



بداية لتمويل المنازل

هاتف: +966 11 843 1700
فاكس: +966 11 843 1774
ص.ب ٩٣٨٩٨ الرياض ١٦٦٨٣
المملكة العربية السعودية
طريق الملك فهد (جنوب)
الطابق ١٩، برج الأبداء

Bidaya Home Finance

P.O. Box 93898, Riyadh 16683
Kingdom of Saudi Arabia
King Fahd Rd (South)
19th Floor, Al Ebda'a Tower

T +966 11 483 6700
F + 966 11 483 6774

رقم العقد:

عقد تمويل عقاري بصيغة الإجارة



المحتويات

ملخص عقد التمويل	1
الأطراف	2
تفاصيل العقد	3
الالتزامات المالية	4
الضمانات	5
التعريفات	6
إبرام العقد ونفاذه	7
مدة العقد	8
الوعد بالتملك	9
ملكية الأصل المؤجر	10
تسليم المؤجر للأصل المؤجر	11
تسلم المستأجر للأصل المؤجر	12
أحكام سداد دفعات الإيجار	13
الفترات الإيجارية	14
طريقة احتساب قيمة الدفعات الإيجارية المتغيرة	15
أحكام التأخر فيه السداد	16
أحكام السداد الجزئي المبكر	17
أحكام التملك المبكر	18
أحكام وإجراءات نقل ملكية الأصل المؤجر	19
التكاليف والنفقات والرسوم والضرائب	20
تعهدات وإقرارات المستأجر	21
تعهدات وإقرارات المؤجر	22
الكشف على الأصل المؤجر	23
التعديل على الأصل المؤجر	24
التأجير من الباطن	25
التأمين	26
صيانة الأصل المؤجر	27
التلف الكلي والجزئي للأصل المؤجر	28
موانع الإنتفاع	29
نزع ملكية الأصل المؤجر	30
التنازل عن العقد	31
الإخلال وفسخ العقد	32
انسحاب المستأجر من العقد	33
انقضاء العقد دون تملك المستأجر للأصل المؤجر	34
تأخر المستأجر فيه إعادة الأصل المؤجر	35
وفاة المستأجر أو عجزه	36
تعدد المستأجرين	37
تعديل العقد	38
تسجيل العقد	39
الإخطارات	40
متفرقات	41
النظام واجب التطبيق والاختصاص القضائي	42
الملحق رقم 1 الفترات الإيجارية	
الملحق رقم 2 جدول دفعات الإيجار	
الملحق رقم 3 جدول دفعات الإيجار فيه حال ارتفاع سعر المؤشر إلى الحد الأعلى لسعر المؤشر	
الملحق رقم 4 جدول دفعات الإيجار فيه حال انخفاض سعر المؤشر إلى الحد الأدنى لسعر المؤشر	
الملحق رقم 5 شهادة القبول بالأصل المؤجر	
الملحق رقم 6 شهادة نقل الملكية	

1. ملخص عقد التمويل.

بيانات المستأجر

اسم المستأجر	التاريخ	
رقم الهوية الوطنية أو هوية المقيم	الرقم المرجعي للعقد	
اسم المستأجر الثاني	التاريخ	
رقم الهوية الوطنية أو هوية المقيم	الرقم المرجعي للعقد	

بيانات التمويل

تفاصيل المبلغ المستحق سداه	المبلغ بالريال	نوع التمويل	إجارة مع الوعد بالهبة
مبلغ التمويل		معدل النسبة السنوية (APR)	%
كلفة الأجل الثابت	%	مدة العقد	شهر
كلفة الأجل المتغير *	الجزء الثابت: % الجزء المتغير: %	عدد الدفعات الإيجارية	
مبلغ كلفة الأجل		مبلغ الدفعة الإيجارية المقدمة	
الرسوم الإدارية		مبلغ الدفعة الإيجارية الشهرية	
الحد الأعلى لمبلغ الدفعة الإيجارية طوال مدة العقد *		الحد الأدنى لمبلغ الدفعة الإيجارية طوال مدة العقد *	
التأمين *	0	تاريخ استحقاق الدفعة الإيجارية المقدمة	
* أمي رسوم أو تكاليف أخرى		تاريخ استحقاق الدفعة الأخيرة *	لا ينطبق
إجمالي المبلغ المستحق سداه		الملاحظات الإضافية	

أبرز أحكام عقد التمويل

جدول الفترات الإيجارية	الملحق رقم (1) (الفترات الإيجارية)،
جدول السداد لعقد التمويل	الملحق رقم (2) (جدول دفعات الإيجار)،
الفترات الإيجارية	المادة (14) (الفترات الإيجارية)،
طريقة احتساب قيمة الدفعات الإيجارية المتغيرة	المادة (15) (طريقة احتساب قيمة الدفعات الإيجارية المتغيرة)،
الآثار المترتبة على التأخر في سداد الدفعات	المادة (16) (أحكام التأخر في السداد)،
إجراءات التملك المبكر	المادة (18) (أحكام التملك المبكر)،
إجراءات حق الإنسحاب	المادة (33) (انسحاب المستأجر من العقد)،
إجراءات التعامل مع الضمانات في حال انخفاضها (إن وجد)	المادة (21) (تعهدات وإقرارات المستأجر)
إجراءات ممارسة حق إنهاء عقد التمويل	المادة (32) (الإخلال وفسخ العقد)

تنويه: الإطلاع على هذا الملخص لا يغني عن قراءة كافة محتويات عقد التمويل وملحقاته ولا يعفي من الالتزامات الواردة فيه.

توقيع الشخص المفوض بجهة التمويل والختم

توقيع المستأجر بالإطلاع والاستلام

* تدرج عبارة (لا ينطبق) إذا كانت المادة المعنية لا تنطبق على عقد التمويل.



عقد تمويل عقاري بصيغة الإجارة
الشروط والأحكام الخاصة

رقم العقد:

التاريخ: هـ الموافق م

2. الأطراف:

المؤجر:	
الاسم:	
السجل التجاري:	
تاريخ الإصدار:	
مكان الإصدار:	
العنوان المسجل:	
بيانات الاتصال لأغراض الإشعارات:	
بيانات الاتصال لأغراض تقديم الاعتراضات والشكاوى ويمثله في التوقيع:	
السيد /	

المستأجر:	
الاسم:	
الجنسية:	
تاريخ الميلاد:	
نوع الهوية:	
رقم الهوية الوطنية / هوية المقيم	
تاريخ الإصدار:	
مكان الإصدار:	
عنوان الاتصال لأغراض الإشعارات:	العنوان الوطني: هاتف المنزل: هاتف العمل: الجوال: البريد الإلكتروني: صندوق البريد:

المستأجر الثاني:	
الاسم:	
الجنسية:	
تاريخ الميلاد:	
نوع الهوية:	
رقم الهوية الوطنية / هوية المقيم:	
تاريخ الإصدار:	
مكان الإصدار:	
عنوان الاتصال لأغراض الإشعارات:	العنوان الوطني: هاتف المنزل: هاتف العمل: الجوال: البريد الإلكتروني: صندوق البريد:

توقيع الموظف

توقيع العميل



	الكفيل:
	مقدار المبلغ:
	رقم عقد الكفالة:
	الاسم:
	الجنسية:
	تاريخ الميلاد:
	نوع الهوية:
	رقم الهوية الوطنية/ هوية المقيم:
	تاريخ الإصدار:
	مكان الإصدار:
العنوان الوطني: هاتف المنزل: هاتف العمل: الجوال: البريد الإلكتروني: صندوق البريد:	عنوان الاتصال لأغراض الإشعارات:

3. تفاصيل العقد:			
1-3 الأصل المؤجر			
	نوع العقار		
	رقم الصك		
	حدود العقار	شمال:	
		جنوب:	
		شرق:	
		غرب:	
	أطوال العقار	شمال:	
		جنوب:	
		شرق:	
		غرب:	
	الحي		
	رقم المخطط		
	جاهزية العقار للسكن		
	رقم رخصة البناء		
	رقم عداد الكهرباء		
	عمر العقار		
	الوسيط العقاري		
	الاستشاري المصمم		
	الاستشاري المشرف على البناء		
	وصول الخدمات		
	الكهرباء		
	الماء		
	الصرف الصحي		
	الإنترنت		
	تاريخ تسجيل جمعية الملاك ومحل التسجيل		

تدرج عبارة (لا يوجد) إذا كان البند المعني لا ينطبق على الأصل المؤجر أو غير معلوم في وقت توقيع العقد.

2-3 مدة عقد التمويل والفترات الإيجارية:

توقيع الموظف

توقيع العميل



(أشهر/أعوام)

تاريخ ابتداء العقد: هـ (الموافق م)

تاريخ انتهاء العقد: هـ (الموافق م)

وتقسم مدة العقد إلى . فترة/فترات إيجارية تكون مدة الفترة الإيجارية الأولى منها 12 شهرا بينما تبلغ مدة كل فترة إيجارية لاحقة 12 شهرا ، وتبدأ الفترة الأولى منها بتاريخ إتاحة الأصل المؤجر للتسليم وتنتهي الفترة الأخيرة منها بتاريخ انتهاء العقد وذلك وفق الملحق رقم 1 (الفترات الإيجارية).

3-3 إتاحة الأصل المؤجر للتسليم:

يقوم المؤجر بإتاحة الأصل المؤجر للتسليم للمستأجر (أو من ينوبه) بتاريخ: هـ (الموافق م)

4. الالتزامات المالية:

4-1 ثمن الأصل المؤجر: ريال سعودي

4-2 الدفعة الإيجارية المقدمة: ريال سعودي

4-3 مبلغ التمويل: ريال سعودي

4-4 كلفة الأجل:

كلفة الأجل ثابتة طوال مدة العقد بنسبة % من مبلغ التمويل، والتي تساوي ريال سعودي

كلفة الأجل متغيرة تتكون من جزئين:

• الجزء الثابت طوال مدة العقد بنسبة % من مبلغ التمويل.

• الجزء المتغير من كلفة الأجل بنسبة % من مبلغ التمويل للفترة الإيجارية الأولى، وذلك وفقا للمؤشر في تاريخ هـ (الموافق م)، ويتغير هذا الجزء في كل فترة إيجارية قادمة بتغير سعر المؤشر زيادة أو نقصا بما لا يتجاوز الحد الأعلى للفترة والحد الأعلى لسعر المؤشر وما لا يقل عن الحد الأدنى للفترة والحد الأدنى لسعر المؤشر.

4-5 الدفعة الأخيرة:

ريال سعودي:

4-6 تكاليف إضافية

رسوم وتكاليف إدارية:	() التسجيل والتوثيق	ريال سعودي
	() تكلفة التقييم العقاري	ريال سعودي
	() رسوم إدارية أخرى	ريال سعودي
	() التأمين	ريال سعودي 0
	() رسوم أخرى وتشمل	ريال سعودي
	الإجمالي:	ريال سعودي

4-7 معدل النسبة السنوية (APR):

%

4-8 إجمالي المبلغ المستحق:

(مبلغ التمويل + كلفة الأجل + التكاليف الإضافية غير المدفوعة):

ريال سعودي

مبلغ التمويل + كلفة الأجل في حال عدم تغير سعر المؤشر عن الفترة الإيجارية الأولى طوال مدة العقد + التكاليف الإضافية غير المدفوعة:

ريال سعودي.

قد يتغير إجمالي المبلغ المستحق زيادة أو نقصا بتغير سعر المؤشر في الفترات الإيجارية وفقا للمادة (14) (الفترات الإيجارية)، والمادة (15) (طريقة احتساب قيمة الدفعات الإيجارية المتغيرة)، ويبلغ إجمالي المبلغ المستحق في كل حالة من الحالات ما يلي:

- مبلغ التمويل + كلفة الأجل في حال ارتفاع سعر المؤشر إلى الحد الأعلى لسعر المؤشر لكل الفترات الإيجارية اللاحقة للفترة الأولى + التكاليف الإضافية غير المدفوعة حيث لن يتجاوز إجمالي المبلغ المستحق في حال ارتفاع سعر المؤشر إلى الحد الأعلى لسعر المؤشر ما يلي: ريال سعودي
- مبلغ التمويل + كلفة الأجل في حال انخفاض سعر المؤشر إلى الحد الأدنى لسعر المؤشر لكل الفترات الإيجارية اللاحقة للفترة الأولى + التكاليف الإضافية غير المدفوعة حيث لن يقل إجمالي المبلغ المستحق في حال انخفاض سعر المؤشر إلى الحد الأدنى لسعر المؤشر عن ريال سعودي

توقيع الموظف

توقيع العميل



4-9 دفعات الإيجار:

يتم سداد دفعات الإيجار بشكل (شهري/ ربع سنوي/ نصف سنوي/ سنوي)، وتستحق كل دفعة إيجارية في اليوم (واحد) من كل شهر ميلادي (أو مايعادله بالتاريخ الهجري) علمه أنه يجوز للمؤجر -بناء علمه تفويض المستأجر- باستقطاع مبلغ الدفعة الإيجارية ذات العلاقة عند نزول الراتب الشهري للمستأجر في الحساب المشار إليه في المادة (4-10) سواء كان ذلك قبل أو بعد تاريخ استحقاق الدفعة الموضح في جدول دفعات الإيجار.

مبلغ الدفعة الإيجارية الشهرية ريال سعودي.

