



التمويل بالإجارة

- (١) الإجارة بين أساليب التمويل الإسلامية.
- (٢) أساسيات الإجارة كعقد شرعي.
- (٣) الإجارة في الفكر والتطبيق المعاصر.
- (٤) الموقف الشرعي من التأجير التمويلي.
- (٥) مزايا الإجارة للمؤجر والمستأجر.

- فتوى مجمع الفقه الإسلامي لمنظمة المؤتمر الإسلامي.
- نموذج عقد إجارة منتهية بالتملك.
- نموذج عقد وعد بيع / هبة ... عين مؤجرة.



التمويل بالإجارة

١ - الإجارة بين أساليب التمويل الإسلامية

- أدخلت الإجارة كأسلوب تمويل بالمصارف الإسلامية مع التسعينيات من القرن الماضي، وذلك بعد أبحاث ودراسات فنية وشرعية داخل البنوك وخارجها وقد كان لمجموعة دار المال الإسلامي بجنيف (مالكة مجموعة بنوك فيصل الإسلامية) سبق إعداد عقد جديد تحت اسم (الإجارة والاقتناء) بعد أن تم الترخيص والموافقة عليه من هيئة الرقابة الشرعية بالدار.
- ثم كانت فتوى مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي في عام ٢٠٠٠ هي الفتوى الهامة التي أصلت الصيغة وميزت بين الصور الجائزة من الإجارة والصور الأخرى الممنوعة (مرفقة).
- ولقد صاحب ذلك قيام هيئة المعايير المحاسبية والمراجعة للبنوك والمؤسسات المالية الإسلامية بدراسة الموضوع من الناحية الفنية المحاسبية والشرعية وأصدرت معيارها الخاص بالإجارة والذي أصبح كدليل عملي يضبط الجانب الإجرائي والمحاسبي لهذه الصيغة، وهو مطبوع ضمن المعايير الأخرى التي أصدرتها الهيئة عن باقي صيغ التمويل والخدمات المصرفية الإسلامية.

▪ وكان متوسط الوزن النسبي لأسلوب التمويل بالإجارة في حدود ١١.٥ ٪ من إجمالي عمليات التمويل المنفذة خلال عام ١٩٩٦ حيث كان هيكل أوزان الصيغ كما يلي:

المضاربة	٧.٢ ٪
المشاركة	١٢.٧ ٪
المرابحة	٤٠.٣ ٪
الإجارة	١١.٥ ٪
أخرى	٢٨.٣ ٪
	١٠٠

وفقاً للتقرير السنوي للإتحاد الدولي للبنوك الإسلامية لعام ١٩٩٦م. جدول رقم (٨).

▪ ومن المتوقع أن يكون قد ارتفع وزن الإجارة في الفترة التالية لهذا التقرير، وقد قاربت على عشر سنوات ولعل ذلك يشير إلى تحسن في الاتجاه الصحيح إذا تم على حساب حصة المربحات، مع بروز صيغ مستحدثة جديدة هي الاستصناع والسلم والعقود الموازية لهما (مؤشرات من التقرير الأولي لعام ٢٠٠٣م الذي قام على إعداده المجلس العام للبنوك الإسلامية).

٢- أساسيات الإجارة كعقد شرعي

■ عرف الفقهاء الإجارة بتعريفات كثيرة، وهي متقاربة في المعنى وإن اختلفت في العبارة، وسنورد هنا تعريفاً تم صياغته ليعبر عن وصف متكامل للإجارة ولعناصرها كما وردت في أغلب التعريفات:

فالإجارة: هي عقد لازم يفيد تملك منفعة مقصودة قابلة للبذل والإباحة، من عين معلومة، لمدة معلومة، بعوض معلوم.

والإجارة جائزة: وهي مشروعة بالكتاب والسنة والإجماع.

وحكمة مشروعيتهما: هي حاجة الناس إليها، فهم يحتاجون إلى الدور للسكنى، ويحتاج بعضهم لخدمة بعض، ويحتاجون للدواب للركوب والنقل، وإلى الأرض للزراعة وإلى الآلات والمعدات لأعمالهم ومعاشهم.

تنعقد الإجارة: بما يفيد الإيجاب والقبول بلفظ الإجارة أو لفظ الكراء وما اشتق منهما وبكل لفظ يدل عليها، والإيجاب والقبول ركن من أركانها.

