

عقد إجارة أصل إجارة موصوفة في الذمة منتهية بالتمليك

إنه في يوم.....الموافق / / م، تم الاتفاق بين كل من:

1 - مصرف الإمارات الإسلامي، شركة مساهمة عامة مؤسسة وقائمة بموجب قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة، وعنوانه ص ب 6564 دبي ("المؤجر")

2- MRS. MARYAM ALI ALSAYED ABDULLA ALAWI ALDARWISH الجنسية الإماراتية، وعنوانه ص.ب. 71044 ، إمارة Dubai الإمارات العربية المتحدة، ("المستأجر")

يشار لأي من المؤجر والمستأجر فيما بعد بـ "الطرف" ومجتمعين بـ "الطرفين"

تمهيد

حيث إن المؤجر يملك الأصل المبينة مواصفاته في المادة الثانية من هذا العقد والملحق رقم (1)، بمقتضى عقد شراء حسب التفصيل الوارد في الملحق رقم (2) (تفصيل طريقة التملك وتاريخه)، وحيث إن المؤجر يرغب في تأجير هذا الأصل للمستأجر للمدة وبالأجرة المحددة في المادتين الثالثة والرابعة من هذا العقد، وحيث إن المستأجر يوافق على ذلك فقد تم الاتفاق بين الطرفين وهما بكامل أهليتهما المعتبرة شرعاً وقانوناً على الآتي:

1- أهمية التمهيد

يعتبر التمهيد أعلاه جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد، ويفسّر العقد ويحدّد نطاق تطبيقه ومجال أعماله ويكمل ما لم يرد فيه من أحكام في ضوء هذا التمهيد.

2- الأصل المؤجر

أجر المؤجر للمستأجر الأصل المبينة مواصفاته في الملحق رقم (1) وفقاً لشروط وأحكام هذا العقد (ويشار إليه فيما بعد بالأصل المؤجر).

3- مدة الإجارة

3-1 مدة الإجارة الأولى ستكون 3 أشهر تبدأ من تاريخ تسليم الأصل المؤجر إلى المستأجر من قبل المؤجر في حالة صالحة لاستيفاء المنفعة المقصودة من تأجيرها. أما الفترات الإيجارية اللاحقة فستكون 3 أشهر (الفترة الإيجارية)

3-2 يعد المستأجر بتجديد الفترة الإيجارية إلى فترات إيجارية متساوية تبلغ مدة كل منها ثلاثة أشهر مجموعها 100.00 فترة (مدة الإجارة الإجمالية)

3-3 يوجه المؤجر إلى المستأجر في نهاية كل فترة إيجارية، إشعاراً خطياً بتجديد الإجارة بدون الحاجة إلى إبرام عقد إجارة جديد بين المؤجر والمستأجر.

3-4 إذا لم يرد المستأجر على إشعار تجديد الإجارة في خلال (7) أيام عمل من تاريخ استلامه للإشعار فيعتبر موافقاً على الدخول في فترة إيجارية جديدة وفقاً للشروط المبينة في الإشعار وهي تاريخ دفع الأجرة، أقساط الأجرة الثابتة، المتغيرة والتكميلية (حسب تعريفها في المادة 4 أدناه) والمستحقة والواجبة السداد على المستأجر للمؤجر عن الفترة الإيجارية السابقة للتجديد. وإذا امتنع المستأجر عن الدخول في فترة إيجارية جديدة فيحق للمؤجر وبعد انتهاء المدة الإيجارية السارية حينئذ، ممارسة حقوقه المنصوص عليها في المادة (16) من هذا العقد.

4- الأجرة وطريقة سدادها

4-1 تكون أجرة الفترة الأولى 3,333.33 درهم (فقط ثلاثة آلاف و ثلاثمائة و ثلاثة و ثلاثون درهم و ثلاثة و ثلاثون فلس لا غير).

4-2 أما أجرة الفترات الإيجارية التالية للفترة الأولى فتتكون أجرة كل فترة من ثلاثة عناصر :

4-2-1 أجرة ثابتة حسب الجدول المرفق الملحق رقم 4 .

4-2-2 أجرة متغيرة للفترات الإيجارية 0.00% .

