ميثاق للصيرفة الإسلامية
(بنك مسقط ش.م.ع.ع.)

و

الفاضل/ الفاضلة ....

اتفاقية مشاركة متناقصة

جدول المحتويات

1 التعريفات والتفاسير 3
2 الغرض من المشاركة 5
3 الشروط التمهيدية 5
4 بناء عقار المشاركة وتجديده 6
5 استخدام عقار المشاركة وتأجير حصّة المشاركة الخاصّة بالبنك 6
6 الرسوم والمصاريف 6
7 الدّفع والمساهمات الخيرية 6
8 إقرارات للبنك 6
9 إقرارات الزبون وضماناته وتعهّداته 6
10 التزامات التأمين/ التكافل 7
11 الخسارة الكاملةوالخسارة الجزئية 8
12 التزامات الصيانة 8
13 القيود المفروضة على التصرّف غير المأذون به 8
14 حالات التقصير 8
15 تبعات حدوث حالات التقصير 9
16 التعويض 9
17 الضمان 9
18 الخصم المباشر والمقاصة 9
19 الإشعارات 9
20 أحكام متنوّعة 10
21 الإفصاحات التنظيمية والتنازل عن خصوصية البيانات 10
22 القانون الساري والاختصاص القضائي 10
23 شكاوى الزبائن 10
24 تحصيل الديون 10
25 الضرائب 10
26 التنازل عن الفوائد 11
27 الشراء المبكّر للوحدات 11
الملحق "أ" تفاصيل عقار المشاركة 12
الملحق "ب" تفاصيل حصص المشاركة والوحدات 13
الملحق "ج" جدول مبالغ مساهمة البنك في المشاركة 14
الملحق "د" بناء عقار المشاركة - بنود محدّدة 15

أبرمت **اتفاقية المشاركة المتناقصة ("الاتفاقية")** هذه بتاريخ .... بين كلٍّ من:

1. **ميثاق للصيرفة الإسلامية، نافذة إسلامية تابعة لبنك مسقط ش.م.ع.ع.،** وهي شركة مساهمة عامّة تأسستّ في سلطنة عمان، ورقم سجلّها التجاري 1145738، بصفتها مؤسّسة مالية مرخّصة وخاضعة لرقابة البنك المركزي العُماني والهيئة العامّة لسوق المال، ومقرّها الرئيسي في المبنى رقم 120/4، مربّع رقم 311، شارع رقم 62، مرتفعات المطار، مسقط، سلطنة عمان **("البنك")**، و

2. **الفاضل/ الفاضلة** .... ، .... الجنسية، يحمل بطاقة الهويّة رقم .... ، ومقيم في .... ، وعنوانه البريدي هو ص.ب. .... ، الرمز البريدي .... ، سلطنة عمان ("الزبون")، و

3. **الفاضل/ الفاضلة** .... ، .... الجنسية، يحمل بطاقة الهويّة رقم .... ، ومقيم في .... ، وعنوانه البريدي هو ص.ب. .... ، الرمز البريدي .... ، سلطنة عمان ("الزبون")، و

4. **الفاضل/ الفاضلة** .... ، .... الجنسية، يحمل بطاقة الهويّة رقم .... ، ومقيم في .... ، وعنوانه البريدي هو ص.ب. .... ، الرمز البريدي .... ، سلطنة عمان ("الزبون")، و

(يُشار لكل منهما على حدة باسم **"الطرَف"**، ومعاً باسم **"الأطراف"**).

تمهيد

حيث إنّه:

أ. اتفق الأطراف، بناءً على طلب الزبون، على إبرام شراكة متناقصة متوافقة مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية **("المشاركة")** لشراء و/أو بناء الأصول الواردة في الملحق (أ) **("عقار المشاركة")** على أساس الملكية المشتركة وفقاً للشروط والأحكام المنصوص عليها في هذه الاتفاقية.

ب. وافق الزبون أيضاً على إصدار تعهّد شراء لصالح البنك وفقاً للشروط والأحكام التي يشتري الزبون بموجبها حصّة المشاركة الخاصّة بالبنك بشكل دوري، إلى أن يحين وقت شراء الزبون لجميع حصص المشاركة الخاصّة بالبنك ويصبح الزبون بعد ذلك المالك القانوني والمستفيد الوحيد من عقار المشاركة

ج. يرغب البنك في إبرام المشاركة مع الزبون وفقاً للشروط والأحكام المبيّنة في هذه الاتفاقية.

وعليه، فقد اتفق الأطراف على ما يلي:

الاتفاقية

1. التعريفات والتفسيرات

1.1 التعريفات

في هذه الاتفاقية، ما لم يقتض السياق خلاف ذلك، يكون للمصطلحات والعبارات التالية المعاني المخصصّة لها أدناه:

"القانون الساري" يعني أي تشريع، أو قانون، أو لائحة، أو نظام، أو قاعدة، أو حكم، أو أمر، أو مرسوم، أو لائحة داخلية أو موافقة من سلطة مختصة، أو توجيه، أو إرشاد، أو سياسة، أو متطلبات، أو قيود حكومية أخرى أو أي شكل مماثل من أشكال القرار، أو أيّ تقرير، أو تفسير أو إجراء له، الصفة القانونية لأيّ ممّا سبق، صادر من أيّ سلطة مختصة لها ولاية قضائية على المسألة المعنية، سواءً كان سارياً اعتباراً من تاريخ هذه الاتفاقية أو بعد ذلك.

"الموافقات" تعني جميع الموافقات والتصاريح والتفويضات والتراخيص المطلوب الحصول عليها من السلطة المختصة.

"حصّة المشاركة للبنك" تعني حصة البنك في المشاركة كما هي مدرجة في الملحق "ب" من هذه الاتفاقية.

"القانون المصرفي" يعني القانون المصرفي العُماني الصادر بموجب المرسوم السلطاني رقم 2000/114، بصيغته المعدلّة من وقت لآخر.

"قانون الإفلاس" يعني قانون الإفلاس العمّاني الصادر بموجب المرسوم السلطاني رقم 2019/53، بصيغته المعدّلة من وقت لآخر.

"يوم عمل" يعني اليوم (بخلاف يوميَ الجمعة والسبت والعطلات الرّسمية) الذي تكون فيه البنوك مفتوحة لمباشرة الأعمال في عُمان.

"البنك المركزي العُماني" يعني البنك المركزي العُماني.

"قانون الشركات التجارية" يعني قانون الشركات التجارية العُماني الصادر بموجب المرسوم السلطاني رقم 2019/18، بصيغته المعدلّة من وقت لآخر.

"السلطة المختصة" تعني أيّ وحدة من وحدات الجهاز الإداري للدّولة (حسب تعريفها في المرسوم السلطاني رقم 2020/75) والفروع والأقسام التابعة لها والتي تم تكليفها بأي اختصاص فيما يتعلّق بأيّ أمر يخضع لهذه الاتفاقية.

"الشروط التمهيدية" تعني الشروط التمهيدية الواردة في البند 3 أدناه.

"اتفاقية البناء أو التجديد" تعني الاتفاقية المبرمة بين الزبون (بصفته أصيلا عن نفسه ووكيلا نيابة عن البنك) مع مقاول لأجل أعمال البناء أو التجديد.

"**مراحل البناء أو التجديد**" تعني التواريخ التي يجب أن تكتمل فيها المراحل المختلفة لأعمال البناء أو التجديد وفقاً لاتفاقية البناء أو التجديد.

"**أعمال البناء/ التجديد**" تعني خدمات البناء و/أو التجديد التي سيقدمها المقاول فيما يتعلق بعقار المشاركة وفقاً لشروط وأحكام اتفاقية البناء أو التجديد.

"**فترة البناء أو التجديد**" تعني الفترة الزمنية المنصوص عليها في اتفاقية البناء أو التجديد لاستكمال أعمال البناء أو التجديد من قبل المقاول.

"**المقاول**" يعني الجهة التي يستخدمها الزبون (بنفسه ونيابة عن البنك) بموجب اتفاقية البناء أو التجديد لتنفيذ أعمال البناء أو التجديد.

"**تاريخ استيفاء الشروط التمهيدية**" يحمل المعنى المحدّد له بموجب البند 3.2.

