

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

مؤسسة النقد العربي السعودي

9041039793

المركز الرئيسي

الإدارة العامة للرقابة على شركات التمويل



تعميم

المحترم

سعادة/

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

الموضوع: مشروع ضوابط التمويل العقاري التجاري.

استناداً إلى الصلاحيات الممنوحة للمؤسسة بموجب أحكام نظام مراقبة البنوك الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٥ وتاريخ ١٣٨٦/٢/٢٢هـ، ونظام مراقبة شركات التمويل الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٥١ وتاريخ ١٤٣٣/٨/١٣هـ، ولائحته التنفيذية. عليه، قامت المؤسسة بإعداد "مشروع ضوابط التمويل العقاري التجاري" والذي يهدف إلى تنظيم نشاط التمويل العقاري التجاري المقدم من البنوك وشركات التمويل إلى العملاء الافراد والشركات.

ونرفق لكم نسخة من "مشروع ضوابط التمويل العقاري التجاري" بأمل إبداء الملاحظات والمرئيات وفق النموذج المرفق خلال أسبوعين من تاريخه على البريد الالكتروني (Finance@sama.gov.sa). وفي حال وجود أي استفسار بهذا الخصوص، بإمكان المختصين التواصل مع المؤسسة على البريد الالكتروني المشار إليه أعلاه.

وتقبلوا تحياتي،،،

طارق بن عبدالرحمن السدحان

وكيل المحافظ للرقابة

نطاق التوزيع:

- البنوك والمصارف العاملة في المملكة.
- شركات التمويل العاملة في المملكة.

أ.م.س.

مشروع ضوابط التمويل العقاري التجاري

تسري أحكام هذه الضوابط على عقود التمويل العقاري التجاري التي تبرمها البنوك التجارية وشركات التمويل المرخص لها بممارسة نشاط التمويل. وتعد المؤسسة الجهة الإشرافية المخولة بتطبيق هذه الضوابط واتخاذ الإجراءات الضرورية على النحو الذي تراه مناسباً في شأن أي مخالفة لهذه الأحكام بما في ذلك فرض رسوم جزائية و/أو إجراءات تنفيذية وفق الأحكام السارية بموجب نظام مراقبة البنوك لصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٥ وتاريخ ٢٢/٠٢/١٣٨٦هـ وقواعد تطبيق أحكام نظام مراقبة البنوك الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٣/٢١٤٩م وتاريخ ١٤/١٠/١٤٠٦هـ ونظام مراقبة شركات التمويل الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٥١ وتاريخ ١٣/٠٨/١٤٣٣هـ، ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار محافظ مؤسسة النقد رقم م/٢ ش ت وتاريخ ١٤/٤/١٤٣٤هـ. وللمؤسسة الحق في تحديث هذه الضوابط مستقبلاً متى دعت الحاجة لذلك.

التعريفات

المادة الأولى:

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

الضوابط: ضوابط التمويل العقاري التجاري.

المؤسسة: مؤسسة النقد العربي السعودي

التمويل العقاري التجاري: منح ائتمان لشخص طبيعي أو اعتباري لشراء أو تطوير أو بناء العقارات وفقاً للمعايير المحددة في المادة الرابعة من هذه الضوابط.

الممول العقاري: البنوك التجارية، وشركات التمويل المرخص لها بمزاولة نشاط أو أكثر من أنشطة التمويل.

العميل: الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الموجه له التمويل العقاري أو الحاصل عليه.

مبلغ التمويل: الحد الأقصى أو إجمالي المبالغ المتاحة للمستفيد بموجب عقد التمويل.
القطاع: قطاع التمويل العقاري التجاري.

الباب الأول

احكام عامة

المادة الثانية:

تسري أحكام هذه الضوابط على عقود التمويل العقاري التجاري التي يبرمها الممول العقاري المرخص له بممارسة نشاط التمويل العقاري التجاري.