وشروط صحة الإجارة:

١. رضا العاقلين المؤجر والمستأجر.
٢. معرفة المنفعة المعقود عليها معرفة تامة تمنع المنازعة، إما بالمشاهدة أو بالوصف، وبيان مدتها، والعمل المطلوب.
٣. أن يكون المعقود عليه مقدور الاستيفاء حقيقة وشرعاً.
٤. القدرة على تسليم العين المستأجرة مع اشتماله على المنفعة.

٥. أن تكون المنفعة مباحة لا محرمة ولا هي واجبة. فلا تصح الإجارة على المعاصي (أكمن يستأجر رجلا للقتل أو دارا للقمار أو محلا لبيع الخمر). كما لا تصح الإجارة على الصلاة والصوم لأنها فرائض عينية تؤدي بواسطة من فرضت عليه.

٦. معرفة الأجرة وأن تكون مالا منقولاً معلوماً بالمشاهدة أو بالوصف لأنها ثمن المنفعة وهي العوض.

٧. معرفة المدة.

وتشير المصادر الفقهية إلى أن عقد الإجارة تم تطبيقه في مجالات كثيرة منها:

١. إجارة الأرض للزراعة أو للغرس أو للبناء.

٢. إجارة الدواب للحمل أو الركوب.

٣. إجارة الدور للسكنى سواء سكنها المستأجر أو أسكنها غيره أو بالإعارة بشرط موافقة المؤجر، وعدم الإضرار بالعين.

٤. إجارة الأشخاص.... فأما أن يكون الأجير خاصاً؛ وهو من يعمل أجيراً لشخص بعينه لمدة معلومة ولا يعمل أثناءها لغيره، ويد هذا الأجير على ما لديه من مال أو عمل مثل يد الوكيل، إذ هو أمين لا يضمن ما تلف إلا بالتعدي والتفريط.

أو أن يكون الأجير مشتركاً... وهو يعمل لأكثر من واحد من الناس فيشتركون جميعاً في منافع عمله مثل أصحاب الحرف. وهذا لا يستحق الأجرة إلا بالعمل. ولا يستحقها بالزمن. وهناك رأيان في مسألة تضمينه لما تحت يده... فهو إما ضامن دون تعد أو تفريط أو لا يضمن إلا بالتعدي والتفريط.

الإجارة عقد لازم لا يملك أحد العاقلين فسخه، إلا إذا وجد ما يوجب الفسخ مثل:

١- طرء عيب حادث على المأجور وهو في يد المستأجر أو ظهور العيب القديم فيه.

٢- هلاك العين المؤجرة المعينة كالدار والدابة.

٣- إتمام العمل، أو استيفاء المنفعة المعقود عليها، أو انتهاء المدة.

٤- قال الأحناف يجوز فسخ الإجارة لعذر يحصل ولو من جهته.

■ إذا انتهت الإجارة وجب مع المستأجر رد العين المستأجرة، فإن كانت من المنقولات سلّمها لصاحبها، وإن كانت من العقارات المبنية سلمت خالية من متاعه، وأن كانت أرضاً زراعية سلمت خالية من الزرع إلا إذا تعذر الإخلاء إلا بعد الحصاد.

٣- الإجارة في الفكر والتطبيق المعاصر

من الملاحظ أنه توجد صور متعددة لعقود الإجارة في الفكر والتطبيق المالي المعاصر، يمكننا أن نميز فيها بوضوح بين نوعين رئيسيين هما:

(١) عقود التأجير التشغيلي.

(٢) عقود التأجير التمويلي.

وفيما يلي موجز بمفهوم كل منهما:

(١) التأجير الشغيلي:

▪ هو عقد أو اتفاق يتم بمقتضاه استئجار أصل معين واستخدامه بواسطة الشركة (المستأجرة) وذلك في مقابل التزام هذه الشركة بسداد مبالغ دورية لفترة زمنية محددة في العقد إلى مالك الأصل (المؤجر). وطبقاً لذلك فإن أى أصل يمكن أن يكون محلاً للاستئجار.

▪ فى ضوء ذلك، نكون أمام صورة قريبة الشبة من عقد الإجارة الذي سبق الحديث عنه، ووردت أساسياته في المراجع الفقهية والمتعلق بتأجير العقارات والمنقولات وغيرها من الأعيان ذات المنافع الواضحة. ويخرج فيها بطبيعة الحال تأجير الأشخاص الذي أصبحت ولايته المعاصرة عقد خاص (هو عقد العمل).

