

المرفقات (١)

القرار (٧٢)

٢٠١٨/٨/١٤ - ١٤٣٩/١٢/٣ هـ

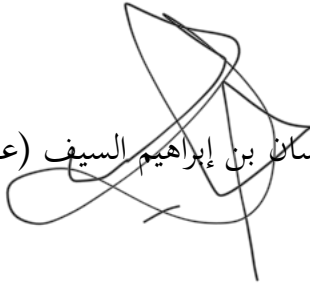
### الموضوع: عقد إجارة منتهية بالتملك

الحمد لله رب العالمين وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين، أما بعد:  
فإن الهيئة الشرعية لشركة دويتشه الخليج للتمويل في اجتماعها الثامن، الدورة الثالثة، يوم الثلاثاء  
٢٠١٨/٨/١٤ - ١٤٣٩/١٢/٣ هـ في مدينة الرياض، وبعد اطلاعها على قرارها رقم (٧١) والذي  
تقوم بموجبه شركة دويتشه بالتوكل عن صندوق التنمية العقاري في إبرام عقد الإجارة مع عملاء  
الصندوق، واطلاعها على (عقد إجارة منتهية بالتملك) المتعلق بعملاء الصندوق؛ وبعد دراسته  
ومناقشته انتهت الهيئة إلى إجازة العمل به.

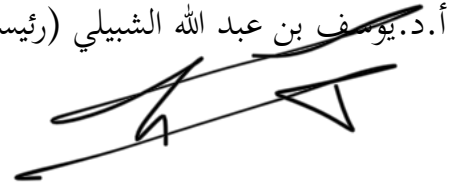
وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

### الهيئة الشرعية

الشيخ حسام بن إبراهيم السيف (عضواً)



أ.د. يوسف بن عبد الله الشبيلي (رئيساً)



## عقد إجارة منتهية بالتمليك

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وبعد:

فقد تم إبرام هذا العقد في مدينة ..... ، وذلك في يوم ..... بتاريخ ٠٠/٠٠/٠٠ هـ الموافق ٠٠/٠٠/٠٠ م بين كل من:

**أولاً:** .....، شركة مساهمة سعودية مقفلة بموجب السجل التجاري رقم (.....) الصادر بتاريخ.../.../...هـ ومقرها الرئيس في المملكة العربية السعودية بمدينة الرياض، وعنوانها الوطني .....، حي .....، بصفتها المنصوص عليها بالاتفاقية الموقعة بينها وبين الصندوق بتاريخ.....م.

ويشار للشركة فيما بعد لغرض هذا العقد بـ **الطرف الأول**

**ثانياً:** المستفيد من الدعم السكني:.....هوية وطنية رقم.....صندوق بريد رقم.....والرمز البريدي.....

.....جوال.....جوال آخر.....ويشار إليه في هذا العقد بـ **الطرف الثاني أو المستفيد**

### **تمهيد:**

لما كان الطرف الأول مفوضاً بإبرام وتوقيع عقود الإجارة المنتهية بالتمليك مع مستفيدي وزارة الإسكان والاشراف على إدارة العقارات وعمليات الخدمة وتحصيل المبالغ المستحقة على الطرف الثاني بموجب الاتفاقية المشار إليها أعلاه، وبما أن الطرف الثاني أحد مستفيدي وزارة الاسكان ويرغب باستئجار هذه الوحدة السكنية المذكورة تفاصيلها في هذا العقد، وفق آلية معلومة وموضحة في بنود هذا العقد، وقد لاقى ذلك قبول الطرف الأول، فقد اتفق الطرفان وهما بكامل الأهلية المعتبرة شرعاً ونظماً على الآتي:

### **المادة الأولى: صفة التمهيد:**

يعد "التمهيد" أعلاه وأي تعديلات أو نماذج أو ملاحق يتفق عليها الطرفان لاحقاً جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد، ومكماً ومتمماً له.

