

برنامج أساسيات العمل المصرفي الإسلامي (عرض تقديمي)



د. هشام أحمد عبدالحفي

برنامج أساسيات العمل المصرفي الإسلامي

إعداد
د. هشام أحمد عبد الحي

مفهوم المصرف الإسلامي

① هو مؤسسة تزاوّل المهنة المصرفية والنشاط التجاري الاستثماري في شتى المجالات من شراء وبيع ومقاولات واستصناع وإجارة وشركات وتمويل مشاريع عقارية وزراعية وصناعية .. الخ .

② ينص نظامه الأساسي على الالتزام بأحكام الشريعة الإسلامية

③ عدم التعامل بالاقتراض والإقراض بفائدة وتحاشي الربا والمحرمات

④ يستهدف التنمية الاقتصادية والاجتماعية وفق القيم الإسلامية

⑤ له هيئة شرعية من العلماء المتخصصين بفقّه المعاملات المعاصرة

مرتكزات الاقتصاد الإسلامي

① النقود لا تنتج النقود عن طريق الإقراض ، وإنما تنتج اذا قارننا عمل أو نشاط

② الاستثمار بالنشاطات المشروعة وتحاشي النشاطات المحرمة خمر . سجائر ..

③ أن تكون العقود سليمة من الشروط الفاسدة شرعاً (الغش . الجهالة . الخداع)

④ عدم التعامل بالاقتراض والإقراض بفائدة ، وتحاشي الربا بأنواعه .

يرتبط الاقتصاد الإسلامي بعقيدة كسب الحلال ، واجتناب الحرام ،
والشخص مسئول من أين اكتسب المال ؟ وأين أنفقه ؟

1

النقود في الشريعة الإسلامية هي وسيلة لقياس قيمة الأشياء ، ولايجوز
تأجيرها بالحصول على أجرة شهرية أو سنوية مهما كانت تسمية الأجرة
فائدة ، أو هدية إجبارية ، أرباح ، ... الخ

2

النقود في الشريعة الإسلامية لكي تنتج ربحاً مشروعاً يجب أن تقترن ببيع
أو مشاركة أو خدمة.....

3

إذا تم بيع سلعة بمبلغ نقدي فإن تسمية ذلك البيع (بيع مطلق).

4

إذا تمَّ بيع النقود بالنقود مثل شراء ريال بدينار مثلاً فيسمى (عقد صرف).

5

إذا تم بيع سلعة بسلعة أخرى وليس بالنقود فيسمى هذا البيع (بيع مقايضة).

6



03:03 30/05/2023 م

مقارنة في استخدام الأموال

(1) في البنك الإسلامي

(2) في البنك التقليدي



استخدام الأموال في المصرف الإسلامي

1 المصرف الإسلامي ينص نظامه الأساسي على الالتزام بأحكام الشريعة الإسلامية

1

2 فلسفة المصرف الإسلامي تتلخص بكلمتين (وأحل الله البيع ، وحرّم الربا)

2

3 المصرف الإسلامي: هو مؤسسة مالية مصرفية استثمارية تقوم بتجميع الأموال وتوظيفها متحاشية الربا أخذاً أو إعطاءً، وتجتنب المحظورات الشرعية.

3

4 استخدام الأموال في المصرف الإسلامي لا يكون بإقراض الأموال واقتراضها بفائدة وإنما بربح من خلال عقود متنوعة منها: بيع المرابحة أو بيع المساومة، أو بيع السلم، أو بيع الاستصناع، أو الإجارة بأنواعها أو المشاركات.....

4

5 المصرف الإسلامي يمارس نشاطه بائعاً، ومشترياً، ووسيط مالي، ويقدم خدمات مصرفية عديدة، واستشارات مالية لصالح مؤسسات أخرى بأجر متفق عليه.

5

استخدام الأموال في المصرف التقليدي

1 البنك التقليدي يقوم على أساس الوساطة المالية عن طريق الاقتراض والإقراض بفائدة .

2 من منتجات البنك التقليدي تحويل الديون إلى سندات عن طريق التوريق ثم يقوم البنك ببيعها لتوليد سيولة نقدية جديدة نتيجة بيع الدين .

3 عملية بيع سندات الديون في البنوك التقليدية يطلق عليها مصطلح (المشتقات المالية) أو (التوريق التقليدي) بهدف (خلق النقود) .

