

قرار الهيئة الشرعية رقم (٦٦/ب)

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين، وبعد:
فإن الهيئة الشرعية لبنك البلاد في اجتماعها الثامن والسبعين بعد الثلاثمائة، المنعقد يوم
الاثنين ٢٧/١١/١٤٢٧هـ الموافق ١٨/١٢/٢٠٠٦م، في المبنى الرئيس للبنك بالرياض،
قد اطلعت على الصيغة النهائية لـ اتفاقية تقديم خدمات بيع عقارات بالتقسيط المرفوعة
من إدارة تمويل الأفراد.

وبعد المداولة والمناقشة ودراسة الاتفاقية، وإجراء التعديلات اللازمة عليها في اجتماعي
اللجنة التحضيرية للهيئة الشرعية رقم (١٥) المنعقد يوم الأربعاء ٠٩/٠٥/١٤٢٧هـ،
والاجتماع رقم (١٧) المنعقد يوم الأربعاء ١٠/١٧/١٤٢٧هـ قررت الهيئة إجازتها وفق
الصيغة المرفقة بالقرار.

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

الهيئة الشرعية

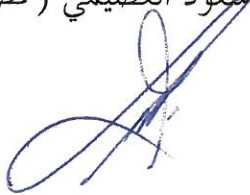
أ.د. عبدالله بن محمد المطلق (نائباً)



د. عبدالعزيز بن فوزان الفوزان (عضواً)



د. محمد بن سعود العصيمي (عضواً وأميناً)



الشيخ عبدالله بن سليمان بن منيع (رئيساً)



أ.د. عبدالله بن موسى العمار (عضواً)



د. يوسف بن عبدالله الشبيلي (عضواً)



اتفاقية تقديم خدمات بيع عقارات بالتقسيط

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وبعد:
إنه في يوم .../.../... هـ - .../.../... م في مدينة تم إبرام هذه الاتفاقية
بين كل من:

١- وعنوانها وبياناتها ويمثلها في التوقيع على
هذه الاتفاقية المكرم ووظيفته بها
..... ويشار إليها فيما بعد بالطرف الأول.

٢- بنك البلاد وعنوانه وبياناته ويمثله في التوقيع على هذه
الاتفاقية المكرم ووظيفته به
..... ويشار إليه فيما بعد بالطرف الثاني.

تمهيد:

حيث إن الطرف الأول يملك حق التصرف أصالة أو وكالة في العقارات
الواقعة في المخطط ذي الرقم بمدينة ، وذلك بموجب الصك
الشرعي ذي الرقم الصادر من بتاريخ .../.../... هـ والذي تبلغ
مساحته الإجمالية مترا مربعا (فقط مترا مربعا)
والمحدود بالحدود الآتية:

من الشمال بطول مترا، ومن الجنوب بطول
..... مترا ، ومن الشرق بطول مترا، ومن الغرب بطول
..... مترا.

وقد رغب الطرف الأول تولي الطرف الثاني تقديم خدمة البيع بالتقسيط للعقارات
المذكورة من خلال قيام الطرف الثاني بشراء مايرغبه من تلك العقارات من الطرف الأول
وتملكها شرعا من ثم بيعها بالتقسيط على العملاء.



وعليه فقد اتفق الطرفان - وهما بكامل الأهلية والصفة المعتبرة شرعاً - على إبرام هذه الاتفاقية وفق الأحكام والشروط الآتية:

١. يعد التمهيد السابق وملاحق هذه الاتفاقية التي سيرد ذكرها جزءاً لا يتجزأ من هذه الاتفاقية.

٢. تعهد الطرف الأول بتزويد الطرف الثاني بجميع الصكوك والمستندات والأوراق اللازمة التي تثبت حقه في التصرف بالعقارات المذكورة بيعاً وشراءً وتسويقاً سواء بصفته مالكا أو وكيلًا، وكما يزوده بجميع ما يخص المخطط من وثائق كالرسومات الهندسية والتراخيص الحكومية وفي حال عدم تقديم الطرف الأول لذلك خلال مدة يوماً من تاريخ توقيع هذه الاتفاقية فإن هذه الاتفاقية ستكون مفسوخة من تلقاء نفسها دون حاجة لموافقة الطرف الأول ولا تنبيهه أو إبلاغه أو استصدار حكم قضائي بذلك.

٣. يحدد الطرفان خلال مدة يوماً من تاريخ التوقيع على هذه الاتفاقية أشخاصاً معينين من قبل كل طرف يفوضون خطياً بتنسيق وتنظيم ومتابعة إجراءات العمل بين الطرفين.

٤. التزم الطرف الأول بأن تكون جميع وسائل الدعاية والإعلان الخاصة بتسويق العقارات المذكورة متقيدة بالآداب والأخلاق الإسلامية وسالمة من الغش والتغريب.

