

نظام التمويل العقاري

الصادر بالمرسوم الملكي ذي الرقم (٥٠/م) وتاريخ ١٤٣٣/٨/١٣ هـ وبقرار مجلس الوزراء ذي الرقم (٢٥٨) وتاريخ ١٤٣٣/٨/١٢ هـ وبتعميم وزير العدل ذي الرقم ١٣/ت/٤٦٨٥ بتاريخ ١٤٣٣/٩/١٠ هـ.

المادة الأولى:

نشاط التمويل العقاري .

يقصد بالألفاظ والعبارات الآتية أينما وردت في النظام المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقض السياق خلاف ذلك:

النظام: نظام التمويل العقاري .

اللائحة: اللائحة التنفيذية لهذا النظام .

الوزير: وزير المالية .

المؤسسة: مؤسسة النقد العربي السعودي .

الهيئة: الهيئة العامة للإسكان .

عقد التمويل العقاري: عقد الدفع الآجل لتملك المستفيد للسكن .

المستفيد: الشخص ذو الصفة الطبيعية الحاصل على التمويل العقاري .

الممول العقاري: البنوك التجارية، وشركات التمويل المرخص لها بمزاولة

المستهلك: كل شخص توجه له خدمات التمويل العقاري .

مستحق الدعم: الشخص السعودي ذو الصفة الطبيعية الذي لا يتجاوز دخله الحد الذي يقترحه الوزير من حين إلى آخر، ويوافق عليه مجلس الوزراء .

جمعيات الإسكان: المؤسسات والجمعيات الخيرية المتخصصة في تقديم الإسكان لغير القادرين، المرخص لها طبقاً للأنظمة المرعية .

السوق الأولية: عقود التمويل العقاري التي تبرم بين المستفيد والممول العقاري .

السوق الثانوية: تداول حقوق الممول الناشئة من عقود السوق الأولية .

الفصل الأول

الإشراف والترخيص

للاكتتاب العام جزء من أسهمها وفق أحكام نظام السوق المالية.

٤- الترخيص لشركات التأمين

التعاوني بتغطية المخاطر المتعلقة

بالتصويل العقاري وفقاً لنظام مراقبة شركات التأمين التعاوني.

٥- إصدار المعايير والإجراءات

المتعلقة بالتصويل العقاري، ومراجعة

نماذج عقود التصويل العقاري التي يصدرها الممولون العقاريون، والتأكد

من مطابقتها لتلك المعايير والإجراءات،

وتحقيقها للحماية الواجبة للمستهلك والمستفيد.

٦- نشر البيانات المتعلقة بسوق

التصويل العقاري، ورعاية تطوير تقنيات

التصويل العقاري، بما في ذلك تقنيات تيسير تدفق البيانات بين السوقين الأولية

والثانوية.

٧- تحديد مبادئ الإفصاح عن

معايير تكلفة التصويل وطريقة احتسابه،

لتمكين المستهلك من مقارنة الأسعار.

تختص المؤسسة بتنظيم قطاع التصويل العقاري، بما في ذلك ما يأتي:

١- السماح للبنوك بمزاولة التصويل

العقاري بتملك المساكن لأجل تمويله

استثناءً من حكم الفقرة (٥) من المادة (العاشرة) من نظام مراقبة البنوك وفقاً

لهذا النظام وما تحدده اللائحة.

٢- الترخيص لشركات التصويل

العقاري وفقاً لهذا النظام ونظام مراقبة شركات التصويل.

٣- الترخيص لشركة مساهمة (أو

أكثر) لإعادة التصويل العقاري وفقاً لاحتياجات السوق، ويجوز لصندوق

الاستثمارات العامة المساهمة في

ملكيتها، وتوافق المؤسسة على المرشحين

لمجلس الإدارة، وللممولين المرخص

لهم المساهمة في ملكية الشركة، وي طرح

المادة الثالثة:

المرخص لهم من الاطلاع والحصول على المعلومات المدرجة في سجلات العقار لديهم، وفقاً لما تحدده اللائحة بالاتفاق مع وزارة العدل.

يزاول الممول العقاري أعمال التمويل بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية، بناء على ما تقرره اللجان الشرعية المشار إليها في المادة (الثالثة) من نظام مراقبة شركات التمويل، وبما لا يخل بسلامة النظام المالي وعدالة التعاملات.

المادة السادسة:

للممولين العقاريين، وشركات إعادة التمويل العقاري تغطية مخاطر التمويل العقاري بالتأمين التعاوني وفقاً لأحكام اللائحة.

المادة الرابعة:

تنشر وزارة التجارة والصناعة، ووزارة العدل، والهيئة كل فيما يخصها البيانات المتعلقة بنشاط السوق العقاري، وذلك في نشرات دورية وفقاً لاحتياجات السوق، وطبقاً لما تحدده اللائحة.

المادة السابعة:

يجب أن يكون للمستفيد سجل ائتماني لدى أحد مقدمي الخدمة المرخص لهم وفقاً لنظام المعلومات الائتمانية، وأن تدرج فيه بيانات سلوكه الائتماني خلال مدة التمويل، وتحدد اللائحة وتعليمات المؤسسة الحد الأدنى

المادة الخامسة:

لمدة سجل المستفيد، وبيانات السجل خلال مدة التمويل.

يجب على الجهات المنوط بها تسجيل الملكية العقارية (المحاكم وكتابات العدل) تمكين الممولين العقاريين

العقارية.

الفصل الثاني

الدعم الحكومي

الفصل الثالث

السوق الثانوية للتمويل العقاري

المادة الثامنة:

يخصص صندوق التنمية العقارية

المادة الحادية عشرة:

مع عدم الإخلال بما ورد في المادة (الثالثة) من هذا النظام، للممولين العقاريين إعادة التمويل من خلال ما يأتي:

جزءاً من ميزانية المعتمدة ضمانات ومعونات لدعم التمويل العقاري لمستحقي الدعم وجمعيات الإسكان، وتنظيم اللائحة كيفية ذلك.

المادة التاسعة:

١- شركات إعادة التمويل العقاري وفقاً لأحكام النظام واللائحة.
٢- الأوراق المالية وفقاً لأحكام نظام السوق المالية.

تضمن الحكومة الوفاء بالالتزامات المالية التي تترتب على ضمانات صندوق التنمية العقارية لدعم التمويل العقاري، وذلك في حدود ما يعتمد لتلك الضمانات في ميزانية الصندوق.

المادة الثانية عشرة:

تعفى إجراءات نقل الرهن من السوق الثانوية للتمويل العقاري من رسوم التسجيل في نظام التسجيل العيني للعقار.

المادة العاشرة:

يجوز بقرار من مجلس الوزراء بناء على اقتراح من الوزير منح حوافز ضريبية للاستثمار في الأوراق المالية

الفصل الرابع

الاختصاصات

المادة الرابعة عشرة:

تعد المؤسسة اللائحة لهذا النظام،
وتصدر بقرار من الوزير خلال (تسعين)
يوماً من تاريخ صدوره، ويعمل بها بعد
نفاذه.

المادة الثالثة عشرة:

تتولى المحكمة المختصة الفصل في
المنازعات الناشئة عن عقود التمويل
العقاري، وإيقاع العقوبة المنصوص
عليها في الفقرة (١) من المادة (الخامسة
والثلاثين) من نظام مراقبة شركات
التمويل على كل من ثبتت ماطلته في
الوفاء بدينه.

المادة الخامسة عشرة:

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