

بسم الله الرحمن الرحيم

قروض الأيجار أو الأيجارة المنتهية بالتمليك هو المنهج التي تسلكه شركة \_\_\_\_\_ في تعاملاتها بعد مراجعتها من علماء دين ذو شهرة عالمية , وهي تعتمد وتسترشد ثلاثة مبادئ أساسية :

1. إنشاء عقد للتمويل بدون فائدة،
2. تصميم المعاملة بما يتوافق والشريعة الإسلامية من ناحية .و يدعم الحقوق الأساسية والواجبات والالتزامات الموجودة في عقود الرهن العقاري التقليدية ،
3. الإبقاء على فوائد خصم ضريبة الدخل من القروض العقارية التقليدية. بمعنى أن المبلغ المدفوع كأيجار يمكن أستقطاعه من ضريبة الدخل .

The program is called "Lease to Purchase" ([Ijara wa Iqtina](#)). The Lease to Purchase or Lease to own contract blends many of the concepts found in traditional lending institutions. The architects of the 'contract' were guided by three basic principles:

1. to create a contract for interest-free financing,
2. to structure the 'contract' so that it upholds the basic rights, duties, and obligations found in traditional home mortgage, and
3. to retain the income tax deductibility benefits of the traditional home mortgage.

وتكون علي النحو التالي :

1= العميل يختار العقار

The

individual selects the property;

2== يقوم بدفع 5 بالمئة من قيمة العقار وهو ما يعرف بالدفعة المقدمة وقد تكون أكثر علي حسب رغبته . Pays the required on-account payment (traditionally called down payment), which could be 10% to 20% or higher if the individual chooses to do so

3= يتم إنشاء شخص قانوني يسمى الثقة \_\_\_\_\_ لكي يتم تسجيل البيت بأسمه ويملك البيت له حتي أنتهاء An independent trust فترة الأيجار ويتم نقل الملكية للمشتري (العميل) بعد ان يقوم بسداد كامل الثمن . holds the title to the property.

4= يتولي هذا الشخص الاعتباري تأجير العقار للعميل بموجب عقد أيجار وأجرة شهرية موافقة لقيمة الفائدة المعمول بها وقت التعاقد .وفقا للأنظمة المعمول بها بشمال أمريكا . بحيث يذهب جزء من الأجرة الشهرية التي يدفعها العميل كأجرة في مقابل أستغلاله للعقار كمستأجر . وجزء يذهب لتغطية ثمن المنزل . بحيث ينخفض مبلغ الأيجار شهراً تلو الآخر . وبالمقابل ترتفع قيمة المبلغ الموجه لسداد ثمن المنزل . وعند أنتهاء المدة يتولي الشخص الاعتباري = الثقة= بنقل ملكية العقار للعميل الذي قام بدفع كامل ثمن العقار . ويتم ذلك في مقابل دولاراً واحداً لتفادي دفع الضريبة العقارية عند نقل الملكية. وذلك وفقاً للوعد المسبق بالشراء المبرم بين العميل والثقة . مرفق رقم 4

The lessee pays monthly rent to the trust, also called on-account payments.. At the end of the lease period, the title is transferred to the lessee for a fee of \$1.00.

ماهية الثقة = وعلتها :

نظراً لحاجة المسلمين المقيمين في شمال أمريكا الماسة لأيجاد آلية تمكنهم من اقتناء العقار السكني أو حتي التجاري وذلك بما يتوافق وأسس شريعتنا الإسلامية السمحاء من ناحية وملاءم للقوانين المعمول بها في من كندا وأمريكا .. وعلي هذا الأساس عملت شركة بأعتبرها شركة استشارات مالية سعت وتسعي جاهدة لأيجاد المخرج الموافق للشرع الإسلامي في معاملات المسلمين المالية في شمال أمريكا , وتجنبيهم اللجوء الي المعاللات الربوية أو حتي تلك التي تعتنم فرصة لجؤهم اليها لتبالغ في تحقيق الأرباح . ولذلك حولنا أن نستثمر ماهو متاح للمسلم المقيم في هذه البقعة من العالم من الاستفادة من التسهيلات البنكية وبشكل لايتعارض والشرعة الإسلامية , ومن هنا فقد قامت الشركة وبالاتفاق مع عدد من المستثمرين ( بنوك وخواص ) علي أستحداث هذه الآلية ( الأيجار المنتهي بالتمليك ) وذلك علي النحو التالي :

**\*\* العقار المعد للسكن :**

بعد أن يتقدم العميل بالطلب وحصوله علي الموافقة المبدئية . يتم إنشاء كيان قانوني مستقل ذو ذمة مالية مستقلة عن كل الأطراف المؤسسة له يعرف بالثقة أو \_\_\_\_\_ في اللغة الإنجليزية بحيث يكون لها ممول وضامن ( لاشرط لوجوده في العقار التجاري ) ومستفيد وأخيراً قيم أو مسير وتفصل علي النحو التالي:

**أ = الممول** وهو من يرغب في أستثمار مبلغاً مالياً بحيث يوافق علي أن يقوم بشراء البيت الذي حدده العميل بالسعر المطروح وأن تقيد ملكية العقار بأسم الثقة . والتي بدورها كمالك تقوم بتأجيره كأجرة منتهية بالتمليك للعميل بعقدين مستقلين أولهما عقد الأيجارة بأجر شهري محدد وفقاً لمعايير السوق , أخر هو وعد بالشراء . ولا توجد أي علاقة مباشرة هنا بين العميل والممول . والممول قد يكون مستثمر خاص وقد يكون أيأ من البنوك العاملة في موطن العقار.

