

الاجراءات العامة لمنح تمويل المرابحة للامر بالشراء

يقصد بالمصطلحات التالية المعاني المرادف لها :

الامر بالشراء : الموظف طالب التمويل
المالك الاصيلي : مالك العقار الذي يرغب الامر بالشراء بتملكه .
ثمن الشراء : سعر العقار والذي سيتم دفعه للمالك الاصيلي .
ثمن البيع : سعر العقار الذي سيتم تحميله للامر بالشراء وهو عبارة عن ثمن الشراء مضافاً اليه الارباح .

يكون منح التمويل للموظفين فقط و حسب ما هو معمول به في أسس تمويل الإسكان بالمرابحة الاسلامية حيث سيتم العمل على تثبيت الاجراءات التالية في الأسس وحسب التسلسل التالي :-

- 1- يتقدم الأمر بالشراء بطلب منحه للتمويل وذلك بعد اختياره العقار الذي يرغب بشرائه ، حيث يتضمن الطلب المعلومات الاساسية للموظف و معلومات العقار من سندات تسجيل و مخططات و معلومات عن المالك الأصلي للعقار (شركات اسكان او افراد) .
 - 2- يتم تقدير قيمة العقار من قبل لجنة مختصة حيث يتم تحديد ثمن شراء العقار بناءً على تقرير اللجنة.
 - 3- يتم توقيع عقد بين المؤسسة والأمر بالشراء يتضمن الالتزام من قبل الأمر بالشراء بشراء العقار(طلب الشراء رقم 1).
 - 4- توقيع عقد داخلي يتم تنظيمه داخل المؤسسة مع المالك الأصلي للعقار يتضمن بيع العقار من قبله للمؤسسة (عقد الشراء رقم 2)، مع تعهد المؤسسة بدفع قيمة العقار بموجب كتاب تعهد موثق على ان يكون دفع الثمن بعد تسجيل العقار باسم الأمر بالشراء ورهنه من قبله لصالح المؤسسة لدى دائرة الاراضي والمساحة .
 - 5- توقيع عقد مع الأمر بالشراء يتضمن الإقرار ببيع العقار له من قبل المؤسسة و ثمن البيع وآلية احتساب الأقساط الشهرية (عقد ملحق بيع رقم 3) .
- مع العلم بأن سعر البيع النهائي المثبت في العقد سيكون ناتج سعر العقار مجموعاً اليه قيمة الربح لتظهر قيمة البيع في البطاقة المحاسبية رقم صريح وثابت ذمة على الأمر بالشراء .
- القسط المحسوب سيكون عبارة عن تقسيم سعر البيع النهائي على عدد أشهر السداد مع ضمان ثبات قيمة الربح و القسط على كامل فترة السداد .
- * مرفق المسودة الأولية للعقود الثلاثة المذكورة أعلاه ، وحسب التسلسل الرقمي الموجود على كل عقد .

بسم الله الرحمن الرحيم

(1)

طلب شراء مشروع سكني بالمرابحة للأمر بالشراء

بالشروط والضمانات المتعلقة بها

الفريق الأول: المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي .

الفريق الثاني: الأمر بالشراء السيد/الموظف.....

بعد أن أقر الفريق الثاني بأهليته القانونية والشرعية للتعاقد وحيث يرغب بتكليف الفريق الأول بأن يشتري لحسابه المشروع السكني المبينة مواصفاته أدناه فقد اتفق الفريقان على ما يلي:

أولاً: يقر الفريق الثاني بأنه اطلع على تعليمات تمويل اسكان موظفي المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي بأسلوب المرابحة للأمر بالشراء ويلتزم بها و بأنها تسري على هذا الطلب وعلى عقد البيع الملحق به والذي يعتبر بعد توقيعه ناجزاً وجزءاً لا يتجزأ منه .

ثانياً: يقر الفريق الثاني بأنه كلف الفريق الأول أن يشتري لحسابه المشروع السكني المبينة مواصفاته أدناه بهدف بيعه له بالمرابحة وعلى أساس أن يكون شراء الفريق الثاني للمشروع السكني المذكور بربح متفق عليه بواقع (0.43168 %) سنوياً ، ويوافق الفريق الثاني على أدائها أو يقوم بدفعها باعتبارها جزءاً من التكلفة والضمن.

