

شروط وأحكام تمويل بيت الخير

١. أقر العميل بأنه قد عاين العقار المراد تمويله، معانية تامة نافية للجهاالة وأنه خالي من العيوب والنواقص وقبل شراءه بحالته التي هي عليه وفق شروط العقد.
٢. رسوم إدارية: من مبلغ التمويل أو ٥٠٠٠ ريال أيهما أقل.
٣. يلتزم العميل بأداء الأقساط للبنك حسب جدول السداد المرفق مع العقد، ويوضح جدول السداد مقدار الأقساط، وعددها ومدها.
٤. يلتزم العميل بسداد كامل ثمن العقار المراد تمويله بالأقساط والمواعيد المبينة في جدول السداد.
٥. يتم ايداع الأقساط وكافة الالتزامات المالية الناشئة عن هذا العقد في حساب العميل لدى مجموعة سامبا المالية.
٦. التأخر بالسداد:
٧. يلتزم العميل في حال تأخره في تسديد أي مبلغ عن تاريخ استحقاقه بموجب العقد بعدم تكرار المطالبة من البنك وثبوت المماثلة من العميل وتعذر استيفاء المبلغ المتأخر من حساب الشريكين معاً بأن يدفع ٤% من القسط الشهري المستحق الدفع أو ١٥٠ ريالاً أيهما أكثر عن المبلغ المستحق للبنك (على أن يحسب على أساس مدة التأخير) يصرها في الأعمال الخيرية وفق توصية الهيئة الشرعية لمجموعة الخدمات المصرفية الإسلامية في سامبا وقد فوض العميل البنك باقتطاعها من حسابات العميل لدى البنك.
٨. يقر العميل بخلو ذمته من أي ديون أو حقوق للغير تعوق تنفيذ التزاماته تجاه البنك المترتبة على العقد، ويلتزم بعدم الارتباط لاحقاً بأي التزامات تعوق تنفيذ العقد أو تسبب تعثراً في تسديد التزاماته تجاه البنك.
٩. يقر العميل برهن العقار المباع لصالح البنك ويلتزم بتوقيع وثيقة الرهن الملحقة بالعقد وأن يوكل العميل بموجب هذه الوثيقة البنك أو من ينوبه باعتبارها عدلاً، وذلك في بيع العقار المرهون وما أقيم عليه من مبان ومنشآت حسب أحكام وثيقة الرهن إذا تخلف العميل عن سداد ثلاثة أقساط متوالية في مواعيدها، أو بلغ إجمالي تخلفه ستة أشهر متفرقة متى طلب البنك ذلك منه بخطاب رسمي وأن يقوم البنك/العدل وفقاً لأحكام وثيقة الرهن بقبض الثمن وتسوية الحساب المدين للبنك في العقد وفق أحكام السداد المبكر المذكورة في العقد وتسليم الباقي للعميل إن وجد، وإذا لم يف ثمن بيع المرهون بسداد باقي الأقساط رجع البنك على العميل لاستيفائها، ويتحمل العميل في هذه الحالة جميع النفقات والمصاريف التي تكبدها البنك في المطالبة بحقوقه المنصوص عليها في العقد بما في ذلك مصاريف التحصيل وأتعاب المحاماة المذكورة في العقد.
١٠. يقر العميل بموافاقته على بقاء العقار محل العقد باسم العدل المفرد باسمه و للبنك نقل الرهن بإرادته المنفردة إلى عدل آخر بشرط أن يكون من الشركات السعودية ذات النشاط العقاري المرخصة في المملكة، وللعدل الجديد كافة الصلاحيات المتفق عليها للعدل الحالي، كما يجوز للبنك توثيق الرهن لدى كتابة العدل متى أراد ذلك، وله تسجيل الرهن باسم أحد أعضاء مجلس إدارة البنك وفق الإجراء المتبع لدى البنوك السعودية وذلك خلال مدة العقد حتى يقوم العميل بسداد كامل الثمن المتفق عليه بالعقد، وفي جميع الأحوال تبقى حقوق العميل محفوظة له.
