

بنك أبوظبي الأول ش.م.ع

الشروط والأحكام الرئيسية لقرض الرهن العقاري

1. الوضع التنظيمي

بنك أبوظبي الأول ش.م.ع. ("البنك") مُرخص 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 الرهن العقاري") هي التي تحكم العلاقة بين البنك وأي شخص طبيعي أو اعتباري (يشار إليه فيما يلي بمصطلح "العميل") بشأن أي قرض رهن عقاري يمنحه البنك للعميل.

2-2 تحمل الألفاظ والمصطلحات الوارد تعريفها في الأحكام والشروط العامة للحسابات ("الشروط العامة")، نفس المعاني الواردة لها عند استخدامها في الشروط الرئيسية لقرض الرهن العقاري هذه، ما لم يقتض النص خلاف ذلك، كما أن مبادئ التفسير الواردة في الشروط العامة ستطبق تماماً كما لو كانت واردة في الشروط الرئيسية لقرض الرهن العقاري هذه. كما تحمل التعريفات والمصطلحات الموضحة في قائمة المصطلحات الواردة في الشروط الرئيسية لقرض الرهن العقاري 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 الرهن العقاري" في جميع المستندات الخاصة بالبنك، بما في ذلك مستندات الضمان أو الطلبات أو خطابات العرض أو تفويضات الحسابات أو الإعلانات أو الإخطارات أو الكتيبات أو الجداول أو الاتفاقيات أو غيرها من المستندات الأخرى، هي إشارة إلى الشروط الرئيسية لقرض الرهن العقاري هذه.

4-2 تشكل الشروط الرئيسية لقرض الرهن العقاري هذه جزءاً لا يتجزأ من اتفاقية البنك الخاصة بمنح أي قرض رهن عقاري إلى العميل، كما أن الشروط الرئيسية لقرض الرهن العقاري هذه ستطبق على جميع القروض العقارية المتوفرة للعميل، لم يتم استثناء ذلك صراحةً.

5-2 تحدد العلاقة القانونية والتعاقدية بين البنك والعميل بناءً على الشروط الرئيسية لقرض الرهن العقاري هذه والشروط العامة وأي مستندات ضمان و أي طلب و خطاب عرض 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 الرهن العقاري هذه أو الشروط العامة وأي طلب أو خطاب عرض، ستكون الأولوية لهذا الطلب أو خطاب العرض؛ أو

(ب) بين أي خطاب عرض أو طلب، ستكون الأولوية لخطاب العرض،

وفي كل حالة على حدة إلى المدى الذي يغطي هذا التعارض أو عدم التوافق

7-2 يعتبر العميل اطلع وتفهم ووافق على الالتزام بالشروط الرئيسية لقرض الرهن العقاري بقبوله لأي خطاب عرض أو بالتوقيع على أي طلب أو اقتراض أي مبلغ قرض رهن عقاري.

3. طلب الحصول على قرض رهن عقاري

- 1-3 يقوم البنك بطرح مجموعة متنوعة من القروض العقارية والتي يمكن الاطلاع عليها على الموقع الالكتروني الخاص بالبنك.
- 2-3 يخضع لقرار البنك وللقوانين المعمول بها توفر ومعايير أهلية الحصول على أي قروض عقارية وكذلك الشروط المطبقة بشأنها.
- 3-3 تُعرض جميع القروض العقارية التي يعرضها البنك بناء على التقدير الخاص والمطلق للبنك. ويحتفظ البنك بحق القيام، في أي وقت، ودون تبعات أو جزاءات، برفض توفير أي قرض عقاري. وحيثما يسمح القانون المعمول به بذلك، يسعى البنك إلى تقديم أسبابه لأي رفض من هذا القبيل.
- 4-3 إن أي قرض رهن عقاري يتم توفيره للعميل يُعتبر خدمةً شخصية خاصة بهذا العميل، ويتوجب على العميل القيام على الفور بإخطار البنك إذا لم يكن العميل هو المستفيد النهائي منها (أي المستفيد الحصري للمنفعة التجارية أو الاقتصادية من الخدمة و/أو يتحمل المخاطرة التجارية أو الاقتصادية لها) أو لم يكن القائم أساساً بإصدار أي تعليمات تتعلق بشأن أي قرض رهن عقاري، حتى وإن كانت هذه الظروف قد طرأت في حالة معاملة وحيدة فقط.

4. الإقرارات والتعهدات

- 1-4 إن قيام العميل بالتوقيع على أي طلب أو قبول أي خطاب عرض أو اقتراض أي مبلغ لقرض رهن عقاري، فإنه يتعهد تجاه البنك ويضمن له ما يلي:
- (أ) أن العقار المعني خالٍ من أي عوائق (بخلاف أي عائق وارد في الشروط العامة أو الشروط الرئيسية لقرض الرهن العقاري هذه)؛
- (ب) إن العميل هو المالك القانوني الوحيد للعقار المعني وإن ملكيته للعقار مطلقة وليس عليها أي قيود تمنعه من التصرف فيه؛
- (ج) أن العميل لم يُبلِّغ أو يقر بعلمه بأي مطالبة مقابلة من قبل أي شخص آخر بشأن العقار المعني؛
- (د) عدم وجود أي مخالفة قائمة لأي قانون أو تشريع أو تعهد والتي من شأنها أن تؤثر سلباً أو من المتوقع بشكل معقول أن تؤثر سلباً على قيمة العقار المعني أو استخداماته أو إمكانية بيعه؛
- (هـ) عدم وجود أي تعهد أو اتفاق أو شرط أو تحفظ أو حكم أو فائدة أو حق أو أي أمر آخر مهما كان والذي من شأنه أن يكون له أثر سلبي على العقار المعني؛
- (و) يتمتع العقار المعني بجميع المرافق اللازمة لاستخدامه والتمتع بحياته، وأن ليس من بين أي من تلك المرافق ما من شأنه أن:
- (1) يمنح أي شخص الأحقية لإنهاء حق استخدام العميل لذلك العقار ؛ أو
- (2) يتعارض مع أو ينتقص من حق العميل في استخدام ذلك العقار؛
- (ز) أن للعميل العقار المعني يقع في حياة العميل خالياً من أي عقود إيجارية أو تراخيص (بخلاف أي عقد إيجار أو ترخيص يتم إبرامه وفقاً لأحكام الشروط الرئيسية لقرض الرهن العقاري هذه).

2-4 تعتبر جميع الإقرارات والتعهدات الواردة أعلاه متجددة بصفة يومية طوال الفترة التي يقوم خلالها البنك بتقديم أي قرض رهن عقاري إلى العميل.

3-4 يتوجب على العميل القيام على الفور بإخطار البنك إذا كانت أي من الإقرارات والتعهدات المذكورة أعلاه غير صحيحة أو أصبحت غير صحيحة في أي وقت.

