خادم الحرمين الشريفين يستقبل أمين منطقة الرياض وأبناء النهدي

جدة - واس

استقبل خادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله بن عبد العزيز آل سعود حفظه الله في قصر السلام يوم الاثنين ١٢ شعبان ١٤٣٣هـ الموافق ٢ يوليو ٢٠١٢م معالي المهندس عبد الله بن عبد الرحمن المقبل بمناسبة صدور الأمر الملكي الكريم بتعيينه أمينًا لمنطقة الرياض بالمرتبة الممتازة.

وقد هنأه الملك المفدى بهذه المناسبة سائلًا الله عز وجل أن يوفقه لخدمة دينه ووطنه.

من جهته أعرب معالي أمين منطقة الرياض عن شكره وتقديره لخادم الحرمين الشريفين على الثقة الملكية الغالية داعيًا الله تعالى أن يوفقه ليكون عند حسن ظن القيادة الرشيدة به.

كما استقبل خادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله بن عبد العزيز آل سعود حفظه الله أبناء عامر بن عبدالله النهدي وهم عبد الله ومنيف ومبارك وعمر الذين أعربوا عن شكرهم وتقديرهم للملك المفدى على عزائه ومواساته لهم في وفاة والدهم رحمه الله.

وقد دعا خادم الحرمين الشريفين الله عز وجل أن يتغمد الفقيد بواسع رحمته ويسكنه فسيح جنته.

حضر الاستقبالين صاحب السمو الملكي الأمير سلمان بن عبد العزيز آل سعود ولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء وزير الدفاع وصاحب السمو الملكي الأمير سعود الفيصل وزير الخارجية وصاحب السمو الملكي الأمير أحمد بن عبد العزيز وزير الداخلية وصاحب السمو الملكي الأمير متعب بن عبد الله بن عبد العزيز وزير الدولة عضو مجلس الوزراء رئيس الحرس الوطني وصاحب السمو الملكي الأمير سعود بن نايف بن عبد العزيز رئيس ديوان سمو ولي العهد المستشار الخاص لسموه وعدد من المسؤولين.

ستقدّم تسهيلات للحصول على تمويل متوافق مع الشريعة الإسلامية... وزير المالية :

أنظمة التمويل العقاري تساعد في إيجاد آليات منظمة لتمويل الإسكان في المملكة بأسلوب يحفظ حقوق جميع الأطراف والحد من تكلفة التمويل العقاري

جدة - واس

قدم معالي وزير المالية الدكتور إبراهيم بن عبد العزيز العساف شكره وتقديره لخادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله بن عبد العزيز آل سعود وسمو ولي عهده الأمين حفظهما الله بمناسبة موافقة مجلس الوزراء على أنظمة التمويل العقاري وهي مجموعة من الأنظمة التي تم رفعها من وزارة المالية لتطوير قطاع مالي جديد في المملكة هو التمويل العقاري، وذلك ضمن التطوير الاقتصادي الذي تنفذه حكومة خادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله بن عبدالعزيز حفظه الله، وستساعد هذه الأنظمة بعد بدء تطبيقها في إيجاد آليات منظمة لتمويل الإسكان في المملكة بأسلوب يحفظ حقوق جميع الأطراف، ومن شأنه - إن شاء الله - أن يحد من تكلفة التمويل العقاري وذلك من خلال التسهيلات التي ستوفرها هذه الأنظمة للمواطنين للحصول على تمويل متوافق مع الشريعة الإسلامية.

وقال معاليه في تصريح لوكالة الأنباء السعودية: إن هذه الأنظمة مرت بمراحل عديدة من البحث والتقصي في لجان مجلس الوزراء وفي مجلس الشورى قبل إقرارها مبينًا أنه سيتم تطبيق هذه المنظومة بعد اتخاذ عدد من الخطوات المهمة ومنها إصدار اللوائح التنفيذية من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي، وفيما يلي تفاصيل ذلك:

١- نظام التمويل العقاري:

- تختص وزارة المالية بإعداد السياسات العامة للتمويل بالاتفاق مع وزارة الإسكان، وبعد أن يقرها مجلس الوزراء، وتضع وزارة المالية بالاتفاق مع وزارة الإسكان الخطط التنفيذية اللازمة.

