

الشروط والاحكام الشاملة لمنتج التمويل العقاري

البنك العربي الوطني - شركة مساهمة سعودية - رأس المال المدفوع 15,000 مليون ريال - الرقم الموحد 7000018007 - رقم الترخيص (4017 / م / أ / 254) - العنوان الوطني 7317 طريق الملك فيصل، المربع، وحدة رقم 1، الرياض 12613-3536 - ص ب 56921 الرياض 11564، المملكة العربية السعودية - الموقع الإلكتروني - anb.com.sa : هاتف +966114029000 - فاكس +966114027747 البنك العربي الوطني خاضع لإشراف ورقابة البنك المركزي السعودي بـ (الطرف الاول او البنك)

العميل بـ (الطرف الثاني أو العميل)

1/ يلتزم الطرف الثاني الاقرار بمعاينة العقار محل العقد المعاينة التامة النافية للجهالة والقبول بالحالة التي هي عليه.

2/ يقدم الطرف الثاني للبنك الضمانات التالية لضمان سداد الدين وفق الشروط والأحكام التالية:

- يلتزم الطرف الثاني بتحويل الراتب الخاص به - أو راتبه التقاعدي إذا كان متقاعداً - و أية مزايا وظيفية أخرى بما فيها مستحقات نهاية الخدمة إلى حسابه لدى الطرف الأول وفق إجراءات تحويل الراتب المعتمدة من قبل الطرف الأول اذا منح التمويل بتحويل الراتب وبما يتوافق مع الانظمة والتعليمات وأن لا يقوم الطرف الثاني بما يؤثر سلباً على قيمة القسط الشهري بسحبه نقداً أو منح وكالة شرعية أو تفويض لأي شخص آخر لاستلامه و أن لا يقوم بتحويله إلى أي جهة اخرى او إلى أي بنك آخر حتى السداد الكامل والنهائي لكافة الأقساط والمبالغ المستحقة عليه، ويتعهد الطرف الثاني بإخطار الطرف الأول بأية تغييرات قد تطرأ على وضعه الوظيفي، و يشمل ذلك نقله من إدارة الى إدارة أخرى أو من جهة عمل الى أخرى أو أن يحال للتقاعد بطلب منه أو حسب الأنظمة المعمول بها.
- سند لأمر مكتمل البيانات وبإجمالي مبلغ الإقساط الشهرية كما وردت في العقد.
- في حال أن الطرف الثاني أكثر من شخص كالزوج والزوجة - يلتزم كلاً منهما بضمان سداد كامل المبالغ المستحقة للطرف الاول، حيث يقوم أحدهما مقام الآخر في سداد المستحق عليه على سبيل التضامن والتكافل وذلك في حال تعثره عن السداد.

3/ تخضع عملية السداد بموجب هذا العقد للشروط التالية:

- يحق للطرف الثاني تعجيل سداد الاقساط بعضها او كلها (بعد مرور سنتين من تاريخ العقد) قبل مواعيد استحقاقها فللطرف الأول حق تلبية هذه الرغبة دون إلزامه بها وكذلك له حق التنازل عن جزء من مديونيته لقاء التعجيل على قاعدة (ضع وتعجل)، كما يحق للطرف الأول استيفاء رسوم مقابل ذلك (ان وجدت) بما يتوافق مع ما ورد في العقد.
- يحق للطرف الأول أن يقوم تلقائياً بحسم قيمة حقوقه المستحقة الدفع والمترتبة على هذا العقد كلها أو بعضها من أي حسابات أو أموال أو ودائع لديه تخص الطرف الثاني وذلك دونما حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو اتخاذ أي إجراء كما لا تقبل أي معارضة منه في شأن إجراء هذا الحسم أياً كان سببها.
- في حالة ممانلة الطرف الثاني عن تسديد ثلاثة أقساط متتالية في تواريخ استحقاقها تصبح كافة الأقساط حالة ومستحقة السداد على الفور ويحق للطرف الأول دون الرجوع الى الطرف الثاني بعد أخطار الطرف الثاني بالإشعارات والاندازات المتبعة وبعد انقضاء مدة شهر على تاريخ اخر انذار تم توجيهه الى الطرف الثاني ان يقوم بإصدار حكم قضائي لبيع العقار لاستيفاء جميع مستحقات الطرف الاول على الطرف الثاني بالإضافة الى جميع المصروفات التي تكبدها الطرف الاول لتحصيل حقوقه من الطرف الثاني وللطرف الاول حق وضع اسم الطرف الثاني في قائمة العملاء المتعثرين لدى الشركة السعودية للمعلومات الائتمانية (سمة) أو لأي جهة أخرى يوافق عليها البنك المركزي السعودي.
- في حالة تأخر استلام أية قسط فسوف يتم تحميل الطرف الثاني رسوم تأخير 75 ريال في الشهر على الاقساط الشهرية المتأخرة، وتصرف في اوجه البر تحت إشراف الهيئة الشرعية بعد خصم تكاليف التحصيل.

