

# عقد شقق واراضي وعقارات 1

عقد تأجير تمويلي رقم :

ان عقد التأجير التمويلي هذا معقود في هذا اليوم الموافق فيما بين :

شركة الاتحاد للتأجير التمويلي وهي شركة ذات مسؤولية محدودة ومسجلة تحت رقم وبراس مال

الفريق الأول المؤجر: وعنوانه: التوقيع:

هاتف:

ويحمل رقم جواز السفر

الفريق الثاني (المستأجر):

التوقيع:

وعنوانه المعتمد لغايات التبلغ والتبيّغ وفقاً لمقاصد هذا العقد:

هاتف:

ويحمل الرقم الوطني

الفريق الثالث (الكفيل):

التوقيع:

وعنوانه المعتمد لغايات التبلغ والتبيّغ وفقاً لمقاصد هذا العقد:

هاتف:

مقدمة:-

حيث ان الفريق الاول يعمل في نشاط التأجير التمويلي ووفق احكام قانون التأجير التمويلي رقم (45) لسنة 2008 وحيث ان الفريق الثاني وبكفالة الفريق الثالث التضامنية يرغب في التعامل مع الفريق الاول وفق احكام هذا العقد واحكام قانون التأجير التمويلي فقد تم الرضا والاتفاق بين الفرقاء الموقعين على هذا العقد على ما يأتي :

اولاً:- يكون الكلمات والعبارات الوراءة في هذا العقد المعاني المخصصة لها اداه الا اذا دلت القرينة على خلاف ذلك:-

العقد: عقد التأجير التمويلي المبرم فيما بين المؤجر و المستأجر. الذي تم تنظيمه و ابرامه وفقاً لاحكام قانون التأجير التمويلي و/او اي تمديد له او اي تعديل يطرأ عليه بين حين و اخر او اي ملحق.

المؤجر: شركة الاتحاد للتأجير التمويلي او اي شخص تنتقل اليه حقوق المؤجر بموجب هذا العقد المستأجر :- الشخص الطبيعي او المعنوي سواء مفرد او مثنى او جمع المشار إليه في العقد على أنه المستأجر أو من وقع على العقد بهذه الصفة (الذي ينتفع بالماجر) .

الماجور:- كل مال منقول او غير منقول مما يتحقق الانتفاع به باستعماله مراراً مع يقاه عينه ولا يشمل النقود او الاوراق التجارية او الاوراق المالية اقساط التأجير : القسط الذي يدفعه المستأجر الى المؤجر على دفعات وفق احكام عقد التأجير

الكفيل المتضامن: الشخص الطبيعي او المعنوي سواء مفرد او مثنى او جمع الذي يوقع على العقد بصفة كفيل و/ او بصفة كفيل متضامن المصارييف: تكاليف و/ او رسوم الطوابع واجور ونفقات البريد والتلפון والتلغراف والتلكس والفاكسميلى والنقل والسفر وفرق العملة وعمولة العملاء وعمولة التحصيل

وسائل العمولات ونفقات التحصيل والرسوم المترتبة بموجب القوانين او قد تفرض خلال فترة العقد واتعب المحاماة والخبرة التي يدفعها او يتكلفها المؤجر ناشئة عن المقاضة والتحكيم والاستشارات القانونية وتنظيم العقود والمستندات وكذلك نفقات الدراسة الفنية ، الهندسية ومتابعة تنفيذ الأعمال في ظل الحالات التي يجد المؤجر انها تستدعي الدراسة والمتابعة وكذلك اي مصاريف تتعلق بشراء الماجور وتسلیمه او افرازه او تسجيله باسم المؤجر او اعادة تسجيله باسم المستأجر او

التنازل عنه او اية مصاريف تتعلق بادامة وتشغيل الماجور او ترميمه او اي ضرائب او رسوم مفروضة على الماجور و نقله و فكه و تركيبه و تحميته و توصيبه.

المورد: الشخص الطبيعي او المعنوي الذي ينقل ملكية الماجور محل عقد التأجير الى المؤجر بموجب عقد التوريد.

عقد التوريد: العقد الذي تنتقل بموجبه ملكية الماجور من المورد الى المؤجر.

