

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

مؤسسة النقد العربي السعودي

المركز الرئيسي

مكتب المحافظ

الرقم:

المرفاتق: ٢



تعميم

المحترمون

السادة /

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

الموضوع: تعليمات إلزامية عند تقديم منتج التمويل العقاري للأفراد

استنادًا إلى الصلاحيات الممنوحة لمؤسسة النقد العربي السعودي بموجب الأنظمة واللوائح والتعليمات ذات العلاقة، وسعيًا لمساعدة العملاء على اتخاذ القرار المناسب عند طلبهم التمويل العقاري ولحماية حقوق جميع أطراف تعاملات التمويل العقاري، وحرصاً من المؤسسة على سلامة قطاع التمويل العقاري.

يتعين على البنوك وشركات التمويل العقاري قبل تقديم التمويل العقاري للأفراد الالتزام بما

يلي:

1. عند تقديم عميل بطلب أحد منتجات التمويل العقاري، يجب على الممول طلب ودراسة المعلومات اللازمة لفهم ظروف العميل المالية ولتكوين صورة واضحة حول قدرة العميل على الوفاء بالالتزامات التي ستنتج عن التمويل المطلوب، بما يُمكن الممول من وضع تصور حول ملاءمة المنتج للعميل. ولا يجوز للممول تقديم عرض تمويل عقاري إذا كانت نتائج دراسة قدرة العميل على الوفاء بالالتزامات التي ستنتج عن التمويل المطلوب لا تتوافق مع السياسات المعتمدة لدى الممول لمنح الائتمان.

2. تقديم شرح للعميل عن منتج التمويل العقاري المقترح، يوضّح فيه شروط وأحكام عقد التمويل المزمع توقيعه وخاصة المخاطر التي تصاحب المنتج، ويكون تقديم هذا الشرح ومناقشته مع العميل والإجابة على جميع استفساراته من قبل موظف مسئول ومختص ويجب أن يكون الشرح والمناقشة بلغة يفهمها العميل وبشكل مبسط وواضح، ويجب على الممول توثيق تقديم ذلك الشرح. ولا يجوز للممول تقديم عرض تمويل عقاري إلا إذا تبين له أن العميل يدرك شروط وأحكام التمويل المطلوب وأي مخاطر مصاحبة.

مؤسّسة النقد العربي السعودي

المركز الرئيسي

مكتب المحافظ

الرقم:

المرفقات:

التاريخ:

الموافق:

3. يقدم الممول إلى العميل عرضاً تمويلياً عقارياً لا تقل مدة صلاحيته عن خمسة عشر يوم عمل من تاريخ تسليمه للعميل، ويجب أن يتضمن العرض نسخاً مطبوعاً وواضحاً تحتوي على جميع البيانات من جميع المستندات وبنفس الصيغة والشكل الذي سيوقع لو أبرم عقد التمويل العقاري، ويجب أن يكون من ضمن العرض المقدم المستندات الآتية:

أ . عقد التمويل العقاري ومرفقاته.

ب . نموذج الإفصاح لعرض التمويل العقاري وفق الصيغة المرافقة.

ج . نموذج الإقرار بقبول المخاطر الائتمانية للتمويل العقاري ذي كلفة الأجل المتغيرة وفق الصيغة المرافقة، وذلك لمنتجات التمويل العقاري ذات التكلفة المتغيرة.

ويجب أن يوثق الممول استلام العميل لهذه المستندات، ويجب أن يُمكن الممول العميل من إخراج هذه المستندات من مقر الممول، وللعميل عرضها على من يشاء لطلب الرأي والمشورة. ولا يجوز للممول إبرام أي عقد تمويل عقاري ما لم يقدم هذه المستندات إلى العميل ويُمكنه من إخراجها من مقره.

4. يُكلف الممول، قبل انتهاء صلاحية العرض بفترة كافية، مستشاراً ائتمانياً مؤهلاً، ولديه دراية كافية بمنتجات التمويل العقاري للأفراد، ليقدم إلى العميل، حضورياً أو هاتفياً، شرحاً واضحاً عن طبيعة التمويل العقاري المقترح وما يحتويه من مخاطر، وعن أحكام وشروط العقد، وعن آلية إعادة التسعير (إن وجدت)، وللإجابة بكل شفافية ووضوح على كافة استفسارات العميل بهذا الشأن، ولا يجوز أن يكون المستشار الائتماني هو الموظف نفسه الذي تواصل مع العميل قبل تقديم العرض أو الذي قدم العرض له. ويكون توثيق التواصل مع المستشار الائتماني متطلباً أساسياً لإتمام العقد، ويوثق التواصل باستخدام التسجيل الصوتي أو بتوقيع نموذج إثبات مقابلة العميل للمستشار. ولا يجوز للممول إبرام أي عقد تمويل عقاري إلا إذا قدم المستشار الائتماني الشرح المطلوب إلى العميل وأجاب عن جميع استفساراته ووثق ذلك.

