

تعليمات ترخيص شركات التأجير التمويلي

رقم (5/ت ت) لسنة 2007

صادرة عن مجلس إدارة هيئة سوق رأس المال الفلسطينية بالاستناد لأحكام المواد (3) و (26) من قانون هيئة سوق رأس المال رقم (13) لسنة 2004.

نطاق تطبيق التعليمات

المادة (1)

أ. تسري هذه التعليمات على كافة الشركات المسجلة في فلسطين والشركات الأجنبية المسجلة في فلسطين التي تمارس نشاط التأجير التمويلي حصراً ويستثنى نشاط التأجير التشغيلي من نطاق هذه التعليمات.
ب. كما وتسري هذه التعليمات بالتزامن مع التعليمات الصادرة عن وزير المالية سنة 2005 وتعديلاتها بشأن تحديد معدلات الاستهلاك المستأجرة والتتريلات وكيفية حساب الإيرادات في عقود التأجير والمادة (11) من هذه التعليمات.

تعريفات

المادة (2)

يكون للكلمات والعبارات التالية المعاني المخصصة لها أدناه ما لم تدل القرينة على غير ذلك:

القانون:	قانون هيئة سوق رأس المال رقم (13) لسنة 2004.
الهيئة:	هيئة سوق رأس المال الفلسطينية.
المجلس:	مجلس إدارة الهيئة.
الرئيس:	رئيس مجلس إدارة الهيئة.
الشركة:	الشركة المساهمة التي ينص عقد تأسيسها ونظامها الداخلي على غايات ممارسة نشاط التأجير التمويلي.
سجل الترخيص:	سجل قيد الشركات المرخصة لممارسة أعمال التأجير التمويلي لدى الهيئة.
سجل العقود:	سجل عقود التأجير التمويلي الذي يدون فيه كافة البيانات المتعلقة بعقود التأجير التمويلي وأي تعديلات تطرأ عليها .
العقد:	عقد التأجير التمويلي الذي يترتب عليه تحويل جوهري لمنافع ومخاطر ملكية المأجور إلى المستأجر الذي ينتفع بالمأجور مقابل إيجار يدفع للمؤجر على أقساط و بيرم وفق هذه التعليمات.
المأجور:	كل عين أو مال أو أصول منقولة أو غير المنقولة تكون محلاً للعقد.



المؤجر: الشركة التي تمارس نشاط التأجير التمويلي.
المستأجر: الشخص المنتفع بالمأجور بموجب العقد.
الشخص: الشخص الطبيعي أو الاعتباري.
الشركة الأجنبية: الشركة التي تمارس أعمال ونشاط التأجير خارج فلسطين والمرخص لها للعمل في فلسطين.

تعليمات تحديد

معدلات الاستهلاك

المستأجرة والتنزيلات

وكيفية حساب الإيرادات: التعليمات الصادرة عن وزير المالية سنة 2005 وتعديلاتها بشأن تحديد معدلات الاستهلاك المستأجرة والتنزيلات وكيفية حساب الإيرادات في عقود التأجير.

الترخيص

المادة (3)

يجب على الشركة التي ترغب في ممارسة نشاط التأجير التمويلي أن تحصل على ترخيص من الهيئة لممارسة أعمال التأجير التمويلي.

المادة (4)

يشترط على الشركة للحصول على الترخيص ما يلي:

1. أن تكون الشركة مسجلة كشركة مساهمة لدى مراقب الشركات وفقاً لأحكام قانون الشركات الساري في فلسطين أو فرع شركة أجنبية مستوفية لشروط التسجيل.
2. أن لا يقل رأس مال الشركة المدفوع عن (500,000) نصف مليون دولار أمريكي.
3. أن تزود الهيئة بنسخة مصدقة حسب الأصول عن عقد التأسيس والنظام الداخلي وشهادة التسجيل.
4. أن تزود الهيئة بالبيانات المالية المدققة لثلاث سنوات منصرمة، إلا إذا كانت حديثة التأسيس.
5. أية بيانات أخرى تعتبرها الهيئة ضرورية ومناسبة للنظر في طلب الترخيص.

