بنك الإستثمار
Invest bank

بيان الحقائق الرئيسية - القروض العقارية (القرض)

ملاحظة هامة: تحدد هذه الوثيقة معلومات وإرشادات رئيسية حول القرض. يتوجب عليك قراءتها بدقة. إذاكان أي بند في هذا المستند غير مفهوم، فيجب أن تلجأ إلى استشارة من خبير موثوق. هذا ليس عقدًا قانونيًا، وهو لا يلزمك بالحصول على قرض، ولا يلزمنا بمنحك إياه. سيتم توثيق القرض في طلب يتضمن جميع الشروط والأحكام المطبقة على القرض.

نحن بنك الاستثمار ش.م.ع (البنك)، بنك تجاري مرخص من قبل مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي. يمكنك التواصل معنا كتابيًا على عنواننا البريدي أو عن طريق البريد الإلكتروني على العناوين المذكورة أدناه. يمكنك أيضًا الاتصال بنا عبر رقم الهاتف الخاص بقسم تجربة العميل المذكور أدناه.

العنوان:	**ص.ب. 1885، الشارقة، الإمارات العربية المتحدة**
تجربة العملاء:	**600 544404**
البريد الإلكتروني:	wecare@investbank.ae

1. تعريف القرض

القرض عبارة عن قرض عقاري يتم تقديمه للعملاء المقيمين في دولة الإمارات العربية المتحدة، لتمكينهم من شراء عقار جاهز، أو لمواطني دولة الإمارات العربية المتحدة، لبناء فيلات في إطار برامج الإسكان الحكومية. يتوجب سداد القرض خلال فترة لا تتجاوز 300 شهرًا يتم تحديدها مسبقًا.

2. المعلومات الأساسية للمنتج:

- يتم تقديم القرض كتسهيل تجاري بهدف شراء عقار
- يتم تقديم القرض مقابل رهن العقار لصالح بنك الاستثمار. يتطلب القرض أيضًا تأمينًا على الحياة والعقار مع بنك الاستثمار كمستفيد. تتطلب الخدمة أيضًا شيكات ضمان غير مؤرخة، لكن معبأة وموقعة بمبلغ يصل إلى 120% من مبلغ القرض مع سند إذني.

3. المتطلبات والأهلية:

للتقدم بطلب القرض، يجب أن تستوفي المعايير التالية: (أ) ألا يقل عمرك عن 21 سنة؛ (ب) أن تكون مواطنًا إماراتيًا أو مغتربًا يعمل ويقيم بشكل قانوني في دولة الإمارات العربية المتحدة ؛ (ج) أن تكون حاصلًا على درجة 541 على الأقل من الاتحاد للمعلومات الائتمانية ؛ (د) أن يكون راتبك الشهري 8000 درهم إماراتي على الأقل للمغتربين و 1200 للمواطنين الإماراتيين ؛ (هـ) أن تساهم في سعر العقار كما ينص عليه مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي

4. الميزات الرئيسية:

- يصل مبلغ القرض المرتفع إلى 15 مليون درهم شرط استيفاء معايير الإقتراض الأخرى، بما فيها نسب تغطية خدمة الدين
- فترات سداد تصل إلى 25 عامًا
- يصل مبلغ القرض إلى 8 الدخل السنوي (للمواطنين الإماراتيين) و 7 الدخل السنوي (للمغتربين)
- الحد الأقصى لنسبة قيمة القرض العقاري وفقًا لشروط البنك المركزي

5. سعر الفائدة:

ستتم معالجة القرض خلال 14 أيام عمل من توقيع طلب القرض وتقديم جميع المستندات المطلوبة إلى البنك. يحق للبنك التحفظ عن توفير القرض الموافق عليه حتى الحصول على موافقة على رهن العقار لصالح بنك الاستثمار، وتحويل التأمين على الحياة إلى البنك.

6. سعر الفائدة (قابل للتغيير من وقت لآخر):

سعر الفائدة على القرض العقاري قابل للتغيير ويتم تعيينه على سعر إيبور لمدة شهر/3 أشهر + هامش بنسبة 15% – 4.0 %. قد يقدم البنك منتجًا معدل تكون فيه أسعار الفائدة مختلطة بين سعر ثابت في البداية، إلى سعر متغير مرتبط بسعر إيبور. يكون السعر الثابت الأولي بين 3.0 – 6.0 سنويًا، ويكون في المرحلة المتغيرة حوالي 2.0 % – 4.0 % + إيبور. قد يكون لبرامج الإسكان الحكومية منهجية مختلفة لاحتساب أسعار الفائدة بحسب المنتج المعدل الذي تم اختياره (جاهز أو خاضع للتشخيص). يرجى ملاحظة أن سعر الفائدة المتغير يتبدل طوال مدة القرض ويمكن تغييره وفقًا لأحكام الشروط والأحكام العامة خلال مدة القرض. يتم فرض سعر الفائدة على الرصيد المتناقص لقرضك. نحن لا نفرض فائدة مركبة.