5. تكون هناك فترة انتظار، لا تقل عن خمسة أيام عمل من تاريخ استلام العميل لعرض التمويل العقاري، لتمكين العميل من مراجعة العرض والتحدث مع المستشار الائتماني واستشارة من يشاء، ويجب على الممول حثُ العميل على عدم القيام بأي تصرف بخصوص العقار خلال فترة

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

مؤسسة النقد العربي السعودي

المركز الرئيسي

مكتب المحافظ

التاريخ :

الموافق :

الرقم :

المرفات :

الخمسة أيام عمل مثل تقديم دفعة مقدمة أو عربون. ولا يجوز للممول إبرام أي عقد تمويل عقاري قبل انقضاء فترة الانتظار.

6. يحظر على البنوك وشركات التمويل العقاري إبرام أي عقد تمويل عقاري للأفراد إلا بعد استيفاء ما ورد في الفقرات المشار إليها أعلاه وتوثيق ذلك في ملف التمويل.

وتؤكد المؤسسة على البنوك وشركات التمويل العقاري الشروع فوراً في اتخاذ ما يلزم لضمان الالتزام الكامل بهذه التعليمات بتاريخ أقصاه 1439/12/01 هـ الموافق 2018/08/12 م. وستقوم المؤسسة بالتحقق من الالتزام بما ورد في هذه التعليمات واتخاذ الإجراءات النظامية عند اللزوم. بمزيد

وتقبلوا تحياتي وتقديري.

أحمد بن عبدالكريم الخليفة
المحافظ

نطاق التوزيع :

- البنوك والمصارف العاملة بالمملكة.
- شركات التمويل العقاري العاملة في المملكة.
- إدارات وكالة الرقابة.
- الإدارة العامة للشئون القانونية.

[شعار جهة التمويل]

نموذج إفصاح عرض تمويل عقاري للأفراد

بيانات العميل

اسم العميل	تاريخ تقديم العرض	
رقم الهوية الوطنية أو هوية المقيم	تاريخ إنتهاء العرض	
رقم الجوال:	الرقم المرجعي للطلب (رقم الملف)	
إجمالي الدخل الشهري	صافي الدخل الشهري المتاح	.....(ريال)
نسبة إجمالي الالتزامات الائتمانية إلى إجمالي الدخل الشهري (قبل منح التمويل)	نسبة إجمالي الالتزامات الائتمانية إلى إجمالي الدخل الشهري (في حال تم منح التمويل)(%)

بيانات التمويل

مبلغ التمويل	نوع التمويل (إجارة/ مرابحة/ استصناع/... أخرى)	.....(ريال)
(+) مبلغ كلفة الأجل	معدل النسبة السنوي (APR)	.....(ريال)
رسوم التقييم العقاري	مبلغ الدفعة المقدمة	.....(ريال)
التأمين*	مدة العقد	.....(شهر)
أي رسوم أو تكاليف أخرى*	عدد دفعات السداد	.....(دفعه)
الرسوم الإدارية	مبلغ الدفعة الشهرية (القسط/ الأجرة)	.....(ريال)
(=) إجمالي المبلغ المستحق سداه	نوع كلفة الأجل (ثابت/ متغير)	.....(ريال)
كلفة الأجل المتغيرة* :.....(%)	الجزء الثابت:.....(%)	كلفة الأجل الثابتة* :.....(%)
الحد الأدنى لمبلغ الدفعة الشهرية طوال مدة العقد*	مدة الفترة الأولى*	.....(شهر)
الحد الأعلى لمبلغ الدفعة الشهرية طوال مدة العقد*	تاريخ أول إعادة إحتساب لقيمة الدفعات*	.....(ريال)
توقيع العميل على فهمه للفرق بين كلفة الأجل (ثابت/ متغير)	مبلغ الدفعة الأخيرة*	.....(ريال)
	الملاحظات الإضافية	.....