شهادة الاستلام: شهادة التسلیم و القبول التي يقوم المستأجر بتوقيتها على مسؤوليته وفق الصيغة التي يوافق عليها المؤجر

# عقد شقق وارضي وعقارات 1

ثانياً:- الشروط الخاصة :

يتملك الفريق الاول "المؤجر" اللاصل الواردة تفصيلاته ادناه بحسب عقد التوريد بهدف تاجيره تمويلاً للفريق الثاني "المستأجر" بعد ان اختار الاخير وعلى مسؤوليته مواصفات المأجور التي تناسبه بعد ان عاينه معاينة كافية نافية لاي جهة و يقبل بالرجوع على المورد مباشرة لضمانت اي عيوب خفية قد تظهر في المأجور بعد تسليمه من المؤجر او المورد وكذلك اختيار مصدر التوريد والمورد الذي وقع عليه الاختيار للشراء بموجب هذا العقد.

-1	<b>تفاصيل المأجور</b>						
	وصف المأجور						
	قيمة المأجور						
	الدفعه المقدمه						
	صافي الاستثمار في المأجور						
	اسم المورد						
	مدة العقد						
	الطاوابع						
-2	<b>فتره الاجار وقيمه اقساط التأجير</b>						
2.1	تحدد فتره الاجار من تاريخ بداية العقد في وحتى						
2.2	يتم دفع بدلات الاجار شهرياً بتاريخ استحقاق كل منها حسب الجدول ادناه في موطن المؤجر ولا يجوز لاي من الطرفين تعديل مدة العقد او اقساط التأجير بمفرده الا بموافقة الطرف الآخر ما لم يتم اتفاق الطرفين على التعديل وفقاً للجدول التالي :						
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center; padding: 5px;">الدفعه (بالدينار الاردني)</th> <th style="text-align: center; padding: 5px;">تاريخ استحقاق بدل الاجار</th> <th style="text-align: center; padding: 5px;">الرقم</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center; padding: 5px;">المجموع</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	الدفعه (بالدينار الاردني)	تاريخ استحقاق بدل الاجار	الرقم	المجموع		
الدفعه (بالدينار الاردني)	تاريخ استحقاق بدل الاجار	الرقم					
المجموع							
2.3	من المفهوم والمتفق عليه لدى المستأجر والكفيل بأن من حق المؤجر بعد سنة من تاريخ توقيع هذا العقد إعادة النظر في مقدار بدل الاجارة لفتره / فترات العقد اللاحقة و ذلك بزيادة بدل الاجارة بمقدار الزيادة الحاصلة على سعر اعادة الخصم المقرر من البنك المركزي الاردني، لتحقق الزيادة على بدل الاجارة عائد للمؤجر بمقدار الزيادة النسبية الحاصلة على سعر اعادة الخصم المذكور وهكذا المرة تلو المرة وكلما زاد سعر اعادة الخصم المذكور أعلاه. ويكون الاشعار المرسل من المؤجر الى المستأجر بمثابة اقرار من المستأجر بسريان وقبول الاجرة الجديدة دون الحاجة الى موافقة المستأجر الخطية المسقبقة.						
3	في حال عدم وجود دفعه نهاية المدة للفريق الثاني الطلب من الفريق الاول بعد موافقته بطلب تملك اللاصل المؤجر شرط سداد كامل الدفعات بالإضافة الى كامل الاستحقاقات المالية على العقد.						
3.1	<b>نقل الملكية</b>						
3.2	يعد الفريق الأول الفريق الثاني بأنه في حال إتمام الفريق الثاني دفع قيمة المأجور، وكافة الاستحقاقات المالية المتعلقة به والمذكورة في هذا العقد، وبعد ان يتقدم المستأجر بكتاب خطى للمؤجر يبدي رغبته هذه واختيارة، وذلك قبل ثلاثة اشهر من تاريخ انتهاء مدة العقد المحددة في البند (1.1) على ان يتتحمل المستأجر منفرداً كافة الرسوم والمصاريف، وایة ضرائب تتعلق بنقل الملكية: ان يملكه المأجور، وينقل له ملكيته بعقد مستقل.						
3.3	<b>شروط واحكام تسليم المأجور الى الفريق الثاني "المستأجر"</b>						
3.4	تسجيل اللاصل باسم المؤجر وتوثيق هذا العقد لدى الدوائر المختصة						
3.5	توقيع عقد التأجير التمويلي من قبل الفريق الثاني "المستأجر" او من ينوب عنه قانوناً.						
3.6	الحصول على الموافقات الرسمية اللازمة لاستئجار العقار (إذا كان المستأجر شخصاً أجنبياً أو اعتبارياً)						
3.7	توقيع المستأجر شهادة للاستلام اللاصل						
3.8	الكافلة الشخصية للسيد /						
3.9	الحصول على كمية موقعة من المستأجر والكفيل بإجمالي قيمة الاقساط الشهرية لكل سنة						
3.10	الحصول على شيكات مدرة من الكفيل بقيمة اقساط التأجير وبتواريخ استحقاقها						

