جمعية المستثمرين في قطاع الاسكان الاردني



التقرير السنوي الثالث والثلاثون

2021



حضرة صاحب الجلالة الهاشمية

الملك عبدالله الثاني ابن الحسين المعظم



صاحب السمو الملكي
الأمير الحسين بن عبدالله الثاني
ولي العهد المعظم

المحتويات

البيـان	الرقم
رئيس واعضاء مجلس الإدارة	٨
لوحة شرف اعضاء مجالس الإدارة	٩
لوحة شرف رؤساء مجالس الإدارة	١٠
كلمة رئيس مجلس الإدارة	١١
التقرير الإداري عن السنه المنتهية في ٢٠٢١/١٢/٣١	١٢
البيانات المالية الختامية كما في ٢٠٢١/١٢/٣١ مع تقرير مدقق الحسابات المستقل	٢٣

مجلس الإدارة



السيد كمال عبد الرحمن العواملة
رئيس الهيئة الادارية



المهندس نضال داود
نائب رئيس الهيئة الادارية



المهندس اسامه عباسي
امين السر



السيد سلطان حسان
امين الصندوق



المهندس احمد عمر الخطاب
مسؤول لجنه العضوية



السيد سامي الباز



السيد وائل شحاده



السيد اشرف حلف



المهندس زيد التميمي

لوحة شرف رؤساء مجالس الإدارة



السيد كمال العواملة

٢٠٢٠/١/١ - لغاية الأن

٢٠١٢/٧/١٨ —٢٠١٥/٩/٥



السيد فواز محمود الحسن

١٩٨٩/١/١٨ - ١٩٩٣/١/٢٥

٢٠١٥/٩/٦ — ٢٠١٦/٧/٢٣



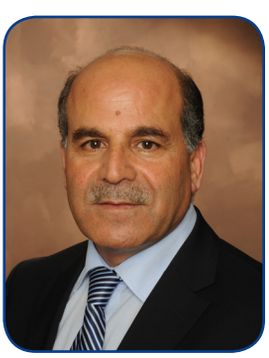
المهندس محمد خير الكيلاني

١٩٩٣/١/٢٦- ١٩٩٨/٧/٢٥



المهندس محمود السعودي

١٩٩٨/٧/٢٦-٢٠٠٧/٤/٢٠



المهندس زهير العمري

٢٠٠٧/٤/٢١ - ٢٠١٢/٧/١٧

٢٠١٦/٧/٢٤ - ٢٠١٩/٤/٢٣

لوحة شرف اعضاء مجالس الإدارة

١ السيد فواز محمود الحسن
٢ المهندس محمد خير الكيلاني
٣ المهندس محمود السعودي
٤ المهندس زهير العمري
٥ السيد كمال العواملة
٦ المهندس مثنى السرطاوي
٧ السيد ايليا موسى مسلم
٨ السيد طه الحجاوي
٩ السيد سليم محمد زريق
١٠ السيد مينا المدانات
١١ المهندس حاتم غنيم
١٢ السيد عمر الناظر
١٣ السيد ابراهيم الظاهر
١٤ المهندس محمد القضاة
١٥ المهندس طلال سدر
١٦ المهندس محمد عوده
١٧ السيد مروان العبداللات
١٨ السيد نضال الخزاعي
١٩ السيد جمال ابوحجله
٢٠ المهندس محمد حسين حمدان
٢١ المهندس حسين النصر
٢٢ المهندس نبيل اشتي التميمي
٢٣ الدكتور نعمان الهمشري
٢٤ المهندس عبدالحليم خلف
٢٥ المهندس خلدون القرعان
٢٦ السيد ماجد غوشه
٢٧ المهندس عدنان المهداوي
٢٨ المهندس نائل العبداللات
٢٩ السيد اكرم رمضان
٣٠ المهندس عمر الجزار
٣١ المهندس فارس العساف
٣٢ المهندس صفوان العمد
٣٣ المهندس منير ابوعسل
٣٤ المهندس نصر الله نصر الله
٣٥ المهندس محمد زهير الكسيح
٣٦ المهندس احمد سمور
٣٧ المهندس نبيل الكوفحي
٣٨ السيد مهند سريه
٣٩ السيد نمر اللوزري
٤٠ المهندس نضال داود
٤١ المهندس سمير حصوه
٤٢ المهندس غالب الجعفري
٤٣ المهندس وائل الجمزاوي
٤٤ المهندس جميل ابوحجله
٤٥ المهندس زيد التميمي
٤٦ الدكتور المهندس حيدر التميمي
٤٧ السيد اشرف زهير خلف
٤٨ السيد محمد هاشم الجيلاني
٤٩ المهندس صلاح الدين ابوديه
٥٠ المهندس سليمان داود
٥١ السيد عبدالجليل زلوم

بِسْمِ اللَّـهِ الرَّحْمَـنِ الرَّحِيمِ



الزملاء الكرام أعضاء الهيئة العامة المحترمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بإسمي وبإسم أعضاء مجلس الإدارة أرحب بكم أجمل ترحيب شاكرين حضوركم لهذا الاجتماع العادي للهيئة

العامة لمناقشة التقرير السنوي....

وبإسمكم جميعاً نرحب بالسادة الحضور مندوبي وزارة الداخلية والضيوف والصحافيين ومدققي الحسابات.

لا يسعني وزملائي أعضاء المجلس إلا أن أتقدم لكم بالشكر والعرفان على الثقة التي منحتمونا إياها لتمثيل جمعيتنا للدورة الحالية ومنذ ذلك الحين سعى المجلس خلالها لتأكيد دور وأهمية العمل الجماعي.

الزملاء الأعزاء

لقد تسلم المجلس فترة ولايته في ظل ظروف غاية في الصعوبة تمثلت بجائحة كورونا والتي كان لها الأثر الواضح والجلي على كافة القطاعات ومن ضمنها قطاع الإسكان بسبب الإغلاقات الشاملة إلا أننا رغم صعوبة الظروف التي مرت بها البلاد عملنا جاهدين لحل المشاكل العالقة والمستجدة مع الجهات المعنية وتقديم المقترحات والحلول المناسبة وذلك من أجل تخفيف المعاناة عن الزملاء أعضاء الجمعية كما وقد شاركت الجمعية باللجنة العليا المشكلة لوضع خطة للتصدي لأثر وباء كورونا على قطاع الإسكان وتمثلت المشاركة بإستعراض واقع حال القطاع وأبرز أهم التحديات التي تواجهه وتقديم المقترحات للجان المشكلة التي من شأنها تحفيز الإستثمار في قطاع الإسكان ومعالجة الكثير من التحديات التي تواجه القطاع وتم الأخذ بها من ضمن توصيات اللجنة العليا والتي تم إقرارها مؤخراً من قبل رئاسة الوزراء بالموافقة على هذه التوصيات والإيعاز للجهات المشاركة ومنها الجمعية بوضع الخطط التنفيذية وإتخاذ الإجراءات اللازمة لتنفيذ ما ورد فيها كلٌ حسب إختصاصه.

الزملاء الأعزاء

إن هذا القطاع الهام الذي نتشرف بتمثيله له الدور الكبير والمتعاظم لتأمين المسكن الملائم لكافة فئات المجتمع والمساهمة في الناتج المحلي الإجمالي وحل مشكلة البطالة والفقر من خلال تشغيل الأيدي العاملة بشكل مباشر أو من خلال القطاعات الصناعية والتجارية المساندة لقطاع الإسكان الأمر الذي يجعل من جمعيتنا أهم رافد للإقتصاد الوطني تتمتع بمكانه تستحقها وبجهودكم ودعمكم المستمر سنحقق بإذن الله المزيد وسنسعى جميعاً لتحقيق تمنيات جلالة الملك عبد الله الثاني حفظه الله ورعاه في تحقيق التنمية المستدامة.

الزملاء الأعزاء

نضع بين أيديكم التقرير السنوي للمناقشة وإبداء الرأي مبينين فيه ما تم إنجازه رغم الظروف الصعبة التي مر بها الوطن.