### **المادة الثانية: الغرض من العقد:**

إن الغرض من هذا العقد أن يقوم الطرف الأول بصفته المنصوص عليها بالاتفاقية أعلاه بتأجير الوحدة السكنية المشار إليها في هذا العقد تأجيراً منتهياً بالتمليك لصالح الطرف الثاني بصفته أحد مستفيدي وزارة الاسكان الراغبين بالاستفادة من الدعم المقدم لهم من الوزارة والاشراف والتحصيل في كل ما يخص هذه العلاقة التعاقدية.

### **المادة الثالثة: الوحدة السكنية:**

١- الوحدة السكنية المشار إليها في هذا العقد هي عبارة عن فيلا سكنية مستقلة رقم (UnitNumber ١,١,٥) في (مدينة/محافظة/مركز) (١,٥ province) بمنطقة (Region ١,٥,٥)، رقم الترميز (productCode ١,١,٥) ويشار إليها فيما بعد بـ ("الوحدة السكنية") وفقاً للشروط والأحكام الواردة في التنظيم واللائحة وهذا العقد.

٢- إن دعم وزارة الاسكان المقدم للطرف الثاني في هذا العقد هو عبارة عن تخفيض ثمن الوحدة السكنية – محل العقد-ليكون الثمن الواجب دفعه أقل من القيمة السوقية لهذه الوحدة، ليكون إجمالي قيمة الوحدة بعد الدعم هو.....ريال

٣- وافق الطرف الثاني على استلام الوحدة السكنية وسداد الدفعات الايجارية وفقاً للشروط والأحكام الواردة في التنظيم واللائحة والعقد.

### **المادة الرابعة: التعريفات:**

حساب التحصيل: حساب بنكي تودع فيه الأقساط والمبالغ الأخرى المحصلة لصالح الطرف الأول  
الأجرة الشهرية: الدفعة المستحقة شهرياً على المستفيد لصالح الطرف الأول

تنظيم الدعم السكني ولائحته: تنظيم الدعم السكني الموافق عليه بقرار مجلس الوزراء رقم (٨٢) وتاريخ ١٤٣٥/٣/٥ هـ وتعديلاته بقرار مجلس الوزراء رقم (٧٤) بتاريخ ١٤٣٨/٠١/٣٠ هـ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها وما يطرأ عليهما من تعديل وما يصدر عن وزارة الإسكان من قواعد أو تعاميم أو غيرهما بخصوصهما.

مستفيد الدعم السكني: هو: من حُصِّص له دعم سكني من المتقدمين الذين توافرت فيهم شروط الدعم السكني.  
الاتفاقية: هي اتفاقية تفويض (توكيل) خدمات والموقعة بين صندوق التنمية العقارية مع شركة بداية بتاريخ ٢٠١٨/٠٧/١٥ م

#### المادة الخامسة: مدة العقد:

مدة العقد (٠٠٠) شهراً، تبدأ من تاريخ توقيع العقد وتنتهي بعد سداد كامل الأقساط.

#### المادة السادسة: الدفعات الايجارية:

١. يدفع الطرف الثاني للطرف الأول الدفعات الايجارية بمبلغ مجموعه (٠٠٠) ريال، مقسمة على (٠٠٠) دفعة إيجارية شهرية.
٢. تكون الدفعة الإيجارية الشهرية مبلغاً قدره (....) تتضمن مبلغ (....) قيمة أجرة الأصل، ومبلغ (صفر) قيمة حق التملك.
٣. يدفع الطرف الثاني كل دفعة إيجارية في يوم (٢٨) من كل شهر ميلادي.
٤. للطرف الأول إعادة جدولة الدفعات الايجارية الواردة في هذه المادة إذا كانت نسبة الاستقطاع أعلى من النسبة المسموح بها لدى مؤسسة النقد. كتقاعد الطرف الثاني مثلاً.

