

عنوان البحث

**الاستغلال الأمثل لأملاك البلديات في المملكة الأردنية الهاشمية:
دراسة حالة بلدية جرش الكبرى**

عدنان طه راشد نظامي¹

1 مراقب أبنية-مكلف، رئيس قسم أملاك البلدية، بلدية جرش الكبرى، وزارة الإدارة المحلية، الأردن.

بريد الكتروني: <mailto:adnannizami08@gmail.com>

HNSJ, 2023, 4(2); <https://doi.org/10.53796/hnsj4287>

تاريخ القبول: 2023/01/21م

تاريخ النشر: 2023/02/01م

المستخلص

هدفت الدراسة الحالية التعرف على طرق الاستغلال الأمثل لأملاك البلديات في المملكة الأردنية الهاشمية، دراسة حالة بلدية جرش الكبرى، وكذلك سعت الدراسة التعرف على طبيعة استغلال بلدية جرش الكبرى لأملاكها، التعرف على التحديات والصعوبات التي تواجه بلدية جرش الكبرى من الاستفادة من أملاكها، وكذلك التعرف على وظائف قسم أملاك البلدية في بلدية جرش الكبرى. وتم استخدام المنهج الوصفي الاستقرائي لتحقيق أهداف الدراسة، وتوصلت الدراسة إلى؛ يوجد في بلدية جرش الكبرى الكثير من الأملاك ويمكن تصنيفها؛ الأراضي، و المباني والعقارات، البنية التحتية(طرق - جسور - مقابر - حدائق - نوادي). وكذلك توصلت الدراسة تستغل بلدية جرش لأملكها من خلال الشراكة بين بلدية جرش والقطاع الخاص، وكذلك التأجير، عقود الامتياز، عقود التشغيل، الاستثمار، الضمان، منح البلدية جزء من أملاكها من أجل قيام المباني الحكومية، والخدمات العامة من طرق ومنتزهات وحدائق ومقابر ومكتبات وملاعب.

وكذلك توصلت إلى أبرز التحديات والصعوبات التي تواجه بلدية جرش الكبرى من الاستفادة من أملاكها، الأنظمة والتشريعات التي تحكم استثمار أصول البلديات، معوقات متعلقة بالبلدية نفسها من خلال البحث دائماً عن أفضل العروض التي تأتي بمردود مالي للبلديات دون النظر للجانب التنموي، وكذلك غياب الدور الإعلامي لعرض الفرص الاستثمارية في القطاعات المختلفة في أصول بلدية جرش الكبرى. وتوصلت الدراسة إن مهام قسم أملاك البلدية في بلدية جرش الكبرى؛ الإشراف على عقارات بلدية جرش الكبرى، وكذلك التصرف في عقارات البلدية من خلال المجلس البلدي، ويشمل ذلك الاستثمار، والتخصيص، والتأجير وتلبية احتياجات الجهات الحكومية من أراض ومبان، وغيرها من أنواع التصرف، وفقاً للأوامر والأنظمة والتعليمات المنظمة لذلك، على ألا يؤثر ذلك على قدرة بلدية جرش الكبرى في تلبية احتياجات الجهات الحكومية من تلك العقارات. وأوصت الدراسة على بلدية محافظة جرش عمل لجنة مشتركة من أجل جلب وتشجيع الاستثمار في أصول البلدية، يجب على بلدية جرش الكبرى إعطاء إعفاءات للقطاع الخاص الذي يريد الاستثمار في أصوله. ومراجعة قانون الاستثمار في البلديات.

الكلمات المفتاحية: أملاك البلدية، قسم أملاك البلدية، بلدية جرش الكبرى.

RESEARCH TITLE

**OPTIMUM UTILIZATION OF MUNICIPAL PROPERTIES IN THE
HASHEMITE KINGDOM OF JORDAN: A CASE STUDY OF THE
GREATER JARASH MUNICIPALITY****Adnan Taha Rashed Nizami**

¹ Building Superintendent - In charge, Head of Municipal Properties Department, Greater Jerash Municipality, Ministry of Local Administration, Jordan.
Email: <mailto:adnannizami08@gmail.com>

