

اللائحة التنفيذية لنظام التمويل العقاري

الصادر بقرار وزير المالية

رقم 1229

وتاريخ 1434/4/10 هـ الموافق 2013/2/20 م

المنشور بالجريدة الرسمية

بتاريخ 1434/7/7 هـ الموافق 2013/5/17 م

- تم تعديل هذه اللائحة بموجب قرار معالي وزير المالية رقم (1144) وتاريخ 1443/6/2 هـ.

الباب الأول

التعريفات والأحكام العامة

المادة الأولى:

يقصد بالألفاظ والعبارات الآتية، أينما وردت في هذه اللائحة، المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق خلاف ذلك:

النظام: نظام التمويل العقاري.

اللائحة: اللائحة التنفيذية لنظام التمويل العقاري.

المؤسسة: مؤسسة النقد العربي السعودي.

الصندوق: صندوق الاستثمارات العامة.

المحافظ: محافظ مؤسسة النقد العربي السعودي.

التمويل العقاري: منح الائتمان لتملك المستفيد للسكن.

عقد التمويل العقاري: عقد الدفع الآجل لتملك المستفيد للسكن.

حقوق عقود التمويل العقاري: التدفقات النقدية والرهون والضمانات وغيرها من الحقوق الناشئة عن عقود التمويل العقاري.

نقل الحقوق: نقل الحق في استيفاء الدين أو التنفيذ على العقار المرهون أو أي حق آخر ينشأ عن عقد تمويل عقاري.

القطاع: قطاع التمويل العقاري.

شركة التمويل العقاري: الشركة المساهمة المرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري.

الممول العقاري: البنوك التجارية، وشركات التمويل العقاري المرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري.

شركة إعادة التمويل العقاري: الشركة المساهمة المرخص لها بمزاولة نشاط إعادة التمويل العقاري.

المنشئ: الممول العقاري المنشئ لعقد التمويل العقاري.

المستفيد: الشخص ذو الصفة الطبيعية الحاصل على التمويل العقاري.

المستهلك: كل شخص توجه له خدمات التمويل العقاري.

الدعم الإسكاني: معونة مالية أو ائتمانية تقدمها الدولة أو جمعيات الإسكان أو غيرها بغرض تيسير الإسكان.

منتج التمويل العقاري الإسكاني المدعوم: منتج مشمول بدعم إسكاني يقدمه مقدم الدعم الإسكاني من خلال ممول عقاري.

السوق الثانوية: تداول حقوق الممول العقاري الناشئة من عقود السوق الأولية.

المادة الثانية:

تختص المؤسسة بتنظيم القطاع وفقاً للمادة الثانية من النظام، ولها في سبيل ذلك:

- 1- الترخيص لشركات التمويل العقاري بمزاولة نشاط التمويل العقاري، وفقاً لأحكام النظام، ونظام مراقبة شركات التمويل، ولوائحهما.

- 2- اتخاذ الإجراءات اللازمة للمحافظة على سلامة القطاع واستقراره وعدالة التعاملات فيه.
- 3- اتخاذ الإجراءات اللازمة لتشجيع المنافسة العادلة والفعالة بين الممولين العقاريين.
- 4- إصدار القواعد والتعليمات لتنظيم عمل القطاع.
- 5- اتخاذ الوسائل المناسبة لتطوير القطاع، والعمل على توطيد وظائفه، ورفع كفاءة العاملين فيه، بتنظيم التزامات الممولين العقاريين في شأن تدريب الموارد البشرية ورفع مهاراتها وتنمية معارف العاملين في القطاع.

المادة الثالثة:

لا يجوز للممول العقاري مزاولة أي نشاط غير مرخص له في مزاولته من المؤسسة بما في ذلك أنشطة الاستثمار في العقار والتطوير والتسويق والتقييم العقاري. وللممول العقاري تملك المساكن بغرض تمويلها للمستفيدين على أن يكون التملك شرطاً لصحة عقد التمويل العقاري وألا ينشأ عنه ربح غير تمويلي.

المادة الرابعة:

1. يكون التأمين على مخاطر التمويل العقاري وفقاً لأحكام نظام مراقبة شركات التأمين التعاوني ولا تحته التنفيذية وما تصدره المؤسسة من تعليمات.
2. على الممول العقاري الإفصاح في تقاريره السنوية عن المخاطر التي يمكن التحوط منها تأمينياً، وكيفية التعامل معها.

