

تعليمات تقديم منتج التمويل العقاري للأفراد

يونيو ٢٠٢٠ م



الفهرس

٢	الفهرس
٣	أولاً: المقدمة
٣	أ. الهدف
٣	ب. النطاق
٣	ثانياً: تعليمات تقديم منتج التمويل العقاري للأفراد
٥	ثالثاً: الملاحق

أولاً: المقدمة

أ. الهدف

تهدف هذه التعليمات إلى وضع الحد الأدنى من الأحكام الذي يتعين على جهات التمويل الالتزام بها عند تقديم منتج التمويل العقاري للأفراد، للمساهمة في مساعدة العملاء على اتخاذ القرار المناسب عند طلبهم التمويل العقاري، وكذلك حماية حقوق الأطراف وتعزيز سلامة قطاع التمويل العقاري.

ب. النطاق

تسري هذه التعليمات على البنوك والمصارف وشركات التمويل العقاري الخاضعة لرقابة وإشراف مؤسسة النقد العربي السعودي.

ثانياً: تعليمات تقديم منتج التمويل العقاري للأفراد

- يتعين على البنوك والمصارف وشركات التمويل عند تقديم منتج التمويل العقاري للأفراد الالتزام بالآتي:
- 1- عند تقديم العميل بطلب أحد منتجات التمويل العقاري، يجب على الممول طلب ودراسة المعلومات اللازمة لفهم ظروف العميل المالية ولتكوين صورة واضحة حول قدرة العميل على الوفاء بالالتزامات التي ستنتج عن التمويل المطلوب، بما يُمكن الممول من وضع تصور حول ملاءمة المنتج للعميل. ولا يجوز للممول تقديم عرض تمويل عقاري إذا كانت نتائج دراسة قدرة العميل على الوفاء بالالتزامات التي ستنتج عن التمويل المطلوب لا تتوافق مع السياسات المعتمدة لدى الممول لمنح الائتمان.
 - 2- تقديم شرح للعميل عن منتج التمويل العقاري المقترح، يوضح فيه شروط وأحكام عقد التمويل المزمع توقيعه وخاصة المخاطر التي تصاحب المنتج، ويكون تقديم هذا الشرح ومناقشته مع العميل والإجابة على جميع استفساراته من قبل موظف مسئول ومختص ويجب أن يكون الشرح والمناقشة بلغة يفهمها العميل وبشكل مبسط وواضح، ويجب على الممول توثيق تقديم ذلك الشرح. ولا يجوز للممول تقديم عرض تمويل عقاري إلا إذا تبين له أن العميل يدرك شروط وأحكام التمويل المطلوب وأي مخاطر مصاحبة.
 - 3- يقدم الممول إلى العميل عرضاً تمويلياً عقارياً لا تقل مدة صلاحيته عن خمسة عشر يوم عمل من تاريخ تسليمه للعميل، ويمكن تقديم العرض للعميل ورقياً أو إلكترونياً حسب رغبة العميل، على أن يتضمن العرض جميع البيانات والمستندات وبنفس الصيغة والشكل الذي سيوقع لو أبرم عقد التمويل العقاري، ويجب أن يكون من ضمن العرض المقدم المستندات الآتية:
 - أ- عقد التمويل العقاري ومرفقاته.

ب- نموذج الإفصاح لعرض التمويل العقاري وفق الصيغة المرفقة بالملحق (أ).

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

ويجب أن يوثق الممول استلام العميل لهذه المستندات، سواء كان تقديمها له ورقياً أو إلكترونياً، وأن يُمكن العميل في حال اختيار تقديم العرض ورقياً من إخراج هذه المستندات من مقر الممول، وللعامل عرضها على من يشاء لطلب الرأي والمشورة. ولا يجوز للممول إبرام أي عقد تمويل عقاري ما لم يقدم هذه المستندات إلى العميل ويمكنه من إخراجها من مقره.

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

٥- تكون هناك فترة انتظار لا تقل عن خمسة أيام عمل من تاريخ استلام العميل لعرض التمويل العقاري، لتمكين العميل من مراجعة العرض والتحدث مع المستشار الائتماني واستشارة من يشاء، ويجب على الممول حث العميل على عدم القيام بأي تصرف بخصوص العقار خلال فترة الخمسة أيام عمل مثل تقديم دفعة مقدمة أو عربون، ولا يجوز للممول إبرام أي عقد تمويل عقاري قبل انقضاء فترة الانتظار.

