

بنك أبوظبي الأول ش. م. ع.
الشروط والأحكام الرئيسية لقرض إسكان المواطنين

1- الوضع التنظيمي

بنك أبوظبي الأول ش. م. ع. ("البنك") مُرخَّصٌ من قبل مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي ويقع عنوانه المسجل في صندوق بريد 6316 ، أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة.

2- علاقة العميل مع البنك

1-2 إن الشروط والأحكام التالية، وتعديلاتها من حين لآخر ("الشروط الرئيسية لقرض الإسكان للمواطنين") هي التي تحكم العلاقة بين البنك وأي شخص طبيعي أو اعتباري (يشار إليه فيما يلي بمصطلح "العميل") بشأن أي قرض إسكان للمواطنين يمنحه البنك للعميل.

2-2 تحمل الألفاظ والمصطلحات الواردة تعريفها في الأحكام والشروط العامة للحسابات ("الشروط العامة")، نفس المعاني الواردة لها عند استخدامها في الشروط الرئيسية لقرض إسكان المواطنين هذه، ما لم يقتض سياق النص خلاف ذلك، كما أن مبادئ التفسير الواردة في الشروط العامة ستنتطبق تماماً كما لو كانت واردة في الشروط الرئيسية لقرض إسكان المواطنين هذه. كما تحمل التعريفات والمصطلحات الموضحة في قائمة المصطلحات الواردة في الشروط الرئيسية لقرض إسكان المواطنين هذه نفس المعاني الواردة لها، وأينما استخدمت هذه المصطلحات من قبل البنك في أي محل آخر ضمن أي من المستندات أو الاتفاقيات الخاصة بالبنك أو الموقع الإلكتروني للبنك، ما لم يقتض سياق النص خلاف ذلك.

3-2 إن أي إشارة إلى مصطلح "الشروط الرئيسية لقرض إسكان المواطنين" في جميع المستندات الخاصة بالبنك، بما في ذلك مستندات الضمان أو الطلبات أو اتفاقيات القروض أو تفويضات الحسابات أو الإعلانات أو الإخطارات أو الكتيبات أو الجداول أو الاتفاقيات أو غيرها من المستندات الأخرى، هي إشارة إلى الشروط الرئيسية لقرض إسكان المواطنين هذه.

4-2 تشكل الشروط الرئيسية لقرض إسكان المواطنين هذه جزءاً لا يتجزأ من اتفاقية البنك الخاصة بمنح أي قرض إسكان للمواطنين إلى العميل، كما أن الشروط الرئيسية لقرض إسكان المواطنين هذه ستنتطبق على جميع قروض إسكان المواطنين المتوفرة للعميل، لم يتم استثناء ذلك صراحة.

5-2 تحدد العلاقة القانونية والتعاقدية بين البنك والعميل بناءً على الشروط الرئيسية لقرض إسكان المواطنين هذه والشروط العامة وأي مستندات ضمان وأي طلب و اتفاقية القرض و أي جدول رسوم وأي توجيهات يصدرها البنك وكذلك أي اتفاقيات أو مستندات أخرى يحددها البنك لهذا الغرض.

6-2 في حال وجود أي تعارض أو عدم توافق :
أ. بين الشروط الرئيسية لقرض إسكان المواطنين هذه أو الشروط العامة وأي طلب أو اتفاقية القرض، ستكون الأولوية لهذا الطلب أو اتفاقية القرض؛ و

ب. بين أي اتفاقية قرض أو طلب، ستكون الأولوية لاتفاقية القرض،
وفي كل حالة على حدة إلى المدى الذي يغطي هذا التعارض أو عدم التوافق.

3- الشروط العامة لقرض إسكان المواطنين

1-3 قرض إسكان المواطنين هو قرض بدون فوائد. يجوز للبنك، رهنأً بالشروط الرئيسية لقرض إسكان المواطنين هذه ورهنأً بموافقة هيئة أبوظبي للإسكان، أن يمنح العميل قرض إسكان المواطنين.

2-3 عند التوقيع أو خلافاً لذلك تقديم طلب أو اقتراض قرض إسكان المواطنين، يعتبر العميل بأنه قد اطلع وفهم الشروط الرئيسية لقرض إسكان المواطنين هذه ويوافق على الالتزام بها.