"**حصّة مشاركة الزبون**" تعني حصة الزبون في المشاركة كما هو موضح في الملحق "ب" بهذه الاتفاقية.

"**التكليف العقاري**" يعني أيّ مطالبة، أو امتياز، أو تعهّد، أو خيار، أو رسوم، أو حق ضماني، أو مصلحة، أو سند ضمان أو رهن عقاري أو تعدّي أو بناء أو قيد على الاستخدام، أو اتفاقية بيع مشروطة، أو عبء أو أي حق آخر لأطراف ثالثة، سواءً تم تكبدّها طوعاً أو ناشئة بمقتضى القانون، ويشمل، على سبيل المثال لا الحصر، أي اتفاق لمنح أيّ ممّا سبق في المستقبل، وأيّ بيع محتمل أو أيّ اتفاقية أخرى للاحتفاظ بالملكية أو إيجار بطبيعته.

"**الاستشاري الهندسي**" يعني الشركة أو الفرد المتخصّص المرخّص الذي أبرم معه الزبون (بصفته الشخصية وبصفته كموكّل ووكيل للبنك) اتفاقية الاستشارات الهندسية لأداء الخدمات الاستشارية الهندسية.

"**اتفاقية الاستشارات الهندسية**" تعني الاتفاقية المبرمة بين الزبون (بصفته الشخصية ونيابة عن البنك)، والاستشاري الهندسي والبنك.

"**الخدمات الاستشارية الهندسية**" تعني الخدمات الاستشارية الهندسية التي يقدّمها الاستشاري الهندسي وفقاً لشروط اتفاقية الاستشارات الهندسية.

"**تاريخ السريان**" يعني تاريخ تنفيذ هذه الاتفاقية من قبل الأطراف.

"**حالة التقصير**" تعني وقوع واحد أو أكثر من الأحداث المدرجة في البند 14.

"**الحكومة**" تعني حكومة سلطنة عمان.

"**وثائق التأمين**" تحمل المعنى المحدّد لها بموجب البند 1.10.

"**التأثير السلبي الجوهري**" يعني التأثير السلبي الجوهري على (1) الأنشطة التجارية أو الأصول أو الحالة (المالية أو غير ذلك) أو العمليات أو توقعّات الزبون، أو (2) سلامة عقار المشاركة أو قيمته، أو (3) قدرة الزبون على أداء التزاماته بموجب مستندات المعاملات، أو (4) صحّة أو قابلية تنفيذ أيّ من مستندات المعاملات أو حقوق البنك أو سبل انتصافه بموجبها.

"**المدفوعات الشهرية**" تعني مدفوعات الإيجار الخاضعة لأيّة تعديلات يتم إجراؤها وفقاً للجدول "أ" من اتفاقية الايجار، بالإضافة لأيّ مبالغ حينما تصبح مستحقة وواجبة الدّفع وفقاً لهذه الاتفاقية و/أو اتفاقية الايجار سواءً كان إيجاراً تكميلياً أو خلاف ذلك على أساس شهري.

"**المشاركة**" تحمل المعنى الوارد في التمهيد "أ".

"**مساهمة المشاركة**" تعني المساهمة العينية أو النقدية التي يقدّمها أحد الأطراف بما يتناسب مع حصة المشاركة الخاصّة به في حيازة [وبناء] عقار المشاركة.

"**وحدات المشاركة**" يُقصد بها تقسيم حصّة المشاركة إلى وحدات متساوية القيمة على النحو الذي يظهر في الملحق "ب" من هذه الاتفاقية.

"**عقار المشاركة**" يحمل المعنى الوارد في التمهيد "أ".

"**اتفاقية شراء عقار المشاركة**" تعني اتفاقية البيع والشراء التي يبرمها الزبون مع بائع عقار المشاركة أو الاتفاقية التي يبرمها الزبون مع البنك ليشتري البنك من الزبون حصّة ملكية في عقار المشاركة تعادل حصّة مشاركة البنك، وذلك في تاريخ السريان.

"**حصّة المشاركة**" تعني حصة المشاركة الخاصة بالبنك و/أو حصة المشاركة الخاصّة بالزبون.

"**عُمان**" تعني سلطنة عمُان.

"**المبالغ المُستحقة**" تعني، في أيّ وقت من الأوقات، إجمالي المبالغ التي يلتزم الزبون بدفعها للبنك بموجب هذه الاتفاقية أو أيّ مستندات معاملات أخرى، شاملة أي مصاريف وتكاليف مستحقة أو واجبة السداد من الزبون للبنك.

"**تعهّد بالشراء**" يعني التعهد الصادر من الزبون لصالح البنك بشراء وحدات المشاركة الخاصّة بالبنك.

"**عرض الأسعار للبناء**" يعني عرض الأسعار القياسي لنموذج البناء والذي يستخدمه الزبون لإعداد اتفاقية البناء أو التجديد.

"**مرسوم سلطاني**" يعني المرسوم السلطاني الصادر من السلطة الحكومية المختصة في سلطنة عمُان.

"**مدفوعات الإيجار**" تعني المبلغ المستحق الدّفع من قبل الزبون للبنك مقابل استخدام وإشغال حصّة مشاركة البنك في عقار المشاركة وفقاً لشروط وأحكام شروط اتفاقية الايجار.

"**اتفاقية الايجار**" تعني الاتفاقية التي أبرمها البنك (بصفته مؤجراً) مع الزبون (بصفته مستأجراً) نظير تأجير الزبون لحصّة المشاركة الخاصّة بالبنك.

"**الطريقة المتوافقة مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية**" تعني الإطار والسياسة التي يستخدمها ميثاق ووافقت عليها هيئة الرقابة الشرعية واعتمدتها.

"**هيئة الرّقابة الشرعية**" تعني هيئة الرّقابة الشرعية التابعة للبنك.

"**الملكية المشتركة**" تعني ملكية الزبون والبنك المشتركة المتوافقة مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية في عقار المشاركة بغرض الملكية فقط. لتجنبّ الشك، لا تشير الملكية المشتركة إلى أي استحقاق مشترك للأرباح التي يحصل عليها كل طرف من حصته في العقارات محل الاتفاقية ما لم تنص الاتفاقية على خلاف ذلك.

"**الضرائب**" تشمل جميع الضرائب الحالية والمستقبلية (بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، ضريبة الدّخل والضريبة المقتطعة وضريبة القيمة المضافة) أو الجبايات، أو المكوس، أو الجمارك، أو الرسوم أو النفقات أياً كانت طبيعتها، بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، الضرائب والرّسوم العقارية ورسوم تأخير سدادها والغرامات المتعلقة بها، وتُفسرّ "الضرائب" وفقاً لذلك.

"المدّة" تعني فترة هذه الاتفاقية التي تبدأ من تاريخ استيفاء الشروط التمهيدية (شاملة) لمدّة .... شهر/أشهر تنتهي في ....

"الخسارة الكاملة" تعني الخسارة أو الدمار أو الضرر الكلي الذي يلحق بعقار المشاركة كليّاً أو أيّ حدث أو واقعة من شأنها أن تجعل عقار المشاركة بمجمله وبصورة دائمة غير ملائم لأيّ استخدام اقتصادي (ولكن فقط بعد الأخذ في الحسبان عوائد أيّ تأمين تكافلي أو تأمين يستلمها البنك) وتجعل إصلاح العقار أو ترميمه غير مجدي من الناحية الاقتصادية.

"مستندات المعاملات" تعني:

1) هذه الاتفاقية
2) اتفاقية شراء وحدات المشاركة
3) اتفاقية الايجار
4) التعهّد بالشراء
5) أيّ مستندات أخرى مضمّنة بالإشارة

كلٌ حسب تعديلها، أو تغييرها، أو استكمالها، أو تبديلها، أو تجديدها من وقتٍ لآخر.

1.2 التفسير

1.2.1 يتم إدراج عناوين البنود لتسهيل الرجوع إليها فقط ويجب تجاهلها في تفسير هذه الاتفاقية.

