

الفصل التاسع

أدوات التمويل والاستثمار الأخرى في المصارف الإسلامية

أ. سميرة المالكي

أدوات التمويل الأخرى في المصارف الإسلامية

- 1- الاستصناع في البنوك الإسلامية
- 2- بيع السلم في البنوك الإسلامية
- 3- المزارعة والمساقاة والمغارسة
- 4- التأجير في البنوك الإسلامية
- 5- الخلو في البنوك الإسلامية

أولا : الاستصناع في البنوك الإسلامية

• تعريفه:

• عقد بين طرفين (الصانع و المستصنع) يقوم فيه الصانع بصنع شيء محدد الجنس والصفات (بشكل يمنع أي جهالة مفضية للنزاع) للمستصنع على أن تكون المواد اللازمة للصنع (المواد الخام) من عند الصانع وذلك بمقابل ثمن معين يدفعه المستصنع للصانع حالا أو مقسطا أو مؤجلا.

• شروطه:

- 1- بيان جنس الشيء المراد صنعه ونوعه وصفته بشكل لا يدع مجالا للخلاف.
- 2- أن يكون الشيء المطلوب صنعه مما يجري عليه التعامل بين الناس استصناعا كاستصناع طاولة بينما لايجوز استصناع فاكهة.
- 3- ألا يكون الشيء المطلوب صنعه مختصا بعقد آخر مشروع نصا كالسلم فبيع الفاكهة قبل وجودها لايجوز إلا بعقد السلم .
- 4- تحديد مكان التسليم.
- 5- يجب أن تكون المواد الخام اللازمة للصناعة من عند الصانع فالخياط هو الذي يأتي بالقماش وأدوات الخياطة أما إذا جاء الشخص بقماش قميصه فيصبح الخياط أجيرا لا صانعا ويكون العقد عقد إجارة .

الإجراءات العملية لتمويل الاستصناع في البنوك الإسلامية

- 1- يقدم المتعامل طلبا للبنك الإسلامي يستصنع بموجبه سلعة محددة المواصفات.
- 2- يقوم قسم التمويل والاستثمار بدراسة الطلب حسب المعايير ويقوم بالتوصية على طلب المتعامل بالموافقة أو الرفض.
- 3- في حال الموافقة يتم إبلاغها للمتعامل وبعد موافقته يوقع الطرفان على عقد استصناع يتم فيه تحديد المطلوب من البنك الإسلامي تصنيعه بشكل واضح كما يتم تحديد الثمن وكيفية الدفع.
- 4- يقوم البنك الإسلامي بالاتفاق مع صانع آخر ليقوم بتصنيع المطلوب حسب المواصفات التي تم الاتفاق عليها.
- 5- يقوم البنك الإسلامي باستلام السلعة المصنعة بعد الانتهاء منها من قبل الصانع وبعد تأكده من مطابقتها للمواصفات يقوم بتسليمها للمتعامل وتحصيل الثمن المتفق عليه بالطريقة المتفق عليها.

مثال (1)

• طلبت العنود من بنك الراجحي بناء منزل لها على قطعة الأرض التي يملكها وقام بتحديد مواصفات المنزل بدقة وقام بنك الراجحي بدراسة المواصفات ووجد أن بناء المنزل سيكلف 500 ألف ريال وتم توقيع عقد الاستصناع بين العنود والبنك بالشروط التالية:

• - يقوم البنك ببناء المنزل للعنود بمبلغ 550 ألف ريال

• - تدفع العنود المبلغ حسب تقدم أعمال البناء كالتالي:

• أ- 100 ألف ريال عند توقيع العقد.

• ب- 100 ألف ريال بعد الانتهاء من أعمال التأسيس

• ج- 200 ألف ريال بعد الانتهاء من بناء عظم المنزل

• د- 150 ألف ريال بعد استلام المنزل حسب المواصفات.

• فإذا بلغت تكلفة بناء المنزل الفعلية على البنك 520 ألف ريال والتزم كل الطرفين بالمطلوب منه.

المطلوب: احسبي ربح البنك من هذه العملية؟

الحل:

- ربح البنك = الربح من التصنيع + الربح من البيع
- الربح من التصنيع = ثمن الصنعة - تكلفة التصنيع
- الربح من البيع = لا يوجد
- ربح البنك = الربح من التصنيع = ثمن الصنعة - تكلفة التصنيع
- ربح البنك = 520000 - 550000
- = 30000 ريال.