١١. يلتزم العميل بالمحافظة على سلامة العقار محل العقد وكافة مكوناته، واستخدامه في حدود إذن المرتهن له بالانتفاع بالقدر المعتاد كمسكن عائلي دون إحداث أي ضرر من هيكल المسكن أو أجزائه حماية لحق الدائن المرتهن مالم يأذن البنك بذلك، وفي حال حدوث أي تلف أو ضرر بسبب العميل أو غيره من شأنه أن يؤدي إلى انخفاض قيمة العقار المرهون عن الدين المتبقي وعدم كفاية التعويض التأميني أو عدم تغطيته للتلف الحاصل فعلى العميل إصلاح التلف وإزالة الضرر للإبقاء على قيمة العقار، فإن لم يفعل فعليه أن يقدم للبنك رهناً إضافياً لا تقل قيمته عن مقدار الإنخفاض الذي حصل في قيمة العقار، وعلى العميل إكمال سداد كامل أقساط الثمن في مواعيدها، وليس له مطالبة البنك بالبدل أو التعويض أو فسخ العقد، ولا تحول الأحكام المذكورة دون حق البنك في استيفاء كافة الأقساط المتبقية (التي تصل ويسقط عنها الأجل في هذه الحالة) من التعويض التأميني وفقاً لأحكام السداد المبكر المذكورة في العقد، والتنفيذ على ما يمكن التنفيذ عليه من العقار بموجب الرهن لاستيفاء المتبقي من الثمن في حال عدم كفاية التعويض التأميني أو عدم تغطيته للتلف الحاصل.
١٢. يلتزم العميل بعدم إجراء أي تصرف في العقار محل العقد يؤثر على ملكية العقار أو على حق البنك في العقار بصفته دائناً مرتهناً حتى يتم سداد كامل المبلغ.
١٣. يلتزم العميل بسداد حصته من أتعاب العدل (إن وجدت) حسب التكاليف المنصوص عليها في (وثيقة رهن) الصادرة منه حسب مواعيد استحقاقها.
١٤. يلتزم العميل بالانضمام لجمعية الملاك في العقار الذي يقع فيه العقار المباع (إن وجد)، ويتحمل في جميع الأحوال كافة المصاريف والنفقات والرسوم التي تنقرر على العقار، ولا يجوز له مطالبة العدل أو البنك بتحمل هذه المصاريف والنفقات والرسوم بدلاً عنه.
١٥. يجوز للبنك بناء على طلب العميل ومدى انتظامه في سداد الأقساط أن يأذن للعميل بتأجير العقار محل العقد مدة سريان عقد الرهن عليه، كما يجوز للبنك المرتهن إيقاف إذنه للراهن في الانتفاع بالمرهون، ليقوم هو بتأجير المرهون ورهن الأجرة مع العقار وذلك في حالة إخلال العميل بالتزامه في دفع الأقساط المستحقة في أوقاتها ولا يؤثر هذا على حق البنك في بيع العقار بواسطة العدل لاستيفاء حقوقه بموجب العقد إذا رأى ذلك.
١٦. يقر العميل بأنه فحص العقار محل العقد وتأكد من سلامتها بعد الفحص وأنه أعفى الممول من أي مسؤولية عن أي نوع من أنواع العيوب التي قد تظهر في العقار ولا يجوز له الرجوع على الممول بأي دفع من الدفع.
١٧. تجزئ السداد:
١٨. يجوز للعميل - بعد مرور سنتين من تاريخ العقد - طلب السداد المبكر للمديونية، على أن يتم ذلك بموجب اتفاق خاص يبرم بين الطرفين، ويستحق البنك في هذه الحالة:
 - الأقساط المتبقية دون كلفة الأجل (المتبقي من قيمة الأصل).
 - كلفة الأجل عن الأشهر الثلاثة التالية للسداد المبكر.
 - أي مبلغ مستحق السداد بموجب العقد بتاريخ السداد المبكر، ولم يكن العميل قد سدده بعد.
 - كافة المصاريف والنفقات التي تكبدها البنك بسبب العقد، وذلك عن المدة المتبقية من العقد، وتحدد اتفاقية السداد المبكر تفاصيل المبالغ المذكورة أعلاه.
١٩. إذا رغب العميل في السداد المبكر خلال فترة الحظر المذكورة (أي قبل مضي سنتين من تاريخ العقد) فللبنك وفق تقديره المطلق قبول أو رفض طلب السداد المبكر، فإذا وافق البنك على ذلك استحق المبالغ أدناه:
 - الأقساط المتبقية دون كلفة الأجل (المتبقي من قيمة الأصل).
 - كلفة الأجل عن الأشهر المتبقية من فترة الحظر.
 - أي مبلغ مستحق السداد بموجب العقد بتاريخ السداد المبكر، ولم يكن العميل قد سدده بعد.
 - كافة المصاريف والنفقات التي تكبدها البنك بسبب العقد.