4/ يلتزم الطرف الثاني في حال موافقة الطرف الاول على شيء من التصرفات المشروطة بموافقة الطرف الاول كأسشاء مبان وغير ذلك بتحمل كافة المصروفات المترتبة على ذلك كما يلتزم الطرف الثاني بالحصول على كافة التصاريح اللازمة ومراعاة

الشروط الفنية وتعليمات الامانات والبلديات المختصة وما تصدره من تصاريح وفسوحات وكذلك حقوق الاتفاق لمصلحة الملك الاخرين المجاورين.

5/ يلتزم الطرف الثاني بإبقاء العقار مرهوناً للطرف الأول وفقاً لنظام الرهن العقاري المسجل وتأجيل فك الرهن لحين وفائه بكامل ثمن العقار.

6/ لا يحق للطرف الثاني إجراء أي تعديلات أو إضافات على العقار أو أي جزء بدون الموافقة الخطية المسبقة من الطرف الأول وتعتبر أية تعديلات أو إضافات بعد تنفيذها جزءاً من العقار وتعتبر رهناً للطرف الأول لحين وفاء الطرف الثاني بكافة التزاماته ولا يجوز للطرف الثاني تغييرها أو إزالتها في نهاية العقد إلا بالموافقة الخطية من الطرف الأول وفي جميع الأحوال فيما يتعلق بذلك يتحمل الطرف الثاني أي تكاليف أو مصاريف أو رسوم من أي نوع كان على نفقته الخاصة.

7/ يقر الطرف الثاني بخلو ذمته من أي ديون أو حقوق للغير تعوق تنفيذ التزاماته تجاه الطرف الأول المترتبة على هذا العقد، كما التزم بعدم الارتباط بأي التزامات مالية لاحقة مبنية على راتبه الشهري أو اية ضمانات وردت تحت العقد وذلك بشكل مباشرة أو غير مباشرة وتعيق تنفيذ هذا العقد أو تسبب تعثراً في سداد الأقساط المستحقة بموجبه.

8/ يلتزم الطرف الثاني للطرف الأول بدفع قيمة القسط في مقر الطرف الأول أو في أي مكان آخر يتم تحديده من وقت لآخر من قبل الطرف الأول أو في حساب يحدده الطرف الأول.

9/ في حالة وفاة الطرف الثاني أو العجز الكلي (لا قدر الله) يتم اعفاء الطرف الثاني من المبالغ المطالب بها بموجب هذه الشروط والاحكام وخلال 30 يوم من تاريخ استلام المستندات ذات العلاقة واعادة ما تم خصمة بالزيادة من تاريخ الوفاة أو العجز الكلي، ويستثنى من ذلك حالات الوفاة أو العجز الكلي الناتجة عن:

- عمد الطرف الثاني اصابة ذاته، او محاولات الانتحار سواء كان عاقلا او مختل عقليا في ذلك الوقت.
- الكوارث الطبيعية.
- قرارات المحكمة أو السلطة القضائية المختصة بموجب الأنظمة السارية في المملكة العربية السعودية.
- تعاطي الكحول أو المخدرات أو العقاقير غير النظامية.
- الاشتراك أو التدريب على أي رياضة أو منافسة خطيرة، كالاشتراك في سباقات الخيل أو سباقات السيارات.
- الوفاة أو الاصابة الناشئة عن طبيعة العمل.
- ما ينتج بسبب أو ينشأ عن أو تكون ساهمت فيه الأسلحة النووية أو الاشعاعات النووية أو التلوث بالإشعاع من أي وقود أو أية نفايات نووية ناتجة عن احتراق وقود نووي، والحرب أو الغزو أو أعمال العدوان الاجنبي أو الاعمال شبه الحربية، وأعمال التخريب والإرهاب التي يرتكبها شخص أو أشخاص يعملون بصفة منفردة أو نيابة عن أو صلة بأي منظمة إرهابية.

