

خطاب بالموافقة على تمويل

المرجع: 1944321

التاريخ: 2022/12/27

MRS. MARYAM ALI ALSAYED ABDULLA ALAWI ALDARWISH

تحية وبعد ،

الموضوع: طلبكم لتمويل عقار سكنية

يسر مصرف الإمارات الإسلامية ("المصرف") وبناءً على توصية وموافقة مؤسسة محمد بن راشد للإسكان، أن يفيدكم بموافقتنا على طلبكم للحصول على التمويل وفقاً للشروط الآتية:

مواصفات العقار المؤجر:

- النوع: VILLA
- رقم قطعة الأرض: XN1652B
- الموقع: DAMAC HILLS 2 / AVENCIA 2 ، بإمارة دبي
- الغرض: سكني
- قيمة العقار: 1,000,000.00 درهم
- مبلغ التمويل: 1,000,000.00 درهم
- رسوم المعاملة: 0.00 درهم
- رسوم التقييم: 0.00 درهم

نوع التمويل:

إجارة منتهية بالتملك.

يوافق المصرف بأن يؤجر العقار إجارة منتهية بالتملك وفقاً لما يلي:

1- مدة الإجارة: (300) شهر من تاريخ استلامكم العقار المؤجر من المصرف في حالة صلاحة لاستيفاء المنفعة المقصودة منه وتخضع هذه الفترة للتغيير حسب التاريخ الفعلي لاستلامكم للعقار المؤجر.

2- أجرة الفترات الإيجارية تتكون من عنصران:

2-1 أجرة ثابتة و التي تساوي المبلغ الذي دفعه المصرف لشراء العقار المؤجر مقسوماً على عدد الأقساط (حسب الجدول المرفق الملحق رقم 4).

2-2 أجرة تكميلية وهي تشمل التأمين والصيانة والضرائب حيث أن المصرف سوف يدفع بصفته مالكاً للعقار المؤجر المصاريف الآتية :
(أ) أقساط التأمين على العقار المؤجر.

ب) الصيانة اللازمة لإبقاء العقار صالحاً للاستعمال بخلاف الصيانة العادية للعقار والتي سوف تلتزمون بالقيام بها.
ج) الضرائب والرسوم المفروضة على ملكية المصرف للعقار المؤجر أو على الأجرة، ويحق للمصرف مطالبتكم بسداد هذه المصاريف وذلك بإضافتها إلى الأجرة الثابتة.

3- الدفعة الإيجارية المقدمة

في حالة سدادكم لجزء من ثمن العقار المؤجر مبلغ وقدره 0.00 درهم للمطور أو لمالك العقار قبل تاريخ هذه الرسالة كدفعة مقدمة، فلتلتزمون بحوالتها لصالح المصرف و يعتبر هذا المبلغ أجرة ثابتة مقدمة و يخصم من إجمالي الأجرة الثابتة المستحقة للمصرف بموجب العقد. ويعد ذلك قبولاً منكم بفسخ أي علاقة تعاقدية سابقة مع المطور أو مالك العقار.

4-التأمين التكافلي:

أ. إلزامية الحصول على بوليصة تأمين من شركة تأمين تكافلي معتمدة من قبل المصرف للتأمين على الحياة وعلى العقار لصالح مصرف الإمارات الإسلامي (ش م ع) على نفقة المتعامل/المتعاملين.
ب. يخضع سريان هذه التسهيلات لاستيفاء واستلام موافقة شركة تأمين تكافلي على الحياة وعلى العقار.
ت. يحق للمصرف وفق تقديره المفرد تغيير شركة التأمين التكافلي خلال فترة التمويل؛ وأن هذا التغيير سيكون ملزماً بشكل تلقائي على جميع المتعاملين الذين تشملهم بوليصة التكافل منذ تاريخ التغيير لشركة التأمين التكافلي. وإذا رغب المتعامل الحصول على بوليصة تأمين تكافلي (بخلاف شركة التأمين المقترحة من قبل المصرف)، عندئذ يتعين على المتعامل القيام بإجراءات التأمين بمفرده وتحويلها لصالح المصرف. ويجب أن تتضمن بوليصة التأمين التي اختارها المتعامل جميع مميزات بوليصة التأمين التي اختارها المصرف.

التأمين التكافلي على الحياة

1. يتوجب على مقدمي طلب التأمين التكافلي على الحياة من شركة التأمين التكافلي الذي حدده المصرف لعملاء التمويل المنزلي.
2. يغطي التأمين التكافلي فقط حدود مجموع مبلغ التمويل المتبقي في أي وقت معين.
3. إذا تطلب الأمر زيادة التغطية فوق المبلغ المعتمد من شركة تكافل، يتوجب عليكم القيام بإجراء ترتيبات من خلال أية شركة تأمين من اختياركم لتلبية احتياجاتكم الخاصة بتغطية شاملة.
4. يتعين دفع القسط (الذي تحدده شركة التأمين) إلى المصرف شهرياً. في حالة عدم السداد بشكل كامل أو جزئي ستلتزمون بسداد هذا النقص إلى المصرف عند الطلب باعتبار أن المصرف يقوم بسداد أقساط التأمين نيابة عنكم.
5. يتطلب الحصول على موافقة شركة تكافل وفقاً للأسعار العامة/ أسعار وفيات إضافية قبل الموافقة على هذا العرض و/أو عند صرف المصرف لمبلغ التمويل. وتخضع الأسعار للتغيير وللأسعار المطبقة في تاريخ التغيير على أساس شهري.
6. في حالة المطالبة، يعتبر المبلغ المسدد من قبل شركة التأمين التكافلي نهائياً. ولن يتحمل المصرف أي مسؤولية تجاه أية نزاعات ناجمة عن تلك المطالبات. وفي تلك الحالات، تكون قرارات شركة التأمين التكافلي نهائية وملزمة عليكم وعلى خلفائكم والمتنازل لهم.
7. تكافل على الحياة (يبلغ المعدل القياسي للتأمين التكافلي على الحياة حالياً نسبة 0% سنوياً، غير أنه يمكن أن يخضع للتغيير أو الزيادة بناءً على قرار وموافقة الشركة المقدمة لخدمات التكافل).

التأمين التكافلي على العقار

- 1- يعتبر التأمين التكافلي الشامل على العقار من شركة التأمين التكافلي التي يحددها المصرف لعملاء التمويل المنزلي الخاص بالمصرف.
- 2- يتعين دفع قسط التأمين التكافلي (حسب ما تحدده شركة التأمين التكافلي) على شكل أجرة تكميلية لصالح المصرف على أساس شهري. وفي حالة عدم استلام أي دفعة بشكل كامل أو جزئي منكم للأجرة التكميلية (قسط التأمين التكافلي) من خلال الدفعات الإيجارية الشهرية، ستلقى على عاتقكم مسؤولية سداد ذلك النقص للمصرف عند الطلب باعتبار أن المصرف يقوم بدفع الأقساط نيابة عنكم.
- 3- تخضع الأسعار للتغيير وستطبق الأسعار المطبقة في تاريخ التغيير على دفعات الأجرة المستقبلية على أساس شهري.

4- يتعين على المصرف الحصول على تأمين يغطي العقار المؤجر فقط في حدود قيمة العقار المؤجر الذي تم تقييمه وقت الموافقة على تسهيلات التمويل المنزلي. وإذا اخترت الحصول على تأمين تكافلي إضافي على العقار نظراً لارتفاع قيمة العقار، فيتعين القيام بذلك على نفقتكم الخاصة.

5- في حالة المطالبة، يعتبر المبلغ الذي تسدده شركة التأمين التكافلي نهائياً. ولن يتحمل المصرف أية مسؤولية تجاه أية نزاعات ناجمة عن هذه المطالبة. في مثل هذه الحالات، يكون قرار شركة التأمين التكافلي نهائياً وملزماً لكم ولخلفائكم والمتنازل لهم من قبلكم.

6- تكافل على العقار (يبلغ المعدل القياسي للتأمين التكافلي على العقار حالياً نسبة 0% سنوياً، غير أنه يمكن أن يخضع للتغيير أو الزيادة بناءً على قرار وموافقة الشركة المقدمة لخدمات التكافل).

5- تواريخ سداد الأجرة

التزامكم بدفع الأجرة الثابتة للمصرف على 300 قسط مستحقة السداد في نهاية كل شهر ميلادي.

6- السداد المبكر

بشرط موافقة المصرف، فيمكنكم السداد المبكر للأجرة الثابتة والمتغيرة غير المدفوعة مع ما قد يتنازل عنه المصرف من الأجرة المتغيرة والموضحة في الجدول المرفق.

7- الوعد بالبيع

يعد المصرف بأن يبيع لكم العقار المؤجروبن ثم رمزوي سجله في اسمكم (وفقاً للقوانين السارية) في نهاية مدة الإجارة بشرط سدادكم لكامل الأجرة ووفائكم بجميع الالتزامات المترتبة عليكم لصالح المصرف بموجب عقد الإجارة.

8- الوعد بالشراء

سوف تعدون وعداً ملزماً بشراء الأصل المؤجر في حال إخلالكم بأداء واجباتكم بموجب عقد الإجارة ويتم تنفيذه بعد إخطاركم بهذا الإخلال من قبل المصرف.

سيتم شراؤكم للعقار المستأجر بموجب عملية واحدة وفي مقابل ثمن يتكون من:

(أ) الرصيد أقساط الأجرة الثابتة التي لم يتم سدادها، و

(ب) النفقات والمصروفات الفعلية التي تكبدها المصرف بسبب فسخ عقد الإجارة نتيجة لإخلالكم به.

سوف تتحملون كافة الرسوم التي تفرضها الجهات المختصة لتسجيل العقار المؤجر في اسمكم بموجب البندين رقم (7) و (8) أعلاه.

9- يخضع هذا التمويل للشروط الآتية:

(أ) استلام المصرف لوثيقة رهن من الدرجة الأولى على العقار تغطي إجمالي مبلغ التمويل.

(ب) استلام المصرف لحوالة تأمين على الحياة والعقار تغطي إجمالي مبلغ التمويل.

(ج) استلام المصرف لضمان موقع حسب الأصول من حكومة إمارة دبي (ممثلة بمؤسسة محمد بن راشد للإسكان) يغطي الأرباح ومبلغ التمويل.

(د) أن تخطروا المصرف كتابة بأي تغيير في أو فقدان أو خسارة أو وظيفة أو عمل أو مهنة (حسبما يقتضي به الحال) فوراً بعد حدوث ذلك.

(هـ) تقديم شيك ضمان لصالح مصرف الإمارات الإسلامية ش.م.ع. بحيث تبلغ قيمة الشيك 100% من مبلغ التمويل

(و) شروط إضافية:

- الاستقطاع المباشر للقسط من حساب راتب العميل لدى مصرف الهلال في يوم 26 من كل شهر.

10- يخضع هذا العقد ويُفسر حسب القوانين السارية في إمارة دبي والقوانين الاتحادية لدولة الإمارات العربية المتحدة، إلى الحد الذي لا تتعارض فيه مع أحكام الشريعة الإسلامية وفق ما تقرره لجنة الرقابة الشرعية الداخلية للمصرف، وإذا حدث تعارض فيُعدُّ بأحكام الشريعة الإسلامية.

11- بموافقتكم على هذا الخطاب، توافقون على تفويض المصرف بتحويل أي مبالغ متوفرة في أي من حساباتكم لدى المصرف ولدى أي من فروع لسداد أي مبالغ مستحقة عليكم فثلتم في سدادها بدون أي إشعار.

12- كما تفوضون المصرف بالقيود على حسابكم أي رسوم أو ضرائب ذات صلة فيما يتعلق بتجهيز هذا التمويل المصرفي. كما ندعوكم للاتصال بالمصرف إذا كانت لديكم أي استفسارات بخصوص تلك المستندات أو محتوى هذا الخطاب وذلك للإجابة عليها.

يسري هذا الخطاب لمدة 30 يوماً من تاريخه.

علماً أننا قمنا بتقييم التمويل من حيث ملائمته وتناسبه معك وقدرتك على السداد بناءً على المستندات والمعلومات المقدمة منك في استمارة الطلب.

كذلك قمنا بتقييم التسهيلات بناءً على دخلك ووظيفتك وقدرتك على سداد معدل الربح والسلوك المالي فيما يخص سداد التسهيلات القائمة و/أو سلوك الحساب لدينا، و/أو لدى مكتب الائتمان، وكذلك بناءً على المعلومات المستمدة من مقدمي الائتمان/الخدمة و/أو المؤسسات و/أو الأجهزة الحكومية

نرجو منكم التوقيع على صورة من هذا الخطاب بالموافقة على هذا العرض.

عن مصرف الإمارات الإسلامية ش.م.ع.

المخول بالتوقيع (2)

المخول بالتوقيع (1)

.....

.....

أوافق على عرض التمويل طبقاً لما ورد في هذا الخطاب والمستندات المرفقة به.

التوقيع :

MRS. MARYAM ALI ALSAYED ABDULLA ALAWI ALDARWISH: الاسم

التاريخ :