مواصفات المشروع السكني:

المدينة/ القرية:	القضاء :
اسم الحوض :	رقم الحوض :
رقم القطعة :	مساحة القطعة :
رقم المشروع السكني:	مساحة المشروع السكني :

♦ يحزر هذا الطلب بعد كشف الإسكان وتقدفم تقرير لجنة الكشف .

ثالثاً : اتفق الفريقان على ثمن المشروع السكني الموصوف أعلاه الأساسي والبالغ (20000) ديناراً لاغير دون قيمة الربح والذي سيحدد في (عقد البيع الملحق بطلب شراء المشروع السكني بالمرابحة للأمر بالشراء) وبحيث يكون التسديد كما هو وارد بأحكام المادة (7/أ) من تعليمات صناديق الإسكان الخاصه بقرض المرابحة للأمر بالشراء .

رابعاً : يلتزم الفريق الأول باليعاز للمالك الاصلي بتسجيل المشروع السكني باسم الفريق الثاني ، ويتعهد الفريق الثاني بمراجعة الفريق الأول والحضور أمام مدير تسجيل الأراضي الواقع في منطقة المشروع السكني خلال مدة لا تتجاوز سبعة أيام من تاريخ شراء الفريق الأول للمشروع السكني لإتمام عملية تسجيل المشروع السكني .

خامساً : اذا تخلف الفريق الثاني أو تأخر عن إتمام عملية التسجيل في الموعد المحدد في المادة الخامسة أعلاه فللفريق الأول الحق فيما يلي:-

- أ. التصرف في المشروع السكني بالشكل الذي يراه مناسباً دون حاجة الى حكم قضائي أو انذار أو اشعار .
- ب. مطالبة الفريق الثاني بدفع رسوم التسجيل المقررة وأية رسوم ونفقات تكبدها الفريق الأول .
- ج. يفوض الفريق الثاني الفريق الأول تفويضاً مطلقاً وغير قابل للرجوع أو النقض بتحصيل أي مبلغ يتحقق للفريق الأول بموجب هذه المادة دون حاجة الى حكم قضائي أو انذار أو اشعار ويقتطع من الموظف كافة المصاريف والنفقات التي حصلت بسبب هذا التخلف او التأخر من راتبه ومكافآته ومستحقاته لدى المؤسسة أو أيه جهة أخرى.

سادساً: يتعهد الفريق الثاني وفور تنازل المالك عن المشروع السكني المبيع وتسجيله باسم الفريق الثاني بأن يرهن المشروع السكني رهناً من الدرجة الأولى لصالح الفريق الأول ضماناً للالتزامات المترتبة بذمته ويبقى المشروع السكني مرهوناً لحين قيامه بتسديد جميع التزاماته للفريق الأول.

سابعاً: يقر الفريق الثاني أن دفاتر وسجلات صندوق الإسكان التابعه للفريق الأول وقبوده وحساباته صحيحة وتعتبر بينة قاطعة لإثبات المبالغ المستحقة و / أو تستحق عليه للفريق الأول

بموجب هذا الطلب أو العقد الملحق به ويصرح بأن قيود الفريق الأول حساباته تعتبر نهائية وصحيحة بالنسبة اليه ولا يحق له الاعتراض عليها أو الطعن بها بأي حال من الأحوال.

♦ حرر هذا الطلب على نسختين أصليتين بإرادة حرة خالية من العيوب الشرعية والقانونية.

