

الشروط و الاحكام – التمويل العقاري

هام: سيتم تفسير الشروط والأحكام الواردة في هذه الاتفاقية ("الاتفاقية") وتنفيذها وفقاً لعقد التأسيس والنظام الأساسي واللوائح الداخلية لمصرف عجمان ("مصرف عجمان") والقواعد واللوائح ذات الصلة وتعليمات مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي الصادرة من وقت لآخر ، والمبادئ التوجيهية الصادرة عن لجنة الرقابة الشرعية الداخلية في مصرف عجمان ("اللجنة") ، ومبادئ الشريعة الإسلامية على النحو المنصوص عليه في الشريعة الإسلامية. المعايير الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (AAOIFI). إنه متوفر باللغتين الإنجليزية والعربية. يصرح مصرف عجمان بموجبه بأنه قد تم ترخيصه وترخيصه لممارسة الأعمال والخدمات المصرفية في دولة الإمارات العربية المتحدة. جميع منتجاتنا وخدماتنا متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية ومعتمدة من لجنة الرقابة الشرعية الداخلية. للحصول على تفاصيل حول الموافقة ، يرجى زيارة www.ajmanbank.ae. في المستقبل ، إذا طلبت ذلك ، فيمكن توفيره لك ببساطة عن طريق الاتصال برقمنا المجاني 80022 كطلب إضافي.

1. العلاقة مع العميل

- 1.1 تحكم الشروط والأحكام التالية ، بصيغتها المعدلة من وقت لآخر ("شروط وأحكام التمويل العقاري") العلاقة بين مصرف عجمان ("المصرف") العميل (المشار إليه فيما يلي باسم "العميل") فيما يتعلق بأي نوع التمويل المقدم من المصرف للعميل
- 1.2 يجب أن تحمل الكلمات أو العبارات المحددة في الشروط والأحكام نفس المعنى عند استخدامها في هذه الشروط وتطبيق المبادئ الواردة في الشروط والأحكام كما لو كانت محددة بالكامل.

تم توضيح تعريفات المصطلحات الأخرى المكتوبة بحروف كبيرة المستخدمة في هذه الشروط والأحكام في الملحق. في حالة استخدام هذه المصطلحات في مكان آخر من قبل المصرف خلال أي من وثائقه أو اتفاقياته أو على موقعه الإلكتروني ، يجب أن يكون لها المعاني الموضحة في الملحق ما لم يُعطَ معنى مختلفاً في السياق الذي تستخدم فيه.

- 1.3 الإشارات إلى "الشروط والأحكام" في جميع وثائق المصرف ، بما في ذلك المستندات الأمنية والطلبات وخطابات العرض وتفيوضات الحساب والإعلانات والإشعارات والكتيبات والجدول والاتفاقيات أو أي مستندات أخرى ، هي إشارات إلى هذه الشروط والأحكام.
- 1.4 تشكل هذه الشروط والأحكام جزءاً لا يتجزأ من اتفاقية المصرف لتوفير التمويل للعميل وتطبيق ، ما لم يتم استبعادها صراحة ، على جميع خدمات التمويل العقاري المتاحة للعميل.

1.5 يتم تحديد العلاقة القانونية والتعاقدية بين المصرف والعميل بموجب هذه الشروط والأحكام ، والشروط والأحكام ، وأي مستند ضمان ، وكل طلب ، وكل خطاب عرض ، وجدول الرسوم ، وأي إرشادات صادرة عن المصرف وأي إرشادات أخرى. اتفاقية أو وثيقة يحددها المصرف لهذا الغرض.

1.6 في حالة وجود أي تعارض أو تضارب بين

(أ) هذه الشروط والأحكام وطلب أو خطاب العرض ، يسود هذا الطلب أو خطاب العرض ؛ (ب) خطاب العرض والطلب ، يسود خطاب العرض ، في كل حالة في حدود هذا التعارض

1.7 من خلال التوقيع على طلب أو قبول خطاب عرض أو طلب تمويل عقار ، يُعتبر العميل قد قرأ وفهم هذه الشروط والأحكام ووافق على الالتزام بها.

1.8 يتفق الطرفان على أنه يجوز تعديل هذه الشروط والأحكام من خلال إشعار أو إعلان معروض في جميع فروعه من قبل مصرف عجمان في أي وقت ، وفقاً لتقديره الخاص ، وتكون هذه الشروط والأحكام المعدلة / المعدلة ملزمة للعميل (العملاء) وورثتها الشرعيين وخلفائها في المصلحة والمتنازل لهم فيما يتعلق بالمنشأة. إلى الحد الذي تسمح به القوانين المعمول بها ، يجوز لمصرف عجمان تعديل الشروط والأحكام أو دليل الخدمة والأسعار المذكور على صفحة الويب (www.ajmanbank.ae). إذا كانت هناك أي تغييرات على

هذه الشروط والأحكام أو دليل الخدمة والأسعار أو على أي ميزات محددة ، فسيقوم مصرف عجمان بإعطاء العميل إشعارًا قبل 60 يومًا تقويميًا بهذه التغييرات من خلال الموقع الإلكتروني و / أو عبر البريد الإلكتروني و / أو من خلال أي وسائل الاتصال الأخرى التي يراها مصرف عجمان مناسبة. إذا احتاج العميل إلى مزيد من التوضيح أو لم يقبل التغييرات الجديدة / المعدلة ، فيمكن للعميل الوصول إلى أقرب فرع خلال الفترة المحددة أو الاتصال على الرقم 80022 ؛ وإلا فسيكون العميل مسؤولاً عن التغييرات بمجرد تنفيذها. سيتم تقديم أي تغيير في الشروط والأحكام بلغة واضحة كملخص للتغييرات الرئيسية مع نسخة من الشروط والأحكام المعدلة.

