



أساليب التمويل والاستثمار في المصرف الإسلامي

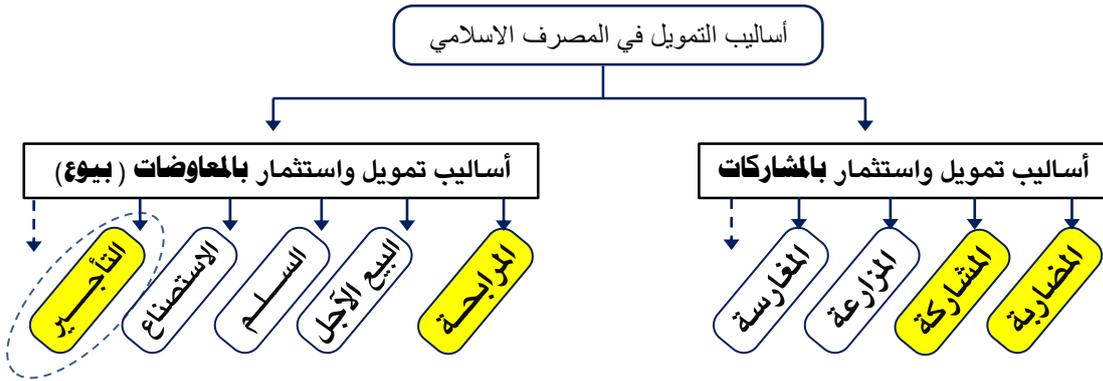
**التأجير الخدمي (التشغيلي) والتأجير التمويلي (التمليكي)**

9



## أساليب التمويل والاستثمار في المصرف الإسلامي

من أساليب استثمار المصرف الإسلامي للأموال المتاحة لديه؛ الاستثمار من خلال التأجير، حيث يقدم المصرف ضمن خدماته (خدمة تأجير الأصول لتسيير الأعمال المؤقتة) والتي تسمى (الإجارة التشغيلية أو الخدمية)، كما يستخدم التأجير كأسلوب لتقديم التمويل العيني للأفراد والشركات والمشروعات الانتاجية ضمن عقود التأجير التمويلي المنتهي بالتمليك، والذي أتاح لطالبي التمويل فرصة الحصول على حاجتهم من الأصول والسلع المختلفة عن طريق استئجارها من المصرف (التأجير التمويلي).



### 4 التمويل بالإجارة (التأجير التمويلي)

الإجارة لغة: مشتقة من الأجر، وهو العوض، أو الجزاء على العمل،

وشرعاً: هي عقد بيع منفعة بعوض هو المال، .... فتمليك المنافع إذا تم

بعوض فهو (إجارة) ، وإذا تم بدون عوض فهو (إعارة).

والإجارة أو التأجير، هي إحدى أدوات استثمار المصرف الإسلامي لأمواله ، ومصدر

من مصادر لحصول على التمويل من المصرف الإسلامي، وقد غدت الإجارة اليوم من أكثر مصادر التمويل انتشاراً وذلك للطلب الكبير عليها، لما تتمتاز به من مزايا جعلت معظم المؤسسات-وبالأخص الصغيرة والمتوسطة- تقبل عليها، لأنها تحقق الاستخدام الأمثل لمواردها المحدودة، وتعود على المؤجر والمستأجر بمزايا عديدة. ويمكن تعريف عقد الإجارة على أنها:



وبموجب هذا العقد يقوم مالك الأصل (المؤجر) بتقديم الأصل إلى طرف آخر (المستأجر) ليستفيد من خدماته مقابل أجر معلوم، فتنقل ملكية المنفعة دون أن تنتقل ملكية الأصل، والإجارة قد تكون في الأصول

