صندوق الحج

الرقم: ١٢٧١/١/١/٢

التاريخ: ٧/١/١٤٣٧هـ

الموافق: ٢٠١٥/١٠/٢٠م

سماحة مفتي عام المملكة الأردنية الهاشمية المكرم

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بناءاً على السؤال الموجه الى دائرة الإفتاء العام بخصوص جواز شراء شقة من خلال صندوق الحج عن طريق الإيجارة المنتهيه بالتملك في الفتوى رقم ٤٤٣٤٤ .

أرفق لسماحتكم بطيه العقود التفصيلية للإيجارة المنتهية بالتمليك والتي تم إقرارها من قبل لجنة الرقابه الشرعية في صندوق الحج في اجتماعها رقم (٢٠١٥/٨) تاريخ ٢٠١٥/٤/٢٧ و(٢٠١٥/٩) تاريخ ٢٠١٥/٨//١٠ والمرفق صورة عنهما .

أرجو سماحتكم التكرم بالإطلاع وإبداء الرأي .

وتفضلوا سماحتكم بقبول فائق الاحترام وأجل التقدير

المدير العام

الدكتور وائل عربيات

عطوفة الأمين العام الأكرم

لدراسة العقود وشكراً ؟

نسخة / مدير وحدة الرقابة

نسخة / الملف العام

دائرة الإفتاء العام
البريد الوارد
التاريخ ٢٠١٥/١٠/٢١
العدد : ٩١٤
الرقم : ١/٣/٢

عمان - شارع الملكة رانيا العبد الله (مجمع صندوق الحج الاستثماري) عمارة رقم (١٩)
هاتف: ٠٦/٥٦٢٢١٩١ ٠٦/٥٦٢٢١٩٢ ٠٦/٥٦٢٢١٩٣ ٠٦/٥٦٢٢١٩٤ ٠٦/٥٦٢٢١٩٥ ٠٦/٥٦٢٢١٩٦
فاكس: ٠٦/٥٦٢٢١٩٧ . ص. ب: (٩٦٢٠٨٩) الرمز البريدي: (١١١٩٦)
البريد الالكتروني: info@hajjfund.gov.jo

محضر اجتماع

لجنة الرقابة الشرعية

اجتماع رقم (٢٠١٥/٨) تاريخ ٢٠١٥/٤/٢٧م

في تمام الساعة الواحدة ظهرا من يوم الاثنين الموافق ٢٠١٥/٤/٢٧م ، عقدت لجنة الرقابة الشرعية اجتماعها الثامن رقم (٢٠١٥/٨) في صندوق الحج برئاسة معالي الاستاذ الدكتور عبد السلام العبادي رئيس اللجنة وبحضور عطوفة مدير عام صندوق الحج الدكتور وائل عربيات وأعضاء اللجنة:

- الاستاذ الدكتور محمد أحمد القضاة.
- الدكتور محمد عواد السكر.
- عمر الشعراوي / أمين سر اللجنة

وقد تم مناقشة بنود جدول الأعمال التالي :

١- دراسة منتج الإجارة المنتهية بالتمليك والموائمة بين العقود المقدمة من قبل إدارة الصندوق وبين فتاوى مجمع الفقه الإسلامي الدولي ودائرة الإفتاء العام .

٢- دراسة طرح عطاء لتأمين عقود الأعيان المؤجرة ضد جميع الأخطار أو بعضها لدى شركات التأمين وفق أحكام الشريعة الاسلامية الغراء.

حيث اتخذت اللجنة القرارات التالية :

١- اطلعت اللجنة على عقد الإجارة المنتهية بالتمليك المقدم من قبل إدارة الصندوق وقررت اللجنة ما يلي :

أ- الموافقة على عقد الإجارة المنتهية بالتمليك المقدم من قبل إدارة الصندوق واعتماده لتوافقه مع قرارات مجمع الفقه الإسلامي الدولي وقرارات دائرة الإفتاء العام .

ب- ضرورة وضع معايير واضحة للتمييز بين المصاريف التشغيلية وغير التشغيلية الأساسية (ما يتحمله المؤجر وما يتحمله المستأجر) بحيث تعده لجنة متخصصة في موضوع الأبنية وتعرض على لجنة الرقابة الشرعية لاعتمادها .

ج- عمل مشروع عقد عند نهاية التأجير (عقد بيع أو قبول هبة عند التنازل) لنقل الملكية ويعرض على لجنة الرقابة الشرعية لاعتماده .

