

الرهن العقاري – الأسئلة الشائعة

1- من يمكنه التقدم بطلب للحصول على تمويل الرهن العقاري من مصرف عجمان؟

- مواطنو الإمارات العربية المتحدة
- المقيمين داخل دولة الإمارات العربية المتحدة - الوافدون

2- ما هو تعريف المنتج وما هو النسق الإسلامي الذي يتبعه مصرف عجمان عند تمويل العقارات المكتملة؟

الأفراد (العاملون بأجر شهري أو أصحاب المهن الحرة) المهتمون بشراء العقارات السكنية أو عقارات الاستثمار ولكن ليس لديهم المال لدفع مبلغ إجمالي للمطور أو البائع، تساعد البنوك هؤلاء العملاء على شراء العقارات التي يرغبون بامتلاكها من خلال الحصول على التمويل وسداد المبلغ على أساس شهري. يمكن أن تكون هذه العقارات في شكل شقق وفيلات ومنازل وفيلات مجمعة ومباني وما إلى ذلك. صدقت حكومة الإمارات العربية المتحدة على تلك العملية وتتم بناءً على تقرير التقييم.

الإجارة: يشتري المصرف (المشار إليه باسم "المؤجر")، بموجب معاملة الإجارة، العقار بناءً على طلب العميل (المشار إليه باسم "المستأجر") ويمنح العميل حق استخدامه ومزايا الانتفاع من العقار لفترة زمنية محددة مسبقاً وفي المقابل يدفع العميل إيجاراً متفقاً عليه محددًا مسبقاً (يشار إليه باسم "الأجرة").

يحتفظ المالك (مصرف عجمان) بملكية تلك العقارات ضمن حيازتها، ولكن يتم نقل حق الانتفاع بها فقط، أي حق استخدامه، إلى المستأجر (عميل التمويل). وتعرف هذه أيضاً باسم الإجارة المنتهية بالتملك.

3- ما هو تعريف المنتج والنسق الإسلامي الذي يتبعه مصرف عجمان لتمويل العقارات قيد الإنشاء؟

في إطار متغير المنتج المائل، يتواصل العميل مع المصرف ويطلب الحصول على تمويل إنشاء. وفيما يلي أنواع محددة من تمويل الإنشاء والتي يتم تقديمها ضمن إطار الإجارة الأجلة:

1- **عقد الاستصناع:** يعين المصرف في هذا النوع من العقود العميل باعتباره مقاول له لبناء العقار. ويعد العميل مسؤول عن البناء، كما تُقدم المدفوعات المرحلية للعميل عند تقديم شهادات الإنجاز. بعد الانتهاء، يؤجر المصرف العقار للعميل نظير مدفوعات الإجارة.

2- **اتفاقية البيع والشراء:** في حالة شراء العميل عقاراً من المطور وفشل في تسديد الدفعة الأولى بحلول ذلك الوقت؛ يوقع المصرف على اتفاقية بيع وشراء مباشرة مع المطور. ويتعين على العميل سداد الدفعة الأولى أو أن يُسدد الدفعات الأولى للمطور تليها المدفوعات من المصرف حتى تسليم العقار.

3- **اتفاقية ثلاثية الأطراف أو اتفاقية تنازل:** في حالة إجراء العميل عملية شراء لعقار قيد الإنشاء من المطور وسداد الدفعة الأولى (أو أي دفعة أخرى تتعلق بالتملكات) للمطور؛ يتنازل العميل عن حقوقه في العقار بموجب تحرير اتفاقية ثلاثية الأطراف. ويكون المصرف هو المالك الجديد في سجلات المطور ويكون مسؤولاً عن سداد المدفوعات المرحلية (بعد الدفعة الأولى المطلوبة من العميل) مباشرة إلى المطور حتى تسليم العقار. يجب الحصول على موافقة قسم الشؤون القانونية والشريعة فيما يتعلق بإبرام الاتفاقية ثلاثية الأطراف/ اتفاقية التنازل.

فيما يتعلق بكافة أنواع ترتيبات التمويل الثلاثة، يتحمل العميل مسؤولية سداد الفوائد المتركمة، خلال فترة التشييد باعتباره إيجار مقدم. تبدأ أقساط الإجارة الشهرية بعد فترة التسليم، حيث تتحول الإجارة الأجلة إلى عقد إجارة بعد الانتهاء، وبالتالي يتم تصنيفها على أنها "عقد إيجار". ويتم تحصيل ربح فترة البناء باعتبارها إيجارات مقدمة خلال فترة التشييد.