HNSJ, 2023, 4(2); <https://doi.org/10.53796/hnsj4287>

Published at 01/02/2023**Accepted at 21/01/2023****Abstract**

The current study aimed to identify ways of optimal utilization of municipal properties in the Hashemite Kingdom of Jordan, a case study of the Greater Jarash Municipality, as well as the study sought to identify the nature of the Greater Jarash Municipality's exploitation of its properties, to identify the challenges and difficulties facing the Greater Jerash Municipality of benefiting from its property, as well as to identify Municipal property department jobs in the Greater Jarash Municipality. The descriptive inductive method was used to achieve the objectives of the study, and the study reached; In the Greater Municipality of Jarash, there are many properties that can be classified; Lands, buildings and real estate, infrastructure (roads - bridges - cemeteries - gardens - clubs). The study also found that the municipality of Jarash exploits its own property through partnership between the municipality of Jarash and the private sector, as well as leasing. Concession contracts, operating contracts, investment, guarantees, granting the municipality part of its property in order to establish government buildings and public services such as roads, parks, gardens, cemeteries, libraries and playgrounds.

I also came up with the most important challenges and difficulties facing the Greater Jarash Municipality in benefiting from its property, the regulations and legislation that govern the investment of municipal assets, obstacles related to the municipality itself by always searching for the best offers that bring financial returns to the municipalities without considering the development aspect, as well as the absence of the media role to present Investment opportunities in various sectors in the assets of the Greater Jerash Municipality. The study concluded that the tasks of the Municipal Properties Department in the Greater Municipality of Jerash; Supervising the real estate of the Greater Jarash Municipality, as well as disposing of the municipality's real estate from During the municipal council, and this includes investment, allocation, leasing and meeting the needs of government agencies in terms of land and buildings, and other types of disposal, in accordance with the orders, regulations and instructions regulating this, provided that this does not affect the ability of the Greater Jarash Municipality to meet the needs of government agencies in terms of these real estate. The study recommended that the municipality of Jarash governorate form a joint committee in order to attract and encourage investment in the municipality's assets. The Greater Jarash Municipality should give exemptions to the private sector that wants to invest in its assets. And review the investment law in municipalities.

Key Words: municipal property, municipal property department, Greater Jarash municipality.

المقدمة:

لا توجد رؤية موحدة بشأن العوائد وأصول البلديات حيث إن هناك فرص غير مستغلة لتحسين العوائد على الأصول والاحتياطات المملوكة للبلديات لذلك يجب على البلديات توفير الشفافية على العوائد المالية للحكومة من خلال وضع أطار لتوقعات العوائد وآليات لاتخاذ القرارات الاستثمارية والتي ستسهم بدورها في الاستغلال الأمثل للأصول والاحتياطات وتمكين الدولة من تحقيق العوائد المتوقعة، حيث تهدف البلديات للاستفادة من استثمار مواردها لتنويع مواردها وإطلاق الإمكانيات الواعدة. إن الاستمرار في تخصيص الأصول المملوكة للبلديات ومنها الأراضي والأصول والعقارات من شأنه أن يحقق عوائد إضافية ومتنوعة لخزينة البلدية، مما سينتج عنه زيادة الموارد وتحقيق التنمية المحلية.

أسئلة الدراسة

تسعى الدراسة الحالية لإجابة عن سؤال الدراسة المتمثل بما يلي:

ما دور بلدية جرش الكبرى في الاستغلال الأمثل لأملاكها؟

ويتفرع من السؤال الرئيسي الأسئلة الفرعية التالية:

- ما طبيعة استغلال بلدية جرش الكبرى لأملاكها ؟
- ما التحديات والصعوبات التي تواجه بلدية جرش الكبرى من الاستفادة من أملاكها؟
- ما وظائف قسم أملاك البلدية في بلدية جرش الكبرى؟

أهداف الدراسة

تسعى الدراسة إلى تحقيق الأهداف التالية:

- التعرف على طبيعة استغلال بلدية جرش الكبرى لأملاكها.
- التعرف على التحديات والصعوبات التي تواجه بلدية جرش الكبرى من الاستفادة من أملاكها.
- التعرف على وظائف قسم أملاك البلدية في بلدية جرش الكبرى.

أهمية الدراسة:

تستمد الدراسة أهميتها من النقاط التالية:

- تستمد الدراسة أهميتها من الموضوع والبيئة التي تناولتها، حيث تعتبر البلديات أهم المؤسسات التي لها مساس مباشر مع المواطن، وكذلك فؤائد أملاك البلدية.
- كما تتبع أهمية الدراسة بالكشف عن مستوى الشراكة بين البلديات والقطاع الخاص.
- كما تتبع أهمية الدراسة بالكشف عن مستوى استفادة بلدية جرش الكبرى من أملاكها.
- تتبع أهمية الدراسة كونها من الدراسات القليلة التي تناولت موضوع الاستغلال لأصول البلديات، حيث تعتبر الدراسة الأولى حسب علم الباحث التي تم تطبيقها على الأردن.