وتقوم مؤسسة النقد العربي السعودي بتنظيم قطاع التمويل الذي يشمل السماح للبنوك والترخيص للشركات بمزاولة التمويل بما في ذلك الترخيص لشركات مساهمة توافق المؤسسة على المرشحين لمجلس إداراتها وللممولين المرخص لهم المشاركة في ملكيتها، ويجوز لصندوق الاستثمارات العامة المساهمة في ملكيتها. كما تتولى المؤسسة إصدار التراخيص الخاصة بشركات التأمين لتغطية المخاطر المتعلقة بالتمويل العقاري وفقًا لنظام مراقبة شركات التأمين.

وتصدر المؤسسة المعايير والإجراءات المتعلقة بالتمويل العقاري، ومراجعة نماذج وعقود التمويل، كما تتولى نشر البيانات المتعلقة بالتمويل العقاري، ورعاية تطورات تقنيات التمويل بما في ذلك تيسير التدفقات بين السوقين الأولية والثانوية.

ويقوم صندوق التنمية العقارية بدور الداعم الحكومي للنظام وذلك من خلال تخصيص جزء من ميزانيته كضمانات ومعونات لدعم التمويل العقاري لمستحقي الدعم، وتضمن الحكومة الوفاء بالالتزامات المالية التي تترتب على ضمانات الصندوق، وتتولى المحكمة المختصة الفصل في المنازعات الناشئة عن عقود التمويل بما في ذلك المنازعات الناشئة عن التعامل بالأوراق المالية الخاصة بالتمويل.

وتتولى مؤسسة النقد إعداد اللائحة التنفيذية للنظام خلال ٩٠ يومًا من تاريخ نشره، وتصدر بقرار من وزير المالية.

٢ - نظام مراقبة شركات التمويل

تتولى مؤسسة النقد مراجعة ما يلزم لإصدار التراخيص للمتقدمين لطلب ترخيص مزاولة النشاط ، وتشتمل المراجعة الهيكلة الإدارية ونظم التشغيل والخطط الاستثمارية للمتقدمين، وتحديد رأس المال للشركة المتقدمة، بما فيها الحصة الأجنبية - في حال وجودها، والمتطلبات النظامية والمهنية.

وذلك تمهيدًا لاستكمال وثائق تأسيس الشركة من قبل وزارة التجارة والصناعة، ويتطلب من الشركة مزاولة النشاط خلال سنة من تاريخ الترخيص لها، وأن تطرح نسبة من أسهمها للاكتتاب العام بعد تحقيقها للأرباح، وترخص المؤسسة لشركة التمويل ممارسة نشاط مقابل ضمان أو أكثر من أنشطة التمويل، ويجوز لشركة التمويل تملك الأصول من أجل تمويل تمليكها للغير.

وتشرف المؤسسة على أعمال شركات التمويل وتمارس صلاحياتها بموجب أحكام النظام. وتتولى المحكمة المختصة النظر في المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام هذا النظام.

٣ - نظام الإيجار التمويلي

ويقوم المؤجر بموجبه بإيجار أصول أو منافع بصفته مالكًا لها أو لمنفعتها، ويحرر عقد بين المؤجر والمستأجر يلتزم من خلاله المستأجر باستخدام الأصل في الأغراض المتفق عليها ويكون مسؤولًا عن الصيانة التشغيلية، أما الصيانة الأساسية فإنها مسؤولية المؤجر ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك ويجوز انتقال ملكيتها للمستأجر وفقًا لأحكام العقد دون إخلال بأحكام تملك العقار لغير السعوديين، ويجوز إصدار صكوك قابلة للتداول مقابل الأصول المؤجرة، وفقًا للوائح التي تصدرها هيئة السوق المالية.