5. الشروط العامة للقروض العقارية

1-5 يتوجب على العميل أن يقدم للبنك جميع النماذج والمستندات والإثباتات الأخرى المتعلقة بأي قرض رهن عقاري والتي قد يطلبها البنك، على أن تكون بالصيغة وبالمضمون المقبولة من قبل البنك.

2-5 يتوجب على العميل إخطار البنك بأي تغيير قد يطرأ على المعلومات التي قدمها العميل عند تقديم طلب مبدئي للحصول على أي قرض رهن عقاري أو أي مستندات أخرى لمعلومات لهوية العميل أو وثائق تتعلق بإجراءات العناية اللازمة التي قُدمت من قبل إلى البنك، ويشمل ذلك (ودون حصر) أي تغييرات قد تطرأ على اسم العميل أو مستندات هويته أو عنوانه أو أرقام هواتفه أو أي من المستندات التأسيسية له أو هيكل المساهمة به أو حق الملكية النفعية أو الصلاحيات الخاصة بأي مفوضين بالتوقيع لديه. يتوجب على العميل أن يقدم للبنك أي نماذج أو مستندات أو أي إثباتات أخرى إضافية حسبما يطلبها البنك فيما يتعلق بأي تغييرات وبالصيغة والمضمون المقبولة من قبل البنك. إن أي تغييرات ستسري فقط عند الاستلام والقبول الفعلي لها من قبل البنك.

3-5 يتوجب على العميل القيام على الفور بإخطار البنك إذا:

(أ) فقد العميل وظيفته أو مصدر الدخل الرئيسي له؛ وكذلك

(ب) لم يعد العميل مقيماً في دولة الإمارات العربية المتحدة، أو كانت إقامته في الدولة قد فقدت صلاحيتها.

4.5 مع مراعاة القانون المعمول به، يجوز للبنك وفقاً لتقديره المنفرد والمطلق إرسال إشعار إلى العميل، بتغيير معدل الفائدة على قرض الرهن العقاري.

5.5 إن أي قرض عقاري تتم إتاحتها إلى العميل لا يجب أن يتجاوز الحد الذي يوافق عليه البنك .

6. المقترضون المتضامنون

1-6 القرض العقاري المشترك عبارة عن قرض رهن عقاري يقترضه شخصان أو أكثر (ويشار إليهم بمصطلح "المقترضون المتضامنون") والذين يقومون/يقومون معاً بصورة مشتركة باقتراض أي قرض رهن عقاري (ويشار إليه "القرض العقاري المشترك").

2-6 إن إدارة أي قرض رهن عقاري مشترك ستستلزم توقيع كل واحد من المقترضين المتضامين أو توقيع المفوض بالتوقيع عن كل واحد منهم على حدة، ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك صراحةً.

3-6 يكون كلٌّ من المقترضين المتضامين مسؤولين منفردين ومجتمعين تجاه البنك عن تسديد والوفاء بجميع الالتزامات المستحقة أو المترتبة بموجب أي قرض رهن عقاري مشترك. لن يتم إبراء ذمة أي واحد من المقترضين المتضامين من المسؤولية ولن تتأثر تلك المسؤولية بفعل أي مما يلي:

(أ) عدم صلاحية أو بطلان أو عدم نفاذ أي التزام مستحق لصالح البنك أو أي ضمان أو تأمين ممنوح له بشأن هذا القرض العقاري المشترك؛

(ب) إعفاء أو إبرام أي ترتيبات أخرى مع أي مقترض متضامن آخر أو مع الغير؛ أو

(ج) تعديل أو تمديد أي التزامات مستحقة أو مترتبة بموجب القرض العقاري المشترك.

4-6 في حالة وفاة أي من المقترضين المتضامنين أو فقدانه للأهلية القانونية أو خضوعه للتصفية أو الإفلاس أو الإعسار أو في حالة وقوع أي حالة مماثلة تؤثر على أي منهم، يتوجب على كل واحد من المقترضين المتضامنين الآخرين إخطار البنك في موعد أقصاه عشرة (10) أيام من تاريخ وقوع هكذا حالة. كما أن وقوع هكذا حالة سيشكل إحدى "حالات الإخلال" الواردة بموجب المادة 1-17.

7. الشروط المسبقة

- 1-7 لا يقع على عاتق البنك أي التزام لتوفير أي قرض رهن عقاري:
- (أ) ما لم يتسلم البنك جميع الشروط المسبقة المتعلقة بذلك القرض العقاري بالصيغة والمضمون المرصيان المقبولة من قبل البنك؛
- (ب) في حالة عدم وقوع أي من حالات الإخلال؛
- (ج) عدم وقوع أي حالة أخرى وعدم وصول أي معلومات إلى البنك والتي من وجهة نظر البنك المطلقة تجعل من غير المحبذ أو من غير المناسب تقديم أي قرض رهن عقاري؛ وكذلك
- (د) أن يكون وبعد تقديم هذا القرض العقاري نسبة القرض إلى القيمة فيما يتعلق بقرض الرهن العقاري هذا معادلة أو أقل من المستوى المتفق عليه فيما بين البنك والعميل.
- 2-7 في حالة عدم استيفاء الشروط المسبقة أو في حالة تخلي البنك عنها في غضون ثلاثين (30) يوماً من تاريخ إصدار البنك لخطاب العرض الخاص بأي قرض رهن عقاري، فيتم إلغاء خطاب العرض هذا.

8. عمليات السداد

- 1-8 يوافق العميل على أن يدفع جميع الرسوم والتكاليف والأجور والمصروفات المعمول بها لدى البنك فيما يتعلق بتقديم أي قرض رهن عقاري، وموضح تفاصيل تلك الرسوم والتكاليف والأجور والمصروفات في خطاب العرض المعني أو في الطلب المعني أو في جدول الرسوم الخاص بالبنك، كما أن جدول الرسوم هذا متوفر في فروع البنك، وعلى الموقع الإلكتروني للبنك أو بخلاف ذلك عند الطلب.
- 2-8 عند استحقاق أي رسوم أو تكاليف أو أجور أو مصروفات أو فوائد أو عمولات واردة في خطاب العرض المعني أو في الطلب المعني أو في جدول الرسوم، فإن العميل يوافق للبنك للقيام بخصم تلك الرسوم أو التكاليف أو الأجور أو المصروفات أو الفوائد أو العمولات من الحساب ذي الصلة.
- 3-8 جميع المبالغ التي تُدفع للبنك ستكون غير قابلة للرد ولا يجوز استخدامها على أنها رصيد دائن نظير أي مبلغ آخر مستحق لصالح البنك.
- 4-8 يسدد العميل القرض العقاري بدفع القسط ذي الصلة في كل تاريخ دفع. ولا يجوز للعميل أن يعيد اقتراض أي من أجزاء القرض العقاري التي تم سدادها لكن يجوز للبنك، بناء على طلب العميل، الموافقة على زيادة أي مبلغ قرض عقاري من حين لآخر. ويخضع أي طلب من هذا القبيل لإجراءات وسياسات البنك المعمول بها في ذلك الوقت.
- 5-8 تُستحق الفائدة على أي مبلغ قرض رهن عقاري بالسعر المحدد في خطاب العرض ذي الصلة ويتم احتسابها على أساس العدد الفعلي للأيام المنتقضية خلال فترة استحقاق الفائدة وعلى أساس أن السنة مؤلفة من 365 يوماً، ما لم يوافق البنك على خلاف ذلك.
- 6-8 يتوجب على العميل سداد الفائدة المستحقة على أي مبلغ قرض رهن عقاري في كل تاريخ سداد القرض.