10/ لا يحق للطرف الثاني التنازل عن هذا العقد أو أي جزء من منفعه كما لا يجوز له بيع العقار لطرف آخر أو أي جزء منها أو أي حق أو امتياز فيها بدون الموافقة الخطية المسبقة من الطرف الأول.

11/ يلتزم الطرف الثاني بعدم أحداث أي اتلاف او ضرر بالعقار مهما كان نوعه أو حجمه او شكله وفي حالة حدوث أي ضرر بسبب الطرف الثاني وكان الضرر الحاصل مما لا تشمله التغطية التأمينية كلياً أو جزئياً (ان وجدت تغطية تأمينية) فعليه اصلاح الخلل وازالة الضرر أو تقديم رهن بديل مع التزامه بسداد الاقساط في أوقاتها.

12/ يحق للطرف الاول ادراج البيانات الائتمانية للطرف الثاني في سجلات الائتمان في المملكة وخارجها بما في ذلك اخلاجه بالتزاماته المالية بموجب هذا العقد كما يجوز له المراجعة والاطلاع على سجل الطرف الثاني الائتماني في أي وقت وذلك وفقاً لنظام السجلات الائتمانية.

13/ يعتبر الطرف الثاني مسؤولاً مسؤولاً كاملة عن صحة البيانات والمعلومات التي يقدمها للطرف الأول كما يعتبر الطرف الثاني مسؤولاً عن أي عملية غش أو احتيال أو تأخير أو مماطلة في السداد أو تحريف يكتشفها الطرف الأول وفي حال اكتشاف الطرف الأول لأي عملية غش أو احتيال أو تحريف في المعلومات الموضحة للطرف الأول عندها تصبح جميع الأقساط والدفعات حالة وواجبة السداد على الفور.

14/ يحق للعميل إيقاف استقبال المواد التسويقية من خلال الرسائل النصية (SMS).
15/ يتعهد الطرف الثاني بإخطار الطرف الأول خطياً بأي تغيير يطرأ على عنوانه أو مكان سكنه أو مكان عمله فور حدوث التغيير. كما يتعهد الطرف الثاني بإخطار الطرف الأول خطياً إذا أنهى عمله لدى صاحب العمل لأي سبب من الأسباب.

16/ في حال مخالفة الطرف الثاني لأي من شروط وأحكام العقد و/ أو مخالفة الأنظمة ذات الصلة المعمول بها في المملكة العربية السعودية، عندها تصبح كافة الأقساط والدفعات حالة وواجبة السداد على الفور، ويحق للطرف الأول إلغاء هذا العقد وإشعار الطرف الثاني خطياً ومطالبة الطرف الثاني بسداد كافة الأقساط وما يترتب عليها من رسوم ومصاريف، ويلتزم الطرف الثاني بتعويض الطرف الأول عن أي أضرار وخسائر يتكبدها الطرف الأول نتيجة تلك المخالفات، ويحق للبنك اتخاذ كافة الإجراءات النظامية والتنفيذية لاستيفاء مستحقاته.

17/ الشروط الخاصة بالتمويل العقاري:

- يلتزم الطرف الاول بتسليم العقار للطرف الثاني بعد اتمام عملية الرهن لدى كاتب العدل.
- الرسوم:

رسوم إدارية	1 % أو مبلغ 5000 ريال أيهما اقل (غير شاملة ضريبة القيمة المضافة).
رسوم التأخير في السداد	75 ريال
رسوم سداد مبكر	كلفة الاجل للأشهر الثلاثة التالية لسداد (فقط لعقود المنفذة من تاريخ 8 نوفمبر 2014)

18/ الشروط الخاصة بالعقار:

- ان يكون العقار ضمن النطاق العمراني وضمن مخطط معتمد.
- ان يكون العقار في المدن المعتمدة للتمويل من قبل الطرف الاول.
- ان يكون العقار متوفر فيه جميع الخدمات الرئيسية.
- ان يكون العقار (فيلا - شقة - مبنى) مكتمل البناء وصالح للانتفاع.
- ان لا يتجاوز عمر العقار (فيلا - شقة - مبنى) مع مدة التمويل 55 سنة.
- ان يكون العقار متوافق مع السياسات والاشتراطات الخاصة بالطرف الأول (ان وجدت).

