

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

مؤسسة النقد العربي السعودي

المركز الرئيسي



الإدارة العامة للرقابة على شركات التمويل

التاريخ : الرقم : 391000082220

الموافق : التاريخ : 1439/07/23

معمل فني صيانة: الإجارة والمرابحة

الرقم :

المرفقات :

تعميم

المحترمين

السادة/

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

الموضوع: الصيغة النموذجية لعقد التمويل العقاري بصيغة المرابحة للأفراد وعقد التمويل العقاري بصيغة الإجارة للأفراد

استناداً إلى الصلاحيات الممنوحة للمؤسسة بموجب 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. وإلى الفقرة (٢) من المادة (التاسعة) من اللائحة التنفيذية لنظام التمويل العقاري التي نصت على أن " للمؤسسة وضع صيغ نموذجية لعقود التمويل العقاري، وعلى الممول العقاري الالتزام بتلك الصيغ النموذجية ما لم ينص على غير ذلك ". وإلى الفقرة (٢) من المادة (العاشرة) من اللائحة التنفيذية لنظام الإيجار التمويلي التي نصت على أن " للمؤسسة إقرار صيغ نموذجية لعقود الإيجار التمويلي تراعي حقوق الأطراف ذات العلاقة ".

وحرصاً من المؤسسة على تحقيق أهداف الصيغ النموذجية للعقود، وتحقيق مبدأ العدالة بين الممولين العقاريين، فإنه يجب على الممولين العقاريين الالتزام بالصيغة النموذجية لعقد التمويل العقاري بصيغة المرابحة للأفراد (كحد أدنى) وعقد التمويل العقاري بصيغة الإجارة للأفراد (كحد أدنى) واستكمال الإجراءات اللازمة حسب السياسة المتبعة لديهم بما فيها موافقة اللجنة الشرعية بموعد أقصاه ١٤٣٩/٩/١٠هـ الموافق ٢٥/٥/٢٠١٨م، وعدم إبرام أي عقود مخالفة للصيغة النموذجية للعقود المرفقة بعد هذا التاريخ.

للإحاطة والتقيد بموجبه.

وتقبلوا تحياتي،

أحمد بن عبدالله آل الشيخ
وكيل المحافظ للرقابة

نطاق التوزيع:

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

رقم العقد:

عقد تمويل عقاري بصيغة الإجارة

٢٥

المحتوى

الصفحة	المادة
- ٣ -	١. ملخص عقد التمويل
- ٤ -	٢. الأطراف
- ٦ -	٣. تفاصيل العقد
- ٦ -	٤. الالتزامات المالية
- ٨ -	٥. الضمانات
- ١٠ -	٦. التعريفات
- ١٢ -	٧. إبرام العقد ونفاذه
- ١٢ -	٨. مدة العقد
- ١٢ -	٩. الوعد بالتملك
- ١٢ -	١٠. ملكية الأصل المؤجر
- ١٢ -	١١. تسليم المؤجر للأصل المؤجر
- ١٢ -	١٢. تسلم المستأجر للأصل المؤجر
- ١٣ -	١٣. أحكام سداد دفعات الإيجار
- ١٣ -	١٤. الفترات الإيجارية
- ١٣ -	١٥. طريقة احتساب قيمة الدفعات الإيجارية المتغيرة
- ١٤ -	١٦. أحكام التأخر في السداد
- ١٤ -	١٧. أحكام السداد الجزئي المبكر
- ١٤ -	١٨. أحكام التملك المبكر
- ١٤ -	١٩. أحكام وإجراءات نقل ملكية الأصل المؤجر
- ١٥ -	٢٠. التكاليف والنفقات والرسوم والضرائب
- ١٥ -	٢١. تعهدات وإقرارات المستأجر
- ١٦ -	٢٢. تعهدات وإقرارات المؤجر
- ١٦ -	٢٣. الكشف على الأصل المؤجر
- ١٦ -	٢٤. التعديل على الأصل المؤجر
- ١٧ -	٢٥. التأجير من الباطن
- ١٧ -	٢٦. التأمين
- ١٧ -	٢٧. صيانة الأصل المؤجر
- ١٧ -	٢٨. التلف الكلي والجزئي للأصل المؤجر
- ١٨ -	٢٩. موانع الإنتفاع
- ١٨ -	٣٠. نزاع ملكية الأصل المؤجر
- ١٨ -	٣١. التنازل عن العقد
- ١٩ -	٣٢. الإخلال وفسخ العقد
- ٢٠ -	٣٣. انسحاب المستأجر من العقد
- ٢٠ -	٣٤. انقضاء العقد دون تملك المستأجر للأصل المؤجر
- ٢٠ -	٣٥. تأخر المستأجر في إعادة الأصل المؤجر
- ٢٠ -	٣٦. وفاة المستأجر أو عجزه
- ٢٠ -	٣٧. تعدد المستأجرين
- ٢١ -	٣٨. تعديل العقد
- ٢١ -	٣٩. تسجيل العقد
- ٢١ -	٤٠. الإخطارات
- ٢١ -	٤١. متفرقات
- ٢٢ -	٤٢. النظام واجب التطبيق والاختصاص القضائي
- ٢٣ -	الملحق رقم ١ الفترات الإيجارية
- ٢٤ -	الملحق رقم ٢ جدول دفعات الإيجار
- ٢٥ -	الملحق رقم ٣ جدول دفعات الإيجار في حال ارتفاع سعر المؤشر إلى الحد الأعلى لسعر المؤشر
- ٢٦ -	الملحق رقم ٤ جدول دفعات الإيجار في حال انخفاض سعر المؤشر إلى الحد الأدنى لسعر المؤشر
- ٢٧ -	الملحق رقم ٥ شهادة القبول بالأصل المؤجر
- ٢٨ -	الملحق رقم ٦ شهادة نقل الملكية

١. ملخص عقد التمويل

بيانات المستأجر

اسم المستأجر		التاريخ	
رقم الهوية الوطنية أو هوية المقيم		الرقم المرجعي للعقد	
اسم المستأجر الثاني ^١		التاريخ	
رقم الهوية الوطنية أو هوية المقيم		الرقم المرجعي للعقد	

بيانات التمويل

تفاصيل المبلغ المستحق سداده	المبلغ بالريال	نوع التمويل
مبلغ التمويل		معدل النسبة السنوي (APR)
كلفة الأجل الثابت		مدة العقد
كلفة الأجل المتغير*	الجزء الثابت: الجزء المتغير:	عدد الدفعات الإيجارية
مبلغ كلفة الأجل		مبلغ الدفعة الإيجارية المقدمة
الرسوم الإدارية		مبلغ الدفعة الإيجارية الشهرية
الحد الأعلى لمبلغ الدفعة الإيجارية طوال مدة العقد*		الحد الأدنى لمبلغ الدفعة الإيجارية طوال مدة العقد*
التأمين*		تاريخ استحقاق الدفعة الإيجارية المقدمة
أي رسوم أو تكاليف أخرى*		تاريخ استحقاق الدفعة الأخيرة*
إجمالي المبلغ المستحق سداده		الملاحظات الإضافية

أبرز أحكام عقد التمويل

جدول الفترات الإيجارية	الملحق رقم (١) (الفترات الإيجارية)، صفحة رقم (٢٣)
جدول السداد لعقد التمويل	الملحق رقم (٢) (جدول دفعات الإيجار)، صفحة رقم (٢٤)
الفترات الإيجارية	المادة (١٤) (الفترات الإيجارية)، صفحة رقم (١٣)
طريقة احتساب قيمة الدفعات الإيجارية المتغيرة	المادة (١٥) (طريقة احتساب قيمة الدفعات الإيجارية المتغيرة)، صفحة رقم (١٣)
الآثار المترتبة على التأخر في سداد الدفعات	المادة (١٦) (أحكام التأخر في السداد)، صفحة رقم (١٤)
إجراءات التملك المبكر	المادة (١٨) (أحكام التملك المبكر)، صفحة رقم (١٤)
إجراءات حق الإنسحاب	المادة (٣٣) (انسحاب المستأجر من العقد)، صفحة رقم (٢٠)
إجراءات التعامل مع الضمانات في حال انخفاضها (إن وجد)	المادة (٢١) (تعهدات وإقرارات المستأجر) صفحة رقم (١٥)
إجراءات ممارسة حق إنهاء عقد التمويل	المادة (٣٢) (الإخلال وفسخ العقد) صفحة رقم (١٩)

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

توقيع الشخص المفوض بجهة التمويل والختم

توقيع المستأجر بالإطلاع والاستلام

* تدرج عبارة (لا ينطبق) إذا كانت المادة المعنية لا تنطبق على عقد التمويل.

^١ تحذف في حال عدم وجوده.

عقد تمويل عقاري بصيغة الإجارة
الشروط والأحكام الخاصة

رقم العقد: _____

التاريخ: ___/___/___ هـ (الموافق ___/___/___ م)

٢. الأطراف:

	المؤجر:
[.]	الاسم:
[.]	السجل التجاري:
[.]	تاريخ الإصدار:
[.]	مكان الإصدار:
[.]	العنوان المسجل:
[.]	بيانات الاتصال لأغراض الإشعارات:
[.]	بيانات الاتصال لأغراض تقديم الاعتراضات والشكاوى
	ويمثله في التوقيع:
[.]	السيد/
	المستأجر:
[.]	الاسم:
[.]	الجنسية:
[.]	تاريخ الميلاد:
[.]	نوع الهوية:
[.]	رقم الهوية الوطنية / هوية المقيم ^١
[.]	تاريخ الإصدار:
[.]	مكان الإصدار:
[العنوان الوطني] [هاتف المنزل] [هاتف المكتب] [الجوال] [البريد الإلكتروني] [صندوق البريد]	عنوان الاتصال لأغراض الإشعارات:

^١ تضاف خانة يدرج فيها رقم وتاريخ إذن تملك العقار في حال كون المستأجر غير سعودي.

	المستأجر الثاني: ^٢
[.]	الاسم:
[.]	الجنسية:
[.]	تاريخ الميلاد:
[.]	نوع الهوية:
	رقم الهوية الوطنية/ هوية المقيم:
[.]	تاريخ الإصدار:
[.]	مكان الإصدار:
[العنوان الوطني] [هاتف المنزل] [هاتف المكتب] [الجوال] [البريد الإلكتروني] [صندوق البريد]	عنوان الاتصال لأغراض الإشعارات:
[.]	الكفيل: ^٣
[.]	مقدار المبلغ:
[.]	رقم عقد الكفالة:
[.]	الاسم:
[.]	الجنسية:
[.]	تاريخ الميلاد:
[.]	نوع الهوية:
[.]	رقم الهوية الوطنية/ هوية المقيم:
[.]	تاريخ الإصدار:
[.]	مكان الإصدار:
[العنوان الوطني] [هاتف المنزل] [هاتف المكتب] [الجوال] [البريد الإلكتروني] [صندوق البريد]	عنوان الاتصال لأغراض الإشعارات:

^٣ إن وجد.

^٤ إن وجد.

٣. تفاصيل العقد:

٣-١ الأصل المؤجر			
[.]	نوع العقار	[.]	مساحة الأرض
[.]	رقم الصك	[.]	مساحة البناء
[.]	حدود العقار	[.]	عدد الطوابق
[.]	أطوال العقار	[.]	عدد الغرف
[.]	الحي	[.]	المدينة
[.]	رقم المخطط	[.]	الشارع
[.]	جاهزية العقار للسكن	[.]	رقم القطعة
[.]	رقم رخصة البناء	[.]	تاريخ رخصة البناء
[.]	رقم عداد الكهرباء	[.]	رقم عداد الماء
[.]	عمر العقار	[.]	رقم الوحدة السكنية
[.]	الوسيط العقاري	[.]	مدة ضمان المطور العقاري
[.]	الاستشاري المصمم	[.]	رقم ترخيص الاستشاري المصمم
[.]	الاستشاري المشرف على البناء	[.]	رقم ترخيص الاستشاري المشرف على البناء
[.]	شركات التقييم العقاري	[.]	وصول الخدمات
[.]		الكهرباء	
[.]		الماء	
[.]		الصرف الصحي	
[.]		الإنترنت	
[.]	رقم تسجيل جمعية الملاك	[.]	تاريخ تسجيل جمعية الملاك ومحل التسجيل

تدرج عبارة (لا يوجد) إذا كان البند المعني لا ينطبق على الأصل المؤجر أو غير معلوم في وقت توقيع العقد.

٣-٢ مدة عقد التمويل والفترات الإيجارية:

..... (أشهر/أعوام)
تاريخ ابتداء العقد: ___/___/___ هـ (الموافق ___/___/___ م)
تاريخ انتهاء العقد: ___/___/___ هـ (الموافق ___/___/___ م)
وتنقسم مدة العقد إلى فترة/فترات إيجارية تكون مدة الفترة الإيجارية الأولى منها (٢٤) شهراً بينما تبلغ مدة كل فترة إيجارية لاحقة (١٢)°. وتبدأ الفترة الأولى منها بتاريخ إتاحة الأصل المؤجر للتسليم وتنتهي الفترة الأخيرة منها بتاريخ انتهاء العقد وذلك وفق الملحق رقم ١ (الفترات الإيجارية). [.]
٣-٣ إتاحة الأصل المؤجر للتسليم:
يقوم المؤجر بإتاحة الأصل المؤجر للتسليم للمستأجر (أو من ينوبه) بتاريخ: ___/___/___ هـ (الموافق ___/___/___ م)

٤. الالتزامات المالية:

٤-١ ثمن الأصل المؤجر:
ريال سعودي:
٤-٢ الدفعة الإيجارية المقدمة ^٦ :
ريال سعودي:
٤-٣ مبلغ التمويل ^٨ :
ريال سعودي:
٤-٤ كلفة الأجل:

° في حال رغبة المؤجر بتغيير هذه المدة فيقوم المؤجر بالتقدم للمؤسسة بطلب إصدار موافقتها على المدة التي يرغب المؤجر بتقديمها في المنتج.

^٦ في حال كون كلفة الأجل متغيرة.

^٧ يدفعها المستأجر إلى المؤجر، (ولا تدخل في احتساب كلفة الأجل ولا في مبلغ التمويل) على ألا تقل قيمتها عن النسبة المحددة نظاماً.

^٨ لا يتضمن مبلغ التمويل كلفة الأجل ولا الدفعة الإيجارية المقدمة ولا التكاليف الأخرى كالتأمين وغيره.

() كلفة الأجل ثابتة طوال مدة العقد بنسبة % من مبلغ التمويل^٩، والتي تساوي ريال سعودي^{١٠}
() كلفة الأجل متغيرة تتكون من جزئين^{١١}:

١- الجزء الثابت طوال مدة العقد بنسبة % من مبلغ التمويل.

٢- الجزء المتغير من كلفة الأجل بنسبة % من مبلغ التمويل للفترة الإيجارية الأولى، وذلك وفقاً للمؤشر في تاريخ ___/___/___ هـ (الموافق ___/___/___ م)، ويتغير هذا الجزء في كل فترة إيجارية قادمة بتغير سعر المؤشر زيادةً أو نقصاً بما لا يتجاوز الحد الأعلى للفترة والحد الأعلى لسعر المؤشر وما لا يقل عن الحد الأدنى للفترة والحد الأدنى لسعر المؤشر.

٤-٥ الدفعة الأخيرة^{١٢}:

ريال سعودي:

٤-٦ تكاليف إضافية

رسوم وتكاليف إدارية ^{١٣} :	() التسجيل والتوثيق:	ريال سعودي
	() تكلفة التقييم العقاري	ريال سعودي
	() [رسوم إدارية أخرى]	ريال سعودي
	() التأمين:	ريال سعودي
	() رسوم أخرى وتشمل	ريال سعودي
	الإجمالي:	ريال سعودي

(يرجى وضع علامة حسب الملائم وتعبئة المبالغ)

٤-٧ معدل النسبة السنوية (APR):

%

٤-٨ إجمالي المبلغ المستحق:

[مبلغ التمويل + كلفة الأجل + [التكاليف الإضافية غير المدفوعة]^{١٤}]:

..... ريال سعودي^{١٥}

[مبلغ التمويل + كلفة الأجل في حال عدم تغير سعر المؤشر عن الفترة الإيجارية الأولى طوال مدة العقد + التكاليف الإضافية غير المدفوعة:

..... ريال سعودي

قد يتغير إجمالي المبلغ المستحق زيادةً أو نقصاً بتغير سعر المؤشر في الفترات الإيجارية وفقاً للمادة (١٤) (الفترات الإيجارية)، والمادة (١٥) (طريقة احتساب قيمة الدفعات الإيجارية المتغيرة)، وبمبلغ إجمالي المبلغ المستحق في كل حالة من الحالات ما يلي:

١- [مبلغ التمويل + كلفة الأجل في حال ارتفاع سعر المؤشر إلى الحد الأعلى لسعر المؤشر لكل الفترات الإيجارية اللاحقة للفترة الأولى + التكاليف الإضافية غير المدفوعة

حيث لن يتجاوز إجمالي المبلغ المستحق في حال ارتفاع سعر المؤشر إلى الحد الأعلى لسعر المؤشر مايلي ريال سعودي^{١٦}

٢- [مبلغ التمويل + كلفة الأجل في حال انخفاض سعر المؤشر إلى الحد الأدنى لسعر المؤشر لكل الفترات الإيجارية اللاحقة للفترة الأولى + التكاليف الإضافية غير المدفوعة

حيث لن يقل إجمالي المبلغ المستحق في حال انخفاض سعر المؤشر إلى الحد الأدنى لسعر المؤشر عن ريال سعودي^{١٧}

^٩ يتم احتساب كلفة الأجل على مبلغ التمويل فقط، ولا يتم احتسابه على بقية مصاريف المؤجر كالتكاليف الواردة في جدول التكاليف الإضافية أو غيرها. كما لا تدخل الدفعة الإيجارية المقدمة في احتساب كلفة الأجل

^{١٠} تحذف في حال كون كلفة الأجل متغيرة.

^{١١} تحذف في حال كون كلفة الأجل ثابتة.

^{١٢} إن وجدت.

^{١٣} لا تتجاوز المصاريف الإدارية مبلغ ٥٠٠ ريال أو (١%) من مبلغ التمويل، أيهما أقل.

^{١٤} يتم تغييرها إلى "التأمين" في حال عدم وجود تكاليف إضافية غير مدفوعة.

^{١٥} في حال كون كلفة الأجل ثابتة.

^{١٦} يتم احتسابها باحتساب كلفة الأجل المتغيرة على إجمالي المبلغ المستحق بعد انتهاء الفترة الإيجارية الأولى وفقاً للسعر الأعلى للمؤشر، حيث يظهر للمستأجر أقصى مبلغ لإجمالي المبلغ المستحق الذي يمكن أن يتحمله في حال ارتفاع سعر المؤشر إلى الحد الأعلى للمؤشر.

^{١٧} يتم احتسابها باحتساب كلفة الأجل المتغيرة على إجمالي المبلغ المستحق بعد انتهاء الفترة الإيجارية الأولى وفقاً للسعر الأدنى للمؤشر، حيث يظهر للمستأجر أقل مبلغ لإجمالي المبلغ المستحق الذي يمكن أن يتحمله في حال انخفاض سعر المؤشر إلى الحد الأدنى للمؤشر.

^{١٨} في حال كون كلفة الأجل متغيرة.

٤-٩ دفعات الإيجار:

يتم سداد دفعات الإيجار بشكل [شهري/ربع سنوي/نصف سنوي/سنوي]، وتستحق كل دفعة إيجارية في اليوم [أدخل تاريخ اليوم] من كل شهر ميلادي (أو مايعادله بالتاريخ الهجري) [على أنه يجوز للمؤجر -بناءً على تفويض المستأجر- باستقطاع مبلغ الدفعة الإيجارية ذات العلاقة عند نزول الراتب الشهري للمستأجر في الحساب المشار إليه في المادة ٤-١٠ سواءً كان ذلك قبل أو بعد تاريخ استحقاق الدفعة الموضح في جدول دفعات الإيجار.^{١٩}]

مبلغ الدفعة الإيجارية الشهرية.....

تم بيان كامل دفعات الإيجار في الملحق رقم ٢ (جدول دفعات الإيجار) ^{٢٠}

١- تبلغ قيمة أجرة الفترة الإيجارية الأولى ريال سعودي، بدفعة شهرية مقدارها..... ريال سعودي.

٢- سيتم إعادة احتساب قيمة أجرة الفترات الإيجارية اللاحقة للفترة الإيجارية الأولى والدفعات الشهرية المستحقة في كل فترة وفقاً للمادة (١٤) (الفترات الإيجارية) والمادة (١٥) (طريقة احتساب قيمة الدفعات الإيجارية المتغيرة)، حيث ستبلغ الدفعة الشهرية في كل حال وفقاً لما يلي:

أ- دفعة شهرية مقدارها..... ريال سعودي، في حال عدم تغير سعر المؤشر عن سعر المؤشر في الفترة الإيجارية الأولى

ب- دفعة شهرية لا تزيد عن..... ريال سعودي، في حال ارتفاع سعر المؤشر إلى الحد الأعلى لسعر المؤشر.

ج- دفعة شهرية مقدارها..... ريال سعودي، في حال انخفاض سعر المؤشر إلى الحد الأدنى لسعر المؤشر

تم بيان كامل دفعات الإيجار في الملحق رقم ٢ (جدول دفعات الإيجار) و الملحق رقم ٣ (جدول دفعات الإيجار في حال ارتفاع سعر المؤشر إلى الحد الأعلى لسعر المؤشر) والملحق رقم ٤ (جدول دفعات الإيجار في حال انخفاض سعر المؤشر إلى الحد الأدنى لسعر المؤشر).^{٢١}

٤-١٠ طرق السداد:

يكون سداد دفعات الإيجار وغيرها من الالتزامات بواحد أو أكثر من الطرق التالية:

() الإيداع/السداد النقدي في أحد فروع المؤجر أو الفرع الذي يحدده.

() عن طريق نظام سداد إلى حساب [..].

() تفويض المستأجر للمؤجر بالاستقطاع المباشر من حسابه رقم [..] لدى بنك [..] (في تاريخ سداد دفعات الإيجار) أو (في تاريخ نزول الراتب الشهري).

() إيداع في حساب المؤجر الواردة بياناته أدناه:

المؤجر	
البنك	
اسم الحساب	
أبيان	

٥. الضمانات:^{٢٢}

() الكفالة (وفقاً للنموذج المعتمد لدى المؤجر).

() عدد..... سند لأمر.

(يتم وضع العلامة حسب الملائم)

الملاحق المرفقة:

(١) الملحق رقم ١: الفترات الإيجارية.

(٢) الملحق رقم ٢: جدول دفعات الإيجار.

^{١٩} تضاف في حال منح المستأجر تفويضاً للمؤجر بالاستقطاع المباشر من الحساب.

^{٢٠} في حال كون كلفة الأجل ثابتة.

^{٢١} في حال كون كلفة الأجل متغيرة.

^{٢٢} يتم تحديد الضمان الملائم للمؤجر.

- (١) [الملحق رقم ٣: جدول دفعات الإيجار في حال ارتفاع سعر المؤشر إلى الحد الأعلى لسعر المؤشر.^{٣٣}]
- (٢) [الملحق رقم ٤: جدول دفعات الإيجار في حال انخفاض سعر المؤشر إلى الحد الأدنى لسعر المؤشر.^{٣٤}]
- (٣) الملحق رقم ٥: شهادة القبول بالأصل المؤجر.
- (٤) الملحق رقم ٦: شهادة نقل الملكية.

اتفق كل من المؤجر والمستأجر على أن هذا العقد يتكون من الأحكام والشروط الخاصة، والأحكام والشروط العامة والملاحق المرفقة المشار إليها، والتي تشكل مجتمعة عقداً واحداً متكاملًا، وأن هذا العقد يلغي كل ما سبقه مما يتعارض معه من مفاوضات أو نقاشات أو اتفاقيات.

يؤكد المستأجر حصوله على نسخة من هذا العقد قبل توقيعه وأنه قام بمراجعته ودراسة أحكامه بعناية وفهم [خصوصاً فيما يتعلق بالنسبة المتغيرة واحتمالية زيادة إجمالي المبالغ المستحقة والدفعات الإيجارية الشهرية وفقاً لها]^{٣٥}. وأنه حصل على الاستشارة القانونية والمالية اللازمة وعلى إيضاح واف من المؤجر لفهم كامل حقوقه والتزاماته بموجب هذا العقد وملاحقه وأنه قام بإجراء كافة الفحوصات الهندسية اللازمة للتأكد من سلامة الأصل المؤجر.

توقيع المستأجر

^{٣٣} في حال كون النسبة متغيرة.

^{٣٤} في حال كون النسبة متغيرة.

^{٣٥} في حال كون النسبة متغيرة.

الأحكام والشروط العامة

تمهيد:

حيث طلب الواعد بالاستئجار من جهة التمويل أن تمتلك العقار المبيّن في هذا العقد مع وعده باستئجاره منها إجارةً تمويلية وفقاً لنظام الإيجار التمويلي الصادر بالمرسوم الملكي (م/٤٨) وتاريخ ١٣/٨/١٤٣٣ هـ ولانتهه التنفيذية.

وحيث تملك جهة التمويل، بناءً على طلب الواعد بالاستئجار العقار المبيّن في هذا العقد وقيضته قبضاً سريعاً معتبراً وذلك بعد تحققها من سلامة ملكية العقار وخلوه من الالتزامات العينية.

بناءً عليه، وحيث رغبت جهة التمويل بتأجير العقار المبيّن في هذا العقد إجارةً تمويلية، ورغب الواعد بالاستئجار باستئجاره لأغراضه [السكنية^{٣٦}]، فقد ارتبط بإيجاب جهة التمويل بقبول الواعد بالاستئجار على تأجير جهة التمويل العقار المبيّن في هذا العقد إجارةً تمويلية على الواعد بالاستئجار بالتمن المبيّن في هذا العقد ووفقاً لشروطه وأحكامه، على أن تطبق أحكام نظام الإيجار التمويلي ولانتهه التنفيذية، وأحكام نظام التمويل العقاري الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥٠) وتاريخ ١٣/٨/١٤٣٣ هـ ولانتهه التنفيذية، وأحكام نظام مراقبة شركات التمويل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥١) وتاريخ ١٣/٨/١٤٣٣ هـ ولانتهه التنفيذية أو نظام مراقبة البنوك الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥) وتاريخ ٢٢/٢/١٣٨٦ هـ (بحسب الحال)، على كل ما لم ينص عليه هذا العقد.