مثال (2)

تقدمت رغد بطلب من بنك الإنماء بصناعة 200 قطعة من الطاولات والكراسي لتأثيث مكاتب واتفقت مع البنك على ما يلي:

- يقوم بنك الإنماء بصنع الطاولات والكراسي على أساس أن ثمن الصنعة 150 ألف ريال.
- تدفع رغد للبنك مبلغ 40 ألف ريال عند توقيع العقد.
- تدفع رغد مبلغ 40 ألف ريال عند استلام البضاعة.
- تدفع باقي المبلغ بأقساط شهرية متساوية على مدى 60 شهرا بنسبة ربح 5% سنويا.
- اشتركت رغد في صندوق التكافل بواقع 1% عن كامل المدة.
- فإذا بلغت تكلفة صنع البضاعة على البنك 120 ألف ريال .

المطلوب:

- 1- احسبي ربح البنك من هذه العملية؟
- 2- احسبي القسط الشهري الذي ستدفعه رغد للبنك؟

1- ربح البنك:

- الربح من التصنيع + الربح من البيع
- الربح من التصنيع = ثمن الصنعة - تكلفة التصنيع

$$120000 - 150000 =$$

$$30000 =$$

- الربح من البيع = (ثمن الصنعة - المدفوع من ثمن الصنعة) * نسبة الأرباح * عدد السنوات

$$5 * 5\% * (80000 - 150000) =$$

$$17500 = \text{ربح}$$

إذن :

$$17500 + 30000 = \text{ربح البنك}$$

$$47500 = \text{ويال}$$

2- القسط الشهري الذي ستدفعه رغد للمصرف:

- قسط المنزل + قسط صندوق التكافل

- قسط المنزل = قيمة الدين / عدد الأشهر

- = (ثمن الصنعة - المدفوع من ثمن الصنعة) + ربح البنك من البيع / عدد الأشهر

$$60 / 17500 + (80000 - 150000) =$$

$$60 / 87500 =$$

$$1458.33 \text{ ريال} =$$

- قسط صندوق التكافل = قيمة الاشتراك في الصندوق / عدد الأشهر

$$1\% \text{ (ثمن الصنعة - المدفوع من ثمن الصنعة) } / 60 =$$

$$1\% * 70000 / 60 =$$

$$11.66 =$$

إذن:

$$11.667 + 1958.33 = \text{القسط الشهري}$$

$$1997 = \text{ريال}$$

ثانياً: بيع السلم

• تعريفه:

• هو البيع الذي يتم فيه تسليم الثمن في مجلس العقد وتأجيل تسليم السلعة الموصوفة بدقة إلى وقت محدد في المستقبل.

• شروطه:

- 1- أن تكون السلعة من الأموال التي يمكن تعيينها بالوصف كالقمح أو التمر.
- 2- أن تكون السلعة من النوع الذي يكون موجوداً في العادة في الوقت الذي يتم تحديده للتسليم.
- 3- أن يتم وصف المبيع بدقة في العقد.
- 4- دفع الثمن في مجلس العقد.
- 5- ألا يشترك المبيع مع الثمن في علة ربوية كإسلام التمر بالتمر.

• **يمكن للمصارف الإسلامية استغلال عقد السلم في:**

• تمويل عمليات الزراعة وتمويل النشاطات التجارية والصناعية وتمويل الحرفيين وصغار المنتجين.

مثال

- اشترى بنك الراجحي **200 طن** من القمح من المزارع إبراهيم بواقع **100 ريال للطن** الواحد بطريقة السلم بتاريخ 1/11/2019 حيث دفع بنك الراجحي فورا لإبراهيم على أن يستلم الكمية في 1/10/2020 فإذا علمت ما يلي:
- - بلغت مصاريف نقل القمح لمستودعات البنك **100 ريال**.
- - بلغت تكلفة حفظ وتسويق البضاعة **180 ريال**.
- - استلم البنك البضاعة في الموعد المحدد.
- - باع البنك البضاعة بتاريخ 15/10/2020 إلى مخازن الكرامة بمبلغ **25000 ريال**.