4 كلما ازدادت عمليات خلق النقود ، من خلال التداول المتعدد لهذه السندات والحصول على سيولات نقدية متتابعة، يصبح معها مجمل النظام المالي كبالونة جاهزة للانفجار، فتنتج الأزمات المالية.

5 نهى رسول الله صلى الله عليه وسلم عن بيع الدين ، وأنه من صور الربا المحرم



03:03 30/05/2023 م

خصائص التمويل الإسلامي

وصيغ التمويل الإسلامي



خصائص التمويل الإسلامي

السلعة ركيزة إستراتيجية في جميع

صيغ التمويل الإسلامي

لقوله تعالى (وأحل الله البيع ، وحرم الربا) 2 / 275.

صيغ التمويل الإسلامي

➔ التمويل بالمراجحة المصرفية للأمر بالشراء .

➔ التمويل بالتورق .

➔ التمويل بالإجارة المنتهية بالتمليك .

➔ التمويل بالسلم .

➔ التمويل بالمضاربة .

➔ التمويل بالمشاركة .

03:03 30/05/2023 م

الأساس الذي بموجبه المصارف الإسلامية تشغل الأموال



الأساس الذي بموجبه المصارف الإسلامية تشغل الأموال

• يستند البنك الإسلامي في ممارسة أعماله على العقود التالية :

1. المضاربة :

وتكون بإدارة استثمارات أموال الغير لقاء نسبة من عوائد الاستثمار على أساس عقد المضاربة .

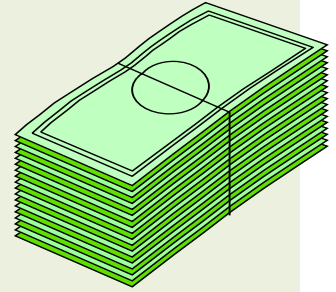
2- الوكالة بالاستثمار :

يقوم البنك الإسلامي بإدارة أموال الغير بأجر .

3- الإجارة :

يقدم خدمات مقابل أجر محدد مثل إصدار البطاقات المصرفية، الحوالات، خطابات الضمان ، الاعتمادات ، تأجير صناديق الأمانات وغير ذلك من الخدمات.

المضاربة هي مشاركة
يكون فيها
المال من الطرف الأول
والعمل من الطرف الثاني



مشروعيتها

① فعل النبي صلى الله عليه وسلم.

② العباس رضي الله عنه وضع شروطاً لعامل المضاربة أقرها النبي صلى الله عليه وسلم.

③ وثبتت من تجارة الصحابة والتابعين على أساس المضاربة ومن بعدهم إلى يومنا هذا.

المضاربة

تعريف المضاربة :

- المضاربة هي عقد مشاركة في الربح .
- على أن يقدم الطرف الأول المال .
- وأن يقوم الطرف الآخر بخبرته وعمله بالاستثمار والتجارة فصاحب رأس المال يسمى (رب المال) .
- والتاجر الذي يقوم بالتجارة يسمى (مضارب).

أنواع المضاربة

أقسام المضاربة :

1) مضاربة مطلقة

2) مضاربة مقيدة.

1. المضاربة المطلقة: هي التي يفوض فيها رب المال المضارب في أن يدير عمليات المضاربة بجميع النشاطات التجارية المرغبة دون أن يقيد بنوع التجارة أو منطقة ممارستها .

2. المضاربة المقيدة: هي التي يقيد فيها رب المال المضارب بالمكان أو المجال الذي يعمل فيه وبكل ما يراه مناسباً بما لا يمنع المضارب عن العمل.

أحكام الربح

- يشترط في الربح في المضاربة أن يكون نسبة مشاعة من الربح ، ولا يجوز أن تكون على أساس مبلغ مقطوع ، كما لا يجوز أن تكون نسبة من رأس المال.
- لا ربح في المضاربة إلا بعد سلامة رأس المال.
- يجب أن يتم الاتفاق على نسبة توزيع الربح عند التعاقد وليس بعد التعاقد

الوكالة بالاستثمار

تعريف الوكالة: هي إنبابة الغير في تصرف جائز معلوم.

أنواعها : (1) وكالة مطلقة (2) وكالة مقيدة

شروطها : كل ما يصح تصرفه به بنفسه يصح أن يوكل غيره للقيام به.

