من إجمالي التمويلات لبنك البركة منخفضة وهذا ما يبين أن البنك يعتمد في تمويله على قطاعات أخرى غير السكن.

- حجم التمويل السكني لبنك البركة في تزايد مستمر إلى أنه يبقي منخفض مقارنة بحجم التمويل الذي يمنحه الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط.

التوصيات:

من خلال هذا البحث يمكن المساهمة بالتوصيات التالية

- إدخال مرونة على القوانين و التشريعات وفق الحالات و المستجدات.

- على البنك وضع شروط سهلة و ميسرة لتمويل السكن تتماشى مع قدرة العميل.

- يجب على البنك المركزي أن يغير سياسته اتجاه البنوك الاسلامية و العمل على وضع سياسة تتماشى مع الطبيعة المميزة لهذه البنوك.

- العمل على إيجاد حلول للصعوبات و المشكلات التي تعترض البنوك الاسلامية في مجال إستثمار الأموال

- ينبغي تطوير النشاط العقاري بالجزائر فهو مرهون بتوفير الأوعية العقارية و توفير التمويل.

أفاق البحث

نتمنى أن نكون قد وفقنا في عرض المشكلة وإن لم يكن فيكفي أننا قد أثرنا و فتحنا مجال للدراسة و المناقشة للدفعات القادمة و ذلك للتوسع و التوصل إلى:

-مخاطر الإئتمان للتمويلات الموجهة للسكن في البنوك الاسلامية.

-دور البنوك في تطوير آليات تمويل قطاع السكن.

- تطبيق الصيغ الاسلامية في البنوك التقليدية لتمويل قطاع السكن.

قائمة المراجع

قائمة المراجع

أولاً: المصادر

القران الكريم

السنة النبوية

ثانياً: الكتب باللغة العربية

1. أبو الهول محي الدين، تقييم أعمال البنوك الإسلامية الاستثمارية-دراسة مقارنة-، دار النفائس، الأردن، 2009.
2. إبراهيم عبد الحليم عباده، مؤشرات الأداء في البنوك الإسلامية، دار النفائس، الأردن، 2008 .
3. أحمد بوراس ، تمويل المنشآت الاقتصادية ، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.
4. احمد صبحي العيادي، أدوات الاستثمار الإسلامية (البيوع ، القروض، الخدمات المصرفية)، دار الفكر، الأردن، 2010.
5. أحمد شعبان محمد علي، الصكوك والبنوك الإسلامية، دار الفكر الجامعي ، مصر ، 2013.
6. احمد محمد محمود نصار، الاستثمار بالمشاركة في البنوك الإسلامية، دار الكتب العلمية، لبنان، 2010.
7. اشرف محمد دوابة، أساسيات العمل المصرفي الإسلامي، دار السلام للنشر و التوزيع، مصر، 2006.
8. أسامة عبد الخالق الأنصاري، إدارة البنوك التجارية والبنوك الإسلامية، بدون ذكر دار النشر، القاهرة، 1994.
9. إسماعيل إبراهيم الشيخ درة، اقتصاديات الإسكان ، سلسلة عالم المعرفة، الكويت، 1988.
10. بخزار يعدل فريدة، تقنيات وسياسات التسيير المصرفي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
11. بلطاس عبد القادر، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، ليجنيد، الجزائر، 2007.
12. بشارات هيا جميل، التمويل المصرفي في الإسلام للمشروعات الصغيرة والمتوسطة، دار النفائس، الأردن، 2009.
13. جلال وفاء البدري محمد، البنوك الإسلامية دراسة مقارنة للنظام في دولة الكويت ودول أخرى، دار الجامعة للنشر، مصر، 2008.
14. جميل احمد توفيق، أساسيات الإدارة المالية، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بدون ذكر سنة النشر.

15. جمال لعمارة، المصارف الإسلامية ، دار النبأ، الجزائر، 1996.
16. حنفي عبد الغفار، أساسيات التمويل - الإدارة المحلية، الدار الجامعية الإبراهيمية، مصر، 2007.
17. حسين محمد سمحان، موسى عمر مبارك، إدارة الاستثمار في المصارف الإسلامية، دار المسيرة، عمان ، 2009.
18. حسن بن منصور ، البنوك الإسلامية بين النظرية والتطبيق، دار الشهاب للطباعة و النشر، 1992.
19. حنفي عبد الغفار، رسمية قرياقص، الأسواق و المؤسسات المالية، الدار الجامعية، مصر، 2001.
20. حسين عبد الحميد أحمد رشوان، مشكلات المدينة في علم الاجتماع المدني، مؤسسة شباب الجامعة، مصر، 2005.
21. حربي محمد عريقات، سعيد جمعة عقل، إدارة المصارف الإسلامية، دار وائل للنشر والتوزيع، الأردن، 2000.
22. حنفي عبد الغفار، إدارة البنوك أساسيات المصرفية، تحليل القوائم المالية، الجوانب التنظيمية للبنوك الإسلامية والتجارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2002.
23. خالد أمين عبد الله، العمليات المصرفية الطرق المحاسبية الحديثة، دار وائل للنشر، الأردن ، 1998.
24. دليمي عبد الحميد، دراسة في العمران " السكن والاسكان"، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.
25. رشا نعمان شايح العامري، الخدمات المصرفية الائتمانية في البنوك الإسلامية، دار الفكر الجامعي، مصر، 2012.
26. الزحلي وهبة، المعاملات المالية المعاصرة، دار الفكر الجامعي، سوريا، 2002.
27. السيد عبد المعاطي السيد، علم الاجتماع الحضري، الدار الجامعية للطبع والنشر والتوزيع، مصر، 2000.
28. السويلهم سامي بن إبراهيم، مدخل إلى أصول التمويل الإسلامي، دار وجود للنشر والتوزيع، لبنان،
29. شوقي بورقبة، التمويل في البنوك التقليدية والبنوك الإسلامية، عالم الكتب الحديث، الأردن، 2013.
30. شهاب احمد سعيد العززي، إدارة البنوك الإسلامية، دار النفائس، الأردن، 2012.
31. شبير محمد عثمان، المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي، دار النفائس، الأردن، 2001.
32. شيحة مصطفى رشدي، النقود، المصارف والائتمان، دار الجامعة الجديدة للنشر والتوزيع، مصر، 1999.
33. شاهين محمد عبد الله، البنوك الإسلامية، المكتبة العصرية للنشر والتوزيع، مصر، 2015.