4-2-3 أجرة تكميلية تساوي مجموع أقساط التأمين ونفقات الصيانة الأساسية والرسوم والضرائب المفروضة على الأصل المؤجر أو على الأجرة وهذه المصروفات يلتزم بها المؤجر شرعاً و تصاف الأجرة التكميلية لكل فترة إيجارية إلى أجرة الفترة التالية.

4-3 وتحتسب الأجرة الثابتة بالإضافة إلى الأجرة المتغيرة والأجرة التكميلية والإضافية بالأرقام في بداية كل فترة إيجارية لفترات الإجارة المذكورة كما هو مبين بالجدول المرفق في الملحق رقم (4)

5- المعايينة والاستلام

يقر المستأجر بأنه قد عاين الأصل المؤجر المعايينة التامة النافية للجهالة والغرر وأنه قد قبله بحالته الراهنة، وأنه وجده في حالة ممتازة صالحة للاستعمال واستيفاء منافعه المقصودة من عقد الإجارة هذا.

6- تأجير الأصل للمؤجر من الباطن

يجوز للمستأجر تأجير الأصل المؤجر لأي طرف ثالث من الباطن، على أن يظل المستأجر مسؤولاً عن الوفاء بالتزاماته الناشئة بموجب هذا العقد تجاه المؤجر.

7- صيانة الأصل المؤجر

يلتزم المستأجر وعلى نفقته الخاصة بإجراء الصيانة التشغيلية الاعتيادية التي يتطلبها انتفاعه بالأصل المؤجر، أما الصيانة اللازمة لبقاء الأصل المؤجر صالحاً للاستعمال فيتحملها المؤجر، ويوكل المؤجر المستأجر بإجراء هذه الصيانة وخصم مصروفاتها من أجرة الفترة التالية للفترة التي أنفقت فيها.

8- التأمين

8-1 يلتزم المؤجر وعلى نفقته الخاصة بالتأمين (تأميناً تكافلياً) على الأصل المؤجر ويوكل المؤجر المستأجر في القيام بهذا التأمين ودفع أقساطه نيابة عنه ويزود المؤجر بأصل وثيقة التأمين، على أن يخصم قيمة أقساط التأمين من أجرة الفترة التالية للفترة التي أنفقت فيها.

8-2 يلتزم المستأجر بأن لا يقوم، ولا يسمح لأي طرف ثالث بالقيام، بأي فعل أو الامتناع عن فعل يخالف أحكام وثيقة التأمين، أو أن يكون من شأنه أن يعطي شركة التأمين الحق في إلغاء وثيقة التأمين أو أن يخفض من مسؤوليتها أو يعفيها من هذه المسؤولية، الأمر الذي يعود بالضرر على المؤجر.

8-3 يجب على المستأجر أن يخطر المؤجر فوراً عند حدوث أي ظرف ينشأ عنه الحق في المطالبة بموجب وثيقة التأمين، ولا يحق للمستأجر أن يجري أية تسوية مع شركة التأمين بدون الحصول على موافقة المؤجر الخطية مسبقاً.

9- الالتزام بدفع الأجرة

9-1 يفوض المستأجر المؤجر في خصم أقساط الأجرة المستحقة وجميع التعويضات من جميع حسابات المستأجر لدى المؤجر، ويستوي في ذلك الحسابات المفتوحة قبل حلول الأقساط أو بعد حلولها، وذلك دون حاجة إلى الرجوع إلى المستأجر.

9-2 إذا لم يكن الرصيد الدائن من حسابات المستأجر لدى المؤجر كافياً لخصم أقساط الأجرة وفقاً لأحكام المادة 9-1 أعلاه فيفوض المستأجر المؤجر في خصم أي مدفوعات مستحقة عليه من حساباته الأخرى لدى المؤجر بالعملة الأجنبية بسعر الصرف السائد في يوم الخصم.

9-3 يلتزم المستأجر بدفع مبلغ الأجرة المحددة في المادة (4) من هذا العقد للمؤجر في مواعيد استحقاقها دون إجراء أي خصم أو حجز لأي مبلغ بدعوى أن المستأجر قد دفعه عن المؤجر وأن له بناء على ذلك الحق في خصمه من الأجرة، وذلك مثل الرسوم والضرائب والتكاليف الأخرى، مهما كان سبب فرضها ما لم يكن المؤجر قد أذن له كتابة بصرفها أو أدائها نيابة عنه، وفي هذه الحالة يكون المستأجر ملزماً بدفع المبلغ المحدد في موعده و مقداره ثم مطالبة المؤجر بما قد يكون له عليه من حقوق.

9-4 إذا فشل المستأجر في دفع أي قسطين من أقساط الأجرة حلت بقية الأقساط بعد إنذاره بالدفع خلال مدة 15 يوماً وجاز للمؤجر المطالبة بها بالطرق القانونية مع عدم الإخلال بحقه في فسخ هذا العقد بموجب المادة 61 من هذا العقد.

9-5 إذا ماطل المستأجر في سداد أي قسط من الأقساط، فإنه يلتزم - عند طلب المصرف - بدفع مبلغ 700 درهم عن كل قسط متأخر. يقتطع المصرف من هذا المبلغ ما سوف يتكبده من مصروفات مباشرة في تحصيل الأقساط والتي تشمل تكاليف المحاكم والرسوم القانونية باستثناء فرص الاستثمار و/أو تكاليف التمويل، وما زاد عن ذلك فيتسلمه المصرف من المتعامل باعتباره التزاماً منه بالتبرع، يُدفع إلى الصندوق الخيري الذي يديره المصرف تحت إشراف لجنة الرقابة الشرعية الداخلية.

10- استعمال الأصل المؤجر

10-1 يلتزم المستأجر بأن يستعمل الأصل المؤجر بما لا يخالف أحكام الشريعة الإسلامية حسبما تقرره لجنة الرقابة الشرعية الداخلية للمصرف، ومخالفة ذلك تعد من حالات الإخلال ويترتب عليها الأحكام الواردة في البند 16.

10-2 لا يجوز للمستأجر إدخال تعديلات أو إضافات على الأصل المؤجر إلا بعد الحصول على موافقة كتابية من المؤجر، و تصير التعديلات والإضافات المأذون فيها مملوكة للمؤجر، فلا يجوز للمستأجر إزالتها إلا إذا طلب منه المؤجر ذلك.

10-3 لا يجوز للمستأجر التصرف في الأصل المؤجر بأي تصرف قانوني يترتب عليه حقاً عينياً للغير، ولا تصرفاً مادياً ينقص من قيمة الأصل المؤجر أو من صلاحيته للانتفاع به، أو يؤدي إلى بطلان شروط عقد التأمين عليه.

11- الضمانات

يلتزم المستأجر بتقديم الضمانات المذكورة أدناه لضمان سداد أقساط الأجرة في مواعيدها والتعويضات عن الأضرار التي قد تلحق المؤجر، في حالات هلاك الأصل كلياً أو جزئياً أو تلفه وفوات منفعته بسبب تعدي المستأجر أو تقصيره أو مخالفته لشروط هذا العقد، وعليه فيلتزم المستأجر بما يلي:

أنواع الضمانات وتفصيلاتها:

- (أ) رهن العقار المبينة تفصيله في الملحق رقم 1 و على نفقة المستأجر رهناً تأمينياً من الدرجة الأولى لصالح المؤجر.
- (ب) تقديم شيك ضمان لصالح مصرف الإمارات الإسلامي ش.م.ع. بحيث تبلغ قيمة الشيك 100% من مبلغ التمويل
- (ج) تجبير بوليصة التأمين على الأصل المؤجر بحيث يكون المؤجر هو المستفيد بالتأمين بصفته مالئاً للأصل المؤجر.
- (د) استلام المصرف لحالة التأمين التكافلي على الحياة
- (هـ) أن تخطر المصرف كتابة بأي تغيير في أو فقدان أو خسارة وظيفة أو عمل أو مهنة (حسبما يقتضي به الحال) فوراً بعد حدوث ذلك.
- (و) للإجارة - إتمام وتنفيذ :
- وعد بالبيع من قبل المصرف (في نهاية الفترات الاجارية)
- وعد بالشراء من قبل المستأجر (في حال الاخلال في دفع الاجارة)
- (ي) شروط إضافية:
- الاستقطاع المباشر للقسط من حساب راتب العميل لدى مصرف الهلال في يوم 26 من كل شهر.

12- هلاك أو تلف أو تعيب الأصل المؤجر

12-1 إذا هلك أو تلف الأصل المؤجر هلاكاً أو تلفاً كلياً انفسخت الإجارة وسقطت الأجرة من تاريخ الهلاك، ويستحق المؤجر مبلغ التأمين. إذا كان الهلاك أو التلف الكلي بسبب تعدي المستأجر أو تقصيره أو مخالفته لشروط هذا العقد فإنه يلتزم بتعويض المؤجر عن الأضرار التي لا يغطيها مبلغ التأمين وهو الفرق بين مبلغ التأمين ورصيد الأجرة الثابتة الغير المدفوع أما إذا كان الهلاك أو التلف الكلي بسبب خطأ المؤجر أو القوى القاهرة أو السبب الأجنبي فإن المستأجر لا يتحمل التعويض عن نقص مبلغ التأمين ورصيد الأجرة الثابتة الغير المدفوع.

12-2 إذا تعيب الأصل المؤجر أو هلك هلاكاً جزئياً، يخل بالانتفاع المقصود منه بسبب لا يد للمستأجر فيه، فإنه يحق للمستأجر فسخ الإجارة، ما لم يتفق الطرفان على بقاء الإجارة وإصلاح الأصل المؤجر أو تعديل الأجرة، ولا يستحق المؤجر أجرة عن مدة التوقف عن الانتفاع اللازمة لإصلاح الأصل المؤجر إلا إذا اتفق الطرفان على تعويض هذه المدة بمدة مماثلة بعد انتهاء مدة الإجارة.

13- فوات المنفعة بخطأ المستأجر

إذا فانت منفعة الأصل المؤجر كلياً أو جزئياً بتعدي المستأجر أو تقصيره، مع بقاء الأصل المؤجر، فإن المستأجر يضمن إعادة المنفعة أو إصلاح التلف أو الخلل في الأصل ولا تسقط أجرة مدة فوات المنفعة.

14- التقارير

يحق للمؤجر أن يطلب من المستأجر تقارير دورية عن كافة الأمور المتعلقة بتنفيذ هذا العقد.

15- سلطة و صلاحية المستأجر

يقر المستأجر بأنه يملك السلطة الكاملة و الصلاحية اللازمة لإبرام هذا العقد وتنفيذ الالتزامات الواردة فيه، وأن هذا التنفيذ لا يتعارض مع أي قانون أو لائحة أو أي عقد قائم أو التزام للمستأجر.

16- إخلال المستأجر بشروط العقد

1-16 إذا أخل المستأجر بأي من الالتزامات المترتبة عليه بموجب العقد فيحق للمؤجر وبإشعار خطي للمستأجر مدته (7) أيام ممارسة كل أو أي من الحقوق الآتية:

1-1-16 فسخ العقد؛

2-1-16 مطالبة المستأجر بتنفيذ وعده بشراء الأصل المؤجر حسب الشروط المنصوص عليها في الوعد بالشراء.

3-1-16 إذا نكل المستأجر عن وعده المنصوص عليه في المادة-161-2 أعلاه استرداد الأصل المؤجر والتصرف فيه بكل أنواع التصرفات القانونية بدون معارضة من المستأجر.

2-16 لا يرتب فسخ العقد بموجب المادة-61-1 من العقد أي أثر على أو المساس بحقوق المؤجر المترتبة على العقد (منها على سبيل المثال دون الحصر) حقه في أقساط الأجرة المستحقة حتى تاريخ الفسخ بموجب أحكام الشريعة الإسلامية أو بحقه بالمطالبة بالتعويض عن الأضرار الفعلية التي أصابته نتيجة للإخلال إذا كان له محل.

17- المسؤولية و بالتضامن و الانفرد

يقر المستأجران بأنهما مسؤولان بالتضامن و الانفرد عن تنفيذ جميع الالتزامات المترتبة عليهما بموجب هذا العقد تجاه المؤجر.

18- الزامية تنفيذ العقد

لا يفسر عدم قيام المؤجر، في أي وقت، بالمطالبة بالتنفيذ التام لأي شرط أو التزام وارد في هذا العقد على أنه تنازل عن ذلك الحق أو تخلى عن المطالبة بالتنفيذ التام في أي وقت لاحق.

19- القانون الواجب التطبيق و تسوية المنازعات

1-19 يخضع هذا العقد و يُفسر حسب القوانين السارية في إمارة دبي والقوانين الاتحادية لدولة الإمارات العربية المتحدة، إلى الحد الذي لا تتعارض فيه مع أحكام الشريعة الإسلامية وفق ما تُقرره لجنة الرقابة الشرعية الداخلية للمصرف، و إذا حدث تعارض فيُعتدُّ بأحكام الشريعة الإسلامية.

2-19 اتفق الأطراف على أنه في حالة نشوء أي نزاع أو إخلال أو ادعاء بخصوص تفسير أو تنفيذ هذا العقد وعجز الطرفين عن حله وديا خلال (15) يوما من تاريخ إخطار أحد الطرفين الآخر بقيام ذلك النزاع فيجب إحالته إلى المحكمة ذات الاختصاص في دولة الإمارات العربية المتحدة.

20- عناوين المواد

وضعت عناوين هذا العقد لتسهيل الإشارة والرجوع إليها فحسب، ولا ينبغي أن تستخدم في تفسير أو تنفيذ أي حكم من أحكام هذا العقد.

21- الإخطارات والمراسلات

توجه جميع الإخطارات والمراسلات ومهما كان نوعها خطيا بين الطرفين إلى عناوينهم المبينة أدناه ويلتزم كل طرف بإخطار الطرف الآخر بأي تغيير في العنوان وعلى الطرف الآخر العمل وفقا لهذا التغيير فور إخطاره به.

إذا كان الإخطار للمؤجر فإن عنوانه هو:

مصرف الإمارات الإسلامي

ص.ب: 6564، دبي

فاكس:

إذا كان الإخطار للمستأجر فإن عنوانه هو:

ص.ب: 71044، Dubai

فاكس:

عناية: **MRS. MARYAM ALI ALSAYED ABDULLA ALAWI ALDARWISH**

22- نسخ العقد و ملاحقه

22-1 تم تحرير هذا العقد من (2) نسختين أصليتين تسلم كل طرف نسخة للعمل بموجبها.
22-2 وتعتبر جميع الملاحق المذكورة في هذا العقد جزءاً لا يتجزأ منه تقرأ وتفسر مع أحكامه وشروطه

وإشهاداً على ما تقدم ورغبة في الالتزام شرعاً وقانوناً بهذا العقد فقد جرى توقيع الطرفين هنا أدناه من قبلهما و/أو ممثليهما المفوضين في التاريخ المذكور بعاليه.

المؤجر

مصرف الإمارات الإسلامي ش.م.ع

المخول بالتوقيع 1 المخول بالتوقيع 2

.....

المستأجر:

MRS. MARYAM ALI ALSAYED ABDULLA ALAWI ALDARWISH

التوقيع:

الملحق رقم (1)
بيانات الأصل

النوع: VILLA

محل / عنوان الأصل:

أ- VILLA رقم: NA

ب) رقم قطعة الأرض: XN1652B

ج) اسم المبنى: VILLA

د) المنطقة: DAMAC HILLS 2 / AVENCIA 2

هـ) الإمارة: Dubai

و) المساحة الإجمالية: 112.24 متر مربع

ز) المساحة المبنية:

ح) تفاصيل العقار:

الملحق (2)

تفاصيل العقد الذي اشترى بموجبه المؤجر الأصل

عقد شراء أصل بتاريخ / /

الملحق رقم (3)
نموذج إشعار تجديد الإجارة

السيد/ السادة..... ص.ب.....
التاريخ: (لا يقل عن يومي عمل من تاريخ بداية المدة الإيجارية الجديدة).

الموضوع: عقد إجارة حصة شائعة في أصل منتهية بالتملك المبرم بيننا بتاريخ / / (العقد).
وفقاً لأحكام المادة 3-3 من العقد فنود إخطاركم برغبتنا في التجديد وأن الدفعات التالية تمثل الدفعات المستحقة للمدة الإيجارية الجديدة في تاريخ سداد الأجرة المبين أدناه.

1- تاريخ سداد الأجرة.....

2- مبلغ الاجرة الثابتة.....

3- مبلغ الاجرة المتغيرة.....

4- مبلغ الاجرة التكميلية.....

5- إجمالي الاجرة.....

مع وافر الاحترام

عن مصرف الإمارات الإسلامي (المؤجر)

الاسم.....

الصفة.....

التوقيع.....

نوافق على تجديد العقد وفقاً لمبالغ الأجرة المحددة أعلاه

عن المستأجر

الاسم.....

الصفة.....

التوقيع.....

التاريخ.....