إجراءات الترخيص

المادة (5)

1. يقدم طلب الحصول على الترخيص لممارسة أعمال الشركة من قبل المفوضين بالتوقيع عن الشركة أو المؤسسين أو محامي الشركة خطياً إلى الهيئة وفق النموذج المعد لهذه الغاية مديلاً بتوقيع مقدمه مع إقراره تحت طائلة المساءلة القانونية بصحة المعلومات الواردة في طلب الترخيص، ويعتبر طلب الترخيص لاغياً إذا

- لم يتم تقديم الطلب باستكمال تزويد الهيئة بالبيانات المطلوبة خلال (45) خمس وأربعون يوماً من تاريخ تقديم الطلب.
2. للهيئة اتخاذ الإجراءات اللازمة والتي تراها مناسبة للتحقق من صحة المعلومات الواردة في الطلب وللهيئة أن تطلب تزويدها بأية بيانات أخرى تعتبرها ضرورية أو مناسبة للنظر في طلب الترخيص.
3. تصدر الهيئة قرارها بمنح الترخيص أو رفضه خلال مدة أقصاها (60) ستين يوماً من تاريخ تقديم الطلب مستكملاً شروط ومتطلبات الترخيص الواردة في هذه التعليمات، ويكون قرار الرفض معللاً.
4. لمقدم الطلب أن يتظلم من قرار رفض طلبه، وذلك خلال (45) خمس وأربعون يوماً من تاريخ إخطاره أو علمه بقرار الرفض ويبت في التظلم خلال (30) ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه للهيئة.

المادة (6)

1. يتوجب على الشركة، عند حصولها على الترخيص من قبل الهيئة، مزاولة نشاط التأجير التمويلي خلال (6) ستة أشهر من تاريخ الترخيص ويجوز للهيئة تمديد هذه المدة (3) ثلاثة أشهر إضافية.
2. إذا لم تتمكن الشركة من مزاولة نشاط التأجير التمويلي خلال المدة المذكورة، يعتبر الترخيص الممنوح لها لاغياً، ويجب أن تتقدم بطلب جديد وتدفع رسوم جديدة إذا كانت ترغب في ممارسة هذا النشاط.

المادة (7)

تصدر الهيئة شهادة للشركات التي تم قبول ترخيصها تتضمن تاريخ ورقم القيد في السجل.

سجل الترخيص

المادة (8)

1. تعد الهيئة سجلاً لقيد الشركات المرخص لها ويتضمن القيد بيانات كل شركة ورأس مالها وعناوين فروعها وأسماء أعضاء مجلس إدارتها ومديريها ومدققي حساباتها.
2. تحدث البيانات في السجل سنوياً.

ترخيص الشركات الأجنبية

المادة (9)

1. يجوز للشركة الأجنبية المسجلة والمرخص لها خارج فلسطين أن تمارس ذات الأعمال في فلسطين بشرط تسجيل فرع شركة أجنبية حسب الأصول والحصول على الترخيص من الهيئة.
2. يجب على الشركة الأجنبية المرخص لها من الهيئة الالتزام بهذه التعليمات وجميع القوانين السارية في فلسطين والأنظمة والتعليمات الصادرة بمقتضاها.



3. تسري جميع الأحكام الخاصة والمطبقة على الشركة المحلية على الشركة الأجنبية.

مدة الترخيص

المادة (10)

1. تكون مدة الترخيص سنة تنتهي في 31 كانون أول من كل سنة.
2. يجدد الترخيص سنوياً بعد دفع الرسوم المقررة من قبل الهيئة.
3. يقدم طلب التجديد (30) ثلاثين يوماً قبل تاريخ انتهاء الترخيص، ويجوز للهيئة أن تطلب أي معلومات إضافية عند تقديم طلب تجديد الترخيص.

عقد التأجير التمويلي

المادة (11)

- يكون العقد، عقد تأجير تمويلي عندما يتحمل المستأجر المسؤولية الجوهرية ومخاطر الملكية وذلك بتحقق أي من العناصر التالية:
1. إذا كان الإيجار ينتهي بتمليك المأجور للمستأجر مقابل ثمن متفق عليه.
 2. إذا كانت فترة الإيجار تغطي 75% أو أكثر من العمر الافتراضي المتبقي للمأجور.
 3. إذا كانت القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار تساوي 90% أو أكثر من القيمة العادلة للمأجور عند نشأة العقد.
 4. إذا تضمن العقد وعد بشراء المأجور (محل العقد) في نهاية فترة التعاقد بسعر محدد بالعقد، وهو ما يعرف بخيار الشراء في نهاية العقد.

المادة (12)

- يجوز أن يتضمن عقد التأجير التمويلي أحكاماً تتعلق بما يلي:
1. جواز قيام المستأجر بتأجير المأجور من الباطن وذلك بعد موافقة المؤجر الخطية.
 2. جواز قيام كل من المؤجر والمستأجر برهن المأجور ضماناً لتنفيذ التزامات أي منهما بعد موافقة الطرف الآخر خطياً على ذلك.