٥. التزم الطرف الأول بإظهار اسم الطرف الثاني وشعاره ونشاطه في وسائل الدعاية والإعلان الخاصة بتسويق العقارات المذكورة بشرط أن يأخذ موافقة الطرف الثاني الخطية بشأن طريقة إظهار اسمه وشعاره في كل دعاية أو إعلان في ذلك، ولا يشترط تكرار أخذ الموافقة إذا لم يجر الطرف الأول أي تعديل في الدعاية أو الإعلان التي سبق أن وافق عليها الطرف الثاني.

٦. التزم الطرفان كلاهما بتزويد الطرف الآخر بالمنشورات والنماذج الصادرة منه فيما يخص تطبيق هذه الاتفاقية واللازمة لعمليات التسويق.

٧. اذا رغب الطرف الثاني شراء أي من العقارات المشار إليها في التمهيد فإنه يتم اتباع الخطوات الآتية:

٧,١. يرسل الطرف الثاني إلى الطرف الأول نموذج "حجز عقار" الملحق رقم (١) بهذه الاتفاقية، ولا يترتب على ذلك أي التزام مالي بين الطرفين.

٧,٢. اذا استمرت رغبة الطرف الثاني في شراء العقار فإنه يتم إبرام "عقد شراء عقار مع خيار الشرط للمشتري" الملحق رقم (٢) بهذه الاتفاقية الذي ينص على أن للطرف الثاني خيار الشرط خلال مدة من تاريخ إبرام العقد، وعلى هذا فيحق للطرف الثاني فقط الرد خلال هذه المدة، وفي حال الرد يستعيد الطرف الثاني جميع ما دفعه، ولا يعد عرض الطرف الثاني للعقار على مشترٍ خلال مدة الخيار فسخاً لخياره، كما لا يحق للطرف الأول التصرف بالعقار أو عرضه للبيع خلال مدة الخيار، فاذا انتهت مدة الخيار سقط الخيار ولزم البيع.

٧,٣. إذا رغب الطرف الثاني إمضاء عقد الشراء فإنه يرسل إلى الطرف الأول نموذج "طلب تحديد موعد للإفراغ" الملحق رقم (٣) بهذه الاتفاقية

٧,٤. إذا رغب الطرف الثاني استخدام حقه في فسخ عقد الشراء بموجب خيار الشرط فإنه يرسل إلى الطرف الأول نموذج "فسخ عقد شراء عقار" الملحق رقم (٤) بهذه الاتفاقية، وبهذا يستعيد الطرف الثاني جميع ما دفعه للطرف الأول بموجب عقد الشراء بما في ذلك السعي - إن وجد-، وقد فوض الطرف الأول الطرف الثاني بخصم مستحقاته - في تلك الحال - من أي حساب للطرف الأول لدى الطرف الثاني.

٨. التزم الطرف الأول بفتح حساب جار لدى الطرف الثاني مخصص لإيداع أثمان العقارات التي يشتريها الطرف الثاني من العقارات المشار إليها في التمهيد.

٩. (هذه المادة تثبت في حال الاتفاق على سعي للطرف الاول): التزم الطرف الأول بفتح حساب جاري آخر لدى الطرف الثاني مخصص لإيداع مبالغ السعي التي تستحق على الطرف الثاني لمصلحة الطرف الأول بشأن العقارات المشار إليها في التمهيد.

١٠. التزم الطرف الأول خلال مدة هذه الاتفاقية بعدم التعاقد مع أي منافس للطرف الثاني - من بنوك أو شركات بيع بالتقسيط- أو إشراكه في عمليات البيع بالتقسيط للعقارات محل هذه الاتفاقية الا في حال ما إذا اختار العميل الشراء بالتقسيط عن طريق منافس آخر.

١١. مدة هذه الاتفاقية تبدأ من تاريخ توقيعها، وفي حال رغبة أحد الأطراف تمديدتها فعليه إبلاغ الطرف الآخر كتابيا وأخذ موافقة خطية منه بذلك قبل.... من انقضاء المدة الأصلية أو الممددة، وفي حال انتهاء الاتفاقية أو إنهاؤها فإن الطرفين يجريان تسوية نهائية يستوفي كل طرف بموجبها حقوقه لدى الطرف الآخر.

١٢. تعهد الطرفان بالحفاظ على سرية المعلومات ذات الصلة بهذه الاتفاقية أو المعلومات التي يزود بها أي من الطرفين الطرف الآخر فيما يتعلق به أو المعلومات بشأن العمليات المتوقعة بموجب هذه الاتفاقية.

١٣. تخضع هذه الاتفاقية لأحكام الشريعة الإسلامية والأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية بما لا يخالف أحكام الشريعة الإسلامية.