4- ما هي متطلبات الدخل الشهري الأدنى؟

- 1- مواطنو الإمارات العربية المتحدة:
 - أ- العاملون بأجر شهري - 15,000 درهم إماراتي
 - ب- أصحاب المهن الحرة - 25,000 درهم إماراتي
- 2- المقيمين داخل دولة الإمارات العربية المتحدة (الوافدون)

أ- العاملون بأجر شهري - 20,000 درهم إماراتي

ب- أصحاب المهن الحرة - 25,000 درهم إماراتي

5- ما هو مقدار التمويل الذي يمكن للعميل الاستفادة منه في الرهن العقاري من الدرجة الأولى؟

مواطنو الإمارات العربية المتحدة:

الرهن العقاري من المرتبة الأولى (العقارات الجاهزة)

تمويل بنسبة 80% من القيمة في حال كانت قيمة العقار أقل من أو مساوية 5 مليون

تمويل بنسبة 70% من القيمة في حال كانت قيمة العقار أكبر من 5 ملايين

المقيمون داخل دولة الإمارات العربية المتحدة (الوافدون)

الرهن العقاري من المرتبة الأولى (العقارات الجاهزة)

تمويل بنسبة 75% من القيمة في حال كانت قيمة العقار أقل من أو مساوية 5 مليون

تمويل بنسبة 65% من القيمة في حال كانت قيمة العقار أكبر من 5 ملايين

في حالة كان العقار تحت الإنشاء، تكون الدفعة الأولية بنسبة 50%.

6- كيف يتم تصنيف العقارات؟

تُصنف العقارات على النحو التالي:

أ- عقارات التملك الحر:

يقصد بعقارات التملك الحر العقارات التي يقدمها المطورون/ البائعون أو يقومون ببيعها وتمنح المشتري (أي مواطني الإمارات العربية المتحدة والوافدين) حقوق التملك. يتم بناء عقارات التملك الحر على مواقع محددة على النحو الذي وافقت عليه السلطات الحكومية.

ب- العقارات ذات الملكية الدائمة:

تتعلق العقارات ذات الملكية الدائمة بالمناطق التي يمكن لمواطني دولة الإمارات العربية المتحدة ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي (مناطق محددة) شراء العقارات فيها. وتعد البلدية المعنية هي الجهة المختصة بإصدار سندات الملكية/ سندات الرهن العقاري وبالتالي فهي مؤهلة للحصول على التمويل. وفي معظم هذه الحالات، تصدر سند الملكية باسم العميل ويذكر اسم المصرف باعتباره دائناً؛ تُسمى هذه المستندات بسندات الرهن العقاري وهي مقبولة وفق السياسة المعول بها في مصرف عجمان.

ج- العقارات المستأجرة:

يمكنك عقد الإيجار الحق في حيازة العقار، وليس ملكيته، لفترة زمنية متفق عليها. عادة ما يكون عقد الإيجار عقدًا محدد المدة، ويتضمن تفاصيل التزامات المستأجر فيما يتعلق بإصلاح العقار وصيانته. يمكن لجميع مواطني الإمارات العربية المتحدة والوافدون في الإمارات العربية المتحدة حيازة العقارات المستأجرة. ومع ذلك، لن يتم فتح الباب الخاص بهذا الفئة إلا بعد الحصول على الموافقة القانونية والشرعية.

7- ما هي الفئات المختلفة التي تقع ضمن إطار تمويل الممتلكات والمعاملات بموجب كل منها؟

1- الفئة الأولى: الإجارة العادية/ الإجارة الموصوفة (الدرجة الأولى):

وفيما يلي أنواع مختلفة من المعاملات المسموح بها:

شراء/ تمويل جديد (ابتدائي أو ثانوي)	يقصد به شراء عقار مباشرة من المطور أو من السوق الثانوية أو لتشييد عقار.
عمليات الشراء المستقلة	يقصد بها تحويل العميل تمويله السكني الحالي من مصرف/ مؤسسة مالية أخرى إلى مصرف عجمان.
عمليات البيع المستقلة	يقصد بها صفقة شراء عقار في السوق الثانوية بين المشتري والبائع ومصرف عجمان والتي فحواها شراء تمويل البائع من مصرف آخر أو مؤسسة مالية أخرى.

