

الأسئلة المتكررة عن مجموعة أنظمة ولوائح التمويل
FAQs on Finance Laws and Regulations

1. What is the purpose of issuing finance laws?

Finance laws and their implementing regulations are aimed at regulating the finance sector, maintaining its stability, setting necessary practice controls, protecting consumers, clarifying consumer rights and obligations, identifying potential risks that may encounter consumers, insuring fair and sound transactions, and encouraging fair competition among financiers, taking into consideration transparency and disclosure principles.

2. Are finance companies allowed to engage in a finance activity before being licensed by SAMA?

Article (4) of the Finance Companies Control Law states that "No finance activities, as specified under this Law, may be engaged in without obtaining a license in accordance with the provisions of this Law and other applicable laws."

3. How do finance laws protect the rights of consumers in regards to finance products?

Protecting the rights of consumers in the finance sector is one of SAMA's priorities. The Implementing Regulation of the Finance Companies Control Law includes a number of provisions related to the protection of the borrower's rights. For example, some of these provisions govern method of calculation and disclosure of finance costs, set a maximum limit for administrative fees, illustrate the mechanism of handling complaints, and address the standards and procedures of early settlement in a manner that ensures fairness between parties of a contract. SAMA also issued the Banking Consumer

١. ما الهدف من إصدار أنظمة التمويل؟

من أهداف إصدار أنظمة التمويل ولوائحها التنفيذية تنظيم قطاع التمويل والمحافظة على استقراره ووضع الضوابط اللازمة لممارسته، وحماية المتعاملين فيه بتوضيح حقوق والتزامات كل منهم، وبيان المخاطر المحتملة عليهم، وضمان سلامة وعدالة التعاملات، وتشجيع المنافسة العادلة بين جهات التمويل أخذاً بالاعتبار مبادئ الشفافية والإفصاح.

٢. هل يجوز لشركات التمويل ممارسة نشاط تمويلي قبل الحصول على ترخيص من المؤسسة؟

نصت المادة الرابعة من نظام مراقبة شركات التمويل على أنه " تحظر مزاوله أي من نشاطات التمويل المحددة في هذا النظام إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك وفق أحكام هذا النظام أو الأنظمة المرعية الأخرى".

٣. كيف راعت أنظمة التمويل حماية حقوق المستهلك فيما يخص منتجات التمويل؟

حماية حقوق المستهلك في قطاع التمويل يعد من أولويات المؤسسة، وتضمنت اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل العديد من الأحكام المتعلقة بحماية حقوق المستهلك، ومن ذلك على سبيل المثال لا الحصر الأحكام المنظمة لطريقة احتساب معدل تكلفة التمويل والإفصاح عنه، وتحديد حد أقصى للرسوم الإدارية، وآلية معالجة الشكاوى، بالإضافة إلى معايير وإجراءات السداد المبكر بما يحقق العدالة بين طرفي العقد. كما قامت المؤسسة بإصدار مبادئ حماية عملاء المصارف، ومبادئ حماية عملاء شركات التمويل والتي تهدف إلى حماية مصالح العميل والتأكد من أن تعامل جهات التمويل مع العميل يتم بطريقة مهنية عادلة، وتقديم الاستشارة لهم والتعويض عند

Protection Principles and the Finance Consumer Protection Principles, which aim to protect the consumer interests and insure that financial entities deal with consumers in a professional and fair manner, provide them with consultation when they want to file complaints and compensate them when needed. Moreover, One of SAMA strategic objectives is to ensure that consumers dealing with financial institutions under its supervision receive transparent, honest and fair treatment and obtain financial services and products easily and smoothly at high quality and fair value.

4. What are the responsibilities of SAMA toward the real estate finance sector?

According to Article (2) of the Real Estate Finance Law and Article (2) of the Implementing Regulation of the Real Estate Finance Law, SAMA shall have the jurisdiction to regulate the real estate finance sector. To this end, SAMA may perform the following:

- Licensing of real estate finance companies to engage in real estate finance activities in accordance with the provisions of the Real Estate Finance Law and the Finance Companies Control Law and their implementing regulations.
- Taking necessary procedures to maintain the soundness and stability of the real estate finance sector and ensure fair transactions.
- Taking necessary procedures to encourage effective and fair competition among real estate financiers.
- Issuing rules and instructions to regulate real estate finance sector.