١٤. في حال نشوء أي نزاع بين الطرفين حول هذه الاتفاقية فيتم حله بالطرق الودية، وفي حال تعذر حله بطريقة ودية خلال يوما من تاريخ إبلاغ أحد الطرفين الآخر للاجتماع لحل النزاع وديا، يحق لكل واحد من الطرفين اللجوء إلى القضاء المختص في المملكة بمدينة للبت في النزاع.

١٥. يكون العنوان المبين قرين اسم كل طرف بصدر الاتفاقية هو عنوانه النظامي، ويصح إعلانه وإبلاغه عليه بجميع المكاتبات والإشعارات والبلاغات المتعلقة بتنفيذ هذه الاتفاقية أو ما يترتب عليها، ولا يعتد بأي تغيير للعنوان إلا بموجب إبلاغ كتابي يرسله أحد الطرفين إلى الآخر بالبريد المسجل متضمنا العنوان البديل.

١٦. حررت هذه الاتفاقية من نسختين متطابقتين موقعتين من الطرفين، وتسلم كل طرف نسخة منها للعمل بموجبه.

والله الموفق

الطرف الثاني

الطرف الاول

الاسم:

الاسم:

التوقيع:

التوقيع:

الختم:

الختم:

الملحق رقم (١)
نموذج حجز عقار

التاريخ:

المكرمين:

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، وبعد:

إشارة إلى اتفاقية تقديم خدمة بيع عقارات بالتقسيط الموقعة بيننا وبينكم بتاريخ
.....، وإشارة إلى العقار المملوك بموجب الصك الشرعي ذي الرقم الصادر

من بتاريخ/...../..... والبالغ مساحته الإجمالية، وحدوده:

- شمالا بطول

- جنوبا بطول

- شرقا بطول

- غربا بطول

والمحدد سعره بـ.....

وعليه فنأمل أن يتم حجزه باسمنا (بنك البلاد) على أن تكون مدة الحجز يوم

عمل من تاريخ موافقتكم على طلبنا هذا.

وفي حال عدم ورود طلب منا بالتمديد فيعد هذا الحجز لاغيا بانتهاء مدته دون أي

مسؤولية والله الموفق

بنك البلاد

الاسم:

التوقيع:

التاريخ:

خاص بـ

المكرمين: بنك البلاد

وعليكم السلام ورحمة الله وبركاته وبعد:

() نوافق على طلبكم .

() لا نوافق على طلبكم.

والله الموفق.

التاريخ :

التوقيع:

الختم:

الملحق رقم (٢)

عقد شراء عقار مع خيار الشرط للمشتري

الرقم:

التاريخ:

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى اله وصحبه، وبعد:
إنه في يوم .../.../... هـ - .../.../... م في مدينة تم إبرام هذا العقد
بين كل من :

١. ويمثلها في التوقيع على هذا العقد المكرم
بصفته وعنوانها (طرفاً أولاً بائعاً).
٢. بنك البلاد ويمثله في التوقيع على هذا العقد المكرم بصفته
..... وعنوانه (طرفاً ثانياً مشترياً).

تمهيد

بناءً على اتفاقية تقديم خدمة بيع عقارات بالتقسيط الموقعة بين الطرفين بتاريخ
وحيث إن الطرف الأول يملك عقاراً بموجب الصك الشرعي ذي الرقم الصادر
من بتاريخ .../.../.... والذي تبلغ مساحته الإجمالية متراً، المحدود
بالحدود الآتية: - من الشمال بطول متراً، ومن الشرق
..... بطول متراً ومن الغرب بطول متراً، ومن الغرب
..... بطول متراً

وحيث إن الطرف الثاني رغب في شراء العقار المذكور، فقد تعاقد الطرفان وهما بكامل
الأهلية والصفة المعتبرة شرعاً على ما يأتي:

أولاً: يعد ما ذكر أعلاه جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد.

ثانياً: باع الطرف الأول على الطرف الثاني العقار محل العقد بثمن إجمالي قدره
..... ريال (فقط ريال سعودي لا غير)، وتعهّد الطرف الثاني بدفع

التمن كاملاً للطرف الأول عند الإفراغ بموجب شيك مسحوب على بنك البلاد، وقد قبل الطرف الثاني هذا البيع بالتمن المذكور قبولا معتبرا.

ثالثا : أقر الطرف الثاني بأنه عاين العقار محل هذا العقد المعاينة التامة النافية للجهالة، وقد حازت قبوله ورضاه.

رابعا: للطرف الثاني خيار الشرط خلال عشرة أيام من تاريخ إبرام العقد، وعلى هذا فيحق للطرف الثاني فقط الرد خلال هذه المدة، وفي حال الرد يستعيد الطرف الثاني جميع ما دفعه، ولا يعد عرض الطرف الثاني للعقار على مشتر خلال مدة الخيار فسخا لخياره، كما لا يحق للطرف الأول التصرف بالعقار أو عرضه للبيع خلال مدة الخيار، فإذا انتهت مدة الخيار سقط الخيار ولزم البيع.

خامسا : التزم الطرف الأول بأن يقوم على حسابه الخاص بإجراءات نقل الملكية وإفراغ العقار المبيع عند الجهة المختصة، وذلك للطرف الثاني، أو لمن يحدده كتابة بشرط تسديد جميع التمن.

سادسا: يحق للطرف الثاني الرد أو المطالبة بالتعويض عن أي ضرر يلحق به في المستقبل، نتيجة عيب معتبر، كما يحق للطرف الثاني الرد في حال اختلاف في المساحة المحددة في العقد.

سابعا : العنوان المبين بصدر هذا العقد لكل طرف هو عنوانه النظامي ويتم تبليغه عليه بجميع المكاتبات والإشعارات المتعلقة بتنفيذ العقد أو ما يترتب عليه، ولا يعتد بتغير هذا العنوان إلا بموجب إشعار كتابي مسبق ومسجل يسلم عن طريق البريد الممتاز للطرف الآخر.

ثامنا: لا يعد عدم قيام الطرف الثاني في أي وقت بممارسة أي من الحقوق المكفولة له بموجب هذا العقد تنازلا من جانبه عن ممارسة ذلك الحق أو أي حق آخر في أي وقت بعد ذلك.

تاسعا: كل خلاف ينشأ بين الطرفين في هذا العقد إذا لم يمكن حله بالطرق الودية فيما بينهما يكون الفصل فيه من قبل المحكمة الشرعية المختصة في المملكة العربية السعودية.

صفحة ٩ من ١٢

المرفق (٣) للقرار (٦٦/ب)



عاشرا: حرر هذا العقد من نسختين متطابقتين من طرفيه، وقد تسلم كل طرف نسخته للعمل بموجبها

الطرف الثاني (المشتري)

الطرف الأول (البائع)

الاسم:

الاسم:

التوقيع:

التوقيع:

الشهود

الاسم:

الاسم:

الهوية:

الهوية:

التوقيع:

التوقيع:

التاريخ/.../.....

الملحق رقم (٣)

نموذج طلب تحديد موعد الإفراغ

المكرم :

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ، وبعد:

فإشارة إلى اتفاقية تقديم خدمة بيع عقارات بالتقسيط الموقعة بيننا وبينكم بتاريخ

.....

وبناء على العقد المبرم معكم برقم وتاريخ/...../..... هـ -

...../...../..... م الخاص بشراء العقار المحدد بالصك ذي الرقم

الصادر من بتاريخ

نأمل تحديد موعد لدى الجهة المختصة لاستكمال الإجراءات النظامية لإفراغ العقار

المذكور وإفادتنا بذلك.

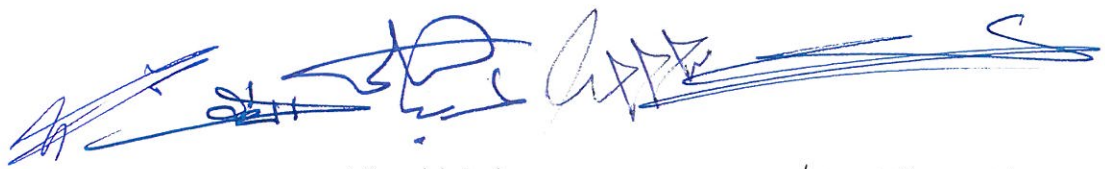
وتقبلوا وافر التحية.

بنك البلاد

تأكيد التسليم:

اسم المتسلم	التاريخ	موعد الافراغ
.....		
.....		





التاريخ .../.../...

الملحق رقم (٤)

فسخ عقد شراء عقار

المكرم:

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، وبعد :

إشارة إلى اتفاقية تقديم خدمة بيع عقارات بالتقسيط الموقعة بيننا وبينكم بتاريخ
..... وبناء على العقد المبرم معكم برقم وتاريخ
...../...../..... هـ -/...../..... م الخاص بشراء العقار المحدد
بالصك ذي الرقم الصادر من بتاريخ
..... ، وبناء على حقنا في فسخ العقد بموجب خيار الشرط المذكور
في البند رابعا منه.

نفيدكم بأننا - بموجب هذا الخيار - قد فسخنا العقد المذكور.

وعليه فنأمل إعادة ما دفعناه لكم وذلك بـ.....

تمنياتنا الصادقة بالتعامل معكم لاحقا، وتقبلوا وافر التحية.

بنك البلاد

تأكيد التسليم:

اسم المتسلم	التاريخ
.....	