2- الفئة الثانية: الرهن العقاري من المرتبة الثانية – الإجارة والإجارة الموصوفة (برنامج الإسكان):

تقدم الحكومات الاتحادية والحكومات المحلية بالإمارات العربية المتحدة المساعدة في قطاع الإسكان إلى مواطني الإمارات

العربية المتحدة من خلال برامج إسكان بارزة، والتي تتمثل فيما يلي:

أ- قروض الإسكان للمواطنين

ب- برنامج الشيخ زايد للإسكان

ج- مؤسسة محمد بن راشد للإسكان

وفيما يلي الأنواع المختلفة من المعاملات المسموح بها:

التمويلات الجديدة	يقصد بها أن العميل لديه بالفعل موافقة/ حصل على تمويل من برنامج إسكان، ويطلب إكمال بنائه أو شراء عقار جاهز.
عمليات الشراء المستقلة	يقصد به أن العميل سينقل تمويله السكني الحالي من الدرجة الثانية من مصرف آخر إلى مصرف عجمان.

3- الفئة الثالثة: الاستثمار العقاري (شهادة الرهن العقاري من الدرجة الأولى والثانية الخاصة بالإجارة العادية وبرنامج الإسكان)

فيما يتعلق بالعقارات الجاهزة فقط:

- يُضاف أي عقار له دخل إيجار وما شابه ذلك مرة أخرى بنسبة مئوية أعلى من النسبة المئوية الخاصة بسياسة الدخل/ الخصوم لتمويل مجموعات الفيلات أو الفيلا الفردية أو الشقق أو المباني.

- إضافة ما يصل إلى 70% من دخل الإيجار دون حد أقصى للراتب الإضافي الخاضع لإدارة العقارات.

- في حالة عمليات الشراء الجديدة، يدفع مصرف عجمان الإيجار المتوقع لإدارة الممتلكات وتسجيله في حساباتنا.

وفيما يلي أنواع مختلفة من المعاملات المسموح بها:

شراء/ تمويل جديد (ابتدائي أو ثانوي)	يقصد به شراء عقار مباشرة من المطور/ المقاول أو من السوق الثانوية.
عمليات الشراء المستقلة	يقصد بها تحويل العميل تمويله السكني الحالي من مصرف آخر إلى مصرف عجمان.

عمليات البيع المستقلة	يقصد بها تحرير صفقة شراء عقار في السوق الثانوية بين المشتري والبائع ومصرف عجمان والتي فحواها شراء تمويل البائع من مصرف آخر أو مؤسسة مالية أخرى.
إعادة التمويل (زيادة)	يقصد به أن العميل لديه تمويل سكني بالفعل مع مصرف عجمان وهو يطلب إعادة تقييم العقار للاستفادة النقدية.

8- هل يجب أن يكون لدى العميل حساب مصرفي بالفعل لدى مصرف عجمان للتقدم بطلب للحصول على رهن عقاري؟

لا، خدمات الرهن العقاري التي يقدمها مصرف عجمان متوفرة لجميع العملاء المؤهلين.

9- كيف يمكن للعميل التقدم بطلب للحصول على رهن عقاري من مصرف عجمان؟

1- يمكن للعميل الاتصال بالرقم المجاني لمركز الخدمات المصرفية على الرقم 80022 - سيساعد "مستشار خدمة العملاء"

المختص لدينا في الرد الاستفسارات، وبناء على طلبه، يقوم بإرسال التفاصيل إلى مسؤول مبيعات الرهن العقاري والذي بدوره

يساعد في تقديم الطلب الرسمي. من المقرر أن يتصل مسؤول مبيعات الرهن العقاري بالعميل خلال 24 ساعة من المكالمة.

أو

2- يمكن للعميل الاتصال بأقرب فرع لمصرف عجمان والذي سيعيد توجيهه إلى مسؤول المبيعات.

10- هل يتم مراعاة الدخل الخاص بأكثر من مقدم طلب فيما يتعلق بالرهن العقاري؟

نعم، يمكن اعتبار الدخل الخاص بأكثر من مقدم طلب شريطة أن يكون مقدم الطلب المشارك من الأقارب من الدرجة الأولى، حيث

يجب أن يحصل مقدم الطلب الرئيسي على حد أدنى من الدخل الشهري وفق معايير السياسة المذكورة في النقطة 2.