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

ثالثاً: الملاحق

الملحق أ

[شعار جهة التمويل]			
نموذج إفصاح عرض تمويل عقاري للأفراد			
بيانات العميل			
اسم العميل	تاريخ تقديم العرض		
رقم الهوية الوطنية أو هوية المقيم	تاريخ انتهاء العرض		
رقم الجوال	الرقم المرجعي للطلب (رقم الملف)		
إجمالي الدخل الشهري	صافي الدخل الشهري المتاح	.....(ريال)	.....(ريال)
نسبة إجمالي الالتزامات الائتمانية إلى إجمالي الدخل الشهري (قبل منح التمويل)	نسبة إجمالي الالتزامات الائتمانية إلى إجمالي الدخل الشهري (في حال منح التمويل)(%)(%)
بيانات التمويل			
مبلغ التمويل	نوع التمويل (إجارة / مرابحة / استصناع / ...أخرى)	.....(ريال)	.....
(+) مبلغ كلفة الأجل	معدل النسبة السنوية (APR)	.....(ريال)(%)
رسوم التقييم العقاري	مبلغ الدفعة المقدمة	.....(ريال)	.....(ريال)
التأمين*	مدة العقد	.....(ريال)	.....(شهرًا)
أي رسوم أو تكاليف أخرى*	عدد دفعات السداد	.....(ريال)	.....(دفعة)
الرسوم الإدارية	مبلغ الدفعة الشهرية (القسط/الأجرة)	.....(ريال)	.....(ريال)
(=) إجمالي المبلغ المستحق سداده	نوع كلفة الأجل (ثابت/متغير)	.....(ريال)	.....
كلفة الأجل المتغيرة*:.....(%)	الجزء الثابت:.....(%) الجزء المتغير:.....(%)	.....(ريال)(%)
الحد الأدنى لمبلغ الدفعة الشهرية طوال مدة العقد*	مدة الفترة الأولى*	.....(ريال)	.....(شهرًا)
الحد الأعلى لمبلغ الدفعة الشهرية طوال مدة العقد*	تاريخ أول إعادة احتساب لقيمة الدفعات*	.....(ريال)	
توقيع العميل على فهمه للفرق بين كلفة الأجل (ثابت / متغير)		.....(ريال)	.....(ريال)
الملاحظات الإضافية		.....	.....
أبرز بيانات العقار			

	قيمة العقار		نوع العقار (شقة / فيلا / أرض / ...)
	الحي		المدينة
	تاريخ إصدار الصك		رقم الصك
	رقم العقار		مكان إصدار الصك
	مساحة البناء*		مساحة الأرض
	عدد الغرف*		جاهزية العقار للسكن*
	مدة ضمان المطور العقاري*		عمر العقار
<p>تنويه: الاطلاع على هذا النموذج لا يعني عن قراءة كافة محتويات عقد التمويل وملحقاته ولا يعفي من الالتزامات الواردة فيه.</p>			
<p>توقيع الشخص المفوض بجهة التمويل والختم (التوقيع مُلزم بالتمويل حسب البيانات أعلاه ما لم يتبين وجود معلومات مضللة أو تغير ظروف العميل)</p>		<p>توقيع العميل بالاستلام وإقراره بقيام مستشار الائتمان بالإجابة على كافة استفساراته (التوقيع لا يُلزم بالموافقة على عقد التمويل)</p>	
<p>*تدرج عبارة (لا ينطبق) إذا كانت الفقرة المعنية لا تنطبق على عقد التمويل.</p>			

الملحق (ب)

إقرار بقبول المخاطر الائتمانية للتمويل العقاري ذي كلفة الأجل المتغيرة

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

١- شرح لي الممول أن كلفة الأجل المرتبطة ب[صيغة التمويل العقاري] متغيرة مما يعني أنها قد ترتفع أو قد تنخفض خلال مدة التعاقد وأن القسط المتفق على دفعه سيتغير ارتفاعاً أو انخفاضاً وقد أطلعني الممول على أمثلة توضح أن مبلغ القسط قد يرتفع ارتفاعاً كبيراً (مثال: القسط المتفق عليه في العقد: ٣٥٠٠ ريال، قد يصبح ٥٥٠٠ ريال وقد يصبح ٧٥٠٠ ريال) وشرح لي الممول آلية إعادة احتساب كلفة الأجل من حيث السعر المرجعي وتواريخ إعادة احتساب كلفة الأجل.

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

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

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

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