سائلين الله أن يوفقنا وإياكم لخدمة هذا القطاع الحيوي وخدمة أردننا الغالي فهذا الوطن وقائد الوطن يستحق منا كل الجهد والعطاء ويستحق منا كل العمل من أجل نهضته وإزدهاره.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

كمال عبد الرحمن العواملة

رئيس الهيئة الادارية

التقرير الإداري للهيئة الإدارية لجمعية المستثمرين في قطاع الإسكان الأردني عن السنة المنتهية في ٢٠٢١/١٢/٣١

عقدت الهيئة الإدارية خلال العام ٢٠٢١ ستة عشر اجتماعاً صدر عنها العديد من القرارات لخدمة أهداف وغايات الجمعية، كما ونظمت وشاركت من خلال لجانها وأعضائها في العديد من الفعاليات والندوات والمؤتمرات واللقاءات داخلياً وخارجياً وذلك لخدمة المستثمر في قطاع الإسكان (أعضاءها) واضعاً بين أيديكم ما استطاعت تحقيقه من إنجازات رغم الصعوبات والتحديات التي واجهتها نتيجة لجائحة كورونا:-

١- وزارة الأشغال العامة والإسكان

المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري

تنفيذاً للرؤى الملكية السامية بضرورة تكاثف جهود جميع مؤسسات الوطن لتنشيط الاقتصاد، فقد شاركت الجمعية ممثلة برئيسها في اللجنة المشكلة برئاسة مدير عام مؤسسة الإسكان والتطوير الحضري وعضوية الجهات الحكومية ذات العلاقة وذلك لتقييم حال قطاع الإسكان والتصدي للآثار المترتبة على القطاع جراء إنتشار وباء كورونا، ولغايات تحفيز قطاع الإسكان في المرحلة المقبلة وصولاً لإستدامة وزيادة النمو فيه للمحافظة على العاملين فيه بإعتباره من القطاعات الحيوية والمحرك للعديد من القطاعات المرتبطة به.

وعلى ضوء هذه المشاركة تقدمت الجمعية بورقة عمل مؤلفة من ثماني نقاط استعرضت بها مقترحات من شأنها زيادة النمو وتحفيز الاقتصاد خلال المرحلة المقبلة وتساهم في تمكين الأردنيين وغيرهم من تملك الشقق.

وجاءت بنود الورقة على النحو التالي: -

ورقة عمل لتحفيز الاستثمار في قطاع الإسكان

لزيادة النمو وتحفيز الإقتصاد خلال المرحلة المقبلة ولتمكين الأردنيين وغيرهم من تملك الشقق وتوفير بيئة أمنه للمستقبل للمحافظة على العاملين في القطاع وعدم تحميل الحكومة او الضمان الإجتماعي اي اعباء مالية نرى ضرورة تبني المقترحات التالية: -

١- أ. تخفيض الفوائد البنكية على الشركات بحد اعلى ٢٪ والمواطنين بحد اعلى ١٪ في ما يتعلق بالقروض السكنية ولمدة (٣) سنوات من تاريخه.

ب. تجميد الفوائد البنكية على الأقساط المؤجلة خلال فترة الجائحة.

٢-التخفيف من الشروط والمتطلبات اللازمه للاقراض.

٣- إعادة النظر برسوم تسجيل الأراضي والشقق بما يحفز دوران عجلة السوق في هذا القطاع بحيث لا تزيد عن (٢٪) للأراضي والشقق.

٤- السمـاح للجنسيـات غير الأردنية بالتملك لأكثر من شقه وتسريع إجراءات الموافقات الأمنية بحيث لا تزيد عن (١٤) يوم كحد أقصى.

٥- إعادة دراسة العبء الضريبي على القطاع بما يتناسب والمرحلة الحالية وذلك من خلال:-

(١) - إعفاء كامل ضريبة الدخل المتحققة على الشقق المباعة خلال الأعوام (٢٠٢٠-٢٠٢٣).

(٢) - تخفيض ضريبة المبيعات بنسبة (٥٠٪) على السلع والمواد الداخلة بالمنتج المحلي والمصنعة محلياً.

٦- إعطاء حوافز للمستثمرين الذين يباشرون مشاريعهم خلال ٣ سنوات من تاريخة ولغاية نهاية عام ٢٠٢٣.

أ- منح طابقين اضافيين في مناطق سكن (أ) (ب) (ج) (د) مع الحفاظ على خصوصية السكن الخاص والسكن الأخضر.

ب-تعليق العمل بنظام الكثافة ولكافة مناطق المملكة.

ج-العودة للعمل بنظام رسوم التراخيص السابق.

د- تسهيل وتسريع اجراءات أمانة عمان الكبرى لترخيص المباني والحصول على أذونات الأشغال لتخفيض كلفة رأس المال.

٧- تخفيض سعـر الكهرباء على العـدادات المؤقتة في المشاريع السكنية اسوة بالصناعـة وعدم إلزام شركات الإسكان بتركيب ساعات كهرباء إلا بعد البيع.

٨- لضمان العدالة في العلاقة التشاركية ما بين القطاع العام والقطاع الخاص وبما ان القطاع الخاص مطالب خـلال المرحلـة الحالية بتخفيض أرباحه الى الحدود الدنيـا وبما يغطي كلفة رأس المـال فقط يمكن العمل على إجراء دراسة حقيقية وواقعية لسعر الاساس بحيث تقوم اللجنة المشكلة لهذه الغاية مع دائرة الاراضي والمساحة بإعداد الدراسة اللازمه لذلك.

لجنة وضع الخطط التنفيذية اللازمة لتطبيق استراتيجية الأبنية الخضراء

شاركـت الجمعية ممثلة بأمين السر المهندس اوسامه عباسـي باللجنة المشكلة للغاية أعلاه برئاسة عطوفة مديـر عـام المؤسسـة العامة للإسـكان والتطوير الحضـري بهدف وضع الخطـط التنفيذيـة اللازمة لتطبيق استراتيجية الأبنية الخضراء بتاريخ ٢٠٢١/٠٦/٠٩ وقد أشار المهندس اوسامه عباسي بأن جمعية المستثمرين في قطـاع الإسكان الأردني تقع تحت مظلة المؤسسـة العامة للإسكان والتطوير الحضري كما بين مفهوم البناء الأخضـر مرتفـع الكلف نوعاً ما ولكن عليه استرجاع هذه الكلف من خـلال التوفير في كلف التشغيل فيما بعد، كمـا أفـاد بـأن التشريعات النافذة فيما يخصـ البناء الأخضر قـد وضعت بعناية لكن الرقابـة في تنفيذ هذه التشريعات قد زاد من الممارسات الخاطئة في التنفيذ، إضافة إلى النقص في النوعية العامة بالحوافز المقدمة مـن قبل أمانـة عمان الكـبرى ووزارة الإدارة المحلية (نظام رقـم ١٣٦عام ٢٠١٦) ، وقد خلصـت اللجنة إلى التوصيات التالية:-

- التأكيد على تنفيذ الحوافز المشرعة من قبل أمانة عمان الكبرى ووزارة الإدارة المحلية.

- بـذل جهد في مجـال الإعلام حول توعيـة المستثمرين والمواطنـين والجهات الحكومية حـول استخدام أساليب البناء الأخضر في المشاريع المستقبلية وحول الحوافز المتوفرة.
- زيادة الرقابة من قبل الجهات الرقابية للحد من أخطاء التنفيذ.
- وجود تشجيع ضريبي من قبل الحكومة لجميع المواد التي تستخدم في البناء الأخضر كجزء من الحوافز يمكن إضافتها للحوافز المتوفرة.
- وجـود دراسـة شاملة واحصائيـات كافية لتوضيح الفروقات بـين البناء التقليدي والبنـاء الأخضر مع الإشـارة إلـى الفوائد الجمـة التي يمكن الحصول عليهـا من خلال البناء الأخضـر في تخفيض الكلف التشغيلية.
- تأهيل المهندسين العاملين في الجهات الرقابية لتطبيق استراتيجيات البناء الأخضر.
- ضرورة وجود آلية لمنح الحوافز للراغبين في استخدام استراتيجيات الأبنية الخضراء.
- عمـل تصنيفات تقييميـة للبناء الأخضر تشير إلى مدى تنفيذ استراتيجيـة الأبنية الخضراء في البناء المنفذ مع توعية العامة حول هذه التصنيفات.
- تحفيز المصانع في توفير مواد البناء الأخضر لتقليل الكلف.