34. الصيرفي محمد، التسويق العقاري، دار الفكر الجامعي، مصر، 2013.
35. محمود حسن الصوان، أساسيات العمل المصرفي، دار وائل للطباعة والنشر، الأردن، 2001.
36. الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.
37. عجة الجيلالي، عقد المضاربة في المصارف الإسلامية بين الفقه الإسلامي والتقنيات المصرفية، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
38. عماد عزازي، دور المصارف الإسلامية في تدعيم السوق المالي، دار الفكر الجامعي، مصر، 2010.
39. عبد الحميد عبد الفتاح المغربي، الإدارة الاستراتيجية في البنوك الإسلامية، المعهد الإسلامي لبحوث التدريس، جدة، 2006.
40. علي أبو الفتوح، أحمد شتا، المحاسبة عن عقود الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية من المنظور الإسلامي، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، جدة، 2003.
41. عبد المطلب عبد الحميد، التمويل المحلي والتنمية المحلية، الدار الجامعية، مصر، 2001.
42. عبد الحليم كراجه وآخرون، الإدارة والتحليل المالي-أسس، مفاهيم، تطبيقات، دار الصفاء للنشر والتوزيع، الأردن، 2000.
43. علي خضر نجيب، التمويل الداخلي للتنمية الاقتصادية في الإسلام، الدار السعودية للنشر والتوزيع، 1985.
44. عبد الرحمان يسري أحمد، قضايا إسلامية معاصرة في النقود والبنوك والتمويل، الدار الجامعية، مصر، 2001.
45. عربيات وائل، المصارف الإسلامية والمؤسسات الاقتصادية، دار الثقافة، الأردن، 2006.
46. عبد الرزاق رحيم جدي الهيتي، المصارف الإسلامية بين النظرية والتطبيق، دار أسامة، الأردن، 1998.
47. العجلوني محمد محمود، البنوك الإسلامية، دار المسيرة للنشر والتوزيع، الأردن، 2008.
48. الغريب ناصر، أصول المصرفية الإسلامية وأساليب التمويل المتوافقة معها، الدار الجامعية، مصر، 2006.
49. الفقهي محمد عبد الحميد، الأداء الاقتصادي للمصارف الإسلامية وأثره في عملية التنمية الاقتصادية، عالم الكتب، مصر، 2010.
50. فليح حسن خلف، البنوك الإسلامية، عالم الكتب الحديث، عمان، 2006.

51. فادي محمد الرفاعي، المصارف الإسلامية، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2004.
52. فريد النجار، البورصات والهندسة المالية، مؤسسة شباب الجامعة، 1999.
53. فردويستون، يوجين برجام، التمويل الإداري، ج1، ترجمة عدنان داغستاني، عبد الفتاح السيد النعماني، دار المريخ للنشر، الرياض، 1993.
54. قادري محمد الطاهر، المصارف الإسلامية بين الواقع والمأمول، مكتبة حسن العصرية، لبنان، 2014.
55. قتيبة عبد الرحمان العاني، التمويل ووظائفه في البنوك الإسلامية، دار النفائس، الأردن، 2013.
56. الكواملة نور الدين عبد الكريم، المشاركة المتناقصة وتطبيقاتها المعاصرة في الفقه الإسلامي، دار النفائس، 2008.
57. محمود حسين الوادي، حسين محمد سمحان، المصارف الإسلامية، دار المسيرة، الأردن، 2007.
58. محسن أحمد الخضير، البنوك الإسلامية، اترك للنشر والتوزيع، الأردن، 1999.
59. محمد الطاهر الهاشمي، المصارف الإسلامية - المصارف التقليدية ودورها في تحقيق التنمية الاقتصادية، دار الكتب الوطنية، ليبيا، 2010.
60. محمود حمودة، مصطفى حسين، المعاملات المالية في الإسلام، مؤسسة الوراق للنشر والتوزيع، الأردن،
61. محمود عبد الكريم أحمد راشد، الشامل في معاملات وعمليات المصارف الإسلامية، دار النفائس، الأردن، 2007.
62. مفلح مجمد عقل، وجهات نظر مصرفية، مكتبة المجتمع العربي للنشر والتوزيع، الأردن، 2006.
63. محمد صالح الحناوي وآخرون، الإدارة المالية - مدخل اتخاذ القرارات، الدار الجامعية، مصر، 2004.
64. محمد سويلم، إدارة المصارف التقليدية والمصارف الإسلامية، دار الطباعة الحديثة، مصر، 2000.
65. مصطفى رشدي شيحة، محمد عبد العزيز عجمية، النقود والبنوك والعلاقات الاقتصادية الدولية، الدار الجامعية، مصر.
66. نظير رياض، محمد الشحات وآخرون، الإدارة المالية والبيئة المعاصرة، الدار الجامعية، مصر، 2001.
67. نوري عبد الرسول الخاقاني، المصرفية الإسلامية الأسس النظرية وإشكاليات التطبيق، دار اليازوري، الأردن، 2011.
68. هشام الأحمد عبد الحي، المصرف الإسلامي، منشأة المعارف، مصر، 2001.
69. هيقم محمد الزعبي، الإدارة والتحليل المالي، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، الأردن، 2000.