(المبلغ الأساسي المستحق × سعر الفائدة × عدد الأيام في الشهر) / 365

يرجى ملاحظة أن السعر المفروض على طلب قرض الرهن العقاري قد يتأثر بعوامل مثل الامتياز الائتماني ونوع العقار وعلاقة تحويل الراتب. قد يتم أيضًا تقديم أسعار فائدة ترويجية من حين لآخر وبحسب كل حالة. يمكنك مراجعة أسعار الفائدة الترويجية المطبقة على موقعنا الإلكتروني ضمن خيار "القروض العقارية" وسنبلغك بها عند تقديم طلب القرض.

*رسم توضيحي لاحتساب الفائدة

إذا تم منح القرض بناءً على سعر الفائدة الاعتيادي (غير المختلط)، وفرضًا أن معدل إيبور هو 0.50 % والهامش المطبق هو 2.99 %، فسيكون سعر الفائدة 3.49 % على القرض العقاري. إذا تم تعيين الفائدة كفائدة مختلطة، وفرضًا أن الفترة المحددة هي 5 سنوات بمعدل 3.25 % تليها 3 أشهر إيبور (بافتراض أن إيبور هو 0.50 %) + هامش 2.99 %، مع تعيين سعر الحد الأدنى عند 3.75 % (الحد الأدنى للسعر الذي سيتم فرضه على القرض مع التكاليف الأخرى) من السنة السادسة، فإن سعر الفائدة المطبق على السنة السادسة سيكون القيمة الأكبر بين 3 أشهر إيبور + الهامش، أو سعر الحد الأدنى. في هذه الحالة، 0.5 % + 2.99 % = 3.49 % مقابل معدل أدنى أكبر قيمةً يبلغ 3.75 %، سيكون المعدل ابتداءً من السنة السادسة 3.75 %

يتم فرض سعر الفائدة على الرصيد المتناقص لقرضك. نحن لا نفرض فائدة مركبة. يرجى ملاحظة أن تسلسل الدفع في حالة القرض هو:

1. بوليصة التأمين على الحياة (إذا تم تمويلها من قبل البنك)
2. المبلغ الرئيسي للأقساط/المتأخرات
3. الفائدة من القسط/المتأخرات
4. الدفع المتأخر للفوائد
5. أي رسوم أخرى مستحقة

تحذيرات

- **إذا سددت القرض قبل تاريخ الاستحقاق، فسيتوجب عليم دفع رسوم التسوية المبكرة بالمعدلات الموضحة في جدول رسوم البنك**
- **الشروط والأحكام العامة الواردة في شروط المستهلك المتعلقة بالقروض عرضة للتغيير من وقت لآخر. سيتم إبلاغ العملاء بأي تغييرات بواسطة الإشعارات المناسبة وسيتم نشر الشروط والأحكام المحدثة على موقعنا الإلكتروني والمنصات الأخرى حيث يمكن مراجعتها.**
- **إذا انخفض مجمل دخلك، فستظل ملزمًا بتسديد مبلغ القرض المستحق.**
- **إذا تأخرت في تسديد المبالغ عند استحقاقها، فسيتوجب عليك دفع رسوم التخلف عن السداد والفائدة الجزائية بالأسعار المذكورة أدناه**
- **إذا تأخرت أو امتنعت عن السداد في تاريخ الاستحقاق، فستكون متخلفًا في نظر البنك، وسيكون للبنك الحق في:**

- **إلغاء القرض والمطالبة بالسداد الكامل على الفور**
- **الإبلاغ عن التخلف عن السداد إلى السلطات التنظيمية المختصة، بما في ذلك مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي والاتحاد للمعلومات الائتمانية ووكالات التحصيل ووكالات التصنيف الائتماني الأخرى، مما قد يؤثر سلبًا على تصنيفك الائتماني ويحد من قدرتك على الاقتراض في المستقبل.**
- **اللجوء إلى أي وسيلة ممكنة للاسترداد، بما فيها رفع دعاوى قانونية ضدك**
- **استرجاع العقار وبيعه لاسترداد الأرصدة المستحقة في إطار القرض العقاري**
- **استخدام أي ضمانات مخصصة، بما فيها شيك الضمان، للمطالبة بأموال البنك.**

7. الرسوم والمصاريف

رسوم المعالجة (دفعة لمرة واحدة)

يمكن دفع 1% من مبلغ القرض مباشرةً عند تفعيله

الرسوم والتكاليف الأخرى

- رسوم الدفع المتأخر 200 درهم إماراتي لكل تأخير في القسط المستحق إلى أن يتم تسديد قيمة القسط.
- يتم دفع رسوم تأمين تبلغ 1% من مبلغ القرض عند تفعيله، ويوفر هذا التأمين تغطية مدى حياة على القرض المستحق.

