

| معلومات المنتج | |
|--|---|
| وصف المنتج | |
| يُمكن منتج التمويل السكني العملاء من تملك العقارات السكنية في دولة الإمارات العربية المتحدة باستخدام هيكل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية. يكون للعميل الحق في تملك العقار محل التمويل (ويُشار إليه باسم "العقار") بموجب عقد بيع، وذلك إما عند الإتمام الناجح لمدة الإجارة والوفاء بجميع الالتزامات، أو في أي وقت خلال مدة التمويل عند سداد مبلغ التمويل المستحق وكافة المبالغ الأخرى المرتبطة بالتمويل، وذلك بما يتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية. | |
| الهيكل الشرعي | |
| المفهوم الشرعي | يعتمد منتج التمويل السكني على مفهوم الشريعة "الإجارة المنتهية بالتمليك". تُتيح هذه الهيكل الانتفاع بالعقار خلال مدة الإيجار، مع إمكانية تمكّن العميل من تملك العقار من خلال عقد بيع منفصل، سواءً في نهاية مدة التمويل أو في أي وقت خلالها، وذلك عند سداد مبلغ التمويل المستحق وجميع المبالغ الأخرى المرتبطة بالتمويل. |
| آلية المعاملة | <ul style="list-style-type: none"> ◀ تشتري شركة سراج للتمويل العقار من البائع. ◀ يستأجر العميل العقار بموجب اتفاقية الإجارة. ◀ يدفع العميل أقساط الإيجار خلال مدة الإيجار بموجب اتفاقية الإجارة. ◀ يتم نقل ملكية العقار إلى العميل إما عند نهاية مدة الإيجار بعد الوفاء بجميع الالتزامات وفقاً لشروط تعهد الشراء، أو في أي وقت خلال مدة التمويل وفقاً لممارسة تعهد البيع. |
| نوع التمويل | |
| ◀ يُخصّص هذا التمويل للعملاء الأفراد الذين يمكنهم التقدّم بطلب تمويل لعقار جاهز للاستخدام من شركة سراج للتمويل. | |
| عملة التمويل | |
| الدرهم الإماراتي | |
| الخصائص الأساسية للمنتج | |
| عقد الإيجار | عقد إيجار بين شركة سراج للتمويل ش.م.خ (المؤجر) والعميل (المستأجر) لاستئجار العقار لمدة إيجار ثابتة، تتكوّن من فترات إيجارية متعاقبة تبدأ من تاريخ بدء الإيجار، مقابل سداد قيمة الإيجار. |
| نقل الملكية | عند السداد الكامل لجميع الالتزامات الإيجارية، يتم نقل ملكية العقار إلى المستأجر بموجب عقد بيع، وفقاً لتطبيق تعهد الشراء، أو في أي وقت خلال مدة التمويل وفقاً لتطبيق تعهد البيع. |
| التزامات الصيانة | <ul style="list-style-type: none"> - المستأجر: مسؤول عن أعمال العناية والصيانة التشغيلية. - المؤجر: مسؤول عن الإصلاحات الهيكلية-الأساسية والتأمين التكافلي للعقار وفي هذا الصدد، قد يعين المؤجر العميل كوكيل خدمات له للقيام بهذا الدور بموجب اتفاقية وكالة الخدمات. |

| | |
|---|--|
| يختلف حسب الاتفاق؛ عادةً، يصل إلى 20 عامًا حسب طبيعة العقار والتمويل. | الحد الأقصى لمدة التمويل |
| الحد الأدنى 200,000/- درهم الحد الأقصى: 5 مليون درهم إماراتي (شريطة ألا يتجاوز 50% من نسبة مديونية الدخل "DBR" و/أو قيمة العقار ومعايير أهلية الدخل | الحد الأدنى والحد الأقصى: مبلغ التمويل |
| نوع الربح: معدل ربح ثابت ومتغير (كلا الخيارين متاحان) طريقة الربح: طريقة ثابتة | معدل الربح |
| يمكن سداد مبلغ التمويل بالكامل في أي وقت قبل تاريخ الاستحقاق، بشرط تقديم إثبات مصدر الأموال. وبقيام العميل بممارسة حقه بموجب تعهد البيع، مما يتطلب من سراج للتمويل إتمام عملية بيع العقار. | السداد المبكر الكامل |
