صندوق التنمية العقارية
REAL ESTATE DEVELOPMENT FUND

نظام صندوق التنمية العقارية ولائحته التنفيذية

بسم الله الرحمن الرحيم

لا إله إلا الله محمد رسول الله

الرقم: م/٤٧
التاريخ: ١٤٤٢/٥/٢٣هـ

بعون الله تعالى

نحن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود

ملك المملكة العربية السعودية

بناءً على المادة (السبعين) من النظام الأساسي للحكم، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/٩٠) بتاريخ ١٤١٢/٨/٢٧هـ.

وبناءً على المادة (العشرين) من نظام مجلس الوزراء، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/١٣) بتاريخ ١٤١٤/٣/٣هـ.

وبناءً على المادة (الثامنة عشرة) من نظام مجلس الشورى، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/٩١) بتاريخ ١٤١٢/٨/٢٧هـ.

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الشورى رقم (٦١/٣٥٩) بتاريخ ١٤٤٢/٢/٢٥هـ.

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم (٢٨٧) بتاريخ ١٤٤٢/٥/٢١هـ.

رسمنا بما هو آت:

أولاً : الموافقة على نظام صندوق التنمية العقارية، بالصيغة المرافقة.

ثانياً : على سمو نائب رئيس مجلس الوزراء والوزراء ورؤساء الأجهزة المعنية المستقلة - كل فيما يخُصُّه - تنفيذ مرسومنا هذا.

سلمان بن عبدالعزيز آل سعود

نظام صندوق التنمية العقارية

المادة الأولى

لأغراض تطبيق هذا النظام, يقصد بالألفاظ والعبارات الآتية أينما وردت في هذا النظام المعاني المبينة أمامها, ما لم يقتض السياق غير ذلك:

- **النظام:** نظام صندوق التنمية العقارية.
- **الصندوق:** صندوق التنمية العقارية.
- **الوزير:** وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
- **الوزارة:** وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
- **المجلس:** مجلس إدارة الصندوق.
- **الرئيس:** رئيس المجلس.
- **الرئيس التنفيذي:** الرئيس التنفيذي للصندوق.
- **المستفيد:** من له طلب قرض لدى الصندوق أو الوزارة وصدرت الموافقة على طلبه, أو أي قوائم طلب قرض آخر يقرها مجلس الادارة.
- **جهات التمويل:** البنوك وشركات التمويل المرخصة بمزاولة نشاط التمويل العقاري في المملكة.
- **القرض العقاري المدعوم:** برنامج تمويل عقاري سكني يقدمه الصندوق إلى المستفيد عن طريق جهات التمويل, مدعوم الأرباح من الصندوق دعماً كاملاً أو جزئياً, وذلك من خلال عقود تبرم لهذا الغرض.
- **التمويل:** ما يقدمه الصندوق من قروض عقارية مباشرة أو مدعومة أو ما يقدمه من الضمانات للمطورين العقاريين وجهات التمويل.
- **المنتجات والمبادرات:** البرامج وأنواع التمويل التي يقرها الصندوق لتمكين المستفيد من الحصول على مسكن.
- **الضمانات:** الرهون التي يقبلها الصندوق, وخطابات الضمان التي يصدرها وينشأ بموجبها حق ائتماني مباشر لمصلحة عقد التمويل.
- **اللائحة:** اللائحة التنفيذية للنظام .

المادة الثانية

1. يتمتع الصندوق بالشخصية الاعتبارية العامة والاستقلال المالي والإداري، ويرتبط تنظيمياً بصندوق التنمية الوطني.
2. يعمل الصندوق وفق الأسس والمعايير التجارية.
3. يكون مقر الصندوق الرئيس في مدينة الرياض، وله إنشاء فروع أو مكاتب داخل المملكة بحسب الحاجة.

المادة الثالثة

1. يهدف الصندوق إلى تحقيق التنمية العقارية في المملكة من خلال تمكين المستفيد من تملك المسكن الملائم، وللصندوق في سبيل ذلك ما يأتي:

أ. دفع أرباح القرض العقاري المدعوم – دعماً كاملاً أو جزئياً - للمستفيدين الواردة أسمائهم في قوائم الصندوق أو الوزارة.

ب. تقديم القروض للمطورين العقاريين وجهات التمويل بما يحقق أهدافه.

ج. استثمار رأس ماله والأموال المتوافرة لديه من مصادر الدخل الأخرى، وتملك الأصول والتصرف فيها؛ بما في ذلك استثمار جزء من رأس ماله للإسهام في تطوير مناطق سكنية وتجارية في المدن التي يستهدفها، من خلال عقد شراكات مع المطورين العقاريين والأمانات و شركاتها وهيئات تطوير المناطق والمدن.

د. إبرام العقود والشراكات والاتفاقيات مع أي من جهات التمويل؛ لتقديم القرض العقاري المدعوم أو أي منتجات ومبادرات أخرى.

