

صبيغ الاستثمار على أساس الإجازات

1- تعريف التمويل بالإجارة:

تعرف الإجارة على أنها: "عقد على منفعة مباحة معلومة، مدة معلومة، من عين معلومة، أو موصوفة في الذمة، أو عمل بعوض معلوم". كما تعرف أيضا: "عقد يرد على منافع الأعيان المؤجرة - محل العقد- التي يسلمها المؤجر للمستأجر لينتفع بها مقابل أجر معلومة، ومعه يظل المؤجر محتفظا بملكية العين المؤجرة، التي يلتزم المستأجر بردها إليه بعد انتهاء مدة الإيجار".

يتم تنفيذ التمويل بالإجارة في المصارف الإسلامية تبعا للخطوات التالية:

- يقوم المصرف بشراء أصل معين من أجل تأجيره أو بطلب من العميل المستأجر؛

- يقوم المصرف بإبرام عقد استئجار بينه وبين العميل يتفقان فيه على مدة التأجير وكيفية تسديد الأقساط ونوعية استخدام المستأجر للعين المؤجرة وغيرها رفعا للجهالة في العقد؛

- بعد انتهاء مدة العقد يكون أمام المصرف والعميل ثلاثة حالات:

• إما أن ينقل المصرف ملكية العين المؤجرة للمستأجر بعد دفع قيمة معينة للمصرف؛

• أو أن يتم تجديد عقد الاستئجار بين الطرفين؛

• أو أن يتم تأجير الأصل لطرف آخر.

2- شروط التمويل بالإجارة:

تتمثل شروط الإجارة في:

- أن يكون المؤجر مالكا للمنفعة، فال يتعلق بها حق للغير؛

- أن تكون المنفعة معلومة علمًا نافيًا للجهالة؛

- أن يكون الثمن (الأجرة) معلومًا جنسًا ونوعًا وصفة؛

- أن تكون مدة التأجير معلومة؛

- يتحمل المؤجر كامل المسئوليات المتعلقة بملكية العين المؤجرة وما يتبعها من هالك، على أن تقع مسئوليات استخدامها على المستأجر وحده.

3- أنواع التمويل بالإجارة:

ينقسم التمويل بالإجارة حسب مدتها إلى:

- الإجارة التشغيلية: عقد بين طرفين على تملك منفعة، يقوم من خلاله المصرف بشراء أصل من الأصول الثابتة بهدف تأجيره إلى الغير مقابل أقساط محددة خلال مدة زمنية معينة يرجع بعدها الأصل للمصرف ليعيد تأجيره مرة أخرى. وما يميز الإجارة التشغيلية أنها تعتبر ضماناً لأموال المصرف بما أن الأصل يبقى في ملكيته.

- الإجارة المنتهية بالتمليك: "تتكون من عقدين مستقلين، الأول عقد إجارة يتم ابتداءً وتأخذ كل أحكام الإجارة في تلك الفترة. والثاني عقد تملك العين عند انتهاء المدة، إما عن طريق الهبة أو البيع بسعر رمزي حسب الوعد المقترن بالإجارة". فالإجارة المنتهية بالتمليك عقد مركب من عدة عقود، كعقد البيع وعقد الإجارة والوعد بالبيع... حيث يكون المصرف الإسلامي هو المؤجر والعميل هو المستأجر، وذلك لفترة محدودة تنتهي بتمليك الأصل إلى العميل هبة أو بسعر رمزي على أساس وعد بالبيع من قبل المصرف للمستأجر بعد انتهاء مدة الإجارة.

4- إجراءات التمويل بالإجارة: تتم عملية الإجارة في البنوك الإسلامية بطريقتين رئيسيتين هما: الإجارة العادية والإجارة المنتهية بالتمليك.

أ- إجراءات التمويل بالإجارة العادية:

يمكن تلخيص إجراءات التمويل بالإجارة العادية في النقاط التالية:

- يقوم البنك بشراء سلعة بغرض التأجير سواء كانت هذه السلعة عقاراً أم منقولاً.

- يتقدم العميل بطلب تأجير السلعة من البنك.

- يقوم البنك بدراسة الطلب وإقرار الموافقة على التأجير بشروط معينة.

- يقوم العميل بتسديد أقساط الإجارة في الوقت المتفق عليه.

- في نهاية مدة التأجير يرجع العميل للبنك السلعة المؤجرة.

ب- إجراءات التمويل بالإجارة المنتهية بالتمليك:

- يقوم البنك بشراء الأصل من البائع.

- يدخل العميل في عقدين مع البنك: عقد إيجار وعقد وعد بالبيع.

- يقوم العميل بتسديد الأقساط الإيجارية التي تتضمن قسطاً من مبلغ الأصل وعائد التمويل.

- يتحصل العميل على عقد تمليك للأصل بعد سداد كل الأقساط.