▪ من فهمنا لهذه الصورة من التأجير نجدها غير متعارضة مع الأسس العامة لعقد الإجارة الشرعي من حيث المبدأ، أما من حيث التفصيل فإنه يجب أن يراعى ما يلي:

١- أن يكون استخدام العين المؤجرة بعيداً عن المحظورات الشرعية وأن يتم النص على ذلك في العقود.

٢- أن يراعى في تحديد القيمة الإيجارية، أجرة المثل فإذا لم توجد، يتم تقديرها في ضوء معدلات الربحية الفعلية المحققة عن الفترات السابقة مع مراعاة ظروف المستأجر.

٣- أن يتم وضع شروط بالعقد لتوصيف مفهوم «التعدى والتقصير» الذي يكون مسوغاً شرعياً لتضمين مستأجر الأصل.

(٢) التأجير التمويلي

▪ هو عقد بين طرفين (أو ثلاثة) يقوم المؤجر فيه بشراء أصل رأسمالي وفقا للمواصفات التي يحددها المستأجر، الذي يقوم من جانبه باستلام الأصل لاستخدامه في أعماله، وفي المقابل يقوم بدفع أقساط إيجارية كل فترة زمنية.

أما في حالة وجود ثلاثة أطراف:

الأول: المورد للأصل الرأسمالي (صانعا كان أو موزعا)

الثاني: الممول للأصل الرأسمالي (المؤجر - أو شركة التأجير)

الثالث: المستخدم للأصل الرأسمالي (المستأجر)

▪ في ظل هذه العلاقة يكون من حق المؤجر أن يحتفظ بملكية الأصول الرأسمالية المؤجرة، ويكون للمستأجر في نهاية مدة العقد أن يختار بين أحد البدائل الآتية:

١. شراء الأصل المؤجر

نظير ثمن يتفق عليه يراعى في تحديده ما سبق سداده من المستأجر إلى المؤجر من مبالغ خلال فترة التعاقد

٢. تجديد عقد الإيجار لمدة أخرى

بالشروط التي يتفق عليها مع الأخذ في الاعتبار تقادم الأصل المؤجر.

٣. إعادة الأصل للشركة المؤجرة.

ومن ثم يشتمل مفهوم التأجير التمويلي على ما يلي:

١ - احتفاظ المؤجر بالملكية وتمتعه بمزاياها وتحمله لمخاطرها.

٢- حرية المستأجر في استعمال الأصل خلال الفترة بأكملها مقابل الانتظام في السداد للإيجار والمحافظة على الأصل وعدم إجراء أي تعديلات عليه دون موافقة المؤجر.

٣- مدة الإيجار غير قابلة للإلغاء، عادة ما تغطي ٧٥٪ على الأقل من العمر الاقتصادي للأصل المؤجر.

٤- يترتب على مسؤولية المستأجر اختيار وتحديد المواصفات للأصل المطلوب، وغالبا تحديد المورد وموعد ومكان التسليم، ومسئوليته عن الاطمئنان على مطابقة الأصل للمواصفات المحددة سلفاً، يترتب على ذلك تحمله مسؤوليات تكاليف التأمين والإصلاح والصيانة والتشغيل، وكذلك مسؤوليته عن تقادم الأصل وعدم ملاءمته للتطورات التكنولوجية.

٤- الموقف الشرعي من التأجير التمويلي

ويتلخص الموقف الشرعي من التأجير التمويلي فيما يلي:

- ١- أن يكون محل الانتفاع بالأصل مباح شرعاً.
- ٢- أن تكون الإجارة فعلية مستوفية الأركان، صحيحة الشروط، منجزة آثارها وليست مجرد إجراء ساتر للبيع.
- ٣- وجود عقدين منفصلين مستقل كل منهما عن الآخر زماناً بحيث يكون إبرام عقد البيع بعد عقد الإجارة. أو وجود «عقد وعد بالتملك» في نهاية مدة الإجارة. والخيار يوازى الوعد في الأحكام.

