

## فتوى برنامج "المشاركة المتناقصة" (الأفراد)

راجعت هيئة الرقابة الشرعية في بنك نزوى برنامج "المشاركة المتناقصة" للأفراد، ومستنداته بشكل وافٍ، ووافقت عليه. ويتضمّن البرنامج تمويل شراء الأعيان والعقارات الجاهزة، وتمويل بناء العقارات.

### 1. الخطوات التنفيذية الأساسية في تمويل شراء العقارات الجاهزة

- 1.1. بناءً على طلب التمويل الذي تقدم به الزبون ووافق عليه البنك، يوقع البنك عقد مشاركة متناقصة مع الزبون لشراء عقار جاهز معلوم وتحدّد نسبة حصة البنك في المشاركة على أساس المبلغ المتفق عليه الذي أسهم به في رأس مال المشاركة.
- 1.2. يسهم الزبون بحصّته المتفق عليها في المشاركة، وتحدّد حصّة الزبون في رأس مال المشاركة على أساس المبلغ الذي أسهم به في رأس مال المشاركة.
- 1.3. يشتري البنك والزبون العقار من مالكة بتبادل الإيجاب والقبول.
- 1.4. بعد إبرام عقد المشاركة، يؤجر البنك حصّته في ملكية العقار الجاهز إلى الزبون بعقد إجارة مستقل مقابل دفعات الإجارة المتفق عليها خلال مدة الإجارة.
- 1.5. بموجب تعهد مستقل صدر عن الزبون لشراء حصّة ملكية البنك في عقار المشاركة، يبيع البنك حصّته في ملكية العقار تدريجياً إلى الزبون وذلك بتوقيع عقد بيع مستقل في كل مرة يبيع فيها جزءاً من الحصّة، بسعر يتفق عليه الطرفان في حينه.
- 1.6. تتناقص قيمة دفعات الإجارة من الزبون إلى البنك بنفس نسبة التناقص في حصّة ملكية البنك في العقار المؤجر.
- 1.7. بموجب البيع التدريجي لحصّة البنك في ملكية العقار، تتناقص حصّته في ملكية العقار، وتزداد حصّة ملكية الزبون في العقار بنفس النسبة عند كل عملية بيع، إلى أن يتملّك الزبون كامل العقار.
- 1.8. خلال مدة المشاركة، يتحمّل البنك والزبون مخاطر الملكية، لا سيّما الصيانة الرئيسية والتأمين التكافلي على العقار، بما يتناسب مع حصّة كل منهما في ملكية العقار.

### 2. الخطوات التنفيذية الأساسية في تمويل العقارات قيد البناء

- 2.1. بناءً على طلب التمويل الذي تقدم به الزبون ووافق عليه البنك، يوقع البنك عقد مشاركة متناقصة مع الزبون في بناء عقار مبيّنة مواصفاته وفق الخرائط التي تقدّم بها الزبون، وتحدّد نسبة حصة البنك في المشاركة على أساس المبلغ المتفق عليه الذي أسهم به في رأس مال المشاركة.
- 2.2. يسهم الزبون بحصّته المتفق عليها في المشاركة نقداً و/أو عينياً مثل الأراضي والعقارات، وتحدّد حصّة الزبون في رأس مال المشاركة على أساس ما أسهم به في رأس مال المشاركة، نقداً أو عينياً.
- 2.3. بعد إبرام عقد المشاركة، يؤجر البنك حصّته في ملكية العقار قيد البناء إلى الزبون بعقد إجارة موصوفة بالذمة مستقل مقابل دفعات الإجارة المتفق عليها خلال مدة الإجارة.



- 2.4. بعد انتهاء البناء، وبموجب تعهد مستقل صدر عن الزبون لشراء حصة ملكية البنك في عقار المشاركة، يبيع البنك حصته في ملكية العقار تدريجياً إلى الزبون وذلك بتوقيع عقد بيع مستقل في كل مرة يبيع فيها جزءاً من الحصة، بسعر يتفق عليه الطرفان في حينه.
- 2.5. تتناقص قيمة دفعات الإجارة من الزبون إلى البنك بنفس نسبة التناقص في حصة ملكية البنك في العقار المؤجر.
- 2.6. بموجب البيع التدريجي لحصة البنك في ملكية العقار، تتناقص حصته في ملكية العقار، وتزداد حصة ملكية الزبون في العقار بنفس النسبة عند كل عملية بيع، إلى أن يتملك الزبون كامل العقار.
- 2.7. بعد انتهاء البناء، وخلال مدة المشاركة، يتحمل البنك والزبون مخاطر الملكية، لا سيما الصيانة الرئيسية والتأمين التكافلي على العقار، بما يتناسب مع حصة كل منهما في ملكية العقار.

تؤكد هيئة الرقابة الشرعية أنّ برنامج "المشاركة المتناقصة" للأفراد متوافق مع الأحكام الشرعية الصادرة عن هيئة الرقابة الشرعية للبنك والمعايير الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية والإسلامية، لا سيما المعيار الشرعي رقم (12) في المشاركة، وغيرها من المعايير الشرعية والمحاسبية ذات العلاقة، وبموجب القوانين المعمول بها في سلطنة عُمان.

وتوصي هيئة الرقابة الشرعية بتقوى الله وإخلاص النية في السر والعلن، وإصلاح العمل لما فيه الخير، والله الموفق؛ والله أعلم.

رئيس هيئة الرقابة الشرعية

فضيلة الشيخ الدكتور عبد الستار أبو غدة

عضو هيئة الرقابة الشرعية

فضيلة الشيخ الدكتور محمد بن راشد الغاربي

عضو هيئة الرقابة الشرعية

فضيلة الشيخ إبراهيم بن ناصر الصوّافي

مسقط، الأحد، 22 من شهر شعبان 1437هـ، الموافق له 2016/05/29م.