



لائحة قروض الاستثمار



بسم الله الرحمن الرحيم

مقدمة

تهدف هذه اللائحة الى توضيح المعالم الرئيسية لبرنامج قرض الاستثمار، والشروط والوثائق المطلوبة والالتزامات والمتطلبات لكل من صندوق التنمية العقارية والمقترض .

وتود إدارة الصندوق من الأخوة المستثمرين والمكاتب الهندسية الالتزام بما جاء في هذه اللائحة آخذين بعين الاعتبار أن ما ورد بها هو الحد الأدنى من الشروط الواجب توفرها في المشروع الاستثماري للأغراض السكنية .

راجين أن تساهم المشاريع التي يتم إقامتها بمساعدة الصندوق في زيادة المعروض من المساكن المناسبة التي تتلاءم مع ما وصل إليه مستوى المعيشة في هذا الوطن العزيز .
،،،والله الموفق،،،

مدير عام صندوق التنمية العقارية

المهندس يوسف بن عبد الله الزغيبي



قرار وزاري إن وزير الإسكان المكلف رئيس مجلس إدارة صندوق التنمية العقارية

بناءً على المرسوم الملكي رقم م/٢٣ وتاريخ ١١/٦/١٣٩٤ هـ بالموافقة على نظام صندوق التنمية العقارية

وبناءً على قرار مجلس الوزراء رقم ١٧٧ وتاريخ ٢٢/٦/١٤٣٣ هـ بالموافقة على تشكيل مجلس إدارة صندوق التنمية العقارية

وبعد الاطلاع على قرار مجلس إدارة صندوق التنمية العقارية رقم (٦) وتاريخ ١٢/١/١٤٣٦ هـ في اجتماعه الثاني للعام ١٤٣٥/١٤٣٦ هـ " والذي وافق فيه المجلس على إعادة العمل ببرنامج قرض الاستثمار، على أن تتولى إدارة الصندوق إعداد لائحة تنفيذية محدثة لقرض الاستثمار تعرض على المجلس في جلسة قادمة".

وبناءً على قرار مجلس إدارة صندوق التنمية العقارية رقم (١) وتاريخ ٣/٧/١٤٣٦ هـ في اجتماعه الثالث للعام المالي ١٤٣٦/١٤٣٧ هـ والذي تمت فيه " الموافقة على لائحة قروض الاستثمار "

يقرر ما يلي:

أولاً: يعمل بلائحة قروض الاستثمار المرفقة من تاريخ القرار.
ثانياً: تطبع اللائحة والقرار الوزاري المصدر لها في كتيب يوزع على المقترضين ويعلن عنه في بوابة الصندوق الإلكترونية.
ثالثاً: تلغى هذه اللائحة ما يتعارض معها من أحكام ويعمل بها من تاريخ صدورها وتبلغ لمن يلزم لتنفيذها.

,,,والله الموفق,,,

د. عصام بن سعد بن سعيد

وزير الإسكان المكلف

رئيس مجلس إدارة صندوق التنمية العقارية

المادة الأولى

- يقصد بالكلمات والعبارات الآتية -أيما وردت في هذه اللائحة -
المعاني المبينة أمام كل منها:
- ١ الصندوق : صندوق التنمية العقارية.
 - ٢ اللائحة: لائحة قروض الاستثمار.
 - ٣ المستفيد: المقترض لغرض الاستثمار.
 - ٤ القرض: قرض الاستثمار المقرر منحه من الصندوق للمستفيد.
 - ٥ العقد: الاتفاقية المبرمة بين الصندوق والمستفيد.
 - ٦ المشروع: المبنى أو المباني السكنية المقامة على أرض المستفيد دون المحلات التجارية والمكاتب.
 - ٧ الوحدة السكنية: الحيز الذي يلبي احتياجات السكن من حيث توفر الحد الأدنى لعناصره وهي (غرف نوم ودورات مياه ومطبخ وغرفة معيشة وغرفة استقبال) بمساحة إجمالية لا تقل عن (٢١٤م^٢) بدون المساحة المشاعة.
 - ٨ الارض: هي الارض التي سيقام عليها المشروع.
 - ٩ العقار: الأرض وما أقيم عليها من إنشاء (المشروع والمحلات التجارية والمكاتب وغيره).
 - ١٠ المسكن للاقتصادي: الوحدة السكنية التي تتناسب في جودتها وقيمتها مع شروط ومواصفات ومبلغ قرض الصندوق الخاص الذي لا يتجاوز مقداره (٥٠٠٠٠٠) ريال.



