

بسم الله الرحمن الرحيم

## عقد تأجير تمويلي (أموال غير منقولة)

حَرَّرَ هذا العقد وتم بعون الله وتوفيقه بين كل من :

**أولاً :** البنك الإسلامي الأردني فرع .....

ويشار إليه فيما بعد بـ (المؤجر) أو (الفريق الأول).

**ثانياً :** .....

ويشار إليه فيما بعد بـ (المستأجر) أو (الفريق الثاني).

**ثالثاً :** .....

ويشار إليه فيما بعد بـ (الكفيل) أو (الفريق الثالث).

**تمهيد :**

لما كان الفريق الأول وبناءً على طلب الفريق الثاني قد امتلك

.....  
.....

وذلك بموجب عقد التوريد المبرم مع السيد/ السادة .....  
بتاريخ .....، وحيث إن الفريق الثاني رغب في استئجارها لمدة ..... ومع وعد المؤجر  
بتمليك العين المؤجرة إلى المستأجر في نهاية عقد الإجارة، وحيث إن الفريق الثالث قد أبدى استعداداه  
لكفالة الفريق الثاني، فقد وافق الفريق الأول على طلب الفريق الثاني، وذلك وفقاً للشروط والبنود  
الواردة بعد.

وعليه فقد اتفق الفرقاء وتراضوا على ما يلي :

**البند الأول :** يقر الفريق الثاني أنه قد اطلع على عقد التأسيس والنظام الأساسي للفريق الأول،  
ويلتزم بهما في تعامله معه، وحسب أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.

### **البند الثاني : مدة الإيجار :**

أجر بموجب هذا العقد الفريق الأول الفريق الثاني العين المؤجرة المعرّفة في التمهيد أعلاه لمدة  
..... سنة، تبدأ من تاريخ تسلم المستأجر للعين المؤجرة، مع جواز استثمارها في الأوجه  
الملائمة لطبيعتها، وفي حالة تأجير العين للغير من الباطن، فإنه يعتبر كل من المؤجر من الباطن  
والمستأجر من الباطن بمثابة مؤجر ومستأجر وفق أحكام قانون التأجير التمويلي رقم (٤٥) لسنة ٢٠٠٨،  
ويحق للفريق الثاني ممارسة كافة صلاحيات الفريق الأول في إقامة دعاوى المطالبة و/أو فسخ العقد،  
والمطالبة بالأضرار التي لحقت بالمأجور، وأي حقوق رتبها القانون في ذمة المستأجر من الباطن، وله  
في سبيل ذلك توجيه الإنذارات، والإشعارات، ومراجعة المحاكم، وتوكيل المحامين بكل ما هو متعلق  
بهذا العقد.

**البند الثالث : بدل الإيجار وعدد الأقساط ومواعيد تسديدها :**

(١) وافق الفريق الثاني على استئجار العين المعرفة (موضوع هذا العقد) من الفريق الأول للمدة

المذكورة وفقاً لما يلي :

- بدل الإيجار: ( ) بالكلمات ..... ديناراً .
- عدد الأقساط : ( ) بالكلمات ..... قسطاً .
- مقدار القسط الأول ( ) بالكلمات..... ديناراً.
- مقدار كل قسط من الأقساط الأخرى ( ) بالكلمات ..... ديناراً.

• مواعيد تسديدها : يستحق القسط الأول بتاريخ ..... وتستحق باقي الأقساط في نفس اليوم من الشهر اللاحق وهكذا.

(٢) يحق للفريق الأول (المؤجر) بعد مرور سنة واحدة على الأقل من تاريخ تسلم المستأجر للعين المؤجرة أن يعيد النظر في مقدار عائد الإجارة لفترة/ لفترات العقد اللاحقة، بزيادة الأجرة بمقدار الزيادة الحاصلة على سعر إعادة الخصم المقرر من البنك المركزي الأردني، لتتحقق الزيادة على الأجرة عائداً للفريق الأول بمقدار الزيادة النسبية الحاصلة على سعر إعادة الخصم المذكور، وهكذا مرة بعد أخرى كلما زاد سعر إعادة الخصم المذكور أعلاه، ويكون الإشعار المرسل من الفريق الأول للفريق الثاني (المستأجر) بمثابة إقرار من الفريق الثاني (المستأجر) بسرمان الأجرة الجديدة، ودون الحاجة إلى موافقة الفريق الثاني الخطية.

