

الموضوع: منتج التمويل بالبيع على الخارطة العقارية عن طريق الاستصناع المرفقات: لا يوجد

قرار اللجنة الشرعية رقم (١٤٤)

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين، أما بعد:

فإن اللجنة الشرعية لبنك البلاد في اجتماعها الثالث والثمانين بعد الأربعمئة، المنعقد يوم الثلاثاء ٣٠/٠٤/١٤٤٢ هـ الموافق ١٥/١٢/٢٠٢٠ م (عن بُعد)، قد اطّلت على منتج "التمويل بالبيع على الخارطة العقارية عن طريق الاستصناع" بالتعاون مع صندوق التنمية العقارية ووزارة الإسكان والوثائق المتعلقة به المقدم من إدارة تمويل الأفراد. وتتلخص فكرة المنتج بأن يتقدم العميل بطلب استصناع عقار، فيبرم البنك بناءً على ذلك عقد استصناع مع مطور عقاري على أرض معينة من اختيار العميل، ثم يوقع البنك مع العميل عقد استصناع موازٍ منفصل عن عقد الاستصناع مع المطور. ويدفع العميل دفعة مقدمة تحت الحساب لحين تسليم العين المستصنعة، ويمكن أن تكون الدفعة مقسطة. ومراعاة للدعم الحكومي يمكن أن تخفض الدفعات خلال فترة الاستصناع لتكون مساوية للدعم. ويدفع البنك (المستصنع) الدفعات للمطور العقاري (الصانع) بحسب الإنجاز. ويكون ضمان عيوب تنفيذ الوحدة العقارية على المطور العقاري. وبعد اكتمال إنشاء الوحدة العقارية المستصنعة، وقبض البنك لها، يسلمها البنك للعميل، وقد يسلم البنك الوحدة العقارية للعميل قبل

اكتتمال بعض أجزائها إذا كانت لا تعيق انتفاعه، أو قبل موعد التسليم إذا أخطر العميل.
ويفرغ العقار باسم العميل إذا سدد جميع دفعات الاستصناع.

وبعد اطلاع اللجنة الشرعية على توصية اللجنة التحضيرية للجنة الشرعية بالموافقة على هذا
المنتج الصادرة عن اجتماعها الثاني والأربعين بعد الثلاثمئة المنعقد يوم الثلاثاء
١٤٤٢/٠٣/٠٣ الموافق ٢٠/١٠/٢٠٢٠م وبعد المداولة والمناقشة قررت اللجنة ما

يأتي:

إجازة منتج " التمويل بالبيع على الخارطة العقارية عن طريق الاستصناع"، وفقاً لما يلي:

١. يجوز إبرام عقد الاستصناع بين البنك والعميل، ولو لم يسبق ذلك تملك البنك للعقار أو
للمواد المكونة له.

٢. لا يملك أحد الطرفين فسخ عقد الاستصناع دون موافقة الطرف الآخر.

٣. يجوز في عقد الاستصناع تأجيل الثمن، أو تقسطيه إلى أقساط معلومة لآجال محددة، أو
تعجيل دفعة مقدمة وتسديد باقي الثمن على دفعات متوافقة مع مواعيد التسليم لمراحل
الإنجاز - إذا كانت تلك المراحل منضبطة -.

٤. لا يجوز الربط بين عقد الاستصناع وعقد الاستصناع الموازي، ولا يجوز اشتراط التحلل
من التسليم في أحدهما إذا لم يقع التسليم في الآخر.

٥. يجوز تسليم الوحدة العقارية قبل اكتمال بعض أجزائها إذا كانت تلك الأجزاء لا تعيق
انتفاع المستصنع أو حين انتهائها قبل الموعد إذا أبلغ العميل.

عبدالله

الط

J

الط



٦. يجوز للبنك أن يطالب العميل بتقديم ضمانات مشروعة، كتحويل الراتب قبل إبرام عقد الاستصناع.

٧. يجوز أن يحيل البنك العميل على المطور العقاري في ضمان عيوب التنفيذ في الوحدة العقارية.

٨. يجوز الشرط الجزائي في أعمال التنفيذ في عقد الاستصناع.

٩. يجوز اشتراط فسخ العقد إذا أخل العميل بالتزاماته أو تأخر في سداد الأقساط.

١٠. مراعاة قرار اللجنة الشرعية ذي الرقم (٣٩) وموضوعه: "عقد الاستصناع ونماذجه" والقرار ذي الرقم (١٣٧) وموضوعه: "الدليل الشرعي للتمويل العقاري" والقرار ذي الرقم (١٣٥) وموضوعه: "الضوابط المستخلصة من قرارات الهيئة الشرعية لبنك البلاد".

والله أعلم، وفق الله الجميع لهده، وجعل العمل في رضاه، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

اللجنة الشرعية

عبدالله بن سليمان بن منيع (رئيسًا)

أ. د. عبدالله بن موسى العمار (عضوًا)

أ. د. عبدالله بن محمد المطلق (نائبًا)

أ. د. يوسف بن عبدالله الشيبلي (عضوًا)

د. محمد بن سعود العصيمي (عضوًا)