بناءً على ما سبق، ومع مراعاة ما ورد في الشروط والأحكام الخاصة، فقد اتفق المؤجر والمستأجر على ما يلي:

٦. التعريفات:

ما لم يقتض السياق خلاف ذلك، يكون للألفاظ والعبارات التالية في هذا العقد المعاني المبينة قرين كل منها كما يلي:

"إشعار التأخر"	يعني الإشعار الخطي المقدم من قبل المؤجر للمستأجر حال تأخر المستأجر أو امتناعه عن سداد أي دفعة إيجارية مستحقة في تاريخ استحقاقها لمدة معينة. ويبين المؤجر في الإشعار تأخر المستأجر عن سداد الدفعة المستحقة كما يشير فيه إلى أن امتناع المستأجر عن سداد عدد معين من الدفعات أو التأخر في مواعيد سدادها سيؤدي إلى اعتبار المستأجر متعثراً ويعرضه (والكفيل إن وجد) إلى الإجراءات القضائية والتحصيلية حينها. ويتم إرسال هذا الإشعار وفقاً لما ورد في المادة (٤٠) (الإخطارات).
"إشعار التعثر"	يعني الإشعار الخطي المقدم من قبل المؤجر للمستأجر حال تأخر المستأجر أو امتناعه عن سداد عدد معين من الدفعات وفقاً للمادة (١٦) (أحكام التأخر في السداد) بعد التزام المؤجر بإرسال كافة إشعارات التأخر إلى المستأجر، ولا بد أن يتضمن إشعار التعثر ما يلي: (١) سبب أو أسباب التعثر (٢) كيفية تصحيح التعثر ومعالجته (٣) المدة الممنوحة للمستأجر لتصحيح التعثر قبل البدء في إجراءات إخلاء واسترداد الأصل المؤجر عن طريق الجهات القضائية ذات العلاقة على ألا تقل تلك المدة عن ١٠ أيام عمل من تاريخ تسلم المستأجر للإشعار (٤) المدة الممنوحة بعد إخلاء واسترداد الأصل المؤجر حتى يتم فسخ العقد والبدء في إجراءات التنفيذ على الضمانات والتصرف في الأصل المؤجر على ألا تقل تلك المدة عن (٢٠) يوم عمل (٥) كيفية إيقاف إجراءات إخلاء واسترداد الأصل المؤجر والتعويضات المستحقة للمؤجر. ويتم إرسال هذا الإشعار وفقاً لما ورد في المادة (٤٠) (الإخطارات).
"الأصل المؤجر"	يعني الأصل المؤجر المبيّن في المادة (٣) (تفاصيل العقد).
"الأطراف"	تعني المؤجر والمستأجر و"طرف" تعني أياً منهما.
"التلف الجزئي"	يعني التلف الذي تنقص معه المقدرة على استخدام محل العقد بحيث يمكن استخدامه بشكل جزئي مع استمرار القدرة على استخدامه وذلك بحسب تقييم الجهات المعتمدة من قبل الجهات الحكومية المختصة.
"التلف الكلي"	يعني التلف الذي يترتب عليه عدم المقدرة على استخدام الأصل المؤجر بشكل كلي وذلك بحسب تقييم الجهات المعتمدة من قبل الجهات الحكومية المختصة.
"التملك المبكر"	تعني تعجيل تملك المستأجر للأصل المؤجر وذلك وفقاً لأحكام المادة ١٨ (أحكام التملك المبكر).
"الحد الأعلى للفترة"	يكون له المعنى المبين في المادة (١٥) (طريقة احتساب قيمة الدفعات الإيجارية المتغيرة).
"الحد الأدنى للفترة"	يكون له المعنى المبين في المادة (١٥) (طريقة احتساب قيمة الدفعات الإيجارية المتغيرة).
"الحد الأدنى لسعر المؤشر"	يكون له المعنى المبين في المادة (١٥) (طريقة احتساب قيمة الدفعات الإيجارية المتغيرة).
"الحد الأعلى لسعر المؤشر"	يكون له المعنى المبين في المادة (١٥) (طريقة احتساب قيمة الدفعات الإيجارية المتغيرة).
"الدفعة الإيجارية المقدمة"	هي الدفعة التي يقوم المستأجر بدفعها في بداية العقد للمؤجر لتمكينه من الأصل المؤجر، ويتم تقسيم هذه الدفعة واستهلاكها بالتساوي على كافة الدفعات الإيجارية طوال مدة العقد.
"السوق الأولية"	تعني عقود التمويل العقاري التي تبرم بين المستأجر والمؤجر.
"السوق الثانوية"	تعني تداول حقوق المؤجر الناشئة من عقود السوق الأولية.

^{٣٦} يتم تعديلها في حال وجود أغراض أخرى.

"الصيانة الأساسية"	تعني الصيانة التي يتوقف عليها بقاء الأصل المؤجر بحسب العرف.
"الصيانة التشغيلية"	تعني الصيانة التي يحتاج إليها الأصل المؤجر لاستمرار منفعتها بحسب العرف.
"الكفيل"	يعني الطرف الذي تعهد بدفع كل أو بعض التزامات المستأجر الناشئة عن هذا العقد.
"العقد"	يعني هذا العقد، ويشار إليه أيضاً بـ "عقد التمويل".
"الفترة الإيجارية"	هي جزء من مدة العقد يتم فيها احتساب قيمة دفعات الإيجار تبعاً لسعر المؤشر لتلك الفترة، بحيث تختلف قيمة دفعات الإيجار من فترة إيجارية لأخرى تبعاً لسعر المؤشر في حينه، وتكون مدة الفترة الإيجارية الأولى (٢٤) شهراً، بينما تبلغ مدة الفترات الإيجارية اللاحقة (١٢) شهراً. ^{٢٨}
المؤجر	يعني الطرف الذي أجر العقار المبيّن في هذا العقد إجارة تمويلية.
المستأجر	يعني الطرف الذي استأجر العقار المبيّن في هذا العقد إجارة تمويلية.
"المؤسسة"	تعني مؤسسة النقد العربي السعودي.
"سعر المؤشر"	ويعني السعر السائد للإقراض بين المصارف السعودية (سايبور) كما يظهر في [يدخل المؤجر مصدر سعر المؤشر (رويترز، موقع المؤجر أو غيرها)]
"حالة إخلال"	لها المعنى المحدد في المادة ٣٢ (الإخلال وفسخ العقد).
"دفعات الإيجار"	تعني المبالغ الواجب دفعها من قبل المستأجر طيلة مدة العقد بحسب المبالغ وفي التواريخ المنصوص عليها في الملحق رقم ٢ (جدول دفعات الإيجار)، ويشار إليها أيضاً بـ "الدفعة الإيجارية" أو "الدفعة".
"سجل العقود"	يعني السجل الذي تقيد فيه عقود الإيجار التمويلي المبرمة في المملكة أو المنفذة فيها وتقيد فيه عقود البيع المترتبة على الإيجار التمويلي، وأي تعديل لهذه العقود وذلك وفقاً للأنظمة ذات العلاقة.
"شهادة القبول بالأصل المؤجر"	تعني الشهادة التي تصدر عن المستأجر في النموذج المبين في الملحق رقم ٥ (شهادة القبول بالأصل المؤجر) لتأكيد معابنته للأصل المؤجر معابنةً نافيةً للجحالة، وإقراره بأنه مطابق للمواصفات، وقبوله به بحالته الراهنة، بالإضافة إلى كونها إثباتاً على تسلم المستأجر للأصل المؤجر في تاريخ توقيعها.
"شهادة نقل الملكية"	تعني شهادة نقل الملكية وفقاً للنموذج الموضح في الملحق رقم ٦ (شهادة نقل الملكية)، والتي يترتب عليها نقل ملكية الأصل المؤجر من المؤجر إلى المستأجر.
"قيمة التملك المبكر"	يعني المبالغ المستحقة حال رغبة المستأجر بالتملك المبكر للأصل المؤجر وفقاً للمادة ١٨ (أحكام التملك المبكر).
"قيمة حق التملك"	تعني (١) المبلغ غير المستهلك من الدفعة الإيجارية المقدمة والمتعلق بالدفعات الإيجارية المتبقية للفترة بين وقت فسخ أو انفساخ العقد حتى تاريخ انتهاء العقد، (٢) بالإضافة إلى: (أ) المبلغ الذي يتجاوز مبلغ التملك المبكر من مبلغ التعويضات أو المبالغ المتحصلة للمؤجر كنتيجة لفسخ أو انفساخ العقد وذلك في حال كان الفسخ ناشئاً عن سبب يرجع للمستأجر. (ب) أو المبلغ الذي يتجاوز المتبقي من مبلغ التمويل من مبلغ التعويضات أو المبالغ المتحصلة للمؤجر كنتيجة لفسخ أو انفساخ العقد وذلك في حال كان الفسخ ناشئاً عن سبب لا يرجع للمستأجر. ويقصد بالتعويضات والمبالغ التعويضات التأمينية عند تلف الأصل المؤجر أو التعويضات الحكومية المتحصلة من نزاع ملكية الأصل المؤجر أو مبلغ بيع الأصل المؤجر بعد فسخ العقد أو انفساخه.
"معدل النسبة السنوي (APR)":"	هو معدل الخصم الذي تكون فيه القيمة الحالية لجميع الدفعات المستحقة على المستأجر، التي تمثل إجمالي المبلغ المستحق، مساوية للقيمة الحالية لدفعات مبلغ التمويل المتاحة للمستأجر وذلك في التاريخ الذي يكون فيه مبلغ التمويل أو أول دفعة منه متاحاً للمستأجر محسوباً وفقاً للمعادلة الواردة في اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل.
"وثائق العقد"	تعني هذا العقد، وتشمل الأحكام والشروط الخاصة، والأحكام والشروط العامة، والملاحق المرفقة.
"وثائق الضمان"	تعني الوثائق التي تم التأشير عليها في المادة ٥ (الضمانات) والمقدمة من قبل أو بالنيابة عن المستأجر من أجل ضمان التزامات المستأجر بموجب هذا العقد.
"يوم عمل"	يعني اليوم الذي تعمل فيه المصارف في المملكة العربية السعودية بشكل اعتيادي، أو اليوم الذي تعمل فيه الجهات الحكومية بشكل اعتيادي وذلك فيما يتعلق بأمور التسجيل والتوثيق والافراغات وغيرها من الأعمال التي تقوم بها الجهات الحكومية.
٦-١ التفسير	
	في هذا العقد، وما لم يتطلب السياق خلاف ذلك:
٦-١-١	الغرض من عناوين المواد تسهيل الرجوع إليها فقط.
٦-١-٢	الإشارة إلى "مادة" أو "ملحق" هي إشارة إلى المادة أو الملحق في هذا العقد.
٦-١-٣	الكلمات التي يشار إليها بالمفرد يقصد بها أيضاً الإشارة إلى الجمع، والعكس صحيح.

^{٢٧} في حال رغبة المؤجر بتغيير هذه المدة فيقوم المؤجر بالتقدم للمؤسسة بطلب اصدار موافقتها على المدة التي يرغب المؤجر بتقديمها في المنتج.

^{٢٨} في حال كون كلفة الأجل متغيرة.

٦-١-٤ الإشارة إلى "العقد" هي إشارة إلى الأحكام والشروط الخاصة، والأحكام والشروط العامة، وملاحق العقد، ويشمل ذلك ما يجري عليه من تعديلات أو إضافات أو استبدال (يتفق عليه الأطراف كتابياً) قد يتم من وقت إلى آخر.

٦-١-٥ الإشارة إلى "طرف" و"المؤجر" و"المستأجر" و"الكفيل" أو إلى أي شخص آخر تفسر على أنها إشارات إلى خلفه العام والخاص والمتنازل لهم المسموح بهم والمحال إليهم المسموح بهم.

٦-١-٦ الإشارة إلى "المستأجر" تشمل المستأجر الأول والمستأجر الثاني في حال تعدد المستأجرين.^{٢٩}

٦-١-٧ الإشارة إلى "تعديل" تضمن الإشارة إلى أي إكمال أو استبدال أو إعادة صياغة أو إصدار، وتفسر كلمة "معدل" بما يشمل هذه المعاني أيضاً.

٦-١-٨ الإشارة إلى الوقت هي إشارة إلى توقيت المملكة العربية السعودية، والإشارة إلى الأعوام والشهور هي إشارة إليها وفقاً للتقويم الهجري (مالم ينص على خلافه).

٦-١-٩ "الريال السعودي" أو "ر.س" تعني العملة الرسمية للمملكة العربية السعودية.

٧. إبرام العقد ونفاذه:

٧-١ يدخل هذا العقد حيز النفاذ اعتباراً من تاريخ ابتداء العقد المبين في المادة (٢-٣) (مدة عقد التمويل والفترات الإيجارية) أعلاه.

٧-٢ أجر المؤجر على المستأجر الأصل المؤجر إجارة تمويلية، وقبل المستأجر استئجاره بالأجرة والكيفية المبينة في هذا العقد قبولاً معتبراً وفقاً للأحكام والشروط الواردة في هذا العقد ووفقاً للأنظمة ذات العلاقة.

٧-٣ تبقى التزامات كل طرف بموجب هذا العقد سارية (حتى بعد حلول تاريخ انتهاء العقد) وذلك حتى يتم الوفاء بها أو يفسخ العقد أو يقبل أحد الطرفين الآخر.

٧-٤ يقدم المستأجر جميع وثائق الضمان إلى المؤجر في تاريخ ابتداء العقد.

٨. مدة العقد:

تبدأ مدة هذا العقد في تاريخ ابتداء العقد، وتنتهي في تاريخ انتهاء العقد كما هو موضح في المادة (٢-٣) (مدة عقد التمويل والفترات الإيجارية)، على أن يعد تاريخ الابتداء والانتهاء مشمولين في مدة العقد. وإذا تم فسخ العقد قبل تاريخ انتهاء العقد، فيشكل ذلك التاريخ المبكر لإنهاء العقد.

٩. الوعد بالتمليك:

الخيار الأول: يعد المؤجر بنقل ملكية الأصل المؤجر في نهاية العقد إلى المستأجر على سبيل البيع وذلك بتوقيع شهادة نقل الملكية؛ وذلك بشرط (أ) سداد المستأجر لكافة المبالغ المستحقة عليه بموجب هذا العقد (ب) وسداد الدفعة الأخيرة - إن وجدت - [الخيار الثاني: يعد المؤجر بنقل ملكية الأصل المؤجر في نهاية المدة إلى المستأجر على سبيل الهبة - وذلك بتوقيع شهادة نقل الملكية - بعد سداد المستأجر لكافة المبالغ المستحقة عليه بموجب هذا العقد^{٣٠}]

١٠. ملكية الأصل المؤجر:

يكون المؤجر مالكا للأصل المؤجر طوال مدة العقد وحتى يفي المستأجر بجميع المبالغ المستحقة عليه، وباستثناء ما ورد في هذا العقد من حالات استحقاق المستأجر لقيمة حق التملك، وما ورد في المادة (٩) (الوعد بالتمليك)، فليس للمستأجر أي حق أو مصلحة في الأصل المؤجر عدا كونه مستأجراً له.

١١. تسليم المؤجر للأصل المؤجر:

١١-١ يلتزم المؤجر بتسليم الأصل المؤجر للمستأجر أو تمكينه منه في تاريخ إتاحة الأصل المؤجر، وعلى كل حال بما لا يتجاوز (١٥) يوم عمل من تاريخ إتاحة الأصل المؤجر مالم يكن هناك سبب خارج عن إرادة المؤجر يحول دون تسليم الأصل المؤجر للمستأجر أو تمكينه منه في الموعد المذكور.

١١-٢ في حال تجاوز المدة المشار إليها في الفقرة (١١-١) أعلاه، لسبب خارج عن إرادة المؤجر يمنعه من تسليم الأصل المؤجر للمستأجر أو تمكينه منه، فيمنح المؤجر مدة خمسة عشر (١٥) يوم عمل إضافي لتسليم الأصل المؤجر للمستأجر أو تمكينه منه، فإذا انقضت المدة يكون المستأجر بالخيار بين فسخ العقد واسترداد المبالغ التي دفعها كاملة (بما في ذلك مبلغ الدفعة الإيجارية المقدمة) أو إعطاء المؤجر مهلة جديدة محددة لتسليم الأصل المؤجر.

١١-٣ يلتزم المؤجر بإصدار التفويض اللازمة لتمكين المستأجر من الانتفاع بالأصل المؤجر دون قيود أو تكاليف (باستثناء الرسوم الحكومية لإصدار هذه التفويض) أو دفعات إيجارية إضافية^{٣١}.

١٢. تسلم المستأجر للأصل المؤجر:

١٢-١ دون المساس بأحكام المادة (١١) (تسليم المؤجر للأصل المؤجر)، يلتزم المستأجر بتسليم الأصل المؤجر في تاريخ إتاحة الأصل المؤجر أو خلال (١٥) يوماً من تاريخ إبلاغه من قبل المؤجر بجاهزية الأصل المؤجر للتسليم (حال تأخر المؤجر عن تاريخ إتاحة الأصل المؤجر)، ويكون المستأجر ملزماً بدفع قيمة الدفعات الإيجارية المحددة حتى وإن لم يتم فعلياً بتسليم الأصل المؤجر بعد انتهاء المدة المشار إليها في هذه المادة^{٣٢}.

١٢-٢ يلتزم المستأجر عند تسلم الأصل المؤجر بتأكيد قبوله به وذلك بالتوقيع على (شهادة القبول بالأصل المؤجر)، والتي تعد إثباتاً قطعياً على تسلم المستأجر للأصل المؤجر في تاريخ توقيعها وقبوله به.

^{٢٩} في حال وجود أكثر من مستأجر.

^{٣٠} للمؤجر التقدم للمؤسسة بطلب صيغة أخرى لنقل الملكية.

^{٣١} لا يعد تأخر المستأجر في السداد سبباً يبيح للمؤجر عدم إصدار التفويض اللازمة للانتفاع بالأصل المؤجر، ويمكن للمؤجر استيفاء حقوقه بالطرق الأخرى الواردة في هذا العقد.

^{٣٢} وفقاً للمادة ١٠٦ من نظام التأجير التمويلي.

١٢-٣ يقر المستأجر باطلاع على تقارير شركات التقييم العقاري كما يقر بمعانيته للأصل المؤجر محل هذا العقد قبل توقيعه (شهادة القبول بالأصل المؤجر) ومعانيته معاينة تامة نافية للجهالة شرعاً ونظاماً وقيامه بإجراء الفحوصات الهندسية اللازمة للتأكد من سلامته وقبوله به بحالته الراهنة، كما يقر بعد المعاينة والفحص بأن الأصل المؤجر وجميع أدواته وتجهيزاته سليم وصالح تماماً للغرض المستأجر من أجله.

١٢-٤ مع الأخذ بالاعتبار ما ورد في المادة ٢٧ (صيانة الأصل المؤجر) والمادة ٢٨ (التلف الكلي والجزئي للأصل المؤجر)، لا يؤثر توقيع المستأجر على (شهادة القبول بالأصل المؤجر) على حقه في مطالبة المالك الأول للأصل الذي أشتري المؤجر منه الأصل المؤجر أو المطور العقاري بتعويضه عن العيوب الفنية أو الهيكلية الظاهرة أو الخفية في الأصل المؤجر، ويلتزم المؤجر بتقديم كافة المستندات المطلوبة والدعم اللازم بما يمكن المستأجر من تقديم مطالبته للمالك الأول للعقار أو المطور العقاري مباشرة.

١٢-٥ لا تعد إقرارات أو ضمانات أو تصرفات أو أعمال المطور العقاري أو من يمثله ملزمة للمؤجر ما لم يأذن بها المؤجر أو يجزها أو يقرها صراحة أو ضمناً.

١٣. أحكام سداد دفعات الإيجار:

١٣-١ يلتزم المستأجر بأن يسدد للمؤجر دفعات الإيجار (بالإضافة إلى أي رسوم أو ضرائب حكومية مفروضة متعلقة بها) بشكل منتظم، وفقاً للملحق (٢) (جدول دفعات الإيجار) ودون الحاجة إلى تقديم مطالبات بالسداد من قبل المؤجر، ويجوز للمؤجر -بناءً على تفويض من المستأجر- استقطاع مبلغ الدفعة الإيجارية ذات العلاقة عند نزول الراتب الشهري للمستأجر في الحساب المشار إليه في المادة ١٠-٤ (طرق السداد) سواء كان ذلك قبل أو بعد تاريخ استحقاق الدفعة الموضحة في جدول دفعات الإيجار.

١٣-٢ دون الإخلال بحكم المادة ١٣-١ أعلاه، للمؤجر تذكير المستأجر بقرب حلول تاريخ سداد دفعة الإيجار مرة واحدة على الأقل قبل تاريخ حلوله وفقاً للملحق (٢) (جدول دفعات الإيجار) عن طريق الرسائل النصية أو وسائل التواصل الأخرى لتذكيره بالسداد، مع تذكيره مجدداً بعد استحقاق الدفعة.

١٣-٣ إذا استحق أي مبلغ على المستأجر بموجب هذا العقد في غير يوم عمل، فيجوز للمستأجر دفع هذا المبلغ في يوم العمل اللاحق له مباشرة، على أنه يجوز للمؤجر استقطاع مبلغ الدفعة الإيجارية -في حال تفويض المستأجر له بذلك- في موعد استحقاقه ولو كان ذلك في غير يوم عمل.

١٤. الفترات الإيجارية:

١٤-١ تبلغ مدة الفترة الإيجارية الأولى (٢٤) شهراً بينما تبلغ مدة كل فترة إيجارية لاحقة (١٢) شهراً، وتبدأ الفترة الأولى بتاريخ إتاحة الأصل المؤجر للتسليم وتنتهي الفترة الأخيرة بتاريخ انتهاء العقد.

١٤-٢ تم بيان كافة الفترات الإيجارية ومواعيدها في الملحق (١) (الفترات الإيجارية).

١٤-٣ مع الأخذ بالاعتبار ما ورد في المادة (١١) (تسليم المؤجر للأصل المؤجر)، إذا تأخر المؤجر في تسليم الأصل المؤجر أو إتاحتها للمستأجر عن تاريخ إتاحة الأصل المؤجر، فيتم تعديل ابتداء الفترة الإيجارية الأولى تبعاً لذلك.

١٥. طريقة احتساب قيمة الدفعات الإيجارية المتغيرة:

١٥-١ يعد سعر المؤشر مرجعاً في حساب قيمة الدفعة الإيجارية للفترات الإيجارية اللاحقة للفترة الإيجارية الأولى.

١٥-٢ يترتب على ارتفاع سعر المؤشر أو انخفاضه في كل فترة إيجارية لاحقة للفترة الإيجارية الأولى، ارتفاع أو انخفاض قيمة الدفعات الإيجارية المستحقة لتلك الفترة، على أنه يجوز للمؤجر عدم اعتبار الارتفاع في سعر المؤشر في أي فترة إيجارية في حال رغبته بإبقاء قيمة الدفعات الإيجارية على حالها.

١٥-٣ يقوم المؤجر بمراجعة الجزء المتغير من كلفة الأجل قبل بدء الفترات الإيجارية اللاحقة للفترة الإيجارية الأولى بـ (٦٠ يوماً) وفقاً لسعر المؤشر في حينه، على أن يقوم بإخطار المستأجر في حينه وفقاً لأحكام المادة (٤٠) (الإخطارات) بأي تغيير ينتج عنه تعديل في الدفعة الإيجارية، وتزويده بجدول السداد الجديد للفترات الإيجارية المتبقية موضعاً فيه الدفعة الإيجارية الشهرية المعدلة.

١٥-٤ دون الإخلال بما ورد في الفقرة ١٥-٣ ولأغراض احتساب الدفعات الإيجارية للفترات الإيجارية اللاحقة للفترة الأولى، لن يعتبر المؤجر أي ارتفاع في سعر المؤشر في كل فترة إيجارية بما يتجاوز [.....] % (نقطة أساس) [عن سعر المؤشر المستخدم في الفترة الإيجارية السابقة مباشرة للفترة ذات العلاقة (ويشار إلى هذه النسبة بـ "الحد الأعلى للفترة") على أن لا تتجاوز هذه الارتفاعات في سعر المؤشر في مجملها [.....] % (نقطة أساس) [عن سعر المؤشر المستخدم لاحتساب الدفعات الإيجارية للفترة الأولى المبين في المادة ٤-٤ (كلفة الأجل) طوال مدة العقد، وبين (جدول دفعات الإيجار في حال ارتفاع سعر المؤشر إلى الحد الأعلى لسعر المؤشر) الدفعات الإيجارية في حال ارتفاع سعر المؤشر بما لا يتجاوز النسبة المشار إليها (ويشار إلى هذه النسبة بـ "الحد الأعلى لسعر المؤشر").^{٣٥}

١٥-٥ دون الإخلال بما ورد في الفقرة ١٥-٣ ولأغراض احتساب الدفعات الإيجارية للفترات الإيجارية اللاحقة للفترة الأولى، لن يعتبر المؤجر أي انخفاض في سعر المؤشر في كل فترة إيجارية بما يتجاوز [.....] % (نقطة أساس) [عن سعر المؤشر المستخدم في الفترة الإيجارية السابقة مباشرة للفترة ذات العلاقة (ويشار إلى هذه النسبة بـ "الحد الأدنى للفترة") على أن لا تتجاوز هذه الانخفاضات في سعر المؤشر في مجملها [.....] % (نقطة أساس) [عن سعر المؤشر المستخدم لاحتساب الدفعات الإيجارية للفترة الأولى المبين في المادة ٤-٤ (كلفة الأجل) طوال مدة العقد، وبين (جدول دفعات الإيجار في حال انخفاض سعر المؤشر إلى الحد الأدنى لسعر المؤشر) الدفعات الإيجارية في حال انخفاض سعر المؤشر بما لا يقل عن النسبة المشار إليها (ويشار إلى هذه النسبة بـ "الحد الأدنى لسعر المؤشر").^{٣٦}

^{٣٣} في حال كون كلفة الأجل متغيرة

^{٣٤} في حال كون كلفة الأجل متغيرة.

