

Relevant Product: Istisna

المنتج المعني: الاستصناع

Subject of Fatwa:

Sharia Structure for Financing a Partially Completed Property

موضوع الفتوى:

الهيكلية الشرعية المناسبة لتمويل عقار مكتمل البناء جزئياً

Query:

The owner of a plot of land agreed with a contractor on the construction of a villa on the said land. The construction was to be done in five stages, and upon completion of each stage the land owner was to settle the running bill representing the proportional construction cost after it was verified by the architect appointed by the owner. Upon completion of the fourth stage and the settlement of contractor's running bill, the land owner approached Dubai Islamic Bank requesting a financing facility to complete the fifth and final stage (which had not yet started) as owner had run out of cash. The owner offered a mortgage over property and the assignment of rental on completion of the villa beside placing the property insurance in the bank's name.

The bank is willing to help the owner and is seeking guidance from its Sharia board as to whether it can finance a partially completed property.

الاستفسار:

اتفق مالك قطعة أرض مع مقاول على بناء فيلا على الأرض المذكورة، وكان من المفترض استكمال أعمال البناء في خمسة مراحل، وعقب انتهاء كل مرحلة كان على مالك الأرض سداد الفاتورة الجارية التي تمثل تكلفة النسبة المنجزة من أعمال البناء بعد مصادقة مهندس معيّن من قبل المالك. وعند استكمال المرحلة الرابعة وتسوية الفاتورة الجارية للمقاول، طلب مالك الأرض من بنك دبي الإسلامي الحصول على تمويل لاستكمال المرحلة الخامسة والنهائية (التي لم تبدأ بعد) بما أنه لم يعد يتوفر في حيازة المالك المال النقدي الكافي. وقد عرض المالك رهن العقار والتنازل عن الأجرة عند استكمال الفيلا إلى جانب وضع البنك مستفيداً من التأمين على العقار.

وحيث إن البنك يرغب في مساعدة المالك، فإننا نحتاج لمعرفة التوجيه الشرعي في إمكانية تمويل عقار مكتمل البناء جزئياً

Pronouncement:

الجواب:

In order to complete the remaining construction work, i.e. the fifth stage in the above-mentioned situation, DIB may enter into an Istisna contract with the land owner. However, this will require the termination of the existing contract between the land owner and the contractor.

Although the owner has settled contractor's bill relating to the fourth stage and the contractor has not yet started the fifth stage, any liability resulting from premature termination of the agreement shall be borne by the land owner.

Pursuant to the termination of the existing contract, the bank will sign an Istisna agreement with the land owner for the construction of the fifth stage (the remaining portion of the villa). In terms of the Istisna agreement, the bank will be the seller and the land owner will be the purchaser of the fifth stage. At the same time the bank will enter into a parallel Istisna contract with any contractor (including the existing contractor), whereas the bank will be the purchaser and the contractor will be the seller.

The amount of the first Istisna contract signed by the bank with the land owner shall be higher than the amount of the parallel Istisna contract the bank will sign with the contractor, the difference being the bank's profit. The amount of each contract will be payable as per the agreed payment schedule and all specifications and terms and conditions of both contracts shall be the same, except the delivery date which can be earlier in the parallel Istisna contract compared to the main Istisna contract signed by the bank with the owner in order to ensure timely delivery to the owner.

من أجل استكمال أعمال البناء المتبقية، أي المرحلة الخامسة في الحالة الماثلة أعلاه، فإنه يجوز للبنك التوقيع على عقد استصناع مع مالك الأرض. غير أن هذا سوف يتطلب إنهاء العقد الحالي القائم بين مالك الأرض والمقاول.

وبالرغم من أن المالك قد سدد فاتورة المقاول المتعلقة بالمرحلة الرابعة وأن المقاول لم يبدأ بعد بالمرحلة الخامسة، فإن أي التزام مالي ناتج عن الإنهاء المبكر للاتفاقية سوف يتحمله مالك الأرض.