المادة الثالثة:

على الممول العقاري إعداد سياسة مكتوبة للتمويل العقاري التجاري، يتم الموافقة عليها من قبل مجلس الإدارة، ويتم مراجعتها وتحديثها سنوياً للتأكد من ملاءمتها للمستجدات بالقطاع، والتأكد من عدم مخالفتها للأنظمة واللوائح والتعليمات السارية، ويتم تزويد المؤسسة بنسخة منها، وتشمل هذه السياسة بحد أدنى الآتي:

١. الحدود الجغرافية للتمويل العقاري التجاري.
٢. نطاق وطبيعة التمويل العقاري التجاري.
٣. الشروط الملائمة لكل نوع من أنواع التمويل العقاري التجاري.
٤. بيان الحد الأقصى للتمويل لكل نوع من أنواع التمويل العقاري التجاري، بما لا يتجاوز النسبة المحددة من قبل المؤسسة والمشار إليها في المادة الثامنة من هذه الضوابط.

٥. تحديد الغرض من التمويل ووضع إجراءات واضحة وشفافة ومكتوبة لتقييم الجدارة الائتمانية للعميل وقدرته على السداد.
٦. نسبة تغطية الدين من العقار الممول.
٧. الحد الأقصى لمدة التمويل لكل نوع من أنواع التمويل العقاري التجاري.
٨. الإجراءات المتبعة لتقييم العقار الممول والضمانات المتعلقة بالتمويل.
٩. الإجراءات المتبعة للتحقق من سلامة صك العقار محل عقد التمويل العقاري التجاري، وخلوه من الحقوق العينية المؤثرة عليه، وتوثيق شهادة الجهة المختصة بتسجيل الملكية في ملف التمويل

الباب الثاني

ممارسة النشاط

المادة الرابعة:

- يعتبر التمويل الممنوح تمويلاً عقارياً تجارياً إذا تحقق معيار أو أكثر من الآتي:
١. إذا كان العميل شخصاً اعتبارياً.
 ٢. إذا كان العقار الممول يحتوي على ٤ وحدات سكنية فأكثر.
 ٣. إذا كان العقار الممول يستخدم لأغراض غير سكنية.
 ٤. إذا كان العقار الممول من العقارات المدرة للدخل.

المادة الخامسة:

على الممول العقاري إشعار المؤسسة كتابياً، قبل (١٥) يوماً على الأقل من الموعد المتوقع للطرح منتج التمويل العقاري.

المادة السادسة:

لا تخضع عقود التمويل العقاري التجاري للقيود المفروضة على الرسوم والعمولات المنصوص عليها في المادة (٨٣) من اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل.

الباب الثالث

ضوابط وإجراءات التمويل العقاري التجاري

المادة السابعة:

على الممول العقاري عند القيام بمنح التمويل الحفاظ على المستندات الآتية:

١. الطلب المقدم من العميل وموافقة الممول العقاري على منح التمويل، ويجب أن تتطابق الموافقة مع شروط ومتطلبات منح التمويل.
٢. البيانات المالية الموقعة للعميل والضامن.
٣. وثيقة التأمين (إن وجدت).
٤. تقرير التحقق من سلامة صك العقار محل عقد التمويل العقاري التجاري، وخلوه من الحقوق العينية المؤثرة عليه.
٥. تقرير المقيم العقاري بالإضافة إلى بياناته الخاصة ومؤهلاته.
٦. نسخة من عقد التمويل العقاري التجاري وجميع مرفقاته.
٧. بيانات السجل الائتماني للعملاء خلال مدة التمويل وبما تحدده لوائح وتعليمات المؤسسة من الحد الأدنى لمدة سجل المستفيد.
٨. أي بيانات أو معلومات أخرى تقررها المؤسسة.

المادة الثامنة:

لا يجوز للممول العقاري منح ائتمان بأي صيغة من صيغ التمويل بما يزيد عن (٦٠%) من قيمة العقار الممول. وللمؤسسة تغيير هذه النسبة وفقاً لأوضاع السوق السائدة.

الباب الرابع

النشر والنفاز

المادة التاسعة:

تسري هذه الضوابط من تاريخ إصدارها.