تم بيان كامل دفعات الإيجار في الملحق رقم 2 (جدول دفعات الإيجار)

(1) تبلغ قيمة أجرة الفترة الإيجارية الأولى ريال سعودي، بدفعة شهرية مقدارها ريال سعودي.
(2) سيتم إعادة احتساب قيمة أجرة الفترات الإيجارية اللاحقة لفترة الإيجارية الأولى والدفعات الشهرية المستحقة في كل فترة وفقا للمادة (14) (الفترات الإيجارية) والمادة (15) (طريقة احتساب قيمة الدفعات الإيجارية المتغيرة)، حيث سنبذل الدفعة الشهرية في كل حال وفقا لما يلي:

- دفعة شهرية مقدارها ريال سعودي، في حال عدم تغير سعر المؤشر عن سعر المؤشر في الفترة الإيجارية الأولى
- دفعة شهرية لا تزيد عن ريال سعودي، في حال ارتفاع سعر المؤشر إلى الحد الأعلى لسعر المؤشر.
- دفعة شهرية لا تقل عن ريال سعودي، في حال انخفاض سعر المؤشر إلى الحد الأدنى لسعر المؤشر

تم بيان كامل دفعات الإيجار في الملحق رقم 2 (جدول دفعات الإيجار) و الملحق رقم 3 (جدول دفعات الإيجار في حال ارتفاع سعر المؤشر إلى الحد الأعلى لسعر المؤشر) والملحق رقم 4 (جدول دفعات الإيجار في حال انخفاض سعر المؤشر إلى الحد الأدنى لسعر المؤشر).

4-10 طرق السداد:

يكون سداد دفعات الإيجار وغيرها من الالتزامات بواحد أو أكثر من الطرق التالية:

- عن طريق نظام سداد إلى حساب .
- تفويض المستأجر للمؤجر بالاستقطاع المباشر من حسابه رقم [] لدى بنك [] (في تاريخ سداد دفعات الإيجار) أو (في تاريخ نزول الراتب الشهري).
- إيداع في حساب المؤجر الواردة بياناته أدناه:

المؤجر

البنك

اسم الحساب

آيبان

5. الضمانات:

() الكفالة (وفقا للنموذج المعتمد لدى المؤجر).

(X) عدد سند لأمر.

(يتم وضع العلامة حسب الملائم)

الملاحق المرفقة:

(1) الملحق رقم 1: الفترات الإيجارية.

(2) الملحق رقم 2: جدول دفعات الإيجار.

(3) الملحق رقم 3: جدول دفعات الإيجار في حال ارتفاع سعر المؤشر إلى الحد الأعلى لسعر المؤشر.

(4) الملحق رقم 4: جدول دفعات الإيجار في حال انخفاض سعر المؤشر إلى الحد الأدنى لسعر المؤشر.

(5) الملحق رقم 5: شهادة القبول بالأصل المؤجر.

(6) الملحق رقم 6: شهادة نقل الملكية.

اتفق كل من المؤجر والمستأجر علمه أن هذا العقد يتكون من الأحكام والشروط الخاصة، والأحكام والشروط العامة والملاحق المرفقة المشار إليها، والتي تشكل مجتمعة عقدا واحدا متكاملًا، وأن هذا العقد يلغى كل ما سبقه مما يتعارض معه من مفاوضات أو نقاشات أو اتفاقيات.

يؤكد المستأجر حصوله علمه نسخة من هذا العقد قبل توقيعها وأنه قام بمراجعتها ودراسة أحكامه بعناية وفهم (خصوصا فيما يتعلق بالنسبة المتغيرة واحتمالية زيادة إجمالي المبالغ المستحقة والدفعات الإيجارية الشهرية وفقا لها)، وأنه حصل علمه الاستشارة القانونية والمالية اللازمة وعلمه إيضاح واف من المؤجر لفهم كامل حقوقه والتزاماته بموجب هذا العقد وملاحقه وأنه قام بإجراء كافة الفحوصات الهندسية اللازمة للتأكد من سلامة الأصل المؤجر.

توقيع الموظف

توقيع العميل



توقيع المستأجر

توقيع الموظف

توقيع العميل



الأحكام والشروط العامة

تمهيد:

حيث طلب الواعد بالاستئجار من جهة التمويل أن تمتلك العقار المبين فيه هذا العقد مع وعده باستئجاره منها إجارة تمويلية وفقا لنظام الإيجار التمويلي الصادر بالمرسوم الملكي (م/ 48) وتاريخ 13/ 08 / 1433 هـ ولائحته التنفيذية.

وحيث تملكت جهة التمويل، بناء على طلب الواعد بالاستئجار العقار المبين فيه هذا العقد وقبضته قبضا شرعيا معتبرا وذلك بعد تحققها من سلامة ملكية العقار وخلوه من الالتزامات العينية.

بناء عليه، وحيث رغبت جهة التمويل بتأجير العقار المبين فيه هذا العقد إجارة تمويلية، ورغب الواعد بالاستئجار باستئجاره لأغراضه (السكنية)، فقد ارتبط إيجاب جهة التمويل بقبول الواعد بالاستئجار على تأجير جهة التمويل العقار المبين فيه هذا العقد إجارة تمويلية على الواعد بالاستئجار بالثمن المبين فيه هذا العقد ووفقا لشروطه وأحكامه، على أن تطبق أحكام نظام الإيجار التمويلي ولائحته التنفيذية، وأحكام نظام التمويل العقاري الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/ 51) وتاريخ 13/ 08 / 1433 هـ ولائحته التنفيذية أو نظام مراقبة البنوك الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/ 5) وتاريخ 22/ 02 / 1386 هـ. (بحسب الحال)، على كل ما لم ينص عليه هذا العقد.

بناء على ما سبق، ومع مراعاة ما ورد في الشروط والأحكام الخاصة، فقد اتفق المؤجر والمستأجر على ما يلي:

6. التعريفات:

ما لم يقتض السياق خلاف ذلك، يكون للألفاظ والعبارات التالية في هذا العقد المعاني المبينة قرين كل منها كما يلي:

"إشعار التأخر" يعنيه الإشعار الخطي المقدم من قبل المؤجر للمستأجر حال تأخر المستأجر أو امتناعه عن سداد أية دفعة إيجارية مستحقة في تاريخ استحقاقها لمدة معينة. ويبين المؤجر في الإشعار تأخر المستأجر عن سداد الدفعة المستحقة كما يشير فيه إليه أن امتناع المستأجر عن سداد عدد معين من الدفعات أو التأخر في مواعيد سدادها سيؤدي إليه اعتبار المستأجر متعثرا ويعرضه (والكفيل إن وجد) إلى الإجراءات القضائية والتحكيمية حينها. ويتم إرسال هذا الإشعار وفقا لما ورد في المادة (40) (الإخطارات).

"إشعار التعثر" يعنيه الإشعار الخطي المقدم من قبل المؤجر للمستأجر حال تأخر المستأجر أو امتناعه عن سداد عدد معين من الدفعات وفقا للمادة (16) (أحكام التأخر في السداد) بعد التزام المؤجر بإرسال كافة إشعارات التأخر إلى المستأجر، ولا بد أن يتضمن إشعار التعثر ما يلي:

- (1) سبب أو أسباب التعثر
- (2) كيفية تصحيح التعثر ومعالجته
- (3) المدة الممنوحة للمستأجر لتصحيح التعثر قبل البدء في إجراءات إخلاء واسترداد الأصل المؤجر عن طريق الجهات القضائية ذات العلاقة على ألا تقل تلك المدة عن 10 أيام عمل من تاريخ تسلم المستأجر للإشعار
- (4) المدة الممنوحة بعد إخلاء واسترداد الأصل المؤجر حتى يتم فسخ العقد والبدء في إجراءات التنفيذ على الضمانات والتصرف في الأصل المؤجر على ألا تقل تلك المدة عن (20) يوم عمل
- (5) كيفية إيقاف إجراءات إخلاء واسترداد الأصل المؤجر والتعويضات المستحقة للمؤجر. ويتم إرسال هذا الإشعار وفقا لما ورد في المادة (40) (الإخطارات).

"الأصل المؤجر" يعنيه الأصل المؤجر المبين في المادة (3) (تفاصيل العقد).

"الأطراف" تعني المؤجر والمستأجر و"طرف" تعني أي منهما.

"التلف الجزئي" يعنيه التلف الذي تنقص معه المقدرة على استخدام محل العقد بحيث يمكن استخدامه بشكل جزئي مع استمرار القدرة على استخدامه وذلك بحسب تقييم الجهات المعتمدة من قبل الجهات الحكومية المختصة.

"التلف الكلي" يعنيه التلف الذي يترتب عليه عدم المقدرة على استخدام الأصل المؤجر بشكل كلي وذلك بحسب تقييم الجهات المعتمدة من قبل الجهات الحكومية المختصة.

"التملك المبكر" تعني تعجيل تملك المستأجر للأصل المؤجر وذلك وفقا لأحكام المادة 18 (أحكام التملك المبكر).

"الحد الأعلى للفترة" يكون له المعنى المبين في المادة (15) (طريقة احتساب قيمة الدفعات الإيجارية المتغيرة).

"الحد الأدنى للفترة" يكون له المعنى المبين في المادة (15) (طريقة احتساب قيمة الدفعات الإيجارية المتغيرة).

"الحد الأدنى لسعر المؤشر" يكون له المعنى المبين في المادة (15) (طريقة احتساب قيمة الدفعات الإيجارية المتغيرة).

"الحد الأعلى لسعر المؤشر" يكون له المعنى المبين في المادة (15) (طريقة احتساب قيمة الدفعات الإيجارية المتغيرة).



المؤشر"	
"الدفعة الإيجارية المقدمه"	هيه الدفعة التي يقوم المستأجر بدفعها في بداية العقد للمؤجر لتمكينه من الأصل المؤجر، ويتم تقسيم هذه الدفعة واستهلاكها بالتساوي على كافة الدفعات الإيجارية طوال مدة العقد.
"السوق الأولية"	تعني عقود التمويل العقاري التي تبرم بين المستأجر والمؤجر.
"السوق الثانوية"	تعني تداول حقوق المؤجر الناشئة من عقود السوق الأولية.
"الصيانة الأساسية"	تعني الصيانة التي يتوقف عليها بقاء الأصل المؤجر بحسب العرف.
"الصيانة التشغيلية"	تعني الصيانة التي يحتاج إليها الأصل المؤجر لاستمرار منفعته بحسب العرف.
"الكفيل"	يعني الطرف الذي تعهد بدفع كل أو بعض التزامات المستأجر الناشئة عن هذا العقد.
"العقد"	يعني هذا العقد، ويشار إليه أيضا بـ "عقد التمويل".
"الفترة الإيجارية"	هيه جزء من مدة العقد يتم فيها احتساب قيمة دفعات الإيجار تبعا لسعر المؤشر لتلك الفترة، بحيث تختلف قيمة دفعات الإيجار من فترة إيجارية لأخرى تبعا لسعر المؤشر فيه، وتكون مدة الفترة الإيجارية الأولى (12) شهرا، بينما تبلغ مدة الفترات الإيجارية اللاحقة (12) شهرا.
"المؤجر"	يعني الطرف الذي أجر العقار المبين في هذا العقد إجارة تمويلية.
"المستأجر"	يعني الطرف الذي استأجر العقار المبين في هذا العقد إجارة تمويلية.
"المؤسسة"	تعني مؤسسة النقد العربي السعودي.
"سعر المؤشر"	ويعني السعر السائد للإقراض بين المصارف السعودية (سايبور) كما يظهر فيه (يدخل المؤجر مصدر سعر المؤشر (رويترز، موقع المؤجر أو غيرها))
"حالة إخلال"	لها المعنى المحدد في المادة 32 (الإخلال وفسخ العقد).
"دفعات الإيجار"	تعني المبالغ الواجب دفعها من قبل المستأجر طيلة مدة العقد بحسب المبالغ وفيه التواريخ المنصوص عليها في الملحق رقم 2 (جدول دفعات الإيجار)، ويشار إليها أيضا بـ "الدفعة الإيجارية" أو "الدفعة".
"سجل العقود"	يعني السجل الذي تقيّد فيه عقود الإيجار التمويلية المبرمة في المملكة أو المنفذة فيها وتقيّد فيه عقود البيع المترتبة على الإيجار التمويلية، وأي تعديل لهذه العقود وذلك وفقا للأنظمة ذات العلاقة.
"شهادة القبول بالأصل المؤجر"	تعني الشهادة التي تصدر عن المستأجر في النموذج المبين في الملحق رقم 5 (شهادة القبول بالأصل المؤجر) لتأكيد معايته للأصل المؤجر معاينة نافية للجهالة، وإقراره بأنه مطابق للمواصفات، وقبوله به بحالته الراهنة، بالإضافة إلى كونها إثباتا على تسليم المستأجر للأصل المؤجر في تاريخ توقيعها.
"شهادة نقل الملكية"	تعني شهادة نقل الملكية وفقا للنموذج الموضح في الملحق رقم 6 (شهادة نقل الملكية)، والتي يترتب عليها نقل ملكية الأصل المؤجر من المؤجر إلى المستأجر.
"قيمة التملك المبكر"	يعني المبالغ المستحقة حال رغبة المستأجر بالتملك المبكر للأصل المؤجر وفقا للمادة 18 (أحكام التملك المبكر).
"قيمة حق التملك"	تعني: (1) المبلغ غير المستهلك من الدفعة الإيجارية المقدمة والمتعلق بالدفعات الإيجارية المتبقية للفترة بين وقت فسخ أو انفساخ العقد حتى تاريخ انتهاء العقد، (2) بالإضافة إلى: المبلغ الذي يتجاوز مبلغ التملك المبكر من مبلغ التعويضات أو المبالغ المتحصلة للمؤجر كنتيجة لفسخ أو انفساخ العقد وذلك في حال كان الفسخ ناشئا عن سبب يرجع للمستأجر. أو المبلغ الذي يتجاوز المتبقي من مبلغ التمويل من مبلغ التعويضات أو المبالغ المتحصلة للمؤجر كنتيجة لفسخ أو انفساخ العقد وذلك في حال كان الفسخ ناشئا عن سبب لا يرجع للمستأجر. ويقصد بالتعويضات والمبالغ التعويضات التأمينية عند تلف الأصل المؤجر أو التعويضات الحكومية المتحصلة من نزع ملكية الأصل المؤجر أو مبلغ بيع الأصل المؤجر بعد فسخ العقد أو انفساخه.
"معدل النسبة السنوي (APR)"	هو معدل الخصم الذي تكون فيه القيمة الحالية لجميع الدفعات المستحقة على المستأجر، التي تمثل إجمالي المبلغ المستحق، مساوية للقيمة الحالية لدفعات مبلغ التمويل المتاحة للمستأجر وذلك في التاريخ الذي يكون فيه مبلغ التمويل أو أول دفعة منه متاحا للمستأجر محسوبا وفقا للمعادلة الواردة في اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل.
"وثائق العقد"	تعني هذا العقد، وتشمل الأحكام والشروط الخاصة، والأحكام والشروط العامة، والملاحق المرفقة.
"وثائق الضمان"	تعني الوثائق التي تم التأشير عليها في المادة 5 (الضمانات) والمقدمة من قبل أو بالنيابة عن المستأجر من أجل ضمان التزامات المستأجر بموجب هذا العقد.



