

## ———— اللائحة التنفيذية لنظام الإيجار التمويلي ————

2 الصادر بقرار المحافظ رقم 1/م ش ت وتاريخ 1434/4/14 هـ الموافق 2013/2/24 م المنشور بالجريدة الرسمية بتاريخ 1434/6/9 هـ الموافق 2013/4/19 م<sup>2</sup> تم تعديل المادة (2/25) من هذه اللائحة بموجب قرار معالي المحافظ رقم 57/م ش ت تاريخ 1438/4/14 هـ<sup>2</sup>. تم تعديل المواد (2/3، 17، 25/10) من هذه اللائحة بموجب قرار معالي المحافظ رقم 93/م ش ت وتاريخ 1441/10/18 هـ

3الباب الأول : التعريفات والأحكام العامة المادة الأولى: مع مراعاة ما ورد في المادة الأولى من النظام، يقصد بالألفاظ والعبارات الآتية - أينما وردت في هذه اللائحة - المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق خلاف ذلك: النظام: نظام الإيجار التمويلي. اللائحة: اللائحة التنفيذية لنظام الإيجار ال تمويلي. المؤسسة : مؤسسة النقد العربي السعودي. العقد: عقد الإيجار التمويلي. المؤجر : الشركة المساهمة المرخص لها بمزاولة الإيجار التمويلي، ويشمل ذلك البنوك التجارية. المستأجر: من يملك منفعة الأصل المؤجر بموجب العقد. الأصل المؤجر : ما يمكن إيجاره من العقار، والمنقول، والمنافع، والخدمات، والحقوق المعنوية كحقوق الملكية الفكرية. سجل العقود: السجل الذي تقيد فيه عقود الإيجار التمويلي المبرمة في المملكة أو المنفذة فيها، وتقيد فيه عقود البيع المترتبة على الإيجار التمويلي، وأي تعديل لهذه العقود، وذلك وفقاً لأحكام النظام. شركة تسجيل العقود : الشركة المساهمة المختصة بتسجيل عقود الإيجار التمويلي. التسديد: إصدار أوراق مالية مقابل حقوق المؤجر. المادة الثانية: مراعاة لما ورد في المادة الثانية من النظام، ونظام مراقبة شركات التمويل، والأنظمة المرعية الأخرى، يكون نشاط الإيجار التمويلي نشاطاً احترافياً بعد توافر الآتي: 1- أن يكون حصول المؤجر على الأصل المؤجر لأجل تأجيله للغير إيجاراً تمويلياً. 2- أن يزيد حجم نشاط إيجار التمويل على الحد الذي تقرره المؤسسة.

4الباب الثاني العقد المادة الثالثة: للمستأجر التنازل عن العقد لمستأجر آخر بموافقة مكتوبة من المؤجر، ويتولى المؤجر توثيق موافقته في سجل العقود خلال عشرة أيام عمل على الأكثر من تاريخ التنازل . وفي حال عدم موافقة المؤجر يجب أن يكون قراره مسبباً. المادة الرابعة: للمؤجر التنازل عن حقوقه المترتبة على العقد دون موافقة المستأجر إلا إذا نص العقد على خلاف ذلك، وفي جميع الأحوال يجب أن يراعى في التنازل الآتي: 1- ألا يترتب عليه ضرر بالمستأجر 2- أن يسري من تاريخ قيده في سجل العقود 3- ألا يعفي المؤجر من التزاماته المترتبة على العقد 4- إذا نشأ عن التنازل تغيير في جهة تسلم الأجرة فيسري هذا التغيير في حق المستأجر من تاريخ إبلاغه به المادة الخامسة: إذا كان الأصل المؤجر مما يحتاج إلى كشف من المؤجر وجب أن ينص في العقد أو أحد ملحقاته على وسيلة هذا الكشف وموعده ومدته على ألا يلحق هذا الإجراء ضرراً بالمستأجر أو تقييداً لا انتفاعه بالأصل المؤجر. المادة السادسة: 1. على المستأجر أن يشعر المؤجر فوراً برسالة ورقية أو إلكترونية بما يطرأ على الأصل المؤجر من عوارض تحول دون الانتفاع به كلياً أو جزئياً، وذلك عن طريق بيانات الاتصال الواردة في العقد، ووفقاً لقواعد الإشعار المعمول بها نظاماً. 2. إذا لم يتم المؤجر بإزالة ما يمنع الانتفاع بالأصل المؤجر كلياً أو جزئياً خلال المدة المحددة في العقد، جاز للمستأجر اتخاذ الإجراءات اللازمة لحماية الأصل المؤجر والانتفاع الكامل به على نفقة المؤجر خصماً من دفعات الأجرة اللاحقة.

5المادة السابعة 1- في حال إصدار أوراق مالية مقابل حقوق المؤجر، وفقاً للوائح والقواعد التي تصدرها هيئة السوق المالية، يستمر المؤجر ملتزماً بالإفصاح الفوري للمؤسسة بكل المخاطر الفنية أو التجارية أو القانونية أو غيرها المرتبطة بالعقد أو بالأصل المؤجر أو بعملية إصدار الأوراق المالية مقابل حقوق المؤجر على وجه العموم. 2- يستمر التزام المؤجر في حال إصداره أوراقاً مالية بجميع المتطلبات اشرافية ذات الصلة. المادة الثامنة: يجوز للمؤجر أو من ينييه استخراج الرخصة المشار إليها في المادة الثالثة عشرة من النظام إذا كان الحصول عليها شرطاً لإبرام العقد، ويجب في هذه الحالة أن تكون

الرخصة متضمنة اسم المستأجر حائز الأصل المؤجر. المادة التاسعة: 1- إذا كان للمستأجر حق التملك أو الوعد به، يجب أن يتضمن العقد جدولاً للسداد يحدد قيمة أجرة الأصل وقيمة حق التملك منفصلين، على ألا يقل القسط لأية مدة من مدد العقد عن أجرة الأصل لتلك المدة. 2- دون الإخلال بحكم الفقرة (1) من المادة التاسعة من النظام، إذا فسخ العقد أو انفسخ في أثناء مدة الإجارة برضا الطرفين أو بأحكام العقد أو بالنظام، فللمستأجر استرداد قيمة حق التملك للفترة التي دفعها. 3- للمؤجر التعويض التأميني إن وجد المادة العاشرة: 1- للمؤسسة وضع معايير لعقود الإيجار التمويلي بما يحقق سلامة النظام المالي وعدالة التعاملات وأهداف النظام واللائحة. 2- للمؤسسة إقرار صيغ نموذجية لعقود الإيجار التمويلي تراعي حقوق الأطراف ذات العلاقة 3- على المؤجر الحصول على خطاب من المؤسسة يتضمن عدم ممانعتها على منتجات الإيجار التمويلي الموجهة للأفراد أو المستفيدين من التمويل المتناهي الصغر قبل طرحها، لضمان عدالة شروطها. المادة الحادية عشرة: إذا اختار المستأجر امتلاك الأصل المؤجر بموجب العقد في أي وقت، فيحق له التملك المبكر لذلك الأصل بملحق منفصل يبرم به البيع أو الهبة، وذلك بتعجيل سداد الأقساط المتبقية دون تحمل كلفة الأجل عن المدة المتبقية من العقد. وللمؤجر التعويض عن الآتي:

1. 6 كلفة إعادة الاستثمار، بما لا يتجاوز كلفة الأجل للأشهر الثلاثة التالية للتملك المبكر 2. ما يدفعه المؤجر لطرف ثالث بسبب العقد من نفقات نص عليها العقد، إذا كانت تلك النفقات لا يمكن استردادها، وذلك عن المدة المتبقية من العقد. واستثناءً من ذلك، يجوز أن ينص في العقد على فترة يحظر فيها التملك المبكر، إذا كان محل العقد عقاراً وترتب على هذا الشرط خصم من كلفة الأجل، وبشرط ألا تتجاوز مدة الحظر سنتين من تاريخ إبرام العقد. الباب الثالث سجل العقود المادة الثانية عشرة: 1- يؤسس المؤجرون شركة مساهمة أو أكثر، بعد موافقة المؤسسة، بغرض تسجيل عقود الإيجار التمويلي، وذلك باتباع أحدث الوسائل وأفضل الممارسات، مع تنظيم النفاذ الآمن لبيانات سجل العقود وفقاً لأحكام النظام وهذه اللائحة. 2- مع مراعاة ما ورد في نظام الشركات، يحدد رأس مال شركة تسجيل العقود حسب تقدير المؤسسة. وللمؤسسة أن تلزم المؤسسين بتقديم دراسة تحدد متطلبات رأس مال الشركة. 3- مع مراعاة أحكام نظامي الشركات والسوق المالية ولوائحهما، توزع ملكية أسهم شركة تسجيل العقود بين المؤجرين وفق ما تقرره المؤسسة، وتقسّم أسهم المؤجرين الذين يفقدون رخصة عملهم على المؤجرين القائمين بحسب نسبة ملكيتهم في الشركة، وذلك على أساس القيمة العادلة للسهم في وقت كل تعديل، ويجوز زيادة رأس مال شركة تسجيل العقود وتخفيضه بعد الحصول على موافقة مكتوبة من المؤسسة. 4- يشترط لدخول الشركاء أو خروجهم الحصول على خطاب من المؤسسة يتضمن عدم ممانعتها. 5- يكون تعيين رئيس وأعضاء مجلس إدارة شركة تسجيل العقود وشغل المناصب التنفيذية ورئيس وكُتاب سجل العقود بعد الحصول على خطاب من المؤسسة يتضمن عدم ممانعتها، وللمؤسسة إعفاؤهم من مناصبهم بقرار مسبب في حال الإخلال بواجباتهم النظامية أو المهنية. المادة الثالثة عشرة: توزع شركة تسجيل العقود أرباحها وفقاً لنظام الشركات، وذلك بعد الحصول على خطاب من المؤسسة يتضمن عدم ممانعتها.

7 المادة الرابعة عشرة يحدد المقابل المالي لخدمات شركة تسجيل العقود بقرار من المؤسسة بناءً على اقتراح من الشركة يستند إلى دراسة فنية تفصيلية تتضمن الأسس الاقتصادية والتجارية لتحديد هذا المقابل. المادة الخامسة عشرة: 1- تعد شركة تسجيل العقود سجلاً للعقود وفقاً لما ورد في النظام وهذه اللائحة 2- يلتزم المؤجر بتسجيل العقد وما يطرأ عليه من تعديلات في سجل العقود خلال عشرة أيام عمل من تاريخ إبرام العقد أو تعديله، كما تُقيد في السجل كافة التصرفات المؤثرة على حقوق كل من المؤجر والمستأجر التعاقدية. 3- تختص شركة تسجيل العقود بما يأتي أ) تسجيل العقود وما يطرأ عليها من تعديلات. ب) تسجيل انتقال حقوق عقود الإيجار التمويلي بموجب صفقات التسنيذ. ت) الإفصاح للجهات المرخص لها بمزاولة أنشطة التمويل عن بيانات سجل العقود بعد موافقة محررة من المؤجر. ث) تسجيل عقود الملكية المترتبة على عقود الإيجار التمويلي، بعد توثيق نقل الملكية – إذا كان الأصل المؤجر عقاراً – لدى الجهات المنوط بها تسجيل الملكية العقارية (المحاكم وكتابات العدل). 4- تصدر المؤسسة قراراً بتحديد اختصاصات رئيس وكُتاب سجل العقود المادة السادسة عشرة:

يشترط أن يتوافر في رئيس وكاتب سجل العقود الآتي: 1- أن يكون سعودي الجنسية 2- ألا يكون قد سبق الحكم عليه بعقوبة في جريمة مخلة بالشرف والأمانة 3- ألا يكون قد سبق فصله من الخدمة بحكم أو قرار تأديبي نهائي إلا إذا رُدَّ إليه اعتباره وفقاً للأنظمة والقواعد ذات العلاقة السارية في هذا الشأن. المادة السابعة عشرة: يجب على كاتب سجل العقود أن يؤدي الأعمال المنوطة به في مقر عمله، ويجوز بعد موافقة رئيس سجل العقود أن يؤديها في مقر المؤجر الذي يتحمل النفقات المترتبة على ذلك.

8 المادة الثامنة عشرة تكتب المحررات والإقرارات التي تصدر عن كاتب سجل العقود باللغة العربية، ويجوز التصديق على محرر بغير اللغة العربية بعد ترجمته إلى العربية بواسطة مترجم معتمد، ويكون التصديق في هذه الحالة على المحرر الأصلي وترجمته معاً. المادة التاسعة عشرة: على شركة تسجيل العقود مسك كافة سجلات العقود اللازمة لتسجيل المعاملات وتصنيفها وفقاً لما تحدده المؤسسة. المادة العشرون: يجوز استخدام الوسائل الإلكترونية في تسجيل العقود والاعتماد عليها، وللمؤسسة اعتماد أي إجراءات أو وسائل أخرى للتسجيل. المادة الحادية والعشرون: يكون رئيس سجل العقود مسؤولاً عن أعمال التسجيل في السجل، ويقدم إليه طلب القيد وما يطرأ عليه من تعديلات، ويحيله إلى أحد كتّاب سجل العقود، ويجري التسجيل طبقاً للنظام وهذه اللائحة. وفي حال رفض كاتب سجل العقود تحرير أي محرر أو توثيقه أو التصديق عليه، فلذوي الشأن التظلم من ذلك أمام شركة تسجيل العقود ثم أمام المؤسسة، وفي حال رفض التظلم يحق لهم اللجوء إلى المحكمة المختصة. المادة الثانية والعشرون: 1- لأغراض هذه اللائحة، تعد المستندات الآتية وثائق لإثبات ملكية للأصل المؤجر (أ) صك الملكية العقارية. (ب) وثيقة ملكية الأصل. (ج) البطاقة الجمركية. (د) شهادة تسجيل الملكية الفكرية. (هـ) سند الشراء. 2- للمؤسسة اعتماد مستندات أخرى ووثائق لإثبات الملكية، وتقرير متطلبات إضافية لإثباتها المادة الثالثة والعشرون: لغرض إثبات تسجيل مستند الملكية، على كاتب سجل العقود الختم على مستند ملكية الأصل والعقد مع بيان رقم القيد، أو أن يتخذ ما يلزم حيال المستندات التي لا تقبل الختم عليها مثل صكوك الملكية العقارية.

9 المادة الرابعة والعشرون يُقيد في سجل العقود الآتي: 1- بيانات المتعاقدين وممثليهم، وعناوينهم الرسمية، وتشمل اسم المستأجر، وبياناته الخاصة، واسم المؤجر، وبيانات الاتصال، والترخيص. 2- وصف تفصيلي للأصل المؤجر، متضمناً الاسم، والرقم المسلسل، وتاريخ الإنتاج، وبلد المنشأ بحسب الحال، وبيانات سند ملكية الأصل. 3- بيانات التأمين - إن وجد - على الأصل المؤجر. 4- مدة العقد. 5- مقدار الأجرة، وطريقة احتسابها، وآلية سدادها. 6- موافقة المتعاقدين المحررة على الإفصاح عن معلومات سجل العقود. 7- أحكام ملكية الأصل المؤجر وحيازته المادة الخامسة والعشرون: 1- يصدر رئيس سجل العقود وثيقة رسمية تسمى عقد الإيجار التمويلي المسجل، تتضمن البيانات الواردة في سجل العقود. 2- يعد مستخرج السند التنفيذي لعقد الإيجار التمويلي المسجل سنداً تنفيذياً، وفقاً للفقرة الثامنة من المادة التاسعة من نظام التنفيذ. وبفقد الالتزام المادة السادسة والعشرون: يجب على المؤجر، في حال تسديد الحقوق المترتبة على العقد، قيد رقم قرار هيئة السوق المالية بالموافقة على صفقة التسديد في سجل العقود، وتحفظ شركة تسجيل العقود نسخة من قرار الهيئة لتكون أساساً لتأشير كاتب سجل العقود بمقتضاها. المادة السابعة والعشرون: تملك المؤسسة سجل العقود بجميع بياناته وما يشملها من معلومات. المادة الثامنة والعشرون: في حال ترخيص المؤسسة لأكثر من شركة لتسجيل العقود، على هذه الشركات - تحت إشراف المؤسسة - اتخاذ الإجراءات اللازمة التي تكفل وحدة بيانات سجل العقود، وتبادل البيانات بينها، وحماية بيانات سجل العقود، والمحافظة عليها.

10 المادة التاسعة والعشرون: تحفظ القيود في سجل العقود عشر سنوات على الأقل من تاريخ انقضاء مدة الالتزامات المترتبة على العقد. المادة الثلاثون: مع مراعاة ما ورد في النظام وهذه اللائحة، يصدر قرار من المحافظ بالاتفاق مع وزير العدل

يتضمن إجراءات القيد في سجل العقود، والبيانات التي يتطلبها القيد، وأحكام وإجراءات إطلاع الغير على سجل العقود. المادة الحادية والثلاثون : يخضع عقد الإيجار التمويلي لأحكام النظام ونظام التمويل العقاري ولائحتيهما إذا كان الغرض منه تملك شخص طبيعي للسكن. المادة الثانية والثلاثون: يُعمل بهذه اللائحة من تاريخ نشرها في الجريدة الرسمية.

اللائحة التنفيذية لنظام التمويل العقاري الصادر بقرار وزير المالية رقم 1229 وتاريخ 1434/4/10هـ الموافق 2013/2/20م المنشور بالجريدة الرسمية بتاريخ 1434/7/7هـ الموافق 2013/5/17م <sup>2</sup> تم تعديل هذه اللائحة بموجب قرار معالي وزير المالية رقم (1144) وتاريخ 1443/6/2هـ.