سجل العقود

المادة (13)

1. تعد الهيئة سجل عقود التأجير ويدون فيه البيانات المتعلقة بعقود التأجير ومواصفات المأجور وأي تعديلات تطرأ عليه.
2. يجب على كل شركة مرخص لها مواصلة نشاط التأجير التمويلي أن تقوم بما يلي:
 - أ. أن تسجل عقود التأجير التمويلي لدى الهيئة وفقاً لتعليمات الهيئة.
 - ب. أن تحدّث بيانات العقود المودعة بالسجل ربع سنوياً أو عند حدوث تغيير جوهري على شروط العقد.
 - ت. أن تلتزم بأحكام المادة (5) البند (2) من تعليمات تحديد معدلات الاستهلاك المستأجرة والتزيلات وكيفية حساب الإيرادات في عقود التأجير ولائحة الاستهلاك لغاية ضريبة الدخل لسنة 2005 والصادرة عن وزارة المالية.

شروط أساسية في العقد بخصوص المخاطر

المادة (14)

1. يجب على المؤجر أن يوضح وينصّح صريحة أنواع المخاطر التي قد يتعرض لها المستأجر خلال فترة التعاقد.
2. يجب على المؤجر تزويد المستأجر بكشف دوري يبين رصيد العقد والأقساط المتبقية في ذمته أو أي تغيير يطرأ على العقد من إعادة جدولة الدفعات أو غيرها من التعديلات.
3. يلتزم المؤجر باعتماد الشروط الإلزامية التالية في أي عقد يبرمه بصفته مؤجر مع المستأجر:
 - أ. بيان ماهية المأجور.
 - ب. بيان التزامات كل من المؤجر والمستأجر.
 - ت. بيان الحالات الخاصة بانتقال الالتزامات والمسؤولية والضرر والخسارة.
 - ث. بيان الأحكام الخاصة بانتقال ملكية المأجور عند انتهاء مدة العقد.
 - ج. بيان الحالات الخاصة بتعثر كل من المؤجر والمستأجر.
 - ح. بيان المخاطر التي قد يتعرض لها كل من المؤجر والمستأجر.
 - خ. حق المؤجر في استعادة المأجور دون اتخاذ أية إجراءات قانونية في حال تعثر المستأجر.
 - د. سريان عقد التأجير في حال إفلاس المؤجر إذا كان المستأجر ملتزماً بتنفيذ التزاماته الواردة في العقد.

الرسوم

المادة (15)

تسدد الشركة رسوم الترخيص ورسوم التجديد السنوية وفق جدول الرسوم التالي:

نوع الرسوم	مبلغ الرسوم
رسوم ترخيص لمرة واحدة	(2000) ألفين دولار أمريكي
رسوم تجديد ترخيص سنوية/مركز رئيسي	(500) خمسمائة دولار أمريكي
رسوم تجديد ترخيص سنوية/فرع	(250) مائتان وخمسون دولار أمريكي
رسوم تسجيل عقد	(100) مائة دولار أمريكي
رسوم تعديل عقد	(50) خمسين دولار أمريكي

أحكام خاصة بمزاولة وإنهاء أعمال الشركة

المادة (16)

يحظر على المؤجر ما يلي:

1. ممارسة أي من نشاطات التأجير إلا بعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من الهيئة وفق أحكام هذه التعليمات.
2. استخدام عبارة "شركة تأجير" أو أي تعبير آخر يماثلها في أي لغة سواء في أوراقه أو مطبوعاته أو العنوان التجاري أو المواد الدعائية ما لم يكن حاصلًا على ترخيص من الهيئة.
3. الشروع باتخاذ أي ترتيبات بتأسيس أو تجهيز أو استئجار مقر للشركة أو لفروعها دون تقديم طلب للحصول على موافقة مسبقة من الهيئة.
4. إنهاء الأعمال أو توقيف النشاط إلا بعد الحصول على موافقة الهيئة المسبقة بذلك ووفقاً لتعليمات الهيئة.

المادة (17)

يجوز للهيئة إلغاء الترخيص وشطب الشركة من سجل الترخيص في أي من الحالات التالية:

1. بناءً على طلب الشركة، ويجب عليها في هذه الحالة الحصول على براءة ذمة من الهيئة بعد أن تزود الهيئة بكافة المستندات التي تثبت وفاءها بالتزاماتها تجاه الغير وبالأخص المستأجر ودوائر الضريبة لدى وزارة المالية.
2. إذا لم تباشر الشركة أعمالها وفق نص المادة (6) من هذه التعليمات.
3. إذا أشهرت إفلاسها أو تقرر تصفيتها تصفية إجبارية.