- وكذلك تسليط النظر على أبرز المعوقات التي تحد من استثمار أملاك الدولة.
محددات الدراسة:

- قلة الدراسة في مجال أصول البلديات .
حدود الدراسة:

تتحدد الدراسة بالآتي:

-الحدود الموضوعية: الاستغلال الأمثل لأملاك البلديات في المملكة الأردنية الهاشمية: دراسة حالة بلدية جرش الكبرى.

- الحدود المكانية: اقتصر تطبيق هذه الدراسة على بلدية جرش الكبرى في المملكة الأردنية الهاشمية.
- الحدود البشرية: العاملين في قسم أملاك البلديات في بلدية جرش الكبرى.
- الحدود الزمنية: تم تطبيق هذه الدراسة في عام (2022).

مصطلحات الدراسة:

أملاك البلدية(أصول البلديات): تنطوي الأصول (البنية التحتية المادية والمعدات والأراضي والمباني) على قيمة خدمية للمستخدمين والمالكين والمجتمع، كما أنها تحمل قيمة مالية إذ أن شراءها وصيانتها وتحديثها والتصرف فيها يتطلب تكاليف مالية. وقد يؤدي أيضاً بيع الممتلكات غير المنقولة مثل الأراضي والمباني إلى خلق موارد جديدة يمكن استخدامها لتمويل الأصول الجديدة أو صيانة الأصول القديمة.

وقد عرفها الباحث إجرائياً: هي جميع الأملاك التي يعود ملكيتها لبلدية جرش الكبرى.

بلدية جرش الكبرى: هي أحد بلديات المملكة الأردنية الهاشمية ذات التصنيف (أ) موقعها مركز محافظة جرش تضم مناطق تابعة لها.

وتم تعريف بلدية جرش الكبرى إجرائياً: هي البلدية التي سوف نقوم بتطبيق أداة الدراسة عليها.

الدراسات السابقة

سيتم عرض الدراسات السابقة ذات العلاقة بموضوع الدراسة من الأحدث إلى الأقدم:

قام الحوامدة (2023) بدراسة هدفت التعرف على طبيعة الشراكة بين البلديات والقطاع الخاص في المملكة الأردنية الهاشمية، وكذلك الكشف عن دور الشراكة بين البلديات والقطاع الخاص في المملكة الأردنية الهاشمية في تحقيق التنمية، وتحديد مميزات ومعوقات الشراكة بين البلديات والقطاع الخاص، ومن أجل تحقيق أهداف الدراسة استخدم الباحث المنهج الوصفي الأكثر ملائمة لمثل تلك الدراسات، وتوصلت الدراسة إلى ما يلي؛ الأهمية الكبرى للشراكة بين القطاع العام والخاص وفي جميع الجوانب الخدمية والتنموية، وإن الشراكة عن طريق عقود الخدمة هي الأكثر انتشاراً في بلديات المملكة، وكذلك توصلت وجود أنواع مختلفة من الشراكة بين القطاع الخاص والبلديات وهي؛ شراكة الخصخصة، عقود الخدمة، الشراكة عن طريق التأجير، عقود الامتياز، الشراكة

عن طريق عقود التشغيل، وكذلك توصلت الدراسة عن هناك مجموعة من المعوقات تحد دون تطبيق هذه الشراكة ومنها؛ محدودية الموارد المالية والبشرية في إدارة المشاريع بين البلديات والقطاع الخاص، وكذلك الأنظمة والتشريعات التي تحكم طبيعة الشراكة بين البلديات والقطاع الخاص، صعوبات متعلقة بالبلدية نفسها من خلال البحث دائماً عن أفضل العروض التي تأتي بمردود مالي للبلديات دون النظر للجانب التنموي. وأوصت الدراسة ضرورة الاستفادة من التشاركات الناجحة التي عقدتها البلديات مع القطاع الخاص، وأخذ العبر من الشركات التي لم تحقق نتائج تنموية للمجتمع المحلي، وكذلك على البلديات التخلص من فكرة المردود المالي المباشر لصندوق البلدية والبحث عن مدى تحقيق التنمية من خلال هذه الشراكة.