مع حق التعاقد مع النفس. الوكالة بالاستثمار

تجوز الوكالة مع حق التعاقد مع النفس بشروط هي:

أولاً: أن يحدد الموكل للوكيل نسبة الربح عند بيع السلعة .

ثانياً: تصح الوكالة مع حق التعاقد مع النفس بعبارة
(لاتبع بأقل من ذلك) فتجوز في هذه الحالة لانتفاء التهمة.

أحكام التمويل

1 في المضاربة الخسارة على رب المال أما عامل المضاربة فيخسر جهده الذي بذله.

2 إذا تم الاتفاق على أن يشترك الطرفان في رأس المال والعمل والربح والخسارة يتحول العقد من عقد مضاربة إلى عقد

3 إذا اشترط عامل المضاربة مبلغاً مقطوعاً أو راتباً يتحول العقد من عقد مضاربة إلى عقد إجارة.

4 يستقبل المصرف الإسلامي بعض الودائع على أساس المضاربة المطلقة، كما يستقبل ودايع أخرى على أساس الوكالة بالاستثمار.

أسلوب استقبال الودائع في البنك الإسلامي

الحسابات والودائع في المصرف الإسلامي

يتم استثمارها

- (1) إما على أساس المضاربة .
- (2) أو على أساس الوكالة .

حسابات التوفير الاستثماري

(Saving A/C)

تشغيله على أساس المضاربة



أحكام حساب التوفير الاستثماري

ينص طلب فتح الحساب على الشروط التالية :

1. يفوض العميل المصرف بالاستثمار على أساس المضاربة المطلقة .
2. تحتسب الأرباح والخسائر على أقل رصيد شهري في الحساب .
3. تحدد الأرباح والخسائر في نهاية السنة المالية .
4. يجري استثمار نسبة محددة من إجمالي المبلغ بالحساب .

الودائع الاستثمارية

(Investment Deposits)

(Investment Deposits)

1) وديعة المشاركة

يتم تشغيلها على أساس المضاربة

(Investment Deposits)

2) وديعة المراجعة العكسية

يتم تشغيلها بموجب وكالة بالاستثمار
و عملية مراجعة عكسية.

أساس استقبال الودائع في المصرف الإسلامي

يتم استقبال الودائع بأحد أسلوبين :

الأول : على أساس المضاربة وبيان الربح في نهاية السنة.

والثاني : على أساس الوكالة وبيان الربح في نفس اليوم .

فإذا كان استقبال الوديعة على أساس المضاربة ،

فيتم احتساب واقتسام الربح بعد تسوية نتائج نشاطات البنك

في نهاية كل عام ، أو على حسب كل دورة شهرية أو ربع سنوي

أو أكثر حيث يتم احتساب الربح بالتقدير المحاسبي (التنظير

الأسلوب الثاني: وديعة على أساس (وكالة مع حق التعاقد مع النفس)

➡ يكون ذلك بتوكيل العميل للبنك لإجراء **المرابحة العكسية**

➡ بحيث يكون **العميل هو البائع**، والبنك هو المشتري...

➡ يقوم البنك بموجب الوكالة بعمل **مرابحة عكسية**، ويصبح مبلغ الوديعة بالإضافة إلى الربح دينا ثابتا على البنك .

➡ على البنك إنزال نتيجة **المرابحة** في حساب العميل في يوم تاريخ الاستحقاق المسجل في شهادة الوديعة (المبلغ + الربح)

أنواع الودائع

1 ودائع محددة.

2 ودائع مستمرة.

أحكام الودائع والحسابات المصرفية

يقوم المصرف باستثمار الأموال المودعة في حساب التوفير على أساس المضاربة المطلقة .

1

الوديعة المستمرة يتم تشغيلها على أساس المضاربة المطلقة وتتجدد تلقائياً في نهاية كل عام ، ما لم يخطر أحد الطرفين الطرف الآخر بانتهاء المضاربة .

2

إذا قام العميل بسحب وديعته قبل نهاية الفترة المحددة في شهادة الوديعة فلا يعطى لهذه الوديعة نسبة ربح الوديعة ، وإنما يعطى نسبة ربح حساب التوفير الاستثماري .

3

حسابات التوفير ووديعة المضاربة يقوم البنك بتشغيلها على أساس المشاركة مع العميل بنسبة ربح محددة .