المطلوب:

- 1- احسبي ربح البنك من هذه العملية.
- 2- هل تعتبر هذه العملية جيدة مقارنة بالمرابحة التي تبلغ نسبة الربح فيها **15% سنويا**؟

1- ربح البنك:

$$\bullet = \text{ثمن البيع} - \text{تكلفة البضاعة} - \text{المصروفات}$$

$$\bullet \text{تكلفة البضاعة} = \text{عدد أطنان القمح} * \text{قيمة الطن الواحد}$$

$$\bullet = 100 * 200 = 20000 \text{ ريال}$$

$$\bullet \text{المصروفات} = \text{مصاريف النقل} + \text{مصاريف الحفظ والتسويق}$$

$$\bullet = 180 + 100 =$$

$$\bullet = 280$$

• إذن :

$$\bullet \text{ربح البنك} = 280 - 20000 - 25000 =$$

$$\bullet = 4720 \text{ ريال}$$

2- هل تعتبر هذه العملية جيدة بالنسبة للمرابحة البالغة 15% سنوي

• نسبة الربح التي حققها البنك من هذه العملية في كامل الفترة:

$$\bullet = \text{ربح البنك} / \text{تكلفة البضاعة}$$

$$\bullet = 20000 / 4720 =$$

$$\bullet = 23.6\%$$

• وهذه النسبة تحققت في كامل الفترة من تاريخ 1/11 إلى 1/10 والتي تبلغ 11 شهرا .

• فإن:

$$\bullet \text{نسبة الربح السنوية} =$$

• نسبة الربح في كامل الفترة * 12 / عدد الأشهر

$$\bullet = 23.6\% * 12 / 11 =$$

$$\bullet = 25.7\%$$

• وهي نسبة ممتازة بالنسبة للمرابحة.

ثالثاً: المزارعة والمساقاة والمغارسة

• مفهوم المزارعة:

- عقد استثمار أرض زراعية بين صاحب الأرض وآخر يعمل في استثمارها على أن يكون المحصول مشتركاً بينهما بالحصص التي يتفقان عليها.

• شروط المزارعة:

- 1- جميع الشروط التي يجب أن تتوفر في العقد .
- 2- صلاحية الأرض للزراعة.
- 3- معرفة البذر من حيث الجنس والنوع والصفة.
- 4- معرفة من عليه البذر (على صاحب الأرض أم العامل).
- 5- تحديد المدة الكافية لتحقيق حصة الأطراف.
- 6- تحديد حصة كل طرف من الناتج.

• مفهوم المساقاة:

- دفع الشجر إلى من يعتني به ويحافظ عليه بالتلقيح والتنظيف والري والحراسة وغير ذلك على أن يتم اقتسام ثمرة الشجر بين العامل وصاحب الشجر بحصص متفق عليها.

• شروط المساقاة:

- 1- أن يكون للشجر المدفوع للعامل ثمرة تزيد بالعمل.
- 2- أن يكون الخارج من ثمر للعاقدين .
- 3- تسليم الأرض التي عليها الشجر للتعامل فيها.

• مفهوم المغارسة:

- دفع الأرض الصالحة للزراعة لشخص لكي يغرس فيها شجرا على أن يتم اقتسام الشجر والأرض أسميره المالكي بين الطرفين حسب الاتفاق .

رابعاً: التّأجير في البنوك الإسلامية

• مفهوم التّأجير:

• عقد يتم بموجبه تملك منفعة معلومة لأصل (عين) معلوم من قبل مالكا لطرف آخر مقابل عوض (ثمن) معلوم لمدة معلومة.

• شروط الإجارة:

- 1- توفر الشروط الواجب توفرها في أي عقد.
- 2- أن يكون المؤجر مالكا للمنفعة.
- 3- أن تكون المنفعة معلومة علما نافيا للجهالة.
- 4- أن يكون الثمن معلوما جنسا ونوعا وصفة.
- 5- أن تكون مدة التّأجير معلومة. ومتناسبة مع عمر الأصل.
- 6- ألا يتعلق بالمنفعة حق للغير.
- 7- أن يكون الأصل محل التّأجير من الأصول التي ينتفع بها مع بقاء عينها فيجوز تأجير البيت أو السيارة ولا يجوز تأجير النقود أو الخبز (لأنها لن تبي).

• أنواع الإجارة :

• أولاً: من حيث محلها.

• ثانياً: من حيث الوصف.

• أولاً: من حيث محلها : 1- إجارة منفعة الأعيان. 2- إجارة العمل.

• 1- إجارة منفعة الأعيان: هي التي ترد على الأعيان بأن يتم دفع عين مملوكة لمن يستخدمها لقاء عوض معلوم وتقسم إلى :

• أ- الأعيان المنقولة كالسيارات والثياب والحلي.

• ب- الأعيان الثابتة كالمنازل والأراضي.

• 2- إجارة العمل : هي التي تعقد على أداء عمل معلوم لقاء أجر معلوم. ويتخذ صورتين:

• أ- الأجير الخاص: الذي يعمل لشخص أو مؤسسة بأجر محدد ولمدة معلومة فلا يجوز له العمل عند آخرين إلا بإذن مستأجره.