^{٣٥} يقوم المؤجر بتحديد النسب في هذه المادة.

^{٣٦} يقوم المؤجر بتحديد النسب في هذه المادة.

^{٣٧} يجب ألا تقل نسبة الحد الأدنى للمؤشر أو الحد الأدنى للفترة عن نسبة الحد الأعلى لسعر المؤشر أو الحد الأعلى للفترة. ويجوز أن تكون نسبة الحد الأدنى للمؤشر أو الحد الأدنى للفترة أعلى من نسبة الحد الأعلى لسعر المؤشر أو الحد الأعلى للفترة (فعلى سبيل المثال، لو كانت نسبة الحد الأعلى للمؤشر (٣%) فيجب أن تكون نسبة الحد الأدنى في المقابل (٣%) على الأقل ويجوز أن تكون (٤%)، ولا يجوز العكس.

١٦. أحكام التأخر في السداد:

- ١٦-١ يُعد المستأجر مخالفاً بالعقد في حال امتناعه عن سداد ثلاث دفعات متتالية أو التأخر في سداد خمس دفعات متفرقة لمدة (١٠) أيام عمل بعد حلول تاريخ سداد دفعة الإيجار^{٣٨} [خلال كل خمس سنوات من مدة العقد^{٣٩}] [خلال كل خمس فترات إيجارية من فترات العقد^{٤٠}].
- ١٦-٢ في حال تأخر المستأجر (١٠) أيام عمل عن سداد أي دفعة مستحقة في تاريخ سدادها بشكل كلي أو جزئي، فيقوم المؤجر بإرسال إشعار تأخر (كما تم تعريفه في مقدمة هذا العقد) للمستأجر (وللكفيل إن وجد) يبين فيه تأخر المستأجر عن السداد مع إعلامه بوجود السداد الفوري.
- ١٦-٣ في حال امتناع أو تأخر المستأجر (أو الكفيل) عن سداد الدفعات المستحقة وفقاً للفقرتين أعلاه فإنه يحق للمؤجر حينها اعتبار المستأجر متعثراً ويقوم بإرسال إشعار تعثر إليه (كما تم تعريفه في مقدمة هذا العقد).
- ١٦-٤ في حال عدم قيام المستأجر (أو الكفيل إن وجد) بتصحيح التعثر خلال المدة الممنوحة في إشعار التعثر، فإنه يجوز للمؤجر حينها اعتبار هذه الحالة حالة إخلال تعامل وفقاً للمادة (٣٢) (الإخلال وفسخ العقد).
- ١٦-٥ يقوم المستأجر بالتواصل مع المؤجر لطلب الاستشارة في حال مواجهته صعوبات مالية وفي حال عدم قدرته على تحمل التزاماته وفقاً للعقد، وعلى المؤجر أن يناقش مع المستأجر الخيارات التي يمكن أن يتيحها له المؤجر بما يتناسب مع وضعه المالي، دون أن يكون ذلك ملزماً للمؤجر بالتنازل عن أي حق من حقوقه وفقاً لهذا العقد.

١٧. أحكام السداد الجزئي المبكر:

- ١٧-١ دون الإخلال بأحكام المادة ١٣ (أحكام سداد دفعات الإيجار)، يجوز للمستأجر السداد الجزئي المبكر في أي وقت بما لا يقل عن دفعتين وفقاً للملحق (٢) (جدول دفعات الإيجار) وذلك لمرة واحدة خلال كل ستة أشهر.
- ١٧-٢ في حال تجاوز الدفعات المدفوعة بشكل جزئي مبكر لثلاثة دفعات فإنه يحق للمؤجر المطالبة بسداد مبلغ التمويل فقط من هذه الدفعات المتجاوزة للثلاث دفعات دون كلفة الأجل.
- ١٧-٣ يخير المستأجر بين:
- ١٧-٣-١ إنقاص قيمة الدفعات الإيجارية المستحقة عليه مع بقاء مدة العقد على حالها، وتعد الدفعات المدفوعة بشكل جزئي مؤدية للدفعات اللاحقة لأخر دفعة تم دفعها قبل السداد الجزئي وذلك وفقاً لجدول دفعات الإيجار.
- ١٧-٣-٢ الإبقاء على قيمة الدفعات الإيجارية المستحقة مع إنقاص مدة العقد، حيث تعد الدفعات المدفوعة بشكل جزئي مؤدية لدفعات الأشهر الأخيرة الواردة في جدول دفعات الإيجار.
- ١٧-٤ يقوم المؤجر بعد سداد المستأجر بشكل جزئي بتزويد المستأجر بجدول دفعات إيجارية محدث يبين فيه مدة العقد الجديدة أو مبلغ الدفعات الإيجارية الجديدة (بحسب الحال) بعد الأخذ بالاعتبار المبالغ التي قام المستأجر بسدادها بشكل جزئي مبكر.
- ١٧-٥ استثناءً من حكم المادة ١٧-٢ أعلاه، إذا قام المستأجر بالسداد الجزئي المبكر لدفعات إيجارية تستحق في أول سنتين من العقد وفقاً للملحق (٢) (جدول دفعات الإيجار)، فيحق للمؤجر مطالبة المستأجر بدفع كامل قيمة هذه الدفعات الإيجارية المدفوعة بشكل جزئي مبكر شاملة كلفة الأجل لهذه الدفعات.

١٨. أحكام التملك المبكر:

- ١٨-١ دون الإخلال بأحكام المادة (١٣) (أحكام سداد دفعات الإيجار)، يجوز للمستأجر في أي وقت التقدم - وفقاً لأحكام المادة (٤٠) (الإخطارات) - بطلب التملك المبكر خلال مدة لا تقل عن عشرة أيام قبل حلول تاريخ سداد دفعة الإيجار.
- ١٨-٢ يحق للمؤجر مطالبة المستأجر بالمبالغ التالية لتمكينه من التملك المبكر للأصل المؤجر، وسيشار إلى هذه المبالغ فيما بعد بـ ("قيمة التملك المبكر"):
- أ. الدفعات الإيجارية المستحقة وغير المدفوعة.
- ب. المبلغ المتبقي من مبلغ التمويل^{٤١}.
- ج. تكلفة إعادة الاستثمار، بما لا يتجاوز كلفة الأجل لدفعات الأشهر الثلاثة اللاحقة لأخر دفعة إيجارية استحققت قبل تقدم المستأجر بطلب التملك المبكر حسب جدول دفعات الإيجار.
- د. ما يدفعه المؤجر لطرف ثالث بسبب العقد من نفقات غير قابلة للاسترداد^{٤٢}.
- ١٨-٣ يلتزم المستأجر بدفع قيمة التملك المبكر خلال سبعة أيام عمل من تاريخ إعلامه بقيمة التملك المبكر المستحقة، ويلتزم المؤجر بتوقيع شهادة نقل الملكية خلال خمسة (٥) أيام عمل من تاريخ سداد قيمة التملك المبكر وإصدار خطاب إخلاء الطرف للمستأجر وتحديث سجله الائتماني لدى شركة المعلومات الائتمانية خلال مدة لا تتجاوز سبعة (٧) أيام عمل من تاريخ السداد.

^{٣٨} يكون هذا في حال كون الدفعات شهرية. أما إذا كانت الدفعات ربع سنوية فيكون الامتناع عن سداد [دفعتين] أو التأخر في سداد [أربع دفعات] متفرقة لمدة (٢٠) يوم عمل من تاريخ الاستحقاق سبباً للتعثر. أما إذا كانت الدفعات نصف سنوية أو سنوية فيكون الامتناع عن سداد دفعة واحدة أو التأخر في سداد دفعتين لمدة (٣٠) يوم عمل من تاريخ الاستحقاق سبباً للتعثر.

^{٣٩} في حال كون كلفة الأجل ثابتة.

^{٤٠} في حال كون كلفة الأجل متغيرة.

^{٤١} مبلغ التمويل فقط ولا يشمل كلفة الأجل أو التأمين أو المصاريف أو غيره.

^{٤٢} لا يصح أن تتجاوز تكلفة التأمين قيمة وثيقة التأمين للأصل المؤجر حتى نهاية السنة الإيجارية ذات العلاقة، على أن يقوم المؤجر بتجديدها لصالح المستأجر بعد التملك المبكر.

١٨-٤ إذا تقدم المستأجر بطلب التملك المبكر قبل اكتمال السنة الثانية من تاريخ ابتداء العقد فيحق للمؤجر مطالبته بدفع كامل قيمة الدفعات الإيجارية المتبقية لهذه السنتين شاملة كلفة الأجل لهذه الدفعات، وذلك بالإضافة إلى قيمة التملك المبكر.

١٩. أحكام وإجراءات نقل ملكية الأصل المؤجر:

- ١٩-١ تنتقل ملكية الأصل المؤجر من المؤجر إلى المستأجر بتوقيع المؤجر والمستأجر على شهادة نقل الملكية.
- ١٩-٢ يقوم المؤجر بالتوقيع على شهادة نقل الملكية خلال خمسة (٥) أيام عمل تالية لوفاء المستأجر بجميع التزاماته بموجب العقد.
- ١٩-٣ يتم نقل ملكية الأصل المؤجر بموجب شهادة نقل الملكية دون أي إقرارات أو ضمانات من المؤجر فيما يتعلق بجودة أو حالة أو ملاءمة الغرض من الأصل المؤجر؛ ولن يكون للمستأجر بعد توقيع شهادة نقل الملكية أية مطالبات أو حقوق تجاه المؤجر فيما يتعلق بحالة الأصل المؤجر.
- ١٩-٤ لا يكون للمؤجر أي حق أو مصلحة أو منفعة في الأصل المؤجر بعد توقيع شهادة نقل الملكية.
- ١٩-٥ يلتزم المستأجر بتعويض المؤجر عن أي خسائر أو مطالبات تنتج عن استخدام المستأجر للأصل المؤجر بعد توقيع شهادة نقل الملكية وقيل نقل ملكية الأصل المؤجر رسمياً.
- ١٩-٦ يقوم المستأجر بعد توقيع شهادة نقل الملكية من الطرفين وعلى نفقته الخاصة، باستخراج كافة الموافقات و سداد المدفوعات الحكومية والفواتير اللازم سدادها لاستكمال نقل الملكية.
- ١٩-٧ يلتزم المؤجر بنقل ملكية الأصل المؤجر رسمياً للمستأجر واتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لتسجيل ملكية المستأجر خلال خمسة عشر (١٥) أيام عمل من تاريخ التوقيع على شهادة نقل الملكية ما لم يكن هناك سبب خارج عن إرادته يحول دون نقل ملكية الأصل المؤجر رسمياً في الموعد المشار إليه.

٢٠. التكاليف والنفقات والرسوم والضرائب:

- ٢٠-١ يكون المستأجر مسؤولاً عن دفع جميع التكاليف والنفقات والرسوم والضرائب والفواتير التي تتعلق بانتفاعه بالأصل المؤجر سواء كانت مفروضة حالياً أو قد تفرض مستقبلاً^{١٣}.
- ٢٠-٢ للمؤجر مطالبة المستأجر بمقدار التكلفة الفعلية لجميع التكاليف والنفقات التي تحملها للغير والتي تتعلق بانتفاع المستأجر بالأصل المؤجر، وتشمل فواتير الخدمات العامة وأي رسوم أو ضرائب، أو التكاليف الناشئة عن الحفاظ على حقوقه بموجب وناثق العقد، على أن يقوم بتقديم كافة الوثائق التي تثبت تحمله لهذه التكاليف والنفقات للمستأجر.
- ٢٠-٣ يلتزم المستأجر بدفع التكلفة الفعلية لجميع التكاليف والنفقات وكذلك الرسوم والضرائب التي تحملها للغير، والتي تتعلق بانتفاع المستأجر بالأصل المؤجر، أو تلك الناشئة عن الحفاظ على حقوق المؤجر بموجب وناثق العقد.
- ٢٠-٤ استثناء من الأحكام الواردة أعلاه، يتحمل المؤجر التكاليف والنفقات والرسوم والضرائب التي نص العقد على مسؤوليته عنها، أو نص نظام على تحمل المؤجر لها.
- ٢٠-٥ يحق للمستأجر في حال عدم قناعاته بالتكاليف والنفقات والرسوم غير الحكومية التي يطلبها المؤجر تقديم اعتراض لدى المؤجر بخصوص هذه المبالغ، وفي حال عدم قبول المؤجر لاعتراض المستأجر فيحق للمستأجر الاعتراض لدى المحكمة المختصة بشأنها.
- ٢٠-٦ في حال تقدم المستأجر باعتراض لدى المحكمة المختصة فيما يتعلق بالتكاليف والنفقات، فلا يحق للمؤجر التنفيذ على الضمانات المقدمة من قبل المستأجر أو اتخاذ أي إجراءات أخرى ضده بخصوص هذه المبالغ بأي شكل من الأشكال حتى تفصل المحكمة المختصة في الاعتراض المقدم.

٢١. تعهدات وإقرارات المستأجر:

- يتعهد المستأجر ويقر للمؤجر بما يلي:
- ٢١-١ عدم وجود معلومات مضللة: أن المعلومات أو المستندات أو الوثائق التي قدمها المستأجر لغرض إجراء أي عمليات بحثٍ أو تحرٍ أو تقييمٍ من أجل الدخول في وناثق العقد هي معلومات صحيحة وغير مضللة.
 - ٢١-٢ وجوب الالتزامات: تشكل التزامات المستأجر الواردة في كل وثيقة إيجار التزامات سارية وملزمة للمستأجر ويتعهد المستأجر بالالتزام بها.
 - ٢١-٣ الضمانات: يعد المستأجر باستمرار وسريان جميع الضمانات التي قدمها للمؤجر حتى يفي بجميع التزاماته وفقاً للعقد، كما يتعهد المستأجر حال قيامه بما ينقص من قيمة الضمانات المقدمة من قبله بشكل جوهري أو بما يؤثر على حقوق المؤجر المترتبة عليها، بتقديم ضمانات بديلة يرتضها المؤجر على أن يراعى فيها الدفعات التي قام المستأجر بأدائها حتى وقت انخفاض قيمة الضمانات.
 - ٢١-٤ جمعية الملاك: يلتزم المستأجر بالالتزام بقرارات جمعية الملاك وفقاً للأنظمة والضوابط ذات العلاقة^{١٤}.
 - ٢١-٥ القدرة المالية: يقر المستأجر بخلو ذمته المالية من أية التزامات أو مطالبات (لم يتم الإفصاح عنها للمؤجر عند طلبه) قد تؤثر بصورة مباشرة وجوهرياً على قدرته على الوفاء بالتزاماته المالية الناشئة عن هذا العقد، كما يقر بأن قيمة الدفعات الإيجارية تتناسب مع دخله الشهري (وبفهمه لإمكانية تغير إجمالي المبلغ المستحق والدفعات الإيجارية الشهرية وفقاً لتغير سعر المؤشر)، ويتعهد بإخطار المؤجر بأي تغيير قد يطرأ مستقبلاً يؤثر بشكل جوهري على قدرته المالية للوفاء بالتزاماته وفقاً للعقد.
 - ٢١-٦ الإعسار: يقر المستأجر أنه لم يقم باتخاذ أي إجراء لإعلان إفلاسه أو إعساره كما لم يتم اتخاذ أية إجراءات نظامية ضده لإعلان إفلاسه أو إعساره.
 - ٢١-٧ الإخطار بحالة إخلال محتملة: يلتزم المستأجر بإخطار المؤجر حال علمه بأية ظروف قد تؤدي إلى الإخلال بهذا العقد أو فسخه، وكذلك بالخطوات التي تم اتخاذها لتصحيح الوضع.
 - ٢١-٨ اتباع الأنظمة السارية: يلتزم المستأجر بعدم استخدام الأصل المؤجر في مخالفة الأنظمة واللوائح سارية المفعول في المملكة العربية السعودية، كما يقر أنه في حال ارتكابه لأي مخالفة لهذه الأنظمة واللوائح فإنه يتحمل وحده جميع الأضرار والخسائر والعقوبات والغرامات الناتجة عن ذلك.
 - ٢١-٩ الموافقات: يلتزم المستأجر بالحصول على نفقته الخاصة على جميع إجراءات التسجيل والتراخيص والتصاريح والموافقات الضرورية لاستخدام الأصل المؤجر والمحافظة عليه.

^{١٣} تشمل الضريبة المضافة وغيرها بالإضافة إلى المصاريف الحالية أو التي تفرض مستقبلاً.

^{١٤} يقصد به الالتزام بالقرارات التي تصدر عن جمعية الملاك في العقارات التي يكون فيها جمعية للملاك.

٢١-١٠ تعد الإقرارات والتعهدات السابقة سارية طوال مدة العقد، ولا يجوز للمستأجر الدفع بكونها قاصرة على وقت توقيع العقد.

٢٢. تعهدات وأقرارات المؤجر:

يتعهد المؤجر ويقر للمستأجر بما يلي:

- ٢٢-١ منفعة الأصل المؤجر: يلتزم المؤجر بعدم التدخل في استخدام المستأجر المعتاد وانتفاعه بالأصل المؤجر خلال مدة هذا العقد، مالم يكن هذا التدخل منصوصاً عليه في العقد، كما يلتزم المؤجر بإشعار المستأجر عند إبرام هذا العقد بكل ما قد يعيق أو يؤخر المستأجر من الانتفاع بالأصل المؤجر.
- ٢٢-٢ حالة الأصل المؤجر: يقر المؤجر بتحقيقه من سلامة ملكية الأصل المؤجر وخلوه من الالتزامات العينية، كما يقر بإفصاحه للمستأجر عن كافة العيوب الجوهرية الظاهرة والخفية المعلومة لديه والمتعلقة بالأصل المؤجر.
- ٢٢-٣ [جدول السداد المتغير]: يلتزم المؤجر بتزويد المستأجر بجدول السداد الجديد في حال تغير الدفعة الإيجارية تبعاً لتغير سعر المؤشر وحسب ما هو موضح في المادة (١٥) (طريقة احتساب قيمة الدفعات الإيجارية المتغيرة) وذلك قبل بدء كل فترة إيجارية بـ (٦٠ يوماً) وفقاً للمادة (٤٠) (الإخطارات).
- ٢٢-٤ السندات لأمر: يتعهد المؤجر بأن لا تزيد قيمة أي سند لأمر يطلبه من المستأجر عن قيمة الدفعات الإيجارية المستحقة بشكل سنوي^{٥٠} [والمحتسبة وفقاً لكلفة الأجل السارية في ابتداء العقد^{٥١}]. كما يتعهد بعدم التقدم بها للجهات التنفيذية المختصة للمطالبة بمبالغ تزيد عن مبالغ الدفعات الإيجارية الشهرية المستحقة وغير المدفوعة محل تعثر المستأجر. ويتعهد المؤجر بأن يلتزم بالمادة (١٦) (أحكام التأخر في السداد) والمادة (٣٢) (الإخلال وفسخ العقد) وكافة مواد العقد قبل التقدم بهذه السندات للجهات التنفيذية والمطالبة بها. بالإضافة إلى ذلك، يتعهد المؤجر بأن يعيد للمستأجر بشكل سنوي أي سند لأمر قام المستأجر بسداد الدفعات الإيجارية المقابلة له بعد التأشير عليه بما يفيد بسداد المستأجر لهذه الدفعات. كما يتعهد المؤجر بالزام جهات التحصيل لديه أو الجهات التي تقدم خدمات التحصيل نيابة عنه بهذا التعهد وبقية بنود العقد.
- ٢٢-٥ وجوب الالتزامات: تشكل التزامات المؤجر الواردة في كل وثيقة إيجار التزامات سارية وملزمة للمؤجر ويتعهد المؤجر بالالتزام بها.
- ٢٢-٦ الإعسار: يقر المؤجر أنه لم يقم باتخاذ أي إجراء لإعلان إفلاسه أو إعساره كما لم يتم اتخاذ أية إجراءات نظامية ضده لإعلان إفلاسه أو إعساره.
- ٢٢-٧ العدل والإنصاف والالتزام بالأنظمة: يؤكد المؤجر تعامله بعدل وأمانة وانصاف مع المستأجر في جميع مراحل العلاقة بينهما، والوفاء بالالتزامات بموجب أنظمة التمويل ولوائحها التنفيذية والتعليمات الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن المؤسسة (والتي تشمل على سبيل المثال نظام التمويل العقاري ولائحته التنفيذية ونظام مراقبة شركات التمويل ولائحته التنفيذية ونظام الإيجار التمويلي ولائحته التنفيذية أو نظام مراقبة البنوك (بحسب الحال) ومبادئ حماية عملاء شركات التمويل أو مبادئ حماية عملاء البنوك (بحسب الحال)). كما يؤكد على تطبيقه أفضل الممارسات المتبعة للحفاظ على حقوق المستأجر.
- ٢٢-٨ الإفصاح والشفافية: يؤكد المؤجر التزامه بمبادئ الإفصاح والشفافية الواردة في الأنظمة ذات العلاقة كما يؤكد التزامه بوضوح المعلومات المقدمة للمستأجر واختصارها وسهولة فهمها ودقتها بحسب ما تقتضيه الأنظمة ذات العلاقة.
- ٢٢-٩ حماية خصوصية المعلومات: يلتزم المؤجر بحماية معلومات المستأجر المالية والشخصية والحفاظ على خصوصياته وعدم استخدامها إلا لأغراض محددة ومهنية بعد أخذ موافقة المستأجر، ويستثنى من ذلك ما يفصح عنه المؤجر للجهات الحكومية المختصة أو الجهات غير الحكومية المرخص لها وذلك بالقدر اللازم لاستيفاء حقه وفقاً للأنظمة والضوابط ذات العلاقة.
- ٢٢-١٠ تعد الإقرارات والتعهدات السابقة سارية طوال مدة العقد، ولا يجوز للمؤجر الدفع بكونها قاصرة على وقت توقيع العقد.

٢٣. الكشف على الأصل المؤجر:

يمنح المستأجر المؤجر (أو من يمثله) صلاحية الكشف على الأصل المؤجر مرة كل ثلاث سنوات على الأقل بشرط إعلام المؤجر المستأجر خطياً بهذا الكشف قبل موعده بخمسة عشر (١٥) يوماً على الأقل وفقاً للمادة (٤٠) (الإخطارات). ولا يحق للمؤجر (أو من يمثله أو ينوبه) انتهاك حرمة الممتلكات الخاصة بدخول المنازل المغلقة أو الممتلكات الخاصة دون إذن المستأجر (أو من ينوبه) ودون وجود من له القوامة فيها في موعد الكشف حتى وإن تم إعلام المستأجر بموعد الكشف مسبقاً، مالم يأذن المستأجر بذلك في حينه.

٢٤. التعديل على الأصل المؤجر:

- ٢٤-١ لا يجوز للمستأجر إجراء أية إضافات أو تحسينات أو تعديلات جوهرية على الأصل المؤجر، دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من المؤجر.
- ٢٤-٢ إذا قام المستأجر بإجراء أي إضافات أو تحسينات أو تعديلات جوهرية على الأصل المؤجر دون موافقة كتابية مسبقة من المؤجر، فيجب عليه في حال عدم رغبته بتملك الأصل المؤجر عند انتهاء العقد أن يقوم على نفقته الخاصة -وبناء على طلب المؤجر- بإزالة تلك التعديلات أو الإضافات وأن يعيد الأصل المؤجر إلى حالته الأصلية أو يعرض المؤجر عن إزالتها وإعادة الأصل المؤجر إلى حالته الأصلية.
- ٢٤-٣ تعد أي إضافات أو تغييرات أو تحسينات في الأصل المؤجر تتم من قبل المستأجر دون إذن المؤجر والتي لا يمكن له إعادة اقتناؤها إلا بإحداث تلف جوهري في الأصل المؤجر جزءاً من الأصل المؤجر، ويتعين بناءً على ذلك أن تصبح ملكاً للمؤجر.
- ٢٤-٤ يلتزم المستأجر بتحمل أي تكاليف أو مصروفات أو رسوم أو غرامات تترتب على إجراء أي تعديل على الأصل المؤجر، كما يلتزم بالحصول على التراخيص اللازمة على نفقته الخاصة، ويتعهد بالتقيد بالاشتراطات الفنية والأنظمة والإجراءات المعمول بها لدى الجهات المختصة، والاشتراطات الواردة في التصاريح والفسوح التي تصدرها تلك الجهات، ومراعاة حقوق الاتفاق المقررة لصالح العقارات المجاورة، وتحمل المستأجر مسؤولية ما ينتج عن مخالفته لتلك الالتزامات، ويحق للمؤجر مطالبة المستأجر بإجراء التصحيحات والتعديلات اللازمة التي تضمن سلامة وقيمة ونظامية وضع الأصل المؤجر، وله الرجوع على المستأجر بالنفقات والمصروفات والرسوم والغرامات الفعلية التي تكبدها.

^{٥٠} على أن يكون كل سند مؤرخ بتاريخ بداية السنة ذات العلاقة، حيث لا يصح أن تكون السندات غير مؤرخة أو غير مكتملة المعلومات (على بياض).

^{٥١} في حال كون كلفة الأجل متغيرة

٢٥. التأجير من الباطن:

يجوز للمستأجر تأجير الأصل المؤجر أو بعضه تأجيراً تشغيلياً لمستأجر آخر بشرط الالتزام بالإجراءات المعمول بها في الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار وأي أنظمة وقواعد وإجراءات مرعية بوزارة الإسكان دون الحاجة للحصول على موافقة المؤجر، على أن يبقى المستأجر مسؤولاً بشكل كامل ومباشر عن التزاماته بموجب هذا العقد في مواجهة المؤجر، وعلى أن ينص المستأجر في عقد التأجير بالباطن على انفساخ عقد التأجير بالباطن تلقائياً في حال انفساخ هذا العقد دون تملك المستأجر للأصل المؤجر مالم يتفق أطراف عقد التأجير بالباطن مع المؤجر في حينه على غير ذلك. ويلتزم المؤجر بإصدار التصاريح اللازمة لتمكين المستأجر من التأجير بالباطن دون تكاليف إضافية أو اشتراط سداد مبالغ أو دفعات مقدمة (باستثناء الرسوم الحكومية لإصدار هذه التصاريح).

