

مخاطر التمويل العقاري

التسلسل	مخاطر التمويل العقاري المتعلقة بـ	الإجراء اللازم
1	المسؤولية الشخصية	• اختيار العقار المناسب و الذي يلبي إحتياجات العميل ويتوافق مع دخله وإلتزاماته . • الإفصاح عن المصاريف الأساسية الصحيحة في نموذج بيان المصاريف الأساسية (حسب سياسات التمويل المسؤول) لتتم الدراسة الإئتمانية للتمويل من قبل البنك و التي تتناسب مع إحتياجات العميل وإلتزاماته المالية . • الإفصاح عن المعلومات (الشخصية , الوظيفة الحالية , القدرة المالية) بشكل صحيح بنموذج طلب التمويل العقاري كما لا بد من تحديث البيانات في حال إجراء أي تغيير يطرأ على المعلومات لدى البنك كالعنوان الوطني أو معلومات الوظيفة وغيره . • الإجابة بشكل صحيح على أسئلة الإقرار بالحالة الصحية في نموذج طلب التمويل . • إطلاع البنك على خطة التقاعد قبل البدء بإجراءات التمويل ليتم خلق الحلول والبدائل التي تتناسب مع ظروف العميل . • على العميل إستلام مسودة عقد التمويل وقراءتها وطلب الإستشارة عند الرغبة قبل البدء في إجراءات التمويل . • تقديم المستندات المطلوبة (الدخل , الوظيفة و العقار) و صحتها تكون تحت مسؤولية العميل . • على العميل التأكد من سلامة العقار وخلوه من العيوب الهندسية والإنشائية حيث أن تقيم البنك يعتمد على السعر السوقي للعقار و لا يضمن الجودة الهندسية . • على العميل التأكد من إستلام عرض التمويل العقاري و مراجعته والتواصل مع المستشار الإئتماني بالبنك في فترة الإنتظار (خمس أيام عمل) من إستلامه للعرض وعدم القيام بأي تصرف بخصوص العقار خلال فترة الإنتظار مثل : تقديم دفعة مقدمة أو عربون . • التوقيع على عقود التمويل العقاري وملحقاتها تعتبر من مسؤولية العميل الشخصية لذلك لا بد من قراءة العقود بدقة وفهمها والتأكد من اكتمال وصحة البيانات المذكورة بالعقد وطلب إستشارة أو شرح من المستشار الإئتماني عند الحاجة للتوضيح قبل توقيع العقد . • على العميل إستلام نسخة موقعة من العقد وملحقاته و الإحتفاظ بها بعد الإنتهاء من إجراءات التمويل .
2	التأخر في السداد	• على العميل الإلتزام بالسداد بشكل منتظم وعدم التأخر أو التخلف عن السداد حتى لا يؤثر ذلك على السجل الإئتماني الخاص بالعميل بشركة المعلومات الإئتمانية " سمه " والذي سينعكس مستقبلاً على سجله الإئتماني في حال رغبة العميل بالحصول على إحدى المنتجات الإئتمانية.

• التواصل مع البنك لطلب الإستشارة الإئتمانية في حال واجهه العميل صعوبات مالية بسداد إلتزاماته تجاه البنك , لكي يقدم الخيارات الممكنة للعميل بما يتناسب مع وضعه المالي دون أن يكون ذلك ملزماً للبنك بالتنازل عن أي حق من حقوقه . • على العميل الإلتزام بالسداد بشكل منتظم حيث أنه في حال عدم سداد ثلاثة أقساط متتالية أو التأخر في سداد خمسة أقساط متفرقة سيُعد العميل متعثراً وسيحق للبنك البدء باتخاذ الإجراءات النظامية مع الجهات القضائية المختصة.		
• يتعين على العميل مراجعة البنك في حالة العجز الكلي أو ذويه في حالة الوفاة لا قدر الله بالمستندات المطلوبة والمذكورة في (وثيقة تأمين الحياة التكافلي) للإستفادة من التغطية التأمينية خلال الفترة الزمنية المحددة من قبل شركة التأمين .	الوفاة او العجز الكلي	3
لا يحق للبنك مطالبة العميل بدفع أي مبالغ تزيد عن المبالغ التي تحملها بناء على عقد التمويل إلا بالحالات التالية : • في حال تم فرض ضرائب أو جبايات أو رسوم قد تفرض على العقار مستقبلاً، بما في ذلك ضريبة القيمة المضافة . • في حال إمتنع العميل عن السداد وتم إعتباره مُتعثراً وأُستنفذت إجراءات التحصيل معه سيتم تحويل العميل للقرار القضائي وسيتحمل العميل مصاريف التقاضي بعد صدور الحكم القضائي . • رسوم تقييم العقار التي يتم دفعها من قبل العميل للحصول على التمويل العقاري لا يحق له مطالبة البنك بإستردادها بعد البدء في إجراءات مرحلة التقييم .	المصاريف التي قد يُلزم بها العميل والغير مسترده	4
• على العميل الإطلاع وإستلام وثائق التأمين و الإلتزام بشروطها (وثيقة تأمين الحياة التكافلي) , (وثيقة تأمين أضرار الممتلكات) والإحتفاظ بها . • يتوجب على العميل عدم القيام بأي عمل يؤثر على سريان أو فعالية التغطية التأمينية .	التأمين	5
• على العميل التأكد من خلو العقار من أي عيوب إنشائية أو هندسية و ذلك بالإستشارة الشخصية أو التعاقد مع شركة هندسية والتحقق من الضمانات على الأساسات والهياكل والتمديدات الداخلية من البائع إن وجدت قبل البدء في إجراءات التمويل لتلافي وقوع أي عيوب قد تؤثر بشكل جزئي أو كلي على العقار لتجنب تكاليف الصيانة المستقبلية .	العيوب الإنشائية للعقار	6



- على العميل المحافظة على إستمرارية وسريان جميع الضمانات المقدمة للبنك وعدم القيام بما ينقص من قيمتها أو يؤثر على حقوق البنك المترتبة عليها .
- على العميل الإلتزام بالسداد المنتظم لتجنب التعثر و لتجنب التنفيذ من قبل البنك على هذه الضمانات.

الضمانات

7

- يحق للبنك فسخ عقد التمويل منفردا في الحالات التالية :
- عند إخفاق العميل في سداد الأقساط المستحقة و عدم تصحيح التعثر في المدة المتفق عليها من البنك .
 - إخلال العميل بالشروط أو الأحكام الواردة في وثائق عقد التمويل و عدم تصحيح ذلك .
 - عند ثبوت عدم صحة أي معلومات أو تعهدات أو إقرارات تم تقديمها من العميل بموجب عقد التمويل .

الإخلال و فسخ العقد

8

للحصول على مزيد من المعلومات والإستشارات بخصوص مخاطر منتج التمويل العقاري نرجو عدم التردد بطلب التواصل مع المستشار الإئتماني ببنك الجزيرة عبر الهاتف المصرفي 8002449999 أو عن طريق البريد الإلكتروني :

CreditAdvisor@bankaljazira.com

إدارة التوعية والتثقيف المالي - تجربة وحماية العملاء

Updated on April 2025.