# عقد شقق واراضي وعقارات 1

ثالثاً- الإلتزامات المالية

يلتزم الفريق الثاني بتسديد ما يأتي:-

- 3.1 بدلات التأجير الورادة في الجدول ضمن البند (2.2) شروط خاصة من هذا العقد على انه استحق اي منها ولم يدفع في موعده فان باقي البدلات وجميع الالتزامات تعتبر مستحقة دفعه واحده بالإضافة الى ايه اضرار فعلية ناتجة عن تاخر التزاماته حسب بنود واحكام هذا العقد كأجرة موظف المتابعة، والاتصالات، واتعب المحاماة، واية تكاليف يتحملها الفريق الأول للمطالبة بالاقساط.
- 3.2 تسديد اية مصاريف و/او رسوم قد دفعت من الفريق الاول او يوافق على ادائها وتعلق بشراء الماجور وتسليمه وتسجيله باسم الفريق الاول و/او ايه رسوم او مصاريف تتعلق باعادة تسجيل الماجور باسم الفريق الثاني وفقا لاحكام هذا العقد و/او ايه دفعات مالية تدفع بسبب هذا العقد وعموما اية رسوم و/او ضرائب تفرضها التشريعات الاردنية على هذا العقد.
- 3.3 تعتبر المصارييف الواردة هذا العقد وملحقه مستحقة الدفع على الفريق الثاني عند حدوثها او عند دفعها من قبل الفريق الاول ،باعتبار جميع ذلك جزءاً لا يتجزأ من التكلفة التي يلتزم الفريق الثاني بتسديدها ،ويحق للفريق الاول تسديد هذه الدفعات من اقساط التأجير وتعطي الاولية لتسديد هذه الدفعات على اقساط التأجير بحيث تخصم من المبالغ المقوية من المستأجر ايا كان مصدر تسديدها.
- رابعاً- حيث ان المستأجر هو الذي اختار المورد والماجور الورادة تفصيلاته في البند (1) الشروط الخاصة فيقر المستأجر بتحمله مخاطر عدم ملائمة الماجور لغاييات استخدامه المنصوص عليها في عقد التأجير كما يتحمل ذلك جميع النفقات المتربطة على ذلك.
- خامساً- يتعهد المستأجر خلال سريان هذا العقد بالقيام بما يأتي:-
- 5.1 ابقاء الماجور في جميع الاوقات تحت حوزته وتحت سيطرته واستخدامه وفقا لطبيعته وبالشكل المتفق عليه.
- 5.2 المحافظة على الماجور بالحالة التي تسلمه بها ، ومع مراعاة ما قد يطرأ على الماجور من تغيرات نتيجة الاستعمال المعتاد واى تغيرات اخرى يتطرق اليها الطرفان.
- 5.3 في حال الخلال باحكام العقد من قبل المستأجر فانه يلتزم بان يدفع للمؤجر جميع المصارييف بما في ذلك المصارييف القضائية جميعها والتي تکبدها المؤجر في سبيل تنفيذ عقد التأجير واعادة الماجور.
- 5.4 بمسؤوليته بمواجهة المؤجر او الغير عن الوفاة والاصابة الشخصية او تلف الممتلكات الناتج عن اللصل المؤجر في اثناء عملية التركيب والتخزين والصيانة والاستخدام واستعادته وعموما اية مسؤولية قانونية (مدنية او جزائية) نشأت او سنتشا بسبب الماجور، كما ويلتزم بدفع قيم اي ادعاء او مطالبة من اي جهة تقدم ضد المؤجر بسبب ناشئ عن امتلاك الماجور بسبب اي خسارة او ضرر.