لجنة الرقابة الشرعية

اجتماع رقم (٢٠١٥/٩) تاريخ ٢٠١٥/٨/١٠م

في تمام الساعة الواحده والنصف ظهراً من يوم الاثنين الموافق ٢٠١٥/٨/١٠م ، عقدت لجنة الرقابة الشرعية اجتماعها التاسع رقم (٢٠١٥/٩) في صندوق الحج برئاسة معالي الاستاذ الدكتور عبد السلام العبادي رئيس اللجنة وبحضور عطوفة مدير عام صندوق الحج الدكتور وائل عربيات وأعضاء اللجنة:

- الاستاذ الدكتور محمد أحمد القضاة.
- الدكتور محمد عواد السكر.
- عمر الشعراوي / أمين سر اللجنة

وقد تم مناقشة ما يلي:

١- البند الثاني من عقد التأجير التمويلي المتعلق بإمكانية تعديل نسبة العائد السنوي الذي يخص معاملات الإجارة المنتهيه بالتمليك وربطه بمؤشر لضبط ذلك وعدم تركه بدون سياسة ثابتة .
٢- التامين على الدين في حالة الوفاة أو العجز من خلال شركات التأمين الاسلامية .

وقد تم إقرار ما يلي :

١- ترى اللجنه أنه لا مانع من الناحية الشرعية من تعديل البند رقم (٢) عقد الإجارة المنتهية بالتمليك بحيث يتم ربط إمكانية زيادة العائد السنوي بمؤشر إعادة الخصم المقرر في البنك المركزي وهو ما ورد في عقد البنك الاسلامي الأردني حتى لا تبقى صلاحيات زيادة العائد مطلقة وغير مقيدة بأي ضابط .

وعلى ضوء ذلك ترى اللجنة أنه لا مانع من اعتماد النص الوارد في عقد البنك الاسلامي الأردني بهذا الخصوص ، مع التوجيه بالنظر في إمكانية تبديل مصطلح سعر إعادة الخصم بمصطلح أكثر توافقا مع ما هو مستخدم من مصطلحات شرعية

٢- ترى اللجنه ضرورة التأمين على الدين في حالة الوفاة أو العجز للجميع لأن في ذلك حماية للطرفين وحفاظا على حقوق المواطنين جميعا ولا مانع من اعتماد شركة التأمين الاسلامية التي تم إحالة العطاء عليها .

والله الموفق

وعليه جرى التوقيع

مقرر اللجنة	عضو اللجنة	عضو اللجنة
عمر الشعراوي	د. محمد عواد السكر	أ. د. محمد أحمد القضاة

رئيس لجنة الرقابة الشرعية

معالي أ. د. عبدالسلام العبادي

٢- التوصية بطلب استدراج عروض من شركة التأمين الاسلامية والأولى للتأمين (شركات التأمين الموجودة حالياً) لعمل التأمينات اللازمة لعقد الإيجار المنتهي بالتمليك .

والله الموفق

وعليه جرى التوقيع

مقرر اللجنة
عمر الشعراوي

عضو اللجنة
د. محمد عواد السكر

عضو اللجنة
أ. د. محمد أحمد القضاة

رئيس لجنة الرقابة الشرعية
معالي أ. د. عبدالسلام العبادي

صندوق الحج

بسم الله الرحمن الرحيم

ملحق عقد تأجير تمويلي

لاحقاً لعقد التأجير التمويلي المؤرخ في ...../...../.....، فقد تمّ بعون الله تعالى الاتفاق على تعديل الفقرة (٢) في البند الثالث منه بين كلٌ من :
أولاً : المؤجر (صندوق الحج) .
ثانياً : المستأجر ..... .
على ما يلي :

يحق للمؤجر بعد مرور سنة واحدة على الاقل من تاريخ تسلم المستأجر للعين المؤجرة أن يعيد النظر في مقدار عائد الاجارة لفترة / لفترات العقد اللاحقة بزيادة الاجرة بمقدار الزيادة الحاصلة على سعر إعادة الخصم المقرر من البنك المركزي الاردني لتحقق الزيادة على الاجرة عائدا للفريق الاول بمقدار الزيادة النسبية الحاصلة على سعر إعادة الخصم المذكور وبموافقة مجلس ادارة الفريق الاول وهكذا مرة بعد أخرى كلما زاد سعر إعادة الخصم المذكور أعلاه .

و يكون الاشعار المرسل من الفريق الاول للفريق الثاني (المستأجر) بمثابة إقرار من الفريق الثاني (المستأجر) بسريان الاجرة الجديدة ودون الحاجة إلى موافقة الفريق الثاني الخطية .

يُسقط الفريق الثاني الإدعاء بكذب الإقرار و/أو أي دفع شكلي و/أو موضوعي ضد ما جاء في هذا الملحق ، ويكون الفريق الأول مصدقاً بقوله دون يمين .

