

بنك أبوظبي الأول ش م ع
تمويل عقاري إسلامي للسكن والاستثمار في دولة الإمارات العربية المتحدة برنامج الشيخ زايد للاسكان في دولة الإمارات العربية المتحدة (للمواطنين)
: بيان الحقائق الرئيسية

- إنه منتج تمويل متوافق مع الشريعة الإسلامية بغرض تمويل (أو إعادة تمويل) شراء منزل (سواء للسكن الشخصي أو لأغراض الاستثمار).
- تسهيلات إجارة مدعومة تصل إلى 800 ألف درهم ، حيث تقوم مؤسسة الشيخ زايد للاسكان بدعم ربح التمويل على شكل إيجار متغير مستحق الدفع
 - تمويل يصل إلى 100% من قيمة منزل لأول منزل يتم شراؤه للاستخدام الخاص.

مفهوم الشريعة الإسلامية :

التمويلات العقارية الإسلامية هي منتجات تمويل عقاري متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية استناداً إلى هيكل الاجارة الإسلامي. تتضمن المنتجات الرئيسية المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية :
الإجارة المنتهية بالتمليك والإستصناع والإجارة الموصوفة في الذمة المنتهية بالتمليك .
حصلت هذه المنتجات على موافقة لجنة الرقابة الشرعية الداخلية لبنك أبوظبي الأول.

تمويل عقاري بنظام الإجارة (للعقارات مكتملة الإنشاء)

- هذا المنتج مبني على أساس مفهوم الشريعة الإسلامية للإجارة المنتهية بالتمليك (التمويل). بناءً على طلب التمويل المقدم من قبل المتعامل والوعد بالتأجير، يقوم البنك بشراء عقار مكتمل الإنشاء (يحدده المتعامل) (العقار) من مطور العقار / مالك العقار على أساس فوري (وهذا يعني أن البنك يدفع سعر الشراء إلى المطور / المالك مباشرة في نفس وقت البيع).
- عند الانتهاء من معاملة شراء العقار، يقوم البنك بإبرام عقد إجارة مع المتعامل لتأجير العقار (الذي يشتريه البنك من مطور العقار / مالك العقار) إلى المتعامل مقابل مبلغ إيجار متفق عليه لمدة عقد الإيجار المتفق عليها.
- سوف يتم تسجيل العقار باسم العميل أو (حسب المنطبق) باسم البنك وسوف يتم رهنه لصالح البنك كضمان مقابل التزامات العميل بموجب التسهيل.
- يقوم المتعامل بدفع مبلغ الإيجار الثابت المطبق للجزء المدعوم من التمويل إلى البنك فقط، وفقاً لجدول دفع مبلغ الإيجار الذي تم تقديمه (و / أو وفقاً لما يتم اخطار المتعامل به بخلاف ذلك من قبل البنك خلال فترة عقد الإيجار).
- عملاً بممارسة تعهد بالبيع (المقدم من جانب البنك لصالح المتعامل والذي بموجبه يتعهد البنك (بصفته المالك المستفيد) ببيع العقار إلى المتعامل) أو تعهد بالشراء (المقدم من جانب المتعامل لصالح البنك والذي بموجبه يتعهد المتعامل بشراء العقار من البنك)، حسب مقتضى الحال، سوف يتم نقل ملكية العقار إلى المتعامل في نهاية مدة عقد الإيجار أو (إذا تم ذلك في وقت سابق) في تاريخ التسوية المبكرة.

بنك أبوظبي الأول ش.م.ع، وهو بنك مرخص ومنظم من قبل مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي، ويقع عنوان مكتبه المسجل في ص.ب 6316، أبوظبي، دولة الإمارات العربية المتحدة.