مجلس البناء الوطني

في ضوء التعاون المشترك بين الجمعية ومجلس البناء الوطني لما فيه مصلحة القطاع

تعمـل الجمعية من خـلال مشاركة رئيسها كعضو بمجلس البناء الوطنـي وعضوية نائب الرئيس في اللجنة الفنيـة لإعداد كودات البناء وكذلك المشاركة في اللجنة المشكلة لدراسة الإجراءات التنفيذية للنظام رقم (٥) لسنة ٢٠٢٠ وذلك لرعاية مصالح أعضاء الجمعية والحفاظ على حقوقهم من خلال التخفيف من الإجراءات والمخالفـات الغير مبررة لشـركات الإسكان وكذلك دراسة إمكانية مشاركـة الجمعية في لجنة مراقبة الإعمار الأمر الذي سيكون له أثر على نتائج ومخرجات هذه اللجنة لصالح القطاع.

تعديل قانون المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري

تجسيـداً للرؤى الملكية السامية بالشراكة بين القطاعين العام والخاص ولتنظيم قطاع الإسكان والتطوير العقـاري في المملكة الأردنية الهاشمية ضمن إطار تشريعي ناظم يعزز الانسجام بين جميع القطاعات المختلفة في هـذا المجال من قطاع عام وقطاع خاص ومستثمرين استقبل رئيس وأعضاء هيئة إدارة جمعية المستثمرين في قطـاع الإسكان الأردني في مقر الجمعية وفد المؤسسـة العامة للإسكان والتطوير الحضري لمناقشة القانون المعدل لقانون المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري رقم (٢٨) لسنة ١٩٩٢ حيث تمت المشاركة بإعداد النصوص والمـواد المتعلقة بالقانون وبما يخص النشاط في قطاع الإسكان وبما يلبي طمـوح وغايات وأهداف العاملين في مجال الإسكان والتطوير العقاري ويحقق المصالح الوطنية العليا وصياغتها على شكل مسودة ليتم

التوافق عليها مع كافة الأطراف المشاركة ضمن اللجنة والسير بها لأخذ شكلها القانوني النهائي ضمن القنوات الدستورية.

مؤتمر وزراء الإسكان والتعمير العرب والدورة الرابعة للمنتدى الرابع للإسكان والتنمية الحضرية

شاركت الجمعية في مؤتمر وزراء الإسكان والتعمير العرب والدورة الرابعة للمنتدى الرابع للإسكان والتنمية الحضرية، والذي تم استضافته من قبل حكومة المملكة الأردنية الهاشمية خلال الفترة ١٤ – ١٦ /١٢/ ٢٠٢١، فندق الرويال، وبرعاية دولة رئيس الوزراء الدكتور بشر الخصاونة الافخم، وعدد من الوزراء المعنيين.

وكان للجمعية حضوراً فاعلاً في الجلسات الحوارية الخاصة بالخطة الحضرية الجديدة نحو مستقبل حضري مستدام بإدارة برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية ، وقد ادار الجلسة السيد كمال العواملة رئيس الهيئة الإدارية ، حيث كان رئيسا للجزء الثاني من الجلسة الحوارية الرابعة ، وكان لأمين سر الهيئة الإدارية المهندس اوسامه عباسي ورقة عمل بعنوان دور الشركاء في الحفاظ على المدن واستدامتها واستعرض في ورقته الأهداف الإستراتيجية لبرنامج جعل المدن قادرة على الصمود ٢٠٣٠ ومساهمة هذا البرنامج في تحقيق الإتساق بما يؤدي إلى تعزيز القدرة على الصمود وتحقيق التنمية والاستدامة والتطوير مع أن من أكبر العقبات التي تعترض بناء المدن وقدرتها على الصمود هو الحصول على التمويل.

كما تطرق إلى حجم مساهمة القطاع الخاص في إنتاج المساكن وتلبية الحاجة السكنية لفئات المجتمع من ذوي الدخول المتوسطة والعالية بالشكل اللائق.

وكذلك شاركت الجمعية بالمعرض الذي أقيم على هامش المؤتمر، والذي استمر طيلة ايام المؤتمر، لإظهار الجمعية بالشكل الذي يليق بأعضائها ومنتسبيها.

٢- أمانة عمان الكبرى

نظام الأبنية والتنظيم لمدينة عمان رقم ٢١ / ٢٠١٩ وتعديلاته

بالتشارك مع شركائنا في نقابة المهندسين الأردنيين الزملاء في هيئة المكاتب الهندسية تم عقد عدة جلسات حوارية وتشاورية حول نظام الأبنية والتنظيم لمدينة عمان رقم ٢٠١٩/٢١ (ملاحظات على النظام المعدل لنظام الأبنية والتنظيم في مدينة عمان لسنة ٢٠١٩).

حيث تم صياغة مجموعة من الإقتراحات والتوصيات لتعديل النظام وإرسالها بتقرير إلى معالي أمين عمان وقد تم الاتفاق في حينه على تشكيل لجنة مشتركة لمناقشة التوصيات المقترحة لتعديل النظام.

شهادة المطابقة

نظـراً للجهـود المبذولة من قبل الهيئة الإدارية ممثلة برئيسهـا ونائب الرئيس بخصوص شهادة المطابقة الـواردة في نظـام الأبنية رقـم (٢١) لسنة ٢٠١٩ المـادة ٢٤/ ج، حيث نصت المادة ٢٤/ ج علـى أنه «**يجب أن يتم تنفيذ البناء من خلال مقاول مرخص ومصـنف لدى وزارة الأشـغال العامة والإسـكان ومسـجل لدى نقابـة مقـاولي الإنشـاءات الأردنيـين ولا يمنـح إذن الأشـغال إلا بتقديم شـهادة مطابقة تنفيـذ البناء وفقاً لأحكام قانون البناء الوطني صـادرة عن المقاول المنفذ ومصـادق عليها من نقابة المقاولين الأردنيين**» والتي تتعارض مـع نص المادة ١١/ بند د /٣ مـن قانون البناء الوطني والتي نصت على " عـدم إصدار إذن أشغال لأعمـال الإعمـار إلا إذا تم إرفاق طلـب الحصول عليها بشهادة مطابقة صادرة عـن الجهة المخولة بالإشراف على التنفيذ ومصادق عليها من نقابة المهندسين الأردنيين إذا كانت الجهة المشرفة مكتباً هندسياً» وبعد إجراء العديـد من اللقاءات بين رئيس الهيئة الإدارية سعادة السيد كمال العوامله ونائبه المهندس نضال داود ومعالي وزيـر الأشغال العامة والإسـكان المهندس يحيى الكسبـي ومخاطبة ديوان التشريع والـرأي بالخصوص والتي استقرت في نهاية المطاف على إعادة الأمور إلى نصابها والإلتزام بما نص عليه قانون البناء الوطني من خلال إصدارها من المكتب الهندسي.

عقد المقاولة

نصت المادة ٢٤/ ج من نظام الأبنية رقم ١٩ لعام ٢٠٢١ على ما يلي « **يجب أن يتم تنفيذ البناء من خلال مقاول مرخص ومصنف لدى وزارة الأشغال العامة ومسجل لدى نقابة مقاولي الإنشاءات الأردنيين**»

إن قـرار الهيئـة العامة لنقابة مقاولي الإنشاءات الأردنيين والذي ينصـ على ضرورة أن يكون عقد المقاولة متضمناً المواد المستخدمة في عملية البناء جاء مخالفاً لنص المادة (٧٨١)

من القانون المدني رقم (٤٣) لسنة ١٩٧٦.

حيـث أن هذا القرار وتطبيقاته قد أثرت علـى المستثمرين في قطاع الإسكان ومن هنا قامت الهيئة الإدارية ممثلـة بنائب الرئيس المهندس نضال داود بالتحرك لإنهاء هذا التغول على قطاع الاستثمار في مجال الإسكان وقـد تم مخاطبة المعنيين في أمانة عمان بهذا الخصوص وتمت مخاطبة وزارة الأشغال العامة والإسكان، حيث أبـدت عبر مراسلتهـا للجمعية والجهات ذات الاختصاص بعدم شرعية ما ذهبـت إليه نقابة المقاولين ولا زال العمل جاري لثني أمانة عمان عن المطالبة بعقد المقاولة وبالصيغة المعمول بها حالياً وإنهاء التغول الحاصل من قبـل نقابة مقاولي الإنشـاءات الأردنيين وضرورة الرجوع إلى نص المادة (٢٤/ج) من نظام الأبنية رقم (١٩) لعام ٢٠٢١ والمشار إليها سابقا، وذلك من خلال تقديم الوثائق التالية :-

رخصة المقاول المصنف الممنوحة من وزارة الأشغال العامة والمسجل لدى نقابة مقاولي الإنشاءات الأردنيين مـع العقـد المبرم بين المالك والمقاول دون التصديق عليه من نقابة مقاولي الإنشاء ات الأردنيين واعتمادها من قبل أمانة عمان الكبرى.