- 11- ما هو الحد الأقصى لمبلغ التمويل الذي يمكن للعميل التقدم بطلب للحصول عليه؟**
أقصى مبلغ يمكن للعملاء التقدم بطلب للحصول عليه هو 15,000,000 درهم إماراتي وفقاً للشروط والأحكام.
- 12- هل هناك حد أدنى/ أقصى للعمر؟**
- مواطنو دولة الإمارات العربية المتحدة: 21 سنة - 70 سنة عند استحقاق التمويل
 - مقيم في دولة الإمارات العربية المتحدة - وافد: 21 سنة - 65 سنة عند استحقاق التمويل
- 13- ما المقصود بمعدلات الفائدة؟**
يقدم مصرف عجمان معدل فائدة يختلف باختلاف الرصيد المتناقص للعقارات المكتملة ومعدل ثابت أثناء فترة التشييد. بمجرد اكتمال العقار وبدء سداد التمويل، يرتبط معدل الفائدة بمعدل أسعار الفائدة بين بنوك الإمارات العربية المتحدة لمدة 6 أشهر. جدول معدل الفائدة التفصيلي متوفر في المرفق 1
- 14- ما هي الآلية المتبعة أثناء سداد الأقساط الشهرية؟**
تستند الأقساط الشهرية إلى المبلغ المالي ومعدل الترتيب والفائدة المنطبق.
- 15- ما هي الرسوم الإضافية المفروضة أثناء عملية الإعداد للحصول على التمويل؟**
- رسوم الموافقة المبدئية: 3,000 درهم إماراتي
 - رسوم الإعداد: 1% من مبلغ التمويل ويحد أقصى 35,000 درهم إماراتي
 - التأمين على العقار: فقط في حالة اكتمال العقار بالفعل - وفق السعر الذي حدده مقدمي خدمات تكافل التابعين لمصرف عجمان.
- 16- هل يجب على العميل طلب أي تكافل (تأمين) إذا حصل على تمويل الرهن العقاري من مصرف عجمان؟**
نعم. يجب توفير التكافل (التأمين) على الحياة إذا كان العقار المعني قيد الإنشاء. يجب توفير تكافل على الحياة والممتلكات (التأمين) في حالة اكتمال العقار الذي يتم تمويله. وعلى الرغم من أن التأمين التكافلي على الحياة مجاني، إلا أن الإقرار الصحي دون المستوى المطلوب سترتب عليه فرض قسطاً إضافياً/تزايدياً سيتم تحميله إلى الحد الأدنى من المعدلات.
- 17- هل يمكن للعميل ترتيب عملية التأمين (التكافل) الخاصة به بنفسه؟**
لا، يجب أن تتم عملية التأمين من خلال شركة التكافل التي اعتمدها مصرف عجمان.
- 18- هل يمكن شراء تمويل الرهن العقاري الحالي؟**
نعم.
- 19- هل يجب على العميل تحويل راتبه إلى مصرف عجمان؟**
- مواطنو دولة الإمارات العربية المتحدة: يعد تحويل الراتب أمر إلزامياً.
 - المقيمون في دولة الإمارات العربية المتحدة - الوافدون: ليس من الضروري تحويل الراتب
- 20- ماذا يحدث بعد أن يتقدم العميل بطلب للحصول على تمويل الرهن العقاري؟**
تُرسل تفاصيل الطلب إلى قسم الائتمان لدينا لإجراء المزيد من التحليل حولها والذي سيقوم بعد ذلك بإصدار (مع مراعاة تقديم جميع المستندات الأولية اللازمة مع نموذج الطلب) خطاب عرض يوضح مبلغ التمويل وشروط التمويل وأحكامه، بالإضافة إلى سعر الفائدة ومبلغ القسط الشهري. يظل خطاب العرض ساري حتى 60 يوماً من تاريخ الإصدار.
- 21- ما هو الحد الأقصى للحيازة التي يتوفر لها تمويل الرهن العقاري؟**
- المقيمون في دولة الإمارات العربية المتحدة: 25 سنة
- 22- ما هي الإجراءات التي يجب أن يتبعها العميل في حالة فشله في سداد مبلغ التمويل؟**
لم يُحدد مصرف عجمان أي سياسة تأجيل فيما يتعلق بتمويل الرهن العقاري، وبالتالي يجب تقديم طلب خاص مسبقاً قبل فترة كافية، أو إبلاغ المصرف مسبقاً في حالة عدم القدرة على سداد قسط معين وفق خطة سداد الأقساط ويخضع للشروط والأحكام الائتمانية المنطبقة في المصرف.