**ب = الضامن** وهو العميل

والضامن لا يكون الأ في العقار المعد للسكن فقط . ولا شرط لوجوده في العقار التجاري . وتفصيل ذلك هو أن الممول يلزمه من يضمن له عدم ضياع ماله الذي أستثمر في شراء البيت . ولنفترض أنه دفع \$ 100.000.00 ثمناً للبيت الذي أقتناه العميل وقبل أن تقوم الثقة بتأجيره بمبلغ \$ 500.00 شهراً أو \$ 6000 وهو ما يساوي % 6 من المبلغ المستثمر وعليه فان ما يضمنه الضامن هو ثمن البيت الذي دفعه الممول وهو الـ 100.000.00 وقيمة ما سيحققه من ربح من خلال تأجير البيت . لأن أساس تحقيق الممول للربح هنا ( هو تأجير المنفعة لأ تأجير النقود ) . ولتحقيق ذلك يلتزم الممول وحمايةً لحقة في تحقيق هامشاً ربحياً . أن يحدد للضامن العميل بوصفه الضامن وفقاً لقانون حماية المستهلك المعمول به في أمريكا الشمالية أن يعلم مسبقاً وبشكل واضح قيمة المديونية وهامش الربح المستهدف تحقيقه . ولذلك فأننا نضطر في المعاملة السكنية لأستخدام النموذج المعد من قبل الحكومتين المركزيتين في كلا من كندا وأمريكا والمعروف بضامن القرض \_\_\_\_\_ مع علم الطرفين المسبق بأنه لاوجود لأي نوع من الربح علي أساس لأعدم وجود موجبة وهو الأقرض . ومن ناحية ثانية فانه يجب التقيد بالقوانين واللوائح المعمول بها في هذه والأ فأننا لن نجد ممول يقبل أستثمار أمواله دونما ضمانات . مع الأمل أن تتعزز الثقة في المجتمع الإسلامي وأن تتفهم الحكومتين مطالب الجالية المسلمة وتتقبل مطالبنا بأستحداث نموذج للضامن يستبدل فيه نص = سعر الفائدة = الذي لايعسير عن روح المعاملة المالية التي نحن بصدددها , بأخر أكثر ملائمة وتوافقاً مع روح معاملتنا المالية . ولهذا أسلفنا

أنا نحاول أستغلال القدر المتاح لنا في ضل القوانين المعمول بها..

### ج = المستفيد

وقد يكون العميل نفسه أو أي شخص آخر يحدده العميل .

### د = القيم

وهو من يتولي إدارة الثقة وعادةً ما تقوم شركتنا بهذا الدور في مقابل مبلغاً شهرياً (20.00) ويتولي العميل هذه المهمة في حالة تعذر الشركة في القيام بذلك ..

مرة ثانية نقول أننا سعيينا من خلال تصميم هذه الطريقة لأيجاد الحلول لمشكلة المسلمين المقيمين في شمال أمريكا المزممة والمتعلقة بأقتناء بيت للسكن . والحمد لله فقد أقر عددٌ من علمائنا المقيمين هذه الطريقة وذلك نظراً لأستعابهم للنظام المصرفي المطبق في هذه الدول . وقد أقر عددٌ منهم هذا ليس قبولاً فقط بل

بأجياز شراء بعض العقارات لتكون دوراً للعبادة مثل :

:

1= كأاديمية الفرقان بمدينة بولينغبروك بولاية إلينوي، الولايات المتحدة

### FURQAAN ACADEMY.

519 E. Briarcliff Rd, 1630 9145015

Bolingbrook, IL 60440

[www.furqaanacademy.org/bolingbrook](http://www.furqaanacademy.org/bolingbrook)

2= الجامعة الإسلامية الأمريكية . ومقرها مدينة ساوث فيلد . بولاية ميتشغن . الولايات المتحدة الأمريكية .

Islamic American University

23725 Northwestern HWY,

Southfield, MI 48075

Director office: (248) 213-0001 Ext 227

Financial Resource: (248) 213-0001 Ext 229

Fax: 248 281 5117

Email: [help@islamicau.org](mailto:help@islamicau.org)

[www.islamicau.org/static/Home/tabid/36/Default.aspx](http://www.islamicau.org/static/Home/tabid/36/Default.aspx)

3= مسلم أمريكيان صوسايي - هيوستن قرآن أكاديمي وكاتي اسلامك أكاديمي . الكائن بمدينة هيوستن ولاية تكساس .

Houston Qur'an Academy and Katy Islamic Academy

1902 Baker Rd, Houston, TX 77094

Phone: 281-717-4622

[www.mashouston.org/CONTACTUS.asp](http://www.mashouston.org/CONTACTUS.asp)

نسأل الله أن يرينا الحق حقاً ويرزقنا أتباعه. ويرينا الباطل باطلاً ويرزقنا اجتنابه. أمين  
ن