وعقب إنهاء العقد القائم، يوقع البنك على اتفاقية استصناع مع مالك الأرض خاصة بأعمال بناء المرحلة الخامسة (الجزء المتبقي من الفيلا). وبالنسبة لاتفاقية الاستصناع سوف يكون البنك بائعاً ومالك الأرض مشترياً للمرحلة الخامسة، وفي الوقت نفسه يوقع البنك على عقد استصناع موازي مع أي مقاول (بما في ذلك المقاول الحالي)، بموجبيه يكون البنك مشترياً والمقاول بائعاً.

ويجب أن يكون مبلغ عقد الاستصناع الأول الموقع بين البنك ومالك الأرض أعلى من مبلغ عقد الاستصناع الموازي الذي سوف يوقعه البنك مع المقاول، ويكون الفارق بين مبلغتي التعاقد هو ربح البنك. ويكون مبلغ كل عقد مستحق الدفع وفق جدول دفعات الأقساط المتفق عليه، وتكون جميع المواصفات والشروط والأحكام في كلا العقدتين متماثلة، باستثناء تاريخ التسليم والذي يكون في عقد الاستصناع الموازي سابقاً لتاريخ التسليم في عقد الاستصناع الرئيسي الموقع بين البنك والمالك، وذلك للتأكد من تسليم العقار في الوقت المناسب للمالك.

Relevant Product: Istisna

المنتج المعني: الاستصناع

Subject of Fatwa:

Sharia Structure for Financing a Project on Long-term Lease Land

Query:

A customer of an Islamic bank wants to construct a school building for which he has requested the Islamic bank for finance. The land whereupon the building will be constructed is not owned by the customer but taken by him on a long-term lease from the government. A Shariah compliant structure is sought which enables the Dubai Islamic Bank to finance the customer.

Pronouncement:

The hybrid structure of Istisnah and forward lease is the most suitable to finance the construction of the school building. However, since the land is not owned by the customer – rather it is owned by the government and the customer is merely a lessee – it is required by Shariah that prior to entering into the hybrid transaction by Dubai Islamic Bank, it obtains permission from the government (i.e. the land owner) to finance the construction of the building on its land and to be able to derive all financial benefits from the building. Such permission arrangement is called Musataha. The structure of Istisnah and forward lease may be executed in the following manner:

Istisnah

1. The bank will purchase the described project (the school building) from the customer by entering into an Istisnah agreement;
2. By virtue of the agreement, the bank will be the buyer (Mustasne) and the customer will be the seller (Saane) of the described school
3. The purchase price will be paid by the bank in a phased manner during the construction period according to the agreement;
4. The customer may build the project himself or get the same constructed and handed it over to the bank by a third party contractor on the agreed specifications and date;
5. On completion, the customer will deliver the project to the bank under Istisnah and bank will subsequently hand over the building to the customer in order to commence the lease.

Forward lease

1. The bank and customer will enter into a forward lease agreement at the same time when they sign the Istisnah agreement where the details of the project to be leased, the lease term and the lease rentals etc. are described in detail;
2. The lease term shall be divided into agreed number of sub periods. The lease commencement date should be fixed in clear terms;
3. Rental will comprise of the following elements; a) Fixed element: representing the recovery of the investment made by the bank in purchasing the asset. b) Variable element: representing the bank's return on the investment, either an agreed rate for the entire lease term or based on a benchmark plus margin;
4. The lease will commence and the rent will start accruing only upon completion and delivery of the project by the bank to the customer. In case of late delivery, the rent will be due from the actual delivery and the expiry of the lease period will be re-adjusted accordingly;
5. If the customer delays the delivery of the school building to the bank being the seller under Istisnah, he will pay certain pre-defined compensation to the bank for the delayed period.

موضوع الفتوى:

الهيئة الشرعية المناسبة لتمويل مشروع على قطعة أرض مستأجرة لمدة طويلة

الاستفسار:

يرغب متعامل بنك دبي الإسلامي في بناء مدرسة وقد طلب من البنك مساعدته في تمويل المشروع. مع العلم بأن الأرض التي سوف تجري أعمال البناء عليها ليست مملوكة للمتعامل وإنما مؤجرة له من الحكومة لمدة زمنية طويلة. والاستفسار هو عن الهيئة الشرعية المناسبة لمساعدة بنك دبي الإسلامي على تقديم التمويل المطلوب للمتعامل

الجواب:

الهيئة الأنسب لتمويل بناء المدرسة هي هيكلية مزدوجة تتكون من الاستصناع والإجارة الموصوفة في الذمة. لكن بما أن الأرض غير مملوكة للمتعامل وإنما هي مملوكة للحكومة والمتعامل هو مجرد مستأجر، فإنه يتعين وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية على بنك دبي الإسلامي قبل تقديم الهيكلية المقترحة أن يحصل على إذن من الحكومة (مالك الأرض) لتمويل أعمال البناء على أرضها، وتمكينه من الحصول على جميع المنافع المالية من المبنى، وهذا الإذن يعرف باسم المساطحة. ويمكن تنفيذ هيكلية الاستصناع والإجارة الموصوفة في الذمة على النحو التالي:

الاستصناع

1. يشتري البنك المشروع الموصوف (مبنى المدرسة) من المتعامل من خلال التوقيع على اتفاقية استصناع.
2. بموجب اتفاقية الاستصناع يصبح البنك مشترياً (المستصنع) ويصبح المتعامل بائعاً (الصانع) للمدرسة الموصوفة.
3. يقوم البنك بدفع ثمن الشراء على مراحل خلال فترة أعمال البناء بموجب أحكام الاتفاقية.
4. يجوز للمتعامل القيام بأعمال بناء المشروع بنفسه أو تعيين مقاول خارجي ليقوم بأعمال البناء ثم تسليم المبنى إلى البنك وفق المواصفات المتفق عليها وفي التاريخ المحدد.
5. عند استكمال أعمال البناء، يقوم المتعامل بتسليم المشروع للبنك من خلال اتفاقية الاستصناع. ثم يقوم البنك بعد ذلك بتسليم المبنى للمتعامل لبدء الفترة الإيجارية.

الإجارة الموصوفة في الذمة

1. يوقع البنك والمتعامل على اتفاقية إجارة موصوفة في الذمة في نفس وقت توقيعهم على اتفاقية الاستصناع، ويتم فيها تحديد تفاصيل المشروع الذي سوف يتم تأجيره، ومدة التأجير، ومبالغ الأجرة، الخ.
2. يتم تقسيم الفترة الإيجارية لعدد متفق عليه من الفترات الإيجارية المصغرة، كما يتم تحديد تاريخ بدء التأجير بصورة واضحة ومفصلة.
3. يتكون مبلغ الأجرة من العناصر التالية: أ) عنصر الأجرة الثابت: ويمثل استرداد البنك لمبلغ الاستثمار الذي وضعه لشراء الأصل، ب) عنصر الأجرة المتغير: يمثل عائد البنك من الاستثمار، وذلك إما من خلال معدل ربح متفق عليه لكامل فترة التأجير أو استناداً إلى مؤشر معين بالإضافة إلى الهامش.
4. تبدأ فترة التأجير واحتساب مبلغ الأجرة عند استكمال المشروع وتسليمه من قبل البنك للمتعامل. وفي حال التأخر في التسليم يبدأ احتساب مبلغ الأجرة من تاريخ التسليم الفعلي، ويتم تعديل تواريخ انتهاء الفترات الإيجارية المصغرة وفقاً لذلك.
5. في حال تأخر المتعامل في تسليم مبنى المدرسة للبنك بصفته بائعاً بموجب معاملة الاستصناع، فإن عليه أن يدفع للبنك مبلغ تعويض متفق عليه مسبقاً عن فترة التأخير.