1.2.2 في هذه الاتفاقية، ما لم يقتض السياق خلاف ذلك، تُفسّر الإشارة إلى البنود والملاحق على أنّها إشارة إلى بنود هذه الاتفاقية وملاحقها، كما تتضمّن الإشارة إلى هذه الاتفاقية ملاحقها. والكلمات التي تشير إلى صيغة الجمع تتضمّن صيغة المفرد أيضاً والعكس صحيح. وتفسرّ الإشارة إلى شخص على أنها تشمل الإشارة إلى فرد، أو شركة، أو بنك، أو مؤسّسة، أو هيئة غير اعتبارية من الأشخاص أو أيّ بلد أو أي وكالة تابعة لها، حسب الحال.

1.2.3 تشمل الكلمات التي تشير إلى الجنس كلاً من المذكرّ والمؤنث.

1.2.4 يتم تفسير التمهيد الوارد أعلاه ولجميع الأغراض على أنّه جزء لا يتجزأ وملازم لهذه الاتفاقية.

1.2.5 تكون الالتزامات الواردة في هذه الاتفاقية ملزمة للزبون والبنك.

2 الغرض من المشاركة

2.1 تحدّد هذه الاتفاقية الشروط والأحكام التي يوافق البنك والزبون بموجبها على إبرام المشاركة.

2.2 وافق البنك على تقديم مساهمة المشاركة الخاصة به بعد تاريخ استيفاء الشروط التمهيدية وفقاً للملحق "ج" على أساس شركة الملك.

2.3 يتفق الأطراف على أن يشغل الزبون عقار المشاركة بأكمله ويستخدمه:
(أ) لغرض الأنشطة السكنية مقابل دفع الزبون لمدفوعات الإيجار
(ب) بطريقة قانونية ومتوافقة مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية

2.4 يتعهد الزبون بشراء حصة المشاركة الخاصة بالبنك من وقت لآخر وفقاً لشروط مستندات المعاملات، بما في ذلك خطاب التعهّد بالشراء واتفاقية الايجار.

2.5 لتجنّب الشك، إذا لم يوافق تاريخ الدّفع يوم عمل، فسيتم الدّفع في يوم العمل الأوّل الذي يلي تاريخ الدّفع الأصلي مباشرةً.

3 الشروط التمهيدية

3.1 يوافق الزبون على أنّ التزام البنك بتقديم مساهمة المشاركة مشروط باستيفاء كل الشروط التمهيدية التالية:

(أ) تقديم الزبون للبنك مستندات المعاملات المنفذة حسب الأصول وأيّ مستندات ضمان.

(ب) دفع الزبون جميع الضرائب والرسوم والعمولات والمصاريف الفعلية التي على الزبون دفعها للبنك.

(ج) تقديم الزبون للبنك جميع الموافقات التي قد يطلبها البنك بشكل معقول فيما يتعلق بمستندات المعاملات أو تنفيذها.

(د) تقديم الزبون للبنك أيّ مستندات أو معلومات أخرى قد يطلبها البنك وفقاً لتقديره الخاص.

(ه) تقديم الزبون للبنك تقرير تثمين لعقار المشاركة صادر عن مثمّن مرخّص ومقبول لدى البنك.

(و) [تقديم الزبون للبنك شهادة سداد الأداء ("PPC") صادرة عن ممثّل مفوّض من قبل [الزبون أو المقاول]، على أن تكون هذه الشهادة بتنسيق مقبول لدى البنك.]

3.2 يستوفي الزبون الشروط التمهيدية خلال ثلاثين (30) يوماً من تاريخ السريان، وبعد ذلك، خلال ثلاثة (3) أيام عمل من هذا التاريخ، يؤكد البنك رضائه عن الشروط التمهيدية التي تم استيفاؤها كتابياً، ما لم يتم تمديد هذه الفترة من قبل البنك كتابياً (**"تاريخ استيفاء الشروط التمهيدية"**).

3.3 لتجنب الشك، عندما يتعلقّ أحد الشروط التمهيدية بتقديم أيّ مستند من الزبون إلى البنك، يجب تقديم هذا المستند في شكل ومضمون مقبول لدى البنك وفقاً لتقديره الخاص.

3.4 يجوز للبنك، وفقاً لتقديره الخاص، أن يتنازل كتابياً عن أيّ من الشروط التمهيدية أو كلها بناءً على طلب كتابي من الزبون. وأثناء نظر البنك في أيّ طلبات يقدّمها الزبون، لا يؤكّد البنك أو يضمن على أيّ نحو منح موافقته على التنازل عن أيّ من الشروط التمهيدية أو جميعها.

3.5 إنّ إكمال الشروط التمهيدية (أو التنازل عنها، حسب الحالة) في تاريخ استيفاء الشروط التمهيدية يؤدّي إلى تنفيذ التزام البنك بتقديم مساهمة المشاركة الخاصة به عن طريق التحويل البنكي إلى حساب الزبون المعيّن لدى البنك خلال ثلاثة (3) أيام من تاريخ استيفاء الشروط التمهيدية.

3.6 يؤدّي عدم استيفاء الزبون للشروط التمهيدية خلال الفترة المعنية، ما لم يتفق الأطراف على خلاف ذلك كتابياً قبل انتهاء هذه الفترة، إلى إنهاء هذه الاتفاقية تلقائياً، دون المساس بحقوق البنك بموجب هذه الاتفاقية أو القانون المعمول به.

4 بناء عقار المشاركة وتجديده

4.1 في حالة تنفيذ أيّ أعمال بناء أو تجديد في عقار المشاركة وفقاً لشروط وأحكام مستندات المعاملات، تنطبق البنود المرفقة بهذه الاتفاقية في الملحق "د" وتشكّل جزءً لا يتجزأ وملازماً لهذه الاتفاقية.

5 استخدام عقار المشاركة وتأجير حصّة المشاركة الخاصّة بالبنك

5.1 للزبون الحق الحصري في استخدام عقار المشاركة وشغله بطريقة قانونية ومتوافقة مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية . وفي حال خضوع عقار المشاركة لأعمال البناء أو التجديد، يشمل هذا "الاستخدام" و"الإشغال" لعقار المشاركة من قبل الزبون أيّ أعمال بناء أو تجديد لعقار المشاركة من قبل الزبون، وذلك لتجنب الشك.

5.2 يتعهّد الزبون بعدم استخدام عقار المشاركة أو إشغاله على نحوٍ يخالف أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية و/أو أحكام القانون المعمول به أو يهدّد بمخالفتها.

5.3 يستأجر الزبون حصّة المشاركة الخاصّة بالبنك من البنك ويسدّد مدفوعات الإيجار وفقاً لشروط اتفاقية الايجار.

6 الرسوم والمصاريف

6.1 على الزبون دفع جميع رسوم الدّمغات والمستندات والتسجيل وغيرها من الرّسوم والضرائب المفروضة على أو التي تنشأ فيما يتعلّق بأيّ اتفاقية أو سند نقل ملكية أو أي مستند آخر يتم تنفيذه فيما يتعلّق بشراء عقار المشاركة، ولا يتحمّل البنك بأيّ حال من الأحوال مسؤولية رسوم الدّمغات والتسجيل وغيرها من الرّسوم والضرائب والتكاليف المرتبطة برسوم خدمات المحامين والوسطاء في شراء عقار المشاركة.

7 الدّفع والمساهمات الخيرية

7.1 جميع الدّفعات التي على الزبون سدادها بموجب هذه الاتفاقية ومستندات المعاملات الأخرى يتم سدادها بالكامل وبأموال خالصة، دون أيّ مقاصة، أو معاوضة، أو خصم، أو مطالبة مقابلة، أو مبالغ مقتطعة أياً كانت، ما لم يتفق الأطراف على خلاف ذلك كتابياً على أساس كل حالة على حدة. بصرف النظّر عمّا سبق ذكره، إذا كان الزبون ملزماً بموجب القانون بإجراء خصم أو استقطاع أيّ دفعة مستحقة للبنك بموجب هذه الاتفاقية أو مستندات المعاملات الأخرى فيما يتعلّق بالضرائب، فعلى الزبون أن يسلّم البنك على الفور أيّ إيصالات أو شهادات أو غيرها من الأدلّة المستندية التي تثبت المبالغ المدفوعة أو المستحقة الدفّع فيما يتعلّق بهذا الخصم أو الاقتطاع.