| يُسمح بالسداد الجزئي مع استيفاء رسم يُحتسب وفقًا لجدول الرسوم، وذلك استنادًا إلى المبلغ المستحق وفترة الإيجار. يتطلب إثبات مصدر الأموال. | السداد المبكر الجزئي |
| في حال التأخر عن سداد القسط الشهري، يلتزم العميل بالتبرع بنسبة 2% سنويًا على المبلغ المتأخر وبطريقة احتساب تناسبية (وبحد أقصى 700 درهم إماراتي)، وذلك لجهات خيرية وفق الآلية المعتمدة من اللجنة الشرعية والمنصوص عليها في الوثائق ذات الصلة. | التزام بالتبرع لجهات خيرية في حال حدوث تأخير في السداد |
| تأمين إلزامي لتغطية الأصل ضد المخاطر، مثل الخسارة الكلية أو الخسارة الجزئية، وفقًا لاتفاقية وكالة الخدمات. لمزيد من التفاصيل حول تغطية التأمين التكافلي، يُرجى الرجوع إلى الشروط والأحكام الخاصة بالتأمين الكافلي. | تغطية التأمين التكافلي |
| شروط التمويل الرئيسية | |
| مدة محددة بناءً على الاتفاق، وعادةً ما تتماشى مع مدة التمويل المطلوبة من العميل (مثل من 5 سنوات إلى 20 سنة)، وتتكوّن من فترات إيجارية متعاقبة. | مدة الإيجار |
| دفعة مقدّمة قياسية تُحتسب من سعر العقار أو من قيمة التقييم (أيهما أقل)، وذلك وفقًا لأنظمة مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي. وتختلف متطلبات الدفعة المقدّمة بحسب جنسية العميل وعدد العقارات، بحيث يكون الحد الأدنى 15% لمواطني دولة الإمارات العربية المتحدة و20% للمقيمين الأجانب عند شراء العقار الأول، في حين تُطبّق متطلبات دفعة مقدّمة أعلى على العقارات الثانية وما يليها. وتُخصم الدفعة المقدّمة التي يسدّها العميل من سعر العقار، ويُعتبر المتبقي هو مبلغ التمويل الذي يتم استخدامه لحساب قيمة الإيجار. | الدفعة المقدّمة |
| - تشمل مكوّنات الإيجار الثابت، والإيجار المتغير، والإيجار التكميلي. - يتم توضيح جدول السداد وصيغة احتساب الأجرة وآلية تحديدها في عقد الإيجار. | دفعات الإيجار |
| يتاح السداد المبكر مع استيفاء رسوم محددة كما هو مبين في جدول الرسوم، (يتم هيكلتها وتحصيلها بطريقة متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية بموجب وثائق التمويل)، وذلك بحسب ما إذا تم استخدام أموال ذاتية أو تمويل من طرف ثالث. | خيارات الإنهاء المبكر. |
| تحدد الاتفاقية الآثار المترتبة وسبل الانتصاف في حالة وقوع حالة تقصير من قبل العميل. | حالات التقصير |
| المعلومات والمتطلبات والالتزامات الأخرى | |

- ◀ يجب أن يزيد عمر المتقدم عن 21 عامًا.
- ◀ يجب أن يكون المتقدم موظفًا براتب ثابت ويقوم في دولة الإمارات العربية المتحدة، ويستوفي معايير الدخل التي تطبقها شركة سراج للتمويل.
- ◀ يجب أن يستوفي المتقدم معايير تقييم القدرة على السداد.
- ◀ ملاحظة مهمة:
- ◀ تحتفظ شركة سراج للتمويل بالحق في رفض أي طلب حسب تقديرها، على أن يتم إبلاغ العميل بسبب الرفض.
- ◀ تُعد جميع الرسوم المدفوعة لشركة سراج للتمويل مقابل الخدمات المقدمة غير قابلة للاسترداد.
- ◀ استنادًا إلى اتفاقيات منتج التمويل السكني (مثل عقد الإيجار، وتعهد الشراء، ووثائق التمويل ذات الصلة)، يجوز لشركة سراج للتمويل ش.م.خ استرداد الرصيد المتبقي من قيمة العقار من خلال ممارسة حقوقها المنصوص عليها في وثائق التمويل.