المنقولة كآلات والمعدات، أو في الأصول الثابتة كالأراضي والعقارات.. أو في غيرها من الأصول التي يمكن الانتفاع بها، ولا تتعارض في أصلها أو استخداماتها مع أحكام الشريعة الإسلامية .  
س/ ما هو الهدف الذي يجعل كثير من الأفراد والمؤسسات يفضلون تأجير الأصول / و استئجارها بدلاً من شرائها؟

### مزايا عمليات التأجير:

إن الهدف من عمليات التأجير هو (الاستغلال الأمثل للأموال من وجهة نظر كلاً من المؤجر والمستأجر)، فالمؤجر يعتبر التأجير أسلوباً لاستثمار الأموال المتاحة لديه بما يعود عليه بالعوائد والأرباح، والمستأجر يعتبر التأجير أسلوباً لتوفير الأموال وتخفيض تكاليف أعماله باستئجار الأصول بدلاً من شرائها، ويحقق التأجير مزايا عديدة للطرفين يمكن تلخيص أهمها فيما يلي:

#### أ - مزايا التأجير للمؤجر :



1. يعتبر التأجير الخدمي فرصة لاستثمار الأصول دون الاضطرار للتخلي عن ملكيتها، لأن المؤجر يبيع خدمة الانتفاع بها فقط.
2. يعد التأجير التمويلي أسلوب مناسب لتحقيق هدف تنويع المحفظة الاستثمارية والحد من المخاطر.

3. يعتبر التأجير استثمار جيد لتحقيق عوائد دورية ثابتة وتدفقات نقدية مستمرة طوال فترة التأجير.
4. يقلل من حدة تأثير التقلبات الاقتصادية على المؤجر، وذلك من خلال إعادة التأجير بشروط أنسب.
5. يعتبر استثمار منخفض المخاطر مقارنة بمخاطر منح الائتمان، وذلك لسرعة استعادة الأصل المؤجر في حال عدم التزام المستأجر بالدفع، بعكس التمويل بالمرابحة مثلاً أو حتى بالقرض الذي قد لا يرد. وأيضاً أقل مخاطرة مقارنة بأساليب التمويل الأخرى كالمضاربة والمشاركة.

#### ب - مزايا التأجير للمستأجر :



1. يعتبر التأجير أسلوباً مناسباً وفعالاً لإدارة الأموال المحدودة التي لاتغطي كل الاحتياجات.
2. إمكانية حيازة الأصول واستخدامها في تسيير الأعمال دون الاضطرار لدفع مبالغ كبيرة لشرائها .
3. تقليل مخاطر اقتناء الأصول في ظل الأحوال الاقتصادية المتغيرة، مثل ظروف التضخم وارتفاع الأسعار.
4. يحقق استئجار الأصول إمكانية زيادة العائد على حقوق الملكية، وذلك بتخفيض التكاليف، بحيث يقتصر استخدام المال على أقساط الإيجار بدلاً من شراء الأصول وتكاليف اقتنائها.
5. إمكانية اقتناء الأصول وامتلاكها بطريقة مريحة من خلال التأجير الذي ينتهي بامتلاك الأصل.

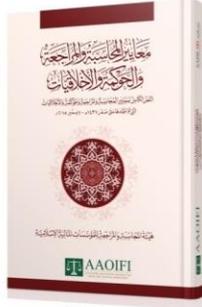
6. يعد التأجير التشغيلي أسلوباً مناسباً لاقتناء الأصول سريعة التطور التي تفقد قيمتها بظهور إصدارات وأوموديلات أحدث، مثل تقنيات الاعلام والتصوير والهواتف والحواسيب...

### المعايير المنظمة للتعامل بالتأجير التمويلي :

في إطار مساعي هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية -بالبحرين- لتوحيد الجهود المبذولة لتنظيم العمل المالي الاسلامي، أصدرت الهيئة معيارين لتنظيم التعامل بالإجارة، هما:

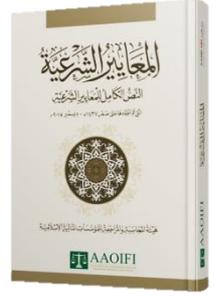
#### (المعيار المحاسبي رقم 8)

وهو معيار ينظم ويضبط أسس المحاسبة المالية وقياس نتائج الإجارة والاجارة المنتهية بالتمليك بما يتوافق مع أحكام الشريعة.