وتتولى مؤسسة النقد إصدار الترخيص لشركة مساهمة أو أكثر يكون غرضها تسجيل وإعداد السجلات الخاصة بالعقود والإفصاح لجهات التمويل المرخصة عن سجلات العقود بموافقة محررة من المؤجر. وتنحصر المشاركة في ملكية شركة التسجيل في الشركات المرخصة لمزاولة التمويل. وتتولى المؤسسة تنظيم كيفية زيادة رأس المال، وذلك بدخول الشركات المرخصة الجديدة في هذه الشركة.

وتتولى المحكمة المختصة النظر في المنازعات وإيقاع العقوبات الناشئة من تطبيق النظام.

٤- نظام الرهن العقاري المسجل:

وهو عقد يكسب به المرتهن حقًا عينيًا على عقار معين وبمقتضاه يتقدم على جميع الدائنين في استيفاء دينه من ثمن ذلك العقار وذلك وفقًا لأحكام التسجيل العيني للعقار إذا كان العقار مسجلًا في سجلات السجل العيني، أو بالتأشير على سجله لدى المحكمة أو كتابة العدل إذا لم يكن مطبقًا عليه نظام التسجيل العيني.

ويكون للراهن الحق في التصرف في عقاره المرهون إذا كان مسجلًا في نظام التسجيل العيني للعقار. أما إذا لم يكن مسجلًا فلا يجوز للراهن التصرف في عقاره المرهون ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك. كما يجوز للمرتهن نقل حقه في استيفاء الدين مع الرهن الضامن لغيره. ولا يصح أن يشترط في عقد الرهن أن تكون منافع المرهون للمرتهن أو أن يمتلك المرتهن المرهون مقابل دينه إن لم يؤده الراهن في أجله المعين، ويقتصر أثر الرهن على الدين المحقق في وثيقة الرهن.

وباستثناء الأوراق المالية، تسري أحكام نظام الرهن العقاري المسجل على المنقول الذي له سجل منتظم، كالسيارة والسفينة والطائرة وغيرها، ويلغي هذا النظام أحكام نظام الرهن التجاري التي تتعارض معه في هذا النوع من المنقولات.

٥- نظام قضاء التنفيذ:

يتولى التنفيذ وإجراءاته دائرة تنفيذ تخصص في المحاكم العامة في المدن والمحافظات الرئيسية، وتتولى تنفيذ ما يصدر من قرارات أو أوامر من اللجان ذات الاختصاص شبه القضائي. ولقاضي التنفيذ الفصل في منازعات التنفيذ مهما كانت قيمتها ويختص بإصدار القرارات والأوامر الخاصة بالتنفيذ بما في ذلك الحجز التنفيذي على الرهن.

وتتم عملية بيع المال المحجوز عن طريق مزاد لا يدخله إلا من تأهل للمشاركة فيه ويتأهل المشاركون بموجب ترتيبات بين وزارة العدل ومؤسسة النقد لإثبات ملاءة المشاركين في المزاد. وينادي الوكيل في المزاد بالقيمة المقدرة ولا يجوز البيع بأقل من القيمة المقدرة، فإن لم يتقدم مشتر حدد موعد آخر للمزاد خلال يومين وتباع الأموال المحجوزة بما يقف عليه المزاد، وذلك بقرار من قاضي التنفيذ. وتحول الأرصدة النقدية الدائنة المستحقة للمدين إلى حساب المحكمة بمقدار ما يفي بالدين.

وتنشأ في وزارة العدل وكالة مختصة للتنفيذ تعنى بالشؤون الإدارية والمالية وتتولى إصدار التراخيص لمقدمي خدمات التنفيذ، أو أي عمل يوافق مجلس الوزراء على إسناده إلى القطاع الخاص.