

بسم الله الرحمن الرحيم
التعليمات التنفيذية لمنح تمويلات المرابحة والإجارة
المنتهية بالتمليك
والصادرة استناداً لأحكام المادة (25) من
من نظام صندوق الحج رقم (25) لسنة (2010)

المادة (1) : تعريفات :

يكون للكلمات و العبارات المبينة أدناه المعاني المدرجة إزاء كل منها إلا إذا دلت القرينة على غير ذلك :

الصندوق: صندوق الحج
المجلس: مجلس إدارة الصندوق
الرئيس : رئيس المجلس / وزير الأوقاف والشؤون والمقدسات الإسلامية
المدير العام : مدير عام الصندوق
اللجنة : لجنة التمويل والإستثمار في الصندوق المشكلة بقرار من المدير العام .
اللجنة الاستثمارية : اللجنة الاستثمارية المنبثقة عن مجلس الإدارة.
البنك : البنك الإسلامي الأردني او اي بنك اسلامي اخر يعتمده المجلس .
الفرع : أي فرع من فروع البنك الإسلامي الأردني او اي فرع بنك اسلامي اخر يعتمده المجلس.
الأمْر بالشراء : العميل طالب تمويل المرابحة
المستأجر : العميل طالب تمويل الإجارة المنتهية بالتمليك

المادة (2) :- المرابحة للأمر بالشراء :

يقوم الصندوق بتنفيذ طلب المتعاقد معه على أساس شراء الصندوق ما يطلبه الأمر بالشراء بالنقد الذي يدفعه الصندوق كلياً او جزئياً وذلك مقابل التزام الأمر بالشراء (العميل) بشراء ما أمر به . ويتم ذلك وفقاً للضوابط التالية :

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 الصندوق ومسؤوليته.

ج: أن يجري التسليم و القبض حسب أحكام الشريعة الإسلامية فيما يمكن فيه التسليم والقبض.

د: يقوم الصندوق بشراء السلعة حسب المواصفات التي يحددها الأمر بالشراء والتي تدرج في طلب الشراء،وله أن يتأكد من مطابقتها للمواصفات التي طلبها قبل استلامها.

هـ: يقوم الصندوق بعد شراء السلعة ودفع ثمنها للبائع ببيعها للعميل الأمر بالشراء وفقاً للسعر المتفق عليه (ثمن السلعة مضافاً إليه الربح الذي يراه الصندوق مناسباً) وبالتقسيم على مدة التمويل المتفق عليها.

و: يتم الحصول على الضمانات المناسبة واللازمة مقابل التمويل وذلك حسب شروط منح المرابحات.

ز: الأخذ بعين الاعتبار الجدوى الاقتصادية والتدفق النقدي والقدرة على الدفع لأي فرد او شركة أو مشروع يتم تمويله.

ح: يجوز للدائن (الصندوق) ان يطلب ضماناً من المدين ويجوز أن تكون السلعة المباعة من الضمانات المقبولة في سداد دينها.

ط: يجوز أن يطلب الصندوق من الأمر بالشراء ما يعرف بهامش الجدية قبل شراء الصندوق للسلعة (الدفعة الاولى في المراجعة قبل العقد) وهي جزء من الضمانات بحيث يؤخذ منها بمقدار الضرر الذي وقع على الصندوق في حال إلغاء المراجعة من قبل الأمر بالشراء.

ي : مع موافقة العميل على اتمام العملية يوقع على طلب شراء والذي يتعهد بموجبه بإتمام عملية الشراء كما يوقع على عقد البيع النهائي عند ورود البضاعة **واستعداده لتحمل كافة الاضرار التي قد تحدث نتيجة اخلاله بالعقد المذكور** , وبعد ذلك يقوم الصندوق بتنفيذ عملية الشراء بمعرفته واعادة بيعها للأمر بالشراء وفقا للسعر المتفق عليه.

ك : يتم إستغلال مبلغ التمويل الممنوح للمتعامل دفعة واحدة، بإستثناء مواد البناء والتشطيبات يتم منح المتعامل فترة استغلال لا تزيد بعدها الأقصى على ثلاثة أشهر.

ل: عند شراء الصندوق للسلع أو المواد الأمور بشرائها يجب أن تقوم العلاقة الحقوقية بين الصندوق وبائع السلعة من جهة، وبين الصندوق بعد دخولها في ملكية الصندوق والمشتري (الأمر بالشراء) من جهة أخرى.