"يوم عمل"

يعني اليوم الذي تعمل فيه المصارف في المملكة العربية السعودية بشكل اعتيادي، أو اليوم الذي تعمل فيه الجهات الحكومية بشكل اعتيادي وذلك فيما يتعلق بأمور التسجيل والتوثيق والافراغات وغيرها من الأعمال التي تقوم بها الجهات الحكومية.

6-1 التفسير

في هذا العقد، وما لم ينطب السباق خلاف ذلك:

- 6-1-1 الغرض من عناوين المواد تسهيل الرجوع إليها فقط.
- 6-1-2 الإشارة إلى "مادة" أو "ملحق" هي إشارة إلى المادة أو الملحق في هذا العقد.
- 6-1-3 الكلمات التي يشار بها إلى المفرد يقصد بها أيضا الإشارة إلى الجمع، والعكس صحيح.
- 6-1-4 الإشارة إلى "العقد" هي إشارة إلى الأحكام والشروط الخاصة، والأحكام والشروط العامة، وملحق العقد، ويشمل ذلك ما يجري عليه من تعديلات أو إضافات أو استبدال (يتفق عليه الأطراف كتابيا) قد يتم من وقت إلى آخر.
- 6-1-5 الإشارة إلى "طرف" و"المؤجر" و"المستأجر" و"الكفيل" أو إلى أي شخص آخر تفسر على أنها إشارات إلى خلفه العام والخاص والمنتازل لهم المسموح بهم والمحال إليهم المسموح بهم.
- 6-1-6 الإشارة إلى "المستأجر" تشمل المستأجر الأول والمستأجر الثاني في حال تعدد المستأجرين.
- 6-1-7 الإشارة إلى "تعديل" تضمن الإشارة إلى أي إكمال أو استبدال أو إعادة صياغة أو إصدار، وتفسر كلمة "معدل" بما يشمل هذه المعاني أيضا.
- 6-1-8 الإشارة إلى الوقت هي إشارة إلى توقيت المملكة العربية السعودية، والإشارة إلى الأعوام والشهور هي إشارة إليها وفقا للتقويم الهجري (مالم ينص على خلافه).
- 6-1-9 "الريال السعودي" أو "ر.س" تعني العملة الرسمية للمملكة العربية السعودية.

7. إبرام العقد ونفاذه:

- 7-1 يدخل هذا العقد حيز النفاذ اعتبارا من تاريخ ابتداء العقد المبين في المادة (2-3) (مدة عقد التمويل والفترات الإيجارية) أعلاه.
- 7-2 أجر المؤجر على المستأجر الأصل المؤجر إجارة تمويلية، وقبل المستأجر استئجاره بالأجرة والكيفية المبينة في هذا العقد قبولا معتبرا وفقا للأحكام والشروط الواردة في هذا العقد ووفقا للأنظمة ذات العلاقة.
- 7-3 تبقى التزامات كل طرف بموجب هذا العقد سارية (حتى بعد حلول تاريخ انتهاء العقد) وذلك حتى يتم الوفاء بها أو يفسخ العقد أو يقبل أحد الطرفين الآخر.
- 7-4 يقدم المستأجر جميع وثائق الضمان إلى المؤجر في تاريخ ابتداء العقد.

8. مدة العقد:

تبدأ مدة هذا العقد في تاريخ ابتداء العقد، وتنتهي في تاريخ انتهاء العقد كما هو موضح في المادة (3-2) (مدة عقد التمويل والفترات الإيجارية)، على أن يعد تاريخ الابتداء والانتهاء مشمولين في مدة العقد. وإذا تم فسخ العقد قبل تاريخ انتهاء العقد، فيشكل ذلك التاريخ المبكر لانتهاء العقد.

9. الوعد بالتملك:

الخيار الأول: يعد المؤجر بنقل ملكية الأصل المؤجر في نهاية العقد إلى المستأجر على سبيل البيع وذلك بتوقيع شهادة نقل الملكية؛ وذلك بشرط:
(أ) سداد المستأجر لكافة المبالغ المستحقة عليه بموجب هذا العقد
(ب) وسداد الدفعة الأخيرة - إن وجدت -
الخيار الثاني: يعد المؤجر بنقل ملكية الأصل المؤجر في نهاية المدة إلى المستأجر على سبيل الهبة - وذلك بتوقيع شهادة نقل الملكية - بعد سداد المستأجر لكافة المبالغ المستحقة عليه بموجب هذا العقد

10. ملكية الأصل المؤجر:

يكون المؤجر مالكا للأصل المؤجر طوال مدة العقد وحتى يفي المستأجر بجميع المبالغ المستحقة عليه، وباستثناء ما ورد في هذا العقد من حالات استحقاق المستأجر لقيمة حق التملك، وما ورد في المادة (9) (الوعد بالتملك)، فليس للمستأجر أي حق أو مصلحة في الأصل المؤجر عدا كونه مستأجرا له.

11. تسليم المؤجر للأصل المؤجر:

- 11-1 يلتزم المؤجر بتسليم الأصل المؤجر للمستأجر أو تمكينه منه في تاريخ إتاحة الأصل المؤجر، وعلى كل حال بما لا يتجاوز (٥) يوم عمل من تاريخ إتاحة الأصل المؤجر مالم يكن هناك سبب خارج عن إرادة المؤجر يحول دون تسليم الأصل المؤجر للمستأجر أو تمكينه منه في الموعد المذكور.
- 11-2 في حال تجاوز المدة المشار إليها في الفقرة (11-1) أعلاه، لسبب خارج عن إرادة المؤجر يمنعه من تسليم الأصل المؤجر للمستأجر أو تمكينه منه، فيمنح المؤجر مدة خمسة عشر (15) يوم عمل إضافي لتسليم الأصل المؤجر للمستأجر أو تمكينه منه، فإذا انقضت المدة يكون المستأجر بالخيار بين فسخ العقد واسترداد المبالغ التي دفعها كاملة (بما في ذلك مبلغ الدفعة الإيجارية المقدمة) أو



إعطاء المؤجر مهلة جديدة محددة لتسليم الأصل المؤجر.
11-3 يلتزم المؤجر بإصدار التفاوض اللازمة لتمكين المستأجر من الانتفاع بالأصل المؤجر دون قيود أو تكاليف (باستثناء الرسوم الحكومية لإصدار هذه التفاوض) أو دفعات إجبارية إضافية.

12. تسلم المستأجر للأصل المؤجر:

- 12-1 دون المساس بأحكام المادة (11) (تسليم المؤجر للأصل المؤجر)، يلتزم المستأجر بتسليم الأصل المؤجر في تاريخ إتاحة الأصل المؤجر أو خلال (15) يوما من تاريخ إبلاغه من قبل المؤجر بجاهزية الأصل المؤجر للتسليم (حال تأخر المؤجر عن تاريخ إتاحة الأصل المؤجر)، ويكون المستأجر ملزما بدفع قيمة الدفعات الإيجارية المحددة حتى وإن لم يتم فعليا بتسليم الأصل المؤجر بعد انتهاء المدة المشار إليها في هذه المادة.
- 12-2 يلتزم المستأجر عند تسلم الأصل المؤجر بتأكيد قبوله به وذلك بالتوقيع على (شهادة القبول بالأصل المؤجر)، والتي تعد إثباتا قطعيا على تسلم المستأجر للأصل المؤجر في تاريخ توقيعها وقبوله به.
- 12-3 يقر المستأجر باطلاعها على تقارير شركات التقييم العقاري كما يقر بمعاينته للأصل المؤجر محل هذا العقد قبل توقيعها (شهادة القبول بالأصل المؤجر) ومعاينته معاينة تامة نافية للجهالة شرعا ونظاما وقيامه بإجراء الفحوصات الهندسية اللازمة للتأكد من سلامته وقبوله به بحالته الراهنة، كما يقر بعد المعاينة والفحص بأن الأصل المؤجر وجميع أدواته وتجهيزاته سليم وصالح تماما للغرض المستأجر من أجله.
- 12-4 مع الأخذ بالاعتبار ما ورد في المادة 27 (صيانة الأصل المؤجر) والمادة 28 (التلف الكلي والجزئي للأصل المؤجر)، لا يؤثر توقيع المستأجر على (شهادة القبول بالأصل المؤجر) على حقه في مطالبة المالك الأول للأصل الذي أشتريه المؤجر منه الأصل المؤجر أو المطور العقاري بتعويضه عن العيوب الفنية أو الهيكلية الظاهرة أو الخفية في الأصل المؤجر، ويلتزم المؤجر بتقديم كافة المستندات المطلوبة والدعم اللازم بما يمكن المستأجر من تقديم مطالبته للمالك الأول للعقار أو المطور العقاري مباشرة.
- 12-5 لا تعد إقرارات أو ضمانات أو تصرفات أو أعمال المطور العقاري أو من يمثله ملزمة للمؤجر ما لم يأذن بها المؤجر أو يجزها أو يقرها صراحة أو ضمنا.

13. أحكام سداد دفعات الإيجار:

- 13-1 يلتزم المستأجر بأن يسدد للمؤجر دفعات الإيجار (بالإضافة إلى أية رسوم أو ضرائب حكومية مفروضة متعلقة بها) بشكل منتظم، وفقا للملحق (2) جدول دفعات الإيجار ودون الحاجة إلى تقديم مطالبة بالسداد من قبل المؤجر، ويجوز للمؤجر -بناء على تفويض من المستأجر- استقطاع مبلغ الدفعة الإيجارية ذات العلاقة عند نزول الراتب الشهري للمستأجر في الحساب المشار إليه في المادة (10-4) (طرق السداد) سواء كان ذلك قبل أو بعد تاريخ استحقاق الدفعة الموضح في جدول دفعات الإيجار.
- 13-2 دون الإخلال بحكم المادة (13-1) أعلاه، للمؤجر تذكير المستأجر بقرب حلول تاريخ سداد دفعة الإيجار مرة واحدة على الأقل قبل تاريخ حلوله وفقا للملحق (2) (جدول دفعات الإيجار) عن طريق الرسائل النصية أو وسائل التواصل الأخرى لتذكيره بالسداد، مع تذكيره مجددا بعد استحقاق الدفعة.
- 13-3 إذا استحق أي مبلغ على المستأجر بموجب هذا العقد في غير يوم عمل، فيجوز للمستأجر دفع هذا المبلغ في يوم العمل اللاحق له مباشرة، على أن يجوز للمؤجر استقطاع مبلغ الدفعة الإيجارية -في حال تفويض المستأجر له بذلك- في موعد استحقاقه ولو كان ذلك في غير يوم عمل.

14. الفترات الإيجارية:

- 14-1 تبلغ مدة الفترة الإيجارية الأولى (12) شهرا بينما تبلغ مدة كل فترة إيجارية لاحقة (12) شهرا، وتبدأ الفترة الأولى بتاريخ إتاحة الأصل المؤجر للتسليم وتنتهي الفترة الأخيرة بتاريخ انتهاء العقد.
- 14-2 تم بيان كافة الفترات الإيجارية ومواعيدها في الملحق (1) (الفترات الإيجارية).
- 14-3 مع الأخذ بالاعتبار ما ورد في المادة (11) (تسليم المؤجر للأصل المؤجر)، إذا تأخر المؤجر في تسليم الأصل المؤجر أو إتاحتها للمستأجر عن تاريخ إتاحة الأصل المؤجر، فيتم تعديل ابتداء الفترة الإيجارية الأولى تبعا لذلك.

15. طريقة احتساب قيمة الدفعات الإيجارية المتغيرة:

- 15-1 يعد سعر المؤشر مرجعا في حساب قيمة الدفعة الإيجارية للفترات الإيجارية اللاحقة للفترة الإيجارية الأولى.
- 15-2 يترتب على ارتفاع سعر المؤشر أو انخفاضه في كل فترة إيجارية لاحقة للفترة الإيجارية الأولى، ارتفاع أو انخفاض قيمة الدفعات الإيجارية المستحقة لتلك الفترة، على أنه يجوز للمؤجر عدم اعتبار الارتفاع في سعر المؤشر في أي فترة إيجارية في حال رغبته بإبقاء قيمة الدفعات الإيجارية على حالها.
- 15-3 يقوم المؤجر بمراجعة الجزء المتغير من كلفة الأجل قبل بدء الفترات الإيجارية اللاحقة للفترة الإيجارية الأولى بـ (60 يوما) وفقا لسعر المؤشر في حينه، على أن يقوم بإخطار المستأجر في حينه وفقا لأحكام المادة (40) (الإخطارات) بأي تغيير ينتج عنه تعديل في الدفعة الإيجارية، وتزويده بجدول السداد الجديد للفترات الإيجارية المتبقية موضحا فيه الدفعة الإيجارية الشهرية المعدلة.
- 15-4 دون الإخلال بما ورد في الفقرة (3-15) ولأغراض احتساب الدفعات الإيجارية للفترات الإيجارية اللاحقة للفترة الأولى، لن يعتبر المؤجر أي ارتفاع في سعر المؤشر في كل فترة إيجارية بما يتجاوز 1% (100 نقطة أساس) عن سعر المؤشر المستخدم في الفترة الإيجارية



السابقة مباشرة للفترة ذات العلاقة (ويشار إليه هذه النسبة بـ"الحد الأعلى للفترة") علمه أن لا تتجاوز هذه الارتفاعات في سعر المؤشر في مجملها 10% (1000 نقطة أساس) عن سعر المؤشر المستخدم لاحتساب الدفعات الإيجارية للفترة الأولى المبين في المادة (4-4) (كلفتة الأجل) طوال مدة العقد، ويبين (جدول دفعات الإيجار في حال ارتفاع سعر المؤشر إلى الحد الأعلى لسعر المؤشر) الدفعات الإيجارية في حال ارتفاع سعر المؤشر بما لا يتجاوز النسبة المشار إليها (ويشار إليه هذه النسبة بـ"الحد الأعلى لسعر المؤشر").