قام الضمور (2022) هدفت الدراسة لبيان دور البلدية في دعم الاستثمار المحلي وأثره وفق الأطر القانونية الناظمة للعمل البلدي، وقد تناولت الدراسة ماهية البلدية وأهميتها واختصاصاتها وماهيتها وتكوينها وفق قانون الإدارة المحلية الحالي، وبينت أبرز العوائق التي تواجهها البلديات ومجالسها في أدائها خدماتها بالمفهوم التقليدي، كذلك أبرزت الدراسة أهمية الإطار القانوني المحفز للبلديات في الأردن ونصوصه ومقومات الاستثمار وخصائصه، وبيان الآثار والتحديات لعملية الاستثمار البلدي. واليات البلدية وأشكال دعم الاستثمار المحلي في البلديات واعتمدت الدراسة على المنهج القانوني والوصفي، حيث استند المنهج القانوني بيان قانون الإدارات المحلية والبلديات وتشريع دور البلدية في دعم الاستثمار المحلي وأثره وفق الأطر القانونية الناظمة للعمل البلدي. اما المنهج الوصفي فقد حل وفسر دور البلدية في دعم الاستثمار المحلي وأثره وفق الأطر القانونية الناظمة للعمل البلدي من خلال البيانات وتحليلها وقد توصلت الدراسة إلى مجموعة من التوصيات والنتائج، فقد أكدت الدراسة بان الاستثمار في إطار البلديات يحتاج إلى قوانين ناظمة لتفعيله، وأوصت الدراسة بضرورة تفعيل القوانين الناظمة للاستثمار باعتباره رافد أساسي لموازنة البلدية.

وفي دراسة مرعي (2018) هدفت الدراسة التعرف إلى دور الشراكة بين الهيئات المحلية والقطاع الخاص في تنمية الاقتصاد المحلي في فلسطين. استخدم الباحث المنهج الوصفي التحليلي في هذه الدراسة، وكان بأن مثل مجتمع الدراسة 124 هيئة محلية في الضفة الغربية تشمل جميع البلديات، اختار الباحث منها (54) بلدية وهي تمثل جميع البلديات في شمال الضفة الغربية، والتي تم استرداد (45) إستبانة منها بنسبة استرداد وصلت حوالي (83%) ، ولغرض جمع البيانات الأولية لجأ الباحث إلى توظيف الإستبانة كأداة رئيسية، والتي صممت خصيصاً لهذا الغرض. وكان من أبرز نتائج الدراسة أنّها كشفت عن وجود مردودات عوائد مالية على البلديات التي لديها مشاريع شراكة مع القطاع الخاص، وأظهرت النتائج بأنّ أهم تلك المشاريع تنحصر في مشاريع تتعلق بمشاريع البنية التحتية والسياحية ، كما أظهرت نتائج الدراسة وجود إدراك واسع ووعي مستنير نحو الشراكة لدى مسؤولي الهيئات المحلية، هذا على الرغم من وجود الكثير من التحديات والصعوبات التي كشفت عنها الدراسة، والتي كان من أهمها: غياب ثقافة الشراكة، وضعف إدراك القطاع الخاص للفرص الاستثمارية لدى الهيئات المحلية، إضافة الى تدني درجة تقبل المواطن لفكرة دفع الرسوم مقابل الخدمة ، أمّا فيما يتعلق بالمتطلبات الأساسية والضرورية لإنشاء شراكة بين الهيئات المحلية والقطاع الخاص فقد أظهرت نتائج الدراسة عدم توفر إطار تشريعي وقانوني كافي، علاوة على عدم وجود مناخ سياسي مستقر يعزز من تلك الشراكات، ناهيك عن

عدم وجود مناخ استثماري واقتصادي ملائم يدعم ويشجع مثل تلك الشراكات. ومن أبرز التوصيات التي اقترحتها الدراسة، ضرورة إدراج وحدة خاصة بتفعيل الشراكة مع القطاع الخاص في هيكلية الهيئة المحلية مهمتها الأساسية البحث عن شراكات مع القطاع الخاص، وأوصت الدراسة ضرورة تطوير الإجراءات والأنظمة الهادفة الى تسهيل وتحفيز الشراكات بين الهيئات المحلية والقطاع الخاص، بالإضافة إلى مراجعة عدد من الأنظمة و التي تشكل عائقاً أمام عملية التنمية المحلية. وأخيراً أوصت الدراسة على ضرورة تشجيع القطاع الخاص ومنحة التسهيلات اللازمة لعمل شراكات مع الهيئات المحلية.

