



هيئة سوق رأس المال الفلسطينية  
Palestine Capital Market Authority

## التأجير التمويلي.. أهميته ومزاياه



### الإدارة العامة لتمويل الرهن العقاري والتأجير التمويلي

يخضع قطاع التأجير التمويلي لرقابة وإشراف هيئة سوق رأس المال الفلسطينية، وهي الجهة التي تتولى المسؤولية القانونية للرقابة والتنظيم والإشراف على القطاعات المالية غير المصرفية في فلسطين، التي تشمل إلى جانب قطاع التأجير التمويلي، قطاع الأوراق المالية وقطاع التأمين، وقطاع تمويل الرهن العقاري.

وتعمل الهيئة من خلال الإدارة العامة لتمويل الرهن العقاري والتأجير التمويلي على تطوير وتنظيم قطاع التأجير التمويلي، وهو قطاع مهم وحيوي في الاقتصاد الفلسطيني، حيث تعمل الهيئة على استكمال بناء البيئة القانونية الملائمة لهذا القطاع وتطويرها، إضافة إلى التعاون مع الأطراف كافة ذات العلاقة لبناء صناعة تأجير تمويلي متينة وسليمة وبناء قدرات العاملين في القطاع، إلى جانب تعزيز الوعي لدى جمهور المواطنين. وتنفيذاً لذلك، أفردت الهيئة، ضمن استراتيجيتها للأعوام 2016-2020، هدفاً خاصاً لقطاع التأجير التمويلي يتمثل في تطوير الخدمات التي يقدمها القطاع ورفع مساهمته الاقتصادية.

### ما المقصود بالتأجير التمويلي؟

يعرف التأجير التمويلي بأنه تمويل مبني على الأصل يستخدم لشراء الأصول الثابتة (سيارات، شاحنات، معدات هندسية، معدات مختبرات، خطوط إنتاج، عقارات، ... إلخ)، وذلك من خلال قيام شركات التأجير التمويلي بشراء الأصول التي يختارها المستأجر من الموردين، ومن ثم توفير هذه الأصول المشتراة لاستخدام المستأجر وانتفاعه لفترة زمنية محددة مقابل دفعات الإيجار، وفي نهاية



عزيزي المستأجر، في حال كان لديك أي شكاوى أو مقترحات تتعلق بالهيئة أو قطاع التأجير التمويلي يمكنك إرسالها عبر الموقع الإلكتروني للهيئة:  
[www.pcma.ps](http://www.pcma.ps)

## أهمية التأجير التمويلي.

يعتبر التأجير التمويلي وسيلة من وسائل التمويل المتاحة، إضافة إلى وسائل التمويل الأخرى، فضلاً عن أنه وسيلة لتطوير الاستثمار المحلي. فبتطوير أدوات جديدة كالتأجير التمويلي، تتمكن الدول من تعميق أنشطة قطاعها المالي عن طريق طرح منتجات جديدة بخدمات متنوعة، وإدخال أطراف جديدة إضافة إلى توسيع قاعدة المستفيدين من الخدمات المقدمة. كما يؤثر هذا النشاط الحيوي والمهم على الاقتصاد، ويساهم في عملية التنمية الاقتصادية المستدامة، وذلك من خلال منح المؤسسات الإنتاجية الصغيرة والمتوسطة الحجم فرصاً أكبر للحصول على التمويل بألية لها علاقة باستخدام الأصل المنتج كضمان، ما يؤدي إلى زيادة قدرة هذه المؤسسات على مواكبة التطور التكنولوجي، ورفع جودة المنتج، وزيادة إنتاجيتها، وبالتالي تعزيز تنافسيتها. وهذا يجعل التأجير التمويلي من نظم التمويل الكفوء، وبخاصة في ظل عدم قدرة سوق الإقراض على استيعاب كافة الاحتياجات التمويلية للاستثمار الرأسمالي لأسباب عدة، قد يكون أهمها عدم قدرة المستفيد على توفير الضمانات الملموسة التي عادة ما يطلبها الممول.

## يوفر التأجير التمويلي مزايا ومنافع عدة لكل من المؤجر والمستأجر وأهمها:

### مزايا المؤجر:

- يوفر مجالاً واسعاً للاستثمار بعوائد مناسبة، وبضمان كافٍ يتمثل في احتفاظه بملكية العين المؤجرة.
- يعتبر نظاماً أفضل من نظام البيع بالتقسيط؛ نظراً لسهولة تطبيقه ولوجود منظومة قانونية متخصصة متعلقة بالنشاط.
- يقلل من مخاطر منح الائتمان بالنسبة للمؤجر، وذلك لسرعة استعادة الأصل في حال عدم التزام المستأجر بالدفع.
- في حالة الإخلال بشروط العقد، تتم استعادة الأصل المؤجر بشكل سريع ضمن إجراءات قاضي الأمور المستعجلة، على العكس من الرهن الحيازي أو العقاري.