7.2 في حال كانت أيّ دفعة مستحقة في تاريخ لا يوافق يوم عمل، فإنّ هذه الدفّعة تكون مستحقة الدفع في يوم العمل التالي بالأثر والصلاحية نفسها كما لو تم سدادها في تاريخ الدّفع الأصلي وبناءً على ذلك يتم تعديل فترة الإيجار.

7.3 في حالة وقوع حالة تقصير في صورة إخفاق من الزبون في دفع أيّ مبالغ مستحقة للبنك بموجب هذه الاتفاقية أو مستندات المعاملات الأخرى، يتعهّد الزبون بموجب هذه الاتفاقية بدفع مبلغ مقابل هذه المبالغ المستحقة بمعدّل 1% سنوياً من إجمالي المبلغ المستحق عن كل يوم تستمر فيه حالة التقصير، وذلك دون المساس بحقوق البنك وسبل انتصافه الأخرى بموجب هذه الاتفاقية. سيتم تجميع هذه المبالغ الإضافية في حساب منفصل لدى البنك يتم إنشاؤه خصيصاً لهذا الغرض، وسيتبرّع بها البنك للأغراض الخيرية فقط. وللبنك الحق الكامل في اختيار المؤسسات الخيرية المؤهّلة التي تتلقّى هذا التبرّع بعد الحصول على موافقة هيئة الرّقابة الشرعية للبنك. في حالة وجود عذر صحيح ومعقول مقبول لدى البنك لتأخّر الزبون في السداد، يرد البنك المبالغ الإضافية التي دفعها الزبون إلى البنك.

8 إقرارات للبنك

8.1 يقر البنك بما يلي:

(أ) أنّه شركة مصرفية تأسست حسب الأصول في سلطنة عُمان ومرخّصة من قبل البنك المركزي العُماني للقيام بالأعمال المصرفية المتوافقة مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية بموجب قوانين سلطنة عُمان.

(ب) أنّ لديه الحق القانوني والسلطة والصلاحية الكاملة لإبرام هذه الاتفاقية وتنفيذها وتسليمها وتنفيذ المعاملات المنصوص عليها فيها.

(ج) حصول البنك على جميع الاعتمادات والموافقات المؤسسية اللاّزمة لتمكينه من تحمّل التزاماته وأدائها بموجب هذه الاتفاقية.

9 إقرارات الزبون وضماناته وتعهّداته

9.1 يقر الزبون ويضمن ما يلي:

(أ) أنّ لديه الصلاحية والأهلية الكاملة لتنفيذ وتسليم وأداء التزاماته بموجب مستندات المعاملات

(ب) يشكّل كل مستند من مستندات المعاملات التزاماً صالحاً وملزماً قانوناً للزبون وقابل للتنفيذ وفقاً لشروطه وأحكامه

(ج) لن يترتّب على إبرام وتسليم وتنفيذ مستندات المعاملات (1) مخالفة أيّ قانون معمول به، ولا (2) خرق أو تقصير بموجب أي اتفاقية أو صك آخر يكون الزبون طرفاً فيه أو يخضع له

(د) الالتزام بالقانون المعمول به أثناء أدائه لالتزاماته بموجب مستندات المعاملات

(ه) الدفاع عن مصالح البنك والحفاظ عليها بموجب مستندات المعاملات ضد أيّ انتهاك من جانبه أو من قبل أطراف ثالثة

(و) لن يُطلب من الزبون إجراء أيّ خصم أو اقتطاع أيّ مبالغ مستحقة السداد عليه بموجب هذه الاتفاقية، وذلك بموجب القانون المعمول به

(ز) عدم وجود أيّ أحداث، أو تطوّرات، أو ظروف حالية، أو وشيكة مهما كانت طبيعتها، بما في ذلك، من بين أمور أخرى، أيّ دعاوى، أو قضايا، أو تحقيقات، أو محاكمات قائمة، أو وشيكة من قبل أو أمام أي محكمة قانونية أو هيئة تحكيم أو سلطة مختصة ضد الزبون، والتي لها أو من المتوقّع بشكل معقول أن يكون لها تأثير سلبي جوهري على الزبون

الأحرف الأولى/توقيع من أسماء الأشخاص الموقعين نيابة عن البنك	الأحرف الأولى/توقيع من أسماء الأشخاص الموقّعين نيابة عن الزبون

(ح) عدم وجود أيّ إجراءات قضائية، أو تحكيمية، أو إدارية قيد الانتظار، أو وشيكة ضد الزبون

(ط) عدم وقوع أو استمرار أي حدث أو ظرف يشكّل أو قد يشكّل، مع تقديم إشعار أو بمرور الوقت أو كليهما، حالة تقصير

(ي) قد أفصح الزبون للبنك عن جميع الاتفاقيات والأدوات والقيود المؤسّسية أو غيرها من القيود التي يخضع لها، وجميع الأمور الأخرى المعروفة له، والتي من المتوقّع بشكل معقول أن تؤدّي، بشكل فردي أو إجمالي، إلى تأثير سلبي جوهري

9.2 يُقِر الزبون ويضمن أيضاً ما يلي:

(أ) أن لديه ملاءة مالية وقادر تماماً على سداد جميع ديونه (سواءً كانت مستحقة للبنك أو لطرف ثالث) عند استحقاقها

(ب) لم يقم بإيقاف، أو تعليق، أو التهديد بإيقاف، أو تعليق سداد كل، أو أيّ جزء من ديونه (سواءً كانت مستحقة للبنك أو لأطراف ثالثة) ولا يعتزم اتخاذ أيّ خطوة من هذا القبيل

(ج) لم يتقدّم أو يحاول تقديم طلب لإعادة هيكلة ديونه أو تسويتها وقائيًا بموجب قانون الإفلاس، سواءً بنفسه أو بالوكالة، ولا يجوز له تقديم هذا الطلب دون موافقة كتابية مسبقة من البنك ومشاركته كدائن في إعادة الهيكلة أو التسوية الوقائية

(د) في حالة نجاح الزبون في تقديم طلب لإعادة هيكلة الديون أو التسوية الوقائية بموجب قانون الإفلاس بعد الحصول على موافقة كتابية مسبقة من البنك، يتأكّد الزبون من عدم تأثّر مصالح البنك المالية بموجب مستندات المعاملة سلباً أو تُهدّد بالتأثّر سلباً بموجب شروط وأحكام خطّة إعادة الهيكلة أو التسوية الوقائية، ويتعهد بسحب طلب إعادة الهيكلة أو التسوية الوقائية بموجب قانون الإفلاس ويطلب من السلطة المختصة المعنيّة إنهاء العملية ذات الصلة إذا أصبح من الواضح أنّ شروط إعادة الهيكلة أو التسوية الوقائية قد تؤثّر سلباً في المصالح المالية للبنك بموجب مستندات المعاملات

(ه) لم ولن يبدأ المفاوضات مع أيّ من دائنيه بهدف إعادة التسوية أو إعادة الجدولة العامّة لكل أو أيّ جزء من مديونيته دون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من البنك

(و) لم يقدّم أيّ تنازل عن حق أو دين أو ينقلهما (سواءً بمقابل أو بدون مقابل) لصالحه أو لصالح أيّ من دائنيه بما قد يؤثّر في مديونيته، ولا يجوز له القيام بهذا التنازل أو النقل دون موافقة كتابية مسبقة من البنك

(ز) لم يتقدّم بطلب لإشهار إفلاسه بموجب قانون الإفلاس، ولا يجوز له تقديم هذا الطلب دون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من البنك

(ح) ليس له علم بأيّ ظروف قد تدفع أيٍ من دائنيه إلى رفع دعوى إفلاس ضده

(ط) لم يتم تصنيف أصوله على أنها أصول بلا عائد من قبل أيّ بنك و/أو مؤسّسة مالية فيما يتعلّق بالمبادئ التوجيهية التنظيمية الحالية المنطبقة على الزبون