- ٤- لا إيجابار للمستأجر على الشراء فهو مخير في ذلك.
- ٥- أن يكون ضمان العين المؤجرة على المالك، وبذلك يتحمل المؤجر ما يلحق العين من غير ناشئ من تعد المستأجر أو تفريطه.
- ٦- أن تطبق على عقد الإجارة المنتهية بالتملك أحكام الإجارة طوال مدة الإجارة، وأحكام البيع عند تملك العين.
- ٧- إذا اشتمل العقد على تأمين العين المؤجرة فيجب أن يكون التأمين تعاونا إسلاميا، لا تجاريا ويتحمله المالك المؤجر وليس المستأجر.
- ٨- تكون نفقات الصيانة غير التشغيلية على المؤجر طوال مدة الإجارة، أما التشغيلية فيتحملها المستأجر.
- ٩- تحديد الإيجار يكون مبنيا على القيمة الإيجارية للمثل في نفس السوق أو على أساس المعدل الحقيقي للعائد في النشاط.

٥- مزايا الإجارة للمؤجر والمستأجر

(أ) بالنسبة للمؤجر (البنك):

وهو الممول للعملية الذي يشتري الأصل موضوع العملية بغرض تأجير إلى المستأجر (وفقا للمواصفات التي يريدها المستأجر) وينتقل الأصل من المنتج إلى المستأجر مع احتفاظ المؤجر بكافة حقوقه في امتلاك الأصل و أهم مزاياه للمؤجر:

١- يدر على عائدًا مناسبًا لأمواله المستثمرة (في شراء الأصل المؤجر) وبضمان جيد يتمثل في ملكيته للأصل المؤجر ذاته.

٢- يتم خصم نسبة (تمثل قسط الإهلاك) من قيمة الأصول المؤجرة من أرباح المؤجر لتحديد صافي الربح الخاضع للضريبة رغم أنه ليس هو المستخدم لهذه الأصول.

(ب) بالنسبة للمستأجر (العميل):

وهو الذي تتم عملية التأجير لصالحه أي أنه يحدد ما يريد استجاره، وقد يُصنَّع خصيصًا له، وهو الذي يستخدم الأصل ويلتزم بسداد الدفعات الإيجارية عنه حسب الاتفاق، وأهم مميزاته للمستأجر:

١. الحصول على تمويل كامل الأصول المستأجرة (حيث أنه لا يتطلب أن يدفع المستأجر جزءًا من ثمنه مقدما)، وهو ما يوفر السيولة الذاتية للمشاريع.

٢. لا تظهر قيمة الأصل في ميزانية المستأجر، وإنما تنعكس علمية التأجير مالياً في حساب النتيجة فقط حيث تمثل الدفعات الإيجارية المدفوعة أحد بنود المصروفات وهو ما يؤثر على النسب التحليلية للمركز المالي للشركة.

٣. يتم خصم كامل قيمة الدفعات الإيجارية من أرباح المستأجر وصولاً إلى صافي الربح الخاضع للضريبة - وهذه الدفعات تكون عادة أكبر من قيمة قسط الإهلاك المسموح بخصمه، ومن ثم يحقق التأجير ميزة ضريبية للمستأجر.

نماذج عقود الإجارة

١- فتوى مجمع الفقه الإسلامي

٢- نموذج عقد الإجارة

٣- عقد وعد بيع / هبة ... عين مؤجرة

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على سيدنا محمد خاتم النبيين وعلى آله وصحبه أجمعين

قرار رقم: ١١٠ (١٢/٤)

بشأن موضوع

الإيجار المنتهي بالتملك، وصكوك التأجير

إن مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الثانية عشرة بالرياض في المملكة العربية السعودية، من ٢٥ جمادى الآخرة ١٤٢١هـ إلى غرة رجب ١٤٢١هـ (٢٣ - ٢٨ سبتمبر ٢٠٠٠).

بعد اطلاعه على الأبحاث المقدمة إلى المجمع بخصوص موضوع «الإيجار المنتهي بالتملك، وصكوك التأجير». وبعد استماعه إلى المناقشات التي دارت حول الموضوع بمشاركة أعضاء المجمع وخبرائه وعدد من الفقهاء.

قرر ما يلي :

١ - الإيجار المنتهي بالتملك :

أولاً : ضابط الصور الجائزة والممنوعة ما يلي :

أ - ضابط المنع: أن يرد عقدان مختلفان، في وقت واحد، على عين واحدة، في زمن واحد.

