البنك المركزي السعودي
الرقم: 42039135
التاريخ: 1442/06/12
المرفقات: بدون

تعميم

السادة/ المحترمون

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

الموضوع: ضوابط وإجراءات طلب وإصدار مستخرجات السند التنفيذي لعقد الإيجار التمويلي المسجل.

استنادًا إلى الصلاحيات المنوطة بالبنك المركزي بموجب نظام الإيجار التمويلي الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٤٨) وتاريخ ١٤٣٣/٨/١٣هـ، وبناءً على الفقرة (٢) من المادة الخامسة والعشرون من اللائحة التنفيذية لنظام الإيجار التمويلي الصادرة بقرار معالي المحافظ رقم (١/ م ش ت) وتاريخ ١٤٣٤/٠٤/١٤هـ، والمعدلة بقرار معالي المحافظ رقم (٩٣/م ش ت) وتاريخ ١٤٤١/١٠/١٨هـ، والتي تنص على "يعد مستخرج السند التنفيذي لعقد الإيجار التمويلي المسجل سندًا تنفيذياً، وفقاً للفقرة الثامنة من المادة التاسعة من نظام التنفيذ، ويفيد الالتزام"، ونتيجةً للتعاون المثمر بين البنك المركزي السعودي ووزارة العدل في جميع ما يخدم المصلحة العامة ومنها ما يتعلق بعقود الإيجار التمويلي، ورغبةً في تنظيم إجراءات طلب وإصدار مستخرجات السند التنفيذي لعقد الإيجار التمويلي المسجل التي تصدر من شركات تسجيل عقود الإيجار التمويلي المرخصة من البنك المركزي.

تجدون بطيه نسخة من ضوابط وإجراءات طلب وإصدار مستخرجات السند التنفيذي لعقد الإيجار التمويلي المسجل. ويؤكد البنك المركزي على المؤجرين وشركات تسجيل عقود الإيجار التمويلي التقيّد التام بما ورد بهذه الضوابط والإجراءات، بالإضافة إلى الأنظمة والضوابط والتعليمات المعتبرة الصادرة من الجهات ذات العلاقة، ولا يُعفى المؤجر وشركة تسجيل العقود في حال عدم الالتزام بذلك. علماً بأن هذه الضوابط تُلغي ضوابط استرداد المؤجر للأصول المنقولة في عقود الإيجار التمويلي الصادرة من البنك المركزي بموجب التعميم رقم ٩٩٢٦/٩٩ وتاريخ ١٤٤١/٢/١٦هـ.

للإحاطة والعمل بموجبه.

وتقبلوا تحياتي،

فهد بن إبراهيم الشثري
وكيل المحافظ للرقابة

نطاق التوزيع:
- البنوك والمصارف العاملة في المملكة.
- شركات التمويل العاملة في المملكة.
- شركات تسجيل عقود الإيجار التمويلي المرخصة من البنك المركزي.

ضوابط وإجراءات طلب وإصدار مستخرجات السند التنفيذي لعقد الإيجار التمويلي المسجل

جمادى الآخرة ١٤٤٢هـ/ يناير ٢٠٢١م

أصدر البنك المركزي السعودي هذه الضوابط استنادًا للصلاحيات المخولة له بموجب نظام الإيجار التمويلي الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٤٨) وتاريخ ١٤٣٣/٨/١٣هـ

البنك المركزي السعودي
SAMA
Saudi Central Bank

جدول المحتويات

الجزء	رقم الصفحة
الفصل الأول: التعريفات والأحكام العامة	٣
الفصل الثاني: إجراءات طلب وإصدار مستخرج السند التنفيذي لاسترداد الأصول المنقولة	٣
الفصل الثالث: إجراءات طلب وإصدار مستخرج السند التنفيذي لطلب تسليم الأصل الثابت	٥
الفصل الرابع: إجراءات طلب وإصدار مستخرج السند التنفيذي لشهادة التنفيذ المالي	٦
الفصل الخامس: أحكام ختامية	٧
الفصل السادس: النفاذ	٨

الفصل الأول: التعريفات والأحكام العامة

المادة الأولى: التعريفات

١- يقصد بالألفاظ والعبارات الواردة في هذه الضوابط والإجراءات المعاني المبيّنة لها في نظام الإيجار التمويلي ولائحته التنفيذية.