أبرز بيانات العقار

نوع العقار (شقة/ فيلا/ أرض/...)	قيمة العقار	
المدينة	الحي	
رقم الصك	تاريخ إصدار الصك	
مكان إصدار الصك	رقم العقار	
مساحة الأرض	مساحة البناء*	
جاهزية العقار للسكن*	عدد الغرف*	
عمر العقار	مدة ضمان المطور العقاري*	

تنويه: الإطلاع على هذا النموذج لا يغني عن قراءة كافة محتويات عقد التمويل وملحقاته ولا يعفي من الالتزامات الواردة فيه.

توقيع الشخص المفوض بجهة التمويل والختم

(التوقيع ملزم بالتمويل حسب البيانات أعلاه ما لم يتبين وجود معلومات مضللة أو تغير ظروف العميل)

توقيع العميل بالاستلام وإقراره بقيام مستشار

الائتمان بالإجابة على كافة استفساراته
(التوقيع لا يلزم بالموافقة على عقد التمويل)

* تدرج عبارة (لاينطبق) إذا كانت الفقرة المعنية لا تنطبق على عقد التمويل.

إقرار بقبول المخاطر الائتمانية للتمويل العقاري ذي كلفة الأجل المتغيرة

أقر أنا [اسم العميل رباعياً بخط اليد] بأني تقدمت إلى [اسم الممول مطبوعاً] (الممول) بطلب تمويل عقاري على صيغة [صيغة التمويل العقاري] وأن الممول قدم لي شرحاً وافياً عن [صيغة التمويل العقاري] وضح لي من خلاله شروط وأحكام عقد التمويل هذا ووضح لي المخاطر التي تصاحب [صيغة التمويل العقاري] وأجاب على جميع استفساراتي وعلى الأخص:

1. شرح لي الممول أن كلفة الأجل المرتبطة ب [صيغة التمويل العقاري] متغيرة مما يعني أنها قد ترتفع أو قد تنخفض خلال مدة التعاقد وأن القسط المتفق على دفعه سيتغير ارتفاعاً أو انخفاضاً وقد أطلعني الممول على أمثلة توضح أن مبلغ القسط قد يرتفع ارتفاعاً كبيراً (مثال: القسط المتفق عليه في العقد: 3500 ريال، قد يصبح 5500 ريال وقد يصبح 7500 ريال) وشرح لي الممول آلية إعادة احتساب كلفة الأجل من حيث السعر المرجعي وتواريخ إعادة احتساب كلفة الأجل.

2. اطلعت على نموذج إفصاح لعرض التمويل العقاري موضحاً فيه نسبة كلفة الأجل المرتبطة ب [صيغة التمويل العقاري] والحد الأدنى لمبلغ القسط الشهري طوال مدة العقد والحد الأعلى الذي يمكن أن يصل إليه القسط الشهري.

3. قدم لي الممول عرض التمويل العقاري وتضمن العرض نسخاً مطبوعاً وواضحاً تحتوي على جميع البيانات من عقد التمويل العقاري ومرفقاته ومن نموذج الإفصاح لعرض التمويل العقاري ومن نموذج الإقرار هذا وقد أخذت هذه المستندات لمراجعتها خارج مقر الممول ولعرضها على من يشاء لطلب الرأي والمشورة ولم تقل صلاحية العرض عن خمسة عشر يوم عمل.

4. وفّر لي الممول مستشاراً ائتمانياً تواصل معي وقدم لي [هاتفياً/حضورياً] شرحاً وافياً عن [صيغة التمويل العقاري] وضح لي من خلاله شروط وأحكام عقد التمويل هذا ووضح لي المخاطر التي تصاحب [صيغة التمويل العقاري] وأجاب على جميع استفساراتي.

وبعد أن اطلعت على كافة تفاصيل عرض وصيغة التمويل العقاري وفهمتها فهماً نافياً للجهة، وبعد أن درست كافة التزاماتي وأخذت في الاعتبار كافة الاحتمالات المستقبلية وما يترتب عليها من أعباء والتزامات غير تلك التي أتحمّلها قبل توقيع العقد، فإنني بهذا، وبكامل إرادتي، أقبل الالتزامات المترتبة على هذا النوع من التمويل العقاري عند توقيع العقد وكامل مرفقاته.