ب - ضابط الجواز:

١ - وجود عقدين منفصلين مستقل كل منهما عن الآخر، زماناً بحيث يكون

إبرام عقد البيع بعد عقد الإجارة، أو وجود وعد بالتملك في نهاية مدة الإجارة. والجار يوازي الوعد في الأحكام.

٢ - أن تكون الإجارة فعلية وليست سائرة للبيع.

ج - أن يكون ضمان العين المؤجرة على المالك لا على المستأجر وبذلك يتحمل المؤجر ما يلحق العين من غير ناشئ من تعدد المستأجر أو تفريطه ، ولا يلزم المستأجر بشيء إذا فالت المنفعة.

د - إذا اشتمل العقد على تأمين العين المؤجرة فيجب أن يكون التأمين تعاونيا إسلاميا لا تجاريا ويتحملة المالك المؤجر وليس المستأجر.

هـ - يجب أن تطبق على عقد الإجارة المنتهية بالتملك أحكام الإجارة طوال مدة الإجارة وأحكام البيع عند غللك العين.

و - تكون نفقات الصيانة غير التشغيلية على المؤجر لا على المستأجر طوال مدة الإجارة.

ثانيا : من صور العقد الممنوعة :

أ - عقد إجارة ينتهي بتملك العين المؤجرة مقابل ما دفعه المستأجر من أجرة خلال المدة المحددة، دون إبرام عقد جديد، بحيث تنقلب الإجارة في نهاية المدة بيعا تلقائيا.

ب - إجارة عين لشخص بأجرة معلومة، ولمدة معلومة، مع عقد بيع له معلق على سداد جميع الأجرة المتفق عليها خلال المدة المعلومة، أو مضاف إلى وقت في المستقبل.

ج - عقد إجارة حقيقي واقترون به بيع بخيار لصالح المؤجر، ويكون موجلا إلى أجل طويل محدد (هو آخر مدة عقد الإجارة)،

وهذا ما تضمنته الفتاوى والقرارات الصادرة من هيئات علمية ، ومنها هيئة كبار العلماء بالملكة العربية السعودية.

ثالثا : من صرر العقد الجائزة:

أ - عقد إجارة يُمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، مقابل أجرة معلومة في مدة معارمة، واقترون به عقد هبة العين للمستأجر، معلقا على سداد كامل الأجرة وذلك بعقد مستقل، أو وعد بالهبة بعد سداد كامل الأجرة، (وذلك وفق ما جاء في قرار المجمع بالنسبة للهبة رقم ٣/١/١٣) في دورته الثالثة.

ب - عقد إجارة مع اعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة في شراء العين المؤجرة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة (وذلك وفق قرار المجمع رقم ٤٤ (٥/٦) في دورته الخامسة).

ج - عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، مقابل أجر معلومة في مدة معلومة، واقتن به وعد يبيع العين المؤجرة للمستأجر بعد سداد كامل الأجرة بثمن يتفق عليه الطرفان.

د - عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، مقابل أجر معلومة، في مدة معلومة، ويعطي المؤجر للمستأجر حق الخيار في تملك العين المؤجرة في أي وقت يشاء، على أن يتم البيع في وقته بعقد جديد بسعر السوق (وذلك وفق قرار المجمع السابق رقم ٤٤ (٥/٦) أو حسب الاتفاق في وقته).

وابعداً: هناك صور من عقود التأجير المنتهي بالتمليك محل خلاف وتحتاج إلى دراسة تعرض في دورة قادمة إن شاء الله تعالى.

- صكوك التأجير :

- يوصي المجمع بتأجيل موضوع صكوك التأجير لمزيد من البحث والدراسة لي طرح في دورة لاحقة .

والله سبحانه وتعالى أعلم

❦❦❦❦❦❦

عقد إجارة

إنه في يوم / / ١٤ هـ الموافق / / ٢٠٠ م بمدينة قد
حرر هذا العقد بين كل من :

أولاً : المصرف الإسلامي - فرع مدينة : ويمثله
السيد / ووظيفته :

طرف أول
ثانياً : شركة / مؤسسة / هيئة
سجل تجاري رقم : المركز الرئيسي :
ويمثلها : السيد / ووظيفته :
طرف ثان

المقدمة :

حيث أن الطرف الثاني قد وعد باستئجار : (الأصل) من
المصرف ، وقد وافق الطرف الأول على شراء الأصل المطلوب وتأجيره للطرف
الثاني بموجب نموذج الطلب والعد بالاستئجار المقدم بتاريخ / / ٢٠ م الموافق
/ / ١٤ هـ .. فقد اتفق الطرفان وتراضيا وهما بالحالة المعتمدة شرعاً ونظماً على
ما يلي : -

- ١- تعتبر المقدمة جزء لا يتجزء من هذا العقد .
- ٢- كلما ورد ذكر الكمات والعبارات التالية في هذا العقد سيكون لها المعاني
المذكورة إزاءها : -

المصرف : المصرف الإسلامي .

