



الدليل الشرعي

لخطوات وضوابط منتجات بنك البحرين الإسلامي

إعداد
التنسيق والتنفيذ الشرعي

مراجعة
هيئة الرقابة الشرعية

الطبعة الثالثة
1446 هـ / 2024 م

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين، سيدنا محمد وعلى آله وصحبه وسلم أجمعين.

أما بعد،

يسر إدارة التنسيق والتنفيذ الشرعي ببنك البحرين الإسلامي أن تقدم الطبعة الثالثة من كتاب **(الدليل الشرعي لخطوات وضوابط تنفيذ منتجات بنك البحرين الإسلامي)** التي تنفذ في مختلف دوائر البنك لقطاعات الأفراد والمؤسسات والشركات والتعاملات بين البنوك بهدف توعية وتطوير مستوى الضوابط الشرعية في البنك وتعريف الزبائن الكرام بالخطوات المتبعة والعقود والنماذج المستخدمة فيها.

ويأتي إصدار هذا الكتيب بعد مراجعة الدوائر المعنية بتنفيذ المنتجات التمويلية في بنك البحرين الإسلامي والأسئلة التي طرحها الموظفون القائمون على تطبيقها واستفسارات الزبائن معتمدين على المعايير الشرعية الصادرة من هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية وفتاوى هيئة الرقابة الشرعية التابعة للبنك.

وقد أدخلنا عدد من الإضافات والتعديلات التي طرأت على منتجات البنك، وذلك منذ الطبعة الأولى التي كانت في العام 2015م، والطبعة الثانية التي كانت في العام 2021م.

وفي الختام نتقدم بجزيل الشكر لإدارة البنك على تعاونها الدائم، ولهيئة الرقابة الشرعية الموقرة ممثلة على تفضلها بمراجعة الإصدار.

سائلين المولى عز وجل أن ينفع بهذا الإصدار الجميع
والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

التنسيق والتنفيذ الشرعي

الموضوع

رقم الصفحة

4	المرابحة للأمر بالشراء (المركبات)
15	منتج تسهيل
24	التورق مرابحة السلع الدولية
31	مراحيات الاعتمادات المستندية وبوالص رسم التحصيل
42	البطاقات
48	الإجارة مع الوعد بالتمليك المنتهية بالتمليك
67	مشاريع السكن الاجتماعي
70	الرهن المشترك
75	تمويل مشاريع الإسكان الجديدة
80	المشاركة المتناقصة
94	خطاب الضمان
99	المرابحة الاستثمارية (لعكسية)
105	الوكالة بالاستثمار
110	المضاربة
117	التعامل في العملات
126	عمليات إعادة الجدولة وتأجيل الأقساط

المراوحة للآمر بالشراء (المركبات)

الدليل الشرعي لخطوات وضوابط تنفيذ منتجات بنك البحرين الإسلامي

المرابحة للآمر بالشراء (المركبات)

التعريف

تعريف المrabحة

هي بيع السلعة مع بيان تكلفتها والربح المتحقق منها.

تعريف المrabحة للآمر بالشراء

هي شراء البنك سلعة بناء على أمر الزبون، ثم بيعها عليه بالمrabحة، ويوقع الزبون على وعد ملزم بشراء السلعة من البنك عند شراء البنك لها.

السلع المستخدمة في المنتج

السيارات فقط (المستعملة والجديدة).

سنوات السداد

7 سنوات بحد أقصى.

سنة اعتماد المنتج في البنك

1980م.

القطاعات المستخدمة للمنتج

الأفراد - الشركات المتوسطة - الشركات الكبيرة.

الموضوع	الضوابط الشرعية
توقيع استمارة الطلب، مع وعد من الزبون بشراء البضاعة	1. يوقع الزبون على الاستمارة وفقرة الوعد التي تنص على وعد الزبون للبنك بشراء السلعة لاحقاً. 2. يجب التأكد من ملء البيانات كاملة وبشكل صحيح.
ملاحظة: تُذكر مواصفات السلعة في التسعيرة. السيارات الجديدة 1. الأصل أن تأتي التسعيرة باسم البنك، ويمكن قبول التسعيرة باسم الزبون على أن تأتي الفاتورة النهائية باسم البنك. 2. الأصل أن تأتي التسعيرة موقعة ومختومة من التاجر (وكيل السيارات)، ويمكن استثناء قبول التسعيرة دون وجود الختم (إذا رفض التاجر الختم على التسعيرة) بشرط أن تكون التسعيرة صادرة في ورقة رسمية ومن موظف معتمد من التاجر. 3. الأصل أن تأتي التسعيرة بنسخة أصلية، ويمكن قبول نسخة منها على الفاكس أو البريد الإلكتروني بشرط التأكد من التوقيع. 4. يجب على البنك فحص التسعيرة لمعرفة تفاصيل السيارة لكون البنك هو المشتري لها. 5. يجب أن تأتي التسعيرة شاملة لكافة مواصفات السيارة مثل رقم الشاصي واللون والسعر..الخ. 6. إذا تحصل البنك على تخفيض في سعر السيارة فيجب أن يعلم به الزبون. 7. يوفر البنك منتج مربحة للسيارات للسيارات الموجودة داخل البحرين وجاهزة الصنع. السيارات المستعملة (خاضعة لاشتراطات البنك) ويستخدم البنك وثيقة الملكية والتأمين لمعرفة تفاصيل السيارة، ويمكن أن تكون مصحوبة بتسعيرة من محل بيع السيارات.	مواصفات السلعة

الموضوع	الضوابط الشرعية
الشراء والتملك	1. يجب التأكد من عدم تعاقد الزبون مع التاجر (وكيل السيارات)، وإن ثبت أن تم التعاقد عن طريق دفع مبلغ للحجز أو غيره فيجب إقالة هذا البيع بورقة إقالة توقع بين الزبون والتاجر، ويجب ملء بيانات ورقة الإقالة بدقة مع بيان تاريخ التوقيع. 2. يتم التعاقد على الشراء بين البنك والتاجر مباشرة، وذلك بالشراء هاتفياً والختم على التسعيرة، أو من خلال إرسال أمر الشراء موقعاً من البنك للتاجر أو الموافقة على التسعيرة إن كانت باسم البنك. 3. إذا أخذ البنك مبلغاً من الزبون قبل عقد المrabحة فهو (هامش جدية)، ويمكن اعتباره عربوناً بعد توقيع العقد باتفاق الطرفين، وإذا نكل (ألغى) الزبون عن الشراء فيحق للبنك استقطاع مقدار الضرر الفعلي من هامش الجدية فقط. 4. إذا أخذ البنك مبلغاً من الزبون أثناء أو بعد عقد المrabحة فهو (عربون)، ويعتبر جزءاً من سعر السلعة، وإذا فسخ الزبون التعاقد فللبنك أخذ العربون كاملاً. ملاحظة يتملك البنك السيارة شرعاً عند الموافقة على الشراء من البائع ويتحمل ضمان تلفها ولو للحظات قليلة، ويعتبر هذا من قبيل القبض الحكمي، حيث لا يشترط أن تكون السلعة في حيازة البنك.
مصاريف المrabحة	1. الرسم الإداري • يأخذ البنك رسماً إدارياً قدره 126 د.ب (شاملاً الضريبة)، وهذا الرسم نظير فتح الملف والجهد المبذول، وللبنك استقطاع الرسم حتى لو ألغى الزبون المعاملة. • إذا دفع البنك الرسم الإداري عن الزبون فيمكن إضافة ما تم دفعه للغير إلى تكلفة السلعة وحساب أرباح عليها، أما الرسم الإداري الخاص بالبنك غير المدفوع للغير فلا يجوز إضافته وحساب أرباح عليه، ولا يحسب البنك أرباحاً على أي جزء من الرسوم في الوقت الحالي.

مصاريف المراجعة

2. التأمين التكافلي على الحياة

- في حالة اختيار الزبون إجراء التأمين داخليا من خلال البنك لن يأخذ البنك أرباحا على مبلغ التأمين.
- في حالة اختيار الزبون إجراء التأمين من شركة أخرى يضاف المبلغ للمراجعة ويأخذ البنك عليه أرباحا إذا دفع البنك هذا المبلغ، أما إن دفعه الزبون فلا يحق للبنك أخذ أرباح عليه.

3. التأمين على السيارة

- تباع السيارة في العادة شاملة مبلغ التأمين.
- في حالة عدم وجود تأمين على السيارة: إذا اشترى البنك السيارة من تأمين ثم باعها كذلك، فللزبون اختيار شركة التأمين حسب رغبته مع نصحه بالتأمين التكافلي.
- في حالة وجود تأمين على السيارة: في حالة ما إذا كانت السيارة مؤمنة من شركة تأمين غير إسلامية قبل تملك البنك لها فيجوز للبنك شراؤها لكونها مغطاة بالتأمين سلفاً، أما إذا بقيت السيارة في ملك البنك إلى حين انتهاء خدمات التأمين التقليدي فيؤمن عليها البنك تأميناً تكافلياً بعد انتهاء مدة التأمين.

4. الضريبة

- يمكن للبنك شراء السيارة بقيمتها مع إضافة ضريبة القيمة المضافة VAT إليها إن وردت التسعيرة من البائع بها، وذلك باعتبارها مما قامت به السلعة، ولذلك يجوز للبنك حساب المراجعة على كامل المبلغ.
- أما ما يتعلق بالضريبة المحسوبة على الرسم الإداري للمراجعة فيحسبها البنك على الزبون مباشرة دون إضافتها لقيمة السيارة.

الموضوع	الضوابط الشرعية
أمر الشراء LPO	1. الأصل أن يكون تاريخ أمر الشراء قبل أو مع عقد المrabحة. 2. يجب أن يكون أمر الشراء صادراً من البنك للتاجر (وكيل السيارات) الذي اشترت السيارة منه. 3. يجب أن يكون أمر الشراء موقعا ومختوما من البنك مع ذكر تاريخ التوقيع. 4. يجب أن توصف السيارة في أمر الشراء وصفا دقيقا، ويمكن الإشارة للتسعيرة.
البيع بالمrabحة	1. يجب توقيع العقد بين البنك والزبون بعد شراء البنك للسيارة وتملكها. 2. يجب بيان التفاصيل التالية في العقد: أ. تفاصيل السيارة، ويمكن الإشارة للتسعيرة. ب. ثمن الشراء الأصلي. ت. ربح البنك. ث. سعر البيع النهائي. ج. جدول أقساط سداد مديونية المrabحة. ح. المصاريف والرسوم الأخرى المحسوبة على الزبون. 3. يجب أن يوقع الزبون والبنك على العقد مع ذكر تاريخ التوقيع، ويفضل أن يؤشر بالتوقيع على جميع صفحات العقد. 4. يمنح الزبون نسخة من العقد.
الفاتورة النهائية Invoice	يجب أن تتوفر في الفاتورة النهائية الشروط التالية: 1. أن تصدر باسم البنك. 2. أن تصدر بنسختها الأصلية. 3. أن تكون مبينة لتفاصيل السلعة بدقة. 4. أن تكون موقعة ومختومة من البائع.

الموضوع	الضوابط الشرعية
التسجيل	يمكن تسجيل السيارة باسم الزبون، وللمبنك طلب تسجيلها باسمه مع الزبون كضمان.
الضمانات	يحق للمبنك أخذ الضمانات المقبولة شرعاً تحسباً لأي إخلال من قبل الزبون كالتوقيع على الشيكات أو هامش الجدية أو الكفالة التضامنية أو رهن السلعة أو تسجيلها باسمه...الخ.
حالات طارئة	1. في حالة نكول (إلغاء) الزبون عن شراء السلعة • إذا نكل قبل شراء البنك للسلعة: فلا مانع، وليس من حق للمبنك أخذ مبالغ تعويضية باستثناء الرسوم الإدارية. • إذا نكل بعد شراء البنك للسلعة: فيفرق بين حالتين: أ. أن يكون هناك اتفاق بين البنك والتاجر على إمكانية إرجاع السلعة للتاجر عند عدم بيعها من قبل البنك، ويسمى هذا بـ(خيار الشرط) ففي هذه الحالة لن يتحمل البنك أية تكلفة أو خسائر، فليس للمبنك مطالبة الزبون بالتعويض سوى للرسوم الإدارية. ب. عدم وجود اتفاق بين البنك والتاجر على خيار الشرط، ففي هذه الحالة إن بقيت السلعة عند البنك فيمكنه بيعها لأي طرف مع تحميل الزبون الناكل تكلفة الفرق بين سعر شراء السيارة وسعر بيعها للطرف الثالث إضافة للرسوم الإدارية. 2. وفاة الزبون تتحمل شركة التأمين تغطية المبالغ المتبقية عند إجراء التأمين التكافلي على حياة الزبون. 3. رغبة الزبون بيع السيارة لطرف آخر • إما أن يبيعها مع استمرار الزبون في دفع أقساط السيارة للمبنك فلا مانع من ذلك. • أو أن تحول المديونية للزبون المشتري الجديد، فلا مانع شرعاً باتخاذ الإجراءات الروتينية عبر حوالة الدين أو تمويله عبر منتج تسهيل.

حالات طارئة

4. تلف السلعة (عدم صلاحية السيارة)

- في حالة تبين أن العيب بسبب يرجع لوكالة السيارات، فيرجع الزبون على الوكالة بالتعويض أو الاستبدال لكون البنك أحال الزبون لوكالة السيارات مع جميع الحقوق، ويستمر في دفع أقساط السيارة الأولى، ويمكن أن ترهن السيارة الجديدة للبنك دون توقيع عقد مرابحة جديد.
- في حالة وقوع حادث أدى لتلف السيارة بشكل كلي، فيرجع الزبون على شركة التأمين التي تعوض البنك بما يقابل المبلغ المتبقي من أقساط التمويل في حالة السداد المبكر، ثم تنتهي المعاملة.

5. خطأ في مواصفات السيارة

- في حالة ما إذا تبين الخطأ قبل بيع البنك للسيارة، فيطلب البنك من التاجر تعديل المواصفات.
- في حالة بيع البنك للسيارة بالمرابحة، ثم تبين وجود خطأ غير جوهري (خطأ في ذكر رقم الشاصي أو اللون.. الخ) فيمكن إجراء تعديل يدوي على العقد يوقع عليه الطرفان.
- في حالة بيع البنك للسيارة بالمرابحة، ثم تبين وجود عيب جوهري (خطأ أو عيب في السيارة المباعة) فيجب حينها فسخ التعاقد، وإعادة شراء سيارة صحيحة وإبرام عقد مرابحة جديد.

6. خطأ في عقد المرابحة

- في حالة ورود خطأ مطبعي غير مقصود في تفاصيل المرابحة فيمكن طباعة تعديل على العقد والتوقيع عليه من طرفي التعاقد.

الخطوات الإجرائية (حسب الترتيب الشرعي)

الإدارة المنفذة	المستندات	الخطوات الإجرائية	
أولاً: الإجراءات الأولية			
الفروع / المبيعات	Finance Application Form	توقيع الزبون على استمارة الطلب والإقرارات (المتضمنة فقرة الوعد بالشراء)	1
الفروع / المبيعات	Quotation	استلام التسعيرة من التاجر (وكيل السيارات)	2
الفروع / المبيعات	- Special Power of Attorney to Sell a Car - Traffic Form	توقيع الزبون للمستندات الآتية: (لا يشترط الترتيب فيها) أ. توكيل الزبون للبنك ببيع السيارة. ب. توقيع الزبون على استمارة المرور. ج. رسالة قبول التأمين على الحياة من شركة التأمين (في حال رغب الزبون بالتأمين من جانبه)، وفي الأحوال الاعتيادية لا حاجة لهذه الرسالة لوجود صندوق تأمين داخلي يؤمن جميع المrabحات بشكل تلقائي.	3
الفروع / المبيعات	عقد إقالة	التأكد من عدم تعاقد الزبون مع التاجر (وكيل السيارات)، وفي حال تعاقد الزبون ودفعه مبلغاً مقدماً لوكيل السيارات، فيجب توقيع إقالة بين الزبون والتاجر (وكيل السيارات)، بالإضافة إلى رصيد الدفع إن كانت السيارة مستعملة.	4
الفروع / المبيعات	Local Purchase Order (LPO)	ختم وتوقيع أمر الشراء من البنك وإرساله إلى التاجر (وكيل السيارات)	5

الإدارة المنفذة	المستندات	الخطوات الإجرائية
ثانيًا: الإجراءات التنفيذية		
العمليات	Letter of Authorization to Deliver Vehicle	1 استلام المستندات الآتية: أ. رسالة التحويل باستلام السيارة للزبون والأوراق المطلوبة من قبل التاجر. ب. نسخة من التأمين على السيارة. ج. ملكية السيارة.
العمليات	Auto Murabaha Sale contract	2 طباعة عقد المرابحة بين البنك والزبون
الفروع / المبيعات	كشف بالبند الرئيسية للمرابحة فاتورة ضريبة (KTD)	3 توقيع الزبون على استمارة البند الرئيسية
الفروع / المبيعات	حسب المستند المستخدم لدى التاجر (وكيل السيارات)	4 شراء البنك للسيارة من التاجر (وكيل السيارات) مباشرة (وذلك من خلال الشراء هاتفيا ثم الختم والتوقيع على التسعيرة، أو الموافقة على التسعيرة إن كانت باسم البنك (باعتبارها إشعار عرض) أو الاكتفاء بختم وتوقيع أمر الشراء من البنك إلى التاجر (قد تختلف طريقة الشراء حسب وكالة السيارات)، وفي حال كانت السيارة مستعملة فيتم توقيع عقد مبيعة بين البنك ومالك السيارة)
الفروع / المبيعات	Auto Murabaha Sale contract	5 توقيع عقد المرابحة بين البنك والزبون (في العقود الإلكترونية لا يستلزم توقيع البنك ويكتفى بتوقيع الزبون، ويُعد تقديم البنك العقد للزبون بمثابة الإيجاب)

الإدارة المنفذة	المستندات	الخطوات الإجرائية	
العمليات	Invoice	استلام الفاتورة النهائية للسيارة	6
العمليات	Manager's Cheque	دفع المبلغ للتاجر (وكيل السيارات) بتسليمه الشيك	7
الزبون	-	تسجيل السيارة	8

منتج تسهيل

الدليل الشرعي لخطوات وضوابط تنفيذ منتجات بنك البحرين الإسلامي

التكييف الشرعي للمنتج

بالنسبة للبنك
مراوحة

بالنسبة للزبون
تورق

سنة اعتماد المنتج
2006

سبب اعتماد المنتج

1. ورود بعض المشاكل في مرابحات مواد البناء والأثاث.
2. صعوبة تمويل بعض الأشياء عبر المراجعة أو الإجارة.
3. حاجة الزبائن للنقد.
4. تنوع أغراض الزبائن.

القطاعات المستخدمة للمنتج
الأفراد-الشركات المتوسطة.

السلع المتوفرة

داخل مملكة البحرين: مواد البناء.
خارج مملكة البحرين: معادن - مشتقات البترول.

الموضوع	الضوابط الشرعية
توقيع استمارة الطلب و وعد الشراء	1. يوقع الزبون على الاستمارة التي تتضمن فقرة الوعد الملزم بشراء السلعة. 2. يجب التأكد من ملء البيانات كاملة وكونها صحيحة.
إقرار باستخدام المبلغ	يجب أن يكون الغرض المطلوب للتمويل مطابقاً للأغراض المقررة، وهي (علاج - زواج - ترميم - سفر) (سياحي أو ديني) - مواد بناء - أثاث - سداد ديون - أغراض استثمارية - سيارة مستعملة لا يمكن تمويلها بمربحة سيارات - شراء آلات ومعدات - دفع مقدم لعقار).
التعهد بالتمويل	يرسل البنك للوكيل (شركة فجر) أو للتاجر رقم (1) ورقة التعهد بالتمويل موقعة ومختومة مع ذكر اسم الزبون.
مواصفات السلعة + التسعيرة	1. الأصل أن تأتي التسعيرة باسم البنك. 2. الأصل أن تأتي التسعيرة موقعة ومختومة من التاجر، ويمكن استثناء قبول التسعيرة دون وجود الختم بشرط أن تكون التسعيرة صادرة في ورقة رسمية ومن موظف معتمد من التاجر. 3. يجب فحص التسعيرة لمعرفة تفاصيل السلعة كون البنك هو المشتري لها. 4. يجب أن تأتي التسعيرة شاملة لكافة المواصفات مثل سعر الوحدة والكمية والمبلغ النهائي.
مصاريف المراجعة	1. الرسم الإداري - يأخذ البنك رسماً إدارياً قدره 126 د.ب (شاملاً الضريبة)، وهذا الرسم نظير فتح الملف والجهد المبذول، وللبنك استقطاع الرسم حتى لو ألغى الزبون المعاملة. - إذا دفع البنك الرسم الإداري عن الزبون فيمكن إضافة ما تم دفعه للغير إلى تكلفة السلعة ثم حساب أرباح عليها، أما الرسم الإداري الخاص بالبنك غير المدفوع للغير فلا يجوز إضافته وحساب أرباح عليه. 2. التأمين التكافلي على الحياة - في حالة اختيار الزبون إجراء التأمين داخلياً من خلال البنك لن يأخذ البنك أرباحاً على مبلغ التأمين. - في حالة اختيار الزبون إجراء التأمين من شركة أخرى يضاف المبلغ للمراجعة ويأخذ البنك عليه أرباحاً إذا دفع البنك هذا المبلغ، أما إن دفعه الزبون فلا يحق للبنك أخذ أرباح عليه. 3. الضريبة - يمكن للبنك شراء السيارة بقيمتها مع إضافة ضريبة القيمة المضافة VAT إليها إن وردت التسعيرة من البائع بها، باعتبارها مما قامت به السلعة، ولذلك يجوز للبنك حساب المراجعة على كامل المبلغ. - أما ما يتعلق بالضريبة المحسوبة على الرسم الإداري للمراجعة فيحسبها البنك على الزبون مباشرة دون إضافتها لقيمة السيارة.

الموضوع	الضوابط الشرعية
الشراء والتملك يتم تملك السلعة عبر الموقع الإلكتروني، مع ضرورة كتابة التاريخ على الختم أو التوقيع في التسعيرة مع بيان تاريخ التوقيع. ملاحظة: يملك البنك السلعة شرعاً عند الموافقة على الشراء ويتحمل ضمان تلفها، ويعتبر هذا من قبيل القبض الحكمي، حيث لا يشترط أن تكون السلعة في حيازة البنك.	
عقد المrabحة 1. يجب توقيع العقد بين البنك والزبون بعد شراء السلعة وتملكها. 2. يجب بيان التفاصيل التالية في العقد: (أ) تفاصيل السلعة، ويمكن الإشارة للتسعيرة. (ب) ثمن الشراء الأصلي. (ج) ربح البنك. (د) سعر البيع النهائي. (هـ) جدول أقساط سداد مديونية المrabحة. 3. يجب أن يوقع الزبون والبنك على العقد مع ذكر تاريخ التوقيع، ويفضل أن يؤشر بالتوقيع على جميع صفحات العقد. 4. يمنح الزبون نسخة من العقد.	
وثيقة تملك الزبون للسلعة 1. يجب التأكد من أن الوكيل زود الزبون بما يثبت تملكه للسلعة. 2. يجب بيان كافة تفاصيل السلعة في الوثيقة. 3. يجب التأكد من توقيع الزبون على الوثيقة مع ذكر تاريخ التوقيع.	
بيع السلعة 1. بعد حصول الزبون على وثيقة تملك السلعة فإنه يصدر التوكيل بالبيع للوكيل. 2. يجب بيان مواصفات السلعة في التوكيل. 3. يجب بيان موافقة الوكيل على الوكالة. 4. على الوكيل إرسال عرض ببيع السلعة للتاجر رقم (2)، مع ذكر مواصفات السلعة واسم الزبون.	عند توكيل الشركة (الوكيل) بالبيع عند رغبة الزبون استلام السلعة وبيعها شخصياً 1. يجب على التاجر رقم (1) تسليم السلعة للزبون إن طلب ذلك، وللزبون بيعها للتاجر رقم (2) أو لتاجر آخر، مع تحمل الزبون للخسارة في حالة اضطراره لبيع السلعة بأقل من ثمنها. 2. في جميع الأحوال يجب حصول الزبون على وثيقة تملك للسلعة.
دفع المبلغ للزبون تتم متابعة شراء التاجر الثاني للسلعة من الزبون وإيداع المبلغ في حساب الزبون بأمر من التاجر المشتري رقم (2) للبنك بالخصم من حسابه من قبل الوكيل.	

الموضوع	الضوابط الشرعية
الضمانات	يحق للبنك أخذ الضمانات اللازمة تحسباً لأي إخلال من قبل الزبون كالتوقيع على الشيكات أو هامش الجديدة أو الكفالة التضامنية..الخ.
حالات طارئة	1. نكول (إلغاء) الزبون عن شراء السلعة • إذا نكل قبل شراء البنك للسلعة: فلا مانع، وليس من حق البنك احتساب مبالغ تعويضية باستثناء الرسوم الإدارية. • إذا نكل بعد شراء البنك للسلعة: فيفرق بين حالتين: أ. أن يكون هناك اتفاق بين البنك والتاجر على إمكانية إرجاع السلعة للتاجر عند عدم بيعها من قبل البنك، ويسمى هذا بـ(خيار الشرط) ففي هذه الحالة لن يتحمل البنك أية تكلفة أو خسائر، فليس للبنك مطالبة الزبون بالتعويض سوى للرسوم الإدارية. ب. عدم وجود اتفاق بين البنك والتاجر على خيار الشرط، ففي هذه الحالة إن بقيت السلعة عند البنك فيمكنه بيعها لأي طرف مع تحميل الزبون الناكل تكلفة الفرق بين سعر شراء السيارة وسعر بيعها للطرف الثالث إضافة للرسوم الإدارية. 2. وفاة الزبون تتحمل شركة التأمين تغطية المبالغ المتبقية عند إجراء التأمين التكافلي على حياة الزبون.