التاريخ: / /

الموافق: / /

الفريق الثاني
الأمر الشراء

الفريق الأول
المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي

عقد شراء مشروع سكني

(2)

الفريق الأول : المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي . (المشتري)
الفريق الثاني : السيد المالك الاصلي للعقار (البائع)

لما كان الفريق الأول يرغب بشراء المشروع السكني من الفريق الثاني لصالح الأمر بالشراء السيد/.....الموظف..... بناءً على طلب شراء المشروع السكني المقدم منه للفريق الأول بتاريخ / 20 والاطلاع على تقرير اللجنة الفنية للكشف (على قروض الإسكان) فقد اتفق الفريقان على ما يلي :-

أولاً : أن يشتري الفريق الأول المشروع السكني المبينة مواصفاته أدناه من الفريق الثاني بمبلغ وقدره (20000) ديناراً من التمويل الممنوح :

مواصفات المشروع السكني:

المدينة/ القرية:	القضاء :
اسم الحوض :	رقم الحوض :
رقم القطعة :	مساحة القطعة :
رقم المشروع السكني:	مساحة المشروع السكني :

ثانياً : يسدد الفريق الأول الثمن المتفق عليه والمنكور أعلاه للفريق الثاني بعد صدور قرار الجهات ذات الصلاحية بالموافقة على شراء للأمر بالشراء المشار اليه أعلاه وبعد قيامه بما يلي :

- 1- تسجيل العقار بأسم الأمر بالشراء وذلك بعد اصدار كتاب تعهد بدفع قيمة العقار المبينه اعلاه من قبل الفريق الاول لصالح الفريق الثاني ، والذي يعتبر بمثابة الايعاز من قبل الفريق الاول بتسجيل العقار بأسم الأمر بالشراء .
- 2- رهن العقار من قبل الأمر بالشراء لصالح الفريق الاول .
- 3- تتم عملية البيع والرهن تحت اشراف مندوب من المؤسسة لضمان سير الاجراءات في دائرة الاراضي والتسجيل ضمن المسار القانوني والشرعي .

- يتم إبرام هذه العقد بعد التوقيع على طلب شراء المشروع السكني بالمرابحة للأمر بالشراء بالشروط والضمانات المتعلقة بها .

ثالثاً: لا يتحمل الفريق الأول أية مصاريف أو رسوم .

وعليه تم الاتفاق بين الفريقين

الفريق الثاني / البائع

الفريق الأول / المشتري
المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي

عقد بيع ملحق بطلب شراء مشروع سكني بالمرابحة

للأمر بالشراء *

(3)

الفريق الأول (البائع) :- المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي

الفريق الثاني (المشتري) : السيد/.....الموظف.....

بعد أن أقر الفريق الثاني بأهليته القانونية والشرعية للتعاقد فلقد تم الاتفاق على ما يلي :-

المادة (1) : بموجب هذا العقد وبكافة الضمانات الفعلية والقانونية التي سيرد ذكرها

فقد باع الفريق الأول (البائع) إلى الفريق الثاني (المشتري) المشروع

السكني المبينه مواصفاته ادناه :-

مواصفات المشروع السكني:

المدينة/ القرية:	القضاء :
اسم الحوض :	رقم الحوض :
رقم القطعة :	مساحة القطعة :
رقم المشروع السكني:	مساحة المشروع السكني :

المادة (2) : يعتبر (طلب شراء مشروع سكني بالمرابحة للأمر بالشراء بالشروط

والضمانات المتعلقة بها) الموقع بين الفريقين جزء لا يتجزأ من هذا العقد .

المادة (3): يقر الفريق الثاني (المشتري) بأنه قد عاين المشروع السكني المبيع

بوجب هذا العقد المعاينة التامة وانه قبله بحالته الراهنة دون أن يحق له

الرجوع على الفريق الأول (البائع) بشيء بسبب ذلك .