4- الشروط المسبقة

تخضع التزامات البنك لتوفير (أو الاستمرار في توفير) قرض إسكان المواطنين بموجب الشروط الرئيسية لقرض إسكان المواطنين هذه، دائماً لما يلي:

- أ. في حالة عدم وقوع أي من حالات الإخلال؛
- ب. أن يقدم العميل طلباً معبأً حسب الأصول؛
- ج. امتثال العميل مع جميع التزامات العميل المنصوص عليها في الشروط الرئيسية لقرض إسكان المواطنين هذه؛
- د. استلام البنك لجميع الشروط المسبقة والمستندات الأخرى المتعلقة بقرض إسكان المواطنين التي قد يطلبها البنك (بما في ذلك استلام الموافقة من هيئة أبوظبي للإسكان)؛ و
- هـ. قيام العميل بمنح الضمان والحمايات الأخرى الواردة في مستندات الضمان.

5- الغرض

- 1-5 لا يجوز للعميل استخدام قرض إسكان المواطنين إلا للغرض المعتمد فقط.
- 2-5 في حالة قرض العقارات قيد الإنشاء، ينبغي أن يصدر مهندس البنك والاستشاري الهندسي للمشروع موافقة مسبقة "لشهادات الإنجاز المرحلية" التي يصدرها مقاول العميل قبل دفع أي مبالغ بموجب أي قرض للعقارات قيد الإنشاء.

6- السداد

- 1-6 ينبغي على العميل سداد قرض إسكان المواطنين من خلال دفع الأقساط ذات الصلة في كل تاريخ دفع.
- 2-6 في حالة قرض العقارات قيد الإنشاء، يكون القسط الأول مستحقاً، في التاريخ الذي يقع أولاً:
 - أ. اكتمال أعمال العقار؛
 - ب. التاريخ الذي يقع بعد انقضاء سنتين من تاريخ صرف الدفعة الأولى؛ و
 - ج. التاريخ، إن وجد، الذي تقوم فيه هيئة أبوظبي للإسكان بتبليغ البنك من أجل البدء في عملية التحصيل، بالنسبة لقرض الفلل الجاهزة، يكون القسط الأول مستحقاً، في التاريخ الذي يقع أولاً:
- 3-6 أ. التاريخ الذي يقع بعد انقضاء ستة أشهر من التاريخ المحدد أعلاه؛ و
- ب. التاريخ، إن وجد، الذي تقوم فيه هيئة أبوظبي للإسكان بتبليغ البنك من أجل البدء في عملية التحصيل، عند الاستحقاق، يقوم العميل بتفويض البنك بشكل نهائي ولا رجعة فيه لخصم مبلغ كل قسط من أحد حسابات العميل المفتوحة لدى البنك.
- 4-6

7- الإقرارات والضمانات:

- 1-7 عند تقديم طلب أو اقتراض لقرض إسكان المواطنين، يقر ويضمن العميل تجاه البنك بما يلي:

- أ. عدم علم العميل بأي أمر أو شيء قد يمنعه أو يمنعها أو يفرض أي قيود عليه أو عليها من أي نوع كان فيما يتعلق بالدخول في أو أداء التزاماته أو التزاماتها الناشئة عن الشروط العامة لقرض إسكان المواطنين هذه، أو أي مستندات مشار إليها في الشروط العامة لقرض إسكان المواطنين هذه، وتشكل الشروط العامة لقرض إسكان المواطنين هذه التزامات قانونية وصحيحة وملزمة على العميل، وقابلة للتنفيذ ضد العميل وفقاً لأحكامها.
- ب. يملك العميل الأهلية الكاملة للتعاقد ويملك صلاحيات كاملة لتقديم الطلب والتوقيع وتسليم وأداء التزامات العميل بموجب الشروط العامة لقرض إسكان المواطنين هذه.
- ت. إن أي توقيع وتسليم وتنفيذ لأي مستندات مشار إليها في الشروط العامة لقرض إسكان المواطنين هذه، لا يشكل مخالفة لأي رهن عقاري أو مستند أو عقد أو تعهد آخر يكون العميل طرفاً فيه أو يكون ملزماً على العميل.
- ث. عدم وقوع أي حالة إخلال ولا زالت مستمرة.
- ج. لا ينوي العميل برفع أي إجراءات قانونية، ولا توجد هنالك، عل حسب علم العميل، أي إجراءات قانونية معلقة أو تهديدات للشروع في أي إجراءات قانونية ضد العميل فيما يتعلق بإفلاس العميل أو خلافاً لذلك فيما يتعلق بإعساره أو إعسارها أو الوضع المالي.
- ح. يقر ويوافق العميل بأن سجلات وحسابات البنك تشكل الدليل الوحيد على المبالغ المستحقة أو الواجب دفعها من قبل العميل فيما يتعلق بقرض إسكان المواطنين والشروط العامة لقرض إسكان المواطنين هذه، ويتنازل العميل صراحةً عن أي حق للاعتراض على والطعن بصحة تلك السجلات.
- خ. سيقوم العميل بمنح رهن عقاري لصالح البنك كضمان من أجل سداد مبلغ قرض إسكان المواطنين وكذلك جميع العمولات والمصاريف.
- 2-7 تعتبر جميع الإقرارات والضمانات الواردة أعلاه بأنها مكررة في كل يوم طوال الفترة التي يقوم فيها بالبنك بمنح قرض إسكان المواطنين للعميل.
- 3-7 إذا كانت أو أصبحت أي من الإقرارات والضمانات الواردة أعلاه غير صحيحة في أي وقتٍ من الأوقات، عندئذٍ ينبغي على العميل تبليغ البنك بذلك على الفور.

8- التعهدات

- يتعهد البنك تجاه العميل بأنه طالما ظل أي مبلغ مستحق الدفع بموجب الشروط العامة لقرض إسكان المواطنين هذه:
- 1-8 ينبغي على العميل الالتزام وتأدية جميع التزامات ومسؤوليات العميل الناشئة عن الشروط العامة لقرض إسكان المواطنين هذه.
- 2-8 لا يجوز استخدام قرض إسكان المواطنين إلا للغرض المعتمد فقط.
- 3-8 ينبغي على العميل الالتزام بمستندات الضمان، وألا يقوم ببيع أو نقل ملكية أو التنازل عن و / أو التصرف في الموجودات الخاضعة لأي مستندات ضمان بأي طريقة كانت.

- 4-8 ينبغي على العميل تبليغ البنك خطياً بأي تغييرات جوهرية سلبية في الوضع المالي للعميل أو إمكانياته المالية.
- 5-8 ينبغي على العميل الامتثال مع جميع القوانين والأنظمة التي قد تفرضها أي سلطة أو سلطات مختصة من وقتٍ لآخر فيما يتعلق بمزاولة أعمال العميل.
- 6-8 ينبغي على العميل دفع جميع الرسوم والمصاريف المرتبطة بتسجيل الرهن العقاري، وكما ينبغي عليه اتخاذ جميع الإجراءات وتوقيع وتسليم أي مستندات أو الأوراق أو التأكيدات الإضافية على النحو اللازم أو المطلوب بشكلٍ معقول من قبل البنك من وقتٍ لآخر من أجل الحفاظ على أي مستندات ضمان.
- 7-8 بالنسبة لقروض العقارات قيد الإنشاء، إذا قام الاستشاري الذي عينه العميل فيما يتعلق بالعقار، بتقديم ملف "تصميم المشروع" إلى دائرة قروض إسكان المواطنين لدى البنك، بعد ستة أشهر من تاريخ طلب العميل، عندئذٍ ينبغي على العميل تقديم شهادة راتب مؤرخة في موعدٍ لا يزيد عن أسبوع واحد من تاريخ التقديم إلى البنك أو خلافاً لذلك ينبغي عليه تقديم مستند رسمي يثبت مقدار الدخل الشهري للعميل. يقر ويوافق العميل بأنه سيتم إيقاف معالجة طلب قرض إسكان المواطنين حتى يتم تقديم المستندات المطلوبة بموجب هذا البند، وفي حال فشل العميل في تقديم تلك المستندات، عندئذٍ سيتم رفض الطلب.