العميل : شركة / مؤسسة / هيئة

الأصل : كما هو موصوف فنياً

في نموذج الطلب والوعد بالاستئجار المشار إليه في المقدمة .
الأجرة الكلية : المبلغ المستحق للمصرف عن تأجير الأصل لكامل المدة المتفق
عليها في هذا العقد .

- ٣- وافق المصرف على تأجير الأصل إلى العميل ، بدءاً من تاريخ هذا العقد
وانتهاءً بتاريخ / / ٢٠ م الموافق / / ١٤ هـ ، ويلتزم المصرف
بأن يبيع الجزء المتبقي من الأصل في تاريخ انتهاء هذا العقد إلى العميل
بثمن ريالاً (فقط ريال لا غير) .

يدفعه العميل إذا رغب في شراء حالاً للمصرف بتاريخ / / ٢٠ م الموافق / / ١٤ هـ

٤- وافق كل من المصرف والعميل على أن الأجرة الكلية للأصل هي ريالاً (فقط ريالاً لا غير) .

٥- وافق العميل على تسديد الأجرة الكلية على أقساط ، بحيث يتم تسديد القسط الأول مباشرة بعد التوقيع على هذا العقد ، وتم الاتفاق على دفع الأقساط بصفة :

☐ شهرية ☐ ربع سنوية ☐ نصف سنوية ☐ سنوياً

٦- يلتزم العميل بأن يدفع إلى المصرف الأقساط المتبقية من الأجرة الكلية في أو قبل تواريخ الاستحقاق المبينة في جدول الاستحقاقات المرفق بهذا العقد والذي يعتبر جزءاً لا يتجزأ منه .

٧- إذا تخلف العميل عن دفع أي من أقساط الأجرة الكلية في تاريخ استحقاقها ، فإن جميع الأقساط المتبقية تصبح مستحقة دفعة واحدة وواجبة الدفع حالاً .

٨- وافق العميل على تقديم الضمانات التالية :

أ -
ب -
ج -

لنظل هذه الضمانات في عهدة المصرف حتى تاريخ انتهاء العقد .

٩- يقر العميل بأنه قد استلم الأصل من المصرف مطابقاً للشروط والمواصفات الفنية المطلوبة في نموذج الطلب والوعد بالاستئجار المشار إليه في مقدمة هذا العقد .

١٠- يقر العميل بأنه قد تسلم من المصرف بوليصة التأمين الخاصة بهذا الأصل وأنه سيلتزم بكل قواعد الصيانة والتشغيل والحفظ المرفقة بهذا والمتممة له ، وأن العميل مسؤول عن تعويض البنك عن أي أضرار تلحق به بسبب التقصير عن مراعاة هذه القواعد .

١١- وافق الطرفان على أن أعمال الصيانة الدورية والإصلاح ستقوم بها الجهة الفنية التالية :

الاسم :
العنوان :

يدفعه العميل إذا رغب في الشراء حالا للمصرف بتاريخ / / ٢٠ م الموافق / / ١٤ هـ

٤- وافق كل من المصرف والعميل على أن الأجرة الكلية للأصل هي ريالاً (فقط ريالاً لا غير) .

٥- وافق العميل على تسديد الأجرة الكلية على أقساط ، بحيث يتم تسديد القسط الأول مباشرة بعد التوقيع على هذا العقد ، وتم الاتفاق على دفع الأقساط بصفة :

شهرية ☐ ربع سنوية ☐ نصف سنوية ☐ سنوياً ☐

٦- يلتزم العميل بأن يدفع إلى المصرف الأقساط المتبقية من الأجرة الكلية في أو قبل تواريخ الاستحقاق المبينة في جدول الاستحقاقات المرفق بهذا العقد والذي يعتبر جزءاً لا يتجزأ منه .

٧- إذا تخلف العميل عن دفع أي من أقساط الأجرة الكلية في تاريخ استحقاقها ، فإن جميع الأقساط المتبقية تصبح مستحقة دفعة واحدة وواجبة الدفع حالا .

٨- وافق العميل على تقديم الضمانات التالية :

أ -

ب -

ج -

لتظل هذه الضمانات في عهدة المصرف حتى تاريخ انتهاء العقد .

٩- يقر العميل بأنه قد استلم الأصل من المصرف مطابقاً للشروط والمواصفات الفنية المطلوبة في نموذج الطلب والوعد بالاستئجار المشار إليه في مقدمة هذا العقد .

١٠- يقر العميل بأنه قد تسلم من المصرف بوليصة التأمين الخاصة بهذا الأصل وأنه سيلتزم بكل قواعد الصيانة والتشغيل والحفظ المرفقة بهذا والمتمة له ، وأن العميل مسؤول عن تعويض البنك عن أي أضرار تلحق به بسبب التقصير عن مراعاة هذه القواعد .

١١- وافق الطرفان على أن أعمال الصيانة الدورية والإصلاح ستقوم بها الجهة الفنية التالية :

الاسم :

العنوان :

على أن يخطر الطرف الثاني هذه الجهة فوراً بأي خلل أو عطل يصيب الأصل في لحظة حدوثه وفي نفس الوقت يقوم بإخطار الطرف الأول بطبيعة الخلل الذي حدث ، ويكون الاتصال : هاتفياً / بالفاكس .

١٢- إذا تسبب الخلل في التوقف الكلي للأصل عن إعطاء المنفعة المتعاقد عليها وثبت أن هذا الخلل ليس تقصير الطرف الثاني عن تأدية أعمال الصيانة الدورية ، أو الالتزام بقواعد التشغيل ، فإن الطرف الأول يعتبر هو المسئول عن تحمل تكلفة الإصلاح .. وخلال فترة التوقف لن يكون العميل مطالباً بدفع أية أقساط حسب هذا العقد حتى يتم إصلاح الأصل إلى حالته المتعاقد عليها . إما إذا ثبت أن ذلك الخلل قد حدث بسبب تقصير العميل فيعتبر الأخير هو المسئول والمتحمل لتكلفة الإصلاح ويظل مطالباً بتسديد أقساط التأجير كما لو كان الأصل لا يزال صالحاً .

١٣- يتمتع العميل عن التصرف في هذا الأصل بالتأجير أو التسليم لطرف ثالث أو النقل إلى جهة أخرى دون موافقة المصرف ، وكذلك إذا رأى العميل حاجة إلى إلحاق بعض القطع أو الأجزاء الفنية المساعدة إلى الأصل المستأجر ، فينبغي أن يتم ذلك بموافقة المصرف كتابياً وليس من حق العميل المطالبة بتخفيض الأجرة بسبب هذه الملحقات المساعدة في حالة موافقة المصرف عليها .

١٤- لا يجوز لأي من الطرفين فسخ هذا العقد أو تعديله أو التحلل من بعض شروطه وأحكامه إلا باتفاق كتابي يصدر عن الطرفين المتعاقدين ، أو من ينوب عنهما ، وفي حالة فسخ العقد من قبل العميل قبل فترة انتهائه فإن العميل يوافق على دفع هامش تسوية (%) كنسبة من أقساط الأجرة الكلية التي لم تحن تواريخ استحقاقاتها إلى المصرف .

١٥- تعتبر ملحق هذا العقد جزء لا يتجزأ منه .

١٦- يخضع هذا العقد لأنظمة المملكة العربية السعودية والأعراف التجارية النافذة فيها ما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية .

١٧- حرر هذا العقد من نسختين أصليتين بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها

الطرف الأول

المصرف الإسلامي

التوقيع :

السيد /

الطرف الثاني

شركة / مؤسسة

التوقيع :

السيد /

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

عقد وعد

بيع/ هبة .. عين مؤجرة

بنك/

إنه في يوم / / هـ الموافق / م

تم الاتفاق بين كل من:

أ- بنك/.....

ويمثله في هذا الاتفاق السيد/..... بصفته/..... طرف أول

ب- السيد/..... بصفته/..... طرف ثان

حيث أن الطرف الأول بنكاً إسلامياً وأن الطرف الثاني تقدم إليه برغبة في استئجار عين/

فلقد طلب الطرف الثاني من الطرف الأول شراء هذه العين من/..... أو تكليفه

ببيعها..... ثم تأجيرها للطرف الثاني.

فإنهما يتوعدان بموجب هذا الاتفاق على ما يلي:

أولاً: تعتبر المقدمة السابقة وكذا ما ورد في طلب الاستئجار من الطرف الثاني جزء لا يتجزأ من هذا الاتفاق.

ثانياً: يقر الطرفان بأهليتهما الكاملة وبصفتهم في هذا الاتفاق، كما يقر الطرف الثاني بأنه أطلع على النظام الأساسي للبنك وأنه يلتزم في تعامله بأحكام الشريعة الإسلامية وبما ورد في النظام الأساسي للبنك.

ثالثاً: بموجب هذا الاتفاق يعد الطرف الأول باقتناء العين المطلوب تأجيرها من المورد الذي حدده في طلب الاستئجار المقدم منه وذلك في الموعد المحدد بين الطرف الثاني والمورد كما يعد بتأجيرها للطرف الثاني تأجييراً تموالياً وفق القواعد المحددة لذلك في نظام عمل البنك وبقيمة إيجارية تحدد في عقد الإجارة الذي يحرر فيما بعد وفي ضوء تكلفة حصوله عليها والعائد المقرر وحسب الاتفاق المبدئي في طلب الاستئجار.

رابعاً: بموجب هذا الاتفاق يعد الطرف الثاني باستئجار العين المحددة من الطرف الأول ووفق الشروط الواردة في طلب الإجارة.

خامساً: بما أن الطرف الأول لا يملك العين المطلوب تأجيرها الآن، وأن الطرف الثاني حدد له المورد الذي يشتري منه فإن أية مخالفة تقع من المورد سواء في تأخير موعد تسليم العين

للطرف الأول أو إحضارها بمواصفات مخالفة فإن الطرف الأول غير مسئول عن ذلك ويتحمل الطرف الثاني تبعه هذه المخالفات.

سادسا: إذا قدم أحد الطرفين معلومات أو مستندات غير سليمة للطرف الآخر، فإن من وقع عليه التضييل نتيجة هذه المعلومات والمستندات يكون غير ملزم بهذا الوعد ويطالب الطرف الآخر بأية تعويضات عن الأضرار التي تعود عليه من جراء ذلك.

سابعا: يلتزم الطرفان بتحرير عقد التأجير عند إحضار العين، وإذا نكل أحدهما عن الوفاء بوعده هذا يكون ملتزما بتعويض الطرف الآخر عن الأضرار التي لحقت له من جراء هذا النكول حسبما تقرره لجنة التحكيم.

ثامنا: يتعهد الطرف الأول بتمليك الطرف الثاني العين المؤجرة وفق أى من الأساليب التالية:

أ- في نهاية مدة الإجارة: مقابل ما دفعه من أقساط

ب- في نهاية مدة الإجارة: بثمان رمزى قدره

ج- في نهاية مدة الإجارة: بثمان يحدد حينها في ضوء القيمة السوقية للعين المؤجرة.

د- أثناء مدة الإجارة إما بقيمة كل قسط يدفعه والذي يمثل ثمنا لجزء من العين بنسبة كل قسط إلى مجمل الأجرة أو قيمة الأقساط، وإما بتملكها أو جزء منها بثمان يحدد في كل وقت عند إرادة ذلك حسب سعر السوق وتطرح منه الأقساط السابق دفعها.

وعلى الطرف الأول في كل الأحوال السابقة أن يبرم عقد بيع للطرف الثاني، وإذا تخلف عن ذلك يكون ملزما بتعويض الطرف الثاني بأن يدفع له الفرق بين قيمة ما أخذه من أقساط وأجرة المثل على أساس أن الإجارة تشغيلية.

تاسعا: إذا حدث نزاع بخصوص هذا الاتفاق فإنه يتم حله في ضوء القوانين السائدة والأعراف التجارية وبما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية، وذلك بواسطة لجنة تحكيم من ثلاثة أعضاء يختار كل طرف عضوا منها ويختاران معا العضو الثالث الذي تكون له رئاسة اللجنة، وإلا أحيل الأمر إلى محكمة/

عاشرا: حرر هذا العقد من نسخة يعطى كل طرف منهما نسخة للعمل بموجبها.

والله ولي التوفيق والسداد

الطرف الثاني

الطرف الأول