15-5 دون الإخلال بما ورد في الفقرة (3-15) ولأغراض احتساب الدفعات الإيجارية للفترة الأولى، لن يعتبر المؤجر أنه انخفض في سعر المؤشر في كل فترة إيجارية بما يتجاوز 1% (100 نقطة أساس) عن سعر المؤشر المستخدم في الفترة الإيجارية السابقة مباشرة للفترة ذات العلاقة (ويشار إليه هذه النسبة بـ"الحد الأدنى للفترة") علمه أن لا تتجاوز هذه الانخفاضات في سعر المؤشر في مجملها 10% (1000 نقطة أساس) عن سعر المؤشر المستخدم لاحتساب الدفعات الإيجارية للفترة الأولى المبين في المادة (4-4) (كلفتة الأجل) طوال مدة العقد، ويبين (جدول دفعات الإيجار في حال انخفاض سعر المؤشر إلى الحد الأدنى لسعر المؤشر) الدفعات الإيجارية في حال انخفاض سعر المؤشر بما لا يقل عن النسبة المشار إليها (ويشار إليه هذه النسبة بـ"الحد الأدنى لسعر المؤشر").

16. أحكام التأخر في السداد:

- 16-1 يعد المستأجر مخرًا بالعقد في حال امتناعه عن سداد ثلاث دفعات متتالية أو التأخر في سداد خمس دفعات متفرقة لمدة (10) أيام عمل بعد حلول تاريخ سداد دفعة الإيجار (خلال كل خمس سنوات من مدة العقد) (خلال كل خمس فترات إيجارية من فترات العقد).
- 16-2 في حال تأخر المستأجر (10) أيام عمل عن سداد أي دفعة مستحقة في تاريخ سدادها بشكل كلي أو جزئي، فيقوم المؤجر بإرسال إشعار تأخر (كما تم تعريفه في مقدمة هذا العقد) للمستأجر (وللكفيل إن وجد) يبين فيه تأخر المستأجر عن السداد مع إعلامه بوجوب السداد الفوري.
- 16-3 في حال امتناع أو تأخر المستأجر (أو الكفيل) عن سداد الدفعات المستحقة وفقا للفترةين أعلاه فإنه يحق للمؤجر حينها اعتبار المستأجر متعثرًا ويقوم بإرسال إشعار تعثر إليه (كما تم تعريفه في مقدمة هذا العقد).
- 16-4 في حال عدم قيام المستأجر (أو الكفيل إن وجد) بتصحيح التعثر خلال المدة الممنوحة في إشعار التعثر، فإنه يجوز للمؤجر حينها اعتبار هذه الحالة حالة إخلال تعامل وفقا للمادة (32) (الإخلال وفسخ العقد).
- 16-5 يقوم المستأجر بالتواصل مع المؤجر لطلب الاستشارة في حال مواجهته صعوبات مالية وفي حال عدم قدرته علمه تحمل التزاماته وفقا للعقد، وعلمه المؤجر أن يناقش مع المستأجر الخيارات التي يمكن أن يتبناها له المؤجر بما يتناسب مع وضعه المالي، دون أن يكون ذلك ملزما للمؤجر بالتنازل عن أي حق من حقوقه وفقا لهذا العقد.

17. أحكام السداد الجزئي المبكر:

- 17-1 دون الإخلال بأحكام المادة 13 (أحكام سداد دفعات الإيجار)، يجوز للمستأجر السداد الجزئي المبكر في أي وقت بما لا يقل عن دفعتين وفقا للملحق (2) (جدول دفعات الإيجار) وذلك لمرة واحدة خلال كل ستة أشهر.
- 17-2 في حال تجاوز الدفعات المدفوعة بشكل جزئي مبكر لثلاثة دفعات فإنه يحق للمؤجر المطالبة بسداد مبلغ التمويل فقط من هذه الدفعات المتجاوزة للثلاث دفعات دون كلفة الأجل.
- يخير المستأجر بين:
- إنقاص قيمة الدفعات الإيجارية المستحقة عليه مع بقاء مدة العقد علمه حالها، وتعد الدفعات المدفوعة بشكل جزئي مؤدية للدفعات اللاحقة لأجر دفعة تم دفعها قبل السداد الجزئي وذلك وفقا لجدول دفعات الإيجار.
 - الإبقاء علمه قيمة الدفعات الإيجارية المستحقة مع إنقاص مدة العقد، حيث تعد الدفعات المدفوعة بشكل جزئي مؤدية لدفعات الأشهر الأخيرة الواردة في جدول دفعات الإيجار.
- 17-3 يقوم المؤجر بعد سداد المستأجر بشكل جزئي بتزويد المستأجر بجدول دفعات إيجارية محدث يبين فيه مدة العقد الجديدة أو مبلغ الدفعات الإيجارية الجديدة (بحسب الحال) بعد الأخذ بالاعتبار المبالغ التي قام المستأجر بسدادها بشكل جزئي مبكر.
- 17-4 استثناء من حكم المادة (2-17) أعلاه، إذا قام المستأجر بالسداد الجزئي المبكر لدفعات إيجارية تستحق في أول سنتين من العقد وفقا للملحق (2) (جدول دفعات الإيجار)، فيحق للمؤجر مطالبة المستأجر بدفع كامل قيمة هذه الدفعات الإيجارية المدفوعة بشكل جزئي مبكر شاملة كلفة الأجل لهذه الدفعات.

18. أحكام التملك المبكر:

- 18-1 دون الإخلال بأحكام المادة (13) (أحكام سداد دفعات الإيجار)، يجوز للمستأجر في أي وقت التقدم - وفقا لأحكام المادة (40) (الإخطارات) - بطلب التملك المبكر خلال مدة لا تقل عن عشرة أيام قبل حلول تاريخ سداد دفعة الإيجار.
- 18-2 يحق للمؤجر مطالبة المستأجر بالمبالغ التالية لتمكينه من التملك المبكر للأصل المؤجر، وسيشار إليه هذه المبالغ فيما بعد بـ"قيمة التملك المبكر":
- أ. الدفعات الإيجارية المستحقة وغير المدفوعة.
 - ب. المبلغ المتبقي من مبلغ التمويل.
 - ج. تكلفة إعادة الاستثمار، بما لا يتجاوز كلفة الأجل لدفعات الأشهر الثلاثة اللاحقة لآخر دفعة إيجارية استحققت قبل تقدم المستأجر بطلب التملك المبكر حسب جدول دفعات الإيجار.



- د. ما يدفعه المؤجر لطرف ثالث بسبب العقد من نفقات غير قابلة للاسترداد.
- 18-3 يلتزم المستأجر بدفع قيمة التملك المبكر خلال سبعة أيام عمل من تاريخ إعلامه بقيمة التملك المبكر المستحقة، ويلتزم المؤجر بتوقيع شهادة نقل الملكية خلال خمسة (5) أيام عمل من تاريخ سداد قيمة التملك المبكر وإصدار خطاب إخلاء الطرف للمستأجر وتحديث سجله الائتماني لدى شركة المعلومات الائتمانية خلال مدة لا تتجاوز سبعة (7) أيام عمل من تاريخ السداد.
- 18-4 إذا تقدم المستأجر بطلب التملك المبكر قبل اكتمال السنة الثانية من تاريخ ابتداء العقد فيحق للمؤجر مطالبته بدفع كامل قيمة الدفعات الإيجابية المتبقية لهذه السنتين شاملة كلفة الأجل لهذه الدفعات، وذلك بالإضافة إلى قيمة التملك المبكر.

19. أحكام وإجراءات نقل ملكية الأصل المؤجر:

- 19-1 تنتقل ملكية الأصل المؤجر من المؤجر إلى المستأجر بتوقيع المؤجر والمستأجر على شهادة نقل الملكية.
- 19-2 يقوم المؤجر بالتوقيع على شهادة نقل الملكية خلال خمسة (5) أيام عمل تالية لوفاء المستأجر بجميع التزاماته بموجب العقد.
- 19-3 يتم نقل ملكية الأصل المؤجر بموجب شهادة نقل الملكية دون أية إقرارات أو ضمانات من المؤجر فيما يتعلق بجودة أو حالة أو ملاءمة الغرض من الأصل المؤجر؛ ولن يكون للمستأجر بعد توقيع شهادة نقل الملكية أية مطالبات أو حقوق تجاه المؤجر فيما يتعلق بحالة الأصل المؤجر.
- 19-4 لا يكون للمؤجر أي حق أو مصلحة أو منفعة في الأصل المؤجر بعد توقيع شهادة نقل الملكية.
- 19-5 يلتزم المستأجر بتعويض المؤجر عن أي خسائر أو مطالبات تنتج عن استخدام المستأجر للأصل المؤجر بعد توقيع شهادة نقل الملكية وقبل نقل ملكية الأصل المؤجر رسمياً.
- 19-6 يقوم المستأجر بعد توقيع شهادة نقل الملكية من الطرفين وعلى نفقته الخاصة، باستخراج كافة الموافقات وسداد المدفوعات الحكومية والفواتير اللازم سدادها لاستكمال نقل الملكية.
- 19-7 يلتزم المؤجر بنقل ملكية الأصل المؤجر رسمياً للمستأجر واتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لتسجيل ملكية المستأجر خلال خمسة عشر (15) أيام عمل من تاريخ التوقيع على شهادة نقل الملكية ما لم يكن هناك سبب خارج عن إرادته يحول دون نقل ملكية الأصل المؤجر رسمياً في الموعد المشار إليه.

20. التكاليف والنفقات والرسوم والضرائب:

- 20-1 يكون المستأجر مسؤولاً عن دفع جميع التكاليف والنفقات والرسوم والضرائب والفواتير التي تتعلق بانتفاعه بالأصل المؤجر سواء كانت مفروضة حالياً أو قد تفرض مستقبلاً.
- 20-2 للمؤجر مطالبة المستأجر بمقدار التكلفة الفعلية لجميع التكاليف والنفقات التي تحملها للغير والتي تتعلق بانتفاع المستأجر بالأصل المؤجر، وتشمل فواتير الخدمات العامة وأي رسوم أو ضرائب، أو التكاليف الناشئة عن الحفاظ على حقوقه بموجب وثائق العقد، على أن يقوم بتقديم كافة الوثائق التي تثبت تحمله لهذه التكاليف والنفقات للمستأجر.
- 20-3 يلتزم المستأجر بدفع التكلفة الفعلية لجميع التكاليف والنفقات وكذلك الرسوم والضرائب التي تحملها للمؤجر للغير، والتي تتعلق بانتفاع المستأجر بالأصل المؤجر، أو تلك الناشئة عن الحفاظ على حقوق المؤجر بموجب وثائق العقد.
- 20-4 استثناء من الأحكام الواردة أعلاه، يتحمل المؤجر التكاليف والنفقات والرسوم والضرائب التي نص العقد على مسؤوليته عنها، أو نص نظام على تحمل المؤجر لها.
- 20-5 يحق للمستأجر في حال عدم قناعته بالتكاليف والنفقات والرسوم غير الحكومية التي يطلبها المؤجر تقديم اعتراض لدى المؤجر بخصوص هذه المبالغ، وفيه حال عدم قبول المؤجر لاعتراض المستأجر فيحق للمستأجر الاعتراض لدى المحكمة المختصة بشأنها.
- 20-6 في حال تقدم المستأجر باعتراض لدى المحكمة المختصة فيما يتعلق بالتكاليف والنفقات، فلا يحق للمؤجر التنفيذ على الضمانات المقدمة من قبل المستأجر أو اتخاذ أي إجراءات أخرى ضده بخصوص هذه المبالغ بأي شكل من الأشكال حتى تفصل المحكمة المختصة في الاعتراض المقدم.

21. تعهدات وإقرارات المستأجر:

- يتعهد المستأجر ويقر للمؤجر بما يلي:
- 21-1 عدم وجود معلومات مضللة: أن المعلومات أو المستندات أو الوثائق التي قدمها المستأجر لغرض إجراء أي عمليات بحث أو تحر أو تقييم من أجل الدخول في وثائق العقد هي معلومات صحيحة وغير مضللة.
- 21-2 وجوب الالتزامات: تشكل التزامات المستأجر الواردة في كل وثيقة إيجار التزامات سارية وملزمة للمستأجر ويتعهد المستأجر بالالتزام بها.
- 21-3 الضمانات: يعد المستأجر باستمرار وسريان جميع الضمانات التي قدمها للمؤجر حتى يفي بجميع التزاماته وفقاً للعقد، كما يتعهد المستأجر حال قيامه بما ينقص من قيمة الضمانات المقدمة من قبله بشكل جوهري أو بما يؤثر على حقوق المؤجر المترتبة عليها، بتقديم ضمانات بديلة يرتضيها المؤجر على أن يراعى فيها الدفعات التي قام المستأجر بأدائها حتى وقت انخفاض قيمة الضمانات.
- 21-4 جمعية الملاك: يلتزم المستأجر بالالتزام بقرارات جمعية الملاك وفقاً للأنظمة والضوابط ذات العلاقة.
- 21-5 القدرة المالية: يقر المستأجر بخلو ذمته المالية من أية التزامات أو مطالبات (لم يتم الإفصاح عنها للمؤجر عند طلبه) قد تؤثر بصورة مباشرة وجوهرياً على قدرته على الوفاء بالتزاماته المالية الناشئة عن هذا العقد، كما يقر بأن قيمة الدفعات الإيجابية تتناسب مع دخله الشهري (وبفهمه لإمكانية تغيير إجمالي المبلغ المستحق والدفعات الإيجابية الشهرية وفقاً لتغير سعر المؤشر)، ويتعهد بإخطار المؤجر بأي تغيير قد يطرأ مستقبلاً يؤثر بشكل جوهري على قدرته المالية للوفاء بالتزاماته وفقاً للعقد.