9- تأجيل القروض

- يتعهد العميل تجاه البنك بأنه طالما يعتبر البنك بأن قرض إسكان المواطنين هو قرض مؤجل:
- 1-9 ينبغي على العميل تبليغ البنك وهيئة أبوظبي للإسكان على الفور في حال أي زيادة في إجمالي الدخل المالي للعميل حتى يتمكن البنك من تحصيل الأقساط.
- 2-9 يقر ويوافق العميل بما يلي:
- أ. يجوز للبنك اتخاذ جميع الإجراءات التي يعتبرها مناسبة للبدء في تحصيل الأقساط بحد أدنى وقدره 4,000 درهم إماراتي (أربعة آلاف درهم إماراتي) (أو أي مبلغ آخر على النحو المتفق عليه مع العميل) بمجرد أن يطلب منه القيام بذلك من قبل هيئة أبوظبي للإسكان؛ و
- ب. يفوض البنك بتحصيل الأقساط مباشرةً من راتب العميل من أي جهة محلية أو اتحادية أو خاصة أو حكومية.
- 3-9 ينبغي على العميل، بناءً على طلب البنك (وفي غضون الفترة الزمنية التي يحددها البنك)، زيارة أي فرع للبنك من أجل إجراء أي تغييرات على خطة سداد القرض المؤجل والاتفاق والالتزام تجاه البنك من أجل سداد القرض المؤجل وفقاً لخطة السداد المعدلة.
- 4-9 يتعهد العميل بالتوقيع على أي مستندات ضمان إضافية يطلبها البنك من وقتٍ لآخر على النحو الذي يعتبره البنك مناسباً، وكذلك التوقيع على أي تعديلات على مستندات الضمان الحالية أو تقديم أي ضمانات إضافية أو كفالات على النحو الذي يطلبه البنك.

10- حالات الإخلال

- 1-10 في حال وقوع أي من الحالات أو الظروف المذكورة في البند 10-2 أدناه (يشار إلى كل حالة بـ "حالة الإخلال")، عندئذ يملك البنك حق، وفقاً لتقديره المطلق، إعلان بأن مبلغ قرض إسكان المواطنين مستحق وواجب الدفع على الفور، وبناءً عليه يصبح ذلك المبلغ مستحقاً وواجباً للدفع على الفور.
- 2-10 إن وقوع و/ أو استمرار أي من الحالات التالية يعتبر حالة إخلال:
- 1-2-10 في حال فشل العميل بسداد أي مبلغ واجب الدفع بموجب الشروط الرئيسية لقرض إسكان المواطنين هذه.
- 2-2-10 في حال ثبت أو الثبوت مستقبلاً عدم صحة أي إقرار أو ضمان أو تعهد قدمه العميل بموجب الشروط الرئيسية لقرض إسكان المواطنين هذه، صراحةً أو ضمناً، أو عدم دقتها أو عدم امتثاله لها بأي جانب من الجوانب مهما كان.
- 3-2-10 إذا لم تعد أي من مستندات الضمان في امل النفاذ والسريان، أو في حال قيام العميل بالتنازل عن أو نقل ملكية أي أو جميع الموجودات الخاضعة لأي مستندات ضمان لصالح أي شخص طبيعي أو اعتباري.
- 4-2-10 في حال وفاة العميل أو فقدانه للأهلية من أجل الدخول في العقود.
- 5-2-10 في حال طرأت أي ظروف غير مؤاتية في السوق و/ أو في حال تدهور قيمة الموجودات الخاضعة لمستندات الضمان بطريقة تؤدي، حسب رأي البنك، إلى تأثير سلبي جوهري على قدرة العميل لأداء والالتزام بالتزاماته الناشئة عن الشروط الرئيسية لقرض إسكان المواطنين هذه، أو أي مستندات أخرى مشار إليها في الشروط الرئيسية لقرض إسكان المواطنين هذه.
- 3-10 في حال أعلن البنك بأن مبلغ قرض إسكان المواطنين قد أصبح مستحقاً وواجباً للدفع بموجب البند 10-1 أعلاه، عندئذ يملك البنك حق تنفيذ مستندات الضمان والمطالبة بكامل مبلغ قرض إسكان المواطنين. يجوز للبنك ممارسة هذا الحق دون الإخلال بأي حقوق أخرى متاحة له بموجب قوانين دولة الامارات العربية المتحدة.