23- هل يتوافق تمويل الرهن العقاري الخاص بمصرف عجمان مع أحكام الشريعة؟

نعم، يعد مصرف عجمان مصرف إسلامي ويتبع المبادئ الممتثلة لمعايير الشريعة الإسلامية أثناء إجراء معاملاته.

24- ماذا يحدث إذا باع العميل العقار الخاص به/ بها قبل سداد مبلغ التمويل؟

يمكن للعميل تسوية مبلغ التمويل مبكرًا والإفراج عن العقار. وسيفرض المصرف رسوم تسوية مبكرة رهنا بالتعريف المنطبقة في وقت إجراء هذه التسوية.

25- هل يمكن للعميل سداد مبلغ تمويل الرهن العقاري قبل حلول الموعد المحدد؟

نعم.

26- وفي حالة تنفيذ ذلك الأمر، هل ستُفرض أي عقوبات على العميل؟

تُفرض نسبة 1% على المبلغ المستحق أو الحد الأقصى المقدر بمبلغ 10,000 درهم إماراتي ويحصل المبلغ عند التسوية المبكرة.

27- هل يمكن للعميل سداد مدفوعات جزئية؟

نعم، ولكن تخضع تلك المدفوعات الجزئية لرسوم منطبقة باعتبارها نسبة مئوية من المبلغ المدفوع. مع العلم أن النسبة المفروضة هي نفسها النسبة الخاصة برسوم التسوية المبكرة.

28- ماذا يحدث في حالة انتقال العميل إلى الخارج خلال مدة التمويل؟

يجب إبلاغ المصرف مسبقًا قبل الانتقال بوقت كافي، وبناء على ذلك يُعدل ملف تعريف الإقراض/ السداد الشخصي للعميل وفق معايير الإقراض المصرفية لغير المقيمين وفق أحكام المصرف وشروطه. يُعرض الأمر على قسم الائتمان والتحصيّل لإعادة التقييم.

29- كيف يتم حساب معدل الفائدة؟

يحسب مصرف عجمان الأرباح بناء على الأرصدة اليومية المستحقة، بما يتماشى مع توجيهات المنظمين لدينا، بناء على مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي. ومع ذلك، يتم استرداد مبلغ الربح على أساس شهري.

30- ما هو الوقت المتوقع للحصول على الموافقة الخاصة بالتمويل؟

يستغرق خطاب الموافقة/ العرض من 48 إلى 72 ساعة (رهنا بجميع المستندات التي قدمها العميل).

31- كيف تصرفون الأموال؟

نصدر المبالغ المالية نيابة عن العميل، مباشرة إلى المطور أو البائع بناءً على جدول الدفع الذي قدمه المطور أو اتفاقية البيع المبرمة بين البائع والعميل.

32- كيف يمكن للعميل التأكد من مشروعية معاملاته العقارية؟

تقع مسؤولية التحقق من مشروعية المعاملات العقارية على عاتق العميل. ومع ذلك، لن يشترك مصرف عجمان مع أي طرف لا يلتزم بأفضل الممارسات المعترف بها دوليًا.

33- ما هي المستندات الإلزامية المطلوبة للتقدم بطلب للحصول على تمويل عقاري؟

في مرحلة الموافقة المبدئية لجميع العملاء / الفئات، تكون المستندات الآتية مطلوبة:

- نموذج طلب مكتمل ومُوَقَّع حسب الأصول (على مقدمي الطلب الإقرار بصحة جميع التعديلات).
- نسخة أصلية من جواز السفر صالحة ومُصدَّقة
- نسخة من تأشيرة الإقامة صالحة (للوافدين)
- نسخة من بطاقة هوية المنطقة الحرة (لشركات المنطقة الحرة)
- في حالة أن المتقدم بطلب الإقراض أنتى يكفلها والدها أو زوجها أو أخوها وما إلى ذلك، يلزم تقديم بطاقة العمل
- بطاقة الهوية الإماراتية (للمقيمين في الإمارات العربية المتحدة)
- نسخة أصلية مكتملة ومُصدَّقة من خلاصة القيد لمواطني الإمارات العربية المتحدة
- إقرار العميل مُوقَّع منه لإثبات أن مصدر الدفعة الأولى هو العميل نفسه وليس عن طريق تمويل

- إيصال رسوم الإعداد (عند الاقتضاء)
- أصل خطاب المسؤولية (في حالة تسوية الديون)
- نسخة من بطاقة العمل صالحة (للقطاع الحكومي/شبه الحكومي/شركات المناطق الحرة باستثناء وزارة الدفاع)، عند الاقتضاء