حُرِّرَ وَوُقِّعَ في مدينة .....
بتاريخ / / ١٤هـ
الموافق / / ٢٠م

الفريق الثالث | الفريق الثاني | الفريق الأول

بسم الله الرحمن الرحيم

((محضـــر تسلم وتسليم))

إنـــه وعملاً بأحكـام عقـد التوريـــد المبرم بتاريخ .....ما بين :

البائع : ..... (المورد).

والمشتري : ..... (صندوق الحج).

والمستأجر : .....

فقـد قام البائع بتسليم المبيع الموصوف في عقد التوريد (العين المؤجـرة) للمستأجر بتاريخه أدنـاه بعد أن عاين المستأجر هذه العين معاينةً كاملةً كافيةً نافيةً لأي جهالة، وقام المستأجر باستلام العين المؤجـرة خالية من أي عيـوب ظـاهرة أو خفيـة، وأنه يسقط تجاه المشتري (الصندوق) أي دفع و/أو اعتراض و/أو مطالبة – وفي أي وقت من الأوقات – بوجود عيـوب ظاهـرة أو خفيـة .

وبموجب هذا المحضر فإن المستأجر يوافق على قيـام الصندوق (المؤجـر) بـدفع الـثمن المتفق عليـه للبائع (المـورد) تحريـراً في .....

البـــائع	المســتأجر
الاســم :	الاســم : .....
التوقيـع :	التوقيـع : .....

صندوق الحج

بسم الله الرحمن الرحيم

((عقـــد تـــوريـــد))

الفريق الأول : ..... ويعرف بالبائع أو المورد.

الفريق الثاني: ..... ويعرف بالمشـــتري أو الصندوق.

الفريق الثالث : ..... ويعرف بالمستأجر.

المقدمـــة :

حيث إن الفريق الأول (البائع) يملك العين الموصوفة في البند الثالث من هذا العقد، وحيث إن الفريق الثالث (المستأجر) يرغب في استئجار هذه العين من الفريق الثاني (صندوق الحج) بعد شرائها من الفريق الأول (البائع)، وحيث إن الفريق الثاني (صندوق الحج) قد وافق على ذلك، فقد اتفق الفرقاء وتراضوا على إتمام عملية البيع والشراء (بقصد التأجير للفريق الثالث) وفق الأحكام التالية:

أحـكام العقد:

١) تعتبر مقدمة هذا العقد جزءاً لا يتجزأ منـه.

٢) يعتبر هذا العقد جزءاً لا يتجزأ من عقد البيع الرسمي لدى الجهة الرسمية المختصة ويقرأ العقدان معاً قراءة واحدة.

٣) وصف المبيع : (النـوع ، الجودة ، الكمية ، العمـر ، التوابع) :

.....

.....

.....

وفي حال كون المبيع أموالاً غير منقولة فإن الفرقاء وافقـوا على اعتبار تقرير الخبير الفني المنتخب من الفريق الثالث جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد.

٤) ثمن المبيـع مبلغ وقدره ..... ديناراً.

ويدفع من الفريق الثاني للفريق الأول دفعة واحدة عند التنازل عن الملكية لدى الجهة الرسمية المختصة وقيام البائع بتسليم المبيع إلى المستأجر بموجب محضر تسلم وتسليم حسب النموذج المرفق بهذا العقد.

٥) التزامات البـائع:

أ) التنازل عن المبيع باسم الفريق الثاني لدى الجهة الرسمية المختصة.

ب) تسليم المبيع إلى المستأجر بموجب محضر تسلم وتسليم فور إتمام عملية التنازل.

ج) تزويد المشتري (الصندوق) بالمحضر الموقع من كل من البائع والمستأجر.

د) الإقرار خطياً بحالة المبيع وأي حقوق عليه للغير أو أي عوائق قد تحد من التصرف أو الانتفاع به أو أي عيوب ظاهرة أو خفية.

ه) ضمان العيوب الخفية وأي عيوب إنشـائية.

٦) يقر المستأجر بأنه قد عاين المبيع (المأجور) معاينةً كاملةً كافيةً نافيةً لأي جهالة،ويقبل باستئجاره من الفريق الثاني بعد التنازل رسمياً عن الملكية لاسم الفريق الثاني، ويتحمل التبعات القانونية المترتبة على هذا الإقرار.

٧) يحق للفريقين الثاني والثالث مجتمعين ومنفردين الرجوع مباشرة على الفريق الأول بأي إدعاء يتعلق بالمبيع بما في ذلك العيوب الخفية ضمن المدد المنصوص عليها في القوانين سارية المفعـول.

٨) من المعلوم لدى الأطراف أنه لا يتحقق على هذا العقد فيما يتعلق بالعقارات والمنقولات الخاصة رسوم طوابع واردات، ومن المعلوم أيضاً أن هذا العقد يخضع لرسوم طوابع الواردات إذا كان محله منقولات أخرى وتكون هذه الرسوم من مسؤولية الفريق الثالث منفرداً.

٩) يجري تنفيذ أحكام هذا العقد خلال فترة ..... من تاريخه، وفي حال عدم تنفيذه خلال المدة المذكورة يعتبر هذا العقد ملغياً ولا يترتب عليه أي أثر قانوني.

تحريراً في / / هـ الموافق / / م

الفريق الثالث:	الفريق الثاني:	الفريق الأول :
(المستأجر)	(المشتري)	(البائع)

صندوق الحج

بسم الله الرحمن الرحيم

طلب شراء أموال منقولة أو غير منقولة بقصد الاستئجار

عطفاً على الاتفاق الذي جرى معكم بخصوص طلبنا منكم شراء.....
من المورد المختار من قبلنا السيد/ السادة .....
وذلك بمبلغ وقدره ..... دينار، ونرجو تسجيلها باسمكم لدى الجهة الرسمية المختصة بقصد تأجيرها لنا وفق أسلوب التأجير التمويلي (الإجارة المنتهية بالتمليك)، ونثبت لكم موافقتنا على ما يلي :

١) نقر باننا قد عاينا هذه الأموال معاينة كاملة كافية نافية لأي جهالة ونقبل باستئجارها منكم بالحالة التي هي عليها حالياً وفق أسلوب التأجير التمويلي (الإجارة المنتهية بالتمليك).
٢) نوافق على الاستئجار بالشروط المتفق عليها معكم حسب نموذج عقد التأجير التمويلي المعتمد لديكم.
٣) نلتزم لوحدنا بتحمل رسوم نقل الملكية المترتبة على كل من البائع والمشتري وأي مصاريف أخرى.
٤) تعتبر الدفعة المدفوعة من قبلنا مقدماً لكم والبالغة ..... دينار دفعة إيجارية معجلة ، ومن المفهوم أن العقد يفسخ بتراضي الطرفين و/أو حسب أحكامه ، وفي حال حصول خلاف حول الدفعة المدفوعة من قبلنا مقدماً، يحق للصندوق منفرداً عرض هذا الخلاف على هيئة الرقابة الشرعية للصندوق للفصل في شأن تلك الدفعة، ويكون قرارها قطعياً وملزماً للفريقين.
٥) نلتزم بالحضور طرفكم خلال عشرة أيام من تاريخ تسلم المأجور، وبعكس ذلك يحق للصندوق فسخ العقد بإرادة منفردة، واعتبار المبلغ المدفوع من قبلنا مقدماً تعويضاً لصندوق الحج نتيجة نكولنا عن تسلم المأجور، مع حق الصندوق بالعودة علينا بأي ضمانات أو حقوق أخرى.
٦) لا يشكل هذا الطلب أي مسؤولية عليكم في حال عدم قيام الصندوق بشراء الأموال المذكورة لأي سبب من الأسباب، وفي هذه الحالة يعاد الحال إلى ما كان عليه.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،،،،

اسم الواعد بالاستئجار :
التوقيع :
الرقم الوطني :
التاريخ :

صندوق الحج

بسم الله الرحمن الرحيم

ملحق عقد تأجير تمويلي

تنازل معلق

لاحقاً لعقد التأجير التمويلي المؤرخ في ...../...../.....، فقد تمّ بعون الله تعالى الاتفاق بين كلٌ من :
أولاً : المؤجر (صندوق الحج) .
ثانياً : المستأجر ..... .
على ما يلي :

البند الأو ل : وافق الفريق الأول (المؤجر) على التنازل عن العين المؤجرة الموصوفة في عقد الإيجار المشار إليه أعلاه إلى الفريق الثاني (المستأجر) تنازلاً معلقاً على إتمام مدة الإجارة، وسداد جميع الأقساط والوفاء بجميع شروط العقد المشار إليه .

البند الثاني : وافق الفريق الثاني (المستأجر) على قبول تنازل الفريق الأول عن العين المؤجرة الموصوفة في عقد الإيجار المشار إليه تنازلاً معلقاً على ما جاء في البند الأول .

حُرِّر هذا الملحق على نسختين أصليتين موقعتين بإرادة حرة خالية من العيوب الشرعية والقانونية بتاريخه أدناه، إقراراً بصحته ، وإنفاذاً لمضمونه، والتزاماً بأحكامه ، ويكون لكلّ نسخة ذات حجية الأخرى .

يُسقط الفريق الثاني الإدعاء بكذب الإقرار و/أو أي دفع شكلي و/أو موضوعي ضد ما جاء في هذا الملحق ، ويكون الفريق الأول مصدقاً بقوله دون يمين .

حُرِّرَ ووُقِّعَ في مدينة .....
بتاريخ / / ١٤هـ
الموافق / / ٢٠م

الفريق الثاني

الفريق الأول