

نظام الإيجار التمويلي

الصادر بالمرسوم الملكي ذي الرقم (م/٤٨) وتاريخ ١٣/٨/١٤٣٣ هـ وبقرار مجلس الوزراء ذي الرقم (٢٥٦) وتاريخ ١٢/٨/١٤٣٣ هـ وتعميم وزير العدل ذي الرقم ١٣/ت/٤٦٨٤ بتاريخ ١٠/٩/١٤٣٣ هـ

فصل تمهيدي

تعريفات

المادة الأولى:

المستأجر: من يملك منفعة الأصل

المؤجر بموجب العقد.

المنتج: من يقوم بإنتاج الأصل

المؤجر.

المورد: من يورد الأصل للمؤجر.

الأصل المؤجر: ما يمكن إيجاره من

العقار، والمنقول، والمنافع، والخدمات،

والحقوق المعنوية كحقوق الملكية

الفكرية.

الصيانة الأساسية: الصيانة التي

يتوقف عليها بقاء أصل العين بحسب

العرف.

الصيانة التشغيلية: الصيانة التي

تحتاج إليها العين لاستمرار منفعتها

بحسب العرف.

سجل العقود: السجل الذي تقيد

فيه عقود الإيجار التمويلي المبرمة في

المملكة أو المنفذة فيها، وتفيد فيه عقود

يقصد بالألفاظ والعبارات الآتية -

أيضا وردت في هذا النظام - المعاني

المبينة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق

خلاف ذلك:

النظام: نظام الإيجار التمويلي.

اللائحة: اللائحة التنفيذية لهذا

النظام.

المؤسسة: مؤسسة النقد العربي

السعودي.

المحافظ: محافظ مؤسسة النقد

العربي السعودي.

العقد: عقد الإيجار التمويلي.

المؤجر: الشركة المساهمة المرخص

لها بمزاولة الإيجار التمويلي.

البيع المترتبة على الإيجار التمويلي، مع مبلغ محدد، أو بوعد بالبيع بثمن رمزي، أو بثمن يتفق عليه في العقد، أو بقيمة الأصل وقت إبرام عقد البيع، أو بالهبة.

الفصل الأول

عقد الإيجار التمويلي

المادة الثالثة:

المادة الثانية:

يجب أن يحرر عقد كتابي أو إلكتروني بين المؤجر والمستأجر، يتضمن بيانات تتعلق بالعاقدين، والأصل المؤجر، وحالته، والأجرة، وآجال سدادها، ومدة العقد، وشروطه، ويسجل لاحقاً في سجل العقود وفقاً لأحكام هذا النظام، ويلحق بسجله أي تعديل يطرأ عليه.

١- يعد عقداً إيجارياً تمويلياً كل عقد يقوم المؤجر فيه بإيجار أصول ثابتة أو منقولة، أو منافع، أو خدمات، أو حقوق معنوية بصفته مالكاً لها، أو لمنفعتها، أو قادراً على تملكها، أو قادراً على إقامتها، وذلك إذا كان حصول المؤجر عليها لأجل تأجيرها على الغير على سبيل الاحتراف، وتوضح اللائحة ذلك.

المادة الرابعة:

يجوز للمستأجر قبل إبرام العقد تحديد أوصاف الأصل المراد استئجاره مع المورد أو المنتج أو المقاول، ويكون المستأجر مسؤولاً عما يترتب على تحديده لأوصاف الأصل. وإن حددت

٢- دون إخلال بأحكام تملك العقار لغير السعوديين، يجوز انتقال ملكية الأصول المؤجرة للمستأجر وفقاً لأحكام العقد، إما بشرط يعلق التملك على سداد دفعات العقد، أو سدادها

الأوصاف بناءً على موافقة من المؤجر، إذا كان عدم الانتفاع بسبب المؤجر. فلا تكون ملزمة للمؤجر إلا في حدود الموافقة. دفعات أجرة مستقبلية، يدفعها المستأجر في حال تأخره في السداد، بشرط ألا تتجاوز عدد الدفعات التي تأخر عن سدادها.

المادة الخامسة:

إذا فوض المؤجر المستأجر - كتابة - بتسلم المؤجر مباشرة من المورد أو المنتج أو المقاول وفقاً للشروط والأوصاف المحددة في العقد، فيجب أن يكون التسليم بموجب محضر يثبت فيه حالة الأصل المؤجر، ويكون المستأجر مسؤولاً تجاه المؤجر عن أي بيان عن الأصل أثبت في محضر التسليم الموقع. وإن امتنع المورد، أو المنتج، أو المقاول عن توقيع المحضر، فللمستأجر رفض تسلمه.

المادة السابعة:

١- يلتزم المستأجر باستعمال الأصل المؤجر في الأغراض المتفق عليها في حدود الاستعمال المعتاد، ويكون مسؤولاً عن القيام بأعمال الصيانة التشغيلية على نفقته وفق الأصول الفنية المتبعة.

المادة السادسة:

١- يدفع المستأجر دفعات الأجرة المتفق عليها في المواعيد المحددة في العقد ولو لم ينتفع بالأصل المؤجر، إلا إذا الصيانة الأساسية فإنها تلزم المؤجر، ما لم يتفق الطرفان على التزام المستأجر بها، وتكون حينئذ فيما ينشأ

عن استخدام المستأجر للأصل دون ما يكون ناشئاً من خلل أو عيب في الأصل المؤجر .
 ٢- يتحمل المؤجر تبعة الهلاك إذا كان بسببه أو بقوة قاهرة .

٢- يلتزم المستأجر بإشعار المؤجر (على عنوانه) بما يطرأ على الأصل المؤجر من عوارض تمنع الانتفاع به كلياً أو جزئياً فور حدوثها، وفق ما تحدده اللائحة .

٣- يتحمل المؤجر التأمين التعاوني على الأصل المؤجر، ولا يجوز اشتراطه على المستأجر .

المادة العاشرة :

يجوز إصدار أوراق مالية مقابل حقوق المؤجر، وفقاً للوائح والقواعد التي تصدرها هيئة السوق المالية .

المادة الثامنة :

لا يجوز للمستأجر إجراء أي تغيير أو تعديل في الأصل المؤجر دون موافقة محررة من المؤجر، تتضمن طبيعة التغيير أو التعديل، ونطاقه، والمسؤول عن كلفته .

المادة الحادية عشرة :

يجوز للمستأجر التنازل عن العقد إلى مستأجر آخر بموافقة المؤجر، وتوضح اللائحة أحكام ذلك .

المادة التاسعة :

١- لا يتحمل المستأجر تبعة هلاك الأصل المؤجر ما لم يتعد أو يفرط، فإن كان الهلاك بتعد أو تفريط من المستأجر، فيتحمل المستأجر قيمة الأصل

المادة الثانية عشرة :

١- للمؤجر أن يضع على المنقول المؤجر أي بيان لحمايته، بما في ذلك اسمه، ورقم تسجيل العقد في سجل

العقود. وتجديدها، ما لم يتفق على خلاف ذلك.

٢- للمؤجر - أو من ينيبه - الكشف

المادة الرابعة عشرة:

على الأصل المؤجر، للتأكد من استمرار حيازة المستأجر له ولفحص حالته، على ألا يلحق هذا الإجراء ضرراً بالمستأجر، وذلك وفقاً لما تحدده اللائحة والاشتراطات المنصوص عليها في العقد.

المادة الخامسة عشرة:

إذا باع المؤجر الأصل المؤجر للغير، فإن ملكية الأصل تنتقل محملة بالعقد.

المادة الثالثة عشرة:

١- إذا كان اقتناء محل العقد أو

المادة السادسة عشرة:

تشغيله أو تسييره يستلزم رخصة، فلمستأجره أن يتقدم إلى الجهة المختصة بطلب الحصول على هذه الرخصة، استناداً إلى العقد المسجل وفقاً لأحكام هذا النظام. ويجوز أن تصدر الرخصة باسم المؤجر متضمنة ما يدل على أن الأصل في حيازة المستأجر بموجب العقد، وتبين اللائحة أحكام ذلك.

المادة السابعة عشرة:

إذا كان الأصل المؤجر منقولاً، فإنه يحتفظ بهذه الصفة ولو ثبت أو ألحق بعقار.

٢- يتحمل المستأجر جميع الرسوم

النظامية للحصول على الرخصة

الفصل الثاني

سجل العقود

المادة الثامنة عشرة:

وذلك بدخول الشركات المرخصة الجديدة في ملكية هذه الشركة)، وكيفية توزيع أرباحها، مع مراعاة نظام الشركات، ونظام السوق المالية ولوائحه.

أكثر بترخيص من المؤسسة، يكون ٣- تنظم اللائحة إجراءات القيد في السجل في شركة تسجيل العقود وسند الملكية لغير العقار، والبيانات الأخرى التي يتطلبها القيد، وإجراءات التعديل والإلغاء، وحق إطلاع الغير على السجل، ومدة الحفظ، ووحدة بيانات التسجيل، وتبادلها، والنفاذ إليها، والمقابل المالي لقاء خدماتها.

المادة التاسعة عشرة:

١- دون إخلال بأحكام تملك العقار، تثبت ملكية المؤجر للأصول المؤجرة في مواجهة الغير بتسجيل العقود وفقاً لأحكام هذا النظام ولائحته.

٢- على المؤجر في حال التسنيذ اتخاذ إجراءات التأشير على

١- مع مراعاة أحكام نظام الشركات، تؤسس شركة مساهمة أو

غرضها تسجيل العقود، وتتولى ما يأتي: أ- إعداد سجل خاص بالعقود، دون إخلال بما يقضي به نظام التسجيل العيني للعقار.