• ب- الأجير المشترك: يعمل لعامة الناس ولا يجوز لمن استأجره أن يمنعه عن العمل لغيره كالخياط والحداد الذي يعمل لحسابه.

• ثانيا : من حيث الوصف : 1- إجارة صحيحة. 2- إجارة غير صحيحة.

- 1- الإجارة الصحيحة: هي الإجارة التي استوفت الشروط التي يجب توفرها في العاقد والمعقود عليه والأجرة. **وتنقسم إلى:**
- أ- **إجارة صحيحة موقوفة:** هي الإجارة التي لا تصدر عن مالك التصرف في الأصل المؤجر وتتوقف على إجازة المالك للعقد أو ترد على منفعة أصل ترد به حقوق للغير ويجب أن يتم إزالة سبب الوقف حتى يتم تمليك المنفعة.
- ب- **إجارة صحيحة نافذة لازمة:** هي التي استوفت جميع الشروط فينتج عنها تمليك المستأجر للمنفعة وتمليك المؤجر للثمن.
- ج- **إجارة صحيحة نافذة غير لازمة:** وهي الإجارة الموقوفة على خيار أو شرط للمستأجر أو المؤجر كأن يشترط المستأجر رؤية الأصل الذي سيستأجره أو لا.

• 2- إجارة غير صحيحة: هي الإجارة التي يوجد خلل في أحد أركانها. كجنون أحد العاقدين أو عدم أهليته وتنقسم إلى:

- أ- **إجارة باطلة:** هي الإجارة التي حصل خلل في ركنها فلا يترتب عليها شيء.
- ب- **إجارة فاسدة:** هي الإجارة التي استوفت شروط الانعقاد ولكنها فقدت شرطا من شروط صحتها. كعدم تحديد **أجرة الأصل** أو مدة **التأجير**.

• أنواع التأجير في البنوك الإسلامية:

• أولاً : التأجير التشغيلي.

• ثانياً : التأجير المنتهي بالتمليك.

• أولاً: التأجير التشغيلي:

• هو التأجير الذي يقوم على تمليك المستأجر منفعة أصل معين لمدة معينة على أن يتم إعادة الأصل لمالكة (البنك الإسلامي) في نهاية مدة الإيجار ليتمكن المالك من إعادة تأجير الأصل لطرف آخر أو تجديد العقد مع نفس المستأجر إذا رغب الطرفين بذلك.

• مزاياه:

• 1- قصيرة الأجل.

• 2- المصروفات الرأسمالية علي الأصل يتحملها المؤجر.

• 3- المصروفات التشغيلية كالكهرباء والماء يتحملها المستأجر.

• **ثانياً: التأجير المنتهي بالتمليك (التأجير التمويلي) :**

- يتم تمليك منفعة الأصل خلال مدة التأجير للمستأجر مع وعد من المالك بتمليك الأصل للمستأجر في نهاية مدة التأجير بسعر السوق في وقته أو بسعر يحدد في الوعد أو بسعر رمزي أو بدون مقابل.

• **مميزاته:**

- 1- طول مدته.
- 2- ارتفاع بدل الإيجار.
- 3- المصروفات التشغيلية يتحملها المستأجر.
- 4- المصروفات الرأسمالية يتحملها المستأجر إذا تمت الأعمال بناء على رغبته كإضافة سور أو مصعد، أما إذا كانت هذه المصروفات ضرورية لحصول المستأجر على منفعة الأصل التي تم الاتفاق عليها عند توقيع العقد فيتحملها المؤجر كأنهيار جزء من المنزل المؤجر نتيجة زلزال فيكون ثمن الترميم على المؤجر.

مثال (1)

- طلبت ريم من بنك الإنماء تمويلا بطريقة التأجير المنتهي بالتمليك لتملك سيارة ثمنها **300 ألف ريال** ووافق بنك الإنماء على طلبها بالشروط التالية:
- - مدة الإيجار **5 سنوات**.
- - **الدفعة الأولى من الإيجار 2000 ريال**.
- - احتساب بدل الإيجار الشهري بعائد صافي للبنك بنسبة **5%** سنويا بعد استثناء الدفعة الأولى من الإيجار.
- - **تدفع ريم جميع المصروفات المتعلقة بتنفيذ العقد والرسوم السنوية المترتبة على السيارة**.

المطلوب:

- 1- احسبي ربح البنك خلال مدة الإيجار وربح البنك السنوي.
- 2- احسبي القسط الشهري الذي ستدفعه ريم.