19/ ضريبة القيمة المضافة والضريبة المستقطعة وضريبة التصرفات العقارية: مالم تنص هذه الشروط والاحكام على خلاف ذلك تعتبر جميع المبالغ التي يجب على الطرف الثاني دفعها إلى البنك وفقاً لهذه الشروط ، غير شاملة لضريبة القيمة المضافة او ضريبة التصرفات العقارية، وفي حال كانت السلع / الخدمات / الرسوم موضوع هذه الشروط أو أي منها خاضعة لضريبة القيمة المضافة أو ضريبة التصرفات العقارية أو أي ضريبة أخرى، فإن الطرف الثاني يلتزم بأن يدفع للبنك مع المبلغ/المبالغ واجبة الدفع وفقاً لهذه الشروط مبلغاً مساوياً لضريبة القيمة المضافة او ضريبة التصرفات العقارية وأي ضريبة أخرى (إن وجدت)، بحيث يكون المبلغ المستلم من قبل البنك بعد خصم ضريبة القيمة المضافة او ضريبة التصرفات العقارية او أي ضريبة أخرى، مساوياً للمبلغ/المبالغ واجبة الدفع للبنك وفقاً لهذا العقد.

شروط عامة:

- (١) تتم الموافقة على طلب التمويل العقاري بصفة نهائية عن طريق إدارة التمويل العقاري في مدينة الرياض لدى البنك العربي الوطني، وحيث أن مستندات التمويل توقع لدى فروع البنك المختلفة والمنتشرة في أنحاء المملكة، يمكن أن تؤدي المدة الزمنية اللازمة لإرسال الوثائق والمستندات من الفروع إلى إدارة التمويل العقاري ومعالجتها إلى حدوث تغييرات على تاريخ بداية ونهاية عقد التمويل.
- (٢) على الرغم من قيام فروع البنك العربي الوطني بالتحري مبدئياً عن أهلية العميل للحصول على تمويل عقاري وفقاً للمعايير المعمول بها لدى البنك، إلا أن إدارة التمويل العقاري بالرياض تتمتع بسلطة اتخاذ القرار النهائي للموافقة على منح التمويل العقاري من عدمه.

(٣) قيمة التمويل الفعلية هي تلك القيمة التي يقوم البنك بالموافقة على منحها للعميل لشراء العقار أما قيمة القسط الشهري فهي تلك القيمة التي تقتطع من حساب العميل في تاريخ / تواريخ الاستحقاق، حيث يتوجب مقارنة ذلك بكشف الحساب الجاري للعميل.

(٤) إن مبلغ التمويل الإجمالي لا يشمل الرسوم. (الرسوم متوفرة كما هي في البند 17)

(٥) يلتزم العميل بفتح حساب لدى البنك العربي الوطني ويفوضه بحسم الأقساط الشهرية من حسابه لدي البنك في تواريخها المحددة.

(٦) بهذا يوافق العميل على تزويد البنك العربي الوطني بأي معلومات أو بيانات تطلب منه لتأسيس حسابه لديهم و/أو لمراجعتهم و/أو لإدارته ويفوضهم بأن يحصلوا على ما يلزمهم أو يحتاج إليه من معلومات تخصه أو تخص حسابه المذكور أو أي حساب آخر يكون له لديهم من الشركة السعودية للمعلومات الائتمانية و/أو أن يفصحوا عن المعلومات الخاصة به وبحسابه المذكور أو أي حساب آخر يكون له لديهم للشركة السعودية للمعلومات الائتمانية و/ أو لأي جهة أخرى يوافق عليها البنك المركزي السعودي.

(٧) بهذا أقر انا الطرف الثاني بإلمامي التام وموافقتي على جميع الأحكام والشروط الواردة في عقد التمويل.