(ي) لم يتم اتخاذ أيّ إجراءات قانونية أو أيّ إجراء أو خطوة أخرى من أيّ نوع كانت فيما يتعلّق بما يلي:

i. وقف الدّفع أو تأجيل أو إعادة جدولة أيّ مديونية، أو تصفية، أو حل، أو إدارة، أو إعادة هيكلة، أو إعادة تنظيم (عن طريق الترتيبات الطّوعية أو خطة إعادة الجدولة أو غير ذلك) الزبون

ii. التسوية، أو التراضي، أو التنازل، أو الترتيب مع أيّ دائن من دائني الزبون

iii. تعيين مصفي، أو حارس قضائي، أو مسؤول، أو مدير إلزامي، أو أي مسؤول مماثل آخر فيما يتعلّق بالزبون أو أيٍ من أصوله

iv. إنفاذ أيّ حق ضمان على أيّ أصول (سواءً كانت ملموسة أو غير ملموسة) للزبون، ولم يتم اتخاذ أيّ إجراء أو خطوة مماثلة في أيّ ولاية قضائية

9.3 يتعهّد الزبون لدى للبنك بتنفيذ ما يلي خلال المدّة:

إشعار البنك بأيّ حالة تقصير قائمة أو وشيكة أو أيّ حدث من شأنه أن يكون، سواءً بإرسال إشعار أو بمرور الوقت أو كليهما، بمثابة حالة تقصير، وذلك فور العلم به

(أ) تزويد البنك بالمعلومات المالية وغيرها من المعلومات المتعلّقة بشؤونه حسبما يطلبه البنك من وقت لآخر بشكل معقول

(ب) إبقاء البنك على علم بوضع وحالة عقار المشاركة بصورة منتظمة

(ج) تقديم تقرير تقييم إلى البنك فيما يتعلّق بعقار المشاركة صادر عن مقيّم مرخّص مقبول لدى البنك كل سنتين (2) من تاريخ السريان

10 التزامات التأمين/ التكافل

10.1 يحصل البنك على تغطية تأمين تكافلي من شركة تأمين تكافلي مرموقة في سلطنة عُمان بناءً على طلب الزبون للتأمين ضد جميع المخاطر التأمينية ذات الصلة التي تؤدي إلى خسارة أو ضرر أو تدمير عقار المشاركة؛ وهذا يشمل، على سبيل المثال لا الحصر، جميع المخاطر المتعلقة بالخسائر أو الأضرار الناجمة عن الحرائق والسرقة والفيضانات والإرهاب وأعمال الشغب والزلازل والعواصف والحوادث والمسؤولية العامة لأصحاب العقارات والمخاطر الأخرى التي قد يؤمن ضدها شخص مُعتبر فيما يتعلّق بعقار المشاركة) (يُشار إلى التغطية التكافلية في هذا المقام بـ **"وثيقة التأمين"**). وفي هذه الحالة، يتعهّد الزبون ويضمن بموجب هذه الاتفاقية دفع القسط الشهري لوثيقة التأمين (بالإضافة إلى أيّ ضرائب أو مكوس حكومية حسبما تنطبق) فضلاً عن القسط الشهري للبنك. في حالة عدم توفر تأمين من خلال شركات تأمين تكافلي، يجوز للزبون ترتيب التأمين من شركات التأمين التقليدية.

10.2 بدلاً عن ذلك، يجوز للزبون الحصول على وثيقة تأمين بصورة مستقلة من شأنها توفير تغطية كافية لقيمة المشاركة المموّلة بالكامل بالقدر المرضي للبنك. وحينها سيكون الزبون مسؤولاً عن دفع قسط وثيقة التأمين مباشرةً لشركة التأمين والتنازل عن وثيقة التأمين للبنك. وفي هذه الحالة، يتعهّد الزبون ويضمن بموجب هذه الاتفاقية دفع القسط الشهري لوثيقة التأمين (بالإضافة إلى أيّ ضرائب أو مكوس حكومية حسبما تنطبق) لشركة التأمين أو التأمين التكافلي بدون تأخير.

10.3 عند حدوث أيّ ضرر مغطّى بوثائق التكافل التأمينية لعقار المشاركة، على الزبون تنفيذ ما يلي:

(أ) إخطار البنك كتابياً على الفور وتقديم التفاصيل الكاملة عن هذا الضرر

(ب) يمارس البنك حقّه بصفته المستفيد الأول من الخسارة في تقديم مطالبة التأمين التكافلي أو توجيه الزبون لتقديم هذه المطالبة بصفته وكيله

10.4 في حالة حدوث أيّ خسارة أو ضرر بعقار المشاركة، يتحمّل البنك والزبون هذه الخسارة أو الضرر بناءً على حصص المشاركة الخاصة بكل منهما حين وقوع هذه الخسارة أو الضرر. ومع ذلك، حينما تكون الخسارة أو الضرر الذي يلحق بعقار المشاركة ناتجاً عن إهمال الزبون أو سوء تصرّفه، يتحمّل الزبون وحده مسؤولية إصلاح و/أو جبر هذه الخسارة أو الضرر على نفقته الخاصة، فضلاً عن تعويض البنك إذا تعذّر هذا الإصلاح أو الجبر جرّاء الخسارة الفعلية الكاملة، دون المساس بحقوق البنك وسبل انتصافه الأخرى بموجب هذه الاتفاقية.

10.5 يحق للبنك استخدام أيّ عوائد من وثائق التأمين التكافلي من أجل ترميم أو إصلاح الجزء ذي الصلة من عقار المشاركة، باستثناء حالة الخسارة الكاملة لعقار المشاركة.

10.6 يجوز للزبون استخدام عوائد حصّته في وثائق التأمين التكافلي والتي لا تُستخدم في ترميم أو إصلاح الجزء ذي الصلة من عقار المشاركة لشراء حصّة المشاركة الخاصة بالبنك أو أيّ جزء منها، بناءً على موافقة البنك الكتابية.

11 الخسارة الكاملة والخسارة الجزئية

11.1 في حالة حدوث خسارة كاملة خلال مدّة الاتفاقية:

(أ) يقدّم الزبون، خلال فترة لا تزيد على ثلاثة (3) أيام من وقوع هذه الخسارة، إشعاراً كتابياً إلى البنك بشأن هذه الخسارة أو الدّمار

(ب) دون الإخلال بالبند11.2، يتم تقاسم عوائد وثائق التأمين التكافلي، إن وجدت، التي يدفعها مقدّم التأمين التكافلي بسبب حدوث خسارة كاملة، بين الأطراف بنسب حصص المشاركة الخاصة بكل منهم في وقت حدوث الخسارة الكاملة

(ج) بعد ذلك، تنتهي هذه الاتفاقية تلقائياً.

11.2 إذا كانت الخسارة الكاملة ناجمة عن خرق الزبون للعقد أو القانون المعمول به (سواءً عن طريق التصرف، أو الإغفال، أو الإهمال المتعمّد أو غير المتعمّد)، يجب على الزبون تعويض البنك عن أيّ خسارة أو ضرر فعلي يتكبّده ولا يتم تعويضه عن طريق عائدات وثائق التأمين التكافلي، دون المساس بأيّ سبل انتصاف أو حقوق أخرى يتمتّع بها البنك بموجب هذه الاتفاقية أو بموجب القانون المعمول به.

11.3 عند وقوع حادثة أو حدث يترتّب عليه وقوع خسارة أو ضرر في عقار المشاركة بحيث لا يجعل العقار غير قابل للاستخدام أو الإشغال للغرض المقصود منه **("الخسارة الجزئية")** يقدّم الزبون إشعاراً كتابياً للبنك على الفور، وتحديد الضرر في تقرير فنّي شامل وتقدير مبلغ الخسارة أو الضرر الواقع وتكلفة جبره. وإذا كانت الخسارة الجزئية بسبب إهمال الزبون أو تقصيره أو سوء تصرّفه المتعمّد، تقع مسؤولية تكاليف الإصلاح على عاتق الزبون في حالة عدم تغطية التأمين أو التأمين التكافلي لهذه الخسارة. وإذا كانت الخسارة الجزئية لا علاقة لها بإهمال الزبون أو تقصيره أو سوء تصرّفه المتعمّد، يجوز للطّرفين التفاوض بشأن تخفيض مدفوعات الإيجار حسب الخسارة الجزئية الواقعة. ويقع عبء الإثبات المتعلّق بالتأكّد من سوء استخدام الزبون أو إهماله على الزبون.