الخطوات الإجرائية (حسب الترتيب الشرعي)

الخطوات الإجرائية	المستندات	الإدارة المنفذة
أولاً: الإجراءات الأولية		
1	توقيع الزبون على استمارة الطلب والإقرارات (المتضمنة فقرة الوعد بالشراء)	Finance Application Form الفروع / المبيعات
2	إقرار الزبون بالغرض المطلوب من التمويل	Tasheel Declaration الفروع / المبيعات

الخطوات الإجرائية		المستندات	الإدارة المنفذة
3	التفويض باستقطاع الرسوم الإدارية والتأمين (في حالة دفعها مباشرة من الزبون)	Authorization to deduct from the account	الفروع / المبيعات
4	إرسال طلب إصدار تسعيرة إلى الوكيل (شركة فجر)	-	العمليات
5	استلام البنك للتسعيرة من الوكيل (فجر)	Seller's Offer	العمليات
ثانيًا: الإجراءات التنفيذية			
1	تملك البنك للسلعة عبر الموقع الإلكتروني	Seller's Offer	العمليات
2	طباعة المستندات الآتية: أ. أمر الشراء ب. عقد المراجعة ج. وثيقة ملكية البنك للسلعة د. استمارة الشروط الأساسية والإفصاح	أ. أمر الشراء المحلي Local Purchase Order (LPO) ب. عقد بيع بالمرابحة (منتج تسهيل الممنوح للأفراد) ج. وثيقة ملكية السلعة د. كشف بالبنود الرئيسية للمرابحة فاتورة ضريبة (KTD)	العمليات
3	ختم وتوقيع أمر الشراء من البنك وإرساله إلى التاجر الأول	Local Purchase Order (LPO)	الفروع / المبيعات
4	توقيع الزبون على استمارة البنود الرئيسية	كشف بالبنود الرئيسية للمرابحة فاتورة ضريبة (KTD)	الفروع / المبيعات

الإدارة المنفذة	المستندات	الخطوات الإجرائية	
الفروع / المبيعات	عقد بيع بالمرابحة (منتج تسهيل الممنوح للأفراد)	توقيع البنك والزبون على عقد بيع المرابحة	5
الفروع / المبيعات	وثيقة ملكية بضاعة	توقيع البنك والزبون على ملكية الزبون للسلعة	6
الفروع / المبيعات	توكيل	توكيل الزبون لطرف ثالث (شركة فجر) ببيع السلعة	7
الفروع / المبيعات	أ. عرض البائع - Seller's Offer ب. وثيقة ملكية بضاعة ج. توكيل	إرسال الوثائق الآتية إلى الوكيل (فجر): أ. التسعيرة. ب. وثيقة ملكية السلعة. ج. توكيل الزبون ببيع السلعة إلى الوكيل (شركة فجر).	8
-	-	بيع الوكيل (شركة فجر) للسلعة للتاجر الثاني	9
العمليات	تعليمات الدفع Payment Instruction	تأكيد التاجر الثاني شرائه السلعة وطلب الدفع للزبون من حسابه لدى البنك	10
العمليات	-	إيداع المبلغ في حساب الزبون	11

مقارنة بين أنواع التورق في البنك

وجه المقارنة	الأفراد Retail	الشركات بأنواعها Corporate (التورق الاعتيادي- التمويل المرن- التورق مقابل الشيكات)	البنوك Inter Bank (البنك بصفته ممول أو متمول)
آلية تنفيذ المعاملة	يوقع العقد المبدئي يدويا (عن طريق الفروع أو المبيعات)	رسالة العرض والاتفاقية المبدئية (يدويا) تستكمل إجراءات المعاملة (إلكترونيا)	الاتفاقية المبدئية (يدويا) استكمال إجراءات المعاملة (إلكترونيا)
المبالغ	الحد الأقصى الشهري للمعاملات (حسب إفادة المورد): 8 إلى 9 مليون د.ب. حد المبلغ للتسعيرة الواحدة: من 1000 د.ب إلى 150 ألف د.ب.	حسب طلب الزبون وشروط البنك شركة فجر (باعتبارها وسيطا)	حسب الاتفاق بين البنوك وحسب السيولة المتوفرة
أنواع السلع	- محلية: مواد بناء - خارجية: مشتقات بترول أو مواد بناء (بلاستيك)	خارجية: بلاستيك-ألمنيوم-بلاستيك-مشتقات البترول أقل من 100 ألف (مشتقات البترول) أكثر من 100 ألف (السلع الأخرى)	خارجية: بلاستيك-ألمنيوم-بلاستيك
الوكيل (الوسيط) عن البنك	شركة فجر (باعتبارها وسيطا)	شركة إيجر أو فجر (للشركات المتوسطة والصغيرة) (باعتبارها وسيطا) ويتم البيع على إحدى الشركات التالية: اشتون/ داووني دي/ كوندور تريد/ إيجر/ فالكون	الفجر / اشتون داووني دي/ كوندور تريد إيجر/ فالكون

وجه المقارنة	الأفراد Retail	الشركات بأنواعها Corporate (التورق الاعتيادي- التمويل المرن- التورق مقابل الشيكات)	البنوك Inter Bank (البنك بصفته ممول أو متمول)
الوكيل عن الزبون	شركة فجر (باعتبارها وكيلًا)	البنك (يتوكل البنك عن الزبون ببيع السلعة بسبب عدم سماح النظام للزبائن بتوكيل الوسطاء المذكورين عنهم) / شركة فجر (باعتبارها وكيلًا)	- عند تمويل البنك للبنك الآخر: يوكل البنك البنك الآخر للشراء والبيع نيابة عنه. - عند تمويل البنك: يتوكل البنك عن البنك الآخر في إجراء الشراء والبيع.
العقد	عقد مرابحة تسهيل	اتفاقية المرابحة الإطارية (التورق)	اتفاقية مرابحة -اتفاقية استثمار
عدد أطراف المعاملة	5 أطراف: (البنك - الزبون - الوسيط/الوكيل - التاجر الأول - التاجر الثاني)	5 أطراف: (البنك - الزبون - الوسيط/الوكيل - التاجر الأول - التاجر الثاني)	4 أطراف: (البنك - الزبون - الوسيط - التاجر)
الدائرة المنفذة	الفروع/ المبيعات استقبال الطلب وتوقيع الاستمارة والوعد بالشراء إدارة الائتمان مراجعة الطلب والموافقة عليه إدارة العمليات التنفيذ ثم توقيع العقود ملاحظة: يمكن إتمام المعاملة إلكترونياً	قطاع الشركات استقبال طلب التمويل. إدارة الائتمان دراسة الطلب وإعداد العقود وإدخال المعاملة في النظام الآلي وإنهاء عملية البيع والشراء إلكترونياً قطاع الشركات + العمليات -المكتب الخلفي (عبر نظام شركة فجر) توقيع العقود وتبادل الإشعارات وتنفيذ الشراء والبيع.	إدارة الاستثمار Deller تتم عبر (برنامج رويترز) ويتم الاتفاق على المبلغ والمعاملة والتاريخ والربح. إدارة العمليات-المكتب الخلفي (عبر نظام شركة فجر) إدخال المعاملة في النظام الآلي، مع تبادل الإشعارات وشراء وبيع السلعة.

التورق مراوحة السلع الدولية

الدليل الشرعي لخطوات وضوابط تنفيذ منتجات بنك البحرين الإسلامي

التورق - مرابحة السلع الدولية

التعريف

هي عمليات المrabحة التي ينفذها البنك في السوق الدولية.

نطاق التطبيق

المؤسسات والشركات والبنوك.

الإجراءات

1. يشتري البنك سلعة من السوق الدولية بحسب المبلغ الذي يرغب به الزبون، وذلك عبر وكيل معتمد.
2. يبيع البنك السلعة على الزبون بالمرabحة.
3. يبيع الزبون السلعة في السوق الدولية بتوكيل البنك/شركة فجر.

أنواع التورق

1. التورق الاعتيادي
2. التمويل المرن TWC

الموضوع	الضوابط الشرعية
أسباب منح المنتج	التورق الاعتيادي 1. عدم إمكانية تمويله عبر المنتجات الأخرى كالمراوحة أو الإجارة أو المشاركة. 2. الحاجة للنقد لأغراض الاستثمار-سداد الديون-سداد الأقساط المؤجلة-الشراء وغيرها. التمويل المرن الحصول على النقد لأغراض رأس المال العامل- رأس المال التشغيلي وغيرها.
الرسم الإداري	للبنك فرض رسم إداري على الزبون يتعلق بفتح الملف ودراسة الجدوى ودراسة الوضع المالي، والجهد المبذول في إعداد الوثائق والعقود، وذلك بما لا يتجاوز 1% من مبلغ التمويل.
السلعة المشتراة	يشترط في السلعة التالي: 1. وجود السلعة، وكونها معينة ومميزة عن غيرها من خلال الوصف والكمية. 2. التأكد من قبض السلعة حقيقةً أو حكماً بالوثائق المثبتة لذلك. 3. يجب أن تباع السلعة إلى غير البائع الذي اشترى منه بالأجل (طرف ثالث). 4. عدم الربط بين عقد الشراء الأول (بين البنك ومالك السلعة)، وعقد البيع الثاني (بين البنك والزبون). 5. عدم توكيل الزبون للبنك ببيع السلعة إلا عند الحاجة

الموضوع	الضوابط الشرعية
بيع السلعة (اتفاقية المراجعة)	1. عرض الزبون على البنك الدخول في العملية (إشعار إيجاب). - لا بد من صدور الإشعار من الزبون للبنك موقعاً. - يجب تحديد ثمن التكلفة وتاريخ التسوية وفترة الدفع. 2. إشعار القبول من البنك إلى الزبون. - لا يرسل إشعار القبول إلا بعد تملك البنك للسلعة. - يجب توضيح مواصفات السلعة بدقة، مع ذكر مقدار الكلفة والربح وسعر البيع النهائي. 3. إشعار تأكيد الدخول في المراجعة من الزبون إلى البنك. - يؤكد هذا الإشعار شراء الزبون للسلعة من البنك. - يوكل الزبون البنك ببيع السلعة ضمن هذا الإشعار. ملاحظة: يمكن للبنك توقيع اتفاقية إطارية مع الزبون، ويكتفى لاحقاً بتبادل الإشعارات عند كل معاملة.
آلية خصم الأقساط	• التورق الاعتيادي: للبنك الاتفاق مع الزبون حول آلية سداد الأقساط، ويمكن أن تكون بأقساط متساوية أو يسدد الزبون ما يقابل أرباح المعاملة ويدفع الأصل نهاية المدة. • التمويل المرن: للبنك خصم القسط شهرياً، ثم يمكن للبنك التنازل عن القسط أو جزء منه للزبون دون قيد أو شرط.
الضمانات	يحق للبنك أخذ الضمانات اللازمة تحسباً لأي إخلال من قبل الزبون كالتوقيع على الشيكات أو هامش الجدية أو الكفالة التضامنية أو رهن السلعة أو تسجيلها باسمه..الخ.

1. ربط الربح بمؤشر متغير Floating Rate: يجوز ربط الربح بمؤشر متغير من حيث المبدأ بشرط أن يثبت الربح قبل التعاقد ولطوال فترة سداد الأقساط، وفي حالة تغيير السعر فيتم تغييره من خلال مرابحة جديدة وسلعة جديدة، وينفذ من خلال اتفاقية مرابحة خاصة بحسب الخطوات التالية:

- يدخل البنك مع الزبون في معاملة مرابحة واحدة أساسية لكامل المدة للمبلغ الأساسي والربح، ويكون معدل الربح متفق عليه مع الزبون، ويكون في هذه المرابحة وعد متبادل من البنك والزبون بإجراء مرابحة أخرى عند ارتفاع أو انخفاض المؤشر عن الربح المذكور في المرابحة.
- يراجع مؤشر الربح المتفق عليه كل فترة، فإذا منح البنك ربحاً زائداً عن معدل المؤشر فيدخل الزبون مع البنك في مرابحة بناء على وعده الملزم سابقاً، ويربح البنك من خلاله الفرق، وإن ثبت أن البنك أعطى الزبون ربحاً أقل من المؤشر فيدخل البنك معه في مرابحة ويربحه الفرق، وذلك بشكل دوري عند كل تاريخ استحقاق بمعدل الربح المتفق عليه مع الزبون.

2. توكيل الزبون للبنك: يمكن عند الحاجة أن يوكل الزبون البنك لبيع السلعة بالنيابة عنه وذلك بعد قبض السلعة، وهذا هو واقع المعاملات في قطاع الشركات.

3. عدم رد الزبون على إيجاب البنك بشراء السلعة: يوجد بند في العقد ينص على قبول الزبون ضمناً على شراء السلعة في حالة عدم رده صراحة على إيجاب البنك خلال فترة معينة، فإن جاوزت تلك الفترة دون رد الزبون فيعتبر حينئذ قابلاً ضمناً ويمكن للبنك المضي في عملية البيع والشراء، على أن يتم الحصول على توقيع الزبون لاحقاً واستكمال جميع التوقيعات اللازمة وإن تأخرت.

4. آلية رد الزبون على قبول البيع: الأصل أن يتمثل رد الزبون وتوقيعه في إشعار القبول، إلا أنه يمكن عند عدم إمكانية ذلك الحصول على قبول الزبون بأي وسيلة معتبرة كالرسائل النصية أو البريد الإلكتروني أو غيرها، مع الحصول على توقيعه لاحقاً في الإشعار المعتمد.

حالات طارئة

الخطوات الإجرائية (حسب الترتيب الشرعي)

الخطوات الإجرائية	المستندات	الإدارة المنفذة
1	الاتفاق مع الزبون على تفاصيل التمويل عن طريق رسالة العرض	الائتمان
2	توقيع الاتفاقية الإطارية مع الزبون (توقع الاتفاقية مرة واحدة فقط عند إجراء معاملة جديدة، ولا حاجة لتكرارها عند التجديد)	الائتمان
3	طلب الشراء من البنك إلى (شركة إيجر)	الائتمان
4	عرض البائع من التاجر الأول (شركة إيجر) إلى البنك	الائتمان
5	قبول الشراء من البنك إلى التاجر الأول (شركة إيجر)	الائتمان
6	شهادة السلعة من التاجر الأول (شركة إيجر) إلى البنك	الائتمان
7	رسالة عرض من الزبون إلى البنك لشراء السلعة	الائتمان
8	إشعار القبول من البنك إلى الزبون ببيع السلعة	الائتمان
9	إشعار تأكيد الدخول في المرابحة من الزبون إلى البنك، وتوكيل الزبون للبنك/شركة فجر ببيع السلعة لطرف ثالث	الائتمان

الإدارة المنفذة	المستندات	الخطوات الإجرائية	
الائتمان	Buyer's Offer	عرض التاجر الثاني (شركة فالكون) للشراء من البنك/ شركة فجر (نيابة عن الزبون)	10
الائتمان	Seller's Acceptance	قبول البائع من البنك/شركة فجر (نيابة عن الزبون) إلى التاجر الثاني (شركة فالكون)	11
الائتمان	Notice of Sale	إشعار بيع السلعة من التاجر الثاني (شركة فالكون) إلى البنك/شركة فجر، وطلبه تحويل الثمن للزبون	12
العمليات	-	إيداع البنك ثمن بيع السلعة في حساب الزبون بناءً على طلب إدارة الائتمان	13

مراجعات الاعتمادات المستندية وبوالص رسم التحصيل

الدليل الشرعي لخطوات وضوابط تنفيذ منتجات بنك البحرين الإسلامي

مراجعات الاعتمادات المستندية وبوالص رسم التحصيل

التعريف ومجالات التطبيق

بوالص التحصيل	الاعتماد المستندي
التعريف العام: هي مستندات البضاعة الواردة للبنك دون طلب مسبق منه، والتي يكون للبنك فيها خيار قبول أو رفض البضاعة الواردة لصالحه.	التعريف العام: هو تعهد مكتوب من البنك (المصدر) بناء على طلب المشتري (زبون البنك) مطابقاً لتعليماته يسلم للبائع (المستفيد) بواسطة البنك المراسل.
بوالص التحصيل بالوكالة (النقدية): هي موافقة البنك على المضي في المعاملة وتنفيذ إجراءات إنهاء المراسلات مع البنك المراسل عند وجود مبلغ البضاعة بالكامل لدى الزبون، حيث يؤدي البنك دور الوكيل في تحويل المبالغ وتلقي المستندات.	الاعتماد المستندي بالوكالة (النقدي): وهو الاعتماد الذي ينفذ حين توفر مبلغ البضاعة لدى الزبون بالكامل، ويؤدي البنك دور الوكيل عن الزبون أو البنك المراسل في تحويل المبالغ وتلقي المستندات.
بوالص التحصيل بالمرابحة: وتقع عند قبول البنك لشراء البضاعة بناء على المستندات الواردة، ثم بيعها على الزبون بالمرابحة.	الاعتماد المستندي بالمرابحة: هو اعتماد يصدره البنك (المصدر) يتضمن شرائه للبضاعة من التاجر بناء على طلب الزبون، ثم يبيع تلك البضاعة على الزبون.
حالات تطبيق بوليصة التحصيل بالمرابحة: يطبق عند عدم تغطية الزبون لمبلغ البوليصة.	حالات تطبيق الاعتماد المستندي للمرابحة: يطبق عند عدم تغطية الزبون لمبلغ الاعتماد.
الجهات الممنوحة: الشركات والمؤسسات.	الجهات الممنوحة: الشركات والمؤسسات.
مجال التنفيذ: داخل وخارج البحرين.	مجال التنفيذ: داخل وخارج البحرين.

وينفذ الاعتماد المستندي وبوالص التحصيل بصيغة المراجعة حسب النظام التالي:

المرحلة	الخطوة	الضوابط الشرعية	
		الاعتمادات المستندية (الخارجية)	بوالص التحصيل (الداخلية والخارجية)
المرحلة الأولى مرحلة العقد الموثق بالاعتماد	التوقيع على اتفاقية إطارية للبيع بالمرابحة بين الزبون والبنك	هي اتفاقية الإطار العام التي تتضمن الاتفاق بين البنك والزبون على الأطر العامة للمرابحة واستيراد السلع والربح والوعد بالشراء من الزبون..الخ، وتوقع سنوياً بينهما (حسب رغبة ادارة الائتمان)، والتي من أهم بنودها: 1. وعد الزبون والتزامه بشراء البضاعة من البنك فور وصولها مع تسليمه شهادة تفيد مطابقة البضاعة للمواصفات، والتزام الزبون بتوقيع عقد المرابحة دون تأخير، وفي حال تأخره فإن استلامه لمستندات تخليص البضاعة يعتبر موافقة نهائية على عقد المرابحة. 2. جواز تغيير البنك للربح المتفق عليه قبل الدخول في عقد المرابحة. 3. التزام البنك بالتأمين على البضاعة، مع جواز توكيل الزبون بذلك، كما يجوز في حالات استثنائية تأمين الزبون أو المورد على البضاعة بنفسه في حالة نص الاتفاقية على ذلك. ويجب أن تتوفر في الاتفاقية الإطارية الضوابط التالية: 1. توقيع البنك والزبون على الاتفاقية وذكر التاريخ، مع التأشير على جميع الصفحات. 2. بيان نسب الربح المتفق عليها مبدئياً. 3. بيان مبلغ التسهيلات المقدمة (السقف) للسنة المعنية.	هو عقد يوكل فيه البنك الزبون طلب البضائع من المورد نيابة عن البنك، ويستخدم في الاعتمادات المستندية للحالات الاستثنائية فقط التي يصر فيها المورد على شحن البضاعة باسم الزبون، ويشترط فيه : 1. توقيع الطرفين على عقد الوكالة لجميع الصفحات. 2. بيان نوع البضاعة التي سيستوردها الزبون مستقبلاً.
	عقد الوكالة	وهو عقد يوكل فيه البنك الزبون طلب البضائع من المورد نيابة عن البنك، ويستخدم في الاعتمادات المستندية للحالات الاستثنائية فقط التي يصر فيها المورد على شحن البضاعة باسم الزبون، ويشترط فيه : 1. توقيع الطرفين على عقد الوكالة لجميع الصفحات. 2. بيان نوع البضاعة التي سيستوردها الزبون مستقبلاً.	يستخدم العقد في كافة معاملات بوالص التحصيل.

المرحلة	الخطوة	الضوابط الشرعية		
		الاعتمادات المستندية (الداخلية)	الاعتمادات المستندية (الخارجية)	بوالص التحصيل (الداخلية والخارجية)
المرحلة الثانية مرحلة طلب فتح الاعتماد	استمارة الطلب	1. ملء جميع البيانات المطلوبة في الاستمارة، وهي: بيانات السلعة / نوع الاعتماد وتفاصيله / ميعاد التسليم / الوعد بالشراء من الزبون مع تحديد نسبة الربح / عدد الأقساط / تحديد طريقة التأمين للبضاعة..الخ. 2. يجب توقيع الزبون على الاستمارة مع ذكر تاريخ التوقيع.	1. ملء جميع البيانات المطلوبة في الاستمارة. 2. توقيع الزبون على الاستمارة مع تاريخ التوقيع. 3. يوقع الزبون على طلب داخلي أو خارجي ، وذلك وفق نوع المعاملة والبلد المصدرة	
	توكيل بشراء السلعة	تستخدم للحالات الاستثنائية فقط التي يصر فيها المورد شحن البضاعة باسم الزبون.	تستخدم في جميع الحالات وفي حالة رغبة المورد شحن البضاعة باسم الزبون فيستخدم النموذج الآخر للوكالة.	
	مواصفات السلعة من خلال التسعيرة	1. الأصل أن تأتي التسعيرة باسم البنك، ويمكن في حالة الضرورة قبول التسعيرة باسم الزبون باتفاق مسبق عند اقتضاء الحاجة ذلك. 2. الأصل أن تأتي التسعيرة موقعة ومختومة من التاجر، ويمكن استثناء قبول التسعيرة دون وجود الختم بناء على النظام المتبع من التاجر بشرط أن تكون التسعيرة صادرة في ورقة رسمية. 3. الأصل أن تأتي التسعيرة بنسخة أصلية، ويمكن أن تأتي بنسخة منها على الفاكس أو البريد الإلكتروني، بشرط التأكد من التوقيع. 4. يجب فحص التسعيرة لمعرفة تفاصيل السلعة وكون البنك هو المشتري لها. 5. يجب أن تأتي التسعيرة شاملة لكافة المواصفات مثل سعر الوحدة والكمية والمبلغ النهائي. 6. إذا تحصل البنك على تخفيض في السعر فيجب أن يستفيد منه الزبون. 7. يشترط في السلعة أن تكون متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية، ويجوز للبنك شراء وبيع سلع الذهب والفضة المصنوعة فقط دون السبائك. 8. يجب التأكد من أن البضاعة المشتراة موجودة ومعينة (في الاعتماد الداخلي خصوصاً).		

المرحلة	الخطوة	الضوابط الشرعية	
		الاعتمادات المستندية (الداخلية)	بوالص التحصيل (الداخلية والخارجية)
	تقديم الزبون طلب شراء من الداخل LPO	1. يجب التأكد من بيان تفاصيل السلعة، أو الإشارة للتسعيرة. 2. التأكد من توقيع الطرفين.	تقديم الزبون للبنك طلب شراء من الداخل أو الخارج + وعد الشراء (بوالص برسم التحصيل
المرحلة الثالثة مرحلة إصدار الاعتماد وتبليغه	فتح الاعتماد وشراء البنك للبضائع من البائع	يفتح البنك الاعتماد المستندي باسمه، أو يكتفي بشراء السلعة من التاجر بناء على التسعيرة.	تعتبر موافقة البنك على التسعيرة بمثابة شراء لها، على أنه يجب مراسلة المصدر بهذا الخصوص.
المرحلة الرابعة مرحلة تنفيذ الاعتماد	استلام مستندات البضاعة	الفاتورة النهائية 1. يجب أن تصدر الفاتورة باسم البنك إلا في الحالات الاستثنائية. 2. يجب أن يحصل البنك على النسخة الأصلية للفاتورة أو نسخة منها.	استلام البنك مستندات الاستيراد للبضاعة، وتشمل: (أ) شهادة المنشأ (غير إلزامية وتطلب حسب طلب الزبون والمستفيد) (ب) بوليصة التأمين 1. الأصل وجوب التأمين على السلعة على حساب البنك كونها مملوكة للبنك طوال فترة الشحن، ويخضع هذا للاتفاق بين الزبون والبنك وشروط الاعتماد. 2. تصدر بوليصة التأمين باسم البنك أو لصالحه (وينظر لضوابط اتفاقات الضمان في الاعتماد المستندي كما سيأتي لاحقاً)، ويمكن أن تصدر باسم الزبون إن كان لديه وكالة بالشراء. 3. الأصل أن يؤمن على البضاعة من شركة تأمين إسلامية، ويمكن استثناء قبول التأمين من شركة تقليدية على أن يوقع تعهد من الزبون بتحمل هذا التأمين لصالح البنك (إقرار بتحمل مسؤولية ونفقات التأمين).

المرحلة	الخطوة	الضوابط الشرعية	
		الاعتمادات المستندية (الخارجية)	بوالص التحصيل (الداخلية والخارجية)
المرحلة الرابعة	استلام مستندات البضاعة	3. يجب أن تكون الفاتورة مبينة لتفاصيل السلعة بدقة. 4. يجب أن تكون الفاتورة موقعة ومختومة من البائع.	ج) بوليصة الشحن 1. تصدر بوليصة الشحن باسم البنك، ويمكن أن تصدر باسم الزبون إن كان لديه وكالة بالشراء. د) ضمان البضاعة الأصل الشرعي أن يكون ضمان البضاعة على البنك منذ شرائها في بلد المنشأ إلى وصولها للميناء وتفريغها منه أو إلى أن يبيعها البنك بعقد المراجعة على الزبون. إلا أن ضمان البضاعة في الاعتماد المستندي يختلف بحسب الاتفاق المبرم ابتداءً بين الزبون والمورد الخارجي (التاجر)، وذلك كالتالي: (الاتفاقات المذكورة أدناه خاضعة للنقل البحري والبري فقط ولشروط التجارة الدولية)
			ب) بوليصة الشحن 1. تصدر بوليصة الشحن باسم البنك، ويمكن أن تصدر باسم الزبون إن كان لديه وكالة بالشراء. ج) الفاتورة النهائية 1. تصدر الفاتورة باسم البنك، ويمكن أن تصدر باسم الزبون إن كان لديه وكالة بالشراء.

حدود الضمان	تكلفة التأمين	تكلفة الشحن	تكلفة النقل	الاتفاقية
التسليم داخل السفينة في ميناء الإقلاع	الزبون	الزبون	المصدر	FOB
التسليم داخل السفينة في ميناء الإقلاع	الزبون	الزبون	المصدر	FOB
التسليم في ميناء الوصول	الزبون	المصدر	المصدر	FCA
التسليم في ميناء الوصول	المصدر	المصدر	المصدر	CIF
التسليم في ميناء أرض المصنع	الزبون	الزبون	المصدر	EX work
التسليم في ميناء الوصول	المصدر	المصدر	المصدر	CFR
التسليم في ميناء الوصول	المصدر	المصدر	المصدر	CPT
التسليم في ميناء الوصول	المصدر	-	المصدر	CIP
بعد وصول السفينة للمشتري وتسليم الزبون	المصدر	المصدر	الزبون	FAS
التسليم في ميناء الوصول أو الأرض	-	-	المصدر	DDP

القاعدة

- المجموعة التي تبدأ بحرف E تعني (المغادرة).
- المجموعة التي تبدأ بحرف F تعني (تكلفة النقل الرئيسي غير مدفوعة).
- المجموعة التي تبدأ بحرف C تعني (تكلفة النقل الرئيسي مدفوعة).
- الاتفاقات التي تبدأ بحرف E أو F تكون مسؤولية نقل البضاعة على المشتري، والتي تبدأ بحرف C تكون على المصدر.
- المجموعة التي تبدأ بحرف D تكون تكلفة النقل مدفوعة في الميناء أو أرض الوصول.

ملاحظة: يترتب على هذا أنه في حالة تحمل البائع التأمين فلا يحق للبنك تحميل الزبون إياها، وفي حالة عدم تحمل البائع إياها فيجب أن يؤمن البنك على البضاعة من حسابه، وتضم لكلفة المراجعة مع كتابة إقرار بهذا.

المرحلة	الخطوة	الضوابط الشرعية	
		الاعتمادات المستندية (الخارجية)	بوالص التحصيل (الداخلية والخارجية)
المرحلة الرابعة مرحلة تنفيذ الاعتماد	استلام مستندات البضاعة	5. الأصل ان يكون ضمان البضاعة على البنك منذ لحظة شرائها إلى بيعها.	هـ) الفاتورة النهائية 1. تصدر الفاتورة باسم البنك، ويمكن أن تصدر باسم الزبون إن كان لديه وكالة بالشراء. 2. تصدر الفاتورة على الأوراق الرسمية للبائع. 3. تكون الفاتورة مؤكدة لتفاصيل السلعة بدقة. 4. تكون الفاتورة موقعة ومختومة من البائع أو أن تكون مطبوعة برسالة رسمية من المستفيد.
	تسليم البضائع للزبون، وتوقيعه على شهادة فحص البضاعة	1. لا يسلم الزبون البضاعة إلا بأخذ شهادة تفيد استلامه للبضاعة وأنها بحالة جيدة وموافقة للمواصفات. 2. يجب بيان كافة تفاصيل السلعة أو بالإشارة لطلب الشراء.	3. يتم الختم والتوقيع على شهادة فحص البضاعة بعد استلامها من الزبون في بوالص التحصيل.
المرحلة الخامسة مرحلة بيع المرابحة	تسليم المستندات للزبون مقابل التوقيع على عقد بيع بالمرابحة	1. يجب توقيع الطرفين على العقد لشراء البضاعة وتملكها. 2. يجب ذكر ثمن البيع والربح والأقساط. 3. يجب التوقيع على جميع صفحات العقد. 4. يجب تسليم الزبون نسخة من العقد.	1. يجب توقيع الطرفين على العقد لشراء البضاعة وتملكها، والأصل أن تباع بالمرابحة بعد وصولها الميناء، ويجوز استثناءً بيعها بعد شرائها مباشرة وإن كانت في ميناء الشحن. 2. يجب ذكر ثمن البيع والربح والأقساط. 3. يجب التوقيع على جميع صفحات العقد. 4. يجب تسليم الزبون نسخة من العقد. ملاحظة: تعتبر المرابحة منعقدة في حالة تأخر الزبون في التوقيع بناء على الاتفاقية الإطارية.
	توقيع الزبون على الضمانات: سندات الإذن / الشيكات المؤجلة بالأقساط / هامش الجدية / الكفالة التضامنية / رهن السلعة.. الخ (حسب طلب إدارتي الائتمان والمخاطر).		
المرحلة السادسة التسوية بين المراسلين (المقاصة)	المقاصة بين الحسابات	تتم وفقاً لاشتراطات التسوية والمقاصة المتبعة بين البنوك عبر الحسابات الجارية أو أي حسابات أخرى (إن وجدت).	