- ◀ وعند وقوع أي حالة من حالات التقصير، يجوز لشركة سراج للتمويل، وفقًا لتقديرها المطلق، أن تقوم بما يلي:
- ◀ إنهاء عقد الإيجار أو أي اتفاقيات تمويل ذات صلة.
- ◀ المطالبة بالسداد الفوري لكافة دفعات الإيجار المستحقة، بما في ذلك أي مبالغ متراكمة، والإعلان عن أن جميع المبالغ المستحقة بموجب وثائق التمويل أصبحت واجبة السداد فورًا؛ و
- ◀ ممارسة حقوقها بموجب تعهد الشراء ومطالبته بشراء العقار مقابل سداد جميع الدفعات الإيجارية المستحقة، بما في ذلك أي مبالغ مستحقة متراكمة، كما يجوز لها إعلان استحقاق جميع المبالغ الواجبة السداد بموجب وثائق التمويل فورًا واستحقاقها للسداد الفوري.
- ◀ يجوز لشركة سراج للتمويل ممارسة حقوقها بموجب ترتيبات الضمان المعمول بها، بما في ذلك — على سبيل المثال لا الحصر — تفعيل أي ضمانات أو رهون، واتخاذ جميع الإجراءات القانونية اللازمة وسبل الانتصاف المتاحة لشركة سراج للتمويل بموجب القانون أو حسبما هو منصوص عليه في اتفاقيات منتج التمويل السكني.
- ◀ تحتفظ سراج للتمويل بالحق في تعديل الشروط والأحكام، وجدول الرسوم، وأي رسوم أخرى مستحقة من قبلكم من وقتٍ لآخر، حسب تقديرها الكامل، وذلك شريطة تقديم إخطار مسبق لا تقل مدته عن 60 يومًا تقويميًا، على أن تصبح التعديلات سارية المفعول في حال عدم تلقي رد من العميل خلال فترة الإخطار المحددة.
- ◀ في حالة السداد المبكر، يجوز لشركة سراج للتمويل ش.م.خ تحصيل الربح/الأجرة عن الدفعات/الأجرة المستقبلية، على ألا يتجاوز إجمالي الربح المتفق عليه. كما تُطبَّق الرسوم المستحقة الخاصة بتوثيق السداد المبكر، وذلك وفقًا لشروط التمويل وجدول الرسوم.
- ◀ تحتفظ سراج للتمويل بالحق في طلب ضمانات/شروط، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر: شيكات الضمان، والضامن، والتوقيع المشترك، وما إلى ذلك.
- ◀ تحتفظ سراج للتمويل بالحق في إنهاء العلاقة التمويلية معك في حال الإخلال بالشروط والأحكام.
- ◀ قد يتعين عليك دفع مبلغ إضافي ضمن سعر بيع العقار في حال قيامك بتسوية التمويل مبكرًا وذلك وفقًا لجدول الرسوم.
- ◀ قد يختلف معدل الربح المطبق على كل مدة إيجار، باستثناء مدة الإيجار الأولى، تبعًا للتغيرات في مؤشر الإيبور (EIBOR).
- ◀ في حالة احتساب القسط الشهري بناءً على عنصر الربح المتغير، قد يرتفع أو ينخفض القسط الشهري بناءً على معدل الإيبور الفعلي خلال مدة التمويل. وتتحمل المسؤولية عن ضمان توفر أموال كافية في حسابك في تاريخ الاستحقاق للدفع لتجنب أي دفع خيري أو تقارير سلبية إلى مكتب الائتمان.
- ◀ يمكنك التواصل مع سراج للتمويل لتقديم أي استفسارات أو مساعدات أو شكاوى من خلال زيارة موقعنا الإلكتروني: www.Sirajfinance.com.