- 21-6 الإعسار: يقر المستأجر أنه لم يقرم باتخاذ أي إجراء لإعلان إفلاسه أو إعساره كما لم يتم اتخاذ أية إجراءات نظامية ضده لإعلان إفلاسه أو إعساره.
- 21-7 الإخطار بحالة إخلال محتملة: يلتزم المستأجر بإخطار المؤجر حال علمه بأية ظروف قد تؤدي إلى الإخلال بهذا العقد أو فسخه، وكذلك بالخطوات التي تم اتخاذها لتصحيح الوضع.
- 21-8 اتباع الأنظمة السارية: يلتزم المستأجر بعدم استخدام الأصل المؤجر في مخالفة الأنظمة واللوائح سارية المفعول في المملكة العربية السعودية، كما يقر أنه في حال ارتكابه لأي مخالفة لهذه الأنظمة واللوائح فإنه يتحمل وحده جميع الأضرار والخسائر والعقوبات والغرامات الناتجة عن ذلك.
- 21-9 الموافقات: يلتزم المستأجر بالحصول على نفقته الخاصة على جميع إجراءات التسجيل والتراخيص والتصاريح والموافقات الضرورية لاستخدام الأصل المؤجر والمحافظة عليه.
- 21-10 تعد الإقرارات والتعهدات السابقة سارية طوال مدة العقد، ولا يجوز للمستأجر الدفع بكونها قاصرة على وقت توقيع العقد.

22. تعهدات وإقرارات المؤجر:

- يتعهد المؤجر ويقر للمستأجر بما يلي:
- 22-1 منفعة الأصل المؤجر: يلتزم المؤجر بعدم التدخل في استخدام المستأجر المعتاد وانتفاعه بالأصل المؤجر خلال مدة هذا العقد، ما لم يكن هذا التدخل منصوصاً عليه في العقد، كما يلتزم المؤجر بإشعار المستأجر عند إبرام هذا العقد بكل ما قد يعيق أو يؤخر المستأجر من الانتفاع بالأصل المؤجر.
- 22-2 حالة الأصل المؤجر: يقر المؤجر بتحقيقه من سلامة ملكية الأصل المؤجر وخلوه من الالتزامات العينية، كما يقر بإفصاحه للمستأجر عن كافة العيوب الجوهرية الظاهرة والخفية المعلومة لديه والمتعلقة بالأصل المؤجر.
- 22-3 جدول السداد المتغير: يلتزم المؤجر بتزويد المستأجر بجدول السداد الجديد في حال تغير الدفعة الإيجارية تبعاً لتغير سعر المؤشر وحسب ما هو موضح في المادة (15) (طريقة احتساب قيمة الدفعات الإيجارية المتغيرة) وذلك قبل بدء كل فترة إيجارية بـ (60 يوماً) وفقاً للمادة (40) (الإخطارات).
- 22-4 السندات لأمر: يتعهد المؤجر بأن لا تزيد قيمة أي سند لأمر يطلبه من المستأجر عن قيمة الدفعات الإيجارية المستحقة بشكل سنوي (والمحتسبة وفقاً لكلفة الأجل السارية في ابتداء العقد)، كما يتعهد بعدم التقدم بها للجهات التنفيذية المختصة للمطالبة بمبالغ تزيد عن مبالغ الدفعات الإيجارية الشهرية المستحقة وغير المدفوعة محل تعثر المستأجر. ويتعهد المؤجر بأن يلتزم بالمادة (16) (أحكام التأخر في السداد) والمادة (32) (الإخلال وفسخ العقد) وكافة مواد العقد قبل التقدم بهذه السندات للجهات التنفيذية والمطالبة بها. بالإضافة إلى ذلك، يتعهد المؤجر بأن يعيد للمستأجر بشكل سنوي أي سند لأمر قام المستأجر بسداد الدفعات الإيجارية المقابلة له بعد التأشير عليه بما يفيد بسداد المستأجر لهذه الدفعات. كما يتعهد المؤجر بإلزام جهات التحصيل لديه أو الجهات التي تقدم خدمات التحصيل نيابة عنه بهذا التعهد وببقية بنود العقد.
- 22-5 وجوب الالتزامات: تشكل التزامات المؤجر الواردة في كل وثيقة إيجار التزامات سارية وملزمة للمؤجر ويتعهد المؤجر بالالتزام بها.
- 22-6 الإعسار: يقر المؤجر أنه لم يقرم باتخاذ أي إجراء لإعلان إفلاسه أو إعساره كما لم يتم اتخاذ أية إجراءات نظامية ضده لإعلان إفلاسه أو إعساره.
- 22-7 العدل والإنصاف والالتزام بالأنظمة: يؤكد المؤجر تعامله بعدل وأمانة وانصاف مع المستأجر في جميع مراحل العلاقة بينهما، والوفاء بالالتزامات بموجب أنظمة التمويل ولوائحها التنفيذية والتعليمات الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن المؤسسة (والتي تشمل على سبيل المثال نظام التمويل العقاري ولائحته التنفيذية ونظام مراقبة شركات التمويل ولائحته التنفيذية ونظام الإيجار التمويلي ولائحته التنفيذية أو نظام مراقبة البنوك (بحسب الحال) ومبادئ حماية عملاء شركات التمويل أو مبادئ حماية عملاء البنوك (بحسب الحال)). كما يؤكد على تطبيقه أفضل الممارسات المتبعة للحفاظ على حقوق المستأجر.
- 22-8 الإفصاح والشفافية: يؤكد المؤجر التزامه بمبادئ الإفصاح والشفافية الواردة في الأنظمة ذات العلاقة كما يؤكد التزامه بوضوح المعلومات المقدمة للمستأجر واختصارها وسهولة فهمها ودقتها بحسب ما تقتضيه الأنظمة ذات العلاقة.
- 22-9 حماية خصوصية المعلومات: يلتزم المؤجر بحماية معلومات المستأجر المالية والشخصية والحفاظ على خصوصياته وعدم استخدامها إلا لأغراض محددة ومهنية بعد أخذ موافقة المستأجر، ويستثنى من ذلك ما يفصح عنه المؤجر للجهات الحكومية المختصة أو الجهات غير الحكومية المرخص لها وذلك بالقدر اللازم لاستيفاء حقه وفقاً للأنظمة والضوابط ذات العلاقة.
- 22-10 تعد الإقرارات والتعهدات السابقة سارية طوال مدة العقد، ولا يجوز للمؤجر الدفع بكونها قاصرة على وقت توقيع العقد.

23. الكشف على الأصل المؤجر:

يمنح المستأجر المؤجر (أو من يمثله) صلاحية الكشف على الأصل المؤجر مرة كل ثلاث سنوات على الأقل بشرط إعلام المؤجر المستأجر خطياً بهذا الكشف قبل موعده بخمسة عشر (15) يوماً على الأقل وفقاً للمادة (40) (الإخطارات). ولا يحق للمؤجر (أو من يمثله أو ينوبه) انتهاك حرمة الممتلكات الخاصة بدخول المنازل المغلقة أو الممتلكات الخاصة دون إذن المستأجر (أو من ينوبه) ودون وجود من له القوامة فيها في موعد الكشف حتى وإن تم إعلام المستأجر بموعد الكشف مسبقاً، ما لم يأذن المستأجر بذلك في حينه.

24. التعديل على الأصل المؤجر:

24-1 لا يجوز للمستأجر إجراء أية إضافات أو تحسينات أو تعديلات جوهرية على الأصل المؤجر، دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من



المؤجر.

- 24-2 إذا قام المستأجر بإجراء أي إضافات أو تحسينات أو تعديلات جوهرية على الأصل المؤجر دون موافقة كتابية مسبقة من المؤجر، فيجب عليه في حال عدم رغبته بتملك الأصل المؤجر عند انتهاء العقد أن يقوم على نفقته الخاصة -وبناء على طلب المؤجر- بإزالة تلك التعديلات أو الإضافات وأن يعيد الأصل المؤجر إلى حالته الأصلية أو يعوض المؤجر عن إزالتها وإعادة الأصل المؤجر إلى حالته الأصلية.
- 24-3 تعد أي إضافات أو تغييرات أو تحسينات على الأصل المؤجر تتم من قبل المستأجر دون إذن المؤجر والتي لا يمكن له إعادة اقتنائها إلا بإحداث تلف جوهرية على الأصل المؤجر جزءا من الأصل المؤجر، ويتعين بناء على ذلك أن تصبح ملكا للمؤجر.
- 24-4 يلتزم المستأجر بتحمل أي تكاليف أو مصروفات أو رسوم أو غرامات تترتب على إجراء أي تعديل على الأصل المؤجر، كما يلتزم بالحصول على التراخيص اللازمة على نفقته الخاصة، ويتعهد بالتقيد بالاشتراطات الفنية والأنظمة والإجراءات المعمول بها لدى الجهات المختصة، والاشتراطات الواردة في التصاريح والفسوح التي تصدرها تلك الجهات، ومراعاة حقوق الارتفاق المقررة لصالح العقارات المجاورة، ويتحمل المستأجر مسؤولية ما ينتج عن مخالفته لتلك الالتزامات، ويحق للمؤجر مطالبة المستأجر بإجراء التصحيحات والتعديلات اللازمة التي تضمن سلامة وقيمة ونظامية وضع الأصل المؤجر، وله الرجوع على المستأجر بالنفقات والمصروفات والرسوم والغرامات الفعلية التي تكبدها.

25. التأجير من الباطن:

يجوز للمستأجر تأجير الأصل المؤجر أو بعضه تأجيرا تشغيليا لمستأجر آخر بشرط الالتزام بالإجراءات المعمول بها في الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار وأي أئمة وقواعد وإجراءات مرعية بوزارة الإسكان دون الحاجة للحصول على موافقة المؤجر، على أن يبقى المستأجر مسؤولا بشكل كامل ومباشر عن التزاماته بموجب هذا العقد في مواجهة المؤجر، وعلى أن ينص المستأجر في عقد التأجير بالباطن على انفساخ عقد التأجير بالباطن تلقائيا في حال انفساخ هذا العقد دون تملك المستأجر للأصل المؤجر مالم يتفق أطراف عقد التأجير بالباطن مع المؤجر في حينه على غير ذلك. ويلتزم المؤجر بإصدار التصاريح اللازمة لتمكين المستأجر من التأجير بالباطن دون تكاليف إضافية أو اشتراط سداد مبالغ أو دفعات مقدمة (باستثناء الرسوم الحكومية لإصدار هذه التصاريح).

26. التأمين:

- 26-1 يتحمل المؤجر قيمة التأمين التعاوني على الأصل المؤجر، كما يتحمل قيمة التأمين على مخاطر وفاة المستأجر أو عجزه، وللمؤجر تحميل قيمة التأمين على المستأجر ضمن إجمالي المبلغ المستحق.
- 26-2 يستحق المؤجر التغطيات التأمينية المستحقة في حال التلف وفقا للمادة (28) (التلف الكلي والجزئي للأصل المؤجر) أو في حال وفاة المستأجر أو عجزه وفقا للمادة (36) (وفاة المستأجر أو عجزه).
- 26-3 يجب على المؤجر بيان تكلفة التأمين الإجمالية والسنوية في جدول الدفعات الإيجارية كما يجب عليه إرفاق وثيقة التأمين مع هذا العقد وتزويد المستأجر بالوثيقة عند تجديدها ليتمكن من قراءتها وفهمها. ولا يحق للمؤجر تحميل المستأجر تكلفة تأمين تفوق التكلفة الحقيقية التي يدفعها المؤجر لشركة التأمين كتكلفة تأمين الأصل المؤجر.
- 26-4 يلتزم المؤجر بأن تكون التغطية التأمينية سارية طوال مدة سريان هذا العقد وبإشعار المستأجر فورا في حال عدم سريان التغطية التأمينية لأي سبب من الأسباب، ويكون المؤجر مسؤولا عن كافة المخاطر والأضرار الناتجة عن عدم سريان أو فعالية التغطية التأمينية على الأصل المؤجر (لسبب لا يعود للمستأجر).
- 26-5 يلتزم المستأجر بشروط وثيقة التأمين المقدمة كما يلتزم بعدم القيام بأي عمل يؤثر على سريان أو فعالية التغطية التأمينية، ويتحمل المستأجر كافة المخاطر والأضرار الناتجة عن عدم سريان أو فعالية التغطية التأمينية على الأصل المؤجر لسبب يعود إليه.

27. صيانة الأصل المؤجر:

- 27-1 يلتزم المستأجر بالمحافظة على الأصل المؤجر وحمايته بشكل معقول مما يعرضه للتلف.
- 27-2 يكون المستأجر مسؤولا طيلة مدة العقد عن إجراء خدمات الصيانة التشغيلية على نفقته الخاصة بالإضافة إلى أعمال الصيانة الأساسية الناشئة عن استخدامه للأصل المؤجر أو الناشئة عن خلل أو عيب أفصح عنه المؤجر للمستأجر أو أظهره الفحص الهندسي الذي أجراه المستأجر، وللمؤجر الرجوع على المستأجر ومطالبته بالتعويض عن أي ضرر جوهري يلحق بالأصل المؤجر ناجم عن تقصير المستأجر في مباشرة أعمال الصيانة، إذا لم ينقض العقد بتملك المستأجر للأصل المؤجر.
- 27-3 أخذًا بالاعتبار ما ورد في المادة (2-27) أعلاه، يكون المؤجر مسؤولا طيلة مدة العقد عن تأمين أعمال الصيانة والإصلاح الأساسية للأصل المؤجر التي لم تنشأ عن استخدام المستأجر للأصل المؤجر أو عن خلل أو عيب أفصح عنه المؤجر أو المطور العقاري للمستأجر أو أظهره الفحص الهندسي الذي أجراه المستأجر، ويلتزم المؤجر بتوفير سبل ميسرة للمستأجر للتقدم بطلبات الصيانة الأساسية، وتعامل أعمال الصيانة الأساسية معاملة التلف الجزئي وتطبق عليها الأحكام والمدد الواردة في المادة (2-28) (التلف الجزئي) حال تأثيرها على منفعة الأصل المؤجر.

28. التلف الكلي والجزئي للأصل المؤجر:

28-1 التلف الكلي:

- 28-1-1 يلتزم المستأجر بإعلام المؤجر فورا وخلال مدة لا تتجاوز (5) أيام عمل عند لحوق تلف بالأصل المؤجر يحول دون الانتفاع به بشكل كلي (ويشار إلى تاريخ التلف بـ "تاريخ التلف الكلي")، وينفسخ العقد فور تقييم الجهات المختصة بكون التلف الذي لحق بالأصل المؤجر تلفا كلياً (ويشار إلى هذا التاريخ بـ "تاريخ التقييم")، ولا يكون للمستأجر مطالبا بسداد دفعات الإيجار اللاحقة



لتاريخ التلف الكلي.

28-1-2 يتحمل المؤجر الخسارة الناتجة عن التلف الكلي للأصل المؤجر في حال كون التلف الكلي ناتجاً عن سبب لا يعود لتعد أو تفريط من قبل المستأجر، علمه أن يقوم المؤجر بإصدار خطاب إخلاء الطرف للمستأجر وتحديث سجله الائتماني لدى شركة المعلومات الائتمانية خلال مدة لا تتجاوز 7 أيام عمل من تاريخ التقييم.

28-1-3 يتحمل المستأجر -بقدر نسبة خطئه- الخسارة الناتجة عن تلف الأصل المؤجر إذا كان التلف بتعد أو تفريط منه، ويكون تحمل المستأجر في هذه الحالة محصوراً علمه المبالغ التي لم تشملها التغطية التأمينية وبما لا يتجاوز قيمة الأصل المؤجر عند التلف، علمه أن يقوم المؤجر بإصدار خطاب إخلاء الطرف للمستأجر وتحديث سجله الائتماني لدى شركة المعلومات الائتمانية خلال مدة لا تتجاوز 7 أيام عمل من تاريخ السداد.

28-1-4 يستحق المؤجر التعويض التأميني -إن وجد- بما لا يتجاوز المتبقي من مبلغ التمويل في حال كون التلف ناشئاً عن سبب لا يعود للمستأجر، أو بما لا يتجاوز مبلغ التملك المبكر في حال كون التلف ناشئاً عن سبب يعود للمستأجر.

28-1-5 للمستأجر الحصول علمه قيمة حق التملك (كما تم تعريفه) عند فسخ العقد بسبب التلف الكلي للأصل المؤجر.

28-1-6 قيمة التحمل: يلتزم المستأجر بدفع قيمة التحمل التي تحملها شركة التأمين علمه المؤجر (إن وجدت) وذلك في حال عدم كفاية مبلغ التعويض التأميني لتعويض المؤجر عن قيمة الأصل المؤجر وقت التلف وفقاً للمادة (3-1-28)، وذلك بشرط تسبب المستأجر في التلف بحسب تقرير الجهة المختصة.

28-1 التلف الجزئي:

يتم التعامل مع حالات التلف الجزئي كما يلي:

28-2-1 يكون المؤجر مسؤولاً عن التعامل مع حالات التلف التي تمنع من الانتفاع بالأصل المؤجر بشكل جزئي ما لم يكن المستأجر قد تسبب بهذا التلف أو كان تلفاً أفصح عنه المؤجر للمستأجر قبل بداية العقد أو أظهره الفحص الهندسي الذي أجراه المستأجر قبل بداية العقد، ويكون المستأجر في هذه الحالة مسؤولاً عن التعامل مع حالات التلف هذه وإصلاح الأعطال المتعلقة بها (علمه أن يقوم المؤجر بمنح المستأجر كافة مبالغ التعويضات التأمينية المتحصلة للمؤجر كنتيجة لهذا التلف -في حال وجودها-).

28-2-2 باستثناء أنواع التلف الواردة في المادة (1-2-28) أعلاه، يلتزم المستأجر بإعلام المؤجر فوراً وخلال مدة لا تتجاوز (5) أيام عمل عند لحوق تلف بالأصل المؤجر يحول دون الانتفاع به بشكل جزئي، ويقوم المستأجر بالتقدم إلى المطور العقاري بطلب الإصلاح وفقاً لزمان المطور -في حال وجوده- بعد منحه كافة التفاوض والأذونات اللازمة من قبل المؤجر، أو بالتقدم بطلب الإصلاح للمؤجر في حال عدم وجود ضمان من المطور.

28-2-3 في حال تقدم المستأجر بطلب الإصلاح للمطور العقاري، فيلتزم المستأجر بإشعار المؤجر برد المطور علمه طلبه للإصلاح وعلمه المدد المتوقعة لإنهاء الإصلاح، وعلمه إشعاره في حال تأخر المطور عن هذه المدد أو عن المدة المشار إليها في المادة (6-2-28) أدناه.

28-2-4 يلتزم المؤجر بيجاد قسم مختص لتلقي طلبات الإصلاح التي لا يشملها ضمان المطور العقاري والرد عليها أو لمتابعة حالة إصلاح المطور العقاري للأصل المؤجر، وفي حال تقدم المستأجر بطلب الإصلاح للمؤجر فيلتزم المؤجر بالرد علمه الطلب خلال مدة لا تتجاوز (10) أيام عمل من تاريخ تسلمه (ويشار إلى هذه المدة بـ "مدة الرد").

28-2-5 قوم المؤجر (أو شركة الصيانة المعينة من قبله) خلال مدة لا تتجاوز (5) أيام عمل من رده علمه المستأجر أو من انتهاء مدة الرد -أيهما يأتي أولاً- (يشار إلى هذه المدة بـ "مدة تحديد الموعد") بتحديد موعد للبدء في إصلاح الأصل المؤجر (ويشار إلى هذا الموعد بـ "الموعد") علمه ألا يتجاوز ذلك الموعد مدة (10) أيام تبدأ من انتهاء مدة تحديد الموعد. وعلمه أن يتم الانتهاء من أعمال الإصلاح خلال مدة لا تتجاوز (180) يوماً من الموعد ما لم يكن ذلك لسبب خارج عن قدرة المؤجر أو شركة الصيانة المعينة من قبله.

28-2-6 في حال تجاوزت مدة الإصلاح منذ انتهاء مدة الرد أو منذ تاريخ تقديم طلب الصيانة إلى المطور العقاري وحتى تاريخ الانتهاء من الإصلاح مدة (60) يوماً (ويشار إلى هذه المدة بـ "مدة الإصلاح")، جاز للمستأجر طلب فسخ العقد واستعادة قيمة حق التملك ما لم يقم المؤجر (أو من ينوبه) بإعادة الأصل المؤجر إلى حالته السليمة، أو باستبدال الأصل المؤجر بأصل بديل مماثل يرتضيه المستأجر.

28-2-7 يجوز للمستأجر خلال مدة الإصلاح التوقف عن سداد الدفعات الإيجارية (أو خصمها من دفعات إيجارية مستقبلية في حال قيامه بدفعها) ما لم يتم تعويضه بأصل بديل مؤقت يرتضيه خلال مدة لا تتجاوز (10) أيام من انتهاء مدة الرد أو من تاريخ التقدم بطلب الإصلاح للمطور.

28-2-8 في حال انتهاء مدة الإصلاح دون إعادة الأصل المؤجر إلى الحالة السليمة التي كان عليها قبل التلف أو استبدال الأصل بأصل بديل مماثل يرتضيه المستأجر، وفي حال رغبة المستأجر بإكمال العقد، جاز للطرفين الاتفاق علمه استمرار العقد مع تعديل الأجرة بما يتناسب مع حال التلف الجزئي للأصل المؤجر أو مع الفرق بين قيمة الأصل المؤجر والأصل البديل.

29. موانع الإنتفاع:

في حال حدوث ما يمنع الانتفاع بالأصل المؤجر كلياً أو جزئياً لسبب لا يعود للمستأجر (دون أن يرقم ذلك إلى أن يكون تلفاً كلياً أو جزئياً) وعدم إزالة المؤجر له خلال مدة لا تتجاوز (10) أيام عمل من انتهاء مدة الرد، جاز للمستأجر اتخاذ الإجراءات اللازمة لحماية الأصل المؤجر والانتفاع الكامل



به علمه نفقة المؤجر وذلك بخصم قيمة الإصلاحات من دفعات الإيجار اللاحقة، وذلك بشرط تقديم المستأجر للمؤجر المستندات المثبتة لتحمله هذه التكاليف والنفقات، وللمؤجر الاعتراض لدى المحكمة المختصة بشأنها.

30. نزع ملكية الأصل المؤجر:

- 30-1 يترتب علمه نزع الدولة لملكية الأصل للمؤجر للمصلحة العامة أثناء سريان العقد وإخلاء المستأجر منه فسخ العقد واستحقاق المؤجر - من مبلغ التعويضات إن وجدت - لمبلغ لا يتجاوز المتبقي من مبلغ التمويل.
- 30-2 يستحق المستأجر - بعد خصم قيمة الدفعات المستحقة وغير المدفوعة - قيمة حق التملك من مبلغ التعويضات المتحصلة من نزع ملكية الأصل للمؤجر.

31. التنازل عن العقد:

- 31-1 يجوز للمستأجر التنازل عن هذا العقد أو نقل أي من حقوقه والتزاماته الناشئة عنه إليه أي طرف بعد الحصول علمه موافقة المؤجر الكتابية، وفيه حال موافقة المؤجر علمه التنازل فلا بد أن يقوم - بقدر المستطاع - بتوثيق تلك الموافقة في سجل العقود خلال 10 أيام عمل علمه الأكثر من تاريخ الموافقة. ويلتزم المؤجر بالنظر في طلب التنازل دون تعسف ودون مطالبات مالية إضافية للمستأجر أو الطرف المتنازل له. علمه أن يتم الرد علمه طلب التنازل خلال فترة لا تتجاوز (10) أيام عمل من تاريخ تقديم طلب التنازل. ويكون رفض المؤجر في حال رفض طلب التنازل مسيباً.
- 31-2 يجوز للمؤجر التنازل عن هذا العقد أو أي من حقوقه والتزاماته الناشئة عنه أو نقل أي من حقوقه والتزاماته الناشئة عنه إليه الغير في السوق الثانوية بالبيع أو التصكيك أو غير ذلك دون الحاجة إليه الحصول علمه موافقة من المستأجر، علمه أن يكون ذلك بشرط (أ) ألا يترتب عليه ضرر علمه المستأجر (ب) أن يتم قيده في سجل العقود (ج) ألا يعف عن التزاماته المترتبة علمه العقد (د) ألا ينشأ تغيير في جهة تسلم الدفعات الإيجارية أو يترتب عليه تغيير في الضمانات المقدمة (هـ) إذا باع المؤجر الأصل للمؤجر للغير فإن ملكية الأصل تنتقل محملة بالعقد.
- 31-3 يلتزم المستأجر بتقديم الدعم اللازم لإتمام العمليات المشار إليها في المادة (2-31) أعلاه، في حال تحقق كافة الشروط المشار إليها مالم يتطلب ذلك ما يخرج عن نطاق الدعم المقبول عرفاً.

32. الإخلال وفسخ العقد:

- 32-1 يعد المستأجر مخالفاً بالتزاماته المترتبة عليه بموجب هذا العقد في أي من الحالات الآتية، والتي يشار إليه كل حالة منها بـ "حالة إخلال":
- 32-1-1 عند إخفاق المستأجر أو الكفيل في سداد الدفعات المستحقة وعدم تصحيح التعثر خلال المدة الممنوحة في إشعار التعثر وفقاً للمادة (16) (أحكام التأخر في السداد).
- 32-1-2 عند إخلال المستأجر بالشروط والأحكام الواردة في وثائق العقد بشكل جوهري، وعدم تصحيح ذلك الإخلال خلال المدة المنصوص عليها في هذا العقد، أو خلال ثلاثين (30) يوماً من تاريخ إخطار المؤجر للمستأجر بهذا الإخلال في حال عدم النص علمه مدة أخرى في هذا العقد.
- 32-1-3 عند ثبوت عدم صحة أي تعهدات أو إقرارات أو ضمانات تم تقديمها بموجب هذا العقد بشكل جوهري.
- 32-1-4 عند إعلان المستأجر إعساره أو إفلاسه أو عند تعيين مصرف أو حارس إداري أو قضائي أو أمين تغليسة أو أي مسئول مشابه علمه كل أو بعض أصول أو أعمال المستأجر.
- 32-2 عند حدوث حالة إخلال يجوز للمؤجر اللجوء إليه:
- 32-2-1 مناقشة المستأجر وتعديل مدة العقد أو بعض بنوده أو مواعيد السداد أو مقدار الدفعات أو غير ذلك - عند الحاجة - لمنح المستأجر الفرصة لتصحيح وضعه في حال قناعة المؤجر بقدرة المستأجر علمه تصحيح وضعه وجديته في ذلك، وذلك وفقاً للأنظمة والقواعد الشرعية ذات العلاقة.
- 32-2-2 أو الاتفاق علمه تقديم المستأجر لطلب التملك المبكر للأصل للمؤجر وفقاً للمادة 18 (أحكام التملك المبكر).
- 32-3 عند حدوث حالة إخلال، وعند تعذر اتفاق المؤجر والمستأجر علمه ما ورد في المادة (2-32) أعلاه، فيجوز للمؤجر:
- 32-3-1 استيفاء حقوقه بموجب أي من وثائق الضمان وفقاً للضوابط المرعية.
- 32-3-2 أو فسخ العقد بموجب إخطار كتابي (يحدد تاريخ الفسخ) ومطالبة المستأجر بإخلاء وإعادة الأصل للمؤجر، وفيه حال عدم إخلاء المستأجر للأصل للمؤجر يحق للمؤجر المطالبة بإخلاء الأصل للمؤجر عن طريق استصدار أمر من الجهات القضائية المختصة، مالم يتفق الطرفان كتابياً بعد وقوع التعثر وفسخ العقد علمه استرداد الأصل للمؤجر وتصرف المؤجر فيه دون اللجوء للجهات القضائية المختصة. ولا يحق للمؤجر إجبار المستأجر علمه إخلاء الأصل للمؤجر بطرق أخرى غير ذلك (ويشمل ذلك فصل الخدمات عن الأصل للمؤجر كخدمات الكهرباء أو الماء أو غيرها).
- 32-4 يحق للمؤجر حال فسخ العقد لحدوث حالة إخلال مطالبة المستأجر بما يلي:
- 32-4-1 الدفعات الإيجارية المستحقة وغير المدفوعة حتى تاريخ الفسخ بالإضافة إليه الغرامات والمخالفات غير المدفوعة المستحقة علمه الأصل للمؤجر خلال فترة انتفاع المستأجر به.
- 32-4-2 تكلفة إخلاء الأصل للمؤجر كالمصاريف القانونية وغيرها حال حكم المحكمة المختصة باستحقاق المؤجر لهذه المصاريف.
- 32-4-3 قيمة إصلاح أي تلف جوهري في العين المؤجرة ناشئ عن تقصير المستأجر في الصيانة.
- 32-4-4 قيمة استخدام الأصل للمؤجر من وقت فسخ العقد وحتى وقت استعادة الأصل للمؤجر وفقاً للمعادلة الواردة في المادة ()



35) (تأخر المستأجر فيه إعادة الأصل المؤجر).