الضوابط الشرعية			المرحلة	الخطوة
الاعتمادات المستندية (الداخلية)	الاعتمادات المستندية (الخارجية)	بوالص التحصيل (الداخلية والخارجية)		
1. نكول الزبون عن شراء السلعة تنظر الحالة في الاعتماد المستندي. 2. طلب الزبون إجراء المراجعة بعد وصول السلعة للميناء. في حالة عدم توقيع عقد وكالة: لا يمكن تمويل هذا النوع من البوالص إلا بفسخ العقد (الإقالة) بين الزبون والمورد مع توقيعهما على هذا الفسخ، ثم يدخل البنك مع المورد في عقد شراء البضاعة عن طريق تبادل إشعارين أو ما يقوم مقامهما، وبشرط أن تكون السلعة لم تستهلك من قبل الزبون. في حالة توقيع عقد وكالة: يمكن إجراء عملية المراجعة.	1. نكول الزبون عن شراء السلعة عند رجوع الزبون عن شراء السلعة فإن التصرف يكون كالتالي: - إذا نكل قبل شراء البنك للسلعة: فلا مانع، وليس للبنك حق احتساب مبالغ تعويضية باستثناء الرسم الإداري الناتج عن عملية فتح الملف. - إذا نكل بعد شراء البنك للسلعة: فيفرق بين حالتين: (أ) أن يكون هناك اتفاق بين البنك والتاجر على إمكانية إرجاع السلعة للتاجر عند عدم بيعها من قبل البنك، ويسمى هذا بـ(خيار الشرط) ففي هذه الحالة لن يتحمل البنك أية تكلفة أو خسائر. (ب) عدم وجود اتفاق بين البنك والتاجر على خيار الشرط، ففي هذه الحالة إن بقيت السلعة عند البنك فيمكنه بيعها لأي طرف مع تحميل الزبون الناكل تكلفة الفرق بين سعر البضاعة المتفق عليها وسعر بيعها للطرف الثالث إذا وقع البيع بسعر أقل. 2. ورود البضاعة وعدم ورود المستندات: يبرم عقد البيع مع الزبون بالعملة الأجنبية (كضمان) تحت الحساب (على الهامش) ، ويبرم عقد صرف (يلحق بالعقد السابق) بعد تحديد الكلفة الفعلية للبضاعة بالعملة المحلية حسب سعر الصرف بتاريخ الدفع للبنك المراسل. 3. وصول البضاعة وورود المستندات تحمل خطأ شريعياً (إصدارها باسم الزبون) - يطلب من الزبون عمل التصحيح اللازم للمستندات، وأخذ تعهد من الزبون على فسخ العقد وخصم قيمة العملية على حسابه إذا تعذر تصحيح المستندات وبعد ذلك يبرم عقد المراجعة. - أو أن يوقع عقد إقالة بين الزبون والمصدر ثم يشتري السلعة عبر إشعاري إيجاب وقبول مع المورد، ثم يبرم البنك عقد المراجعة. ويمكن تلافي هذين الإجراءين في حالة توقيع عقد وكالة مسبق بين البنك والزبون يوكل من خلاله البنك الزبون طلب البضاعة باسم البنك.	1. نكول الزبون عن شراء السلعة عند رجوع الزبون عن شراء السلعة فإن التصرف يكون كالتالي: - إذا نكل قبل شراء البنك للسلعة: فلا مانع، وليس للبنك حق احتساب مبالغ تعويضية باستثناء الرسم الإداري الناتج عن عملية فتح الملف. - إذا نكل بعد شراء البنك للسلعة: فيفرق بين حالتين: (أ) أن يكون هناك اتفاق بين البنك والتاجر على إمكانية إرجاع السلعة للتاجر عند عدم بيعها من قبل البنك، ويسمى هذا بـ(خيار الشرط) ففي هذه الحالة لن يتحمل البنك أية تكلفة أو خسائر. (ب) عدم وجود اتفاق بين البنك والتاجر على خيار الشرط، ففي هذه الحالة إن بقيت السلعة عند البنك فيمكنه بيعها لأي طرف مع تحميل الزبون الناكل تكلفة الفرق بين سعر البضاعة المتفق عليها وسعر بيعها للطرف الثالث إذا وقع البيع بسعر أقل. 2. ورود البضاعة وعدم ورود المستندات: يبرم عقد البيع مع الزبون بالعملة الأجنبية (كضمان) تحت الحساب (على الهامش) ، ويبرم عقد صرف (يلحق بالعقد السابق) بعد تحديد الكلفة الفعلية للبضاعة بالعملة المحلية حسب سعر الصرف بتاريخ الدفع للبنك المراسل. 3. وصول البضاعة وورود المستندات تحمل خطأ شريعياً (إصدارها باسم الزبون) - يطلب من الزبون عمل التصحيح اللازم للمستندات، وأخذ تعهد من الزبون على فسخ العقد وخصم قيمة العملية على حسابه إذا تعذر تصحيح المستندات وبعد ذلك يبرم عقد المراجعة. - أو أن يوقع عقد إقالة بين الزبون والمصدر ثم يشتري السلعة عبر إشعاري إيجاب وقبول مع المورد، ثم يبرم البنك عقد المراجعة. ويمكن تلافي هذين الإجراءين في حالة توقيع عقد وكالة مسبق بين البنك والزبون يوكل من خلاله البنك الزبون طلب البضاعة باسم البنك.	حالات طارئة	

الضوابط الشرعية			المرحلة	الخطوة
الاعتمادات المستندية (الداخلية)	الاعتمادات المستندية (الخارجية)	بوالص التحصيل (الداخلية والخارجية)		
3. ورود المستندات باسم الزبون إن ثبت أن بوليصة الشحن أو الفاتورة النهائية قد صدرت باسم الزبون قبل موافقة البنك على التمويل فهذا لا يجوز لأن البيع قد وقع للزبون وليس للبنك، أما إن ثبت أن البوليصة أو الفاتورة قد صدرت باسم الزبون بعد موافقة البنك على التمويل فلا مانع حينئذ من هذا وعلى وجه الخصوص إذا كان الزبون هو الوكيل ولا يمكن إصدار الفواتير من البائع إلا باسم الزبون.	4. طلب المورد دفع جزء مقدم من قيمة البضاعة الحالة الأولى: في حالة ورود البضاعة دفعة واحدة مع عدم إمكانية تجزأتها فيمكن (في حالة موافقة البنك) دفع جزء مقدم للمورد تحت الحساب (على الهامش) بالعملة الأجنبية، على أن يبرم العقد على كامل البضاعة حين ورودها مع بيان قيمة صرف العملة للدفعة الأولى بتاريخ الدفع للبنك المراسل. الحالة الثانية: إمكانية تجزئة السلعة عبر ورودها على دفعات، ويمكن في هذه الحالة إبرام عقد المراجعة لكل دفعة من الدفعات الواردة. ويمكن تمويل الدفعة المقدمة عن طريق التورق، ثم الدخول مع الزبون في مشاركة متناقصة على البضاعة ثم بيع حصص البنك، وذلك بعد أن يملك البنك السلعة من المورد. 5. إصرار المورد على شحن البضاعة باسم الزبون في المراجعة يمكن بشرط أن يوقع عقد وكالة بين البنك والزبون (ابتداءً) يوكل البنك خلاله الزبون باستقبال البضاعة وكالة عنه. 6. طلب الزبون دفع البنك للمبلغ لصاحب الشركة مباشرة لا مانع شرط التأكد من ثقة الزبون، ووجود عقد وكالة بدفع المبلغ للمورد. 7. زبون يمتلك عدد من الشركات بنسبة تزيد عن 50%، ويرغب بتحويله عن طريق المراجعة للشراء من إحدى شركاته وبيع البضاعة على إحدى شركاته الأخرى. لا يجوز تمويله بالمراجعة، ويمكن الاستعاضة بمنتج التورق، وبعد إيداع المبلغ في حساب الزبون يجري البنك اعتماداً مستندياً نقدياً لكونه أصبح اعتماداً مغطى بالكامل.		حالات طارئة	

الضوابط الشرعية			المرحلة	الخطوة
الاعتمادات المستندية (الداخلية)	الاعتمادات المستندية (الخارجية)	بوالص التحصيل (الداخلية والخارجية)		
4. إبرام عقد المراجعة وتحويل المبلغ للمستفيد مقدّمًا يبرم عقد المراجعة ويحول المبلغ للمستفيد مقدّمًا، ثم يورد المستفيد البضاعة الي الزبون، وعند وصولها يرسل الزبون نسخة من بوليصة الشحن مع شهادة فحص البضاعة للبنك، ثم يختتمها البنك بتاريخ استلامه لها.	8. ثبوت التعاقد المسبق بين العميل والبائع لوجود دفعة مقدمة من العميل دون وجود عقد وكالة بناء على اتفاقية المراجعة الإطارية المبرمة فتعتبر الإقالة موجودة ضمناً، مع التأكيد على توقيع عقد الوكالة قبل عقد المراجعة أو قبل استلام الدفعة المقدمة وإلا اعتبر الزبون مشترياً لنفسه قبل توكيله بذلك. 9. فتح اعتماد مستندي لزبون طلب معدات من خارج البحرين بغرض استئجارها ثم تأجيرها بالباطن، مقابل تقديم المورد للفاتورة فقط من غير بوليصة شحن أو أي مستند آخر حيث إن الزبون يرغب باستئجار معدات من خارج البحرين، وحيث إن التاجر طلب الحصول على اعتماد معزز أو ضمان معزز فيمكن تنفيذ المعاملة باعتبارها من قبيل الاعتماد النقدي والخصم من حساب الزبون مباشرة أو باعتبارها خطاب ضمان مغطى بالكامل، وفي حالة عدم امتلاك الزبون لمبلغ التأجير وطلب منه الدفع فيمكن تمويله من خلال التورق إن وافق البنك على ذلك.		حالات طارئة	
• يمكن حساب الرسم الإداري بمبلغ مقطوع أو بنسبة مئوية. • يمكن حساب رسم بمبلغ مقطوع على تعديل الاعتماد. • الأصل أنه لا يجوز احتساب رسم على زيادة مدة الاعتماد أو تعزيز الاعتماد، ويجوز حساب رسوم التكلفة فقط بمبلغ ثابت مقطوع.				
أولاً: الإجراءات الأولية 1.رسالة العرض. 2.اتفاقية الإطار العام للبيع بالمراجعة 3.عقد الوكالة (يستخدم العقد في جميع الحالات، وفي حالة رغبة المورد شحن البضاعة باسم الزبون فيستخدم النموذج الآخر للوكالة).	أولاً: الإجراءات التمهيدية 1.رسالة العرض. 2.اتفاقية الإطار العام للبيع بالمراجعة 3.عقد الوكالة (للحالات الاستثنائية فقط التي يصر فيها المورد شحن البضاعة باسم الزبون).	أولاً: الإجراءات التمهيدية 1.رسالة العرض. 2.اتفاقية الإطار العام للبيع بالمراجعة 3.عقد الوكالة (للحالات الاستثنائية فقط التي يصر فيها المورد شحن البضاعة باسم الزبون).	النماذج المستخدمة (حسب الترتيب الشرعي)	

الضوابط الشرعية			المرحلة	الخطوة
الاعتمادات المستندية (الداخلية)	الاعتمادات المستندية (الخارجية)	بوالص التحصيل (الداخلية والخارجية)		
ثانيا: الإجراءات التنفيذية 1. تقديم الزبون للبنك طلب شراء + وعد الشراء (بوالص برسم التحصيل) + التسعيرة. 2. المستندات (الفاتورة-شهادة المنشأ (غير إلزامية).. وأية مستندات أخرى يطلبها البنك). 3. طباعة إشعار بوصول المستندات وأخذ توقيع الزبون عليه Intimation of document arrival. 4. تحويل المبلغ للمستفيد. 5. شهادة فحص البضاعة. 6. عقد بيع بالمرابحة. 7. الشيكات. 8. بوليصة الشحن.	ثانيا: الإجراءات التنفيذية 1. استمارة طلب. 2. التسعيرة. 3. فتح الاعتماد وإصداره وطباعة نموذج الاعتماد بالسويقت. 4. استلام المستندات (بوليصة التأمين-بوليصة الشحن-الفاتورة-شهادة المنشأ-الشهادة الصحية-رسالة البنك المراسل- قائمة التغليف Packing list - أي مستندات أخرى تطلب) . 5. طباعة إشعار بوصول المستندات وأخذ توقيع الزبون عليه Intimation of document arrival. 6. تحويل المبلغ للمستفيد (بحسب نوع الاعتماد). 7. تحويل البنك المصدر للوثائق للخصم من حسابه في البنك المراسل (يختلف بحسب الاعتماد). 8. شهادة فحص البضاعة. 9. عقد بيع بالمرابحة. 10. شيكات الأقساط.	ثانيا: الإجراءات التنفيذية 1. استمارة طلب. 2. فتح الاعتماد وإصداره وطباعة نموذج الاعتماد. 3. استلام مستندات الشحن (الفاتورة/ أمر استلام) ومطابقتها باستمارة الطلب. 4. طباعة إشعار بوصول المستندات وأخذ توقيع الزبون عليه Intimation of document arrival. 5. توقيع نموذج طلب شراء داخلي بالمرابحة. 6. تحويل المبلغ للمستفيد. 7. شهادة فحص البضاعة. 8. عقد بيع بالمرابحة. 9. الشيكات (غير إلزامية -عند طلب البنك فقط).	النماذج المستخدمة (حسب الترتيب الشرعي)	

البطاقات

الدليل الشرعي لخطوات وضوابط تنفيذ منتجات بنك البحرين الإسلامي

أولاً: بطاقات الائتمان

القطاعات المستخدمة للمنتج

الأفراد-الشركات

الموضوع	الضابط الشرعي
التكييف الشرعي	قرض حسن، إذ يرجع حامل البطاقة مبلغ الدين دون وجود فائدة ربوية.
رسوم البطاقة	1. تأخذ رسوم البطاقة القائمة على القرض الحسن الأحكام التالية: أ) رسوم يجوز تحميلها على حامل البطاقة، وهي الرسوم الفعلية المباشرة للبطاقة (رسوم مدفوعة لطرف ثالث) والرسوم المدفوعة لمنظمات فيزا وماستر كارد، وتقسم لقسمين: • رسوم مقيدة بالتكلفة (لا يجوز الزيادة عليها): وهي رسوم الإصدار، والتجديد، والاستبدال، والسحب النقدي، ورسوم الزيادة عن الحد الأقصى للبطاقة، ورسوم التقسيط، وصرف العملات، وتكلفة الهدايا والمنافع، ورسوم توصيل وتسليم البطاقة، ورسوم التحصيل، والمحامين. • رسوم غير مقيدة بالتكلفة، وهي رسوم العمولات والخدمات التي تدفع للشركة الراعية، ورسوم جهاز السحب النقدي مقابل السحب إن لم يكن البنك هو صاحب الجهاز. ب) رسوم لا يجوز تحميلها على حامل البطاقة، وهي تكلفة الموظفين، والفرصة الضائعة، وتكلفة الأموال، وأجرة مكان قسم البطاقات، والمصروفات الإدارية والعمومية للبنك.

رسوم البطاقة

#	نوع الخدمة	لا يجوز حسابها	مقيدة بالتكلفة الفعلية (لا تجوز الزيادة عليها)	يجوز حسابها غير مقيدة بالتكلفة الفعلية
1	الإصدار		*	
2	التجديد		*	
3	الاستبدال		*	
4	السحب النقدي		*	
5	زيادة الحد الأقصى		*	
6	رسوم التقسيط		*	
7	صرف العملات		*	
8	تكلفة المزايا المجانية (الهدايا والمنافع)		*	
9	توصيل وتسليم البطاقة		*	
10	رسوم التحصيل		*	
11	عمولات مدفوعة للشركات الراعية للبطاقة			*
12	تكلفة الموظفين	*		
13	الفرصة الضائعة	*		
14	تكلفة الأموال	*		
15	أجرة مكان قسم البطاقات	*		
16	المصروفات الإدارية والعمومية للبنك.	*		
17	وسائل النقل	*		

2. يحدد الرسم ابتداءً عند توقيع شروط وأحكام البطاقة بحيث تكون هذه الرسوم واضحة ومعلومة وثابتة، ويجوز للبنك بعدها التنازل عنها كلها أو جزء منها، على أنه لا يجوز للبنك زيادتها عن الرسوم المعلن عنها.

3. تُحسب رسوم بطاقة الائتمان بسبب ارتباطها بالخدمات والمنافع بحسب نوعية البطاقة التي تتنوع منافعها وخدماتها ومميزاتها وفقاً لنوعها، وليس للرسوم علاقة بالحد الائتماني، ويجب نشر جميع الرسوم في قنوات البنك الإعلامية.

4. أهم الخدمات والرسوم المفروضة على البطاقة الائتمانية:

#	نوع الرسم	مقدار الرسم	الجهة المستفيدة	التنازل عن الرسم	حساب الرسم
1	رسوم خدمة البطاقات	3060 سنوياً / 255 شهرياً	البنك	يتنازل البنك (دون التزام) عن رسوم الإصدار كاملة عند: - عدم استخدام مبلغ الائتمان في البطاقة. - استخدام مبلغ الائتمان في البطاقة وتسديده كاملاً قبل انتهاء فترة السماح.	استخدام مبلغ الائتمان في البطاقة وعدم تسديده كاملاً قبل انتهاء فترة السماح. حيث يتنازل البنك حينها عن جزء من الرسوم فقط، ويُقدر ما يدفعه العميل من رسوم (غير متنازل عنها) ما يقارب 1-2% من المبلغ المستحق شهرياً، وفي كل الأحوال لا تتجاوز الرسوم التي يجب على العميل دفعها عن الرسم الشهري للبطاقة.
2	تجاوز الحد الائتماني	5 دينار ثابتة	البنك / وجوه الخير	-	يُستقطع الرسم عند تجاوز حامل البطاقة حد الائتمان المسموح به، ويستحقه البنك لمرة واحدة فقط (يُكيف على أنه مقابل خدمة رفع الحد الائتماني)، وفي حالة تكرار الرسم لأكثر من مرة فيتبرع به البنك لحساب الخيرات.
3	رسوم المدفوعات المتأخرة (الالتزام بالتبرع)	5 دينار ثابتة	وجوه الخير	دفع الحد الأدنى (5%) من المبلغ المستحق.	استخدام مبلغ الائتمان في البطاقة وعدم تسديد الحد الأدنى من المبلغ المستحق قبل انتهاء فترة السماح.
4	السحب النقدي	4% (4 د.ب بحد أدنى)	البنك	-	يُستقطع الرسم عند السحب النقدي من أجهزة الصراف الآلي غير المملوكة للبنك، حيث لا يمكن سحب مبلغ نقدي من الأجهزة المملوكة للبنك، ويعتبر هذا الرسم نظير الكلفة والخدمة المقدمة ولا يستفيد البنك من هذا الرسم إلا بمقدار ضئيل يُكيف على أنه مقابل لخدمة توفير السحب النقدي من بطاقة الائتمان.
5	التحويل النقدي	رسوم مقطوعة مقسمة لشرائح	البنك	-	تستقطع عند رغبة الزبون إجراء تحويل نقدي من حساب بطاقة الائتمان إلى حسابه الشخصي.

رسوم البطاقة

الموضوع	الضابط الشرعي
الجوائز المقدمة	1. يجوز للمقرض (البنك) أن يمنح أو يعطي المقرض (الزبون) جوائز أو هدايا أو أموال أو منافع وخدمات على شكل تذاكر أو نقاط أو غيرها، وبعض هذه المنافع تعطى من قبل المنظمة مباشرة. 2. يشترط في الجوائز الممنوحة من البنك أن تكون تبرعاً من أموال وحسابات المساهمين.
استخدام البطاقة	1. منحت البطاقة لحاملها للاستخدام في شراء السلع والخدمات المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية، ويجوز للبنك إنهاء البطاقة في حال استخدامها بما يخالف أحكام الشريعة الإسلامية. 2. يمنح البنك حاملي البطاقات ميزة التأمين على الحياة داخليا.

ثانياً: البطاقات مسبقة الدفع

#	نوع البطاقة	التعريف	الرسم	الضابط الشرعي
1	بطاقة الدفع المسبق	هي بطاقة يودع فيها الزبون رصيدا من النقد ويشترى بها البضائع والخدمات المتاحة.	يحسب البنك رسما مقطوعا مرة واحدة مقابل الخدمة.	1. التأكد من توقيع الزبون على استمارة الطلب والشروط والأحكام، أو الموافقة على الشروط والأحكام إلكترونياً. 2. عدم استقطاع البنك لرسوم أعلى من الحد المقرر.
2	بطاقة آركيد	وهي بطاقة مسبقة الدفع لأغراض شراء الخدمات والأجهزة والألعاب الالكترونية.		
3	بطاقة رواد المستقبل	بطاقة مسبقة الدفع مخصصة للأطفال بهدف تشجيعهم على استخدام طرق الدفع الجديدة، ولمساعدة أولياء أمورهم على إدارة مصاريف أطفالهم وتتبعها وفق الميزانية المحددة باستخدام سوار اليد أو البطاقات.		

الإجارة مع الوعد بالتمليك المنتھية بالتمليك

الدليل الشرعي لخطوات وضوابط تنفيذ منتجات بنك البحرين الإسلامي

الإجارة مع الوعد بتمليك - المنتهية بالتمليك

التعريف

هي الإجارة التي يقترن بها الوعد بتمليك العين المؤجرة إلى المستأجر (الزبون) في نهاية المدة أو أثنائها بإحدى الطرق الشرعية المعتمدة.

نطاق التطبيق

العقارات بأنواعها (الأراضي-البيوت والفلل-الشقق).

سنة اعتماد المنتج

2007

القطاعات المستخدمة للمنتج

الأفراد-الشركات المتوسطة-الشركات الكبيرة

الموضوع	الأحكام الشرعية
مجال التطبيق	أن يكون العقار الذي يرغب الزبون شراؤه مملوكاً لطرف آخر، ويريد الزبون بهذا النوع من الإجارة أن يتحصّل على العقار لنفسه.
ملء استمارة البيانات	التأكد من ملء كافة البيانات ومن كونها صحيحة وتوقيع الزبون عليها.
شروط العقار	1. يشترط في العقار الذي يرغب البنك بتأجيره: أ. أن لا يكون مؤجراً، وفي هذه الحالة يجب فسخ الإجارة السابقة ثم الدخول في عملية الشراء والتأجير. ب. أن يكون جاهزاً للتسليم وقابلًا للانتفاع به حالاً. ج. أن تكون قيمته تقارب قيمة التمويل المطلوب، ويمكن التفاوت في السعر زيادة أو نقصاناً بما يقارب نسبة 20%، ولمعرفة ذلك يجب تثمين العقار من مئمن معتمد لمعرفة القيمة الحقيقية للعقار. 2. ينبغي على البنك معاينة العقار -ما أمكن ذلك-. 3. يجب التأكد من كافة مواصفات العقار (رقم الوثيقة-رقم المقدمة/التسلسل-بيانات العقار). 4. لا يجوز شراء عقار ثم تأجيره لغرض يخالف أحكام الشريعة الإسلامية.
الرسم الإداري	1. يجوز للبنك فرض رسم إداري على التمويلات العقارية يؤخذ على الجهد والتكلفة، والتي يدخل فيها فتح الملف ورسوم التثمين للعقار وعمولة المكاتب العقارية ورسوم الخبراء ودراسة الجدوى، ودراسة الوضع المالي للزبون. 2. يجوز إضافة الرسم الإداري ضمن تكلفة التمويل وحساب أرباح عليها إن مولها البنك للزبون، لأنها تعتبر تكلفة للشيء الممول باستثناء رسم فتح الملف، أما إن دفعها الزبون مباشرة فلا يجوز إدخالها ضمن تكلفة التمويل وحساب أرباح عليها. 3. لا يحسب البنك أرباحاً على أي تكلفة في الوقت الحالي سوى إن مول البنك تكلفة التأمين على حياة الزبون.
الشراء والتملك	1. يجب التأكد من عدم دفع الزبون مبلغاً لمالك العقار، وإن ثبت ذلك فيجب توقيع عقد إقالة بين الزبون والمالك، وفي حالة رفض المالك توقيع الإقالة فيمكن التفاهم مع المشتري (الزبون) لاسترجاع المبلغ من البائع، وفي حالة عدم إمكانية ذلك يمكن للبنك الدخول مع الزبون في معاملة مشاركة على العقار بعد شرائه.

الموضوع	الأحكام الشرعية
الشراء والتملك	2. يمكن للبنك أخذ مبلغ مقدم لعملية الإجارة، وكيف هذا المبلغ كالتالي: • إذا أخذ المبلغ قبل العقد فهو (هامش جدية)، ويمكن اعتباره دفعة أولى للإجارة بعد توقيع العقد باتفاق الطرفين، وعند نكول الزبون فلا يأخذ البنك منه إلا مقدار الضرر الفعلي. • إذا أخذ البنك مبلغا بعد العقد فيعتبر بمثابة أجرة مقدمة للعقار، وإذا نكل الزبون فيحق للبنك أخذ الأجرة لصالحه والأولى أن يستقطع منها مقدار الضرر الفعلي فقط. 3. يجب التملك عن طريق إبرام عقد مبايعة بين البنك ومالك العقار (يتحمل البنك ضمان التلف بعد انعقاد العقد)، ويشترط فيه التالي: • توقيع الطرفين على العقد مع ذكر تاريخ التوقيع، والتأشير على كل صفحة. • تسليم الزبون نسخة من العقد. • ملء البيانات. • إبرام عقد المبايعة قبل عقد الإجارة.
التسجيل والرهن	1. يسجل البنك العقار باسمه من الناحية القانونية في عمليات الإجارة، ويمكن في الحالات الاستثنائية عدم تسجيله باسم البنك مع رهنه لصالح البنك. 2. يمكن للبنك الحصول على رهن إضافي لعقار آخر زيادة في الضمان.
التأمين على العقار	• من مسؤولية البنك التأمين على العقار (التأمين على الحريق) طوال فترة التمويل بصفته مالكا شرعيا للعقار، ويجوز له توكيل الزبون للقيام بهذه المهمة على أن تكون تكلفة التأمين على البنك، بينما يلتزم المستأجر بالتأمين على موجودات العقار اختياريا. • يتمثل التطبيق العملي الحالي في تأمين الزبون على العقار ابتداءً قبل تملك البنك له، ثم يلتزم البنك بالتأمين على العقار للسنوات اللاحقة.
الإجارة	1. التأجير بعقد إجارة مع وعد بالتمليك، ويجب فيه: • توقيع الطرفين على العقد مع ذكر تاريخ التوقيع، والتأشير على كل صفحة. • تسليم الزبون نسخة من العقد. • ملء البيانات بدقة.