ب- تسجيل العقود، متضمنة بيانات الأصول المؤجرة، والحقوق المتعلقة بها.

ج- الإفصاح لجهات التمويل المرخصة عن سجلات العقود بموافقة محررة من المؤجر.

٢- تنحصر المشاركة في تأسيس وملكية شركة تسجيل العقود المنصوص عليها في الفقرة (١) من هذه المادة في الشركات المرخصة لمزاولة الإيجار التمويلي. وتتولى المؤسسة تنظيم كيفية زيادة رأس مال شركة تسجيل العقود

سجل العقود، وذلك وفقاً للقواعد طرفي العقد. والإجراءات التي تبينها اللائحة.

٣- لا يجوز الاحتجاج في مواجهة

الغير بما يطرأ على العقد من تعديل لشروطه أو تغير أطرافه إلا من تاريخ التأشير على سجله بذلك.

١- ينسخ العقد إذا هلك الأصل المؤجر هلاكاً كلياً.

٢- إذا كان هلاك الأصل المؤجر هلاكاً جزئياً مخللاً بالمنفعة، ولم يتم المؤجر خلال ميعاد مناسب بإعادة الأصل المؤجر إلى الحال التي كان عليها من هذا النظام يسلم المستأجر الأصل المؤجر - بالحالة المتفق عليها في العقد - إلى المؤجر عند إنهاء العقد أو انفساخه أو انقضاء مدته، ما لم يختار المستأجر امتلاك الأصل المؤجر بموجب العقد. مع مراعاة ما ورد في المادة (التاسعة)

٣- إذا صدر عن السلطات المختصة ما يمنع الانتفاع الكلي بالأصل المؤجر دون سبب من المستأجر، ينسخ عقد

المادة الحادية والعشرون:

للمؤجر اشتراط حق فسخ العقد واسترداد الأصل المؤجر إذا تخلف المستأجر عن سداد دفعات مستحقة وفقاً لما تحدده اللائحة، بما يحقق العدالة بين

الإيجار وتسقط الأجرة من وقت المنازعات الناشئة من تطبيق أحكام هذا المنع . النظام ولائحته، والنظر في مخالفات

٤- تحدد اللائحة المعايير المحددة لما يستحقه كل طرف عند فسخ العقد أو انفساخه أثناء مدة الإجارة، بما يحقق

العدالة بين الطرفين وفق الأصول الشرعية، مع مراعاة ما استحق من تعويضات تأمينية.

المادة الخامسة والعشرون:

١- إذا لم تسلم الأصول الثابتة المؤجرة في الأحوال المنصوص عليها في هذا النظام، فللمؤجر تقديم طلب

إلى المحكمة المختصة لإصدار حكم بتسليم الأصل المؤجر، على أن يبت في الطلب خلال مدة أقصاها (ثلاثون)

يوماً من تاريخ تقديمه.

٢- للمؤجر وفقاً لأحكام هذا النظام استرداد الأصول المنقولة من المستأجر في الحالات التي يتضمن العقد بين الطرفين حق المؤجر في استردادها.

ويتولى الإشراف على تنفيذ استرداد الأصل من المستأجر شركات متخصصة مرخص لها من وزارة العدل وفقاً لنظام

التنفيذ.

العدالة بين الطرفين وفق الأصول الشرعية، مع مراعاة ما استحق من تعويضات تأمينية.

المادة الثالثة والعشرون:

يجوز للمستأجر - في حال إشهار إفلاس المؤجر أو تصفية نشاطه - الاستمرار في تنفيذ العقد وفق شروطه، أو إعادة الأصل بموافقة وكيل التفليسة أو المصفي.

الفصل الثالث

المخالفات والمنازعات

المادة الرابعة والعشرون:

تتولى المحكمة المختصة الفصل في

المادة السادسة والعشرون:

مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد منصوص عليها في نظام آخر، يعاقب وفقاً لجسامة المخالفة بغرامة لا تزيد على ربع قيمة الأصل المؤجر، أو بالسجن مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر، أو بالعقوبتين معاً، كل من طمس البيانات المثبتة على الأصل المؤجر أو غيّر معالم الأصل أو أوصافه المقيدة في السجل الخاص بذلك، أو باع الأصل المؤجر، أو رهنه دون موافقة محررة من المؤجر.

الفصل الرابع

أحكام ختامية

المادة السابعة والعشرون:

يصدر المحافظ بالاتفاق مع وزير العدل اللائحة التنفيذية لهذا النظام خلال تسعين يوماً من تاريخ صدوره.

المادة الثامنة والعشرون:

يعمل بهذا النظام بعد مضي (تسعين) يوماً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.