



لجنة الرقابة الشرعية الداخلية
Internal Shariah Supervision Committee

التمويل العقاري من بنك دبي الإسلامي عن طريق الاستئصال والإجارة الموصوفة في الذمة

DIB PROPERTY FINANCE – ISTISNA & FORWARD IJARA

This product is used for financing the construction and leasing of a fully described property. Under this product, DIB will procure the construction of a described property under an Istisna contract and deliver the duly completed property to the Customer for utilization under a forward lease structure.

After the due completion and delivery of the Property, DIB will convert the forward lease contract to normal Ijara Muntahiya bittamleek, where at the end of a successful Ijara, DIB will sell the Property to the customer for a nominal value. To implement this structure, the following process flow shall be followed:

1. The Customer approaches DIB with a request to get the described Property constructed by the Bank. The Customer signs an application along with a Promise to Lease the Property upon DIB's getting the title to and possession of the same.
2. Based on this promise, DIB, pursuant to an Istisna contract will get the described Property constructed.
3. In the meanwhile, the Bank and the Customer will enter in to a Forward Lease Agreement whereby DIB will lease the described Property which will be constructed and delivered on a future specified date to the customer. During this period the Customer will start paying advance rentals on account of rentals. This amount will be kept as Amanah by the Bank till the construction is completed and the Property is handed over to the Customer.
4. After completion of the construction and handing over the Property, the Bank will be able to charge as part of the rental payment under the second lease period, an additional component called additional rental which shall be the aggregate of the advance

يتم استخدام هذا المنتج لتمويل أعمال البناء وتأجير عقار موصوف وصفا منضبطا. وبموجب هذا المنتج سوف يشتري البنك عقارا موصوفا في الذمة من خلال عقد استئصال، ثم يقوم بتسليم العقار بعد استكمالته إلى المتعامل، للالتفاف به من خلال عقد إجارة موصوفة في الذمة.

بعد استكمال أعمال البناء وتسليم العقار، يقوم البنك بتحويل عقد الإجارة الموصوفة في الذمة إلى عقد إجارة منتهية بالتمليك، حيث يقوم البنك ببيع العقار للمتعامل مقابل ثمن رمزي في نهاية مدة الإجارة. ولتنفيذ هذه الهيكلة يتم اتباع الخطوات التالية وفق الترتيب المبين أدناه:

1. يتقدم المتعامل إلى بنك دبي الإسلامي بطلب تمويل بناء عقار موصوف في الذمة عن طريق البنك، ويوقع على استمارة الطلب إلى جانب وعد باستئصال العقار عقب حصول البنك على ملكيته وتسلمه.
2. بناء على هذا الوعد، يقوم البنك من خلال عقد استئصال بشراء العقار حسب المواصفات المتفق عليها.
3. في نفس الوقت، يوقع البنك والمتعامل على اتفاقية إجارة موصوفة في الذمة، بموجبها يؤجر البنك إلى المتعامل العقار الموصوف الذي سوف يتم بناؤه وتسليمه في تاريخ مستقبلي. وخلال هذه الفترة يبدأ المتعامل في دفع مبالغ أجرة مقدمة على حساب الأجرة. ويحتفظ البنك بهذه المبالغ على سبيل الأمانة إلى حين استكمال أعمال البناء وتسليم العقار إلى المتعامل.
4. بعد استكمال أعمال البناء وتسليم العقار، يصبح البنك قادراً على فرض عنصر إضافي كجزء من دفعات الأجرة لفترة الإجارة الثانية، ويسمى هذا العنصر الأجرة الإضافية، وهو يمثل مجموع

rental amounts paid by the Customer. The obligation of the Customer to pay the additional rental shall be set-off against the advance rental collected by the Bank as rental of the first rental period and treated as income of the Bank.

دفعات الأجرة المقدمة التي دفعها المتعامل. ويتم مقاصة بين هذه الأجرة الإضافية ودفعات الأجرة المقدمة التي حصل عليها البنك كأجرة عن فترة الإجارة الأولى، ويتم معاملتها على أنها دخل للبنك.

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.
 6. 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 favour of DIB as a security.
 7. DIB, being the owner of the Property, will be responsible for all ownership risks and rewards of the Property, however it shall 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.
 8. The Customer starts paying agreed amounts on account of rental before the Property's delivery to the Customer, and then pays the rentals as per the agreed rental payments and terms of the Agreement.
 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 Forward Lease Agreement). A sale and purchase agreement shall be duly executed between the Customer and DIB to conclude this transaction.
5. يحصل البنك على تعهد بالشراء لا رجعة فيه من قبل المتعامل، يلزم فيه نفسه بشراء العقار من البنك، مقابل ثمن التنفيذ، عند ممارسة البنك حقه في بيع العقار للمتعامل بموجب التعهد بالشراء بعد وقوع حادثة إخلال.
 6. 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.
 7. سوف يكون البنك، بصفته مالكاً للعقار، مسؤولاً عن جميع مخاطر ملكية العقار، إلا أنه سوف يعين المتعامل وكيلًا للخدمات للقيام بأداء بعض واجبات الملكية كالحصول على الغطاء التكافلي وما إلى ذلك، بالنيابة عن البنك بموجب اتفاقية وكالة خدمات.
 8. يبدأ المتعامل بسداد مبالغ متفق عليها على حساب الأجرة قبل تسليم العقار إلى المتعامل، ثم يبدأ بسداد دفعات الأجرة المتفق عليها وبحسب شروط وأحكام اتفاقية الإجارة.
 9. عند نهاية فترة الإجارة وعقب أداء المتعامل لالتزاماته المحددة بموجب اتفاقية الإجارة، يمكن للمتعامل إلزام البنك ببيع العقار له مقابل قيمة رمزية بموجب وثيقة التعهد بالبيع (التي يتم تقديمها من قبل البنك للمتعامل عند توقيع اتفاقية الإجارة الموصوفة في الذمة). ويتم التوقيع على اتفاقية بيع وشراء بين المتعامل والبنك لتنفيذ هذه المعاملة.

اعتمدها 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