المادة الثانية

يهدف القرض إلى ما يلي:

- ١ الإسهام في تنفيذ سياسة الدولة بتوفير المساكن المناسبة.
- ٢ تشجيع ملاك الأراضي داخل المدن الرئيسية على استثمارها للأغراض السكنية.
- ٣ توفير مزيد من الوحدات السكنية الاقتصادية في مواقع تصلها شبكة المرافق العامة.
- ٤ إتاحة خيارات ميسرة للسكن بالاستئجار أو التملك.
- ٥ تحقيق توازن بين العرض والطلب في المنتجات السكنية المتوافرة.



المادة الثالثة

يشترط لإقراض المستفيد الشروط التالية:

- ١ أن يكون سعودياً كامل الأهلية لا يقل عمره عن (٢٥) عاماً طبيعياً كان أو اعتبارياً.
- ٢ ألا يكون قد سبق له الحصول على قرض سواء كان حصوله عليه منفرداً أو بالاشتراك مع الغير، إلا إذا قام المستفيد بالوفاء بكامل قيمة القرض السابق.
- ٣ أن تكون الأرض مملوكة للمستفيد ملكية كاملة غير مقيدة وغير مرهونة.
- ٤ أن تكون الأرض ضمن مخطط معتمد مكتمل الخدمات العامة الرئيسية (المياه والكهرباء والسفلة).

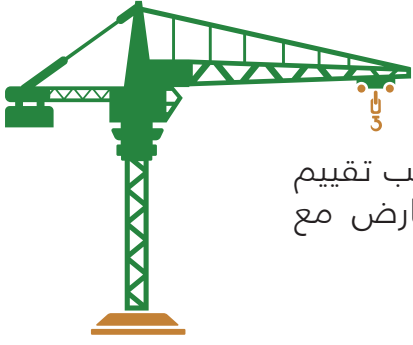


المادة الرابعة

ينقسم القرض إلى نوعين :

- ١ قرض للمستثمرين الأفراد بما لا يتجاوز (خمسة وعشرين مليون ريال).
- ٢ قرض للمؤسسات والشركات بما لا يتجاوز (خمسين مليون ريال).





المادة الخامسة

لا تتجاوز قيمة القرض ما نسبته (0.%) من تكلفة المشروع حسب تقييم الصندوق أو تقدير صاحب المشروع أيهما أقل، بما لا يتعارض مع المادة الرابعة، ويكون القرض دون أرباح.

المادة السادسة

عند التقدم بطلب قرض، يجب احضار الوثائق التالية :

- ١ طلب كتابي يورد رسمياً للصندوق، يوضح فيه اسم المستفيد وعنوانه وأسماء المشتركين معه في المشروع وعناوينهم إن وجدوا.
- ٢ صورة للهوية الوطنية للمستفيد سارية المفعول(السجل المدني)والمستفيدين إن وجدوا.
- ٣ صورة لصك ملكية الأرض (من الجهتين) التي سيقام عليها المشروع.
- ٤ صورة من رخصة البناء سارية المفعول.
- ٥ صورة جزئية من المخطط المعتمد موضحاً عليها إحداثيات موقع الأرض مصادق عليه من البلدية.
- ٦ صورته من السجل التجاري ساري المفعول إذا كان المستفيد شخصاً اعتبارياً.
- ٧ وكالة شرعية في حالة تعدد المستفيدين، على أن تكون هذه الوكالة متضمنة حق الوكيل في توقيع العقد والرهن ومراجعة الصندوق، وأن تكون الوكالة صادرة في نفس السنة التي يقدم الطلب خلالها أو ما يدل على استمرارها حتى تاريخ الطلب على أن يتم تجديدها سنوياً.
- ٨ حساب الآيبان الذي ستودع فيه دفعات القرض مصدق عليه من البنك، ومقدم بخطاب رسمي معتمد من المستفيد.
- ٩ صورة للترخيص الصادر من وزارة التجارة والصناعة للمكتب الهندسي الذي قام باعتماد مخططات ومواصفات المشروع، على أن يكون هذا المكتب سعوديياً وأن يكون الترخيص ساري المفعول حين تقديم المشروع وحتى انتهاء المدة المحددة لتنفيذه.
- ١٠ دراسة جدوى اقتصادية (فنية ومالية) خاصة بالمشروع من مكتب دراسات مرخص له ومعتمد من الجهات الرسمية المختصة بذلك.
- ١١ جدول زمني لمراحل تنفيذ المشروع معتمد من مكتب استشاري مرخص له ومعتمد من الجهات الرسمية المختصة بذلك.
- ١٢ مخططات كاملة للمشروع مصدقة من البلدية التي أصدرت الترخيص، ومواصفات كاملة للمشروع باللغة العربية، على أن تكون المخططات والمواصفات معتمدة من المكتب الهندسي المصمم.



المادة السابعة



إذا صدرت موافقة الصندوق الخطية على تمويل المشروع فعلى المستفيد أن يقدم للصندوق أصول جميع الوثائق المشار إليها في (المادة السادسة) للمطابقة خلال مدة اقصاها ثلاثون يوماً من تاريخ الموافقة.

المادة الثامنة



يتم تقدير كلفة المشروع بناءً على (دراسة طلب القرض والمستندات والمخططات والدراسات المقدمة من المستفيد) و(الآلية المعتمدة لدى الصندوق لتقدير سعر المتر المربع للبناء) أيهما اقل.

المادة التاسعة



عند موافقة الصندوق على تمويل المشروع وقبل توقيع العقد، يجب على المستفيد إحضار نسخة من عقد الإشراف الذي سيبرمه المستفيد مع مكتب هندسي سعودي مرخص له ومعتمد من الجهات الرسمية المختصة بذلك. ويكون هذا المكتب مسؤولاً مسؤولية كاملة عن صحة التصميمات والرسومات والمواصفات المتعلقة بالمشروع وعن التزامه بتطبيقها أثناء التنفيذ وتطبيق جميع شروط الصندوق، وأن يقدم هذا المكتب تقريراً للصندوق يؤكد فيه ما تقدم قبل صرف أي دفعة من دفعات القرض وفقاً للنموذج المعتمد من الصندوق.

المادة العاشرة

يبرم الصندوق عقداً مع المستفيد يشمل التزامه بما يلي:

١ إنجاز المشروع وفقاً للبرنامج الزمني المعتمد.
٢ تنفيذ المشروع وفقاً للمخططات والرسومات والمواصفات المقدمة منه والموافق عليها من الصندوق وأن يحصل على موافقة كتابية مسبقة من الصندوق على أي تغيير فيها.



٣ تسديد القرض :

• يتم سداد كامل القرض المقدم للمستفيد خلال مدة أقصاها (٤٨ شهراً) تبدأ من تاريخ انتهاء المدة المحددة بالعقد لتنفيذ كامل المشروع، على أن لا تتجاوز مدة التنفيذ والسداد مجتمعة (٦٠ شهراً).
• يتوقف صرف دفعات القرض بعد اكتمال المدة المحددة لتنفيذ المشروع (حسب العقد) ولا يجوز صرف أي دفعة بعد هذه المدة، دون إخلال بما ورد في الفقرة (أ) على أن يكون إجمالي المبلغ المصروف هو قيمة القرض.

٤ يحل القسط الأول من أقساط القرض بعد مضي سنتين من تاريخ توقيع العقد.

٥ يحل كل قسط من الأقساط الأخرى بعد سنه من استحقاق القسط الذي سبقه.

٦ يقفل العقد بشكل نهائي بعد مرور خمس سنوات من تاريخ توقيعه ولا يجوز صرف أي دفعة بعد هذه المدة، ولا يتعارض ذلك مع تاريخ بداية السداد المحدد بسنتين.

المادة الحادية عشرة

١ يجوز بيع العقار إلى شخص آخر (طبيعي أو اعتباري) تنطبق عليه الشروط وتنقل له الذمة المالية للقرض بشرط أن تكون جميع الأقساط المستحقة مسددة.

٢ يجوز للمستفيد حق فرز الوحدات السكنية بصكوك مستقلة ترهن للصندوق.

٣ يجوز للمستفيد حق بيع الوحدات السكنية المفروزة (المرهونة) بعد موافقة الصندوق.

٤ يجوز للمستفيد حق البيع للمواطنين الذين صدرت لهم موافقة على القرض الخاص من الصندوق.

٥ يلتزم المستفيد في حالة بيع أي وحدة من الوحدات المفروزة بسداد حصتها من قيمة القرض للصندوق، ويعتبر هذا السداد سداداً مقدماً للأقساط .



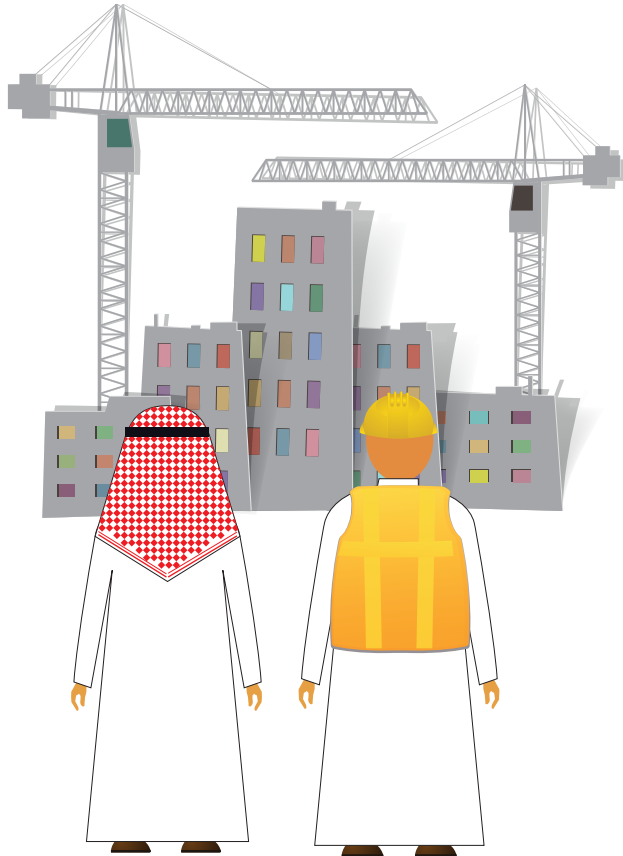
المادة الثانية عشرة

١ يجوز للصندوق الغاء القرض وطلب رده كاملاً دون إشعار مسبق أو اتخاذ أي إجراء إداري أو اللجوء إلى القضاء في الحالات الآتية:

أ- إذا ثبت أن المستفيد قدم للصندوق معلومة غير صحيحة.
ب- إذا خالف المستفيد تنفيذ المخططات أو الرسومات أو المواصفات.
ج- إذا خالف المستفيد شرطاً من شروط العقد، بما في ذلك تخلفه عن تسديد أقساط رد القرض في المواعيد المتفق عليها بعد مطالبته بذلك.
د- وفاة المستفيد أو أحد المشاركين معه خلال فترة تنفيذ المشروع وقبل تسلمه لكامل دفعات القرض أو بعد تسلمه وصرفه لكامل دفعات القرض واختلاف ورثة المقترض أو أحد المشاركين معه المحصورة اسمائهم في صك حصر الإرث في الاستمرار بتنفيذ المشروع محل العقد أو عدم التزامهم بالوفاء بالأقساط المستحقة على مورثهم للصندوق أو فض المستفيد أو أحد الشركاء أو جميعهم الشراكة في المشروع قبل إتمامه.

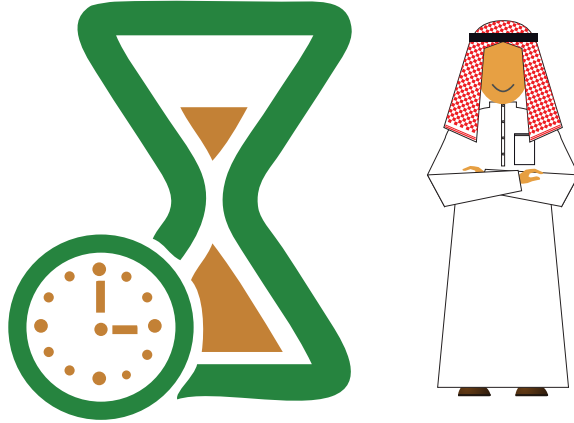
هـ- شطب السجل التجاري للمؤسسة أو الشركة أو إلغاؤه أو إشهار إفلاسها أو دمجها في شركة أخرى سواء كان الدمج في شركة تعمل في نفس النشاط العقاري أو غيره من الأنشطة التجارية الأخرى.
و- تغيير استخدام المبنى من سكني إلى أي استخدام آخر.

٢ يحق للصندوق اتخاذ أي إجراء يراه مناسباً لاسترداد أقساط القرض بما في ذلك التنفيذ على العقار وبيعه وتتبع العقار المرهون في أي يد تنتقل إليها ملكية أرض المشروع بما عليها من منشآت.



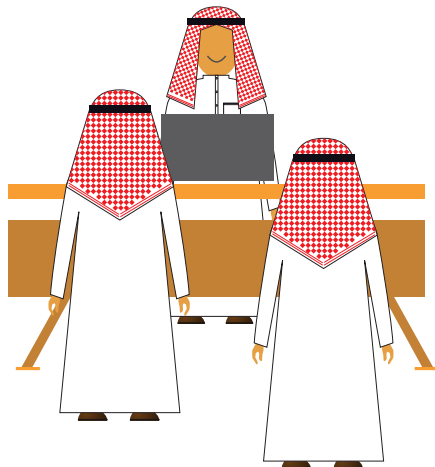
المادة الثالثة عشرة

يلتزم المستفيد برهن العقار لصالح الصندوق، وأن يكون للصندوق الحق في بيع العين المرهونة بالثمن الذي تنتهي عنده الرغبات واستيفاء حقه حال تعذر على المستفيد سداد القرض لأي سبب من الاسباب.



المادة الرابعة عشرة

- ١ لا يجوز للمستفيد أن يبدأ في تنفيذ المشروع إلا بعد توقيع العقد، وفي حال بدأ في تنفيذه قبل ذلك اعتبر ذلك تنازلاً منه عن طلب القرض.
- ٢ يجب أن ينفذ المشروع حسب الاشتراطات المنصوص عليها في هذه اللائحة.
- ٣ يجب أن يكون الهيكل الإنشائي للمشروع من الخرسانة المسلحة أو الخرسانة مسبقة الصب أو المنشآت المعدنية المكسية بالخرسانة أو أي نظام بناء يعتمد الصندوق لاحقاً.
- ٤ يجب أن يتوافر في المشروع جميع الاشتراطات المنصوص عليها في الأنظمة البلدية المعمول بها والتعليمات الخاصة بالتراخيص وما ورد في هذه اللائحة.
- ٥ لا يجوز للمستفيد إحداث أي بناء أو إضافة في المشروع خلاف ما هو موجود في المخططات المعتمدة.



المادة الخامسة عشرة

- يشترط لصرف دفعات القرض ما يأتي:
- ١ تعبئة المستفيد أو وكيله الشرعي نموذج طلب الدفعة المعتمد لدى الصندوق.
 - ٢ إرفاق تقرير المكتب الهندسي المشرف وفقاً للنموذج المعتمد من الصندوق وبما يفيد إنجاز المستفيد نسبة العمل التي تخول له طلب صرف الدفعة.
 - ٣ يستحق مبلغ القرض على عشر دفعات متساوية كل منها (١٠٪) من قيمة القرض حسب التالي:

الدفعة (١)	بعد تنفيذ (١٠ ٪) من كامل المشروع .
الدفعة (٢)	بعد تنفيذ (٢٠ ٪) من كامل المشروع .
الدفعة (٣)	بعد تنفيذ (٣٠ ٪) من كامل المشروع .
الدفعة (٤)	بعد تنفيذ (٤٠ ٪) من كامل المشروع .
الدفعة (٥)	بعد تنفيذ (٥٠ ٪) من كامل المشروع .
الدفعة (٦)	بعد تنفيذ (٦٠ ٪) من كامل المشروع .
الدفعة (٧)	بعد تنفيذ (٧٠ ٪) من كامل المشروع .
الدفعة (٨)	بعد تنفيذ (٨٠ ٪) من كامل المشروع .
الدفعة (٩)	بعد تنفيذ (٩٠ ٪) من كامل المشروع .
الدفعة (١٠)	بعد تنفيذ (١٠٠ ٪) من كامل المشروع .

- ٤ يجب ألا تقل المدة التي يصرف خلالها كامل مبلغ القرض عن اثني عشر شهراً من تاريخ توقيع العقد.



المادة السادسة عشرة

١ تكون أولوية الحصول على القرض لمن يجمع نقاطاً أكثر من النقاط الموضحة أدناه:

موقع أرض البناء بالنسبة لمركز المدينة	توزيع استحقاق النقاط
النطاق العمراني الأول	٢٥
النطاق العمراني الثاني	١٥
النطاق العمراني الثالث	١٠

مدة جدولة السداد	توزيع استحقاق النقاط
٥ سنوات فأقل	٢٥
من ٦ الى ٧ سنوات	١٥
من ٨ الى ٩	٥
١٠ سنوات	٠

التقدم سابقاً لبرنامج قروض الاستثمار	توزيع استحقاق النقاط
متقدم سابق	١٠
غير متقدم سابق	٠

نسبة عدد الوحدات السكنية المتوافقة مع متطلبات المسكن الاقتصادي الى العدد الكلي للوحدات السكنية للمشروع	توزيع استحقاق النقاط
أكثر من ٤٠٪ الى ٥٠٪	١٥
أكثر من ٣٠٪ الى ٤٠٪	١٠
فقط ٣٠٪	٥

الملاءة المالية	توزيع استحقاق النقاط
أثبت ملاءته المالية	٢٥
لم يثبت ملاءته المالية	٠

٢ تعتبر الملاءة المالية أحد شروط استحقاق القرض، وتعرف على أنها توفير مستند رسمي صادر من بنك المستفيد يثبت مقدرة المستفيد على تغطية الـ (٥٠٪) الباقية من القيمة التقديرية لتنفيذ المشروع.

٣ في حال التساوي في مستوى الأولوية لأكثر من مستفيد، تكون الأولوية للمتقدم بعدد وحدات سكنية أكثر للمشروع، ومن ثم للمتقدم ذو الأسبقية في تاريخ تقديم الطلب.

المادة السابعة عشرة



يحق للصندوق طلب الإفصاح من المستفيد عن وضعه الائتماني، كما يحق له الموافقة على تقديم القرض أو رفضه دون إبداء الأسباب، كما يحق له تزويد الشركة السعودية للمعلومات الائتمانية (سمه) بالمعلومات والبيانات اللازمة التي تطلبها عن المستفيد والإفصاح عنها.