11- شروط خاصة

تكون الشروط الرئيسية لقرض إسكان المواطنين هذه (وموافقة البنك على تقييم قرض إسكان المواطنين) مشروطةً بصحة المعلومات التي قدمها العميل، وفي حال عدم وجود أي تغييرات تؤثر على قرار البنك لتوفير قرض إسكان المواطنين. في حال طرأ أي تغييرات على معلومات وبيانات العميل، عندئذ يجوز للبنك إيقاف أو إلغاء و/ أو تعديل مبلغ قرض إسكان المواطنين وفقاً لتقديره المطلق، بما يتماشى مع تلك التغييرات. وبناءً عليه، يتعهد العميل بتقديم دليل يثبت دخله الشهري بناءً على طلب البنك (والذي، في حال القروض للعقارات قيد الإنشاء، قد يكون قبل بدء المقاول بتنفيذ أي أعمال على العقار).

12- التغيير

دون الإخلال بأحكام الشروط الخاصة، لا يسمح بإجراء أي تعديلات أو تغييرات على الشروط الرئيسية لقرض إسكان المواطنين هذه، أو أي من أحكامها ما عدا بموجب اتفاقية أو اتفاقيات خطية مبرمة بين العميل والبنك.

13- القانون المطبق والاختصاص القضائي

- 1-13 تخضع الشروط الرئيسية لقرض إسكان المواطنين هذ ه، بما في ذلك أي التزامات غير تعاقدية تنشأ عنها أو فيما يتعلق بها، لقوانين دولة الإمارات العربية المتحدة.
- 2-13 يوافق كلٌ من العميل والبنك على الخضوع للاختصاص القضائي الحصري للمحاكم في دولة الإمارات العربية المتحدة لتسوية أي نزاع ينشأ عن أو فيما يتعلق بأي من الشروط الرئيسية لقرض إسكان المواطنين هذ ه، أو أي قرض إسكان مواطنين أو أي معاملة أو مسألة أخرى فيما بين البنك والعميل، شريطة أنه يجوز للبنك أن يرفع إجراءات قضائية لدى أي اختصاص قضائي آخر (داخل دولة الإمارات العربية المتحدة أو خارجها، وتتضمن بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر؛ سوق أبوظبي العالمي) وفقاً لما يراه البنك مناسباً.
- 3-13 يتخلى العميل بصورة نهائية لا رجعة فيها عن أي حصانة (سواء على أساس السيادة أو خلافه) يتمتع بها العميل أو أي من موجودات العميل أو عائداته أو خلافه لدى أي اختصاص قضائي وذلك ضد:
- أ. تبليغ أي دعوى قضائية ضد العميل أو موجودات العميل؛
- ب. أي إجراءات قضائية (سواء أمر منع أو أداء محدد أو تعويضات أو خلافه) قد يرفعها البنك ضد العميل أو موجودات العميل؛
- ج. أي إجراءات حجز على موجودات العميل (سواء قبل أو بعد صدور حكم قضائي)؛ و
- د. أي تنفيذ لحكم قضائي ضد العميل،
- وفي كل حالة سيضمن العميل بأنه لن يقوم هو أو أي شخص يتصرف نيابة عنه بإثارة مسألة هذه الحصانة أو المطالبة بها أو الدفع بها في أو بشأن أي من تلك الدعاوى أو الإجراءات القضائية المذكورة.