٢٦. التأمين:

- ٢٦-١ يتحمل المؤجر قيمة التأمين التعاوني على الأصل المؤجر، كما يتحمل قيمة التأمين على مخاطر وفاة المستأجر أو عجزه، وللمؤجر تحميل قيمة التأمين على المستأجر ضمن إجمالي المبلغ المستحق^{٤٧}.
- ٢٦-٢ يستحق المؤجر التعويضات التأمينية المستحقة في حال التلف وفقاً للمادة (٢٨) (التلف الكلي والجزئي للأصل المؤجر) أو في حال وفاة المستأجر أو عجزه وفقاً للمادة (٣٦) (وفاة المستأجر أو عجزه).
- ٢٦-٣ يجب على المؤجر بيان تكلفة التأمين الإجمالية والسنوية في جدول الدفعات الإيجارية كما يجب عليه إرفاق وثيقة التأمين مع هذا العقد وتزويد المستأجر بالوثيقة عند تجديدها ليتمكن من قراءتها وفهمها. ولا يحق للمؤجر تحميل المستأجر تكلفة تأمين تفوق التكلفة الحقيقية التي يدفعها المؤجر لشركة التأمين كتكلفة تأمين الأصل المؤجر.
- ٢٦-٤ يلتزم المؤجر بأن تكون التغطية التأمينية سارية طوال مدة سريان هذا العقد وبإشعار المستأجر فوراً في حال عدم سريان التغطية التأمينية لأي سبب من الأسباب، ويكون المؤجر مسؤولاً عن كافة المخاطر والأضرار الناتجة عن عدم سريان أو فعالية التغطية التأمينية على الأصل المؤجر (لسبب لا يعود للمستأجر).
- ٢٦-٥ يلتزم المستأجر بشروط وثيقة التأمين المقدمة كما يلتزم بعدم القيام بأي عمل يؤثر على سريان أو فعالية التغطية التأمينية، ويتحمل المستأجر كافة المخاطر والأضرار الناتجة عن عدم سريان أو فعالية التغطية التأمينية على الأصل المؤجر لسبب يعود إليه.

٢٧. صيانة الأصل المؤجر:

- ٢٧-١ يلتزم المستأجر بالمحافظة على الأصل المؤجر وحمايته بشكل معقول مما يعرضه للتلف.
- ٢٧-٢ يكون المستأجر مسؤولاً طيلة مدة العقد عن إجراء خدمات الصيانة التشغيلية على نفقته الخاصة بالإضافة إلى أعمال الصيانة الأساسية الناشئة عن استخدامه للأصل المؤجر أو الناشئة عن خلل أو عيب أفصح عنه المؤجر للمستأجر أو أظهره الفحص الهندسي الذي أجراه المستأجر، وللمؤجر الرجوع على المستأجر ومطالبته بالتعويض عن أي ضرر جوهري يلحق بالأصل المؤجر ناجم عن تقصير المستأجر في مباشرة أعمال الصيانة، إذا لم ينقض العقد بتملك المستأجر للأصل المؤجر.
- ٢٧-٣ أخذاً بالاعتبار ما ورد في المادة ٢٧-٢ أعلاه، يكون المؤجر مسؤولاً طيلة مدة العقد عن تأمين أعمال الصيانة والإصلاح الأساسية للأصل المؤجر التي لم تنشأ عن استخدام المستأجر للأصل المؤجر أو عن خلل أو عيب أفصح عنه المؤجر أو المطور العقاري للمستأجر أو أظهره الفحص الهندسي الذي أجراه المستأجر، ويلتزم المؤجر بتوفير سبل ميسرة للمستأجر للتقدم بطلبات الصيانة الأساسية، وتعامل أعمال الصيانة الأساسية معاملة التلف الجزئي وتنطبق عليها الأحكام والمدد الواردة في المادة (٢٨-٢) (التلف الجزئي) حال تأثيرها على منفعة الأصل المؤجر^{٤٨}.

٢٨. التلف الكلي والجزئي للأصل المؤجر:

١٠-٢٨ التلف الكلي:

- ٢٨-١-١ يلتزم المستأجر بإعلام المؤجر فوراً وخلال مدة لا تتجاوز (٥) أيام عمل عند لحوق تلف بالأصل المؤجر يحول دون الانتفاع به بشكل كلي^{٤٩} (ويشار إلى تاريخ التلف بـ "تاريخ التلف الكلي")، وينفسخ العقد فور تقييم الجهات المختصة بكون التلف الذي لحق بالأصل المؤجر تلفاً كلياً (ويشار إلى هذا التاريخ بـ "تاريخ التقييم")، ولا يكون المستأجر مطالباً بسداد دفعات الإيجار اللاحقة لتاريخ التلف الكلي.
- ٢٨-١-٢ يتحمل المؤجر الخسارة الناتجة عن التلف الكلي للأصل المؤجر في حال كون التلف الكلي ناتجاً عن سبب لا يعود لتعد أو تفریط من قبل المستأجر، على أن يقوم المؤجر بإصدار خطاب إخلاء الطرف للمستأجر وتحديث سجله الائتماني لدى شركة المعلومات الائتمانية خلال مدة لا تتجاوز ٧ أيام عمل من تاريخ التقييم.
- ٢٨-١-٣ يتحمل المستأجر -بقدر نسبة خطئه- الخسارة الناتجة عن تلف الأصل المؤجر إذا كان التلف بتعد أو تفریط منه، ويكون تحمل المستأجر في هذه الحالة محصوراً على المبالغ التي لم تشملها التغطية التأمينية وبما لا يتجاوز قيمة الأصل المؤجر عند التلف، على أن يقوم المؤجر بإصدار خطاب إخلاء الطرف للمستأجر وتحديث سجله الائتماني لدى شركة المعلومات الائتمانية خلال مدة لا تتجاوز ٧ أيام عمل من تاريخ السداد.
- ٢٨-١-٤ يستحق المؤجر التعويض التأميني -إن وجد- بما لا يتجاوز المتبقي من مبلغ التمويل في حال كون التلف ناشئاً عن سبب لا يعود للمستأجر، أو بما لا يتجاوز مبلغ التملك المبكر في حال كون التلف ناشئاً عن سبب يعود للمستأجر.
- ٢٨-١-٥ للمستأجر الحصول على قيمة حق التملك (كما تم تعريفه) عند فسخ العقد بسبب التلف الكلي للأصل المؤجر.

^{٤٧} يتم تعريف التأمين ومقدار التغطية وفقاً لمتطلبات المؤجر.

^{٤٨} نظراً لكثرة مطالبات البنوك/شركات التمويل بإخلاء مسؤوليتهم بشكل كامل عن القيام بالصيانة الأساسية في حال كون العقار المؤجر هو من اختيار المستأجر ومن مطور غير معتمد، نرغب بالإشارة إلى أن نظام الإيجار التمويلي في مادته السابعة يلزم المؤجر بالصيانة الأساسية فيما كان ناشئاً عن خلل أو عيب في الأصل المؤجر بغض النظر عن قام باختيار العقار. وعليه يجب على البنوك وشركات التمويل مراعاة للمتطلبات النظامية عند صياغة العقود.

^{٤٩} المادة ٦ من اللائحة التنفيذية لنظام الإيجار التمويلي.

٢٨-١-٦ قيمة التحمل: يلتزم المستأجر بدفع قيمة التحمل التي تحملها شركة التأمين على المؤجر (إن وجدت) وذلك في حال عدم كفاية مبلغ التعويض التأميني لتعويض المؤجر عن قيمة الأصل المؤجر وقت التلف وفقاً للمادة ٢٨-١-٣، وذلك بشرط تسبب المستأجر في التلف بحسب تقرير الجهة المختصة.

٢٨-٢٨ التلف الجزئي:

يتم التعامل مع حالات التلف الجزئي كما يلي:

- ٢٨-٢-١ يكون المؤجر مسؤولاً عن التعامل مع حالات التلف التي تمنع من الانتفاع بالأصل المؤجر بشكل جزئي ما لم يكن المستأجر قد تسبب بهذا التلف أو كان تلفاً أفصح عنه المؤجر للمستأجر قبل بداية العقد أو أظهره الفحص الهندسي الذي أجراه المستأجر قبل بداية العقد، ويكون المستأجر في هذه الحالة مسؤولاً عن التعامل مع حالات التلف هذه وإصلاح الأعطال المتعلقة بها (على أن يقوم المؤجر بمنح المستأجر كافة مبالغ التعويضات التأمينية المتحصلة للمؤجر كنتيجة لهذا التلف - في حال وجودها-).
- ٢٨-٢-٢ باستثناء أنواع التلف الواردة في المادة ٢٨-٢-١ أعلاه، يلتزم المستأجر بإعلام المؤجر فوراً وخلال مدة لا تتجاوز (٥) أيام عمل عند لحوق تلف بالأصل المؤجر يحول دون الانتفاع به بشكل جزئي^{٥٠}، ويقوم المستأجر بالتقدم إلى المطور العقاري بطلب الإصلاح وفقاً ل ضمان المطور -في حال وجوده- بعد منحه كافة التفاوض والأذونات اللازمة من قبل المؤجر، أو بالتقدم بطلب الإصلاح للمؤجر في حال عدم وجود ضمان من المطور.
- ٢٨-٢-٣ في حال تقدم المستأجر بطلب الإصلاح للمطور العقاري، فيلتزم المستأجر بإشعار المؤجر برد المطور على طلبه للإصلاح وعلى المدد المتوقعة لإنهاء الإصلاح، وعلى إشعاره في حال تأخر المطور عن هذه المدد أو عن المدة المشار إليها في المادة ٢٨-٢-٦ أدناه.
- ٢٨-٢-٤ يلتزم المؤجر بإيجاد قسم مختص لتلقي طلبات الإصلاح التي لا يشملها ضمان المطور العقاري والرد عليها أو متابعة حالة إصلاح المطور العقاري للأصل المؤجر، وفي حال تقدم المستأجر بطلب الإصلاح للمؤجر فيلتزم المؤجر بالرد على الطلب خلال مدة لا تتجاوز (١٠) أيام عمل من تاريخ تسلمه (ويشار إلى هذه المدة بـ "مدة الرد").
- ٢٨-٢-٥ يقوم المؤجر (أو شركة الصيانة المعنية من قبله) خلال مدة لا تتجاوز (٥) أيام عمل من رده على المستأجر أو من انتهاء مدة الرد -أيهما يأتي أولاً- (يشار إلى هذه المدة بـ "مدة تحديد الموعد") بتحديد موعد للبدء في إصلاح الأصل المؤجر (ويشار إلى هذا الموعد بـ "الموعد") على ألا يتجاوز ذلك الموعد مدة (١٠) أيام تبدأ من انتهاء مدة تحديد الموعد. وعلى أن يتم الانتهاء من أعمال الإصلاح خلال مدة لا تتجاوز [١٠.....] يوماً من الموعد ما لم يكن ذلك لسبب خارج عن قدرة المؤجر أو شركة الصيانة المعنية من قبله.
- ٢٨-٢-٦ في حال تجاوزت مدة الإصلاح منذ انتهاء مدة الرد أو منذ تاريخ تقديم طلب الصيانة إلى المطور العقاري وحتى تاريخ الانتهاء من الإصلاح مدة (٦٠) يوماً (ويشار إلى هذه المدة بـ "مدة الإصلاح")، جاز للمستأجر طلب فسخ العقد واستعادة قيمة حق التملك ما لم يقيم المؤجر (أو من ينوبه) بإعادة الأصل المؤجر إلى حالته السليمة، أو باستبدال الأصل المؤجر بأصل بديل مماثل يرتضيه المستأجر.
- ٢٨-٢-٧ يجوز للمستأجر خلال مدة الإصلاح التوقف عن سداد الدفعات الإيجارية (أو خصمها من دفعات إيجارية مستقبلية في حال قيامه بدفعها) ما لم يتم توضيحه بأصل بديل مؤقت يرتضيه خلال مدة لا تتجاوز (١٠) أيام من انتهاء مدة الرد أو من تاريخ التقدم بطلب الإصلاح للمطور.
- ٢٨-٢-٨ في حال انتهاء مدة الإصلاح دون إعادة الأصل المؤجر إلى الحالة السليمة التي كان عليها قبل التلف أو استبدال الأصل بأصل بديل مماثل يرتضيه المستأجر، وفي حال رغبة المستأجر بإكمال العقد، جاز للطرفين الاتفاق على استمرار العقد مع تعديل الأجرة بما يتناسب مع حال التلف الجزئي للأصل المؤجر أو مع الفرق بين قيمة الأصل المؤجر والأصل البديل.

٢٩. موانع الانتفاع:

في حال حدوث ما يمنع الانتفاع بالأصل المؤجر كلياً أو جزئياً لسبب لا يعود للمستأجر (دون أن يرقى ذلك إلى أن يكون تلفاً كلياً أو جزئياً) وعدم إزالة المؤجر له خلال مدة لا تتجاوز (١٠) أيام عمل من انتهاء مدة الرد، جاز للمستأجر اتخاذ الإجراءات اللازمة لحماية الأصل المؤجر والانتفاع الكامل به على نفقة المؤجر وذلك بخصم قيمة الإصلاحات من دفعات الإيجار اللاحقة^{٥١}، وذلك بشرط تقديم المستأجر للمستندات المثبتة لتحمله هذه التكاليف والنفقات، وللمؤجر الاعتراض لدى المحكمة المختصة بشأنها.

٣٠. نزع ملكية الأصل المؤجر:

- ٣٠-١ يترتب على نزع الدولة لملكية الأصل المؤجر للمصلحة العامة أثناء سريان العقد وإخلاء المستأجر منه فسخ العقد واستحقاق المؤجر -من مبلغ التعويضات إن وجدت- لمبلغ لا يتجاوز المتبقي من مبلغ التمويل.
- ٣٠-٢ يستحق المستأجر -بعد خصم قيمة الدفعات المستحقة وغير المدفوعة- قيمة حق التملك من مبلغ التعويضات المتحصلة من نزع ملكية الأصل المؤجر.

٣١. التنازل عن العقد:

٣١-١ يجوز للمستأجر التنازل عن هذا العقد أو نقل أي من حقوقه والتزاماته الناشئة عنه إلى أي طرف بعد الحصول على موافقة المؤجر الكتابية، وفي حال موافقة المؤجر على التنازل فلا بد أن يقوم -بقدر المستطاع- بتوثيق تلك الموافقة في سجل العقود خلال ١٠ أيام عمل على الأكثر من تاريخ الموافقة. ويلتزم المؤجر بالنظر في طلب التنازل دون

^{٥٠} المادة ٦ من اللائحة التنفيذية لنظام الإيجار التمويلي.

^{٥١} يقوم المؤجر بتحديد هذه المدة، اخذاً بالاعتبار مدة الإصلاح المشار إليها في المادة ٢٨-٢-٦.

^{٥٢} وفقاً للمادة ٢-٦ من اللائحة التنفيذية لنظام التأجير التمويلي

تعسف ودون مطالبات مالية إضافية للمستأجر أو الطرف المتنازل له، على أن يتم الرد على طلب التنازل خلال فترة لا تتجاوز (١٠) أيام عمل من تاريخ تقديم طلب التنازل. ويكون رفض المؤجر في حال رفض طلب التنازل مسبباً^{٥٦}.

٣١-٢ يجوز للمؤجر التنازل عن هذا العقد أو أي من حقوقه والتزاماته الناشئة عنه أو نقل أي من حقوقه والتزاماته الناشئة عنه إلى الغير في السوق الثانوية بالبيع أو التصكيك أو غير ذلك دون الحاجة إلى الحصول على موافقة من المستأجر، على أن يكون ذلك بشرط^{٥٤} (أ) ألا يترتب عليه ضرر على المستأجر (ب) أن يتم قيده في سجل العقود (ج) ألا يعفى المؤجر من التزاماته المترتبة على العقد (د) ألا ينشأ تغيير في جهة تسلم الدفعات الإيجارية أو يترتب عليه تغيير في الضمانات المقدمة (هـ) إذا باع المؤجر الأصل للمؤجر للغير فإن ملكية الأصل تنتقل محملة بالعقد^{٥٥}.

٣١-٣ يلتزم المستأجر بتقديم الدعم اللازم لإتمام العمليات المشار إليها في المادة (٣١-٢) أعلاه، في حال تحقق كافة الشروط المشار إليها ما لم يتطلب ذلك ما يخرج عن نطاق الدعم المقبول عرفاً.

٣٢. الإخلال وفسخ العقد:

٣٢-١ يعد المستأجر مخلأً بالتزاماته المترتبة عليه بموجب هذا العقد في أي من الحالات الآتية، والتي يشار إلى كل حالة منها بـ "حالة إخلال":

٣٢-١-١ عند إخفاق المستأجر أو الكفيل في سداد الدفعات المستحقة وعدم تصحيح التعثر خلال المدة الممنوحة في إشعار التعثر وفقاً للمادة (١٦) (أحكام التأخر في السداد).

٣٢-١-٢ عند إخلال المستأجر بالشروط والأحكام الواردة في وثائق العقد بشكل جوهري، وعدم تصحيح ذلك الإخلال خلال المدة المنصوص عليها في هذا العقد، أو خلال ثلاثين (٣٠) يوماً من تاريخ إخطار المؤجر للمستأجر بهذا الإخلال في حال عدم النص على مدة أخرى في هذا العقد.

٣٢-١-٣ عند ثبوت عدم صحة أي تعهدات أو إقرارات أو ضمانات تم تقديمها بموجب هذا العقد بشكل جوهري.

٣٢-١-٤ عند إعلان المستأجر إعساره أو إفلاسه أو عند تعيين مصرف أو حارس إداري أو قضائي أو أمين تفضيلة أو أي مسئول مشابه على كل أو بعض أصول أو أعمال المستأجر.

٣٢-٢ عند حدوث حالة إخلال يجوز للمؤجر اللجوء إلى:

٣٢-٢-١ مناقشة المستأجر وتعديل مدة العقد أو بعض بنوده أو مواعيد السداد أو مقدار الدفعات أو غير ذلك -عند الحاجة- لمنح المستأجر الفرصة لتصحيح وضعه في حال قناعة المؤجر بقدرة المستأجر على تصحيح وضعه وجديته في ذلك، وذلك وفقاً للأنظمة والقواعد الشرعية ذات العلاقة.

٣٢-٢-٢ أو الاتفاق على تقديم المستأجر لطلب التملك المبكر للأصل للمؤجر وفقاً للمادة ١٨ (أحكام التملك المبكر).

٣٢-٢ عند حدوث حالة إخلال، وعند تعذر اتفاق المؤجر والمستأجر على ما ورد في المادة (٣٢-٢) أعلاه، فيجوز للمؤجر:

٣٢-٣-١ استيفاء حقوقه بموجب أي من وثائق الضمان وفقاً للضوابط المرعية.

٣٢-٣-٢ أو فسخ العقد بموجب إخطار كتابي (يحدد تاريخ الفسخ) ومطالبة المستأجر بإخلاء وإعادة الأصل للمؤجر، وفي حال عدم إخلاء المستأجر للأصل للمؤجر يحق للمؤجر المطالبة بإخلاء الأصل للمؤجر عن طريق استصدار أمر من الجهات القضائية المختصة، مالم يتفق الطرفان كتابياً بعد وقوع التعثر وفسخ العقد على استرداد الأصل للمؤجر وتصرف المؤجر فيه دون اللجوء للجهات القضائية المختصة. ولا يحق للمؤجر إجبار المستأجر على إخلاء الأصل للمؤجر بطرق أخرى غير ذلك (ويشمل ذلك فصل الخدمات عن الأصل للمؤجر كخدمات الكهرباء أو الماء أو غيرها).

٣٢-٤ يحق للمؤجر حال فسخ العقد لحدوث حالة إخلال مطالبة المستأجر بما يلي^{٥٦}:

٣٢-٤-١ الدفعات الإيجارية المستحقة وغير المدفوعة حتى تاريخ الفسخ بالإضافة إلى الغرامات والمخالفات غير المدفوعة المستحقة على الأصل للمؤجر خلال فترة انتفاع المستأجر به.

٣٢-٤-٢ تكلفة إخلاء الأصل للمؤجر كالمصاريف القانونية وغيرها حال حكم المحكمة المختصة باستحقاق المؤجر لهذه المصاريف.

٣٢-٤-٣ قيمة إصلاح أي تلف جوهري في العين المؤجرة ناشئ عن تقصير المستأجر في الصيانة^{٥٧}.

٣٢-٤-٤ قيمة استخدام الأصل للمؤجر من وقت فسخ العقد وحتى وقت استعادة الأصل للمؤجر وفقاً للمعادلة الواردة في المادة (٣٥) (تأخر المستأجر في إعادة الأصل للمؤجر).

٣٢-٤-٥ الدفعات الشهرية المستحقة وفقاً للملحق ٢ (جدول دفعات الإيجار) إلى أن يتمكن المؤجر من بيع الأصل للمؤجر وفقاً للمادة (٥-٣٢) أدناه.

٣٢-٤-٦ مبلغ التملك المبكر من الثمن المتحصل من بيع الأصل للمؤجر وفقاً للمادة (٥-٣٢) أدناه.

٣٢-٤-٧ في حال عدم كفاية الثمن المتحصل من بيع الأصل للمؤجر لسداد كامل مبلغ التملك المبكر المستحق للمؤجر وفقاً للمادة (٦-٤-٣٢) أعلاه، فيلتزم المستأجر بتعويض

المؤجر عن الفرق بين الثمن المتحصل من بيع الأصل للمؤجر وبين مبلغ التملك المبكر المستحق للمؤجر.

^{٥٦} توجب المادة ٣ من اللائحة التنفيذية لنظام الإيجار التمويلي على المؤجر في حال موافقته أن يقوم بتوثيق موافقته في سجل العقود خلال ١٠ أيام عمل على الأكثر، وفي حال الرفض، أن يكون قراره مسبباً.

^{٥٤} المادة ٤ من اللائحة التنفيذية لنظام التأجير التمويلي.

^{٥٥} المادة ١٥ من نظام التأجير التمويلي.

^{٥٦} يحق للمؤجر عدم المطالبة ببعض ما ورد في هذه القائمة في حال عدم رغبته بذلك.

^{٥٧} يلتزم المؤجر بإصلاح الأصل للمؤجر وإجراء أعمال الصيانة التي قام بتحميل المستأجر قيمتها وذلك لضمان حصوله على أعلى قيمة ممكنة للأصل للمؤجر عند بيعه، ولا يصح للمؤجر التصغير أو التساهل في الحصول على سعر عادل للأصل للمؤجر عند بيعه.

٣٢-٥ يقوم المؤجر عند استرداد الأصل المؤجر ببيعه في المزاed العلني أو إلى مشتر معين خلال فترة معقولة وذلك بسعر لا يقل عن ١٥% من السعر العادل للأصل المؤجر بحسب تقييم مقيم عقاري معتمد من قبل جهات التقييم المختصة.^{٥٨}

٣٢-٦ يستحق المستأجر قيمة حق التملك (كما تم تعريفه) بعد فسخ العقد لوقوع حالة إخلال.^{٥٩}

٣٣. انسحاب المستأجر من العقد:

يعد هذا العقد عقداً ملزماً لأطرافه ولا يحق لأي طرف الانسحاب من العقد دون موافقة خطية من الطرف الأخر، أو دون ارتكاب الطرف الأخر ما يبرر له الانسحاب من العقد وفقاً لشروط العقد وأحكامه. وفي حال رغبة المستأجر بالانسحاب من العقد وموافقة المؤجر الخطية على ذلك فيحق للمؤجر مطالبة المستأجر بأداء كافة التزاماته حتى تاريخ الفسخ إضافة إلى حقه بطلب التعويض عن هذا الانسحاب وذلك بتطبيق حكم المواد (٣-٣٢) (٤-٣٢) (٥-٣٢) (٦-٣٢) أعلاه.

٣٤. انقضاء العقد دون تملك المستأجر للأصل المؤجر:

يتعهد المستأجر حال فسخ العقد دون تملك الأصل المؤجر ودون الاتفاق على تمديد مدة عقد التمويل لمدة يتم الاتفاق عليها في حينه، بإعادة الأصل المؤجر بحالة سليمة للمؤجر وبسداد المبالغ المستحقة عليه بموجب محضر تسليم يوقع من الطرفين.

٣٥. تأخر المستأجر في إعادة الأصل المؤجر:

في حالة تأخر المستأجر في إعادة الأصل المؤجر بعد فسخ العقد دون تملك الأصل المؤجر ودون الاتفاق على تمديد مدة عقد التمويل، فإن المستأجر يلتزم بتعويض المؤجر عن كل يوم تأخير في إعادة الأصل المؤجر وذلك بدفع قيمة الأجرة اليومية للأصل المؤجر وفقاً لهذا العقد باستخدام المعادلة التالية: (قيمة آخر دفعة إيجارية مستحقة / عدد أيام الشهر الذي تم فيه فسخ العقد) * عدد أيام التأخير = قيمة الأجرة اليومية.

٣٦. وفاة المستأجر أو عجزه:

٣٦-١ وفاة المستأجر:

٣٦-١-١ تعد الدفعات المستحقة وغير المدفوعة ديناً مستحقاً في ذمة المستأجر المتوفى وماله، تؤدي من ميراثه وفقاً للضوابط والأولوية الشرعية (مالم تشملها التغطية التأمينية).

٣٦-١-٢ في حال تكفل التغطية التأمينية بتعويض المؤجر عما لا يقل عن قيمة التملك المبكر فعندها يقوم المؤجر بتوقيع شهادة نقل الملكية وإصدار خطاب إخلاء الطرف لورثة المستأجر المتوفى وتحديث سجله الانتمائي لدى شركة المعلومات الانتمائية خلال مدة لا تتجاوز ٧ أيام عمل من تاريخ السداد.

٣٦-١-٣ في حال عدم تكفل التغطية التأمينية بتعويض المؤجر عما لا يقل عن قيمة التملك المبكر، فللورثة أو بعضهم التقدم للمؤجر بطلب التملك المبكر خلال فترة لا تزيد عن ستين يوماً (٦٠) من تاريخ وفاة المستأجر أو بطلب إكمال العقد. وفي حال رغبة الورثة أو بعضهم بإكمال هذا العقد فيجب على المؤجر القبول بذلك في حال اقتناعه بملاءة المستأجرين الجدد، وله طلب ما يرتضيه من ضمانات لحفظ حقوقه دون أن يؤدي ذلك إلى زيادة إجمالي المبلغ المستحق.