٣ - ندوة معوقات التراخيص واذونات الاشغال

نتيجة لمطالب أعضاء الهيئة العامة بضرورة حل معوقات التأخير بإجراءات التراخيص التي أصبحت تؤرق المستثمر في عملية التراخيص والموافقات واذونات الاشغال، وكذلك موافقات الدفاع المدني بعد اعتماد الأتمتة الإلكترونية، بعملية تقديم الطلبات للتراخيص واذونات الاشغال.

فقد بادرت الجمعية باستضافة سعادة المهندس زياد أبو عرابي ممثلا عن امانة عمان وسعادة المهندس عبد الله غوشه رئيس هيئة المكاتب الهندسية، وسعادة المقدم المهندس أنور الشديفات مدير إدارة الوقاية والحماية الذاتية ممثلا عن مديرية الدفاع المدني، وبحضور عدد من أعضاء الهيئة العامة للجمعية، للتشاور حول الأسس والقواعد والإجراءات المتخذة للتخفيف من معاناة المستثمرين في هذا القطاع.

وخلصت الندوة إلى توصيات للعمل على إعادة دراسة سير العمليات والإجراءات بشكل مستفيض من قبل الجهات المختصة كلٌ ضمن اختصاصه تمهيداً لإتخاذ ما يلزم لتقليص الفترة الزمنية لإنجازها.

٤- زيارة الجمهورية العراقية الشقيقة

في إطار العمل العربي المشترك وعلى ضوء الاجتماع الوزاري الثلاثي (الأردن، مصر العراق) والذي تم من خلاله التوافق على أطر مشاريع التعاون المشترك في المجالات المختلفة ومنها التشييد والبناء وتصدير قطاع الإنشاءات، إستكمالاً للجهود المبذولة في ترسيخ التعاون المشترك ودعماً لقطاع الإنشاءات والقطاعات التي تدور في فلكة (قطاع الإسكان) وتلبية لدعوة وزير الأشغال العامة والإسكان شاركت الجمعية ممثلة قطاع الإسكان الوفد المشكل من وزارة الأشغال العامة والإسكان وقطاع الإنشاءات في زيارة لجمهورية العراق الشقيق، حيث تم التوقيع على العديد من مذكرات التفاهم خلال الزيارة ومن أبرز أهدافها ترسيخ التعاون المشترك ودعم القطاعات المشتركة بين البلدين وإطلاع الأشقاء على تجارب القطاع في بناء المدن السكنية الحضرية، ودعوة الشركات الأردنيين التي تعنى بالإستثمار في مجال الإسكان إلى إستغلال الفرص المتاحة للعمل في العراق الشقيق.

٥- وزارة البلديات والشؤون القروية

اقر مجلس الوزراء قانون البلديات واللامركزية لسنة ٢٠٢١ ، حيث كان للجمعية الأثر الكبير في مناقشة مواده ، ولكن لم يلبي كافة طموحات وتطلعات المستثمرين في هذا القطاع بمحافظات والوية المملكة ، وما زالت الجمعية تعمل على مد قنوات التواصل ، لإيجاد صيغه ضمن التعليمات والأنظمة لتسهيل على المستثمر والمواطن على حد سواء على بعض مواد القانون الخلافية .

٦- دائرة الأراضي والمساحة

مازال العمل جاري لتقديم الخدمات والتسهيلات لأعضاء الهيئة العامة من خلال المكتب الدائم لدائرة الأراضي والمساحة ، وتقديم الخدمات الإلكترونية حيث يقدم اصدار سندات التسجيل والمخططات ، وغيرها

وحصول الأعضاء على تلقي افضل الخدمات ضمن إجراءات تراعي انجاز المعاملات بكل يسر وسهوله وكفاءة عالية .

وتشمل الخدمات الإلكترونية التي يقدمها مكتب الدائرة بالجمعية دون الحاجة إلى مراجعة دوائر التسجيل:-

- إصدار سندات الملكية العقارية.
- إجراء كافة أعمال التحري واستعلام الملكية.
- إصدار المخططات المتعلقة بالأراضي.
- توفير خدمة الإرشاد والتوجيه للقطاع الإسكاني.
- تقديم طلبات الاشتراك بالخدمات الإلكترونية وخدمة الرسائل القصيرة.

وكما عملت الهيئة الادارية على الغاء رسوم الافراز ، والتي تكللت بالنجاح بعد ان أصبحت تؤرق المستثمر ، حيث أن رسوم الإفراز تؤدي الى الزيادة السعرية للشقق ، وبالتالي صعوبة التسويق، هذا بالإضافة الى نشوب خلافات بين المستثمر والمشتري نتيجة لظهور فرق للسعر المتفق عليه بسبب هذه الرسوم.

واصلت الهيئة الادارية مطالبة الحكومة بتمديد قرار منح الاعفاء للمواطن الأردني من (٥٠٪) من رسوم نقل الملكية للشقق والأراضي، وكذلك بإعفاء معاملات الانتقال بالإرث، والتخارج من رسوم التسجيل.

وكذلك الاعفاء من رسوم نقل الملكية اول ١٥٠ مترا مربعا من مساحة الشقة، وبيان مدى أهميته سواء اكان مستثمرا ام مواطنا.

ومازال العمل جاري بتزويد الأعضاء بالبيوعات التي نفذتها الشركة لتسهيل على اعضائها عند تعبئة النماذج الضريبة المخصصة لذلك.

٥- رسوم التجزئة والقيمة الإدارية التقديرية

طالبت الجمعية الحكومة بضرورة الرجوع للاتفاقية المبرمة بين دائرة الأراضي والمساحة وجمعية المستثمرين في قطاع الإسكان الأردني منذ اكثر من عشر سنوات والمتضمنة اتفاقية رسوم التجزئة وان التخلي عن هذه الاتفاقية والتوجه نحو فرض قانون القيمة الإدارية التقديرية والذي بدأت دائرة الأراضي والمساحة بتطبيقه في بعض مناطق عمان من شأنه ان يربك عمل القطاع الذي يعاني أصلا من تحديات كبيرة على كافة الصعد وخاصة بالوضع الراهن لجائحة الوباء (كورونا) وتداعياتها.

ونتيجة للمطالب والمخاطبات الرسمية وقنوات التواصل ما بين الهيئة الإدارية لجمعية المستثمرين في قطاع الإسكان الأردني والجهات الرسمية وغير الرسمية تم تخفيض رسوم التجزئة من ١٪ الى (٣) بألف.

٨- الاعـــــــــــــلام

تبنـت الهيئـة الإدارية منذ توليها مهامها خدمة هذا القطاع علـى الاهتمام بالسلطة الرابعة ، وهي الاعلام سـواء (المرئـي او المسموع او المكتوب) ، لفتح قنوات التواصل وتوصيـل مطالب المستثمرين الى جميع الجهات ، الرسميـة وشبـه الرسمية والخاصة والهيئـات ذات العلاقة بهذا القطاع ، مطالبين بضـرورة الاهتمام ورفع المعانـاة عـن المستثمريـن في هذ ا القطاع ، وتغيير الفكرة لـدى البعض بأن هذا القطاع غـير مؤثر، ومحاولة تهميشـه بشتـى الطرق لإفتقارهم الى المعلومات الكافية عن هذا القطـاع ، ودوره في رفد الخزينة ، ومساهمته الفاعلة في الناتج المحلي،

والقضـاء علـى البطالة ، وجيوب الفقر ، وإظهار قوة هذا القطـاع بقدرته على تشغيل ما يقارب ٣٧ قطاعا رئيسا وخمسين قطاعا ثانويا ودورة في تحريك عجلة الاقتصاد.