- 7-8 في تاريخ الاستحقاق الخاص بأي قرض رهن عقاري، يتوجب على العميل أن يدفع مبلغ القرض العقاري المستحق، والفائدة المستحقة وغير المسددة إضافةً إلى أي مطلوبات أخرى مستحقة بشأن ذلك القرض العقاري.
- 8-8 إذا صادف أي تاريخ سداد أي يوم آخر بخلاف أيام العمل الرسمية، يتوجب على العميل أن يقوم بسداد أي التزامات مستحقة في تاريخ السداد المذكور في يوم العمل التالي لذلك التاريخ في ذات الشهر الميلادي أو في حالة عدم وجود أيام عمل متبقية في ذلك الشهر الميلادي، يتوجب السداد في يوم العمل السابق.
- 9-8 9يوافق العميل على أداء جميع المبالغ بشأن أي قرض رهن عقاري بعملة ذلك القرض العقاري. في حالة أداء أي مبالغ بأي عملة أخرى، فإن البنك يحتفظ بالحق في تحويل تلك العملة إلى العملة الخاصة بالقرض العقاري المعني مع مراعاة أسعار الصرف السائدة لدى البنك في تاريخ قيد ذلك المبلغ لصالح الحساب المعني. أي مبالغ تم أداؤها سوف تقيد لصالح الحساب المعني فقط في تاريخ استلام البنك فعلياً للمبالغ المطلوبة.
- 10-8 يكون الشيك وسيلة مقبولة لسداد أي مبالغ مستحقة وفقاً للشروط الرئيسية لقرض الرهن العقاري هذه، وأي مبالغ يتم سدادها بموجب شيك ستعتبر أن البنك قد تسلمها فعلياً فقط عند تحصيل عوائد هذا الشيك وقيدها في الحساب ذي الصلة. يجوز للبنك تحميل العميل رسوماً وفق ما هو محدد في جدول الرسوم نظير أي شيك مرتجع دون صرف يقدم للبنك .
- 11-8 يجوز للعميل أداء أي دفعة لأي مبالغ مستحقة وفقاً للشروط الرئيسية لقرض الرهن العقاري هذه عن طريق الخصم المباشر من حساب لدى البنك. إن المبلغ الواجب خصمه في تاريخ سداد القرض سيكون المبلغ المحدد من قبل العميل عند تقديم طلب الحصول على أي قرض رهن عقاري أو المبلغ المحدد خطياً من قبل العميل أو بموجب تعليمات صادرة للبنك. في حالة عدم وجود رصيد كاف في الحساب المحدد من قبل العميل عند إجراء عملية الخصم المباشر، فإن العميل يفرض البنك بسحب ذلك الحساب على المكشوف بالمبلغ المطلوب لسداد الخصم المباشر.
- 12-8 يجوز للبنك في أي وقت أن يطلب بأن يوفر العميل شيكات ضمان و/أو رهنا على وديعة و/أو أي ضمان آخر من أجل ضمان الالتزامات المتكبدة فيما يتعلق بالقرض العقاري. ويفرض العميل البنك بتقديم أي شيك ضمان للدفع إزاء أي التزامات تكون عندئذ مستحقة فيما يتعلق بأي قرض عقاري.
- 13-8 في حالة عجز العميل عن سداد أي مبلغ عند استحقاقه بموجب مستندات قرض الرهن العقاري، فإنه يتوجب على العميل أن يدفع:
- (1) فائدة على هذا المبلغ المتأخر السداد بسعر الفائدة التأخرية والتي تستحق اعتباراً من تاريخ استحقاق المبلغ المتأخر للسداد وحتى تاريخ السداد الفعلي له، وذلك على أساس أن السنة مؤلفة من 365 يوماً؛ وكذلك
- (2) رسم السداد المتأخر المحدد في جدول الرسوم وذلك بشأن كل قسط مستحق تأخر السداد.
- على النحو المذكور في الشروط العامة، لا يحق للبنك فرض فائدة على الفائدة المستحقة بحكم القانون ولا شيء في الشروط العامة أو شروط القرض العقاري الماثلة يفسر أو يؤول أو يستخدم بذلك الشكل.
- 14-8 في حال قيام العميل بتسديد أي قرض رهن عقاري بالكامل قبل تاريخ الاستحقاق المتعلق بذلك القرض، إضافةً إلى سداد مبلغ القرض العقاري المستحق، والفائدة المستحقة وغير المسددة وأي التزامات أخرى مستحقة بشأن ذلك القرض العقاري، فإنه يجوز أن يُطالب العميل أيضاً بسداد رسوم التسوية المبكرة بالقيمة الواردة في جدول الرسوم.
- 15-8 إذا دفع العميل مبلغاً يقل عن مبلغ القرض العقاري بحلول تاريخ الدفع، يستخدم ذلك المبلغ وفقاً للترتيب التالي:
- (أ) أولاً، في الوفاء بأي رسوم أو تكاليف أو مصاريف للبنك غير مدفوعة؛
- (ب) ثانياً، في الوفاء بأي فائدة مستحقة؛ و
- (ج) أخيراً، في الوفاء بالجزء المتبقي من مبلغ القرض العقاري

16-8 يوافق العميل على أنه يحق للبنك زيارة أو، تفويض أي مندوب (في أو خارج الإمارات العربية المتحدة) لزيارة مكان إقامة العميل أو مكان عمله لمناقشة و/أو تحصيل أي من التزامات العميل التي تصبح مستحقة. ويفوض العميل البنك بتزويد مندوبيه بأي معلومات أو وثائق تتعلق بالعميل (بما في ذلك المعلومات السرية واتخاذ الإجراء المناسب بالنيابة عن البنك لتحصيل تلك الالتزامات. ويكون العميل مسؤولاً عن دفع كل تكاليف التحصيل، بما في ذلك الرسوم القانونية.