12 التزامات الصيانة

12.1 يتفق الأطراف على أنّ التزامات صيانة عقار المشاركة يتم أداؤها وفقاً لمقتضيات اتفاقية الايجار بخصوص الصيانة والإصلاح العادي (حسبما تم تحديدها في اتفاقية الايجار).

13 القيود المفروضة على التصرّف غير المأذون به

13.1 لا يجوز للزبون منح أيّ تكليف عقاري أو أيّ حقوق عينية (بما في ذلك الإيجار من الباطن، أو حق الانتفاع، أو الارتفاق، أو حق الطريق أو غير ذلك) على عقار المشاركة لصالحه أو لصالح أيّ طرف ثالث، ولا يجوز له التصرّف في عقار المشاركة أو أيّ جزء منه بأيّ حال أو لأيّ غرض كان، سواءً بمقابل أو بدون مقابل، إلا بموافقة كتابية مسبقة من البنك.

14 حالات التقصير

14.1 تقع حالة التقصير عند حدوث أيّ من الأحداث البديلة التالية:

(أ) إخفاق الزبون في دفع أيّ مبلغ مستحق عليه بموجب هذه الاتفاقية أو مستندات المعاملات الأخرى عند استحقاقه

(ب) تقصير الزبون في الأداء الواجب وفي الوقت المحدّد لأيٍّ من التزاماته، أو ضماناته، أو مواثيقه أو تعهدّاته بموجب هذه الاتفاقية أو مستندات المعاملات الأخرى، أو خرقه لأيّ قوانين معمول بها (إذا كان هذا التقصير أو الخرق في رأي البنك وحده قابل للإصلاح والجبر) وهذا التقصير أو الخرق لم يتم إصلاحه خلال واحد وعشرين (21) يوماً من تاريخ إبلاغ البنك للزبون بهذا التقصير أو الخرق

(ج) أيّ إقرار أو ضمان تم تقديمه أو يُعتبر قد تم تقديمه أو تكرّر تقديمه من قبل الزبون في هذه الاتفاقية أو بموجبها أو في أيّ مستند يتم تقديمه بموجب هذه الاتفاقية يكون أو يُثبت أنّه غير صحيح في أيّ جانب جوهري من جوانبه

(د) تقديم طلب إفلاس الزبون أو بدء إجراءاته، سواءً كانت هذه الإجراءات قد بدأت من قبل الزبون أو أيٍّ من دائنيه أو من المحكمة

(ه) توقّف الزبون أو تعليقه سداد أيّ من ديونه للدّائنين أو عجزه أو إقراره بعدم قدرته على سداد أيٍّ من هذه الديون عند استحقاقها

(و) تقديم مطالبة بالسداد من قبل أحد دائني الزبون ضدّه

(ز) تعرّض الملكية القانونية لعقار المشاركة و/أو حق الضمان للبنك للخطر حسب رأي البنك المعقول

(ح) إخفاق الزبون في ضمان إتمام المقاول لأعمال البناء أو التجديد وفقاً لشروط أعمال البناء أو التجديد، باستثناء الحالات التي يمكن فيها تبرير هذا الإخفاق بعذر معقول ومقبول لدى البنك حسب تقديراته الحصرية والمطلقة

(ط) رفض الزبون مراجعة مدفوعات الإيجار أو أيّ عنصر من عناصرها من قبل البنك

(ي) تقديم طلب أو بدء الإجراءات من قبل الزبون لعملية إعادة الهيكلة أو التسوية الوقائية فيما يتعلّق بنفسه بموجب قانون الإفلاس دون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من البنك

14.2 بموجب البند 1.14 أعلاه، يجب أن يتضمّن إشعار المخالفة **(الإشعار)** المعلومات التالية:

(i) **طبيعة المخالفة:** على البنك تضمين تفاصيل طبيعة المخالفة

(ii) **الإجراء المطلوب من الزبون:** على البنك منح الزبون ثلاثين (30) يوماً لتنفيذ الخطوات والإجراءات التي عليه اتخاذها لتصحيح المخالفة، بما في ذلك تسوية أي مبلغ (مبالغ) مستحقة، وذلك حسب الاقتضاء.

14.3 على الزبون توجيه أيّ وجميع المراسلات بما في ذلك الشكاوى أو رسائل المتابعة بشأن حالة الإشعار الموجّه إلى مدير خدمة الزبائن (التفاصيل واردة في البند .... أدناه).

15 تبعات حدوث حالات التقصير

15.1 عند حدوث حالة التقصير وعدم جبرها من قبل الزبون خلال 30 يوماً وفقاً للبند 14.2 أعلاه، ودون الإخلال بأية حقوق أخرى أو سبل الانتصاف المتاحة للبنك بموجب مستندات المعاملات أو القانون المعمول به، يكون للبنك الحق في إنهاء هذه الاتفاقية بناءً على إشعار كتابي للزبون.

15.2 عند إصدار إشعار الإنهاء من قبل البنك للزبون، يحق للبنك فوراً ممارسة حقوقه بموجب خطاب التعهّد بالشراء وفقاً للبند 4 من خطاب التعهّد بالشراء، دون المساس بجميع الحقوق الأخرى وسبل الانتصاف الأخرى المتاحة للبنك بموجب هذه الاتفاقية أو بموجب مستندات المعاملات أو بمقتضى القانون المعمول به.

16 التعويض

16.1 يدافع الزبون عن البنك ويعوّضه ويبرئ ذمّته من جميع المطالبات والإجراءات القانونية والقضايا والأحكام والالتزامات والخسائر والأضرار والتكاليف الفعلية (بما في ذلك التكاليف القانونية وأتعاب المحاماة) والغرامات والجزاءات والتقديرات والمصاريف الناشئة عن أيّ خسارة فعلية أو ضرر فعلي يلحق بالبنك نتيجة إخلال الزبون بالتزاماته وتعهدّاته وإقراراته وضماناته بموجب هذه الاتفاقية أو بموجب أيٍّ من مستندات المعاملات أو بسبب حدوث أو استمرار حالة التقصير.

17 الضمان

17.1 كضمان لتنفيذ التزامات الزبون وفقاً لشروط هذه الاتفاقية، يسجّل الزبون رهن قانوني على عقار المشاركة لصالح البنك لدى السجل العقاري بوزارة الإسكان والتخطيط العمراني العُمانية. ويحق للبنك أن يطلب من الزبون ضماناً إضافياً خلال المدّة حسبما يراه وفقاً لتقديراته الخاصّة لازماً لتأمين مصالح البنك بموجب مستندات المعاملات، ويلتزم الزبون فوراً بمطالب البنك في هذا الصدد.

18 الخصم المباشر والمقاصة

18.1 يفوّض الزبون البنك بصورة لا رجعة فيها بخصم جميع المبالغ المستحقة والواجبة السداد للبنك بموجب أيّ مستند معاملة مباشرةً من أيٍّ من حسابات الزبون لدى بنك مسقط ش.م.ع.ع. و/أو ميثاق للصيرفة الإسلامية.

18.2 يجوز للبنك استخدام أيّ رصيد دائن بأيّ عُملة (سواءً كان مستحقاً أم لا) في أيّ حساب للزبون لدى بنك مسقط ش.م.ع.ع. و/أو ميثاق للصيرفة الإسلامية من أجل سداد أيّ مبلغ مستحق وواجب السداد من قبل الزبون بموجب أو فيما يتعلق بأيّ مستند معاملة. ويُعتبر هذا الرّصيد الدائن، بأيّ عُملة كان، الذي سيستخدمه البنك من أجل سداد أيّ مبالغ مستحقة وواجبة الدّفع من قيل الزبون للبنك قد وفرّه الزبون للبنك خصيصاً من أجل إبراء ذمّته من أيّ مديونية مستحقة الدّفع بموجب مستندات المعاملات كما في التاريخ الذي يمارس فيه البنك حقه في المقاصة على النحو المنصوص عليه بموجب هذه الاتفاقية. وتتم التسوية بسعر الصرف الفوري في تاريخ التسوية.

19 الإشعارات

19.1 يتم تبادل جميع الإشعارات والمراسلات المتصلة بهذه الاتفاقية بين الأطراف كتابياً على العناوين المبيّنة في هذه الاتفاقية، وتُعتبر قد تم استلامها خلال ثلاثة (3) أيام عمل. ويبلغ كل طرف الطرف الآخر بأيّ تغيير في عنوانه ويتصرّف الطرف الآخر وفقاً لهذا التغيير فور إخطاره بذلك.

أ. إذا تم توجيه الإشعار إلى البنك من قبل الزبون، يجوز للزبون إشعار البنك عن طريق إحدى الوسائل التالية:

(أ)زيارة أقرب فرع للبنك

(ب)مراسلة عنوان البريد الإلكتروني التالي: Meethaq_Contact_Center_wecare@bankmuscat.com

ب. إذا تم توجيه الإشعار إلى الزبون من قبل البنك، يكون العنوان كالتالي:

العنوان: .... ;

البريد الإلكتروني: ....

20 أحكام متنوّعة

20.1 يحق للبنك التنازل أو نقل أو تجديد كل الحقوق والالتزامات بموجب هذه الاتفاقية أو أيّ جزء منها دون الحصول على موافقة مسبقة من الزبون. ومع ذلك، لا يحق للزبون التنازل أو نقل أو تجديد كل الحقوق والالتزامات بموجب هذه الاتفاقية أو أيّ جزء منها دون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من البنك.

20.2 لا يُعتبر أيّ إخفاق أو تأخير من جانب البنك في ممارسة أيّ صلاحية أو حق أو سبيل انتصاف بموجب هذه الاتفاقية بمثابة تنازل عنه ولا يجوز لأيّ ممارسة فردية أو جزئية من قبل البنك لأيّ صلاحية أو حق أو سبيل انتصاف أن تحول دون أيّ ممارسة أخرى أو مزيد من الممارسة لأيّ صلاحية أو حق أو سبيل انتصاف آخر. تُعتبر سبل الانتصاف المنصوص عليها في هذه الاتفاقية تراكمية ولا تستثني أيّ سبل انتصاف ينص عليها القانون.

20.3 إذا كان أيّ حكم من أحكام هذه الاتفاقية غير ساري أو أصبح غير ساري أو غير قانوني أو غير قابل للتنفيذ، فيُعتبر معدّلاً من قبل البنك بالقدر الأدنى الضروري لجعله نافذاً وقانونياً وقابلاً للتنفيذ. وفي حالة تعذّر ذلك، يُعتبر الجزء المعني محذوفاً. ولا يؤثّر أيّ تعديل أو حذف لأيّ حكم من أحكام هذه الاتفاقية في صلاحية ونفاذ بقية أحكام هذه الاتفاقية.

20.4 ستصب هذه الاتفاقية في مصلحة الأطراف وخلفائهما والمتنازل لهم وستكون ملزمة لهم، ولن يكون لأيّ شخص آخر أيّ حق أو التزام بموجب هذه الاتفاقية.

20.5 تم تحرير هذه الاتفاقية من نسختين أصليتين، وتم تسليم نسخة طبق الأصل لكل طرف للعمل بمقتضاها.

20.6 سيتم تطبيق جميع الرّسوم والمصاريف والضرائب الحكومية المعمول بها لدى البنك، إن وُجدت، وفقاً لجدول الرسوم الموحد لخدمات البنك، والذي يكون متاحاً على الموقع الإلكتروني للبنك. www.meethaq.com). ويقر الزبون ويوافق بموجب هذه الاتفاقية على أنّ جدول الرسوم الموحد لخدمات البنك يخضع للتغيير وفقاً للمقتضيات التجارية و/أو التنظيمية للبنك.

20.7 يبذل البنك قصارى جهده لإشعار الزبون مسبقاً بأيّ تعديلات على هذه الاتفاقية عن طريق عنوان البريد الإلكتروني المسجّل الخاص بالزبون و/أو إرسال رسالة إلى العنوان البريدي الخاص بالزبون.

20.8 سينشر البنك التغييرات العامّة التي تؤثّر في جميع زبائن البنك على موقعه الإلكتروني (www.meethaq.om) وسيتم عرضها في الفروع.

20.9 ستصبح هذه التعديلات والتغييرات المشار إليها سارية خلال ستين (60) يوماً من تاريخ الإشعار (ما لم يحتو الإشعار على تاريخ سريان مختلف).

21 الإفصاحات التنظيمية والتنازل عن خصوصية البيانات

21.1 يجوز للبنك طلب معلومات الزبون مثل، على سبيل المثال لا الحصر، العنوان البريدي للزبون ورقم هاتفه النقّال. ويجوز للبنك أيضاً نقل معلومات وبيانات الزبون إلى أطراف ثالثة لأغراض التسويق والبحث حسب الاقتضاء. يوافق الزبون بموجب هذه الاتفاقية على أنّه يجوز للبنك، وفقاً لتقديره الخاص، جمع معلومات وبيانات الزبون وتخزينها والاحتفاظ بها ومعالجتها ونقلها، ويجوز للبنك استخدام هذه المعلومات أثناء سير أعماله.

21.2 يضمن البنك بموجب هذه الاتفاقية للزبون أنّ البنك يضع جميع التدابير المناسبة المصممة بشكل معقول ويلتزم بها ويتخذها لضمان الامتثال في جميع النواحي الماديّة مع اللوائح المعمول بها فيما يتعلّق بخصوصية البيانات وأمن المعلومات الشخصية للزبون وجمعها وتخزينها واستخدامها والإفصاح عنها ومعالجتها وتحليلها وإتلافها.

☐ يعني وضع علامة في هذا المربع أنّ الزبون يقبل شروط البند 21 بموجب هذه الاتفاقية بشكل لا رجعة فيه وغير مشروط. ويقر الزبون ويفهم أنّ قبول البند 21 متروك لتقديره (ما لم يكن ذلك مطلوباً بموجب القانون) وفي حالة عدم قبول البند 21، لن يتأثّر أيّ من حقوق الزبون في هذه الاتفاقية.

22 القانون الساري والاختصاص القضائي

22.1 تخضع هذه الاتفاقية لقوانين سلطنة عُمان دون الإخلال بمبادئ وقواعد الشريعة الإسلامية. في حالة نشوب أيّ نزاع ينشأ عن أو فيما يتعلّق بتفسير هذه الاتفاقية أو تنفيذها، يحل الأطراف النزاع وديّاً خلال أسبوعين (2) من الإشعار الذي يرسله أحد أطراف هذه الاتفاقية إلى الطرف الآخر. وفي حالة عدم التوصّل إلى حل ودي للنزاع خلال أسبوعين (2)، يحق لأيٍّ من الأطراف إحالة النزاع إلى محاكم سلطنة عُمان، والتي ستكون لها الاختصاص القضائي الحصري لتسوية النزاع.

23 شكاوى الزبائن

23.1 إيماناً من البنك بقيمة الحوار وأهميّته في تعزيز العلاقات، يبذل البنك والزبائن قصارى جهودهم للتعامل مع أيّ تظلّمات أو شكاوى وحلّها بأسرع ما يمكن.

23.2 إذا كان لدى الزبون أيّ استفسارات أو شكاوى بخصوص هذه الاتفاقية، فيمكنه التواصل مع البنك عن طريق:

(a) مراسلة عنوان البريد الإلكتروني التالي: CustomerCareTeam@bankmuscat.com

(b) الإبلاغ من خلال الموقع الإلكتروني التالي: www.meethaq.om

(c) الإبلاغ من خلال الخدمات المصرفية عبر الإنترنت أو تطبيقات الخدمات المصرفية عبر الهاتف النقّال لدى البنك.

إذا كان لدى الزبون شكوى أو تظلّم، يبذل قصارى جهده لإحالة الأمر إلى البنك خلال ثلاثين (30) يوماً من تاريخ نشأة الشكوى أو التظلّم.