حصول أي مشكلة أو في حال الرغبة في تقديم الشكاوى. كما أن من أهداف المؤسسة الاستراتيجية حصول العميل الذي يتعامل مع المؤسسات المالية الخاضعة لإشراف المؤسسة على معاملة عادلة بشفافية وصدق وأمانة وكذلك حصوله على الخدمات والمنتجات المالية بكل يسر وسهولة وبتكلفة مناسبة وجودة عالية.

٤. ما الاختصاصات المنوطة بالمؤسسة لتنظيم قطاع التمويل العقاري؟

تختص المؤسسة بتنظيم قطاع التمويل العقاري وفقاً للمادة الثانية من نظام التمويل العقاري والمادة الثانية من اللائحة التنفيذية للنظام، ولها في سبيل ذلك:

- الترخيص لشركات التمويل العقاري بمزاولة نشاط التمويل العقاري، وفقاً لأحكام النظام، ونظام مراقبة شركات التمويل، ولوائحهما.
- اتخاذ الإجراءات اللازمة للمحافظة على سلامة قطاع التمويل العقاري واستقراره وعدالة التعاملات فيه.
- اتخاذ الإجراءات اللازمة لتشجيع المنافسة العادلة والفعالة بين الممولين العقاريين.
- إصدار القواعد والتعليمات لتنظيم عمل قطاع التمويل العقاري.
- اتخاذ الوسائل المناسبة لتطوير قطاع التمويل العقاري، والعمل على توطين وظائفه، ورفع كفاءة العاملين فيه، بتنظيم التزامات الممولين العقاريين في شأن تدريب الموارد البشرية ورفع مهاراتها وتنمية معارف العاملين في القطاع.

- Taking necessary methods to improve the real estate finance sector, nationalizing its jobs, and improve the competency of the sector's workforce by regulating the obligations of the real estate financiers toward training human resources, developing their skills and broadening their knowledge.

5. Are there standard contracts for real estate finance?

SAMA has approved a standardized form for real estate finance contracts. The form aims to increase transparency, assure fairness among financiers, and assuring rights of consumers and protecting their interests.

6. Does SAMA provide data and information related to real estate finance?

SAMA periodically publishes data on real estate loans in the monthly statistical bulletin and annual statistics. In addition, SAMA has recently published data of the new residential real estate finance provided for individuals by banks and real estate finance companies. Through this, SAMA seeks to increase transparency and make such data available to stakeholders.

7. What is SAMA's role in supporting real estate finance?

SAMA's role is to supervise and control finance companies including real estate finance companies, and to insure the soundness of their financial positions, protect consumer rights, and set policies to regulate real estate finance. In addition, SAMA is responsible for supervising subsidized finance products provided by real estate financiers, in terms of technical aspects, to insure compliance with credit policies and risk management and

٥. هل يوجد عقود موحدة للتمويل العقاري؟

قامت المؤسسة بإقرار صيغة نموذجية موحدة لعقود التمويل العقاري للأفراد، والتي تهدف إلى زيادة الشفافية في العقود وتحقيق مبدأ العدالة بين الممولين العقاريين وتعزيز لحقوق العملاء وحماية مصالحهم.

٦. هل تقوم المؤسسة بتوفير المعلومات والبيانات

المتعلقة بالتمويل العقاري؟

تقوم المؤسسة بشكل دوري بنشر بيانات القروض العقارية في النشرة الإحصائية الشهرية والإحصاءات السنوية. كما قامت المؤسسة مؤخراً بإضافة بيانات التمويل العقاري السكني الجديد للأفراد والمقدم من البنوك وشركات التمويل العقاري في النشرة الإحصائية الشهرية، وذلك لزيادة الشفافية وتوفير بيانات لأصحاب المصلحة.

٧. ما هو دور المؤسسة في دعم التمويل العقاري؟

دور المؤسسة هو الإشراف والرقابة على شركات التمويل بشكل عام بما في ذلك شركات التمويل العقاري والتأكد من سلامة أوضاعها المالية وحماية حقوق المتعاملين ووضع السياسات التي من شأنها تنظيم التمويل العقاري. بالإضافة إلى الإشراف على منتجات التمويل المدعومة التي تقدم من خلال الممولين العقاريين من النواحي الفنية وذلك بغرض التأكد من عدم مخالفة سياسات الائتمان وإدارة المخاطر بما لا يخل بسلامة النظام المالي وعدالة التعاملات. وقد قامت المؤسسة ببعض الإجراءات التي من شأنها أن تساهم في دعم

safeguarding the soundness of the financial system and fairness of transactions. Moreover, SAMA has taken some measures that would contribute in supporting real estate finance in Saudi Arabia. For example, SAMA increased Loan to Value (LTV) ratio from 70% to 90% for citizens desiring to own their first dwelling. SAMA also issued the Responsible Lending Principles, mandatory instructions for providing real estate finance products for individuals, and standard contracts for real estate finance. Further, SAMA has promoted the publication of residential real estate finance data, aiming to increase transparency and making data available to stakeholders.