ثالثا: رسائل الماجستير والأطروحات:

1. بن مسعودة ميلود ، معايير التمويل والاستثمار في البنوك الإسلامية، مذكرة ماجستير في الإقتصاد الإسلامي، (غير منشورة)، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2007-2008.
2. بوراوي عيسى، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية (غير منشورة)، تخصص اقتصاد التنمية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2013-2014.
3. بن يحي محمد، واقع السكن في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2011-2012.
4. جعيل جمال، نحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه تخصص تسيير المؤسسات، جامعة باتنة، 2010-2011 .
5. جبلي هدى، قياس جودة الخدمات المصرفية، دراسة حالة بنك البركة الجزائري، مذكرة ماجستير (غير منشورة)، تخصص تسويق، جامعة قسنطينة، 2009-2010.
6. خيرات أحمد، الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر مذكرة ماجستير، (غير منشورة نقود ومالية، جامعة الجزائر، 2008-2009.
7. دبابش رفيعة، تقييم فعالية سياسات التمويل السكن الاجتماعي وقدرتها في تخفيف أزمة السكن، مذكرة ماجستير، (غير منشورة)، العلوم الاقتصادية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2004-2005.
8. عمراوي صلاح الدين، السياسة السكانية في الجزائر، مذكرة ماجستير ، ديمغرافيا، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008-2009.

رابعا: قائمة المداخلات:

1. أبو غدة عبد الستار، المصارف الإسلامية، خصائصها وآلياتها وتطويرها، في المرمتر الدولي الأول حول: المصارف المالية الإسلامية، سوريا يومي 13، 14 مارس 2006.
2. البعلي عبد الحميد محمود، دور المصارف والمؤسسات المالية الإسلامية في تمويل المشروعات الصغيرة والمتوسطة، المؤتمر العالمي للأكاديمية العربية، حول: تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة عموما ودور المؤسسات الإسلامية، بدون ذكر مكان وتاريخ المؤتمر، ص 58.

خامسا: قائمة المجالات:

1. منى لطفي بيطار، منى خالد فرحات، آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد 25، العدد رقم 2، 2009.

2. صلاح عبد الله كمال، ندوة مجموعة البركة، مجلة الاقتصاد والأعمال، العدد رقم 6، 1987.
3. مسكن مشترك "مشاكل وحلول مقترحة"، سلسلة تقارير خاصة، جويلية 2000، الهيئة الفلسطينية الخاصة لحقوق المواطن.
4. خوني رابح، صيغ التمويل بالمشاركة كمكمل و بديل للبنوك التجارية في تمويل المؤسسات الصغيرة و المتوسطة، مجلة العلوم الانسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 14، 2008.

سادسا: قائمة التقارير:

1. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 48، المؤرخ في 13 أوت 2003 .

سابعا: المواقع الإلكترونية:

1. <http://www.albaraka.com>
2. <http://research-ready.blogspot.com>
3. <http://www.up-sy.com/up/8971/mothakara.docx>
4. <http://www.css.escwa.org.lb/sdd/news/pp/s-doha-ar.ppt>
5. <http://www.kantakji.com/media/8374/iskan.btm>
6. Eco.univ-setif.dz/uploads/5.a.pdf

ثامنا: المقابلات الشخصية:

1. مقابلة مع السيدة: زبدي نجاة، نائب مدير بنك البركة الجزائري -وكالة بسكرة-
2. مع السيد محمد بوضياف رئيس قسم التمويلات في بنك البركة -وكالة بسكرة-

تاسعا: الكتب باللغة الأجنبية

- G.E.HAVEL,HABITAT ET LOGEMENT, PRESSE UNIVERSITAIRE DE France,FRANCE,1968

الملاحق

الملحق رقم 01:

عقد تأجير عقاري منتهي بتمليك للأفراد

الشروط العامة

بين :

1- بنك البركة الجزائري شركة مساهمة رأسمالها خمسمائة مليون دينار جزائري (2.500.000.000،00 دج) خاضعة لأحكام الأمر رقم 11/03 المؤرخ في 2003/08/26 والمتعلق بقانون النقد و القرض ، المسجلة في السجل التجاري لولاية الجزائر تحت رقم 0014294/ B/00 و الكائن مقره الرئيسي بحي بوثلجة هويدف فيلا رقم 1 بن عكنون الجزائر ينوب عنه في الإمضاء عن هذا العقد السيد صفته مدير

و يشار إليه فيما بعد بالمؤجر (الطرف الأول)

2- السيد (ة) المولود(ة) بتاريخ/..../. و الساكن(ة) ب.....

و يشار إليها فيما بعد بالمستأجر (الطرف الثاني)

تمهيد :

بالإشارة إلى الشروط المصرفية السارية المفعول لدى بنك البركة الجزائري الملحق بهذا العقد والتي تعتبر الإطار المرجعي للشروط المالية لهذا العقد .
بالإشارة إلى اتفاقية الحساب الجاري الموقعة بين البنك والعميل عند فتح الحساب والتي تعتبر جزءا لا يتجزأ من هذا العقد .
بالإشارة إلى أحكام النظام الأساسي لبنك البركة الجزائري و التزامه بالتعامل وفقا لمبادئ الشريعة الإسلامية و نظرا إلي رغبة الطرف الثاني في استئجار العقار المبينة أوصافه في طلب التمويل على سبيل البيع بالإيجار، تم الاتفاق على ما يلي :

المادة الأولى : موضوع الإيجار

يؤجر بموجب هذا العقد بنك البركة الجزائري للسيد..... العقار المذكور في طلب التمويل المرفق بهذا العقد الذي يعد جزءا لا يتجزأ منه.

المادة الثانية : التعيين

المادة الثالثة : مدة الإيجار

حددت مدة الإيجار ب..... ، حسب ما هو منصوص عليه في جدول التسديد المرفق بهذا العقد و الذي يعد جزءا لا يتجزأ منه.

المادة الرابعة : مبلغ الإيجار

حدد المبلغ الإجمالي للإيجار حسب جدول التسديد المرفق بهذا العقد والذي يعد جزءا لا يتجزأ منه، كما يلتزم المستأجر بدفع الإيجارات المستحقة وفقا لجدول التسديد في نهاية كل فترة تأجيرية وفي موطن المؤجر الموضح في مقدمة هذا العقد
هذا وفي حالة تأخر المستأجر عن سداد أي قسط من الأقساط في موعده تحل باقي الأقساط و تصبح جميعا واجبة الأداء.
كل رسم أو ضريبة أو أي حق آخر مستحق بالجزائر قد يتعلق بالإيجارات كما هي محددة أعلاه تقع على عاتق المستأجر وحده بما فيها الغرامات أو العقوبات المستحقة على الرسوم والضرائب أو الحقوق الأخرى المذكورة أعلاه.

في حالة الدفع المسبق لأقساط الإيجار غير المستحقة بعد، وفي حالة موافقة المؤجر على ذلك، يتم مراجعة المبلغ الإجمالي للإيجار تبعا لذلك.
كما يمكن مراجعة أقساط الإيجار سنويا وفق ارتفاع معدل إعادة الخصم المطبق من قبل بنك الجزائر و ذلك بإضافة الفارق بين المعدل الساري في السنة المنقضية و المعدل الساري على الفترة التأجيرية الجديدة الى نسبة العائد المستند إليه في تحديد أقساط الإيجار بتاريخ توقيع هذا العقد ، و للعميل الحق في هذه الحالة التسديد المسبق للإيجارات المتبقية على عاتقه .

يسمح للمستأجر للمؤجر صراحة بأن يخضم من أي حساب مفتوح باسمه المبالغ المستحقة بموجب هذا العقد.

كما يلتزم المستأجر باكتتاب سندات أو كمبيالات لأمر المؤجر بقيمة الإيجارات المستحقة.

المادة الخامسة : التأمين على العين المؤجرة

يتعين على المستأجر أن يؤمن لحساب المؤجر ونيابة عنه بمعرفته العين المؤجرة لدى شركة التأمين تأميناً شاملاً ضد جميع المخاطر بحيث يكون المؤجر هو المستفيد من هذا التأمين.

المادة السادسة : تسلم العين المؤجرة

يعتبر المستأجر أنه تسلم العين المؤجرة بحالة صالحة للاستعمال و تبقى في حوزته طوال مدة الإيجار المتفق عليها و تحت مسؤوليته .

المادة السابعة : ملكية العين المؤجرة

تعتبر العين المؤجرة المبينة في التعيين أعلاه ملكاً للمؤجر و لا يمكن تحويل ملكيتها إلى المستأجر إلا بعد سداد القسط الأخير من الإيجار مضاف إليه كافة المصاريف و الملحقات ولاسيما تلك المتعلقة بنقل ملكية العين المؤجرة حيث يحق للمستأجر حينئذ امتلاك العين المؤجرة مباشرة .

المادة الثامنة : الصيانة و المعاينة

يلتزم المستأجر باستخدام العين المؤجرة في الغرض الذي خصصت من أجله و صيانتها الصيانة العادية و الدورية اللازمة و أي إصلاحات طارئة و لو كانت جوهرية و التي يتوقف عليها بقاء منافع العين المؤجرة طبقاً للقواعد الشرعية و القوانين و الأعراف و التنظيمات المعمول بها حالياً و مستقبلياً. يحق للمؤجر أو من يعينه أن يجري كشفاً دورياً على العين المؤجرة طوال مدة الإيجار للتحقق من حسن استعمالها و من صيانتها العادية و الدورية اللازمة لاستعمالها و يتعين على المستأجر تسهيل مهمة المؤجر في ذلك.

المادة التاسعة: مسؤولية العميل المدنية وغيرها

يتحمل العميل وحده مسؤولية الأضرار الجسدية أو المادية التي يتعرض لها الغير من جراء العقار أو جزء منه و يضمن البنك من أي رجوع للغير عليه. يلتزم العميل بتأمين مسؤوليته المدنية على نفقته المطلقة في حالة الأضرار الجسدية أو المادية التي قد يسببها العقار أو جزء منه على مستخدميه أو الغير و لو كان الضرر ناجماً عن خطأ في البناء أو حادث عرضي أو قوة قاهرة. كما يلتزم العميل بأن يبين في تأمينه أو تأميناته المكتتبه لغرض ضمان مسؤوليته المدنية أن المؤمنين يتخلون عن أي رجوع على البنك.

يلتزم العميل بالإبقاء على التأمينات الواردة في هذه المادة سارية المفعول و بأن تنفذ بحرص و على نفقاته الخاصة كل الالتزامات التي تنبثق عن هذه التأمينات أثناء مدة سريان هذا العقد و خاصة فيما يتعلق بالدفع المنتظم للعلاوات، و عليه أن يقدم كل المستندات عند أول طلب من البنك. كما يجب أن تنص التأمينات المنصوص عليها في هذه الفقرة على مسؤولية المؤمنين في إعلام البنك في حالة ما إذا توقف العميل عن دفع العلاوات أو في حال فسخ هذه التأمينات.

إذا ما لم ينفذ العميل أحد الالتزامات الخاصة بالتأمينات المنصوص عليها في هذه الفقرة يمكن للبنك وفق ما يرتبه أما أن يفسخ عقد التأجير حسب الشروط المتضمنة في المادة 13 الآتي ذكرها أو يكتب بمبادرته الشخصية التأمينات التي لم يكتبها العميل على نفقة هذا الأخير.