م: يمكن للصندوق توكيل البنك في تنفيذ المراجعات بموجب إتفاقية توقع بين الصندوق والبنك يحدد فيها أسس وشروط عملية التنفيذ وفق القواعد الشرعية المعتمدة .

ن: يمكن للجنة الاستثمارية المنيقة عن مجلس الادارة وفي حالات خاصة زيادة مدة التمويل سنة اضافية عن سقف مدد التمويل المحدد والذي ورد في المادة (9) من التعليمات التنفيذية لمنح تمويلات المراجحة.

المادة (3):- لجنة التمويل والاستثمار :

- أ- تشكل في الصندوق لجنة تسمى لجنة التمويل والاستثمار بقرار من المدير العام تكون وظيفتها دراسة الطلبات المقدمة لغايات التمويل و التنسيب بالموافقة أو الرفض أو التعديل .
- ب- تتكون اللجنة من ثلاثة من موظفي الصندوق ومقرر للجنة بالاشتراك مع ممثل وحدة الرقابة الداخلية يسميهم المدير العام.
- ت- يعين رئيس اللجنة ومقررها من قبل المدير العام.
- ث- تجتمع اللجنة بدعوة من رئيس اللجنة لدراسة الطلبات المقدمة لها وحسب الحاجة .

المادة (4) :- شروط منح المراجحات :

1- المراجحات التي لا تزيد قيمتها على (ستة آلاف دينار) :

- أ- تمنح بموافقة المدير العام وأعضاء لجنة التمويل والاستثمار وإذا اختلفت التنسيب يكون القرار للمدير العام.
- ب- إذا كان الأمر بالشراء والكفلاء موظفين في القطاع العام او في المؤسسات والشركات المساهمة العامة التي تساهم بها الحكومة بنسبة 50% كحد أدنى ومن في حكمها , يشترط للموافقة على منح التمويل مايلي:
 - أن يسمح صافي دخل الأمر بالشراء باقتطاع القسط الشهري من دخله مع التزام دائرته بتحويل هذا القسط شهريا للصندوق من دخله عند الطلب, وعلى أن لا يزيد القسط عن 50% من صافي راتبه ويخلاف ذلك تعرض على اللجنة الاستثمارية على ان لا يزيد عبء الدين عن 60% من صافي دخل الأمر بالشراء.
 - احضار كفيل على أن يكون مجموع صافي دخله ضعف القسط الشهري واحضار التزام من مكان عمله بتحويل القسط الشهري من دخله للصندوق عند الطلب .
- ج - إذا كان الأمر بالشراء ليس موظفا في القطاع العام والكفلاء موظفين في القطاع العام أو في المؤسسات العامة التي تساهم بها الحكومة بنسبة 50% كحد أدنى ومن في حكمها , يشترط للموافقة على منح التمويل ما يلي :

- أن يحزر الأمر بالشراء شيكات بنكية أصولية بقيمة التمويل (أصل التمويل + الربح) بواقع شيك لكل اثني عشرة قسطاً و/أو إحضار كتاب إلتزام بقيمة القسط الشهري من البنك المحول إليه راتب الأمر بالشراء.
- احضار كفيلين موظفين على أن لا يقل صافي دخلهما عن ضعف القسط واحضار التزام من مكان عملهما بتحويل القسط الشهري للصندوق عند الطلب
- للجنة التمويل والإستثمار قبول كفيل واحد تلزم دائرته بتحويل القسط الشهري من دخله افتطاعاً عند الطلب شريطة أن لا يقل صافي دخله عن ضعف القسط الشهري وبخلاف ذلك تعرض على اللجنة الاستثنائية على ان لا يزيد عبء الدين عن 60% من صافي دخل الأمر بالشراء .

د: إذا كان الأمر بالشراء موظفاً في القطاع العام والكفلاء موظفين في القطاع الخاص و/أو اصحاب مهنة او حرف او موظفاً في مؤسسة لاتعطي التزاماً , يشترط للموافقة على منح التمويل مايلي:

- ان يسمح صافي دخل الأمر بالشراء باقتطاع القسط الشهري مباشرة من مكان عمله مع احضار التزام من دائرته بتحويل القسط الشهري من دخله للصندوق , وعلى أن لا يزيد القسط عن 50% من صافي دخله وبخلاف ذلك تعرض على اللجنة الاستثنائية على ان لا يزيد عبء الدين عن 60% من صافي دخل الأمر بالشراء .
- احضار كفيل شيكات من الفئات المنصوص عليها في البند (2) من المادة (9) الأحكام العامة.