32-4-5 الدفعات الشهرية المستحقة وفقا للملحق 2 (جدول دفعات الإيجار) إله أن يتمكن المؤجر من بيع الأصل المؤجر وفقا للمادة (32-5) أدناه.

32-4-6 مبلغ التملك المبكر من الثمن المتحصل من بيع الأصل المؤجر وفقا للمادة (32-5) أدناه.

32-4-7 فيه حال عدم كفاية الثمن المتحصل من بيع الأصل المؤجر لسداد كامل مبلغ التملك المبكر المستحق للمؤجر وفقا للمادة (32-4-6) أعلاه، فيلتزم المستأجر بتعويض المؤجر عن الفرق بين الثمن المتحصل من بيع الأصل المؤجر وبين مبلغ التملك المبكر المستحق للمؤجر.

32-5 يقوم المؤجر عند استرداد الأصل المؤجر ببيعه فيه المزاد العلني أو إله مشتر معين خلال فترة معقولة وذلك بسعر لا يقل عن 15% من السعر العادل للأصل المؤجر بحسب تقييم مقيم عقاري معتمد من قبل جهات التقييم المختصة. 32-6 يستحق المستأجر قيمة حق التملك (كما تم تعريفه) بعد فسخ العقد لوقوع حالة إخلال.

33. انسحاب المستأجر من العقد:

بعد هذا العقد عقدا ملزما لأطرافه ولا يحق لأي طرف الانسحاب من العقد دون موافقة خطية من الطرف الآخر، أو دون ارتكاب الطرف الآخر ما يبرر له الانسحاب من العقد وفقا لشروط العقد وأحكامه. وفي حال رغبة المستأجر بالانسحاب من العقد وموافقة المؤجر الخطية علمه ذلك فيحق للمؤجر مطالبة المستأجر بأداء كافة التزاماته حتى تاريخ الفسخ إضافة إله حقه بطلب التعويض عن هذا الانسحاب وذلك بتطبيق حكم المواد (32-3) (32-4) (32-5) (32-6) أعلاه.

34. انقضاء العقد دون تملك المستأجر للأصل المؤجر:

يتعهد المستأجر حال فسخ العقد دون تملك الأصل المؤجر ودون الاتفاق علمه تمديد مدة عقد التمويل لمدة يتم الاتفاق عليها فيه حينه، بإعادة الأصل المؤجر بحالة سليمة للمؤجر وبسداد المبالغ المستحقة عليه بموجب محضر تسليم يوقع من الطرفين.

35. تأخر المستأجر فيه إعادة الأصل المؤجر:

ففيه حالة تأخر المستأجر فيه إعادة الأصل المؤجر بعد فسخ العقد دون تملك الأصل المؤجر ودون الاتفاق علمه تمديد مدة عقد التمويل، فإن المستأجر يلتزم بتعويض المؤجر عن كل يوم تأخير فيه إعادة الأصل المؤجر وذلك بدفع قيمة الأجرة اليومية للأصل المؤجر وفقا لهذا العقد باستخدام المعادلة التالية: ((قيمة أحر دفعة إيجارية مستحقة / عدد أيام الشهر الذي تم فيه فسخ العقد) * عدد أيام التأخير) = قيمة الأجرة اليومية.

36. وفاة المستأجر أو عجزه:

36-1 وفاة المستأجر:

36-1-1 تعد الدفعات المستحقة وغير المدفوعة دينا مستحقا فيه ذمة المستأجر المتوفى وماله، تؤدى من ميراثه وفقا للضوابط والأولوية الشرعية (مالم تشملها التغطية التأمينية).

36-1-2 فيه حال تكفل التغطية التأمينية بتعويض المؤجر عما لا يقل عن قيمة التملك المبكر فعندها يقوم المؤجر بتوقيع شهادة نقل الملكية وإصدار خطاب إخلاء الطرف لورثة المستأجر المتوفى وتحديث سجله الائتماني لدم شركة المعلومات الائتمانية خلال مدة لا تتجاوز 7 أيام عمل من تاريخ السداد.

36-1-3 فيه حال عدم تكفل التغطية التأمينية بتعويض المؤجر عما لا يقل عن قيمة التملك المبكر، فللورثة أو بعضهم التقدم للمؤجر بطلب التملك المبكر خلال فترة لا تزيد عن ستين يوما (60) من تاريخ وفاة المستأجر أو بطلب إكمال العقد. وفيه حال رغبة الورثة أو بعضهم بإكمال هذا العقد فيجب علمه المؤجر القبول بذلك فيه حال اقتناعه بملاءة المستأجرين الجدد، وله طلب ما يرتضيه من ضمانات لحفظ حقوقه دون أن يؤدي ذلك إله زيادة إجمالي المبلغ المستحق.

36-1-4 فيه حال عدم رغبة الورثة بالتقدم بطلب التملك المبكر أو بإكمال هذا العقد فعندها يتم فسخ هذا العقد والتعامل مع هذه الحالة وفقا لما ورد فيه المواد (32-3) و (32-4) و (32-5) و (32-6).

36-1-5 يعد عدم الوفاء بدفعات الإيجار خلال ال (60) يوما الواردة فيه الفقرة (3-1-36) استثناء من حكم المادة (16) (أحكام التأخر فيه السداد)، وعليه فلا يؤدي عدم السداد فيه هذه المدة أو التأخر عنه موجبا لإرسال المؤجر إشعار التعثر.

36-2 عجز المستأجر:

36-2-1 لا يؤثر عجز المستأجر عجزا جزئيا أو كليا علمه التزاماته وحقوقه وفقا للعقد مالم يؤدي ذلك إله امتناعه أو تأخره فيه سداد الدفعات، وعندها تعامل هذه الحالة- مالم تشملها التغطية التأمينية ومالم يتقدم المستأجر العاجز بطلب التنازل عن العقد لغيره- وفقا للمادة (16) (أحكام التأخر فيه السداد) والمادة (26) (التأمين) والمادة (32) (الإخلال وفسخ العقد).

36-2-2 فيه حال تكفل التغطية التأمينية بتعويض المؤجر عما لا يقل عن قيمة التملك المبكر فعندها يعد المستأجر مؤديا لكامل التزاماته وفقا للعقد، ويقوم المؤجر بتوقيع شهادة نقل الملكية وإصدار خطاب إخلاء الطرف للمستأجر وتحديث سجله الائتماني لدم شركة المعلومات الائتمانية خلال مدة لا تتجاوز 7 أيام عمل من تاريخ السداد.

37. تعدد المستأجرين:

37-1 تضامن المستأجرين:

37-1-1 فيه حال تعدد المستأجرين، يكون المستأجرون -مجتمعين أو منفردين- مسؤولين بالتضامن عن سداد إجمالي المبلغ



المستحق ريال سعودي بموجب العقد، وللمؤجر مطالبة أحد المستأجرين أو جميعهم بسداد إجمالي المبلغ المستحق. 37-1-2 يترتب عليه وفاء أحد المستأجرين بأحد الدفعات كاملة براءة ذمة بقية المستأجرين فيه مواجهة المؤجر عن تلك الدفعة، كما يترتب عليه وفاء أحد المستأجرين بإجمالي المبلغ المستحق بموجب العقد براءة ذمة بقية المستأجرين فيه مواجهة المؤجر.

37-1-3 لا يجوز للمستأجر الذي يطالبه المؤجر بالوفاء طلب الرجوع عنه المستأجر الآخر أولاً أو الدفع بمسؤوليته عن حصة من إجمالي المبلغ المستحق فقط.

37-2 أحكام التملك المبكر: يجوز للمستأجرين أو بعضهم التملك المبكر وفقاً لأحكام التملك المبكر الواردة في المادة (18) (أحكام التملك المبكر).

37-3 إخلال المستأجرين: يترتب عليه إخلال أحد المستأجرين وقوعهم جميعاً في حالة إخلال، ما لم يتم أحد المستأجرين بمعالجته.

37-4 وفاة أحد المستأجرين: في حال وفاة أحد المستأجرين، تظل مسؤولية بقية المستأجرين قائمة بسداد المتبقي من إجمالي المبلغ المستحق أو مبلغ التملك المبكر (بحسب الحال) (باستثناء ما تغطيه التعويضات التأمينية).

37-5 نقل ملكية الأصل المؤجر: بغض النظر عن ما سنده كل مستأجر من دفعات إجارية، يقوم المؤجر عند انتهاء العقد أو عند التملك المبكر لأحد المستأجرين أو جميعهم وبعد توقيع (شهادة نقل الملكية) (الملحق 6)، بنقل ملكية الأصل المؤجر إلى المستأجرين بنسب مشاعة بينهم بالتساوي (ما لم يتفق الأطراف على غير ذلك)، ولا يحق للمؤجر نقل ملكية الأصل المؤجر إلى بعض المستأجرين دون غيرهم دون موافقتهم الخطية.

38. تعديل العقد:

لا يجوز تعديل أي بند من بنود هذا العقد إلا باتفاق مكتوب يوقع عليه أطرافه أو من ينوبهم.

39. تسجيل العقد:

39-1 يلتزم المؤجر - بقدر المستطاع - بتسجيل هذا العقد وما يطرأ عليه من تعديلات في سجل العقود وفقاً للأنظمة المرعية خلال 10 أيام عمل من تاريخ إبرام هذا العقد أو تعديله، كما يلتزم بتقييم كافة التصرفات المؤثرة على حقوق كل من المؤجر والمستأجر التعاقدية في السجل.

39-2 يلتزم المؤجر - بقدر المستطاع - بتسجيل هذا العقد في السجل العقاري وفقاً لنظام التسجيل العيني للعقار والأنظمة المرعية الأخرى.

40. الإخطارات:

40-1 تكون كافة الإشعارات المرسلة من المؤجر إلى المستأجر خطية، ويجوز إرسالها إلى العنوان الموضح في عناوين الاتصال أو عبر الرسائل النصية أو البريد الإلكتروني أو يتم توجيهها لعنوان بديل كما يخطر به الأطراف بعضهم بعضاً من وقت لآخر. ويجب على كل طرف إخطار الطرف الآخر فوراً بأية تغييرات تطرأ على عناوين الاتصال الخاصة به.

40-2 باستثناء ما ورد فيه نص خاص، يفترض وصول الإشعارات المرسلة من المؤجر وعلم من وجهت إليه (المستأجر أو الكفيل) بمضمونها بشرط استيفائها طريقتين من طرق التواصل المبينة أدناه، ومرور يوميه عمل على تاريخ إرسال آخرهما:

40-2-1 أن ترسل عبر الرسائل النصية إلى الجوال الموضح في عناوين الاتصال.

40-2-2 أن ترسل إلى البريد الإلكتروني الموضح في عناوين الاتصال.

40-2-3 أن ترسل على هيئة خطاب إلى العنوان الموضح في عناوين الاتصال.

40-3 فيما يتعلق بإشعار التأخر وإشعار التعثر، فلا يفترض وصولها كما لا يفترض علم من وجهت إليه بمضمونها إلا باستيفاء جميع طرق التواصل المبينة في المادة (2-4)، ومرور يوميه عمل على تاريخ إرسال آخرها، وبشرط إرسالها إلى الكفيل وإلى جميع المستأجرين في حال تعددهم.

40-4 يفترض وصول الإخطارات الموجهة من المستأجر أو الكفيل إلى المؤجر وعلم المؤجر فوراً بمضمونها بشرط أن تكون بأحد الطرق التالية:

40-4-1 عن طريق هاتف المؤجر الموضح في عناوين التواصل.

40-4-2 عن طريق البريد الإلكتروني للمؤجر الموضح في عناوين التواصل.

40-4-3 عن طريق التوجه إلى فرع المؤجر الموضح في عناوين التواصل.

40-5 استثناء من أحكام المادة (4-4) أعلاه، إذا أرسل البريد الإلكتروني في غير يوم عمل، أو بعد الساعة (17:00) من يوم العمل، فيفترض وصوله إلى المؤجر وعلم المؤجر بمضمونه في يوم العمل الذي يليه.

