

المرفقات: لا يوجد

الموضوع: منتج التمويل بالبيع على الخارطة العقارية

قرار الهيئة الشرعية رقم (١١٩)

الحمد لله رب العالمين، والصلوة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين، أما بعد:

فإن الهيئة الشرعية لبنك البلاد في اجتماعها (٤٧١)، المنعقد يوم الخميس ١٢/١٩٤٣ هـ الموافق ٣٠/٠٨/٢٠١٨م، في مدينة الرياض بالمقر الرئيس للبنك، قد اطلعت على منتج "تمويل البيع على الخارطة" بالتعاون مع صندوق التنمية العقارية ووزارة الإسكان والوثائق المتعلقة به المقدم من إدارة تمويل الأفراد. وتتلخص فكرة المنتج بأن يتقدم العميل بطلب استئجار عقار موصوف في الذمة، فيبرم البنك بناءً على ذلك عقد استصناع مع مطور عقاري على أرض معينة من اختيار العميل، ثم يوقع البنك مع العميل عقد إيجار موصوفة في الذمة منفصل عن عقد الاستصناع يؤجر فيه البنك الوحدة العقارية المستصنعة لعميله إيجاراً موصوفة في الذمة منتهية بالتمليك المطلق على سداد جميع الدفعات الإيجارية. ويدفع العميل دفعة إيجارية مقدمة تحت الحساب لحين تسليم العين المؤجرة ويمكن أن تكون الدفعية مقسضة، وتعد الدفعية المقدمة جزءاً من الأجرة. وفي حال انفساخ العقد توزع الدفعية المقدمة بالتساوي على أيام العقد. ومراعاة للدعم الحكومي يمكن أن تخفض الدفعات الإيجارية خلال فترة الاستصناع لتكون مساوية للدعم ثم تعود للأجرة المسماة في العقد، وينفسخ عقد الإيجار تلقائياً بانفساخ عقد الاستصناع. ويدفع البنك للمطور العقاري دفعاته بحسب الإنجاز. ويكون ضمان عيوب تنفيذ الوحدة العقارية على المطور العقاري. وبعد اكتمال إنشاء الوحدة العقارية، يفرغ العقار باسم شركة البلاد العقارية. وقد يسلم البنك الوحدة العقارية للعميل قبل اكتمال بعض أجزائها إذا كانت لا تعيق انتفاعه، أو قبل موعدها إذا أخطر العميل. ويفرغ العقار باسم العميل إذا سدد جميع الدفعات الإيجارية.





وبعد اطلاع الهيئة على توصية اللجنة التحضيرية للهيئة الشرعية الصادرة عن اجتماعها الثامن بعد الثلاثة المنعقد يوم الأربعاء ١٤٣٩/١٢/٤ الموافق ٢٠١٨/٨/١٥ م.

وبعد المداولة والمناقشة قررت الهيئة ما يأتي:

إجازة منتج "تمويل البيع على الخارطة"، وفقاً لما يأتي:

١. تجوز إجارة مبني موصوف في الذمة على أرض معينة.
٢. لا يملك أحد الطرفين فسخ عقد الإجارة الموصوفة في الذمة دون موافقة الطرف الآخر؛ لأنه عقد لازم، وينفسخ عند تغدر تسليم المبني.
٣. تكون الأجرة التي يدفعها العميل وقت البناء تحت الحساب، وتعامل معاملة الدفعية المقدمة بعد تسليم المبني للعميل في حال الفسخ أو الانفصال.
٤. يجوز أن تكون الدفعات الإيجارية خلال فترة الاستصناع بمقدار الدعم الحكومي، وبعد تسلم العميل للوحدة العقارية تعود للأجرة المسماة في عقد الإجارة.
٥. يجوز الاتفاق بين البنك والمطور العقاري والعميل على أن يحيل البنك العميل على المطور العقاري في ضمان عيوب التنفيذ في الوحدة العقارية.
٦. يجوز تأجيل ثمن الاستصناع، أو تقسيطه إلى أقساط معلومة لآجال محددة، أو تعجيل دفعه مقدمة وتسديد باقي الثمن على دفعات متواقة مع مواعيد التسليم لراحل الإنهاز، إذا كانت تلك المراحل منضبطة.
٧. يجوز الشرط الجزائي في أعمال التنفيذ في عقد الاستصناع.
٨. يجوز تسليم الوحدة العقارية قبل اكتمال بعض أجزائها إذا كانت تلك الأجزاء لا تعيق انتفاع المستأجر أو حين انتهائها قبل الموعد إذا أبلغ العميل، ويكون تاريخ التسليم هو تاريخ بدء استحقاق الأجرة.

٩. يجوز للبنك اشتراط فسخ العقد واستعادة الوحدة العقارية من العميل إذا تأخر في سداد الأقساط.

١٠. مراعاة قرار الهيئة الشرعية ذي الرقم (٧٧) وموضوعه: "منتج التمويل التأجيري للعقارات" والقرار ذي الرقم (١٣٥) وموضوعه: "الضوابط المستخلصة من قرارات الهيئة الشرعية".

وفق الله الجميع لهذا، وجعل العمل في رضاه، والله أعلم، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الم الهيئة الشرعية

أ. د. عبدالله بن محمد المطلق (نائباً)

عبدالله بن سليمان بن منيع (رئيساً)

د. محمد بن سعود العصيمي (عضوً)

أ. د. عبدالله بن موسى العمارة (عضوً)

أ. د. يوسف بن عبدالله الشبلبي (عضوً)

أ. د. عبدالعزيز بن فوزان الفوزان (عضوً)