- السادس- فسخ عقد التأجير التمويلي
- 6.1 يحق للمؤجر فسخ عقد التأجير التمويلي باشعار منه دون حاجة الى اي اجراء قانوني او قضائي في الحالات التالية:-
- 6.1.1 استعمال الماجور بشكل مخالف لشروط عقد التأجير او استعماله لغاية غير مخصصة له.
- 6.1.2 عدم دفع اقساط التأجير و/او اية دفعات مستحقة على المستأجر وفقا لما هو متفق عليه في عقد التأجير.
- 6.1.3 اذا قصر المستأجر في الصيانة التشغيلية للماجور مما تسبب في تلف اساسي يؤثر في منفعة الماجور.
- 6.1.4 تلف الماجور بشكل جسيم
- 6.1.5 في حال وفاة الفريق الثاني او فقدانه لاهليته وعدم التزام الورثه او خلفه بسداد وتنفيذ التزاماته الناشئة عن هذا العقد او بسببه او تصفيته وفق القوانين المرعية.
- 6.1.6 اي مخالفة جوهرية اخرى لعقد التأجير او التشريعات النافذه.
- 6.2 في حال فسخ عقد التأجير بسبب لا يد للمستأجر فيه، فان المستأجر يستحق الفرق بين اجرة المثل وبين اقساط الاجارة.
- سابعاً- شروط و اجراءات ارجاع واعادة حيازة اللصول المؤجرة.
- 7.1 يتعهد المستأجر بطلب من المؤجر ان يعيد اللصول المؤجرة الى حيازة الماجور ارجاع اتفاقي وذلك خلال شهرين من تاريخ اشعاره خطيا بذلك، وذلك في حالة اخلال المستأجر بالاحكام المنصوص عليها في بنود هذا العقد وكذلك حسب الحالات التي نص عليها التشريع الاردني، وعند عدم التزام المستأجر بذلك فتطبق احكام قانون التأجير التمويلي بهذا الخصوص.
- 7.2 ارجاع اللصل المؤجر اتفاقا يكون بموجب محضر استلام رسميا موقع من الطرفين، كما ويلتزم الفريق الثاني بتسليم الماجور الى الفريق الاول واعادته طبقا للحالة والمواصفات التي كان عليها عند ابرام هذا العقد مع مراعاة ما قد يطرأ على الماجور من تغيرات نتيجة الاستهلاك الطبيعي للماجور.
- 7.3 يقر المستأجر بان ارجاع اللصل المؤجر للمؤجر بالطريقة التي يراها المؤجر مناسبة سواء بيعا او تأجيرآ بحيث لا يعود للمستأجر اي حق للمطالبة به مع التزام المستأجر بتسديد الاقساط اليجارية المستحقة و صافي الاستثمار في وقته دون عوائد التأجير للفترة المتبقية وفق ما هو وارد في هذا العقد ، اقراراً لا رجوعا عنه وغير قابل للاعتراض او الطعن او للنكار لدى اية جهة رسمية او غير رسمية.
- 7.4 يقر المستأجر بانه في حالة عدم ارجاع اللصل المؤجر بعد انتهاء هذه الاتفاقية و/او مفسدتها فان استمرار حيازته اللاحقة للصل يعتبر غير قانوني.