1.9 بالإضافة إلى البند 1.8 أعلاه ، يقوم مصرف عجمان بإصدار إشعار للعميل لإبلاغه بالتعديلات المقترحة على الشروط والأحكام. يجب على العميل تقديم موافقته كتابيًا إلى مصرف عجمان خلال فترة [7] أيام من تاريخ الإشعار. إذا لم يستجب العميل لمثل هذا الإشعار خلال الفترة المذكورة من [7] ، فإن نفس الشيء سيشكل موافقة العميل على التعديلات المقترحة أو قبولها وتعديل الشروط والأحكام المتفق عليها في الأصل بين مصرف عجمان والعميل. وفقًا للشروط والأحكام المعدلة ، وفقًا لإخطار العميل.

2. طلب التمويل العقاري

- 2.1 يقدم المصرف مجموعة متنوعة من خدمات التمويل العقاري وجميعها معروضة على موقع المصرف الإلكتروني.
- 2.2 يخضع توافر ومعايير الأهلية والشروط المطبقة فيما يتعلق بأي تمويل عقاري لموافقات المصرف والقوانين المعمول بها.
- 2.3 يتم تقديم جميع خدمات التمويل العقاري التي يقدمها المصرف وفقًا لتقدير المصرف الوحيد والمطلق ، المنتج متوافق مع الشريعة الإسلامية ومعتمد من قبل لجنة الرقابة الشرعية الداخلية لدينا. يحتفظ المصرف بالحق ، في أي وقت ، دون مسؤولية أو عقوبة أ، في الرفض لتقديم أي تمويل.
- 2.4 أي تمويل عقاري يتم توفيره للعميل هو تمويل شخصي للعميل. يجب على العميل إخطار المصرف على الفور إذا لم يكن هو المستفيد النهائي (كونه الشخص الذي يكتسب المنافع التجارية أو الاقتصادية و / أو يتحمل المخاطر التجارية أو الاقتصادية) أو المنشئ النهائي لأي تعليمات تتعلق بأي التمويل العقاري ، حتى لو كانت هذه الظروف تنطبق فقط على صفقة لمرة واحدة

3. الإقرارات والضمانات

- 3.1 من خلال التوقيع على طلب أو قبول خطاب العرض أو تمويل عقار من قبل مصرف عجمان ، يقر العميل ويضمن للمصرف أن:
 - (أ)العقار او ملكية العقار خالية من أي أعباء
 - (ب) العميل هو المالك القانوني والمستفيد الوحيد للممتلكات وله سند ملكية صالح وصالح وقابل للتسويق لهذا العقار
 - (ج) لم يتسلم العميل أو يعترف بأي مطالبة من قبل أي شخص / سلطة فيما يتعلق بالممتلكات ذات الصلة
 - (د) لا يوجد خرق لأي قانون أو لائحة مما يؤثر سلبًا أو يتوقع بشكل معقول أن يؤثر سلبًا على قيمة أو القدرة على البيع أو استخدام الممتلكات ذات الصلة
 - (هـ) لا يوجد أي عهد أو اتفاق أو شرط أو تحفظ أو مصلحة أو حق أو أي أمر آخر يؤثر سلبًا على الممتلكات ذات الصلة
 - (و) يحتوي العقار ذي الصلة على جميع التسهيلات اللازمة للتمتع بهذا العقار واستخدامه ولا يخضع أي من هذه المرافق لشروط:
 - (- أن يخول أي شخص إنهاء استخدام تلك الخاصية من قبل العميل ؛ أو
 - (- التي تتعارض مع أو تقيد استخدام تلك الخاصية من قبل العميل ؛ و

- ز) يحتفظ العميل بالملكات ذات الصلة خالية من أي عقد إيجار أو ترخيص (بخلاف أي عقد إيجار أو ترخيص يتم الدخول فيه وفقاً لهذه الشروط والأحكام).
- 3.2 تعتبر كل من الإقرارات والضمانات المذكورة أعلاه متكررة في كل يوم طوال الفترة التي يقدم فيها المصرف التمويل إلى العميل.
- 3.3 إذا كان أي تمثيل أو ضمان منكور أعلاه غير صحيح أو أصبح غير صحيح في أي وقت ، يجب على العميل إخطار المصرف على الفور.

4 الأهلية للتمويل

- 4.1 يجب على العميل أن يقدم إلى المصرف جميع النماذج والوثائق والأدلة المتعلقة بالتمويل الذي قد يطلبه المصرف ، من حيث الشكل والمضمون اللذين يرضيان المصرف.
- 4.2 يجب على العميل إبلاغ المصرف بأي تغيير يطرأ على المعلومات المقدمة من العميل في وقت تقديم طلب أولي للحصول على تمويل عقاري أو أي وثائق أخرى لتحديد هوية العميل أو العناية الواجبة تم تسليمها إلى المصرف ، بما في ذلك (على سبيل المثال لا الحصر) أي التغييرات على اسم العميل ووثائق الهوية والعنوان وأرقام الهواتف والمستندات الدستورية وهيكل المساهمة والملكية المنتفعة وصلاحيات أي موقع مفوض بالتوقيع.
- 4.3 يجب على العميل تزويد المصرف بأي نماذج ووثائق وأدلة أخرى تتعلق بالتغييرات التي قد يطلبها المصرف ، من حيث الشكل والمضمون اللذين يرضيان المصرف. لن تكون أي تغييرات سارية إلا إذا تم استلامها وقبولها فعلياً من قبل المصرف.
- 4.4 يجب على العميل إبلاغ المصرف على الفور إذا
- أ) يصبح العميل عاطلاً عن العمل أو يفقد المصدر الأساسي لدخل العميل ؛ و / أو
- ب) فقد العميل أو سيفقد قريباً حالة إقامته في الإمارات العربية المتحدة.