٢٠. التأمين التكافلي على العميل:
٢١. سيقوم البنك بالتأمين التكافلي لتغطية المديونية في حالة الوفاة أو العجز الكلي لا قدر الله للعميل لدى شركة تأمين تعاوني إلا أن التأمين سيكون لاحقاً في الحالات التالية:

شروط وأحكام تمويل بيت الخير

- إذا كانت المعلومات المقدمة من العميل على أي مستند غير صحيحة أو ناقصة.
- في حالة حدوث الوفاة أو العجز الكلي خلال المائة والعشرين يوماً الأولى اللاحقة لتاريخ عقد المرابحة بين الطرفين.
- في حال أن تكون سبب الوفاة انتحار العميل أو قتله نتيجة عمل جنائي أو إرهابي أو أية حالة مشابهة لا تنطبق عليها شروط التأمين المعتمدة لدى البنك.
- في حال أن تكون سبب الوفاة وجود مرض مزمن لدى العميل قبل حصوله على التمويل الشخصي.
- إخفاق الورثة في إبلاغ البنك خلال ٩٠ يوماً الأولى من وفاة العميل.
- إخفاق الورثة في توفير الحد الأدنى من المستندات المطلوبة (شهادة الوفاة/ التقرير الطبي/ تقرير الشرطة).
- أن تكون الوفاة بعد توقف العميل عن سداد ثلاثة أقساط متتالية أو متفاوتة.
- في حال العجز الكلي للمتقاعدين.
- ١٨. التأمين التكافلي على العقار:
 - سيقوم البنك بالتأمين التكافلي على العقار ضد الأخطار في حال تعرضه للضرر لا قدر الله لدى شركة تأمين تعاوني، وستكون التغطية بقيمة الرصيد المتبقي من التمويل الممنوح للعميل شريطة إخطار البنك بهذه الأخطار خلال ثلاثة أيام من تاريخ حدوثها ويستثنى من ذلك الحالات التالية (حسب شروط وأحكام شركة التأمين):
 - فقدان أو تلف محتويات المبنى بما فيها والسيارات والأموال.
 - فقدان جزء من العقار المرهون من خلال السرقة أو بعد وقوع حريق.
 - الضرر بسبب الصقيع أو انهيار صخري أو هبوط.
 - أضرار مياه الأمطار بسبب فتح النوافذ أو الأبواب أو أجهزة التهوية إلا إذا كان سبب الفتح قوة الرياح.
 - أي استثناءات أخرى تقرها شركة التأمين.
- ١٩. أحكام عامة:
 - أ. يفاوض العميل البنك تفويضاً باتاً ونهائياً غير قابل للإلغاء بأن يخصم تلقائياً ودون حاجة إلى موافقة أو تنبيه أو إنذار من حسابه الجاري لدى البنك أو أي حسابات أخرى له أو أموال أو أصول أو ودائع بفرع البنك قيمة القسط أو الأقساط المستحقة في تواريخها المحددة وحقوقه الناشئة عن العقد.
 - ب. في حال عدم قيام العميل بسداد قسط/أقساط مستحقة عليه سواء كان ذلك ناتجاً عن عدم كفاية الرصيد أو عدم قيده راتبه في حسابه لدى البنك أو نتيجة لعدم كفاية الراتب أو لقيامه بسحب راتبه قبل سداد القسط/الأقساط الشهرية المستحقة عليه، فإنه يحق للبنك خصم ذلك القسط/الأقساط من أية مبالغ تتوفر في حساب العميل لاحقاً أو من أي راتب يقيد له في حسابه لدى البنك مستقبلاً دون الرجوع للعميل.
 - ت. يلتزم البنك بإشعار العميل بالتغييرات على الشروط والأحكام خلال ٦٠ يوم عمل على الأقل قبل إجراء أي تغييرات على شروط وأحكام العقد.
 - ث. ضماناً لحقوق البنك فقدم العميل الضمانات التالية:
 - يلتزم العميل بإحضار الضامن الموقع في العقد في حال طلبه والمشار إليه بنهاية العقد.
 - إعطاء العميل البنك سند أمر بمبلغ المديونية على أن لا ينفذ إلا عند الاستحقاق.