تبدأ الدفعات الايجارية من تاريخ ..../..../... وتنتهي عند سداد آخر دفعة

#### المادة السابعة: آلية السداد:

- يسدد الطرف الثاني للطرف الأول الدفعات الايجارية المبينة في هذا العقد وغيرها من الالتزامات المالية من الخيارات التالية:
١. تفويض الطرف الثاني للطرف الأول بالاستقطاع المباشر من حسابه في تاريخ سداد دفعات الإيجار [أو] في تاريخ نزول الراتب الشهري.
  ٢. التحويل إلى حساب الطرف الأول لدى .....
  ٣. عن طريق نظام سداد.
  ٤. عن طريق اجهزة نقاط البيع المتوفرة لدى فروع الطرف الأول.

#### المادة الثامنة: حق التملك:

يُشترط لنقل ملكية الوحدة السكنية للطرف الثاني سداده لكامل الدفعات الايجارية الواردة في هذا العقد وانتهاء كل التزاماته مع الطرف الأول والوزارة.

#### المادة التاسعة: التزامات الطرف الأول:

١. أن ينسق نقل ملكية الوحدة السكنية محل هذا العقد لصالح الطرف الثاني بشرط دفع الطرف الثاني للطرف الأول كافة الدفعات الايجارية الموضحة في هذا العقد.
٢. أن يلبى احتياجات الطرف الثاني بحدود هذا العقد وفي نطاق اختصاصه.
٣. أن يتواصل باستمرار مع الطرف الثاني بجميع طرق التواصل الممكنة ومنها على سبيل المثال/ الاتصال والرسائل النصية والبريد الإلكتروني وجميع العناوين الأخرى المذكورة في صدر هذا العقد، وإشعاره بكل المستجدات، وتذكيره بمواعيد الأقساط قبل حلولها بمدة لا تقل عن ثلاث أيام.
٤. الاشراف الكامل على الوحدة السكنية وعلى العلاقة التعاقدية مع الطرف الثاني حتى نهايتها.

## المادة العاشرة: التزامات الطرف الثاني:

١. أن يسدد الدفعات الإيجارية في مواعيدها المحددة وبالألية المبينة في هذا العقد، ولا يعد سدادها لأي جهة أخرى أو شخص آخر سداداً معتبراً.
٢. أن يستلم الوحدة السكنية المبينة بالمادة الثالثة من الوزارة، بموجب محضر تسليم وموافقة موقع من الطرفين بعد معاينتهما للوحدة والتأكد من سلامة العقار وسلامة ملكيته وخلوه من الالتزامات.
٣. أن يستخدم الوحدة السكنية للغرض المخصص لها وهو السكن.
٤. أن يقوم بالصيانة التشغيلية للوحدة السكنية، والمحافظة على النظافة العامة والتخلص من النفايات والمخلفات في الأماكن المخصصة لها.
٥. ألا يقوم بأي إجراء يترتب عليه تغيير أو تعديل أو إزالة بالوحدة السكنية إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الطرف الأول، وأن يشعر الطرف الأول فوراً عن أي حدث أو تغيير قد يؤثر على سلامة العقار في مدة لا تزيد عن خمسة أيام عمل من حدوثه أو علمه بالمشكلة.
٦. أن ينتظم بسداد فواتير الخدمات العامة وهي على سبيل المثال لا الحصر (الكهرباء، الماء، الهاتف، الإنترنت ..) وكافة الرسوم التي تفرضها الجهات الرسمية على الوحدة السكنية -طيلة فترة العقد-
٧. ألا يباشر أو يسمح لنفسه أو غيره أن يمارس في الوحدة السكنية أي أعمال تتنافى مع الشريعة الإسلامية والأنظمة والآداب العامة.
٨. أن يحافظ على الأجزاء المشتركة التابعة للوحدة السكنية ويستعملها استعمالاً معتاداً وصالحاً.
٩. أن يمتنع عن التصرف في الوحدة السكنية - بعبء أو بغير عبء - ما لم يكن التصرف وفقاً للحدود والضوابط المنصوص عليها في تنظيم الدعم السكني ولائحته وهذا العقد.
١٠. أن يتحمل المسؤولية والأجزاء كاملة عن أي ضرر أو مطالبات على الطرف الأول أو الوحدة السكنية ناتجة عن أفعاله أو إهماله.