5. العملاء المشتركون / المستأجرون المشتركون عميل

- 5.1 التمويل العقاري المشترك هو تمويل يتم تطبيقه من قبل شخصين أو أكثر ("العملاء المشتركون عميل") الذين يتقدمون معاً للحصول على تمويل عقاري
- 5.2 ما لم يتم الاتفاق صراحة على خلاف ذلك ، يجب أن تتطلب عملية التمويل العقاري المشترك توقيع كل عميل مشترك أو المفوض بالتوقيع من جانب العميل المشترك.
- 5.3 يكون كل عميل مشترك مسؤولاً بالتضامن والتكافل أمام المصرف عن السداد والوفاء بجميع الأجرة المستحقة أو المتكبدة بموجب تمويل العقارات. لا يجوز إخلاء مسؤولية أي من العميلين المشتركين أو التأثير عليها بأي شكل من الأشكال
- أ) بطلان ، أو باطل ، أو عدم قابلية تنفيذ أي التزام مستحق ، أو ضمان أو ضمان ممنوح لصالح المصرف فيما يتعلق بتمويل العقار المشترك.
- ب) تحرير أو إجراء أي ترتيب آخر مع أي عميل مشترك آخر أو طرف ثالث ؛ أو
- ج) تعديل أو تمديد أي أجرة مستحقة أو متكبدة بموجب التمويل العقاري المشترك.
- 5.4 في حالة الوفاة أو فقدان الأهلية القانونية أو الحل أو الإفلاس أو الإعسار أو وقوع أي حدث مماثل يؤثر على العميل المشترك ، يجب على كل عميل مشترك أن يخطر المصرف في موعد لا يتجاوز عشرة (10) أيام من حدوث ذلك. حدث.

6. دليل الشروط

سيكون التمويل متاحاً إذا

(أ) استلم المصرف جميع المستندات المتعلقة بهذا التمويل من حيث الشكل والمضمون المقبلين للمصرف

(ب) لم يحدث تقصير بالدفعات

(ج) لم يقع أي حدث آخر ، ولم يتم استلام أي معلومات من قبل المصرف ، والتي من وجهة نظر المصرف المطلقة تجعل من غير المستحسن أو غير المرغوب فيه توفير التمويل العقاري ؛ و

6.2 إذا لم يتم استيفاء الشروط السابقة أو التنازل عنها من قبل المصرف في غضون ثلاثين (30) يوماً من إصدار المصرف لخطاب العرض. يعتبر خطاب العرض ملغى

7. المدفوعات و الرسوم:

7.1 يوافق العميل على دفع جميع الرسوم والتكاليف والرسوم والنفقات المطبقة على المصرف فيما يتعلق بتوفير التمويل العقاري. ترد تفاصيل هذه الرسوم والتكاليف والرسوم والنفقات في خطاب العرض ذي الصلة أو الطلب ذي الصلة أورشوم الخدمات . رسوم الخدمات متاح في فروع المصرف أو على موقع المصرف الإلكتروني أو غير ذلك عند الطلب. يجوز للمصرف تعديل رسوم الخدمات بعد مرور 60 يوماً من إخطار العميل.

7.2 عند الاستحقاق ، يصرح العميل للمصرف بخصم من الحساب ذي الصلة للعميل مبلغ أي رسوم أو تكاليف أو رسوم أو مصاريف منصوص عليها في خطاب العرض ذي الصلة أو الطلب ذي الصلة أورشوم الخدمات . .

7.3 جميع المبالغ المدفوعة للمصرف غير قابلة للاسترداد ولا يجوز استخدامها كرسيد مقابل أي مبلغ آخر مستحق للمصرف.

7.4 يجب على العميل سداد أجرة على النحو المتفق عليه في العقد.

7.5 يجب أن يتراكم الأجرة المتغيرة (مبلغ الربح) على مبلغ التمويل العقاري بالسعر المحدد في خطاب العرض ذي الصلة ويتم حسابه على أساس العدد الفعلي للأيام المنقضية خلال فترة الربح وسنة 365 يوماً ، ما لم ينص على خلاف ذلك أو يتفق عليه من قبل المصرف.

7.6 يجب على العميل دفع الأجرة المتغيرة المستحقة على أي مبلغ مستحق في تاريخه

7.7 في تاريخ استحقاق الأجرة الثابتة ، يجب على العميل دفع المبلغ المستحق والأجرة المتغيرة المستحقة وغير المدفوعة بالإضافة إلى أي التزامات أخرى مستحقة فيما يتعلق بالتسهيلات / التمويل العقاري.

7.8 عندما يقع تاريخ الدفع في يوم غير يوم العمل ، يجب على العميل سداد أي مستحقة في تاريخ الدفع هذا في يوم العمل التالي في نفس الشهر التقويمي أو ، إذا لم تكن هناك أيام عمل متبقية في ذلك التقويم الشهر ، يوم العمل السابق.

