

مصطلحات تمويل الرهن العقاري

- شريك المقترض هو الشخص الذي يتحمل المسؤولية المالية للدين كمقترض ثانٍ. □
- ابرام العقود خلال عملية الحصول على قرض لتمويل الرهن العقاري هي المرحلة الأخيرة من معاملة شراء منزل والتي يتم خلالها توقيع اتفاقية القرض والمستندات النهائية، ويتم خلالها تسديد المبلغ في حساب المالك الأصلي ويتم نقل الملكية من البائع الى المشتري. □
- اتفاقية قرض الرهن العقاري وثيقة قانونية تلزم المقترض بسداد قرض معين بنسبة فائدة معينة خلال فترة محددة ويتم رهن العقار كضمان لسداد هذا القرض.
- استهلاك الدين هو انخفاض مبلغ الدين من خلال تسديد دفعات اقساط القرض.
- التحليل الائتماني الدراسة التي تقوم بها جهة الاقراض لتقييم وضع المقترض و تحديد المخاطر ومعرفة قدرة المقترض على الوفاء بالتزاماته. كما تشمل هذه العملية ملاءمة قيمة الضمان للحصول على قرض.
- التخمين العقاري عملية تقدير قيمة العقار لغايات معاملات وضع العقار (الأموال غير المنقولة) تأميناً للدين (الرهن العقاري). حيث يقوم المخمنون العقاريون المرخصون من قبل هيئة سوق رأس المال الفلسطينية بأعمال التخمين العقاري، حيث تطلب البنوك/المؤسسات الاقراضية تقارير التخمين العقاري كي تحدد إن كانت قيمة العقار كافية لضمان القرض المطلوب وأنه سيعوض عن الخسائر في حال تعثر المقترض. □
- التعثر □ إخفاق المقترض بالوفاء بسداد الدفعات المستحقة بموجب اتفاقية القرض العقاري أو الوفاء بالتزاماته التعاقدية.
- التقرير التاريخي الائتماني هو تقرير يحتوي على التاريخ الائتماني للمقترض، بحيث يشمل التسهيلات الممنوحة للأفراد والشركات ويشير الى مدى التزام المقترض بسداد التسهيلات بتاريخ استحقاقها، الامر الذي يساعد البنوك والمؤسسات المالية على تقدير مخاطر ائتمان المقترض واحتمالية تعثره في المستقبل بناء على التزامه بتسديد التزاماته.
- التنفيذ على العقار الاجراء القانوني الذي يتم عند تعثر

المقترض حيث يتم بيع العقار المرهون (وفقا للقوانين السارية). بمعنى آخر الاجراء القانوني الذي ينهي جميع حقوق ملكية المقترض المتعثر في العقار وذلك لأنه لا يستطيع أو لا يرغب بسداد اقساط قرض الرهن العقاري حسب الجدول أو أخل ببنود اتفاقية قرض الرهن العقاري.

▪ الحد الأقصى للدفعات الشهرية □ نسبة الدفعات الشهرية للقرض إلى مجموع دخل المقترض وهي تمثل 40% حسب تعليمات الهيئة.

▪ الدفعات الشهرية □ هي الدفعات الشهرية لقيمة القرض على فترة حياة القرض .

▪ الدفعة الأولى (المقدمة) في حال قرض الرهن العقاري جزء من ثمن العقار يقوم المقترض بدفعه مقدما إلى بائع العقار.

▪ الدين الممتاز هو الدين الذي يتقدم على سائر الحقوق المدنية الأخرى، ويتم توثيقه حسب الأصول لدى دائرة تسجيل الأراضي.

▪ الرهن العقاري الرهن العقاري هو رهن الممتلكات العقارية كضمان لدين ما، ويتم توثيق سند الرهن لدى دائرة تسجيل الأراضي.

▪ السداد المبكر □ قيام المقترض بسداد دفعة أعلى من الدفعات المتفق عليها ضمن اتفاقية الاقراض العقاري، وقد تكون سداد مبكر لكامل رصيد القرض أو سداد مبكر لجزء من رصيد القرض.

▪ الشقة/الوحدة موضوع القرض هي الشقة السكنية أو الوحدة التجارية التي تقع في بناية ما. حيث يحصل المالك على سنيين تسجيل: الأول سند ملكية للوحدة والثاني سند يمثل الحق في الأجزاء المشتركة مثل السطح. □

▪ الكفالة ضمان مكتوب ملزم من الناحية القانونية. □

▪ الكفيل الشخص الذي يعتبر مسؤولا عن سداد القرض بالتكافل والتضامن مع المقترض في حال عدم السداد.

▪ المخمن العقاري الشخص الطبيعي المرخص له من الهيئة لممارسة أعمال التخمين العقاري لأغراض تمويل الرهن العقاري. وهو يقوم بعملية تقدير لقيمة العقار.

▪ المقترض(أو المدين) □ أي شخص يتلقى قرضا عقاريا لشراء/بناء/تشطيب عقار بضمان رهن العقار.

▪ المقرض(أو الدائن) □ الشخص الاعتباري (مؤسسة مالية غير مصرفية أو بنك) مسجلة وخاضعة لإشراف سلطة النقد الفلسطينية أو هيئة سوق رأس المال الفلسطينية، ومسموح لها بتقديم تمويل رهن عقاري .

▪ النظام الداخلي لاتحاد الملاك مجموعة القواعد التي يتفق

- عليها مالكو الشقق في بناية ما لتنظيم ادارة الأجزاء المشتركة في البناية والقواعد التي تلزم المالكين فيها. □
- الوسيط العقاري □ الشخص الطبيعي أو الاعتباري المرخص له من الهيئة بإجراء معاملات مالية متعلقة بتمويل مشاريع الرهن العقاري لحساب المقرض ويقدم له خدمات إدارة الحساب والتحصيل لقاء أجر متفق عليه.
- تأمين العقار بوليصة تأمين على العقار يتم من خلالها دفع تعويضات للمؤمن مقابل الخسائر او الاضرار التي قد تلحق بالعقار.
- تاريخ الاستحقاق □ هو التاريخ الذي تستحق بها آخر دفعة للقرض العقاري وهو عادة ما يمثل مدة القرض التي تحتسب الدفعات الشهرية على اساسها.
- تكاليف شراء منزل هي التكاليف المرتبطة بشراء منزل، وتشمل هذه التكاليف رسوم التأمين والتعاملات البنكية و نقل الملكية.
- تمويل الرهن العقاري منح القروض لأغراض تملك أو بناء أو تحسين ممتلكات عقارية بضمان رهن العقار موضوع القرض.
- حق الملكية في حال قرض الرهن العقاري حصة أو نسبة ملكية المقترض في العقار والتي تزداد كلما تناقص رصيد أصل القرض وذلك عن طريق تسديد الأقساط.
- دراسة الوضع الإئتماني ومن يقوم به دراسة يقوم بها المقرض لمعرفة قدرة المقترض على الوفاء بالتزاماته. □
- رسالة التأهيل المبدئية رسالة تقدم من أحد البنوك أو المؤسسات المالية التي تمنح قروض الرهن العقاري تقوم عبرها بإعطاء مؤشر مبدئي عن مدى أهلية مشتري البيت للحصول على قرض رهن عقاري ومبلغ ذلك القرض. □