٢- لغرض تطبيق أحكام هذه الضوابط والإجراءات؛ يقصد بالألفاظ والعبارات الآتية –أينما ورد في هذه الضوابط والإجراءات–المعاني المبيّنة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق خلاف ذلك:

استرداد الأصول المنقولة: استرداد الأصول المنقولة من المستأجر في الحالات التي يتضمن عقد الإيجار التمويلي بين الطرفين حق المؤجر في استردادها.

طلب تسليم الأصل الثابت: طلب المؤجر تسليمه الأصل الثابت (العقار محل عقد الإيجار التمويلي) من المستأجر في الحالات التي يتضمن عقد الإيجار التمويلي بين الطرفين حق المؤجر في استردادها.

شهادة التنفيذ المالي: شهادة تصدرها شركات تسجيل العقود بطلب من المؤجر تتضمن مطالبة المستأجر بدفع مبلغ معين للمؤجر في الحالات المنصوص عليها في هذه الضوابط والإجراءات.

الشركات المتخصصة: الشركات المتخصصة باسترداد الأصول المنقولة المرخص لها من وزارة العدل وفقاً لنظام التنفيذ. ويمكن الاطلاع عليها من خلال موقع وزارة العدل الالكتروني.

الأطراف: المؤجر، المستأجر، وشركات تسجيل العقود، والشركات المتخصصة، والجهة القضائية المختصة.

الوزارة: وزارة العدل.

الاتصال الموثق: وسيلة اتصال مسجلة يمكن التحقق منها وقابلة للاسترجاع بشكل مكتوب أو الكتروني.

مستخرج السند التنفيذي لعقد الإيجار التمويلي المسجل (مستخرج السند التنفيذي): وثيقة تصدرها شركات تسجيل العقود للتنفيذ على الأصل المؤجر (المنقول والثابت) وفقاً لأحكام نظام التنفيذ ولائحته التنفيذية، وتشمل مستخرج السند التنفيذي لاسترداد الأصل المنقول، ومستخرج السند التنفيذي لطلب تسليم الأصل الثابت، مستخرج السند التنفيذي لشهادة التنفيذ المالي.

المادة الثانية:

يُشترط لإصدار مستخرج السند التنفيذي، أن يكون العقد مسجلاً في شركات تسجيل العقود.

المادة الثالثة:

على جميع الأطراف استخدام الوسائل الالكترونية في عملية طلب وإصدار مستخرج السند التنفيذي.

الفصل الثاني: إجراءات طلب وإصدار مستخرج السند التنفيذي لاسترداد الأصول المنقولة

المادة الرابعة:

يحظر على المؤجر استرداد الأصول المنقولة، إلا من خلال الشركات المتخصصة.

المادة الخامسة:

تكون آلية استرداد الأصول المنقولة وفق ما جاء بضوابط تسلم المؤجر الأصول المنقولة الصادرة من وزارة العدل.

المادة السادسة:

للمؤجر التقدم لشركة تسجيل العقود بطلب إصدار مستخرج السند التنفيذي لاسترداد الأصل المنقول في الحالات الآتية:

١- تخلف المستأجر عن سداد الدفعات الشهرية المُتفق عليها في عقد التمويل لمدة ثلاثة أشهر متتالية، أو أكثر من خمسة أشهر متفرقة طوال فترة العقد، وذلك بعد استيفاء المؤجر للخطوات الآتية:

١. إشعار المستأجر من خلال الاتصال الموثق بوجوب سداد الدفعات المتعثرة، وإلا فإن للمؤجر الحق في استرداد الأصل المنقول.