وفي دراسة النوعي (2022) هدفت الكشف عن الأملاك العمومية هي الأملاك التي يستعملها جميع جمهور المستعملين إما مباشرة أو بواسطة مرفق عام بشرط تهيئة للغرض الذي أعدت له. والأصل أن هذه الأملاك تخضع لمبدأ الحرية والجانية والمساواة. إلا انه ولاعتبارات اقتصادية ومن اجل تحصيل مصاريف لتغطية مصاريف صيانة هذه الأملاك نفسها بالدرجة الأولى وتمويل خزينة الجماعة المالكة لهذه الأملاك.فانه يمكن استغلال هذه الأملاك من طرف أشخاص محددين بقرار من الإدارة يعطي لهم الحق بالاستئثار بجزء من هذه الأملاك المخصصة للجمهور بموجب ترخيص من الإدارة و مقابل إتاوة يدفعها المنتفع.

التعليق على الدراسات السابقة:

تشابه الدراسات السابقة مع الدراسة الحالية في بعض الجوانب منها:

- جميع الدراسات ركزت على استثمار أصول البلديات، ودور هذه الاستثمار في تحقيق التنمية.
- تم استخدام المنهج الوصفي المسحي والمنهج الوصفي التحليلي في كل الدراسات السابقة، وهذا ما استخدمه الباحث في هذه الدراسة.
- جاءت الدراسة الحالية مختلفة عن ما تم عرضه من دراسات سابقة في جوانب مختلفة منها؛ اختلفت في البيئة التي طبقت عليها الدراسة كون لا يوجد دراسات بنفس الموضوع طبقت على بلديات المملكة الأردنية الهاشمية بشكل عام وبلدية جرش الكبرى بشكل خاص.

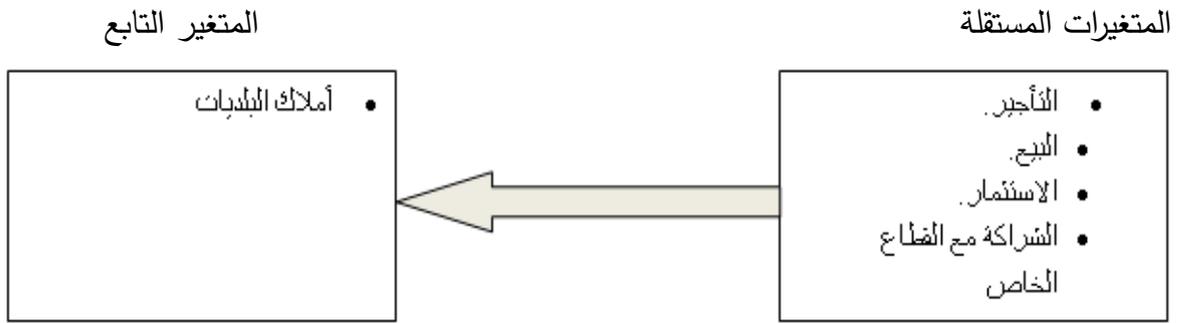
واستفادت الدراسة الحالية من عرض الدراسات السابقة في عدة جوانب من أهمها:

1. تحديد مشكلة الدراسة.
2. وأسئلة الدراسة وأهميتها.
3. واختيار المنهج العلمي الملائم.
4. وكذلك تكوين خلفية فكرية عن الموضوع.
5. والاستفادة من كتابة الأدب النظري.
6. والعمل على الاستفادة من المراجع والإنتاج العلمي.
7. الاستفادة من النتائج والتوصيات التي توصلت اليها معظم الدراسات والتي تدعم أو تختلف مع نتائج الدراسة الحالية.

وتميزت هذه الدراسة من خلال:

- شريحة الدراسة وهم قسم أملاك البلدية في بلدية جرش الكبرى في المملكة الأردنية الهاشمية.
- وتعتبر على حد علم الباحث أول دراسة تطبق على بلديات المملكة الأردنية الهاشمية.

متغيرات الدراسة التحليلية



منهج الدراسة:

اعتمد الباحث على المنهج الوصفي الذي يعتمد على دراسة الظاهرة كما هي بالواقع، والاهتمام بوصفها وصف دقيق، ويصف لنا الظاهرة وتحديد سماتها وخصائصها، وفي هذه الدراسة يسعى لوصف استثمار الأمثل لأملاك بلدية جرش الكبرى وصفاً دقيقاً من خلال جمع المعلومات والمصادر المتعلقة موضوع الدراسة.