هـ: إذا كان الأمر بالشراء موظفاً في مؤسسة لاتعطي التزاماً أو صاحب مهنة أو حرفة والكفلاء غير موظفين فيشترط مايلي :

- تقديم شيكات بنكية أصولية من الأمر بالشراء بقيمة التمويل مع الأرباح بواقع شيك واحد لكل اثني عشر قسطاً و/أو إحضار كتاب إلتزام بقيمة القسط الشهري من البنك المحول إليه راتب الأمر بالشراء.
- احضار كفيلي شيكات من الفئات المنصوص عليها في البند (2) من المادة (9) الاحكام العامة.
- تقديم رهن مناسب إذا ارتأت اللجنة ذلك .

2-المرايحات التي تزيد على ستة آلاف ولا تتجاوز عشرة آلاف دينار:

تطبق عليها الشروط والضمانات الواردة في المادة (4) بند (1) بالإضافة إلى رهن العقار أو المنقول موضوع المرابحة أو أي عقار أو منقول آخر يقبل الرهن وتوافق عليه لجنة التمويل والإستثمار بحيث لا تقل القيمة التقديرية لمحل الرهن عن التمويل الممنوح مع أرباحه، وبخلاف ذلك تعرض على اللجنة الإستثمارية لإلتخاذ القرار اللازم.

3- المرايحات التي تزيد على (عشرة آلاف) ولا تتجاوز (ثلاثين ألف) :

تطبق عليها الشروط والضمانات الواردة في المادة (4) بند (1) وتدرس من قبل لجنة التمويل والإستثمار وتنسب للمدير العام لاتخاذ القرار بشأنها , وللمدير العام في حالات خاصة يتعذر فيها الحصول على الضمانات اللازمة عرض الأمر على اللجنة الاستثنائية المنبثقة عن مجلس الإدارة لاتخاذ القرار اللازم . بشأنها .

4- المرايحات التي تزيد قيمتها على (ثلاثين ألف دينار) ولا تتجاوز (أربعمئة ألف دينار):

تكون هذه المرابحات من صلاحية اللجنة الاستثمارية المنبثقة عن مجلس الإدارة وتقوم اللجنة بتحديد الشروط والضمانات المتعلقة بها وعلى أن يتخذ قرارها بالأغلبية , وعلى أن يتم احاطة مجلس الإدارة علماً بالمرابحات التي تزيد على (مائتي ألف دينار).

5- التمويلات التي تزيد على (أربعمائة ألف دينار) :

يتم دراستها من لجنة التمويل والإستثمار ومن اللجنة الاستثمارية المنبثقة عن مجلس الإدارة وترفع لمجلس الإدارة لاتخاذ القرار اللازم بشأنها.

6- المرابحات ذوات الاقساط العالية التي يتعذر فيها تحويل القسط من راتب الأمر بالشراء أو الكفلاء في مثل هذا النوع من المرابحات سواء كانت لمؤسسات عامة أو خاصة أو لأفراد لا بد من توفر ما يلي:

- رهن العقار و/أو كفالة بنكية و/أو شيكات بنكية أصولية .
- تمنح بقرار من اللجنة الاستثمارية حسب الصلاحيات الممنوحة وللجنة عرضها على مجلس الادارة .

المادة (5):- منح المرابحة :

تمنح المرابحات بتنسيب من لجنة التمويل والإستثمار وبموافقة المدير العام في حدود الصلاحيات الممنوحة بموجب هذه التعليمات, وللمدير العام الاستئناس برأي اللجنة الاستثمارية المنبثقة عن المجلس في أي تمويل , على أن يعزز هذا الرأي بمذكرة خطية .

المادة (6):- عوائد ومدد التمويلات :

تحدد نسب عوائد التمويلات ومددها بقرار من المجلس .

المادة (7) :- الحالات التي لم تعالج في هذه التعليمات :

الحالات التي لم تعالج في هذه التعليمات تعرض على اللجنة الاستثمارية وللجنة الاستثمارية عرضها على المجلس لاتخاذ القرار اللازم بشأنها.