قائمة المصطلحات

| | | |
|---------------------|---|---|
| أيه دي إتش أيه | : | هيئة أبوظبي للإسكان |
| الغرض المعتمد | : | الغرض الذي تم توفير قرض الإسكان الوطني من أجله، كما تمت الموافقة عليه من قبل هيئة أبوظبي للإسكان، والذي، في حالة قروض العقارات قيد الإنشاء، قد يكون: (أ) إنشاء عقار؛ (ب) هدم وإعادة إنشاء عقار؛ (ج) صيانة عقار قائم؛ (د) توسعة وإضافة عقار قائم؛ أو (هـ) تجديد / توسعة وإضافة عقار قائم؛ وفي حالة قروض الفلل الجاهزة، سيكون الغرض لشراء العقار من المطور أو البائع. |
| الشروط المسبقة | : | الشروط التي يحددها البنك والتي يجب على العميل الوفاء بها قبل قيام البنك بتوفير قرض إسكان المواطنين، والتي تتضمن ما يلي: (أ) نسخة من جواز سفر ساري وخلاصة القيد للعميل أو لمن لهم الحق بالتوقيع. (ب) نسخ من جميع الضمانات المالية وخطابات الضمان الصادرة حسب الأصول لمصلحة المقاول (المقاولين) المصدقة لصالح البنك. (ت) نسخة من شهادة البحث الصادرة من قبل دائرة الأراضي والأملاك في أبوظبي فيما يتعلق بالعقار. (ث) لقروض العقارات قيد الإنشاء فقط: 1) مخطط الأرض التنظيمي للعقار الصادر من بلدية أبوظبي ودائرة التخطيط العمراني والبلديات. 2) نسخة من عقد المقاول. 3) نسخة من عقد الاستشارات الهندسية. |
| حالة الإخلال | : | تحمل المعنى المعطى لذلك المصطلح في البند 10-1. |
| القسط | : | يعني الدفعات من أصل المبلغ وأي مبالغ أخرى بشأن قرض إسكان المواطنين والواجب سدادها من قبل العميل في تواريخ سداد القرض المحددة في اتفاقية القرض ذات الصلة. |
| اتفاقية القرض | : | الاتفاقية بين البنك والعميل فيما يتعلق بقرض إسكان المواطنين الذي يتألف من الشروط الرئيسية لقرض إسكان المواطنين هذه والبيانات الواردة في طلب العميل على النحو الذي يوافق عليه البنك. |
| الرهن العقاري | : | أي رهن عقاري ذي درجة أولى على العقار ممنوح لصالح البنك. |
| قرض إسكان المواطنين | : | القرض، على النحو المعتمد من قبل هيئة أبوظبي للإسكان، الذي يمنحه البنك للعميل بموجب الشروط الرئيسية لقرض إسكان المواطنين هذه. |

| | |
|--------------------------|--|
| مبلغ قرض إسكان المواطنين | : في أي وقت، المبلغ الأساسي غير المسدد لقرض إسكان المواطنين المستحق للبنك. |
| تاريخ السداد | : التاريخ الذي يجب فيه دفع القسط، على النحو المحدد في اتفاقية القرض ذات الصلة. |
| القرض المؤجل | : أي قرض إسكان مواطنين قام البنك بتأجيل سداد أقساطه حتى يتحسن الوضع المالي للعميل. لتجنب الشك، القرض المؤجل قد يكون قرض الفلل الجاهزة أو قرض العقارات قيد الإنشاء. |
| العقار | : العقار المتعلق بقرض إسكان المواطنين (بما في ذلك أي مبنى قائم على ذلك العقار). |
| قرض الفلل الجاهزة | : قرض إسكان المواطنين المتوفر لشراء العقارات الجاهزة. |
| مستند الضمان | : أي رهن عقاري أو ضمان أو مستند ضمان آخر يطلب البنك توقيعه من أجل ضمان و / أو تأمين التزامات العميل فيما يتعلق بقرض إسكان المواطنين، والتي تتضمن ما يلي: أ. شهادة البحث الصادرة من قبل دائرة الأراضي والأملاك في أبوظبي فيما يتعلق بالعقار. ب. رهن العقار. ت. بالنسبة لقرض العقارات قيد الإنشاء فقط، مصادقة أو إصدار جميع الضمانات وخطابات ضمان المقاول (المقاولين) المتعلقة بالعقار لصالح البنك. |
| قرض العقارات قيد الإنشاء | : قرض إسكان المواطنين المتوفر لأحد الأغراض التالية: أ. إنشاء العقار؛ ب. هدم وإعادة إنشاء عقار؛ ت. تجديد عقار قائم؛ ث. توسعة وإضافة عقار قائم؛ و ج. تجديد / توسعة وإضافة عقار قائم (سواءً كان قائماً أو سيتم إنشاؤه على قطعة الأرض). |