4

أحكام الحسابات المصرفية

1 الحساب الجاري لدى المصرف ينطبق عليه وصف القرض الحسن والمصرف جاهز لدفع المبلغ فور الطلب ولا يستحق ربحاً ولا خسارة.

2 يقوم البنك بخلط أموال المساهمين مع أموال المودعين في الاستثمار.

3 يقوم البنك بممارسة كافة الأعمال التي يراها في مصلحة المضاربة.

4 بموجب الوكالة يقوم البنك بشراء السلع نيابة عن العميل ويبيع البنك السلعة لنفسه بموافقة العميل بأن نسبة الربح : " لاتقل عن كذا" .

5 من تطبيقات الوكالة مع حق التعاقد مع النفس (وديعة المراجعة العكسية) وتسميها المصارف بأسماء عديدة وديعة وكالة أو وديعة استثمار...

ELCTRON CARD

بطاقة الصرف الآلي

- ✓ تصدر للعميل الذي له حساب في البنك.
- ✓ تستخدم في المحلات التجارية والجمعيات أو لسحب النقدي.
- ✓ متصل بقاعدة معلومات الحاسب الآلي ويقوم بسحب المبلغ فوراً.

بطاقات الائتمان في البنك الإسلامي

البطاقة الذهبية

البطاقة الفضية

أو بطاقات أخرى
حسب تعاملات كل بنك

البطاقة البلاطينية

بطاقات الائتمان في المصرف الإسلامي

- ① إقراض العميل على أساس القرض الحسن .
- ② رسوم خدمة مصرفية **مبلغ مقطوع** : لقاء إصدار البطاقة وفتح الملف للعميل وتعريف الجهات الخارجية المتعلقة بالخدمة والأجهزة وأماكن البيع المقبولة لدى منظمة فيزا .
- ③ يجري تسديد الفواتير وتسوية الحساب ذات العملة الأجنبية بالدينار على حسب سعر الصرف يوم تسلم المصرف للفواتير .

بطاقات الائتمان في البنك التقليدي

في البنك التقليدي منح البطاقة الائتمانية قد يكون بدون رسوم، أو برسوم 3 أو 5 دينار أو ...، ولكن نظام هذه البطاقة في البنك التقليدي إقراض العميل على أساس الفائدة على المبالغ النقدية المسحوبة وكذلك على مبالغ الفواتير التي اشترى بها العميل ومقدار الفائدة 1,5% شهرياً .
والفائدة مرتبطة بالزمن فكلما زادت المدة بأشهر أخرى تزداد الفائدة تبعاً للمدة وتسمى هذه العملية تدوير الائتمان .

(REVOLVING CREDIT)

أحكام بطاقات الائتمان في البنك

الإسلامي

يخصص البنك مبلغاً في حساب العميل فيتمكن من سحب النقود وتسديد ثمن السلع والخدمات على أساس القرض الحسن ولا يخضع لنظام الفائدة .

1

الحدود الائتمانية متفاوتة على حسب تسميتها لدى البنك البلاتينية، ثمَّ البطاقة الذهبية مبلغ قرضها أقل ، ثم الفضية هي الأقل .

2

رسوم البطاقة الائتمانية : رسوم الإصدار للبطاقة البلاتينية هي الأعلى ، ثمَّ الذهبية :رسومها أقل ، ثمَّ الفضية فهي الأقل .

3

بطاقات الائتمان في البنك الإسلامي

نظام الخصم الشهري

نظام الخصم على أقساط

المراجعة وتطبيقاتها المصرفية

أنواع البيع

أولاً: المراجعة :

هي بيع السلعة بسعر التكلفة مع زيادة

ربح معلوم

تكلفة + ربح = المبلغ الإجمالي

ثانياً : بيع المساومة :

هو كل بيع لا يتم على أساس بيان رأس مال السلعة و لا مقدار الربح.