الأدب النظري

يتوقف شكل التعاقد بين القطاعين العام والخاص على المهام التي يتولاها القطاع الخاص، وحجم المشاركة بين القطاعين في أطر عدة تشمل: تصميم المشروع، وتمويله، وتشغيله، وصيانته. وبناء على ذلك، تقوم الحكومة بتحديد أي من تلك المهام التي سيتولاها القطاع الخاص لتتسأ بمقتضاها صورة تعاقدية، يمكن تنظيمها وفق أحد الأشكال التالية:

- عقود الخدمة بين القطاع الخاص والبلديات.
 - عقود الإدارة ويكون للقطاع الخاص.
 - عقود الإيجار.
 - عقود الامتياز.
 - البناء والتشغيل ونقل الملكية.
 - البناء والتملك والتشغيل ونقل الملكية.
 - البناء والتملك والتشغيل.
 - البيع (البيع المباشر، أو من خلال بيع الأسهم في الأسواق المالية، أو البيع للعاملين والإدارة)
- لماذا الشراكة بين البلديات والقطاع الخاص:

تساعد الشراكات على إبراز دور البلديات في التركيز على تقديم الخدمات والاستراتيجيات لقطاع البنية الأساسية، ومراقبة الخدمات وتنظيمها. إضافة إلى توفير رأسمال القطاع الخاص ومعارفه وخبراته في إدارة المشاريع، مما يسهم في تقليل المدد الزمنية لتنفيذها، وخفض تكلفة الخدمات وتحسينها.

ومن الأهداف الأخرى:

- جذب وتنشيط الاستثمارات الوطنية، والإقليمية، والأجنبية داخل حدود البلدية.
- تحقيق قيمة أفضل مقابل النقود فيما يتعلق بالإنفاق العام
- تشجيع القطاع الخاص على المشاركة والابتكار وتنمية المجتمع.
- تعزيز التنمية المحلية داخل حدود البلديات، وتوفير فرص عمل جديدة وتقليل البطالة.
- تخفيض وطأة الإنفاق ومشاركة المخاطر مع القطاع الخاص.

فوائد إدارة الأصول التي تشمل ما يلي:

- تعزيز الاستدامة الاقتصادية للبلديات بقوة من خلال خفض تكلفة تقديم الخدمات.
- تحقيق العدالة والمزايا الاجتماعية إذ أن المجتمع يتمتع بموارد أكثر لتقديم الخدمات والمرافق.
- تعزيز الاستدامة البيئية والاعتماد عليها من خلال الحفاظ على الموارد وإيلاء المزيد من الاهتمام للحلول طويلة الأجل بدلاً من القدرة على تحمل التكاليف أو الملاءمة على المدى القصير.
- تمتع المواطنين بمستويات خدمة يمكن الاعتماد عليها دون تعرضها لإخفاقات غير متوقعة وانقطاعات غير محدودة.
- تعزيز الجدوى المالية للبلديات من خلال توقع التكاليف المستقبلية وتخصيص الاحتياطات اللازمة..
- تحليل الفرص المتاحة للاستثمار والتنمية في كافة المجالات (سياحية، اقتصادية، بيئية، اجتماعية...) والترويج لها لجذب الاستثمار بأصول البلدية.

يعزز قسم أملاك (أصول) في البلدية الموظفين والمجتمع فيما يلي:

- تعريف العاملين في البلديات على أصناف أملاك البلديات.
- الوعي بأهمية إثبات تسجيل أصول البلديات.
- تحفيز البيئة الاستثمارية من خلال أملاك البلدية.
- التعرف باليات التسويق الفعال لأصول البلديات.
- الرقابة والمتابعة لأصول البلديات.
- حصر الأنواع المختلفة لأصول البلدية.

- تحسين فرص البلديات في الحصول على التمويل واستثمار الأصول الثابتة والإنتاجية.
 - تحسين جودة الرقابة على ممتلكات البلديات وأصولها الثابتة وحفظها من التلف أو الضياع.
- أنواع أملاك بلدية جرش الكبرى:**

يوجد في بلدية جرش الكبرى الكثير من الأملاك ويمكن تصنيفها إلى:

- الأراضي.
- المباني والعقارات.
- وحدات الإنارة والحاويات والأثاث.
- البنية التحتية (طرق - جسور - مقابر - حدائق - نوادي).

نتائج الدراسة:

للإجابة عن السؤال الأول والذي ينص على " ما طبيعة استغلال بلدية جرش الكبرى لأملاكها ؟

تستغل بلدية جرش لأملكها من خلال ما يلي:

- الشراكة بين بلدية جرش والقطاع الخاص: من أجل تحقيق التنمية المحلية للمجتمع من خلال توفير فرص عمل، وتكون هذه الشراكة في أملاك البلدية على عدت أشكال نذكر منها:

- الشراكة عن طريق التأجير: وهي منح البلدية موقع معين للقطاع الخاص مقابل مالي.
- الشراكة عن طريق عقود الامتياز: وهي مشابه لعقود التأجير لكنها تختلف إن ملكية المشروع بعد انتهاء مدة التأجير سوف يعود للبلدية.
- الشراكة عن طريق عقود التشغيل: وهي تكون عن طريق تكفل القطاع الخاص بتقديم نظام معين والإشراف على تطبيقه ضمن أملاك البلدية.
- الاستثمار من خلال قيام شركة أو شخص بالاستثمار في أملاك بلدية جرش الكبرى.
- التأجير: وذلك من خلال توقيع عقود تأجير للقطاع الخاص.
- الضمان: حيث تعطي البلدية الحق بإدارة أحد الموارد التابعة للبلدية مقابل مبلغ سنوي مثل (ضمان سوق الخضار).
- البيع: بحيث تباع البلدية جزء من أملاكها للقطاع العام أو الخاص.
- منح البلدية جزء من أملاكها من أجل قيام المباني الحكومية.
- الخدمات العامة من طرق وحدائق ومنتزهات ومقابر.

للإجابة عن السؤال الثاني والذي ينص على " ما التحديات والصعوبات التي تواجه بلدية جرش الكبرى من الاستفادة من أملاكها؟

أبرز التحديات والصعوبات التي تواجه بلدية جرش الكبرى من الاستفادة من أملاكها:

- الأنظمة والتشريعات التي تحكم استثمار أصول البلديات.
- معوقات متعلقة بالبلدية نفسها من خلال البحث دائماً عن أفضل العروض التي تأتي بمردود مالي للبلديات دون النظر للجانب التنموي.
- غياب الدور الإعلامي لعرض الفرص الاستثمارية في القطاعات المختلفة الأمر الذي ترتب عليه عزوف المستثمرين.
- عزوف القطاع الخاص عن قيام تشارك واستثمار في أصول البلديات بسبب البيروقراطية الإدارية.
- معظم العقود التشاركية تكون مدة قصيرة تجعل المستثمر وتكاليف عالية.
- معظم المشاريع تتسم بالتكرار في ذات المنطقة من نفس نوع الاستثمار مما يؤدي إلى تضاربها وعدم نجاحها.
- التعقيدات وعدم وجود المرونة الكافية في وضع صيغ الاتفاقيات التي تحكم العلاقة بين القطاع الخاص والبلديات بحيث تراعى طبيعة المشروع وحجم الاستثمارات والأرباح التي يمكن أن يحققها وتتجه البلديات على حجم ما يدخل في ميزانيتها.

للإجابة عن السؤال الثالث والذي ينص على " ما وظائف قسم أملاك البلدية في بلدية جرش الكبرى؟

مهام قسم أملاك البلدية في بلدية جرش الكبرى

الإشراف على عقارات بلدية جرش الكبرى.

- التصرف في عقارات البلدية من خلال المجلس البلدي، ويشمل ذلك الاستثمار، والتخصيص، والتأجير وتلبية احتياجات الجهات الحكومية من أراض ومبان، وغيرها من أنواع التصرف، وفقاً للأوامر والأنظمة والتعليمات المنظمة لذلك، على ألا يؤثر ذلك على قدرة بلدية جرش الكبرى في تلبية احتياجات الجهات الحكومية من تلك العقارات.

- وضع السياسات العامة المتعلقة بشؤون عقارات بلدية جرش الكبرى، والخطط والبرامج اللازمة لتنفيذها، والرفع عما يستلزم استكمال إجراءات نظامية في شأنه.

- اقتراح مشروعات الأنظمة المتعلقة بشؤون عقارات البلدية، واقتراح تعديل القائم منها، ورفعها لاستكمال الإجراءات النظامية.

- وضع الإجراءات اللازمة لتثبيت ملكية البلدية لجميع عقاراتها، واستصدار صكوك على عقارات البلدية باسم عقارات بلدية جرش الكبرى.

- تخصيص عقارات من البلدية لإقامة مشاريع مع الجهات الحكومية المختلفة.