المادة الثامنة عشرة



- ١ يشترط ألا تقل مكونات المشروع عن عشرين وحدة سكنية (شقق أو فلل).
- ٢ يجب أن يتم تخصيص ما نسبته (٣. - ٥. %) من عدد الوحدات السكنية كمساكن اقتصادية.
- ٣ يجب توفير مواقف للسيارات بحيث يخصص لكل وحدة سكنية موقف سيارة واحدة على الأقل.
- ٤ يجب أن تكون العناصر الرئيسية في الوحدة السكنية جيدة التهوية والاضاءة الطبيعية وفقاً للمعايير الهندسية المعتمدة.

المادة التاسعة عشرة



- يجب أن يتوافر في المشروع إذا كان عمارة (عمائر) سكنية وكانت مكونة من دورين فأكثر ما يلي:
- ١ مصعد للأثاث ومصعد للأشخاص إذا كان عدد الوحدات اقل من ٣٠ وحدة سكنية.
 - ٢ مصعد للأثاث ومصعدين للأشخاص إذا كان عدد الوحدات من ٣١ إلى ٤٠ وحدة سكنية.
 - ٣ مصعد للأثاث وثلاثة مصاعد للأشخاص إذا كان عدد الوحدات من ٤١ إلى ٥٠ وحدة سكنية.
 - ٤ إذا زادت عدد الوحدات على ٥٠ وحدة سكنية فيجب زيادة المصاعد عما سبق بواقع مصعد لكل عشرين وحدة سكنية.
 - ٥ يجب توفير مرمى (مرامي) للنفايات للعمائر السكنية ويكون مكانه مناسباً يسهل الوصول إليه من المستخدمين ومن الجهات الخدمية (البلدية).

المادة العشرون



- ١ يجب أن تتوفر ساحات ترفيهية للمباني السكنية وفقاً لما يلي :
بالنسبة إلى العمائر السكنية يجب ألا تقل سعة الساحة عن ٦٪ من إجمالي مسطحات الوحدات، وأن تحتوي على ألعاب ووسائل ترفيهية للأطفال.
- ٢ بالنسبة إلى مجمعات الفلل يجب ألا تقل سعة المركز الترفيهي عن ٦٪ من مساحة الأرض، وأن تحتوي على وسائل ترفيهية للأطفال وصالة ألعاب ومساح للبالغين.

المادة الحادية والعشرون



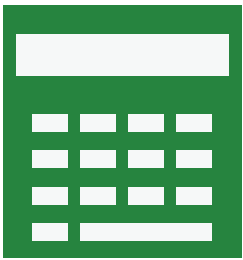
- ١ يجب تطبيق معايير الكود السعودي للبناء في تنفيذ كافة أعمال المشروع الممول من الصندوق.

المادة الثانية والعشرون



- ١ يختص الصندوق بإدارة القرض والموافقة عليه وصرفه واسترداد المبلغ وله حق تكليف او تفويض من يراه ليقوم بذلك.
- ٢ يجوز للصندوق الاتفاق مع أحد المؤسسات المالية لإدارة حساب القرض ودعم الدراسات المالية التي يحتاجها بهذا الخصوص.

المادة الثالثة والعشرون



- ١ يقوم الصندوق بتحصيل مقابل مادي لقاء خدمات إدارية عن كل قرض استثماري بواقع ٢,٥٪ من كامل القيمة التقديرية لتنفيذ المشروع الاستثماري.
- ٢ تسدد قيمة الخدمات الإدارية في الحساب المخصص لذلك بداية التعاقد وقبل صرف أي دفعة من دفعات القرض.

المادة الرابعة والعشرون



- ١ يعمل بهذه اللائحة من تاريخ موافقة مجلس إدارة الصندوق عليها.

www.redf.gov.sa