17-8 يقر ويوافق العميل بأنه في الحالات التي يكون فيها معدل الفائدة معدل فائدة متغيرة، عندئذ قد يكون مجموع كافة الأقساط المستحقة للبنك أكثر أو أقل من مبلغ القرض العقاري (بالإضافة إلى الفائدة المستحقة والالتزامات الأخرى المستحقة فيما يتعلق بالقرض العقاري). بناء عليه، يحق للبنك تغيير تكرار أو مبلغ أي قسط (أقساط) أو تمديد تاريخ الاستحقاق للقرض العقاري من أجل ضمان، من بين جملة أمور، أن يطلب من العميل تسديد إجمالي مبلغ القرض العقاري جنباً إلى جنب مع جميع الفوائد المستحقة وأي التزامات أخرى مستحقة فيما يتعلق بالقرض العقاري للبنك. سيقوم البنك بتبليغ العميل عن أي دفعات إعادة الموازنة أو تمديد التواريخ التي قد يطلبها.

9. تأجيل السداد للعطلة

1-9 يجوز للبنك بمحض تقديره المطلق والمنفرد وعقب قيام العميل بتقديم أي طلب، أن يوافق على تأجيل قيام العميل بسداد أي قسط بالكامل أو جزئياً وأن يتم إدراج جزء من مبلغ القسط هذا في واحد أو أكثر من كشوف الحسابات اللاحقة. أو دفعة منفصلة تستحق بعد تاريخ الاستحقاق الأصلي.

2-9 يقر ويوافق العميل بأنه يحق للبنك من خلال إرسال إشعار لا تقل مدته عن (2) يومين تبليغ العميل بتأجيل دفع قسط العميل، إلا إذا قام العميل بتبليغ البنك بأنه لا يوافق على ذلك التأجيل. قد تؤدي ذلك التأجيل إلى تمديد تاريخ الاستحقاق.

3-9 تستحق الفائدة على جزء أي قسط مؤجل بموجب هذا البند على أساس يومي اعتباراً من تاريخ الاستحقاق الأصلي لذلك القسط وحتى تاريخ السداد الكامل لذلك القسط. يستمر استحقاق الفائدة وفق المعدل المذكور في جدول الرسوم فيما يتعلق بالرصيد غير المسدد، وسيتم خصمه من الحساب ذي الصلة في الأوقات التي يحددها البنك والتي تم تبليغ العميل بها.

4-9 سيتم دفع الرسوم المحسوبة وفقاً لجدول الرسوم مقابل كل تأجيل لكل قسط أو جزء منه وسيتم خصمه من الحساب ذي الصلة في التاريخ الذي يصبح فيه هذا التأجيل سارياً أو قريباً منه.

5-9 يوافق العميل على أن أي تأجيل يقره البنك وفق أحكام هذه المادة لا يشكل تنازلاً عن سداد أي التزامات واجبة الدفع.

6-9 يقر ويوافق العميل على أنه، بناء على شروط التأجيل التي يوافق عليها البنك، قد تتم زيادة مبلغ أي قسط و/أو قد يدفع العميل فائدة أو رسوماً أكثر و/أو قد يستغرق العميل وقتاً أطول مما يكون الحال عليه لولا ذلك للوفاء بكل الالتزامات المستحقة.

10. نسبة القرض إلى القيمة

1-10 يتوجب على العميل أن يضمن أن نسبة القرض إلى القيمة حسب التعريف في قائمة المصطلحات بشأن أي قرض رهن عقاري لا تتجاوز في أي وقت كان الحد المتفق عليه مع البنك.

2-10 إذا تجاوزت نسبة القرض إلى القيمة بشأن أي قرض رهن عقاري الحد المتفق عليه بين البنك والعميل، عندئذ يتوجب على العميل القيام بما يلي:

(أ) تسديد جزء من القرض العقاري؛ أو

(ب) تقديم ضمان إضافي إلى البنك بالصيغة والمضمون المقبولة من قبل البنك.

وفي كل حالة على حدة، بمبلغ يؤدي إلى أن تصبح نسبة القرض إلى القيمة مساويةً أو أقل عن المستوى المتفق عليه.

11. التأمين

- 1-11 يجوز للبنك ترتيب تغطية تأمينية على أي عقار تغطي المخاطر المؤمن عليها إضافةً إلى التأمين على الحياة وضد العجز خلال فترة أي قرض رهن عقاري، والتي يتم بموجبها تسمية البنك بصفته المستفيد.
- 2-11 إذا لم يكن العميل مؤهلاً للحصول على تغطية تأمينية على الحياة وضد العجز التي يرتبها البنك، فإنه يجوز للبنك أن يطلب من العميل القيام بصورة مستقلة بالحصول والحفاظ على تأمين على الحياة وضد العجز باسم العميل طوال فترة القرض العقاري على أن يتم تحديد البنك بصفته المستفيد. يتوجب على العميل أن يقدم للبنك نسخة من وثيقة التأمين المعنية في تاريخ كل تجديد للوثيقة إضافةً إلى ما يثبت أن القسط المتعلق بتلك الوثيقة قد دُفع.
- 3-11 يكون العميل مسؤولاً عن سداد القسط الخاص بأي وثيقة تأمين يُطلب منه الحفاظ على سريتها وفق أحكام الشروط الرئيسية لقرض الرهن العقاري هذه.

12. عمليات التقييم

- 1-12 يتوجب على العميل القيام على الفور عند الطلب بالسداد إلى البنك تكاليف ما يلي:
- (أ) التقييم المبدئي المقدم إلى البنك ضمن الشروط المسبقة؛
- (ب) أي تقييم يحصل عليه البنك عقب إصدار أي قرض رهن عقاري إلى العميل؛
- (ج) أي تقييم يحصل عليه البنك للتحقق من سير أي عمليات إنشائية؛
- (د) أي تقييم يحصل عليه البنك فيما يتعلق بالشراء الجبري لأي عقار أو جزء من عقار؛ وكذلك
- (هـ) أي تقييم يحصل عليه البنك في أي وقت في حال وقوع أي من حالات الإخلال أو من المحتمل وقوعها نتيجة للحصول على هذا التقييم.
- 2-12 يتوجب على العميل القيام على الفور بتقديم كافة سبل التعاون اللازم إلى البنك وكذلك إلى جهة التقييم المختصة فيما يتعلق بإعداد أي تقييم.
- 3-12 يتوجب على العميل القيام على الفور بتزويد البنك بنسخة من أي تقييم يحصل عليه العميل لأي عقار.

13. التعهدات

- 1-13 لا يجوز للعميل القيام في أي وقت:
- (أ) ببيع أي عقار أو التنازل عنه أو نقل ملكيته أو التخلي عن حيازته أو بخلاف ذلك التصرف فيه بأي شكل كان أو في أي جزء منه أو في أي مصلحة فيه؛ أو
- (ب) إنشاء أو منح أي مصلحة أو فائدة في أي عقار لصالح الغير.
- في كل حالة على حدة، بدون موافقة خطية مسبقة من البنك.

