بسم الله الرحمن الرحيم

مؤسسة النقد العربي السعودي

المركز الرئيسي

الإدارة العامة للرقابة على شركات التمويل

الرقم : .....

المرفقات : .....

تعميم

السادة/ المحترمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

الموضوع: ضوابط تملك البنوك وشركات التمويل العقاري للعقارات الواقعة في نطاق مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة.

استناداً إلى الصلاحيات الممنوحة للمؤسسة بموجب نظام مراقبة البنوك الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥) وتاريخ ١٣٨٦/٢/٢٢هـ، ونظام التمويل العقاري الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٥٠ وتاريخ ١٤٣٣/٨/١٣هـ، ونظام مراقبة شركات التمويل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥١) وتاريخ ١٤٣٣/٨/١٣هـ. وإعمالاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٤٩٤) وتاريخ ١٤٣٩/٩/١٤هـ المتضمن الموافقة على تعديل المادة (الخامسة) من نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره، حيث تضمنت الفقرة (١/ج/٢) من ذات المادة استثناء البنوك وشركات التمويل العقاري المرخص لها من المؤسسة من المقصود بعبارة (لغير السعودي) المحظور عليه تملك العقارات في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة وذلك وفقاً لضوابط تضعها مؤسسة النقد العربي السعودي، على أن يقتصر ذلك على تملكها للعقارات من أجل تمويلها لمن يحمل الجنسية السعودية، وكذلك العقارات المخصصة لمقراتها، أو مقرات فروعها، أو اللازمة لممارسة نشاطها ".

تجدون بطيه نسخة من ضوابط تملك البنوك وشركات التمويل العقاري للعقارات الواقعة في نطاق مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة. وتؤكد المؤسسة على البنوك وشركات التمويل العقاري الشروع فوراً باتخاذ ما يلزم لضمان الالتزام التام بهذه الضوابط.

للإحاطة والعمل بموجبه.

وتقبلوا تحياتي،

فهد بن إبراهيم الشثري
وكيل المحافظ للرقابة

نطاق التوزيع:
- البنوك والمصارف العاملة في المملكة.
- شركات التمويل العقاري العاملة في المملكة.

ص.ب ٢٩٩٢ الرياض ١١١٦٩ هاتف : ٤٦٦٢٠٢٠ ١١ ٩٦٦+ فاكس ٤٦٦٢٤٨٨ ١١ ٩٦٦+

ضوابط تملك البنوك وشركات التمويل العقاري للعقارات الواقعة في نطاق مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة

ربيع الثاني ١٤٤٠هـ/ ديسمبر ٢٠١٨م

مؤسسة النقد العربي السعودي
Saudi Arabian Monetary Authority

Table of Contents

جدول المحتويات

الجزء	رقم الصفحة Page No.
تمهيد	٣
الفصل الأول: التعريفات	٣
الفصل الثاني: أحكام عامة	٤
الفصل الثالث: أحكام ختامية	٤
الفصل الرابع: النفاذ	٤

تمهيد:

تسري هذه الضوابط على البنوك والمصارف وشركات التمويل العقاري العاملة في المملكة عند تملكها للعقارات الواقعة في نطاق مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة. وتعد المؤسسة الجهة الإشرافية المخولة بتطبيق هذه الضوابط واتخاذ الإجراءات الضرورية على النحو الذي تراه مناسباً في شأن أي مخالفة لهذه الضوابط بما في ذلك إيقاع العقوبات وفق الأحكام السارية بموجب نظام مراقبة البنوك الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٥ وتاريخ ١٣٨٦/٠٢/٢٢هـ وقواعد تطبيق أحكام نظام مراقبة البنوك الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٢١٤٩/٣ م وتاريخ ١٤٠٦/١٠/١٤هـ، ونظام التمويل العقاري الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٥٠ وتاريخ ١٤٣٣/٨/١٣هـ، ونظام مراقبة شركات التمويل الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٥١ وتاريخ ١٤٣٣/٠٨/١٣هـ، ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار معالي محافظ مؤسسة النقد العربي السعودي رقم ٢/م ش ت وتاريخ ١٤٣٤/٤/١٤هـ، ونظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/ ١٥ وتاريخ ١٤٢١/٤/١٧هـ، وقرار مجلس الوزراء رقم (٤٩٤) وتاريخ ١٤٣٩/٩/١٤هـ المتضمن الموافقة على تعديل المادة الخامسة من نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره.

