

# صكوك الاجارة

## SUKUK AL IJARA



قام فريق عملنا من ذوي الخبرة العريقة بتطوير منتج صكوك الإجارة من عمق احكام الشريعة الإسلامية و انطلاقاً من قناعاتنا الراسخة بأن هذه الأحكام تشكل في مجملها نظاماً يصل لكل زمان و مكان ، فليكن ذلك.

## اولاً: التكيف الشرعي

### 1- الملكية غير التامة :

هي ما يثبت للإنسان من تملك عين وحدها دون المنفعة ،أو تملك المنفعة دون العين، سواء أكانت المنفعة شخصية أو عينية. فالملكية غير التامة هي التي لا يجتمع فيها تملك العين و منفعتها.

*"ونحن هنا بصدد تملك المنفعة دون العين"*

وقد أجازت الشريعة الإسلامية تملك المنفعة دون العين، ويمكن التصرف بها بكافة أنواع التصرف القانونية، وهذا ما يفرقها عن حق الانتفاع فهو مجرد رخصة بالانتفاع الشخصي.

- و يختص تملك المنفعة بالخصائص التالية :
- أنه يقبل التغيير بالزمان والمكان والصفة.
  - أن مالك المنفعة يضمن العين إذا تعدى عليها فأتلفها أو تعيبت بسبب تقصير منه.
  - أقر جمهور الفقهاء أن ملك المنفعة يقبل التوارث.

## 2- الملكية الخاصة, وهي نوعان:

### الملكية الخاصة المستقلة :

وهي ما كان الملك فيها خاصاً بفرد.

### الملكية الخاصة المشتركة :

وهي ما كان الملك فيها مشتركاً بين اثنين أو أكثر. وتكون مشاعة بين الشركاء بحيث يدخل نصيب كل شريك إلى كل جزء من أجزاء المال المشترك مهما كان ذلك الجزء كبيراً أو صغيراً.

**"ونحن هنا بصدد الملكية الخاصة المشاعة بين الشركاء"**

### 3- قسمة المهايأة ؛ هي قسمة المنافع الشائعة وقد تكون زمانية و/أو مكانية :

- المهايأة الزمانية : أن يتناوب الشركاء الانتفاع بجميع العين المشترك مدة تتناسب مع حصة كل منهم.
  - المهايأة الكمانية : أن ينتفع كل شريك في وقت واحد بجزء معين من العين المشترك بنسبة حصته.
  - المهايأة الزمانية والمكانية : أن ينتفع كل شريك بجزء معين من العين المشترك ولمدة زمنية محددة بنسبة حصته ، وهنا يلزم تواجد صيغه تحدد قيمة الانتفاع تجمع بين قيمة الكمانية والقيمة الزمانية.
- "ونحن هنا بصدد المهايأة الزمانية والمكانية في آن واحد والتي تعتمد تحديد قيمة الانتفاع بترجيح المهايأة الكمانية والمهايأة الزمانية وقبل حدوث أسباب التملك"*

# ثانياً: أنظمة التملك وفق صكوك الإجارة:

## 1. صكوك الإجارة في المرجعية الإسلامية:

صكوك الإجارة هي ملكية خاصة مشاعة للمنفعة دون العين، وينتفع بموجبها كل شريك بجزء معين من العين المشترك ولفترة زمنية محددة بنسبة حصته في الإجارة ويكون ذلك منسوباً إلى إجمالي قيمة الحصص في العين المشاع مع تنازل الشريك عن حق الشفعة.

## 2. ماهي العين المشاع :

كل قطعة أرض معرفة بموجب مستندات الملكية القانونية، أو مبنى قائم أو تحت الإنشاء بأكمله ومعرفاً بأرض موقعة ومثبتة بالمستندات القانونية ومحددات بعدد طبقات البناء ومساحتها الإجمالية، أو طبقات معينة معرفة بمساحتها الإجمالية في مبنى قائم أو تحت الإنشاء أو وحدات إقامة معينة من مبنى قائم أو تحت الإنشاء بحيث تكون معرفة بدقة، وقد يكون ذلك لفترة أو فترات من العام أو طوال العام دون انقطاع.

# ثالثاً: آلية عمل صكوك الإجارة:

تم تقسيم العام الميلادي إلى عدة مواسم ومن ثم قسمت السنة الميلادية إلى أسابيع يبدأ الأسبوع الأول منها في السبت الأول من كل عام. وأعطيت أرقاماً متسلسلة تنتهي معظم الأحيان في الرقم 52 وفي بعض الأحيان في الرقم 53 وتم تحديد الموسم الذي ينتمي إليه الأسبوع وتم تقسيم العام الهجري كذلك إلى 47 فترة.

صُنفت وحدات الإقامة من حيث المساحة وموقعها من حيث الطابق الذي تقع فيه ، وقد رُجِح كل من العوامل بعامل ترجيحي بُني على أسس علمية وأخذاً في الاعتبار حجم وتنوع الطلب في السوق. ومن ثم تم توزيع إجمالي حصص العين المُشاع على وحدات الإقامة بما يتناسب مع قيمتها الترحيحية ومنسوبة إلى إجمالي القيم الترحيحية لجميع الوحدات.

ثم وُزعت صكوك الإجارة الخاصة بكل وحدة على فترات العام الميلادي وبما يتناسب مع القيمة الوزنية للموسم الذي يقع فيه الفترة المعينة.

وللانضمام إلى برنامج صكوك الإجارة يلزم اختيار الفترة الزمنية لنوع معين من الوحدات ، وشراء عدداً من الصكوك الإجارة يعادل الحصص المحددة لهذه الفترة الزمنية.

ولمالك صكوك الإجارة استخدام الوحدة المُختارة خلال الأسبوع المحدد له من العام لآخر ما لم يرغب في استبدالها بفترة زمنية أُخرى أو وحدة أُخرى .

# رابعاً: مزايا صكوك الإجارة:

1. الترحيل : لمالك صكوك الإجارة ترحيل الفترة الزمنية المحددة له أو الفائض من ما هو مُتوفر لديه من حصص للاستخدام خلال العام القادم ويكون الترحيل لعام واحد فقط.
2. التبادل : لمالك صكوك الإجارة مبادلة الوحدة أو الفترة الزمنية المحددة له مع وحدة أخرى أو فترة زمنية أخرى . وذلك في حدود صكوك الإجارة التي يمتلكها.
3. مرونة الحجوزات : على الرغم من أن مُلكية صكوك الإجارة تُقاس بالفترات الزمنية. إلا أن الحجوزات تتمتع بدرجة عالية من المرونة.
4. الاستضافة : لمالك صكوك الإجارة استضافة من يشاء باستخدام حجوزاته المؤكدة مقابل استخراج قسيمة حجز باسم الضيف، برسوم بسيطة.
5. التأجير : لمالك صكوك الإجارة تأجيرها بالطريقة التي يراها مناسبة مع الالتزام بالإجراءات واللوائح المعمول بها في هذا الخصوص ، أو تكليفنا لتولي هذه المهمة ، لنقوم بإضافة الوحدة الخاصة إلى مخزون التأجير بموجب الشروط التالية :

في حال التأجير قبل 90 يوم من بداية وقت استخدام الوحدة الفندقية ، فإن القيمة التأجيرية تعادل عدد صكوك الإجارة المخصصة للوحدة المعينة.

في حال تم طلب التأجير قبل أكثر من 60 يوم وأقل من 90 يوم من وقت استخدام الوحدة الفندقية ، فإن القيمة التأجيرية تعادل 80% من صكوك الإجارة المخصصة للوحدة المعينة.

في حال تم طلب التأجير قبل أكثر من 30 يوم وأقل من 60 يوم من وقت استخدام الوحدة الفندقية ، فإن القيمة التأجيرية تعادل 60% من صكوك الإجارة المخصصة للوحدة المعينة.

في حال تم طلب التأجير قبل أقل من 30 يوم من وقت استخدام الوحدة الفندقية ، فإن القيمة التأجيرية تعادل 30% من صكوك الإجارة المخصصة للوحدة المعينة.

وفي نهاية العام يُخصم ما يعادل 20% من إجمالي القيم الإيجارية لتغطية العمولات والمصاريف الإدارية الأخرى ويوزع الباقي بين الملاك بنسب القيمة التأجيرية لمخزون التأجير.

ناهيك عن القول ، فإن مزايا صكوك الإجارة جاءت من التكييف الشرعي للمنتج حيث أنه يقبل التغيير بالزمان والمكان والصفة ابتداءً ويورث . كما أن المهياة الزمنية والمكانية أضافت إليه درجة عالية جداً من المرونة.



# Sukuk Al Ejara:

Our team of experienced people has developed the Ejara Sukuk product from the depth of the provisions of Islamic shari'a . Where we strongly believe that these rules are applicable every time and everywhere, so be it...

## First: shari'a Adaptation

### 1- Incomplete Ownership:

Proven ownership of the asset itself without owning its benefits, or owning the benefits of the asset without the ownership of the asset itself.

Incomplete ownership is where the asset ownership and the asset benefits ownership are not combined.

*The focus here is on benefiting without the asset ownership*

Islamic shari'a permits the benefits ownership without the asset, and can be dispensed with under all types of legal acts. This what make it different than the usufruct, which is merely personal use permission.

**Benefits Ownership:** has the following characteristics:-

- Can be initially exchanged between the beneficiaries.
- Benefits owner guarantees the asset against damage or damage or defect which may cause by him.
- Majority of jurists declared that benefits ownership can be inherited.

**2- Private Ownership:** Can be divided to 2 types:

- Independent private ownership: where the asset is owned by one person only.
- Shares private ownership: where the ownership of the assets is shared between 2 persons or more.

*The focus here is on shared private ownership*

**3- Usage dividing:** Dividing the shared benefits, in terms of time and /or place:

- Time usage dividing: where each partner benefits of the complete shared asset for a certain period of the year pro-rata their shares.

- Place usage dividing: Where each partner benefits continuously of a certain part of the shares asset pro-rata their shares.
- Time and place usage dividing: Where each partner benefits of a certain part of the shared asset and for a certain period of the year pro-rata their shares.

*The focus here is on time and place usage dividing at a time which defines the value of benefits.*

# Second: Ownership types as per “Sukuk Al Ejara “

## 1- “Sukuk Al Ejara” in the Islamic Legislation:

A private shared ownership of the benefits of the asset excluding the asset itself ownership, were each Partner benefits of certain part of the asset for a certain period of the year pro-rata shares, with the partner’s waiver of pre-emption.

## 2- What is the Sukuk Al Ejara:

Sukuk Al Ejara is any plot of land specified by legal documents, or it is any existing or under construction building that has the legal documents that state the land area utilized, floors of the building, or specified floors of the construction provided that the area covered by Sukuk Al Ejara is accurately specified and identified by necessary specifications, location, and area. Sukuk Al Ejara can be classified under this method of utilization for a period of time that can be either for the whole year or a specified part of it.

# Third: Sukuk Al Ejara Mechanism

The year is divided into 52 time periods distributed on number of seasons. The start and end of each period has been specified.

The accommodation units are classified in terms of area, view and floor location. These factors are weighted on scientific basis considering the market demand. Total Sukuk Al Ejara are, thus, distributed to the accommodation units pro-rate the weighted value.

Sukuk Al Ejara of each unit are then distributed to the weeks of the calendar year pro-rata the weighted value.

To join the Sukuk Al Ejara scheme needed time period must be selected for a certain unit. Number Of Sukuk Al Ejara equivalent to the shares allocated for such a period must be purchased.

Sukuk Al Ejara owner may utilize the selected unit during the period of time specified from year, unless he wishes to exchange with another period and unit.

# Fourth: Benefits of Sukuk Al Ejara :

## 1- Accrual

Sukuk Al Ejara owner may accrual the owned Sukuk Al Ejara all or partially to be used during the next one year.

## 2- Exchange

Sukuk Al Ejara owner may exchange the unit and the period allocated to him, for another unit and period , within his available balance of Sukuk Al Ejara.

## 3- Flexibility

Sukuk Al Ejara owner may split the week to period. Mid-Week (Saturday to Wednesday) and Week-End (Wednesday to Saturday)

## 4- Guesting

Sukuk Al Ejara owner may gift his shares subject to issuing “Guest Certificate”.

## 5- Leasing

Sukuk Al Ejara owner may lease his Sukuk Al Ejara in compliance with the rules and regulations applied in this respect , or assign us to take over the task, where we add his/her unit to the lease Pool under the following terms and conditions:

If lease order is placed 90 days prior to the check in date , the leased Sukuk Al Ejara value will be equivalent to the original one.

If lease order is placed 60 days to less than 90 days prior to the check in date , the leased Sukuk Al Ejara value will be equivalent to 80% the original one.

If lease order is placed more than 30 days & less than 60 days prior to the check in date , the leased Sukuk Al Ejara value will be equivalent to 60% the original one.

At the end of the concerned year , 20% the net rental revenue will be deducted against commission and management expenses. The remaining will be distributed between the Sukuk Al Ejara owners pro-rata their leased Sukuk Al Ejara value.

Nevertheless , by considering the depth of the Islamic rules, we have been leaded to the perfection of the Sukuk Al Ejara where ownership definition, exchange and inheritance are built.