٢. أن يكون تقديم الطلب لشركة تسجيل العقود بعد خمسة عشر يوماً من إشعار المستأجر الوارد في الفقرة (١) أعلاه.

٢- انتهاء العقد، وعدم قيام المستأجر بامتلاك الأصل المنقول أو إعادته للمؤجر، وذلك بعد تحقق الآتي:

١. انتهاء مدة العقد.

٢. تعذر نقل ملكية الأصل المنقول للمستأجر.

المادة السابعة:

تقوم شركة تسجيل العقود، بعد تلقيها لطلب المؤجر بإصدار مستخرج السند التنفيذي لاسترداد الأصل المنقول، وتحققها من أحقية المؤجر بذلك، بالإجراءات الآتية:

١- إصدار مستخرج السند التنفيذي متضمناً رقم العقد وتاريخه، مكان الوفاء، مكان التحرير، تاريخ المستخرج، اسم المؤجر، اسم المستأجر، المبلغ المستحق، الدفعات الحالة.

٢- إشعار إحدى الشركات المتخصصة - المختارة من قبل المؤجر - بواقعة مخالفة المستأجر لشروط العقد، ورغبة المؤجر باسترداد الأصل المنقول، مع تزويدها بكافة بيانات الأصل المنقول وفق النموذج المعتمد من شركة تسجيل العقود.

المادة الثامنة:

تقوم شركة تسجيل العقود بتزويد الوزارة بشكل شهري ببيان يشمل كافة طلبات المؤجرين المتعلقة بإصدار مستخرج السند التنفيذي لاسترداد الأصل المنقول، مع بيان الشركات المتخصصة التي أحيلت لها هذه الطلبات.

المادة التاسعة:

على المؤجر إبلاغ المستأجر مباشرة باسترداد الأصل المنقول من خلال الاتصال الموثق، على أن يشمل نص التواصل كحد أدنى ما يلي:

١. اسم المؤجر والجهة المعنية بتحصيل المتعثرات.
٢. رقم التواصل مع الإدارة المعنية و/أو الطرف الثالث.
٣. أوقات عمل الإدارة المعنية و/أو الطرف الثالث.
٤. اسم الموظف واسم المؤجر و/أو الطرف الثالث في حال ما إذا كان التواصل هاتفياً.

المادة العاشرة:

على المؤجر تزويد المستأجر بالنموذج المعتمد لمحضر جرد الأصل المنقول كما ورد في ضوابط تسلُّم المؤجر الأصول المنقولة الصادرة من وزارة العدل من خلال الاتصال الموثق بعقد الإيجار التمويلي.

المادة الحادية عشرة:

على المؤجر عدم التصرف في الأصل المنقول (على سبيل المثال لا الحصر: بيع الأصل أو التنازل عنه لطرف آخر أو إقفال العقد) قبل انقضاء فترة (١٥) خمسة عشر يوماً من تاريخ استرداد الأصل مع إخطار المستأجر بالمبالغ المستحقة والمستندات اللازمة لتسليمه الأصل المنقول.

المادة الثانية عشرة:

فيما عدا الحالات المذكورة في المادة السادسة من هذه الضوابط والإجراءات، للمؤجر التقدم للمحكمة المختصة بطلب فسخ العقد واسترداد الأصل المنقول في عقود الإيجار التمويلي.

الفصل الثالث: إجراءات طلب وإصدار مستخرج السند التنفيذي لطلب تسليم الأصل الثابت

المادة الثالثة عشرة:

للمؤجر التقدم لشركة تسجيل العقود بطلب إصدار مستخرج السند التنفيذي لطلب تسليم الأصل الثابت في عقود الإيجار التمويلي في الحالات الآتية:

أ. تخلف المستأجر عن سداد الدفعات الشهرية المُتفق عليها في عقد التمويل لمدة ثلاثة أشهر متتالية، أو أكثر من خمسة أشهر متفرقة لمدة سبعة (٧) أيام عمل أو أكثر لكل دفعة من تاريخ استحقاقها لكل (٥) خمس سنوات من مدة العقد، وذلك بعد استيفاء المؤجر للخطوات الآتية:

١- إشعار المستأجر من خلال الاتصال الموثق بوجوب سداد الدفعات المتعثرة، وإلا فإن للمؤجر التقدم بطلب تسليم الأصل الثابت. ويجب أن يتضمن إشعار التعثر على المعلومات الآتية: (بيانات عن الدفعات المتعثرة، كيفية تصحيح التعثر ومعالجته، المدة الممنوحة للمستأجر لتصحيح التعثر قبل البدء في إجراءات طلب تسليم الأصل الثابت على ألا تقل المدة عن (١٠) عشرة أيام عمل من تاريخ تسلم المستأجر للإشعار). ويتم إرسال هذا الإشعار وفقاً لما ورد في المادة "الإخطارات" بالعقد.

٢- أن يكون تقديم الطلب لشركة تسجيل العقود بعد تعذر التوصل إلى اتفاق مع المستأجر بسداد الدفعات المتعثرة، أو تقديم المستأجر لطلب التملك المبكر للأصل الثابت.

ب. انتهاء العقد، وعدم قيام المستأجر بامتلاك الأصل الثابت أو إعادته للمؤجر، وذلك بعد تحقق الآتي:

١. انتهاء مدة العقد.

٢. عدم قيام المستأجر بنقل ملكية الأصل الثابت له خلال المدة المتفق عليها مع المؤجر.

٣. تعذر توقيع محضر تسليم الأصل الثابت للمؤجر.

المادة الرابعة عشرة:

تقوم شركة تسجيل العقود، بعد تلقيها لطلب المؤجر بإصدار مستخرج السند التنفيذي لطلب تسليم الأصل الثابت وتحققها من أحقية المؤجر بذلك، بالإجراءات الآتية:

١. أخذ إقرار من المؤجر بأحقيته بطلب تسليمه الأصل الثابت من المستأجر، بعد التأكد أن عقد التمويل يجيز ذلك، وإرفاق المؤجر لكافة المستندات الداعمة للطلب.

٢. في عقود التمويل العقاري للأفراد، إشعار برامج الدعم في وزارة الإسكان (إن وجدت) برغبة المؤجر تسليمه الأصل الثابت من المستأجر وتزويدهم بكافة البيانات المطلوبة وفق النموذج المعتمد من شركة تسجيل العقود، وذلك للنظر في إمكانية استيفاء المستأجر (الفرد) لمعايير الدعم المعتمدة في الوزارة (إن وجدت).

٣. في حال عدم وجود برامج دعم في وزارة الإسكان، أو عدم استيفاء المستأجر (الفرد) لمعايير الدعم المعتمدة في الوزارة، تقوم شركة تسجيل العقود، بإصدار مستخرج السند التنفيذي لطلب تسليم الأصل الثابت وتسليمه للمؤجر متضمناً رقم العقد وتاريخه، مكان الوفاء، مكان التحرير، تاريخ المستخرج، اسم المؤجر، اسم المستأجر، المبلغ المستحق، الدفعات الحالة، وبيانات سند ملكية الأصل الثابت.

المادة الخامسة عشرة:

للمؤجر تقديم مستخرج السند التنفيذي لطلب تسليم الأصل الثابت للجهة المعنية بإخلاء وتسليم الأصل الثابت، وإكمال ما يلزم بموجب الأنظمة المعتبرة بهذا الشأن.

المادة السادسة عشرة:

فيما عدا الحالات المذكور في المادة (الثالثة عشرة) من هذه الضوابط والإجراءات، للمؤجر التقدم مباشرةً إلى المحكمة المختصة لإصدار حكم بتسليم الأصل الثابت، ويشمل ذلك عقود الإيجار التمويلي المبرمة قبل سريان نظام الإيجار التمويلي.