المادة (4): تم هذا البيع بثمن أساسي قدره (20000) ديناراً لا غير، يضاف إليه

أرباح المؤسسة وقدرها (5000) ديناراً وفلساً لا غير ليصبح الثمن الإجمالي للبيع

(25000) ديناراً لا غير ويتعهد الفريق الثاني (المشتري) بسداد قيمة المرابحة للفريق

الأول على أقساط شهرية عددها (200) قسطاً استناداً لاحكام البند (7/أ) من الفقرة

(ج) من المادة (10) من الاسس المشار اليها اعلاه الخاصه بتمويل المرابحة للأمر

بالشراء، وقيمة كل قسط (125) ديناراً لا غير يبدأ القسط الأول بتاريخ

. 20 / /

المادة (5): يفوض الفريق الثاني الفريق الأول تفويضاً مطلقاً لا رجعه عنه بحسم قيمة القسط الشهري المطلوب منه للمؤسسة العامة للضمان الاجتماعي وفقاً لما ورد في المادة (6) اعلاه من راتبه الاجمالي او راتب التقاعد او راتب الاعتلال حتى الوفاء الكامل بقيمة المشروع السكني . وكذلك الاستمرار في الاقتطاع في حال انتدابه لأيه جهة سواء من راتبه أثناء خدمته أو تقاعده في حال إحالته على التقاعد .

المادة (6): يعتبر رصيد القرض بالمرابحة للامر بالشراء بالاضافه الى المرابحة

مستحق الأداء بالكامل لصالح الفريق الأول في الحالات التالية:-

أ - بيع المشروع السكني

ب- عند إخلال الفريق الثاني بالتزامات وبشروط القرض و عند تخلفه عن تسديد الأقساط المستحقة لمدة تزيد عن ستة أشهر متتالية .

ج_ إذا أنهيت خدمات الفريق الثاني من الدائرة قبل مضي عشر سنوات على خدمته الفعلية في الدائرة لاي من الاسباب الواردة في البند (9/ج) من الفقرة (ج) من المادة (10) من الاسس المشار اليها اعلاه .

ويحق للفريق الأول في هذه الحالة:

1- اتخاذ أية إجراءات يراها ضرورية لتحصيل رصيد التمويل بما في ذلك تنفيذ سند تأمين الدين مقابل أموال غير منقولة وبيع المشروع السكني بالمزاد العلني أو التصرف بأي مكافآت أو تعويضات أو مخصصات أو مبالغ متجمعة للفريق الثاني في صندوق الادخار .

2- يحق للفريق الأول عند تنفيذ سند تأمين الدين مقابل أموال غير منقولة وبيع المشروع السكني المرهون لاستيفاء حقوقه أن يرجع على الفريق الثاني بباقي رصيد التمويل إذا لم يف المشروع السكني بالمبالغ المستحقة له.

المادة (7): يوافق الفريق الثاني على ما يلي : -

أ. أن تكون جميع التكاليف والرسوم والمصاريف وأيه نفقات أخرى تنشأ عن هذه

المرابحة وما يتفرع عنها على مسؤولية الفريق الثاني .

ب. تعتبر حسابات صندوق الاسكان التابع للمؤسسة الخاصة بالمرابحة والمبينة في سجلات الصندوق صحيحه ما لم يثبت الفريق الثاني وبالوثائق الرسمية عكس ذلك .

ج. تعتبر كافة أحكام اسس منح قروض الاسكان الصادرة استنادا لتعليمات صناديق الاسكان بأسلوب المرابحة للأمر بالشراء المعمول بها نافذة المفعول على هذا العقد عند توقيعه من الفريقين.

المادة (8) : في حال وفاة المشترك أو عجزه عجزاً كلياً مفضياً إلى إنهاء الخدمة بموجب قرار من اللجان الطبية المختصة وفقاً لأحكام قانون الضمان الاجتماعي، (وللمتقاعد في حال وفاته أو عجزه عجزاً كلياً) فإن المؤسسة تتحمل رصيد التمويل إذا كان قد تم رهن العقار لصالحها وفقاً للغرض الذي منح من أجله التمويل وحسب الرصيد المتبقي .

المادة (9) : يلتزم الفريق الاول بأصدار كتاب تعهد للمالك الاصيلي بئمن العقار والايعاز له بتسجيل العقار بأسم الفريق الثاني بعد توقيع هذا العقد .

حرر هذا العقد على نسختين أصليتين بإرادة حرة خالية من العيوب الشرعية والقانونية .

بتاريخ: / /

الموافق: / /

الفريق الثاني / المشتري

الفريق الاول / البائع

المؤسسة العامه للضمان الاجتماعي