

مخاطر التمويل العقاري الاستثماري

التسلسل	مخاطر التمويل العقاري المتعلقة بـ	الإجراء اللازم
1	المسؤولية الشخصية	- اختيار العقار المناسب والذي يلي احتياجات العميل ويتوافق مع دخله والتزاماته. - الإفصاح عن المصاريف الأساسية الصحيحة في نموذج بيان المصاريف الأساسية (حسب سياسات التمويل المسؤول) لتتم الدراسة الائتمانية للتمويل من قبل البنك والتي تتناسب مع احتياجات العميل والتزاماته 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 استلام مسودة عقد التمويل وقراءتها وطلب الاستشارة عند الرغبة قبل البدء في إجراءات التمويل. - تقديم المستندات المطلوبة (الدخل، الوظيفة والعقار) وصحتها تكون تحت مسؤولية العميل. - على العميل التأكد من سلامة العقار وخلوه من العيوب الهندسية والإنشائية حيث إن تهمين البنك يعتمد على السعر السوقي للعقار ولا يضمن الجودة الهندسية. - على العميل التأكد من استلام عرض التمويل العقاري ومراجعته والتواصل مع المستشار الائتماني بالبنك في فترة الانتظار (خمس أيام عمل) من استلامه للعرض وعدم القيام بأي تصرف بخصوص العقار خلال فترة الانتظار 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 استشارة أو شرح من المستشار الائتماني عند الحاجة للتوضيح قبل توقيع العقد. - على العميل استلام نسخة موقعة من العقد وملحقاته والاحتفاظ بها بعد الانتهاء من إجراءات التمويل.
2	التأخر في السداد	على العميل الالتزام بالسداد بشكل منتظم وعدم التأخر أو التخلف عن السداد حتى لا يؤثر ذلك على السجل الائتماني الخاص بالعميل بشركة المعلومات الائتمانية "سمه" والذي سينعكس مستقبلاً على سجله الائتماني في حال رغبة العميل بالحصول على إحدى المنتجات الائتمانية.

• التواصل مع البنك لطلب الاستشارة الائتمانية في حال واجهة العميل صعوبات مالية بسداد التزاماته 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 الالتزام بالسداد بشكل منتظم حيث إنه في حال ثبوت عدم التزام العميل بسداد القسط المستحق (ربع سنوي، نصف سنوي، سنوي) لمدة تتجاوز (60) يوم عمل، أول التأخر في سداد أربع أقساط متفرقة لدة (20) يوم عمل من تاريخ الاستحقاق المتفق عليها في عقد التمويل، أو أكثر من خمسة أشهر متفرقة طوال فترة التمويل، ولكل (5) سنوات من مدة عقد التمويل العقاري.		
• 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) للاستفادة 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 امتنع العميل عن السداد وتم اعتباره مُتعثر واستنفذت 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 باستردادها بعد البدء في إجراءات مرحلة التقييم.	المصاريف التي قد يُلزم بها العميل والغير مسترده	4
• على العميل الاطلاع واستلام وثائق التأمين والالتزام بشروطها (وثيقة تأمين الحياة التكافلي)، (وثيقة تأمين أضرار الممتلكات) والاحتفاظ 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 وذلك بالاستشارة الشخصية أو التعاقد مع شركة هندسية والتحقق من الضمانات على الأساسات والهياكل والتمديدات الداخلية من البائع إن وجدت قبل البدء في	العيوب الإنشائية للعقار	6

إجراءات التمويل لتلافي وقوع أي عيوب قد تؤثر بشكل جزئي أو كلي على العقار لتجنب تكاليف الصيانة المستقبلية.

- على العميل المحافظة على استمرارية وسريان جميع الضمانات المقدمة للبنك وعدم القيام بما ينقص من قيمتها أو يؤثر على حقوق البنك المترتبة عليها.
- على العميل الالتزام بالسداد المنتظم لتجنب التعثر ولتجنب 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 وعدم تصحيح التعثر في المدة المتفق عليها من البنك.
 - إخلال العميل بالشروط أو الأحكام الواردة في وثائق عقد التمويل وعدم تصحيح ذلك.
 - عند ثبوت عدم صحة أي معلومات أو تعهدات أو إقرارات تم تقديمها من العميل بموجب عقد التمويل.

الإخلال وفسخ العقد

8

للحصول على مزيد من المعلومات والاستشارات بخصوص مخاطر التمويل العقاري الاستثماري نرجو عدم التردد بطلب التواصل مع المستشار الائتماني ببنك الجزيرة عبر الهاتف المصغر في 8002449999 أو عن طريق البريد الإلكتروني:

CreditAdvisor@bankaljazira.com

إدارة التوعية والتثقيف المالي - تجربة وحماية العملاء

Updated on July 2025.