- 2-13 يتوجب على العميل ضمان أن جميع العقارات والأصول الأخرى أو الممتلكات التي تخضع للضمان فيما يتعلق بأي قرض رهن عقاري ستظل خالية من أي عوائق باستثناء العوائق الناشئة لصالح البنك أو التي يوافق عليها البنك تحديداً بصورة خطية.
- 3-13 لا يجوز للعميل بدون الحصول أولاً على موافقة خطية من البنك القيام بتأجير أي عقار يصنفه البنك على أنه عقار يشغله العميل، أو يقوم بخلاف ذلك بالسماح بشغل أي جزء من هذا العقار من قبل أي شخص آخر بخلاف العميل وأفراد أسرة العميل المباشرين.
- 4-13 يتوجب على العميل ضمان عدم إجراء أي تعديلات هيكلية على أي عقار بخلاف ما يتم بصفته جزءاً من عميلة إنشاء العقار وفقاً لعقد البيع والشراء المعني أو لعقد البناء أو بموجب موافق خطية مسبقة من البنك.
- 5-13 لا يجوز للعميل إزالة أي تركيبات أو تجهيزات من أي عقار إذا كان من المحتمل أن تنتقص هذه الإزالة من قيمة ذلك العقار ما لم يتم استبدال أخرى بنفس الجودة أو بجودة أفضل لتحل محل هذه التركيبات والتجهيزات.
- 6-13 يتوجب على العميل أن يضمن أن جميع العقارات تستخدم فقط للغرض المخصص لها ووفقاً لجميع القوانين المعمول بها، ولا يجوز للعميل أن يسمح بأي إجراء على أي عقار والذي من شأنه أن يكون له أثر مادي سلبي على قيم ذلك العقار أو على مصالح البنك.
- 7-13 يتوجب على العميل الحفاظ على جميع العقارات والإنشاءات والتجهيزات في حالة جيدة ووضعية تشغيلية صالحة وأن يستوفي جميع الإشعارات والأوامر التي تُبلغ للعميل من قبل أي جهة حكومية أو بلدية بشأن عمليات الإصلاح أو المرافق العامة أو خلافه.
- 8-13 يتوجب على العميل القيام على الفور بسداد (أو ضمان سداد) جميع أجور الصيانة والخدمة والمرافق العامة ورسوم وأجور الحي إضافةً إلى جميع الضرائب والرسوم المفروضة والتكاليف والمصروفات الواجبة الدفع فيما يتعلق بملكية أي عقار أو بإشغاله.
- 9-13 يتوجب على العميل السماح للبنك أو وكلائه بالدخول إلى أي عقار لأغراض المعاينة لحالة ذلك العقار، وعلى العميل أيضاً القيام على الفور بعلاج جميع العيوب التي يخطره البنك بها.
- 10-13 يتوجب على العميل القيام على الفور بإخطار البنك بمجرد علمه بأن أي حالة قد وقعت والتي قد يكون لها أثر مادي سلبي على قدرة العميل أو أي ضامن لأداء التزاماتهم على حدة بموجب أي مستند قرض رهن عقاري.
- 11-13 يتوجب على العميل، بناء على طلب البنك وعلى نفقة العميل، القيام بما يلي:
- (أ) تسجيل أي عقار باسم للعميل؛ وكذلك
- (ب) تسجيل أي رهن عقاري لصالح البنك.
- 12-13 يتوجب على العميل، بناء على طلب البنك وعلى نفقة العميل، أن يضمن أن سند الملكية الخاص بالعقار المعني سوف يُسلم ويظل في حوزة البنك حتى تمام سداد جميع الالتزامات المستحقة بشأن القرض العقاري ذي الصلة بالكامل وفك الرهن العقاري المتعلق بذلك القرض العقاري.

14. قرض تمويل بناء العقار

- 1-14 يتم تمويل قرض تمويل بناء العقار وفقاً للجدول الزمني للسداد الوارد في عقد البيع والشراء أو عقد البناء، وسيكون التمويل مشروطاً باستلام البنك لشهادة الإنجاز المرهولة الصادرة من جهة تقييم توضح سير أعمال الإنشاءات في أي عقار وبالصيغة والمضمون المقبولة من قبل البنك.
- 2-14 يحتفظ البنك بالحق في تعليق توفير قرض تمويل بناء العقار وحجب المبالغ المستحقة للباقي أو للمقاول (حسب الأحوال) إذا رأى البنك بمحض تقديره المطلق أن:

(أ) إنشاء أي عقار قد توقف أو لا يسير وفق مراحل الإنشاء و/أو الجداول الزمنية للسداد الواردة في عقد البيع والشراء أو عقد البناء ذي الصلة؛ أو

(ب) هناك مخالفة أو تقصير من قبل أي طرف بموجب عقد البيع والشراء أو عقد البناء ذي الصلة؛ أو

(ج) أي حالة من حالات الإخلال قد وقعت.

3-14 يقوم البنك فقط بالإفراج عن الدفعة النهائية بموجب قرض تمويل بناء العقار حين يكون البنك على قناعة وبمحض اختياره المطلق بأن العقار المعني قد اكتمل وبات جاهزاً للتسليم وأن الملكية القانونية للعقار ستسجل باسم للعميل بالتزامن مع منح حق الرهن العقاري على العقار المعني لصالح البنك.

4-14 بمجرد إنجاز بناء العقار، يتوجب على العميل القيام وعلى نفقته الخاصة بما يلي:

(أ) على الفور بترتيب معاينة ذلك العقار وضمان أنه جاهز للتسليم؛ وكذلك

(ب) بأداء جميع الأشياء اللازمة لإتمام التسليم ونقل ملكية ذلك العقار إلى العميل.

5-14 إذا تسلم العميل دفعة أي مبلغ بشأن أي عقد بيع وشراء أو عقد بناء، يتوجب على العميل أن يدفع تلك المبالغ إلى البنك وأن يتم استخدام تلك المبالغ من قبل البنك في تخفيض قيمة مبلغ قرض تمويل بناء العقار.

6-14 يتوجب على العميل ما يلي:

(أ) مراعاة وأداء جميع الالتزامات وكذلك تنفيذ جميع الحقوق بموجب أي عقد بيع وشراء أو عقد بناء؛ وكذلك

(ب) إخطار البنك على الفور بأي دعوى أو مطالبة من قبل العميل ضد أي بائع أو مقاول بموجب أي عقد بيع وشراء أو عقد بناء (حسب الأحوال).

15. قرض تمويل الاستثمارات العقارية

1-15 يتوجب على العميل ضمان أن أي عقد إيجار يتم إبرامه فيما يتعلق بأي عقار استثماري خاضع لأي قرض تمويل الاستثمارات العقارية مستوفياً لما يلي:

(أ) أن يتم اعتماده خطياً إذا لزم الأمر من قبل البنك؛ وكذلك

(ب) أن يتضمن شرطاً بأنه يتعين استخدام العقار الاستثماري فقط لأغراض سكنية ولا يجوز تأجيره أو شغله من قبل أي شخص بخلاف المستأجر وأفراد عائلة المستأجر المباشرين.

2-15 يتوجب على العميل أن يضمن أن أي مستأجر يقوم بشغل أي عقار استثماري سيلتزم بشروط عقد الإيجار ذي الصلة.

3-15 يتوجب على العميل، إذا طلب البنك ذلك، القيام بإبرام اتفاقية إدارة (بالصيغة والمضمون المقبولة من قبل البنك) بشأن أي عقار استثماري والتي بموجبها يفوض العميل بصورة نهائية لا رجعة فيها أي عضو في مجموعة بنك أبوظبي الأول أو أي مدير عقاري معتمد من قبل البنك للقيام بما يلي:

(أ) إدارة ذلك العقار الاستثماري؛ وكذلك

(ب) تحصيل جميع العوائد الإيجارية المتعلقة بذلك العقار الاستثماري وأداء هذه العوائد الإيجارية في أي حساب يملكه العميل لدى البنك.

16. كشوف الحساب

- 1-16 يزود البنك العميل بكشف لكل قرض عقاري يتيح البنك على الفترات التي قد يحددها البنك.
- 2-16 ما لم يطلب العميل خلافه، تسلم الكشوف بالبريد الإلكتروني إلى عنوان البريد الإلكتروني المسجل للعميل في سجلات البنك أو عن طريق البريد الإلكتروني المشفر من خلال الخدمات المصرفية الإلكترونية للبنك أو أي وسائل إلكترونية أخرى. وتقع على عاتق العميل مسؤولية إنشاء الترتيبات الأمنية المتعلقة بالوصول إلى واستخدام البريد الإلكتروني وأنظمة الإنترنت والحفاظ على تلك الترتيبات ومراجعتها بانتظام. وسوف يعتبر أي كشف مسلم إلكترونياً على أنه يشكل كشفاً على النحو الذي يقتضيه القانون المعمول به ويكون، لكافة الأغراض، مستوفياً للالتزامات البنك بتسليم ذلك الكشف إلى العميل.
- 3-16 في الحالات التي يحدد فيها البنك أنه من غير الممكن عملياً بصورة معقولة تسليم الكشوف إلى العميل إلكترونياً، يجوز للبنك تسليم تلك الكشوف بأي طريقة أخرى يراها مناسبة.
- 4-16 تقع على عاتق العميل مسؤولية مراجعة كل كشف (وإقرار الاستلام إذا اقتضى البنك ذلك) وإخطار البنك بأي اختلاف خلال ثلاثين (30) يوم عمل من استلامه، وإلا فسوف يعتبر الكشف صحيحاً (مع مراعاة حق البنك في تصحيح أي خطأ) ومقبولاً من طرف العميل. ولا يجوز للعميل بعدئذ إثارة أي اعتراضات على الكشف وتكون الكشوف التي يحتفظ بها البنك بشأن حالة القرض العقاري للعميل لقطعياً وملزمة للعميل.
- 5-16 يحق للبنك تصحيح أي خطأ في أي كشف.
- 6-16 تقع على عاتق مسؤولية العميل إخطار البنك إن لم يستلم العميل كشفاً أو لم يكن خلافه قادراً على الوصول إلى كشف خلال ثلاثين (30) يوماً من التاريخ الذي يفترض فيه استلام الكشف من قبل العميل أو إتاحتها إليه. ولن يكون البنك مسؤولاً عن عدم استلام العميل للكشوف أو استلامه المتأخر لها.
- 7-16 يجوز للبنك تعليق تسليم الكشوف إن كانت لديه أسباب للاعتقاد بأن العميل لا يستلم تلك الكشوف.

17. حالات الإخلال

- 1-17 يشكل كل مما يلي حالة من حالات الإخلال بشأن أي قرض (ويشار إليها بعبارة "حالات الإخلال"):
- (أ) عجز العميل عن القيام في تاريخ الاستحقاق بأداء أي دفعة لأي مبلغ مستحق وواجب الدفع بموجب أي مستند قرض رهن عقاري؛
- (ب) قيام أي من الأطراف التالية:
- (1) العميل أو أي ضامن بشأن أي مستند قرض رهن عقاري؛
 - (2) العميل أو أي مدير عقاري بشأن أي اتفاقية إدارة؛ أو
 - (3) أي طرف لأي عقد بيع وشراء أو عقد بناء،
- بانتهاك أو تهديد أي منهم بانتهاك أي تعهدات أو ضمانات أو شروط أو أحكام أو نصوص شروط أي من مستندات قرض الرهن العقاري أو اتفاقية الإدارة أو عقد البيع والشراء أو عقد البناء (حسب الأحوال) وعجزه عن علاج هكذا انتهاك أو تهديد انتهاك خلال الفترة الزمنية المنصوص عليها من قبل البنك؛
- (ج) تعطل أي ضمان يبرم فيما يتعلق بأي قرض رهن عقاري أو إذا أصبح غير نافذ أو غير ساري أو لا يُنشئ لصالح البنك مصلحة الضمان المقرر إنشاؤها بنفس المرتبة وبذات الأولوية المقرر أن يتمتع بها.
- (د) كانت أي معلومات أو مستندات مقدمة من قبل العميل أو أي ضامن لأغراض الحصول على أو مواصلة أي قرض رهن عقاري غير صحيحة أو مضللة أو أي إقرارات أو تعهدات أو مستندات قرض رهن عقاري مبرمة من قبل العميل أو أي ضامن كانت أو أصبحت غير صالحة؛