مشروعية المراجعة

مشروعيتها

في الكتاب قال تعالى : ﴿ وأحل الله البيع ﴾
في السنة : أفضل الكسب البيع المبرور

في كتب الفقه منذ عهد التابعين
إذا قال رجل لآخر
اشتر لي هذه السلعة وأربحك فيها كذا ، جاز

الحاجة إليها

- استعانة من ليس عنده خبرة بخبير
- استعانة مشغول بمتفرغ
- استعانة بجهة تنفذ إجراءاتها التنظيمية
- رغبة العميل بدفع مديونية شراء سلعة على أقساط
- تقليل المخاطر على المشتري خلال فترة الشراء الأول

أركانها

• العاقدان

• الصيغة : الإيجاب والقبول

• السلعة

• الثمن

بيع المراجعة

أنواعها

- مراجعة عادية : تعتمد على طرفين
– بائع ومشتري فقط
- مراجعة الأمر بالشراء (المراجعة المصرفية)
تعتمد على ثلاثة أطراف :
– بائع + مشتري + طرف ثالث

مرحلة الوعد بالشراء

- بمجرد تقديم العميل طلب الشراء ويحتوي على مواصفات السلعة وسعرها ومصدرها... الخ
- عندئذ يقوم المصرف
 - بدراسة بيانات العميل
 - دراسة السلعة المطلوبة
 - توقيع العميل على وثيقة رغبة ووعد بالشراء

أحكام عقد المراجعة

أ - وجوب تملك السلعة أولاً

ب - يجب معرفة ثمن السلعة ، أو الكلفة

ج - وجوب تعيين سداد الثمن حالاً ، أو آجلاً

د - وجوب إيضاح الخطوات لدى المصرف

خطوات إجراء عملية المراجعة

عندما يتقدم العميل إلى البنك لطلب شراء سلعة بناء على إحضاره عرض سعر من المورد يقوم البنك بما يلي :

1. دراسة العميل وقدرته على السداد
2. توقيع وثيقة رغبة ووعد بالشراء .
3. يقوم البنك بشراء السلعة بالوسائل المعتادة تجارياً
4. يطلب البنك توقيع العميل على عقد بيعه السلعة
5. التوقيع على تفويض باقتطاع الأقساط في موعد محدد
6. يسلم البنك العميل إذن تسليم بموجبه يستلم السلعة

ضمانات المراجعة

- يجوز اشتراط المؤسسة على العميل حلول جميع الأقساط المستحقة قبل مواعيدها عند تأخره عن أداء قسط منها من دون عذر معتبر.
- ينبغي أن تطلب المؤسسة من العميل ضمانات مشروعة في عقد بيع المراجعة للأمر بالشراء .

ومن أحكام المراجعة

للمؤسسة أن تشتري على العميل: أنه إذا امتنع عن تسليم السلعة في الموعد المحدد بعد إبرام عقد المراجعة يحق للمؤسسة فسخ العقد، أو بيع السلعة نيابة عن العميل وحسابه، و تستوفي المؤسسة مستحقاتها من الثمن، وترجع عليه بالباقي إن لم يكف الثمن.

معالجة مديونية المراجعة

- إذا وقعت المماثلة من العميل المدين بالأقساط فإن المستحق هو مبلغ الدين فقط، ولا يجوز للمؤسسة أن تلزم العميل بأداء أي زيادة لصالحها .
- يجوز للمؤسسة أن تتنازل عن جزء من الثمن عند تعجيل المشتري سداد التزاماته إذا لم يكن بشرط متفق عليه في العقد .

المراجعة الدولية

هي : شراء سلعة ما من دولة خارجية ثم بيعها للعميل
الواعد بالشراء بربح متفق عليه

اعتماد المراجعة

اعتماد المراجعة :

هو تعهد يصدره المصرف باسمه ولصالحه بناء على وعد بالشراء من العميل، ويتعهد المصرف بأن يدفع للمصدر قيمة البضاعة المشحونة بمجرد تقديمه بوليصة الشحن والمستندات المنصوص عليها في الاعتماد.

حالة عملية

المراجحة العكسية

الوديعة عشرة آلاف دينار وتم الاتفاق على ربح 5% لمدة سنة

تم العملية كما يلي :

يوقع العميل على تفويض البنك بالشراء والبيع نيابة عنه .