المادة (8):- إجراءات منح المرابحة للأمر بالشراء :

مرحلة ما قبل الموافقة على منح التمويل:

1. تعتمد الشروط الواردة في هذه التعليمات أساساً لمنح أي مرابحة , وفي حالة وجود أي لبس يكون القرار للمدير العام.
2. يقدم طلب التمويل من الأمر بالشراء على النموذج المعد لهذه الغاية في الصندوق.
3. يسجل طلب التمويل في سجل خاص لطلبات المرابحة (يدويًا و/أو آليًا).
4. يرفق مع طلب التمويل وحسب الحالة ما يلي:
أ- شهادات رواتب لكل من الأمر بالشراء و الكفلاء.

- ب- صور وثائق اثبات الشخصية للأمر بالشراء والكفلاء.
- ج- عنوان الأمر بالشراء والكفلاء بشكل واضح ومعروف ومفصل.
- د- رخصة مهن سارية المفعول وسجل تجاري إذا كان الأمر بالشراء و/أو الكفلاء من التجار وأصحاب المهن.
- هـ - بيانات مالية لآخر ثلاث سنوات مالية بالنسبة للشركات و المؤسسات
- و- صورة عن سند تسجيل العقار المراد رهنه إذا كانت شروط المرابحة تتطلب الرهن العقاري وكذلك مخطط أراضي حديث, ومخطط موقع تنظيمي حديث.
- ز- تقدير من مساح مرخص أو خبير عقاري مرخص معتمد من قبل الصندوق بالقيمة التقديرية للعقار موضوع الرهن.
- ح- شهادة من الضمان الاجتماعي تبين عدد اشتراكات الأمر بالشراء والكفلاء إن كان العميل مشتركاً بالضمان الاجتماعي .
- ط- صورة عن فاتورة العرض للمواد المنوي شراؤها موجهة لأمر الصندوق.
- ي- كشف حساب بنكي للأمر بالشراء والكفلاء لآخر ستة شهور مصدق حسب الاصول .
- ك- عدم ممانعة من البنك المحول له راتب الأمر بالشراء والكفلاء إذا إشتطرت اللجنة ذلك.
- ل- إذا كانت شروط المرابحة تتطلب رهن السيارات, يتم الطلب من العميل تزويد الصندوق بالاضافة لما سبق بالوثائق التالية:

- صورة عن رخصة السيارة.
 - فحص فني للسيارة.
 - عرض بيع السيارة موقعا من البائع ومتضمناً مواصفات السيارة وسعرها.
 - شهادة تبين خلو السيارة المراد شراؤها من العيوب.
5. يتولى مقرر اللجنة الأعمال التالية وتقع تحت مسؤوليته :
- أ- التحقق من سلامة الوثائق ومراجعتها و التأكد من وضع عبارة (شوهذ الأصل) للوثائق غير الأصلية ومن أن الموظف المختص قد كتب إسمه وتوقيعه على هذه الوثائق ,كما عليه التأكد من عدم وجود موانع او التزامات على الأمر بالشراء او الكفلاء تجاه الصندوق.
- ب- مراجعة القرارات المطبوعة قبل عرضها على لجنة التمويل والإستثمار وتوقيعها من الأعضاء والموافقة النهائية تكون للمدير العام.
- ج- الايعاز بطباعة القرارات بعد الموافقة على منح التمويل المقدم من الأمر بالشراء.
- د- لا يتم استقبال ولا تدوين أي طلب في قيود وسجلات الصندوق , إلا إذا كان الطلب مستكملاً ومستوفياً للشروط المعتمدة لمنح المرابحات, وعليه يجب التأكد من أن الوثائق المرفقة والمعززة للطلب نظامية وصحيحة ومجازة منه.
6. تصيح قرارات لجنة التمويل والإستثمار قطعية بعد موافقة المدير العام أو المفوض من قبله خطياً , ويجوز تعديل أو الغاء القرار في حال ظهور مستجدات أو مبررات لذلك على أن تعتمد الاجراءات بنفس الطريقة التي أقرت بها الجهة صاحبة الصلاحية.

المادة (9) :- أحكام عامة:

1. لا يجوز تمويل اي نشاط يتعارض او لا يتماشى مع القوانين الاردنية والنظام والقواعد العامة واحكام الشريعة الاسلامية .
2. يجوز الاكتفاء بتحويل راتب الامر بالشراء أو الكفلاء للبنك المعتمد من قبل الصندوق مع تعهد البنك بتنفيذ الاقتطاع المطلوب وتحويله الى حساب صندوق الحج .