الفصل الرابع: إجراءات طلب وإصدار مستخرج السند التنفيذي لشهادة التنفيذ المالي

المادة السابعة عشرة:

للمؤجر التقدم لشركة تسجيل العقود بطلب إصدار مستخرج السند التنفيذي لشهادة التنفيذ المالي في الحالات الآتية:

أ. تخلف المستأجر عن سداد أي من الدفعات الشهرية المُتفق عليها في عقد التمويل. ويكون إصدار المستخرج بقيمة مبالغ الدفعات المتعثرة فقط.

ب. تعويض المؤجر عن كل يوم تأخير في حال انتهاء عقد الإيجار التمويلي، وتأخر المستأجر في إعادة الأصل المنقول أو إنهاء إجراءات التملك، وذلك بعد تحقق الآتي:

١- أن يكون العقد بين الطرفين ينص على أحقية المؤجر بإلزام المستأجر بتعويضه عن كل يوم تأخير في إعادة الأصل المنقول بعد انتهاء العقد.

٢- أن يكون تعويض المؤجر بدفع قيمة الأجرة اليومية للأصل المنقول وفقاً للعقد باستخدام المعادلة التالية: ((قيمة آخر دفعة إيجارية مستحقة / عدد أيام الشهر الذي تم فيه فسخ العقد) * عدد أيام التأخير) = قيمة الأجرة.

ت. تكلفة استرداد الأصل المنقول، في الحالات التي يحق فيها للمؤجر استرداده، وذلك بعد تحقق الآتي:

١- أن يكون استرداد الأصل المنقول قد تم من خلال أحد الحالات المنصوص عليها في المادة (السادسة) من هذه الضوابط والإجراءات.

٢- أن تكون التكلفة بناءً على فواتير معتمدة صادرة من شركات تسجيل العقود والشركات المتخصصة.

المادة الثامنة عشرة:

تقوم شركة تسجيل العقود، بعد تلقيها لطلب المؤجر بإصدار مستخرج السند التنفيذي لشهادة التنفيذ المالي، وتحققها من أحقية المؤجر بذلك، بإصدار مستخرج السند التنفيذي لشهادة التنفيذ المالي متضمناً رقم العقد وتاريخه، مكان الوفاء، مكان التحرير، تاريخ المستخرج، اسم المؤجر، اسم المستأجر، المبلغ المستحق، الدفعات الحالة.

الفصل الخامس: أحكام ختامية

المادة التاسعة عشرة:

على شركة تسجيل العقود تسجيل وحفظ كافة الطلبات الواردة من المؤجرين المتعلقة بطلبات إصدار مستخرج السند التنفيذي، وما خلُصت إليه وذلك بطريقة منظمة.

المادة العشرون:

على المؤجر تطوير السياسات والإجراءات الداخلية لديه بما يتلاءم مع هذه الضوابط والإجراءات، وبما لا يتعارض مع الأنظمة والتعليمات المعتبرة.

المادة الحادية والعشرون:

على المؤجر وشركة تسجيل العقود التقيّد التام بما ورد بهذه الضوابط والإجراءات، بالإضافة إلى الأنظمة والضوابط والتعليمات المعتبرة الصادرة من الجهات ذات العلاقة، ولا يُعفى المؤجر وشركة تسجيل العقود في حال عدم الالتزام بذلك.

المادة الثانية والعشرون:

تخضع هذه الضوابط والإجراءات للتحديث والتعديل عند الحاجة.

المادة الثالثة والعشرون:

تُلغي هذه الضوابط والإجراءات ضوابط استرداد المؤجر للأصول المنقولة في عقود الإيجار التمويلي الصادرة من البنك المركزي بموجب التعميم رقم ٩٩٢٦/٩٩ وتاريخ ١٤٤١/٢/١٦هـ.

الفصل السادس: النفاذ

المادة الرابعة والعشرون:

يسري العمل بهذه الضوابط والإجراءات من تاريخ صدورها.