٣٦-١-٤ في حال عدم رغبة الورثة بالتقدم بطلب التملك المبكر أو بإكمال هذا العقد فعندها يتم فسخ هذا العقد والتعامل مع هذه الحالة وفقاً لما ورد في المواد (٣-٣٢) و (٤-٣٢) و (٥-٣٢) و (٦-٣٢).

٣٦-١-٥ يعد عدم الوفاء بدفعات الإيجار خلال ال (٦٠) يوماً الواردة في الفقرة ٣٦-١-٣ استثناءً من حكم المادة (١٦) (أحكام التأخر في السداد)، وعليه فلا يؤدي عدم السداد في هذه المدة أو التأخر عنه موجباً لإرسال المؤجر إشعار التعثر.

٣٦-٢ عجز المستأجر:

٣٦-٢-١ لا يؤثر عجز المستأجر عجزاً جزئياً أو كلياً على التزاماته وحقوقه وفقاً للعقد مالم يؤدي ذلك إلى امتناعه أو تأخره في سداد الدفعات، وعندها تعامل هذه الحالة -مالم تشملها التغطية التأمينية ومالم يتقدم المستأجر العاجز بطلب التنازل عن العقد لغيره- وفقاً للمادة (١٦) (أحكام التأخر في السداد) والمادة (٢٦) (التأمين) والمادة (٣٢) (الإخلال وفسخ العقد).

٣٦-٢-٢ في حال تكفل التغطية التأمينية بتعويض المؤجر عما لا يقل عن قيمة التملك المبكر فعندها يعد المستأجر مؤدياً لكامل التزاماته وفقاً للعقد، ويقوم المؤجر بتوقيع شهادة نقل الملكية وإصدار خطاب إخلاء الطرف للمستأجر وتحديث سجله الانتمائي لدى شركة المعلومات الانتمائية خلال مدة لا تتجاوز ٧ أيام عمل من تاريخ السداد.

٣٧. تعدد المستأجرين:

٣٧-١ تضامن المستأجرين:

٣٧-١-١ في حال تعدد المستأجرين، يكون المستأجرون -مجتمعين أو منفردين- مسؤولين بالتضامن عن سداد إجمالي المبلغ المستحق بموجب العقد، وللمؤجر مطالبة أحد المستأجرين أو جميعهم بسداد إجمالي المبلغ المستحق.

٣٧-١-٢ يترتب على وفاة أحد المستأجرين بأحد الدفعات كاملة براءة ذمة بقية المستأجرين في مواجهة المؤجر عن تلك الدفعة، كما يترتب على وفاة أحد المستأجرين بإجمالي المبلغ المستحق بموجب العقد براءة ذمة بقية المستأجرين في مواجهة المؤجر.

^{٥٨} تشمل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

^{٥٩} يشمل حق التملك المبلغ غير المستهلك من الدفعة الإيجارية المقدمة بالإضافة إلى المتبقي من مبلغ بيع الأصل المؤجر مما يزيد عن مبلغ التملك المبكر.

^{٦٠} تحذف في حال وجود مستأجر واحد فقط.

^{٦١} تنطبق بقية بنود العقد في حال تعدد المستأجرين ولا يعد عدم إيراد بند معين في هذه المادة مع وروده في موضع آخر في العقد سبباً يبيح للمؤجر منع المستأجرين في حال التعدد من القيام به (مثل السداد الجزئي وغيره).

٣٧-١-٣ لا يجوز للمستأجر الذي يطالبه المؤجر بالوفاء بطلب الرجوع على المستأجر الآخر أولاً أو الدفع بمسؤوليته عن حصة من إجمالي المبلغ المستحق فقط.

٣٧-٢ أحكام التملك المبكر:

يجوز للمستأجرين أو بعضهم التملك المبكر وفقاً لأحكام التملك المبكر الواردة في المادة (١٨) (أحكام التملك المبكر).

٣٧-٣ إخلال المستأجرين:

يترتب على إخلال أحد المستأجرين وقوعهم جميعاً في حالة إخلال، ما لم يتم أحد المستأجرين بمعالجته.

٣٧-٤ وفاة أحد المستأجرين:

في حال وفاة أحد المستأجرين، تظل مسؤولية بقية المستأجرين قائمة بسداد المتبقي من إجمالي المبلغ المستحق أو مبلغ التملك المبكر (بحسب الحال) باستثناء ما تغطيه التعويضات التأمينية).

٣٧-٥ نقل ملكية الأصل المؤجر:

بغض النظر عن ما سده كل مستأجر من دفعات إيجارية، يقوم المؤجر عند انتهاء العقد أو عند التملك المبكر لأحد المستأجرين أو جميعهم وبعد توقيع (شهادة نقل الملكية) (الملحق ٦)، بنقل ملكية الأصل المؤجر إلى المستأجرين بنسب مشاعة بينهم بالتساوي (ما لم يتفق الأطراف على غير ذلك)، ولا يحق للمؤجر نقل ملكية الأصل المؤجر إلى بعض المستأجرين دون غيرهم دون موافقتهم الخطية.

٣٨. تعديل العقد:

لا يجوز تعديل أي بند من بنود هذا العقد إلا باتفاق مكتوب يوقع عليه أطرافه أو من ينوبهم.

٣٩. تسجيل العقد:

٣٩-١ يلتزم المؤجر -بقدر المستطاع- بتسجيل هذا العقد وما يطرأ عليه من تعديلات في سجل العقود وفقاً للأنظمة المرعية خلال ١٠ أيام عمل من تاريخ إبرام هذا العقد أو تعديله، كما يلتزم بتقييد كافة التصرفات المؤثرة على حقوق كل من المؤجر والمستأجر التعاقدية في السجل^{١١}.

٣٩-٢ يلتزم المؤجر -بقدر المستطاع- بتسجيل هذا العقد في السجل العقاري وفقاً لنظام التسجيل العيني للعقار والأنظمة المرعية الأخرى.

٤٠. الإخطارات:

٤٠-١ تكون كافة الإشعارات المرسلة من المؤجر إلى المستأجر خطية، ويجوز إرسالها إلى العنوان الموضح في عناوين الاتصال أو عبر الرسائل النصية أو البريد الإلكتروني أو يتم توجيهها لعنوان بديل كما يخطر به الأطراف بعضهم بعضاً من وقت لآخر. ويجب على كل طرف إخطار الطرف الآخر فوراً بأية تغييرات تطرأ على عناوين الاتصال الخاصة به.

٤٠-٢ باستثناء ما ورد فيه نص خاص، يفترض وصول الإشعارات المرسلة من المؤجر وعلم من وجهته إليه (المستأجر أو الكفيل) بمضمونها بشرط استيفائها طريقتين من طرق التواصل المبينة أدناه، ومرور يومي عمل على تاريخ إرسال آخرهما:

٤٠-٢-١ أن ترسل عبر الرسائل النصية إلى الجوال الموضح في عناوين الاتصال.

٤٠-٢-٢ أن ترسل إلى البريد الإلكتروني الموضح في عناوين الاتصال.

٤٠-٢-٣ أن ترسل على هيئة خطابات إلى العنوان الموضح في عناوين الاتصال.

٤٠-٣ فيما يتعلق بإشعار التأخر وإشعار التعثر، فلا يفترض وصولها كما لا يفترض علم من وجهته إليه بمضمونها إلا باستيفاء جميع طرق التواصل المبينة في المادة ٤٠-٢، ومرور يومي عمل على تاريخ إرسال آخرهما، وبشرط إرسالها إلى الكفيل وإلى جميع المستأجرين في حال تعددهم.

٤٠-٤ يفترض وصول الإخطارات الموجهة من المستأجر أو الكفيل إلى المؤجر وعلم المؤجر فوراً بمضمونها بشرط أن تكون بأحد الطرق التالية:

٤٠-٤-١ عن طريق هاتف المؤجر الموضح في عناوين التواصل.

٤٠-٤-٢ عن طريق البريد الإلكتروني للمؤجر الموضح في عناوين التواصل.

٤٠-٤-٣ عن طريق التوجه إلى فرع المؤجر الموضح في عناوين التواصل.

٤٠-٥ استثناء من أحكام المادة ٤٠-٤ أعلاه، إذا أرسل البريد الإلكتروني في غير يوم عمل، أو بعد الساعة (١٧:٠٠) من يوم العمل، فيفترض وصوله إلى المؤجر وعلم المؤجر بمضمونه في يوم العمل الذي يليه.

٤٠-٦ لا يجوز للطرف الذي قصر أو أهمل في إخطار الطرف الآخر بتغير عناوين تواصله أو أحدها التعذر بعدم علمه بالإخطار أو عدم وصوله إليه.

٤١. متفرقات:

٤١-١ يمنح المستأجر موافقته للمؤجر بالحصول على وجمع المعلومات الائتمانية الخاصة بالمستأجر، وطلب تأسيس سجل ائتماني عن المستأجر (إذا لم يوجد له سجل ائتماني) وإدراج بياناته الائتمانية فيه لدى أي من الجهات المرخصة بتقديم خدمات المعلومات الائتمانية، كما يحق للمؤجر تزويد وتبادل المعلومات الائتمانية المرتبطة بهذا العقد مع

أي من الجهات المرخصة بتقديم خدمات المعلومات الائتمانية. ويلتزم المؤجر بالحفاظ على سرية معلومات المستأجر وملائته المالية كما يلتزم بأخذ إذن المستأجر الخطي حال رغبته بالإفصاح عن معلوماته الائتمانية إلى أي جهة ما لم يتم السماح له بهذا الإفصاح وفق هذا العقد أو يتم إلزامه بهذا الإفصاح بأمر القانون أو أمر المحكمة المختصة.

٤١-٢ لا يؤدي بطلان أي بند من بنود وثائق العقد أو عدم نظاميته أو عدم قابليته للتنفيذ إلى بطلان أو عدم نظامية بقية البنود والمواد في وثائق العقد أو عدم قابليتها للتنفيذ.

^{١١} المادة ١٥ من اللائحة التنفيذية لنظام الإيجار التمويلي.

٤١-٣ في حال وجود استفسار أو نزاع أو شكوى لدى المستأجر فإنه يقوم بتقديم طلب بذلك عن طريق وسائل التواصل الخاصة بالمؤجر الموضحة في هذا العقد أو عن طريق البوابة الالكترونية للمؤجر أو عن طريق زيارة أقرب فرع للمؤجر بالمنطقة، ويقوم المؤجر بدراسة الطلب والرد عليه حسب الإجراءات المتبعة في مثل هذه الحالات خلال فترة لا تتجاوز (١٠) أيام عمل من تاريخ تقديم الطلب^{٦٣}.

٤١-٤ لا يعني تأخر المؤجر في ممارسة أي حق أو المطالبة بأي تعويض وفقاً لوثائق العقد على أنه تنازل عن ذلك الحق أو تلك المطالبة ما لم ينص هذا العقد أو الأنظمة ذات العلاقة على خلاف ذلك.

٤١-٥ إن فسخ عقد التأجير لا يلغي أو يؤثر على أية حقوق أو مطالبات مستحقة للمؤجر على المستأجر، ولن يؤثر ذلك أيضاً على أية التزامات يجب الوفاء بها من قبل الأطراف بموجب هذا العقد بعد إنهائه.

٤١-٦ لا تعتبر أية تغييرات يتم إجراؤها على وثائق العقد سارية المفعول ما لم تكن خطية وموقعة من قبل أو نيابة عن كل طرف.

٤١-٧ لا يحق لأي شخص ليس طرفاً في هذا العقد المطالبة بالإلزام بأي بند من بنوده.

٤١-٨ اللغة العربية هي اللغة المعتمدة لوثائق العقد.

٤١-٩ حرر هذا العقد من نسختين أصليتين متطابقتين وموقعتين من أطرافه وتسلم كل من الطرفين نسخة للعمل بموجبها وبموجب شروطها وتعهداتها وبموجب مرفقاتها.

٤٢. النظام واجب التطبيق والاختصاص القضائي:

٤٢-١ يخضع هذا العقد لأنظمة المملكة العربية السعودية.

٤٢-٢ تتم تسوية أية نزاع ينشأ بين الأطراف ودياً. وإذا أخفق الأطراف في حل النزاع ودياً خلال خمسة عشر (١٥) يوماً من تاريخ نشوئه، فيحق لأي طرف من الأطراف إحالة النزاع إلى الجهة القضائية المختصة^{٦٤} في المملكة العربية السعودية للفصل فيها.

وإشهاداً على ما تقدم، وقع كل من المؤجر والمستأجر هذا العقد في اليوم المبين في مستهله:

[ادخل اسم المؤجر]

التوقيع:

الاسم:

الصفة:

المستأجر [الأول °]

التوقيع:

الاسم:

الصفة:

المستأجر [الثاني^{٦٥}]

التوقيع:

الاسم:

الصفة:

[الكفيل^{٦٧}]

التوقيع:

الاسم:

الصفة:

^{٦٣} وفقاً للمادة ٨٧ من اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل.

^{٦٤} قد يقصد بالمحكمة المختصة المحكمة العامة أو لجنة الفصل في المنازعات التمويلية بحسب الحال ونوع النزاع.

^{٦٥} تضاف في حال وجود أكثر من مستأجر.

^{٦٦} تضاف في حال وجود أكثر من مستأجر.

^{٦٧} تضاف في حال وجود الكفيل.

الملحق رقم ١
الفترات الإيجارية

الفترة الإيجارية	تاريخ ابتداء الفترة	تاريخ انتهاء الفترة

الملحق رقم ٢
جدول دفعات الإيجار

رقم العقد	عدد دفعات الإيجار	
مدة العقد بالأيام/الأشهر	الدفعة المقدمة	
تاريخ ابتداء العقد	مبلغ التمويل	
تاريخ انتهاء العقد	كلفة الأجل	[ثابتة: %] [متغيرة: الجزء الثابت: % الجزء المتغير: %]
الرسوم الإدارية	[رقم الفترة الإيجارية]	يتم الإشارة إلى الفترة في جدول الفترات الإيجارية في حال كون كلفة الأجل متغيرة
رسوم التأمين	الدفعة الأخيرة	
التكاليف الإضافية	إجمالي المبلغ المستحق	
معدل النسبة السنوي (APR)	قيمة الدفعة الإيجارية	

الشهر	تاريخ الدفعة	المتبقي من إجمالي المبلغ المستحق	المتبقي من مبلغ التمويل	الدفعة الإيجارية الشهرية (ر.س.)	كلفة الأجل من الدفعة الإيجارية الشهرية (ر.س.)	مبلغ التمويل من الدفعة الإيجارية الشهرية (ر.س.)	مبلغ التأمين من الدفعة الإيجارية الشهرية
١							

[تكون الدفعة الأخيرة في شهر منفصل عن القسط الأخير مالم يوافق المستأجر صراحة على غير ذلك.]

إقرار المستأجر	
أقر باطلاعي وقبولي بما جاء في ملحق دفعات الإيجار وهذا الجدول، وألتزم بسداد الدفعات الإيجارية وفقاً لما جاء فيه، وأقر بعلمي بإمكانية تغير إجمالي المبلغ المستحق والدفعات الشهرية للفترات الشهرية اللاحقة وفقاً لتغير سعر المؤشر. ^{3٨}	
وهذا إقرار مني بذلك.	
الاسم	التوقيع

^{3٨} في حال كانت كلفة الأجل متغيرة.

الملحق رقم ٣

جدول دفعات الإيجار في حال ارتفاع سعر المؤشر إلى الحد الأعلى لسعر المؤشر^{٦٩}

^{٦٩} يدرج المؤجر جدول الدفعات على فرض ارتفاع سعر المؤشر إلى الحد الأعلى للمؤشر بعد انتهاء الفترة الإيجارية الأولى.

الملحق رقم ٤

جدول دفعات الإيجار في حال انخفاض سعر المؤشر إلى الحد الأدنى لسعر المؤشر^{٧٠}

^{٧٠} يدرج المؤجر جدول الدفعات على فرض انخفاض سعر المؤشر إلى الحد الأدنى للمؤشر بعد انتهاء الفترة الإيجارية الأولى.

الملحق رقم ٥
شهادة القبول بالأصل المؤجر

التاريخ: / / هـ (الموافق / / م)

إلى: [المؤجر]

بالإشارة إلى عقد التمويل المبرم بيننا بتاريخ [●] ("العقد")، يكون للألفاض والعبارة المعرفة في العقد المعاني ذاتها عند استعمالها هنا. بهذا نقر لكم ونؤكد:

- (أ) أننا قمنا بمعايينة الأصل المؤجر المبين أدناه معايينة تامة نافية للجهالة شرعاً ونظماً، كما قمنا بإجراء الفحوصات الهندسية اللازمة للتأكد من سلامته وقيلنا به، كما نقر بعد المعايينة والفحص بأن الأصل المؤجر وجميع أدواته وتجهيزاته سليم وصالح تماماً للغرض المستأجر من أجله.
- (ب) أن الأصل المؤجر مطابق للمواصفات.
- (ت) أن هذه الشهادة تعد إثباتاً قطعياً على قبول المستأجر بالأصل المؤجر بحالته الراهنة.
- (ث) أنه تم تسلم الأصل المؤجر في تاريخ توقيع هذه الشهادة.

[المستأجر]

التوقيع:

الاسم:

الصفة:

التاريخ:

الأصل المؤجر		
نوع العقار	مساحة الأرض	
رقم الصك	مساحة البناء	
حدود العقار	عدد الطوابق	
أطوال العقار	عدد الغرف	
الحي	المدينة	
رقم المخطط	الشارع	
جاهزية العقار للسكن	رقم القطعة	
رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء	
رقم عداد الكهرباء	رقم عداد الماء	
عمر العقار	رقم الوحدة السكنية	
الوسيط العقاري	مدة ضمان المطور العقاري	
الاستشاري المصمم	رقم ترخيص الاستشاري المصمم	
الاستشاري المشرف على البناء	رقم ترخيص الاستشاري المشرف على البناء	
شركات التقييم العقاري	وصول الخدمات	
	الكهرباء	
	الماء	
	الصرف الصحي	
	الإنترنت	
رقم تسجيل جمعية الملاك	تاريخ تسجيل جمعية الملاك ومحل التسجيل	

الملحق رقم ٦
شهادة نقل الملكية

التاريخ: / / هـ (الموافق / / م)

بالإشارة إلى عقد التمويل المبرم بيننا بتاريخ [●] ("العقد")، يقر ("المؤجر") بنقل ملكية الأصل المبين أدناه ("الأصل المؤجر") وحقوقه والالتزامات المتعلقة به إلى السيد/السيدة، وهو/وهي [مواطن/مواطنة سعودي/سعودية حامل الهوية رقم:.....] [مقيم/مقيمة] الجنسية حامل بطاقة مقيم رقم: (الصادرة من [دخول اسم المدينة]، بتاريخ [دخول التاريخ])، وعنوانه المسجل في [دخول العنوان] ("المستأجر")، [على سبيل الهبة التي لارجعة فيها^{٢١}]

وذلك مقابل مبلغ قدره (.....)، والذي يمثل:

() الدفعة الأخيرة الموضحة في العقد

() أخرى.....

وفي المرفق بهذه الشهادة الوثائق المثبتة لذلك.^{٢٢}

وفيما يلي وصف للأصل المؤجر:

الأصل المؤجر			
نوع العقار	مساحة الأرض		
رقم الصك	مساحة البناء		
حدود العقار	عدد الطوابق		
أطوال العقار	عدد الغرف		
الحي	المدينة		
رقم المخطط	الشارع		
جاهزية العقار للسكن	رقم القطعة		
رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء		
رقم عداد الكهرباء	رقم عداد الماء		
عمر العقار	رقم الوحدة السكنية		
الوسيط العقاري	مدة ضمان المطور العقاري		
الاستشاري المصمم	رقم ترخيص الاستشاري المصمم		
الاستشاري المشرف على البناء	رقم ترخيص الاستشاري المشرف على البناء		
شركات التقييم العقاري	وصول الخدمات		
	الكهرباء		
	الماء		
	الصرف الصحي		
	الإنترنت		
رقم تسجيل جمعية الملاك	تاريخ تسجيل جمعية الملاك ومحل التسجيل		

١- يقر المستأجر أن الأصل المؤجر كان في حيازته، وتحت استخدامه منذ [دخول تاريخ اتاحة الأصل المؤجر] وأنه على دراية بالأصل المؤجر، وأنه بناءً على ذلك يوافق على انتقال الأصل المؤجر من المؤجر إليه بالمبلغ المذكور دون أي إقراراتٍ أو ضماناتٍ من المؤجر فيما يتعلق بجودة أو حالة أو ملاءمة الغرض من الأصل المؤجر؛ ولن يكون للمستأجر بعد توقيع هذه الوثيقة أية مطالبات أو حقوق تجاه المؤجر فيما يتعلق بالأصل المؤجر.

٢- ليس للمؤجر أي حق أو مصلحة أو منفعة في الأصل المؤجر بعد توقيع شهادة نقل الملكية.

^{٢١} في حال كون الانتقال عن طريق الهبة.

^{٢٢} في حال كون الانتقال عن طريق البيع.

- ٣- يلتزم المستأجر بتعويض المؤجر عن أي خسائر أو مطالبات تنتج عن استخدام المؤجر للأصل المؤجر بعد توقيع شهادة نقل الملكية وقبل نقل ملكية الأصل رسميًا.
- ٤- يلتزم المؤجر بنقل ملكية الأصل المؤجر رسميًا للمستأجر واتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لتسجيل ملكية المستأجر خلال خمسة عشر (١٥) يوم عمل من تاريخ التوقيع على شهادة نقل الملكية مالم يكن التأخير ناتجاً عن الجهات الحكومية ذات العلاقة.
- ٥- يظل المؤجر ملتزمًا بأن يضمن للمستأجر سلامة الأصل المؤجر من أي حق للغير إذا كان سبب الاستحقاق سابقًا لتسجيل ملكية الأصل المؤجر باسم المستأجر رسميًا.

تسري هذه الشهادة اعتباراً من التاريخ المذكور في مستهلها، وتعد إثباتاً قطعياً فيما بين أطرافها على اكتمال نقل ملكية الأصل المؤجر بالكامل من المؤجر إلى المستأجر.

تم توقيع هذه الشهادة من قبل المؤجر والمستأجر في التاريخ المذكور في مستهلها.

[ادخل اسم المؤجر]

التوقيع: _____

التاريخ:

الاسم:

الصفة:

[ادخل اسم المستأجر]

التوقيع: _____

التاريخ:

الاسم:

الصفة:

رقم العقد:

عقد تمويل عقاري بصيغة المرابحة

↓

المحتوى

الصفحة

المادة

- ٣ -	١. ملخص عقد التمويل
- ٤ -	٢. الأطراف
- ٦ -	٣. تفاصيل العقد
- ٦ -	٤. الالتزامات المالية
- ٧ -	٥. الأقساط الآجلة
- ٨ -	٦. طرق السداد
- ٨ -	٧. الضمانات
- ٨ -	٨. الملاحق المرفقة
- ٩ -	٩. التعريفات والتفسير
- ١٠ -	١٠. إبرام العقد ونفاذه
- ١١ -	١١. مدة العقد
- ١١ -	١٢. إفراغ الأصل الممول
- ١١ -	١٣. تسلم الأصل الممول وقبوله
- ١١ -	١٤. رهن الأصل الممول
- ١٢ -	١٥. فك الرهن عن الأصل الممول
- ١٢ -	١٦. أحكام سداد الأقساط الآجلة
- ١٢ -	١٧. أحكام التأخر في السداد
- ١٢ -	١٨. أحكام السداد المبكر
- ١٣ -	١٩. التكاليف والنفقات
- ١٣ -	٢٠. تعهدات وإقرارات المستفيد
- ١٤ -	٢١. تعهدات وإقرارات الممول
- ١٤ -	٢٢. الكشف على الأصل الممول
- ١٤ -	٢٣. صيانة الأصل الممول
- ١٥ -	٢٤. التأمين
- ١٥ -	٢٥. نزع ملكية الأصل الممول
- ١٥ -	٢٦. تلف الأصل الممول
- ١٥ -	٢٧. التنازل عن العقد
- ١٥ -	٢٨. الإخلال وفسخ العقد
- ١٦ -	٢٩. وفاة المستفيد أو عجزه
- ١٦ -	٣٠. تعدد المستفيدين
- ١٧ -	٣١. تسجيل وتوثيق العقد
- ١٧ -	٣٢. تعديل العقد
- ١٧ -	٣٣. الإخطارات
- ١٧ -	٣٤. متفرقات
- ١٨ -	٣٥. النظام واجب التطبيق والاختصاص القضائي
- ٢٠ -	الملحق رقم (١) جدول الأقساط الآجلة
- ٢١ -	الملحق رقم (٢) شهادة القبول بالأصل الممول
- ٢٢ -	الملحق رقم (٣) شهادة تسلم الأصل الممول

١. ملخص عقد التمويل

بيانات المستفيد			
اسم المستفيد		التاريخ	
رقم الهوية الوطنية أو هوية المقيم		الرقم المرجعي للعقد	
اسم المستفيد الثاني ^١		التاريخ	
رقم الهوية الوطنية أو هوية المقيم		الرقم المرجعي للعقد	
بيانات التمويل			
تفاصيل المبلغ المستحق سداده	ر.س.	نوع التمويل	
مبلغ التمويل	ر.س.	معدل النسبة السنوي (APR)	%
كلفة الأجل	%	مدة عقد التمويل	
قيمة كلفة الأجل	ر.س.	عدد الأقساط	
الرسوم الإدارية*	ر.س.	مبلغ القسط الشهري	ر.س.
التأمين*	ر.س.	تاريخ استحقاق الدفعة الأولى	
تاريخ استحقاق القسط الأجل الشهري		تاريخ استحقاق الدفعة الأخيرة*	
أي رسوم أو تكاليف أخرى*	ر.س.	إجمالي المبلغ المستحق سداده	ر.س.
الملاحظات الإضافية*			
أبرز أحكام عقد التمويل			
جدول السداد لعقد التمويل	الملحق رقم (١) (جدول الأقساط الأجلة) صفحة رقم (٢٠)		
الآثار المترتبة على التأخر في سداد الأقساط	الشروط العامة، المادة (١٧) (أحكام التأخر في السداد)، صفحة رقم (١٢)		
إجراءات السداد المبكر	الشروط العامة، المادة (١٨) (أحكام السداد المبكر)، صفحة رقم (١٢)		
إجراءات حق الانسحاب (إن وجد)*	لا ينطبق.		
إجراءات التعامل مع الضمانات في حال انخفاضها	الشروط العامة، المادة (٢٠) (تعهدات وإقرارات المستفيد)، صفحة رقم (١٣)		
إجراءات ممارسة حق إنهاء عقد التمويل	الشروط العامة، المادة (٢٨) (الإخلال وفسخ العقد)، صفحة رقم (١٥)		
إجراءات التعامل مع حالة وفاة المستفيد	الشروط العامة، المادة (٢٩) (وفاة المستفيد أو عجزه)، صفحة رقم (١٦)		
تنويه: الاطلاع على هذا الملخص لا يغني عن قراءة كافة محتويات عقد التمويل وملحقاته ولا يعني من الالتزامات الواردة فيه.			
توقيع المستفيد بالاطلاع والاستلام	توقيع الشخص المفوض بالتوقيع عن الممول والختم		
* تدرج عبارة (لا ينطبق) إذا كان البند المعني لا ينطبق على عقد التمويل.			