3. يشترط في الفئات التي يقبل منها شيكات بنكية أصولية أن تكون من الفئات التالية :
 - موظف في قطاع خاص أو في قطاع عام لا يعطي التزاما.
 - تاجر لديه سجل تجاري ورخصة مهن سارية المفعول ووثائق تثبت ملاءته المالية.
 - اسمه غير مدرج على وحدة الشيكات المرترجة.
 - صاحب مهنة أو حرفة يحمل شهادة مزاوله مهنة سارية المفعول.
4. الحصول على شيكات بكامل قيمة التمويل مع الأرباح كضمان بحيث تكون قيمة كل شيك بقيمة اثنا عشرة قسما وبخلاف ذلك تعرض على اللجنة الإستثمارية لتحديد العدد المطلوب.
5. في حال تعذر قبول شيكات بنكية من كفيل فيمكن قبول تحرير شيكات بنكية من كفيل آخر حسب الفئات المنصوص عليها في البند (3) من المادة (9) الأحكام العامة.
6. عدم رهن قطع الأراضي المشاع والرهنونات من غير الدرجة الأولى .
7. مراعاة عدم رهن الحصص من العقارات المقدمة ضمانا للتمويل .
8. تحري الدقة في الالتزامات التي يحضرها الأمر بالشراء للتأكد من صحتها وأن الأمر بالشراء او الكفلاء مازالوا على رأس عملهم .
9. التركيز على عمر الأمر بالشراء من حيث إشراكه في التأمين التبادلي بحيث لا تطبق تعليمات التأمين التبادلي على من تجاوز الخامسة و الخمسين من عمره أو كان يعاني من أي من الأمراض المزمنة قبل الاشتراك.
10. ان لا يقل قيمة القسط الشهري عن مبلغ خمسة وعشرون دينار شهريا للمرايحات التي تقل مبالغها عن الف دينار .
11. لا يؤثر تغيير أي كفيل أو أي ضمان على اي تغيير في الشروط المشار إليها.
12. تحدد مدة السداد للمرايحات التي لا تزيد عن (6000)دينار بخمس سنوات كحد أعلى .
13. تحدد مدة السداد للمرايحات التي تزيد عن (6000) دينار بسبع سنوات كحد أعلى.
14. تحدد مدة السداد للمرايحات للأغراض التجارية بمدة لسنتين كحد أعلى.
15. يطلب من الأمر بالشراء والكفلاء تسديد الأقساط المستحقة غير المسددة بما يتعلق بهم من مرايحات سابقة قبل الموافقة على المراجعة الجديدة .
16. لا يجوز منح مرايحة لأمر بالشراء أو كفيل في مرايحات سابقة إلا اذا كان صافي دخل أي منهما بعد احتساب الالتزامات السابقة يحقق الشروط المطلوبة لمنح المرايحات وتقديم رهن عقار في حال تجاوز قيمة المرايحتين (6000) دينار وبخلاف ذلك يعود القرار للمدير العام.
17. في حال شراء عقار أو سيارة للأمر بالشراء بمبلغ يزيد على (6000) دينار يراعى الحصول على دفعة مقدمة بحد ادنى 10% من قيمة السيارة أو العقار.
18. يمكن منح فترة سماح بناء على طلب الأمر على الشراء لمدة لا تتجاوز الثلاثة شهور وبقرار من المدير العام.
19. لا يجوز قبول كفيل شيكات لأكثر من مرايحتين.
20. يصادق المدير العام أو من يفوضه خطياً على جميع معاملات منح المرايحات.
21. يتم وضع تعليمات خاصة لجدولة / هيكله / إعدام دين المرايحات الممنوحة من الصندوق.

المادة(10) :- التأخير التمويلي :

يقوم الصندوق بشراء الأصل الذي يحتاجه العميل وتأجيله له لمدة زمنية معينة , بحيث تغطي الدفعات الإيجارية على مدى فترة التعاقد المبلغ المدفوع في شراء الأصل بالإضافة الى عائد مناسب , وتنتهي عملية التأخير بانتقال الأصل في نهاية المدة الإيجارية من المؤجر (الصندوق) إلى المستأجر بعقد الهبة المعلق على شرط، وتتم الإجراءات على النحو الآتي :

- بفترة الإجارة المنتهية بالتملك الوعد بتملك العين المؤجرة إلى المستأجر عند قيامه بسداد جميع الأقساط الإيجارية المتفق عليها في عقد الإجارة ، ويكون الوعد بالهبة مستقل تماماً عن عقد الإيجار.
- استمرارية تملك الصندوق للأصل المشتري طوال فترة التعامل مما يوفر ضمانا جيدا.
- للصندوق الحق بتعديل الأجرة حسب عقد التأجير التمويلي المعمول به في الصندوق المبني على سعر إعادة الخصم المعمول به في البنك المركزي الأردني .

- الحصول على دفعة إيجارية مقدمة بحدود 10% من قيمة العقار وبخلاف ذلك تعرض على اللجنة الاستثمارية لآخذ القرار .
- الحصول على صورة عن سند تسجيل العقار المراد تمويله بالإجارة المنتهية بالتملك وكذلك مخطط أراضي حديث, ومخطط موقع تنظيمي حديث.
- تقدير من مساح مرخص أو خبير عقاري مرخص معتمد من قبل الصندوق بالقيمة التقديرية للعقار.
- يمكن للصندوق توكيل أي بنك معتمد لديه في تنفيذ عمليات التأجير التمويلي المنتهي بالتملك بموجب إتفاقية توقع بين الصندوق والبنك المعتمد يحدد فيها أسس وشروط عملية التنفيذ وفق القواعد الشرعية المعتمدة .

المادة (11):- إجراءات منح التمويل التأجيري المنتهي بالتملك :

1. تعتمد الشروط الواردة في هذه التعليمات أساسا لمنح أي تمويل تأجيري , وفي حالة وجود أي لبس يكون القرار للمدير العام .
2. يقدم طلب لشراء أموال منقولة وغير منقولة بقصد الاستئجار موحها من العميل (المستأجر) إلى الصندوق على النموذج المعد لهذه الغاية في الصندوق.
3. يسجل طلب التمويل في سجل خاص لطلبات التأجير التمويلي (يدويا و/أو أليا).
4. يرفق مع طلب التمويل وحسب الحالة ما يلي:
 - أ- شهادات رواتب لكل من العميل (المستأجر) و الكفلاء.
 - ب- كشف حساب بنكي لآخر ستة اشهر مصدق حسب الاصول .
 - ت- صور وثائق اثبات الشخصية للعميل (المستأجر) والكفلاء.
 - ج- عنوان العميل (المستأجر) والكفلاء بشكل واضح ومعروف ومفصل.
 - د- رخصة مهن سارية المفعول وسجل تجاري إذا كان المستأجر و/أو الكفلاء من التجار وأصحاب المهن.
 - هـ- عرض سعر للعقار مقدم من البائع ومتضمنا 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)
- و- صورة عن سند تسجيل العقار وكذلك مخطط أراضي حديث, ومخطط موقع تنظيمي حديث.
5. التوقيع على إشعار تأكدي من قبل البائع بخلو العقار من حق الغير.
6. تقدير من مساح مرخص أو خبير عقاري مرخص معتمد من قبل الصندوق بالقيمة التقديرية للعقار.
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 للعقار.
10. توقيع المستأجر على تعهد بدفع أي مصاريف أو رسوم قد ترجع بها الدوائر الرسمية على الصندوق.
11. يتولى مقرر اللجنة الأعمال التالية وتقع تحت مسؤوليته :
 - أ- التحقق من سلامة الوثائق ومراجعتها و التأكد من وضع عبارة (شوهذ الأصل)للوثائق غير الأصلية ومن أن الموظف المختص قد كتب إسمه وتوقيعه على هذه الوثائق ,كما على مقرر اللجنة التأكد من عدم وجود موانع او التزامات على العميل (المستأجر) او الكفلاء تجاه الصندوق.
 - ب- مراجعة القرارات المطبوعة قبل عرضها على اللجنة وتوقيعها من قبل الأعضاء والموافقة النهائية وحسب صلاحيات المنح الواردة في هذه التعليمات.
 - ج- الايعاز بطباعة القرار بعد الموافقة على منح التمويل المقدم من العميل (المستأجر) .
 - د- لا يتم استقبال ولا تدوين أي طلب في قيود وسجلات الصندوق , إلا إذا كان الطلب مستكملا ومستوفيا للشروط المعتمدة لمنح التأجير التمويلي , وعليه يجب التأكد من أن الوثائق المرفقة والمعززة للطلب نظامية وصحيحة ومجازة منه.

