

**الأسس التنفيذية لمنح تمويلات المراجعة والاجارة المنتهية بالتمليك
والتعليمات التنفيذية لمنح تمويلات المراجعة والاجارة المنتهية بالتمليك
وتعديلاتها والصادرة استناداً لأحكام المادة (19) من نظام 72 لسنة 2020
معتمدة من مجلس الاوقاف الموقر**

الأسس التنفيذية لمنح تمويلات المراجعة والاجارة المنتهية بالتمليك

المادة (1) تعريفات : يكون للكلمات والعبارات المبينة أدناه المعاني المدرجة إزاء كل منها إلا إذا دلت القرينة على غير ذلك :

اللجنة : لجنة التمويل و الاستثمار في الدائرة المشكلة بقرار من الوزير

المديرية : مديرية استثمار الوقف النقدي

البنك : أي بنك إسلامي يعتمد من الدائرة

الفرع : أي فرع من فروع البنك

الأمر بالشراء : العميل طالب تمويل المراجعة

المادة (2) المراجعة لأمر الشراء : تقوم الدائرة بتنفيذ طلب المتعاقد معه على أساس شراء الدائرة ما يطلبه الأمر بالشراء بالنقد الذي تدفعه الدائرة كلياً أو جزئياً وذلك مقابل التزام الأمر بالشراء (العميل) بشراء ما أمر به ووفقاً لما يلي :

- أ. أن تكون المواد والسلع المشتراه مما يباح الانتفاع بها شرعاً فلا يتعارض شراؤها مع أحكام الشريعة الإسلامية.
- ب. أن تكون المواد والسلع المشتراه مما يمكن فيها القبض والتسليم الفعلي لكي تدخل في ضمان الدائرة ومسؤوليتها قبل بيعها.
- ج. أن يجري القبض والتسليم حسب أحكام الشريعة الإسلامية فيما يمكن فيه التسليم والقبض.
- د. تقوم الدائرة بشراء السلعة حسب المواصفات التي يحددها الأمر بالشراء والتي تدرج في طلب الشراء، وله أن يتأكد من مطابقتها للمواصفات التي طلبها قبل استلامها.
- هـ. تقوم الدائرة بعد شراء السلعة ودفع ثمنها للبائع ببيعها للعميل الأمر بالشراء وفقاً للسعر المتفق عليه (ثمن السلعة مضافاً إليه الربح المعلوم للأمر بالشراء) ويتم تقسيط السعر المتفق عليه على مدة التمويل المتفق عليها .
- و. يتم الحصول على الضمانات المناسبة واللازمة مقابل التمويل وذلك حسب شروط منح المراجحات .
- ز. الأخذ بعين الاعتبار الجدوى الاقتصادية والتدفق النقدي والقدرة على الدفع لأي فرد أو شركة أو مشروع يتم تمويله.
- ح. يجوز للدائن (الدائرة) أن تطلب ضماناً من المدين ويجوز أن تكون السلعة المباعة من الضمانات المقبولة في سداد دين الدائن للدائرة .
- ط. يجوز أن تطلب الدائرة من الأمر بالشراء ما يعرف بهامش الجدية قبل شراء الدائرة للسلعة (الدفعة الأولى في المراجعة قبل العقد) وهي جزء من الضمانات بحيث يؤخذ منها بمقدار الضرر الذي وقع على الدائرة في حال نكول الأمر بالشراء عن الوفاء بوعده في شراء بضاعة المراجعة.
- ي. مع موافقة العميل على إتمام العملية يوقع على طلب الشراء المعتمد من الدائرة والذي يتعهد بموجبه بإتمام عملية الشراء كما يوقع على عقد البيع النهائي المعتمد من الدائرة بعد شراء الدائرة للسلعة ودخولها في ضمانة الدائرة ، ويتحمل الأمر بالشراء الاضرار التي قد تحدث نتيجة إخلاله بالعقد المذكور وبعد ذلك تقوم الدائرة بتنفيذ عملية الشراء بمعرفته وإعادة بيعها للأمر بالشراء وفقاً للسعر المتفق عليه .
- ك. يتم استغلال مبلغ التمويل الممنوح للمتعاقل دفعة واحدة باستثناء مواد البناء والتشطيبات يتم منح المتعاقل فترة استغلال لا تزيد بعدها الأقصى عن ثلاثة أشهر.
- ل. عند شراء الدائرة للسلع او المواد المأمور بشرائها يجب أن تقوم العلاقة الحقوقية بين الدائرة وبائع السلعة

من جهة ،وبين الدائرة بعد دخول السلعة في ملكية الدائرة و ضمانها والمشتري (الأمر بالشراء) من جهة أخرى .

م. للدائرة توكيل البنك في تنفيذ المراجحات بموجب اتفاقية توقع بين الدائرة والبنك يحدد فيها أسس وشروط عمله التنفيذ وفق القواعد الشرعية المعتمدة .

ن. للجنة زيادة مدد التمويل سنة إضافية كحد اعلى عن سقف مدد التمويل المحددة والتي وردت في المادة (7) الفقرتين (7،8) من هذه الاسس.

المادة (3) : لجنة التمويل والاستثمار:

أ. تشكل في الدائرة لجنة تسمى لجنة التمويل و الاستثمار برئاسة المدير العام وعضوية اربعة من موظفي الدائرة يختارهم الوزير بناء على تنسيب المدير العام تكون وظيفتها دراسة الطلبات المقدمة لغايات التمويل والتنسيب بالموافقة أو الرفض أو التعديل.

ب. تتخذ اللجنة قراراتها بالأغلبية وفي حال تساوي الاصوات يرجح القرار رئيس اللجنة

ت. يسمي الوزير أحد أعضاء اللجنة نائبا للرئيس واحد موظفي الدائرة مقررا لها وبالاشتراك مع مندوب من وحدة الرقابة الداخلية / عضواً مراقباً .

ث. تجتمع اللجنة بدعوة من رئيس اللجنة لدراسة الطلبات المقدمة لها وحسب الحاجة.

ج. للجنة الاستعانة بخبرات من خارج الدائرة بقرار من الوزير بناءً على تنسيب من المدير العام .

المادة (4) شروط منح المراجحات :

1. المراجحات التي لا تزيد قيمتها على (سبعة الاف دينار)

أ. تمنح بموافقة اللجنة.

ب. إذا كان الأمر بالشراء والكفلاء موظفين في وزارة الاوقاف و الشؤون و المقدسات الاسلامية او القطاع العام أو المؤسسات والشركات المساهمة العامة التي تساهم بها الحكومة او ما في حكمها بنسبة (50%) كحد أدنى، يشترط للموافقة على منح التمويل ما يلي :

1. أن يسمح صافي دخل الأمر بالشراء باقتطاع القسط الشهري من دخله مع التزام دائرته / مؤسسته بتحويل هذا القسط شهريا للدائرة من دخله عند الطلب، وعلى أن لا يزيد القسط على 55% من صافي دخله المئثت وبخلاف ذلك تعرض على لجنة الاستثمارعلى أن لا يزيد عبء الدين على (60%) من صافي دخل الأمر بالشراء المثبت .

2. إحضار كفيل اذا كان الأمر بالشراء ليس موظفاً في وزارة الأوقاف والشؤون والمقدسات الاسلامية على أن يكون مجموع صافي دخله المثبت ضعف القسط الشهري وإحضار التزام من مكان عمله بتحويل القسط الشهري من دخله للدائرة عند الطلب.

ج. إذا كان الأمر بالشراء ليس موظفاً في القطاع العام والكفلاء موظفين في القطاع العام او في المؤسسات العامة التي تساهم بها الحكومة او ما في حكمها بنسبة 50% كحد أدنى يشترط للموافقة على منح التمويل ما يلي :

1. أن يحرر الأمر بالشراء شيكات بنكية أصولية بقيمة التمويل (أصل التمويل + الربح) بواقع شيك لكل اثني عشرة قسطا و / أو إحضار كتاب التزام بقيمة القسط الشهري من البنك المحول إليه راتب الأمر بالشراء .