- وضع آليات تضمن تحقيق التكامل والتنسيق بين الجهات الحكومية المعنية بشؤون عقارات الدولة، بما يمكنها من تنفيذ ما يسند إليها من مهمات، والبت في أي تنازع بينها

متابعة تطبيق الأنظمة واللوائح والتعليمات الخاصة بشؤون عقارات البلدية.-

حفظ أصول سكوك ووثائق ملكية عقارات البلدية.-

- بناء وتطوير قاعدة بيانات إلكترونية متكاملة مع نظام معلومات جغرافية خاصة بعقارات البلدية، والتنسيق مع الجهات ذات العلاقة من أجل توحيد المعايير والمواصفات وفق أفضل الممارسات.

-وضع قواعد وضوابط لتقويم عقارات البلدية، وشرائها أو استئجارها.

تحديد الحقوق المترتبة على استخدام عقارات البلدية. -

تقويم عقارات البلدية، ومراجعته دورياً. -

تنزيل الإعلانات الاستثمارية في أراضي البلدية.-

التوصيات

بناء على نتائج الدراسة يوصي الباحث بما يلي:

- على بلدية محافظة جرش عمل لجنة مشتركة من أجل جلب وتشجيع الاستثمار في أصول البلدية.

- يجب على بلدية جرش الكبرى إعطاء إعفاءات للقطاع الخاص الذي يريد الاستثمار في أصوله.

- على بلدية جرش الكبرى الاستفادة من أملاكها بإقامة استثمارات خاصة، وعمل شراكة مع القطاع الخاص.

- على البلديات التخلّص من فكرة المردود المالي المباشر لصندوق البلدية والبحث عن مدى تحقيق التنمية من خلال هذه الشراكة.

- من المؤمل أن يستفيد من نتائج هذه الدراسة البلديات في المملكة الأردنية الهاشمية بشكل عام وبلديات جرش بشكل خاص.

- ضرورة الاستفادة من التشاركات الناجحة التي عقدتها البلديات مع القطاع الخاص.

- يجب على بلدية جرش تحديد مجالات الاستثمار في أملاكها من أجل تقليل نسبة الفشل.

- يجب على الباحثين إجراء المزيد من الدراسات في مجال استثمار أصول البلديات.

المراجع

المراجع العربية:

الضمور، اياد.(2022). دور البلدية في دعم الاستثمار وأثره وفق الأطر القانونية الناظمة للعمل البلدي، مجلة العلوم الإنسانية والطبيعية،3(6).

حوامدة، محمد.(2023). الشراكة بين البلديات والقطاع الخاص أداة لتحقيق التنمية، مجلة العلوم الإنسانية والطبيعية،2(4)، 825-836.

النوعي، أحمد.(2022). استغلال أملاك الدولة وجماعتها المحلية بين النص والتطبيق، مجلة الدراسات القانونية

والسياسية، 2(8)، ص ص 35-56.

- مرعي، بلال ومرار، رابح.(2021). الشراكة بين الهيئات المحلية والقطاع الخاص ودورها في تنمية الاقتصاد المحلي في فلسطين، قدمت في مؤتمر التنمية المستدامة في ضوء بيئة متغيرة، جامعة القدس-فلسطين.
- الجمل، هشام .(2016). الشراكة بين القطاعين العام والخاص كأداة لتحقيق التنمية المستدامة، مجلة كلية الشريعة والقانون بطنطا، 31(4)، 1741-1686.
- الخرابشة، محمود.(2022). دور البلديات في دعم الاستثمار المحلي، 2(48)، ص ص 409-418.
- أبو صاع، علياء وقرمش، فداء.(2022). دور الشراكة بين الهيئات المحلية الفلسطينية والقطاع الخاص في تعزيز جودة الخدمات العامة، المجلة العربية للنشر العلمي، 41(2)، 814-787.
- مزياني، فريدة.(2010). دور الجماعات المحلية في مجال الاستثمار، مجلو الاجتهاد القضائي، 6(5)، 67-53.

المراجع الأجنبية:

- Nallathiga, Ramakrishna .(2007). Off-Budget Approaches to the Delivery of Urban Services: The Potential of Public-Private Partnerships. ICFAI Journal of Public Finance, Vol. 5, No. 2, pp. 53-64.
- Ruiters, C., & Matji, M. P. (2016). Public-private partnership conceptual framework and models for the funding and financing of water services infrastructure in municipalities from selected provinces in South Africa. Water Sa, 42(2), 291-305.