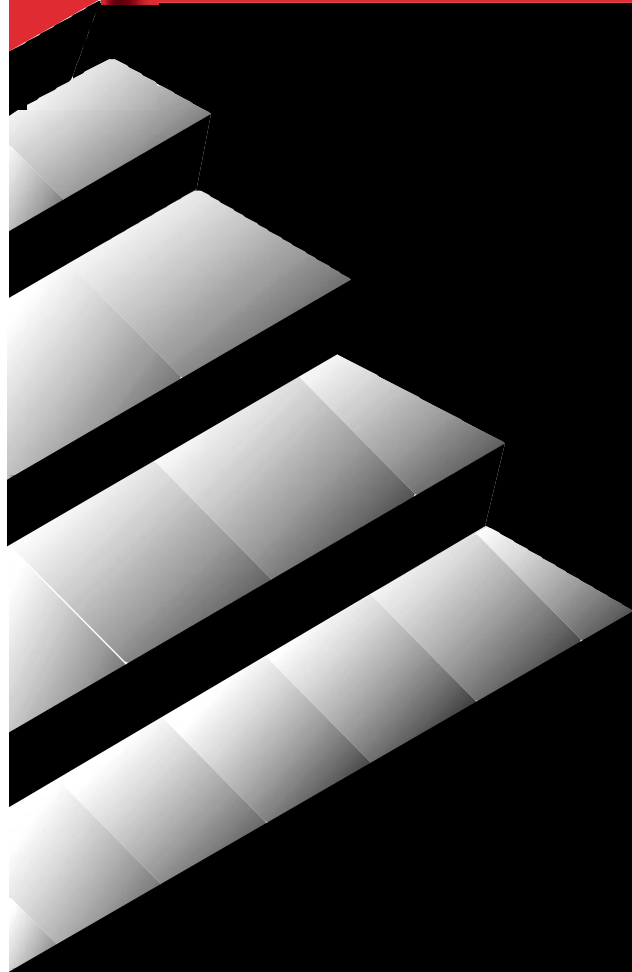


# صكوك الإنتفاع

الخيار الأفضل



شركة منهات للمشاريع العقارية





الطبعة الأولى



١٤٢٥ هـ - ٢٠٠٤ م

شركة منشآت المشاريع المقارية ش.م.ك (مقفل)

ص.ب: ١٦٦٢ دسمان الرياض، ج.بني: ١٥٩٦، دةة الكوت عررة، تجارة ومعالجة الكوت، علق الكوت

Tel: (965)2467 188 - Fax: (965)2467190- www.munshaat.com-e-mail: info@munshaat.com

## المفهرس

المقدمة

تعريف صكوك الانتفاع

الخدمات التي تقدمها وشركات من خلال "صكوك الانتفاع"

خصائص "صكوك الانتفاع"

مزايا "صكوك الانتفاع"

حقوق حامل الصك

٢  
٣  
٣  
٤  
٥  
٦

## مقدمة

يمتاز الاقتصاد الإسلامي بقدرته على التعاطي بشكل مرن مع التطورات والمتغيرات المعيشية للمجتمعات عبر المصور.

ويتمتع الاقتصاد الإسلامي بالشمولية والمرونة في التعامل مع هذه المعطيات من خلال تطوير الصيغ والآليات اللازمة للمعاملات المالية بين أفراد المجتمع، بما يحقق بناء المجتمعات وتوفير الخدمات لكل أفراد المجتمع بأيسر السبل .. دون احتكار أو استغلال.

وقد أخذت شركة منشآت المشاريع العقارية على عاتقها = وهي تُوَظِّط لمشاريعها العقارية الاستثمارية حول العالم = الأمل على توفير صيغة مستلهمة من روح إسلامنا العظيم، يستطيع من خلالها أكبر عدد ممكن من الجمهور النمتع بخدمات وقرص استثمارية متميزة وجديدة تلي احتياجاتهم ومتطلباتهم شريحة كسببيرة من الناس.

من هذا المنطلق، قامت منشآت بتطوير صيغة "صكوك الانتفاع" للتعامل مع المشاريع العقارية في مجال الإقامة وتوفير الخدمات السكنية، مقدمة إياها للجمهور في شكل عصري ومتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، سالكة بتلك خطوة متقدمة وهامة نحو تطوير وتقديم الصيغ الشرعية المعاصرة المساعدة على نمو الاقتصاد.



## تعريف صكوك الانتفاع

صكوك .. جمع صك .. وهي تعني وثيقة أو سند .. تُعد لإثبات حق ما على وجه الأموم.

وصك الانتفاع بصيغته المطروحة هو وثيقة تثبت حق مالكها في الانتفاع بعين موصوفة لمدة محددة من السنة ولعدة سنوات معلومة.

وإذا كان الأساس الشرعي لصك الانتفاع واحداً من وجهة نظر الشريعة الإسلامية، على اعتبار أن الإجارة هي تملك منافع، فإن الحق الذي يتولاه المصك لحامله = من الوجهة القانونية = قد يُصنّف كحق انتفاع، كما قد يُصنّف كحق إجارة، بحسب العقد الذي تستمد منه منشآت حقوقها في استثمار العقار الصادرة عنه الصكوك.

وهذا الحق = أياً كان تصنيفه القانوني = يملكه حامل الصك بملكية تامة تتولاه حق استغلاله أو بيعه أو إهدائه أو توريثه، وكذلك استثماره.