34- ما هي المستندات الإضافية المطلوبة للمقيمين - العملاء أصحاب الرواتب الشهرية؟

المستندات الآتية مطلوبة في حالة العملاء المقيمين - أصحاب الرواتب الشهرية:

- بيان راتب أصلي صالح
- أصل رسالة تحويل الراتب للعملاء أصحاب الرواتب الشهرية عند الاقتضاء
- ستكون رسالة تحويل الراتب من المؤسسات الحكومية / شبه الحكومية / الشركات الحكومية المساهمة مقبولة استناداً إلى نموذجهم القياسي
- كشوف حساب مصرفية أصلية لآخر 6 أشهر تعكس آخر 6 رواتب

35- ما هي المستندات الإضافية المطلوبة إذا كان العقار مرهوناً من الدرجة الثانية؟

إذا كان العقار مرهوناً من الدرجة الثانية، تكون المستندات الآتية مطلوبة:

- سند ملكية العقار
- إقرار من إدارة الأراضي ذات الصلة بإمكانية رهن الأرض لمصرف عجمان
- شهادة عدم ممانعة من برنامج الإسكان للرهن العقاري من الدرجة الثانية
- شهادة بحث صالحة لعقارات أبوظبي

36- ما هي المستندات الإضافية المطلوبة في حالة اعتبار الدخل الإيجاري من راتب ودخل إيجار (عقارات استثمارية) - الفئة 4؟

المطلوب في حالة اعتبار الدخل الإيجاري من راتب ودخل إيجار (عقارات استثمارية):

- اتفاقية إدارة عقارية لصالح مصرف عجمان (إذا اعتبرت الحالة في إطار الاستثمار العقاري)
- إثبات الملكية
- عقود إيجار سارية المفعول
- نسخة من شيكات الإيجار
- كشف حساب مصرفي يوضح تحصيل شيكات الإيجار

37- ما هي المستندات الإضافية المطلوبة للمقيمين - أصحاب الأعمال الحرة؟

المستندات المطلوبة عند الموافقة المبدئية للمقيمين - أصحاب الأعمال الحرة:

- القوائم المالية المدققة وكشف الحساب المصرفي وفقاً لسياسة الدخل ونسبة خدمة الدين وفيما يتصل بالأهلية.
- أصل كشف حساب مصرفي لآخر 6 أشهر. إذا كان العميل هو المالك الوحيد، فلا يلزم سوى بيانات الشركة / الشخصية. وفي حالة شركة ذات مسؤولية محدودة، يلزم كلاً من بيانات الشركة والبيانات الشخصية.
- تعهد من العميل بعدم بيع حصصه أو شركته أثناء فترة التمويل.
- رخصة تجارية صالحة. تحتوي الرخصة التجارية على اسم المالكين/الشركاء، واسم الشركة، وطبيعة العمل، وتاريخ الإصدار وانتهاء الصلاحية، وختم وتوقيع حكومة الإمارات العربية المتحدة. تُقبل نسخة طبق الأصل.
- بالنسبة للمتقدمين أصحاب الأعمال الحرة في الشارقة، حيث لا يكون اسم العميل على الرخصة التجارية، يجب تقديم ما يلي:
 - اتفاقية مستوى الخدمة المبرمة بين الشركاء التي تحدد حصة الملكية، على أن تكون مصدقة من كاتب العدل.
 - شهادة عضوية من غرفة تجارة وصناعة الشارقة تحدد الملكية الفردية للشركة.

تمويل رهن عقاري من المرتبة الثانية - الأسئلة الشائعة

1. من يمكنه التقدم بطلب للحصول على تمويل رهن عقاري من المرتبة الثانية من مصرف عجمان؟
لا يمكن إلا لمواطنو الإمارات العربية المتحدة التقدم بطلب للحصول على تمويل رهن عقاري من المرتبة الثانية.
2. ما هو الحد الأدنى لمتطلبات الدخل الشهري؟
مواطنو الإمارات العربية المتحدة: راتب قدره 15,000 درهم إماراتي
3. ما هي أنواع برامج الإسكان المختلفة التي يمولها مصرف عجمان؟
فيما يلي البرامج الإسكانية البارزة:
أ) برنامج الشيخ زايد للإسكان
ب) مؤسسة محمد بن راشد للإسكان
ج) قروض الإسكان للمواطنين
4. ما هو ترتيب المساهمة لكل برنامج من برامج الإسكان؟