فترة التأجير، يتم نقل ملكية الأصل إلى المستأجر أو إعادتها إلى المؤجر في حال لم يرغب المستأجر في ممارسة خيار الشراء، وفي ظل التأجير التمويلي عادة ما يملك المستأجر الأصل في نهاية التعاقد.

وأهم ما يميز التأجير التمويلي عن أدوات التمويل الأخرى (الإقراض) هو استخدام الأصل موضوع عقد التأجير التمويلي كضمان للتمويل (في أغلب الأحيان) دون الحاجة إلى طلب ضمانات إضافية، بحيث يحتفظ المؤجر بالملكية القانونية للأصل طوال فترة التعاقد، أما في حالة القرض، فيتم طلب ضمانات متنوعة لضمان القرض، ويكون الأصل ملكاً للمقرض.

## عقد التأجير التمويلي.

هو عقد يقوم بموجبه المؤجر بتوفير الأصل لمستأجر ليستخدمه مقابل دفعات تأجير محددة، وذلك لفترة زمنية معينة، وفي نهاية فترة التأجير التمويلي، إما يتم نقل الملكية تنفيذاً لعقد التأجير التمويلي، وإما إعادته إلى المؤجر في حال عدم رغبة المستأجر في ممارسة خيار الشراء. ويبرم عقد التأجير التمويلي وفقاً لأحكام القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014 بشأن التأجير التمويلي وتعليمات هيئة سوق رأس المال الفلسطينية.

## أطراف عقد التأجير التمويلي.

**المؤجر:** وهو الشركة المساهمة والمرخصة لممارسة نشاط التأجير التمويلي.

**المستأجر:** وهو الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي يحق له حيازة العين المؤجرة واستخدامها بموجب العقد.

**المورد:** وهو الشخص الذي ينقل ملكية العين المؤجرة إلى المؤجر، والذي يتم اختياره من قبل المستأجر.

## مزايا المستأجر:

- تمكين المستأجر من حيازة الأصول الرأسمالية اللازمة لمشروعه دون أن يضطر إلى تجميد جزء كبير من أمواله إذا ما قام بشرائها، ما يوفر لمشروعه مستوى أعلى من السيولة.
- يساهم في تسهيل عمليات التجديد والتحديث ومواكبة التطور التكنولوجي، بما يزيد من القدرة التنافسية لمنتجات المستأجر.
- التأجير التمويلي قائم على فرضية أن الثروات تتحقق باستخدام الأصول لا بامتلاكها، وبالتالي فلا حاجة للمنشآت الإنتاجية لامتلاك المعدات والآلات لتحقيق الإيرادات، ولكنها تستطيع ذلك من خلال استئجارها عبر التأجير التمويلي، واستخدام هذه المعدات والآلات في عملية الإنتاج.
- تعتبر شروط التأجير التمويلي للأصول بالنسبة للمستأجر أكثر يسراً وملاءمة من الاقتراض، وبخاصة أنه لا يترتب عليه -في الأغلب- توفير ضمانات إضافية.
- المساهمة في زيادة العائد على حقوق الملكية إذا تم استثمار الأصول المستأجرة بشكل فعال (مقارنة بالشراء).

## قانون التأجير التمويلي

تم إصدار القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014 بشأن التأجير التمويلي، ويعتبر صدور القرار بقانون من أهم الإنجازات التي حققتها الهيئة في سبيل استكمال الأطر القانونية والرقابية الناظمة لعمل قطاع التأجير التمويلي في فلسطين، حيث يعتبر صدور قانون التأجير التمويلي حجر الزاوية في نمو هذا القطاع وتقدمه، ما سيساهم في تنظيم العلاقة بين أطراف عقد التأجير التمويلي، حيث يوفر القانون تعريفاً واضحاً للتأجير التمويلي يميزه عن غيره من الأدوات المالية وعمليات الإيجار الاعتيادية، كما يؤكد ويقر مبدأ الحرية التعاقدية الذي يعتبر الأساس في تحديد الحقوق والالتزامات بضمون عقد التأجير التمويلي، ويمنح المستأجر حق الرجوع المباشر على مورد العين المؤجرة، إضافة إلى توضيح حدود مسؤولية المؤجر في مواجهة الغير في حال تعرضهم لضرر ناتج عن استخدام العين المؤجرة، بحكم أن العين المؤجرة في حيازة المستأجر وفي عهده ومسؤوليته، كما منح القرار بقانون المؤجرين صلاحية التوجه إلى قاضي الأمور المستعجلة لاستعادة العين المؤجرة في حالات الإخلال.

هيئة سوق رأس المال الفلسطينية

ص.ب 4041، البيرة - فلسطين

+ 970 2 2946946

+ 970 2 2946947

info@pcma.ps

البريد الإلكتروني الخاص

بالإدارة العامة لتمويل الرهن العقاري والتأجير التمويلي:

mflsd@pcma.ps

www.pcma.ps