يقوم البنك بشراء المعدن لصالح العميل ثم يشتريه من العميل
بعشرة آلاف وخمسمائة لمدة سنة

وديعة المراجحة العكسية تطلق عليها البنوك أسماء تسويقية (جود) أو (بشرى) أو باسم البنك أو



ضوابط المراجعة الدولية

- 1 يشترى المصرف البضاعة لنفسه
- 2 يزود العميل بكشف بين جميع المصاريف
- 3 عند وصول السلعة يبيعها البنك للعميل بعقد مراجعة
- 4 يكون السداد على أقساط أو دفعة واحدة حسب الاتفاق
- 5 خدمة المراجعة بديل عن (LOAN) OR (over draft)

التورق

أهم أداة تمويلية يستخدمها المصرف الإسلامي

(1) التورق المحلي

(2) التورق المصرفي المنظم

التورق

التورق :

هو شراء سلعة من البائع بالأجل
ثم بيعها نقداً لشخص آخر غير البائع بهدف
الحصول على السيولة النقدية

التورق

التورق

كلمة مشتقة من الورق بكسر الراء هو الفضة.

جمهور الفقهاء قالوا :
يجوز التورق لأن من ملك شيئاً جاز له أن يبيعه.

تطبيقات المراجحة (التورق المصرفي المنظم)

المراجحة العادية (سلع محلية)

مراجحة وديعة المراجحة العكسية (التجارة الالكترونية)

التجارة الالكترونية (تمويل الشركات والأفراد)

1 بيع المساومة هو البيع بسعر يتفق عليه الطرفان دون الالتزام بتحديد ربح معين.

2 بيع المراجحة هو بيع بمثل الثمن الأول مع زيادة ربح معين.

3 المراجحة هي وسيلة لحصول المشتري على حاجياته بتمويل مقسط.

4 مرحلة الوعد في المراجحة هي لتحديد أوصاف السلعة وشروط التعامل.

5 إذا كان الثمن الأول مجهولاً في المراجحة فالبيع غير صحيح.

6 المراجحة هي بيع السلعة على أساس بيان التكلفة ومقدار الربح.

1 يجوز إبرام عقد بيع المراجحة مع العميل قبل تملك المصرف للسلعة؟

2 لا تجوز الزيادة في الثمن لقاء التقسيط بعد التوقيع على العقد؟

3 دور البنك في بيع المراجحة هو مجرد التمويل ولا يبذل جهوداً لإتمام الصفقة

4 يجوز للبنك أن يطالب العميل بتقديم ضمانات قبل توقيع عقد المراجحة.

5 يجوز اشتراط حلول جميع الأقساط عند التأخر في السداد؟

6 يجوز للبنك تخفيض الربح في حالة السداد المبكر إن لم يكن مشروطاً

7 المراجحة المصرفية (مراجحة الأمر بالشراء) تتكون من طرفين فقط؟

1 المراجعة الدولية تكون بشراء المصرف للسلعة من دولة أخرى بناء على طلب العميل ثم بيعها للعميل عند وصولها إلى الميناء.؟

2 يعتبر الوعد بالشراء ملزماً للعميل في المراجعة الدولية؟

3 التورق هو شراء سلعة بالأجل وبيعها نقداً بسعر أقل للبائع.؟

4 التورق المحلي ويتم بشراء سلعة في نفس البلد من البائع وبيعها لجهة ثالثة غير البائع في نفس البلد.؟

5 التورق المصرفي المنظم الدولي ويتم عبر التجارة الالكترونية يتم فيها شراء معدن من شركة (أ) لسلعة ويتم عمل عقد مراجعة في البلد المحلي ثم يقوم البنك ببيع السلعة لشركة (ب) في لندن.؟ مثلاً

الإجارة التمليلية تطبيقاتها المصرفية

إعداد وتنفيذ
د. هشام أحمد عبد الحي

الإجارة :

هي بيع منفعة معلومة

في مقابل عوض معلوم

دليل مشروعيتها :

(قالت إحداهما يا أبت استأجره إن خير من استأجرت القوي الأمين).

(من استأجر أجيراً فليعلمه أجره) حديث شريف

و أجمعت الأمة على جواز الإجارة

منذ عصر الصحابة إلى يومنا

من صيغ التمويل الإسلامي

الحصول على سيولة نقدية :

(1) يشتري البنك العقار ويدفع المبلغ نقداً، ويؤجر العقار ويبيعك إياه بالقسط الأخير بشرط حسن الأداء إلى آخر قسط.