التصنيف: داخلي / بنك أبوظبي الأول داخلي

تمويل عقارى بنظام الإجارة الموصوفة فى الذمة (للعقارات قيد الإنشاء)

- هذا المنتج مبنى على أساس مفهوم الشريعة الإسلامية للإجارة الموصوفة المنتهية بالتمليك (التمويل). بناءً على طلب التمويل المقدم من قبل المتعامل، يقوم البنك بشراء عقار قيد الإنشاء (يحدده المتعامل) (العقار) من بائع العقار / مطور العقار / المقاول على أساس الاستصناع (هذا يعني أنه سوف يتم إنشاء العقار بالنيابة عن البنك من قبل بائع العقار / مطور العقار / المقاول).
- عند الانتهاء من معاملة شراء العقار، سوف يقوم البنك بإبرام عقد إجارة موصوفة فى الذمة مع المتعامل لتأجير العقار (الذي يشتريه البنك من مطور العقار / مالك العقار / المقاول) إلى المتعامل مقابل مبلغ إيجار متفق عليه (وهو مبلغ إيجار ثابت بالإضافة إلى مبلغ إيجار متغير (يتضمن أي مبلغ إيجار مقدم مطبق و / أو مبلغ إيجار إضافي و / أو مبلغ إيجار تكميلي) لمدة عقد الإيجار المتفق عليها.
- سوف يتم تسجيل العقار باسم العميل أو (حسب المنطبق) باسم البنك وسوف يتم رهنه لصالح البنك كضمان مقابل التزامات العميل بموجب التسهيل.
- يقوم المتعامل فقط بدفع مبلغ الإيجار المقدم الثابت (الإيجار المطبق إلى البنك من الشهر الخامس والعشرين (أو قبل ذلك إذا اكتمل البناء قبل 24 شهرًا) خلال فترة الإنشاء للجزء المدعوم من التمويل
- ، وفقاً لجدول دفع مبلغ الإيجار الذي تم تقديمه (و / أو وفقاً لما يتم اخطار المتعامل به بخلاف ذلك من قبل البنك خلال فترة عقد الإيجار).
- عملاً بممارسة تعهد بالبيع (المقدم من جانب البنك لصالح المتعامل والذي بموجبه يتعهد البنك (بصفته المالك المستفيد) ببيع العقار إلى المتعامل) أو تعهد بالشراء (المقدم من جانب المتعامل لصالح البنك والذي بموجبه يتعهد المتعامل بشراء العقار من البنك)، حسب مقتضى الحال، سوف يتم نقل ملكية العقار إلى المتعامل فى نهاية مدة عقد الإيجار أو (إذا تم ذلك فى وقت سابق) فى تاريخ التسوية المبكرة.

طريقة احتساب دفعات التمويل (مثال)

- فيما يلي مثال على طريقة احتساب الدفعات:
- مبلغ التمويل: 800.000 درهم إماراتي.
- مبلغ الأيجار الشهري المتساوي (القسط) = 2,666.67 درهم (300 دفعة) تمثل 16.67% من الراتب الشهري بحد أدنى 2666.66 درهم إماراتي.
- ربح شهري مدعوم من البرنامج يساوي 2% من الرصيد الشهري الأساسي
-

بنك أبوظبي الأول ش.م.ع، وهو بنك مرخص ومنظم من قبل مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي، ويقع عنوان مكتبه المسجل في ص.ب 6316، أبوظبي، دولة الإمارات العربية المتحدة.

التصنيف: داخلي / بنك أبوظبي الأول داخلي

بناءً على التفاصيل المذكورة أعلاه، يتم احتساب الدفعات الأيجارية كالتالي:

25	مدة التمويل (بالسنوات)
800,000	مبلغ التمويل / مبلغ الإجارة الثابت (بالدرهم)
AED200,666.42	إجمالي مبلغ الإجارة المتغير (بالدرهم)
AED800,000.00 + AED200,666.42 = AED1,000,666.42	إجمالي مبلغ التمويل بالإجارة = مبلغ التمويل + إجمالي الإيجار المتغير
2,666.67	القسط الشهري المتساوي / مبلغ الأيجار الشهري الثابت يدفعه العميل (بالدرهم) خلال فترة السداد
AED1,333.33	أول ربح شهري مدعوم من البرنامج (إيجار شهري متغير) (أي بنسبة 2% من الرصيد)

بنك أبوظبي الأول ش.م.ع، وهو بنك مرخص ومنظم من قبل مصرف الامارات العربية المتحدة المركزي، ويقع عنوان مكتبه المسجل في ص.ب 6316، أبوظبي، دولة الامارات العربية المتحدة.

التصنيف: داخلي / بنك أبوظبي الأول داخلي

		<p>الأساسي المستحق / رصيد الإجارة الثابت)</p> <p>AED2,666.66+ AED1,333.33 = AED3,999.99</p> <p>إجمالي مبلغ الإيجار الشهري للشهر الأول</p>	
<p>يكون مبلغ القسط الشهري المتساوي ثابتاً طيلة فترة التمويل</p> <p>* يفترض المثال أعلاه أن السياسة لم تتغير ، ولم يكن هناك تأجيل لأي دفعات إيجارية ولم يحدث أي عامل آخر يؤثر على السداد المتوقع للتمويل</p>			
<p>تحذير : تعتبر المعدلات المذكور أعلاه معدلات دلالية لغرض الإيضاح وسوف يتم تقديم المعدلات الفردية عند الطلب وقد تختلف .</p>			

الرسوم والمصاريف	
لا يوجد	رسوم الإجراءات
ملاحظة: يطبق مبلغ الالتزام بالتبرع وتدفع للخيرات عند التأخر عن السداد، لكل قسط متأخر غير مسدد.	2.10 % من المبلغ الغير مسدد في الشهر ويخضع لحد أدنى بمبلغ وقدره 52.2 درهم إماراتي ولحد أقصى بمبلغ وقدره 210 درهم إماراتي مبلغ الالتزام بالتبرع للخيرات في حال التأخر عن السداد (إن وجد)

بنك أبوظبي الأول ش.م.ع، وهو بنك مرخص ومنظم من قبل مصرف الامارات العربية المتحدة المركزي، ويقع عنوان مكتبه المسجل في ص.ب 6316، أبوظبي، دولة الامارات العربية المتحدة.

التصنيف: داخلي / بنك أبوظبي الأول داخلي

رسم التسوية المبكرة	يُسمح بالتسوية المبكرة بشرط دفع رسوم التسوية المبكرة، يتم حساب رسوم التسوية المبكرة بنسبة 1.05 % من رصيد المبلغ الأساسي بحد أقصى وقدره 10,500 درهم إماراتي. ملاحظة : تُطبق الرسوم المذكورة أعلاه في وقت التسوية المبكرة.
مبلغ المساهمة في التأمين التكافلي على الحياة	(0.0112 % أمان 0.0132 % نور تكافل 0.0140 % سلامة) شهرياً على الرصيد غير المسدد أو على النحو المتفق عليه في عقود الرهن العقاري. للحصول على المزيد من التفاصيل يرجى زيارة الموقع الإلكتروني لبنك أبوظبي الأول الإسلامي عبر الرابط التالي : https://www.bankfab.com/en-ae/personal/terms-and-conditions-consolidated
تقييم العقار (العقار الجاهز)	2100 درهم
تقييم العقار (عقار قيد الإنشاء)	3150 درهم
فحص تقدم العمل	787.50 درهم لكل زيارة / لكل مرحلة
مبلغ المساهمة في التأمين التكافلي على العقار	0.0525 % من قيمة العقار سنوياً
رسوم تأجيل القسط	لا يوجد

ملاحظة : جميع الرسوم شاملة ضريبة القيمة المضافة بالسعر المعمول به (سعر ضريبة القيمة المضافة القياسي 5 %)

بيانات تحذيرية :

- في حال عدم التزامك بالسداد، سيتم فرض مبلغ الالتزام بالتبرع (إن وجد)، وقد يتم اتخاذ إجراء قانوني إذا لم تستجب لإخطار التذكير الصادر، قد يؤثر ذلك على تصنيفك الائتماني ، مما قد يجد من قدرتك في الحصول على التمويل في المستقبل.
- قد يكون هنالك حجز على العقار الخاص بك، وعليك ان تتحمل جميع التكاليف ذات الصلة، وستكون مسؤولاً أيضاً عن تسوية أي نقص بعد بيع العقار الخاص بك
- قد يؤثر اتخاذ الإجراء القانوني ضدك على تصنيفك الائتماني مما سيجعل حصولك على التمويل أكثر صعوبة او أعلى تكلفة في المستقبل
- قد يتوجب عليك دفع رسوم السداد المبكر في حال قمت بسداد التمويل مبكراً
- قد يستغرق سداد إعادة التمويل وقتاً أطول من سداد تمويلك الأساسي وقد يؤدي ذلك إلى دفع نسبة ربح أعلى

ملاحظات

- أي مصطلحات مكتوبة بالأحرف الكبيرة في بيان الحقائق الرئيسية المائل المعاني المخصصة لها في شروط وأحكام البنك المطبقة على هذا المنتج.
- بنك أبوظبي الأول ش.م.ع، وهو بنك مرخص ومنظم من قبل مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي، ويقع عنوان مكتبه المسجل في ص.ب 6316، أبوظبي، دولة الإمارات العربية المتحدة.
- التصنيف: داخلي / بنك أبوظبي الأول داخلي

- هذا بيان حقائق رئيسية. ولا يعتبر عرض يقدمه البنك لتزويدك بتمويل عقاري. وتكون جميع التمويلات العقارية التي يعرضها البنك وفقاً لتقدير البنك الخاص والمطلق. يحتفظ البنك بحقه في القيام، بأي وقت من الأوقات، دون أي تحمل أي مسؤولية أو غرامة، برفض منح أي تمويلات عقاري.
- ينبغي على المتعامل أن يزود البنك بكافة النماذج والمستندات والأدلة المتعلقة بالتمويل العقاري والتي قد يطلبها البنك بالشكل والمضمون الذي يرضي البنك.
- يحتفظ البنك بحقه، وفقاً لتقديره المطلق، في القيام بإضافة / تعديل / حذف / إلغاء أي من الشروط والأحكام وسوف يقدم إلى المتعامل إخطار خطي مدته 60 يوماً قبل القيام بإجراء أي تغييرات من هذا القبيل.
- تعتبر جميع المعلومات / الخيارات التي يقدمها البنك من أجل أن يقوم العملاء باتخاذ قرارات مستنيرة ولن يتم اعتبارها أنها بمثابة نصيحة أو توصية محددة.
- يمكن للمتعامل التواصل مع صندوق البريد على عنوان البريد الإلكتروني التالي "atyourservice@bankfab.com" فيما يتعلق بأي استفسارات بخصوص الشروط والأحكام المطبقة.
- الشروط والأحكام التفصيلية متاحة على الموقع الإلكتروني لبنك أبوظبي الأول <https://www.bankfab.com/en-ae/personal/terms-and-conditions-consolidated>
- يوافق المتعامل على دفع جميع الرسوم والتكاليف والنفقات والمصاريف التي يفرضها البنك فيما يتعلق بتقديم تمويل عقاري. ينص خطاب العرض ذو الصلة أو الطلب ذو الصلة أو جدول الرسوم ذو الصلة على تفاصيل مثل هذه الرسوم والتكاليف والنفقات والمصاريف. جدول الرسوم متاح في فروع البنك أو على الموقع الإلكتروني للبنك أو غير ذلك عند الطلب. يجوز للبنك تعديل جدول الرسوم في أي وقت من الأوقات <https://www.bankfab.com/-/media/fabgroup/home/personal/fab-islamic/fees-and-charges/islamic-banking-fees-and-charges.pdf?view=1>
- قد تؤدي عواقب عدم الوفاء بشروط وأحكام البنك في أي وقت من الأوقات سواء قبل أو أثناء نشوء العلاقة مع المتعامل إلى رفض الطلب / الخدمة أو فرض غرامات أو إغلاق أو تحويل الحساب على النحو الذي يراه البنك مناسباً.

بنك أبوظبي الأول ش.م.ع، وهو بنك مرخص ومنظم من قبل مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي، ويقع عنوان مكتبه المسجل في ص.ب 6316، أبوظبي، دولة الإمارات العربية المتحدة.

التصنيف: داخلي / بنك أبوظبي الأول داخلي