

بسم الله الرحمن الرحيم

فتوى / رأي شرعي Fatwa / Sharia Pronouncement

صادر عن

هيئة الفتوى والرقابة الشرعية في راك بنك - إدارة الخدمات المصرفية الإسلامية (راك الإسلامي)
Fatwa and Sharia Supervisory Board of RAKBANK Islamic Banking Division (RAKIslamic)

تمويل العقارات التجارية (إيجارة) Commercial Real Estate Finance (Ijara)

Introduction:

The National Bank of Ras Al-Khaimah (P.S.C.) a Public Joint Stock Company - Islamic Banking Division (RAKIslamic) (the Bank) is launching a new financing product to finance commercial real estate properties based on the Ijara structure (the Product). This Product shall not be applicable to assets which are leased to third party and for which the Fatwa and Sharia Supervisory Board has approved a structure based on the Service Agency.

Structure and Mechanism:

1. The Bank will enter into an asset purchase agreement with the customer or any other third party to acquire the relevant assets (the Assets) at an agreed price in accordance with the terms and conditions contained therein (the Sale and Purchase Agreement).
2. If the registered title to and possession of the Assets is to remain with the customer in the official land registry, then the customer shall sign a title agency agreement with the Bank in accordance with the terms and conditions contained therein (the Title Nominee Declaration).
3. Having acquired the title to and possession of the Assets pursuant to the Purchase Agreement, the Bank will then execute a Ijara (Lease) Agreement with the customer to lease the Assets for the Lease Term and in consideration of the Rental Payments on the terms and conditions set out therein (the Lease Agreement).
4. The Bank and the customer shall then execute a Service Agency Agreement, whereunder the customer shall be appointed as service agent to carry out structural repairs, major maintenance and pay insurance (Takaful) premium and other ownership related taxes with respect to the Assets on behalf of the Bank, which expenses shall be reimbursable by the Bank to the customer in accordance with the terms and conditions contained therein (the Service Agency Agreement).
5. The customer will provide a purchase undertaking to the Bank promising that it will purchase the Assets at an exercise price (determined as per an agreed formula) in case of occurrence of an event of default (as defined under the Lease Agreement) in accordance with the terms and conditions contained therein (the Purchase Undertaking).
6. The Bank, as owner of the Assets, shall provide a sale undertaking to the customer to sell the Assets on a nominal exercise price upon successful completion of the Lease Term under the Lease Agreement in accordance with the terms and conditions contained therein (the Sale Undertaking).

مقدمة

يطلق بنك رأس الخيمة الوطني (ن.س.م.ع) - إدارة الخدمات المصرفية الإسلامية (راك الإسلامي) (البنك) منتج تمويلي جديد بهدف تمويل العقارات التجارية بناء على هيكل إيجارة (المنتج) لا ينطبق المنتج على الأصول المؤجرة للغير والتي اعتمدت هيئة الفتوى والرقابة الشرعية هيكل بشأنها بناء على هيكل الخدمة.

الهيكل والآلية:

1. سيبرم البنك اتفاقية شراء أصول مع العميل أو أي من الغير لشراء الأصول المعنية (الأصول) بسعر متفق عليه وفقاً للأحكام والشروط المنصوص عليها بموجب (اتفاقية البيع والشراء).
2. في حال كان سند الملكية المسجل الخاص بحيازة الأصول سيظل لدى العميل بسجل عقاري رسمي فيحينئذ يتعين على العميل التوقيع على اتفاقية وكالة في سند الملكية مع البنك وفقاً للأحكام والشروط المنصوص عليها بموجب (إقرار الرشح لسند الملكية).
3. وبعد الاستحواذ على سند الملكية وحيارة الأصول وفقاً لاتفاقية الشراء فإن البنك سوف يحرر حينئذ اتفاقية إيجارة (عقد إيجار) مع العميل لتأجير الأصول طوال مدة عقد الإيجار وفي مقابل الدفعات الإيجارية وفقاً للأحكام والشروط المنصوص عليها بموجب (عقد الإيجار).
4. وحينئذ يحرر البنك والعمل اتفاقية وكالة خدمة والتي بموجبها يتم تعيين العميل وكيلاً للخدمة لإجراء الإصلاحات الهيكلية وسداد القسط التأميني (تكافل) والضرائب الأخرى المرتبطة بالملكية فيما يتعلق بالأصول نيابة عن البنك ويتم تعويض تلك المصروفات من خلال البنك للعميل وفقاً للأحكام والشروط المنصوص عليها بموجب (اتفاقية وكالة الخدمة).
5. سيقدم العميل تعهداً بالشراء إلى البنك يتعهد فيه بأنه سيشتري الأصول بسعر مارسة (يُحدد وفقاً للصيغة المتفق عليها) في حال وقوع أي من حالات التخلف (بحسب تعريفها في عقد الإيجار) وفقاً للأحكام والشروط المنصوص عليها بموجب (تعهد الشراء).
6. يقدم البنك، بصفته مالك الأصول، تعهداً بالبيع إلى العميل الأصول بسعر مارسة اسمي فور إتمام مدة الإيجار بنجاح بموجب عقد الإيجار وفقاً للأحكام والشروط المنصوص عليها بموجب (التعهد بالبيع).

Transaction Documents:

The key transaction documents (the Transaction Documents) for the above structure are as follows:

1. Offer Letter;
2. Sale and Purchase Agreement;
3. Title Nominee Declaration;
4. Lease Agreement;
5. Service Agency Agreement;
6. Purchase Undertaking;
7. Sale Undertaking;
8. Security Documents; and
9. Such other documents or deeds as may be required by the Bank.

We hereby confirm that we have reviewed the structure and Transaction Documents for the Product and find the same to be in compliance with the principles of Sharia.



Dr. Hussein Hamid Hassan
Chairman
Fatwa and Sharia Supervisory Board

مستندات المعاملة:
مستندات المعاملة الرئيسية (مستندات المعاملة) للهيكل السابق هي على النحو التالي:

1. خطاب العرض.
2. اتفاقية البيع والشراء.
3. إقرار المرشح لسند الملكية.
4. عقد الإيجار.
5. اتفاقية وكالة الخدمة.
6. التعهد بالشراء.
7. التعهد بالبيع.
8. مستندات الضمان.
9. المستندات أو السندات الأخرى التي يطلبها البنك.

نؤكد بموجبي على أنني قد اطلعنا على الهيكل ومستندات المعاملة للمنتج ووجدناها مطابقة وموافقة لمبادئ وأحكام الشريعة الإسلامية.



دكتور/ حسين حامد حسن
رئيس مجلس الإدارة
هيئة الفتوى والرقابة الشرعية