## الخدمات التي تقدمها منشآت من خلال "صكوك الانتفاع"

توظف شركة منشآت للمشاريع العقارية صيغة "صكوك الانتفاع" لتوفير مجموعة متميزة من الخدمات العقارية لملائمتها؛ وذلك بهدف إتاحة الفرصة لأكثر عدد من الجمهور لتمتع بخدمات سكنية متميزة في مواقع مختلفة حول العالم من خلال برنامج صكوك الانتفاع.



## خصائص صكوك الانتفاع

- وسيلة لأهميتلاك حق الانتفاع الدوري بوححدات سكنية لفترات طويلة دون الحاجة للملكية الكاملة للعقار.
- تلبي احتياجات ومستطلبات شرائح متنوعة ومن المنفعين وبما يتوافق مع طبيعة الأسواق المختلفة.
- أداة استثمارية جديدة صالحة للمراغبين في الانتفاع بالوحدات بأنفسهم ولمهتمين بالاستثمار العقاري في ذات الوقت.
- أداة استراتيجية جيدة ذات جدوى اقتصادية عالية لمن يرغب في الاستثمار إلى جانب الانتفاع الشقصي.
- صممت "صكوك الانتفاع" لتتوافق مع مبادئ الشريعة الإسلامية النراء.
- توفر صيغة صكوك الانتفاع البديل المناسب لتسلك العقارات وتجنب المشكلات التي تواجه سلاكها.



## مزايا صكوك الانتفاع

تتيح صكوك الانتفاع مجموعة من المزايا المتفردة، التي يتمتع بها مالك الصك، والتي تميزها عن كل من الاستئجار قصير الأمد أو الاستئجار طويل الأمد، والتملك التقليدي.

من هذه المزايا:

### (أ) ضمان توفير الوحدة السكنية

توفر صكوك الانتفاع، من خلال البنية الأساسية التي قامت بها منشآت بتطويرها لكل مشروع عقاري على حدة، الوحدات السكنية لحملة الصكوك في المواعيد المحددة على مدى فترة الانتفاع.

### (ب) كفاءة الاستغلال

يتم استغلال الوحدات العقارية المطروحة بصيغة صكوك الانتفاع من قبل حملة الصكوك وفق احتياجهم الفعلي خلال فترة محددة، مما يعني إتاحة الانتفاع بالوحدة لأكثر عدد ممكن من الأشخاص.

### (ج) مرونة الاستخدام

تتميز صكوك الانتفاع بالمرونة في الاستخدام من خلال توفير إمكانية تغيير فترات الانتفاع عن طريق الإنضمام إلى اتفاقية تبادل والتي يتاح من خلالها أيضاً لحامل الصك تجميع النقاط التي لم يتم الانتفاع بها والاستفادة منها مستقبلاً.

### (د) إمكانية إعادة البيع

لا يجوز - قانوناً - للمستأجرين بالنظام التقليدي بيع عقود استئجارهم .. بعكس حملة الصكوك الذين يمكنهم بيع صكوكهم في أي وقت وبمنتهى السهولة، أما فيما يتعلق بالعقارات المملوكة، فإن أسعار الصكوك المنخفضة بالمقارنة بتكاليف الملكية التقليدية للعقار، تعطي ميزة لا تقارن لحملة الصكوك.



## هـ) التكلفة

يتميز الانتفاع وفق صيغة "صكوك الانتفاع" بأنه من أكثر الصيغ توفيراً من حيث التكلفة، ذلك أن حامل الصك لا ينتفع إلا بالمدة التي يستفيد منها فعلياً خلال العام، ولا يتحمل تكلفة تلك الأيام والأشهر التي يبقى فيها المقار بدون إشغال.

## و) ثبات سعر الأصل

لا يتأثر أصل سعر الصك سلباً بمؤثرات السوق المختلفة كما هو الحال بالنسبة للتأجير المباشر الذي يرتفع بمقابله بارتفاع معدلات التضخم الطبيعي، مما يشكل أمناً أكثر لحامل الصك، وعلى العكس من ذلك فإن احتمالات ارتفاع قيمة الصك واردة بشكل كبير، بالنظر إلى طبيعة المقارات التي يتم تملكها وفق صيغة "صكوك الانتفاع".

## ز) إمكانية إعادة التأجير

يُتاح لحامل صك الانتفاع، ما يُتاح لمالك المقار من حيث إمكانية التأجير لغيره، حيث يمكن لحامل صك الانتفاع تأجير الفترة التي يغطيها الصك لغيره، وبالسعر الذي يراه مناسباً، علماً بأن تأجير صكوك الانتفاع يتم بمرونة كبيرة، حيث تمتاز الوحدات المتاحة وفق صيغة صكوك الانتفاع بجاهزيتها المتكاملة، إضافة إلى الخدمات الفندقية اليومية.



## حقوق مالك الصك

يملك حامل "صك الانتفاع" .. المنفعة المحددة بالصك، ملكية تامة وطوال الفترة التي يغطيها الصك. وهذه الملكية تمكن حامل الصك من:

- \* الانتفاع بالخدمات السكنية المحددة بنفسه.
- \* بيع الصك في أي وقت، ومن ثم نقل حق الانتفاع به لمشتري.
- \* تأجير المنفعة المحددة في الصك للغير ..كلها أو جزء منها.
- \* هدايا الصك لمن يرغب (العائلة أو الأصدقاء أو غيرهم).
- \* توريث صك الانتفاع.