2. إحضار كفيلين على ان لا يقل صافي دخلهما المثبت عن ضعف القسط وإحضار التزام من مكان عملهما بتحويل القسط الشهري للدائرة عن الطلب .

3. للجنة قبول كفيل واحد تلتزم دائرته بتحويل القسط الشهري من دخله اقتطاعا عند الطلب شريطة ان لا يقل صافي دخله عن ضعف القسط الشهري وبخلاف ذلك تعرض على لجنة الاستثمار وعلى أن لا يزيد عبء الدين على (60%) من صافي دخل الأمر بالشراء المثبت .

د. اذا كان الأمر بالشراء موظفاً في القطاع العام والكفلاء موظفين في القطاع الخاص و/أو أصحاب مهن أو حرف أو موظفاً في مؤسسة لا تعطي التزاما، يشترط للموافقة على منح التمويل ما يلي:

1. أن يسمح صافي دخل الأمر بالشراء باقتطاع القسط الشهري مباشرة من مكان عمله مع إحضار

التزام من دائرته بتحويل القسط الشهري من دخله للدائرة، وعلى أن لا يزيد القسط عن 50% من صافي دخله وبخلاف ذلك تعرض على لجنة الاستثمار على أن لا يزيد عبء الدين على 60% من صافي دخل الأمر بالشراء المثبت.

2. إحضار كفيل شيكات .

هـ. إذا كان الأمر بالشراء موظفا في مؤسسة لا تعطي التزاما او صاحب مهنة او حرفة والكفلاء غير موظفين فيشترط :

1. تقديم شيكات بنكية أصولية من الأمر بالشراء بقيمة التمويل مع الأرباح بواقع شيك واحد لكل اثني عشر قسما و / أو إحضار كتاب التزام بقيمة القسط الشهري من البنك المحول إليه راتب الأمر بالشراء.

2. إحضار كفيلي شيكات من اصحاب الملاء المالية .

3. تقديم رهن مناسب إذا ارتأت اللجنة ذلك.

2. المرايحات التي تزيد على سبعة آلاف ولا تتجاوز (ثلاثين ألف) دينار

تطبق عليها الشروط والضمانات الواردة في المادة (4) بند (1) بالإضافة إلى رهن العقار أو المنقول القابل للرهن موضوع المراجعة أو أي عقار أو منقول آخر يقبل الرهن بحيث لا تقل القيمة التقديرية لمحل الرهن عن 125% من التمويل الممنوح، ويمكن استبدال الرهن بكفيل التزام موظف قطاع عام وذلك اذا كان التمويل لغاية 20000 دينار فقط بحيث تلتزم دائرته بتحويل قيمة القسط الشهري في حال الطلب وبخلاف ذلك تعرض على لجنة الاستثمار لاتخاذ القرار اللازم.

3. المرايحات التي تزيد قيمتها على (ثلاثين ألف) ولا تتجاوز (اربعمائة الف دينار) .

تكون هذه المرايحات من صلاحية لجنة الاستثمار وتقوم اللجنة بتحديد الشروط والضمانات المتعلقة بها وعلى ان يتخذ قرارها بالأغلبية.

المادة (5) : عوائد التمويلات :

تحدد نسبة عوائد التمويلات بقرار من المجلس.

المادة (6) : الحالات التي لم تعالج في هذه التعليمات :

تعرض على لجنة الاستثمار بناءً على تنسيب لجنة التمويل و الاستثمار لاتخاذ القرار المناسب بشأنها .