- (هـ) إعلان إفلاس أو إعسار أو تصفية العميل أو أي ضامن، أو قيام العميل أو أي ضامن بارتكاب أي تصرف يشكل أساساً لطلب إفلاس العميل أو الضامن أو لإبرامه لترتيبات أو تدابير صلحٍ وافي أو لإجراء أي تنازلات عامة لمنفعة دائي العميل أو دائي ذلك الضامن؛
- (و) في حال قيام العميل بتقديم خطاب تحويل راتب ضمن أحد الشروط المسبقة:
- (1) إذا قام العميل بتغيير رب العمل بدون تزويد البنك بخطاب تحويل جديد موجه إلى البنك بالصيغة والمضمون المقبولة من قبل البنك و وفق اختيار البنك المطلق؛ أو
- (2) إذا تم تحويل كامل راتب العميل أو جزء منه إلى أي شخص آخر بدون موافقة مسبقة من البنك؛
- (ز) لم يعد العميل مقيماً في دولة الإمارات العربية المتحدة؛
- (ح) عجز العميل أو أي ضامن عن القيام في تاريخ الاستحقاق بسداد أي مبلغ مستحق وواجب الدفع من قبل العميل أو الضامن هذا بموجب أي اتفاقيات أو تسهيلات أو تدابير أخرى مع البنك أو مع أي دائن آخر؛
- (ط) صدور أي أمر حجز على أي ممتلكات أو أصول خاصة بالعميل أو بأي ضامن؛
- (ي) رفع أي إجراءات قانونية أو دعاوى أو قضايا من أي نوع كانت (مدنية أو جنائية) ضد العميل أو أي ضامن؛
- (ك) إذا أصبح العميل أو أي ضامن بدون وظيفة أو في حالة وفاته أو فقدانه للأهلية القانونية أو فقد مصدر الدخل الأساسي؛
- (ل) وقوع أي حالة أو سلسلة من الحالات التي من وجهة نظر البنك قد تؤثر على أو تنتقص من قدرة العميل أو أي ضامن أو على رغبة أي منهم في الوفاء بالتزاماته بموجب أي مستند قرض رهن عقاري؛
- (م) إذا بات قيام العميل أو أي ضامن أو أي مدير عقاري بأداء أو الوفاء بالتزاماته على حدة بموجب أي مستند قرض رهن عقاري أمراً غير قانوني.
- (ن) إذا كانت نسبة القرض إلى القيمة أعلى من المستوى المتفق عليه بين البنك والعميل فيما يتعلق بأي قرض رهن عقاري؛
- (س) تخلف العميل عن سداد أي جبايات أو رسوم أو ضرائب بشأن أي عقار لمدة تزيد عن ستين (60) يوماً؛
- (ع) إذا كان أي عقار من وجهة نظر البنك المنفردة في حالة تصدع خطيرة أو متضرر أو مهدم بشكل يتعذر إصلاحه؛
- (ف) إلغاء أي اتفاقية إدارة أو فسخها أو إنهاؤها لأي سبب كان؛
- (ص) إلغاء أي عقد بيع وشراء أو عقد بناء أو فسخها أو إنهاؤها لأي سبب كان؛ وكذلك
- (ق) في حال، خلال فترة عمليات الإنشاءات لأي عقار:
- (1) كانت عمليات الإنشاءات لا تسير وفق عقد البيع والشراء أو عقد البناء ذي الصلة أو أي تشريعات تشييد وبناء معمول بها؛ أو
- (2) وجود أي تأخير غير لازم من وجهة نظر البنك المنفردة في تنفيذ عمليات الإنشاءات.
- 2-17 عند وقوع أي من "حالات الإخلال" وفي أي وقت بعدها يجوز للبنك القيام بما يلي:
- (أ) إعلان أن جميع الالتزامات المستحقة بشأن أي قرض رهن عقاري باتت مستحقة وواجبة الدفع على الفور وعليه تصبح كافة تلك الالتزامات واجبة الدفع فوراً؛

- (ب) إعلان أن أي جزء غير مستغل من قرض الرهن العقاري بات ملغياً وعليه يصبح لاغياً؛
- (ج) اتخاذ جميع التدابير التعويضية القانونية المتاحة للبنك لدى أي اختصاص قضائي، بما في ذلك ودون حصر، تنفيذ أي من مستندات قرض الرهن العقاري؛
- (د) تأريخ وتقديم أي شيك تم استلامه بموجب أي من الشروط المسبقة؛
- (هـ) الاحتفاظ بأي أصول خاصة بالعميل في حوزة البنك حتى يتيقن الأخير أن جميع التزامات العميل المستحقة لصالح البنك قد تم (أو من المؤكد أنه سيتم) مخالفتها بصورة نهائية ولا رجعة فيها وغير مشروطة؛ أو
- (ز) تعيين أي عضو في مجموعة بنك أبوظبي الأول أو أي من الغير وفق ما يراه البنك مناسباً للقيام بإدارة العقار، بما في ذلك:

- (1) القيام بتسويق العقار؛
- (2) القيام بتأجير العقار؛
- (3) إصدار الإشعارات إلى مستأجري العقار أو شاغليه؛
- (4) تحصيل واستلام العوائد الإيجارية من العقار؛
- (5) تحصيل واستلام وكذلك الإفراج عن مبالغ التأمين فيما يتعلق بأي عقد إيجار بشأن العقار؛
- (6) الاستعانة بالغير في أداء أعمال الصيانة والإصلاحات بالعقار؛
- (7) سداد تكاليف ورسوم ومصروفات الإدارة والصيانة والإصلاحات أو أي مما شابه من واقع العوائد الإيجارية المتعلقة بالعقار؛
- (8) خصم رسوم وأجور الإدارة الخاصة بالعقار من العوائد الإيجارية المتعلقة بالعقار؛ و
- (9) التقدم بطلب إلى المحكمة المختصة في دولة الإمارات العربية المتحدة لاستصدار أي أمر قضائي لازم أو مطلوب فيما يتعلق بإدارة العقار.

وفي كل حالة على حدة، بدون أي إشعار آخر للعميل أو دون اللجوء إلى أي إجراء رسمي آخر، سواء كان إجراءً قانونياً أو خلافه.

18. التغيير

1-18 مع مراعاة القانون المعمول به، يجوز للبنك في أي وقت تغيير الشروط والأحكام المطبقة على أي قرض عقاري أو جدول رسومه وهذه الشروط الرئيسية للقرض العقاري (وقد تفرض تلك التعديلات التزامات إضافية على العميل). ويتم منح أي إشعار بأي تعديلات من ذلك القبيل من قبل البنك بأي طريقة يراها البنك كافية للفت انتباه العميل بتلك التعديلات، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر) عن طريق تحديث أي نسخ مطبوعة من الشروط والأحكام أو جدول الرسوم أو الشروط الرئيسية للقرض العقاري متاحة في فروع البنك أو عن طريق رفع الشروط والأحكام المعدلة أو جدول الرسوم المعدل أو الشروط الرئيسية للقرض العقاري على الموقع الإلكتروني للبنك أو خلافه إتاحة تلك الشروط المعدلة إلكترونياً. ويقر ويوافق العميل على أن فترة الإشعار بأي تغيير قد تختلف بحسب طبيعة التغيير، ومع ذلك، في جميع الأحوال، يلتزم البنك بالتقيد بالقانون المعمول به عند تنفيذ أي تغيير، بما في ذلك بشأن فترة الإشعار المقدم.

18-2 تكون أي تعديلات يجريها البنك وفقاً للبند نافذة اعتباراً من التاريخ الذي يحدده البنك.

18-3 بالاستمرار في اقتراض قرض عقاري، يعتبر العميل على أنه قبل الشروط والأحكام المطبقة على ذلك القرض العقاري المعمول بها في الوقت ذي الصلة.

18-4 إذا قام البنك بتغيير أي شروط وأحكام سارية وفقاً لهذا البند و العميل (أ) لم يوافق على تلك التغييرات و(ب) أخطر البنك خلال 30 يوماً من منح إشعار بذلك التغيير، يجوز للعميل تسوية القرض العقاري بالكامل في تاريخ الدفع التالي.