(٨) أقر انا الطرف الثاني بأنني قرأت وفهمت الشروط والأحكام الواردة في طلب التمويل العقاري والتزم بالتقيد بها، وأقر بأن جميع البيانات التي ذكرتها صحيحة وموثوقة، كما أقر بحق البنك العربي الوطني بتعديل أحكام وشروط هذا الطلب من وقت لآخر ويعتبر التعديل سارياً بعد 30 يوم من تاريخ اشعاره لي بالبريد المسجل او بأية وسيلة يراها البنك مناسبة.

(٩) يقر الطرف الثاني (العميل) بما يلي:

- يكون العميل مسؤولاً مسؤولاً كاملة عند استخدامه للخدمات أو الأموال أو السلع المقدمة من البنك خلافاً للأغراض التي صرح بها العميل والمحددة وفق شروط وأحكام الاتفاقية / العقد.
- يعتبر العميل مسؤولاً مسؤولاً كاملة عن صحة البيانات والمعلومات المقدمة للبنك، كما يعد العميل مسؤولاً عن أي عملية غش أو احتيال أو تحريف نكتشف من البنك، ويحق للبنك مطالبة العميل بسداد جميع المستحقات وكذلك التعويض عن جميع الأضرار المترتبة، وإبلاغ الجهات التنفيذية والقانونية المختصة والبنك المركزي السعودي، ويحق للبنك إدراج العميل بالقوائم الداخلية نتيجة لعملية الاحتيال واتخاذ جميع الإجراءات القانونية والقضائية لحماية مصالحه.
- في حال تأخر العميل عن سداد الأقساط والمستحقات يحق للبنك اتخاذ ما يراه مناسباً من الإجراءات الداخلية والقانونية وإبلاغ الشركة السعودية للمعلومات الائتمانية (سمه).

الفقرة (10) في حال كانت لديك أي شكوى بخصوص عقد التمويل أو أي منتج من منتجاتنا أو خدماتنا، نأمل الاتصال بنا هاتفياً أو خطياً لإفادتنا عن طبيعة وتفاصيل الشكوى الى وحدة العناية بالعملاء: هاتف مجاني: 8001192222 من خارج المملكة: 00966114603443 ص. ب 56921 الرياض 11564: الموقع الإلكتروني: www.anb.com.sa

الفقرة (11) سوف يقوم البنك بإشعار العميل بالبريد المسجل او بآية وسيلة يراها الطرف الأول (البنك) مناسبة بأي تغيير في هذه الشروط والاحكام، وتعتبر التغييرات نافذه بعد انقضاء (30) يوم من تاريخ اشعار العميل، كما يكمن للعميل الاعتراض في حال عدم موافقته على التغيير

الفقرة (12) هذا المنتج يمنح للعملاء فوق 18 سنة.

الفقرة (13) تخضع هذه الاحكام والشروط للأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية، ويتم حل أي نزاع او خلاف حولها أمام لجنة المنازعات المصرفية في البنك المركزي السعودي.

الفقرة (14) يقدم البنك العربي الوطني خدمة الاستشارات الائتمانية للأفراد. للاستفادة من هذه الخدمة يرجى الاتصال على 8001191919

بيانات تحذيرية وإرشادية:

- استخدام المنتج لغير الغرض الذي تم ذكره قد يعود بآثار سلبية على العميل.
- إن عدم الالتزام بتسديد القسط المستحق في موعده يتسبب في تحميل العميل رسوم تأخير السداد.
- تأخير تسديد الأقساط يؤثر سلباً في السجل الائتماني للعميل لدى البنك ولدى شركة المعلومات الائتمانية "سمه".
- المحافظة على العقار تعود بفائدة مشتركة على العميل والبنك.
- التواصل مع البنك يبقي العميل على اطلاع على آخر مستجدات المنتجات والخدمات.
- تناسب قيمة العقار مع الدخل الشهري مهم جداً لتحقيق القدرة على الالتزام بالوفاء.
- التواصل مع الاستشارات الائتمانية يجعلك على قدرة عالية في اتخاذ القرار المناسب.
- يجب الالتزام في إتمام مراحل البناء للوحدة وفق ما تم الاتفاق عليه تفادياً لتأخر صرف الدفعات في منتج البناء الذاتي.
- الالتزام بالبناء وفق رخصة البناء يساعدك في تجنب أي إيقاف في صرف الدفعات للبناء الذاتي.