

ADHA Top-Up Mortgage Loan Terms and Conditions

Al Maryah Community Bank L.L.C. (the "Bank" or "Mbank")

قرض إضافي - هيئة أبوظبي للإسكان الشروط والأحكام

بنك المارية المحلي ذ.م.م. (المشار إليه فيما بعد بـ "البنك" أو "بنك المارية المحلي")

1. Definitions

Unless the context otherwise requires, the following capitalised terms shall have the meanings set out below:

- **AECB:** Al Etihad Credit Bureau, the credit reporting agency established in the United Arab Emirates.
- **ADHA:** Abu Dhabi Housing Authority.
- **ADHA-Subsidised Portion:** The portion of the Top-Up Loan amount, up to AED 500,000, on which fifty percent (50%) of the applicable interest is subsidised by ADHA on behalf of the Customer, subject to the applicable program rules.
- **Additional Borrowing:** Any portion of the Top-Up Loan in excess of the ADHA-Subsidised Portion, not subsidised by ADHA and subject to the Bank's commercial interest rates.
- **Application Form:** The Bank's prescribed loan application form, duly completed and signed by the Customer.
- **Approved Purpose:** The purchase, construction, completion, or renovation of a residential property approved under the ADHA program.
- **Bank:** Al Maryah Community Bank L.L.C.
- **Business Day:** A day (excluding Fridays and public holidays) on which banks are generally open for business in the UAE.
- **Conditions Precedent:** The documents, actions and formalities required to be satisfied before disbursement of the Loan, as set out in Clause 7.
- **Customer:** The borrower under the Loan Agreement.
- **Default Interest Rate:** The rate of interest specified in the Facility Offer Letter, applicable to overdue amounts.
- **EIBOR:** Emirates Interbank Offered Rate for the relevant tenor, as published by the Central Bank of the UAE.
- **Event of Default:** Any of the events specified in Clause 15.
- **Facility or Loan:** The ADHA Top-Up Loan granted to the Customer, comprising both the ADHA-Subsidised Portion and any Additional Borrowing.
- **General Conditions:** These ADHA Top-Up Loan Terms and Conditions.
- **Insured Risks:** The risks covered under the mandatory Property Insurance and Life Insurance required by the Bank.
- **Liabilities:** All present and future amounts, obligations and liabilities (whether actual, contingent or otherwise) owed by the Customer to the Bank under the Loan Documents.
- **Loan Agreement:** The agreement between the Bank and the Customer comprising these Terms and Conditions, the Facility Offer Letter, and any related annexes, schedules or acknowledgements.
- **Loan-to-Value (LTV):** The ratio of the Loan amount to the appraised market value of the Property.

1. التعريفات

ما لم يقتض السياق خلاف ذلك، يكون للكلمات والعبارات التالية، عند كتابتها بحروف كبيرة، المعاني الموضحة أدناه:

- **الاتحاد للمعلومات الائتمانية (AECB):** وكالة التقارير الائتمانية المنشأة في دولة الإمارات العربية المتحدة.
- **هيئة أبوظبي للإسكان (ADHA):** الجهة الحكومية المعنية بدعم برامج الإسكان في إمارة أبوظبي.
- **الجزء المدعوم من هيئة أبوظبي للإسكان:** جزء من مبلغ القرض الإضافي يصل إلى 500,000 درهم إماراتي، تتحمل فيه الهيئة 50% من الفائدة المستحقة نيابة عن العميل، وفق القواعد المنظمة للبرنامج.
- **لاقتراض إضافي:** أي جزء من القرض الإضافي يتجاوز الجزء المدعوم من هيئة أبوظبي للإسكان، ولا يشمل الدعم ويخضع لأسعار الفائدة التجارية المعمول بها لدى البنك.
- **نموذج الطلب:** نموذج طلب القرض المعتمد من البنك والمعبأ والموقع من العميل.
- **القرض المعتمد:** شراء أو بناء أو إكمال أو ترميم عقار سكني تمت الموافقة عليه ضمن برنامج هيئة أبوظبي للإسكان.
- **البنك:** بنك المارية المحلي ذ.م.م.
- **يوم عمل:** اليوم (باستثناء الجمعة والعطل الرسمية) الذي تفتح فيه البنوك أبوابها في دولة الإمارات.
- **الشروط المسبقة:** المستندات والإجراءات الواجب استيفائها قبل صرف القرض وفقاً للبند (7).
- **العميل:** المقترض بموجب اتفاقية القرض.
- **سعر الفائدة على التخلف عن السداد:** السعر المحدد في خطاب عرض التسهيل والمطبق على المبالغ المستحقة غير المسددة.
- **إيبور (EIBOR):** سعر الفائدة بين البنوك الإماراتية للفترة ذات الصلة كما ينشره مصرف الإمارات المركزي.
- **حالة التخلف:** أي من الحالات المحددة في البند (15).
- **التسهيل/القرض:** القرض الإضافي الممنوح للعميل، شاملاً الجزء المدعوم من هيئة أبوظبي للإسكان وأي اقتراض إضافي.
- **الشروط العامة:** هذه الشروط والأحكام الخاصة بالقرض الإضافي - هيئة أبوظبي للإسكان.
- **المخاطر المؤمن عليها:** المخاطر المغطاة ضمن التأمين الإلزامي على العقار والتأمين على الحياة الذي يطلبه البنك.
- **الالتزامات:** جميع المبالغ والالتزامات الحالية والمستقبلية (المباشرة أو المحتملة) المستحقة من العميل للبنك بموجب مستندات القرض.
- **اتفاقية القرض:** الاتفاقية المبرمة بين البنك والعميل، والتي تشمل هذه الشروط والأحكام وخطاب عرض التسهيل وأي ملاحق أو جداول أو إقرارات مرتبطة بها.
- **نسبة القرض إلى القيمة:** نسبة مبلغ القرض إلى القيمة السوقية المقدرة للعقار.
- **تاريخ الاستحقاق النهائي:** التاريخ الأخير الواجب فيه سداد كافة الالتزامات المترتبة على القرض.
- **الرهن:** الرهن القانوني المسجل على العقار لصالح البنك كضمان للقرض.

- **Maturity Date:** The final date on which all outstanding Liabilities under the Loan must be repaid in full.
- **Mortgage:** The registered legal charge over the Property in favour of the Bank as Security for the Loan.
- **ADHA Top-Up Loan Documents:** Collectively, the Facility Offer Letter, Application Form, these Terms and Conditions, any Security Documents, and any other document designated by the Bank as part of the Loan.
- **Non-Subsidised Portion:** Any portion of the Loan not eligible for the ADHA interest subsidy.
- **Facility Offer Letter:** The written offer issued by the Bank to the Customer, setting out the commercial terms and conditions of the Loan.
- **Payment Date:** The date on which each monthly instalment or other payment under the Loan is due.
- **Property:** The residential real estate financed by the Loan, whether under construction, off-plan, or ready.
- **Property Insurance:** Insurance over the Property against Insured Risks, in a form acceptable to the Bank.
- **Salary Transfer Letter:** A letter issued by the Customer's employer confirming the transfer of salary to an account with the Bank, in a form acceptable to the Bank.
- **Schedule of Charges:** The Bank's published list of fees, commissions, and charges, as amended from time to time.
- **Security:** Any Mortgage, assignment, pledge, guarantee, or other collateral provided as security for the Customer's obligations.
- **Security Provider:** Any party (other than the Customer) providing Security in favour of the Bank under or in connection with the Loan.
- **Straight-Line Method (SLM):** A repayment method whereby the Loan principal is repaid in equal monthly instalments, and interest is calculated on the reducing principal balance.

- **مستندات القرض الإضافي من هيئة أبوظبي للإسكان:** وتشمل خطاب عرض التسهيل، نموذج الطلب، هذه الشروط والأحكام، أي مستندات ضمان، وأي مستند آخر يحدده البنك كجزء من القرض.
- **الجزء غير المدعوم:** أي جزء من القرض غير مشمول بدعم الفائدة من هيئة أبوظبي للإسكان.
- **خطاب عرض التسهيل:** العرض الخطي المقدم من البنك للعميل محددًا الشروط التجارية للقرض.
- **تاريخ السداد:** التاريخ الذي يستحق فيه كل قسط شهري أو أي دفعة أخرى بموجب القرض.
- **العقار:** العقار السكني الممول عن طريق القرض، سواء كان قيد الإنشاء، غير مكتمل، أو جاهز للسكن.
- **تأمين العقار:** التأمين على العقار ضد المخاطر المؤمن عليها، بصيغة مقبولة لدى البنك.
- **خطاب تحويل الراتب:** خطاب يصدر من جهة عمل العميل يؤكد تحويل الراتب إلى حساب لدى البنك، بصيغة مقبولة لدى البنك.
- **جدول الرسوم:** قائمة الرسوم والعمولات والتكاليف التي ينشرها البنك، والتي قد يتم تعديلها من وقت لآخر.
- **الضمان:** أي رهن عقاري، أو تنازل، أو رهن منقول، أو كفالة، أو أي ضمان آخر مقدم كضمان لالتزامات العميل.
- **مقدم الضمان:** أي طرف (غير العميل) يقدم ضماناً لصالح البنك بموجب القرض أو فيما يتعلق به.
- **طريقة السداد المتساوي:** طريقة سداد يتم فيها أصل القرض بأقساط شهرية متساوية، ويتم احتساب الفائدة على الرصيد المتناقص من أصل القرض.

2. Customer's Relationship with the Bank

2. علاقة العميل بالبنك

2.1 These Terms and Conditions, as amended from time to time (the "ADHA Top-Up Loan Conditions"), govern the relationship between Al Maryah Community Bank L.L.C. (the "Bank") and the natural person borrower (the "Customer") in connection with any ADHA Top-Up Loan provided by the Bank.

2.2 Unless the context requires otherwise, capitalised terms shall have the meanings set out in the Definitions section of these ADHA Top-up Loan Conditions. Any word or expression defined in the Bank's General Terms and Conditions for Accounts (the "General Conditions") shall have the same meaning when used in these ADHA Top-up Loan Conditions, unless the context requires otherwise.

2.3 References in the Bank's documentation (including Security Documents, Requests, Offer Letters, notices, schedules, and brochures) to the "ADHA Top-up Loan Conditions" shall be deemed references to these ADHA Top-up Loan Conditions.

2.4 These ADHA Top-up Loan Conditions form an integral part of the contractual relationship between the Bank and the Customer and, unless expressly excluded in writing, apply to all ADHA Top-Up Loans.

2.1 تحكم هذه الشروط والأحكام (المشار إليها بـ "شروط القرض الإضافي من هيئة أبوظبي للإسكان") العلاقة بين بنك المارية المحلي ذ.م.م. (المشار إليه بـ "البنك") وبين المقتترض الفرد (المشار إليه بـ "العميل") فيما يخص أي قرض إضافي - لبرنامج هيئة أبوظبي للإسكان الذي يقدمه البنك.

2.2 ما لم يقتض السياق خلاف ذلك، يكون للمصطلحات الواردة في قسم التعريفات نفس المعنى. وأي مصطلح معرّف في الشروط العامة لحسابات البنك (الشروط العامة) يكون له نفس المعنى هنا، ما لم يرد خلاف ذلك.

2.3 أي إشارة في وثائق البنك (بما في ذلك مستندات الضمان، الطلبات، خطابات عرض التسهيلات، الإشعارات، الجداول، والكتيبات) إلى "شروط القرض الإضافي من هيئة أبوظبي للإسكان" تعتبر إشارة إلى هذه الشروط.

2.4 تشكل هذه شروط القرض الإضافي من هيئة أبوظبي للإسكان جزءاً لا يتجزأ من العلاقة التعاقدية بين البنك والعميل، وتطبق على جميع القروض الإضافية لهيئة أبوظبي للإسكان ما لم يتم استثنائها كتابياً.

2.5 The legal relationship between the Bank and the Customer in respect of an ADHA Top-Up Loan comprises:

- these ADHA Top-Up Loan Conditions;
- the General Conditions;
- the Key Fact Statement;
- the Pre Approval Letter;
- each Facility Offer Letter;
- any Security Document;
- the Schedule of Charges; and
- any other document expressly designated by the Bank.

2.6 Order of Precedence. In the event of any conflict or inconsistency between documents: these ADHA Top-Up Conditions shall prevail over the General Conditions;

in each case, only to the extent of such conflict or inconsistency.

2.7 By signing and accepting an Facility Offer Letter, or drawing down the Loan (or any portion thereof), the Customer confirms that they have read, understood, and agreed to be bound by these ADHA Top-Up Conditions.

2.5 العلاقة القانونية بين البنك والعميل بالنسبة للقرض الإضافي من برنامج هيئة أبوظبي للإسكان تشمل:

- شروط القرض الإضافي من هيئة أبوظبي للإسكان؛
- الشروط العامة؛
- بيان الحقائق الرئيسي
- خطاب الموافقة المسبقة
- كل خطاب عرض للتسهيل؛
- كل طلب؛
- أي مستند ضمان؛
- جدول الرسوم؛
- وأي مستند آخر يحدده البنك.

2.6 ترتيب الأولوية: في حالة وجود أي تعارض أو تناقض بين المستندات، تسود شروط القرض الإضافي من برنامج هيئة أبوظبي للإسكان على الشروط العامة؛ وفي كل حالة، فقط إلى الحد الذي يصل إليه هذا التعارض أو التناقض.

2.7 بتوقيع وقبول خطاب عرض التسهيل أو سحب القرض (أو أي جزء منه)، يقر العميل أنه قرأ وفهم ووافق على الالتزام بشروط القرض الإضافي من برنامج هيئة أبوظبي للإسكان.

3. Application for an ADHA Top-Up Loan

3.1 The Bank offers ADHA Top-Up Loans in partnership with the Abu Dhabi Housing Authority (ADHA). Product features and eligibility details may be published on the Bank's website and/or provided in the relevant Facility Offer Letter.

3.2 Availability of the Loan and the Customer's eligibility are subject to the Bank's sole discretion, the applicable Program Rules issued by ADHA, and any relevant laws or regulations in force in the United Arab Emirates.

3.3 The Bank may, at its sole discretion, decline any Loan application without incurring any liability to the Customer. Where permitted by law or regulation, the Bank shall endeavour to provide the Customer with a reason for such rejection.

3.4 Each Loan is personal to the Customer. The Customer must promptly notify the Bank in writing if they are not the ultimate beneficiary or the ultimate originator of any instruction, transaction, or request relating to the Loan.

3. التقديم على القرض الإضافي لبرنامج هيئة أبوظبي للإسكان

3.1 يقدم البنك هذا القرض الإضافي بالتعاون مع هيئة أبوظبي للإسكان. تفاصيل المنتج والأهلية قد تُنشر على موقع البنك أو ضمن خطاب عرض التسهيل.

3.2 منح القرض خاضع لتقدير البنك وحده، ولمتطلبات برنامج هيئة أبوظبي للإسكان، وللقوانين المعمول بها في دولة الإمارات.

3.3 للبنك الحق في رفض أي طلب دون أي مسؤولية. وعند الإمكان قانونياً، سيبلغ البنك العميل بسبب الرفض.

3.4 القرض شخصي للعميل. ويجب على العميل إبلاغ البنك فوراً إذا لم يكن المستفيد النهائي أو المصدر النهائي لأي معاملة أو طلب متعلق بالقرض

4. Representations and Warranties

4.1 Upon signing and accepting an Facility Offer Letter, or drawing down any part of the Loan, the Customer makes the following representations and warranties to the Bank, each of which shall be deemed to be repeated on each Business Day until all Liabilities under the ADHA Top-Up Loan Documents are fully discharged:

(a) the Property is free from any charge, lien, encumbrance, or third-party interest, except those created in favour of the Bank or otherwise expressly disclosed to and approved by the Bank in writing;

(b) the Customer is the sole legal and beneficial owner of the Property, with good, valid, and marketable title thereto;

(c) the Customer has not received notice of any adverse claim or legal challenge relating to the Property;

(d) to the best of the Customer's knowledge, there is no breach of any law, covenant, or restriction that adversely affects the value, saleability, or permitted use of the Property;

4. إقرارات وضمانات العميل

4.1 عند توقيع طلب، أو قبول خطاب عرض، أو سحب أي جزء من القرض، يُقدّم العميل الإقرارات والضمانات التالية للبنك، ويُعتبر كلٌّ منها مُكرّراً في كل يوم عمل حتى يتم سداد جميع الالتزامات بموجب مستندات قرض الرهن العقاري بالكامل:

(أ) العقار خالٍ من أي رهن، أو حجز، أو امتياز، أو عبء، أو مصلحة لطرف ثالث، باستثناء ما تمّ إنشاؤه لصالح البنك أو ما تم الإفصاح عنه صراحةً والحصول على موافقة خطية من البنك بشأنه.

(ب) العميل هو المالك القانوني والفعلي للعقار، ويملك حق الملكية الكاملة والصحيحة والقابلة للتداول فيه؛

(ج) لم يتلقَ العميل أي إشعار بوجود ادعاء معارض أو طعن قانوني يتعلق بالعقار؛

(د) حسب علم العميل، لا يوجد أي خرق لأي قانون أو عهد أو قيد يؤثر سلباً على قيمة العقار أو قابليته للبيع أو استخدامه المسموح به؛

(e) no person (other than the Bank) holds any right or interest in the Property that would materially interfere with the Bank's rights or the Customer's obligations under the Loan;

(f) the Ready Property is adequately serviced with utilities and access, and there are no agreements or arrangements that conflict with the intended residential use or occupancy of the Property by the Customer; and

(g) the Property is not leased, licensed, or occupied by any third party, nor is it subject to any tenancy or right of occupation, except where expressly permitted under these ADHA Top-Up Loan Conditions.

4.2 Each representation and warranty set out in Clause 4.1 is deemed to be repeated by the Customer daily until the full repayment of the Loan and the discharge of all related Liabilities.

4.3 The Customer shall promptly notify the Bank in writing if any of the representations and warranties in this Clause becomes untrue, inaccurate, or misleading at any time prior to the discharge of the Loan.

(هـ) لا يملك أي شخص (بخلاف البنك) أي حق أو مصلحة في العقار من شأنها أن تُعيق بشكل جوهري حقوق البنك أو التزامات العميل بموجب القرض؛

(و) العقار الجاهز مُزوّد بشكل كافٍ بالخدمات والمرافق، ويوجد وصول إليه، ولا توجد أي اتفاقيات أو ترتيبات تتعارض مع الاستخدام أو الإشغال السكني المقصود للعقار من قبل العميل؛ و

(ي) العقار غير مؤجّر، أو مُرخّص للغير، أو مشغول من قبل طرف ثالث، ولا يخضع لأي عقد إيجار أو حق إشغال، إلا في الحالات التي يُسمح بها صراحةً بموجب شروط الرهن العقاري هذه.

4.2 يُعتبر كل إقرار وضمنان وارد في البند 4.1 مكرراً من قبل العميل يومياً حتى السداد الكامل للقرض وتسوية جميع الالتزامات ذات الصلة.

4.3 يجب على العميل إخطار البنك كتابياً دون تأخير إذا أصبح أي من الإقرارات أو الضمانات الواردة في هذا البند غير صحيح أو غير دقيق أو مضلل في أي وقت قبل سداد القرض بالكامل.

5. General ADHA Top-Up Loan Conditions

5.1 The Customer must submit all forms, documents, and supporting evidence as required by the Bank, in form and substance satisfactory to the Bank and in line with applicable policies and regulatory requirements.

5.2 The Customer must promptly inform the Bank of any change to previously provided information, including changes to their legal name, identity documentation, contact details, employment status, or beneficial ownership. The Customer shall provide updated supporting documents upon request.

5.3 The Customer must immediately notify the Bank in writing if: the Customer becomes unemployed or otherwise loses their primary source of income

5.4 Variable Interest Rate. Subject to applicable law and the terms of the Facility Offer Letter, where the Loan is subject to a variable interest rate (such as a rate linked to the 3-Month EIBOR plus a fixed margin), the Bank reserves the right to vary the applicable interest rate from time to time. The Bank adjust the Monthly Instalments as necessary to reflect changes in the applicable rate subject to approvals from ADHA.

5.5 The aggregate Loan amount disbursed to the Customer shall not exceed the Bank's approved Loan-to-Value (LTV) ratio or any maximum limit imposed by the Bank, ADHA, or applicable law.

5.6 The Facility shall be used strictly for an Approved Purpose as defined under these ADHA Top-Up Loan Conditions. The Customer shall not use any part of the Facility for any personal, business, investment, speculative, or other non-housing purpose. Any breach of this obligation shall constitute an Event of Default, and the Customer shall indemnify the Bank in full against any losses, liabilities, or regulatory consequences arising from such unauthorised use.

5. الشروط العامة للقرض الإضافي لبرنامج هيئة أبوظبي للإسكان

5.1 يجب على العميل تقديم كافة النماذج والمستندات المطلوبة من البنك وفق السياسات واللوائح.

5.2 يجب على العميل إخطار البنك على الفور بأي تغيير يطرأ على المعلومات التي تم تقديمها سابقاً، بما في ذلك التغييرات في اسمه القانوني، أو مستندات الهوية، أو بيانات الاتصال، أو الحالة الوظيفية، أو الملكية الفعلية. كما يلتزم العميل بتقديم المستندات الداعمة المحدثة عند الطلب.

5.3 يجب على العميل إخطار البنك خطياً فوراً في حال: فقدان الوظيفة أو مصدر الدخل الأساسي؛ أو

5.4 معدل الفائدة المتغير: وفقاً للقانون المعمول به وبموجب شروط خطاب عرض التسهيل، عندما يكون القرض خاضعاً لمعدل فائدة متغير (مثل معدل مرتبط بـ EIBOR لثلاثة أشهر بالإضافة إلى هامش ثابت)، يحتفظ البنك بالحق في تعديل معدل الفائدة المطبق من وقت لآخر. يقوم البنك بتعديل الأقساط الشهرية حسب الضرورة لتعكس التغيرات في معدل الفائدة المطبق، وذلك رهناً بموافقات هيئة أبوظبي للإسكان.

5.5 يجب ألا يتجاوز إجمالي مبلغ القرض المُصَرَّف للعميل نسبة القرض إلى القيمة (LTV) المعتمدة من البنك أو أي حد أقصى تفرضه الجهة المعنية مثل البنك، برنامج هيئة أبوظبي للإسكان، أو القانون المعمول به.

5.6 يجب استخدام التسهيل حصراً لغرض معتمد كما هو محدد في شروط القرض الإضافي لبرنامج هيئة أبوظبي للإسكان. ولا يجوز للعميل استخدام أي جزء من التسهيل لأغراض شخصية، تجارية، استثمارية، أو لأي غرض آخر غير متعلق بالسكن. ويُعتبر أي خرق لهذا الالتزام حالة تقصير، ويجب على العميل تعويض البنك بالكامل عن أي خسائر أو التزامات أو تبعات تنظيمية ناتجة عن هذا الاستخدام غير المصرح به

6. Joint Borrowers

6.1 Where two or more individuals jointly apply for and receive a Loan (each, a "Joint Borrower"), the Loan shall be treated as a Joint ADHA Top-Up Loan.

6. المقترضون المشتركون

6.1 عند تقدم شخصين أو أكثر بطلب مشترك وحصولهم على القرض (كلّ منهم "مقترض مشترك") يُعامل القرض على أنه قرض إضافي مشترك لبرنامج هيئة أبوظبي للإسكان.

6.2 Unless expressly agreed otherwise in writing by the Bank, any operation or instruction relating to the Joint ADHA Top-Up Loan shall require the signatures or authorisation of each Joint Borrower or their respective Authorised Signatory.

6.3 Each Joint Borrower shall be jointly and severally liable for all Liabilities under the Loan, and such liability shall not be affected by:

- the invalidity or unenforceability of any obligation or Security provided by any Joint Borrower;
- the release or discharge of any Joint Borrower by the Bank; or
- any extension, variation, or waiver granted to another Joint Borrower.

6.4 The death, loss of legal capacity, bankruptcy, or insolvency of any Joint Borrower must be notified to the Bank in writing within ten (10) Business Days, and such event shall constitute an Event of Default.

6.2 ما لم يوافق البنك كتابياً على خلاف ذلك، تتطلب أي عملية أو تعليمات تتعلق بالقرض الإضافي المشترك لبرنامج هيئة أبوظبي للإسكان توقيع أو تفويض كل مقترض مشترك أو المفوضين عنهم.

6.3 يكون كل مقترض مشترك مسؤولاً بالتضامن والانفراد عن جميع الالتزامات الناشئة عن القرض، ولا تتأثر هذه المسؤولية بـ:

- بطلان أو عدم قابلية تنفيذ أي التزام أو ضمان يقدمه أي مقترض مشترك؛
- إبراء البنك لأي مقترض مشترك؛ أو
- أي تمديد أو تغيير أو تنازل يمنحه البنك لمقترض مشترك آخر.

6.4 يجب إخطار البنك كتابياً ب وفاة أي مقترض مشترك، أو فقدانه للأهلية القانونية، أو إفلاسه، أو عدم قدرته على السداد خلال عشرة (10) أيام عمل، ويعتبر حدوث مثل هذا الأمر حدث تخلف عن السداد.

7. Conditions Precedent

The Bank shall not be obligated to disburse any part of the Facility unless and until all conditions precedent have been satisfied, in form and substance acceptable to the Bank. These include, without limitation:

- A duly signed Loan Agreement and completed Application Form;
- Government-issued identification and proof of UAE National status;
- A valid Salary Certificate and income verification;
- A satisfactory AECB Credit Report and internal credit assessment;
- A valid proof of ownership for the Property (if applicable);
- Completion of Mortgage Registration in favour of the Bank (second-ranking);
- Any additional document, certificate, or undertaking required by the Bank.

The Bank reserves the right to request further documents, confirmations, or information at any time, whether prior to or after disbursement.

7. الشروط السابقة للصراف

لن يلتزم البنك بصرف أي جزء من القرض ما لم تُستوفى الشروط السابقة بالصورة والنموذج المقبولين لديه، وتشمل على سبيل المثال لا الحصر:

- اتفاقية القرض موقعة حسب الأصول ونموذج الطلب مكتمل؛
- هوية حكومية سارية وإثبات صفة مواطن دولة الإمارات؛
- شهادة راتب سارية وإثبات الدخل؛
- تقرير ائتماني مرضى من AECB وتقييم ائتماني داخلي مقبول؛
- إثبات ملكية ساري المفعول للعقار (إن كان ذلك منطبقاً)؛
- إتمام تسجيل الرهن العقاري لصالح البنك (من المرتبة الثانية)؛
- أي مستند أو شهادة أو تعهد إضافي يطلبه البنك.

ويحتفظ البنك بحقه في طلب مستندات أو تأكيدات أو معلومات إضافية في أي وقت قبل أو بعد الصرف.

8. Structure of the ADHA op-Up Loan and Subsidy

8.1 The Loan may comprise two components:

- (a) an ADHA-Subsidised Portion of up to AED 500,000, in respect of which fifty percent (50%) of the applicable interest is subsidised by the Abu Dhabi Government; and
- (b) any Non-Subsidised Portion, being any amount exceeding AED 500,000, which shall be subject to the Bank's prevailing commercial interest rate and shall not be subsidised.

8.2 The subsidy shall apply solely to the ADHA-Subsidised Portion and only while the Customer remains fully compliant with:

- these ADHA Top-Up Loan Conditions,
- the terms of the applicable Facility Offer Letter, and
- all rules, guidelines, and conditions prescribed by ADHA under the relevant Program.

8.3 Cessation of Subsidy: The subsidy provided by ADHA, applicable for the month, will be paid only upon payment by the customer for the month. The same shall cease if any of the below events occur:

- the Customer defaults on any payment obligation under the Loan;
- a covered insurance event or claim occurs in respect of the Property or the Customer;
- the Customer breaches any term or condition of the ADHA program or these ADHA Top-Up Loan Conditions; or

8. هيكل القرض الإضافي لبرنامج هيئة أبوظبي للإسكان ودعم الفائدة

8.1 قد يتكون القرض من عنصرين:

(أ) الجزء المدعوم من هيئة أبوظبي للإسكان حتى 500,000 درهم، وتحمل حكومة أبوظبي 50% من الفائدة المستحقة عليه؛

(ب) الجزء غير المدعوم على أي مبلغ يتجاوز 500,000 درهم ويخضع لسعر الفائدة التجاري لدى البنك.

8.2 يطبّق الدعم فقط على الجزء المدعوم ومنوط بالتزام العميل بـ:

- شروط القرض الإضافي لبرنامج هيئة أبوظبي للإسكان،
- أحكام خطاب عرض التسهيل،
- القواعد والإرشادات والشروط الصادرة عن هيئة أبوظبي للإسكان .

8.3 انتهاء الدعم: يتم دفع الدعم المقدم من هيئة أبوظبي للإسكان (ADHA) والخاص بالشهر فقط عند قيام العميل بسداد دفعة الشهر. ويتوقف تقديم هذا الدعم في حال وقوع أي من الأحداث التالية:

- تخلف العميل عن أي دفعة مستحقة؛
- وقوع مطالبة تأمينية مغطاة تتعلق بالعقار أو بالعمل؛
- مخالفة أي شرط من شروط برنامج هيئة أبوظبي للإسكان أو شروط القرض الإضافي لبرنامج هيئة أبوظبي للإسكان؛
- السداد المبكر/الإغلاق المبكر إذا كانت قواعد البرنامج ترتب انتهاء الدعم لذلك.

- the Loan is prepaid or settled early, where such event triggers subsidy cessation under ADHA's program rules.

8.4 Following cessation of the subsidy, the Customer shall remain fully liable to the Bank for the payment of all interest and other charges due on the ADHA-Subsidised Portion at the applicable commercial interest rate.

8.4 في حال انتهاء الدعم، يظل العميل مسؤولاً عن كامل الفائدة والرسوم على الجزء المدعوم وفق السعر التجاري المطبق.

9. Payments

9. الدفعات

9.1 The Customer agrees to pay all applicable fees, costs, charges, and expenses associated with the Loan, as specified in the Facility Offer Letter.

9.2 The Bank is authorised to debit any account held by the Customer with any amounts due under the Loan. All such debits are final, non-refundable, and not creditable against other obligations unless expressly stated otherwise.

9.3 The monthly instalment for the ADHA Top-Up Loan shall be calculated using the Straight Line Method (SLM). Under the SLM, the principal is repaid in equal monthly instalments over the Loan Term, while interest is calculated on the reducing balance. As a result, total monthly instalments decrease progressively over time.

9.1 يوافق العميل على سداد الرسوم والتكاليف والمصاريف المرتبطة بالقرض كما هو مذكور في خطاب عرض التسهيل.

9.2 يدخل العميل البنك بخصم أي مبالغ مستحقة من أي حساب لديه لدى البنك. وتُعد هذه الخصومات نهائية وغير قابلة للاسترداد ما لم يُنص على خلاف ذلك.

9.3 تُحتسب القسط الشهري للقرض الإضافي لبرنامج هيئة أبوظبي للإسكان باستخدام طريقة السداد المتساوي: أصل القرض يُسَدَّد بأقساط شهرية متساوية، وتُحتسب الفائدة على الرصيد المتناقص؛ وبذلك تتناقص قيمة القسط الكلي تدريجياً بمرور الوقت.

Months	# Days	Principal Outstanding	Interest %	Amortizaion SLM	50% interest	Instalment
1	31	425,000	4.25%	1,417	767	2,184
2	30	423,583	4.25%	1,417	740	2,156
4	30	420,750	4.25%	1,417	735	2,152
5	31	419,333	4.25%	1,417	757	2,173

Repayment terms vary based on property type and financing stage, as outlined below:

Property Type	Repayment During Construction	Repayment Following Handover
Retail Under Construction	Interest Only	Post Handover: Interest + Principal (or after 24 months, whichever is earlier)
Ready Property (from ADHA)	N/A	Post Handover: Principal + Interest (starting 6 months after handover)
Developer Off-Plan	Interest Only	Post Handover: Principal + Interest (starting after handover)

تختلف شروط السداد حسب نوع العقار ومرحلة التمويل، كما هو موضح أدناه:

نوع العقار	السداد أثناء الإنشاء	السداد بعد الاستلام
تجزئة قيد الإنشاء	فائدة فقط	بعد الاستلام: أصل + فائدة (أو بعد 24 شهراً، أيهما أقرب)
عقار جاهز من هيئة أبوظبي للإسكان	غير مطبق	بعد الاستلام: أصل + فائدة (بدءاً من 6 أشهر بعد الاستلام)
مطور - بيع على الخريطة (Developer Off-Plan)	فائدة فقط	بعد الاستلام: أصل + فائدة (بدءاً من تاريخ الاستلام)

9.4 Interest shall accrue at the rate specified in the Facility Offer Letter, calculated on the actual number of days elapsed and based on a 365-day year, unless otherwise specified.

9.5 Interest is payable on each Payment Date* during the Loan Term.

*Note

a) If the loan disbursement is done by 7th April, your 1st instalment would be collected on 30th April

b) If the loan disbursement is done between 8th April and 30th April, your 1st instalment would be collected on 31st May

9.6 On the Maturity Date, the Customer shall pay the remaining principal, all accrued interest, and any outstanding Liabilities.

9.7 If a Payment Date falls on a non-Business Day, payment is due on the next Business Day within the same calendar month, or, if none exists, the preceding Business Day.

9.8 The Bank may require the Customer to provide security cheques, a deposit pledge, and/or additional collateral. The Customer authorises the Bank to present any such security cheques for payment to recover amounts due under the Loan.

9.9 As per applicable UAE law and the General Conditions, the Bank shall not charge interest on accrued interest (i.e., no compounding of interest).

9.10 Rebalancing for Variable Rate: If a variable interest rate applies to any portion of the Loan, the total of the actual instalments paid may differ from the original amortisation schedule. In such cases, the Bank reserves the right to adjust the monthly instalment amount or payment frequency.

9.11 Early Settlement: Subject to applicable law, early settlement of the Loan requires the Customer to settle the outstanding principal, accrued interest, and all other related Liabilities.

9.4 تُحتسب الفائدة وفق السعر الوارد في خطاب عرض التسهيل على أساس عدد الأيام الفعلي/365 يوماً ما لم يُذكر خلاف ذلك.

9.5 تُستحق الفائدة في كل تاريخ سداد خلال مدة القرض.

*ملاحظة

أ) إذا تم صرف القرض بحلول 7 أبريل، فسيتم تحصيل القسط الأول في 30 أبريل.
ب) إذا تم صرف القرض بين 8 أبريل و30 أبريل، فسيتم تحصيل القسط الأول في 31 مايو.

9.6 في تاريخ الاستحقاق النهائي، يدفع العميل الرصيد المتبقي من الأصل وكل الفوائد المستحقة وأي التزامات أخرى.

9.7 إذا صادف تاريخ السداد يوم غير عمل، فيتم السداد في أول يوم عمل تالي ضمن نفس الشهر، وإن تعذر فاليوم السابق.

9.8 قد يطلب البنك شيكات ضمان/رهن وديعة/ضمانات إضافية، ويوافق العميل على تقديمها واستخدامها للتحصيل عند الحاجة.

9.9 وفق القانون الإماراتي وشروط البنك العامة، لا تُحتسب فائدة على الفائدة المتراكمة (لا توجد فائدة مركبة).

9.10 إعادة الموازنة للفائدة المتغيرة: إذا كان أي جزء من القرض خاضعاً لسعر فائدة متغير، فقد يختلف إجمالي الأقساط الفعلية المدفوعة عن جدول السداد الأصلي. وفي هذه الحالات، يحتفظ البنك بالحق في تعديل مبلغ القسط الشهري أو وتيرة الدفع حسبما يراه مناسباً.

9.11 السداد المبكر: يخضع لسداد أصل المبلغ القائم والفائدة المستحقة وجميع الالتزامات الأخرى، مع أي رسوم سداد مبكر مذكورة بخطاب العرض

10. Loan-to-Value (LTV)

10. نسبة القرض إلى القيمة (LTV)

10.1 The applicable Loan-to-Value (LTV) ratio shall be determined based on the purpose of the property and the Customer's ownership status, in accordance with prevailing Central Bank of the UAE regulations and ADHA program guidelines.

(a) First House / Owner-Occupied Property

- Each Customer is entitled to claim only one property under this category.
- If the Property Value is AED 5 million or less, the maximum LTV is 85% of the Property Value.
- If the Property Value exceeds AED 5 million, the maximum LTV is 75% of the Property Value.

(b) Second or Subsequent House / Investment Property

- The maximum LTV is fixed at 65% of the Property Value, irrespective of the Property Value.

10.1 تُحدد نسبة القرض إلى القيمة (LTV) وفق غرض العقار وحالة تملك العميل، وفق تعليمات مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي وإرشادات برنامج هيئة أبوظبي للإسكان:

أ) المنزل الأول/سكن المالك:

- لكل عميل حق اعتبار عقار واحد فقط تحت هذه الفئة.
- إذا كانت قيمة العقار ≥ 5 ملايين درهم، الحد الأقصى لنسبة القرض إلى القيمة هو 85% من قيمة العقار.
- إذا تجاوزت قيمة العقار 5 ملايين درهم، الحد الأقصى لنسبة القرض إلى القيمة هو 75% من قيمة العقار.

ب) منزل ثانٍ أو لاحق/عقار استثماري:

- الحد الأقصى لنسبة القرض إلى القيمة ثابت عند 65%، بغض النظر عن قيمة العقار.

11. Group Life & Property Insurance

11. التأمين الجماعي على الحياة والعقار

11.1 The Bank may, at its discretion, on behalf of the customer arrange:

- Property Insurance covering all standard insurable risks related to the Property (the "Insured Risks"); and
- Life and/or Total Permanent Disability Insurance for the full Loan Term,
- with the Bank named as beneficiary, loss payee, or assignee, as applicable.

11.1 يجوز للبنك، وفقاً لتقديره، وبالنسبة عن العميل، ترتيب ما يلي:

- تأمين العقار الذي يغطي جميع المخاطر التأمينية القياسية المتعلقة بالعقار ("المخاطر المؤمن عليها")؛
- تأمين الحياة و/أو التأمين ضد العجز الكلي الدائم طوال مدة القرض،
- مع ذكر البنك كمستفيد أو جهة استلام التعويض أو متنازل له، حسب الاقتضاء.

11.2 If the Customer is ineligible for Bank-arranged life or disability insurance, the Customer must, at their own cost:

- obtain and maintain equivalent insurance coverage in their name for the entire Loan Term;
- assign the policy to the Bank as beneficiary and provide the Bank with copies of the policy and all renewal/payment confirmations upon request.

11.3 The Customer shall bear all insurance premium costs related to coverage required under these ADHA Top-Up Loan Conditions.

11.4 Failure to maintain any required insurance constitutes an Event of Default

11.2 إذا كان العميل غير مؤهل للحصول على تأمين على الحياة أو ضد العجز الذي يُنظمه البنك، فيجب عليه، وعلى نفقته الخاصة:

- الحصول على تغطية تأمينية مماثلة باسمه والمحافظة عليها طوال مدة القرض؛
- التنازل عن وثيقة التأمين لصالح البنك كمستفيد، وتزويد البنك بنسخ من الوثيقة وكافة تأكيدات التجديد/الدفع عند الطلب.

11.3 يتحمل العميل كافة أقساط التأمين المطلوبة بموجب شروط القرض الإضافي لبرنامج هيئة أبوظبي للإسكان.

11.4 فشل العميل في الحفاظ على أي تأمين مطلوب يُعتبر حدث تخلف عن السداد.

12. Valuations

12. التقييمات

12.1 The Customer shall bear the full cost (where applicable, refer to terms of Facility Offer Letter) of the following valuation services, as and when required by the Bank:

- any initial Property Valuation conducted as a Condition Precedent;
- any progress valuation (in the case of under-construction or off-plan properties);
- any valuation relating to a compulsory purchase, repossession, or enforcement action; and
- any valuation undertaken where an Event of Default has occurred or is reasonably anticipated.

12.2 The Customer shall:

- grant full and timely access to the Property and cooperate with any appointed valuer;
- promptly share with the Bank any valuation report independently obtained by the Customer.

12.1 يلتزم العميل بتحمل التكلفة الكاملة (عند الاقتضاء، يُرجى الرجوع إلى شروط خطاب عرض التسهيلات) للخدمات التقييمية التالية، وذلك كلما طلبها البنك:

- أي تقييم أولي للعقار يتم إجراؤه كشرط سابق.
- أي تقييم لاحق يباشره البنك خلال مدة القرض.
- أي تقييم مرحلي (في حالة العقارات قيد الإنشاء أو على المخطط).
- أي تقييم يتعلق بعملية شراء إلزامي أو استرداد أو إجراء تنفيذي.
- أي تقييم يتم إجراؤه في حال وقوع حادثة إخلال أو توقع معقول لوقوعها.

12.2 يلتزم العميل بما يلي:

- منح حق الوصول الكامل وفي الوقت المناسب إلى العقار والتعاون مع أي مقيم يتم تعيينه.
- تزويد البنك دون تأخير بأي تقرير تقييم يتم الحصول عليه بشكل مستقل من قبل العميل.

13. Undertakings (Property and Conduct)

13. تعهدات تخص العقار والسلوك

13.1 The Customer shall not, without the Bank's prior written consent:

- (a) sell, assign, transfer, part with possession of, or otherwise dispose of any interest in the Property; or
- (b) create or permit any Encumbrance over the Property, except in favour of the Bank or as otherwise approved in writing.

13.2 Unless otherwise approved by the Bank in writing, the Customer shall not lease, sublease, or license the Property (including short-term or holiday lets) where the Property is classified as owner-occupied under ADHA Program rules or the Bank's classification.

13.3 No structural alterations materially affecting the value of the Property shall be made without the Bank's prior written approval, except for construction work permitted under a valid Sale and Purchase Agreement (SPA) or building contract.

13.4 The Customer must not remove any fixtures or fittings from the Property where such removal may diminish the value, unless replaced with items of equal or greater value.

13.5 The Property must be used solely for its designated residential purpose and in accordance with applicable laws and regulations.

13.6 The Customer shall maintain the Property and all fixtures/fittings in good condition and promptly comply with all lawful notices or directives from government or municipal authorities regarding repairs or services.

13.1 يحظر على العميل دون موافقة خطية مسبقة من البنك:

- (أ) بيع أو التنازل أو نقل أو التخلي عن حيازة أو التصرف بأي شكل من الأشكال في أي مصلحة في العقار؛ أو
- (ب) إنشاء أو السماح بأي عبء أو حق عيني على العقار، باستثناء ما يكون لصالح البنك أو ما يتم الموافقة عليه كتابيًا من قبل البنك.

13.2 ما لم يوافق البنك خطياً، لا يجوز تأجير/ترخيص العقار (بما في ذلك التأجير قصير الأجل) إذا صُنف العقار كسكن مالك ضمن برنامج هيئة أبوظبي للإسكان أو تصنيف البنك.

13.3 لا تُجرى تعديلات إنشائية تؤثر مادياً على قيمة العقار دون موافقة خطية مسبقة، باستثناء ما تسمح به اتفاقية البيع والشراء (SPA) أو عقد المقاول.

13.4 لا تُزال التركيبات/الثوابت بما يخفض قيمة العقار ما لم تُستبدل بما يعادلها أو أفضل.

13.5 يجب استخدام العقار فقط لغرضه السكني المخصص، ووفقاً للقوانين والأنظمة المعمول بها.

13.6 يلتزم العميل بالحفاظ على العقار وجميع التركيبات والتجهيزات في حالة جيدة، والامتثال الفوري لأي إشعارات أو توجيهات قانونية صادرة عن الجهات الحكومية أو البلدية فيما يتعلق بالصيانة أو الخدمات.

13.7 The Customer shall make timely payments of all applicable service charges, utility bills, community fees, taxes, and other similar outgoings related to the Property.

13.8 The Customer shall grant reasonable access to the Bank or its agents for periodic inspection of the Property and shall promptly address any material deficiencies or repairs requested by the Bank.

13.9 At the Bank's request and at the Customer's cost, the Customer shall:

- (a) register the Property in the Customer's name; and
- (b) register a second-ranking Mortgage in favour of the Bank with the relevant land authority.

13.10 The original title deed (or e-title, where applicable) shall remain with the Bank until all Liabilities have been repaid in full and the Mortgage is formally released.

13.11 The Customer shall notify the Bank immediately upon becoming aware of any event or circumstance that may have a Material Adverse Effect on the Customer's ability to meet obligations or on the value or use of the Property.

13.7 يسدد العميل في مواعيدها رسوم وفواتير الخدمات والرسوم المجتمعية والضرائب وما شابه التي تخص العقار.

13.8 يتيح العميل للبنك/وكلائه الوصول المعقول لتفقد العقار ومعالجة أي ملاحظات مادية.

13.9 يلتزم العميل، بناءً على طلب البنك وعلى نفقته، بـ:
(أ) تسجيل العقار باسمه؛

(ب) تسجيل قيد ضمان من المرتبة الثانية لصالح البنك لدى الجهة المختصة.

13.10 تظل نسخة صك الملكية الأصلية (أو الصك الإلكتروني، إذا كان ذلك قابلاً للتطبيق) لدى البنك حتى يتم سداد جميع الالتزامات بالكامل ويتم فك الرهن رسمياً.

13.11 يجب على العميل إخطار البنك فوراً عند علمه بحدوث أي حدث أو ظرف قد يكون له تأثير سلبي جوهري على قدرة العميل على الوفاء بالتزاماته أو على قيمة العقار أو استخدامه.

14. Construction / Under-Construction and Off-Plan

14. العقارات قيد الإنشاء والبيع على الخريطة

14.1 Funding Milestones

For Under-Construction or Off-Plan Properties, any drawdowns shall follow the payment schedule specified in the Sale and Purchase Agreement (SPA) or building contract and shall be subject to receipt of milestone completion certificates issued by a qualified valuer acceptable to the Bank.

14.2 Suspension of Disbursements

The Bank may suspend disbursements or withhold further payments to the Seller or Contractor if:

- (a) construction progress is delayed or milestones are not met;
- (b) any breach or default occurs under the SPA/building contract or these ADHA Top-Up Loan Conditions, OR
- (c) an Event of Default arises.

14.3 Customer Obligations at Handover

The Customer shall, at their own cost:

- arrange for inspection of the completed Property.
- accept handover from the Seller or Developer; and
- complete ownership transfer and registration formalities without delay.

14.4 Assignment of Receivables

Any refund, compensation, or receivable amount obtained by the Customer from the Seller, Developer, or Contractor in connection with the SPA or construction contract shall be paid to the Bank and applied toward reduction of the Loan.

14.5 Ongoing Performance and Notifications

The Customer must:

- continue performing all obligations under the SPA/building contract.
- exercise any rights of enforcement where necessary; and
- promptly notify the Bank of any material claims, disputes, or delays.

14.1 مراحل الصرف:

في حالة العقارات قيد الإنشاء أو المخططة مسبقاً، يجب أن تتم عمليات السحب وفقاً لجدول الدفعات المحدد في اتفاقية البيع والشراء (SPA) أو عقد البناء، وتخضع لاستلام شهادات إنجاز المراحل الصادرة عن مئمن مؤهل ومعتمد من قبل البنك.

14.2 تعليق الصرف:

يجوز للبنك تعليق/حجب الدفعات للبائع/المقاول إذا:

(أ) حدث تأخر في الإنجاز أو لم تُستوف المراحل؛

(ب) وقع خرق في SPA/عقد المقابلة أو شروط القرض الإضافي لبرنامج هيئة أبوظبي للإسكان؛

(ج) نشأت حالة تخلف.

14.3 التزامات العميل عند الاستلام:

يتعين على العميل، وعلى نفقته الخاصة:

- ترتيب فحص العقار؛
- استلامه من البائع/المطور؛
- استكمال نقل الملكية وإجراءات التسجيل بلا تأخير.

14.4 تحويل المستحقات:

أي مبلغ مسترد أو تعويض أو مستحقات يحصل عليها العميل من البائع أو المطور أو المقاول فيما يتعلق باتفاقية البيع والشراء (SPA) أو عقد البناء، يجب أن يتم دفعه للبنك ويُستخدم في تخفيض قيمة القرض.

14.5 أداء مستمر وإشعارات:

يجب على العميل أن:

- يستمر في أداء جميع الالتزامات بموجب اتفاقية البيع والشراء (SPA) أو عقد البناء؛
- يمارس أي حقوق تنفيذ عند الضرورة؛
- ويخطر البنك فوراً بأي مطالبات جوهريّة أو نزاعات أو تأخيرات.

15. Events of Default

15.1 Each of the following events shall constitute an Event of Default:

- (a) Failure by the Customer to pay any amount due under the ADHA Top-Up Loan Documents on its due date.
- (b) Breach or threatened breach of any obligation, representation, covenant or term under any ADHA Top-Up Loan Document, Sale and Purchase Agreement (SPA), building contract, or property management agreement, not remedied within the period specified by the Bank.
- (c) Any Security becomes unenforceable, ceases to be legal, valid, binding, or loses its stated ranking or priority.
- (d) Any document or information supplied by the Customer or a Security Provider is false, misleading, or materially incorrect; or any undertaking or acknowledgment becomes invalid or is withdrawn.
- (e) Bankruptcy, insolvency, liquidation, or any arrangement with creditors by the Customer or a Security Provider.
- (f) Where a Salary Transfer was required as a Condition Precedent: a change in employment without providing a replacement Salary Transfer acceptable to the Bank; or diversion of salary without the Bank's written consent.
- (g) Non-payment by the Customer of any financial obligation owed to the Bank or any other creditor.
- (h) Imposition of an attachment, garnishment, freezing or similar order on any asset of the Customer.
- (i) Initiation of legal proceedings (civil or criminal) against the Customer or any Security Provider that, in the Bank's opinion, may affect their ability to meet obligations.
- (j) Unemployment, death, loss of legal capacity, or loss of primary income source of the Customer.
- (k) Any circumstance or event that, in the Bank's opinion, materially impairs the Customer's or Security Provider's financial position, ability, or willingness to perform their obligations.
- (l) It becomes unlawful for the Customer or the Bank to perform any material obligation under the Loan or related agreements.
- (m) The Loan-to-Value (LTV) ratio exceeds the maximum permitted level and is not rectified in accordance with Clause 11.
- (n) Failure to pay Property-related charges (levies, fees, taxes, etc.) for a period exceeding sixty (60) days.
- (o) Substantial damage, disrepair or destruction of the Property, in the Bank's opinion.
- (p) Cancellation or termination of the SPA or building contract for any reason.
- (q) In the case of construction: failure of works to progress according to approved milestones, regulations, or within reasonable timelines as determined by the Bank.

15.2 Remedies

Upon occurrence of any Event of Default, the Bank may, at its sole discretion and without prejudice to any other rights, take any of the following actions:

- (a) Declare all Liabilities immediately due and payable.
- (b) Cancel or terminate any undrawn portion of the Facility.

15. حالات التخلف

15.1 تُعد كل من الحالات التالية حالة تخلف:

- (أ) فشل العميل في سداد أي مبلغ مستحق بموجب مستندات القرض الإضافي لبرنامج هيئة أبوظبي للإسكان في تاريخ استحقاقه.
- (ب) خرق/تهديد بخرق أي التزام/إقرار/تعهد بموجب أي مستند من مستندات القرض الإضافي لبرنامج هيئة أبوظبي للإسكان أو اتفاقية البيع والشراء SPA أو عقد المساواة/اتفاقية إدارة العقار، وعدم المعالجة خلال المهلة التي يحددها البنك؛
- (ت) أن تصبح أي ضمانة غير قابلة للتنفيذ، أو تتوقف عن أن تكون قانونية أو صالحة أو ملزمة، أو تفقد ترتيبها أو أولويتها المقررة؛
- (ث) أن يكون أي مستند أو معلومات قدمها العميل أو مقدم الضمان خاطئاً أو مضللاً أو غير صحيح جوهرياً؛ أو أن يصبح أي تعهد أو إقرار غير صالح أو يتم سحبه؛
- (ج) إفلاس/إعسار/تصفية/تسوية ديون من العميل أو مقدم الضمان؛
- (ح) عند اشتراط تحويل راتب: تغيير العمل دون تقديم بديل مقبول للبنك، أو تحويل الراتب إلى غير بنك دون موافقة خطية؛
- (خ) عدم سداد أي التزام مالي مستحق للبنك أو لدائن آخر؛
- (د) الحجز/التجميد/التحفظ على أي من أصول العميل؛
- (ذ) رفع دعاوى مدنية/جزائية ضد العميل/مقدم الضمان قد تؤثر على قدرته على الوفاء؛
- (ر) بطلان/وفاة/فقدان أهلية/فقدان مصدر الدخل الأساسي للعميل؛
- (ز) أي ظرف يؤثر جوهرياً، بحسب رأي البنك، على الوضع المالي أو القدرة/الرغبة في الوفاء؛
- (س) عدم مشروعية تنفيذ أي التزام جوهري على أي من الطرفين؛
- (ش) تجاوز نسبة القرض إلى القيمة LTV الحد الأقصى وعدم معالجته وفق البند 11؛
- (ص) عدم سداد رسوم/ضرائب/رسوم خدمات العقار لأكثر من 60 يوماً؛
- (ض) ضرر/تلف/هلاك جوهري بالعقار بحسب رأي البنك؛
- (ط) إلغاء/إنهاء اتفاقية البيع والشراء SPA أو عقد المساواة لأي سبب؛
- (ظ) في حال البناء: عدم تقدم الأعمال حسب المراحل/الأنظمة أو ضمن إطار زمني معقول يحدده البنك.

15.2 المعالجات:

عند وقوع حالة تخلف، يجوز للبنك، دون الإخلال بأي حقوق أخرى، القيام بـ:

- (أ) إعلان استحقاق جميع الالتزامات فوراً؛
- (ب) إلغاء/إنهاء أي جزء غير مسحوب من القرض؛
- (ت) تنفيذ أي قيد ضمان/ضمان/كفالة أو أي حق قانوني آخر؛
- (ث) إكمال وتقديم أي شيكات صادرة للبنك كجزء من الضمانات أو الشروط المسبقة للسداد.
- (ج) ممارسة حقوق الحجز أو المقاصة على أي أصول للعميل محتجزة لدى البنك.
- (ح) تعيين مستلم أو وكيل أو مدير عقار لتولي الحياة أو التأجير أو الإدارة أو الإصلاح أو التعامل بأي شكل آخر مع العقار، بما في ذلك التقدم إلى المحكمة للحصول على الأوامر المناسبة أو إجراءات التنفيذ.

(c) Enforce any Mortgage, Security, Guarantee, or other collateral or legal rights.

(d) Complete and present for payment any cheques issued to the Bank as part of the Security or Conditions Precedent.

(e) Exercise lien or set-off rights on any Customer assets held by the Bank.

(f) Appoint a receiver, agent, or property manager to take possession, lease, manage, repair, or otherwise deal with the Property, including applying to court for appropriate orders or enforcement measures.

Cure Payment: As per terms agreed with ADHA, the Bank agrees that the Customer shall not be in breach of their Eligible ADHA Top-up Loan if they miss one (1) interest payment during the life of their Eligible ADHA Top-up Loan provided that the Customer cures the missed payment Event by paying the missed interest payment to the Bank in full, within ten (10) Business Days' of the Payment Date (the Cure Payment), subject to ADHA approval.

15.3 Effect on ADHA Subsidy

On occurrence of an Event of Default, the ADHA Subsidy shall cease in accordance with Clause 8.3. The Customer shall be responsible for the full amount of interest applicable thereafter.

دفع العلاج: وفقاً للشروط المتفق عليها مع هيئة أبوظبي للإسكان، يوافق البنك على أن العميل لن يكون مخالفاً للقرض الإضافي المؤهل له لبرنامج هيئة أبوظبي للإسكان إذا فاتته دفعة فائدة واحدة (1) خلال فترة القرض، بشرط أن يعالج العميل حدث الدفع الفائت عن طريق دفع دفعة الفائدة الفائتة إلى البنك بالكامل، في غضون عشرة (10) أيام عمل من تاريخ الدفع (دفعة العلاج)، مع مراعاة موافقة هيئة أبوظبي للإسكان.

15.3 أثر ذلك على دعم هيئة أبوظبي للإسكان:

عند وقوع حالة تخلف ينتهي دعم هيئة أبوظبي للإسكان وفق البند 8.3 وقد يُسترد حسب قواعد برنامج هيئة أبوظبي للإسكان، ويتحمل العميل كامل الفائدة المطبقة بعد ذلك.

16. Governing Law and Jurisdiction

16. القانون الواجب التطبيق والاختصاص القضائي

16.1 These ADHA Top-Up Conditions (including non-contractual obligations) are governed by the laws of the UAE.

16.2 The courts of the Abu Dhabi have exclusive jurisdiction. The Bank may, at its discretion, bring proceedings in any other competent jurisdiction (including ADGM) if appropriate.

16.3 The Customer irrevocably waives any immunity (sovereign or otherwise) to the extent permitted by law.

16.1 تخضع شروط القرض الإضافي لبرنامج هيئة أبوظبي للإسكان (بما في ذلك الالتزامات غير التعاقدية) لقوانين دولة الإمارات العربية المتحدة.

16.2 تتمتع محاكم أبوظبي بالاختصاص الحصري، ويجوز للبنك - وفق تقديره - رفع الدعاوى أمام أي جهة قضائية مختصة أخرى (بما في ذلك سوق أبوظبي العالمي) إذا كان ذلك مناسباً.

16.3 يتنازل العميل نهائياً - بالقدر المسموح به نظاماً - عن أي حصانة (سيادية أو غيرها).