1- ربح البنك خلال الفترة وربح البنك السنوي:

• ربح البنك خلال الفترة =

• الثمن النقدي للأصل باستثناء الدفعة الأولى * نسبة الربح * عدد السنوات

$$= 5 * \%5 * (2000 - 300000)$$

$$= 74500 \text{ ريال}$$

• ربح البنك في السنة = ربح البنك في كامل الفترة / عدد السنوات

$$= 74500 / 5$$

$$= 14900 \text{ ريال}$$

2- القسط الشهري الذي ستدفعه ريم:

• = القيمة الإيجارية + أرباح البنك في كامل الفترة -
الدفعة الأولى / عدد الأشهر

$$= (74500 + 300000) - 2000 / 60$$

$$= 374500 - 2000 / 60$$

$$= 6203.33 \text{ ريال}$$

مثال (2)

- قام مصرف الراجحي بتأجير سارة معدات بناء بطريقة التأجير التمويلي المنتهي بالتمليك فإذا علمت التالي:
- ثمن المعدات النقدي 20000 ريال.
- الدفعة الأولى 2000 ريال.
- مدة التأجير 8 سنوات
- نسبة الربح 5% سنويا.
- وقد حدثت العمليات التالية:

- - في نهاية السنة الأولى قامت سارة بشراء قطعة تكميلية لزيادة إنتاجية المعدات بتكلفة قدرها 500 ريال.
- - في نهاية السنة الثانية تم تغيير ماكينة إحدى المعدات بكلفة 800 ريال.
- - في نهاية السنة الثالثة تعرضت إحدى المعدات لضرر بتكلفة إجمالية 500 ريال.

المطلوب:

- 1- احسبي القسط الشهري الذي ستدفعه سارة.
- 2- احسبي قسط التسديد الشهري من أصل تكلفة المعدات ، والربح الشهري للبنك.
- 3- من سيتحمل المصروفات الإضافية؟ علي إجابتك. ستحملها سارة بسبب تم تأجير المعدات بدون الإضافات - الضرر نتج عن سيطرة المالك على الآلات ولا علاقة للمؤجر بذلك - القطع المستبدلة التي تم استهلاكها نتيجة الانتفاع بها من سارة

1- القسط الشهري على سارة:

• $\text{التمن النقدي} + \text{ربح البنك خلال كامل الفترة} - \text{الدفعة الأولى}$
/ عدد الأشهر

• نوجد أولاً:

• $\text{التمن النقدي شامل الأرباح} = \text{تمن الأصل} + \text{ربح البنك}$

• نوجد ربح البنك:

• $\text{تمن الأصل} - \text{الدفعة الأولى} * \text{نسبة الربح} * \text{عدد السنوات}$

• $20000 - 2000 * 5\% * 8 = 7200$ ريال

• نعوضه في التمن النقدي شامل الأرباح $20000 + 7200 =$
 27200 ريال

• إذن:

• $\text{القسط الشهري على سارة} = 27200 - 2000 / 96$

• $25200 / 96 =$

• 262.500 ريال.

2- الربح الشهري وقسط التسديد الشهري من أصل التكلفة:

• الربح الشهري:

• $\text{الربح الكلي للبنك} / \text{عدد الأشهر}$

• $7200 / 96 =$

• 75 ريال.

• قسط التسديد الشهري من أصل التكلفة:

• $\text{الربح الشهري} + \text{قسط التسديد الشهري}$

• $\text{قسط التسديد الشهري} = \text{تمن الأصل} - \text{الدفعة الأولى} / \text{عدد الأشهر}$

• $20000 - 2000 / 96 =$

• 187.500 ريال.

• إذن:

• قسط التسديد الشهري من أصل التكلفة

• $187.500 + 75 =$

• 262.500 ريال.

خامسا: الخلو

• مفهومه:

• هو مبلغ من المال يدفع لمالك منفعة عقار معين (أرض أو منزل أو محل تجاري) لكي يتنازل عن حقه في هذه المنفعة.

• بعض أنواعه:

• 1- خلو المحل التجاري إذا أخذه المالك من المستأجر بعد الاتفاق على أجره سنوية أو شهرية.

• 2- المبلغ الذي يتم دفعه للمستأجر الذي لأزال عقد الإيجار معه ساري المفعول فيجوز له أخذ ثمن المنفعة التي سيتنازل عنها لأن من حقه عدم إخلاء المأجور إلا بعد انتهاء مدة التأجير.

• 3- يجوز للمستأجر أن يأخذ بدل الخلو من مستأجر لاحق إذا كان المستأجر الأول قد دفع بدل خلو عند استئجاره العقار أو إذا كان سيخلي المأجور للمستأجر الجديد قبل انتهاء مدة عقده مقابل هذا المبلغ.