٩- ضريبة الدخـــــــــــل

مـازال العمـل جاري بالاتفاقيـة المبرمة مع دائرة ضريبـة الدخل حول نظام المقطـوع (٢,٥٪) من القيمة المقـدرة بدائـرة الأراضي والمساحة ، ومازالت الهيئـة الإدارية تعمل على فتح قنـوات الاتصال لإقناع أصحاب القـرار حول القيمـة الضريبة المفروضة على القطـاع ، ومدى الاجحاف الذي لحـق بالمستثمرين ، وخاصة في سنوات جائحة كورونا ، والعمل على اعتبار هذا القطاع من القطاعات المتضررة .

١٠- المشاركة الوطنية والمجتمعية

الديوان الملكي العامـــــــــــــر

ثمـن الديوان الملكي العامر تبرع الجمعية بإنشاء عشر وحـدات سكنية ضمن مشاريع المبادرات الملكية التي يقدمها الديوان الملكي العامر للأسر العفيفة وذوي الدخل المحدود ، حيث بادرت الجمعية بتقديم التبرع لقناعة الهيئة الإدارية بضرورة المساهمة المجتمعية لهذا الوطن الذي نحب .

١١- مجلس الاعيـــــــــــان

ضمـن الجهود التي تبذلهـا الهيئة الإدارية للجمعية ، شاركت الجمعية من خـلال ممثلها المهندس اوسامه عباسـي امين السر ، بلقاء اللجنـة المالية بمجلس الاعيان ضمن لقاءات ممثلين عـن القطاعات الاقتصادية ، وبحضور نائب البنك المركزي ومدير عام ضريبة الدخل ومدير المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي ، لإيصال الأعبـاء التي يتحملها المستثمريـن في قطاع الإسكان نبيجه لجائحة كورونا ، وقد اعد المهندس اوسامه عباسي ورقـة بهـذا الشأن قدمها للحضور اثناء الاجتماعات بين فيها العبء الضريبي ، ورسوم التسجيل ، وغيرها من الصعوبات والمعوقات التي تواجه القطاع.

١٢ - نقابة المهندسين الأردنيين
هيئة المكاتب الهندسيـــــــــة

شاركـت الجمعيـة مـن خلال ممثلهـا المهندس نضـال داود نائب رئيـس الهيئة الإداريـة في الندوة التي نظمتهـا هيئة المكاتب الهندسية والشركات الهندسية ، بعنوان التدقيق الالكتروني (الواقع ومسارات التطوير) في نقابـة المهندسين ، وبرعاية معالي المهندس يحيى الكسبي وزيـر الاشغال العامة والإسكان والتي تهدف إلى بحـث القضايا والمواضيع المتعلقة بنظـام التدقيق الإلكتروني والربط مع الجهـات المانحة للترخيص ، وتسعى الندوة إلى تسليط الضوء على بعض المشاكل التي تواجهها عملية التدقيق الإلكتروني وسبل حلها ووسائل تطوير المنظومة وزيادة كفاءتها بما ينعكس إيجاباً على سرعة ترخيص المعاملة.

حيـث طرح المهندسـ الداود معاناة المستثمرين بسبب تأخر إصدار رخصـ البناء بعد إعتماد آلية تقديم المخططـات الكترونيـا ، وبين بأن هذا التأخير عباره عن كلف على المشروع الذي يتحمله بنهاية المطاف المواطن الـذي اصبح فاقدا للقدرة الشرائية، وتأكل الرواتب نتيجة للظروف الاقتصادية، حيث طالب بضرورة تقليص الفـترة الزمنيـة للحصول على الرخص بأقـل من شهر ، والبحث عن الطرق البديلـة للوصول الى أقصر فترة زمنيه.

كمـا قامت الجمعية بمخاطبة نقابـة المهندسين بخصوص قرار هيئة المكاتـب الهندسية والمتعلقة بالطلب مـن المالك (المستثمر) عند تصديق المعاملة من نقابـة المهندسين بإيداع قيمة رواتب المهندس المقيم بالإضافة إلى دعم الإشراف والذي يعادل (٧٠٪) من مجموع رواتب المهندس المقيم نقداً وبموجب شيك مصدق وأبدت تحفظهـا على هذا القرار حيث جاء خلافاً لقانون النقابة والأنظمة والتشريعات ذات العلاقة وطالبت بالعدول عن هذا القرار وفي حال عدم التجاوب من قبل النقابة اللجوء إلى القضاء.

١٣ - شركة الكهرباء الأردنية

تابعـت الجمعية خلال هـذا العام جهودها مع شركة الكهرباء مع شركـة الكهرباء الأردنية وهيئة تنظيم قطـاع الكهربـاء حيث تم عقد عـدد من اللقـاءات والاجتماعات لبحث عـدة مواضيع منها محطـات التحويل داخـل العمارات السكنيـة، عدادات الخدمات المسجلة باسم شركات الإسـكان وتبقى كذلك عند انتهاء عملية البيـع وتسجيل الشقـق السكنية بأسماء المواطنين المستثمرين وذلك لتغيير اشـتراك العدادات القديم لتصبح باسـم سكان البنايات وآلية للعدادات الجديدة التي تركـب لاحقاً بحيث يتم تحويل اشتراك العداد إلى أسماء المستثمرين تلقائياً عند بيع آخر شقة.

وقد تم توقيع مذكرة تفاهم ما بين جمعية المستثمرين في قطاع الإسكان الأردني وشركة الكهرباء الأردنية، وذلـك لإنشاء مكتب ارتبـاط للشركة في مقر الجمعية ، ولتقديم الخدمات لأعضـاء الهيئة العامة من خلاله ، والمتمثلة بالتالي:-

- حل المشاكل العالقة بين المستثمرين وشركة الكهرباء الأردنية .
- استخدام البوابة الإلكترونية .

- خدمات الطاقة المتجددة .
- عداد الخدمـــــــــــــــات .
- الاسراع في انجاز المعاملات بأقل وقت ممكن.
- المحـــــــــــــــــولات .

كما وتم متابعة الشكاوى التي ترد إلى الجمعية من شركات الإسكان بحق شركة الكهرباء.

١٤-اتفاقية طلال ابوغزاله

نظـراً لحاجـة قطـاع الإسكان لدراسـة شاملة حول واقع ومستقبـل قطاع الإسـكان الأردني ومدى تأثير هـذا القطـاع على النـاتج القومي المحلي، ورفـدة للخزينة ومساهمتـه في القضاء على البطالـة التي أصبحت تـؤرق الحكومات المتعاقبة، وبما أن الجمعية هي الممثل الوحيـد لهذا القطاع والتي أخذت على عاتقها النهوض بهـذا القطاع، وضرورة وضع دراسات وبيانات مستندة إلى أرقام وحقائق واقعية أمام أصحاب القرار لتسهيل مهمتهم في إتخاذ القرار وبما يناسب وينسجم مع تطلعات القطاع.

ارتـأت الهيئـة الإدارية للجمعية، بضرورة اللجوء الى مؤسسة مرموقة، ومعترف بها داخليا وخارجيا ولها الخبرة والإمكانات لعمل هكذا دراسة، وبعد المفاضلة بين الشركات المتقدمة وقع الإختيار على مجموعة طلال أبـو غزالـه لعمل هذه الدراسة بعنوان (واقـع القطاع في الأردن) ، والتي سترى النـور بالقريب العاجل ، حيث سيتم توزيعها على جميع الوزرات والهيئات صاحبة الإختصاص وخاصة التشريعية منها .

١٥- الشكـــــــــــــاوي

تقـدم للجمعيـة العديد من الشـكاوى والمطالبات الى الجهات الرسمية من أعضـاء الهيئة العامة، والتي تم دراستهـا ومخاطبة الجهات ذات العلاقة، والتي اسفـرت عن حل اغلبها ومازالت الهيئة الإدارية متابعة لباقي القضايا العالقة ضمن الأطر القانونية.

١٦-الموقع الإلكترونـــــــــــي

تماشيا مع ثورة التكنولوجيا والاتصالات، تم تحديث الموقع الإلكتروني للجمعية، وتفعيل حقوله ليستوعب كل النشاطـات التـي تقوم بها الجمعية ليعمل كمنصة للتواصل مع الأعضـاء، اذ يتم وضع كافة الاخبار والتعاميم التي تهتم بقطاع الإسكان www.Dev.com.jo

وكذلك يمكنكم مراسلة الجمعية على البريد الالكتروني jhda@dev.com.jo

جمعية المستثمرين في قطاع الإسكان الاردني

عمان - الأردن

البيانات الحسابية الختامية وتقرير

مدققي الحسابات كما هي في 31 كانون أول 2021

جمعية المستثمرين في قطاع الاسكان الاردني

عمّان – الأردن

الفهرس

***

الصفحة

*** تقرير مدققي الحسابات ٢٥

بيـــــان :-

أ. المركز المالي كما في ٢٠٢١/١٢/٣١ ..... ٢٨

ب. قائمة الدخل عن الفترة من ١/١ – ٢٠٢١/١٢/٣١ ..... ٢٩

ج. قائمة التدفق النقدي للسنه المنتهية في ٢٠٢١/١٢/٣١ ..... ٣٠

جـــــدول :-

١. جدول بالمصاريف العموميه والإدارية عن الفترة من ١/١ – ٢٠٢١/١٢/٣١ ..... ٣١

٢. جدول بالموجودات الثابتة ومجمّع استهلاكها كما هي في ٢٠٢١/١٢/٣١ ..... ٣٣

٣. جدول بالذمم العامه كماهي في ٢٠٢١/١٢/٣١م..... ٣٤

***إيضاحات حول البيانات الحسابية الختاميه..... ٣٥

تقـرير المحاسب القانوني المستقل

السـادة أعضاء الهيئة العامة
جمعية المستثمرين في قطاع الاسكان الاردني المحترمين
عمان- المملكـة الأردنية الهاشمية

الـــــرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية **(جمعية المستثمرين في قطاع الاسكان الاردني)** ، والتي تتكون من بيان المركز المالي كما في **٣١ كانون الأول ٢٠٢١**، وكل من بيان الدخل الشامل وبيان التغيرات في حقوق الملكية وبيان التدفقات النقدية للفترة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.
في رأينا ، فإن البيانات المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي للجمعية كما في **٣١ كانون الأول ٢٠٢١**، وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للفترة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

اساس الـــــرأي

لقد قمنا بالتدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤوليتنا وفقاً لتلك المعايير والتي قد تم ذكرها بمزيد من التوضيح في تقريرنا هذا في فقرة مسؤولية المحاسب القانوني حول تدقيق البيانات المالية. نحن مستقلين عن الجمعية وفقاً لمتطلبات مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين "دليل قواعد السلوك الاخلاقي للمحاسبين المهنيين" ذات الصلة بتدقيقنا لهذه البيانات المالية , و أننا أوفينا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات.
في إعتقادنا إن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتكون أساساً نعتمد عليه عند إبداء رأينا.

مسؤولية الإدارة و المسؤولين عن الحوكمة حول البيانات المالية

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ، ومسؤولية الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية لتمكنها من إعداد بيانات مالية خالية من الأخطاء الجوهرية ، سواءً كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ.
كما وتشمل مسؤولية الإدارة عند إعداد البيانات المالية تقييم قدرة الجمعية على الإستمرارية, والإفصاح حسب مقتضى الحال عن المسائل المتعلقة بإستمرارية الجمعية وإستخدام اساس الإستمرارية في المحاسبة ما لم تنوي الإدارة تصفية الجمعية أو وقف عملياتها، أو لا يوجد لديها بديلاً منطقياً عن ذلك.
المسؤولين عن الحوكمة مسؤولين عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للجمعية.

مسؤولية المحاسب القانوني حول تدقيق البيانات المالية

غايتنا هي الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية ككل خالية من الأخطاء الجوهرية, سواءً كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ, وإصدار تقرير التدقيق والذي يتضمن رأينا حولها.

التأكيد المعقول هو على مستوى عال من التأكيد , ولكن إجراءات التدقيق التي قمنا بها وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق لا تضمن دائماً إكتشاف الأخطاء الجوهرية حتى وإن وجدت.

يمكن أن تنشأ الأخطاء من الإحتيال أو عن طريق الخطأ ، وتعتبر جوهرية إذا كانت بشكل فردي أو في مجموعها قد تؤثر بشكل معقول على قرارات مستخدمين البيانات المالية الاقتصادية.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية ، نقوم بممارسة الحكم المهني و المحافظة على تطبيق مبدأ الشك المهني في جميع نواحي التدقيق , بالإضافة الى:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية، سواءً كانت ناشئة عن إحتيال أو عن خطأ، وكذلك تصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا. ان خطر عدم إكتشاف أية أخطاء جوهرية ناتجة عن إحتيال أعلى من الناتج عن الخطأ، كما ان الإحتيال قد يشتمل على التواطؤ و التزوير، أو الحذف المتعمد والتحريفات، أو تجاوز لأنظمة الرقابة الداخلية.

- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بأعمال التدقيق لغايات تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية انظمة الرقابة الداخلية في الجمعية.

- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.

- التوصل لإستنتاج عن مدى ملائمة إستخدام الإدارة لأساس الإستمرارية في المحاسبة ، وإستناداً إلى أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هنالك وجود لعدم تيقن جوهري ذا صلة بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة االجمعية على الإستمرار كمنشأة مستمرة. فإذا توصلنا بأن هنالك وجود لعدم تيقن جوهري ، فنحن مطالبون بلفت الإنتباه في تقرير تدقيقنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية، أو إذا كان الإفصاح عن هذه المعلومات غير كافياً، فإننا سوف نقوم بتعديل رأينا. إستنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير تدقيقنا. ومع ذلك ، فإنه من الممكن أن تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في توقف الجمعية عن الإستمرار كمنشأة مستمرة.

-تقييم العرض العام وبنية ومحتوى البيانات المالية بما فيها الإيضاحات وفيما إذا كانت البيانات المالية تمثل المعاملات والأحداث بشكل يحقق العرض العادل.

تواصلنا مع المسؤولين عن الحوكمة (بالإضافة إلى أمور أخرى) فيما يتعلق بنطاق وتوقيت التدقيق المخطط له وملاحظات التدقيق الهامة ، بما في ذلك أية أوجه قصور هامة في نظام الرقابة الداخلية تم تحديدها خلال تدقيقنا.

تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ الجمعية بسجلات محاسبية منظمه بصورة أصولية ، وتتفق من كافة النواحي الجوهرية مع البيانات المالية المرفقة ، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليه .

عمان- المملكة الأردنية الهاشمية .

٢٩ كانون ثاني ٢٠٢٢م.

الهندي محاسبون قانونيون ومستشارون

يوسف الهنـــــــــدي

إجـــــــازة رقم ٣١٩



جمعية المستثمرين في قطاع الاسكان الاردني

عمّان – الأردن

(أ)

المركز المالي كما هي في ٣١ كانون اول ٢٠٢١

٢٠٢٠	٢٠٢١	
		الموجودات المتداولة
١٩٠٤٠٠١	١٩٩٢٤٢٦	نقد في الصندوق ولدى البنوك (إيضاح ٢)
٣٠٢٠٩٦	١٦٣٩٧٩	الذمم المدينة (ايضاح ٣)
٥١٩٣٨	٤١١٣٨	ارصدة مدينه اخرى (ايضاح ٤)
٢٢٥٨٠٣٥	٢١٩٧٥٤٣	**مجموع الموجودات المتداولة**
		الموجودات الثابتة (جدول ٢)
٢٥٦٠٤٢٦	٢٥٦٩٢٨٦	الكلفة
٣٣٠١٩٠	٣٧٠٣٤٨	الاستهلاك المتراكم
٢٢٣٠٢٣٦	٢١٩٨٩٣٨	صافي الموجودات الثابتة
٤٤٨٨٢٧١	٤٣٩٦٤٨١	**مجموع الموجودات**
		المطلوبات المتداولة
١٠٢٩٢٦	٨٥٤٩	الذمم الدائنة (ايضاح ٥)
٤٩٤٧٨	٥٠٣٠١	أرصدة دائنة أخرى (ايضاح ٦)
١٥٢٤٠٤	٥٨٨٥٠	**مجموع المطلوبات المتداولة**
		رأس المال وحقوق المساهمين
٤٢٣١٩١٧	٤٣٣٥٨٦٧	مدور متجمع فائض الايرادات
١٠٣٩٥٠	١٧٦٤	فائض (عجز) السنه الحاليه
٤٣٣٥٨٦٧	٤٣٣٧٦٣١	متجمع (عجز) فائض الايرادات
٤٤٨٨٢٧١	٤٣٩٦٤٨١	**مجموع المطلوبات**

جمعية المستثمرين في قطاع الاسكان الاردني

عمّان – الأردن

قائمة الدّخل عن الفترة من ٢٠٢١/١/١ - ٢٠٢١/١٢/٣١ م **(ب)**

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٣٨٤٩٥٠	٣٢٩٤٩٢	الايـــــــــــــــــرادات (ايضاح ٧)
٢١٧٧٠٧	٢٥٥٠١٩	المصاريف الاداريـــــــــــة (جدول ١)
٢٠٠٠٠	٠٠٠٠	التبرعـــــــــــــــات
٤٣٢٩٣	٤٠١٥٨	الاستهلاكـــــــــــــــات (جدول ٢)
٠٠٠٠	٣٢٥٥١	الديون المعدومـــــة (قرار محكمة التمييز)
٢٨١٠٠٠	٣٢٧٧٢٨	مجموع المصاريف والاستهلاكات والديون المعدومة
١٠٣٩٥٠	١٧٦٤	فـــــــائض (عجز) الايرادات

جمعية المستثمرين في قطاع الاسكان الاردني

(ج)

قائمة التدفق النقدي للسنه المنتهيه في ٢٠٢١/١٢/٣١

٢٠٢٠	٢٠٢١	العمليات التشغيلية
١٠٣٩٥٠	١٧٦٤	صافي وفر (عجز) الايرادات
٤٣٢٩٣	٤٠١٥٨	الاستهلاكات
		التغير في الموجودات المتداولة
(٢٢٥٩٢)	١٣٨١١٧	الذمم المدينة
٩١٢٢	١٠٨٠٠	موجودات متداوله اخرى
		التغير في المطلوبات المتداولة
١١٨١٥	(٩٤٣٧٧)	الذمم الدائنة
١٠٧٥٨	٨٢٣	مطلوبات متداولة أخرى
١٥٦٣٤٦	**٩٧٢٨٥**	**صافي الوفر من العمليات التشغيلية**
		العمليات الاستثمارية
(٧٦٦١)	(٨٨٦٠)	اضافة اصول ثابتة
(٧٦٦١)	**(٨٨٦٠)**	**صافي الوفر من العمليات الاستثمارية**
		العمليات التمويلية
٠٠٠٠	٠٠٠٠	لا يوجد حركات
١٤٨٦٨٥	٨٨٤٢٥	صافي الوفر في النقد خلال الفترة
١٧٥٥٣١٦	١٩٠٤٠٠١	النقد في بداية الفترة
١٩٠٤٠٠١	**١٩٩٢٤٢٦**	**النقد في نهاية الفترة**

جمعية المستثمرين في قطاع الاسكان الاردني

عمان-الاردن

جدول بالمصاريف العموميه والاداريه عن الفترة من ١/١ - ٢٠٢١/١٢/٣١ جدول (١)

٢٠٢٠	٢٠٢١	
١١٦٧٠٣	٩١٤٩٣	الرواتب والأجور وملحقاتها
١٠٩١٥	١٠٤٨٦	ضمان اجتماعي
٨٦٠	٦٤٧	رسوم ورخص حكوميه
١٨٣	١١١	مصاريف بنكيه
٤٤٣٩	٢٣٢٩	قرطاسيه ومطبوعات
٠٠٠٠	١١٣٧	احبار طابعات
٠٠٠٠	١٨٠	صحف ومجلات
٤٧٠٨	١٥٨	انارة
٠٠٠٠	٨٩١	مياه
٠٠٠٠	٢٤٨٧	تدفئه
١١٢٥	٥٣	تأمين صحي
٣٦٠٩	١٣٥٠	مصاريف سيارات
٠٠٠٠	١٤٢٥	مصاريف سفر
٧١٤١	١٥٢١	انترنت
٠٠٠	٤٧٦	بريد
٠٠٠٠	٣٦٤٧	هاتف
٤٧٣٨	١٣١٩	صيانه
٥٨١٠	٢٣٤٢	ضيافه
٠٠٠٠	١٠٥١	اجور ومواد تنظيف
٨٢٥٧	٧١٦	مصاريف متفرقة
٠٠٠٠	٦٧٩	مصاريف الحديقة
٠٠٠٠	٤٤٠	لوازم وادوات مستهلكة
٦٠٠٠	٨٠٠٠	اتعاب محاماه
٢٠٠٠	٢٠٠٠	تدقيق حسابات
٣٢٠٠	٠٠٠٠	الايجارات
٦٠٥	٥٣٧	تصاريح عمال
٧٨٧	١٠١٨	لوازم وصيانه كمبيوتر
٨٨٩	٠٠٠٠	تأمين حريق وسرقه

جمعية المستثمرين في قطاع الاسكان الاردني

عمان-الاردن

تابع جدول بالمصاريف العموميه والاداريه عن الفترة من ١/١ - ٢٠٢١/١٢/٣١ جدول (١)

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٥٤٢٦	٦٣٣٧	الاعلانات المبوبة
٠٠٠٠	٤٥٨	لافتات وآرمات
٠٠٠٠	٥٧٥	موقع إلكتروني
٠٠٠	٢٧٠٠	استشارات اعلامية
١٢٢١	٢٥٠٠٠	ندوات ومؤتمرات
٠٠٠٠	٦٠٠	مصاريف دروع
٠٠٠٠	٣٣٤٢	حفلات ومناسبات
٠٠٠٠	١٩٢٢	هدايا
٨٥٥١	٢١٦٨٦	مكافأة نهاية الخدمة
٧٤٠	٣٠٣	رسوم قضايا ووكالات
٠٠٠٠	٣٦١٨	اتعاب محاماه واستشارات قانونية
٠٠٠٠	١٤٥٠٠	استشارات دراسات مستقبلية
١١٧٤٧	٣٢١٢	عيديات موظفين عمل أضافي
٥٢٥٣	١٤١٦٢	مصاريف مكتب الزرقـــاء (ايضاح ٩)
٠٠٠٠	١١٢٠٢	مصاريف مكتب اربـــــد (ايضاح ١٠)
٢٨٠٠	٤٦٥٣	مصاريف مكتب العـــدل (ايضاح ١١)
٠٠٠٠	٤٢٥٦	مصاريف مكتب الاراضي (ايضاح ١٢)
٢١٧٧٠٧	٢٥٥٠١٩	

جمعية المستثمرين في قطاع الاسكان الاردني

عمّان – الأردن

جدول بالموجودات الثابتة ومجمع استهلاكها كما هي في ٢٠٢١/١٢/٣١ — **جدول (٢)**

البيـــــان	الكلفـة	الاستهـــلاك	مدور الاستهلاك	مجمع الاستهلاك
الاثـــــاث	٧٢٢٨١	٤٨١٣	٥٤٤٣٢	٥٩٢٤٥
الديكـــــور	٢٢٢٢٦	٠٠٠٠	٢٢٢٢٦	٢٢٢٢٦
الاجهـــزة الكهربائيه	٢٧٨٧٠	١٤٨٢	٢٠٢٤٦	٢١٧٢٨
الاجهـــزة المكتبيه	٤٦١٩٨	٥٢٥٨	٣٢٧٠٨	٣٧٩٦٦
اجهزة التحكم والصوتيات	٨٨٥٥	٣٥٠	٨٥٠٠	٨٨٥٠
اجهـــزة التكييف	١٥٦٨١	١١٨٠	١١٧٥٨	١٢٩٣٨
الابنيـــة	١٠٦١٢٦٥	٢١٢٢٥	١٦٣١١٧	١٨٤٣٤٢
الاراضـــي	١٢٧٥٩١٠	٠٠٠٠	٠٠٠٠	٠٠٠٠
نظام الطاقة المتجـــددة	٢٠٠٠٠	٣٠٠٠	٩٣٦٦	١٢٣٦٦
السيـــارات	١٩٠٠٠	٢٨٥٠	٧٨٣٧	١٠٦٨٧
	٢٥٦٩٢٨٦	٤٠١٥٨	٣٣٠١٩٠	٣٧٠٣٤٨