المادة الخامسة:

إعمالاً لحكم المادة الرابعة من النظام، تقوم وزارة التجارة والصناعة، ووزارة العدل، ووزارة الإسكان بجمع البيانات المتعلقة بنشاط السوق العقارية ونشرها على مواقعها الإلكترونية بشكل دوري، بما في ذلك بيانات بيع العقارات، وإيجارها، ورهنها.

المادة السادسة:

إنفاذاً لحكم المادة الخامسة من النظام، يجب على الجهات المنوط بها تسجيل الملكية العقارية (المحاكم وكتابات العدل وإدارات التسجيل العقاري والتوثيق) تمكين الممولين العقاريين المرخص لهم من الاطلاع على المعلومات المدرجة في سجلات العقار لديها وفقاً للإجراءات الآتية:

1. يقدم الممول العقاري طلباً - ورقياً أو إلكترونياً - للاطلاع والحصول على المعلومات.
2. يشترط للاطلاع والحصول على المعلومات إرفاق نسخة من ترخيص مزاولة التمويل العقاري.
3. تصدر الجهة المنوط بها تسجيل الملكية العقارية - بحسب الأحوال - شهادة وفقاً لنموذج تعدده وزارة العدل تتضمن المعلومات الآتية:

(أ) اسم مالك العقار وقت تقديم الطلب.

(ب) سريان مفعول صك الملكية وسلامته وبناء على أساساته، أو عدم سريان مفعوله - بحسب الأحوال - وما يتعلق به من حقوق.

(ج) تحدد مدة صلاحية الشهادة بما لا يزيد عن ثلاثين يوماً من تاريخ صدورها.

4. تقوم الجهات المنوط بها تسجيل الملكية العقارية بتقديم المعلومات المطلوبة إلى الممول العقاري خلال مدة لا تتجاوز خمسة أيام عمل من تاريخ تسلمها الطلب.

المادة السابعة:

للممول العقاري إعادة التمويل العقاري وفقاً للمادة الحادية عشرة من النظام من خلال ما يأتي:

1. شركات إعادة التمويل العقاري المرخص لها من المؤسسة.
2. إصدار أوراق مالية وفقاً لأحكام نظام السوق المالية بعد الحصول على خطاب من المؤسسة يتضمن عدم ممانعتها.

الباب الثاني

عقد التمويل العقاري

المادة الثامنة:

1. على الممول العقاري الالتزام بالمتطلبات المنصوص عليها في النظام وهذه اللائحة والأنظمة واللوائح الأخرى ذات الصلة، والقواعد والتعليمات المتعلقة بالتمويل العقاري الصادرة عن المؤسسة. ويجب أن تكون جميع عقود ومنتجات التمويل العقاري متفقة مع النظام والأنظمة واللوائح والقواعد والتعليمات ذات الصلة.
2. للمؤسسة وضع صيغ نموذجية لعقود التمويل العقاري، وعلى الممول العقاري الالتزام بتلك الصيغ النموذجية ما لم ينص على غير ذلك.
3. على الممول العقاري الحصول على خطاب من المؤسسة يتضمن عدم ممانعتها في منتجات التمويل العقاري قبل طرحها.

المادة التاسعة:

- مع مراعاة ما ورد في اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل، يجب أن يحرر عقد كتابي أو إلكتروني بين الممول العقاري والمستفيد، ويجب أن يتضمن العقد على الأقل البيانات والمعلومات الآتية:
- 1- أسماء أطراف عقد التمويل العقاري، ورقم السجل المدني أو رقم الإقامة للمستفيد، وعناوينهم الرسمية، ووسائل الاتصال بهم، وتشمل الهاتف الجوال، والبريد الإلكتروني إن وجد.
 - 2- الوسيط العقاري إن وجد.
 - 3- مدة عقد التمويل العقاري.
 - 4- إجمالي مبلغ التمويل العقاري.
 - 5- كلفة الأجل، وشروط تطبيقها، وأي مؤشر أو معدل مرجعي لكلفة الأجل الابتدائية المتفق عليها، ومدد وشروط وإجراءات تغيير كلفة الأجل.
 - 6- معدل النسبة السنوي محسوباً وفق أحكام اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل.
 - 7- إجمالي المبلغ المستحق الأداء على المستفيد، محسوباً في وقت إبرام عقد التمويل العقاري، مع بيان الفرضيات المتبعة في حساب ذلك المبلغ.