المادة (7) : إجراءات منح المراجعة للأمر بالشراء :-

● مرحلة ما قبل الموافقة على منح التمويل :

1. تعتمد الشروط الواردة في هذه الاسس لمنح أي مراجعة، وفي حال وجود أي لبس يكون القرار للمدير العام.
2. يقدم طلب التمويل من الأمر بالشراء على النموذج المعد لهذه الغاية في الدائرة .
3. يسجل طلب التمويل في سجل خاص لطلبات المراجعة (يدوياً و/أو آلياً).
4. يرفق مع طلب التمويل وحسب الحالة ما يلي:
 - أ. شهادات رواتب لكل من الأمر بالشراء والكفلاء
 - ب. صور وثائق إثبات الشخصية للأمر بالشراء والكفلاء.
 - ج. عنوان الأمر بالشراء والكفلاء بشكل واضح ومعروف ومفضل.
 - د. صورة عن سند تسجيل العقار المراد رهنه إذا كانت شروط المراجعة تتطلب الرهن العقاري وكذلك مخطط أراضي حديث، ومخطط موقع تنظيمي حديث.
 - أ. تقدير العقار محل الرهن من مساح مرخص أو خبير عقاري مرخص معتمد من قبل الدائرة .
 - ب. صورة عن فاتورة العرض للمواد المنوي شراؤها موجه لأمر الدائرة .
 - ت. كشف حساب بنكي للأمر بالشراء والكفلاء لآخر ستة شهور مصدق حسب الأصول.
 - ث. عدم ممانعة من البنك المحول له راتب الأمر بالشراء والكفلاء إذا اشترطت اللجنة ذلك.
 - ج. إذا كانت شروط المراجعة تتطلب رهن السيارات، يتم الطلب من العميل تزويد الدائرة بالإضافة لما

سبق بالوثائق التالية: -

1. صورة عن رخصة السيارة.
2. فحص فني للسيارة وتخمين لقيمة السيارة من مركز فني مرخص معتمد من قبل دائرة ترخيص السواقين والمركبات وموجه للدائرة .
3. عرض بيع السيارة موقعاً من البائع ومتضمناً مواصفات السيارة وسعرها وموجه للدائرة .
4. شهادة تبين خلو السيارة المراد شراؤها من العيوب.

المادة (8) :- أحكام عامة :

1. لا يجوز تمويل أي نشاط يتعارض أو لا يتماشى مع القوانين الأردنية والنظام والقواعد العامة وأحكام الشريعة الإسلامية.
2. يجوز الاكتفاء بتحويل راتب الأمر بالشراء أو الكفلاء للبنك المعتمد من قبل الدائرة مع تعهد البنك بتنفيذ الاقتطاع المطلوب وتحويله إلى حساب الدائرة عند الطلب
3. عدم رهن قطع العقار المشاع وشراء الحصص والرهونات من غير الدرجة الأولى.
4. مراعاة أن تكون العقارات المقدمة ضماناً للتمويل غير مرهونة.
5. أن يخضع الأمر بالشراء لشروط وأحكام التأمين التبادلي.
6. أن لا يقل قيمة القسط الشهري عن مبلغ خمسة وعشرون دينار شهرياً للمرابحات التي تقل مبالغها عن ألف دينار.
7. تحدد مدة السداد للمرابحات التي لا تزيد على (5000) دينار بست سنوات كحد أقصى.
8. تحدد مدة السداد للمرابحات التي تزيد على (5000) دينار بسبع سنوات كحد أعلى.
9. يطلب من الأمر بالشراء والكفلاء تسديد الأقساط المستحقة غير المسددة بما يتعلق بهم من مرابحات سابقة قبل الموافقة على المراجعة الجديدة.
10. لا يجوز منح مرابحة لأمر بالشراء أو كفيل في مرابحات سابقة إلا إذا كان صافي دخل أي منهما بعد احتساب الالتزامات السابقة يحقق الشروط المطلوبة لمنح المرابحات وتقديم رهن عقاري في حال تجاوز قيمة المرابحتين (7000) دينار وبخلاف ذلك يعود القرار للجنة الاستثمار.
11. في حال شراء عقار أو سيارة للأمر بالشراء بمبلغ يزيد على (10000) دينار يراعى الحصول على دفعة مقدمة بحد أدنى 10% من قيمة السيارة أو العقار وبخلاف ذلك يعود القرار للجنة التمويل والاستثمار.
12. يمكن منح فترة سماح بناء على طلب الأمر بالشراء لمدة لا تتجاوز الثلاثة شهور وبقرار من لجنة التمويل والاستثمار .
13. يصدر مجلس الأوقاف اسس خاصة لجدولة / هيكلية / إعدام دين المرابحات الممنوحة من الدائرة .