مؤسسة محمد بن راشد للإسكان	برنامج الشيخ زايد للإسكان	قروض الإسكان للمواطنين
1. دفعة أولى مقدمة من العميل	1. دفعة أولى مقدمة من العميل	1. مساهمة حكومية من خلال بنك الخليج الأول
2. مساهمة البنك في بناء العقار	2. مساهمة البنك في بناء العقار	2. دفعة أولى مقدمة من العميل
3. المساهمة في برنامج الإسكان	3. المساهمة في برنامج الإسكان	3. مساهمة بنك الرهن العقاري من الدرجة الثانية

5. ما هو حجم التمويل الذي يمكن للعميل الاستفادة منه؟
رهن عقاري من المرتبة الثانية (عقار جاهز)
نسبة تمويل تصل إلى 85% من القيمة إذا كانت قيمة العقار أقل من أو تساوي 5 مليون.
نسبة تمويل تصل إلى 70% من القيمة إذا كانت قيمة العقار أكبر من 5 مليون.
6. ما هو الحد الأقصى لمبلغ التمويل الذي يمكن للعميل التقدم بطلب للحصول عليه؟
الحد الأقصى للمبلغ الذي يمكن أن يكون العملاء مؤهلين للحصول عليه وفقاً للشروط والأحكام، كما يلي:
برنامج الشيخ زايد للإسكان ومؤسسة محمد بن راشد للإسكان: بحد أقصى يصل إلى 5 مليون درهم إماراتي.
قروض الإسكان للمواطنين: بحد أقصى يصل إلى 12 مليون درهم إماراتي.
7. هل يوجد نطاق عمري أدنى / أقصى؟
21 سنة - 70 سنة عند استحقاق التمويل.

تمويل الأراضى - الأسئلة الشائعة

1. من يمكنه التقدم بطلب للحصول على تمويل الأراضى من مصرف عجمان؟

- 1) مواطنو الإمارات العربية المتحدة
- 2) المقيمون في الإمارات العربية المتحدة - الوافدون

2. ما هو الحد الأدنى لمتطلبات الدخل الشهري؟

مواطنو الإمارات العربية المتحدة:

- أ) أصحاب الرواتب الشهرية: 30,000 درهم إماراتي
- ب) أصحاب الأعمال الحرة: 60,000 درهم إماراتي

المقيمون في الإمارات العربية المتحدة (الوافدون):

- أ) أصحاب الرواتب الشهرية: 40,000 درهم إماراتي
- ب) أصحاب الأعمال الحرة: 60,000 درهم إماراتي

3. ما هي أنواع الأراضى التي يمولها مصرف عجمان؟

يمول كلاً من الأراضى السكنية والتجارية.

4. ما هو حجم التمويل الذي يمكن للعميل الاستفادة منه؟

مواطنو الإمارات العربية المتحدة:

- نسبة تمويل تصل إلى 75% من القيمة في حالة الأراضى السكنية
نسبة تمويل تصل إلى 65% من القيمة في حالة الأراضى التجارية

المقيمون في الإمارات العربية المتحدة (الوافدون):

- نسبة تمويل تصل إلى 70% من القيمة في حالة الأراضى السكنية
نسبة تمويل تصل إلى 60% من القيمة في حالة الأراضى التجارية

5. ما هي أقصى مدة تتوفر فيها تسهيلات تمويل الأراضى؟

مواطنو الإمارات العربية المتحدة:

- أ) الأراضى السكنية: 20 سنة
- ب) الأراضى التجارية: 15 سنة

المقيمون في الإمارات العربية المتحدة (الوافدون): أصحاب الرواتب الشهرية

- أ) الأراضى السكنية: 15 سنة
- ب) الأراضى التجارية: غير متوفر

المقيمون في الإمارات العربية المتحدة (الوافدون): أصحاب الأعمال الحرة

- أ) الأراضى السكنية: 12 سنة
- ب) الأراضى التجارية: 12 سنة

6. كم عدد تسهيلات تمويل الأراضي التي يمكن الاستفادة منها؟
- 1) قطعة أرض، إذا كان الراتب/الدخل أقل من أو يساوي 50,000 درهم إماراتي
 - 2) أراضي، إذا كان الراتب/الدخل أكبر من 50,000 درهم إماراتي
7. ما هو الحد الأقصى لمبلغ التمويل الذي يمكن للعميل التقدم بطلب للحصول عليه؟
يصل الحد الأقصى للمبلغ الذي يمكن أن يكون العملاء مؤهلين للحصول عليه إلى 8,000,000 درهم إماراتي وفقاً للشروط والأحكام.
8. ما هي الرسوم الإضافية المقرر فرضها على إعداد التمويل؟
- ◀ رسوم الموافقة المبدئية: 5,000 درهم إماراتي
 - ◀ رسوم الإعداد: 1% من مبلغ التمويل (بدون حد أقصى)
9. ما هي المستندات المطلوبة للتقدم بطلب للحصول على تمويل الأراضي؟
- المستندات المطلوبة عند الموافقة المبدئية - العملاء الأفراد أصحاب الرواتب الشهرية**
- نموذج طلب مكتمل وموقع حسب الأصول (على مقدمي الطلب الإقرار بصحة جميع التعديلات).
 - نسخة أصلية من جواز صالح ومصدق مع نسخة من تأشيرة إقامة صالحة (للمقيمين).
 - جواز سفر أصلي صالح ومصدق + بطاقة هوية إماراتية لمواطني الإمارات العربية المتحدة.
 - بيان راتب أصلي/ مُصدق صالح (أو إذا انتهت الصلاحية، يتم التحقق من صحته من خلال تحويل الراتب إلى مصرف عجمان).
 - أصل رسالة تحويل الراتب للعملاء أصحاب الرواتب الشهرية
 - ستكون رسالة تحويل الراتب من المؤسسات الحكومية / شبه الحكومية / الشركات الحكومية المساهمة مقبولة استناداً إلى نموذجهم القياسي.
 - كشف حساب الراتب الأصلي/ المُصدق لآخر 6 أشهر يعكس آخر 6 رواتب. على أن التغيير المسموح به هو 5 أيام كحد أقصى مع 6 اعتمادات رواتب.
 - بالنسبة لحالات الاستلام، يُشترط أصل خطاب المسؤولية.
 - نسخة من بطاقة العمل صالحة (للقطاع الحكومي/شبه الحكومي/شركات المناطق الحرة باستثناء وزارة الداخلية / وزارة الدفاع).
 - يُشترط بطاقة هوية حكومية صالحة.
 - يُشترط إثبات الدفعة الأولى، أي نسخة من إيصالات الدفعة الأولى أو تقديم الدفعة الأولى الفعلية في مصرف عجمان.
- المستندات المطلوبة عند الموافقة المبدئية - العملاء الأفراد أصحاب الأعمال الحرة**
- نموذج طلب مكتمل وموقع حسب الأصول (على مقدمي الطلب الإقرار بصحة جميع التعديلات).
 - جواز سفر أصلي صالح ومصدق + بطاقة هوية إماراتية.
 - القوائم المالية المدققة ومستندات كشف الحساب المصرفي وفقاً لسياسة الدخل ونسبة خدمة الدين. يؤخذ في الاعتبار الدخل المشمول في القوائم المالية المدققة لأغراض الأهلية.
 - كشف حساب مصرفي أصلي/مصدق لآخر 6 أشهر. إذا كان العميل هو المالك الوحيد، فلا يلزم سوى بيانات الشركة. وفي حالة شركة ذات مسؤولية محدودة، يلزم كلاً من بيانات الشركة والبيانات الشخصية.
 - تعهد من العميل بعدم بيع حصصه أو شركته أثناء فترة التمويل.
 - رخصة تجارية صالحة. تحتوي الرخصة التجارية على اسم المالكين/الشركاء، واسم الشركة، وطبيعة العمل، وتاريخ الإصدار وانتهاء الصلاحية، وختم وتوقيع حكومة الإمارات العربية المتحدة. تُقبل نسخة طبق الأصل.
 - بالنسبة لمقدمي الطلبات من أصحاب الأعمال الحرة في الشارقة، حيث لا يكون اسم العميل مدرجاً على الرخصة التجارية، يجب تقديم ما يلي:

- ← اتفاقية مستوى الخدمة المبرمة بين الشركاء وتحدد حصة الملكية، على أن تكون مصدقة من كاتب العدل
- ← شهادة عضوية من غرفة تجارة وصناعة الشارقة تحدد الملكية الفردية للشركة
- ← يُشترط إثبات الدفعة الأولى، أي نسخة من إيصالات الدفعة الأولى أو تقديم الدفعة الأولى الفعلية في مصرف عجمان. كلاهما مقبول.