رسوم التسوية المبكرة

- رسوم التسوية المبكرة للتسويات الكاملة أو الجزئية هي 1% من مبلغ القرض المستحق أو 10,000 درهم، باختيار المبلغ الأقل قيمة.

مثلاً: إذا كان مبلغ القرض المستحق هو 1,500,000 درهم إماراتي وقررت:

1. تسوية المبلغ المستحق بالكامل: 1,500,000 * 1% = 15,000 ستدفع 15,000
2. للتسوية الجزئية لمبلغ 250,000 درهم إماراتي: 250,000 * 1% = 2,500 ستدفع 2,500

قد تُطبق رسوم إضافية بحسب معاملاتك مع البنك. يرجى مراجعة قائمة الرسوم والمصاريف عبر هذا الرابط **بنك الاستثمار: جدول الرسوم - جدول التعرفات للعملاء الأفراد.**

تخضع جميع الرسوم والتكاليف لضريبة القيمة المضافة بنسبة 5% وفقًا للقانون المطبق في دولة الإمارات العربية المتحدة.

8. المخاطر والقيود

- يتوجب عليك إدراك أنه لا يجوز اقتراض أكثر مما تستطيع سداده. السداد والفائدة التي يجب عليك دفعها لها تأثير على قدرتك في السداد. قد يختلف الوضع في حال حدوث أي تغيير في أرباحك أو التزاماتك أو إذا زادت أسعار الفائدة.
- يُسمح لك في إطار القرض العقاري بطلب تأجيل القسط خلال فترة القرض، ولكن يرجى ملاحظة أن التأجيل المتكرر ضمن سياسة البنك قد يؤدي إلى فترة أطول لتسوية القرض.
- لن يُسمح بتأجيل الأقساط للعملاء غير المنتظمين في الدفع، أو إذا تم إرجاع 4 شيكات بالحد الأدنى في آخر 12 شهرًا أو إذا كان طلب التأجيل لا يستوفي معايير البنك الداخلية.
- في حالة عدم سداد الدفعة الشهرية للقرض العقاري في الوقت المحدد، أو عدم الالتزام بشروط وأحكام القروض، فقد تفقد حقك في العقار عن طريق إجراءات فرض الرهن العقاري التي قد يتخذها البنك.

9. التزامات العميل

- التأكد من سداد مدفوعات القرض على الفور في تاريخ الاستحقاق دون أي تأخير
- مراجعة هذا المستند وجميع المستندات الأخرى المتعلقة بالقروض، بما فيها الشروط والأحكام، قبل التوقيع على أي من هذه المستندات
- التحقق من موقع البنك (www.investbank.ae) بانتظام للمتابعة التحديثات
- إبلاغ البنك كتابيًا إذا حدث تغيير في عملك أو تفاصيل الدخل أو معلومات الاتصال أو الوضع السكني أو معلومات الهوية أو التفاصيل المالية الأخرى أو أي معلومات أساسية أخرى كما هو وارد في الطلب و/أو الإقرارات الأخرى الموقعة من قبلك.
- إبلاغ البنك كتابيًا إذا كنت ترغب في السداد المسبق لقرضك بالكامل أو جزئيًا قبل استحقاقه.
- الامتثال لجميع شروط وأحكام البنك

10. الشروط والأحكام

- يجوز للبنك تعديل ميزات القرض ورسومه وشروطه وأحكامه بموجب إشعار مسبق مدته 60 يومًا
- يجوز للبنك تعديل سعر الفائدة على القرض بموجب إشعار مسبق مدته 30 يومًا
- يجب على العميل دفع جميع الرسوم والمصاريف المتعلقة بتسجيل العقار وأي غرامات مستحقة، والبنك غير مسؤول عن دفع أي من هذه الرسوم.

11. فترة السماح

يحق لك إلغاء طلب القرض خلال 5 أيام عمل من توقيع المستندات/الطلب ولن يباشر البنك بالقرض حتى انتهاء هذه الفترة. للاستفادة من فترة السماح وإلغاء القرض، يجب إبلاغ البنك خلال 5 أيام عمل كتابيًا، وفي حال الإلغاء، يجب دفع الرسوم الواردة في المستندات والطلب. يمكنك التنازل عن حقك في فترة السماح كتابيًا لتمكين البنك من تحويل القرض إلى حسابك على الفور

للملاحظات أو الشكاوى، راسلنا عبر البريد الإلكتروني على wecare@investbank.ae أو اتصل على رقم تجربة العملاء 600544404

أؤكد/نؤكد أنه قد تم تزويدي/تزويدنا ببيان الحقائق الرئيسية قبل طلبي للحصول على القرض وقد قرأت وفهمت بيان الحقائق الرئيسية.

اسم مقدم الطلب _____

التوقيع _____ التاريخ _____