هـ. إبرام العقود والشراكات والاتفاقيات مع الجهات العامة والخاصة للمشاركة في مشروعات أو مجمعات سكنية أو تمويلها؛ فيما يخدم أهدافه.

و. إبرام اتفاقات مع الجهات التي لديها قوائم طلبات حصول على مسكن وترغب في أن تحال هذه القوائم إلى الصندوق ليتولى تمويلها وفقا لما يقره المجلس.

ز. تأسيس صناديق ادخار تخصص للمواطنين الراغبين في الاستفادة من المنتجات والمبادرات بالتعاون مع جهات التمويل، وفق ما تقتضي به الأنظمة.

ح. إدارة ما يقدمه من تمويل ومتابعته وحفظ حساباته، وله أن يعهد بذلك إلى إحدى الجهات المتخصصة والمرخصة بموجب عقد يبرم لهذا الغرض.

ط. الاتفاق مع الشركات المتخصصة والمرخصة لتحصيل أمواله.

ي. تقديم الضمانات الكلية أو النسبية إلى الجهات التمويلية عما يقدم من تمويل لبعض الفئات المستهدفة المستفيدة من القرض العقاري المدعوم.

ك. تأسيس الشركات وغيرها من المنشآت ذات الأغراض الخاصة داخل المملكة - التي تمكنه من تحقيق أهدافه - بمفرده أو بمشاركة الغير، والمشاركة في القائم منها، وتملك الحصص أو الأسهم وأي حق آخر مرتبط بها، بالاتفاق مع صندوق التنمية الوطني.

ل قبول الضمانات, بما فيها الرهون وغيرها للوفاء بالتمويل.

م الاقتراض وغيره من صور المديونية, بما في ذلك إصدار الصكوك والسندات وغيرها من أدوات الدين وأدوات التمويل الأخرى؛ بالاتفاق مع المركز الوطني لإدارة الدين وصندوق التنمية الوطني.

ن القيام بأي نشاط أو عمل يقره المجلس بما يحقق أهدافه ويتفق مع طبيعة نشاطه.

2 يتعين على الصندوق اخذ الضمانات اللازمة لما يقدمه من تمويل مباشر ولا يجوز ان تتجاوز التزاماته المباشرة وغير المباشرة قيمة اصوله.

المادة الرابعة

يجوز للصندوق - بقرار من المجلس - تقديم القروض مباشرة للمستفيدين. ويضع المجلس الآلية والضوابط اللازمة لذلك.

المادة الخامسة

1 يكون للصندوق مجلس إدارة برئاسة الوزير, وعضوية كل من:

أ الرئيس التنفيذي.

ب ممثل من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

ج ممثل من وزارة المالية.

د ممثل من وزارة الاقتصاد والتخطيط.

هـ ممثل من صندوق التنمية الوطني.

و ممثل من البنك المركزي السعودي.

ز ثلاثة من المختصين وذوي الخبرة في مجال عمل الصندوق, يرشحهم الوزير ويصدر بتعيينهم قرار من مجلس الوزراء, وتكون مدة عضويتهم (ثلاث) سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة.

2 يجب ألا تقل مرتبة ممثلي الجهات الحكومية في المجلس عن المرتبة (الرابعة عشرة) أو ما يعادلها.

3 يحدد الرئيس من ينوب عنه من الأعضاء من ممثلي الجهات الحكومية في رئاسة الاجتماعات عند غيابه.

المادة السادسة

دون إخلال باختصاصات صندوق التنمية الوطني, المجلس هو السلطة المسؤولة عن رسم سياسة الصندوق العامة, في حدود نظامه والأنظمة ذات العلاقة, ويتولى جميع المهمات والصلاحيات التي تكفل تحقيق أهداف الصندوق. وله - في سبيل ذلك –اتخاذ ما يراه من قرارات وإجراءات وتدابير وغيرها, وعلى وجه خاص ما يأتي :

1. الموافقة على الاستراتيجية المتعلقة بنشاط الصندوق, والخطط والبرامج اللازمة لتنفيذها, والرفع عما يستلزم استكمال إجراءات في شأنه .
2. الإشراف على تنفيذ الصندوق المهمات المنوطة به .
3. الموافقة على المنتجات والمبادرات .
4. الموافقة على الاستثمار, وتملك العقارات واستئجارها وتأجيرها, وتملك الحقوق العينية والحصص والأوراق المالية والصناديق الاستثمارية والصكوك والسندات؛ والتصرف فيها.
5. الموافقة على تأسيس الشركات وغيرها من المنشآت ذات الأغراض الخاصة داخل المملكة - التي تمكنه من تحقيق أهدافه - بمفرده أو بمشاركة الغير, والمشاركة في القائم منها, وتملك الحصص أو الأسهم وأي حق آخر مرتبط بها, بعد الاتفاق مع صندوق التنمية الوطني.
6. الموافقة على إبرام الصندوق للاتفاقيات والعقود, بحسب الإجراءات النظامية المتبعة.
7. الموافقة على إقراض المطورين العقاريين وجهات التمويل.
8. إقرار سياسات إدارة المخاطر في الصندوق وإجراءاتها ونظمها.
9. تحديد نسبة الدعم من أصل التمويل التي يتحملها الصندوق لفئات المستفيدين .
10. إقرار الهيكل التنظيمي للصندوق.
11. إقرار لائحة الصندوق المالية بالاتفاق مع وزارة المالية, وإقرار لائحة الصندوق الإدارية بعد الاتفاق مع وزارة المالية على الأحكام ذات الأثر المالي الواردة فيها, وإقرار غيرهما من اللوائح والإجراءات الداخلية والفنية اللازمة لتسيير شؤون الصندوق.
12. تعيين ممثلي الصندوق - من منسوبيه - وغيرهم في مجالس إدارات الشركات وغيرها من المنشئات ذات الأغراض الخاصة التي يمتلكها الصندوق أو يساهم فيها, وتحديد مكافآتهم وحقوقهم لدى الصندوق .
13. إقرار قوائم الصندوق المالية.
14. الموافقة على مشروع ميزانية الصندوق .
15. الموافقة على حساب الصندوق الختامي, والتقرير السنوي عن نشاطه, ورفعهما إلى صندوق التنمية الوطني, للنظر فيهما, لاستكمال الإجراءات النظامية في شأنهما.
16. اقتراح مشروعات الأنظمة ذات العلاقة باختصاصات الصندوق, واقتراح تعديل المعمول به منها, لرفعها لاستكمال الإجراءات النظامية.
17. قبول الهبات والتبرعات والمنح والوصايا والأوقاف, بحسب القواعد المنظمة لذلك.
18. تعيين مراجع حسابات خارجي (أو أكثر), ومراقب مالي داخلي.

19. وضع معايير تحديد المقابل المالي للخدمات التي يقدمها الصندوق.

20. النظر في التقارير الدورية عن سير العمل في الصندوق واتخاذ القرارات اللازمة في شأنها.

21. الموافقة على إنشاء فروع أو مكاتب للصندوق داخل المملكة, بحسب الحاجة.

22. تشكيل لجان دائمة أو مؤقتة من أعضائه أو من سواهم, يعهد إليها بما يراه من مهمات, ويحدد في قرار تشكيل كل لجنة رئيسها وأعضاءها, واختصاصاتها, وآلية عملها, ومدى جواز استعانة كل لجنة بمن تراه لمساعدتها في إنجاز المهمات الموكلة إليها.
ويجوز للمجلس تفويض بعض صلاحياته الى من يراه من أعضائه أو إلى أي من اللجان أو من منسوبي الصندوق.

المادة السابعة

دون إخلال باختصاصات صندوق التنمية الوطني, يقر المجلس سياسات الاستثمار الخاصة بالصندوق ويطورها بصفة دائمة, ويتخذ قراراته الاستثمارية وفقاً لهذه السياسات, ويجوز له تفويض من يراه باتخاذ أي من تلك القرارات, وفق الضوابط التي يضعها.

المادة الثامنة

يكون اقتراض الصندوق وغيره من صور المديونية بما في ذلك إصدار الصكوك والسندات وغيرها من أدوات الدين وأدوات التمويل الأخرى بموافقة المجلس, ووفقاً للضوابط التي يُتفق عليها مع المركز الوطني لإدارة الدين وصندوق التنمية الوطني.

المادة التاسعة

1. يجتمع المجلس – بناءً على دعوة من رئيسه – كل ثلاثة أشهر على الأقل, وكلما دعت الحاجة إلى ذلك. ويجب أن توجه الدعوة – كتابة – قبل الاجتماع بـ (سبعة) أيام على الأقل, على أن تتضمن جدول أعماله.

2. لا يكون اجتماع المجلس نظاميًا إلا بحضور أغلبية أعضائه, على أن يكون بينهم الرئيس أو من ينوب عنه. ويعتد بحضور الأعضاء للاجتماع – عن بعد – بوساطة وسائل التقنية الإلكترونية.

3. تصدر قرارات المجلس بأغلبية أصوات الأعضاء الحاضرين على الأقل, وعند حال تساوي الأصوات يرجح الجانب الذي صوت معه رئيس الاجتماع. وللرئيس دعوة من يراه لحضور جلسات المجلس لتقديم معلومات أو آراء أو إيضاحات دون أن يكون له حق التصويت.

4. لا يجوز لأي عضو الامتناع عن التصويت, ولا أن يفوض آخر بالتصويت نيابة عنه عند غيابه .

5. تثبت مداولات المجلس وقراراته في محاضر يوقعها رئيس الاجتماع وأعضاؤه الحاضرون.

6. يصدر المجلس القواعد والإجراءات المنظمة لعقد اجتماعاته وآليات إصدار قراراته, بما في ذلك قواعد الاجتماع عن بُعد .

7. تُعقد اجتماعات المجلس في مقر الصندوق, ويجوز عند الاقتضاء أن تعقد في مكان آخر داخل المملكة .

المادة العاشرة

يكون للصندوق رئيس تنفيذي, يعين في منصبه ويعفى منه بقرار من المجلس, ويحدد قرار التعيين أجره ومزاياه المالية الأخرى, ويعد المسؤول عن إدارة شؤون الصندوق, وتتركز مسؤولياته في حدود ماينص عليه النظام ومايقرره المجلس, ويتولى بوجه خاص – الصلاحيات الآتية:

1. تنفيذ قرارات المجلس.

2. التحضير لاجتماعات المجلس .

3. اقتراح استراتيجية عمل الصندوق, والخطط والبرامج اللازمة لتنفيذها, وعرضها على المجلس لإقرارها.

4. اقتراح سياسات الاستثمار الخاصة بالصندوق, وعرضها على المجلس لإقرارها.

5. الإشراف على سير العمل في الصندوق, والتثبت من توافق عمليات الصندوق مع مايقضي به النظام واللائحة ومايقره المجلس.

6. الإشراف على إعداد تقرير قوائم الصندوق المالية, وحسابه الختامي, والتقرير السنوي عن نشاطه, تمهيداً لرفعها إلى المجلس.

7. الإشراف على إعداد التقارير الخاصة بتنفيذ خطط الصندوق وبرامجه, ورفعها إلى المجلس .

8. تمثيل الصندوق أمام القضاء, والجهات الحكومية والمؤسسات الأخرى ذات العلاقة, وغيرها من الجهات داخل المملكة وخارجها.

9. الاستعانة بالمكاتب الاستشارية وبالخبراء المختصين والمستشارين ذوي الكفاءات المؤهلة في المجالات ذات العلاقة باختصاصات الصندوق .

10. الصرف من ميزانية الصندوق, واتخاذ جميع الإجراءات المالية, وفقاً للأنظمة واللوائح المقرة وفي حدود الصلاحيات التي يفوضه بها المجلس.

11. التعاقد لتنفيذ الأعمال والخدمات وغيرها, وفقاً للصلاحيات التي يفوضه بها المجلس.

12. إصدار القرارات اللازمة لتنفيذ الأحكام الواردة في النظام واللوائح الصادرة بناءً عليه, بحسب الصلاحيات المخولة له.

13. تعيين منسوبي الصندوق والإشراف عليهم, وفقاً للوائح المنظمة لذلك.

14. أي اختصاص آخر يسنده إليه المجلس.

ويجوز للرئيس التنفيذي تفويض بعض صلاحياته ومهماته إلى من يراه من منسوبي الصندوق, وله تفويض غيرهم فيما يتصل بما ورد في الفقرة (8) من هذه المادة.

المادة الحادية عشر

1. رأس مال الصندوق (190,897,900,000) مائة وتسعون ملياراً وثمانمائة وسبعة وتسعون مليوناً وتسعمائة ألف ريال سعودي. وتجوز زيادته بقرار من مجلس الوزراء, بناء على اقتراح من مجلس إدارة صندوق التنمية الوطني.
2. تتكون موارد الصندوق مما يأتي:
   - أ الدعم المقدم له من الدولة فيما يخدم نشاطه التمويلي .
   - ب التدفقات النقدية من القروض المصروفة من رأس ماله .
   - ج المقابل المالي الذي يتقاضاه نظير الخدمات التي يقدمها.
   - د مايقبله المجلس من هبات وتبرعات ومنح ووصايا وأوقاف.
   - هـ الأوراق والأدوات المالية على مختلف أنواعها المملوكة له.
   - و الدخل الناتج من استثمار أمواله وأرصدته وممتلكاته.
   - ز أي مورد آخر يقره المجلس.

المادة الثانية عشر

1. يكون للصندوق ميزانية تشغيلية سنوية, تعد وفقاً للأسس والمعايير التجارية, وتمول من موارده المالية.
2. السنة المالية للصندوق هي السنة المالية للدولة.

المادة الثالثة عشر

يخضع منسوبو الصندوق لنظام العمل, ونظام التأمينات الاجتماعية.

المادة الرابعة عشر

تتمتع أموال الصندوق, بما فيها التمويلات التي يقدمها, بالمزايا والضمانات المقررة لحقوق الخزانة العامة, وتُحصّل وفقاً للأنظمة المنظمة لذلك.

المادة الخامسة عشر

يفتح الصندوق حساباً له في البنك المركزي السعودي, ويجوز له فتح حسابات أخرى في أي من البنوك المرخص لها بالعمل في المملكة, ويصرف من هذه الحسابات وفق ميزانيته المعتمدة.

المادة السادسة عشر

دون إخلال بإختصاص الديوان العام للمحاسبة في الرقابة على حسابات الصندوق، يعين المجلس مراجع حسابات خارجيًا (أو أكثر) من المرخص لهم بالعمل في المملكة، لتدقيق حسابات الصندوق ومعاملاته وبياناته وميزانيته السنوية وحسابه الختامي، ويحدد المجلس أتعابه. ويرفع تقرير مراجع الحسابات إلى المجلس، ويزود الديوان العام للمحاسبة بنسخة منه.

المادة السابعة عشر

يصدر المجلس اللائحة خلال (تسعين) يوماً من تاريخ نشر النظام، وتنشر في الجريدة الرسمية، ويُعمل بها من تاريخ العمل بالنظام.

المادة الثامنة عشر

1. يحل هذا النظام محل نظام صندوق التنمية العقارية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/23) وتاريخ 1394/6/11هـ.
2. يُنشر النظام في الجريدة الرسمية، ويُعمل به بعد (تسعين) يوماً من تاريخ نشره.

اللائحة التنفيذية لنظام صندوق التنمية العقارية

الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م / 47) وتاريخ 23/05/1442هـ

الفصل الأول: أحكام تمهيدية

المادة الأولى: التعريفات

يكون للكلمات والتعابير الموضحة في هذه اللائحة المعاني المبينة أمام كل منها, ما لم يقتض السياق خلاف ذلك:

- **النظام:** نظام صندوق التنمية العقارية.
- **اللائحة:** اللائحة التنفيذية للنظام.
- **الوزارة:** وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
- **الصندوق:** صندوق التنمية العقارية.
- **المجلس:** مجلس إدارة الصندوق.
- **أمين المجلس:** موظف الصندوق الذي يقوم بمهام أمانة المجلس.
- **البوابة الإلكترونية:** البوابة الإلكترونية الموحدة التي ينشئها الصندوق للمستخدمين؛ للاستفادة من الخدمات المقدمة منه.
- **التمويل:** ما يقدمه الصندوق من قروض عقارية مباشرة أو مدعومة أو ما يقدمه من الضمانات للمطورين العقاريين وجهات التمويل.
- **المستفيد:** من له طلب قرض لدى الصندوق أو الوزارة وصدرت الموافقة على طلبه, أو أي قوائم طلب قرض آخر يقرها مجلس الإدارة.
- **القرض العقاري المدعوم:** برنامج تمويل عقاري سكني يقدمه الصندوق إلى المستفيد عن طريق جهات التمويل المرخصة, مدعوم الأرباح من الصندوق دعمًا كاملًا أو جزئيًا, وذلك من خلال عقود تبرم لهذا الغرض.

- **القرض العقاري المباشر:** القرض الذي يقدمه الصندوق للمستفيدين من رأس ماله.

الضمانات: الوثائق التي يصدرها الصندوق وينشأ بموجبها حق ائتماني مباشر لمصلحة عقد التمويل.

- **اتفاقية الضمانات:** اتفاقية تبرم بين الصندوق وجهات التمويل ويقدم بموجبها الصندوق ضمانات كلية أو نسبية إلى الجهة التمويلية عما يقدم لبعض الفئات المستهدفة المستفيدة من القرض العقاري المدعوم.
- **مصفوفة الدعم:** الآلية المعتمدة التي يتم بناءً عليها احتساب نسبة الدعم.
- **مبلغ الدعم:** المبلغ المحتسب للمستفيد وفق مصفوفة الدعم.
- **الدعم العيني:** الخصم الذي يحصل عليه المستفيد من قيمة الأرض أو الوحدة السكنية التي يحصل عليها.
- **المنتجات والمبادرات:** البرامج وأنواع التمويل التي يقرها الصندوق لتمكين المستفيد من الحصول على مسكن.

المادة الثانية: أغراض اللائحة

تهدف هذه اللائحة إلى وضع الإطار التنظيمي الحاكم لممارسات عمل صندوق التنمية العقارية وآليات تطبيقها في حدود ما نص عليه النظام.

المادة الثالثة: البوابة الإلكترونية

1. دون إخلال بما يقتضيه الأمن الوطني من سرية, للصندوق إنشاء بوابة إلكترونية تعمل على تخصيص حساب خاص لكل مستخدم وذلك ليتمكن من الاستفادة من الخدمات التي يقدمها الصندوق.
2. يجب أن تتوافر في البوابة الخصوصية والسرية والأمان وشفافية المعلومات, مع سلامة الإجراءات.
3. للصندوق أن يخصص في البوابة سجلًا لكل جهة تمويل مشاركة تدون فيه جميع المعلومات والبيانات والإجراءات المتعلقة بمنتجات التمويل المقدمة منه.
4. يجوز أن يتقاضى الصندوق مقابلاً مالياً عن الخدمات التي تقدمها البوابة, ويحدد المجلس مقدار هذا المقابل.

الفصل الثاني: المستفيدون

المادة الرابعة: أنواع المستفيدين

أنواع المستفيدين الذين تتم معالجة طلباتهم هم:

1. مستفيدو الصندوق الذين لهم طلبات قروض لدى الصندوق وتمت الموافقة على طلباتهم.
2. مستفيدو الوزارة الذين لهم طلبات قروض لدى الوزارة وتمت الموافقة على طلباتهم.
3. أي قوائم طلبات قروض أخرى يقرها المجلس.

المادة الخامسة: معالجة الطلبات

دون إخلال بالنظام واللائحة:

1. تتم معالجة طلبات مستفيدي الصندوق وفق ما يتم تخصيصه لهم من برامج ومنتجات من الصندوق.
2. تتم معالجة طلبات مستفيدي الوزارة وفق ما يتم تخصيصه لهم من برامج ومنتجات من الوزارة.
3. تتم معالجة قوائم طلبات القروض الأخرى الموضحة في الفقرة (3) من المادة (4) وفق ما يقره المجلس.

المادة السادسة: مهلة الاستفادة من الطلب

للمجلس تحديد مهلة الاستفادة من الطلب للمستفيدين قبل إلغائه.

الفصل الثالث: التمويل

المادة السابعة: أنواع التمويل

أنواع التمويل التي يقدمها الصندوق على النحو الآتي:

1. القرض العقاري المدعوم.
2. القرض العقاري المباشر.
3. الضمانات المقدمة للمطورين العقاريين وجهات التمويل عما يقدم من تمويل لبعض فئات المستفيدين.

1. 4- القروض المقدمة لجهات التمويل والمطورين العقاريين.
2. 5- أي أنواع أخرى يتم استحداثها بقرار من المجلس بما يحقق أهداف الصندوق ويتفق مع طبيعة نشاطه.
3. ويقوم المجلس بتحديد الشروط والضوابط والآجال الخاصة بكل نوع من أنواع التمويل الموضحة أعلاه.

المادة الثامنة: برنامج القرض العقاري المدعوم

1. يقوم الصندوق بتقديم القرض العقاري المدعوم للمستفيد من خلال عقد يسمى عقد الدعم السكني، يحدد فيه التزامات وحقوق كل طرف.
2. يعتمد المجلس مصفوفة الدعم التي تحدد نسبة الدعم من أصل التمويل التي يتحملها الصندوق لفئات المستفيدين، على أن تشتمل على المعايير الآتية:
   - أ الدخل الشهري للمستفيد.
   - ب عدد أفراد الأسرة.
   - ج أي معيار آخر يقره المجلس.
3. يعمل الصندوق، بين حين وآخر، على مراجعة مصفوفة الدعم، وذلك بما يتوافق مع أهدافه، والرفع للمجلس إذا تطلب الأمر اتخاذ إجراء في شأنه.

المادة التاسعة: آلية عمل برنامج القرض العقاري المدعوم

1. يقدم مبلغ الدعم للمستفيد بعد حصوله على تمويل عقاري من الجهات التمويلية المشاركة.
2. مبلغ الدعم يغطي نسبة من أرباح التمويل، بحسب مصفوفة الدعم.

3. يحدد المجلس الحد الأعلى لمبلغ التمويل الذي يغطي مبلغ الدعم نسبة من أرباحه.
4. يكون لكل مستفيد حساب بنكي يودع فيه الصندوق مبلغ الدعم الشهري المخصص للمستفيد.
5. يحسم من مبلغ الدعم، قيمة الدعم العيني أو أي دعم مالي آخر يحصل عليه المستفيد نتيجة استفادته من بعض المنتجات أو المبادرات المشتملة على ذلك.

المادة العاشرة: عقد الدعم السكني

5. -1 يحرر عقد ثلاثي - كتابي أو إلكتروني - بين الصندوق والمستفيد والجهة الممولة بمسمى عقد الدعم السكني، على أن يتضمن – على الأقل – البيانات والمعلومات الآتية:
   - أ. أسماء أطراف عقد الدعم السكني، وعناوينهم الرسمية، ووسائل الاتصال (العنوان الوطني - الهاتف، الجوال، البريد الإلكتروني)، ورقم السجل المدني للمستفيد.
   - ب. مدة عقد الدعم السكني.
   - ج. إجمالي مبلغ التمويل مدعوم الأرباح.
   - د. إجمالي مبلغ الدعم.
   - ه. أي معلومات أو بيانات أخرى يرى الصندوق ضرورة تضمينها.
2. يجب أن تكون جميع عقود الدعم السكني متفقة مع النظام والأنظمة الأخرى واللوائح والقواعد والتعليمات ذات الصلة.
3. للصندوق وضع صيغ نموذجية لعقد الدعم السكني.

المادة الحادية عشرة: تعليق وإيقاف الدعم

1. عند تعثر المستفيد في سداد القسط الشهري للقرض العقاري المدعوم، يتم تعليق إيداع مبلغ الدعم الشهري بشكل مؤقت، حتى يتم سداد القسط المتأخر.
2. يتم إيقاف مبلغ الدعم المقدم للمستفيد بشكل نهائي عند تحقق أي من الحالات الآتية:
   - أ وفاة المستفيد وسقوط مديونية جهة التمويل.
   - ب عجز المستفيد كلياً وسقوط مديونية جهة التمويل.
   - ج في حال قيام المستفيد بتعجيل سداد باقي أقساط القرض العقاري، دون إخلال بالتزام الصندوق بسداد تكلفة أقساط السداد المبكر للتمويل.
   - د- سقوط مديونية جهة التمويل لأي سبب كان.

الفصل الرابع: الضمانات

المادة الثانية عشرة: إصدار الضمانات

1. للصندوق إصدار الضمانات، حسب الميزانية المخصصة لها من المجلس.
2. يصدر المجلس قواعد إجراءات إصدار الضمانات وفقًا لأنظمة التمويل ولوائحها والأنظمة ذات العلاقة، وهذه اللائحة.

المادة الثالثة عشرة: أنواع الضمانات

1. للصندوق أن يصدر أنواع الضمانات المناسبة لبعض الفئات المستهدفة من المستفيدين، وبما يتوافق مع أهداف الصندوق.
2. يكون اعتماد أنواع الضمانات بقرار من المجلس.

المادة الرابعة عشرة: اتفاقية الضمانات

1. يعقد الصندوق اتفاقية الضمانات مع الجهات المرخص لها بالتمويل المؤهلة لتنفيذ برامج الصندوق, تتضمن التزامات كل طرف, والمعايير الواجب توافرها في المستفيدين وقيمة الضمان المخصص لكل فئة من فئات المستفيدين.
2. يجب ألا تتجاوز قيمة الضمان مقدار مبلغ التمويل المحدد من الصندوق.
3. لا تستحق مبالغ الضمانات إلا بصدور حكم قضائي مكتسب القطعية بمبلغ التمويل على المستفيد.
4. يكون سداد قيمة الضمان للممول في مدة تحددها اتفاقية الضمانات, وبما يعادل قيمة الدين حتى تاريخ السداد, ويخصم من مبلغ الضمان مقدار أي مبالغ تكون للمدين تحت يد الممول.
5. تقل قيمة الضمان بقدر نسبة ما يسدده المستفيد من أقساط دين التمويل.
6. تخضع اتفاقية الضمانات لأحكام الشريعة وأنظمة التمويل والأنظمة ذات العلاقة.

المادة الخامسة عشرة: انقضاء الضمانات

ينقضي الضمان في أي من الحالات الآتية:

1. بطلان اتفاقية الضمانات.
2. السداد المبكر للتمويل.
3. إعفاء الممول للمستفيد لأي سبب كان.
4. وفاة المستفيد, وسقوط مديونية جهة التمويل.

الفصل الخامس: صناديق الادخار

المادة السادسة عشرة: صناديق الادخار

1- للصندوق أن يصدر سياسات خاصة بصناديق الادخار يوضح فيها الضوابط والإجراءات والشروط وطبيعة المنتجات التي تتعامل فيها هذه الصناديق، وأن يجعل ذلك متاحاً عبر البوابة الإلكترونية.

2- يعمل الصندوق على تسجيل المواطنين الراغبين في المساهمة والاشتراك في الصناديق الادخارية في قوائم خاصة.

الفصل السادس: الاقتراض

المادة السابعة عشرة: أدوات الدين

مع مراعاة الأنظمة ذات العلاقة وبالاتفاق مع المركز الوطني لإدارة الدين، وصندوق التنمية الوطني للصندوق أن يصدر أدوات الدين الآتية:

1- أدوات دين مدعومة بأصول.

2- أدوات دين مرتبطة بأصول.

3- أدوات دين مبنية على ديون.

4- أي أدوات دين أخرى يقرها المجلس ويراها محققة لأهدافه وتتفق مع طبيعة نشاطه.

الفصل السابع: الاستثمار

المادة الثامنة عشرة: الاستثمار

1. للصندوق - في سبيل تحقيق أهدافه - استثمار رأس ماله والأموال المتوافرة لديه من مصادر الدخل الأخرى، وفقًا للسياسات التي تعدها لجنة الاستثمار ويقرها المجلس.
2. يجب مواءمة الأهداف الاستثمارية ومعاييرها وإدارتها المالية مع ما يحقق الأهداف التي أنشئ الصندوق لأجلها.
3. يكون الاستثمار لتعظيم العائد المادي، ورفع الكفاءة الإنتاجية لأموال الصندوق؛ لأجل توفير أكبر قدر من الإيرادات التي تساعد في تحقيق أهداف الصندوق.

الفصل الثامن: مجلس الإدارة

المادة التاسعة عشرة: المجلس

المجلس هو السلطة المسؤولة عن الصندوق والجهات التابعة له، والمشرف على شؤونه وإدارته وتصريف أموره، وله في سبيل ذلك أن يتخذ القرارات اللازمة لتحقيق أهدافه مع مراعاة الاختصاصات المسندة إليه بموجب النظام.

المادة العشرون: تفويض الصلاحيات

1. للمجلس أن يصدر تفويضًا ببعض صلاحياته إلى من يراه من أعضائه أو إلى أي من اللجان أو من منسوبي الصندوق؛ شريطة أن يكون تفويضًا محددًا في موضوعه, وبمدة زمنية محددة.
2. للمجلس الحق في تقييد أو سحب أي صلاحية منحها أو فوضها للأشخاص والجهات واللجان التابعة له.

الفصل التاسع: أمانة المجلس واللجان التابعة له

المادة الحادية والعشرون: أمين المجلس

يتولى أمين المجلس تقديم الخدمات الإدارية للمجلس, وعليه أن يقوم بالمهام الآتية:

1. -1 إعداد الدعوات لحضور اجتماعات المجلس.
2. -2 الإعداد لجداول أعمال اجتماعات المجلس وتوزيعها على الأعضاء.
3. -3 إعداد محاضر اجتماعات المجلس واستكمال توقيع الأعضاء عليها ورفعها إلى رئيس المجلس لاعتمادها.
4. -4 تيسير إجراءات الاجتماعات عن بعد, وضمان سهولة تفاعل أعضاء المجلس في الاجتماعات, والتأكد من متابعتهم مجرياتها والتصويت على قراراتها.
5. -5 الاحتفاظ بوثائق اجتماعات المجلس.
6. -6 إبلاغ القرارات الصادرة من المجلس لذوي الشأن.
7. -7 أي مهام أخرى في حدود الصلاحيات التي يسندها إليه المجلس.

المادة الثانية والعشرون: اللجان التابعة للمجلس

1. يتبع المجلسَ مباشرة, ويرتبط به تنظيميا, عددٌ من اللجان الدائمة والمؤقتة المشكَّلة من أعضاء المجلس أو من غيرهم, بحيث لا يقل عددهم عن ثلاثة أعضاء ولا يزيد عن خمسة, وذلك حسب متطلبات كل لجنة وأنشطتها, ويكون لها أمين ومقرر من غير أعضائها, على ألا تقل اجتماعات كل لجنة عن أربعة اجتماعات في السنة, ويراعى في أوقات الاجتماعات أن تكون قبل مواعيد اجتماع المجلس بوقت كاف.
2. اللجان الدائمة للصندوق هي:
   - أ- لجنة الاستثمار.
   - ب- لجنة الترشيحات والمكافآت.
   - ج- لجنة المخاطر.
   - د- لجنة المراجعة.
   - ه- اللجنة التنفيذية.
   - و- أي لجان أخرى يقرها المجلس.
3. -3 يفوض المجلس لكل لجنة من الصلاحيات ما يكفي لممارسة مهامها بما يضمن الفعالية وتحقيق أهداف الصندوق ومصالحه وبما لا يُخِلُّ بأحكام النظام واللائحة.
4. -4 يتم تشكيل اللجان بقرار من المجلس يتضمن تحديد مهامها ومدد عملها والصلاحيات الممنوحة لها, وكيفية رقابة المجلس عليها, ومدى جواز استعانة كل لجنة بمن تراه لمساعدتها في إنجاز المهمات الموكلة إليها.
5. -5 لا يحق لأمين ومقرر اللجنة التصويت على قرارات وتوصيات اللجنة.
6. -6 على المجلس أن يقوم بمتابعة أعمال اللجان بشكل دوري, وعلى كل لجنة أن تقوم بالرفع إلى المجلس بما توصلت إليه من توصيات وما اتخذته من قرارات.

الفصل العاشر: أحكام ختامية

المادة الثالثة والعشرون: أحكام انتقالية

دون الإخلال بما تقضي به الفقرة الحادية عشرة من المادة السادسة من النظام يصدر المجلس الآتي:

1. اللائحة الإدارية المنظمة لشؤون منسوبي الصندوق.
2. اللائحة المالية المنظمة للسياسات والضوابط والمبادئ الأساسية لتنفيذ كافة العمليات المالية بالصندوق.

المادة الرابعة والعشرون: تعديل اللائحة

للمجلس أن يجري التعديلات اللازمة على اللائحة كلما دعت الحاجة وبما يحقق مصلحة الصندوق.

المادة الخامسة والعشرون: النفاذ

تنشر هذه اللائحة في الجريدة الرسمية ويعمل بها من تاريخ العمل بالنظام.

2021

www. redf.gov.sa