24 تحصيل الديون

24.1 يوافق الزبون ويقبل أنّه في حالة عدم السداد من قبل الزبون، يجوز للبنك إسناد مهمة تحصيل الدين المترتب على ذلك إلى جهة (جهات) خارجية شريكة تعمل مع البنك.

25 الضرائب

25.1 يتحمل الزبون وحده مسؤولية سداد جميع وأي ضرائب مستحقة الدفع بموجب الاتفاقية الماثلة ويدفع للبنك عند الطلب جميع وأي ضرائب يدفعها البنك تنشأ بموجب هذه الاتفاقية، وذلك إلى الحد الذي يسمح به القانون المعمول به. وفي حالة فرض أيّ سلطة حكومية أو تنظيمية، في أيّ وقت خلال مدّة هذه الاتفاقية، ضرائب أو رسوم أو مكوس لم تكن سارية في تاريخ بدء الاتفاقية، يكون الزبون ملزماً ويظل مسؤولاً عن دفع هذه الضرائب متى أصبحت مستحقة الدّفع.

26 التنازل عن الفوائد

26.1 يدرك الأطراف أنّ تحصيل ودفع الفوائد غير مسموح به بموجب أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية ، وبالتالي يتفقان على أنّه في حالة تقديم أية مطالبات بالمبالغ المستحقة بموجب أي مستند معاملة أو هذه الاتفاقية في ساحة القضاء بحيث تفرض تلك المحكمة التزاماً بدفع الفوائد على المبالغ المطالب بها، يتنازل الأطراف بموجب هذه الاتفاقية صراحةً وبشكل لا رجعة فيه وغير مشروط ويردّون أيّ حق لاستلام هذه الفوائد، وفي حال استلام البنك أيّ مبالغ فوائد، عليه تخصيص هذه المبالغ المستلمة لحسابات المؤسسات الخيرية لدى ميثاق و صرفها في سُبل خيرية بعد الحصول على موافقة هيئة الرّقابة الشرعية.

27 الشراء المبكّر للوحدات

27.1 يقر الأطراف أنّه في حالة طلب الزبون شراء حصّة المشاركة الخاصة بالبنك مبكراً، يتعيّن استيفاء ما يلي:

- حيث تم إبرام اتفاقية شراء عقار المشاركة بين البنك والزبون، لا يمكن إجراء الشراء المبكّر خلال سنة واحدة من تاريخ السريان
- على الزبون دفع قيمة المشاركة المموّلة كاملة في وقتها
- تطبيق نسبة 1% على القيمة الاسمية لوحدة المشاركة باعتبارها السعر الإجمالي لبيع الوحدات

وإثباتاً لما تقدّم، قام الطّرفان بإبرام هذه الاتفاقية حسب الأصول في التاريخ والسنة المذكورين في صدر الاتفاقية.

لصالح ميثاق للصيرفة الإسلامية – بنك مسقط ش.م.ع.ع. ونيابة عنه:

الاسم الكامل: ....

الوظيفة: ....

التوقيع: ....

الاسم الكامل: ....

الوظيفة: ....

التوقيع: ....

لصالح الزبون ونيابة عنه:

الاسم الكامل: ....

التوقيع: ....

الملحق "أ"
تفاصيل عقار المشاركة

يتمثل عقار المشاركة في قطعة الأرض رقم .... الواقعة في .... بالمربّع .... في ولاية .... ،
في سلطنة عُمان وجميع الإنشاءات والهياكل والتركيبات القائمة أو التي سيتم إنشاؤها عليها.

الملحق "ب"
تفاصيل حصص المشاركة والوحدات

السعر الإجمالي لعقار المشاركة	:
حصّة البنك في المشاركة	:
وحدات البنك في المشاركة	:
حصّة الزبون في المشاركة	:
وحدات الزبون في المشاركة	:
قيمة كل وحدة مشاركة	:

أدرج المبالغ بالأحرف والأرقام.

الملحق "ج"
جدول مبالغ مساهمة البنك في المشاركة

التاريخ	مبلغ المساهمة في المشاركة	قيمة الأصول	نسبة ملكية البنك (%)

الملحق "د"
بناء عقار المشاركة - بنود محدّدة

1 بناء عقار المشاركة وتجديده

1.1 في حالة تنفيذ أيّ أعمال بناء أو تجديد لعقار المشاركة وفقاً لشروط وأحكام مستندات المعاملات، ينفذّ الزبون ما يلي:

(أ) التأكّد من احتواء اتفاقية البناء أو التجديد المبُرمة مع المقاول على جميع المعلومات المالية والفنيّة المقدّمة في عرض الأسعار الخاص بالبناء.

(ب) تحمّل المسؤولية الكاملة تجاه الاستشاري الهندسي والمقاول اللذَين يقع عليهما الاختيار والتأكد من وفاء كل منهما بالتزاماتهما بموجب اتفاقية الاستشارات الهندسية واتفاقية البناء أو التجديد.

(ج)الحصول على جميع الموافقات المتعلّقة بأعمال البناء أو التجديد لعقار المشاركة (والتي لم يتم الحصول عليها وتسليمها كجزء من الشروط التمهيدية). بالإضافة إلى ذلك، يضمن الزبون حصول المقاول على جميع الموافقات ووثائق التأمين التكافلي أو التأمين ذات الصلة والحفاظ عليها، والتي على المقاول استصدارها والحفاظ عليها، فيما يتعلّق بأعمال البناء أو التجديد.

(د) الإشراف على عمل جميع الأطراف المشاركة في أعمال البناء أو التجديد لضمان اكتمالها خلال فترة البناء أو التجديد [ووفقاً لشروط اتفاقية البناء أو التجديد، وضمان تنفيذ المقاول لجميع أعمال البناء أو التجديد ذات الصلة، بما في ذلك إجراء جميع الاختبارات والفحوصات والمعاينات اللازّمة وأيّ نشاط أو عمل آخر وفقاً لاتفاقية البناء أو التجديد] أو حسب توجيهات الاستشاري الهندسي وفقاً لشروط اتفاقية الاستشارات الهندسية كونها ضرورية لإصدار شهادات الإنجاز المرحلي (إن وُجدت).

(ه) إخطار البنك كتابياً على الفور بأيّ تأخير متوقّع و/أو وشيك و/أو حالي في تنفيذ أعمال البناء أو التجديد واقتراح الإجراءات القانونية وأيّ إجراءات إنصافية أخرى يجب اتخاذها من قبل البنك لتجنّب و/أو تخفيف تأثير التأخير في حالة ما إذا كانت هذه التأخيرات ناتجة عن خرق الزبون للقانون المعمول به (سواءً عن طريق التصرّف أو الإغفال المتعمدّ أو غير المتعمدّ)، يحق للبنك إنهاء هذه الاتفاقية وفقاً للبند 14 منها.

(و) يكون الزبون مسؤولاً في هذه الحالة عن دفع جميع الرّسوم والمصاريف والتكاليف المرتبطة بأعمال البناء أو التجديد والاستشاري الهندسي، ويحق للبنك أن يضع في حسبانه هذه الرّسوم والمصاريف والتكاليف وأيّ زيادة في قيمة عقار المشاركة نتيجة لإنجاز أعمال البناء أو التجديد بنجاح عند احتساب أو إعادة احتساب مدفوعات الإيجار المستحقة بموجب اتفاقية الايجار.

2 استخدام عقار المشاركة وتأجير حصّة المشاركة الخاصّة بالبنك

2.1 في الحالات التي يكون فيها عقار المشاركة خاضعاً لأعمال البناء أو التجديد، فإن "استخدام" و"إشغال" عقار المشاركة من قبل الزبون المشار إليه بموجب البند 5.1 من الاتفاقية، لتجنّب الشك، يشمل أيّ بناء أو تجديد لعقار المشاركة من قبل الزبون.

3 حالات التقصير

3.1 إخفاق الزبون في ضمان إتمام المقاول لأعمال البناء أو التجديد وفقاً لشروط اتفاقية أعمال البناء أو التجديد يُعد حالة تقصير يرتّب على حدوثها تنفيذ البندين 14 و15 من الاتفاقية، باستثناء الحالات التي يمكن فيها تبرير هذا الإخفاق بعذر معقول ومقبول لدى البنك حسب تقديره المطلق.