

تمويل العقارات في بنك دبي الإسلامي عن طريق الإجارة

DIB PROPERTY FINANCE - IJARAH

DIB Property Finance (main product) is based on the principles of Ijarah. Under this product DIB will purchase a property or an undivided share thereof (the **Property**) from a third-party seller or the Customer and then lease the same to the customer for a certain period of time on “Ijarah Muntahiya bittamleek” basis. At the successful completion of the lease period, DIB will be obliged to sell the Property to the customer for a nominal value. To implement this structure, the following process flow shall be followed:

يقدم بنك دبي الإسلامي منتج تمويل العقارات (المنتج الرئيس) عن طريق الإجارة. وبموجب هذا المنتج يشتري البنك عقاراً أو حصة شائعة في عقار (العقار) من الطرف الثالث أو من المتعامل ثم يؤجر العقار إلى المتعامل لفترة زمنية محددة على أساس الإجارة المنتهية بالتملك. وبعد استكمال فترة الإجارة ووفاء المتعامل بجميع التزاماته، سيقوم البنك ببيع العقار إلى المتعامل مقابل ثمن رمزي. ولتنفيذ هذه الهيكلة يتم اتباع الخطوات التالية:

1. The Customer approaches DIB with a request to avail Property Finance and signs an application along with a Promise to Lease the Property upon DIB's getting the title to and possession of the same. يتقدم المتعامل إلى بنك دبي الإسلامي بطلب الحصول على تمويل عقاري، ويوقع على استمارة الطلب إضافة إلى الوعد باستئجار العقار بعد حصول البنك على ملكيته وتسلمه.
2. Based on this promise, DIB, pursuant to a Sale & Purchase Agreement, will purchase the Property from the third party or from the Customer (as the case may be) at the prevailing market rate. بناء على هذا الوعد، يقوم البنك من خلال اتفاقية بيع وشراء، بشراء العقار من طرف آخر أو من المتعامل (بحسب مقتضى الحال) مقابل السعر السائد في السوق.
3. The Property will be owned by DIB throughout the financing period but may remain registered in the Customer's name. However, the Property will remain mortgaged with the land department in favor of DIB as a security. يكون العقار مملوكاً للبنك على امتداد فترة التمويل، لكن يمكن أن يبقى مسجلاً باسم المتعامل. وفي جميع الأحوال سوف يبقى العقار مرهوناً لدى دائرة الأراضي والأملاك لصالح البنك على سبيل الضمان.
4. After purchasing the Property, DIB and the Customer will enter into a Lease Agreement whereby the Customer will take the Property on lease from DIB for a certain period of time (which shall not be less than بعد شراء العقار، يوقع البنك والمتعامل على اتفاقية إجارة، بموجبها يستأجر المتعامل العقار من البنك لفترة زمنية محددة

a year) against rentals determined in accordance with the Lease Agreement.

(لا تقل عن سنة واحدة) مقابل دفعات أجرة يتم تحديدها بما يتوافق مع أحكام اتفاقية الإجارة.

5. The Bank shall obtain an irrevocable purchase undertaking from the Customer obliging itself to purchase the Property from the Bank, for the consideration of the exercise price, upon exercise by the Bank of the purchase undertaking following an event of default.

5. يحصل البنك على تعهد بالشراء من قبل المتعامل، يلزم فيه المتعامل نفسه بشراء العقار من البنك، مقابل ثمن التنفيذ، عند ممارسة البنك لوثيقة التعهد بالشراء بعد وقوع حادثة إخلال.
6. The Bank shall also issue a sale undertaking in favor of the Customer promising to sell the Property to him at a nominal price at the successful end of the Lease Agreement.

6. كما أن البنك يصدر تعهداً ببيع العقار للمتعامل مقابل ثمن رمزي في نهاية اتفاقية الإجارة بعد أن يقوم المتعامل بسداد جميع المبالغ المستحقة عليه.
7. DIB, being the owner of the Property, will be responsible for all ownership risks and rewards of the Property, however it will appoint the Customer as Service Agent to perform some of the ownership duties such as obtaining Takaful cover etc. on behalf of the Bank under a service agency agreement.

7. بصفته مالئاً للعقار، سوف يكون البنك مسؤولاً عن جميع مخاطر ملكية العقار، إلا أنه سوف يعين المتعامل وكيلاً للخدمات للقيام بأداء بعض واجبات الملكية كالحصول على الغطاء التكافلي وما إلى ذلك، بالنيابة عن البنك بموجب اتفاقية وكالة خدمات.
8. The Customer starts paying the rentals as per the agreed rental payments and terms of the Lease Agreement.

8. يبدأ المتعامل بسداد الأجرة وفقاً لدفعات الأجرة المتفق عليها وبحسب شروط وأحكام اتفاقية الإجارة.
9. At the end of the lease term and upon the Customer having duly performed its obligations under the Lease Agreement, the Customer can oblige DIB to sell the Property to the Customer for a nominal value pursuant to the exercise of the sale undertaking (which was provided by DIB in favour of the Customer at the time of the Lease Agreement). A sale and purchase agreement shall be duly executed between the Customer and DIB to conclude this transaction.

9. عند نهاية فترة الإجارة وبعد أداء المتعامل لالتزاماته المحددة بموجب اتفاقية الإجارة، يمكن للمتعامل إلزام البنك ببيع العقار له مقابل ثمن رمزي بعد تنفيذ وثيقة التعهد بالبيع (التي يتم تقديمها من قبل البنك للمتعامل عند توقيع اتفاقية الإجارة). ويتم التوقيع على اتفاقية بيع وشراء بين المتعامل والبنك لتنفيذ هذه المعاملة.

اعتمدتها لجنة الرقابة الشرعية الداخلية في اجتماعها رقم 298 بتاريخ 22 أغسطس 2021
Approved by the ISSC in its meeting No. 298 dated 22 August 2021

بنك دبي الإسلامي، شركة مساهمة عامة مرخصة وخاضعة لرقابة مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي

Dubai Islamic Bank Public Joint Stock Company, licensed and regulated by the Central Bank of the UAE