7.9 أي مبالغ يستلمها المصرف ليتم تطبيقها في السداد المسبق لأي مبالغ أجرة مستحقة فيما يتعلق بالتمويل يجب أن يستخدمها المصرف لتقليل المبلغ المستحق بموجب هذا التمويل بالطريقة التي قد يحددها المصرف وفقاً لتقديره المطلق والمطلق.

7.10 يوافق العميل على سداد جميع المستحقات المتعلقة بتمويل العقار بعملة تمويل ذلك العقار. في حالة إجراء أي دفعة بأي عملة أخرى ، يحتفظ المصرف بالحق في تحويل هذه العملة إلى عملة التمويل العقاري ذي الصلة وفقاً لسعر الصرف السائد لدى المصرف في تاريخ إيداع الدفعة في الحساب ذي الصلة. سيتم قيد أي دفعة يتم سدادها في الحساب ذي الصلة فقط في التاريخ الذي يتلقى فيه المصرف بالأموال المطلوبة.

7.11 أن الشيك طريقة دفع مقبولة لأي مبالغ مستحقة وفقاً للشروط والأحكام. أي دفعة عن طريق الشيك لا تعتبر سداداً للمستحقات إلا إذا استلمها المصرف عند إيداع عائدات هذا الشيك في الحساب ذي الصلة. يجوز للمصرف أن يفرض على العميل رسوماً محددة في رسوم الخدمات مقابل أي شيك يقدمه العميل ويتم إعادته دون سداد.

- 7.12 يجوز للعميل سداد أي مبالغ مستحقة وفقاً لهذه الشروط والأحكام عن طريق الخصم المباشر من حساب لدى المصرف. يجب أن يكون المبلغ الذي سيتم خصمه في تاريخ الدفع هو المبلغ المحدد من قبل العميل في وقت تقديم طلب للحصول على التسهيلات أو المبلغ المحدد من قبل العميل كتابياً أو من خلال التعليمات المعطاة للمصرف. في حالة عدم وجود أموال كافية في الحساب المحدد من قبل العميل في وقت تنفيذ الخصم المباشر ، يصرح العميل للمصرف بالسحب من هذا الحساب للمبلغ المطلوب حتى يتم سداد الخصم المباشر.
- 7.13 يجوز للمصرف في أي وقت أن يطلب من العميل أن يقدم شيئاً غير مؤرخ ، وأن يتعهد بإيداع و / أو أي ضمانات أخرى كضمان للالتزامات المتكبدة فيما يتعلق بالتسهيل الممنوح. وتقديمها للدفع في التاريخ المدرج تجاه أي التزامات مستحقة السداد
- 7.14 إذا فشل العميل في دفع أي مبلغ عند الاستحقاق بموجب وثائق تمويل العقار ، يجب على العميل دفع حسب عقد الإيجار

(ب) فيما يتعلق بكل قسط متأخر عن الأجرة المتعلقة ، سيتم تطبيق رسوم السداد المتأخر المحددة في رسوم الخدمات. وسيتم التبرع بهذه الرسوم للجمعيات الخيرية نيابة عن العميل من قبل لجنة التوزيع الخيرية الداخلية للمصرف تحت إشراف لجنة الرقابة الشرعية الداخلية.

- 7.15 إذا قام العميل بسداد الأجرة بالكامل قبل تاريخ الاستحقاق ، فيما يتعلق التمويل العقاري بناء إجارة منتهية بالتمليك ، فقد يُطلب من العميل أيضاً دفع رسوم تسوية مبكرة بالمبلغ المحدد في رسوم الخدمات.
- 7.16 يوافق العميل على أنه يجوز للمصرف ، وفقاً لتقديره الخاص ، تغيير وتيرة أو مبلغ أي قسط أو تمديد تاريخ الاستحقاق لتلك التسهيلات بعد مرور 60 يوماً من اخطاره.

8 تأجيل الأقساط:

- 8.1 بعد تقديم طلب من قبل العميل ، يجوز للمصرف وفقاً لتقديره المطلق والمطلق أن يوافق على تأجيل السداد من قبل العميل لكامل أو جزء من القسط وتضمن ذلك الجزء من هذا القسط في قسط واحد أو أكثر من الأقساط اللاحقة.
- 8.2 سيتم دفع الرسوم المحسوبة وفقاً لرسوم الخدمات مقابل كل تأجيل لكل قسط أو جزء منه وسيتم خصمه من الحساب ذي الصلة في التاريخ الذي يصبح فيه هذا التأجيل سارياً أو قريباً منه.
- 8.3 يقر العميل ويوافق على أن أي تأجيل يوافق عليه المصرف وفقاً لهذا البند لا يعد تنازلاً عن سداد الأجرة.

9 نسبة التمويل إلى قيمة العقار:

- 9.1 يجب على العميل التأكد من أن نسبة التمويل إلى القيمة فيما يتعلق بتمويل العقار لا تتجاوز ، في أي وقت ، المستوى المتفق عليه مع المصرف.
- 9.2 إذا تجاوزت نسبة التمويل إلى القيمة المستوى المتفق عليه بين المصرف والعميل ، يجب على العميل (أ) سداد جزء من التمويل. أو

(ب) تقديم ضمان إضافي للمصرف من حيث الشكل والمضمون بشكل مرضٍ للمصرف في أي منها يجب أن يكون التمويل إلى القيمة مساوياً أو أقل من المتفق عليه بين العميل والمصرف

10 التكافل

- 10.1 يجوز لمصرف أو العميل ترتيب وثيقة تكافل للممتلكات التي تغطي مخاطر المؤمن عليه وكذلك تكافل الحياة والعجز لمدة التمويل ، والتي بموجبها يتم تسمية المصرف على أنه المستفيد.