## المادة الحادية عشرة: أحكام عامة:

١. لا يعد تنازلاً عن الحق أو الحقوق المتصلة به إذا لم يمارس الطرف الأول أي من حقوقه المكفولة له بموجب هذا العقد.
٢. يحق للطرف الأول تسجيل معلومات الطرف الثاني في سجلات ونظام الشركة السعودية للمعلومات الائتمانية (سمة)
٣. يحق للطرف الأول استخراج أمر مستديم لتحصيل الأقساط الشهرية المستحقة بعد التنسيق مع الطرف الثاني.
٤. يقر الطرف الثاني بصحة معلوماته وبياناته التي قدمها للطرف الأول أو للوزارة.
٥. يقر الطرف الثاني بأن ترشحه لهذا العقد كان بناءً على طلبه للدعم وتقديمه على وزارة الإسكان.
٦. يقر الطرف الثاني بعلمه بأن الوحدة السكنية محل هذا العقد مدعومة من وزارة الإسكان لصالحه وأن سعرها أقل من سعر السوق، وأنه سيقوم بسداد دفعاتها الشهرية دون أي فوائد.
٧. يقر الطرف الثاني أنه بمجرد توقيعها على هذا العقد، يسقط اسمه من قائمة المستحقين لدى وزارة الإسكان، ولا يحق له المطالبة أو التقدم بطلب للحصول على أي دعم سكني آخر من وزارة الإسكان، طالما لم يخل الطرف الأول بالتزاماته تجاه المستفيد وفقاً لما ورد في تنظيم الدعم السكني ولائحته وتعديلاتهما وهذا العقد.

## المادة الثانية عشرة: فسخ العقد والغاؤه:

- يحق للطرف الأول فسخ العقد قبل انتهاء مدته ودون حاجة إلى تنبيه الطرف الثاني أو حكم قضائي في الحالات التالية:
١. عدم التزام الطرف الثاني بما ورد بتنظيم الدعم السكني ولائحته وتعديلاتهما أو هذا العقد.
  ٢. إذا تبين للطرف الأول أن الطرف الثاني قام بتقديم معلومات أو مستندات أو بيانات جوهرية مضللة أو غير صحيحة - سواء في طلب الدعم السكني أو غير ذلك - أو إخفاء أي معلومة جوهرية يجب الإفصاح عنها بموجب أحكام التنظيم واللائحة وهذا العقد أو التحايل بأي طريقة للحصول على الوحدة السكنية.
  ٣. إذا تعثر الطرف الثاني عن سداد ٦ دفعات إيجارية شهرية أو أكثر.

## المادة الثالثة عشرة المراسلات:

تكون المراسلات بين الطرفين على العناوين الميينة لكل طرف في صدر هذا العقد، ويعد ذلك كافياً لتبلغ الطرف الآخر بما تم إرساله، وعدم الأخذ بالاعتبار أي عناوين أخرى مالم يكن هناك إشعار خطي بها من الطرف الآخر.

#### **المادة الرابعة عشرة: لغة العقد:**

اللغة العربية هي اللغة المعتمدة في تفسير هذا العقد وتنفيذه، وفي المراسلات بين الطرفين، وفي أي وثائق أخرى متعلقة به.

#### **المادة الخامسة عشرة: الخلافات والتزاعات:**

يخضع هذا العقد لأحكام تنظيم الدعم السكني ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، وفي حالة عدم وجود نص لحكم أي خلاف أو نزاع فيما يتعلق بتنفيذ هذا العقد أو تفسيره يرجع إلى حل الخلاف إلى ما تقرره وزارة الإسكان.

#### **المادة السادسة عشرة: نسخ العقد:**

حُرِّرَ هذا العقد من نسختين متطابقتين باللغة العربية، وقد تسلم كل طرف نسخة منه للعمل بموجبه، ويعد نافذاً من تاريخ توقيعه من الطرفين.

وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الطرف الاول:

اسم الشخص المخول له بالتوقيع:

التوقيع:

الطرف الثاني:

اسم الشخص المخول له بالتوقيع:

التوقيع: