

“O you who have believed, fulfill the contracts.” Al-Maidah:1
Guidance Note for the Ijarah Muntahia Bittamleek (lease to own) product

Dear Customer

- The purpose of this guidance note is to alert and guide you to the most important aspects you need to know with respect to the product and the contract that you will sign. We strongly recommend that you read and understand the financing contract and documents carefully before signing the same.
- Prior to entering the Ijarah Muntahia Bittamleek product under the financing contract concluded with the bank, hence being prepared in line with the principles of Islamic Sharia, you must verify your financial position and financial ability to enter into this product without prejudice to your living requirements and performing any previous obligations.
- The following is the information that you should familiarize yourself with before concluding the Ijarah Muntahia Bittamleek contract:

1. Shariah Guidance of the Product

- The Ijarah Muntahia Bittamleek is one of the products approved by the Sharia Supervisory Board.
- The Ijarah Muntahia Bittamleek_product is based on the bank owning the property, then leasing it to you for a specified period, and thus transferring it to you at the end of the Ijara period or upon completion of paying the due installments, You also have the option of early acquisition by paying off the remaining obligations.

2. Steps to implement the Ijarah Muntahia Bittamleek transaction

- Sign the application form with the bank declaring your desire to own a specific property.
- Undertake a binding promise that you will purchase the property. This procedure will not entail any obligations on you other than compensating the bank for the damages incurred in the event of your refusal (revocation of the transaction).
- The bank is entitled to deduct the administrative fees it incurred to carry out this transaction.
- The bank shall require the provision of certain collaterals until such time when the transaction is completed, such as a promissory note, checks by installments - if necessary -, salary transfer and others.
- The bank buys and owns the property from its owner by virtue of a sale contract. In normal cases, the contract is registered in the real estate registry, and the ownership of the property is transferred to the bank accordingly. As a result, the bank will bear the liability for the loss of the property, fire insurance, and basic maintenance, while you shall bear the cost of periodic maintenance.
- If an advance payment is made to reserve the property, purchasing the property will not be permissible for the bank unless the contract concluded between you and the owner

"يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ" المائدة:1
مذكرة إرشادية لمنتج الإجارة المنتهية بالتamleek

عزيزنا زبون البنك

- الهدف من هذه المذكرة الإرشادية هو تنبيهك وإرشادك لأهم ما تحتاج معرفته عن المنتج والعقد التي ستوقع عليه، وننصحك بقراءة عقود ومستندات التمويل بتأنٍ وتفهم قبل التوقيع عليها.
- قبل دخولك في منتج الإجارة المنتهية بالتamleek بموجب عقد التمويل المبرم مع البنك المعد وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية، تأكد من وضعك المالي ومن إمكانياتك المالية للدخول في هذا المنتج دون الإخلال بمتطلباتك المعيشية وبأدائك للالتزامات السابقة الملقاة على عاتقك.
- هذه مجموعة من المعلومات ينبغي أن تتعرف عليها قبل إبرامك عقد الإجارة المنتهية بالتamleek:

1. التوجيه الشرعي للمنتج

- تعد الإجارة المنتهية بالتamleek إحدى المنتجات المعتمدة من هيئة الرقابة الشرعية.
- يقوم منتج الإجارة المنتهية بالتamleek على تملك البنك للعقار، ثم تأجيره عليك لمدة محددة، ثم تملكك إياه عند نهاية مدة الإجارة أو عند إتمامك لسداد الأقساط المستحقة عليك، كما يوجد لديك خيار التملك المبكر بسدادك للالتزامات المتبقية.

2. خطوات تنفيذ معاملة الإجارة المنتهية بالتamleek

- توقع مع البنك استمارة الطلب معلناً فيها رغبتك في تملك عقار محدد.
- ستقدم للبنك وعداً ملزماً بشرائك هذا العقار إذا اشتراه البنك بناء على رغبتك. ولن يرتب عليك هذا الإجراء أي التزام سوى تعويض البنك عن الأضرار التي وقعت عليه في حالة نكولك (إفائك للمعاملة) وتضرر البنك جراء ذلك.
- من حق البنك استقطاع الرسوم الإدارية التي تكبدها في سبيل تنفيذ المعاملة منك.
- يفرض عليك البنك تقديم بعض الضمانات لغاية إتمام المعاملة مثل: السند لأمر، وشيكات بالأقساط - إن لزم الأمر -، وتحويل الراتب وغيرها.
- يشتري ويملك البنك العقار من ماله بعقد بيع، وفي الأحوال الاعتيادية يسجل العقد في التسجيل العقاري وتنتقل ملكية العقار باسم البنك بموجب ذلك. وسيترتب على ذلك أن يتحمل البنك ضمان تبعه هلاك العقار و التأمين على الحريق، والصيانة الأساسية، بينما ستكون تكلفة الصيانة الدورية عليك.
- في حالة سدادك مبلغاً كمقدم لحجز العقار فلن يتمكن البنك شرعاً من شراء العقار إلا بعد إقالة (فسخ) التعاقد الذي تم بينك وبين المالك، وبموجب عقد الإقالة (الفسخ) الذي سيتم تزويدك به للتوقيع عليه مع مالك العقار، وهذا المستند مطلوب

has been terminated. The bank will provide you with a termination contract form to sign with the owner (such contract is a Shariah requirement to execute the transaction without any responsibility on you or/and the owner).

- The bank shall lease the property to you under a Ijarah Muntahia Bittamleek contract for an agreed period, and you will pay the rent monthly.
- The Ijara contract is automatically renewed annually, unless one of two parties notifies the other of his desire to terminate the same. The bank may increase the subsequent Ijara by no more than 25% of the previous lease, provided that you are notified of this increase at the end of the Ijara year.
- At the end of the payment or early conclusion of the payment period, the bank will close the transaction in the automated system and will return the post-dated checks you signed.
- At the end of the Ijara period and payment of the installments in full, the bank will transfer the ownership of the property to you by virtue of a sale contract at a nominal price (10 dinars only), provided that you bear the real estate registration fees.
- In the event of failure to pay the installments on time or in the event of your insolvency or bankruptcy, the bank will sell the property at your expense to meet the due payments and reserves its right to collect any remaining amounts from your own funds without prejudice to the bank's right to set-off between the due payments, and any of your accounts or other funds in the possession of the Bank.
- If the price of the sold property exceeds the installments value due to the bank, you shall be entitled to the funds that exceed the bank dues.
- All installments shall be considered due in case you lose your job.
- By signing the transaction documents, it is regarded an absolute authorization to the bank to share your financial data with Benefit and any other data required by the official authorities in the Kingdom of Bahrain.

3. Special Provisions

- You shall be committed to paying the agreed-to fees to the bank without the bank having the right to increase the previous fee.
- If your payment is late, the automated system will directly deduct from your account an amount equivalent to 15% of the delayed installment, to be spent on charitable causes, as determined by the Sharia Supervisory Board based on the donation commitment clause prescribed in the contract.
- When the transaction is terminated or is no longer possible to continue by virtue of force majeure or emergency circumstances, or upon the total destruction of the property; the bank will consider the calculation of what you paid in terms of the rent that exceeds a similar rent (market value) and will reimburse you with the difference. The bank will be entitled to the usufruct fee for the period during which you benefited from the property. The bank will dispose of the real estate as it

شرعي لسير المعاملة وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية دون أدنى مسؤولية عليك و/البائع.

- يؤجر البنك العقار عليك بعقد إجارة منتهية بالتمليك للفترة المتفق عليها معك، وستسدد الأجرة شهرياً.
- تجدد الأجرة سنوياً تلقائياً ما لم يُعلم أحدكما الآخر برغبته بفسخ الإجارة، وللبنك زيادة الأجرة اللاحقة دون السابقة بما لا يتعدى 25% من الأجرة السابقة بشرط إعلامك بهذه الزيادة عند انتهاء سنة الإيجار.
- عند نهاية مدة السداد أو التسديد المبكر سيغلق البنك المعاملة في النظام الآلي وسيعيد إليك الشيكات المؤجلة التي قمت بالتوقيع عليها.
- عند نهاية فترة الإجارة وسدادك لأقساط الإجارة كاملةً سينقل البنك إليك ملكية العقار بعقد بيع بسعر رمزي قيمته (10 دنانير فقط) على أن تتكفل أنت برسوم التسجيل العقاري.
- في حال التخلف عن سداد الأقساط في مواعيدها أو في حال إعسارك أو إفلاسك، سيبيع البنك العقار على نفقتك لاستيفاء الدفعات المستحقة، مع احتفاظ البنك بحقه في استيفاء أية مبالغ متبقية من أموالك الخاصة دون المساس بحق البنك بإجراء المقاصة بين الدفعات المستحقة في ذمتك وأية حسابات أو أموال أخرى لك في حوزة البنك.
- في حال زيادة ثمن العقار المباع عن الأقساط المستحقة للبنك فيكون لك ما زاد عن مستحقات البنك.
- تعتبر جميع الأقساط حالة ومستحقة في حال فقدانك للوظيفة.
- يعتبر توقيعك على مستندات المعاملة تخوياً مطلقاً للبنك لمشاركة بياناتك المالية مع شركة بينيفت وأية بيانات أخرى تتطلبها الجهات الرسمية في مملكة البحرين.

3. أحكام خاصة

- تلتزم بسداد الأجرة المتفق عليها للبنك دون أن يكون للبنك الحق في زيادة الأجرة السابقة.
- في حال تأخرك عن السداد فسيخصم النظام الآلي مباشرة من حسابك مبلغاً يعادل 15% من القسط المتأخر يصرف في وجوه البر على النحو الذي تحدده هيئة الرقابة الشرعية لدى البنك بناء على بند الالتزام بالتبرع المذكور في العقد.
- عند فسخ المعاملة أو عدم إمكانية الاستمرار فيها لقوة قاهرة أو ظروف طارئة أو عند الهلاك الكلي للعقار فسيبرأ البنك حساب ما دفعته من أجرة تزيد عن أجرة المثل (سعر السوق) وسيعيد إليك الفارق بينهما، وسيستحق البنك أجرة الانتفاع عن الفترة التي انتفعت خلالها بالعقار، ثم سيتصرف في العقار حسب ما يراه مناسباً مع مراعاة المصاريف الإدارية التي تكبدها البنك لاتمام بيع العقار على الغير والتي ستحسب عليك.

deems appropriate, considering the administrative expenses incurred to complete the sale of the real estate to others, which will be charged to you.

- You are envisaged as a tenant and owner of the property. As such, you bear the consequences of any infringement, negligence, or violation of the terms of the contract that causes damage to the property.
- In the event of property destruction due to your negligence, modification, or violation of the prescribed terms, you will be obligated to compensate the bank with the same amount of the property or bear the value of the damages caused by you.
- It is not permissible for you to arrange any right or guarantee on the leased property, including preserving the property and keeping it in the same condition in which you received.
- You are obligated to bear the water, electricity, municipality fees and any other expenses of relevance to the use of the property.
- You may settle the transaction installments early by means of requesting the purchase of the property from the bank in full, or when you wish to exit because there is another buyer for the property. In both cases the transaction will be subject to the controls approved by the Central Bank of Bahrain.
- The bank has the right to terminate the contract at your expense upon your failure to pay the due installments or your breach of any of the contract terms, whereas you shall be regarded a usurper of the property, with a demand to vacate the property and pay the usufruct expenses for the period preceding the termination.

4. General Provisions

- You are responsible (in your capacity as a lessee) for the use of the property in a way that does not violate the provisions of Islamic Sharia or what was agreed upon in the contract.
- You may not lease the property to any another party (sub-lease) according to the contract, without the bank prior express approval. The bank will not agree to the same if the agreement between you and the bank is that the property is for residential purposes.
- In exceptional cases, the bank may lease you a common percentage of the property (percentage) in social housing or mortgage financing.
- The Ijara does not end upon death. Your heirs may terminate the contract if they prove that it constitutes a burden to them.
- If you have a Takaful insurance on your life, the insurance company will pay all the debts owed by you to the bank, and the bank will then transfer the property to the heirs.

- أنت مستأجر وحائز للعقار، وعليه ستتحمل تبعات أي تعدي أو تقصير أو مخالفة لشروط العقد يلحق ضرراً بالعقار.
- في حال هلاك العقار بسبب تقصيرك أو تعديك أو مخالفتك للشروط، فسوف تكون ملزماً بتعويض البنك بمثل العقار أو بتحمل قيمة الضرر الذي تسببت به.
- يمنع عليك ترتيب أي حق أو ضمان على العقار المؤجر بما في ذلك المحافظة على العقار والبقاء عليه في ذات الحالة التي تسلمته بها.
- أنت ملزم بتحمل رسوم الماء والكهرباء والبلدية وأية مصاريف أخرى ذات صلة باستخدام العقار.
- يمكنك سداد أقساط المعاملة مبكراً عبر طلب شراء العقار من البنك بالكامل أو عند رغبتك بالتخارج لوجود مشترٍ آخر للعقار، وفي كلا الحالتين ستخضع المعاملة للضوابط المعتمدة من مصرف البحرين المركزي.
- يحق للبنك فسخ العقد على نفقتك عند تخلفك عن سداد الأقساط المستحقة أو إخلالك بأي من بنود العقد باعتباره غاصباً للعقار، مع المطالبة بإخلاء العقار وسداد بدل المنفعة عن المدة السابقة على الفسخ.