جمعية المستثمرين في قطاع الاسكان الاردني

عمّان – الأردن

جدول الذمم العامه كما هي في ٢٠٢١/١٢/٣١ **جدول (٣)**

مـــــدين	دائـــــن	
٨٠٨١٩	٠٠٠٠	شركة القيسي (المبدع) سكن كريم
٧٤٢٥	٠٠٠٠	زهير صـــــــــــلاح العمري
٤٨١٢	٠٠٠٠	نضـــــــــال بشير عبد غزاوي
١٧٧٧٧	٠٠٠٠	شركـــــــــــــة فواز الحسن
٢٤٤٠٧	٠٠٠٠	ديـــــــــــون مشكوك فيها
١٣٥٢٤٠	٠٠٠٠	

جمعية المستثمرين في قطاع الاسكان الاردني

عمان- الاردن

إيضاحات حول البيانات الحسابية الختامية

إيضاح ١ : - أ. تأسيس الجمعيه:

تأسّست الجمعية كجمعية عادية لتمارس اعمالها بموجب نظامها الاساسي وذلك اعتبارا من تاريخ ٢٤ تشرين ثاني ١٩٨٨م، في ضوء موافقة معالي وزير الداخلية بكتابه رقم (٣٠/٠٦٦/٦٣٧٢٢) بتاريخ ٢٧ تشرين ثاني ١٩٨٨م، وتم الاعلان عن تسجيلها في الصفحه (٢٣٤٤) من الجريدة الرسميه الصادرة بتاريخ ١٠ كانون الاول ١٩٨٨م، وتتمتع الجمعية بالشخصية الاعتبارية والاستقلال الاداري والمالي ويجوز لها ان تقاضي وتقاضى ويتولى شؤونها مجلس ادارة منتخب من قبل الهيئه العامه وفقاً لاحكامها ويمثلها رئيس مجلس الادارة لدى جميع الجهات ولها ان تمتلك الاموال المنقولة وغير المنقول.

ب. غايات الجمعيه:

١. تشجيع وتنسيق الوفاق بين اعضائها لتنظيم وتطوير طرق واساليب الاستثمار في قطاع الاسكان وتوجيهها.

٢. التعاون مع المؤسسات ذات العلاقة في القطاعين العام والخاص في كل ما من شأنه خدمه وتطوير الاستثمار في قطاع الاسكان وتعزيزه.

ج. السياسات المحاسبية

- تم عرض البيانات المالية بعملة الدينار الاردني.
- تم اعداد البيانات المالية وفقاً لمعايير التدقيق الدولية.
- تم اعتماد الكلفة التاريخية في تسجيل قيمة الاصول الثابتة.
- تم اعتماد مبدأ الاساس النقدي في تسجيل ايرادات الجمعية .
- يتم استهلاك الاصول الثابته باعتماد القسط الثابت السنوي

جمعية المستثمرين في قطاع الاسكان الاردني

تابع إيضاحات حول البيانات الحسابية الختامية

إيضاح ٢ :- يتكون بند نقد في الصندوق ولدى البنوك مما يلي

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٠٠٠٠	٥٢٠	نقد في الصندوق
١٣١٥٢٨	٨٤٦٩٥	البنك العربي الاسلامي ٦٨٠/٥٠٠
٨١٣٤	١٤٨١٠	البنك العربي الاسلامي ٦٨/٥٠١
٠٠٠٠	٣٨٢٦٧	البنك العربي الاسلامي ٦٨٠/٥٠٣
١٤٠٢٥٠٧	١٤٠٢٥٠٧	بنك صفوة الاسلامي/ وديعة
٧٨٦٤٨	٢٣٧٢٨٢	بنك صفوة الاسلامي/ ٣٠٣٣/١٦٠٧٠٧
٢٣٣٠٧١	١١٠٦٧٣	بنك صفوة الاسلامي/ ٣٠٠٠/١٦٠٧٠٧
٥٠٠٤٥	١٠٣٦٣٤	شيكات برسم التحصيل
٦٨	٣٨	البنك الاردني الكويتي / فيزا
١٩٠٤٠٠١	١٩٩٢٤٢٦	

إيضاح ٣ :- يتكون بند الذمم المدينه مما يلي:-

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٣٠٤٢٤	١٥٧٤	ذمم مشتركي زين
٢٠٢٩	٧١٦٥	ذمم الموظفين
٨١٠	٠٠٠٠	ذمم مشتركي التأمين الصحي
٥٦٦	٠٠٠٠	ذمم مشتركي امنيه
٢٤٧٨١٥	١٣٥٢٤٠	ذمم عامه (جدول ٣)
٢٠٤٥٢	٢٠٠٠٠	ذمم موردين
٣٠٢٠٩٦	١٦٣٩٧٩	

إيضاح ٤ :- يتكون بند ارصدة مدينه اخرى مما يلي :-

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٢٢٩٨	٢٢٩٨	تأمينات مستردة
٢٨٠٠	٠٠٠٠	مصاريف مدفوعه مقدماً
٤٦٨٤٠	٣٨٨٤٠	اوراق قبض/اكرم رمضان
٥١٩٣٨	٤١١٣٨	

إيضاح ٥ : - يتكون بند الذمم الدائنة مما يلي:-

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٣٥٨	٠٠٠٠	ذمم عامـــــــــــــه
١٠٠٦٠٩	٧٧٩٠	ذمم موردين
١٥٦٩	٧٥٩	ذمم مشتركي التأمين الصحي
٣٩٠	٠٠٠٠	ذمم مشتركـــــــي زين
١٠٢٩٢٦	٨٥٤٩	

إيضاح ٦ : - يتكون بند ارصدة دائنه اخرى مما يلي:-

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٤٨٢٦٧	٤٩٠٠٧	امانات صندوق طوارئ (ايضاح٨)
٢٩٦	١١٩	مصاريف مستحقة غير مدفوعه
٨٤٧	١١٠٧	ايرادات مقبوضه مقدمـــــــاً
٦٨	٦٨	سلفة دائمة / بطاقة فيزا
٤٩٤٧٨	٥٠٣٠١	

إيضاح ٧ : - يتكون بند الايرادات مما يلي :-

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٣٠٤٢٥٠	٢٦٨٥٠٠	الاشتراكـــــــــات السنوية
٣٤٥٠٠	١٨٠٠٠	رســـــــــوم الانتساب
(٢٩٥٩)	٠٠٠٠	ايرادات زيـــــــــن
٤٩١٥٩	٤٢٠٢٠	إيرادات استثمار وديعـــــة
٠٠٠٠	٩٧٢	ايـــــــــرادات اخرى
٣٨٤٩٥٠	٣٢٩٤٩٢	

إيضاح ٨ : - **يتكون بند امانات صندوق الطوارئ مما يلي:**

٤٨٢٦٧	رصيد ٢٠٢١/٠١/٠١
١٠٧٤٠	ايـــــــرادات ٢٠٢١
(١٠٠٠٠)	تبرعـــــــات ٢٠٢١
٤٩٠٠٧	رصيد ٢٠٢١/١٢/٣١م.

إيضاح ٩ : - **يتكون بند مصاريف مكتب الزرقاء مما يلي:**

٩٠٦٣	الرواتب والاجور
٣٣٦٠	الايـــجار
١٥	الضيافـــة
١٠٩	كـــهرباء
٢٨٤	انترنت واشتراكات
٤٣	ميـــــــاه
٩٦٠	اجور ومواد تنظيف
١٦٤	عيديات وعمل اضافي
٩٤	هاتـــــــف
٥٤	لافتـــــات واعلام
١٦	متفرقـــة / أحبار
١٤١٦٢	

إيضاح ١٠ : - **يتكون بند مصاريف مكتب اربد مما يلي:**

٦٥٨٤	الرواتب والاجور
٢٨٠٠	الايـــجار
٥٧	ضيافـــة
٢٤٥	كـــهرباء
٤٦٠	انترنت واشتراكات
٧٠٨	اجور ومواد تنظيف
٥٦	مـواصلات
٣٤	قرطاسية ومطبوعات
١٥٠	عيديات وعمل اضافي
٢٣	رسوم حكومية
٨٥	متفرقـــــة
١١٢٠٢	

إيضاح ١١ : - **يتكون بند مصاريف مكتب العدل مما يلي : -**

٢٤٣٦	انترنت واشتراكات
٢٢٠٠	مواصلات كاتب العدل
١٧	أحبار طابعات
٤٦٥٣	

إيضاح ١٢ : - **يتكون بند مصاريف مكتب الاراضي مما يلي : -**

١٨٥٦	انترنت واشتراكات
٢٤٠٠	مواصلات موظف الاراضي
٤٢٥٦	