القانون المطبق والاختصاص القضائي .19

- 1-19 تخضع الشروط الرئيسية لقرض الرهن العقاري هذه، بما في ذلك أي التزامات غير تعاقدية تنشأ عنها أو فيما يتعلق بها، لقوانين دولة الإمارات العربية المتحدة.
- 2-19 يوافق كلٌّ 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 الرهن العقاري هذه أو أي قرض رهن عقاري 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 وبما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، سوق أبوظبي العالمي) وفقاً لما يراه البنك مناسباً.
- 3-19 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)؛ وكذلك
- (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

الشروط المسبقة	: تعني الشروط الواردة في أي خطاب عرض والتي يتوجب على العميل استيفاؤها قبل قيام البنك بتوفير أي قرض رهن عقاري.
قرض تمويل بناء العقار	: يعني أي قرض رهن عقاري يتاح لأغراض تمويل عمليات الإنشاءات والبناء لأي عقار.
المقاول	: يعني المقاول المعين من قبل العميل والمعتد من جانب البنك للقيام بتنفيذ عمليات التشييد والبناء لأي عقار.
سعر الفائدة التأخرية	: يعني سعر فائدة تأخير السداد الوارد في خطاب العرض ذي الصلة أو في جدول الرسوم.
حالة الإخلال	: يحمل هذا المصطلح المعنى الوارد له في المادة 1-16.
القسط	: يعني الدفعات من أصل المبلغ لأي قرض رهن عقاري ممنوح للعميل وأي مبالغ أخرى بشأن هذا القرض والواجب سدادها من قبل العميل في تواريخ سداد القرض المحددة في خطاب العرض ذي الصلة.
المخاطر المؤمن عليها	: تعني أن البنك سيطلب من حين لآخر وبما في ذلك ودون حصر التأمين على أي عقار ضد الحرائق والأضرار والكوارث الطبيعية والعصيان المدني.
فترة الفائدة	: تعني كل فترة محددة في خطاب العرض المتعلق بأي قرض رهن عقاري بحيث:
	(أ) تبدأ أول فترة فائدة من تاريخ قرض الرهن العقاري هذا وتنتهي في تاريخ استحقاق أول قسط؛
	(ب) تبدأ كل فترة فائدة لاحقة في اليوم التالي لاستحقاق القسط بشأن قرض الرهن العقاري وتنتهي في تاريخ استحقاق القسط اللاحق بشأن نفس القرض؛
	(ج) في حالة انتهاء أي فترة فائدة بخلاف ذلك في أي يوم لا يصادف يوم عمل، فإنها بدلاً من ذلك ستنتهي في يوم العمل التالي من نفس الشهر الميلادي، فإن لم يتبقى أي أيام عمل في ذلك الشهر الميلادي، فإنها ستنتهي في يوم العمل السابق لذلك اليوم؛
	(د) إذا كانت أي فترة فائدة لأي عدد من الشهور تبدأ في يوم لا يقابله عددياً يوم في الشهر الذي المقرر لهذه الفترة أن تنتهي، فإنها ستنتهي في آخر يوم عمل من ذلك الشهر؛ وكذلك
	(هـ) أي فترة فائدة قد يتم بخلاف ذلك إنهاؤها بعد تاريخ الاستحقاق بشأن ذلك القرض سيتم تقليصها لتنتهي في تاريخ الاستحقاق بشأن ذلك القرض.
قرض تمويل الاستثمارات العقارية	: يعني قرض الرهن العقاري الذي يتاح فيما يتعلق بأي عقار استثماري.
عقار استثماري	: يعني أي عقار خاضع لأي عقد إيجار.
دائرة الأراضي والأموال	: تعني دائرة الأراضي والأموال أو أي سلطة مختصة أخرى في الإمارة التي يقع فيها أي عقار والتي تكون مسؤولة عن حفظ سجلات الأراضي في تلك الإمارة.
نسبة القرض إلى القيمة	: تعني النسبة (المحددة على هيئة نسبة مئوية وتخضع لحد أدنى صفري) لإجمالي مبلغ الالتزامات المستحقة بموجب قرض الرهن العقاري إلى القيمة السوقية للضمان الممنوح من قبل العميل و/أو أي

ضامن إلى البنك بشأن قرض الرهن العقاري هذا، وفي كل حالة حسبما يحدد البنك هذا المبلغ وتلك القيمة السوقية بمحض قراره المطلق.

- تاريخ الاستحقاق** : التاريخ المحدد في خطاب العرض أو أي تاريخ آخر يحدده البنك حيث يجب فيه تسديد كامل مبلغ القرض العقاري.
- الرهن العقاري** : يعني أي رهن عقاري ممنوح من قبل العميل أو أي ضامن على أي عقار لصالح البنك وذلك لضمان التزامات العميل بشأن أي قرض رهن عقاري.
- قرض الرهن العقاري** : يعني أي قرض يُتاح إلى العميل من قبل البنك وفقاً للشروط الرئيسية لقرض الرهن العقاري هذا.
- مبلغ قرض الرهن العقاري** : يعني أصل مبلغ قرض الرهن العقاري المستحق في أي وقت.
- مستند قرض الرهن العقاري** : تعني الشروط الرئيسية لقرض الرهن العقاري هذه والشروط العامة وكذلك أي طلب أو أي خطاب عرض أو أي مستند ضمان أو أي اتفاقية إدارة أو أي مستند آخر يحدده البنك على أنه مستند قرض رهن عقاري.
- خطاب العرض** : يعني خطاب عرض الصادر من قبل البنك إلى العميل بشأن أي قرض رهن عقاري.
- تاريخ سداد القرض** : يعني التاريخ الذي يتوجب فيه سداد أي قسط وفق ما هو محدد في خطاب العرض ذي الصلة.
- العقار** : يعني أي ممتلكات عقارية محددة في خطاب العرض المتعلقة بقرض الرهن العقاري.
- العوائد الإيجارية** : تعني جميع المبالغ الإجمالية المستحقة الدفع إلى العميل فيما يتعلق بتأجير أي جزء من أي عقار استثماري.
- خطاب تحويل الراتب** : يعني أي خطاب من رب العمل الخاص بالعميل يؤكد أن راتب العميل سيسدد له مباشرة في الحساب البنكي الذي يملكه هذا العميل لدى البنك.
- الضمان** : يعني أي ضمانات و/أو أشكال تأمين محددة في خطاب العرض وغيرها مما قد يطلبها البنك من حين لآخر من العميل أو من أي ضامن بغرض ضمان و/أو تأمين التزامات العميل بشأن أي قرض رهن عقاري.
- مستند الضمان** : يعني أي رهن عقاري أو ضمان أو مستند ضمان آخر محدد في أي خطاب عرض إضافةً إلى أي مستند آخر يطلب البنك تحريره لضمان و/أو تأمين التزامات العميل بشأن أي قرض رهن عقاري.
- الضامن** : يعني أي طرف خارجي يقوم بتقديم الضمان إلى البنك فيما يتعلق بالتزامات العميل بشأن أي قرض رهن عقاري.
- البائع** : يعني المطور العقاري أو البائع لأي عقار وفق ما يتم تحديده في عقد البيع والشراء ذي الصلة.