الفصل الأول:

١- التعريفات

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

الضوابط: ضوابط تملك البنوك وشركات التمويل العقاري للعقارات الواقعة في نطاق مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة.

المؤسسة: مؤسسة النقد العربي السعودي.

البنوك: البنوك والمصارف العاملة في المملكة.

شركات التمويل العقاري: الشركات المساهمة الحاصلة على ترخيص لممارسة نشاط التمويل العقاري.

غير السعودي: الشخص ذو الصفة الطبيعية الذي لا يحمل الجنسية العربية السعودية، أو الشركة غير السعودية، أو الشركة السعودية التي يؤسسها أو يشارك في تأسيسها أو يمتلك أسهماً فيها أي شخص ذي صفة طبيعية أو اعتبارية لا يحمل الجنسية السعودية.

الفصل الثاني: أحكام عامة

٢- دون الإخلال بالأنظمة ذات العلاقة، يكون تملك البنوك وشركات التمويل العقاري للعقارات الواقعة في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة لغرض تمويلها للمستفيدين، أو أن يكون ذلك التملك خاصاً بمقراتها، أو مقرات فروعها، أو لازماً لممارسة نشاطها.

٣- دون الإخلال بأحكام نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره، يقتصر التمويل المشار إليه في الفقرة (٢) من هذه الضوابط، على الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي يحمل الجنسية السعودية فقط وفقاً للأنظمة المعمول بهذا في هذا الشأن والتي تضعها وتقرها الجهات المختصة.

٤- يحظر على البنوك وشركات التمويل العقاري - فيما يخص العقارات التي يملكونها في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة للانتفاع منها كـ (إنشاء فروع لها / سكن لموظفيها) - بيع تلك العقارات لغير السعودي.

٥- يحظر على البنوك وشركات التمويل العقاري - فيما يخص العقارات التي تؤل ملكيتها لهم في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة نتيجةً لتعثر العملاء في السداد أو عدم رغبتهم في التملك بنهاية العقد في حال كان عقد التمويل العقاري بصيغة الإجارة – بيع تلك العقارات لغير السعودي.

٦- على البنوك وشركات التمويل العقاري إجراء العناية اللازمة للتأكد بأن المستفيد الحقيقي من التمويل العقاري في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة سعودي الجنسية وذلك فيما يخص العقارات التي يملكها البنك أو شركة التمويل العقاري المتعلقة بعقود تمويل قائمة.

٧- على البنوك وشركات التمويل العقاري قصر عقود التمويل العقاري للأفراد على الصيغ النموذجية لعقد التمويل العقاري وفقاً لما تصدره المؤسسة بهذا الشأن.

٨- على البنوك وشركات التمويل العقاري إشعار المؤسسة بوقت كافي قبل تملك أو بيع العقارات الواقعة في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة، وأن يتم تقديم معلومات كافية عن العقار والمشتري.

٩- على البنوك وشركات التمويل العقاري تزويد المؤسسة بتقارير ربع سنوية تتضمن حالات (تملك/ بيع/ إفراغ) العقارات الواقعة في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة.

الفصل الثالث: أحكام ختامية

١٠-على البنوك وشركات التمويل العقاري تطبيق ما ورد في هذه الضوابط، بالإضافة إلى الالتزام بكافة الأنظمة واللوائح والقواعد والضوابط والتعليمات ذات العلاقة والصادرة من الجهات المختصة.

١١- على البنوك وشركات التمويل العقاري الالتزام بالتعليمات الإلزامية عند تقديم منتج التمويل العقاري للأفراد الصادرة بالتعميم رقم ٤٦٥٤٤/٩٩ وتاريخ ١٤٣٩/٠٩/٠٢هـ.

١٢- على البنوك وشركات التمويل العقاري الالتزام بتعميم المؤسسة رقم ٣٨١٠٠٠٠٧٤٨٣١ وتاريخ ١٤٣٨/٠٧/١٤هـ بشأن تعريف التمويل العقاري التجاري.

الفصل الرابع: النفاذ

١٣-يعمل بهذه الضوابط من تاريخ صدورها.