البيانات المالية**المادة (18)**

يجب على الشركة أن تلتزم بما يلي:

1. إعداد البيانات المالية وفق معايير المحاسبة الدولية.
2. تزويد الهيئة بالنسخة النهائية المدققة للبيانات المالية خلال ثلاثة أشهر من انتهاء السنة المالية.

مدقق الحسابات**المادة (19)**

1. يجب على الشركة أن تعين مدقق حسابات قانوني مرخص له من الجهات المختصة.
2. لا يجوز أن يكون المدقق القانوني شخص ذي علاقة بالشركة أو أن يكون عضواً في مجلس إدارتها.

الإفصاح**المادة (20)**

يجب على الشركة الإفصاح للهيئة عن التالي:

1. البيانات المالية المدققة سنوياً، بالإضافة إلى أية بيانات مالية أخرى قد تطلبها الهيئة من حين إلى آخر، بحيث تشمل البيانات المالية ما يلي:
 - أ. تسوية إجمالي قيمة الأصول في عقد التأجير والقيمة الحالية للحد الأدنى للدفعات الإيجار.
 - ب. إجمالي قيمة الأصول في عقد التأجير والقيمة الحالية للحد الأدنى للدفعات المستقبلية لكل سنة من سنوات العقد.
 - ت. العائد غير المكتسب.
 - ث. القيمة المتبقية غير المضمونة (دون التزام على المستأجر).

- ج. الإجراءات المستقبلية المحتملة.
2. المعلومات الجوهرية المتعلقة بنشاطها والتي تؤثر على العلاقة بينها كمؤجر والمستأجر بخصوص المأجور أو طبيعة التعاقد بما في ذلك عقود التأجير التمويلي والتعديلات التي تطرأ عليها فور حدوثها.
3. المعلومات الجوهرية التي تؤثر على مركزها المالي واستثماراتها.

التأمين

المادة (21)

1. يجب على الشركة في كافة الأوقات الاحتفاظ ببوليصة تأمين تغطي الموجودات والمسؤوليات المدنية.
2. يجب أن تشمل عقود التأجير على تأمين شامل للمأجور.

المادة (22)

تلتزم جميع الشركات العاملة بتوفيق أوضاعها وفقاً لهذه التعليمات حتى تاريخ 2007/12/31 وبخلاف ذلك تعتبر ممارستها لأعمالها الحالية مخالفة للقوانين والأنظمة والتعليمات الصادرة بمقتضاها.

التحقيق والمخالفات والغرامات

المادة (23)

إذا وجدت الهيئة أن الشركة قد خالفت هذه التعليمات أو القرارات الصادرة بموجبه، فلها أن تطلب من الشركة إزالة المخالفة وتصويب الأوضاع الناجمة عنها خلال مدة تحددها الهيئة. وفي حالة عدم الامتثال للهيئة أن تفرض على الشركة المخالفة الغرامات التالية:

نوع المخالفة	العقوبة والغرامات
عدم تحديث بيانات العقود كل ثلاثة شهور أو عند حدوث تغيير جوهري على شروط العقد	غرامة أقصاها (500) خمسمائة دولار أمريكي
عدم تسجيل عقود التأجير التمويلي لدى الهيئة	غرامة أقصاها (1,000) ألف دولار أمريكي



عدم الالتزام بتعليمات إعداد البيانات المالية والتعامل مع مدققي الحسابات	غرامة أقصاها (1,500) ألف وخمسمائة دولار أمريكي و / أو تعليق الترخيص لمدة (30) ثلاثين يوما
عدم الالتزام بالشروط الأساسية بخصوص المخاطر	غرامة أقصاها (1,500) ألف وخمسمائة دولار أمريكي و / أو تعليق الترخيص لمدة (30) ثلاثين يوما
عدم الالتزام بتعليمات التأمين والإفصاح	غرامة أقصاها (2,000) ألفان دولار أمريكي و / أو تعليق الترخيص لمدة (60) ستين يوما
عدم توفيق الأوضاع وفقا للتعليمات	غرامة أقصاها (3,000) ثلاثة آلاف دولار أمريكي
ممارسة أعمال محظورة	غرامة أقصاها (5,000) خمسة آلاف دولار أمريكي و / أو إلغاء الترخيص

المادة (24)

على الجهات المختصة كافة، كل فيما يخصه، تنفيذ هذه التعليمات، اعتباراً من تاريخه وتنتشر في الجريدة الرسمية.

صدرت في مدينة البيرة بتاريخ: 2007/4/16 ميلادية.

الموافق: 28/ ربيع الأول/ 1428 هجرية.

ماهر المصري

رئيس مجلس الإدارة