

نموذج إعلام الزبائن بشأن عقد الإجارة

تم إعداد هذا النموذج بغرض إعلام الزبائن بشأن تبليغ هيئة الرقابة والتنظيم المصرفي¹ (BDDK).

1. نوع العقد: الإجارة: الإجارة المنتهية بالتمليك

2. الخصائص الأساسية للعقد:

الإجارة المنتهية بالتمليك هو أحد أنواع الإجارة.

عقد الإجارة المنتهية بالتمليك هو اتفاقية الإجارة التي فيها وعد بأن ملكية الأصل المؤجر سيتم نقلها إلى المُستأجر في نهاية مدة الإجارة أو خلالها مستقلاً عن عقد الإجارة. يتم نقل الملكية إلى المُستأجر وفقاً لمبادئ ومعايير البنوك التشاركية.

في عقد الإجارة المنتهية بالتمليك؛ يجب أن يكون ماهية/ثمن موضوع العقد محددًا ومتوافقًا مع مبادئ ومعايير البنوك التشاركية وأن يكون بيان الإرادة (الإيجاب والقبول) من الأطراف موجود.

3. توافق البضاعة أو الخدمة مع مبادئ ومعايير البنوك التشاركية:

تستند إجازة عقد الإجارة المنتهية بالتمليك إلى المبادئ الأساسية للشريعة الإسلامية، ولذلك تتوافق العمليات التي تجريها البنوك التشاركية مع مبادئ ومعايير البنوك التشاركية.

4. موقع الزبون في إطار العقد:

في عقد الإجارة المنتهية بالتمليك؛ يكون الزبون هو المستأجر والبنك التشاركي هو المؤجر، بناءً عليه عند تحقق الوعد بالبيع في نهاية فترة الإجارة يكون الزبون هو المشتري والبنك التشاركي هو البائع.

5. العملية والتشغيل:

يجب أن تكون مواصفات البضاعة الموضوع للتمويل مُحدّدة بالوثائق والمستندات مثل الفاتورة الأولية/ نموذج الإيجاب أو الطلب/ تابو وإلخ.

يقوم الزبون بتقديم طلب التمويل للبضائع إلى البنك التشاركي، ويُخصّص البنك التشاركي الحد التمويلي للزبون، يختار الزبون البضاعة التي يحتاجها ويبرم عقد الإجارة المنتهية بالتمليك مع البنك التشاركي للشراء، يستلم البنك التشاركي البضاعة ويُسلّمها للزبون ثم يدفع ثمن البضاعة للبائع، تظل ملكية البضائع التي يستفيد منها الزبون عند البنك التشاركي خلال الفترة المحددة في عقد الإجارة المنتهية بالتمليك، يدفع الزبون أقساط الإيجار للبنك بالشروط المتفق عليها في العقد، عند انتهاء الأقساط يمكن تحويل البضائع إلى الزبون بالسعر المتفق عليه.

يمكن أيضًا شراء البضائع الخاضعة لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك من المستأجر نفسه، فتسمى هذه الطريقة "بع-أعد الإجارة"، وفي عمليات بع-أعد الإجارة، يبرم المؤجر (البنك) اتفاقية الإجارة المنتهية بالتمليك مع المُستأجر وينقل المستأجر ملكية البضائع إلى البنك، و يدفع البنك سعر البيع للمستأجر، يقوم المستأجر بدفعات الإيجار للبنك بالشروط والأقساط المتفق عليها في العقد، في نهاية فترة العقد يجوز للمستأجر أن يتولى ملكية البضائع الخاضعة لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك بالشروط المُحدّدة في العقد.

¹ التبليغ الصادر من هيئة الرقابة والتنظيم المصرفي (BDDK) بشأن حول الإجراءات والمبادئ المتعلقة بإعلام الزبائن والعامّة حول نطاق الامتثال بمبادئ ومعايير المصرفية التشاركية المنشور في الجريدة الرسمية رقم 31675 بتاريخ 30 نوفمبر 2021.

6. حقوق والتزامات الأطراف المتولدة من العقد:

يقبل ويبين الزبون أن يلتزم بدفعات التمويل في إطار خطة الدفع التي تم إعدادها خاصة لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك.

يكون البنك التشاركي مسؤولاً عن دفع تكلفة البضائع للبائع بعد اتمام العمليات كما يتفق عليه. يحق للمستأجر الحصول على كل أنواع من الفوائد من البضائع الخاضعة لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك خلال فترة العقد موافقا لغرض العقد.

يكون البنك مُلزماً بتنازل البضائع المؤجّرة إلى المُستأجر إذا كان متفق عليها في العقد مقابل السعر المتفق عليه.

يلتزم المستأجر باستخدام البضائع الخاضعة لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك بدقة وفقاً للشروط والأحكام المنصوص عليها في العقد وهو مسؤول عن جميع أنواع صيانة وحماية البضاعة.

7. حقوق والتزامات الأطراف المتولدة من الوكالة:

يجوز للبنك التشاركي توكيل الزبون أو طرف ثالث لتنفيذ المعاملات المُتعلّقة بشراء البضائع الخاضعة لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك نيابة عن البنك التشاركي.

بالإضافة إلى ذلك يمكن أن يكون الزبون وكيلا عن البنك التشاركي في وجود واختيار واستلام وتحميل ونقل وتسليم البضائع وجميع الأمور الأخرى المُتعلّقة بالبضائع.

في عمليات الوكالة؛ قبل توكيل الزبون من قبل البنك التشاركي يجب ألا يبرم عقد بين البائع الأول والزبون، وعدم تسليم البضائع إلى الزبون، وألا يتم أي دفع للبائع (سلفة نقدية وشيك وسند وإخ)، وعدم إعداد البائع أي مستند بيع وشراء (فاتورة وبوليصة شحن وإخ) للزبون.

8. إجراءات البنك في حالة تأخير السداد:

إدراج بند في العقد الذي ينص على أن البنك التشاركي سيحصل على غرامة تأخير عند عدم سداد الديون في المواعيد المحددة متوافق مع مبادئ البنوك التشاركية، ولكن لا يجوز أن يستفيد البنوك التشاركية والزبائن من هذه غرامات التأخير. يتم تصنيف هذه المبالغ المُحصّلة وفقاً للمُخطّط الموحد لحسابات البنوك التشاركية وتقييمها وفقاً لمبادئ ومعايير البنوك التشاركية.