10.2 إذا لم يكن العميل مؤهلاً للتغطية التكافلية مدى الحياة والعجز التي يرتبها المصرف ، فيجوز للمصرف أن يطلب من العميل الحصول على تكافل الحياة والعجز بشكل منفصل والحفاظ عليه باسم العميل لمدة التسهيلات ذات الصلة ، مع تحديد المصرف بصفته المستفيد الوحيد. يجب على العميل تزويد المصرف بنسخة من الوثيقة ذات الصلة في تاريخ كل تجديد لهذه السياسة وإثبات أنه قد تم دفع الأقساط المتعلقة بهذه السياسة.

10.3 يكون العميل مسؤولاً عن دفع قسط التأمين الإسلامي (قسط التكافل) فيما يتعلق بأي سياسة تكافل يجب أن يحتفظ بها العميل وفقاً لهذه الشروط والأحكام.

11 تقييمات العقار:

11.1 يجب على العميل فوراً عند الطلب أن يدفع للمصرف تكاليف: (أ) أي تقييم أولي يتم تقديمه إلى المصرف كشرط مسبق. (ب) أي تقييم حصل عليه المصرف بعد إصدار تمويل عقاري للعميل. (ج) أي تقييم حصل عليه المصرف للتحقق من التقدم المنجز في أي بناء. (د) أي تقييم حصل عليه المصرف فيما يتعلق بشراء عقار أو جزء من أي عقار ؛ و (هـ) أي تقييم حصل عليه المصرف في أي وقت عند حدوث حالة تقصير أو من المحتمل حدوثها نتيجة للحصول على هذا التقييم.

11.2 يجب على العميل أن يقدم على الفور كل المساعدة اللازمة للمصرف والقيمة ذات الصلة فيما يتعلق بإعداد أي تقييم.

11.3 يجب على العميل تزويد المصرف على الفور بنسخة من أي تقييم للممتلكات حصل عليه العميل.

12 التعهدات

12.1 لا يجوز للعميل في أي وقت

(أ) بيع أي ملكية أو التنازل عنها أو نقلها أو حيازتها جزئياً أو التخلص منها بأي شكل من الأشكال أو كلياً أو جزئياً أو أي مصلحة فيها ؛ أو

(ب) إنشاء أو منح أي مصلحة في أي عقار لصالح طرف ثالث ، في كل حالة ، دون موافقة خطية مسبقة من المصرف

12.2 يجب على العميل التأكد من أن جميع الممتلكات وجميع الأصول أو الممتلكات الأخرى التي تخضع للضمان فيما يتعلق بتمويل الممتلكات تظل خالية من أي رهن ، باستثناء الرهونات التي تم إنشاؤها لصالح المصرف أو التي وافق عليها المصرف بشكل خاص كتابياً.

12.3 لا يجوز للعميل ، دون الحصول أولاً على موافقة خطية مسبقة من المصرف ، تأجير أي ممتلكات يصنفها المصرف على أنها مشغولة من قبل العميل أو السماح بأي جزء من تلك الممتلكات بأن يشغلها أي شخص آخر غير العميل و عائلة العميل المباشرة.

12.4 يجب على العميل التأكد من عدم إجراء أي تغييرات هيكلية على أي عقار إلا كجزء من بناء عقار وفقاً لاتفاقية البيع والشراء ذات الصلة أو عقد البناء أو موافقة خطية مسبقة من المصرف.

12.5 لا يجوز للعميل إزالة التركيبات والتجهيزات من عقار حيث من المحتمل أن تنتقص هذه الإزالة من قيمة تلك الممتلكات ما لم يتم استبدال تلك التركيبات والتجهيزات بالتركيبات والتجهيزات ذات الجودة المماثلة أو الأفضل.

12.6 يجب على العميل التأكد من أن جميع الممتلكات تُستخدم فقط للغرض المخصص لها ووفقاً لجميع القوانين المعمول بها ولا يسمح بأي إجراء على عقار قد يكون له تأثير سلبي جوهري على قيمة تلك الممتلكات أو مصالح المصرف .

12.7 يجب على العميل الحفاظ على جميع الممتلكات وجميع التركيبات والتجهيزات في حالة إصلاح جيدة والامتثال لجميع الإخطارات والأوامر المقدمة إلى العميل من قبل أي حكومة أو بلدية فيما يتعلق بالإصلاحات أو المرافق العامة أو غير ذلك.

12.8 يجب على العميل أن يدفع (أو يدفع) على الفور جميع رسوم ومصاريف الصيانة والخدمات والمرافق والمجتمع ، إلى جانب جميع الضرائب والرسوم والتكاليف المستحقة الدفع فيما يتعلق بملكية أو شغل أي عقار.

12.9 يجب على العميل السماح للمصرف أو وكيله بالوصول إلى أي ممتلكات لأغراض فحص حالة تلك الممتلكات وإصلاح جميع العيوب التي يخطر بها المصرف للعميل على الفور.

12.10 يجب على العميل إبلاغ المصرف فور علمه بحدوث حدث قد يكون له تأثير سلبي جوهري على قدرة العميل أو أي مزود أمان على أداء التزاماته بموجب أي مستند مرفق.

12.11 بناءً على طلب المصرف وعلى نفقة العميل ، يجب على العميل

(أ) تسجيل أي عقار باسم العميل ؛ و (ب) تسجيل أي رهن عقاري لصالح المصرف لدى دائرة الأراضي والأملاك ذات الصلة.