40-6 لا يجوز للطرف الذي قصر أو أهمل في إخطار الطرف الآخر بتغيير عناوين تواصله أو أحدها التعذر بعدم علمه بالإخطار أو عدم وصوله إليه.

41. متفرقات:

41-1 يمنح المستأجر موافقته للمؤجر بالحصول على وجمع المعلومات الائتمانية الخاصة بالمستأجر، وطلب تأسيس سجل ائتماني عن المستأجر (إذا لم يوجد له سجل ائتماني) وإدراج بياناته الائتمانية فيه لدى أي من الجهات المرخصة بتقديم خدمات المعلومات الائتمانية، كما يحق للمؤجر تزويد وتبادل المعلومات الائتمانية المرتبطة بهذا العقد مع أي من الجهات المرخصة بتقديم خدمات المعلومات الائتمانية. ويلتزم المؤجر بالحفاظ على سرية معلومات المستأجر وملائته المالية كما يلتزم بأخذ إذن المستأجر الخطية حال



- رغبته بالإفصاح عن معلوماته الائتمانية إليه أي جهة مالم يتم السماح له بهذا الإفصاح وفق هذا العقد أو يتم إلزامه بهذا الإفصاح بأمر القانون أو أمر المحكمة المختصة.
- 41-2 لا يؤدي بطلان أي بند من بنود وثائق العقد أو عدم نظاميته أو عدم قابليته للتنفيذ إليه بطلان أو عدم نظامية بقية البنود والمواد فيه وثائق العقد أو عدم قابليتها للتنفيذ.
- 41-3 فيه حال وجود استفسار أو نزاع أو شكوى لدى المستأجر فإنه يقوم بتقديم طلب بذلك عن طريق وسائل التواصل الخاصة بالمؤجر الموضحة فيه هذا العقد أو عن طريق البوابة الالكترونية للمؤجر أو عن طريق زيارة أقرب فرع للمؤجر بالمنطقة، ويقوم المؤجر بدراسة الطلب والرد عليه حسب الإجراءات المتبعة فيه مثل هذه الحالات خلال فترة لا تتجاوز (10) أيام عمل من تاريخ تقديم الطلب.
- 41-4 لا يعنى تأخر المؤجر فيه ممارسة أي حق أو المطالبة بأي تعويض وفقاً لوثائق العقد علمه أنه تنازل عن ذلك الحق أو تلك المطالبة مالم ينص هذا العقد أو الأنظمة ذات العلاقة علمه خلاف ذلك.
- 41-5 إن فسخ عقد التأجير لا يلغى أو يؤثر علمه أية حقوق أو مطالبات مستحقة للمؤجر علمه المستأجر، ولن يؤثر ذلك أيضاً علمه أية التزامات يجب الوفاء بها من قبل الأطراف بموجب هذا العقد بعد إنهائه.
- 41-6 لا تعتبر أية تغييرات يتم إجراؤها علمه وثائق العقد سارية المفعول ما لم تكن خطية وموقعة من قبل أو نيابة عن كل طرف.
- 41-7 لا يحق لأي شخص ليس طرفاً فيه هذا العقد المطالبة بالإلزام بأي بند من بنوده.
- 41-8 اللغة العربية هي اللغة المعتمدة لوثائق العقد.
- 41-9 حرر هذا العقد من نسختين أصليتين متطابقتين وموقعتين من أطرافه وتسلم كل من الطرفين نسخة للعمل بموجبها وبموجب شروطها وتعهداتها وبموجب مرفقاتها.

42. النظام واجب التطبيق والاختصاص القضائي:

- 42-1 يخضع هذا العقد لأنظمة المملكة العربية السعودية.
- 42-2 تتم تسوية أية نزاع ينشأ بين الأطراف ودياً. وإذا أخفق الأطراف فيه حل النزاع ودياً خلال خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ نشوئه، فيحق لأي طرف من الأطراف إحالة النزاع إليه الجهة القضائية المختصة في المملكة العربية السعودية للفصل فيها.



وإشهاداً على ما تقدم، وقع كل من المؤجر والمستأجر هذا العقد في اليوم المبين فيه مستهله:

(اسم المؤجر)

التوقيع: _____
الاسم:
الصفة:

المستأجر (الأول)

التوقيع: _____
الاسم:
الصفة:

المستأجر (الثاني)

التوقيع: _____
الاسم:
الصفة:

(الكفيل)

التوقيع: _____
الاسم:
الصفة:



الملحق رقم 1
الفترات الإيجارية

الفترة الإيجارية	تاريخ ابتداء الفترة	تاريخ انتهاء الفترة
------------------	---------------------	---------------------

الملحق رقم 2
جدول دفعات الإيجار

رقم العقد	عدد دفعات الإيجار	م	م
مدة العقد بالأيام/الأشهر	الدفعة المقدمة	شهر	م
تاريخ ابتداء العقد	مبلغ التمويل	م	م
تاريخ انتهاء العقد	كلفتة الأجل	م	م
الرسوم الإدارية	رقم الفترة الإيجارية	ريال سعودي	ريال سعودي
رسوم التأمين	الدفعة الأخيرة	0	ريال سعودي
التكاليف الإضافية	إجمالي المبلغ المستحق	ريال سعودي	ريال سعودي
معدل النسبة السنوية (APR)	قيمة الدفعة الإيجارية	%	ريال سعودي

الشهر	تاريخ الدفعة	المتبقي من إجمالي المبلغ المستحق	المتبقي من مبلغ التمويل	الدفعة الإيجارية الشهرية (ر.س.)	كلفتة الأجل من الدفعة الإيجارية الشهرية (ر.س.)	مبلغ التمويل من الدفعة الإيجارية الشهرية (ر.س.)	مبلغ التأمين من الدفعة الإيجارية الشهرية
-------	--------------	----------------------------------	-------------------------	---------------------------------	--	---	--

توقيع الموظف

توقيع العميل



(تكون الدفعة الأخيرة في شهر منفصل عن القسط الأخير مالم يوافق المستأجر صراحة على غير ذلك.)

إقرار المستأجر

أقر باطلاعي وقبولي بما جاء في ملحق دفعات الإيجار وهذا الجدول، وألتزم بسداد الدفعات الإيجارية وفقا لما جاء فيه، وأقر بعلمي بإمكانية تغير إجمالي المبلغ المستحق والدفعات الشهرية للفترات الشهرية اللاحقة وفقا لتغير سعر المؤشر. وهذا إقرار مني بذلك.

.....
التوقيع

.....
الاسم



الملحق رقم 3

جدول دفعات الإيجار في حال ارتفاع سعر المؤشر إلى الحد الأعلى لسعر المؤشر

الشهر	تاريخ الدفعة	المتبقي من إجمالي المبلغ المستحق	المتبقي من مبلغ التمويل	الدفعة الإيجارية (ر.س.)	كلفة الأجل من الدفعة الإيجارية الشهرية (ر.س.)	مبلغ التمويل من الدفعة الإيجارية الشهرية (ر.س.)	مبلغ التأمين من الدفعة الإيجارية الشهرية
-------	--------------	----------------------------------	-------------------------	-------------------------	---	---	--

توقيع الموظف

توقيع العميل



الملحق رقم 4

جدول دفعات الإيجار في حال انخفاض سعر المؤشر إلى الحد الأدنى لسعر المؤشر

الشهر	تاريخ الدفعة	المتبقي من إجمالي المبلغ المستحق	المتبقي من مبلغ التمويل	الدفعة الإيجارية الشهرية (ر.س.)	كلفة الأجل من الدفعة الإيجارية الشهرية (ر.س.)	مبلغ التمويل من الدفعة الإيجارية الشهرية (ر.س.)	مبلغ التأمين من الدفعة الإيجارية الشهرية
-------	--------------	----------------------------------	-------------------------	---------------------------------	---	---	--

توقيع الموظف

توقيع العميل



الملحق رقم 5
شهادة القبول بالأصل المؤجر

التاريخ: هـ (الموافق م)

إلى: ()
بالإشارة إلى عقد التمويل المبرم بيننا بتاريخ () ("العقد")، يكون للألفاظ والعبارات المعرفة في العقد المعاني ذاتها عند استعمالها هنا.
بهذا نقر لكم ونؤكد:
أننا قمنا بمعاينة الأصل المؤجر المبين أدناه معاينة تامة نافية للجهالة شرعا ونظاما، كما قمنا بإجراء الفحوصات الهندسية اللازمة للتأكد من سلامته وقيلنا به، كما نقر بعد المعاينة والفحص بأن الأصل المؤجر وجميع أدواته وتجهيزاته سليم وصالح تماما للغرض المستأجر من أجله.
أن الأصل المؤجر مطابق للمواصفات.
أن هذه الشهادة تعد إثباتا قطعيا على قبول المستأجر بالأصل المؤجر بحالته الراهنة.
أنه تم تسلم الأصل المؤجر في تاريخ توقيع هذه الشهادة.

(المستأجر)
التوقيع:
الاسم:
الصفة:
التاريخ:

الأصل المؤجر	
نوع العقار	مساحة الأرض
رقم الصك	مساحة البناء
حدود العقار	شمال
	جنوب
	شرق
	غرب
أطوال العقار	شمال
	جنوب
	شرق
	غرب
الحي	المدينة
رقم المخطط	الشارع
جاهزية العقار للسكن	رقم القطعة
رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
رقم عداد الكهرباء	رقم عداد الماء
عمر العقار	رقم الوحدة السكنية
الوسيط العقاري	مدة ضمان المطور العقاري
الاستشاري المصمم	رقم ترخيص الاستشاري المصمم
الاستشاري المشرف على البناء	رقم ترخيص الاستشاري المشرف على البناء
شركات التقييم العقاري	وصول الخدمات
	الكهرباء

توقيع الموظف

توقيع العميل



	الماء		
	الصرف الصحي		
	الإنترنت		
	تاريخ تسجيل جمعية الملاك ومحل التسجيل		رقم تسجيل جمعية الملاك



الملحق رقم 6
شهادة نقل الملكية

التاريخ: هـ (الموافق م)

بالإشارة إلى عقد التمويل المبرم بيننا بتاريخ () ("العقد")، يقر بداية لتمويل المنازل ("المؤجر") بنقل ملكية الأصل المبين أدناه ("الأصل المؤجر") وحقوقه والالتزامات المتعلقة به إلى السيد/السيدة .، وهو/وهي (مواطن/مواطنة حامل رقم.: (الصادرة من ()، بتاريخ ()، وعنوانه المسجل فيه () ("المستأجر")، (على سبيل الهبة التي لارجعة فيها)

وذلك مقابل مبلغ قدره ريال سعودي، و الذي يمثل:

() الدفعة الأخيرة الموضحة في العقد

() أخرى.....

وفي المرفق بهذه الشهادة الوثائق المثبتة لذلك.

وفيما يلي وصف للأصل المؤجر:

الأصل المؤجر	
نوع العقار	مساحة الأرض
رقم الصك	مساحة البناء
حدود العقار	شمال
	جنوب
	شرق
	غرب
أطوال العقار	عدد الطوابق
	شمال
	جنوب
	شرق
غرب	عدد الغرف
الحبي	المدينة
رقم المخطط	الشارع
جاهزية العقار للسكن	رقم القطعة
رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
رقم عداد الكهرباء	رقم عداد الماء
عمر العقار	رقم الوحدة السكنية
الوسيط العقاري	مدة ضمان المطور العقاري
الاستشاري المصمم	رقم ترخيص الاستشاري المصمم
الاستشاري المشرف على البناء	رقم ترخيص الاستشاري المشرف على البناء
شركات التقييم العقاري	وصول الخدمات
	الكهرباء
	الماء
	الصرف الصحي
	الإنترنت
رقم تسجيل جمعية الملاك	تاريخ تسجيل جمعية الملاك ومحل التسجيل

توقيع الموظف

توقيع العميل



١- يقر المستأجر أن الأصل المؤجر كان فيه حيازته، وتحت استخدامه منذ (أدخل تاريخ اتاحة الأصل المؤجر) وأنه علمه دراية بالأصل المؤجر، وأنه بناء علمه ذلك يوافق علمه انتقال الأصل المؤجر من المؤجر إليه بالمبلغ المذكور دون أية إقرارات أو ضمانات من المؤجر فيما يتعلق بجودة أو حالة أو ملاءمة الغرض من الأصل المؤجر؛ ولن يكون للمستأجر بعد توقيع هذه الوثيقة أية مطالبات أو حقوق تجاه المؤجر فيما يتعلق بالأصل المؤجر.

٢- ليس للمؤجر أية حق أو مصلحة أو منفعة في الأصل المؤجر بعد توقيع شهادة نقل الملكية.

٣- يلتزم المستأجر بتعويض المؤجر عن أية خسائر أو مطالبات تنتج عن استخدام المؤجر للأصل المؤجر بعد توقيع شهادة نقل الملكية وقبل نقل ملكية الأصل رسمياً.

٤- يلتزم المؤجر بنقل ملكية الأصل المؤجر رسمياً للمستأجر واتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لتسجيل ملكية المستأجر خلال خمسة عشر (١٥) يوم عمل من تاريخ التوقيع علمه شهادة نقل الملكية مالم يكن التأخير ناتجاً عن الجهات الحكومية ذات العلاقة.

٥- يظل المؤجر ملتزماً بأن يضمن للمستأجر سلامة الأصل المؤجر من أية حق للغير إذا كان سبب الاستحقاق سابقاً لتسجيل ملكية الأصل المؤجر باسم المستأجر رسمياً.

تسريه هذه الشهادة اعتباراً من التاريخ المذكور فيه مستهلها، وتعد إثباتاً قطعياً فيما بين أطرافها علمه اكتمال نقل ملكية الأصل المؤجر بالكامل من المؤجر إلى المستأجر.

تم توقيع هذه الشهادة من قبل المؤجر والمستأجر في التاريخ المذكور فيه مستهلها.

التوقيع: _____

التاريخ:

الاسم:

الصفة:

التوقيع: _____

التاريخ:

الاسم:

الصفة: