

## دليلك للتمويل المنزلي





## مرحباً بك في نور بنك

سواء كانت عملية شراء جديدة، أو عملية استحواذ لتمويلك القائم، أو الإصدار النقدي من الممتلكات من عقارك الذي قمت باختياره، إنه لشرف كبير بأن نكون جزءاً من هذا القرار المهم في حياتك.

فريق التمويل المنزلي في نور بنك بصفته الشريك المتوافق مع الشريعة يرحب بك ترحيباً حاراً في عائلة نور بنك

إذا كنت في طريقك لأن تصبح أحد عملائنا، نأمل أن تكون رحلتك وتجربتك معنا مجزية ولا تنسى

سيكون هذا الكتيب بمثابة دليل لك حول كيفية التقدم بالطلب للحصول على التمويل المنزلي مع نور بنك

بهدف التبسيط وتسهيل الفهم، تم تقسيم هذا الدليل إلى ثلاثة أقسام:

### القسم أ - عملية التمويل المنزلي

### القسم ب - الوثائق المطلوبة

### القسم ج - معلومات متنوعة

إذا كنت تحتاج لمزيد من التوضيح، سيكون مدير العلاقات الخاص بك سعيداً لإرشادك بشأن العملية

أو يمكنك مراسلتنا عبر البريد الإلكتروني على العنوان [homefinance@noorbank.com](mailto:homefinance@noorbank.com)

## عملية التمويل المنزلي



## الخطوة 3

سيتم إعلامك بالقرار بشأن طلبك في غضون 3-5 أيام عمل من تاريخ استلام البنك لكافة الوثائق والمعلومات المطلوبة.

عندما تتم الموافقة على طلبك، سيتم إصدار "خطاب الموافقة المبدئية" والذي يكون ساري المفعول لمدة 45 يوماً من تاريخ الإصدار



## الخطوة 2

ستتم مراجعة الملف للتأكد من إرفاق الوثائق كاملة ومعايير الأهلية والامتثال لسياسات البنك وكذلك المبادئ التوجيهية الخارجية القطيفة في الإمارات العربية المتحدة.

في حال لزوم أية وثائق أو معلومات إضافية، سيقوم مدير العلاقات الخاص بك بالتواصل معك للقيام بالترتيبات اللازمة.



## الخطوة 1

يجب أن يكون نموذج الطلب معبأ بالكامل ويرفق به جميع الوثائق المساندة إلى جانب شبك رسم ما قبل الموافقة أو قسيمة الإيداع في الفرع

في حال كان العقار محددًا في السابق، سيتم إجراء تقدير لقيمته وفقاً للقيمة السوقية الحالية التي سيتم استخدامها لتقييم مبلغ تمويلك.

سيطلب منك شبك أو قسيمة إيداع في الفرع من أجل رسم تقدير القيمة. يرجى ملاحظة أنه لا يجوز تسليم مبالغ نقدية مع نموذج الطلب.



### الخطوة 6

قائمة البنود التي يجب أن تكون متوفرة من أجل صرف التمويل هي كما يلي:

تقرير تقدير قيمة العقار  
(ينطبق فقط للعقارات الجاهزة)

خيارات برنامج تكافل المحددة للتمويل  
المنزلي الخاص بك

سندات مالية كضمانة

وثائق وفواتير ملكية العقار

شهادة عدم اعتراض من المالك  
(حيثما ينطبق ذلك)

يجب الوفاء بجميع شروط خطاب  
العرض النهائي



### الخطوة 5

بعد قبول خطاب العرض النهائي، يتعين توقيع مجموعة الوثائق التي تضم على سبيل المثال لا الحصر اتفاقية الشراء/ البيع، والاتفاقية القانونية المتعلقة بمعاملة التمويل.

سيتم أيضاً فتح حساب جاري بواسطة البنك من أجل تسهيل معاملة التمويل المنزلي الخاصة بك والدفعات المستقبلية.

جميع ما ذكر أعلاه هي متطلبات إلزامية من أجل الاستفادة من التمويل المنزلي



### الخطوة 4

بعد تقديم وثائق العقار الخاصة بالعقار المختار ورسوم تقدير القيمة المطلوبة، سيقوم البنك بإصدار تعليمات لواحدة من الشركات المختصة بتقدير قيمة العقارات لتتولى تقدير قيمة العقار.

ستقوم شركة تقدير القيمة بالتواصل مع مالك العقار لاتخاذ الترتيبات اللازمة لعملية الفحص وستقوم بإعداد تقرير في غضون 3 أيام عمل

إذا تبين أن تقدير القيمة مقبولاً وملئماً، سيتم إصدار "خطاب عرض نهائي".

يحتوي الخطاب على تفاصيل متعلقة بمبلغ التمويل المقدم وشروط سداد التمويل وكذلك الشروط التي يتعين الوفاء بها قبل صرف مبلغ التمويل



## الخطوة 7

### العقارات الجاهزة

بعد صرف التمويل، سيقوم ممثل عن البنك بإعلامك بشأن موعد مع دائرة الأراضي والأملك في دبي أو سلطة تسجيل قانونية ذات صلة تنطبق على الإمارة الخاصة بك من أجل التسجيل العقاري.

قد تستغرق العملية لدى دائرة الأراضي والأملك في دبي بضع ساعات ويُصح بأن تجعل جدول أعمالك مفتوحاً خلال هذا الاجتماع المهم.

في الوقت المقرر، سيكون ممثل عن البنك حاضراً لمساعدك. يجب أن تتوفر معك جميع الوثائق الأصلية وكذلك النقود/ الشيكات المستحقة الدفع لدائرة الأراضي والأملك في دبي من أجل الاجتماع. انظر القسم ج للتفاصيل.

سيرافقك الممثل عن البنك إلى مكتب الأمين لدى سلطة التسجيل (أو مكتب الفرع الملائم حسبما ينطبق) من أجل تسليم الوثائق، التي بعد ذلك سيتم التحقق منها وتسليمها لدائرة الأراضي والأملك في دبي أو لسلطة تسجيل قانونية ذات صلة تنطبق على الإمارة الخاصة بك من أجل الحصول على الموافقة.

بعد الموافقة من قبل سلطة التسجيل، سوف يصدر مكتب الأمين سند ملكية العقار للبنك

### العقارات على المخطط

بعد حجز العقد على النظام، سيقوم ممثلنا بإعلامك بشأن موعد مع الجهة المالكة لطلب شهادة عدم اعتراض يتم إصدارها لدائرة الأراضي والأملك في دبي أو لسلطة تسجيل قانونية ذات صلة تنطبق على الإمارة الخاصة بك للموافقة على الرهن العقاري. قد تستغرق هذه العملية عند مكتب الجهة المالكة بضع ساعات ويُصح بأن تجعل جدول أعمالك مفتوحاً خلال هذا الاجتماع المهم.

في الوقت المقرر، سيكون ممثلنا حاضراً لمساعدك. يجب أن تتوفر معك جميع الوثائق الأصلية وكذلك النقود/ الشيكات المستحقة الدفع لدائرة الأراضي والأملك في دبي وكذلك للجهة المالكة (مثل الرسوم الإدارية) من أجل الاجتماع. انظر القسم ج للتفاصيل.

بعد ذلك، سيرافقك ممثلنا إلى مكتب الأمين لدى سلطة التسجيل (أو مكتب الفرع الملائم حسبما ينطبق) من أجل تسليم الوثائق التي سوف يتم بعد ذلك التحقق منها وتسليمها لدائرة الأراضي والأملك في دبي من أجل تسجيل الرهن العقاري.

بعد الحصول على موافقة دائرة الأراضي والأملك في دبي، سيقوم المكتب التنظيمي لدى سلطة التسجيل (أو مكتب الفرع الملائم حسبما ينطبق) بإصدار العقود (وثيقة تسجيل مؤقتة) الخاصة بالعقار للبنك

## الوثائق المطلوبة

وثائق إثبات الشخصية 

- صورة عن جواز السفر ساري المفعول (مع صفحة التأشيرة للمقيمين في الإمارات)
- أن يتطابق الرقم في الصفحتين الأولى والأخيرة مع رقم جواز السفر الموجود في التأشيرة. إذا لم يتطابق، يُطلب الإثبات من جواز السفر القديم
- أن يمتد تاريخ سريان المفعول إلى شهر على الأقل بالنسبة لجواز السفر وكذلك التأشيرة
- بالنسبة للأفراد العاملين لحسابهم الخاص، إذا اختلف اسم الكفيل في صفحة التأشيرة عنه في الرخصة التجارية للشركة، يُطلب إثبات التطابق
- صورة عن بطاقة الهوية الإماراتية
- صور عن كلا جانبي بطاقة الهوية الإماراتية بحيث يكون تاريخ انتهاء الصلاحية ظاهراً
- إثبات القرابة (إذا وجدت)
- كفالة التأشيرة/شهادة الزواج/الصفحة في جواز السفر

وثائق العقار 

- صورة عن سند الملكية أو اتفاقية البيع والشراء
- صورة عن إيصالات العربون
- نسخة عن مذكرة التفاهم في حالة معاملة إعادة بيع العقار
- صورة عن السعر عند الطلب (إذا وجد)، لم يمضي على تاريخه أكثر من سنتين من تاريخ الإصدار (يجب أن يكون مصدق عليه إذا تم تنفيذه خارج الإمارات)

(يمكن استخدام ما يلي كقائمة تدقيق لمتابعة إعداد الوثائق)

نموذج طلب معبأ 

النموذج يتم توقيعه بواسطة جميع المتقدمين بالطلب إضافة إلى مسؤول العلاقات

أن تتطابق توقيعات جميع المتقدمين بالطلب مع توقيعاتهم الموجودة على جوازات السفر أو بطاقات الهوية الإماراتية الخاصة بهم

أن تتطابق جميع المعلومات الفريدة في الطلب مع معلومات جواز السفر

أن يقوم العميل بالتوقيع مقابل أي خانة تحوي كتابة زائدة

مذكرة تفاهم 

أن يتم توقيعها بواسطة جميع المتقدمين بالطلب مع تدوين اسم العميل ورقم جواز السفر والتاريخ حين تمت التعبئة

## وثائق الدخل

### لم يتقاضى مرتب

#### شهادة راتب أصلية مع ترويسة الشركة موجهة إلى نور بنك

مختومة حسب الأصول من قبل صاحب العمل

أن لا يكون مضمى على تاريخها أكثر من 45 يوماً

أن يتم ذكر اسم المتقدم بالطلب ومسماه الوظيفي وراتبه وتاريخ تعيينه

اسم الفوق ومسماه الوظيفي

#### قسائم الرواتب الأصلية أو صورة عنها (آخر 6 أشهر)

#### كشف حساب بنكي لستة أشهر - أصلي/أصلي مع

#### الترويسة/كشف بنكي عبر الإنترنت مختوم من قبل البنك

أن لا يكون مضمى على إصداره أكثر من 45 يوماً من تاريخ تقديم الطلب

يُطلب إثبات لاية خصوم عادية (فواتير)

قد يُطلب تفسيراً/مبرراً للمبالغ الائتمانية العالية

إثبات الائتمان في كشف الحساب البنكي إذا تم أخذ HRA مسبقاً

### العاملون لحسابهم الخاص

البيانات المالية المفدقة لمدة سنتين، مع التقرير المقارن لمدة 3 سنوات (ضور عنه). البيانات المالية الداخلية مطلوبة، حيث يكون تاريخ تقديم الطلب بعد تاريخ نهاية البيانات المالية بستة أشهر.

صورة عن رخصة تجارية سارية المفعول للشركة، مع إثبات التحقق عبر الإنترنت من قبل موقع التنمية الاقتصادية الإلكتروني

عقد التأسيس ونظام الشركة الأساسي (مع التعديلات، إن وجدت)

المعلومات العامة للشركة / معلومات الموقع الإلكتروني

كشف أصلي للحساب البنكي الشخصي لستة أشهر

كشوفات الحسابات البنكية للشركة لمدة 6/12 شهر لدى جميع البنوك - أصلي/أصلي مع الترويسة/كشف عبر الإنترنت مختوم من البنك

إثبات لاية عمليات ائتمان عادية وعمليات إيداع كبيرة

خطاب التزامات أصلي وساري المفعول في حالة التقدم بطلب تمويل عمليات الاستحواذ

شيكات حالية مؤرخة أو قسيمة أيداع في الفرع لرسوم ما قبل الموافقة وتقدير القيمة

صور عن خطاب/خطابات التسهيلات البنكية، في حالة الحصول على تسهيلات بنكية من بنوك أخرى، وسجل السداد لتسهيلات الاستحواذ

إثبات إيرادات الإيجار (فواتير وعقود الإيجار) إذا لم يتطابق مبلغ إيرادات الإيجار مع كشف الحساب البنكي

## وثائق إضافية حسب الطلب

صورة عن جواز السفر/بطاقة الهوية الإماراتية الخاصة بصاحب السعر عند الطلب

خطاب تأكيد العلوذة وإثبات ائتماني في كشف الحساب البنكي إذا كان سيتم النظر في دخل إضافي

فواتير الخدمات العامة (في حالة الرهن مدمى الحياة لإثبات الإقامة)

## معلومات متنوعة

## خيارات برنامج تكافل

برنامج تكافل هو إلزامي لجميع عملاء التمويل المنزلي ويمكن الاستفادة منه عبر برنامج تكافل الجماعي في نور بنك أو عبر خيارات برنامج تكافل الفردية المقدمة من نور بنك، والتي سيتم لاحقاً تخصيصها للتمويل المنزلي

## رسوم دائرة الأراضي والأملاك في دبي\*

\*خاضعة للتغيير دون إشعار مسبق وفقاً لدائرة الأراضي والأملاك في دبي

## رسوم نقل الأملاك

4% من سعر البيع (وفقاً لمذكرة التفاهم) + 540 درهم إماراتي كرسوم سند ملكية

## رسوم تسجيل الرهن العقاري لإعادة البيع

0.25% من مبلغ التمويل + 20 درهم إماراتي

## رسوم تسجيل الرهن العقاري للشراء من المالك مباشرة

0.25% من مبلغ التمويل + 20 درهم إماراتي + 260 درهم إماراتي لسند الملكية

## رسوم مكتب الأمين

4000 درهم إماراتي للإجازة؛ 5000 درهم إماراتي للإجازة الموصوفة بالذمة

في حال كان العقار موهوناً لأي بنك آخر، فإن تكاليف فك الرهن هي على النحو التالي:

## رسوم فك الرهن من البنوك الإسلامية

رسوم دائرة الأراضي والأملاك بدبي تبلغ 1840 درهم إماراتي (300 درهم - رسوم الأمين)

## رسوم فك الرهن من البنوك غير الإسلامية

رسوم دائرة الأراضي والأملاك بدبي تبلغ 1310 درهم إماراتي (300 درهم - رسوم الأمين)

## إخلاء المسؤولية

يتم استخدام هذا المستند كمبادئ توجيهية فقط وأي عمليات أو متطلبات مذكورة هي عرضة للتغيير. يرجى العلم أنه قد يكون هنالك ظروف وأسباباً خارجة عن سيطرة البنك والتي قد تسبب تأخيرات الذكر. على سبيل المثال، قد تطرأ متطلبات إضافية أثناء الإكتتاب الخاضع للحالة المشكوك فيها، أو قد تستغرق عملية تقدير قيمة العقار التي يجريها طرف ثالث مختص بالتقدير أكثر من المدة المتفق عليها بسبب عدد كبير من العوامل الخارجية. وبالمثل، قد تستغرق عملية نقل سند الملكية أكثر من المتوقع نظراً لطبيعة المعاملة العقارية أو أخطاء وأعطال النظام أو متابعة عمليات مختلفة من قبل جهة مالكة معينة مختارة من قبل العميل.

\* هذه الرسوم والتكاليف هي لأطراف ثالثة وقابلة للتغيير (من الممكن دون إشعار مسبق للبنك أو العميل)