

أعضاء هيئات شرعية: «الإجارة الموصوف بالذمة» أثبتت فاعلية في توفير حلول ميسرة لتملك المساكن

راهنوا على ما توفره الشريعة الإسلامية من حلول تمويلية.. خلال ندوة عقارية متخصصة في جدة

الثلاثاء ٢٣ جمادى الأولى ١٤٣٢ هـ ٢٦ أبريل ٢٠١١ العدد ١١٨٣٧

جريدة الشرق الأوسط

الصفحة: مصرفية إسلامية

جدة: فايز الثمالي

راهن عدد من الخبراء وأعضاء هيئات شرعية في مجال المصرفية الإسلامية، على ما توفره الشريعة الإسلامية من بيئة خصبة ومحفزة لابتكار حلول تمويلية واستثمارية متعاضمة القيمة وقادرة على تلبية الاحتياجات السكنية المتنامية للأفراد وفق شروط ميسرة ومزايا نوعية، مشيرين إلى نجاح تطبيق برنامج «الإجارة الموصوف بالذمة» في قطاع التمويل العقاري والمتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية.

وأكد خبراء وأعضاء هيئات شرعية خلال مشاركته في ندوة جمعتهم مطلع الأسبوع الماضي في مدينة جدة غرب السعودية، للحديث عن «التمويل العقاري ومنتجاته المبتكرة» على أن المنتجات الإسلامية تسهم في رفع معدل الملكية العقارية للأفراد، وتجاوز معضلات التمويل، وتعزيز معايير الجودة في المنتجات العقارية المتاحة، إلى جانب تسريع وتيرة الأداء في إنجاز الوحدات السكنية والعقارية لتقليص الفجوة القائمة بين معدلات الطلب والعرض.

الشيخ محمد القري، نائب رئيس الهيئة الشرعية في إحدى الشركات العقارية، قال إن برنامج «الإجارة الموصوف بالذمة» الذي يعرف بأنه: «عقد على منافع يثبت ديناً في ذمة المستأجر، الذي يمكن المجتمع من سد الطلب على الأصول العقارية بالذات في المساكن»، يهدف بشكل رئيسي إلى تطوير برامج لتوفير المساكن للمواطنين، مع التقليل من المخاطر بين جميع الأطراف سواء الشركة الممولة أو الشركة المطورة.

وأضاف محمد القري: «المطور يحتاج إلى تمويل ضمن آليات تقليص المخاطر بينها لأنها تأخذ التمويل من البنوك، في حين أن الإجارة الموصوف بالذمة مع عقد الاستثناء استطاع أن يحقق ذلك وبمخاطر متدنية عكس ما كان معمولاً به سابقاً، حيث نجد أن بعض الجهات كانت تدخل في عقد لا يزيد عن ٧ سنوات لوجود مخاطرة في ذلك، فالبرنامج لعب دوراً مهماً في التطوير بشكل أكبر مما كانت عليه»، مضيفاً: «وفي حال كانت الوحدة العقارية قائمة فلا حاجة لعقد الإجارة الموصوف بالذمة أما إذا

كانت الوحدة تحت الإنشاء فإن ذلك يلزم عقد إيجار في الذمة لإنشاء الوحدة حسب طلب المستهلك والمواصفات التي يطلبها، كما أن هناك حالات يقوم المستأجر بالإشراف على المشروع بنفسه».

من جهته، قسم الدكتور عبد الستار أبو غدة، رئيس هيئة شرعية بإحدى الشركات العقارية، أنواع الأجرة المؤجلة بالإيجار المعينة إلى «الذي يقدم سلعة جاهزة، والإيجار الموصوف بالذمة» الذي يقدم سلعة تحت الإنشاء حسب متطلبات المستهلك، مشيراً إلى أهمية الأجرة بنوعيتها، والتي أصبحت الآن تروج للوحدات السكنية وكل ما يلزم الأشخاص في تقديم جميع السلع للمستفيدين من سفر وتعليم، مشيراً إلى أن الأجرة المؤجلة «الموصوفة بالذمة» لم تكن معروفة أو مطبقة في السابق.

وشدد الدكتور عبد الستار أبو غدة على وجوب التزام المؤجر والمستأجر بشروط وواجبات التي يملئها عقد الأجرة المؤجلة «الموصوفة بالذمة»، وذلك بعد أن أصبح يروج لها في الوحدات العقارية السكنية، مشيراً إلى أنه على المؤجر الالتزام بتقديم المواصفات نفسها في العقد، وتحمل الصيانة الأساسية للعين المؤجرة على حسابه حتى تستمر المنفعة ويستحق الأجرة، إلا إذا تمت المصالحة بين الطرفين.

وأضاف أبو غدة: «إذا كان هناك داع للتأمين يجب عليه التأمين، أما المستأجر فيجب عليه الالتزام بدفع الأجرة في مواعيدها، ويقدم الضمانات التوثيق بالرهن أو الكفالة أو إفراغ بعض العقارات التي يملكها المستأجر باسم المؤجر، يحافظ على العين المؤجرة التي تعتبر هنا ملكاً لغيره (للمؤجر) حتى سداد الأقساط، والالتزام بالصيانة التشغيلية الدورية التي تجعل السلعة بحالة جيدة وتحافظ على سلامتها».

وكانت الندوة التي نظمتها شركة «أملاك العالمية للتطوير والتمويل العقاري»، وبرعاية من شريكها الاستراتيجي في مدينة جدة شركة «تمليك للتطوير العقاري» تحت عنوان «التمويل العقاري ومنتجاته المبتكرة» وشهدت حضور ٣٠٠ شخصية من المستثمرين والعقاريين من الجنسين، بهدف استعراض أبرز الحلول التمويلية المبتكرة والمتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية، قد سلطت الضوء على المنتجات والحلول المبتكرة في قطاع التمويل العقاري الإسلامي.

واستعرض المشاركون، وعلى نحو مفصل، منتج الإجارة الموصوف بالذمة وما يرتبط به من محاور ومفاهيم وآليات تنفيذ، والصيغ والحلول التعاقدية لغايات تملك العقار. حيث تناول المشاركون المفهوم الشرعي لمنتج الإجارة، وأنواعه وأقسامه وأركانه وشروطه والمنفعين به، إلى جانب التعرض بشكل واف إلى التطبيقات الخاصة بالمنتج، الذي يعتبر تمويل المساكن والوحدات السكنية أحد أبرز تطبيقاته، حيث تقوم شركة التمويل بموجبه بالتعاقد مع العميل بغية تملك وحدة عقارية موصوفة «تحت الإنشاء» وليست «قائمة» وقت إمضاء العقد، فيتأجل التسليم إلى حين انتهاء المقاول المنفذ من عمليات الإنشاء حسب المواصفات المتفق عليها، مع التزام كل طرف بمقتضيات عقد الإجارة خلال هذه المدة.

ويأتي ذلك في الوقت الذي توقع فيه أن يرتفع حجم التمويل العقاري إلى ١٠٠ في المائة ليصل إلى ٣٩ مليار ريال (١٠.٤ مليار دولار) مع نهاية ٢٠١٢، وذلك نتيجة لتحول الأسر السعودية من القرى إلى المدن، ولما تشهده الدولة من دعم عقاري للأفراد هذا العام بعد القرارات الملكية التي شهدتها السعودية أخيراً.

وبحسب خبراء عقاريين فإن توافر برامج تمويلية ملائمة كمنتج «الإجارة الموصوفة بالذمة» ستسهم إلى حد كبير في تشجيع المطورين العقاريين على الإسراع في وتيرة الإنجاز وطرح المزيد من الوحدات العقارية التي تتوافق وتطلعات مختلف الشرائح، وتغذي الطلب المتزايد على الوحدات السكنية الذي تعاني منه السوق المحلية، فضلاً عن دور تلك المنتجات التمويلية في تلبية احتياجات جمهور مواطنين، عبر توفير حلول ميسرة تتوافق وإمكاناتهم.