المادة (12):- لجنة التأجير التمويلي :

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

المادة (13) :- شروط منح التأجير التمويلي :

▪ **الإجارة التي لا تزيد قيمتها على (30000) دينار :**

تمنح بموافقة المدير العام وبتنسيب من لجنة التمويل والإستثمار وإذا اختلفت التنسيبات يكون القرار للمدير العام.

ويتم تطبيق الشروط التالية لمعاملات التأجير التمويلي :

أ- إذا كان المستأجر موظفا في القطاع العام او في المؤسسات والشركات المساهمة العامة التي تساهم بها الحكومة بنسبة 50% كحد أدنى ومن في حكمها , يشترط للموافقة على منح التأجير التمويلي ما يلي:

- أن يسمح صافي دخل المستأجر بإقتطاع القسط الشهري من دخله مع التزام دائرته بتحويل هذا القسط شهريا للصندوق من دخله عند الطلب, وعلى أن لا يزيد القسط الإيجاري عن 50% من صافي دخله وبخلاف ذلك تعرض على اللجنة الاستثمارية على ان لا يزيد عبء الدين عن 60% من صافي دخل المستأجر.

ب- إذا كان المستأجر ليس موظفا في القطاع العام أو في المؤسسات والشركات المساهمة العامة التي تساهم بها الحكومة بنسبة تزيد على 50% كحد أدنى ومن في حكمها , يشترط للموافقة على منح التأجير التمويلي ما يلي :

- أن يحرر المستأجر شيكات بنكية أصولية بقيمة التمويل (أصل التمويل + الربح) بواقع شيك لكل اثني عشر قسطاً و/أو إحضار كتاب إلتزام بقيمة القسط الشهري من البنك المحول إليه راتب المستأجر.
- احضار كفيل واحد تلتزم دائرته بتحويل القسط الشهري من دخله اقتطاعا عند الطلب شريطة أن لا يقل صافي دخله عن ضعف القسط الشهري وبخلاف ذلك تعرض على اللجنة الاستثمارية وفي حال اشتراط اللجنة الاستثمارية وجود الكفيل يشترط ان لا يزيد عبء الدين عن 60% من صافي الدخل .

▪ **الإجارة التي تزيد قيمتها عن (ثلاثين ألف دينار) ولا تتجاوز (أربعمئة ألف دينار):**

يتم عرضها على اللجنة الاستثمارية المنبثقة عن مجلس الإدارة لاتخاذ القرار اللازم بشأنها, ويكون قرارها بالاجماع او بالأغلبية, ويتم احاطة مجلس الإدارة علماً بمعاملات التأجير التمويلي التي تزيد على (مائتي ألف دينار).

▪ **الإجارة التي تزيد على (أربعمئة ألف دينار) :**

يتم دراستها من لجنة التمويل والإستثمار بالصندوق ومن اللجنة الاستثمارية المنبثقة عن مجلس الإدارة ويتم عرضها على مجلس ادارة الصندوق لاتخاذ القرار اللازم بشأنها.

- الإحارة ذوات الأقساط العالية التي يتعذر فيها تحويل القسط من راتب المستأجر أو الكفلاء
- في مثل هذا النوع من معاملات التأجير التمويلي سواء كانت لمؤسسات عامة أو خاصة أو لأفراد لا بد من توفر ما يلي:
- كفالة بنكية و/أو شيكات بنكية أصولية.
 - تمنح بقرار من اللجنة الإستثمارية حسب الصلاحيات الممنوحة وللجنة عرضها على مجلس الإدارة.

المادة (14):- نسب العائد الإيجاري :

تحدد نسب العائد الإيجاري بقرار من مجلس الإدارة .

المادة (15) :- حالات التأجير التمويلي التي لم تعالج في هذه التعليمات :

الحالات التي لم تعالج في هذه التعليمات تعرض على اللجنة الاستثمارية وللجنة الاستثمارية عرضها على المجلس لاتخاذ القرار اللازم بشأنها .

رئيس اللجنة الاستثمارية

الدكتور وائل عربيات

عضو

الدكتور حسين سعيد

عضوا

الاستاذ عامر ابو حسان

عضوا

الاستاذ صالح الشنتير