المادة (9) :- التأجير التمويلي:-

تقوم الدائرة بشراء الأصل الذي يحتاجه العميل وتأجيره له لمدة زمنية معينة ، بحيث تغطي الدفعات الإيجارية على مدى فترة التعاقد المبلغ المدفوع في شراء الأصل بالإضافة إلى عائد مناسب، وتنتهي عملية التأجير بانتقال الأصل في نهاية المدة الإيجارية من المؤجر (الدائرة) إلى المستأجر استناداً لعقد الهبة المعلق على شرط، وتتم الإجراءات على النحو التالي :

1. تلتزم الدائرة بتمليك العين المؤجرة إلى المستأجر عند قيامه بسداد جميع الأقساط الإيجارية المتفق عليها في عقد الإجارة، ويكون الوعد بالهبة مستقل تماماً عن عقد الإيجار.
2. للدائرة الحق بتعديل الأجرة حسب عقد التأجير التمويلي المعمول به في الدائرة علماً بأن العائد الإيجاري يتم تحديده استرشاداً بسعر إعادة الخصم في البنك المركزي الأردني.
3. يراعى الحصول على دفعة إيجارية مقدمة بحدود قيمة أجرة السنة الأولى من عقد التأجير التمويلي .
4. الحصول على صورة عن سند تسجيل العقار المراد تمويله بالإجارة المنتهية بالتمليك وكذلك مخطط أراضي حديث ، ومخطط موقع تنظيمي حديث.

5. تقدير العقار من مساح مرخص أو خبير عقاري مرخص معتمد من قبل الدائرة بالقيمة التقديرية للعقار.
6. للدائرة توكيل البنك في تنفيذ عمليات التأجير التمويلي المنتهي بالتملك بموجب اتفاقية توقع بين الدائرة والبنك يحدد فيها أسس وشروط عملية التنفيذ وفق القواعد الشرعية المعتمدة.

المادة (10) :- إجراءات منح التمويل التأجيري المنتهي بالتملك :

1. تعتمد الشروط الواردة في هذه الأسس لمنح أي تأجير تمويلي منتهي بالتملك ، وفي حالة وجود أي لبس يكون القرار للجنة التمويل .
2. يقدم طلب شراء الأموال منقولة وغير منقولة بقصد الاستئجار موجهاً من العميل (المستأجر) إلى الدائرة على النموذج المعد من الدائرة لهذه الغاية.
3. يسجل طلب التمويل في سجل خاص لطلبات التأجير التمويلي (يدوياً و/أو آلياً).
4. يرفق مع طلب التمويل وحسب الحالة ما يلي : -
 - شهادات رواتب لكل من العميل (المستأجر) والكفلاء.
 - كشف حساب بنكي لأخر ستة أشهر مصدق حسب الأصول.
 - صور وثائق إثبات الشخصية للعميل (المستأجر) والكفلاء.
 - عنوان العميل (المستأجر) والكفلاء بشكل واضح ومفصل.
 - رخصة مهن سارية المفعول وسجل تجاري إذا كان المستأجر و/أو الكفلاء من التجار وأصحاب المهن.
 - عرض سعر للعقار مقدم من البائع ومتضمناً بيانات العقار وسعر البيع، وأن العقار غير مؤجر وغير مشغول من أي جهة، وتعهد من البائع بدفع جميع الرسوم والضرائب والعوائد والمستحقات المالية المترتبة على العقار (إبراء ذمة العقار).
 - صورة عن سند تسجيل العقار وكذلك مخطط أراضي حديث، ومخطط موقع تنظيمي حديث.
5. التوقيع على إشعار تأكيد من قبل البائع بخلو العقار من حق الغير.
6. تقدير العقار من مساح مرخص أو خبير عقاري مرخص معتمد من قبل الدائرة.
7. توقيع ملحق عقد تأجير تمويلي (تنازل معلق) على إتمام مدة الإجارة و/أو سداد جميع الأقساط والوفاء بجميع شروط العقد.
8. التوقيع على عقد توريد (ويعتبر جزء لا يتجزأ من عقد البيع الرسمي لدى الجهة الرسمية المختصة).
9. التوقيع على محضر تسلم وتسليم العقار.
10. توقيع المستأجر على تعهد بدفع أي مصاريف أو رسوم قد ترجع بها الدوائر الرسمية على الدائرة