 - يلتزم العميل أن جميع الحسابات المفتوحة باسمه أو التي تفتح مستقبلاً باسمه لدى البنك أو أي من فروعها تعتبر ضامنة لبعضها البعض بصرف النظر عن مسمياتها وأن يكون للبنك في حال عدم وفاء العميل بالتزاماته، له الحق في أي من الأمور التالية:
 - للبنك الحق بمطالبة العميل في حال انخفاض قيمة الضمانات المقدمة بتقديم ضمانات بديلة يقبلها البنك، فإن لم يوف العميل بذلك خلال (٩٠) يوماً من تاريخ إشعاره كتابياً فيحق للبنك إتخاذ أي إجراء يكفله له العقد، كما يحق للبنك بيع العقار وتسليم الثمن لسداد المتبقي من قيمة العقد، ويعتبر ذلك تفويضاً غير قابل للإلغاء من العميل إلى البنك أو من ينوبه.
 - ج. للبنك الحق في أن يطالب العميل بأي مبلغ من المبالغ المستحقة له في ذمته ولا يعتبر عدم مطالبة البنك بها في تاريخ الاستحقاق من قبيل التنازل عن اتخاذ أي إجراء تحفظي أو توقيع حجز لأموال العميل ويقر العميل ويوافق على أن للبنك دائماً أن يتخذ من الإجراءات ما يكفل له تحصيل حقوقه منه، بما في ذلك طلب الحجز على مستحقاته لدى المؤسسات الخاصة والدوائر الحكومية بما يساوي المبالغ المستحقة له في ذمته وطلب توريد قيمتها ولو بعد انقضاء المواعيد المقررة.
 - ح. يوافق العميل على حق البنك في نقل حقوقه الناتجة عن العقد كلها أو بعضها (بما في ذلك حق الرهن والضمانات الأخرى المذكورة في العقد) إلى من يشاء.
 - خ. في حال استقالة العميل أو انتهاء خدماته لدى جهة عمله وقامت جهة عمله بتحويل مستحقات نهاية خدمته أو أي مستحقات أخرى للعميل يحق للبنك في استخدامها كل أو جزء منها في سداد التمويل بالكامل أو جزء منه بغض النظر عن حالة التمويل.
 - د. يوافق العميل على تزويد البنك بأي معلومات أو بيانات يطلبها منه لتأسيس حسابه لدى البنك و/أو لإدارته ويفوض العميل البنك بأن يحصل على ما يلزمه من معلومات تخص العميل أو تخص حسابه المذكور أو أي حساب آخر يكون له لدى البنك من الشركة السعودية للمعلومات الائتمانية (سمه) و/أو أن يفصح البنك عن المعلومات الخاصة بالعميل وبحسابه المذكور أو أي حساب آخر يكون له لدى البنك للشركة السعودية للمعلومات الائتمانية (سمه) و/أو لأي جهة أخرى توافق عليها مؤسسة النقد العربي السعودي.
 - ذ. فوض العميل مجموعة سامبا المالية أو من ينوب عنها بتحديث بيانات أو أي معلومات تخص العميل لدى (سمه)، كما يقر العميل بعلمه وفهمه بأن التأخر عن سداد الأقساط المستحقة سينعكس سلباً على سجله الائتماني.
 - ر. يعتبر العميل مخلصاً بالتزاماته وتعهداته المترتبة عليه بموجب العقد في أي من الحالات التالية:
 - إذا خالف أو لم يلتزم أو تأخر في تنفيذ أي التزام من التزاماته وتعهداته المترتبة عليه بموجب العقد.
 - إذا تبين في أي وقت عدم صحة البيانات أو المستندات التي قدمها لغرض الحصول على تمويل الخير العقاري إذا كان ذلك مؤثراً على الالتزام بالعقد.
 - إذا امتنع عن سداد مستحقات البنك أو إذا ثبت للبنك أنه غير قادر على الوفاء بالتزاماته بصفة رسمية.
 - إذا تأخر في السداد لأي سبب كان.
- وفي حال حصول أي من هذه الحالات تصبح جميع الأقساط غير المسددة من ثمن المبيع مستحقة الأداء فوراً دون تقيد بمواعيد استحقاقها، وتطبق في هذه الحالة أحكام السداد المبكر.
- ز. قد يترتب على تقييم العقار المراد شراؤه التفاوت في قيمته أو اختلاف المعايير المحددة للتمويل العقاري مما يضر بمصلحة العميل وعدم تمكنه من اتمام عملية تمويل ذلك العقار.
- س. قد تحتوي بعض المنتجات التمويلية على نسب متفاوتة من المخاطر وعلى سبيل المثال لا الحصر التغيير بأسعار العقارات، العيوب الإنشائية أو حالات نزاع الملكية.