4. ضوابط عامة

- تعد مسؤولاً (بصفتك مستأجراً) عن استخدام العقار استخداماً لا يخالف أحكام الشريعة الإسلامية أو ما تم الاتفاق عليه في العقد.
- لا يمكنك تأجير العقار لطرف آخر (التأجير من الباطن) وفقاً للعقد، دون موافقة البنك الصريحة المسبقة، ولن يوافق البنك على ذلك إن كان الاتفاق بينك وبينه على أن يكون العقار بغرض السكنى.
- يمكن في حالات استثنائية أن يؤجر البنك عليك نسبة شائعة من العقار (نسبة مئوية) في تمويل السكن الاجتماعي أو الرهن العقاري.
- لا تنتهي الإجارة عند الوفاة، ويجوز لورثتك فسخ العقد إن أثبتوا وجود عبء عليهم.
- في حالة وجود تأمين تكافلي على حياتك تولى شركة التأمين سداد كامل المديونية المستحقة عليك للبنك، وسينقل البنك بعد ذلك العقار للورثة.

5. General Recommendations

- Prior to signing the contract, make sure that you are familiar with all your rights and obligations under the contract, including inquiring about any ambiguous clauses by contacting your account manager or calling the numbers shown below.
- Commit to performing your duties to the bank, and pay off your debts without delay, and remember the hadith of the Prophet, may God's prayers and peace be upon him: "Whoever takes people's money intending to pay it off, God will pay it on his behalf, and whoever takes it intending to destroy it, God will destroy him." Narrated by Al-Bukhari.
- The Bank applies the provisions of Islamic Sharia in accordance with the Sharia standards issued by the Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions (AAOIFI), and as determined and interpreted by the Bank's Sharia Supervisory Board. These standards are binding in the Kingdom of Bahrain and in the local judiciary under the Central Bank of Bahrain Law.

For inquiries, please contact the following numbers:

Sharia inquiries	Sharia Coordination and Implementation Department	17515724	Sharia.coordination@bisb.com
		17515173	
Complaints and feedback	Complaints	17515199	Complaint@bisb.com https://www.bisb.com/ar/customer-complaints
Hotline	Communication Department	17515151	contactcentregroup@bisb.com

To get acquainted with the Bank Sharia publications and fatwas of the Sharia Supervisory Board, and to download the same, you can visit the Bank's website: www.bisb.com.

5. توصيات عامة

- قبل توقيعك على العقد، احرص على معرفة على جميع حقوقك والتزاماتك الواردة في العقد، بما في ذلك الاستفسار عن أية بنود غامضة عبر التواصل مع مسؤول حسابك أو الاتصال على الأرقام المبينة أدناه.
- التزم بأداء واجباتك تجاه البنك، وسدد مديونيتك دون تأخير، وتذكر حديث النبي صلى الله عليه وسلم: "مَنْ أَخَذَ أَمْوَالَ النَّاسِ يُرِيدُ أَدَاءَهَا أَدَّى اللَّهُ عَنْهُ، وَمَنْ أَخَذَهَا يُرِيدُ إِتْلَافَهَا أَتْلَفَهُ اللَّهُ". رواه البخاري
- يطبق البنك أحكام الشريعة الإسلامية وفقاً للمعايير الشرعية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (AAOIFI)، وحسب ما تقرره وتفسره هيئة الرقابة الشرعية بالبنك، وهذه المعايير ملزمة التطبيق في مملكة البحرين وفي القضاء المحلي بموجب قانون مصرف البحرين المركزي.

للاستفسار يرجى التواصل على الأرقام الآتية:

Sharia.coordination@bisb.com	17515724	إدارة التنسيق والتنفيذ الشرعي	للاستفسارات الشرعية
	17515173		
Complaint@bisb.com https://www.bisb.com/ar/customer-complaints	17515199	قسم الشكاوى	للكاوى والملاحظات
contactcentregroup@bisb.com	17515151	قسم الاتصالات	الخط الساخن للبنك

للتعرف على إصدارات البنك الشرعية وفتاوى هيئة الرقابة الشرعية وتحميلها، يمكن زيارة موقع البنك: www.bisb.com