#### (المعيار الشرعي رقم 9)

وهو يتضمن الشروط الأساسية والمتطلبات والأحكام الشرعية للإجارة والاجارة المنتهية بالتمليك.



### شروط صحة عقد الإجارة:

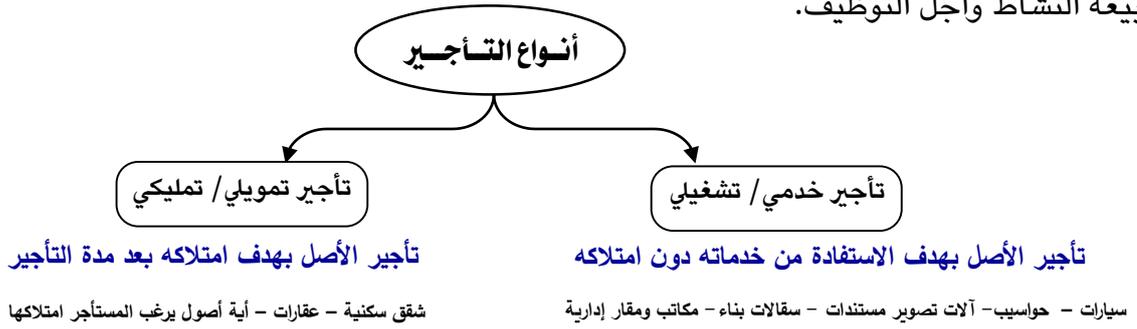
1. أن يملك المؤجر حق التصرف في الأصل (بكونه مالكا له أو مأذونا له فيه) قادراً على تسليمه للمستأجر للانتفاع به.
2. أن تكون المنفعة المقصودة من استئجار الأصل معلومة للطرفين علماً نافياً للجهالة .
3. أن يكون ثمن الأجرة معلوماً قدرأً وجنسأً وصفةً ونوعاً.
4. أن تكون مدة التأجير معلومة وتتناسب مع عمر الأصل.
5. أن يكون الأصل المؤجر من الأصول التي ينتفع بها بالتأجير مع بقاء أصلها (نسبياً)، فيجوز تأجير البيت أو السيارة، لكن لا يجوز تأجير النقود أو الطعام مثلاً، لأنه لا يتحقق الانتفاع بها إلا باستهلاك أصلها. كما أنه لا يجوز تأجير النقود وما في حكمها لأن أخذ الأجرة على استخدامها هو عين الربا.

س/ هناك أصول لا يجوز شرعاً تأجيرها. اذكر مثلاً لذلك ..ثم علل لماذا لا يجوز تأجيرها ؟



## أساليب التأجير في المصارف الإسلامية

تحقق المصارف الإسلامية من خلال عقود التأجير مزايا عديدة من بينها : تنوع محفظة استثماراتها، وتخفيض مخاطرها، لتحقيق بذلك تدفقات نقدية (عوائد) تتسم بالثبات والاستمرار في الأجلين المتوسط وطويل. وتتعامل المصارف الإسلامية في مجال التأجير بصورتين رئيسيتين هما : (التأجير التشغيلي- والتأجير التمويلي)، ولكل منهما خصائص وأهداف، كما أن كلاً منهما يقع في نشاط مختلف ضمن أنشطة المصرف حسب طبيعة النشاط وأجل التوظيف.



س/ ضع كلاً من (التأجير التشغيلي) و(التأجير التملكي) في التصنيف الذي يناسبهما ضمن أنشطة المصرف .. من حيث ( طبيعة النشاط - أجل النشاط ) ..؟

يصنف التأجير (التشغيلي) من حيث طبيعته ضمن أنشطة المصرف (الخدمية)، ويوصف بأنه تأجير خدمي، هدف العميل منه الاستفادة من خدمات المصرف في تأجيره لأصول يملكها المصرف لهذا الغرض. بينما يصنف (التأجير التمويلي) أو (التأجير التملكي) من حيث طبيعته، ضمن أنشطة المصرف التمويلية، لأن المصرف يقدم تمويلاً عينياً لعملائه من الأفراد والشركات بتأجيرهم ما يحتاجونه من أصول مع وعد بتمليكها، فينتهي التأجير عادة بتمليك الأصل المؤجر للعميل طالب التمويل. أما من حيث الأجل، فإن التأجير الخدمي التشغيلي يصنف ضمن (استثمارات المصرف قصيرة الأجل)، في حين يعتبر التأجير التمويلي (استثمار طويل الأجل في الغالب).



## أولاً: التآجير التشغيلي (الخدمي)

**تعريف التآجير التشغيلي:** هو (التآجير الخدمي) الذي يقوم فيه المصرف بتآجير أصل من أصوله المعدة للتآجير لأحد عملائه الراغبين في الاستفادة من خدمات الأصل لمدة معينة؛ يتم في نهايتها إعادة الأصل إلى المصرف، ليقوم بإعادة تآجيره خدمة في عميل آخر، أو تجديد العقد مع نفس العميل إذا رغب الطرفان في ذلك.

### من خصائص التآجير التشغيلي :



1- أنه يكون في أصول تم اقتناؤها في الأساس لاستثمارها في التآجير، ولم تشتري بناء على طلب المستأجر، حيث يمتلكها المصرف (المؤجر) بهدف توظيفها باستمرار في التآجير نتيجة لزيادة الطلب عليها في السوق، فيتم تآجيرها لجهة ما وبعد انتهاء فترة تآجيرها تجدد، أو يعاد تآجيرها لجهة أخرى، وهكذا.

2- أن المستأجر يستفيد من خدمات الأصل دون أن يمتلكه (لا تنتقل ملكية الأصل).

3- عادة ما تكون مدة التآجير التشغيلي قصيرة الأجل نسبياً.

4- أقساط التآجير التشغيلي منخفضة ولا تغطي قيمة الأصل. لأن المستأجر يدفع ثمن انتفاعه بخدمات الأصل فقط، بعكس التآجير المنتهي بالتمليك الذي تسدد فيه قيمة الأصل وأجرة الاستخدام.



5- يتحمل المستأجر المصروفات التشغيلية فقط الناتجة عن

استفادته من خدمات الأصل: (مثل مصروف الماء والكهرباء في مبنى) أما المصروفات الرأسمالية على الأصل (مثل إضافات ضرورية لشقة سكنية أو تحويل مبنى إداري) والمصروفات التي لا يتحقق الاستفادة من الأصل إلا بها فإنها تحمل على المؤجر مالك الأصل.



ومن أمثلة الظروف التي تشجع المصرف الإسلامي على اقتناء أصول معينة واستثمارها بالتآجير التشغيلي ظروف السوق السائدة حالياً في ليبيا، حيث يزداد الطلب على أصول ومعدات المقاولات بشكل كبير نتيجة النهضة العمرانية الواسعة التي تشهدها البلاد، وبالتالي فإن هذه الظروف تعتبر فرصة استثمارية تشجع المصرف على شراء سيارات الشحن والرافع والآلات الثقيلة الأخرى وغيرها من الأصول ذات الصلة بأعمال المقاولات... واستثمارها عن طريق التآجير التشغيلي، حيث يكثر الطلب عليها من قبل شركات أغلبها صغيرة أو متوسطة.

**الخطوات العملية للتأجير التشغيلي:**

- 1 يقوم المصرف بشراء الأصول بهدف تأجيرها، وذلك بعد دراسة أحوال السوق وفرص الاستثمار.
- 2 يعلن المصرف عن الأصول التي اشترها للتأجير بهدف البحث عن مستأجر لها.
- 3 عندما يتقدم أحد المستأجرين المحتملين، يتم التفاوض معه حول شروط ومدة تأجير الأصل.
- 4 بعد أن يتم الاتفاق بين المصرف والمستأجر يتم توقيع عقد الإجارة ويستلم المستأجر الأصل.
- 5 بانتهاء مدة العقد يتم ترجيع الأصل إلى المصرف ليعاد تأجيره إلى مستأجر آخر، أو تجديد العقد.

**ثانياً: التأجير التمويلي ( التملكي)**

**تعريف التأجير التمويلي أو (الإجارة المنتهية بالتمليك):** هو أسلوب من أساليب التمويل العيني، يقوم فيه المصرف بتأجير أصل معين لعميله الذي يرغب في " تأجير الأصل ابتداءً وامتلاكه انتهاءً" بعد أن يحدد للمصرف مواصفاته، فيوفره المصرف ويقوم بتأجيره للعميل؛ مع وعد منه بتمليك الأصل له في نهاية مدة التأجير إما بالبيع أو الهبة حسبما يتفقان عليه عند التعاقد.



وتمليك الأصل في نهاية المدة قد يكون بسعر السوق في وقته أو بسعر يحدد في الوعد، أو بسعر رمزي أو (بدون مقابل) - والمتعارف عليه في معظم المصارف الإسلامية هو التملك ( بدون مقابل في نهاية المدة) لأن المصرف يكون قد استوفى كامل ثمن الأصل من خلال أقساط التأجير التي يحصل عليها أثناء فترة التأجير، لذلك يكون قسط التأجير في هذا النوع أعلى بكثير من قسط التأجير التشغيلي.

**من خصائص التأجير المنتهي بالتمليك :**

- 1- أنه يكون في أصول معينة يتم اقتنائها بناء على طلب العميل المستأجر حسب مواصفات محددة.
- 2- أن المستأجر يستفيد من خدمات الأصل حتى يدفع كامل الأقساط فيصبح مالكا للأصل.
- 3- عادة ما تكون مدة التأجير التمويلي طويلة الأجل.
- 4- قيمة أقساط التأجير التمويلي تكون كبيرة وتغطي كلفة اقتناء الأصل. لأن المستأجر يسد قيمة الأصل وأرباح المؤجر من عملية التأجير.
- 5- يتحمل المستأجر جميع المصروفات التشغيلية والرأسمالية على الأصل، (إلا في الحالات التي تتطلب توفير أشياء لا بد منها لحصول المستأجر على منفعة الأصل التي تم الاتفاق عليها عند التعاقد)، فيتحملها (المؤجر) مثال ذلك: (انهيار جزء من المنزل المؤجر نتيجة ظروف طبيعية- زلزال مثلاً) ففي مثل هذه الحالة يكون ترميم الجزء المنهار على حساب المؤجر، لأنه يتعذر الاستفادة من الأصل بدونها.

## الخطوات العملية للتأجير التمويلي (الإجارة المنتهية بالتملك)

- 1 يتقدم طالب التأجير إلى المصرف بطلب يحدد فيه الأصل الذي يرغب في استئجاره ومدة التأجير.
- 2 يقوم المصرف بدراسة الطلب في ضوء معايير التمويل والاستثمار المعمول بها.
- 3 إذا وافق المصرف على شراء الأصل المحدد بمعرفة المستأجر يتم إبلاغ المتعامل بتفاصيل الموافقة والشروط التي سيتم التأجير بناء عليها، والتي من أبرزها على سبيل المثال:
  - وجود دفعة أولى من الإيجار وقيمتها .
  - مدة الإيجار المقترحة من المصرف.
  - قيمة القسط الشهري أو السنوي الذي سيدفعه المستأجر..



- 4 بعد أن يتم الاتفاق بين المصرف والمستأجر يتم توقيع عقد الإجارة ويستلم المستأجر الأصل.
- 5 يتم توقيع وعد من المصرف للمستأجر بتمليكه الأصل في نهاية مدة الإيجار.
- 6 يقوم المستأجر بسداد تأمين للمصرف ( بنسبة متفق عليها ) كضمان للمحافظة على الأصل المؤجر وصيانتته خلال فترة التأجير كاملة، وتسترجع عند انتهاء العقد.



- 7 بانتهاء مدة العقد يتنازل المصرف عن الأصل لصالح المستأجر (إذا التزم بشروط العقد) . وطوال فترة الإيجار .. يعتبر المصرف مالكا للأصل، والعميل حائزاً ومستخدماً له حتى ينتهي من سداد أقساط الإجارة والقيمة التخريدية للأصل ليصبح بعدها مالكا للأصل.



## أمثلة تطبيقية على التأجير التمويلي:



**مثال 1** سامي شاب يسعى لامتلاك شقة سكنية،  
وعلم بأن جهاز الاسكان قد أعلن عن توفر عدد من  
الشقق للبيع، وبعد معاينتها رغب في شراء إحداها ،  
والتي كان ثمنها 30,000 د.ل، وحيث أنه لا يملك  
المال لشرائها، تقدم إلى مصرف الواحة الإسلامي  
للحصول على تمويل بطريقة التأجير المنتهي بالتمليك،  
لاستئجار الشقة.....  
وبعد دراسة المصرف لطلب سامي وافق بالشروط  
التالية:

- مدة الإيجار 20 سنة
- يدفع المستأجر دفعة أولى من الإيجار قيمتها 5,000 د.ل
- يتم احتساب (قسط الإيجار الشهري) بعائد صافي للمصرف بنسبة 4 % سنوياً بعد استثناء الدفعة الأولى من الإيجار.
- يدفع المستأجر جميع المصروفات المتعلقة بتنفيذ العقد والرسوم السنوية المترتبة على العقار.

المطلوب: (أ) - احتساب ربح المصرف من التأجير خلال المدة كاملة، وكم يكون ربح المصرف (السنوي)  
(ب) - احسب القسط الشهري الذي سيدفعه المستأجر.

حل المثال/ المصرف قام بشراء الشقة بـ 30,000 د. ل وعندما أجزها للعميل استلم منه دفعة مقدمة 5000 د.ل ، أي  
أن المصرف استرجع جزء من ثمنها، فأصبحت تكلفتها للمصرف 25 ألف .

(أ) يحسب الربح على ما بعد الدفعة المقدمة، وربح المصرف الذي حدد بالاتفاق = 4% سنوياً من قيمة الشقة.

ربح المصرف = ثمن الأصل المؤجر - المدفوع مقدماً × نسبة الربح × مدة التأجير

$$30,000 = \dots\dots\dots 20 \times 0.04 \times 5,000 - 20,000 =$$

ويكون ربح المصرف السنوي = ربح العملية بالكامل ÷ عدد السنوات

$$20,000 \div 20 \text{ سنة} = 1000 \text{ د.ل / سنة}$$

(ب) القسط الذي سيدفعه المستأجر: طالما أن التأجير هنا هو تأجير منتهي بالتمليك، أي أن المستأجر سيمتلك  
الشقة في نهاية المدة، وبالتالي سيكون القسط المدفوع مركب من ( أجار الشقة + جزء من ثمن الشقة )

الشقة قيمتها 30 ألف دفع منها المستأجر 5 آلاف إذاً الباقي من ثمنها 25 ألف سيسدده على 20 سنة

$$\text{تقسيم ثمن الشقة} \quad 25000 \div 20 \text{ سنة} = 1250 \text{ د.ل القسط السنوي من ثمن الشقة}$$

$$\text{تقسيم أجار الشقة} \quad 20000 \div 20 \text{ سنة} = 1000 \text{ د.ل قسط الإيجارات السنوي}$$

أي أن المستأجر يدفع سنوياً ( 1000 + 1250 ) = 2250 د.ل، بمعنى أنه يدفع شهرياً قسط كامل قيمته 187.5 د.ل



**مثال 2** تقدم أحد المزارعين إلى مصرف البركة الإسلامي بطلب للحصول على تمويل لاقتناء ( جرار زراعي بعربة نقل مجرورة ؛ حمولة 5 طن) كان قد عاينه بأحد معارض شركات التسويق الزراعي.  
وبدراسة الطلب عرض المصرف على المزارع أساليب التمويل المتاحة .. وتم الاتفاق على تمويله بـ (الإجارة المنتهية بالتمليك) .  
فإذا علمت أن :

وأثناء فترة التأجير حدثت العمليات التالية :

- 1- في نهاية السنة الأولى قام المستأجر بتركيب ( إضافة للعربة ) لزيادة سعة حمولتها إلى 7 طن كلفته 500 دل .
- 2- في نهاية السنة الثانية قام المزارع باستبدال إطارات الجرار بكلفة 800 دل .
- 3- خلال السنة الثالثة تعرض الجرار لحادث سير جزئي كلف إصلاحه 500 دل .

- ثمن البيع النقدي للجرار = 20,000 دل
- الدفعة الإيجارية الأولى = 2000 دل
- مدة التأجير = 8 سنوات
- حدد المصرف نسبة الربح = 5 % سنوياً

المطلوب /

- 1- احسب القسط الشهري الذي سيدفعه المزارع المستأجر.
- 2- احسب قسط التسديد الشهري من أصل تكلفة الجرار ، والربح الشهري للمصرف .
- 3- من ستحمل المصروفات الإضافية؟ علل إجابتك .

الحل :

(1) القسط الشهري الذي سيدفعه المزارع = الثمن ( ثمن شراء المصرف للجرار + ربح المصرف ) - الدفعة المقدمة

عدد الأشهر في ( 8 سنوات )

$$= \frac{20,000 + (20,000 - 2000) \times 5\% \times 8 \text{ سنوات}}{96 \text{ شهر}} = 25,200 \div 96 = 262.500 \text{ دل}$$

(2) قسط التسديد الشهري ( أقساط استرداد رأس المال ) = الثمن بسعر التكلفة - الدفعة الأولى

عدد الأشهر

$$\left. \begin{aligned} \text{القسط الكامل} &= 187.500 \text{ دل} \\ 262.5 &= 75 \text{ دل} \end{aligned} \right\} = \frac{(20,000 - 2000) \div 96 \text{ شهر}}{= 187.500 \text{ دل}} = \frac{8 \times 5\% \times 18000}{96 \text{ الأشهر}} = 75 \text{ دل} = \text{الربح الشهري للمصرف} = \text{الربح الكلي} \div \text{عدد الأشهر}$$

(3) جميع المصروفات التي أنفقت يتحملها ( المستأجر ) وذلك للأسباب التالية :

- الإضافة التي أدخلها المستأجر على عربة الجرار لتصبح حمولتها 7 طن .. لم تكن ضمن مواصفات الجرار عند تأجيره، فالمنفعة التي على أساسها تم التعاقد لا تشمل هذه الإضافة. لذلك يتحملها المستأجر .
- حادث السير ناتج عن العمليات التشغيلية للجرار وقيادته ، كما أنه كان حادث جزئي لم يمنع من الاستفادة من الجرار ، فيتحملة المستأجر .
- الإطارات تعتبر من المصروفات التشغيلية التي تم استهلاكها نتيجة الانتفاع بالأصل .

\* \* \*