^١ تحذف في حال عدم وجوده.

عقد تمويل عقاري بصيغة المرابحة
الشروط والأحكام الخاصة

رقم العقد: _____

تاريخ إبرام العقد: ___/___/___ هـ (الموافق ___/___/___ م)

٢. الأطراف:

الممول:	
الاسم:	[.]
السجل التجاري:	[.]
تاريخ الإصدار:	[.]
مكان الإصدار:	[.]
العنوان المسجل:	[.]
بيانات الاتصال لأغراض الإشعارات:	[.]
بيانات الاتصال لأغراض تقديم الاعتراضات والشكاوى:	[.]
ويمثله في التوقيع:	
السيد/	[.]
المستفيد:	
الاسم:	[.]
الجنسية:	[.]
تاريخ الميلاد:	[.]
نوع الهوية:	[.]
رقم الهوية الوطنية/ هوية المقيم:	[.]
تاريخ الإصدار:	[.]
مكان الإصدار:	[.]
عنوان الاتصال لأغراض الإشعارات:	[العنوان الوطني] [هاتف المنزل] [هاتف المكتب] [الجوال] [البريد الإلكتروني] [صندوق البريد]

* تضاف خانة يدرج فيها رقم وتاريخ إذن تملك العقار في حال كون المستفيد غير سعودي.

	المستفيد الثاني: ^٢
[.]	الاسم:
[.]	الجنسية:
[.]	تاريخ الميلاد:
[.]	نوع الهوية:
[.]	رقم الهوية الوطنية/ هوية المقيم:
[.]	تاريخ الإصدار:
[.]	مكان الإصدار:
[العنوان الوطني] [هاتف المنزل] [هاتف المكتب] [الجوال] [البريد الإلكتروني] [صندوق البريد]	عنوان الاتصال لأغراض الإشعارات:
	الكفيل: ^٣
[.]	مقدار المبلغ:
[.]	رقم عقد الكفالة:
[.]	الاسم:
[.]	الجنسية:
[.]	تاريخ الميلاد:
[.]	نوع الهوية:
[.]	رقم الهوية الوطنية/ هوية المقيم:
[.]	تاريخ الإصدار:
[.]	مكان الإصدار:
[العنوان الوطني] [هاتف المنزل] [هاتف المكتب] [الجوال] [البريد الإلكتروني] [صندوق البريد]	عنوان الاتصال لأغراض الإشعارات:

^٣ إن وجد..

^٤ إن وجد..

٣. تفاصيل العقد:

٣-١ الأصل الممول:

[.]	مساحة الأرض	[.]	نوع العقار
[.]	مساحة البناء	[.]	رقم الصك
[.]	تاريخ إصدار الصك	[.]	مكان إصدار الصك
[.]	عدد الطوابق	[.]	حدود العقار
[.]	عدد الغرف	[.]	أطوال العقار
[.]	المدينة	[.]	الحي
[.]	الشارع	[.]	رقم المخطط
[.]	رقم القطعة	[.]	جاهزية العقار للسكن
[.]	تاريخ رخصة البناء	[.]	رقم رخصة البناء وتاريخها
[.]	رقم الوحدة السكنية	[.]	عمر العقار
[.]	مدة ضمان المطور العقاري	[.]	الوسيط العقاري
[.]	رقم ترخيص الاستشاري المصمم	[.]	الاستشاري المصمم
[.]	رقم ترخيص الاستشاري المشرف على البناء	[.]	الاستشاري المشرف على البناء
[.]	وصول الخدمات	[.]	شركات التقييم العقاري
[.]	الكهرباء	[.]	
[.]	الماء	[.]	
[.]	الصرف الصحي	[.]	
[.]	الإنترنت	[.]	
[.]	تاريخ تسجيل جمعية الملاك ومحل التسجيل	[.]	رقم تسجيل جمعية الملاك

تدرج عبارة (لا يوجد) إذا كان البند المعني لا ينطبق على الأصل الممول أو غير معلوم في وقت توقيع العقد

٣-٢ مدة العقد:

..... (أشهر/أعوام).

تاريخ ابتداء العقد: ___/___/___ هـ (الموافق ___/___/___ م)

تاريخ انتهاء العقد: ___/___/___ هـ (الموافق ___/___/___ م)

٣-٣ نسبة التملك المشاع:

في حال تعدد المستفيدين، يمتلك المستفيد الأول نسبة مشاعة في الأصل الممول بمقدار%، كما يمتلك المستفيد الثاني نسبة مشاعة في الأصل الممول بمقدار%.

٤. الالتزامات المالية:

٤-١ ثمن العقار:

ريال سعودي:

٤-٢ الدفعة الأولى:

ريال سعودي:

° تضاف في حال وجود أكثر من مستفيد.
 ٦ الثمن الذي اشترى به الممول الأصل الممول.
 ٧ على ألا تقل عن النسبة المحددة نظاماً.

٤-٣ مبلغ التمويل:	ريال سعودي:
٤-٤ كلفة الأجل:	كلفة الأجل ثابتة طوال مدة العقد بنسبة % من مبلغ التمويل ^٨ ، والتي تساوي ريال سعودي
٤-٥ الدفعة الأخيرة:	ريال سعودي:
٤-٦ تكاليف إضافية:	١٠

رسوم وتكاليف إدارية ^{١١} :	() رسوم	ريال سعودي
	() تكلفة التقييم العقاري	ريال سعودي
	() [رسوم إدارية أخرى]	ريال سعودي
	() التأمين:	ريال سعودي
	() رسوم أخرى وتشمل	ريال سعودي
	الإجمالي:	ريال سعودي

(يرجى وضع علامة حسب الملائم وإدراج المبالغ)

٤-٧ معدل النسبة السنوية (APR): %
٤-٨ إجمالي المبلغ المستحق:	مبلغ التمويل + كلفة الأجل + [التكاليف الإضافية غير المدفوعة ^{١٢}]: ريال سعودي

٥. الأقساط الأجلة:

يتم سداد الأقساط الأجلة لإجمالي المبلغ المستحق بشكل [شهري/ربع سنوي/نصف سنوي/سنوي]. ويستحق كل قسط من إجمالي المبلغ المستحق في اليوم [أدخل تاريخ اليوم] من كل شهر ميلادي^{١٣} (أو ما يعادله بالتاريخ الهجري) [على أنه يجوز للممول -بناءً على تفويض المستفيد- باستقطاع مبلغ الأقساط الأجلة ذات العلاقة عند نزول الراتب الشهري للمستفيد في الحساب المشار إليه في المادة ٦ سواء كان ذلك قبل أو بعد تاريخ استحقاق القسط الموضح في جدول الأقساط الأجلة].

مبلغ القسط

القسط الأول: / / هـ (الموافق / / م)

القسط الأخير: / / هـ (الموافق / / م)

تاريخ سداد الدفعة الأخيرة^{١٤}: / / م

تم بيان كامل الأقساط الأجلة في الملحق رقم ١ (جدول الأقساط الأجلة).

^٨ يتم احتساب كلفة الأجل على مبلغ التمويل فقط، ولا يتم احتسابه على بقية مصاريف الممول كالتكاليف الواردة في جدول التكاليف الإضافية أو غيرها. كما لا تدخل الدفعة الأولى في احتساب كلفة الأجل.
^٩ إن وجدت.

^{١٠} يلتزم الممول بأخذ التكاليف الحقيقية التي يتحملها بناءً على هذا العقد، ولا يحق للممول مطالبة المستفيد بدفع أي مبالغ تزيد عن المبالغ التي تحملها بناءً على هذا العقد، وعلى جهة التمويل تقديم ما يثبت للمستفيد قيمة المبالغ المطالب بها كتكاليف إضافية.

^{١١} لا تتجاوز المصاريف الإدارية مبلغ ٥٠٠ ريال أو (١%) من مبلغ التمويل، أيهما أقل.

^{١٢} يتم تغييرها إلى "التأمين" في حال عدم وجود تكاليف إضافية غير مدفوعة.

^{١٣} يكون التاريخ الهجري هو التاريخ المعتمد في العقد، ويتم تحديد أوقات السداد وفقاً للتاريخ الميلادي (أو ما يعادله بالتاريخ الهجري) للتسهيل الحسابي.

^{١٤} إن وجدت.

٦. طرق السداد:

يكون سداد الأقساط الأجلة والدفعة الأولى والأخيرة بواحد أو أكثر من الطرق التالية :

() الإيداع/السداد النقدي في أحد فروع الممول أو الفرع الذي يحدده.

() عن طريق نظام سداد إلى حساب [..].

() تفويض المستفيد للممول بالاستقطاع المباشر من حسابه رقم [..] لدى بنك [..] [في تاريخ سداد الأقساط الأجلة] أو [في تاريخ نزول الراتب الشهري].

() إيداع في حساب الممول الواردة بياناته أدناه:

البنك	
اسم الحساب	
أبيان	

٧. الضمانات:

() رهن الأصل الممول لصالح الممول وتسجيله وتوثيقه لدى الجهات المختصة.

() الكفالة (وفقاً للنموذج المعتمد لدى الممول).

() عدد..... سند لأمر.

(يتم وضع العلامة حسب الملائم)

٨. الملاحق المرفقة:

(١) الملحق رقم ١: جدول الأقساط الأجلة.

(٢) الملحق رقم ٢: شهادة القبول بالأصل الممول.

(٣) الملحق رقم ٣: شهادة تسلم الأصل الممول.

اتفق كل من الممول والمستفيد على أن هذا العقد يتكون من الأحكام والشروط الخاصة، والأحكام والشروط العامة، والملاحق المرفقة المشار إليها، والتي تشكل مجتمعة عقداً واحداً متكاملًا، وأن هذا العقد يلغي ما سبقه مما يتعارض معه من مفاوضات أو نقاشات أو اتفاقيات في موضوعه.

يؤكد المُستفيد حصوله على نسخة من هذا العقد قبل توقيعه وأنه قام بمراجعته ودراسة أحكامه بعناية وفهم، وأنه حصل على الاستشارة القانونية والمالية اللازمة وعلى

إيضاح واف من الممول لفهم كامل حقوقه والتزاماته بموجب هذا العقد وملاحقه، وأنه قام بمعايينة الأصل الممول محل هذا العقد معايينة تامة نافية للجهالة شرعاً

ونظاماً، وأنه قام بإجراء الفحوصات الهندسية اللازمة للتأكد من سلامته وأنه يقبل به بحالته الراهنة، وأنه يبرئ الممول من كافة العيوب الظاهرة والخفية فيه.

توقيع المستفيد

الأحكام والشروط العامة

تمهيد:

حيث طلب المستفيد من الممول تمويل شراء الأصل الممول الموصوف في هذا العقد بصيغة المرابحة وذلك وفقاً لأحكام نظام التمويل العقاري الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥٠) وتاريخ ١٤٣٣/٠٨/١٣هـ ولائحته التنفيذية.

وحيث اشترى الممول، بناءً على طلب المستفيد الأصل الممول الموصوف في هذا العقد وتملكه بموجب عقد شراء أبرمه مع مالك الأصل الممول، وقبضه قبضاً شرعياً معتبراً وذلك بعد تحققه من سلامة ملكية العقار وخلوه من الالتزامات العينية.

وبناءً عليه، وحيث رغب الممول ببيع الأصل الممول الموصوف في هذا العقد ورغب المستفيد بشرائه لأغراضه السكنية، فقد ارتبط إيجاب الممول بقبول المستفيد على شرائه للأصل الممول بصيغة المرابحة من الممول بالثمن المبين في هذا العقد ووفقاً لشروطه وأحكامه. وتطبق أحكام نظام التمويل العقاري ولائحته التنفيذية، وأحكام نظام مراقبة شركات التمويل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥١) وتاريخ ١٤٣٣/٠٨/١٣هـ ولائحته التنفيذية أو نظام مراقبة البنوك الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥) وتاريخ ١٣٨٦/٢/٢٢هـ (بحسب الحال)، ونظام الرهن العقاري المسجل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٤٩) وتاريخ ١٤٣٣/٠٨/١٣هـ على كل ما لم ينص عليه هذا العقد.

بناءً على ما سبق، ومع مراعاة ما ورد في الشروط والأحكام الخاصة، فقد تم الاتفاق بين المستفيد والممول على ما يلي:

٩. التعريفات والتفسير:

٩-١ التعريفات

ما لم يقتض السياق خلاف ذلك، يكون للألفاظ والعبارات التالية في هذا العقد المعاني المبينة قرين كل منها كما يلي:

"إشعار التأخر"	يعني الإشعار الخطي المقدم من قبل الممول للمستفيد حال تأخر المستفيد أو امتناعه عن سداد أي قسط مستحق في تاريخ استحقاقه لمدة معينة. ويبين الممول في الإشعار تأخر المستفيد عن سداد القسط المستحق كما يشير فيه إلى أن امتناع المستفيد عن سداد عدد معين من الأقساط أو التأخر عن موعد سدادها سيؤدي إلى اعتبار المستفيد متعثراً ويعرضه (والكفيل إن وجد) إلى الإجراءات القضائية والتحصيلية حينها. ويتم إرسال هذا الإشعار وفقاً لما ورد في المادة (٣٣) (الإخطارات).
"إشعار التعثر"	يعني الإشعار الخطي المقدم من قبل الممول للمستفيد حال تأخره أو امتناعه عن سداد عدد معين من الأقساط وفقاً للمادة (١٧) (أحكام التأخر في السداد)، وذلك بعد التزام الممول بإرسال كافة إشعارات التأخر إلى المستفيد. ولا بد أن يتضمن إشعار التعثر ما يلي: (١) سبب أو أسباب التعثر. (٢) كيفية تصحيح التعثر ومعالجته (٣) المدة الممنوحة للمستفيد لتصحيح التعثر قبل البدء في إجراءات التنفيذ على الضمانات المقدمة من قبل المستفيد عن طريق الجهات القضائية ذات العلاقة، على ألا تقل تلك المدة عن (٢٠) يوم عمل (٤) كيفية إيقاف إجراءات التنفيذ على الضمانات والتعويضات المستحقة للممول لإيقاف تلك الإجراءات. ويتم إرسال هذا الإشعار وفقاً لما ورد في المادة (٣٣) (الإخطارات).
"الأصل الممول"	يعني العقار الموصوف في المادة ١-٣ (الأصل الممول).
"الأطراف"	تعني الممول والمستفيد و"طرف" تعني أياً منهما.
"الأقساط الأجلة"	تعني الأقساط الواجب دفعها بحسب المبالغ وفي التواريخ المنصوص عليها في الملحق رقم (١) (جدول الأقساط الأجلة)، ويشار إلى مفردتها بـ "القسط".
"الدفعات"	تعني الدفعة الأولى والدفعة الأخيرة.
"السوق الأولية"	تعني عقود التمويل العقاري التي تبرم بين المستفيد والممول.
"السوق الثانوية"	تعني تداول حقوق الممول الناشئة عن عقود السوق الأولية.
"الصيانة الأساسية"	تعني الصيانة التي يتوقف عليها بقاء الأصل الممول بحسب العرف.
"الصيانة التشغيلية"	تعني الصيانة التي يحتاج إليها الأصل الممول لاستمرار منفعته بحسب العرف.
"الكفيل"	يعني الطرف الذي تعهد بدفع كل أو بعض التزامات المستفيد الناشئة عن هذا العقد.
"العقد"	يعني هذا العقد، ويشار إليه أيضاً بـ "عقد التمويل".
الممول	يعني الطرف الذي باع العقار الموصوف في هذا العقد بصيغة المرابحة.
المستفيد	يعني الطرف الذي اشترى العقار الموصوف في هذا العقد بصيغة المرابحة.
"المؤسسة"	تعني مؤسسة النقد العربي السعودي.

"تاريخ سداد القسط الأجل"	يعني كل تاريخ يستحق فيه قسط من الأقساط وفقاً للملحق رقم (١) (جدول الأقساط الأجلة).
"حالة إخلال"	لها المعنى المحدد في المادة (٢٨) (الإخلال وفسخ العقد).
"خطاب إخلاء طرف"	يعني الخطاب الذي يصدره الممول للمستفيد خلال مدة لا تتجاوز سبعة (٧) أيام عمل ^{١٥} من استيفاء الممول لكافة حقوقه وفقاً للعقد يبين فيه استيفاء الممول لكافة حقوقه وفقاً للعقد.
"شهادة القبول بالأصل الممول"	تعني الشهادة التي تصدر عن المستفيد عند إبرام هذا العقد وفقاً للنموذج المبين في الملحق رقم (٢) (شهادة القبول بالأصل الممول) لتأكيد معايته للأصل الممول معاً نافيةً للجهاالة.
"شهادة تسلم الأصل الممول"	تعني الشهادة التي تصدر عن المستفيد عند إفراغ الأصل الممول باسمه وفقاً للنموذج المبين في الملحق رقم (٣) لتأكيد قبضه له.
"كلفة الأجل"	تعني قيمة الأجل المقررة على المستفيد بموجب عقد التمويل، ويمكن التعبير عنها بنسبة مئوية من مبلغ التمويل المقدم للمستفيد.
"مبلغ السداد الكلي المبكر"	يعني المبالغ المستحقة حال رغبة المستفيد بالسداد الكلي المبكر وفقاً للمادة (١٨-٢) (السداد الكلي المبكر).
"معدل النسبة السنوي (APR)"	يكون معدل النسبة السنوي هو معدل الخصم الذي تكون فيه القيمة الحالية لجميع الأقساط والدفعات الأخرى المستحقة على المستفيد، التي تمثل إجمالي المبلغ المستحق، مساويةً للقيمة الحالية لأقساط مبلغ التمويل المتاحة للمستفيد وذلك في التاريخ الذي يكون فيه مبلغ التمويل (أو أول دفعة منه) متاحاً للمستفيد محسوباً وفقاً للمعادلة الواردة في اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل.
"وثائق الضمان"	تعني الوثائق التي تم التأشير عليها في المادة (٧) (الضمانات) والمقدمة من أجل ضمان التزامات المستفيد بموجب هذا العقد.
"وثائق العقد"	تعني هذا العقد، وتشمل الأحكام والشروط الخاصة، والأحكام والشروط العامة، والملاحق المرفقة، ووثائق الضمان.
"يوم عمل"	يعني اليوم الذي تعمل فيه المصارف في المملكة العربية السعودية بشكل اعتيادي، أو اليوم الذي تعمل فيه الجهات الحكومية بشكل اعتيادي وذلك فيما يتعلق بأمور التسجيل والتوثيق والإفراغات وغيرها من الأعمال التي تقوم بها الجهات الحكومية.

٩-٢ التفسير

في هذا العقد، وما لم يتطلب السياق خلاف ذلك:

- ٩-٢-١ الغرض من عناوين المواد تسهيل الرجوع إلى تلك المواد فقط.
- ٩-٢-٢ الإشارة إلى "مادة" أو "ملحق" هي إشارة إلى المادة أو الملحق في هذا العقد.
- ٩-٢-٣ الكلمات التي يشار بها إلى المفرد يقصد بها أيضاً الإشارة إلى الجمع، والعكس صحيح.
- ٩-٢-٤ الإشارة إلى "العقد" هي إشارة إلى الأحكام والشروط الخاصة، والأحكام والشروط العامة، وملاحق العقد، ويشمل ذلك ما يجري عليه من تعديلات أو إضافات أو استبدال (يتفق عليها الأطراف كتابياً) من وقت لآخر.
- ٩-٢-٥ الإشارة إلى "طرف" و"الممول" و"المستفيد" و"الكفيل" أو إلى أي شخص آخر تفسر على أنها إشارات إلى خلفه العام والخاص والمتنازل لهم المسموح بهم والمحال إليهم المسموح بهم.
- ٩-٢-٦ [الإشارة إلى "المستفيد" تشمل المستفيد الأول والمستفيد الثاني في حال تعدد المستفيدين].^{١٦}
- ٩-٢-٧ الإشارة إلى "تعديل" تضمن الإشارة إلى أي إكمال أو استبدال أو إعادة صياغة أو إصدار، وتفسر كلمة "مُعدل" بما يشمل هذه المعاني أيضاً.
- ٩-٢-٨ الإشارة إلى الوقت هي إشارة إلى توقيت المملكة العربية السعودية، والإشارة إلى الأعوام والشهور هي إشارة إليها وفقاً للتقويم الهجري (مالم ينص على خلافه).
- ٩-٢-٩ "الريال السعودي" أو "ر.س" تعني العملة الرسمية للمملكة العربية السعودية.

١٠. إبرام العقد ونفاذه:

- ١٠-١ يدخل هذا العقد حيز النفاذ اعتباراً من تاريخ ابتداء العقد المبين في المادة (٣-٢) (مدة العقد).
- ١٠-٢ باع الممول على المستفيد الأصل الممول الموصوف في هذا العقد بيع مرابحة، وقبل المستفيد شراءه بذلك الثمن والكيفية المبينة في هذا العقد قبولاً معتبراً وفقاً للأحكام والشروط الواردة في هذا العقد ووفقاً للأنظمة ذات العلاقة.
- ١٠-٣ تبقى التزامات كل طرف بموجب هذا العقد سارية (حتى بعد حلول تاريخ انتهاء العقد) وذلك حتى يتم الوفاء بها أو يفسخ العقد أو يُقَل أحد الطرفين الآخر.
- ١٠-٤ يقدم المستفيد جميع وثائق الضمان إلى الممول في تاريخ ابتداء العقد، باستثناء الوثائق المثبتة لرهن الأصل الممول.

^{١٥} المدة محددة في المادة ١١ (من مبادئ حماية عملاء) شركات التمويل.

^{١٦} في حال وجود أكثر من مستفيد.

١١. مدة العقد:

تبدأ مدة هذا العقد في تاريخ ابتداء العقد، وتنتهي في تاريخ انتهاء العقد كما هو موضح في المادة (٢-٣) (مدة العقد)، على أن يعد تاريخ الابتداء والانتهاء مشمولين في مدة العقد، وإذا فسخ العقد قبل تاريخ انتهاء العقد، فيعد ذلك التاريخ هو تاريخ انتهاء العقد.

١٢. إفراغ الأصل الممول:

١٢-١ يلتزم الممول بنقل ملكية الأصل الممول وتسليمه وإفراغه للمستفيد وتمكينه منه واتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لتسجيل ملكية المستفيد خلال خمسة عشر (١٥) يوم عمل من تاريخ ابتداء العقد ما لم يكن هناك سبب خارج عن إرادته يحول دون تسليم الأصل الممول أو إفراغه في الموعد المشار إليه، على أن يقوم الممول في هذه الحالة بإعلام المستفيد فوراً بعدم قدرته على الإفراغ في الموعد المحدد.

١٢-٢ في حال تجاوز المدة المشار إليها لسبب لا يخرج عن إرادة الممول يمنعه من تسليم وإفراغ الأصل الممول، فيكون المستفيد بالخيار بين فسخ العقد واسترداد كامل المبالغ المدفوعة أو إعطاء الممول مهلة جديدة محددة لتسليم الأصل الممول.

١٢-٣ في حال تجاوز المدة المشار إليها لسبب خارج عن إرادة الممول يمنعه من تسليم وإفراغ الأصل الممول، فيمنح الممول مدة خمسة عشر (١٥) يوم عمل إضافي لإفراغ الأصل الممول للمستفيد، فإذا انقضت المدة ولم يتمكن الممول من إفراغ الأصل الممول للمستفيد، فيكون المستفيد بالخيار بين فسخ العقد واسترداد كامل المبالغ المدفوعة أو إعطاء الممول مهلة جديدة محددة لتسليم الأصل الممول.

١٢-٤ للممول أن يتمتع عن مباشرة إجراءات إفراغ الأصل الممول أو تسليمه للمستفيد حتى يفي المستفيد بسداد الرسوم الإدارية- في حال طلب الممول لها- والدفعة الأولى- إن وجدت-.

١٣. تسلم الأصل الممول وقبوله:

١٣-١ يلتزم المستفيد عند إبرام هذا العقد بالتوقيع على شهادة القبول بالأصل الممول الملحقه بهذا العقد، والتي تعد إثباتاً قطعياً على قبول المستفيد بالأصل الممول بمواصفاته وحالته الراهنة.

١٣-٢ يلتزم المستفيد عند إفراغ الممول للأصل الممول باسمه وتمكينه منه بالتوقيع على شهادة تسلم الأصل الممول (الملحق ٣) والتي تعد إثباتاً قطعياً على قبض المستفيد للأصل الممول.

١٣-٣ يقر المستفيد بحصوله على نسخة من تقارير شركات التقييم العقاري واطلاعه عليها، كما يقر بمعاينته للأصل الممول محل هذا العقد قبل توقيعه على شهادة القبول بالأصل الممول معaine تامة نافية للجهاالة شرعاً ونظاماً وقيامه بإجراء الفحوصات الهندسية اللازمة للتأكد من سلامته وقبوله به بحالته الراهنة ويبرئ الممول من كافة العيوب الظاهرة والخفية في الأصل الممول، كما يقر بعد المعاينة والفحص بأن الأصل الممول وجميع أدواته وتجهيزاته سليم وصالح للغرض المشتري من أجله.

١٣-٤ لا يؤثر توقيع المستفيد على الشهادات المشار إليها أعلاه على حقه في مطالبة البائع الأول للأصل الممول الذي اشترى منه الممول الأصل أو المطور العقاري بتعويضه عن العيوب الفنية أو الهيكلية الظاهرة أو الخفية في الأصل الممول، ويلتزم الممول بتقديم كافة المستندات المطلوبة والدعم اللازم بما يمكن المستفيد من تقديم مطالبته للبائع الأول للأصل الممول أو المطور العقاري مباشرة.

١٣-٥ لا تعد الإقرارات أو الضمانات التي يقدمها المطور العقاري للمستفيد أو التصرفات أو الأعمال التي يقوم بها ملزمة للممول ما لم يأذن بها الممول أو يقرها صراحة أو ضمناً.

١٤. رهن الأصل الممول:

١٤-١ يلتزم المستفيد برهن الأصل الممول- على نفقته- لصالح الممول بمرتبة رهن أولى كضمان لوفاء المستفيد بالأقساط الأجلة المستحقة عليه بموجب هذا العقد وذلك بمجرد إفراغ الأصل الممول لصالحه وفقاً لأحكام نظام الرهن العقاري المسجل، ويلتزم الممول بتقديم الدعم والمعونة اللازمين للمستفيد لتحقيق ذلك^{١٧}.

١٤-٢ يلتزم المستفيد بالمحافظة على الأصل الممول وصيانته وحمايته مما يعرضه للتلف (ويبذل في ذلك عناية الشخص المعتاد) وبعدهم إجراء تعديلات جوهرية أو القيام بما يؤثر على قيمته كأصل مرهون بشكل جوهري دون الحصول على موافقة الممول، وللممول الاعتراض على جميع ما من شأنه إنقاص قيمة الأصل الممول كأصل مرهون بشكل جوهري أو تعريضه للهلاك أو العيب، وله أن يتخذ من الإجراءات التحفظية النظامية ما يضمن سلامة حقه، وله الرجوع بالنفقات على المستفيد.

١٤-٣ يلتزم المستفيد عند قيامه بما يُنقص من قيمة الأصل الممول كأصل مرهون بشكل جوهري أو يؤثر على حقوق الممول فيه بشكل جوهري بتقديم ضمانات إضافية يرتضيها الممول في حال طلب الممول لها، على أن يراعى فيها الأقساط التي قام المستفيد بدفعها حتى وقت انخفاض قيمة الأصل الممول كأصل مرهون أو تأثر حقوق الممول فيه.

١٤-٤ إذا وقعت أعمال من شأنها أن تعرض الأصل الممول للهلاك أو العيب، أو تجعله غير كاف للضمان، فللممول بصفته مرتبناً أن يطلب من المحكمة وقف هذه الأعمال، واتخاذ التدابير التي تمنع وقوع الضرر وفقاً لأحكام القضاء المستعجل.

^{١٧} يطبق الأطراف ما ورد في تعميم وزارة العدل رقم ٦٩٧٣/ت/١٢ بتاريخ ١٩/١١/١٤٣٩ هـ والذي يوضح حصول إنهاء توثيق عقد البيع والرهن في نفس الوقت ونفس الإحالة.

١٥. فك الرهن عن الأصل الممول:

يلتزم الممول بفك الرهن عن الأصل الممول وذلك حال وفاء المستفيد بجميع التزاماته بموجب هذا العقد خلال مدة لا تتجاوز خمسة عشر (١٥) يوم عمل من تاريخ سداد القسط الأخير أو الدفعة الأخيرة (إن وجدت) أو من تاريخ السداد الكلي المبكر وفقاً للمادة (١٨-٢) (السداد الكلي المبكر)، مالم يكن التأخير ناتجاً عن سبب يعود للمستفيد أو للجهات الحكومية المختصة ذات العلاقة.

١٦. أحكام سداد الأقساط الأجلة:

- ١٦-١ يلتزم المستفيد بأن يسدد للممول الأقساط الأجلة (بالإضافة إلى أي رسوم أو ضرائب حكومية مفروضة متعلقة بها) بشكل منتظم، وفقاً لـ (جدول الأقساط الأجلة) المرفق ودون الحاجة إلى تقديم مطالبة من الممول، ويجوز للممول -بناءً على تفويض من المستفيد- استقطاع مبلغ الأقساط الأجلة ذات العلاقة عند نزول الراتب الشهري للمستفيد في الحساب المشار إليه في المادة (٦) سواء كان ذلك قبل أو بعد تاريخ استحقاق القسط الموضح في جدول الأقساط الأجلة.
- ١٦-٢ دون الإخلال بحكم المادة (١٦-١) أعلاه، للممول تذكير المستفيد بحلول تاريخ سداد القسط الأجل قبل تاريخ حلوله^{١٨} وفقاً للملحق (١) (جدول الأقساط الأجلة) عن طريق الرسائل النصية أو وسائل التواصل الأخرى لتذكيره بالسداد، مع تذكيره مجدداً بعد استحقاق القسط.
- ١٦-٣ إذا استُحق أي مبلغ من المستفيد بموجب هذا العقد في غير يوم عمل، فيجوز للمستفيد دفع هذا المبلغ في يوم العمل اللاحق له مباشرة، على أنه يجوز للممول استقطاع مبلغ القسط الأجل -في حال تفويض المستفيد له بذلك- في موعد استحقاقه ولو كان ذلك في غير يوم عمل.

١٧. أحكام التأخر في السداد:

- ١٧-١ يعد المستفيد مخرأً بالعقد في حال امتناعه عن سداد ثلاث أقساط متتالية، أو التأخر في سداد خمس أقساط متفرقة لمدة (١٠) أيام عمل بعد حلول تاريخ سداد القسط الأجل^{١٩} خلال كل خمس (٥) سنوات من مدة العقد.
- ١٧-٢ في حال تأخر المستفيد عشرة (١٠) أيام عمل عن سداد أي قسط مستحق في تاريخ سداده بشكل كلي أو جزئي، فيقوم الممول بإرسال إشعار التأخر للمستفيد (وللكفيل إن وجد) يبين فيه تأخر المستفيد عن السداد مع إعلامه بوجود السداد الفوري.
- ١٧-٣ في حال امتناع أو تأخر المستفيد (أو الكفيل) عن سداد الأقساط المستحقة وفقاً للفرقتين أعلاه فإنه يحق للممول حينها اعتبار المستفيد متعثراً ويقوم بإرسال إشعار التعثر إليه
- ١٧-٤ في حال عدم قيام المستفيد (أو الكفيل إن وجد) بتصحيح التعثر خلال المدة الممنوحة في إشعار التعثر، فإنه يجوز للممول حينها اعتبار هذه الحالة حالة إخلال تعامل وفقاً للمادة (٢٨) (الإخلال وفسخ العقد).
- ١٧-٥ يقوم المستفيد بالتواصل مع الممول لطلب الاستشارة في حال عدم قدرته على تحمل التزاماته وفقاً للعقد، وعلى الممول أن يناقش مع المستفيد الخيارات التي يمكن أن يتيحها له الممول بما يتناسب مع وضعه المالي، دون أن يكون ذلك ملزماً للممول بالتنازل عن أي حق من حقوقه وفقاً لهذا العقد.

١٨. أحكام السداد المبكر:

- ١٨-١ السداد الجزئي المبكر:
- ١٨-١-١ دون الإخلال بأحكام المادة (١٦-١) (أحكام سداد الأقساط الأجلة)، يجوز للمستفيد السداد الجزئي المبكر في أي وقت بما لا يقل عن قسطين وفقاً للملحق (١) (جدول الأقساط الأجلة) وذلك لمرة واحدة خلال كل ستة أشهر.
- ١٨-١-٢ في حال تجاوز الأقساط المدفوعة بشكل جزئي مبكر لثلاثة أقساط فإنه يحق للممول المطالبة بسداد مبلغ التمويل فقط من هذه الأقساط المتجاوزة للثلاثة أقساط دون كلفة الأجل.
- ١٨-١-٣ يخير المستفيد بين:
- ١٨-١-٣-١ إنقاص قيمة الأقساط الأجلة المستحقة عليه مع بقاء مدة العقد على حالها، وتعد الأقساط المدفوعة بشكل جزئي مؤدية للأقساط اللاحقة لأخر قسط تم دفعه قبل السداد الجزئي وذلك وفقاً لجدول الأقساط الأجلة.
- ١٨-١-٣-٢ الإبقاء على قيمة الأقساط الأجلة المستحقة مع إنقاص مدة العقد، حيث تعد الأقساط المدفوعة بشكل جزئي مؤدية لأقساط الأشهر الأخيرة الواردة في جدول الأقساط الأجلة.
- ١٨-١-٤ يقوم الممول بعد سداد المستفيد بشكل جزئي بتزويد المستفيد بجدول أقساط آجلة محدث يبين فيه مدة العقد الجديدة أو مبلغ الأقساط الأجلة الجديدة (بحسب الحال) بعد الأخذ بالاعتبار المبالغ التي قام المستفيد بسدادها بشكل جزئي مبكر.
- ١٨-١-٥ استثناء من حكم المادة (١٨-٢) أعلاه، إذا قام المستفيد بالسداد الجزئي المبكر لأقساط آجلة تستحق في أول سنتين من العقد وفقاً للملحق (جدول الأقساط الأجلة)، فيحق للممول مطالبة المستفيد بدفع كامل قيمة هذه الأقساط الأجلة المدفوعة بشكل جزئي مبكر شاملة كلفة الأجل لهذه الأقساط.

^{١٨} يلتزم الممول بتبنيته المستفيد بحلول موعد القسط حتى في حالات الاستقطاع المباشر من الحساب.

^{١٩} يكون هذا في حال كون الأقساط شهرية. أما إذا كانت الأقساط ربع سنوية فيكون الامتناع عن سداد [قسطين] أو التأخر في سداد [أربع أقساط] متفرقة لمدة (٢٠) يوم عمل من تاريخ الاستحقاق سبباً للتعثر. أما إذا كانت الأقساط نصف سنوية أو سنوية فيكون الامتناع عن سداد قسط واحد أو التأخر في سداد قسطين لمدة (٣٠) يوم عمل من تاريخ الاستحقاق سبباً للتعثر.

١٨-٢ السداد الكلي المبكر:

- ١٨-٢-١ دون الإخلال بأحكام المادة (١٦-١) (أحكام سداد الأقساط الأجلة)، يجوز للمستفيد في أي وقت التقدم -وفقاً لأحكام المادة (٣٣) (الإخطارات)- بطلب السداد الكلي المبكر خلال مدة لا تقل عن عشرة أيام قبل حلول تاريخ سداد القسط الأجل.
- ١٨-٢-٢ يحق للممول مطالبة المستفيد بالمبالغ التالية لتمكينه من السداد الكلي المبكر، وسيشار إلى هذه المبالغ فيما بعد بـ ("مبلغ السداد الكلي المبكر"):
- أ. الأقساط الأجلة المستحقة وغير المدفوعة.
- ب. المبلغ المتبقي من مبلغ التمويل^{٢٠}.
- ج. تكلفة إعادة الاستثمار، بما لا يتجاوز كلفة الأجل لأقساط الأشهر الثلاثة اللاحقة لآخر قسط استحق قبل تقديم المستفيد بطلب السداد الكلي المبكر حسب (جدول الأقساط الأجلة).
- د. ما يدفعه الممول لطرف ثالث بسبب العقد من نفقات غير قابلة للاسترداد^{٢١}.
- ١٨-٢-٣ يلتزم المستفيد بدفع مبلغ السداد الكلي المبكر المستحق خلال سبعة أيام عمل من تاريخ إعلامه به، ويلتزم الممول بإصدار خطاب إخلاء الطرف للمستفيد وتحديث سجله الائتماني لدى شركات المعلومات الائتمانية خلال مدة لا تتجاوز سبعة (٧) أيام عمل من تاريخ السداد.
- ١٨-٢-٤ إذا تقدم المستفيد بطلب السداد الكلي المبكر قبل إتمام السنة الثانية من تاريخ ابتداء هذا العقد فيحق للممول مطالبته بدفع قيمة كامل الأقساط المتبقية لهذه السنتين (شاملة كلفة الأجل لهذه الأقساط) وذلك بالإضافة إلى مبلغ السداد الكلي المبكر.

١٩. التكاليف والنفقات:

- ١٩-١ يكون المستفيد مسؤولاً عن دفع جميع التكاليف والنفقات والرسوم والضرائب والفواتير التي تتعلق بانتفاعه بالأصل الممول سواء كانت مفروضة حالياً أو قد تفرض مستقبلاً.
- ١٩-٢ للممول مطالبة المستفيد بمقدار التكلفة الفعلية لجميع التكاليف والنفقات التي تحملها للغير والتي تتعلق بالأصل الممول، وتشمل فواتير الخدمات العامة وأي رسوم أو ضرائب، أو التكاليف الناشئة عن الحفاظ على حقوقه بموجب وثائق العقد، على أن يقوم بتقديم كافة الوثائق التي تثبت تحمله لهذه التكاليف والنفقات للمستفيد.
- ١٩-٣ يلتزم المستفيد بدفع التكلفة الفعلية لجميع التكاليف والنفقات والرسوم والضرائب التي تحملها الممول للغير والتي تتعلق بالأصل الممول، أو تلك الناشئة عن الحفاظ على حقوقه بموجب وثائق العقد.
- ١٩-٤ استثناء من الأحكام الواردة أعلاه، يتحمل الممول التكاليف والنفقات والرسوم والضرائب التي نص العقد على مسؤوليته عنها، أو نص نظام على تحمل الممول لها.
- ١٩-٥ يحق للمستفيد في حال عدم قناعاته بالتكاليف والنفقات والرسوم غير الحكومية التي يطلبها الممول تقديم اعتراض لدى الممول بخصوص هذه المبالغ، وفي حال عدم قبول الممول لاعتراض المستفيد فيحق للمستفيد الاعتراض لدى المحكمة المختصة بشأنها.
- ١٩-٦ في حال تقدم المستفيد باعتراض لدى المحكمة المختصة فيما يتعلق بالتكاليف والنفقات، فلا يحق للممول التنفيذ على الضمانات المقدمة من قبل المستفيد أو اتخاذ أي إجراءات أخرى ضده بخصوص هذه المبالغ بأي شكل من الأشكال حتى تفصل في الاعتراض المقدم.

٢٠. تعهدات وإقرارات المستفيد:

يتعهد المستفيد ويقر بما يلي:

- ٢٠-١ عدم وجود معلومات مضللة: أن المعلومات أو المستندات أو الوثائق التي قدمها المستفيد لغرض إجراء أي عمليات بحثٍ أو تحريٍ أو تقييمٍ من أجل الدخول في وثائق العقد هي معلومات حقيقية وصحيحة ودقيقة وغير مضللة.
- ٢٠-٢ وجوب الالتزامات: تشكل التزامات المستفيد الواردة في كل وثيقة من وثائق العقد التزامات سارية وملزمة له ويتعهد بالالتزام بها.
- ٢٠-٣ الضمانات: يتعهد المستفيد باستمرار وسريان جميع الضمانات التي قدمها للممول حتى يفي بجميع التزاماته وفقاً للعقد، كما يتعهد المستفيد حال قيامه بما ينقص من قيمة الضمانات المقدمة من قبله بشكل جوهري أو بما يؤثر على حقوق الممول المترتبة عليها، بتقديم ضمانات إضافية يرتضيها الممول على أن يراعى فيها الأقساط التي قام المستفيد بدفعها حتى وقت انخفاض قيمة الضمانات.
- ٢٠-٤ القدرة المالية: يقر المستفيد بخلو ذمته المالية من أي التزامات أو مطالبات (لم يوضح عنها للممول عند طلبه) قد تؤثر بصورة مباشرة وجوهرياً على قدرته على الوفاء بالتزاماته المالية الناشئة عن هذا العقد، كما يقر بأن قيمة أقساط امتلاك الأصل الممول تتناسب مع دخله الشهري، كما يؤكد قبوله بمبلغ الأقساط الأجلة المتفق عليها، ويتعهد بإخطار الممول بأي تغيير قد يطرأ مستقبلاً يؤثر بشكل جوهري على قدرته المالية للوفاء بالتزاماته وفقاً للعقد.
- ٢٠-٥ الإعسار: يقر المستفيد أنه لم يقم باتخاذ أي إجراء لإعلان إفلاسه أو إعساره كما لم يتم اتخاذ أية إجراءات نظامية ضده لإعلان إفلاسه أو إعساره.
- ٢٠-٦ الإخطار بحالة إخلال محتملة: يلتزم المستفيد بإخطار الممول حال علمه بأية ظروف قد تؤدي إلى الإخلال بهذا العقد أو فسخه، وكذلك بالخطوات التي تم اتخاذها لتصحيح الوضع.

٢٠. مبلغ التمويل فقط ولا يشمل كلفة الأجل أو التأمين أو المصاريف أو غيره.

٢١. لا يصلح أن تتجاوز تكلفة التأمين -إن وجدت- قيمة وثيقة التأمين للأصل الممول حتى نهاية السنة الميلادية على أن يقوم الممول بتجديدها لصالح المستفيد بعد السداد الكلي.

٢٠-٧ الموافقات: يلتزم المستفيد بالحصول على نفقته الخاصة على جميع إجراءات التسجيل والتراخيص والتصاريح والموافقات الضرورية لنقل ملكية الأصل الممول من الممول إلى المستفيد وتمكينه من الانتفاع به.

٢٠-٨ اتباع الأنظمة السارية: يلتزم المستفيد بعدم استخدام الأصل الممول في مخالفة الأنظمة واللوائح سارية المفعول في المملكة العربية السعودية، كما يقر أنه في حال ارتكابه لأي مخالفة لهذه الأنظمة واللوائح فإنه يتحمل وحده جميع الأضرار والخسائر الناتجة عن ذلك.

٢٠-٩ تعد الإقرارات والتعهدات السابقة سارية طوال مدة العقد، ولا يجوز للمستفيد الدفع بكونها قاصرة على وقت توقيع العقد.

٢١. تعهدات وإقرارات الممول:

يتعهد الممول ويقر بما يلي:

٢١-١ منفعة الأصل الممول: يلتزم الممول بعدم التدخل في استعمال المستفيد وانتفاعه بالأصل الممول خلال مدة هذا العقد، مالم يكن هذا التدخل منصوصاً عليه في العقد، كما يلتزم بإشعار المستفيد عند إبرام هذا العقد بكل ما قد يعيق أو يؤخر المستفيد من الانتفاع بالأصل الممول.

٢١-٢ حالة الأصل الممول: يقر الممول بتحقيقه من سلامة ملكية الأصل الممول وخلوه من الالتزامات العينية، كما يقر بإفصاحه للمستفيد عن كافة العيوب الجوهرية الظاهرة والخفية المعلومة لديه والمتعلقة بالأصل الممول.

٢١-٣ السندات لأمر: يتعهد الممول بأن لا تزيد قيمة أي سند لأمر يطلبه من المستفيد عن قيمة الأقساط الأجلة المستحقة على المستفيد بشكل سنوي وفقاً لجدول الأقساط الأجلة^{١١}، كما يتعهد بعدم التقدم بها للجهات التنفيذية المختصة للمطالبة بمبالغ تزيد عن مبالغ الأقساط الأجلة المستحقة وغير المدفوعة محل التعثر. ويتعهد الممول بأن يلتزم بالمادة (١٧) (أحكام التأخر في السداد) والمادة (٢٨) (الإخلال وفسخ العقد) وكافة مواد العقد قبل التقدم بهذه السندات للجهات التنفيذية والمطالبة بها. بالإضافة إلى ذلك، يتعهد الممول بأن يعيد للمستفيد بشكل سنوي أي سند لأمر قام المستفيد بسداد الأقساط الأجلة المقابلة له بعد التأشير عليه بما يفيد بسداد المستفيد لهذه الأقساط. كما يتعهد الممول بالزام جهات التحصيل لديه أو الجهات التي تقدم خدمات التحصيل نيابة عنه بهذا التعهد وبقية بنود العقد.

٢١-٤ وجوب الالتزامات: تشكل التزامات الممول الواردة في كل وثيقة من وثائق العقد التزامات سارية وملزمة للممول ويتعهد بالالتزام بها.

٢١-٥ الإعسار: أن الممول لم يقوم بتخاذ أي إجراء لإعلان إفلاسه أو إعساره كما لم يتم اتخاذ أية إجراءات نظامية ضده لإعلان إفلاسه أو إعساره.

٢١-٦ العدل والإنصاف والالتزام بالأنظمة: يؤكد الممول تعامله بعدل وأمانة وإنصاف مع المستفيد في جميع مراحل العلاقة بينهما، والوفاء بالالتزامات بموجب أنظمة التمويل ولوائحها التنفيذية والتعليمات الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن المؤسسة (والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر نظام مراقبة شركات التمويل ولائحته التنفيذية أو نظام مراقبة البنوك (بحسب الحال) ونظام التمويل العقاري ولائحته التنفيذية ومبادئ حماية عملاء شركات التمويل ومبادئ حماية عملاء البنوك). كما يؤكد على تطبيقه أفضل الممارسات المتبعة للحفاظ على حقوق المستفيد.

٢١-٧ الإفصاح والشفافية: يؤكد الممول التزامه بمبادئ الإفصاح والشفافية الواردة في الأنظمة ذات العلاقة كما يؤكد التزامه بوضوح المعلومات المقدمة للمستفيد واختصارها وسهولة فهمها ودقتها بحسب ما تقتضيه الأنظمة ذات العلاقة.

٢١-٨ حماية خصوصية المعلومات: يلتزم الممول بحماية معلومات المستفيد المالية والشخصية والحفاظ على خصوصياته وعدم استخدامها إلا لأغراض محددة ومهنية بعد أخذ موافقة المستفيد، ويستثنى من ذلك ما يفصح عنه الممول للجهات الحكومية المختصة أو الجهات غير الحكومية المرخص لها، وذلك بالقدر اللازم لاستيفاء حقه وفقاً للأنظمة والضوابط ذات العلاقة.

٢١-٩ تعد الإقرارات والتعهدات السابقة سارية طوال مدة العقد، ولا يجوز للممول الدفع بكونها قاصرة على وقت توقيع العقد.

٢٢. الكشف على الأصل الممول:

يمنح المستفيد الممول (أو من يمثله) صلاحية الكشف على الأصل الممول والتحقق من سلامته كأصل مرهون مرة كل ثلاث سنوات على الأقل بشرط إعلام الممول للمستفيد بهذا الكشف قبل موعده بخمسة عشر (١٥) يوماً على الأقل وفقاً للمادة (٣٣) (الإخطارات). ولا يحق للممول (أو من يمثله أو ينوبه) انتهاك حرمة الممتلكات الخاصة بدخول المنازل المغلقة أو الممتلكات الخاصة دون إذن المستفيد (أو من ينوبه) أو دون وجود من له القوامة فيها في موعد الكشف حتى وإن تم إعلام المستفيد بموعد الكشف مسبقاً، مالم يأذن المستفيد بذلك في حينه.

٢٣. صيانة الأصل الممول:

٢٣-١ يكون المستفيد مسؤولاً عن كافة تكاليف وأعمال الصيانة الأساسية والتشغيلية على نفقته الخاصة بعد إفراغ الأصل الممول لصالحه وتمكينه منه.

٢٣-٢ يحق للمستفيد حال ظهور عيب في الأصل الممول مطالبة المطور العقاري أو بائع الأصل الممول الأول الذي اشترى منه الممول الأصل بإصلاح ذلك العيب أو تعويضه عنه، ويلتزم الممول بتقديم كافة المستندات المطلوبة والدعم اللازم بما يمكن المستفيد من تقديم مطالبته لبائع الأصل الممول الأول أو المطور العقاري مباشرة.

٢٣-٣ للمستفيد الرجوع للمحكمة المختصة عند عدم قيام المطور العقاري أو بائع العقار الأول بإصلاح هذا الخلل لإلزامهم بإصلاحه أو لطلب التعويض عن قيمة الإصلاح أو في حال إنقاص هذا الخلل لقيمة الأصل الممول أو غير ذلك من التعويضات المتاحة له شرعاً أو بموجب الأنظمة واللوائح السارية.

^{١١} على أن يكون كل سند مؤرخ بتاريخ بداية السنة ذي العلاقة، ولا يصح أن تكون السندات غير مؤرخة أو غير مكتملة المعلومات (على بياض).

٢٤. التأمين:

- ٢٤-١ يتحمل الممول قيمة التأمين التعاوني على الأصل الممول، كما يتحمل قيمة التأمين على مخاطر وفاة المستفيد أو عجزه، وللممول تحميل قيمة التأمين على المستفيد ضمن إجمالي المبلغ المستحق^{٣٣}.
- ٢٤-٢ يستحق الممول التعويضات التأمينية المستحقة في حال التلف وفقاً للمادة (٢٦) (تلف الأصل الممول) أو في حال وفاة المستفيد أو عجزه وفقاً للمادة (٢٩) (وفاة المستفيد أو عجزه).
- ٢٤-٣ يجب على الممول بيان تكلفة التأمين الإجمالية والسنوية في جدول الأقساط الأجلة كما يجب عليه إرفاق وثيقة التأمين مع هذا العقد وتزويد المستفيد بالوثيقة عند تجديدها ليتمكن من قراءتها وفهمها. ولا يحق للممول تحميل المستفيد تكلفة تأمين تفوق التكلفة الحقيقية التي يدفعها الممول لشركة التأمين كتكلفة تأمين الأصل الممول.
- ٢٤-٤ يلتزم الممول بأن تكون التغطية التأمينية سارية طوال مدة سريان هذا العقد وبإشعار المستفيد فوراً في حال عدم سريان التغطية التأمينية لأي سبب من الأسباب.
- ٢٤-٥ يلتزم المستفيد بشروط وثيقة التأمين المقدمة كما يلتزم بعدم القيام بأي عمل يؤثر على سريان أو فعالية التغطية التأمينية، ويتحمل المستفيد كافة المخاطر والأضرار الناتجة عن استخدامه للأصل الممول مع علمه بعدم سريان أو فعالية التغطية التأمينية عليه.