- 8- مقدار مبلغ الأقساط المتعين على المستفيد سدادها وعددها ومددها، وأسلوب توزيعها على المبالغ المتبقية في حال كانت كلفة الأجل ثابتة. وفي حال كانت كلفة الأجل متغيرة يجب وضع ثلاثة أمثلة لمقدار الأقساط أخذاً بالاعتبار كلفة الأجل الابتدائية وكلفتين أعلى وأدنى منها.
- 9- مدد سداد الرسوم أو الأموال التي يلزم سدادها دون سداد مبلغ التمويل، وشروط ذلك السداد.
- 10- بيان الآثار المترتبة على التأخر في أداء الأقساط.
- 11- رسوم التوثيق المقررة عند الاقتضاء.
- 12- الضمان والتأمين اللازم.
- 13- إجراءات ممارسة حق الانسحاب وشروطه والالتزامات المالية المترتبة على ممارسته.
- 14- إجراءات السداد المبكر، وإجراءات تعويض الممول العقاري عند الاقتضاء، وكيفية تحديد هذا التعويض.
- 15- إجراء ممارسة حق إنهاء عقد التمويل العقاري.
- 16- بيانات المسكن محل عقد التمويل العقاري، وتشمل: المدينة، والحي، والشارع، والرقم، والنوع، ومساحة الأرض، ومساحة البناء، وعدد الغرف، وتاريخ الإنشاء، ورقم صك ملكية المسكن.
- 17- إقرار الممول العقاري بتحقيقه من سلامة ملكية العقار وخلوه من الالتزامات العينية، وبيان حالته.
- 18- إقرار المستفيد باطلاعه على العقار ومعاينته والموافقة عليه، دون أن يخل ذلك بمسئولية الممول العقاري في التحقق من سلامة العقار.
- 19- رقم الحساب الخاص بإيداع أقساط التمويل العقاري، واسم البنك.
- 20- مدة ضمان المطور العقاري أو المقاول للمبنى، واسم الاستشاري المصمم، والاستشاري المشرف على البناء، وأرقام تراخيصهم.
- 21- رقم تسجيل جمعية الملاك، وتاريخه، ومحل التسجيل، وذلك للعقارات مفرزة الملكية.
- 22- آلية وتوقيت الفحص الذي يجريه الممول العقاري للتحقق من سلامة العقار مرة على الأقل كل ثلاث سنوات.
- 23- إذن المستفيد بإدراج معلوماته في السجل الائتماني.
- 24- وصف معادلة تحديد السعر في عقود التمويل العقاري متغيرة سعر كلفة الأجل لتمكين المستهلك من فهم كلفة الأجل، وتوزيع الكلفة على مدة الوفاء.
- 25- أي بيانات أو معلومات أخرى تقررها المؤسسة.

المادة العاشرة:

يجب أن يتصدر عقد التمويل العقاري ملخص يتضمن المعلومات الأساسية للمنتج التمويلي وأحكام عقد التمويل الأساسية، بلغة واضحة للمستفيد، وفقاً للنموذج الذي تقررته المؤسسة، وأن يوثق تسلم المستفيد لهذا الملخص في ملف التمويل.

المادة الحادية عشرة:

لا يجوز للممول العقاري منح ائتمان بأي صيغة من صيغ التمويل بما يزيد عن (70٪) من قيمة المسكن محل عقد التمويل العقاري. وللمؤسسة تغيير هذه النسبة وفقاً لأوضاع السوق السائدة.

المادة الثانية عشرة:

على الممول العقاري التحقق من سلامة صك المسكن محل عقد التمويل العقاري، وخلوه من الحقوق العينية المؤثرة في حقوقه، وتوثيق شهادة الجهة المختصة بتسجيل الملكية في ملف التمويل.

المادة الثالثة عشرة:

- 1- على الممول العقاري فحص السجل الائتماني للمستهلك، بعد موافقته، للتحقق من ملاءته المالية وقدرته على الوفاء وسلوكه الائتماني، وتوثيق ذلك في ملف التمويل.
- 2- على الممول العقاري تسجيل المعلومات الائتمانية للمستفيد، بعد موافقته، لدى شركة أو أكثر من الشركات المرخص لها بجمع المعلومات الائتمانية، وفقاً لأحكام المادة الخامسة عشرة من هذه اللائحة وما تقضي به الأنظمة المرعية، وتحديث تلك المعلومات طوال مدة التعامل مع المستفيد.
- 3- على الممول العقاري رفض طلب التمويل في حال عدم حصوله على الموافقات المشار إليها في الفقرتين (1) و(2) من هذه المادة.

المادة الرابعة عشرة:

دون إخلال بما تقضي به الأنظمة المرعية، يجب أن يتضمن السجل الائتماني للمستفيد بياناته الشخصية، بما في ذلك اسمه، ورقم هويته، ومحل إقامته، وبياناته الوظيفية، وحالاته الاجتماعية، ومؤهلاته العلمية، ودخله الشهري، وعدد الأشخاص الذين يعولهم، وأي معلومات أخرى تقررهما المؤسسة.