- ◀ تتوفر الشروط والأحكام الحالية للتمويل السكني لدى سراج للتمويل على الرابط: (<https://sirajfinance.com/retail.html#home-finance>)، كما يتوفر جدول الرسوم على الرابط: <https://www.sirajfinance.com/latest-schedule-charges-new.html>

| | |
|---|---|
| رسوم الإجراءات والتوثيق | 1% من مبلغ التمويل |
| رسوم الإجراءات والتوثيق التمويل الإضافي | 1% على مبلغ التمويل الإضافي |
| رسوم توثيق لتأجيل القسط | 100 درهم إماراتي لكل عملية تأجيل |
| الدفعة المقدمة | حدُّ أدنى بنسبة 15% لمواطني دولة الإمارات العربية المتحدة و20% للمقيمين الأجانب عند شراء العقار الأول، في حين تُطبَّق متطلبات دفعة مقدّمة أعلى على العقارات الثانية وما يليها. |
| مبلغ التبرع (للدفع المتأخر) | 2% على المبلغ المتأخر سنويًا على أساس تناسبي (الحد الأقصى 700 درهم) ملاحظة: تحول سراج للتمويل أي مبالغ من هذا القبيل نيابة عن العميل إلى جمعية خيرية معتمدة من قبل لجنة الرقابة الشرعية الداخلية لسراج، بعد خصم النفقات الفعلية. |
| رسوم توثيق للسداد الجزئي المبكر | الحد الأقصى: 1% من المبلغ المستحق أو 10,000 درهم إماراتي (أيهما أقل) |
| رسوم توثيق للتسوية الكاملة المبكرة | الحد الأقصى: 1% من المبلغ المستحق أو 10,000 درهم إماراتي (أيهما أقل) |
| ملاحظة: | |
| <p>يمكنك الوصول إلى جدول تفصيلي للرسوم عبر زيارة الموقع الإلكتروني التالي: www.Siraj Finance PJSC. في حال كنت بحاجة إلى أي توضيح بشأن الرسوم والتكاليف، يمكنك الاتصال بنا على الرقم: 971-2-401 4999+ أو إرسال بريد إلكتروني إلى customer@sirajfinance.com.</p> <p>ضريبة القيمة المضافة غير مشمولة في جميع الرسوم والتكاليف المذكورة أعلاه إلا إذا تم تحديد خلاف ذلك.</p> <p>ضريبة القيمة المضافة تعني الضريبة المضافة على توريد السلع أو الخدمات بموجب القانون رقم 8 لسنة 2017 واللوائح التنفيذية ذات الصلة أو أي ضرائب مشابهة مستقبلية.</p> | |

| أمثلة توضيحية (لأغراض الحساب فقط) | |
|-----------------------------------|--|
| حساب الإيجار الثابت | |
| سعر العقار: | 1,250,000 درهم |
| الدفعة المقدمة بنسبة 20%: | 250,000 درهم |
| مبلغ التمويل: | 1,000,000 درهم |
| معدل الربح (نموذج ثابت): | 5% سنويًا |
| مدة الإيجار: | 10 سنوات |
| دفعة الإيجار الشهرية (ثابتة): | <p>الجزء الرئيسي (شهري) = مبلغ التمويل / عدد الأشهر</p> <p>= 1,000,000 / 120 = 8,333.33 درهم</p> <p>جزء الربح (شهري) = (المبلغ الممول * معدل الربح) / عدد الأشهر</p> <p>= (1,000,000 * 0.05) / 120 = 4,166.67 درهم</p> <p>دفعة الإيجار الشهرية = المبلغ الرئيسي + مبلغ الربح</p> <p>= 8,333.33 درهم + 4,166.67 درهم</p> <p>= 12,500 درهم</p> |

| حساب الإيجار المتغير | |
|--|--|
| مبلغ التمويل | 800,000 درهم |
| معدل الإيبور | 3% |
| هامش الربح لشركة سراج | 2% |
| الإيجار المتغير (شهري) | الإيجار المتغير = (المبلغ الرئيسي المستحق * (معدل الإيبور + الهامش)) / 12 الإيجار المتغير = $12 / (0.05 * 800,000) = 3,333.33$ درهم إماراتي |
| الإيجار التكميلي | مساوي لنفقات وكالة الخدمة في الفترة السابقة |
| السداد المبكر الكامل | |
| الرصيد المستحق | 50,000 درهم إماراتي |
| رسوم معالجة السداد المبكر بنسبة 1% من الرصيد المستحق أو 10,000 درهم إماراتي (أيهما أقل). | 500 درهم إماراتي |
| السداد المبكر الجزئي | |