12.12 بناءً على طلب المصرف وعلى نفقة العميل ، يجب على العميل التأكد من تسليم سند الملكية فيما يتعلق بالممتلكات ذات الصلة إلى المصرف وإبقائه في عهدة المصرف إلى أن تنتهي جميع الالتزامات المتعلقة بالمنشأة ذات الصلة تم دفعه بالكامل وتم تحرير الرهن العقاري المتعلق بهذه التسهيلات.

13 التمويل للعقارات قيد الإنشاء

13.1 يجب أن يتم تمويل البناء وفقاً لجدول السداد في اتفاقية البيع والشراء ذات الصلة أو عقد البناء ويجب أن يكون مشروطاً باستلام المصرف لشهادة معلم صادرة عن قيمة تحدد التقدم المحرز في بناء الممتلكات وفي شكل ومضمون مرضيين للمصرف.

13.2 يحتفظ المصرف بالحق في تعليق توفر تمويل البناء ووقف المدفوعات المستحقة للبائع أو المقاول (حسب الاقتضاء) إذا كان المصرف ، وفقاً لتقديره المطلق يعتقد:.

(أ) تم تعليق بناء العقار أو عدم المضي قدماً وفقاً لمعالم البناء و / أو جداول زمنية للدفع المنصوص عليها في اتفاقية البيع والشراء ذات الصلة أو عقد البناء ؛ أو (ب) وجود خرق أو تقصير من قبل أي طرف بموجب اتفاقية البيع والشراء ذات الصلة أو عقد البناء ؛ أو (ج) حدوث اي تقصير.

13.3 لن يقوم المصرف بإصدار الدفعة النهائية إلا عندما يكون المصرف وفقاً لتقديره المطلق بأن الممتلكات ذات الصلة كاملة وجاهزة للتسليم وأن الملكية القانونية للممتلكات ذات الصلة يجب تسجيلها باسم العميل في وقت واحد مع الرهن العقاري لصالح المصرف.

13.4 عند الانتهاء من أحد الممتلكات ، يجب على العميل ، على نفقته الخاصة

(أ) الترتيب على الفور لفحص تلك الممتلكات والتأكد من أنها جاهزة للتسليم ؛ و (ب) القيام بجميع الأشياء اللازمة لإكمال التسليم ونقل ملكية ذلك العقار إلى العميل.

13.5 إذا تلقى العميل دفعة من أي مبلغ فيما يتعلق باتفاقية البيع والشراء أو عقد البناء ، فيجب على العميل دفع هذه المبالغ للمصرف ويستخدمها المصرف لتخفيض المبلغ المستحق / مبلغ التمويل (الأجرة الثابتة).

13.6 يجب على العميل

أ) مراعاة وتنفيذ جميع الالتزامات وإنفاذ جميع الحقوق بموجب أي اتفاقية بيع وشراء أو عقد بناء ؛ و (ب) إخطار المصرف على الفور بأي إجراء أو طلب من جانب العميل ضد البائع أو المقاول بموجب اتفاقية بيع وشراء أو عقد بناء (حسب الاقتضاء).

14 العقارات الاستثمارية

14.1 على العميل التأكد من أن أي اتفاقية إيجار يتم إبرامها فيما يتعلق بالعقار الاستثماري موضوع التمويل يجب أن

أ) أن تتم الموافقة عليها كتابيًا إذا طلب المصرف ذلك ؛ و (ب) تحتوي على شرط يقضي بأن العقار الاستثماري يجب أن يستخدم فقط للأغراض السكنية وألا يُسمح له أو يشغله من قبل أي شخص بخلاف المستأجر وأفراد أسرة المستأجر المباشرين.

14.2 يجب على العميل التأكد من أن أي مستأجر يشغل عقارًا استثماريًا يجب أن يلتزم بشروط اتفاقية الإيجار ذات الصلة.

14.3 إذا طلب المصرف ذلك ، يجب على العميل الدخول في اتفاقية إدارة (بشكل ومضمون مرضيين للمصرف) فيما يتعلق بالعقار الاستثماري الذي يفوض العميل بموجبه بشكل غير قابل للنقض عضوًا في مصرف عجمان أو مدير عقارات معتمدًا من قبل مصرف ل

أ) إدارة ذلك العقار. و (ب) تحصيل جميع عائدات الإيجار المتعلقة بالعقار ودفع عائدات الإيجار في حساب يحتفظ به العميل لدى المصرف.

15 عدم سداد المستحقات:

15.1 بشكل كل مما يلي حدثًا من حالات عدم السداد ("التقصير في سداد الدفعات / المستحقات")

أ) فشل العميل في السداد في تاريخ استحقاق أي مبلغ مستحق ومستحق الدفع بموجب مستند تمويل العقار ؛ (ب) أي من الأطراف التالية: (1) العميل أو أي كفيله أو المشترك بالتمويل فيما يتعلق بأي مستند مالي ؛ (2) العميل أو أي مدير عقارات فيما يتعلق بأي اتفاقية إدارة العقار؛ أو (3) طرف في اتفاقية بيع وشراء أو عقد بناء ، يخالف أو يهدد بخرق أي عهد أو تعهد أو شرط أو شرط أو حكم فيما يتعلق بوثيقة تمويل الممتلكات أو اتفاقية الإدارة أو اتفاقية البيع والشراء أو عقد البناء (حسب الاقتضاء) وفشل في معالجة أي خرق أو تهديد بخرق خلال الفترة الزمنية المنصوص عليها من قبل المصرف

ج) تم اختراق أي ورقة مالية تم الدخول فيها فيما يتعلق بالمنشأة ، وليست سارية المفعول والتأثير الكامل أو لا تخلق لصالح المصرف المصلحة الضمانية التي يتم التعبير عنها في الترتيب والأولوية التي يتم التعبير عنها للحصول عليها.