المادة الخامسة عشرة:

يجب أن ينص في عقد التمويل العقاري على حق الممول العقاري في نقل جميع حقوقه إلى الغير في السوق الثانوية دون موافقة المستفيد، بما في ذلك حق الرهن والضمانات الأخرى.

الباب الثالث

شركات إعادة التمويل العقاري

المادة السادسة عشرة:

1. ترخص المؤسسة لشركة أو أكثر بمزاولة نشاط إعادة التمويل العقاري وفقاً للنظام وهذه اللائحة ونظام مراقبة شركات التمويل ولائحته التنفيذية، مع مراعاة ما يأتي:
 - (أ) أن يقتصر الترخيص على نشاط إعادة التمويل العقاري.
 - (ب) ألا يقل رأس مال شركة إعادة التمويل العقاري عن خمسة مليارات ريال سعودي.
2. تخضع شركة إعادة التمويل العقاري لإشراف المؤسسة وفقاً للنظام وهذه اللائحة ونظام مراقبة شركات التمويل ولائحته التنفيذية، وما تصدره المؤسسة من تعليمات.

المادة السابعة عشرة:

1. يؤسس الصندوق أو أي جهة مملوكة له بالكامل، بعد الموافقة المبدئية من المؤسسة، شركة مساهمة تسمى "الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري" يكون غرضها إعادة التمويل العقاري.
2. للشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري بعد تأسيسها دعوة مساهمين للمشاركة في ملكيتها بعد الحصول على خطاب من المؤسسة يتضمن عدم ممانعتها.
3. بعد استيفاء المتطلبات النظامية والإشرافية والحصول على موافقة المؤسسة، للممولين العقاريين أن يملكوا أسهماً في الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري بقيمة سوقية عادلة، على ألا يتجاوز إجمالي الأسهم التي يملكها الممولون العقاريون في أي وقت نسبة (30٪) من إجمالي أسهم الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري، وذلك في التاريخ الذي تحقق فيه أنشطة سوق التمويل العقاري استقراراً وفق ما تقررته المؤسسة، وبشرط مضي خمس سنوات على تأسيس الشركة على الأقل.
4. بعد استيفاء ما ورد في الفقرة (3) من هذه المادة، والحصول على خطاب من المؤسسة يتضمن عدم ممانعتها، للشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري طرح جزء من أسهمها للاكتتاب العام وفقاً لأحكام نظام السوق المالية ولوائحه.
5. يجب ألا تقل حصة الصندوق، أو الجهة المملوكة له بالكامل المؤسسة للشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري، في أي وقت عن (51٪) من أسهم تلك الشركة.

المادة الثامنة عشرة:

- تهدف شركة إعادة التمويل العقاري إلى تسهيل تداول حقوق عقود التمويل العقاري في السوق الثانوية، وتسهيل تدفق الأموال إليها، وذلك بغرض:
1. تحقيق النمو والاستقرار في السوق الثانوية للتمويل العقاري.
 2. توفير سيولة للسوق الثانوية، وتوفير سبل أفضل للممولين العقاريين لتمويل تملك المستفيدين للسكن.
 3. تعزيز سيولة استثمارات التمويل العقاري، وضمان حسن توزيع رأس المال الاستثماري المخصص للتمويل العقاري بين مختلف المناطق والفئات.
 4. القيام بدور الوسيط بين القطاع ومصادر التمويل المحلية والأجنبية.

المادة التاسعة عشرة:

1. لشركة إعادة التمويل العقاري في سبيل تحقيق أغراضها:
 - (أ) الاستحواذ على استحقاقات أي نوع من الالتزامات التمويلية أو الحقوق المتعلقة بالعقارات السكنية الممولة، والاحتفاظ بها، وإدارتها.
 - (ب) إصدار أوراق مالية وفقاً لأحكام نظام السوق المالية بعد الحصول على خطاب من المؤسسة يتضمن عدم ممانعتها.
 - (ج) القيام بأي عمليات أخرى تخدم أو تكمل أو تساند عملياتها التي يقتضيها نظامها وتوافق عليها المؤسسة.
2. لشركة إعادة التمويل العقاري الحصول على مقابل مالي لخدماتها، لضمان تغطية جميع تكاليفها، ومصروفاتها، وتحقيق ربح عادل منها، بما يمكنها من الاستقلال بذاتها مالياً. وتتولى المؤسسة مراقبة تسعير الشركة لخدماتها ويجوز لها تقييدها.

المادة العشرون:

- 1- يجوز نقل أصول التمويل العقارية والحقوق الناشئة عنها إلى شركة إعادة التمويل العقاري في عمليات إعادة التمويل دون موافقة مسبقة من المستفيد أو المدين أو الضامن.
- 2- إذا دفعت شركة إعادة التمويل العقاري المبلغ المتفق عليه كاملاً إلى الممول العقاري المنقول منه، فلا يصح فسخ هذا النقل أو إلغاؤه بأي طريقة في حال إفلاس الممول العقاري المنقول منه، ولا تعتبر الحقوق المنقولة جزءاً من أصوله حينئذ.

المادة الحادية والعشرون:

لشركة إعادة التمويل العقاري توزيع أرباح سنوية بقرار من مجلس إدارتها بعد الحصول على خطاب من المؤسسة يتضمن عدم ممانعتها.

المادة الثانية والعشرون:

1. على شركة إعادة التمويل العقاري التأكيد من أن حجم صفقات البيع والشراء التي تجريها، والأسعار التي تدفعها، والمقابل المالي الذي تحصل عليه، لا يشجع الاستخدام المفرط لتسهيلاتهما.
2. على شركة إعادة التمويل العقاري تجنب الإفراط في استخدام تسهيلاتهما بما قد يؤثر على أسعار الأصول العقارية في السوق.

المادة الثالثة والعشرون:

لا يجوز لشركة إعادة التمويل العقاري القيام بما يأتي:

1. منح تمويل لممول عقاري بضمان حقوق عقود تمويل عقاري قبل نقل تلك الحقوق إلى شركة إعادة التمويل العقاري كضمانات.
2. منح تمويل عقاري للمستفيدين.
3. تسهيل شروط التمويل العقاري بهدف التأثير في أسعار المساكن وبما يخالف أفضل ممارسات إدارة الائتمان والمخاطر.

المادة الرابعة والعشرون:

يقرر مجلس إدارة شركة إعادة التمويل العقاري سياسات وإجراءات عمل الشركة المتعلقة بعمليات إعادة التمويل العقاري، وتكون هذه السياسات والإجراءات سارية بعد الحصول على خطاب من المؤسسة يتضمن عدم ممانعتها.

المادة الخامسة والعشرون:

على شركة إعادة التمويل العقاري إعداد ونشر تقارير سنوية وربع سنوية عن وضعها المالي وعملياتها، والمخاطر التي تتعرض لها، وخطتها في إدارتها، وعلمها كذلك تزويد المؤسسة بتلك التقارير. ويجب أن تتضمن التقارير القوائم المالية المعدّة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية.

المادة السادسة والعشرون:

على شركة إعادة التمويل العقاري إنشاء بنية تحتية إلكترونية لتبادل البيانات والمعلومات بينها وبين المؤسسة والممولين العقاريين.

المادة السابعة والعشرون:

لا يجوز لأي شخص طبيعي أو اعتباري استعمال اسم "الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري" أو أي اسم مماثل أو ما يدل على معناه.

الباب الرابع

منتج التمويل العقاري الإسكاني المدعوم

المادة الثامنة والعشرون:

عند دعم منتج تمويل عقاري إسكاني من خلال الممولين العقاريين يلتزم الداعم بإعداد وصف لكل منتج، وذلك بغرض التأكد من عدم مخالفة سياسات الائتمان وإدارة المخاطر وسلامة التعاملات، ويتضمن الوصف ما يأتي:

1. معايير الاستحقاق.
2. مقدار الدعم.
3. سبل التمويل.
4. أي معلومات أخرى تحددها المؤسسة بحسب نوع المنتج.

المادة التاسعة والعشرون:

1. على الممول العقاري الالتزام في تعامله مع منتج التمويل العقاري الإسكاني المدعوم بجميع قواعد الائتمان التي تقرها المؤسسة.
2. على الممول العقاري الحصول على خطاب من المؤسسة يتضمن عدم ممانعتها بشأن منتج التمويل العقاري الإسكاني المدعوم المقترح قبل تقديمه لمستحقي الدعم، وفقاً للأحكام التي تقرها المؤسسة.

المادة الثلاثون:

لا يجوز للممول العقاري طرح منتجات تمويل عقاري إسكاني مدعومة إلا بقرار من مجلس إدارته.

المادة الحادية والثلاثون:

يُعمل بهذه اللائحة من تاريخ نشرها في الجريدة الرسمية.