| الرصيد المستحق | 50,000 درهم إماراتي |
| رصيد مبلغ السداد الجزئي | 10,000 درهم إماراتي |
| رسوم معالجة السداد الجزئي المبكر على الدفعة المسددة: 1% من قيمة الدفعة أو 10,000 درهم إماراتي (أيهما أقل) | 100 درهم إماراتي |
| تحذيرات | |
| يتعين عليك قراءة جميع الشروط والأحكام (المتضمنة في نماذج الطلبات والوثائق ذات الصلة) الخاصة بشركة سراج للتمويل ش.م.خ وفهمها قبل الموافقة عليها. | |
| قد يتعين عليك سداد رسوم معالجة السداد المبكر (وفقاً لجدول الرسوم) في حال اخترت سداد التمويل السكني قبل موعده. | |
| إذا لم تلتزم بسداد دفعات تمويلك السكني في الوقت المحدد وبالكامل، فسيتم اعتبار حسابك متأخراً عن السداد. قد يؤثر ذلك سلباً على تصنيفك الائتماني، مما قد يحد من قدرتك على الحصول على تسهيلات تمويلية في المستقبل. | |
| قد يستغرق إعادة تمويل تسهيلاتك المالية وقتاً أطول للسداد مقارنةً بتسهيلاتك المالية السابقة وقد يؤدي إلى زيادة في مدفوعات الأرباح. | |
| في حال تخلفك عن الوفاء بالتزاماتك وفقاً لشروط وأحكام المنتج، سواءً قبل بدء علاقتك معنا أو خلالها، فسترتب على ذلك عواقب تشمل، على سبيل المثال لا الحصر، تعهدك بدفع مبلغ التبرع. | |
| قد يؤدي انخفاض أسعار السوق للعقارات إلى ارتفاع نسبة التعرض إلى القيمة، مما قد يؤثر على قدرتك على إعادة تمويل العقار. | |
| إذا لم تلتزم بسداد مدفوعات الإيجار، فقد تفقد حقك في العقار. | |

| |
|---|
| إذا لم تلتزم بالتزامات الدفع لتمويلك، فسيتم اعتبار حسابك متأخرًا عن السداد. قد يؤثر ذلك سلبيًا على تصنيفك الائتماني، مما قد يحد من قدرتك على الحصول على تسهيلات تمويلية في المستقبل. |
| سيؤثر سجل السداد الخاص بك لدى مكتب المعلومات الائتمانية فيما يخص التسهيلات الأخرى الممنوحة من شركة سراج للتمويل أو غيرها من البنوك، على قدرة العميل على الحصول على تمويل جديد. |
| قد يؤدي انخفاض الدخل بسبب التقاعد أو تغيير العمل أو أي ظروف شخصية أخرى إلى زيادة نسبة عبء الدين مما يؤثر على قدرتك على السداد تجاه هذا التمويل السكني. |
| يتعين عليك تزويد شركة سراج للتمويل بنسخ من وثائقك المحدثة في جميع الأوقات (مثل بطاقة الهوية الإماراتية، وجواز السفر، وتأشيرة الإقامة، والرخصة التجارية، وغيرها). قد يؤدي عدم تقديم هذه الوثائق إلى فرض رسوم عليك أو تقييد معاملاتك. |

| مهلة التراجع | |
|--|--|
| بعد إبرامك عقد التمويل، ستصبح ملزمًا بما هو منصوص عليه فيه من شروط وأحكام. ومع ذلك، ووفقًا لللائحة التنظيمية والمعايير الخاصة بحماية المستهلك، يحق لك الاستفادة من خيار مهلة التراجع. وهذا الحق يمنحك إمكانية إلغاء عقد التمويل خلال خمسة (5) أيام عمل كاملة تبدأ فورًا بعد توقيع عقد التمويل (المشار إليها فيما يلي باسم "مهلة التراجع"). ولكن، يجوز لك اختيار التنازل عن حَقك في مهلة التراجع. | |
| إذا اخترت التنازل عن حَقك في مهلة التراجع، فستصبح ملزمًا بشروط وأحكام عقد التمويل بعد إبرامه بينك وبين البنك. وبالتالي، ستكون عرضة لمخاطر تقلب الأسعار للعنصر المبيع/المؤجر لك بدءًا من تاريخ توقيع عقد التمويل. | |
| إقرار مقدم الطلب | |
| أقر/نقر بموجب هذا بأني/بأننا قد اطّلعنا/اطّلعنا على بيان المعلومات الأساسية هذا للمنتج، وفهمنا/فهمنا محتواه، ووقّعت/وقّعنا عليه، واستلمت/استلمنا نسخة منه. | |
| اسم مقدم الطلب: | |
| رقم بطاقة الهوية: | |
| التاريخ: | |
| التوقيع: | |