الموضوع	الأحكام الشرعية
الإجارة	2. يجب أن يكون تاريخ عقد الإجارة مع أو بعد عقد المبايعة. 3. يجب أن يوقع عقد الإجارة قبل خصم قسط الإيجار، وفي حالة ما إذا تم التوقيع بعد الخصم لأسباب إجرائية فيمكن اعتبار الأجرة المأخوذة من الزبون بمثابة أجرة مبدئية (تحت الحساب)، على أن تستحق بعد ثبوت إمكانية الانتفاع من العقار. 4. أهم بنود الإجارة • بيان مدة الإجارة الكلية، مع التوضيح إلى أن الأجرة المحسوبة على الزبون أجرة سنوية تتجدد تلقائياً، ويمكن زيادتها بما لا يتجاوز 25% كل سنة وفقاً للعقد بشرط إشعار البنك للزبون بهذه الزيادة. • في حالة وفاء المستأجر بجميع الالتزامات المسندة إليه وأبرزها سداد أقساط الإجارة السنوية يعد المؤجر بنقل ملكية العقار إلى المستأجر بعقد مستقل يتفق عليه، على أن يتحمل المستأجر جميع رسوم التسجيل و نقل الملكية و التوثيق (إن وجدت). 5. تكون الصيانة الأساسية على البنك (المؤجر)، بينما تكون الصيانة الدورية على الزبون (المستأجر). 6. يوقع البنك مرفق وكالة الخدمات يوكل خلاله البنك الزبون بالاستفادة من العقار وإجراء التأمين والصيانة المتفق عليها للعقار.
حالات طارئة	1. طلب الزبون الحصول على تمويل إضافي في معاملة إجارة مع الوعد بالتمليك يمكن للبنك تمويل الزبون عبر الطرق التالية: • التمويل عبر منتج تسهيل (التورق الشخصي). • الدخول مع الزبون في تمويل عقار آخر عبر شراء البنك للعقار ثم إعادة تأجيره على الزبون. • زيادة حصة البنك في العقار عن طريق شراء حصة شائعة من العقار ثم تأجيرها على الزبون. • الفسخ ثم الإجارة أو المشاركة - إن كانت ملكية العقار باسم البنك، فيفسخ عقد الإجارة السابق برسالة فسخ، ثم تنقل ملكية العقار للزبون في السجل العقاري، ويدخل البنك مع الزبون في عقد جديد لشراء العقار، ثم يؤجر البنك العقار على الزبون بعقد إجارة جديد. كما يمكن للبنك بعد فسخ الإجارة الدخول في عقد مشاركة مع إمكانية بقاء العقار مسجلاً باسم البنك في التسجيل العقاري. - وفي حالة ما إذا كانت ملكية العقار باسم الزبون، فيفسخ عقد البيع والإجارة برسالة فسخ، ثم يدخل البنك في عقد شراء جديد مع الزبون ثم يدخل معه في إجارة جديدة أو مشاركة.

الموضوع	الأحكام الشرعية
حالات طارئة	2. تغيير مستأجر العقار في حالة توفر مستأجر جديد للعقار فيمكن المصالحة بين الطرفين بهذا الخصوص، ويتم ذلك حسب الخيارين التاليين: • يتصالح البنك مع المستأجر القديم على مبلغ يتفقان عليه، وذلك بفسخ عقد الإجارة مع الوعد بالتملك وإخلاء العقار، وإبراء ذمة البنك من الالتزام السابق عبر كتابة مذكرة تفاهم بين الطرفين بهذا الخصوص، ثم يوقع البنك عقد إجارة مع الوعد بالتملك مع المستأجر الجديد حسب النظام المعمول به لدى البنك. • أو أن يخلي العقار من المستأجر القديم بالاتفاق مع المستأجر الجديد، ثم يوقع البنك عقد إجارة مع المستأجر الجديد.
	3. شراء البنك عقاراً مستأجراً ثم تأجيره على الزبون يمكن للبنك أن يشتري العقار من مالكه، لكن لا يجوز له تأجيره لأن منفعة العقار مشغولة بإجارة أخرى، ولذلك ينتقل العقار إلى المالك الجديد (البنك) بذات عقد الإجارة السابق وله الأجرة المتفق عليها في عقد الإجارة السابق عن المدة التي تبدأ من حين انتقال الملكية. لكن إذا اتفق الزبون والمالك السابق على فسخ عقد الإجارة السابق قبل أن يتم البيع بينهما فيجوز حينئذٍ للبنك أن يشتري العقار من المالك السابق ويؤجره على الزبون إجارة مع الوعد بالتملك.
	4. استبدال الزبون للعقار المستأجر إجارة مع الوعد بالتملك يمكن تنفيذ ذلك بالخطوات التالية: • فسخ الإجارة عن العقار المراد استبداله بمذكرة تفاهم بين البنك والزبون، ويسدد الزبون قيمة العقار والأجرة المستحقة عليه حتى تاريخ الفسخ ويفك رهن ذلك العقار. • يشتري البنك العقار الجديد من المالك بعقد مبيعة. • يؤجر البنك العقار الجديد على الزبون بعقد إجارة مع الوعد بالتملك.

الموضوع	الأحكام الشرعية
حالات طارئة	5. زيادة وخفض الأجرة الشهرية • زيادة الأجرة لا يجوز للبنك زيادة أجرة الفترة الماضية بأي حال من الأحوال، أما الفترات اللاحقة فيمكن زيادة الأجرة على الزبون وفقاً للنسبة المشار إليها في عقد الإجارة، ويكون ذلك من خلال الاتفاق مع الزبون على ذلك، أو زيادتها وفقاً لما ورد في العقد، والأصل أن تكون الزيادة عند انتهاء الفترة الإيجارية المتفق عليها، ويكتفى حينها بإرسال إشعار من البنك بالأجرة الجديدة دون الحاجة لتوقيع الزبون، أما إن كانت الزيادة قبل انتهاء التاريخ المحدد لانتهاء الفترة فيجب الحصول على موافقة الزبون. يمكن للبنك زيادة الأجرة بعد الاتفاق مع الزبون سواء مباشرة أو من خلال ترحيل الأجرة المضافة للقسط الأخير من التمويل. • تخفيض الأجرة لا مانع من خفض الإيجار باتفاق الطرفين على أنه إذا كان التخفيض أثناء الفترة الإيجارية فيوقع ملحق بين الطرفين، وفي حالة الاتفاق بعد انتهاء الفترة الإيجارية فيمكن إرسال إشعار من البنك دون الحاجة لتوقيع الزبون.
	6. زيادة أو تخفيض مدة الإجارة يمكن ذلك بتوقيع ملحق لعقد الإجارة يبين الفترة الجديدة.
	7. تأجيل أقساط الأجرة يمكن تأجيل أقساط الأجرة الشهرية دون زيادة الأجرة ودون أخذ رسوم على عملية التأجيل إلا ما يقابل التكلفة الفعلية، ويطبق ما جاء في قرار مصرف البحرين المركزي بهذا الخصوص (تحتسب رسوم قدرها 10 دنانير عن كل عملية تأجيل)، يؤخذ توقيع الزبون على ورقة طلب التأجيل موضحاً فيها الإجراءات التي يقوم بها البنك.
	8. السداد الكلي للعقار ونقل ملكية العقار في حالة سداد الزبون كامل مبلغ المديونية، فتتظم العملية كالتالي: • التملك النهائي (السداد الكلي) يتم في نهاية مدة الإجارة تملك الزبون العقار بعد دفعه جميع الأجرة المستحقة عليه، وذلك بتوقيع عقد بيع عرفي أو رسمي بالسعر المتفق عليه بين الطرفين، ويجب نقل ملكية العقار للمستأجر دون ربط عقد البيع بالعقود السابقة.

• التملك المبكر (السداد الكلي أثناء فترة الإجارة)

يحق للمستأجر إنهاء المعاملة مبكراً عبر شراء العقار من البنك، وذلك بتوقيع عقد بيع عرفي أو رسمي بالسعر المتفق عليه بين الطرفين، ومن ثم يجب نقل ملكية العقار للمستأجر. وفي هذه الحالة وبحسب قرار بنك البحرين المركزي فإنه يجب على البنك قبول السداد مع إلغاء كامل الأرباح المحاسبية المتبقية وأخذ مبلغ الأصل إضافة للرسوم المعتمدة، وهي 200 ديناراً وربح آخر شهر للعقار السكني، أما العقار الاستثماري فيرجع للضوابط التي حددها البنك.

9. السداد الجزئي للعقار

يمكن للزبون سداد جزء من مبلغ الإجارة، ويمكن تقليل المبلغ المتبقي بشرط عدم المساس بالأقساط السابقة التي احتسبت، ويمكن تغيير الأقساط اللاحقة فقط عبر ملحق يوقع بين الطرفين يبين الأجرة للمدة الجديدة. وذلك حسب قرار البنك

10. طلب تسجيل العقار باسم طرف من أطراف التعاقد أو طرف ثالث

إذا كان الزبون أكثر من شخص واحد فتتخذ المعاملة على النحو التالي:

1. يوقع الأطراف على عقد الإجارة بصفتهم مستأجرين إجارة مع الوعد بالتمليك، ويلتزمون معاً بسداد أقساط الأجرة.
2. يعدل البند الخاص بنقل الملكية في عقد الإجارة بحيث ينص على توافق الأطراف على نقل ملكية العقار عند نهاية عقد الإجارة وبعد سداد كامل الأجرة باسم الشخص أو الأشخاص الذين يعينونهم.
3. يتعهد البنك في عقد البيع الذي سيتمك بموجبه العقار محل المعاملة بنقل ملكية العقار باسم الشخص أو الأشخاص الذين يعينونهم بناء على رغبتهم عند نقل الملكية.
4. يوقع الطرفان معاً على إقرار عدم ممانعة موثق أمام كاتب العدل يخول البنك حق بيع العقار للغير وذلك حسب صيغة الإقرار المعتمدة لدى البنك.

11. تقسيم عقار مؤجر من البنك إجارة مع الوعد بالتمليك

1. **رغبة الزبائن في تقسيم العقار بعد تطويره:** يمكن للبنك الاتفاق مع الزبائن على فسخ عقد الإجارة ووكالة الخدمات الحاليين، وتوقيع عقد إجارة مع الوعد بالتمليك وعقد وكالة الخدمات لكل زبون على حدة بعد فصل العقاري وإصدار وثيقتيهما، مع تقسيم الحقوق والواجبات بين الشركاء.

حالات طارئة

الموضوع	الأحكام الشرعية
حالات طارئة	2. تصرف المستأجر (الزبون) في ملك البنك بتطويره ورغبته بيع جزء منه: يمكن السماح للزبون المستأجر ببيع الجزء المضاف منه وكالة عن البنك وإصدار خطاب بالموافقة -إن وافقت إدارة البنك على هذا الإجراء- على أن للبنك الخيار في أن يحمي نفسه وذلك بطلب ضمان إضافي على الزبون ليحمي نفسه حال انخفاض قيمة العقار. وللبنك أن يشترط على الزبون عدم بيعه لأي جزء أو شقة إلا بعد الحصول على موافقة مكتوبة من البنك لكون العقار مملوكاً له في الوقت الحالي ومسجلاً باسمه.
	12. العقارات تحت الإنشاء 1. يشتري البنك الأرض بسعر السوق أو بأي سعر يتفق عليه بين الطرفين وإن كان أكثر من سعرها السوقي (أي بما يعادل سعر الأرض والبناء الذي سيقام عليها) كما يمكن أن تسجل محاسبيا في دفاتر البنك بالسعر الكلي للأرض والبناء. 2. يؤجر البنك الأرض على الزبون بما يمثل سعر الأرض والوحدة المقامة عليها.
	13. بيع أراض أو عقارات مملوكة للبنك يمكن للبنك بيع الأراضي المملوكة له عبر إحدى الصيغ التالية: • بيع الأرض مباشرة على الزبون أو على جهة تمويلية من طرف الزبون بيعاً حالاً: وفي هذه الحالة يسجل البنك كامل الأرباح المحققة مباشرة. • بيع الأرض على الزبون بيعاً مؤجلاً: وفي هذه الحالة تثبت أرباح المعاملة وفقاً للطريقة المحاسبية المعروفة بالاستحقاق، والتي تنص على تسجيل الأرباح سنوياً حسب سداد الزبون. ملاحظة: في كلتا الطريقتين السابقتين تنتقل ملكية الأرض شرعاً للزبون بعد البيع مباشرة، ويحق للبنك تأجيل تسجيل ملكيتها باسم الزبون إلى أن يسدد كامل المبلغ المستحق للبنك عن عملية البيع. • تأجير البنك للأرض إجارة مع الوعد بالتملك: في هذه الحالة تبقى ملكية الأرض للبنك طوال فترة الإجارة، وتسجل أرباح الإجارة وفقاً للأجرة المسددة من الزبون، ولا يحق للبنك تسجيل كامل الأرباح المحاسبية في حساباته مباشرة. • يمكن للبنك أن يمول الزبون الراغب بالشراء عبر منتج التورق ثم يدفع الزبون المبلغ للبنك من المبلغ الممنوح له وتنتقل ملكية الأرض إلى المشتري حالاً: في هذه الحالة يمكن للبنك تسجيل الربح المحقق من بيع الأرض المباعة فوراً في حساباته، على أن لا يجمع بين عقدي التورق والبيع، فلكي منهما وضع خاص في العلاقة بين الطرفين (البنك والزبون).

الموضوع	الأحكام الشرعية
	يمكن للبنك التخلص من معاملة الإجارة بفسخ عقد الإجارة بالتراضي بين الطرفين، ثم يتم إبرام عقد بيع للعقار بإحدى الصيغ المذكورة سابقاً (البيع المباشر أو عبر منتج التورق أو عن طريق ممول آخر) ويمكن اعتبار المبلغ المدفوع سابقاً من المستأجر دفعة مقدمة للبيع ويدفع المستأجر ما تبقى من الثمن.
	14. أجرة الجزء المشاع يجوز للبنك شراء جزء من العقار وتأجير هذا الجزء المملوك إليه للزبون.
	15. وفاة المستأجر لا تنتهي الإجارة بالضرورة بوفاة المستأجر، وتنتقل للورثة بذات الشروط، إلا إدارغب الورثة في إنهاء الإجارة، وفي حالة عدم طلب الورثة فسخ الإجارة ولم يستمروا بدفع الإيجار الشهري رغم انتفاعهم بالعقار، فيمكن للبنك بناء على مماتلتهم أن يبيع البنك العقار في السوق حسب الإجراءات القانونية ويتحصل على مستحقته من الأجرة مع إعلام الورثة بهذا الإجراء، وعلى البنك رد الفرق بين أجرة المثل وأجرة الإجارة المنتهية بالتملك للورثة بعد استيفائه حقه، وله كذلك تحميل مصاريف البيع والقضاء والمحامين على الورثة أو من مبالغ الالتزام بالتبرع المحتسبة عليهم.
	16. تأجير المستأجر عقار البنك من الباطن يجب على المستأجر إشعار البنك عند رغبتة تأجير العقار من الباطن، ويعود الخيار للبنك في الموافقة أو رفض السماح للمستأجر بالتأجير من الباطن.
	17. تملك زاوية ملاصقة في العقار - في حالة تكفل الزبون المستأجر بدفع قيمة الزاوية للبنك الخيار بين أمرين: - توكيل الزبون بشراء الزاوية ودفع المبلغ مع استمرار الإجارة كما هي، مع إعطاء البنك الزبون ورقة بالموافقة على هذا الإجراء،. - شراء الزاوية بنفسه نيابة عن الزبون ثم يضمها مع العقار في الوثيقة، مع إقرار البنك بدفع الزبون ثمن شراء الزاوية، وللبنك في الصورة الثانية الحصول على كلفة هذه الخدمة. • في حالة رغبة الزبون الحصول على تمويل لشراء الزاوية يشتري البنك الزاوية بنفسه ثم يضمها مع العقار في الوثيقة، ويمكن بعدها تعديل الأجرة بزيادتها أو فسخ الإجارة والدخول في إجارة جديدة.

حالات طارئة

18. وجود خلل في المبنى المؤجر
 • في حالة تعاون مطور العقار
 يمكن التوافق مع المطور والمستأجر على إحدى الطرق التالية:

الطرق	دور المطور	دور البنك المقترح
الأول	التعويض عن طريق المطور باستبدال الفيلا مع فيلا مختلفة مقدمة من المطور (الفيلا الجديدة سيكون سعرها في الغالب أكثر)، وسيدفع الزبون الفرق بين سعر الفيلا الأولى والثانية إما للمطور أو للبنك.	إنهاء الإجارة الحالية وتوقيع إجارة جديدة بذات الأقساط المتبقية دون تغيير. وسيقبل البنك المقدم المدفوع من الزبون للمطور عن فرق السعر.
الثاني	رد ثمن الشراء إلى المستأجرين.	سيحتفظ البنك بالمبلغ المسترد من المطور بصفته المؤجر الحقيقي وسيتم سداد الإجارة الحالية به، وعند شراء الزبون لعقار جديد سيموله البنك بإجارة جديدة.
الثالث	هدم وإعادة بناء العقار على الأساس السليم، وسيعوض المطور الزبون بإعانة إيجار شهري.	يوافق البنك على الهدم وإعادة البناء مع تزويد الجهات المعنية ومطور البنك بهذه الموافقة. ويمكن للبنك أن يستمر في قبض الإيجار من الزبون باعتباره تحت الحساب لحين إعادة بناء العقار، ويجوز أن يأخذ البنك الإيجار من المطور مباشرة مع إعادة الفرق للمستأجر-إن وجد-

• في حالة عدم تعاون المطور
 يقع على عاتق البنك تعويض الزبون بعقار جديد، أو تصليح الخلل الموجود في العقار، ثم يرجع على المطور بدفع التعويض.

حالات طارئة

الموضوع	الأحكام الشرعية
حالات طارئة	19. شراء أو تأجير أرض ضمن مخطط لا يزال في البحر يجوز للبنك من حيث الأصل شراء وتملك أرض في البحر، كما يجوز له المشاركة فيها، لكن لا يجوز له تأجيرها أو استئجارها إلا إن كان هناك وجه للانتفاع بها بأي وجه من الوجوه، على أن يتم التأكد من وجود وثائق الأرض حفظاً لحقوق البنك.
	20. شراء عقار من نفس الزبون، وإعادة تأجيره عليه يجوز للبنك شراء العقار من الزبون ثم إعادة تأجيره إليه بعقد إجارة منتهية بالتمليك، وذلك في حالة حاجة الزبون للنقد، ويشترط مرور مدة زمنية لا تقل عن سنة في حالة رغبة البنك بيع العقار على الزبون مرة أخرى.

الخطوات الإجرائية (حسب الترتيب الشرعي)

- في عموم التطبيقات المصرفية يمكن تمويل العميل الذي يرغب بشراء العقار أو تطويره أو الحصول على النقد من خلال منتج الإجارة مع الوعد بالتمليك، مع تسجيل العقار باسم البنك (ويمكن استثناءً رهن العقار لصالح البنك دون تسجيله).
- في التطبيق العملي الحالي (لأسباب ليست متعلقة بالالتزام الشرعي) يلجأ البنك لعقد الإجارة حينما يرغب الزبون بشراء عقار من طرف ثالث، ويتم تسجيل العقار باسم البنك.

الخطوات الإجرائية	المستندات	الإدارة المنفذة
أولاً: الإجراءات الأولية		
1	استلام نسخة من وثيقة ملكية العقار	وثيقة ملكية
		الفروع / المبيعات

الإدارة المنفذة	المستندات	الخطوات الإجرائية	
الفروع / المبيعات	أ- استثمار طلب تمويل. ب- تعهد. ج- تفويض البنك باستقطاع أقساط الإجارة/ المشاركة. د- تفويض بالخصم من الحساب.	توقيع الزبون للمستندات الآتية: (لا يشترط الترتيب فيها) أ- استثمار الطلب (المتضمنة فقرة الوعد بالشراء). ب- استثمار التعهد بالقيام بالالتزامات المترتبة على التمويل. ج- استثمار التفويض باستقطاع الأقساط عند عدم الحضور للبنك. د- تفويض البنك بالخصم من الحساب في حال رغبة الزبون بدفع مبلغ مقدم أو رسوم التأمين.	2
الفروع / المبيعات	-	التأكد من كافة مواصفات العقار	3
الفروع / المبيعات	عقد إقالة	التأكد من عدم دفع الزبون مبلغًا لمالك العقار، وإن ثبت ذلك فيجب توقيع عقد إقالة بين الزبون والمالك	4
الخدمات المساندة	-	الحصول على تقرير تقيم العقار	5
الائتمان	-	إصدار موافقة البنك (رسالة من البنك للزبون)	6
الفروع / المبيعات	-	استلام وثيقة التأمين على الحياة (الزبون مخير بين التأمين الداخلي والخارجي)	7

الإدارة المنفذة	المستندات	الخطوات الإجرائية
ثانيًا: الإجراءات التنفيذية		
العمليات	أ- عقد إجارة مع الوعد بالتملك. ب- مرفق (2) عقد وكالة الخدمات.	1 طباعة المستندات الآتية: أ- عقد الإجارة. ب- عقد وكالة الخدمات.
التوثيق	كشف بالبنود الرئيسية للإجارة فاتورة ضريبة (KTD) / رسالة العرض	2 توقيع الزبون على استمارة البنود الرئيسية (قطاع الأفراد) أو رسالة العرض (قطاع الشركات)
التوثيق	-	3 تملك البنك للعقار عن طريق إبرام عقد مبيعة بين البنك ومالك العقار
التوثيق	-	4 يسجل البنك العقار باسمه من الناحية القانونية في عمليات الإجارة، ويمكن في الحالات الاستثنائية عدم تسجيله باسم البنك مع رهنه لصالح البنك
الرقابة المالية	-	5 تأمين البنك على العقار (التأمين على الحريق)، ويمكن توكيل الزبون للقيام بهذه المهمة على أن تكون تكلفة التأمين على البنك (التطبيق العملي الحالي يتمثل في تأمين الزبون على العقار ابتداءً قبل تملك البنك له لسنة واحدة، ثم يلتزم البنك بالتأمين على العقار للسنوات اللاحقة)
التوثيق	عقد إجارة مع الوعد بالتملك	6 تأجير البنك للعقار على الزبون بعقد إجارة مع وعد بالتملك (يجب أن يكون عقد الإجارة بعد عقد المبيعة، ولا إشكال إن كانا في نفس التاريخ مع مراعاة ترتيبها في الوقت)

الخطوات الإجرائية	المستندات	الإدارة المنفذة
7	يوكل البنك العميل بصيانة العين المؤجرة وتأمينها نيابة عنه طوال فترة العقد	مرفق (2) عقد وكالة الخدمات
8	توقيع الزبون الإقرار الرسمي بملكية البنك للعقار	إقرار
9	توقيع عقد الرهن إن كان العقار مرهوناً (التطبيق العملي الحالي يتمثل في تسجيل العقارات باسم البنك في الإجارة، ورهن العقار لصالح البنك في المشاركة)	-
10	توقيع عقد البيع النهائي بين البنك والزبون في نهاية المدة أو عند السداد المبكر	-
		التوثيق

تمويلات لبعض المشاريع الخاصة عن طريق الإجارة المنتهية بالتملك

اسم المشروع	تفاصيل المشروع	الخطوات الشرعية
دانات اللوزي	مشروع يوفر وحدات تحت الإنشاء تتراوح قيمتها بين 110,000 دينار و 120,000 دينار، والأراضي مملوكة لبنك الإسكان ومرهونة لصالح البنك ضمن اتفاق مسبق أبرم بين بنك الإسكان وإدارة تمويل الشركات بالبنك.	يمول البنك الوحدة المقامة على الأرض عن طريق نظام الإجارتين المنتهية بالتملك، وذلك كالتالي: الإجارة الأولى: ستكون لأجل تمويل دفعة الإيجار الأولى التي تتراوح بين 18,000 دينار و 27,000 دينار حسب متطلبات بنك الإسكان خلال فترة الإنشاء بعد أن يحجز الزبون الوحدة ويدفع مقدماً قدره 10% من قيمة العقار لصالح بنك الإسكان كهامش للجدية. 1. يوقع بنك الإسكان والزبون عقد إقالة من التعاقد. 2. يتنازل بنك الإسكان عن العقار لصالح البنك مقابل مجموع المبلغ المطلوب (كامل مبلغ التمويل)، أو أن يشتري البنك الأرض من بنك الإسكان بعقد بيع بما يقابل المبلغ المذكور أعلاه. 3. يؤجر البنك هذه النسبة المشتراة على الزبون بعقد إجارة منتهية بالتملك، حيث تبرم الإجارة على الأرض فقط. الإجارة الثانية: ستتم بعد الإنتهاء من فترة البناء وصلاحيّة الوحدة للسكن (مع العلم بأن مبلغ التمويل للإجارة الثانية سيكون ثابتاً بـ 81,000 دينار حسب السقف المحدد من وزارة الإسكان لبرنامج مزايا). 1. يشتري البنك الجزء المتبقي من الوحدة السكنية من بنك الإسكان (لن يشتري البنك العقار في حالة الموافقة على التنازل). 2. يؤجر البنك الجزء المتبقي على الزبون بعقد إجارة منتهية بالتملك (على الشيوع)، حيث تكون الإجارة على البناء فقط . 3. يوقع البنك مع الزبون عقد وكالة خدمات.

اسم المشروع	تفاصيل المشروع	الخطوات الشرعية
بن فقيه	الوحدات السكنية الجاهزة	1. يحجز الزبون العقار ويدفع مقدما لصالح شركة بن فقيه. 2. يتنازل الزبون عن حقوقه والتزاماته بموجب إقرار تنازل يحل بموجبه البنك محل الزبون. 3. يشتري البنك العقار من شركة بن فقيه بموجب عقد بيع ابتدائي، ويدفع البنك نسبة (85%) من المبلغ لصالح الشركة. 4. يؤجر البنك العقار على الزبون بعقد إجارة منتهية بالتمليك. 5. يوقع البنك مع الزبون عقد وكالة خدمات. 6. يوثق الطرفان عقد البيع في التسجيل العقاري مع دفع النسبة المتبقية من العقار (15%). 7. توقيع ملحق بعقد الإجارة يذكر فيه رقم وثيقة العقار.
	تمويل الوحدات السكنية تحت الإنشاء للزبائن الراغبين في شراء هذه الوحدات، حيث يشتري البنك الأرض المخصصة للزبون من الشركة، وتصدر وثيقة الأرض لصالح البنك عند شرائه لها كما يمول البنك بناء الأرض حسب الخرائط والمواصفات المتفق عليها، وتتراوح قيمة العقار من 100 إلى 200 ألف دينار.	يمول البنك الوحدة المقامة على الأرض عن طريق نظام الإيجارين المنتهية بالتمليك، وذلك كالتالي: 1. يشتري البنك الأرض بسعر السوق أو بأي سعر يتفق عليه بين الطرفين وإن كان أكثر من سعرها السوقي (أي بما يعادل سعر الأرض والبناء الذي سيقام عليها) كما يمكن أن تسجل محاسبيا في دفاتر البنك بالسعر الكلي للأرض والبناء. 2. يؤجر البنك الأرض على الزبون بما يمثل سعر الأرض والوحدة المقامة عليها مع إضافة فقرة في عقد الإجارة تنص على إباحة البنك انتفاع الزبون بكل ما هو مقام أو يقام على الأرض.