8. What is the purpose of establishing a real estate refinance company? What is its role? How is its ownership?

The Saudi Real Estate Refinance Company (SRC) is a joint-stock company owned by the Public Investment Fund (PIF) and licensed by SAMA to practice real estate refinancing business. SRC aims to promote liquidity in the sector and reduce financing cost by buying portfolios and providing credit facilities to real estate financiers. It also issues debt instruments backed by real estate assets. SRC seeks to promote growth and stability of the real estate finance sector in Saudi Arabia.

9. What must the real estate finance contract include?

Article (10) of the Implementing Regulation of the Real Estate Finance Law specifies the minimum elements to be included in the finance contract. Some of which are the term of real estate finance

التمويل العقاري في المملكة، ومنها زيادة نسبة التمويل إلى قيمة العقار (LTV) من ٧٠% إلى ٩٠% للمواطنين الراغبين بتملك المسكن الأول، وإصدار مبادئ التمويل المسؤول، وإصدار تعميم التعليمات الإلزامية عند تقديم منتج التمويل العقاري للأفراد والعقود الموحدة للتمويل العقاري، وتوسيع قاعدة النشر لبيانات التمويل العقاري السكني وذلك لزيادة الشفافية وتوفير بيانات لأصحاب المصلحة.

٨. ما الغرض من تأسيس شركة لإعادة التمويل العقاري؟ وما هو دورها؟ وكيف تكون ملكيتها؟

الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري هي شركة مساهمة مملوكة لصندوق الاستثمارات العامة، ومرخصة من قبل المؤسسة بممارسة نشاط إعادة التمويل العقاري. وتهدف إلى تعزيز السيولة في القطاع وتخفيض كلفة التمويل من خلال شراء المحافظ وتقديم تسهيلات ائتمانية للممولين والعمل على إصدار أدوات دين معززة بأصول تمويل عقاري، بالإضافة إلى تحقيق النمو والاستقرار في مجال التمويل العقاري في المملكة.

٩. ما البيانات التي يجب أن يشتمل عليها عقد التمويل العقاري؟

حددت المادة العاشرة من اللائحة التنفيذية لنظام التمويل العقاري الحدود الدنيا من محتويات عقد التمويل مثل مدة عقد التمويل وإجمالي مبلغ التمويل وعدد الأقساط وقيمة كل قسط وتاريخ بداية الأقساط ونهايتها وغيرها من

contract, total amount of real estate finance, number of installments, amount of each installment, dates of the first and last installments, etc. In addition, the preamble of a real estate finance contract shall include a summary covering the basic information of the finance product and main provisions in a clear and easy language, in accordance with the form set by SAMA. The borrower's receipt of such summary shall be documented in the finance file. SAMA has approved a standard form for contracts of real estate finance for individuals, in the forms of *Murabaha* and *Ijara*. Through this, SAMA aims to increase transparency in contracts, achieve fairness among real estate financiers, and enhance rights of consumers and protect their interests.

10. Is the lessee entitled to early ownership of the leased asset?

According to Article (11) of the Implementing Regulation of the Finance Lease Law, if a lessee chooses, at any time, to own the leased asset under the contract, he/she may be entitled to early ownership of the leased asset by concluding a separate sale or grant annex to the contract, upon early payment of the remaining installments and without incurring the term cost for the remaining period of the contract. The lessor is entitled to compensation for the following: (1) reinvestment cost, not exceeding the term cost for the three months subsequent to early ownership; and (2) expenses stipulated in the contract, made by the lessor to a third party, if such expenses are irrecoverable, for the remaining term of the contract. However, the contract may provide for a restriction period barring

البيانات المذكورة في المادة العاشرة. إضافة إلى أنه يجب أن يتصدر عقد التمويل العقاري ملخص يتضمن المعلومات الأساسية للمنتج التمويلي وأحكام عقد التمويل الأساسية بلغة واضحة للمستفيد وفقاً للنموذج الذي تقرره المؤسسة، وأن يوثق تسلم المستفيد لهذا الملخص في ملف التمويل. كما قامت المؤسسة بإقرار صيغة نموذجية موحدة لعقود التمويل العقاري للأفراد بصيغتي المرابحة والإجارة والتي تهدف إلى زيادة الشفافية في العقود وتحقيق مبدأ العدالة بين الممولين العقاريين وتعزيز لحقوق العملاء وحماية مصالحهم.

١٠. هل يجوز للمستأجر التملك المبكر للأصل المؤجر؟

وفقاً للمادة الحادية عشرة من اللائحة التنفيذية لنظام الإيجار التمويلي، إذا اختار المستأجر امتلاك الأصل المؤجر بموجب العقد في أي وقت، فيجوز له التملك المبكر لذلك الأصل بملحق منفصل يبرم به البيع أو الهبة، وذلك بتعجيل سداد الأقساط المتبقية دون تحمل كلفة الأجل عن المدة المتبقية من العقد. وللمؤجر التعويض عن كلفة إعادة الاستثمار، بما لا يتجاوز كلفة الأجل للأشهر الثلاثة التالية للتملك المبكر، بالإضافة إلى ما يدفعه المؤجر لطرف ثالث بسبب العقد من نفقات نص عليها العقد، إذا كانت تلك النفقات لا يمكن استردادها، وذلك عن المدة المتبقية من العقد. كما أنه يجوز أن ينص في العقد على فترة يحظر فيها التملك المبكر، إذا كان محل العقد عقاراً وترتب على هذا الشرط خصم من كلفة الأجل، وبشرط ألا تتجاوز مدة الحظر سنتين من تاريخ إبرام العقد.

early ownership if the subject of contract is a real estate and such condition results in a deduction from the term cost, provided that such restriction period does not exceed two years from the date of contract conclusion.

11. What is meant by contract register? What entity is responsible of registering contracts?

Contract register means a register for finance lease contracts concluded or executed in Saudi Arabia, sales contracts resulting from finance lease, and any amendments to these contracts. The contract registration company is responsible for the registration process. SAMA has granted a license to the Saudi Finance Lease Contract Registration Company (SIJIL) to carry out this task.

12. Are companies licensed to practice finance activities other than real estate finance (such as companies licensed to engage in finance lease) allowed to finance real estate for companies or to finance commercial real estate, such as office buildings and shopping complexes?

It is not required of finance companies practicing finance activities other than real estate finance that offer non-residential real estate finance such as commercial real estate directed towards non-individuals to obtain SAMA's non-objection. Provided, it obtains the license to practice the related finance activity.

13. Can finance companies offer their shares for public subscription (IPO)?

Yes, finance companies may offer their shares for public subscription in accordance with the relevant standards

١١. ماذا يقصد بسجل العقود؟ وما هي الجهة المسؤولة عن القيام بذلك؟

يُقصد بسجل العقود السجل الذي تقيد فيه عقود الإيجار التمويلي المُبرمة في المملكة أو المنفذة فيها، وتفيد فيه عقود البيع المترتبة على الإيجار التمويلي، وأي تعديل لهذه العقود. وتتولى شركة تسجيل العقود القيام بذلك، وقد قامت المؤسسة بالترخيص للشركة السعودية لتسجيل عقود الإيجار التمويلي " سجل " .

١٢. هل يجوز لشركات التمويل المرخصة بممارسة

أنشطة تمويلية خلاف التمويل العقاري (كالشركات المرخصة بممارسة نشاط الإيجار التمويلي) تمويل العقارات للشركات أو تمويل العقارات التجارية مثل مباني المكاتب والمجمعات التجارية؟

لا يتطلب على شركات التمويل خلاف العقاري التي تقدم تمويل عقارات غير سكنية كالعقارات التجارية الموجهة لغير الأفراد الحصول عدم ممانعة المؤسسة، شريطة حصولها على الترخيص لممارسة النشاط التمويلي ذا العلاقة.

١٣. هل يمكن لشركات التمويل طرح أسهمها للاكتتاب

العام؟

and regulations and after obtaining SAMA's non-objection.

14. Do finance companies need SAMA's approval before launching a new product or amending an existing one?

According to Article (23) of the Implementing Regulation of the Finance Companies Control Law, "The finance company shall obtain a no objection letter from SAMA prior to launching any new financial products or amending any existing products" directed to individuals or microfinance beneficiaries.

15. How to get Finance Laws and Implementing Regulations?

Finance Laws and Implementing Regulations as well as licensing request forms and guidelines can be found on: "Finance" page on SAMA's website.

16. How to find the names and addresses of companies licensed by SAMA?

Such information and other related information are available on:

"Finance" page on SAMA's website.

17. Who is responsible at SAMA for receiving consumer complaints against finance companies?

Consumers of banks, insurance companies and finance companies can submit their complaints to SAMA through Consumer Protection Department. When using any of the channels to submit your

نعم يمكن لشركات التمويل طرح أسهمها للاكتتاب العام وذلك وفقاً للمعايير والأنظمة ذات العلاقة وبعد الحصول على عدم ممانعة المؤسسة المسبقة.

١٤. هل تحتاج شركات التمويل لموافقة المؤسسة عند طرح منتج جديد أو تعديل منتج قائم؟

وفقاً للمادة الثالثة والعشرون من اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل والتي نصت أنه " على شركة التمويل الحصول على خطاب من المؤسسة يتضمن عدم ممانعتها قبل طرح أي منتجات تمويلية جديدة أو تعديل أي منتجات تمويلية قائمة موجهة للأفراد أو المستفيدين من التمويل متناهي الصغر".

١٥. كيف يمكن الحصول على أنظمة التمويل ولوائحها التنفيذية؟

يمكن الحصول على أنظمة التمويل ولوائحها التنفيذية، ونماذج طلب الترخيص وإرشادات التقديم بالطلب من: الصفحة الخاصة " بالتمويل" على موقع مؤسسة النقد العربي السعودي.

١٦. كيف يمكن معرفة أسماء وعناوين الشركات التي ترخص لها المؤسسة؟

هذه المعلومات وغيرها من المعلومات ذات العلاقة متوفرة على: الصفحة الخاصة " بالتمويل" على موقع مؤسسة النقد العربي السعودي.

١٧. ما الجهة التي تستقبل شكاوى عملاء شركات التمويل في المؤسسة؟

يمكن لعملاء البنوك وشركات التأمين وشركات التمويل تقديم شكاوى لمؤسسة النقد العربي السعودي من خلال إدارة حماية العملاء، وعند استخدام أي من قنوات تقديم الشكاوى سوف تتلقى رقم مرجع للشكاوى والذي يجب استخدامه في جميع الاتصالات المستقبلية مع المؤسسة.

complaint, you will receive a complaint reference number that must be used in all future communications with SAMA.

The following are the channels you can use to submit a complaint to SAMA:

- a. Contact us on the toll-free number: 800-125-6666. Service hours are from 8:00 am to 4:00 pm (10:00 am to 4:00 pm during Ramadan). From Sunday - Thursday.
- b. SAMA Cares portal.
- c. Please visit Customer Service Center at SAMA's Head Office, King Saud Bin Abdulaziz Road, Riyadh. Service hours are from 08:00 am to 03:30 pm. From Sunday – Thursday.
- d. Write to us at the following address: Saudi Arabian Monetary Authority, Consumer Protection Department, King Saud Bin Abdulaziz Road, P.O. Box. 2992, Riyadh 11169, Saudi Arabia.

وفيما يلي القنوات التي يمكنك استخدامها لتقديم شكوى لمؤسسة النقد العربي السعودي:

(أ) اتصل بنا على الرقم المجاني ٨٠٠-١٢٥-٦٦٦٦. ساعات الخدمة من ٨:٠٠ صباحاً حتى ٤:٠٠ مساءً (١٠:٠٠ صباحاً حتى ٤:٠٠ مساءً خلال شهر رمضان) من يوم الأحد إلى الخميس.

(ب) الموقع الإلكتروني من خلال بوابة ساما تهتم.

(ج) تفضل بزيارة مركز خدمة المراجعين في المركز الرئيسي لمؤسسة النقد العربي السعودي، شارع الملك سعود بن عبد العزيز، الرياض، ساعات الخدمة من ٨:٠٠ صباحاً حتى ٣:٣٠ مساءً من يوم الأحد إلى الخميس.

(د) مراسلتنا على عنوان مؤسسة النقد العربي السعودي، إدارة حماية العملاء، شارع الملك سعود بن عبد العزيز، صندوق بريد ٢٩٩٢، الرياض ١١١٦٩، المملكة العربية السعودية.