(2) إذا أراد أن يمتلك عقاراً فيمكن أن يتم بأحد طريقتين :

(أ) عن طريق المراجعة ، أو

(ب) عن طريق الإجارة المنتهية بالتمليك





الإجارة التمليكية

هي عقد إجارة مقرون بوعد البيع بشرط حسن السداد

- يقوم البنك بامتلاك العين التي يرغب العميل باستئجارها
- ثم يقوم البنك بتأجيره العين مع وعد من البنك بالالتزام ببيعه العين المؤجرة في نهاية مدة الإجارة أو أثناءها .

صيفة عقد الإجارة مع الوعد بالبيع

② أجزتك هذه المعدات بأجرة كذا، ولمدة كذا، على أنك إذا سددت الأقساط في الموعد المحدد أعدك بأن :

↩ أبيعك هذه السلعة بثمن كذا ، أو بسعر السوق

↩ أو أمدد لك مدة الإجارة

↩ أو ترد لي السلعة فيقول قبلت ، و يوقع الطرفان على ذلك

1- الوعد بالاستئجار:

– يتقدم العميل للبنك ب: طلب استئجار مصحوباً بعرض سعر (تأمين) يذكر فيه العين التي يحتاج إليها، ويعد البنك بأنه إذا اشترى العين فإن العميل سيستأجرها من البنك إجارة تنتهي بتملكه إياها.

– يحصل البنك على جميع الضمانات المطلوبة.

2- الشراء والحياسة:

- يقوم البنك بشراء العين من المالك ويملكها ويقبضها.
- عقد الشراء كاف لانتقال الملكية - شرعاً - والتسجيل لدى التوثيق العقاري إنما هو توثيق للعقد.

► يبلغ البنك العميل بتملكه العين التي وعد باستئجارها،
ويدعوه للوفاء بوعدده.

► يوقع الطرفان على عقد الإجارة التمليكية، ويقوم
البنك بتسليم العين للعميل للانتفاع بها.

► يصاحب التوقيع على عقد الإجارة وعد من البنك ببيع
العين المؤجرة للعميل إذا سدد جميع أقساط الأجرة

- ① أن تكون العين المؤجرة مملوكة وجاهزة للتسليم
- ② ضبط مبلغ كل قسط ، وموعد تسديده
- ③ الوعد بالبيع بعقد مستقل عن عقد الإجارة
- ④ الأخذ بإلزام الواعد بوعدده .
- ⑤ أن يبرم عقد البيع في نهاية مدة الإيجار.
- ⑥ كل ما يلحق بالعين المأجورة من عيب وتلف على ضمان المؤجر مالم يكن التلف نتيجة تعد أو تقصير

تدريبات على الإجارة

- 1 الإجارة تعتبر من أهم أدوات التمويل والاستثمار في المصارف الإسلامية
- 2 تتميز الإجارة بأنها تدر دخلاً منتظماً مع مرونة تغير الأجرة وفق السوق.
- 3 يقبل العملاء على الإجارة لأنها لا تحتاج إلى مبالغ كبيرة وتتم بأقساط ملائمة لظروف المستأجر
- 4 الإجارة المنتهية بالتمليك هي تأجير عقار للعميل مع وعد بهبة أو بيع العين عند انتهاء مدة الإجارة.
- 5 يجوز إبرام عقد إجارة لسيارة أو عقار موصوف في الذمة.
- 5 المؤجر لا يستحق الأجرة إلا بعد تمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة

أجب بعبارة مناسبة لكل مما يلي : بعبارة (صح) أو (خطأ)

1 يجوز لمن استأجر عيناً أن يؤجرها للغير مالم يشترط المالك منعه من ذلك؟

2 يجوز للمؤجر فسخ عقد الإجارة حال تأخر المستأجر عن سداد الأجرة وفق المهلة المتفق عليها؟

3 يجوز للمؤجر مالك العقار أن يبيع العين المؤجرة للمستأجر وبانتقال الملكية للمستأجر لا يستحق المؤجر البائع للعقار أي أجرة مستقبلية؟

4 الصيانة الأساسية التي يتوقف عليها الانتفاع بالعين المؤجرة تكون على المستأجر وليس المؤجر؟

5 الأجرة التشغيلية هي التي يقوم مالك العين بتأجيرها ولا يوجد وعد ملزم من مالك العقار ببيعها للمستأجر؟

6 ش الإجارة التملكية هي تأجير عين مع وعد ببيعها للمستأجر بشرط حسن السداد فترة الإجارة؟



نشكركم على مشاركتكم
إلى اللقاء
مع البرامج القادمة