اسم المشروع	تفاصيل المشروع	الخطوات الشرعية
رويال امباسادور	يحتوي المشروع على شقق جاهزة للسكن، إلا أن وثائقها لم تجهز بعد	1. يحجز الزبون العقار ويدفع مقدما لصالح الشركة حوالي 10%. 2. يتنازل الزبون عن حقوقه والتزاماته بموجب إقرار تنازل يحل بموجبه البنك محل الزبون. مع تنازل الزبون عن أي مبالغ مقدمة دفعها للمطور، وعلى أن يكون المبلغ المدفوع من الزبون للشركة بمثابة أجرة مقدمة عند تنازل الزبون عن حقوقه للبنك، وتثبت هذه الأجرة في عقد الإجارة. 3. يشتري البنك العقار بموجب عقد بيع ابتدائي، ويدفع البنك نسبة (85%) من مبلغ التمويل لصالح الشركة. 4. يؤجر البنك العقار على الزبون بعقد إجارة منتهية بالتمليك. 5. وقع البنك مع الزبون عقد وكالة خدمات. 6. يوثق الطرفان عقد البيع في التسجيل العقاري مع دفع النسبة المتبقية من العقار (15%) من مبلغ التمويل. 7. توقيع ملحق بعقد الإجارة يذكر فيه رقم وثيقة العقار.

اسم المشروع	تفاصيل المشروع	الخطوات الشرعية
مساكن ديار المحرق	يتضمن المشروع وحدات سكنية (فلل) لا تزال تحت الإنشاء، ويرغب البنك بالدخول كممول للمستحقين لامتلاك هذه الوحدات التي تتراوح قيمتها بين 95,000 دينار و120,000 دينار.	يتم التمويل من خلال آلية الإيجارتين على الشيوع، حيث ستكون الإجارة الأولى على الأرض التي ستبنى عليها الوحدة السكنية. (علما بأن الأرض ستسجل باسم البنك في هذه المرحلة)، وستكون الإجارة الثانية على الوحدة السكنية بعد استكمالها من قبل المطور. يرغب البنك بتمويل شراء وحدات سكنية (أراضي) في إحدى مشاريع ديار المحرق، وذلك عن طريق شراء الأرض ثم تأجيرها إجارة مع الوعد بالتمليك على الزبائن وفقا لما سبق اعتماده من خطوات من هيئة الرقابة الشرعية في بعض المشاريع الأخرى، حسب الخطوات التالية: 1. يحجز الزبون وحدته السكنية (أرض) ويدفع رسم الحجز (لا يقل عن 500 د.ب) لصالح ديار المحرق. 2. يوقع الزبون مع ديار المحرق عقد لحجز الوحدة السكنية ويدفع المبلغ المطلوب. 3. بعد موافقة البنك على تمويل الزبون يوقع عقد إقالة بين ديار المحرق والزبون. 4. يوقع عقد البيع النهائي بين البنك وديار المحرق ويوثق في التسجيل العقاري، ويسجل العقار باسم البنك. 5. يوقع عقد الإجارة المنتهية بالتمليك على الشيوع (الأرض فقط)، ويوكل البنك الزبون بعقد وكالة الخدمات للبناء وإصدار التراخيص وغيرها. 6. بعد الانتهاء من إنشاء المبنى يبرم البنك والزبون عقد الإجارة الثانية (على البناء فقط) بعد تملك البنك للبناء والتأكد من إمكانية الانتفاع به.

مشاريع السكن الاجتماعي

الدليل الشرعي لخطوات وضوابط تنفيذ منتجات بنك البحرين الإسلامي

مشاريع السكن الاجتماعي

العام

2013

المنتج المستخدم

الإجارة

الخطوات حسب التالي

1. يختار الزبون المنتفع الوحدة السكنية الراغب بها ويدفع مقدماً يعادل 10% من مبلغ التمويل كحد أدنى كهامش للجدية.
2. تثمن الوزارة قيمة الوحدة السكنية المحددة - في حالة كونها من خارج المشاريع المحددة.
3. يقدم المنتفع طلب تمويل لوزارة الإسكان بالوحدة السكنية التي يرغب اقتنائها، وبعد موافقة الوزارة يختار الزبون البنك الممول له.
4. يقدم المنتفع من هذه الخدمة استمارة طلب موقعة من قبل وزارة الإسكان بالإضافة إلى متطلبات دائرة الائتمان بالبنك للحصول على الموافقة.
5. يخطر المنتفع وزارة الإسكان بموافقة البنك ثم تصدر الوزارة شهادة الإعانة المالية للمنتفع.
6. يثمن البنك الوحدة السكنية، ثم يشتريها من مالكيها بعقد مبيعة (بعد توقيع عقد الإقالة بين المنتفع والمالك في حالة دفع المنتفع مبلغاً للحجز).

حالة عدم رغبة الزبون الحصول على مبلغ إضافي

1. يؤجر البنك الوحدة السكنية على المنتفع بعقد إجارة مع الوعد بالتملك + عقد وكالة الخدمات، وذلك حسب الآلية المتبعة في تمويل الإجارة.

2. يدفع الزبون الأجرة شهرياً والتي تمثل محاسبياً بمجموعها حصتين هما: 25% من راتب الزبون مضافاً إليها قسط بنك الإسكان الذي سيتبرع بالفرق، وتزيد حصة الزبون تدريجياً بزيادة راتبه وتتناقص حصة الإسكان (دون زيادة القسط الشهري)، حيث يلتزم البنك بإرسال كشف شهري إلى بنك الإسكان بأسماء جميع المنتفعين من هذه الخدمة.

3. يدفع المنتفع نسبة 25% من راتبه شهرياً كحد أقصى طوال فترة الإجارة، وإذا غطى قسط الإجارة 25% من راتب المنتفع الإجمالي ستتوقف الإعانة من بنك الإسكان.

حالة رغبة الزبون الحصول على مبلغ إضافي

أ) إما أن يمّول الزبون عبر منتج تسهيل (إذا سمح الراتب).

ب) أو أن يتم الدخول في عقدي إجارة بنسبة شائعة، وذلك كالتالي:

1. يؤجر البنك الوحدة السكنية على المنتفع بعقدي إجارة مع الوعد بالتملك (يمثل كل عقد تأجير نسبة شائعة من العقار).

2. يوكل البنك المنتفع بعقد وكالة الخدمات.

3. يدفع الزبون للبنك الأجرة الشهرية للعقدين كالتالي:

• **أجرة العقد الأول:** وهي الأجرة الخاصة بالحد الذي يتكفل فيه بنك الإسكان بدفع ما يزيد عن نسبة 25% من راتب المنتفع للبنك، ثم تزيد حصة الزبون من هذه الأجرة تدريجياً بزيادة راتبه وتتناقص حصة الإسكان (دون زيادة القسط الشهري).

• **أجرة العقد الثاني:** وهي الأجرة التي تمثل الجزء المضاف من الحصة الشائعة من العقار، ويلتزم المستأجر بدفعها بالكامل حسب الاتفاق.

الرهن المشترك

الدليل الشرعي لخطوات وضوابط تنفيذ منتجات بنك البحرين الإسلامي

الرهن المشترك PARI PASSU

العام

2015

المنتج المستخدم

الإجارة

الخطوات حسب التالي

الخطوات		الوصف
إن كان العقار باسم بنك الإسكان	إن كان العقار باسم الزبون	الحالة الأولى: تسديد مديونية الزبون لدى بنك الإسكان. تسديد البنك ما يشغل ذمة الزبون من مديونية ترتبت على التمويل العقاري التجاري الممنوح له من بنك الإسكان، ثم الإشتراك مع بنك الإسكان في ملكية العقار أو عند رهنه (إن كان باسم الزبون) بحسب الأحوال ليكون محلاً لضمان التمويل الإجتماعي الممنوح من قبل بنك الإسكان والتمويل التجاري الممنوح من البنك.
1. خطاب تأكيد العرض الموحد من بنك الإسكان + البنك + الزبون. 2. طلب إلغاء عقد الإجارة المنتهية بالتمليك (من الزبون إلى بنك الإسكان). 3. خطاب عدم ممانعة من إلغاء عقد الإجارة المنتهية بالتمليك (من بنك الإسكان إلى الزبون). 4. سداد مديونية الزبون عن التمويل التجاري لبنك الإسكان عبر شراء وتملك جزء مشاع من العقار من خلال شيك أو تحويل مصرفي.	5. إبرام عقد بيع وشراء (مبايعة) داخلي بين بنك الإسكان والبنك بصفتهم مشتريين والزبون بصفته بائع.	
5. إبرام عقد بيع وشراء (مبايعة) بين البنك وبنك الإسكان يشتري بموجبه البنك جزءاً شائعاً في العقار من بنك الإسكان ثم تسجيل العقار بملكية مشتركة بين بنك الإسكان والبنك كل بحسب نسبته في التمويل.		

الحالة الأولى

إن كان العقار باسم الزبون	إن كان العقار باسم بنك الإسكان
6. إبرام عقد الإجارة المنتهية بالتملك بالحصة المشاعة بين بنك الإسكان والزبون (مع الأخذ في الاعتبار المبالغ التي دفعها الزبون لبنك الإسكان كأصل للمديونية).	6. إبرام عقد الإجارة المنتهية بالتملك بالحصة المشاعة بين بنك الإسكان والزبون (مع الأخذ في الاعتبار المبالغ التي دفعها الزبون لبنك الإسكان كأصل للمديونية).
7. إبرام عقد الإجارة المنتهية بالتملك بالحصة المشاعة بين البنك والزبون.	7. إبرام عقد الإجارة المنتهية بالتملك بالحصة المشاعة بين البنك والزبون.
8. توقيع اقرار التنازل عن حق الزبون في شراء العقار يوجه إلى بنك الإسكان+ البنك.	8. توقيع اقرار التنازل عن حق الزبون في شراء العقار يوجه إلى بنك الإسكان+ البنك.
9. إبرام عقد وكالة خدمات بالحصة المشاعة بين بنك الإسكان والزبون.	9. إبرام عقد وكالة خدمات بالحصة المشاعة بين بنك الإسكان والزبون.
10. إبرام عقد وكالة خدمات بالحصة المشاعة بين البنك والزبون.	10. إبرام عقد وكالة خدمات بالحصة المشاعة بين البنك والزبون.
11. إبرام ملحق عقد توثيق دين في الذمة بين بنك الإسكان والبنك بصفتهم دائنين، وبين الزبون بصفته مديناً.	11. إبرام ملحق عقد توثيق دين في الذمة بين بنك الإسكان والبنك بصفتهم دائنين، وبين الزبون بصفته مديناً.

إن كان العقار باسم الزبون	إن كان العقار باسم البنك التجاري الآخر
1. خطاب تأكيد العرض الموحد بين بنك الإسكان والبنك والزبون.	1. خطاب تأكيد العرض الموحد بين بنك الإسكان والبنك والزبون.
2. إبرام عقد بيع وشراء داخلي بين البنك وبنك الإسكان بصفتهم مشتريين، وبين الزبون بصفته بائعاً، وذلك لتملك العقار من قبل البنك وبنك الإسكان.	2. إبرام عقد وعد بالإستئجار بالحصة المشاعة بين بنك الإسكان والزبون.
3. فك الرهن عن العقار المرهون لصالح البنك التجاري، وسداد قيمة المديونية من قبل البنك وبنك الإسكان عبر شيكين يسلمان للبنك التجاري - كل بحسب تمويله - واعتبار المبلغ ثمناً لبيع العقار للزبون.	3. إبرام عقد وعد بالإستئجار بالحصة المشاعة بين البنك والزبون.
4. إبرام عقد الإجارة المنتهية بالتملك بالحصة المشاعة بين بنك الإسكان والزبون.	4. سداد مديونية الزبون لدى البنك التجاري من قبل البنك وبنك الإسكان عبر شيكين يسلمان للبنك التجاري - كل بحسب تمويله -.
5. إبرام عقد الإجارة المنتهية بالتملك بالحصة المشاعة بين البنك والزبون.	5. إبرام عقد بيع وشراء (مبايعه) يوثق في السجل العقاري بين البنك وبنك الإسكان بصفتهم مشتريين، وبين البنك التجاري بصفته بائعاً.
6. إبرام عقد الإجارة المنتهية بالتملك بالحصة المشاعة بين البنك والزبون.	6. تسجيل العقار بملكية مشتركة بين بنك الإسكان والبنك (كل بحسب نسبته في التمويل).

الحالة الثانية: سداد مديونية الزبون المترتبة على تمويل قائم لدى بنك تجاري آخر.

يكون ذلك بتمويل من الطرفين للزبون مقابل الإشتراك في ملكية العقار أو في رهنه لسداد مديونية الزبون لدى البنوك التجارية الأخرى.

إن كان العقار باسم الزبون	إن كان العقار باسم البنك التجاري الآخر	
7. إبرام عقد الاجارة المنتهية بالتملك بالحصصة المشاعة بين بنك الإسكان والزبون. 8. إبرام عقد الاجارة المنتهية بالتملك بالحصصة المشاعة بين البنك والزبون. 9. توقيع اقرار التنازل عن حق الزبون في شراء العقار يوجه إلى بنك الإسكان+ البنك. 10. إبرام عقد وكالة خدمات بالحصصة المشاعة بين بنك الإسكان والزبون. 11. إبرام عقد وكالة خدمات بالحصصة المشاعة بين البنك والزبون. 12. إبرام ملحق عقد توثيق دين في الذمة بين بنك الإسكان والبنك بصفتهم دائنين وبين الزبون بصفته مديناً.	6. توقيع اقرار التنازل عن حق الزبون في شراء العقار يوجه إلى بنك الإسكان+ البنك. 7. إبرام عقد وكالة خدمات بالحصصة المشاعة بين بنك الإسكان والزبون. 8. إبرام عقد وكالة خدمات بالحصصة المشاعة بين البنك والزبون. 9. إبرام عقد رسمي برهن عقار بين بنك الإسكان والبنك بصفتهم دائنين وبين الزبون بصفته دائناً.	الحالة الثانية
1. خطاب تأكيد العرض الموحد بين بنك الإسكان والبنك والزبون. 2. إقالة التعاقد (إن وجد). 3. إبرام عقد وعد بالإستئجار بالحصصة المشاعة بين بنك الإسكان والزبون. 4. إبرام عقد وعد بالإستئجار بالحصصة المشاعة بين البنك والزبون. 5. إبرام عقد بيع وشراء (مبايعه) يوثق في السجل العقاري بين البنك وبنك الإسكان بصفتهم مشتريين، وبين المالك بصفته بائعاً. 6. تسجيل العقار بملكية مشتركة لصالح بنك الإسكان والبنك (كل بحسب حصته في التمويل). 7. إبرام عقد الاجارة المنتهية بالتملك بالحصصة المشاعة بين بنك الإسكان والزبون. 8. إبرام عقد الاجارة المنتهية بالتملك بالحصصة المشاعة بين البنك والزبون. 9. توقيع اقرار التنازل عن حق الزبون في شراء العقار يوجه إلى بنك الإسكان+ البنك. 10. إبرام عقد وكالة خدمات بالحصصة المشاعة بين بنك الإسكان والزبون. 11. إبرام عقد وكالة خدمات بالحصصة المشاعة بين البنك والزبون. 12. إبرام ملحق عقد توثيق دين في الذمة بين بنك الإسكان والبنك بصفتهم دائنين وبين الزبون بصفته مديناً.		الحالة الثالثة: التمويل المشترك من الطرفين للزبون ابتداءً. تكون حينها الأصول ذات الملكية المشتركة في مقابل التمويلين الممنوحين من قبل الطرفين للزبون في ذات الوقت.

إن كان العقار باسم الزبون

إن كان العقار باسم البنك

1. خطاب تأكيد العرض الموحد بين بنك الإسكان والبنك والزبون.
2. طلب إلغاء عقد الإجارة المنتهية بالتملك يوجه من الزبون إلى البنك.
3. خطاب عدم ممانعة من إلغاء عقد الإجارة المنتهية بالتملك من البنك إلى الزبون.

4. إبرام عقد وعد بالإستئجار بالحصصة المشاعة بين بنك الإسكان والزبون.

5. إبرام عقد بيع وشراء (مبايعة) يوثق في التسجيل العقاري يملك بموجبه بنك الإسكان جزءاً شائعاً في العقار.

6. تسجيل العقار بملكية مشتركة بين البنك وبنك الإسكان (كل بحسب نسبته في التمويل).

7. إبرام عقد الإجارة المنتهية بالتملك بالحصصة المشاعة بين البنك والزبون (مع الأخذ في الاعتبار المبالغ التي دفعها الزبون للبنك كأصل للمديونية حسب الرصيد التناقصي).

8. إبرام عقد الإجارة المنتهية بالتملك بالحصصة المشاعة بين بنك الإسكان والزبون.

9. توقيع اقرار التنازل عن حق الزبون في شراء العقار يوجه إلى بنك الإسكان + البنك.

10. إبرام عقد وكالة خدمات بالحصصة المشاعة بين بنك الإسكان والزبون.

11. إبرام عقد وكالة خدمات بالحصصة المشاعة بين البنك والزبون.

12. إبرام ملحق عقد توثيق دين في الذمة بين بنك الإسكان والبنك بصفتهم دائنين وبين الزبون بصفته مديناً.

4. إبرام عقد بيع وشراء داخلي بين البنك وبنك الإسكان بصفتهم مشتريين، وبين الزبون بصفته بائعاً، وذلك لتملك العقار من قبل البنك وبنك الإسكان.

5. إبرام عقد الإجارة المنتهية بالتملك بالحصصة المشاعة بين البنك والزبون (مع الأخذ في الاعتبار المبالغ التي دفعها الزبون للبنك كأصل للمديونية حسب الرصيد التناقصي).

6. إبرام عقد الإجارة المنتهية بالتملك بالحصصة المشاعة بين بنك الإسكان والزبون.

7. توقيع اقرار التنازل عن حق الزبون في شراء العقار يوجه إلى بنك الإسكان + البنك.

8. إبرام عقد وكالة خدمات بالحصصة المشاعة بين بنك الإسكان والزبون.

9. إبرام عقد وكالة خدمات بالحصصة المشاعة بين البنك والزبون.

10. إبرام عقد رسمي برهن عقار بين بنك الإسكان والبنك بصفتهم دائنين، وبين الزبون بصفته مديناً.

الحالة الرابعة: تمويل بنك الإسكان لزبون حصل في وقت سابق على تمويل من البنك.

يكون ذلك مقابل الإشتراك في ملكية العقار أو في رهنه ضماناً للتمويلين.

تمويل مشاريع الإسكان الجديدة

الدليل الشرعي لخطوات وضوابط تنفيذ منتجات بنك البحرين الإسلامي

تمويل مشاريع الإسكان الجديدة

اسم التمويل

تسهيل عقاري - البناء

تفاصيل التمويل

هو منتج يوفر تمويلًا لشراء عقار جاهز أو بناء عقار سكني للمستفيد على الأرض الممولة والمسجلة باسم البنك، وذلك مقابل حصول نفس الزبون على تمويل من بنك الإسكان لغرض البناء عليها، حيث يطلب بنك الإسكان تأكيدًا من البنك بالموافقة بالإضافة إلى اشتراط تسجيل العقار بشكل مشترك باسم بنك الإسكان وبنك البحرين الإسلامي، ويمنح بنك الإسكان تمويلًا للمستفيدين يصل إلى 70 ألف د.ب.

الخطوات حسب التالي

في حالة العقار الجاهز		في حالة شراء أرض والبناء عليها
1	الحصول على موافقة وزارة الإسكان على منح مبلغ التمويل للزبون (الفارق بين تمويل الإسكان وتمويل البنك).	
2	-	فسخ عقد الإجارة المنتهية بالتمليك السابق مع الزبون (عند وجود تمويل سابق فقط).

في حالة شراء أرض والبناء عليها	في حالة العقار الجاهز
إعادة بنك الإسكان تثمين العقار (الأرض فقط)، ثم تملك بنك الإسكان حصة شائعة في العقار تمثل المبلغ المدفوع منه.	3 إجراء عملية تثمين للعقار ثم شراء البنك للعقار
توقيع عقد إجارة منتهية بالتملك جديد بين البنك والزبون بنسبة شائعة على الأرض وما يقام عليها، وتوقيع عقد إجارة منتهية بالتملك بين بنك الإسكان والزبون بنسبة شائعة من جهة أخرى.	4 توقيع عقد الإجارة المنتهية بالتملك مع الزبون
5 في حالة رغبة الزبون الحصول على مبلغ إضافي فيبرم عقد إجارة منتهية بالتملك على الشيوع بين البنك والزبون.	
تسجيل العقار في السجل العقاري باسم البنك وبنك الإسكان وفقا لسعر الأرض ومبلغ البناء.	6 تسجيل العقار في السجل العقاري باسم البنك.
7 تدفع وزارة الإسكان المبلغ المستحق عليها بالكامل في حساب الزبون لدى البنك كدفعة مقدمة في عقد الإجارة.	
يفرج البنك عن المبلغ بشكل دوري بحسب مراحل البناء بعد اعتماده وتثمينه للعقار والتأكد من سير عملية البناء.	8 -
9 نقل ملكية العقار للزبون عند نهاية المدة أو عند السداد المبكر بعقد بيع رسمي.	

اسم التمويل

تسهيل- البيت العود

تفاصيل التمويل

هو منتج يمكّن الزبون من الحصول على تسهيلات تمويلية من بنك البحرين الإسلامي بهدف شراء أو تملك جزء (ملحق من البيت) في العقار المملوك لأحد أقارب الزبون (من الدرجة الأولى)، حيث سيدعم بنك الإسكان هذا النوع من التسهيلات من خلال دفع الفرق بين نسبة ربح تمويل الإسكان البالغة 3% وبين نسبة ربح تمويلات البنوك التجارية البالغة 6% دفعة واحدة نقداً لكامل مدة التمويل في حساب الزبون لدى البنك، وسيطلب البنك توقيع صاحب العقار لعقد القسمة الرضائية لإثبات حق البنك في العقار.

الإجراءات

التمويل من خلال منتج الإجارة المنتهية بالتمليك، وذلك حسب الخطوات التالية:

1. الحصول على موافقة بنك الإسكان على منح مبلغ التمويل للزبون.
2. حصول البنك على عقد القسمة الرضائية من مالك العقار.
3. شراء البنك نسبة من العقار من المالك بعقد مبيعة داخلي (عرفي)، ثم يرهن العقار لصالح البنك.
4. يدفع بنك الإسكان الدعم المستحق للزبون.
5. يؤجر البنك النسبة المملوكة له للزبون بعقد إجارة منتتية بالتمليك.
6. يبيع البنك النسبة المشاعة من العقار للزبون عند نهاية المدة أو عند السداد المبكر بعقد بيع عرفي، ثم يفسخ الرهن.

اسم التمويل

تسهيل- التعاون

تفاصيل التمويل

هو منتج يمكّن مجموعة من الزبائن بالاشتراك فيما بينهم للحصول على تسهيلات تمويلية من بنك البحرين الإسلامي، حيث سيشترون بالمشاركة فيما بينهم عقاراً واحداً بسند ملكية واحد (يشترط كونه من وثيقة واحدة). وستدعم وزارة الإسكان هذا النوع من التسهيلات بذات الآلية المذكورة في تسهيل البيت العود ودون الحاجة للتسجيل أو الرهن العقاري.

الإجراءات

التمويل من خلال منتج الإجارة المنتهية بالتمليك، وذلك حسب الخطوات التالية:

1. الحصول على موافقة بنك الإسكان على منح مبلغ التمويل للزبون.
2. تملك البنك للعقار بعقد مبايعة رسمي يوثق في السجل العقاري، ويسجل العقار باسم البنك.
3. يدفع بنك الإسكان الدعم المستحق للزبون.
4. يؤجر البنك العقار على المستأجرين بعقد إجارة منتهية بالتمليك (عقد واحد).
5. نقل ملكية العقار للزبائن عند نهاية المدة أو عند السداد المبكر.

المشاركة المتناقصة

الدليل الشرعي لخطوات وضوابط تنفيذ منتجات بنك البحرين الإسلامي

المشاركة المتناقصة

التعريف

هي المشاركة التي تتم بين البنك والذبون في عقار مملوك للذبون، على أن يبيع أو يؤجر البنك حصصه على الذبون لاحقاً، وتنتهي المشاركة بشراء الذبون جميع حصص البنك ويتملك الذبون جميع العقار. يطبق البنك أسلوب المشاركة المتناقصة المنتهية بالتمليك مع ثبات حصص الطرفين، حيث تبقى فيها حصة البنك والذبون دون تغيير طوال فترة التأجير، ويدفع الذبون أجرة حصة البنك طوال الفترة، وتباع حصص البنك دفعة واحدة في نهاية المدة، ويتمثل التناقص من خلال مراعاة الأجرة التي يدفعها الذبون للبنك في عقد إيجار الحصص والتي تزيد عن سعر السوق.

نطاق التطبيق

العقارات بأنواعها (العقارات المؤجرة-العقارات تحت الإنشاء-إعادة التمويل على نفس العقار عند حاجة الذبون للنقد-العقارات بهدف الاستثمار).

سنة اعتماد المنتج

2007

القطاعات المستخدمة للمنتج

الأفراد-الشركات المتوسطة-الشركات الكبيرة.

شرح حالات المشاركة

نوع المشاركة

مشاركة بين البنك والزبون في عقار مملوك للزبون

حالات تطبيقها	العقود المستخدمة والإجراءات التنفيذية
زبون لديه عقار ويرغب في الحصول على النقد	1. إبرام عقد (مشاركة متناقصة) يشارك به البنك الزبون في العقار ويشترى الحصة المطلوب شراؤها. 2. يؤجر البنك حصصه على الزبون بعقد (إجارة حصص). 3. يبيع البنك حصصه بعقد (بيع حصص).

نوع المشاركة

مشاركة بين البنك والزبون في عقار مملوك للزبون أو للبنك

حالات تطبيقها	العقود المستخدمة والإجراءات التنفيذية
زبون لديه معاملة إجارة، ويرغب في الحصول على مبلغ إضافي لتطوير العقار.	1. إبرام (اتفاق فسخ للإجارة) ينص على اعتبار الأجرة السابقة بمثابة حصة الزبون في المشاركة الجديدة. 2. إبرام عقد (مشاركة متناقصة) يشارك به البنك الزبون في العقار ويشترى الحصة المطلوب شراؤها. 3. يؤجر البنك حصصه على الزبون بعقد (إجارة حصص). 4. يبيع البنك حصصه بعقد (بيع حصص).

مشاركة بين البنك والزبون في عقار مملوك للزبون أو لطرف ثالث

حالات تطبيقها	العقود المستخدمة والإجراءات التنفيذية
زبون يرغب بتملك عقار، أو لديه عقار، ويرغب في الحصول على النقد من خلاله	1. إبرام عقد مبيعة عرفي بين البنك والزبون بصفتها مشترين، وبين المالك بصفة بائع. 2. إبرام عقد (مشاركة متناقصة) يشارك به البنك الزبون في العقار ويشترى الحصة المطلوب شراؤها. 3. يؤجر البنك حصصه على الزبون بعقد (إجارة حصص). 4. يبيع البنك حصصه بعقد (بيع حصص).

الضوابط الشرعية

الرسم الإداري

1. يجوز للبنك فرض رسم إداري على التمويلات العقارية يؤخذ على الجهد والتكلفة، والتي يدخل فيها فتح الملف ورسوم التثمين للعقار وعمولة المكاتب العقارية ورسوم الخبراء ودراسة الجدوى، ودراسة الوضع المالي للزبون.
2. يجوز إضافة الرسم الإداري ضمن تكلفة التمويل وحساب أرباح عليها إن مولها البنك للزبون، لأنها تعتبر تكلفة للشيء الممول باستثناء رسم فتح الملف، أما إن دفعها الزبون مباشرة فلا يجوز إدخالها ضمن تكلفة التمويل وحساب أرباح عليها.
3. لا يحسب البنك أرباحا على أي تكلفة في الوقت الحالي سوى إن مول البنك تكلفة التأمين على حياة الزبون.

التسجيل والرهن

1. يرهن البنك في الغالب العقار لصالح، وقد يسجله باسمه إن تطلب ذلك.
2. يمكن للبنك الحصول على رهن إضافي لعقار آخر زيادة في الضمان.

التأمين على العقار

- الأصل أن يؤمن كل طرف على نصيبه من العقار، ويمكن اتباع إحدى الطريقتين التاليتين:
 1. تأمين البنك على كامل العقار ثم الرجوع على الزبون بسعر تأمين حصته أو أن يزيد في ربح بيع الحصص أو الإيجار لاحقاً.
 2. تأمين الزبون عن كامل الحصص ثم الرجوع للبنك عن حصته، أو أن يتنازل الزبون عن مبلغ تأمين حصص البنك.
- يتمثل يتمثل التطبيق العملي الحالي في تأمين الزبون على العقار ابتداءً قبل تملك البنك له، ثم يلتزم البنك بالتأمين على العقار للسنوات اللاحقة.

الخطوات الإجرائية (حسب الترتيب الشرعي)

- في عموم التطبيقات المصرفية يمكن تمويل العميل الذي يرغب بشراء العقار أو تطويره أو الحصول على النقد من خلال منتج المشاركة المتناقصة، مع تسجيل ما يملكه البنك من العقار باسمه (ويمكن استثناءً رهن العقار لصالح البنك دون تسجيله).
- في التطبيق العملي الحالي (لأسباب ليست متعلقة بالالتزام الشرعي) يلجأ البنك لعقد المشاركة المتناقصة حينما يرغب الزبون بالحصول على النقد أو تطوير العقار الذي سبق الدخول فيه عن طريق الإجارة أو استخدام العقار لغرض الاستثمار، ويتم رهن العقار لصالح البنك.

الخطوات الإجرائية	المستندات	الإدارة المنفذة
أولاً: الإجراءات الأولية		
1	استلام نسخة من وثيقة ملكية العقار	الفروع / المبيعات
2	توقيع الزبون للمستندات الآتية: (لا يشترط الترتيب فيها) أ-استمارة الطلب (المتضمنة فقرة الوعد بالشراء). ب-استمارة التعهد بالقيام بالالتزامات المترتبة على التمويل. ج-استمارة التفويض باستقطاع الأقساط عند عدم الحضور للبنك. د-تفويض البنك بالخصم من الحساب في حال رغبة الزبون بدفع مبلغ مقدم أو رسوم التأمين.	الفروع / المبيعات
3	التأكد من كافة مواصفات العقار	الفروع / المبيعات
4	الحصول على تقرير تأمين العقار	الخدمات المساندة
5	إصدار موافقة البنك	الائتمان
6	استلام وثيقة التأمين على الحياة (الزبون مخير بين التأمين الداخلي والخارجي)	الفروع / المبيعات

الخطوات الإجرائية	المستندات	الإدارة المنفذة
ثانيًا: الإجراءات التنفيذية		
1	طباعة المستندات الآتية: أ- عقد شراء العقار من المالك. ب- عقد المشاركة. ج- عقد إجارة الحصص. د- عقد وكالة الخدمات	العمليات
2	توقيع الزبون على استمارة البنود الرئيسية (قطاع الأفراد) أو رسالة العرض (قطاع الشركات)	التوثيق
3	كشف بالبنود الرئيسية للإجارة فاتورة ضريبة (KTD) / رسالة العرض	التوثيق
4	تملك البنك للعقار (أو نسبة منه) عن طريق إبرام عقد المبايعة العرفي بين البنك ومالك العقار	الرقابة المالية
5	تأمين البنك على العقار (التأمين على الحريق)، ويمكن توكيل الزبون للقيام بهذه المهمة على أن تكون تكلفة التأمين على البنك (التطبيق العملي الحالي يتمثل في تأمين الزبون على العقار ابتداءً قبل تملك البنك له لسنة واحدة، ثم يلتزم البنك بالتأمين على العقار للسنوات اللاحقة)	التوثيق
6	توقيع عقد المشاركة	التوثيق
7	توقيع عقد إيجار الحصص	التوثيق

الخطوات الإجرائية	المستندات	الإدارة المنفذة
7	يوكل البنك العميل بصيانة العين المؤجرة وتأمينها نيابة عنه طوال فترة العقد	مرفق (2) عقد وكالة الخدمات
8	توقيع عقد الرهن إن كان العقار مرهوناً (في التطبيق العملي الحالي يتم تسجيل العقارات باسم البنك في الإجارة، ورهن العقار لصالح البنك في المشاركة)	عقد رسمي لسند رهن قانوني / توكيل برهن وشطب رهن وبيع عقار
9	يبيع البنك العقار (أو النسبة التي يملكها منه) على الزبون عند حلول أجل آخر قسط في نهاية المدة أو عند السداد المبكر	عقد بيع حصص

حالات طارئة

الحالة

طلب الزبون الحصول على تمويل إضافي

الضابط الشرعي

يمكن للبنك تمويل الزبون عبر الطرق التالية:

1. التمويل عبر منتج تسهيل (التورق الشخصي).
2. فسخ المشاركة الحالية والدخول في مشاركة جديدة بالحصصة المطلوبة.
3. زيادة البنك لخصته في العقار ودفع قيمة الحصصة للزبون (إعادة شرائها من الزبون)، وذلك عبر توقيع ملحق بعقد المشاركة، أو فسخ المشاركة الحالية والدخول في مشاركة جديدة.

الحالة

نقل مديونية معاملة عقار إلى البنك من بنك آخر

الضابط الشرعي

يجوز للبنك أن يشتري العقار من جهة التمويل السابقة، ثم يوقع عقد مشاركة مع الزبون بحيث تتمثل حصته في المبالغ التي دفعها للبنك الآخر وتتمثل حصة البنك في الفرق بين المبلغين، ثم يؤجر البنك الحصص أو يبيعها.

الحالة

تغيير الزبون للعقار محل المشاركة

الضابط الشرعي

1. إذا كانت المشاركة في عقار واحد، وأراد الزبون تغييره - في حالة ما إذا رغب الزبون ببيع العقار فتفسخ المشاركة في العقار السابق، ويتم توقيع عقد مشاركة على العقار الجديد.
- في حالة ما إذا أراد الزبون الاحتفاظ بالعقار أو تأجيل بيعه فيمكن للبنك إجراء تعديل على المشاركة من خلال ملحق يوقع من الطرفين يتم بيان تفاصيل العقار الجديد فيه وإلغاء العقار القديم، وذلك بعد إجراء التقييم للعقار الجديد وتحديد حصة كل طرف فيه.
2. إذا كانت المشاركة في أكثر من عقار، وأراد الزبون تغيير عقار واحد دون بقية العقارات يمكن توقيع ملحق بعقد المشاركة وذكر تفاصيل المشاركة في العقار الجديد.

الحالة

تغيير محل الرهن

الضابط الشرعي

يمكن للزبون والبنك الاتفاق على تغيير الرهن شرعاً، لكن يراعى في هذا الإجراء المخاطر القانونية والائتمانية.

زيادة وخفض أقساط إيجار أو بيع الحصص

الضابط الشرعي	
أ) زيادة مبلغ القسط 1. في حالة تأجير الحصص يجوز للبنك زيادة الأجرة للفترات اللاحقة بعد انتهاء الفترة الإيجارية الأولى حسب الاتفاقية الإطارية أو رسالة العرض الموقعة من الطرفين أو بالتوافق بينهما. 2. في حالة بيع الحصص يجوز للبنك زيادة سعر الحصص التي لم يشتريها في المواعيد المحددة، وذلك بعقد بيع حصص جديد باتفاق الطرفين، على أنه إن ثبت وجود عمليات وقعت بين البنك والزبون ببيع جميع الحصص دفعة واحدة، فلا يجوز للبنك زيادة ربح البيع بعدها لكونها رتبت ديناً في ذمة الزبون لا يجوز زيادته، ويمكن الاتفاق مع الزبون على أن يتقدم برضاه وموافقته بفسخ المعاملة وإبرام معاملة جديدة أو إعادة تمويلها عن طريق التورق.	ب) تخفيض مبلغ القسط يمكن للبنك والزبون الاتفاق على خفض الأجرة الشهرية أو قسط بيع الحصص بتوقيع ملحق بعقد إيجار الحصص أو بيع الحصص يتضمن السعر الجديد، وفي حالة الاتفاق بعد انتهاء الفترة الإيجارية أو انتهاء قسط بيع الحصص الحالي فيمكن إرسال إشعار من البنك دون الحاجة لتوقيع الزبون حسب الاتفاقية الإطارية أو رسالة العرض الموقعة من الطرفين أو بالتوافق بينهما.

تغيير مدة المشاركة

الضابط الشرعي
يمكن للبنك والزبون الاتفاق على تغيير مدة المشاركة بتوقيع ملحق بعقد المشاركة يبين الفترة الجديدة.

تعديل مدة المشاركة أو بند من بنودها

الضابط الشرعي
يوقع ملحق بعقد المشاركة بالتعديل المتفق عليه.

الحالة

تأجيل أقساط إيجار أو بيع الحصص

الضابط الشرعي

- يمكن تأجيل أقساط الأجرة الشهرية دون زيادة الأجرة ودون أخذ رسوم على عملية التأجيل إلا ما يقابل التكلفة الفعلية حسب الرسم المعتمدة من مصرف البحرين المركزي.
- يؤخذ توقيع الزبون على ورقة طلب التأجيل موضحاً فيها الإجراءات التي يقوم بها البنك وطريقة السداد.

الحالة

إنهاء المشاركة (السداد الكلي المبكر)

الضابط الشرعي

• التملك النهائي

في حالة ما إذا سدد الزبون كامل أقساط بيع الحصص فتنتقل ملكية العقار له تلقائياً من الناحية الشرعية، ويجب حينها القيام بالإجراءات القانونية اللازمة لنقل ملكية العقار باسم الزبون (في حالة تسجيل العقار باسم البنك منذ البداية). وفي حالة ما إذا سدد الزبون أجرة الحصص فقط، فيجب على البنك بيع الحصص حتى تنتقل الملكية له شرعاً.

• التملك المبكر (السداد الكلي أثناء فترة المشاركة)

يحق للشريك إنهاء المعاملة مبكراً عبر شراء الحصص المتبقية للبنك، وذلك بتوقيع عقد بيع حصص كامل الحصص، وفي هذه الحالة وبحسب قرار بنك البحرين المركزي فإنه يجب على البنك قبول السداد مع إلغاء كامل الأرباح المحاسبية المتبقية وأخذ مبلغ الأصل إضافة للرسوم المعتمدة من مصرف البحرين المركزي، أما العقار الاستثماري فيرجع للضوابط التي حددها البنك.

الحالة

السداد الجزئي (تسجيل شراء حصة)

الضابط الشرعي

يمكن للزبون سداد جزء مقدّم من قيمة الحصص، ويمكن حط جزء من مبلغ الإجارة مع ثبوت حق البنك في ربح الحصص السابقة التي احتسبت، ويمكن تغيير الأقساط اللاحقة فقط عبر ملحق يوقع بين الطرفين يبين فيه الأجرة والمبلغ المتبقي والمدة الجديدة. وذلك حسب قرار البنك أو بالاتفاق مع الزبون.

دخول شريك جديد محل الشريك الحالي

الضابط الشرعي

- في حالة عدم رغبة الشريك مواصلة المشاركة والحصول على شريك جديد يحل محله، فيمكن المصالحة بين الطرفين بهذا الخصوص، وذلك حسب الخطوات التالية:
1. يتصالح البنك مع الشريك القديم على مبلغ يتفقان عليه، وذلك بفسخ المشاركة وإخلاء العقار، وإبراء ذمة البنك من الالتزام السابق عبر كتابة مذكرة تفاهم بين الطرفين بهذا الخصوص.
 2. يوقع البنك عقد مشاركة جديد مع الشريك الجديد حسب النظام المعمول به لدى البنك.

تأجير حصص العقار المؤجر

الضابط الشرعي

- يمكن دخول البنك بهذا الأسلوب في عقار مؤجر باعتبار ذلك من قبيل تأجير الحصص الشائعة وليس تأجير المؤجر، على أنه يجب الأخذ في الاعتبار بأن ملكية الحصص تنتقل للشريك بعقد البيع الذي يمكن إبرامه لاحقاً.

حساب الأجرة على الحصص غير المشتراة

الضابط الشرعي

1. للبنك الاختيار بين:
 - أن يشارك الزبون في الأجرة الحقيقية للعقار بنسبة ملكه.
 - تأجير نصيبه على الزبون (وهي ما يجري عليه العمل في البنك).
2. تحسب الأجرة شهرياً على عدد الحصص التي يملكها البنك، ويُجعل لذلك جدول يرجع إليه لتحديد حق البنك عند رغبة الشريك في الشراء المبكر، وإذا تأخر الشريك في شراء الحصة المتفق عليها فتحسب عليه أجرة تلك الحصة.
3. يجوز في العقد الاتفاق على قيمة الأجرة لكل حصة في السنة الأولى أو الفترة الأولى والفترات اللاحقة وإن اختلفت هذه القيمة في الفترتين.

الحالة

تنازل الزبون عن حصصه مقابل استحقاق البنك أجرة فترة السماح

الضابط الشرعي

- في حالة ما إذا كان المشروع مستغلاً، وله دخل يجوز للزبون التنازل عن حصص من نصيبه بعد فترة السماح بقيمة ما وجب في ذمته.
- في حالة ما إذا كان المشروع تحت الإنشاء لا يجوز زيادة حصة البنك تلقائياً عند انتهاء فترة السماح بأكثر مما شارك به في رأس المال، لكن يجوز للبنك أن يعدّ الزبون ببيع نصيبه له بعد فترة السماح بسعر يتم تحديده في حينه، كما يجوز للزبون بعد إتمام البنك البيع أن يعرض عن الدين الذي وجب في ذمته بحصص في المشروع بالدخول في عقد مشاركة متناقصة جديد.

الحالة

مشاركة البنك لزبون في عقار ثم بيع حصصه إليه ثم إعادة شرائها وبيعها

الضابط الشرعي

- يجوز للبنك مشاركة الزبون في عقار، ثم بيع الحصص على الزبون ثم إعادة شرائها، وذلك بالشروط التالية:
1. عدم التواطؤ على ذلك عند التعاقد.
 2. مرور مدة تتغير فيها الأسواق وأقلها سنة واحدة.
 3. أن يتم البيع والشراء حسب سعر السوق.
 4. أن لا يتكرر ذلك عدة مرات.

الحالة

تمديد أجرة الحصص

الضابط الشرعي

تمدد فترة إيجار الحصص أو بيع الحصص من خلال ملحق يعد بهذا الخصوص دون حساب رسوم إضافية.

الضابط الشرعي

يمكن للبنك الدخول في مشاركتين من خلال توقيع عقدي مشاركة يكون كل منهما بنسبة شائعة من العقار، وذلك عند الحاجة، وبالخطوات التالية:

1. دخول البنك في مشاركة مع الزبون في نسبة شائعة من العقار (70% على سبيل المثال).
 2. دخول البنك في مشاركة أخرى مع الزبون في نسبة شائعة من العقار (30% على سبيل المثال).
 3. تأجير البنك حصصه للمشاركة الأولى والثانية بعقدي إيجار حصص.
 4. بيع البنك حصصه عند انتهاء المدة أو السداد المبكر بعقدي بيع حصص.
- ملاحظة:** سيتم الربط بين المشاركةين لكونهما انعقدتا على نفس العقار، وذلك من خلال ذات البند المعتمد في عقود الإجارة الذي يعتبر تعثر الزبون في عملية واحدة بمثابة التعثر في كافة العمليات.

خطاب الضمان

الدليل الشرعي لخطوات وضوابط تنفيذ منتجات بنك البحرين الإسلامي

خطاب الضمان

التعريف

هو تعهد كتابي صادر من البنك بناء على طلب أحد زبائنه يقر فيه بدفع مبلغ محدد للجهة الصادرة لصالحها في حالة المطالبة بسداد قيمته دون الالتفات إلى أية معارضة مع شرط أن تصل المطالبة بالدفع للبنك في موعد أقصاه تاريخ الاستحقاق المبين بخطاب الضمان. ويجوز للبنك تجديد التعهد ومدّ مدة الاستحقاق بناء على اتفاق الطرفين (البنك والزبون).

القطاعات المستخدمة للمنتج

الشركات والمؤسسات بأنواعها.

الضوابط الشرعية

الموضوع	الضابط الشرعي
التكليف الشرعي	الخطاب المغطى بالكامل: وكالة. الخطاب غير المغطى: كفالة. الخطاب المغطى جزئياً: وكالة في الجزء المغطى، وكفالة في الجزء غير المغطى. ويصدر البنك خطاب الضمان المغطى فقط، وقد يمنح الخطاب غير المغطى والمغطى جزئياً لبعض الزبائن على سبيل الاستثناء.

الموضوع	الضابط الشرعي
الأطراف	1. الزبون (المكفول): وهو الذي يُصدر البنك خطاب الضمان بناء على طلبه ولحسابه. 2. المستفيد: وهو الذي يصدر البنك خطاب الضمان لصالحه. 3. البنك (الكافل): وهو الذي يُصدر خطاب الضمان لصالح زبونه ويقبل بمقتضاه أن يضمنه لدى المستفيد من مبلغ الضمان.
العقد	1. طلب الزبون خطاب الضمان من البنك عبر استمارة الطلب. 2. يصدر البنك خطاب الضمان مع ذكر كافة تفاصيله.
الرسوم	1. لا يجوز أخذ أجر ولا إعطاؤه مقابل خطاب الضمان غير المغطى لأنه كفالة، ويحق للكفيل (البنك) استيفاء المصروفات الفعلية للكفالة نظير دراسة الجدوى وإعداد الملفات، والتي يفرضها البنك بنسبة مئوية ضئيلة على الخدمات المقدمة. 2. لا يجوز حساب رسوم على تمديد فترة الضمان إلا ما يقابل الخدمات الفعلية. 3. يجوز أخذ الأجر على الخطاب المغطى بالكامل بمبلغ مقطوع أو بنسبة مئوية، أما خطاب الضمان غير المغطى أو المغطى جزئياً فالأصل عدم جواز حساب رسم عليه إلا ما يرتبط بالتكلفة الفعلية والدراسة وما شابهها. 4. الأصل أن الرسوم ترتبط بالجهد والتكلفة وليس على المخاطرة، لذا لا يجوز للبنك حساب رسوم لصالحه بعد انتهاء الخطاب إلا إذا أصدر خطاباً جديداً يفرض حينها الرسوم المعلن عنها.
أنواعه	1. خطاب الضمان الابتدائي "PROVISIONAL LETTER OF GUARANTEE" - "BID BOND" وهو الذي يرفقه المقاول بالعطاء المقدم منه في المناقصة أو المزايدة، ويمثل نسبة معينة من قيمته لكي تطمئن الجهة طارحة المناقصة أو المزايدة إلى جدية العطاءات المقدمة وعدم تراجع مقدم العطاء إذا تغيرت الأسعار أو تبين له خطأ تقديره. 2. خطاب الضمان النهائي "FINAL LETTER OF GUARANTEE" - "PERFORMANCE GTEE" وهذا الضمان يتعين أن يقدمه من يرسو عليه العطاء بغرض ضمان حسن تنفيذ الإرتباطات المبرمة مع الجهات المستفيدة، وفق شروط عقد المقابلة أو التوريد. ويظل خطاب الضمان النهائي ساري المفعول بكامل قيمته لحين انتهاء الغرض منه أو انتهاء مدته.

الموضوع	الضابط الشرعي
أنواعه	3. خطاب ضمان الصيانة "MAINTENANCE GUARANTEE" هو الضمان الذي تطلبه الجهة المستفيدة تحسباً لظهور عيوب أو ثغرات غير ظاهرة في المشروع الذي نفذه الزبون لضمان إجراء الإصلاحات أو استكمال أية عيوب قد تظهر في المشروع بعد استلامه خلال فترة محددة.
	4. خطاب ضمان الدفعة المقدمة "ADVANCE PAYMENT GUARANTEE" هو الخطاب الممنوح للمقاول مقدم العطاء بهدف الحصول على دفعة مقدمة تقدر بنسبة يتفق عليها من قيمة العملية وغالباً تستخدم هذه الدفعة لإعداد الاحتياجات الأولية للعملية من المواد والأدوات والآلات.
	5. خطابات ضمان الأشياء المعارة للمقاول تصدر هذه الضمانات في الحالات التي تعير فيها الجهة المستفيدة صاحبة المشروع للمقاول آلات أو معدات أو نماذج لإنجاز العملية المعهود بها إليه، ويكون الغرض منها ضمان رد الأشياء المعارة بحالتها عند إنتهاء العملية.
	6. تعزيز الضمان - Counter Guarantee وهو الضمان الذي يصدره البنك معززاً لضمان صادر من بنك آخر للزبون.
	7. ضمانات أخرى تصدر حسب الاتفاق بين الزبون والمستفيد مع اشتراط عدم مخالفتها للضوابط الشرعية.
	ملاحظة: يصدر البنك في الغالب خطابات الضمان لمن لديهم غطاء نقدي كلي لمبلغ الضمان، ويمكن أن يصدر خطاب الضمان أحياناً بغطاء جزئي، ويعتمد في ذلك على ملاءة مقدم الطلب والثقة فيه.

لا يجوز منح الخطاب للزبون أو مستفيد لغرض ضمان مبالغ ربوية أو مشاريع محرمة.

الخطوات الإجرائية

1. رسالة العرض (بحسب الطلب).
2. ملء استمارة طلب إصدار الخطاب.
3. إصدار الخطاب.

حالات طارئة

1. تمويل الزبون بالتورق بديلا عن تسهيل خطاب الضمان غير المغطى

يمكن للبنك تمويل الزبون عن طريق التورق إن كان قبل تسهيل الخطاب (أي قبل الدفع من البنك للمستفيد) في حالة منح البنك لخطاب ضمان غير مغطى، وطولب الزبون بسداد المبلغ للمستفيد، ورجع الزبون للبنك لدفع المبلغ.

2. طلب التاجر من الزبون الحصول على اعتماد أو ضمان معزز

يمكن تنفيذ المعاملة باعتبارها من قبيل الاعتماد النقدي والخصم من حساب الزبون مباشرة أو باعتبارها خطاب ضمان مغطى بالكامل.

3. منح خطاب ضمان لجهة ستساهم في نشاط فندقي

لا مانع من حيث المبدأ منح الخطاب للجهة إن كانت الخدمات المقدمة لا تخالف صراحة أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، والأولى للبنك إرسال خطاب للشركة ينص على أن أي استخدام للأغراض المخالفة للشريعة الإسلامية لا يقع ضمن مسؤولية البنك.

4. منح خطاب ضمان لبنك تقليدي

لا يجوز منح الخطاب للبنك التقليدي إن كان لغرض الإقراض أو الاقتراض بالربا، أما إن كان لغرض جائر فلا مانع.

المراوحة الاستثمارية (العكسية)

الدليل الشرعي لخطوات وضوابط تنفيذ منتجات بنك البحرين الإسلامي

المراوحة الاسثمارية (العكسية)

التعريف

هي عمليات المراوحة التي ينفذها البنك في السوق الدولية بغرض الاسثمار لصالح الزبائن بعائد ثابت.

نطاق التطبيق

التعامل مع البنوك/ الشركات / الأفراد.

الإجراءات

1. يوقع الزبون على العقد (الشروط والأحكام) ويدفع المبلغ نقدا للبنك.
2. يوكل الزبون البنك بشراء سلعة بالنيابة عنه.
3. بعد شراء البنك السلعة للزبون يشتريها من الزبون بالأجل بإيجاب وقبول.
4. يبيع البنك السلعة في السوق لصالحه.
5. يستخدم البنك الأموال المتحصلة من البيع في تقديم خدمات وتمويلات أخرى يتحصل خلالها على الربح.

الموضوع	الضابط الشرعي
مميزات المنتج	استثمار أموال الزبائن في مرابحات السلع الدولية بعائد ثابت.
السلعة المشتراة	يشترط في السلعة التالي: 1. معينة ومميزة عن غيرها. 2. التأكد من قبض السلعة حقيقةً أو حكماً بالوثائق المثبتة لذلك. 3. يجب أن تباع السلعة إلى غير البائع الذي اشترى منه بالأجل (طرف ثالث). 4. عدم الربط بين عقد الشراء الأول (بين الزبون ومالك السلعة)، وعقد البيع الثاني (بين الزبون والبنك). 5. عدم توكيل الزبون للبنك ببيع السلعة التي اشتراها البنك لحسابه.
بيع السلعة (اتفاقية المrabحة)	1. عرض الزبون على البنك الدخول في العملية لا بد من صدور الإشعار من الزبون للبنك موقعاً. 2. إشعار البيع (إشعار الإيجاب) من البنك للزبون. - لا يرسل إشعار الإيجاب إلا بعد تملك الزبون للسلعة. - يجب توضيح مواصفات السلعة بدقة، مع ذكر مقدار الكلفة والربح وسعر البيع النهائي. - يجب توقيع البنك على الإشعار وإرساله للزبون والتأكد من أن الزبون قد استلمه فعلياً. 3. إشعار القبول (من الزبون للبنك). - يشترط إرسال الزبون هذا الإشعار للبنك للتعبير عن قبول ثمن السلعة ومواصفاتها. - يجب توقيع الزبون والبنك بالموافقة على هذا الإشعار. ملاحظة: يمكن للبنك توقيع اتفاقية إطارية مع الزبون، ويكتفى لاحقاً بتبادل إشعارات الإيجاب والقبول عند كل معاملة.

حالات طارئة

سحب الوديعة المبكر

يمكن الاتفاق مع الزبون على تقديم وقت سحب الوديعة (كسرهما)، ومنحه لأرباح أقل وفق آلية حسابية معتمدة لدى البنك.

وقت شراء السلعة

يجوز للبنك إجراء عملية بيع وشراء السلعة عند توقيعه مع الزبون على اتفاقية المرافحة وإشعارات البيع والشراء حتى لو لم يتم إيداع مبلغ الوديعة الاستثمارية، لأن عملية البيع والشراء منفصلة عن الوديعة، ولكون البنك يرغب في إجراء هذا البيع لاعتبارات الثقة في الزبائن.

وقت حساب ربح الوديعة

يجوز للبنك حساب ربح الوديعة القائمة على المرافحة منذ توقيع إشعارات بيع وشراء البضاعة مباشرة، ومن حق الزبون مطالبة البنك بحقه من الربح عن الفترة التي تأخر فيها البنك عن الشراء.

تنفيذ المراجحات الاستثمارية (العكسية) في النظام الآلي بأثر رجعي

1. لا يجوز للبنك شراء السلعة واعتبارها اشترت بأثر رجعي لأن الشراء يبدأ أثره بعد الإيجاب والقبول، وحيث إن الزبون يطلب من البنك بدء حساب ربح المرافحة من وقت التحويل فيمكن للبنك التبرع بزيادة ربح الزبون ليشمل ربح الفترة الواقعة بين يوم التحويل ويوم الشراء.

2. يمكن بدء حساب الربح بأثر رجعي للوديعة بالشروط التالية:

- توقع كافة المستندات المتعلقة بالسلع بتاريخ الشراء الفعلي.
- أن يكون سبب ذلك هو حصول تأخير بسبب أيام العطل.
- عدم التأخر المبالغ فيه.

المراوبات الاسثمارية ذات الربح المتغير FLOATING RATE

تجرى المعاملة بتسلم مبلغ الاسثمار من الزبون، ثم يشتري البنك سلعة بالنيابة عن الزبون ويشتريها منه بالمرابحة بعد تحديد معدل الربح، ويكون في هذه المرابحة وعد متبادل من البنك والزبون بإجراء مرابحة أخرى عند ارتفاع أو انخفاض المؤشر عن الربح المذكور في المرابحة. ثم يراجع مؤشر السوفر في كل فترة، فإذا منح البنك ربحاً زائداً عن معدل المؤشر فيدخل الزبون مع البنك في مرابحة بناء على وعده الملزم سابقاً، ويربح البنك من خلاله الفرق، وإن ثبت أن البنك أعطى الزبون ربحاً أقل من المؤشر فيدخل البنك معه في مرابحة ويربحه الفرق.

وقد أعد البنك اتفاقية خاصة بهذا النوع من التعاملات.

الخطوات الإجرائية (حسب الترتيب الشرعي)

الخطوات الإجرائية		المستندات		الإدارة المنفذة	
		الأفراد	الشركات	الأفراد	الشركات
1	يوقع الزبون على اتفاقية المرابحة العكسية (توقع الاتفاقية مرة واحدة فقط عند إجراء معاملة جديدة، ولا حاجة لتكرارها عند التجديد)	اتفاقية مرابحة عكسية		المبيعات والفروع	الشركات والمؤسسات المالية
2	يوكل الزبون البنك بشراء سلعة بالنيابة عنه (يوقع التوكيل مرة واحدة فقط عند إجراء معاملة جديدة، ولا حاجة لتكراره عند التجديد)	توكيل بالشراء		المبيعات والفروع	الشركات والمؤسسات المالية
3	إيداع الزبون للمبلغ في حسابه لدى البنك	-		المبيعات والفروع	الشركات والمؤسسات المالية
4	يتواصل البنك مع التاجر الأول (شركة فجر) لشراء السلعة (نيابةً عن الزبون)	البريد الإلكتروني	النظام	المبيعات والفروع	الشركات والمؤسسات المالية

الخطوات الإجرائية		المستندات		الإدارة المنفذة	
		الأفراد	الشركات	الأفراد	الشركات
5	إشعار إيجاب من التاجر الأول (شركة فجر) إلى البنك (نيابة عن الزبون)	Seller's Offer	Supplier's Offer	المبيعات والفروع	الشركات والمؤسسات المالية
6	يشتري المصرف السلعة نيابة عن الزبون	Commodity Certificate		المبيعات والفروع	الشركات والمؤسسات المالية
7	إشعار شراء السلعة نيابة عن الزبون (من البنك إلى الزبون)	الفقرة (1) من مستند إشعار بالشراء نيابة عن المستثمر		المبيعات والفروع	الشركات والمؤسسات المالية
8	إشعار الإيجاب (من البنك إلى الزبون)	الفقرة (2) من مستند إشعار بالشراء نيابة عن المستثمر		المبيعات والفروع	الشركات والمؤسسات المالية
9	إشعار القبول (من الزبون إلى البنك)	الفقرة (3) من مستند إشعار بالشراء نيابة عن المستثمر		المبيعات والفروع	الشركات والمؤسسات المالية
10	يبيع البنك السلعة على التاجر الثاني (شركة أشتون) ويحصل على النقد	Purchase Confirmation	النظام	المبيعات والفروع	الشركات والمؤسسات المالية
11	فتح المعاملة في النظام الآلي أو تجديدها	-		العمليات	
12	إيداع الربح في حساب الزبون	-		العمليات	

الوكالة بالاستثمار

الدليل الشرعي لخطوات وضوابط تنفيذ منتجات بنك البحرين الإسلامي

قطاع الشركات

التعريف

هي توكيل إحدى الجهات للبنك باستثمار أموالها لتنميتها، ويستثمر البنك الأموال في وعائه العام أو في عمليات مرابحة استثمارية (عكسية).

نطاق التطبيق

مع البنوك (إسلامية وتقليدية) - الشركات

الغرض

رغبة الطرف الآخر استثمار أمواله

مجالات الاستثمار

الوكالة المطلقة

1. الاستثمار في وعاء البنك العام.
2. الاستثمار في عمليات مرابحة السلع (المربحات العكسية).
3. أي استثمار شرعي آخر.

الوكالة المقيدة

الاستثمار في الصكوك الإسلامية داخل وخارج البحرين.

الضوابط الشرعية

1. لا يجوز الالتزام بربح معين عند توقيع العقد، ويمكن بيان الربح المتوقع.
2. أموال الاستثمار في الوكالة غير مضمون، ولا يضمن الوكيل سوى بالتعدي والتقصير ومخالفة الشروط.
3. تعتبر الوكالة بالاستثمار المنفذة في البنوك من قبيل الوكالة اللازمة لأنها وكالة مؤقتة ومحددة بمدة تنتهي بانتهاء الاستثمار، فلا يجوز لأي طرف إلغاؤها إلا برضا الطرف الآخر.
4. يجوز أن تكون الوكالة بأجر يحدده العقد أو بدون أجر.
5. الأصل أن الربح هو حق للموكل بالكامل إلا إذا حُدد ربح متوقع وما زاد عليه يرجع للوكيل كحافز بالإضافة للأجرة المتفق عليها، أو أن يوزع الربح حسب الاتفاق.

الخطوات الإجرائية (الشركات والمؤسسات)	
أولاً: الإجراءات الأولية	
أ) دائرة المؤسسات المالية (FI) 1. عرض الاتفاقية على الرقابة الشرعية والشؤون القانونية (في حالة ورودها من الزبون). 2. توقيع الاتفاقية الإطارية مع الزبون.	
ثانياً: الإجراءات التنفيذية	
أ) دائرة الخزنة 1. التواصل مع الوكيل لعرض السلع ومواصفاتها من الخارج (إن كان غرض الاستثمار شراء وبيع السلع الدولية).	
ب) دائرة العمليات (المكتب الخلفي) 1. إيداع الموكل المبلغ في حسابه لدى البنك. 2. تبادل إشعارات الاستثمار. 3. إيداع المبلغ المطلوب للموكل مضافاً إليه الربح.	

التعريف

الوكالة (البنك موكل)	الوكالة (البنك وكيل)
هي توكيل البنك لبنك آخر باستثمار أمواله لتنميتها	هي توكيل إحدى الجهات للبنك باستثمار أموالها لتنميتها، ويستثمر البنك الأموال في وعائه العام أو في عمليات مرابحة عكسية.

مجالات التطبيق

الوكالة (البنك موكل)	الوكالة (البنك وكيل)
مع البنوك فقط، أما إن كان البنك تقليديا فيشترط أن تستثمر في استثمارات شرعية خارج وعاء البنك الوكيل وبعقد شرعي معتمد من هيئة شرعية.	مع البنوك (إسلامية وتقليدية) - الشركات-الأفراد

الغرض

الوكالة (البنك موكل)	الوكالة (البنك وكيل)
رغبة البنك استثمار أمواله	رغبة الطرف الآخر استثمار أمواله

الخطوات الإجرائية (حسب الترتيب الشرعي)

الخطوات الإجرائية	المستندات	الإدارة المنفذة
أولاً: الإجراءات الأولية		
1	عرض الاتفاقية على الرقابة الشرعية والشؤون القانونية (في حالة ورودها من الزبون)	- الشركات والمؤسسات المالية
2	توقيع الاتفاقية الإطارية مع الزبون	- الشركات والمؤسسات المالية
ثانياً: الإجراءات التنفيذية		
1	التواصل مع الوكيل لعرض السلع ومواصفاتها من الخارج (إن كان غرض الاستثمار شراء وبيع السلع الدولية)	- الخزينة
2	إيداع الموكل المبلغ في حسابه لدى البنك	- العمليات (المكتب الخلفي)
3	تبادل إشعارات الاستثمار	- العمليات (المكتب الخلفي)
4	إيداع المبلغ المطلوب للموكل مضافاً إليه الربح	- العمليات (المكتب الخلفي)

المضاربة

الدليل الشرعي لخطوات وضوابط تنفيذ منتجات بنك البحرين الإسلامي

المضاربة

التعريف

هي مشاركة بين رب المال (الزبون) وبين المضارب (البنك)، بحيث يستثمر البنك أموال الزبون، ويوزع الربح بينهما حسب الاتفاق، وتكون الخسارة على رب المال إلا إذا ثبت وجود تقصير أو إهمال أو مخالفة في الشروط من قبل المضارب.

نطاق التطبيق في البنك

الودائع الاستثمارية بأنواعها، حسابات التوفير/فيفو/تجوري/إقرأ.

القطاعات المستخدمة للمنتج

الأفراد/ الشركات/ البنوك (ويستخدم البنك نظام الاستثمار بالوكالة أو المرافحة العكسية في السلع الدولية أحياناً مع بعض البنوك، ويستخدم نظام الاستثمار بالمرافحة العكسية في حالة رغبة الزبون الحصول على ربح ثابت).

تاريخ اعتماد المنتج

حسابات التوفير	الودائع الخاصة	حساب تجوري	حساب إقرأ	حساب فيفو
1980	1980	2008	2008	2009

نوع المضاربة

مضاربة مطلقة

الضوابط الشرعية

أولاً: الاستثمارات

1. يستثمر البنك أموال المودعين في الوعاء الاستثماري المشترك بينه وبين المودعين (أرباب الأموال) عن طريق المضاربة المطلقة.
2. يشير وعاء الموجودات المشتركة إلى مجموعة الموجودات الممولة من الأموال المستلمة من أصحاب حسابات الاستثمار (على أساس المضاربة) والأموال المستثمرة من قبل بنك البحرين الإسلامي (كشريك في الوعاء).
3. توزع الأرباح الناتجة من وعاء الموجودات المشتركة بين شركاء الوعاء (بنك البحرين الإسلامي وأصحاب حسابات الاستثمار)، ويخصص بنك البحرين الإسلامي حصته كمضارب عند التنضيق الحقيقي أو الحكمي، ثم يتم توزيع الرصيد المتبقي من الأرباح بين أصحاب حسابات الاستثمار وفقاً لعملية حساب الربح وعملية التوزيع الموضحة في هذه السياسة.
4. قد يتضمن وعاء الموجودات المشتركة على موجودات منخفضة المخاطر ذات عوائد منخفضة أو موجودات متوسطة المخاطر ذات عوائد متوسطة أو موجودة عالية المخاطر ذات عوائد عالية.
5. يحتوي الوعاء المشترك على المنتجات الشرعية التي يقدمها البنك في العادة.
6. لا يجوز استخدام الأموال في الوعاء المشترك في المعاملات الاستثمارية والتمويلية التي لا تتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية.
7. تستثمر الأموال في هذا الوعاء لأنشطة الاستثمار والتمويل وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية، ومنها ما يلي:
 - المرابحات وتشمل: تسهيل والتورق والسيارات، والاعتمادات المستندية .
 - المضاربة.
 - المشاركة.
 - الإجارة المنتهية بالتملك.
 - الصكوك.

ثانيًا: ضوابط حقوق المستثمرين وحقوق البنك

1. يستحق البنك أرباحه عن استثماراته الخاصة بصفته مستثمرًا، بينما يستحق أرباحه في وعاء المودعين بصفته مضاربًا فقط، وفي هذه الحالة يستحق أرباحه بصفته مضاربًا أولاً ثم يأخذ ما يقابل مساهمته بصفته مستثمرًا.
2. لا يكون البنك مسئولاً عن أي خسائر متكبدة في الوعاء المشترك سوى الخسائر الناتجة عن الإهمال الجسيم أو سوء التصرف المتعمد من جانب البنك أو نتيجة لانتهاك البنك للشروط والأحكام المتفق عليها بين البنك وأصحاب حسابات الاستثمار.
3. يستثمر البنك أموال المودعين القابلة للسحب في أي وقت من خلال منتجات ذات عوائد معقولة لتقليل المخاطر مع الالتزام بقواعد الشريعة الإسلامية.
4. تقسم الأرباح الناتجة عن الأنشطة الاستثمارية أو التمويلية بين بنك البحرين الإسلامي وأصحاب حسابات الاستثمار على أساس نسبة رأس مال كل منهما في الوعاء المشترك، وهذا إضافة إلى حصة البنك كمضارب.
5. يمكن تجميع الموجودات معاً في فئات مختلفة على أساس معايير معينة مثل السيولة أو فترة الاستحقاق أو المخاطر أو العائد.
6. يتحمل مستثمرو الوعاء بما فيهم البنك جميع الخسائر الناتجة بالتناسب مع مساهمتهم في رأس المال.
7. يعتبر النقد والأرصدة لدى المصرف المركزي والإيداعات لدى البنوك والمؤسسات المالية الأخرى من الوعاء المشترك للحفاظ على متطلبات السيولة ضمن الوعاء، وبالتالي فإن ربح أموال أصحاب حسابات الاستثمار في هذه الموجودات أقل مقارنةً مع أنواع أخرى من الاستثمارات.

ثالثاً: أسس وضوابط توزيع الأرباح

1. يجب أن تكون نسب توزيع الأرباح بين المساهمين والمودعين واضحة ومعلومة ومبينة ولا بد من توزيعها بناء على نسب شائعة، مثال: 50% أو 40% و60% الخ، ولا يجوز تحديد نسبة ربح معينة، مثال: 3% أو 1% أو مبلغ محدد مثل 1000 دينار.. الخ، ويمكن عوضاً عن ذلك تقدير الأرباح بناء على الدراسات التي أجريت والتوقعات بحيث يكون الربح متوقعاً فقط وغير مؤكد.

2. توزع الأرباح حسب الخطوات التالية:

(أ) استقطاع تكلفة المضاربة.

(ب) تخصيص مبلغ يضم لحساب معدل الأرباح (وهو حساب يخصص كاحتياطي في حالة هبوط الأرباح بشكل غير متوقع، فيؤخذ منه لمعادلة أرباح السوق، وهو مشترك بين المضارب (البنك) وأصحاب رأس المال (المودعون) قبل اقتطاع نصيب البنك من الأرباح مع توضيح نسبة التخصيص.

(ج) استقطاع أرباح البنك (المساهمون) باعتباره مضارباً.

(د) تخصيص مبلغ يضم لحساب مخاطر الاستثمار (وهو حساب يخصص كاحتياطي يستخدم لتغطية الخسائر الناتجة عن الظروف غير الطبيعية وهو خاص بالمودعين)، مع توضيح نسبة التخصيص.

(هـ) توزيع الأرباح على المودعين حسب نسبة المضاربة المعلنة (وتظهر الأرباح بالنسبة المئوية الشائعة بين مجموع الأرباح ومجموع الأموال المستثمرة).

3. على البنك أن يستثمر الوعائين الاحتياطين كالتالي:

(أ) احتياطي معدل الأرباح

يستثمره البنك لحساب الاحتياطي (مشترك بين المضارب وأصحاب رأس المال) وتوزع الأرباح بينهما حسب النسبة المتفق عليها بعد حسم نصيب البنك بصفته مضارباً.

(ب) احتياطي مخاطر الاستثمار

يستثمره البنك لصالح المودعين، ويستحق البنك نصيبه بصفته مضارباً فقط.

4. توزع الأرباح بعد خصم جميع المصروفات المباشرة، ولا يحق للبنك أن يحمل المودعين المصاريف غير المباشرة كالإعلانات وتكاليف الموظفين.. الخ.

5. يجب توزيع الأرباح بعد إجراء التنضيق الحكمي (التقييم) وليس بناء على أية معايير أخرى، بحيث تقدر الأرباح بعد انتهاء المدة المحددة لها.
6. يجب على البنك أن يوزع الأرباح بناء على تحققها فعلياً، ولا يتحمل البنك الفارق بين النسبة المتوقعة ونسبة الربح الحقيقية، وإن أراد البنك التنازل عن جزء من أرباحه فلا بد من الحصول على تفويض من الجمعية العمومية أو من تفوضه كمجلس الإدارة مع الإفصاح عنه في البيانات المالية السنوية.
- ملاحظة: قد يوزع البنك أرباحاً على بعض الحسابات قبل التنضيق أو انتهاء الفترة، وهي أرباح تحت الحساب تمنح لأصحاب الحسابات على أن تتم التسوية لاحقاً بإضافة النقص أو استرداد الزيادة إن وجدت بعد التنضيق الحكمي أو الحقيقي.
7. توضح نسب الأموال المستثمرة المخصصة لكل نوع من الودائع في القنوات الإعلانية للبنك.
8. تحسب الأموال المستلمة من أصحاب حسابات الاستثمار على أساس مبدأ الاستلام (أي تاريخ الاستلام الفعلي للأموال).
9. يحسب الربح على أساس متوسط الأرصدة اليومية لغرض توزيع الأرباح.
10. تقاس حسابات أصحاب حسابات الاستثمار على أساس قيمها الدفترية في نهاية الفترة المالية (أي الرصيد في دفاتر البنك).
11. توزع أرباح الاستثمار بين البنك وأصحاب حسابات الاستثمار وفقاً لمساهمة كل منهم في الوعاء المشترك.
12. يؤخذ في الاعتبار معدل الاستخدام إذا لم تكن السيولة والاحتياطيات ضمن الوعاء باستثناء الحسابات تحت الطلب والتي يكون معدل استخدامها 40% كحد أدنى.
13. يجب تعيين وزن أو معدل استخدام مناسب لكل فئة من فئات الحسابات بناءً على خصائص محددة مسبقاً.
14. قد يتم تعيين أوزان أو معدلات استخدام مختلفة لكل فئة من فئات الحسابات بناءً على مبلغ الاستثمار وفترة الاستحقاق، على سبيل المثال سيكون لدى حسابات الأجل لفترة ستة أشهر أوزان أعلى مقارنةً بحسابات الأجل لفترة ثلاثة أشهر، وكلما زاد مبلغ الاستثمار وطالت فترة استحقاق الاستثمار ستكون الأوزان أو معدلات الاستخدام المخصصة أعلى.
15. في حالة زيادة أرباح المضاربة المحسوبة عند نهاية السنة المالية عن الأرباح الفعلية لصاحب الحساب المنتهية وديعته فإنه يعتبر متنازلاً عن نصيبه في مبلغ الأرباح الزائد لصالح أصحاب الحسابات القائمة وقت احتساب الأرباح الفعلية عند نهاية السنة، وذلك بناء على مبدأ الخلطة والمبارأة المعمول به.

رابعاً: الوثائق المستخدمة

1. استمارة شروط وأحكام الحسابات.
2. شهادة الوديعة (تمنح للودائع الخاصة فقط).

خامساً:

• الجوائز

1. الجوائز على حساب تجوري
يجوز للمضارب (البنك) تشجيع المودعين عبر منحهم جوائز تشجيعية بالقرعة، وذلك بالشروط التالية:
(أ) استثمار الحسابات عبر الوسائل الشرعية ومنح المودعين (أرباب الأموال) الأرباح المتحققة.
(ب) أن تكون الجوائز على سبيل الهبة من حساب المساهمين.

• كسر الوديعة (إغلاقها قبل حلول أجل انتهائها)

1. في حالة السحوبات المبكرة قد يطبق البنك وزناً أقل للوديعة الاستثمارية، مما يؤدي إلى خفض أرباح صاحب حساب الاستثمار.
2. في حالة إغلاق صاحب حساب الاستثمار لحسابه قبل حلول أجله، فيمنح البنك أرباح الحساب وفقاً للمعادلات المعتمدة من قبله.
3. نسبة فترة الاستحقاق المطلوب إتمامها كحد أدنى هي المدة المكتملة حتى نهاية الأجل المذكور في شهادة الوديعة/المعاملة مقسومة على فترة استحقاق الحساب.

التعامل في العملات

الدليل الشرعي لخطوات وضوابط تنفيذ منتجات بنك البحرين الإسلامي

التعامل في العملات

القطاعات المستخدمة للمنتج

الزبائن والبنوك.

المتاجرة في العملات EXCHANGE FX

التعريف

هي المعاملات التي ينفذها البنك عبر الحسابات الجارية التي يتم فيها شراء وبيع العملات مع البنوك الأخرى. والتي تعتبر من قبيل المواعدة غير الملزمة للصرف.

مجال التطبيق

البنوك فقط.

الهدف من المنتج

تحقيق الربح أو إدارة السيولة.

الخطوات الإجرائية (حسب الترتيب الشرعي)

الخطوات الإجرائية (الشركات والمؤسسات)
أولاً: الإجراءات الأولية
توقيع اتفاقية البيع والشراء (في حالة تعاقد البنك مع بنك آخر).
ثانياً: الإجراءات التنفيذية
أ) إدارة الخزنة 1. تحديد سعر العملة وفقاً لسعر السوق. 2. شراء العملة وبيعها.
ب) إدارة العمليات (المكتب الخلفي) 1. الاتفاق على السعر وتثبيته. 2. تنفيذ البيع والشراء عبر تبادل إشعارات العرض والإيجاب والقبول. 3. التقابض (التسليم والاستلام) في نفس الوقت.

الضوابط الشرعية

تجوز المتاجرة وتبادل العملات بالشروط التالية:

1. عدم التعامل في الأسواق الآجلة.
2. توقيع الاتفاقيات المنظمة للتعامل.
3. أن يكون أحد الوعدين غير ملزم تجنباً للمواعدة المحرمة.
4. تبادل إشعارات الإيجاب والقبول عند التنفيذ.
5. التقابض قبل التفرق (أي التسلم والاستلام في نفس الوقت)، ويغفر التأجيل المحدود نظراً لطبيعة التعاملات.

مبادلة العملات والوعد SWAP

التعريف

إجراء مبادلة عملات (بيع عملة مقابل عملة أخرى) في يوم الاتفاق، والوعد بإجراء مبادلة عكسية لذات العملتين في تاريخ محدد بالمستقبل، ووفق سعر صرف يُحدد عند الوعد.

ويجري البنك هذه المعاملة (عملية تحوط) عن طريق الوعد الملزم من طرف واحد، حيث يلتزم البنك بإعادة تبادل العملة المحولة سابقاً بالسعر المتفق عليه يوم توقيع الاتفاقية، فينظر إن كان سعر السوق أعلى من سعر الصرف المتفق عليه فينفذ الوعد ويمضي الطرفان في عملية المبادلة، وإن لم يتغير السعر أو كان سعر السوق أقل فلا يمض الطرفان في المعاملة.

مجال التطبيق

البنوك فقط.

الهدف من المنتج

تحقيق الربح أو إدارة السيولة أو التحوط من مخاطر تقلب أسعار الصرف.

الخطوات الإجرائية (حسب الترتيب الشرعي)

الخطوات الإجرائية (الشركات والمؤسسات)	
أولاً: الإجراءات الأولية	
1. توقيع اتفاقية المبادلة والوعد. 2. توقيع وعد من البنك للزبون. 3. توقيع وعد من الزبون للبنك.	
ثانياً: الإجراءات التنفيذية	
أ) إدارة الخزنة 1. تحديد سعر العملة وفقاً لسعر السوق. 2. يشعر وكيل الحساب (البنك) الزبون والبنك بمعدل الربح والمضي في المتاجرة من عدمها.	
ب) إدارة العمليات (المكتب الخلفي) 1. تنفيذ الوعد بالبيع والشراء خلال المدة المتفق عليها بالسعر الموعود به. 2. تبادل إشعارات العرض والإيجاب والقبول. 3. دفع الزبون للثمن، وتحويل العملة واستلام العملة الأخرى من البنك الآخر. 4. في حالة عدم تغير سعر العملة (حسب السوق) فتلغى المتاجرة، وفي حالة زيادة السعر (حسب السوق)، فينفذ كل طرف وعده للآخر بالمضي في عملية شراء السلع.	

الضوابط الشرعية

تجوز المتاجرة وتبادل العملات بالشروط التالية:

1. عدم التعامل في الأسواق الآجلة.
2. توقيع الاتفاقيات المنظمة للتعامل.
3. أن يكون أحد الوعدين غير ملزم تجنباً للمواعدة المحرمة.
4. تبادل إشعارات الإيجاب والقبول عند التنفيذ.
5. التقابض قبل التفرق (أي التسلم والاستلام في نفس الوقت)، ويغفر التأجيل المحدود نظراً لطبيعة التعاملات.

تبادل العملات بالأجل

التعريف

الوعد بإجراء تبادل فوري للعملات (بيع عملة مقابل عملة أخرى) في تاريخ محدد بالمستقبل، ووفق سعر صرفي يُحدد عند الوعد. تجري المعاملات بالاستناد للاتفاقية التي يبرمها البنك مع الزبون، وتتم من خلال آليتين:

1. **الأجل الاعتيادي:** إتمام التبادل دفعة واحدة في التاريخ المحدد بالمستقبل.
2. **الأجل المرن:** إتمام التبادل دفعة واحدة أو على دفعات متفرقة في أي وقت بين تاريخ الوعد وتاريخ التسوية المحدد وفقاً لحاجة الزبون ورغبته، حيث خصص الأجل المرن للراغبين في التحوط ضد تقلبات أسعار الصرف دون معرفتهم بالتوقيت الدقيق لمدفوعاتهم أو وارداتهم المستقبلية.

مجال التطبيق

كافة الزبائن.

الهدف من المنتج

تحقيق الربح أو إدارة السيولة أو التحوط من مخاطر تقلب أسعار الصرف.

الخطوات الإجرائية (حسب الترتيب الشرعي)

الخطوات الإجرائية

منتج تبادل العملات الاعتيادي

1. يشتري الزبون من البنك اليورو ويبيع الدولار الأمريكي.
2. يتفق الزبون والبنك على المبلغ المحجوز وتاريخ التسوية وسعر الصرف. ويعد الزبون بالبنك بتنفيذ هذه المعاملة.
3. يمكن للزبون طلب تنفيذ المعاملة جزئياً أو كلياً في أي وقت بين تاريخ التداول وتاريخ التسوية (بشكل مطلق في آلية الأجل المرن، وبشكل استثنائي في آلية الأجل الاعتيادي -عند الحاجة-).
4. تسوية أي مبلغ متبقي من المبلغ الإجمالي في تاريخ التسوية.

أولاً: الإجراءات الأولية

1. توقيع اتفاقية المبادلة والوعد (اتفاقية السوق المالية الإسلامية (IIFM).
2. توقيع وعد من الزبون للبنك.

ثانياً: الإجراءات التنفيذية

أ) إدارة الخزنة

1. تحديد العملتين.
2. تحديد المبلغ الذي يود الزبون مبادلته.
3. تحديد تاريخ التسوية (آلية الأجل الاعتيادي) أو تحديد المدة التي يمكن للزبون بيع أو شراء العملة فيها (آلية الأجل المرن).
4. يُبلغ وكيل الحساب (البنك) الزبون بسعر الصرف (ويُحدد عند الوعد).

ب) إدارة العمليات

1. تنفيذ الوعد في تاريخ التسوية (في آلية الأجل الاعتيادي) أو خلال المدة المتفق عليها (في آلية الأجل المرن) والتسوية على حسب تعليمات الزبون.
2. تبادل إشعارات العرض والإيجاب والقبول.
3. تحويل العملة واستلام العملة الأخرى من البنك الآخر.

الضوابط الشرعية

تجوز المتاجرة وتبادل العملات بالشروط التالية:

1. عدم التعامل في الأسواق الآجلة.
2. توقيع الاتفاقيات المنظمة للتعامل.
3. أن يكون أحد الوعدين غير ملزم تجنباً للمواعدة المحرمة.
4. تبادل إشعارات الإيجاب والقبول عند التنفيذ.
5. التقابض قبل التفرق (أي التسلم والاستلام في نفس الوقت)، ويغترف التأجيل المحدود نظراً لطبيعة التعاملات.

صرف وتحويل العملات

التعريف

هي المعاملات التي ينفذها البنك عند رغبة الزبون تحويل مبلغ محلي للخارج بعملة مختلفة.

مجال التطبيق

كافة الزبائن.

الهدف من المنتج

تحقيق الربح من خلال تقديم خدمة الصرف.

الخطوات الإجرائية (حسب الترتيب الشرعي)

الخطوات الإجرائية

أولاً: الإجراءات الأولية

توقيع استمارة طلب التحويل وتحديد الرسم.

ثانياً: الإجراءات التنفيذية

أ) إدارة الخزنة

1. تحديد سعر العملة وفقاً لسعر السوق.
2. قبض البنك للمبلغ الذي يتوفر في الحساب الجاري للزبون في الغالب.

ب) إدارة العمليات

إجراء التحويل للمبلغ بالعملة الخارجية.

الضوابط الشرعية

تجوز المتاجرة وتبادل العملات بالشروط التالية:

1. التقابض قبل التفرق (أي التسلم والاستلام في نفس الوقت)، ويغفر التأجيل المحدود نظراً لطبيعة التعاملات.
2. استحقاق البنك لرسم الخدمة حسب النظام والرسوم المحددة.

عمليات إعادة الجدولة وتأجيل الأقساط

الدليل الشرعي لخطوات وضوابط تنفيذ منتجات بنك البحرين الإسلامي

عمليات إعادة الجدولة وتأجيل الأقساط

التعريفات

المدين المماطل

هو المدين المוסر الذي لم يسدد مديونيته المستحقة للبنك بدون عذر شرعي، وتبدأ مماطلته منذ لحظة تأخره عن السداد وإشعاره من قبل البنك دون إثبات إعساره، ويتم معرفة كونه موسراً أو معسراً بالقرائن والإثباتات. ويحرم شرعاً مماطلة المدين القادر على وفاء الدين.

المدين المعسر

هو المدين غير القادر على الوفاء بدينه للبنك بعذر شرعي طراً عليه. ويجب شرعاً على البنك إنظاره (أي منحه مهلة معينة للسداد)، ويقع عليه عبء إثبات الإعسار وتقديم الإثباتات للبنك.

المدين المتعثر

هو المدين الذي يمتلك أصولاً يمكن تسيلها، إلا أنه لا يمكنه سداد مديونيته لظروفه أو ظروف شركته لعدم امتلاك السيولة اللازمة أو لغيرها من الظروف.

الشرط الجزائي

هو الشرط المتعلق بفرض الجزاء المالي نقداً أو عيناً عند تأخر الزبون في الوفاء بالتزاماته المالية، ولا تجوز المطالبة القضائية بهذا التعويض أو التعويض عن الفرصة الضائعة، ويمكن عوضاً عن ذلك المطالبة بالتعويض عن الأضرار الفعلية التي لحقت بالبنك. أما الشرط الجزائي القاضي بالتعويض المالي نقداً أو عيناً عند التأخر في أداء عمل معين أو تسليم غرض معين شرط جائز.

إعادة الجدولة

تتحقق إعادة الجدولة بفسخ عقد التمويل والدخول في عقد تمويل جديد عند تعثر الزبون في سداد مديونيته أو رغبته في الحصول على تمويل يضاف إلى التمويل السابق، أو التي تجرى لتعديل أقساط المعاملة بزيادة مددها أو نقصانها دون الزيادة في مبالغها.

تأجيل الأقساط

يعني تأجيل سداد قسط أو أكثر من أقساط التمويل دون زيادة مبلغ التمويل أو الربح، ويأخذ البنك عليها رسوما فعلية مقررة من مصرف البحرين المركزي.

الالتزام بالتبرع

هو إلزام الزبون المماطل بالتصدق أو التبرع لجهات الخير إن طالبه البنك بذلك كليا أو جزئيا، ويتم خصم المبلغ من حساب الزبون مباشرة عند تأخره عن السداد، ويحال إلى حساب لجنة الزكاة لصرفه في الوجوه التي قررتها هيئة الرقابة الشرعية، مع إمكانية حسم المصاريف الإدارية والقانونية التي تكبدها البنك نتيجة لهذا التأخير، ويستقطع المبلغ من حساب الزبون بمبلغ مقطوع لمعاملات بطاقات الائتمان، ونسبة مئوية للتمويلات الأخرى وفقا للمعادلة الرياضية التالية:

$$\text{مبلغ الالتزام بالتبرع} = A \times B \times C = 360$$

"A" تعني المبالغ غير المدفوعة.

"B" تعني 15%.

"C" تعني عدد الأيام عن الفترة التي تبدأ من تاريخ استحقاق دفع المبلغ غير المسدد وتنتهي في التاريخ الذي يدفع الزبون عنده كافة التزاماته.

أ) إجراءات التعامل مع المماطل والمعسر عند التأخر في السداد

1. إنذار الزبون عن طريق الرسائل النصية (3 رسائل) للتنبيه عن التأخر.
2. التواصل الهاتفي، أو الزيارة الميدانية.
3. رفع المعاملة إلى الشؤون القانونية لبدء إجراءات التقاضي، ويمهل المدين المعسر فترة أطول. ملاحظة: في حالة توقيع الزبون على إقرار المديونية فيتم رفع القضية مباشرة.
4. يبدأ البنك في إجراءات التقاضي بعد مرور 180 يوماً من تأخر الزبون.
5. في حال إذا كان الضمان عقاراً فيتم حجزه ورفع دعوى قانونية لبدء عملية بيع الرهن، فإذا حكمت المحكمة لصالح البنك فتحول الملكية للبنك ويبيع في المزاد العلني من المحكمة، وفي حالة وجود مبلغ زائد فيرد للزبون.
6. إعادة الجدولة: في حالة استعداد الزبون للدفع (بشرط وجود مدخول ثابت) تجرى عملية إعادة الجدولة بالدخول في عمليات أخرى لسداد المديونية السابقة.
7. تأجيل الأقساط: عند طلب الزبون تأجيل الأقساط يقدم طلبه للفرع أو لإدارة التحصيل، ويمنح تأجيلاً لفترة 6 أشهر في الحالات العادية، ويمكن في حالات استثنائية منح مهلة لفترة 6 أشهر أخرى، وتحسب رسوم التأجيل فقط.
8. وفاة الزبون: في حالة وجود تأمين فيتم إبلاغ شركة التأمين بالوفاة ويطالب البنك سداد مديونية المتوفى. وفي حالة عدم وجود تأمين أو رفض شركة التأمين التعويض فيستقطع مبلغ المديونية من حسابات الزبون لدى البنك - إن وجدت - ، وفي حالة عدم وجود حسابات للزبون فيتخذ البنك القرار المناسب بين مطالبة الورثة أو شطب الدين.

(ب) أحكام خاصة بالإعسار

1. يقع على عاتق الممتنع عن السداد إثبات إعساره من خلال تزويد البنك بكافة الإثباتات كالأموال الشخصية والسجلات التجارية وشهادة راتب التقاعد.. إلخ، ويعتبر تأخره وإهماله عن تقديم إثباتات الإعسار بمثابة عدم إعسار، لذا يمكن للبنك إحالته للمحكمة، كما يمكن للبنك إحالة من ثبت إعساره لفترة طويلة للمحكمة حتى تحكم المحكمة له بالإعسار لاحقاً منعاً لتراكم الطلبات، على أنه لا يجوز للبنك تحميل المعسرين رسوم الدعوى. وعند الاختلاف في إعساره يرفع الموضوع إلى هيئة الرقابة الشرعية للحكم فيه.

2. الأصل أن البنك لا يرفع دعوى قضائية على الزبون المعسر حتى يتحقق إعساره، ونظراً لكثرة الممتنعين عن السداد وصعوبة تحديد المعسر من المוסر فيمكن للدائرة المعنية من حيث المبدأ اعتبار المعسر من تتوفر فيه الأمور التالية:

- فقدان الوظيفة وعدم وجود مصدر دخل آخر للزبون.
- من ثبت عجزه الدائم عن العمل بحادث أو مرض وليس له معاش تقاعدي.
- الوفاة دون وجود غطاء تأمين تكافلي لمديونيته.

(ج) الضوابط الشرعية للتعامل مع المعسر والمماطل

الحالة	المعسر	المماطل
أخذ غرامة تأخير عند تأخر الزبون عن السداد (الشرط الجزائي)	لا يجوز	
حساب مبالغ الالتزام بالتبرع عند تأخر الزبون عن السداد	لا تحسب عليه، وإن تم ذلك فترجع له بعد إثباته للإعسار	يمكن حسابها عليه
التعويض عن الفرصة الضائعة	لا يجوز	
رفع دعوى قانونية عند التأخر	يمكن بشرط مرور مدة الإمهال وعدم توقع تحسن حالته	يجوز

الحالة	المعسر	المماطل
حساب الرسوم القانونية (رسوم المحامي- رسوم الدعوى- رسوم التحصيل)	لا يجوز	يجوز
المطالبة القضائية بالتعويض المالي عن تأخر السداد	لا تجوز	
حساب الرسوم الإدارية الفعلية لمتابعة إجراءات المعاملة بعد التأخير	لا تحمل عليه	يمكن تحميلها عليه
تمديد فترة السداد (إعادة الجدولة)	يمكن دون زيادة المبلغ	
إعادة التمويل بالدين المتبقي	يمكن بشرط ألا يزيد بأرباحه عن مبلغ الدين السابق المتبقي عليه، إلا إذا تحصل على دخل ينتقل به إلى وضعية الإيسار	يمكن
حساب الرسوم القانونية أو الإدارية ضمن التمويل عند إعادة التمويل بالدين المتبقي	لا يجوز	يجوز
تسجيل الرهونات	لا يجوز إلا إذا لم يتمكن الزبون من السداد، ولم يكن هذا العقار للسكن الخاص به	يجوز
إلغاء مبالغ الالتزام بالتبرع	يجوز	
تمويل الزبون لسداد مبالغ الالتزام بالتبرع	لا يجوز	
تسديد مديونية الزبون من زكاة البنك	يجوز وفقا للضوابط الشرعية التي حددتها الهيئة	لا يجوز

د) إجراءات إعادة الجدولة

1. إعادة الجدولة العامة

تمنح عملية إعادة الجدول للأفراد عند طلبهم الحصول على تمويل إضافي أو عند تعثرهم في سداد مديونيتهم، وفي الحالة الثانية يمكن إعادة الجدولة عن طريق منتج تسهيل أو الإجارة أو المشاركة حسب نوع التمويل السابق ومدى توفر عقار للزبون، وفقاً للضوابط التالية:

الإجراء	ضوابط إعادة الجدولة عن طريق التورق	ضوابط إعادة الجدولة عن طريق الإجارة	ضوابط إعادة الجدولة عن طريق المشاركة
آلية التعاقد	يجوز للبنك فسخ التعاقد بالاتفاق مع الطرف الآخر وفتح معاملة جديدة بينهما فيما يتعلق بمعاملات المراجعة أو التورق، أو إجراء ملحق لتعديل عقد المراجعة بالأقساط الجديدة.	لا يجوز تعديل أجرة الفترات السابقة، بينما يمكن تعديل أجرة الفترات اللاحقة عبر توقيع ملحق لعقد الإجارة أو توقيع عقد إجارة جديد مع إضافة بند ينص على إذن الزبون بالاستمرار في المعاملة في العقد الجديد أو في ملحق التعديل عند إغلاقها في النظام الآلي حفاظاً على حق البنك.	يجوز للبنك بيع حصصه المتبقية أو تأجيرها حسب الاتفاق
حساب رسوم عن المعاملة الجديدة	يمكن حسابها عند إبرام عقد جديد، ولا يجوز عند تعديل العقد.		
زيادة مبلغ المعاملة الجديدة	لا يجوز للبنك تعويض نفسه بزيادة الدين الجديد في المعاملة الجديدة عن تأخر الزبون في المعاملة السابقة. وللبنك اعتماد ربح السوق أو معدل الربح الراجع للتصنيف الائتماني السنوي في المعاملة الجديدة.		
استقلالية المعاملة	يجب أن تكون المعاملة الجديدة مستقلة عن القديمة، دون وجود شرط يربطهما.		
صدور موافقة ائتمانية	يشترط صدور موافقة ائتمانية من الإدارة المعنية.		
إيداع الثمن في حساب الزبون	يجب إيداع الثمن في حساب الزبون، ثم يخصم من الحساب، ويمكن للبنك طلب توقيع الزبون إقراراً باستخدام بند المقاصة، بالإضافة إلى خطاب مقدم من الزبون بطلب خصم المديونية مباشرة.		

2. إعادة الجدولة في الظروف الطارئة

يمكن للبنك من حيث المبدأ إجراء عمليات إعادة الجدولة في الظروف الطارئة بإحدى الطرق التالية:

1. إعادة تمويل الدين المتبقي بالكامل بعملية تورق.
2. إعادة تمويل الأقساط المؤجلة فقط بعملية مرابحة جديدة تسدد بعد انتهاء المرابحة الحالية.
3. الاكتفاء بحساب الربح فقط وتأجيل أصل الدين إلى نهاية المدة.
4. حساب رسوم إدارية على عملية التأجيل.

وقد ارتأت الإدارة العمل بالخيار الثاني لعدة أسباب، منها: أن هذا الخيار هو الأفضل من الناحية المالية والمحاسبية للبنك، حيث لن يتأثر البنك كثيراً جراء عملية التأجيل واحتساب الخسائر التشغيلية، بالإضافة إلى أن هذا الخيار معقول التطبيق إدارياً وتكنولوجياً.

وبناء على الظروف الصحية والاقتصادية الاستثنائية الحالية، وبحسب تعميم مصرف البحرين المركزي لكافة البنوك بتقديم خدمة تأجيل مدفوعات التمويلات للزبائن حتى نهاية العام 2021 بما لا يؤثر على سيولة المصارف وملاءتها المالية على أن يتم حساب الأرباح من قبل المصارف للزبائن من الأفراد والشركات خلال فترة التأجيل، ونظراً لصعوبة تقديم منتجات أو خدمات مالية مرنة في حساب الأرباح في ظل الكم الكبير من الزبائن المتوقع استفادتهم من الخدمة فيمكن إعادة تمويل الأقساط المؤجلة من خلال منتج المرابحة الشخصية (التورق) للزبائن أفراداً وشركات الذين لديهم معاملات مرابحة السيارات، ومنتج تسهيل، والإجارة، والمشاركة، (مع إمكانية التأجيل للقروض الحسنة دون إجراء عملية جديدة ودون حساب رسوم إدارية سوى التأمين على الحياة) لكون هذه الآلية هي الأنسب للزبائن والبنك والأقل من حيث الكلفة في الفترة الحالية ونظراً لضيق الفترة، وذلك بمنح خدمة التأجيل للراغبين، وذلك حسب الخطوات التالية:

1. يرسل البنك رسالة نصية بهدف حصر الطلبات من الناحية المبدئية يدخل من خلالها الزبون رقمه الشخصي عبر الرابط المتاح، وسيتم اتباع الضوابط التالية:

- تمنح خدمة التأجيل للبحرينيين والمقيمين دون التمويلات المتعثرة.
- تحسب أرباح على عملية المرابحة الجديدة مضروبة بعدد الأشهر المتبقية للمعاملة السابقة، ويبدأ استقطاع أقساطها بعد انتهاء المدة السابقة مباشرة تطبيقاً لتعليمات مصرف البحرين المركزي عدم زيادة القسط الحالي.

- لا تحسب رسوم إدارية على المراجعة الجديدة، بينما ستحسب رسوم التأمين التكافلي على الحياة فقط بالإضافة لرسم يعادل رسم تأجيل القسط مرة واحدة.
- الإشارة إلى إمكانية السداد المبكر والحصول على تخفيض وفقا لتعليمات المصرف المركزي وذلك لتوعية الزبائن وتشجيعهم على السداد المبكر.

2. بعد موافقة البنك ترسل رسالة نصية أخرى للزبائن تتضمن حساب الربح والأقساط.

3. ترسل رسالة نصية ثالثة لبدء إجراءات عملية المراجعة، حيث يشتري البنك جملة من المواد ومشتقات البترول لاستخدامها في عملية البيع والشراء عن طريق الوكيل، ثم تجرى عملية المراجعة وفقا للضوابط الشرعية المعتمدة من هيئة الرقابة الشرعية.

4. يرحل سداد أقساط المعاملة الجديدة إلى ما بعد انتهاء المعاملة الحالية.

5. لن يتم الربط بين المعاملات القديمة والجديدة بشرط ملحوظ أو ملفوظ في العقد أو في أي مستند آخر، ويخول الزبون بملء إرادته البنك باستقطاع المبلغ من حسابه لسداد الأقساط شهريا.

6. لا مانع من توقيع البنك على العقد نيابة عن الزبون، ويوضع بند في العقد يقضي بالاكْتفاء بالاتفاق بين الطرفين بوسائل التواصل الالكتروني عن توقيع الزبون على العقد، ويكتفى بتوقيع البنك على العقد ومع تمكين الزبون من الحصول على العقد متى ما رغب بذلك.

(هـ) ضوابط تأجيل الأقساط

يمكن تأجيل أقساط التمويلات حسب أنظمة البنك بالشروط التالية:

1. أن يكون التأجيل دون حساب مبالغ أو أرباح إضافية على مبلغ الدين، ويمكن استقطاع الرسوم الإدارية الفعلية بمبلغ مقطوع حسب موافقة مصرف البحرين المركزي (تحتسب رسوم قدرها 10 دنانير عن كل عملية تأجيل)، ويؤخذ توقيع الزبون على ورقة طلب التأجيل موضحاً فيها الإجراءات التي يقوم بها البنك.

2. يمكن ترحيل أو تمديد القسط أو الأقساط المؤجلة إلى نهاية المدة أو تقسيطها في أي من فترات التمويل أو بعد انتهاء التمويل دون زيادة الدين أو حساب أرباح إضافية على مبلغ الدين، ويمكن حساب رسوم إدارية حسب موافقة هيئة الرقابة الشرعية.

3. في حالة سداد الزبون لجزء أو كل مبلغ المديونية، فتتظم العملية كالتالي:

- السداد الكلي: يمكن حط جزء من الأرباح (تقليل الأرباح) إذا سدد الزبون مبلغ المرابحة مبكراً بشرط ألا يكون هذا الأمر متفقاً عليه مسبقاً، وبحسب قرار بنك البحرين المركزي فإنه يجب على البنك قبول السداد وإلغاء كامل الأرباح المتبقية وأخذ مبلغ الأصل إضافة للرسوم المعتمدة، وهي 1% أو 100 دينار (أيهما أقل).
- السداد الجزئي: يمكن للزبون سداد جزء من مبلغ المرابحة بموافقة البنك، ويمكن للبنك الحط (تخفيض) من الربح المتبقي بشرط:

- عدم وجود اتفاق مسبق على مبلغ الحط.
- عدم المساس بالأقساط السابقة التي احتسبت، ويمكن تغيير الأقساط اللاحقة فقط عبر توقيع ملحق بعقد المرابحة.

4. في حال تأخر الزبون في سداد القسط المستحق عليه يحق للبنك استقطاع مبلغ للالتزام بالتبرع يصرف في وجوه البر بشرط ألا يكون الزبون معسراً، فإن كان معسراً فلا يجوز استقطاع هذا الالتزام عليه، وإن أخذ فيجب رده.

ثانياً: قطاع الشركات

أ) إجراءات إعادة الجدولة للشركات

- تعتمد ذات الإجراءات المشار إليها في إعادة الجدولة العامة للأفراد مع التفصيل الوارد أدناه.
 - الأصل أنه لا يجوز للبنك زيادة معدل الربح لمعاملات التورق التي أنجزت أثناء سداد الأقساط إذا زاد مؤشر البايبور، لأن البيع وقع على بضاعة محددة بسعر محدد، كما لا يجوز للبنك أن يعرض على الزبون أو يتم الضغط عليه إنهاء المعاملة وبدء معاملة جديدة لزيادة أرباح البنك على الصفقة التي أبرمت من قبل.
 - في حالة رغبة البنك في زيادة الربح فيمكن أن يوقع مع الزبون عقد مرابحة قصيرة الأجل، ثم تبرم مرابحة أخرى بأقساط جديدة وبضاعة جديدة بعد انتهاء المرابحة الأولى بسعر المؤشر وقت انعقاد الصفقة. وهذا لا يسري على المرابحات المتعثرة أو التي طلب فيها الزبون زيادة تمويله بمبلغ إضافي أو سداد التزاماته من معاملات سابقة.
 - لو طلب الزبون إلغاء المرابحة الحالية وإبرام مرابحة جديدة برضاه فلا مانع، ويمكن وفقاً للظروف الناشئة الاتفاق مع الزبون على إلغاء أو فسخ المرابحة الجارية وإبرام مرابحة جديدة بالسعر المتفق عليه مع ضرورة مراعاة ما جاء في معيار بيع الدين رقم (59) من ضوابط، والتي من أهمها:
- 1. ضرورة عدم وجود الربط بين المعاملة الأولى والثانية في أي وثيقة من وثائق المعاملة، والإبقاء على مبلغ المعاملة الجديدة في حساب الزبون لمدة يوم عمل كامل، وعدم الاشتراط على الزبون سداد المعاملة الجديدة. ويمكن للبنك لتجنب المخاطر التي قد تنشأ جراء هذا الإجراء أن يُطلب من الزبون تزويد البنك برسالة يخول من خلاله البنك بالخصم الفوري من حسابه، أو أن يوضع مثل هذا البند في الاتفاقية العامة أو الشروط والأحكام أو رسالة العرض، كما يمكن للبنك الاستناد إلى بنود المقاصة الموجودة في العقود لخصم أي مديونية من حسابات الزبون لدى البنك مباشرة، وننوه إلى ضرورة وجود مثل هذا البند في جميع عقود التمويلات للأفراد والشركات. وبالإضافة لما سبق فللبنك أن يصدر الموافقة الائتمانية للزبون بمبلغ يزيد عن المديونية المطلوبة على أن يمنح التمويل بمقدار الدين القديم ثم يمكنه بعد ذلك أن يمول الزبون بالمبلغ الإضافي إن اضطر لذلك.**

2. عدم تعويض البنك نفسه بزيادة ربح المعاملة الجديدة عن تأخر الزبون في المعاملة القديمة، وحيث إن البنك يستخدم الربح المفترض وفقاً للتصنيف الائتماني فليس هناك مانع شرعي من ذلك.

- يمكن الدخول مع الزبون في عملية إجارة منتهية بالتمليك أو المشاركة المتناقصة في عقار أو معدات مملوكة للزبون سواء بتسجيلها باسم البنك أو الإبقاء عليها باسم الزبون.
- يمكن الدخول مع الزبون في اتفاقية تبادل الأرباح بصيغة المرابحة أو الإجارة مع الوعد وفقاً لمؤشر RFR الخالي من المخاطر، وذلك بإحدى الخيارين التاليين:

أولاً: المرابحة

الخيار الأول: إبرام مرابحة مؤجلة (طويلة الأجل) ابتداءً، ثم مرابحة أو مرابحات حالة أخرى تبرم لاحقاً في نهاية المدة أو نهاية كل فترة سداد، وذلك باستعمال الوعد المدرج في اتفاقية المرابحة الذي ينص على إبرام عقد مساومة أو مرابحة فورية يتم فيه تعويض الطرف الذي من حقه الحصول على التعويض عند حصول زيادة في المؤشر من خلال مرابحة جديدة.

الخيار الثاني: إبرام عقد مرابحة طويل الأجل بالربح المعتمد في السوق + ربح احتياطي، ثم تنازل البنك عن الربح الاحتياطي إذا ثبت سعر المؤشر، أو استحقاق البنك للربح الاحتياطي إذا زاد المؤشر.

ثانياً: الإجارة المنتهية بالتمليك

الخيار الأول: تحويل الإيجار إلى إيجار يومي بدلا من شهري، وربط الإيجار اليومي بمعدل الربح متغير الأجل، ويتم تزويد الزبون بالسعر اليومي بشكل دوري على أن يسدد الفرق (إن وجد) في نهاية الفترة المتفق عليها (فترة الحساب)، ويتم ربط الموافقة أو الرفض إلكترونياً بحيث يدرج فيه السعر الجديد ويوافق أو يرفضه الزبون مباشرة، وعند الرفض يمكن أن يستخدم التعهد المدرج من الزبون في العقد الذي ينص على شرائه للعقار مبكراً.

الخيار الثاني: الدخول في فترتي إجارة فرعيتين، تكون الأولى منهما من تاريخ التسعير حتى وقت الحساب، والثانية تبدأ بمجرد حساب الربح على أساس المؤشر، ثم تسوية فارق المبلغ كإيجار للفترة الثانية.

(ب) إجراءات إعادة الجدولة للشركات في الجوائح

1. الأزمة المالية العالمية

يمنح البنك العديد من التمويلات عن طريق التورق لبعض التجار لأغراض مختلفة من خلال منح سقف لكل منهم، ثم يجرأ المبلغ عليهم، ونظراً لتعثر الزبائن أحياناً، فيضطر البنك أحياناً للدخول في عمليات تورق أخرى الغرض منها إعادة التمويل لنفس الزبون بحيث يسد الزبون أرباح العملية السابقة والحالية فقط، ويؤجل دفع أصل المبلغ إلى أجل لاحق، وعليه يجب أن يلتزم البنك بالضوابط التالية:

1. تمنح عمليات إعادة التمويل (قلب الدين) لذوي الملاءة الكبيرة أو الشركات غير المعسرة فقط لقدرتهم على سداد ما عليهم، وهي التي تتم من خلال زيادة أقساط المعاملة ذاتها بتمويل جديد عن طريق التورق. أما المعسرون أو المماطلون فلا يجوز إجراء هذه العمليات لهم، لأن ذلك سيكون من قلب الدين الممنوع أو إعادة التقسيط بفائدة في حقهم، وهو ممنوع شرعاً.

2. لا مانع من تمديد مهلة السداد للزبائن المتعثرين بشرط عدم أخذ أية مبالغ زائدة عليهم.

3. تمنح التمويلات للزبائن أصحاب السمعة الحسنة.

4. الالتزام بعدم اللجوء للتورق إلا في الحالات التي لا يمكن منح التمويلات عن طريق المنتجات الشرعية الأخرى لهم.

5. لا يجوز الدخول في عملية إعادة التمويل عن طريق التورق في حالة ما إذا تمكن الزبون من أن يتمول من طرف آخر لتسديد الدين، أو إذا أمكن تسجيل الضمان لاستيفاء الدين، أو كانت لديه أموال نقدية كبيرة يتعامل بها.

6. بالنسبة لغير هذه الحالات فيجب على موظفي البنك عدم إجراء أية معاملة من معاملات إعادة التمويل بالتورق إلا بعد التأكد من عدم وجود السيولة للزبون، فإن تعثر الزبون بعد ذلك ولم يمكن معالجة مشكلة دينه بمنتج آخر، فينبغي أن تتبع الضوابط التالية:

• أن ينظر الزبون فترة زمنية معقولة بحيث لا يتضرر الزبون ولا البنك.

- أن تكون المعاملة الثانية منفصلة تماماً عن الدين الأول، فلا يراعى فيها المدة والمبلغ.
- أن يعمل البنك على أن يسدد الزبون جزءاً من الدين السابق ما أمكن ذلك.
- تمكين الزبون من التصرف في مبلغ التورق.
- أن تتم عملية التورق قبل حلول أجل الدين ما أمكن ذلك، وفي هذه الحالة للمدين أن يودع هذا المبلغ في وديعة استثمارية لدى البنك، ويكون له ربحها.
- ألا يشترط في العقد سداد عقد التورق الأول.
- ألا يكون تجديد عقد التورق سياسة عامة للبنك.
- أن تعرض عمليات التورق على هيئة الرقابة الشرعية كل ثلاثة أشهر.
- أن تكون عملية إعادة التمويل لمعالجة المعاملات القديمة المتعثرة، أما المعاملات الجديدة فلا يجوز تقديم هذه الخدمة لهم. والله أعلم.

2. جائحة كورونا

تمنح خدمة التأجيل للراغبين بعملية مرابحة السلع الدولية للزبائن الذين لديهم تمويلات التورق والإجارة والمشاركة دون حساب رسوم عن العمليات، وذلك عبر الخطوات التالية:

1. إرسال رسالة للزبائن بتقديم الخدمة وإجراء عملية المرابحة الجديدة لسداد الأقساط المؤجلة، وسيعتبر إرسال الرسالة من البنك بمثابة العرض والإيجاب لعملية الشراء، وسيكون رد الزبون بالموافقة بمثابة القبول وتوكيل البنك بالبيع والشراء، مع الإشارة لهذا في الرسالة وكون التوكيل مقيد بهذا الأمر وفي ظل هذا الوضع الاستثنائي.
2. يعتبر عدم رد الزبون على العرض خلال الفترة المقررة رفضاً للخدمة.
3. الإشارة لنسبة الربح والتكلفة ما أمكن ذلك، أو أن يتم الإشارة إلى أن الربح سيكون متوافقاً مع نسبة الربح للعملية السابقة مع الالتزام بتعليمات مصرف البحرين المركزي.

الدليل الشرعي لخطوات وضوابط تنفيذ منتجات بنك البحرين الإسلامي - الطبعة الثالثة 1446 هـ / 2024 م
مرخص من قبل مصرف البحرين المركزي كمصرف قطاع تجزئة إسلامي