د) أي معلومات أو مستندات يقدمها العميل أو أي مزود أمان لأغراض الحصول على المرفق أو صيانته ، غير صحيحة أو مضللة أو أن أي إقرار أو تعهد أو مستند تمويل عقاري تم إدخاله من قبل العميل أصبح غير صالح

هـ) تم إعلان إفلاس العميل أو إفلاسه أو تصفيته أو ارتكب العميل أي فعلًا يشكل أساسًا لتطبيق إفلاس العميل أو يدخل في تكوين أو ترتيب مع ، أو يجعل مهمة عامة لصالح دائني العميل

و) في حالة تقديم العميل لخطاب تحويل الراتب كشرط مسبق: (1) يقوم العميل بتغيير صاحب العمل ، دون تزويد المصرف بخطاب تحويل راتب جديد موجه إلى المصرف في الشكل والمضمون المقبولين للمصرف وفقًا لتقديره المطلق ؛ أو

ز) يتم تحويل كل أو جزء من راتب العميل إلى أي شخص آخر دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من المصرف

ح) الغاء العميل الإقامة في الإمارات العربية المتحدة. (1) فشل العميل في دفع أي مبلغ مستحق الدفع في تاريخ الاستحقاق بموجب أي اتفاقية أو تسهيلات أو ترتيب آخر مع المصرف أو مع أي دائن آخر ؛ (ي) إصدار أمر الحجز ضد أي ممتلكات أو أصول خاصة بالعميل

ل) يصبح العميل أو أي مقدم خدمة عاطلاً عن العمل أو يموت أو يفقد الأهلية القانونية أو يفقد مصدر دخله الأساسي

- (م) أي حدث أو سلسلة من الأحداث التي قد تؤثر ، في رأي المصرف ، أو تضر بقدرة العميل واستعداده للامتثال لالتزاماته بموجب أي مستند تمويل عقاري ؛ (ن) يصبح من غير القانوني للعميل الأداء أو الامتثال للالتزامات بموجب أي مستند مرفق
- (س) نسبة التمويل إلى القيمة أكبر من المستوى المتفق عليه بين المصرف والعميل فيما يتعلق بموافقة التمويل ؛ (ع) تأخر العميل عن أي ضرائب أو رسوم أو ضرائب فيما يتعلق بالعقار لأكثر من ستين (60) يومًا ؛ (ف) في وجهة نظر المصرف المطلق ، أن العقار في حالة خطيرة من الإضرار أو تعرض للتلف و التالف بشكل يتعذر إصلاحه
- (ص) تم إلغاء اتفاقية الإدارة أو إلغاؤها أو إنهاؤها لأي سبب من الأسباب ؛ (ق) تم إلغاء اتفاقية البيع والشراء أو عقد البناء أو إلغاؤها أو إنهاؤها لأي سبب من الأسباب ؛ و (ر) أثناء بناء أي عقار: (1) لا يتقدم البناء وفقًا لاتفاقية البيع والشراء ذات الصلة أو عقد البناء أو أي لوائح بناء معمول بها ؛ أو (3) في رأي المصرف الوحيد ، هناك تأخير لا داعي له في تنفيذ البناء.

15.2 عند حدوث حالة تقصير ، وفي أي وقت بعد ذلك ، يجوز للمصرف

- (أ) التصريح عن جميع الالتزامات المتعلقة بمنشأة ما لتكون مستحقة وواجبة السداد على الفور ، حيث تصبح جميع هذه الالتزامات واجبة السداد على الفور
- (ب) التصريح عن إلغاء أي جزء غير مستخدم من التمويل العقاري ، وعندها يتم إلغاء ذلك.
- (ج) استدعاء جميع سبل الانتصاف القانونية المتاحة للمصرف في أي ولاية قضائية ، بما في ذلك ، على سبيل المثال لا الحصر ، إنفاذ أي مستند تمويل عقاري
- (د) تاريخ تقديم أي شيك مستلم كسابقة شرطية وتقديمه للدفع
- (هـ) الاحتفاظ بأي أصول خاصة بالعميل في حوزة المصرف إلى أن يقتنع المصرف بأن جميع التزامات العميل المستحقة للمصرف تم سدادها (أو سيتم إبراء ذمتها) بشكل نهائي وغير مشروط ؛ أو
- (و) تعيين أي عضو في مصرف عجمان أو أي طرف ثالث حسبما يراه المصرف مناسباً لإدارة العقار ، بما في ذلك
- (ط) تسويق العقار. (2) تأجير العقار ؛ (3) إصدار إخطارات إلى المستأجرين أو المقيمين في العقار ؛ (4) إدارة وتلقي عائدات الإيجار من العقار ؛ (5) جمع واستلام وتحرير الودائع فيما يتعلق بأي اتفاقية إيجار فيما يتعلق بالعقار ؛ (6) الاستعانة بأطراف ثالثة لإجراء صيانة أو إصلاح للعقار (7) دفع رسوم الإدارة أو الصيانة أو الإصلاح أو ما شابه ذلك من الرسوم والتكاليف والمصاريف من عائدات الإيجار فيما يتعلق بالتملكات ؛ (8) خصم الرسوم والمصاريف الخاصة بإدارة الممتلكات من عائدات الإيجار المتعلقة بالعقار ؛ و (9) القضايا القانونية التي يتم فيها التقدم إلى المحكمة المختصة في الإمارات العربية المتحدة لمنح أي أمر ضروري أو مطلوب فيما يتعلق بإدارة العقار ، في كل حالة ، دون إشعار آخر للعميل أو اللجوء إلى أي إجراء رسمي آخر ، سواء قانوني أو غير ذلك.

16 الاختصاص القضائي و المنازعات:

16.1 تخضع هذه الشروط والأحكام ، بما في ذلك أي التزامات غير تعاقدية تنشأ عنها أو تتعلق بها ، لقوانين دولة الإمارات العربية المتحدة.

16.2 يوافق المصرف والعميل على الاختصاص الحصري لمحاكم دولة الإمارات العربية المتحدة لتسوية أي نزاع ينشأ عن أو فيما يتعلق بهذه الشروط والأحكام ، أو أي تسهيل أو معاملة أو مسألة أخرى بين المصرف والعميل ، شريطة أن يجوز للمصرف رفع دعوى قضائية أخرى (داخل أو خارج دولة الإمارات العربية المتحدة) إذا رأى ذلك مناسباً.

16.3 يتنازل العميل بشكل نهائي عن جميع الحصانات (سواء على أساس السيادة أو غير ذلك) التي قد يتمتع بها العميل أو أي من أصول أو عائدات العميل في أي جلسة قضائية من:

(أ) خدمة أي عملية ضد العميل أو أصول العميل ؛ (ب) أي إجراءات (سواء كانت لأمر قضائي أو أداء محدد أو أضرار أو غير ذلك) قد يتخذها المصرف ضد العميل أو أصول العميل ؛ (ج) أي مرفق بأصول العميل (سواء قبل الحكم أو بعده) ؛ و (د) أي تنفيذ لحكم ضد العميل ، وفي كل حالة ، يجب أن يضمن عدم قيام العميل أو أي شخص يتصرف نيابة عنه برفع أو المطالبة أو التسبب في المطالبة بأي حصة من هذا القبول في أو فيما يتعلق من أي إجراء أو إجراء من هذا القبول.

المصطلحات	
الشروط المنصوص عليها في خطاب العرض والتي يجب أن يستوفيه العميل قبل أن يوفر المصرف التمويل	الشروط
تسهيلات يتم توفيرها لأغراض تمويل بناء عقار	قيد الإنشاء
المقاول المعين من قبل العميل والمعتمد من قبل المصرف لتنفيذ البناء	المقاول
المبلغ المستحق المحدد في خطاب العرض أو في رسوم الخدمات.	رسوم تأخير عن السداد
مدفوعات الإجرة الثابتة والأجرة المتغيرة فيما يتعلق بالتمويل العقاري بناء إجارة منتهية بالتملك الذي يتعين على العميل سداده في تواريخ الدفع المحددة في خطاب العرض ذي الصلة.	القسط
المخاطر التي يطلب المصرف من العقار أن يتم التأمين ضدها من وقت لأخر ، بما في ذلك ، على سبيل المثال لا الحصر ، الحريق والأضرار والكوارث الطبيعية والاضطرابات المدنية.	تأمين المخاطر
فيما يتعلق بالتمويل العقاري ، الفترة المحددة في خطاب العرض ذي الصلة حيث (أ) تبدأ الفترة من تاريخ توقيع عقد الإيجار لأول مرة وتنتهي في تاريخ الدفع الأول (ب) تبدأ كل فترة لاحقة في اليوم التالي مباشرة لتاريخ الدفع وتنتهي في تاريخ الدفع التالي (ج) إذا كانت أي فترة الأجرة ستنتهي بخلاف ذلك في يوم ليس يوم عمل ، فيجب أن تنتهي بدلاً من ذلك في يوم العمل التالي في نفس الشهر التقويمي أو ، إذا لم تكن هناك أيام عمل متبقية في ذلك الشهر التقويمي ، فإن العمل السابق يوم (د) إذا بدأت فترة أجرة في يوم لا يوجد فيه يوم مطابق عددياً في الشهر الذي من المقرر أن تنتهي فيه ، فيجب أن تنتهي في آخر يوم عمل من ذلك الشهر ؛ و	احتساب فترة الأرباح (الأجرة المتغيرة)

ه) إذا كانت أي فترة الأجرة سنتتهي بخلاف ذلك بعد تاريخ الانتهاء يتسني تقصيرها لتنتهي في تاريخ الانتهاء.	
تمويل العقار لغرض الاستثمار	تمويل يتم توفيره فيما يتعلق بالعقار الاستثماري.
عقار استثماري	عقار خاضع لإيجار من الباطن .
دائرة / سلطة الاراضي و الاملاك	دائرة الأراضي أو أي سلطة مختصة أخرى في الإمارة التي يقع فيها العقار والتي تكون مسؤولة عن الحفاظ على السجل العقاري في تلك الإمارة.
نسبة التمويل من العقار	كما هو موضح من قبل المصرف المركزي والمصرف له الحق في التمويل حتى هذا الحد (الحد الأقصى للتمويل).
آخر قسط	التاريخ المحدد في خطاب العرض.
الرهن	الرهن العقاري الممنوح على الممتلكات من قبل العميل أو مقدم الضمان لصالح المصرف لتأمين التزامات الأجرة العميل فيما يتعلق بالتمويل العقاري.