(٣) إن أي تعديل على عائد الإجارة حسب ما ورد في الفقرة السابقة من هذا البند سيؤدي إلى قيام البنك منفرداً بالتعديل على الأقساط من حيث القيمة أو العدد أو كليهما ، وسيتم إعلام المستأجر والكفلاء بما يفيد ذلك على عنوانهم المعتمد لدى البنك .

توقيع  
المستأجر

**البند الرابع : التأخير :**

في حال تأخر الفريق الثاني (المستأجر) عن سداد أي قسط عن موعد الاستحقاق، فإنه يحق للبنك اعتبار باقي الأقساط حالة، وتصبح جميعها واجبة الأداء .

**البند الخامس : الطرف الذي اختار المورد والعين المؤجرة :**

يقر الفريق الثاني (المستأجر) بأنه هو الذي اختار المورد (البائع)، وهو الذي اختار العين المؤجرة بعد أن عاينها معاينة كاملة كافية نافية لأي جهالة، ويقبل بالرجوع على المورد (البائع) مباشرة لضمان أي عيوب خفية قد تظهر في العين المؤجرة بعد تسلمها من المؤجر أو من المورد (البائع) دون الإجحاف بحق المؤجر بالرجوع على المورد (البائع)، وفي حال حصول الفريق الثاني (المستأجر) على تعويض من المورد (البائع)، فإنه يلتزم بتسليم مبلغ التعويض إلى الفريق الأول (المؤجر) لتسديد أقساط إيجارية سواء كانت مستحقة أم غير مستحقة.

**البند السادس : تسلم العين المؤجرة :**

يقر الفريق الثاني (المستأجر) أنه تسلم العين المؤجرة بحالة جيدة وصالحة للاستعمال، وتبقى في عهده طوال مدة الإيجار المتفق عليها، ويكون مسؤولاً عنها مدنياً وجزائياً.

**البند السابع : مسؤولية المستأجر عن العين المؤجرة :**

يتحمل الفريق الثاني (المستأجر) مسؤولية سلامة المأجور غير المنقول، وتبعية أي مخاطر متعلقة بهلاكه أو تلفه أو سوء استخدامه أو استغلاله، وأي مخاطر أخرى منذ لحظة تسلمه الفعلي له، ما لم يكن هلاك المأجور عائداً لظروف قاهرة، أو لسبب خارجي لا يد له فيه.

**البند الثامن : الإصلاح والصيانة والمعايينة :**

يلتزم الفريق الثاني (المستأجر) باستخدام العين المؤجرة في الغرض الذي خصت من أجله، وصيانتها الصيانة الدورية والتشغيلية اللازمة وأي صيانة تشغيلية تحتاج إليها، وعلى نفقته، ويحق للفريق الأول أو من يعينه أن يجري كشفاً دورياً على العين المؤجرة طوال فترة الإيجار للتحقق من حسن استخدامها، وانه تجري عليها الصيانة العادية والدورية اللازمة، كما يلتزم الفريق الثاني بجميع النفقات والمصاريف التشغيلية المتعلقة بأي أعطال تطرأ على شبكة المياه والمجاري والكهرباء، وأي أعطال أخرى باستثناء تكاليف وأعباء الصيانة الأساسية، ويتعين على الفريق الثاني تسهيل مهمة الفريق الأول (المؤجر) في إجراء الكشف الدوري حسب ما هو مذكور أعلاه.

**البند التاسع : التأمين على العين المؤجرة :**

يحق للفريق الأول ( إذا ما رغب دون أي إلزام عليه ) أن يؤمن على العين المؤجرة ضد جميع الأخطار أو بعضها لدى شركة تأمين تعمل وفق أحكام الشريعة الإسلامية الغراء، أو ما تراه هيئة الرقابة الشرعية للبنك، ويكون التأمين لمصلحة الفريق الأول (المؤجر)، وعلى نفقته.

**البند العاشر : عدادات الكهرباء والماء والتدفئة :**

يلتزم الفريق الثاني (المستأجر) بتحويل عدادات الكهرباء والماء والتدفئة الخاصة بالمأجور لاسمه، وعلى نفقته الخاصة، ويتحمل تكاليف مصروفاته منها.

**البند الحادي عشر : التأمين النقدي :**

دفع الفريق الثاني (المستأجر) وقت التوقيع على هذا العقد للفريق الأول (المؤجر) علاوة على قيمة الإيجار، وبإيصال على حدة تأميناً قدره ..... ضماناً لما قد يصيب العين المؤجرة من أضرار أو تلف أثناء استعمالها، ولا يردّ هذا التأمين إلا بعد تسليم العين المؤجرة للمؤجر بحالة جيدة كالتي تسلمها بها، أو في حال تنفيذ العقد بالتملك، وهذا التأمين لا يعفي الفريق الثاني (المستأجر) بأي حال من الأحوال من التزامه بالتعويضات الإضافية إذا احتاجت العين المؤجرة لإصلاحات تفوق قيمة التأمين المذكور.

**البند الثاني عشر : السداد المبكر والتملك :**

يجوز للمستأجر تملك المأجور مقابل تسديد جميع ما تبقى من بدل الإيجار- وأي التزامات أخرى مترتبة بموجب هذا العقد- قبل انتهاء مدته .

**البند الثالث عشر : تسجيل المأجور باسم المستأجر :**

يلتزم الفريق الأول (المؤجر) بعد أن يقوم الفريق الثاني (المستأجر) بتنفيذ جميع شروط هذا العقد بأن ينقل ملكية المأجور المشار إليه أعلاه باسم الفريق الثاني (المستأجر) في نهاية مدة الإيجار لدى الجهات الرسمية المختصة.

**البند الرابع عشر : الكفالة :**

كفّل الفريق الثالث بموجب هذا العقد الفريق الثاني (المستأجر) وبإذنه، كفالة تضامنية مستمرة بالاستحقاق وبعده، دون أي تحفظ لسداد كامل الأقساط والالتزامات والمصاريف المترتبة عليه، حسب الشروط الواردة في هذا العقد.

**البند الخامس عشر : التفويض بالقيود على الحسابات :**

يفوض الفريقان الثاني والثالث الفريق الأول تفويضاً مطلقاً بأن يقيّد على أي حساب من حساباتهم المفتوحة لدى أي فرع من فروع الفريق الأول، بأي نوع من أنواع العملة، في أي وقت من الأوقات أي مبالغ قد تترتب له نتيجة التزامهما تجاه الفريق الأول، وتعتبر أوراق البنك وسجلاته والكشوفات الصادرة عنه بيّنة كافية لإثبات المبالغ المستحقة على المستأجر من بدل الإيجار، وقد تفهم الفريقان (الثاني والثالث) ذلك .

**البند السادس عشر : الضمان العام :**

يوافق الفريقان الثاني والثالث على اعتبار جميع المعاملات والمستندات والبضائع والحسابات والأموال المودعة و/أو التي تودع لدى الفريق الأول، ضامنة لتسديد أي التزام يمكن أن يترتب في ذمتيهما تجاه الفريق الأول لحين الاستيفاء التام.

**البند السابع عشر : المصروفات والضرائب والرسوم والفرائض المالية :**

جميع المصروفات والضرائب ورسوم هذا العقد بالإضافة إلى رسوم الطوابع ورسوم التنازل عن الملكية ( المترتبة على كل من البائع والمشتري ) يتحملها الفريق الثاني وبمفرده، وكذلك الفرائض المالية الأخرى على اختلاف أنواعها، ويقوم المستأجر بنفسه أو بواسطة من يوكله عنه بإتمام الإجراءات اللازمة دون أدنى مسؤولية أو رجوع على المؤجر في ذلك، وفي حال تخلف المستأجر عن دفعها فللمؤجر دفعها دون أي إلتزام عليه في ذلك، وقيدها على حساب الفريق الثاني و/أو الثالث لديه و/أو الرجوع عليهما.

**البند الثامن عشر : المستأجر الأجنبي أو الشخص الاعتباري :**

إذا كان المستأجر أجنبياً أو شخصاً اعتبارياً فيجب عليه الحصول على أي موافقات رسمية لازمة لاستئجار العقار أو تملكه، وفق أحكام التشريعات النافذة.

### البند التاسع عشر : التحسينات التي يجريها المستأجر :

في حال إعادة المأجور للمؤجر تبقى ملكاً للمستأجر التحسينات التي أجراها على المأجور على نفقته الخاصة والتي تكون قابلة للفصل دون الإضرار بالمأجور، أما التحسينات الأخرى التي تكون غير قابلة للفصل فلا يكون للمستأجر الحق في إزالتها أو المطالبة بالتعويض عنها باعتباره قد تنازل عنها.

### البند العشرون : حوالة الحق :

يحق للمؤجر إحالة حقوقه بموجب هذا العقد إلى مؤجر آخر دون اشتراط الموافقة على ذلك من قبل المستأجر، ولا تعتبر هذه الإحالة نافذة في مواجهة المستأجر إلا من تاريخ إشعاره خطياً بها، ولا يترتب على هذه الإحالة أي انتقاص من حقوق المستأجر الواردة في هذا العقد أو فرض أي التزامات أخرى عليه.

### البند الواحد والعشرون : بيع المأجور:

وافق المستأجر سلفاً على أنه يحق للمؤجر بيع المأجور، بشرط ألا يترتب على ذلك انتقاص من أي حقوق أو مزايا مقررة للمستأجر، أو فرض أي التزامات جديدة عليه.

### البند الثاني والعشرون : كيفية استعمال المأجور :

يجب على المستأجر استعمال المأجور في الأوجه الملائمة لطبيعته ، وفي حال تأجير المأجور من الباطن فإنه يجب على الفريق الثاني تقييد حق المستأجر من الباطن في استعمال المأجور ضمن هذه الحدود ، وفي حدود ما تسمح به القوانين والأنظمة النافذة .

### البند الثالث والعشرون : حق المؤجر بفسخ العقد :

يحق للبنك فسخ العقد ، كما يحق له أن يوجه إنذاراً للفريق الثاني شفويًا و/أو وفق تقدير البنك على عنوانه المعتمد لدى البنك ، ودون اللجوء إلى المحكمة في أيٍّ من الحالات التالية:

1. إذا أخل المستأجر بتنفيذ أي التزام تعاقدي .
2. إدراج اسم المستأجر على أيٍّ من القوائم المحظور التعامل معهم .
3. إذا تبين عدم صحة أيٍّ من المستندات المقدمة من المستأجر أو كفلائه للحصول على التمويل، أو عدم صحة المستندات المتعلقة بالضمانات والتعهدات المقدمة منهم .

### البند الرابع والعشرون :فسخ العقد :

أ- إذا أراد المستأجر فسخ العقد بغرض التملك المبكر للعين المؤجرة ، ووافق البنك على ذلك ، فإن البنك يستوفي منه ما تبقى من أصل التمويل ، مع الأخذ بالحسبان ما تبقى من مبلغ الدفعة المقدمة في تاريخ الفسخ ، ويصبح المجموع مقبوضاً بصفته ثمناً للعين . ويلتزم البنك بنقل الملكية كاملة للمستأجر .

ب- في حال فسخ العقد بسبب هلاك العين المؤجرة أو تعذر استمرار عقد الإجارة لسبب خارج عن إرادة المستأجر يتم التوصل بالتفاهم والتراضي بين الطرفين (المؤجر والمستأجر) إلى حل مناسب بشأن أجرة المثل عن الفترات الإيجارية السابقة ، وفي حال عدم التراضي بين الطرفين (المؤجر والمستأجر) تفصل هيئة الرقابة الشرعية للبنك بينهما، بحيث يعاد للمستأجر من قيمة الدفعة المقدمة وأقساط الإجارة ما دفعه زيادة على أجرة المثل .

ج- في حال عدم رغبة المستأجر باستكمال العقد لأسبابه الخاصة ، فللبنك إلزامه بتنفيذ العقد ، أو الموافقة على رغبته بالفسخ ، وفي حال الاتفاق على الفسخ تقدر أجرة المثل بالتراضي بين الطرفين (المؤجر والمستأجر) ، وفي حال عدم التراضي بين الطرفين (المؤجر والمستأجر) تفصل هيئة الرقابة الشرعية للبنك بينهما، بحيث يعاد للمستأجر من قيمة الدفعة المقدمة وأقساط الإجارة ما دفعه زيادة على أجرة المثل .

#### البند الخامس والعشرون: السرية المصرفية :

إن البيانات والمعلومات التي يحصل عليها الفريق الأول من الفريقين الثاني والثالث ضمن إطار العلاقة التعاقدية تخضع لأحكام السرية المصرفية المنصوص عليها في قانون البنوك النافذ .

#### البند السادس والعشرون: وحدة معالجة شكاوى العملاء:

في حال وجود شكوى تتعلق بتنفيذ هذا العقد ، فإن للفريق الثاني و/أو الثالث تقديم شكوى لوحدة معالجة شكاوى العملاء في الإدارة العامة للبنك ، حسب ما هو معلن في فروع البنك ، بالهاتف الأرضي المجاني المباشر ، أو بالبريد العادي أو الإلكتروني ، أو من خلال الفاكس ، أو الحضور الشخصي ، وسيقوم البنك بالتحقيق في الشكوى وإنصاف المشتكي إذا تبين نتيجة التحقيق صحة شكواه ، وذلك كله خلال ستة أشهر على الأكثر من تاريخ تقديم الشكوى .

#### البند السابع والعشرون: تبعات إخلال المستأجر بالعقد :

تفهم ووافق الفريقان الثاني والثالث على ما قد يترتب على إخلال الفريق الثاني بالعقد ، من حيث إن البنك سيقوم باتخاذ الإجراءات القانونية بحقهم ، وما يستتبع ذلك من كلف إضافية ، مثل الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة ، وما في ذلك التنفيذ القضائي على جميع أو أي من الضمانات المقدمة من الفريق الثاني و/أو الفريق الثالث ، سواء كانت عقارية أو سيارات أو أسهماً أو أي ممتلكات أخرى ، كما تفهم ووافق الفريقان الثاني والثالث على أن البنك قد ينفذ على الممتلكات الشخصية الأخرى العائدة لهم غير الموضوعة تأميناً للدين .

#### البند الثامن والعشرون : إقرار الفريق الثاني والثالث بصحة عنوانهما :

يقر الفريق الثاني (المستأجر) والثالث (الكفيل) بصحة عنوانهما التالي ، وذلك لضمان حصول الفريق الثاني على كشف الحساب ، وأي مراسلات في الوقت المناسب ، ويلتزم الفريقان الثاني والثالث بضرورة إعلام البنك خطياً فور إجراء أي تعديل على عنوانهما .

عنوان المستأجر .....

عنوان الكفيل .....

وتتم عملية التبليغ عن طريق التسليم باليد أو بالبريد المسجل أو الممتاز أو بالتلكس أو بالفاكس أو بأي وسيلة إلكترونية أخرى ، وتعتبر أي طريقة من تلك الطرق وسيلة كافية في حد ذاتها لإثبات التسلم قانوناً .

توقيع  
الفريق  
الثاني

**البند التاسع والعشرون : القانون الواجب التطبيق :**

تسري أحكام قانون التأجير التمويلي والقانون المدني الأردني والقوانين والأنظمة المرعية الأخرى على هذا العقد، فيما عدا ما نُصَّ عليه من اتفاق بين الفريقين، وبما لا يخالف أحكام الشريعة الإسلامية الغراء.

**البند الثلاثون : مرفقات العقد :**

١. الطلب المقدم من الفريق الثاني ( المستأجر ).
٢. الملحق المسمى تنازل معلق .
٣. عقد التوريد .
٤. سندات الملكية .
٥. ....
٦. ....

ويلتزم المستأجر بتزويد المؤجر بأي مستندات أخرى متعلقة بالمأجور متى طُلب منه ذلك.

**البند الواحد والثلاثون : إقرار المستأجر والكفيل/ الكفلاء بمراجعة بنود العقد :**

يقر الفريق الثاني (المستأجر) والفريق الثالث الكفيل/ الكفلاء بأنَّ الفريق الأول (البنك) قد منحهما مهلة كافية للقيام بمراجعة دقيقة ومتأنية لكافة بنود هذا العقد، بجميع مضامينه ومشمولاته من أحكام واشتراطات وإجراءات، وذلك قبل التوقيع عليه . ويقر الفريقان الثاني والثالث بأنهما قد قاما بقراءة هذا العقد ، وفهما جميع بنوده والالتزامات المالية المطلوبة منهما .

ويقر الفريق الثاني أنه قد استلم نسخة من هذا العقد بعد توقيعه من جميع الفرقاء حسب القانون والأصول، وعلى الفريق الثاني تسجيل العقد لدى دائرة الأراضي والمساحة فوراً للاستفادة من تملك المأجور بدون رسوم تنازل في نهاية مدة العقد .

حُرِّرَ وَوُقِّعَ فِي مَدِينَةِ .....

بتاريخ / / ١٤هـ

الموافق / / ٢٠م

الفريق الأول ( المؤجر )

الفريق الثاني ( المستأجر )

الفريق الثالث ( الكفيل/الكفلاء )

توقيع  
الفريق  
الثاني  
والثالث