٢٥. نزع ملكية الأصل الممول:

- ٢٥-١ يترتب على نزع الدولة للملكية الأصل الممول للمصلحة العامة أثناء سريان هذا العقد حلول مبلغ يعادل مبلغ السداد الكلي المبكر المستحق في تاريخ نزع الملكية واستحقاق الممول له.
- ٢٥-٢ في حال حصول المستفيد على تعويضات من جهة النزاع، فيلتزم المستفيد بسداد مبلغ السداد الكلي المبكر للممول أولاً، ويستحق المستفيد كافة المبالغ المتبقية من مبلغ التعويض المدفوع له بعد ذلك.
- ٢٥-٣ يلتزم الممول بإصدار خطاب إخلاء الطرف للمستفيد وتحديث سجله الائتماني لدى شركة المعلومات الائتمانية خلال مدة لا تتجاوز سبعة (٧) أيام عمل من تاريخ السداد.

٢٦. تلف الأصل الممول:

- ٢٦-١ يترتب على تلف الأصل الممول تلفاً يمنع الانتفاع به بشكل كلي حلول مبلغ يعادل مبلغ السداد الكلي المبكر [مالم يتفق الأطراف في حينه على الاستمرار في العقد بعد تقديم المستفيد للضمانات المناسبة].
- ٢٦-٢ في حال تلف الأصل الممول تلفاً يمنع الانتفاع به بشكل كلي وفي حال وجود أي تعويضات تأمينية وفقاً للمادة (٢٤) (التأمين)، فيستحق الممول أولاً مبلغاً لا يتجاوز مبلغ السداد الكلي المبكر المستحق في تاريخ التلف، على أن يستحق المستفيد كافة المبالغ المتبقية من مبلغ التعويضات التأمينية المدفوعة بعد ذلك.
- ٢٦-٣ يلتزم الممول بإصدار خطاب إخلاء الطرف للمستفيد وتحديث سجله الائتماني لدى شركة المعلومات الائتمانية خلال مدة لا تتجاوز سبعة (٧) أيام عمل من تاريخ سداد مبلغ السداد الكلي المبكر للممول.
- ٢٦-٤ يتحمل المستفيد الخسائر الناتجة عن تلف الأصل تلفاً يمنع الانتفاع به بشكل جزئي، على أن يقوم الممول بمنح المستفيد كافة مبالغ التعويضات التأمينية المتحصلة له كنتيجة لهذا التلف.

٢٧. التنازل عن العقد:

- ٢٧-١ يجوز للمستفيد التنازل عن هذا العقد أو نقل أي من حقوقه والتزاماته الناشئة عنه إلى أي طرف بعد الحصول على موافقة الممول الكتابية. ويلتزم الممول بالنظر في طلب التنازل دون تعسف ودون مطالبات مالية إضافية للمستفيد أو الطرف المتنازل له، على أن يتم الرد على طلب التنازل خلال فترة لا تتجاوز عشرة (١٠) أيام عمل من تاريخ تقديم طلب التنازل. ويكون رفض الممول في حال رفض طلب التنازل مسبباً.
- ٢٧-٢ يجوز للممول التنازل عن هذا العقد أو أي من حقوقه والتزاماته الناشئة عنه أو نقل أي من حقوقه والتزاماته الناشئة عنه إلى الغير في السوق الثانوية بالبيع أو التصكيك أو غير ذلك دون الحاجة إلى الحصول على موافقة من المستفيد، على أن يكون ذلك بشرط (أ) أن لا يترتب عليه ضرر على المستفيد (ب) أن لا ينشأ تغيير في جهة تسلم الأقساط أو يترتب عليه تغيير في الضمانات المقدمة (ج) أن لا يعفى الممول من التزاماته المترتبة على العقد.
- ٢٧-٣ يلتزم المستفيد بتقديم الدعم اللازم لإتمام العمليات المشار إليها في المادة (٢٧-٢) أعلاه، في حال تحقق كافة الشروط المشار إليها مالم يتطلب ذلك ما يخرج عن نطاق الدعم المقبول عرفاً.

٢٨. الإخلال وفسخ العقد:

- ٢٨-١ يعد المستفيد مخرلاً بالتزاماته المترتبة عليه بموجب هذا العقد في أي من الحالات الآتية، والتي يشار إلى كل حالة منها بـ "حالة إخلال":
- ٢٨-١-١ عند إخفاق المستفيد أو الكفيل في سداد الأقساط المستحقة وعدم تصحيح التعثر خلال المدة الممنوحة في إشعار التعثر وفقاً للمادة (١٧) (أحكام التأخر في السداد).

^{٣٣} يتم تعريف التأمين ومقدار التغطية وفقاً لمتطلبات المؤجر.

٢٨-١-٢ عند إخلال المستفيد بالشروط أو الأحكام الواردة في وثائق العقد بشكل جوهري، وعدم تصحيح ذلك الإخلال خلال المدة المنصوص عليها في هذا العقد، أو خلال ثلاثين (٣٠) يوماً من تاريخ إخطار الممول للمستفيد بهذا الإخلال في حال عدم النص على مدة أخرى في هذا العقد.

٢٨-١-٣ عند ثبوت عدم صحة أي تعهدات أو إقرارات أو ضمانات تم تقديمها بموجب هذا العقد بشكل جوهري.

٢٨-١-٤ عند إعلان المستفيد إعساره أو إفلاسه أو عند تعيين مصف أو حارس إداري أو قضائي أو أمين تفيليس أو أي مسئول مشابه على كل أو بعض أصول أو أعمال المستفيد أو على الأصل الممول.

٢٨-٢ عند حدوث حالة إخلال يجوز للممول:

٢٨-٢-١ مناقشة المستفيد وتعديل مدة العقد أو بعض مواده أو مواعيد السداد أو مقدار الأقساط أو غير ذلك -عند الحاجة- لمنح المستفيد فرصة لتصحيح وضعه في حال قناعة الممول بقدرته المستفيدة على تصحيح وضعه وجدديته في ذلك، وذلك وفقاً للأنظمة والقواعد الشرعية ذات العلاقة.

٢٨-٢-٢ أو الاتفاق على تقديم المستفيد لطلب السداد الكلي المبكر للأصل الممول وفقاً للمادة (١٨) (أحكام السداد المبكر).

٢٨-٣ عند حدوث حالة إخلال، وعند تعذر اتفاق الممول والمستفيد على ما ورد في المادة (٢٨-٢) أعلاه، فيجوز للممول:

٢٨-٣-١ استيفاء حقوقه بموجب أي من وثائق الضمان وفقاً للضوابط المرعية.

٢٨-٣-٢ إعلان حلول واستحقاق مبلغ يعادل مبلغ السداد الكلي المبكر ومطالبة المستفيد بسداده، ويحق للممول في حال عدم قيام المستفيد بسداد مبلغ السداد الكلي المبكر مطالبة الكفيل أو التنفيذ على الرهن وفقاً للضوابط المرعية عن طريق استصدار أمر بذلك من الجهات القضائية المختصة، مالم يتفق الطرفان كتابياً بعد وقوع حالة الإخلال على التنفيذ على الأصل الممول والتصرف فيه دون الحاجة إلى التحاكم لدى الجهة المختصة. ولا يحق للممول محاولة إجبار المستفيد على إخلاء الأصل الممول بطرق أخرى غير ذلك (ويشمل ذلك فصل الخدمات عن الأصل الممول أو غيرها).

٢٨-٣-٣ يستحق المستفيد كافة المبالغ التي تزيد عن مبلغ السداد الكلي المبكر المستحق للممول بعد تنفيذ الممول على الرهن.

٢٩. وفاة المستفيد أو عجزه:

٢٩-١ وفاة المستفيد:

٢٩-١-١ في حال وفاة المستفيد، يحل مبلغ يعادل مبلغ السداد الكلي المبكر ويعد ديناً مستحقاً في ذمة المستفيد المتوفى وماله، يؤدي من تركته وفقاً للضوابط والأولوية الشرعية (مالم تشملها التغطية التأمينية).

٢٩-١-٢ في حال كفاية مبالغ التغطية التأمينية لسداد مبلغ السداد الكلي المبكر، فعندها يعد المستفيد المتوفى مؤدياً لكامل التزاماته وفقاً للعقد، ويلتزم الممول بإصدار خطاب إخلاء الطرف لورثة المستفيد المتوفى خلال مدة لا تتجاوز سبعة (٧) أيام عمل من تاريخ السداد.

٢٩-١-٣ في حال عدم كفاية مبالغ التغطية التأمينية لسداد مبلغ السداد الكلي المبكر، فللورثة أو بعضهم التقدم للممول خلال ستين (٦٠) يوماً من وفاة المستفيد برغبتهم بالسداد الكلي المبكر أو بإكمال هذا العقد، وفي حال رغبة الورثة أو بعضهم بإكمال هذا العقد فيجب على الممول القبول بذلك حال اقتناعه بملاءة المستفيدين الجدد، وله طلب ما يرتضيه من ضمانات لحفظ حقوقه دون أن يؤدي ذلك إلى زيادة إجمالي المبلغ المستحق.

٢٩-١-٤ في حال عدم كفاية مبالغ التغطية التأمينية لسداد مبلغ السداد الكلي المبكر، وفي حال عدم رغبة الورثة بالتقدم بطلب السداد الكلي المبكر أو بإكمال العقد وفقاً للمادة (٢٩-١-٣) أعلاه، فتعامل هذه الحالة وفقاً للمادة (٢٨-٣) (الإخلال وفسخ العقد).

٢٩-١-٥ لا تؤثر وفاة المستفيد على الرهن ولا على حق الممول في الأصل الممول كأصل مرهون.

٢٩-١-٦ يعد عدم الوفاء بالأقساط الأجلة خلال الستين (٦٠) يوماً الواردة في المادة (٢٩-١-٣) أعلاه، استثناءً من حكم المادة (١٧) (أحكام التأخر في السداد)، وعليه فلا يكون عدم السداد في هذه المدة أو التأخر عنه موجباً لإرسال الممول لإشعار التعثر.

٢٩-٢ عجز المستفيد:

٢٩-٢-١ لا يؤثر عجز المستفيد عجزاً جزئياً أو كلياً على التزاماته وحقوقه وفقاً للعقد مالم يؤدي ذلك إلى امتناعه أو تأخره في سداد الأقساط، وعندها تعامل هذه الحالة -مالم تشملها التغطية التأمينية ومالم يتقدم المستفيد العاجز بطلب التنازل عن العقد لغيره- وفقاً للمادة (١٧) (أحكام التأخر في السداد) والمادة (٢٤) (التأمين) والمادة (٢٨) (الإخلال وفسخ العقد).

٢٩-٢-٢ في حال كفاية مبالغ التغطية التأمينية لسداد مبلغ السداد الكلي المبكر، فعندها يعد المستفيد مؤدياً لكامل التزاماته وفقاً للعقد، ويلتزم الممول بإصدار خطاب إخلاء الطرف للمستفيد وتحديث سجله الائتماني لدى شركة المعلومات الائتمانية خلال مدة لا تتجاوز سبعة (٧) أيام عمل من تاريخ السداد.

٣٠. تعدد المستفيدين:

٣٠-١ تضامن المستفيدين:

٣٠-١-١ في حال تعدد المستفيدين، يكون المستفيدون -مجتمعين أو منفردين- مسؤولين بالتضامن عن سداد إجمالي المبلغ المستحق للممول بموجب العقد، وللممول مطالبة أحد المستفيدين أو جميعهم بسداد إجمالي المبلغ المستحق.

٣٠-٢ يترتب على وفاء أحد المستفيدين بأحد الأقساط أو الدفعات كاملة براءة ذمة بقية المستفيدين في مواجهة الممول عن ذلك القسط أو تلك الدفعة، كما يترتب على وفاء أحد المستفيدين بإجمالي المبلغ المستحق بموجب العقد براءة ذمة بقية المستفيدين في مواجهة الممول.

٣٠-١-٣ لا يجوز للمستفيد الذي يطالبه الممول بالوفاء طلب الرجوع على المستفيد الآخر أولاً أو الدفع بمسؤوليته عن حصة من إجمالي المبلغ المستحق فقط.

٣٠-٢ أحكام الرهن:

لا ينفك الرهن إلا بسداد إجمالي المبلغ المستحق أو مبلغ السداد المبكر (بحسب الحال)، ولا يجوز لأي مستفيد التمسك بالوفاء بجزء من إجمالي المبلغ المستحق أو مبلغ السداد المبكر (بحسب الحال) للمطالبة بفك الرهن عن الأصل الممول أو جزء منه.

٣٠-٣ أحكام السداد المبكر:

يجوز للمستفيدين أو بعضهم السداد المبكر سواء كان ذلك بشكل جزئي أو كلي وفقاً لأحكام السداد المبكر الواردة في المادة (١٨) (أحكام السداد المبكر).

٣٠-٤ إخلال المستفيدين:

يترتب على إخلال أحد المستفيدين وقوعهم جميعاً في حالة إخلال، ما لم يتم أحد المستفيدين بمعالجته.

٣٠-٥ وفاة أحد المستفيدين:

في حال وفاة أحد المستفيدين، تكون مسؤولية بقية المستفيدين قائمة بسداد المتبقي من إجمالي المبلغ المستحق أو مبلغ السداد المبكر (بحسب الحال) باستثناء ما تغطيه التعويضات التأمينية). ولا تؤدي وفاة أحد المستفيدين إلى فك الرهن أو التأثير على حقوق الممول في الأصل الممول كأصل مرهون.

٣١. تسجيل وتوثيق العقد:

يلتزم الممول -بقدر المستطاع- بتسجيل هذا العقد في السجل العقاري وفقاً لنظام التسجيل العيني للعقار والأنظمة المرعية الأخرى، كما يحق له توثيق هذا العقد وأي من ملاحقه أو ضماناته لدى الجهات المختصة لضمان حقوقه.

٣٢. تعديل العقد:

لا يجوز تعديل أي مادة من مواد هذا العقد إلا باتفاق مكتوب يوقع عليه الأطراف أو من ينوبهم، ولا تعتبر أي تغييرات يتم إجراؤها على وثائق العقد سارية المفعول ما لم تكن خطية وموقعة من قبل أو نيابة عن كل طرف.

٣٣. الإخطارات:

٣٣-١ تكون كافة الإشعارات المرسله من الممول إلى المستفيد خطية، ويجوز إرسالها إلى العنوان الموضح في عناوين الاتصال أو عبر الرسائل النصية أو البريد الإلكتروني أو يتم توجيهها لعنوان بديل كما يخطر به الأطراف بعضهم بعضاً من وقت لآخر. ويجب على كل طرف إخطار الطرف الآخر فوراً بأية تغييرات تطرأ على عناوين الاتصال الخاصة به.

٣٣-٢ باستثناء ما ورد فيه نص خاص، يفترض وصول الإشعارات المرسله من الممول وعلم من وجهت إليه (المستفيد أو الكفيل) بمضمونها بشرط استيفائها طريقتين من طرق التواصل المبينة أدناه، ومرور يومي عمل على تاريخ إرسال آخرهما:

١-٢-٣٣ أن يرسل عبر الرسائل النصية إلى الجوال الموضح في عناوين الاتصال.

٢-٢-٣٣ أن ترسل إلى البريد الإلكتروني الموضح في عناوين الاتصال.

٣-٢-٣٣ أن ترسل على هيئة خطابات إلى العنوان الموضح في عناوين الاتصال.

٣٣-٣ فيما يتعلق بإشعار التأخر وإشعار الإخلال، فلا يفترض وصولها كما لا يفترض علم من وجهت إليه بمضمونها إلا باستيفاء جميع طرق التواصل المبينة في المادة (٢-٣٣) أعلاه، ومرور يومي عمل على تاريخ إرسال آخرها، وبشرط إرسالها إلى الكفيل وإلى جميع المستفيدين في حال تعددهم.

٣٣-٤ يفترض وصول الإخطارات الموجهة من المستفيد أو الكفيل إلى الممول وعلم الممول فوراً بمضمونها بشرط أن تكون بأحد الطرق التالية:

١-٤-٣٣ عن طريق هاتف الممول الموضح في عناوين التواصل.

٢-٤-٣٣ عن طريق البريد الإلكتروني الموضح في عناوين التواصل.

٣-٤-٣٣ عن طريق التوجه إلى فرع الممول الموضح في عناوين التواصل.

٣٣-٥ استثناء من أحكام المادة (٤-٣٣) أعلاه، إذا أرسل البريد الإلكتروني في غير يوم عمل، أو بعد الساعة (١٧:٠٠) من يوم عمل، يفترض وصوله إلى الممول وعلم الممول بمضمونه في يوم العمل الذي يليه.

٣٣-٦ لا يجوز للطرف الذي قصّر أو أهمل في إخطار الطرف الآخر بتغيير عناوين تواصله أو أحدها التعذر بعدم علمه بالإخطار أو عدم وصوله إليه.

٣٤. متفرقات:

٣٤-١ يمنح المستفيد موافقته للممول بالحصول على وجمع المعلومات الائتمانية الخاصة بالمستفيد، وطلب تأسيس سجل ائتماني عن المستفيد (إذا لم يوجد له سجل ائتماني) وإدراج بياناته الائتمانية فيه لدى أي من الجهات المرخصة بتقديم خدمات المعلومات الائتمانية، كما يحق للممول تزويد وتبادل المعلومات الائتمانية المرتبطة بهذا العقد

مع أي من الجهات المرخصة بتقديم خدمات المعلومات الائتمانية. ويلتزم الممول بالحفاظ على سرية معلومات المستفيد وملائته المالية كما يلتزم بأخذ إذن المستفيد الخطي حال رغبته بالإفصاح عن معلوماته الائتمانية إلى أي جهة مالم يتم السماح له بهذا الإفصاح وفق هذا العقد أو يتم إلزامه بهذا الإفصاح بأمر القانون أو أمر المحكمة المختصة.

٣٤-٢ لا يؤدي بطلان أي مادة من مواد وثائق العقد أو عدم نظاميتها أو عدم قابليتها للتنفيذ إلى بطلان أو عدم قابلية تنفيذ بقية المواد في وثائق العقد.

٣٤-٣ في حال وجود استفسار أو نزاع أو شكوى لدى المستفيد فإنه يقوم بتقديم طلب بذلك عن طريق وسائل التواصل الخاصة بالمولم الموضحة في الشروط الخاصة أو عن طريق البوابة الالكترونية للممول أو عن طريق زيارة أقرب فرع للممول بالمنطقة، ويقوم الممول بدراسة الطلب والرد عليه حسب الإجراءات المتبعة في مثل هذه الحالات خلال فترة لا تتجاوز عشرة (١٠) أيام عمل من تاريخ تقديم الطلب.

٣٤-٤ لا يعني تأخر الممول في ممارسة أي حق أو المطالبة بأي تعويض وفقاً لوثائق العقد أنه تنازل عن ذلك الحق أو تلك المطالبة مالم ينص هذا العقد أو الأنظمة ذات العلاقة على خلاف ذلك.

٣٤-٥ إن فسخ هذا العقد لا يلغي أو يؤثر على أية حقوق أو مطالبات مستحقة للممول على المستفيد، ولن يؤثر ذلك أيضاً على أية التزامات يجب الوفاء بها من قبل الأطراف بموجب هذا العقد بعد إنهائه.

٣٤-٦ لا يحق لأي شخص ليس طرفاً في هذا العقد المطالبة بالإلزام بأي مادة من مواد.

٣٤-٧ اللغة العربية هي اللغة المعتمدة لوثائق العقد.

٣٤-٨ حرر هذا العقد من نسختين أصليتين متطابقتين وموقعتين من الأطراف وتسلم كل من الطرفين نسخة للعمل بموجب شروطها وتعهداتها وبموجب مرفقاتها.

٣٥. النظام واجب التطبيق والاختصاص القضائي:

٣٥-١ يخضع هذا العقد لأنظمة المملكة العربية السعودية.

٣٥-٢ تتم تسوية أية نزاع ينشأ بين الأطراف ودياً. وإذا أخفق الأطراف في حل النزاع ودياً خلال خمسة عشر (١٥) يوماً من تاريخ نشوئه، فيحق لأي طرف من الأطراف إحالة النزاع إلى الجهة القضائية المختصة في المملكة العربية السعودية للفصل فيها.

وإشهاداً على ما تقدم، وقع كل من الممول والمستفيد هذا العقد في اليوم المبين في مسجله:

[ادخل اسم الممول]

التوقيع: _____

الاسم:

التاريخ:

[المستفيد الأول]

التوقيع: _____

الاسم:

الصفة:

[المستفيد الثاني]

التوقيع: _____

الاسم:

الصفة:

٢٤ تضاف في حال وجود أكثر من مستفيد

٢٥ تضاف في حال وجود أكثر من مستفيد.

[الكفيل^٣]

التوقيع: _____

الاسم:

الصفة:

الملحق رقم ١

جدول الأقساط الأجلة

رقم العقد	عدد الأقساط	
مدة العقد بالأيام/الأشهر	الدفعة الأولى	
تاريخ ابتداء العقد	مبلغ التمويل	
تاريخ انتهاء العقد	كلفة الأجل	
الرسوم الإدارية	[رسوم التأمين]	
إجمالي المبلغ المستحق	الدفعة الأخيرة (إن وجدت)	
معدل النسبة السنوي (APR)	قيمة القسط الشهري	

الشهر	تاريخ القسط	إجمالي المبلغ المتبقي من المستحق	المتبقي من مبلغ التمويل	القسط الشهري (ر.س.)	مبلغ الأصل من القسط الشهري (ر.س.)	كلفة الأجل من القسط الشهري (ر.س.)	مبلغ التأمين من القسط الشهري [إن وجد]
١							

تكون الدفعة الأخيرة في شهر منفصل عن القسط الأخير مالم يوافق المستفيد صراحة على غير ذلك.

إقرار المستفيد	
أقر باطلاعي وقبولي بما جاء في جدول الأقساط الأجلة، وألتزم بسداد الأقساط الأجلة وفقاً لما جاء فيه.	
وهذا إقرار مني بذلك.	
الاسم	التوقيع

الملحق رقم ٢
شهادة القبول بالأصل الممول

التاريخ: _/_/ هـ (الموافق _/_/ م)
إلى: [الممول]

بالإشارة إلى عقد التمويل العقاري بصيغة المراجعة المبرم بيننا بتاريخ [●] ("العقد")، يكون للألفاظ والعبارات المعرفة في العقد المعاني ذاتها عند استعمالها هنا.

بهذا نقر لكم ونؤكد:

- (أ) أننا قمنا بمعايينة الأصل الممول المبين أدناه معايينة تامة نافية للجهاالة شرعاً ونظماً ونقر بسلامته من العيوب الظاهرية، كما قمنا بإجراء الفحوصات الهندسية اللازمة للتأكد من سلامته ونبرئ بناء عليه الممول من كافة العيوب الظاهرة والخفية، كما نقر بعد المعايينة والفحص بأن الأصل الممول وجميع أدواته وتجهيزاته سليم وصالح تماماً للغرض الذي اشتراه من أجله.
- (ب) أن الأصل الممول مطابق للمواصفات.
- (ت) أن هذه الشهادة تعد إثباتاً قطعياً على قبول المستفيد بالأصل الممول بحالته الراهنة.

[المستفيد]

الاسم:

التوقيع:

التاريخ:

الأصل الممول			
نوع العقار	مساحة الأرض		
رقم الصك	مساحة البناء		
مكان إصدار الصك	تاريخ إصدار الصك		
حدود العقار	عدد الطوابق		
أطوال العقار	عدد الغرف		
الحي	المدينة		
رقم المخطط	الشارع		
جاهزية العقار للسكن	رقم القطعة		
رقم رخصة البناء وتاريخها	تاريخ رخصة البناء		
عمر العقار	رقم الوحدة السكنية		
الوسيط العقاري	مدة ضمان المطور العقاري		
الاستشاري المصمم	رقم ترخيص الاستشاري المصمم		
الاستشاري المشرف على البناء	رقم ترخيص الاستشاري المشرف على البناء		
شركات التقييم العقاري	وصول الخدمات		
	الكهرباء		
	الماء		
	الصرف الصحي		
	الإنترنت		
رقم تسجيل جمعية الملاك	تاريخ تسجيل جمعية الملاك ومحل التسجيل		

تدرج عبارة (لا يوجد) إذا كان البند المعني لا ينطبق على الأصل الممول.

الملحق رقم ٣
شهادة تسلم الأصل الممول

التاريخ: ___/___/___ هـ (الموافق ___/___/___ م)

إلى: [الممول]

بالإشارة إلى عقد التمويل العقاري بصيغة المراجعة المبرم بيننا بتاريخ [●] ("العقد")، يكون للألفاظ والعبارات المعرفة في العقد المعاني ذاتها عند استعمالها هنا.

بهذا نقر لكم ونؤكد:

- (أ) على استمرار الإقرارات المقدمة في شهادة القبول بالأصل الممول المؤرخة ___/___/___ هـ (الموافق ___/___/___ م).
(ب) أن الممول أفرغ باسمنا الأصل الممول في تاريخ: ___/___/___ هـ (الموافق ___/___/___ م) ومكنا من استخدامه.
(ج) أن هذه الشهادة تعد إثباتاً قطعياً على قبضنا الأصل الممول.

[المستفيد]

الاسم:

التوقيع:

التاريخ:

الأصل الممول		
نوع العقار	مساحة الأرض	
رقم الصك	مساحة البناء	
مكان إصدار الصك	تاريخ إصدار الصك	
حدود العقار	عدد الطوابق	
أطوال العقار	عدد الغرف	
الحي	المدينة	
رقم المخطط	الشارع	
جاهزية العقار للسكن	رقم القطعة	
رقم رخصة البناء وتاريخها	تاريخ رخصة البناء	
عمر العقار	رقم الوحدة السكنية	
الوسيط العقاري	مدة ضمان المطور العقاري	
الاستشاري المصمم	رقم ترخيص الاستشاري المصمم	
الاستشاري المشرف على البناء	رقم ترخيص الاستشاري المشرف على البناء	
شركات التقييم العقاري	وصول الخدمات	
	الكهرباء	
	الماء	
	الصرف الصحي	
	الإنترنت	
رقم تسجيل جمعية الملاك	تاريخ تسجيل جمعية الملاك ومحل التسجيل	

تدرج عبارة (لا يوجد) إذا كان البند المعني لا ينطبق على الأصل الممول.