## عقد شقق واراضي وعقارات ١

ثامناً:- يقر المستأجر بان اية تحسينات اجراها على الماجور على نفقته الخاصة بموافقة المؤجر الخطية والتي لا يمكن فصلها هي حق للمؤجر والتحسينات التي يمكن فصلها فيعطي الحق للمستأجر بفصلها على ان يتم إعادة الماجور تماما كما كان سابقا ولا يترب للمستأجر اية تعويض في حال تم اعادة الماجور اتفاقا ، او تم رده قانونا اقرارا لا رجوعا عنه وغير قابل للاعتراض او الطعن او للنكار لدى ايه جهة رسمة او غير رسمية.

تاسعاً:- يمنع على المستأجر تاجر الماجور من الباطن او رهنه او انشاء اي حق اخر عليه او بيعه و/او ان يسمح للي شخص بان ينسى عليه او على اي جزء منه رهن او حق حبس و/او ان يتخل عن حيازته للي سبب من الاسباب الا بعد اطلاع المؤجر وموافقتة الخطية على ذلك.

عشرة:- يكفل الفريق الثالث الفريق الثاني كفالة مطلقة وعلى وجه التضامن والتكافل في كل ما يتعلق بعقد التأجير التمويلي والالتزامات المترتبة عليه ، كما ويقر الفريق الثالث بان كفالته التضامنية للفريق الثاني هي كفالة مستمرة وتسرى على ملتحق هذا العقد بجميع شروطه واحكامه وذلك بعد توقيعها من الفريق الثاني والثالثا لم يوافق الفريق الاول على الغاء تلك الكفالة خطيا.

حادي عشر:- يحق لورثة الفريق الثاني الشريعين الاستفادة من التامين الجماعي التكافلي المتفق عليه بين الفريق الاول وشركة التامين بحيث يستفيد الورثة من الاصل في حالة وفاة المستأجر لا سمح الله ( ينطق هذا البند في حال وجود شرط تامين على حياة المستأجر) .

ثاني عشر:- في حالة توقيع هذا العقد من قبل اكثرب من شخص بصفته مستاجرا او كفيلا فيكون جميع الموقعين مسؤولين تجاه الفريق الاول بالتكافل والتضامن منفردين ومجتمعين عن تسديد المبالغ المطلوبة للفريق الاول بموجب هذا العقد.

ثالث عشر:- يقر الفريقان الثاني والثالث بان دفاتر الفريق الاول وقيوده وحساباته تعتبر بينه قاطعة لاثبات مدعيونية الفريقين بموجب هذا العقد ويسقط الفريقين حقهما مسبقا للاعتراض او الطعن بها.

رابع عشر:- يقر الفريقان الثاني والثالث بان جميع البيانات والمعلومات والوثائق والعناوين المقدمة للفريق الاول صحيحة وفي حال تبين للفريق الاول بوجود خطأ و/او عدم مصداقية و/او نقص في بعض من هذه المعلومات فيحق للفريق الاول فسخ العقد مع تحمل الفريقين الثاني والثالث لكافة الالتزامات المالية المترتبة بموجب هذا العقد اقرارا صحيحا مطلقا غير قابل للرجوع عنه.

خامس عشر:- لا يحق للمستأجر المطالبة بالتنازل عن الاصل الم المملو بمحبته هذا العقد الا بعد الوفاة، والالتزام بكافة الشروط الموجودة في هذا العقد او في الملحق التابعة له من التزامات مالية او الالتزام باداء اعمال موكلة للفريق الثاني ، كما ويحق للفريق الاول باسترداد الاصل بموجب قانون التأجير التمويلي او المطالبة بالتعويض او المطالبة بای التزام مالي يكون الفريق الثاني ملزما بادئها بموجب اي ملتحق لهذا العقد .

سادس عشر:- اية تغيرات او تعديلات لهذه الاتفاقية وتجري خطيا هي جزء مكمل لهذه الاتفاقية ولها نفس القوة القانونية فقط في حالة توقيعها حسب الاصول بين الفريقين.

سابع عشر:- تسرى احكام القانون الاردني والانظمة المرعية في اخرى على هذا العقد وفي حال وقوع نزاع بين الفرقاء حول احكام هذا العقد و/او تنفيذه و/او تفسيره فان النزاع يتم حل بواسطة القضاء الاردني كما ويقر الفرقاء مجتمعين بانعقد الاختصاص المكاني في التقاضي لمحكمة عمان (قصر العدل ) ويسقط اي فريق مسبقا حقه في الطعن بالصلاحية المكانية لهذه المحكمة.

ثامن عشر:- حر هذا العقد على نسخة اصلية ومن ثمانية عشر بندًا بما فيها هذا البند، حفظت لدى الفريق الاول وقد استلم كل فريق صورة ضوئية عنها ويعد لجميع الاغراض بما فيها المقاضاة بالنسخة الاصلية ويصرح الفريقان الثاني والثالث ان كل واحد منهما قدقرأ وفهم واستوعب هذا العقد قبل توقيعه وانه وافق على كل محتواهه ويلتزم بما ورد فيه التزاما كاملا لا رجوع عنه وغير قابل للنقض ،وان توقيعه من من قبل اطرافه على الصفحة الاخيرة منه يعتبر توقيعا على جميع صفحاته ولا يحق للفريقين الثاني والثالث الطعن بای صفحة من صفحات هذا العقد بداعي عدم توقيعها.

التوقيع:

شركة الاتحاد للتأجير التمويلي

الفريق الأول/المؤجر:

الفريق الثاني/المستأجر:

التوقيع:

الفريق الثالث /الكفيل

التوقيع: