سابقاً بيت التمويل الكويتي
Formerly Kuwait Finance House
Bahrain البحرين

بنك السلام
Al Salam Bank

تمويل العقارات

V1/06/2024

تمويل العقارات
(الإجارة المنتهية بالتمليك)

يقوم بيت التمويل الكويتي – البحرين (البنك) بشراء وتملك العقارات ثم تأجيرها على العميل، مع وعد من البنك للعميل بتمليكه العقار بعد سداد مبلغ الأجرة المتفق عليها. ويتم نقل الملكية في نهاية المدة بعقد منفصل عن عقد الإجارة. .

مجالات تطبيق منتج الإجارة المنتهية بالتمليك

- تمويل شراء الأراضي والبنايات والمنازل والشقق القائمة بموجب عقد الإجارة المنتهية بالتمليك.
- تمويل شراء البنايات والمنازل والشقق الجديدة أو قيد الإنشاء بموجب عقد الإجارة الموصوفة بالذمة.

مميزات التمويل

- متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية
- دفعة مقدمة منخفضة
- هامش ربح تنافسي
- فترة سماح اختيارية تصل إلى ٣ أشهر
- أقساط ميسرة تصل إلى ٢٥ عام
- نسبة الخصم من الراتب أو الدخل تصل حتى ٦٥٪
- قبول تحويل راتب مشترك
- طرق مختلفة للتسوية
- تمويل الأفراد الذين تتراوح أعمارهم ما بين ٢١ – ٦٠ عام
- شفافية كاملة ولا رسوم خفية أو إدارية
- موافقة سريعة لأي معاملة تلبي جميع معايير الائتمان
- لمعرفة معدل الربح السنوي، الرجاء الضغط هنا

المستندات المطلوبة

- وثائق العقار
- شهادة راتب حديثة
- كشف حساب لآخر ستة شهور
- جواز سفر والبطاقة الذكية
- نسخة من جواز سفر مالك العقار والبطاقة الذكية مع ورقة البيانات
- نسخة من السجل التجاري للعملاء أصحاب الأعمال الحرة

تمويل شراء العقارات (المرابحة)

يقوم البنك بشراء العقار من المالك وامتلاكه ومن ثم بيعه على العميل بثمن مقسط مع هامش ربح يتفق عليه الطرفان.

مجالات تطبيق منتج المرابحة

- تمويل شراء المنازل والشقق القائمة
- تمويل شراء المنازل والشقق قيد الإنشاء
- تمويل شراء الأراضي للسكن الخاص

مميزات التمويل

- متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية
- دفعة مقدمة منخفضة
- هامش ربح تنافسي
- فترة سماح إختيارية تصل إلى ٣ أشهر
- أقساط ميسرة
- نسبة الخصم من الراتب أو الدخل تصل إلى ٦٥٪
- مطلوب تحويل الراتب أو شيكات مؤجلة
- قبول تحويل راتب مشترك
- طرق مختلفة للتسوية
- تمويل الأفراد الذين تتراوح أعمارهم ما بين ٢١ – ٦٠ عام
- شفافية كاملة ولا رسوم خفية أو إدارية
- موافقة سريعة لأي معاملة تلبي جميع معايير الائتمان
- تمويل يصل لغاية ٧ سنوات
- لمعرفة معدل الربح السنوي، الرجاء الضغط هنا

إجراءات المعاملة

١. يجب على العميل توفير جميع الوثائق المطلوبة إلى ممثلي المبيعات في البنك ومن ثم التوقيع على وثيقة رغبة ووعد بالإيجار ويقوم باختيار طريقة السداد ومقدار الدفعة المقدمة إن وجدت.
٢. سيقوم البنك بإجراء مراجعة أولية للبيانات المالية للعميل.
٣. بعد الموافقة على المعاملة سيقوم بائع العقار بالتوقيع على اتفاقية بيع مع البنك ثم يقوم العميل بالتوقيع على اتفاقية استئجار العقار من البنك.
٤. يتم نقل ملكية العقار للعميل بعقد مستقل بنهاية مدة الإيجار بعد استيفاء جميع شروط عقد الإيجار.
٥. يجب على العميل دفع رسوم تسجيل العقار.
٦. ينتقل العقار إلى حوزة العميل للانتفاع به.

مشروعية المرابحة

أقرت الهيئات الشرعية للبنوك الإسلامية ومنها هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للبنك باعتبار بيع المرابحة أداة مقبولة للتمويل تتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية. كما أنها واحدة من بيوع الأمانة حيث تكون تكلفة العقار معروفة لدى المشتري(العميل). بالإضافة إلى هامش الربح. وبالإمكان أن يتم الدفع بشكل فوري أو على هيئة أقساط أو يكون على أساس الدفع المؤجل. لذلك فإن معاملة المرابحة التي يطبقها البنك معاملة تجارية تقوم على مبدأين أساسيين:

- شراء العقار من المالك وامتلاكه ومن ثم بيع العقار إلى المشتري مع هامش ربح يتفق عليه الطرفان.
- الدين المترتب في ذمة العميل من هذا البيع ثابت، ويجب ألا يزيد في حالة التأخر في السداد. كما أنه ليس لزاماً على البنك إعطاء خصم إذا تم الدفع قبل تاريخ الاستحقاق. لذلك فإن المرابحة هي أداة تمويل إسلامية لجميع أنواع العقارات.

قيود مشروعية المرابحة

يرجى من العملاء الكرام الامتناع عن القيام بالأفعال التالية مع أصحاب العقار:

- القيام بدفع دفعة مقدمة إلى صاحب العقار، أو التوقيع على عقد البيع أو على الفاتورة أو استلام العقار قبل أن يتملك البنك العقار بالكامل.
- لن يكمل البنك اتفاقية المرابحة مع العميل إذا تبين له بأن العميل قد وقع مع البائع اتفاقية البيع قبل أن يتملك البنك العقار أو ثبت لدى البنك أن بينهما تواطؤاً سابقاً من أجل الاستفادة من مبلغ الشراء.

هذه المعلومات خاضعة للتعديلات من قبل البنك من وقتٍ لآخر.

لمزيد من المعلومات يرجى الإتصال بالرقم ٧٧٧٧ ٧٧٧٧

بيت التمويل الكويتي – البحرين
مركز البحرين التجاري العالمي، البرج الغربي
ص.ب ٢٠٦٦ ، المنامة، مملكة البحرين
هاتف: ٧٧٧٧ ٧٧٧٧ ٩٧٣+

www.kfh.bh

المستندات المطلوبة

- وثيقة ملكية العقار
- شهادة راتب حديثة
- كشف حساب لآخر ستة شهور
- جواز سفر والبطاقة الذكية
- نسخة من جواز سفر مالك العقار والبطاقة الذكية
- نسخة من السجل التجاري للعملاء أصحاب الأعمال الحرة

إجراءات المعاملة

١. يجب على العميل توفير جميع الوثائق المطلوبة إلى ممثلي المبيعات في البنك.

٢. سيقوم البنك بإجراء مراجعة أولية للبيانات المالية للعميل.

٣. بعد الموافقة على المعاملة، يقوم العميل باختيار طريقة السداد إلى البنك ومقدار الدفعة المقدمة إن وجدت.

٤. يقوم مالك العقار بالتوقيع على اتفاقية بيع مع البنك، ثم يقوم العميل بالتوقيع على اتفاقية بيع مرابحة مع البنك ويتم تسجيل العقار بإسم العميل.

٥. تنتقل ملكية العقار إلى العميل مع وجود رهن لصالح البنك.

٦. يجب على العميل دفع رسوم تسجيل العقار.

فتوى الهيئة الشرعية لبيتك – البحرين – عن الإجارة المنتهية بالتمليك

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، محمد وآله وصحبه أجمعين:

فقد اطّلعت الهيئة الشرعية على هيكلة وعقد منتج الإجارة المنتهية بالتمليك المقدم من بيت التمويل الكويتي – البحرين – وعلى شروطه وأحكامه، والمبنية على وعد مستقل من العميل باستئجار السلعة (عقار أو غيره) من «بيتك» بعد أن يتملكه «بيتك»، ويتم التملك بشراء «بيتك» العقار من المالك، وتوثيق ذلك لدى مكتب التسجيل العقاري، ثم يقوم «بيتك» بتأجير العقار على العميل بإبرام عقد الإجارة وبوعد من «بيتك» بتمليك السلعة للعميل إذا وفى بجميع المستحقات التي عليه في آخر المدة المتفق عليها، على أن تطبق جميع أحكام الإجارة في فترة العقد، ويتم التمليك في آخر المدة بصيغة ووثيقة مستقلة عن عقد الإجارة، وعليه ترى الهيئة جواز العمل بهذا المنتج بالهيكلة المذكورة.

هذا، والله أعلم، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين ،،،

فتوى الهيئة الشرعية لبيتك – البحرين – عن بيع المرابحة للآمر بالشراء

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، محمد وآله وصحبه أجمعين:

فقد اطّلعت الهيئة الشرعية على هيكلة وعقد منتج بيع المرابحة للآمر بالشراء المقدم من بيت التمويل الكويتي – البحرين وعلى شروطه وأحكامه، والمبنية على وعد مستقل من العميل بشراء السلعة من «بيتك» بعد أن يتملكها «بيتك»، ويتم التملك بإرسال طلب الشراء (إيجاب) – والذي يتم تحديد وتعيين السلعة فيه – إلى التاجر وقبول التاجر للشراء، ثم يقوم «بيتك» ببيع السلعة للعميل بإبرام عقد بيع المرابحة، بأقساط معلومة القدر والأجل، مع بيان تكلفة السلعة والمصاريف والربح للعميل وإثباتها في العقد، ثم يعطى العميل إذن التسليم لتسلم السلعة من التاجر، وعليه ترى الهيئة جواز العمل بهذه الهيكلة.

هذا، والله أعلم، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين ،،،

الشيخ الدكتور
عجيل جاسم النشمي
رئيس الهيئة الشرعية

الشيخ الدكتور
خالد مذكور المذكور
عضو الهيئة الشرعية

الشيخ الدكتور
السيد محمد عبدالرزاق الطبطبائي
عضو الهيئة الشرعية

سابقاً بيت التمويل الكويتي
Formerly Kuwait Finance House
Bahrain البحرين

بنك السلام
Al Salam Bank

Property Finance

V1/06/2024

Residential Real Estate Finance

(Ijara Muntahia Bittamleek) - Lease-to-Own

Kuwait Finance House-Bahrain (the "Bank") will buy and own the property and lease it to the client with a promise from the Bank to transfer the ownership of the leased asset to the client after he pays all the agreed upon rent amounts. Moreover, the ownership of the asset must be transfered at the end of the ijara term by a separate agreement other than the ijara agreement.

Residential & Commercial Real Estate Financing

- Financing for existing buildings, lands, houses and flats
- Financing for new or under construction houses and flats

Service Facilities

- Islamic Shari'a compliant financing
- Lowest down payment
- Competitive profit margin
- Up to 3 months optional grace period
- Easy installments up to 25 years
- Up to 65% salary or income deduction
- Acceptance of joint salary transfers
- Various settlement methods
- Financing for ages between 21 – 60 years
- Complete transparency, no hidden fees and administration fees
- Fast approval of any transaction that meets all credit criteria
- For the APR rate, please click here

Required Documents

- Property documents
- Latest salary certificate
- Account statement for the last six months
- Salary transfer letter (subject to terms & conditions)
- Passport and Smart Card
- Copy of the property owner passport and Smart Card with the information sheet
- Copy of CR for self-employed customers
- Salary transfer or post dated cheques (subject to terms & conditions)

Transaction Procedures

1. Customer provides the required documents to the Bank's sales representatives. The customer selects the method of payment to the Bank's and state the down payment amount (if any).
2. The Bank conducts an initial review of the customer's financial standing.
3. Once the transaction is approved, seller signs a Sale of Real Estate Agreement with the Bank as Buyer and then customer as Lessee signs Real Estate Ijara Agreement.
4. Ownership of the real estate transfers to the customer using a separate document at the end of the term once all the conditions of the Real Estate Ijara Agreement have been met.
5. Customer takes ownership of the real estate property.

Real Estate Finance
(Murabaha)

The Bank buys the property from its' owner, possess it either actually or constructively and then sells it to the Client at a profit margin agreed on by both parties.

Applications of Murabaha Financing

- Financing for existing houses and flats
- Financing for new houses and flats
- Financing of land for private residence

Service Facilities

- Islamic Shari'a compliant
- Low down payment
- Competitive profit margin
- Up to 3 months optional grace period
- Easy installments
- Up to 65% salary or income deduction
- Salary transfer or post dated cheques are required
- Acceptance of joint salary transfers
- Various settlement methods
- Financing for ages between 21 – 60 years
- Complete transparency; no hidden fees and administration fees
- Fast approval of any transaction that meets all credit criteria
- Finance up to 7 years
- For the APR rate, please click here

Required Documents

- Property documents
- Latest salary certificate
- Account statement for the last six months
- Passport and Smart Card
- Copy of property owner passport and Smart Card with the Information Sheet.
- Copy of CR for self–employed customers

Transaction Procedures

1. Customer provides the required documents to the Bank's sales representatives.
2. The Bank conducts an initial review of the customer's financial standing.
3. Once the transaction is approved the customer selects the method of payment to the Bank and agrees on the down payment amount (if any).
4. Seller signs a sale of Real Estate Agreement with the Bank as Buyer. The customer as Buyer signs Real Estate Murabaha Selling Agreement with the Bank as Seller and the real estate is registered in the customer's name.
5. Customer takes ownership of the real estate property subject to a collateral provided to the Bank.
6. Customer is required to pay registration charges.

Legitimacy of Murabaha

Murabaha was approved by Shari'a boards of Islamic banks, as well as the Fatwa and Shari'a Supervisory Board at the Bank, as an acceptable financing instrument in accordance with the Islamic Shari'a principles. It is also one of the trust-based sales (Amana) where the property cost to the seller (the Bank) is known to the buyer (customer) plus the profit margin. Payment can be made on the spot, in installments or on deferred payment basis. Therefore, Murabaha transaction being applied by the Bank is considered a commercial transaction which is based on the following two fundamental principles:

- The Bank buys the property from the owner, possesses it and then sells the property to the buyer at a profit margin agreed on by the two parties.

- The debt incurred by the customer from this sale is fixed and must not increase in case of delay in payment. It is also not an obligation upon the Bank to give rebate if payment is made prior to maturity date. Murabaha therefore, is an Islamic instrument of financing for all types of real estate properties.

Murabaha Legitimacy Restrictions

Customers are kindly requested to refrain from assuming any of the following acts with the real estate owners:

- Pay any down payment to the owner, sign a sale contract or invoice, or receive the property without first being fully owned by the Bank.
- The Bank will not conclude any Murabaha agreement with the customer if a sale agreement was signed between the customer and the seller before the Bank owns the property, or it was observed that there is an understanding between the buyer and the client to get benefit from the proceeds of the sale.

This information is subject to amendment by the Bank.

For more information please call 7777 7777, or visit us.

Kuwait Finance House–Bahrain
Bahrain World Trade Center – West Tower
P.O.Box 2066, Manama, Kingdom of Bahrain
Telephone: +973 7777 7777

www.kfh.bh

Terms & conditions apply

Sharia Board Fatwa Concerning Lease-To-Own (Ijara Muntahia Bittamleek)

All praise be to Allah, prayer and peace be upon our prophet Mohammed, his family and companions.

The Sharia Board reviewed the operational structure of the Lease-To-Own (Ijara Muntahia Bittamleek) submitted by Kuwait Finance House – Bahrain and on its terms and conditions, which is based on an independent promise given by the client to rent an asset (property or others) from KFHB after it is owned by the bank. KFHB takes ownership of the asset (property or others) by purchasing it from the property owner and then registering it in the Survey & Land Registration Bureau. KFHB will lease the asset (property or others) to the client through an Ijara contract and a promise from KFHB to transfer the ownership to the client upon the settlement of all commitments at the end of the agreed period. The entire Ijara terms and conditions will apply for the duration of the contract while the transfer of ownership at the end of the period will take place via an independent document irrelevant of the Ijara contract.

Upon such revision, the Sharia Board legitimizes and endorses this structure.

And Allah knows best. Prayer and peace be upon our prophet Mohammed, his family and companions.

Sharia Board Fatwa Concerning Murabaha Sale to the Purchaser

All praise be to Allah, prayer and peace be upon our prophet Mohammed, his family and companions.

The Sharia Board reviewed the operational structure and contract of the Murabaha to the purchaser as submitted by Kuwait Finance House – Bahrain and its terms and conditions, which is based on an independent promise by the client to buy a good from KFHB after it is owned by KFHB, whereby the ownership is transferred through sending a purchase order (LPO Offer) - that determines the specifications and designations of the goods - to the supplier who accepts the sale. KFHB then sells the goods by setting a Murabaha sale contract, with identified installment amounts and period, mentioning the costs and expenses of the goods as well as the profit in the contract. KFHB will then provide the delivery note to the client to receive the goods from the supplier.

Upon such revision, the Sharia Board legitimizes and endorses this structure.

And Allah knows best. Prayer and peace be upon our prophet Mohammed, his family and companions.

Sheikh Dr. Ajeel Jassim Al-Nashmi
Chairman of Sharia Board

Sheikh Dr. Khaled Mathkour Al-Mathkour
Member of Sharia Board

Sheikh Dr. Mohammed Abdul Razaq Al-Tabtabaee
Member of Sharia Board