المادة العاشرة : حق الرجوع

يتحمل العميل على عاتقه تبعة كل رجوع ضد البائع الأول و كل خلاف مع هذا الأخير. يخول البنك للعميل كل الحقوق و الرجوعات التي يحق له التمسك بها ضد البائع الأول على سبيل الضمان القانوني أو التعاقدية التي ترتبط عادة بملكية العقار، بما فيها دعوى فسخ البيع بسبب العيب الموجب للفسخ و التي يفوضه البنك برفعها.

المادة الحادية عشر : الإطار القانوني والشرعي

يخضع هذا العقد بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية السمحة ، إلى القانون الجزائري .

المادة الثانية عشر : المصروفات و الرسوم

اتفق الطرفان أن تكون كل المصاريف، الحقوق و الأتعاب بما فيها أتعاب الموثقين و المحامين و المحضرين القضائيين و محافظي البيع بالمزاد و الوكيل العقاري وغيرهم وكذا مصاريف الإجراءات التي قد يتخذها البنك لتحصيل مبلغ التمويل الخاصة بهذا العقد أو المترتبة عنه حالا ومستقبلاً على عاتق العميل وحده الذي يوافق على ذلك صراحة وذلك بأن يدفعها مباشرة أو بخصمها من حسابه أو حساباته المفتوحة لدى البنك.

المادة الثالثة عشر : فسخ العقد

يتم فسخ هذا العقد و يحق للبنك حينئذ استرجاع العقار و التصرف فيه إما بالبيع أو الإيجار أو غير ذلك في الحالات الآتية :
- في حالة عدم دفع أي قسط من أقساط الإيجار كما هي مبينة في جدول التسديد المرفق بهذا العقد أو أي عمولة أو مصاريف أو نفقات تابعة مستحقة للمؤجر بموجب هذا العقد وذلك بعد خمسة عشر يوم بداية من تاريخ استحقاق الإيجار المذكور و العمولة و المصاريف أو النفقات التابعة و ذلك بعد إرسال إنذار بالفاكس و / أو رسالة مسجلة مع أشعار بالاستلام.

- في حالة وقوع المستأجر في توقف عن الدفع وكذا حالة التسوية القضائية أو تصفية الممتلكات أو توقف النشاط.

- في حالة إخلال المستأجر بأي التزام أو بند أو شرط من الالتزامات أو البنود أو الشروط المنصوص عليها في هذا العقد .

- في حالة وقوع حادث قد يمس بصلاحية الضمان الذي أصدره الضامن إلا إذا قدم للمؤجر بديلا عن هذا الضمان و الذي يكون مقبولا حسب تقدير المؤجر.

- في حالة عدم تمكن المؤجر لأي سبب ما من أخذ رهن عقاري من الدرجة الأولى على الممتلكات المخصصة من المستأجر كضمان لتسديد التمويل محل هذا العقد، أو سبق و أن خصصت هذه الممتلكات لفائدة بائع أو أي دائن آخر.

- في حالة تحويل المستأجر لكل أو جزء من عملياته المالية الناتجة عن النشاط موضوع هذا التمويل إلى مؤسسة مالية أخرى غير بنك البركة الجزائري.

- في حالة وفاة المدين، تكون أقساط الإيجار، التكاليف و المصاريف غير قابلة للتجزئة، مستحقة، و يمكن مطالبة ورثة المدين بها، غير أنه يمكن لورثة المدين الاستفادة من هذا العقد بشرط أن يكونوا قادرين حسب تقدير المؤجر غير القابل للمراجعة أو المنازعة على احترام وأداء التزامات المدين المتوفى.

- في حالة فسخ عقد شراء العقار من البائع الأول لأي سبب من الأسباب و خاصة إذا تعلق الأمر بعطب أو عيوب خفية تضر بكامل العقار أو جزء منه.

- في حالة ما إذا فسخ هذا العقد، فان أثار هذا الفسخ مهما كان سببه هي تلك المنصوص عليها في هذه الفقرة.

و بالتالي علاوة على أقساط الإيجار المستحقة و غير المدفوعة مع كل ملحقاتها فان العميل يكون مدينا بمبلغ مالي معادل لمجموع أقساط الإيجار التي لم يحن وقت استحقاقها عند تاريخ فسخ العقد و كذا كل الحقوق و العمولات و المصاريف و غرامات التأخير و الرسوم المستحقة .

لا يمكن للعميل أن يحتج بأي حال من الأحوال على قيمة ثمن البيع أو الإيجار الجديد قبل البنك و لا على المصاريف التي التزم بها هذا الأخير و تحملها بصدد البيع أو الإيجار .

- أي تأخير في دفع التعويضات أو جزئ منها - المقررة في الفقرات السابقة ينجر عنها حصول البنك على غرامة التأخير تحتسب بداية من تاريخ استحقاق التعويضات وفق الشروط السارية المفعول لدى البنك.

و بصفة عامة في كل الحالات الواردة في القانون.

و يصرح العميل بعدم الاعتراض بأي وجه كان على استرجاع البنك للعقار في الحالات المنصوص عليها أعلاه.

- و بصفة عامة في كل الحالات الواردة في القانون.

المادة الرابعة العاشرة : النزاعات

كل خلاف متعلق بتفسير أو تنفيذ هذا العقد يرفع إلى المحكمة التي يقع المقر الرئيسي للبنك في دائرة اختصاصها، دون أن يمنع ذلك المؤجر من إمكانية اللجوء إلى أية محكمة أخرى يملك في دائرة اختصاصها المستأجر أصولا.

يتخلى المستأجر صراحة أمام المحاكم عن التمسك بأي امتياز بالحصانة القضائية أو التنفيذية الذي قد يمكنه الاستفادة منه.

المادة الخامسة عشر : الموطن المختار

من اجل تنفيذ هذا العقد اختار كل واحد من الطرفين سكنه المذكور أعلاه موطننا معتادا له يمكن مخاطبته فيه عند الاقتضاء.

المادة السادسة عشر : مرفقات العقد

تعتبر مرفقات العقد و/أو أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان فيما بعد جزء لا يتجزأ من هذا العقد و مكتملا له .

المادة السابعة عشر : التصريح

صرح الطرفان المؤجر و المستأجر بالإطلاع على كل بنود و شروط العقد الذي حرر من ثلاثة نسخ أصلية أمضاه الطرفين بإرادة حرة خالية من العيوب الشرعية و القانونية .

حرر ب..... في/..../....

المستأجر

المؤجر

الملحق 02:

عقد استصناع نموذج البنك مستصنع / العميل صانع

حرر هذا العقد بالجزائر في يوم.....

بين :

1- بنك البركة الجزائري شركة مساهمة رأسمالها 500.000.000 مقيد في السجل التجاري لولاية الجزائر تحت رقم 00/ب/0142940، الكائن مقرها الاجتماعي بحي بوتلجة هويدف بن عكنون الجزائر، ينوب عنها في الإمضاء على هذا العقد السيد بصفته

طرفا أولا ، ويشار إليه فيما يلي بالمستصنع،

و السيد / شركة..... المقيدة بالسجل التجاري لولاية تحت رقم ، والكائن مقره (ب) الاجتماعي ب..... و ينوب عنه (ب) في الإمضاء على هذا العقد السيد بصفته

طرفا ثانيا يشار إليه في هذا العقد ب "الصانع"

تمهيد :

إشارة إلى أحكام النظام الأساسي لبنك البركة الجزائري الخاصة بالتعامل وفقا لمبادئ الشريعة الإسلامية ،
بالإشارة إلى الشروط المصرفية السارية المفعول لدى بنك البركة الجزائري الملحق بهذا العقد والتي تعتبر الإطار المرجعي للشروط المالية لهذا العقد .
بالإشارة إلى اتفاقية الحساب الجاري الموقعة بين البنك والعميل عند فتح الحساب والتي تعتبر جزءا لا يتجزأ من هذا العقد .
بالإشارة إلى طلب / طلبات التمويل الموقع من العميل المتضمن أمر / أوامر الشراء المرفقة بهذا العقد والتي تعد جزءا لا يتجزأ منه .
فقد اتفق الطرفان وهما بكامل الأهلية على ما يلي :

المادة الأولى : الموضوع

بموجب هذا العقد قبل الصانع أن يقوم بصنع المصنوعات المبينة في القائمة المرفقة بهذا العقد، مع احتفاظ المستصنع بحقه في إكمال المشروع أو المصنوعات بنفسه أو عن طريق عميل آخر في حالة إخلال الصانع بأحد الالتزامات التعاقدية المنصوص عليها في هذا العقد.

المادة الثانية :نمّن الاستصناع

التمن المتفق عليه لصنع المصنوعات المذكورة في القائمة المرفقة بهذا العقد، هو نمّن إجمالي وجزائي ونهائي ، وعلى ذلك فانه لا يحق لأحد الطرفين طلب تعديله تحت أي ظرف.

يتم دفع نمّن المصنوعات على أقساط أو دفعة واحدة على أساس تقديم الفاتورات أو تقييم من الصانع، عند بداية التعاقد أو على فترات يتم الاتفاق عليها بين الطرفين بموجب جدول يرفق بهذا العقد والذي هو جزء لا يتجزأ منه.

مقابل ذلك يسدد البنك للصانع المبلغ المذكور في ملحق الشروط الخاصة المرفق بهذا العقد.

المادة الثالثة : أجل الإنجاز

يلتزم الصانع بتنفيذ جميع الأعمال اللازمة لصنع المصنوعات في الأجل المحددة ، والتي تبدأ من تاريخ تسليمه التمويل المرخص به من قبل المستصنع ما لم تطرأ أي أسباب قهريّة أو ظروف استثنائية تحول دون ذلك.

المادة الرابعة : تجزئة المشروع أو المصنوعات

إذا رغب الصانع في إسناد جزء من المصنوعات إلى طرف آخر ،فانه يتوجب عليه أن يضم للمستصنع البيانات الكاملة عن العمل المطلوب إسناده للمستصنع للحصول على موافقته الكتابية قبل التعاقد.

المادة الخامسة: الإمداد المادي و البشري

يلتزم الصانع بإحضار جميع المواد اللازمة للعمل واستخدامه العدد الكافي من العمال والمختصين لحسن سير العمل وذلك على نفقاته الخاصة.

المادة السادسة : مسؤولية الصانع

يكون الصانع مسؤولاً بمفرده عن سلامة العمال و المصنوعات وعليه اتخاذ الاحتياطات اللازمة لذلك، وتنفيذاً لذلك فقد تعهد بإجراء جميع أنواع التأمينات المنصوص عليها في المادة 12 أدناه.

المادة السابعة: أجل تسليم المشروع أو المصنوعات

يلتزم الصانع بتسليم المصنوعات في الأجل المنصوص عليه في طلب التمويل المشار إليه أعلاه بعد موافقة المستصنع عليه، ويتحمل الصانع تبعات أي تأخر في تسليم المشروع أو المصنوعات.

يكون التسليم في محلات الصانع الذي يعتبر أميناً على المصنوعات المنجزة وحارساً عليها لفائدة المستصنع ما لم يتفق الطرفان على غير ذلك.

المادة الثامنة : هلاك المشروع أو المصنوعات

إذا هلكت المصنوعات أو جزء منها قبل تسليمها للمستصنع فإنه يهلك على حساب الصانع و الذي لا يكون له الحق أن يطالب بثمن عمله أو رد نفقاته.

المادة التاسعة : توكيل الصانع لبيع المشروع أو المصنوعات

بعد تسلم المستصنع أو وكيله المصنوعات موضوع هذا العقد ، طبقاً لأحكام المادة 7 أعلاه ، يوكل الصانع ببيعها للغير لحسابه .

يتقاضى الصانع عمولة، كل زيادة تتحقق على ثمن البيع المحدد من المستصنع و/أو المقرر في عقد بيع المصنوعات بالوكالة المشار إليه أعلاه.

لا يمكن للصانع أن يبيع المصنوعات بالأجل إلا بالموافقة الكتابية من الطرف الأول.

يكون الصانع مسؤولاً مسؤولية كاملة فيما يخص تحصيل الديون من المشتريين الذين باع لهم المصنوعات.

المادة العاشرة : ضمان الأخطار

يقر الصانع بصريح العبارة انه يتحمل و على نفقاته الخاصة كل الأخطار التي قد تتعرض لها المصنوعات .

المادة الحادية عشرة : إعفاء البنك من المسؤولية

في حالة حدوث خطر ما يتحمل الصانع وحده تكلفة أي تعويض كان و يتخلى عن أي رجوع على البنك.

ضماناً للوفاء بالالتزامات محل هذا العقد، يلتزم العميل بتخصيص كل الضمانات العينية و /أو الشخصية التي يطلبها البنك منه و لاسيما الأملاك العقارية المبنية

في عقد الملكية المرفق (ة) لهذا العقد و الذي يعد جزءاً لا يتجزأ منه .

المادة الثانية عشر: تأمين المصنوعات

يلتزم الصانع بتأمين المصنوعات ضد كافة الأخطار موسعة للكوارث الطبيعية مع الإنابة لفائدة المستصنع بتحدد ضمناً على نفقاته الخاصة طيلة مدة التمويل .

و في حالة عدم قيام الصانع بتحديد التأمين ضد كافة الأخطار موسع للكوارث الطبيعية مع الإنابة لصالح المستصنع على المشروع أو المصنوعات رغم إخطاره ،

يرخص لهذا الأخير بتجديدهما و اقتطاع علاوات التأمين من حساب المستصنع المفتوح لدى المستصنع .

المادة الثالثة عشر: إنابة البنك في عقد التأمين

يتعين على التأمينات أن :

- تكتتب لحساب المستصنع و حساب الصانع على السواء

- أن تنص على التزام المؤمن على دفع أي تعويض ناجم عن حادث سبب خسارة كلية للمصنوعات أو جزء منها بين يدي المستصنع و تحميل الصانع وحده

المبلغ المحتمل لأي إبراء.

في حالة حادث تسبب في أضرار ممكن إصلاحها، يدفع المؤمنون التعويضات للعميل الذي يجب عليه إجراء الإصلاحات و يبقى المبلغ المحتمل لإبراء على النفقة

الخاصة للعميل.

- إعفاء المستصنع من أي رجوع يتقدم به المؤمنون.

- أن تتضمن في حالة ما إذا بادر المؤمنون أو أحد منهم بإبطال أو إلغاء هذه التأمينات أو بعض منها، أو بتعديل الضمانات بكيفية قد تمس بمصالح المستصنع

فان هذا الأخير لا يواجه بهذا الإبطال أو الإلغاء أو التعديل إلا بعد مضي خمسة عشر (15 يوماً) بعد إبلاغ المستصنع برسالة مسجلة مرفوقة ببيان استلام من

طرف المؤمن أو المؤمنين المعنيين

- أن تنص على أنه لا يمكن إجراء أي أبطال أو إلغاء أو تعديل قد يضر بمصالح المستصنع بطلب من العميل قبل الحصول على إذن كتابي مسبق من المستصنع

و ذلك مادام الصانع مرتبط بالتزامات اتجاه المستصنع.

المادة الرابعة عشر : إثبات التأمين

يجب على الصانع أن يوجه إلى المستصنع شهادات يسلمها المؤمنون تؤكد للمستصنع على أن التأمينات المنصوص عليها بالألفاظ الواردة في هذه الفقرة قد تم

اكتتابها من قبل الصانع و ذلك خلال الثمانية أيام التي تلي تاريخ استلام الصانع للمعدات أو جزء منها.

المادة الخامسة عشر : مصاريف التأمين

يلتزم الصانع بتنفيذ كل التعهدات المنصوص عليها في هذه الفقرة التي تستوجبها التأمينات على نفقته الخاصة و خاصة فيما يتعلق بالدفع المنتظم للعلاوات و ، أن تقدم كل المستندات للمستصنع متى طلب منه ذلك.

المادة السادسة عشر :فسخ العقد

في حالة عدم تنفيذ العلاقة للالتزامات و التأمينات المنصوص عليها في هذه الفقرة يمكن للمستصنع وفق ما يرتئيه ، أن يفسخ العقد .

المادة السابعة عشر : الحقوق و المصاريف

اتفق الطرفان أن تكون كل المصاريف، الحقوق و الأتعاب الخاصة بهذا العقد أو المترتبة عنه حالا ومستقبلا على عاتق الصانع وحده الذي يوافق على ذلك صراحة وذلك بأن يدفعها مباشرة أو بحصمها من حسابه أو حساباته المفتوحة لدى المستصنع.

المادة الثامنة عشر :المرفقات

تعتبر مرفقات العقد و أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان، كتابيا جزءا لا يتجزأ من هذا العقد و مكملا له.

المادة التاسعة عشر :الموطن

لتنفيذ هذا العقد، اختار الطرفان موطننا لهما العناوين المذكورة في التمهيد أعلاه.

المادة عشرون :النزاعات

أي خلاف ناشئ عن تنفيذ هذا العقد أو تفسيره لم يتمكن الطرفان من حله بحال وديا بحال على محكمة الجزائر بالاتفاق.

المادة الواحدة و عشرون : عدد النسخ

حرر هذا العقد من ثلاثة نسخ أصلية موقعة من الطرفين بإرادة حرة خالية من العيوب الشرعية أو القانونية.

الصانع

المستصنع

التمويل العقاري

الشروط المؤهلة للحصول على التمويل العقاري:

- بالنسبة للمقترض:

- أن يكون المعني يعمل بصفة دائمة و مر على ترسمه في منصبه أكثر من سنة.
- أن يكون دخله يفوق 40.000 دج
- أن يكون سنه عند تسديد آخر قسط من التمويل اقل من 65 سنة للرجال و 65 سنة للنساء
- يسمح بدخول الزوج(ة) ككفيل متضامن مع طالب التمويل في حال عدم استيفاء شرط الدخل أو للرفع من مبلغ التمويل.
- يسمح بدخول أحد الأقارب ككفيل متضامن مع طالب التمويل في حال عدم استيفاء شرط الدخل إلا أنه يعتمد فقط على دخل الزبون في تحديد مبلغ التمويل.

- بالنسبة للعقار:

- أن يكون السكن في حالة الشراء جاهزا، موثقا، مسجلا و مشهرا على مستوى المحافظة العقارية.
- في حالة البناء، يتعين على المعني ان يكون مالكا لقطعة ارض موثقة و مسجلة في المحافظة العقارية بالإضافة إلى حصوله على رخصة البناء + كشف تقديري لتكلفة البناء، صادر عن مكتب مختص ومعتمد.

- خصائص التمويل :

مبلغ التمويل: يمكن أن يصل مبلغ التمويل إلى 80 % من قيمة العقار أو كشف الأشغال و ذلك حسب الدخل الشهري للمعني.

مدة التسديد:

- ❖ يمكن أن تصل المدة في حالة الشراء إلى 20 سنة و ذلك حسب سن المعني و طاقة تسديده (الدخل الشهري).
- ❖ في حالة البناء يمكن أن يصل مبلغ التمويل إلى 80 % من اجمالي مبلغ الكشف الكمي و التقديري الموثق من قبل مهندس أو خبيرو ذلك حسب الدخل الشهري للمعني .
- ❖ في حالة التهيئة يجب أن لا يقل التمويل عن 300.000 دج وان لا يفوق 500.000 دج و يكون التسديد من 3 إلى 5 سنوات

الملف المطلوب:

الملف الإداري: - طلب التمويل (نموذج خاص بالبنك) - نسخة من بطاقة الهوية - شهادة إقامة - شهادة عائليّة - شهادة ميلاد - عقد زواج في حالة الزوج الكفيل- شهادة عمل (عقد العمل غير محدد المدة) - ثلاث شهادات للراتب الشهري مؤشر عليه من قبل المستخدم - نسخة من بطاقة الضمان الاجتماعي - صك مشطوب - كشف الحساب (البنكي/البريدي) - 06 أشهر الأخيرة .

❖ في حالة الشراء : نسخة من عقد ملكية السكن (أو الدفتر العقاري) + شهادة السلبية (تبين أن العقار غير متقل برهن أو دين).

❖ في حالة البناء : نسخة من عقد ملكية الأرض + شهادة السلبية + رخصة البناء+كشف التقديري و الوصفي للأشغال، في حالة تقدم الأشغال شهادة تثبت ذلك

❖ في حالة التهيئة يجب أن لا يقل التمويل عن 300.000 دج وان لا يفوق 500.000 دج و يكون التسديد من 3 إلى 5 سنوات

ملاحظات: 1/ بالنسبة للجزائريين المقيمين بالخارج الوثائق المطلوبة في الملف يجب أن تكون مصادق عليها من مصالح قنصليات الجزائر بالخارج.

2/ بالنسبة للزوج(ة) أو الكفيل يجب تقديم نفس الملف المذكور أعلاه.

3/ بالنسبة لغير الإجراء تقديم كشف تصريح بالمداخيل بالإضافة إلى شهادة الإخضاع الضريبي.

3/ يتعين على طالب التمويل فتح حساب لدى وكالتنا البنكية (لفتح حساب يجب تقديم الوثائق التالية: شهادة ميلاد-نسخة من بطاقة الهوية -بطاقة إقامة-02 صور شمسية-طوابع جانبية فئة 20دج)

4/ إيداع الملف يكون في نسختين.

المصاريف على عاتق الزبون :

(أ) عند إيداع الملف :

1/مصاريف دراسة الملف 4000دج غر قابلة للاسترجاع

(ب) بعد قبول الملف :

1/ مصاريف تسير الملف: 1% من مبلغ التمويل مع حد أدنى ب: 10.000,00دج

2/مصاريف التوثيق عند إبرام عقدي البيع أو الرهن

الحساب الجاري التجاري لشخص طبيعي

الرقم	التعيين	العدد
1	صورة شمسية	2
2	شهادة إقامة لم تقضي مدة صلاحيتها (3 أشهر)	1
3	نسخة من شهادة الميلاد لم تقضي مدة صلاحيتها (سنة من تاريخ صدور) رقم 12	1
4	بطاقة هوية رسمية أصلية متضمنة للصورة لم تنته مدة صلاحيتها (بطاقة التعريف أو رخصة السياقة، جواز السفر)	1
5	نسخة طبق الأصل من السجل التجاري مصادق عليها من مصالح السجل التجاري	1
6	رقم التسجيل في مصالح الضرائب	1
7	رقم تسجيل الشركة في المركز الوطني للإحصاء	1
8	طوابع جبائية بـ: 20 دج	2
9	عقد ملكية أو عقد كراء للمقر	1