الاستصناع

1. إذا كان المقاول هو العميل المستصنع قبل البنك فلا يجوز التعاقد معه حتى لا تجتمع صفتان في شخص واحد و هي كونه صانعاً و مستصنعاً ، أما إذا كان المقاول طرفاً ثالثاً غير العميل جاز للبنك أن يوكل العميل بالإشراف على عمل المقاول بشرط ألا يدفع للعميل عوض الاستصناع الواجب دفعه للمقاول تجنباً لشبهة الربا و بشرط التفرقة بين ضمان الوكيل و ضمان البنك.
2. إذا وقع تغير فاحش في الأسعار فإنه يمكن تعديل الالتزام في عقد الاستصناع عملاً بمبدأ وضع الجوائح، و معيار التغير الفاحش الثلث فأكثر.
3. يجوز خيار الشرط في عقد الاستصناع ، و تطلب الهيئة ألا يزيد خيار الشرط في عقد الاستصناع عن ثلاثة أيام تحقيقاً لاستقرار المعاملات.

سؤال:

يرد إلى البنك بعض المتعاملين الذين قاموا بتسجيل أسمائهم لدى الجمعيات السكنية لاستصناع بيوت و يرغبون في تمويل استكمال الدفعات المترتبة عليهم ، و لما كان فسخ العقد بين العميل و الجمعية متعذراً بسبب القوانين الناظمة لأعمال الجمعيات السكنية فهل يجوز اعتبار الدفعات المقدمة من العميل ثمناً لجزء من الأرض على الشيوع و من ثم يتم تمويل المتبقي وفق صيغة الاستصناع؟

الفتوى:

لا يمكن للبنك أن يموّل المبلغ المتبقي وفق صيغة الاستصناع لأن المتعامل أبرم عقداً لاستصناع البيت مع الجمعية و لا يمكن أن يقوم البنك بإبرام عقد استصناع مع المتعامل إلا بعد أن يقوم المتعامل بفسخ العقد مع الجمعية و هو متعذر قانوناً ، و يجوز للبنك بعد إفراز البيت و تخصيص المتعامل به أن يقوم بشراء جزء من البيت من المتعامل ثم يقوم بإجارته منه إجارة منتهية بالتمليك كما يمكن للبنك أن يشترك مع المتعامل في الاستصناع مع الجمعية السكنية في القائم بسعر التكلفة ثم يوقع مع المتعامل عقد إجارة منتهية بالتمليك موصوفة في الذمة لحصته في المشاركة يربح بموجبه.

التكييف الشرعي لمبالغ التوقيفات المقدمة من المتعهدين

عرض المسألة

عرضت إدارة المصرف على هيئة الرقابة الشرعية آلية التعامل مع مبالغ التوقيفات المقدمة من المتعهدين وطلب إبداء الرأي فيها، وبعد المداولة أصدرت الهيئة:

الفتوى:

تعامل مبالغ توقيفات المتعهدين معاملة التأمينات النقدية.

بيان حكم اعتبار التأخر عن السداد من الأعمال التي يجوز فرض غرامات بموجبها

عرض المسألة

عرضت إدارة المصرف على هيئة الرقابة الشرعية بيان الحكم في وضع شرط في عقود المقاولات يفيد باستحقاق المصرف للتأمينات الأولية عند تأخر المقاول عن تقديم التأمينات النهائية فقط؟ وطلبت إبداء الرأي فيها، وبعد التداول أصدرت الهيئة:

الفتوى:

لا يجوز للمصرف في عقد المقاولات ربط استحقاق التأمينات الأولية بتأخر المقاول عن تقديم التأمينات النهائية فقط، ويجوز اشتراط ذلك في حال عدم التزامه بالأعمال الموكلة إليه.

إقرار عقود المقاولة

عرض المسألة

عرضت إدارة المصرف على هيئة الرقابة الشرعية عقد المقاولة لأعمال الترميم والإكساء بغرض اعتماده في المصرف، وطلبت إبداء الرأي فيها، وبعد المداولات أصدرت الهيئة:

الفتوى:

إقرار عقد المقاولة لأعمال الترميم والإكساء، وفق النسخة التي وقعت الهيئة عليها.

حكم سحب التنفيذ من المقاول

عرض المسألة

عرضت إدارة المصرف على هيئة الرقابة الشرعية أنه يرد في بعض عقود المقاولة أن لطرف العقد "سحب تنفيذ العقد " من المقاول وطلبت بيان التكييف الشرعي لحالة سحب التنفيذ؟ هل يعتبر فسخاً للتعاقد؟ وبعد التداول أصدرت الهيئة:

الفتوى:

قررت الهيئة أن سحب تنفيذ العقد من المقاول لإخلاله ببعض شروط التعاقد يعتبر تفويضاً من المقاول للمصرف بالقيام بالأعمال مع استمرار الالتزام الأصلي للمقاول.