المادة (11) :- لجنة التأجير التمويلي:-

تقوم لجنة التمويل والاستثمار بأعمال لجنة التأجير التمويلي وحسب ما ورد في المادة رقم (3) من هذه الأسس .

المادة (12) شروط منح التأجير التمويلي:-

أ - الإجارة التي لا تزيد قيمتها على اربعين الف دينار (40000) دينار

- تمنح بموافقة اللجنة .
- يتم تطبيق الشروط التالية على معاملات التأجير التمويلي : -
 - أ. أن كان المستأجر موظفاً في القطاع العام أو في المؤسسات والشركات المساهمة العامة التي تساهم بها الحكومة أو ما في حكمها بنسبة 50% كحد أدنى. يشترط للموافقة على منح التأجير التمويلي ما يلي :
 - أن يسمح صافي دخل المستأجر المثبت باقتطاع القسط الشهري من دخله مع التزام دائرته بتحويل هذا القسط شهرياً للدائرة من دخله عند الطلب . وعلى أن لا يزيد القسط لإيجاري عن 55% من صافي دخله المثبت وبخلاف ذلك تعرض على لجنة الاستثمار على أن لا يزيد عبء الدين على 60% من صافي دخل المستأجر المثبت .
 - ب. إذا كان المستأجر ليس موظفاً في القطاع العام أو في المؤسسات أو الشركات المساهمة العامة التي تساهم بها الحكومة أو ما في حكمها بنسبة تزيد عن 50% كحد أدنى يشترط للموافقة على منح التأجير

التمويلي مايلى :

- أن يحرر المستأجر شيكات بنكية أصولية بقيمة التمويل (أصل التمويل + الربح) بواقع شيك لكل اثني عشر قسطاً و /أو إحضار كتاب التزام بقيمة القسط الشهري من البنك المحول إليه راتب المستأجر .

- إحضار كفيل واحد تلتزم دائرته بتحويل القسط الشهري من دخله اقتطاعاً عند الطلب شريطة أن لا يقل صافي دخله المثبت عن ضعف القسط الشهري وبخلاف ذلك تعرض على لجنة الاستثمار وفي حال اشتراط لجنة الاستثمار وجود كفيل يشترط أن لا يزيد عبئ الدين على 60% من صافي الدخل المثبت .

ب - الإجارة التي تزيد قيمتها على (اربعين ألف دينار) ولا تتجاوز (مائة ألف دينار) :

يتم عرضها على لجنة الاستثمار لاتخاذ القرار اللازم بشأنها ، ويكون قرارها بالإجماع أو بالأغلبية .

المادة (13) نسب العائد الإيجاري :-

تحدد نسب العائد الإيجاري بقرار من المجلس ويكون سعراعادة الخصم في البنك المركزي مؤشرا استرشادياً للعائد الإيجاري.

المادة (14) :- أي حالة لم تعالجها هذه الأسس

تعرض على لجنة الاستثمار بناءً على تنسيب لجنة التمويل والاستثمار لاتخاذ القرار المناسب بشأنها.

