

قرار رئيس جمهورية مصر العربية**رقم ٩ لسنة ٢٠٠٧**

بشأن الموافقة على اتفاق قرض مشروع تنمية سوق التمويل العقاري

والموقع في القاهرة بتاريخ ٢٠٠٦/١١/١٢

بين حكومة جمهورية مصر العربية

والبنك الدولي للإنشاء والتعمير

رئيس الجمهورية

بعد الاطلاع على الفقرة الثانية من المادة (١٥١) من الدستور ؛

قرر :**(مادة وحيدة)**

ووفق على اتفاق قرض مشروع تنمية سوق التمويل العقاري بمبلغ مقداره (مائتان وأربعة عشر مليوناً ومائتا ألف جنيه مصرى) والموقع في القاهرة بتاريخ ٢٠٠٦/١١/١٢ بين حكومة جمهورية مصر العربية والبنك الدولي للإنشاء والتعمير ، وذلك مع التحفظ بشرط التصديق .

صدر برئاسة الجمهورية في ٢٩ ذى الحجة سنة ١٤٢٧ هـ

(الموافق ١٨ يناير سنة ٢٠٠٧ م) .

حسنى مبارك

وافق مجلس الشعب على هذا القرار بجلسته المعقودة في ١٦ ربيع الأول سنة ١٤٢٨ هـ

(الموافق ٤ أبريل سنة ٢٠٠٧ م) .

القرض رقم ٧٣٩٦ - مصر

اتفاق قرض

(مشروع تنمية سوق التمويل العقاري)

بين

جمهورية مصر العربية

و

البنك الدولي للإنشاء والتعمير

بتاريخ ١٢ نوفمبر ٢٠٠٦

القرض رقم ٧٣٩٦ - مصر

اتفاق قرض

اتفاق بتاريخ ١٢ نوفمبر ٢٠٠٦ بين جمهورية مصر العربية («المقترض») والبنك الدولي للإتشاء والتعمير («البنك») حيث اتفق كل من المقترض والبنك على ما يلي :

(المادة الاولى)

الشروط العامة والتعريفات

(١-١) تعد الشروط العامة (وفقاً للتعريف الوارد بملحق هذا الاتفاق) جزءاً لا يتجزأ من هذا الاتفاق .

(٢-١) ما لم يقتض سياق النص خلاف ذلك ، يكون للمصطلحات المستخدمة في اتفاق القرض المعانى المفردة لها في الشروط العامة أو في ملحق هذا الاتفاق .

(المادة الثانية)

القرض

(١-٢) يوافق البنك على إقراض المقترض - وفقاً للشروط والأحكام المنصوص عليها أو المشار إليها في هذا الاتفاق - مبلغ وقدره مائتان وأربعة عشر مليوناً ومائتا ألف جنيه مصرى (٢١٤.٢٠٠.٠٠٠ جم) («القرض») وذلك للمساعدة على تمويل المشروع الموضع بالجدول رقم (١) من هذا الاتفاق («المشروع») .

(٢-٢) يجوز للمقترض سحب حصيلة القرض وفقاً لأحكام البند (٤) من الجدول (٢) لهذا الاتفاق .

(٣-٢) تبلغ عمولة الارتباط المستحقة الدفع بواسطة المقترض ثلاثة أرباع من واحد في المائة (٤/٣ من %) سنوياً على رصيد القرض غير المسحوب ، وهى نسبة تخضع لأى إعفاء لجزء من هذا الرسم كما يحدده البنك من وقت لآخر .

(٤-٢) تبلغ قيمة رسم الحصول على القرض الذي يتعين على المقترض سداؤه واحد في المائة (١٪) من مبلغ القرض . ويكون خاضعاً لأي إعفاء . لجزء من هذا الرسم كما يحدده البنك من وقت لآخر .

(٥-٢) تعادل قيمة الفائدة المستحقة على المقرض على أصل مبلغ القرض المسحوب والقائم من وقت إلى آخر لأي فترة تستحق عليها الفائدة نسبة تساوي (سعر استبدال عملة القرض مضافاً إليه الهامش الثابت) . وتكون خاضعة لأي إعفاء لجزء من هذه الفائدة كما يحدده البنك من وقت لآخر . أما في حالة تحويل عملة كل أو جزء من أصل مبلغ القرض ، فيشترط تحديد قيمة الفائدة المستحقة على المقرض عن هذا المبلغ خلال فترة التحويل وفقاً لأحكام المادة (٤) من الشروط العامة ذات الصلة .

(٦-٢) تكون تواريخ السداد في ١٥ مارس و ١٥ سبتمبر من كل عام .

(٧-٢) يسدد أصل مبلغ القرض وفقاً لجدول استهلاك القرض الوارد بالجدول (٣)

لهذه الاتفاقية .

(٨-٢) (أ) من أجل تيسير إدارة الدين بحكمة ، يحق للمقرض في أي وقت طلب

تغيير أساس معدل الفائدة المطبق على كل أو أي جزء من أصل مبلغ

القرض من معدل متغير إلى معدل ثابت أو العكس .

(ب) يعد أي طلب تحويل عملة وفقاً للفقرة (أ) من هذا البند والمقبول

من قبل البنك تحويلاً حسب التعريف الوارد بالشروط العامة .

ويتم التحويل وفقاً لأحكام المادة (٤) من الشروط العامة

وإرشادات تحويل العملة .

(٢-٩) دون تقييد لأحكام الفقرة (أ) من البند (٢-٨) من هذه الاتفاقية ،
وما لم يخطر المقترض البنك بخلاف ذلك وفقاً لأحكام المخطوط الإرشادية للتحويل ،
يتغير نظام معدل الفائدة المطبق على إجمالى أصل مبلغ القرض المسحوب خلال كل فترة
تستحق فيها الفائدة من المعدل المتغير المبدئى إلى معدل ثابت حتى تاريخ الاستحقاق الكامل
للمبلغ المذكور ووفقاً لأحكام المادة (٤) من الشروط العامة وإرشادات تحويل العملة .
وبالتالى يجوز تعديل الشروط العامة لتتفق مع شروط هذا القرض .

(٢-١٠) تم تحديد الجهة المنفذة للمشروع كممثل للمقترض لأجل اتخاذ أى إجراء مطلوب
أو مسموح به وفقاً لأحكام البند (٢-٢) من هذا الاتفاق والمادة (٢) من الشروط العامة .
(٢-١١) يعلن المقترض بأنه قد حدد وزارة المالية للقيام نيابة عنه بسداد مدفوعات
خدمة الدين الخاصة بهذا القرض .

(المادة الثالثة)

المشروع

(٢-١) يعلن المقترض عن الالتزام بأهداف المشروع . ولذلك سيعمل على تنفيذ المشروع
من خلال الجهة المنفذة للمشروع وفقاً لأحكام المادة (٥) من الشروط العامة .
(٢-٢) دون تقييد لأحكام البند (٣-١) من هذه الاتفاقية وما لم يتفق المقترض
والبنك على خلاف ذلك ، يضمن المقترض تنفيذ المشروع وفقاً لأحكام الجدول (٢)
من هذه الاتفاقية .

(المادة الرابعة)

النفاز

(١-٤) يتكون الشرط الإضافى للنفاز مما يلى :

(أ) توقيع الاتفاق الفرعى نيابة عن المقترض والجهة المنفذة للمشروع .

(٢-٤) تتكون الأمور القانونية الإضافية مما يلى :

(أ) أنه تم اعتماد أو إقرار الجهة المنفذة للمشروع على اتفاقية المشروع وأنه أصبح ملزماً لها قانوناً وفقاً للشروط الواردة فيه .

(ب) اعتماد أو إقرار المقترض والجهة المنفذة للمشروع على الاتفاقية الفرعية وأنه أصبح ملزماً لهما قانوناً وفقاً للشروط الواردة فيه .

(٣-٤) تحدد التاريخ الذى يلى تاريخ توقيع هذا الاتفاق بمائة وثمانين يوماً (١٨٠)

وذلك لأغراض المادة (٩) من الشروط العامة .

(المادة الخامسة)

الممثلون والعناوين

(١-٥) تم تحديد وزيرة التعاون الدولى بدولة المقترض ووكيلة وزارة التعاون الدولى

للتعاون مع هيئات ومؤسسات التمويل الدولية والإقليمية والعربية كل بمفرده كمثلين عن المقترض .

(٢-٥) عنوان المقترض :

وزارة التعاون الدولى

٨ شارع عدلى

القاهرة - مصر

تلفراف :

وزارة التعاون الدولى

القاهرة - جمهورية مصر العربية

فاكس :

(٢٠٢) ٣٩١٢٨١٥

(٢٠٢) ٣٩١٥١٦٧

(٣-٥) عنوان البنك :

International Bank for Reconstruction & Development

1818 H Street, N. W.

Washington, D.C. 20433

United States of America

فاكس :

١٢٠٢ ٤٧٧ ٦٣ ٩١

تيلكس :

248423 (MCI) or

64145 (MCI)

تلغراف :

INTBAFRAD

Washington, D.C.

تم الاتفاق في القاهرة ، جمهورية مصر العربية في ذات التاريخ
الموضوع بصدر هذا الاتفاق .

عن

جمهورية مصر العربية

فايزة أبو النجا

وزيرة التعاون الدولي

الممثل المفوض

عن

البنك الدولي للإنشاء والتعمير

إيمانويل أمبي

نائب الرئيس الإقليمي

للمشرق الأوسط وشمال أفريقيا

الممثل المفوض

جدول (١)

وصف المشروع

يهدف هذا المشروع إلى مساعدة المقترض على دعم المقرضين الأساسيين في الأسواق المالية بما في ذلك البنوك والجهات المقرضة غير البنكية وذلك من أجل توفير خدمات التمويل العقاري للوحدات السكنية لمدة أطول وعلى أساس ظروف السوق .

ويتكون المشروع مما يلي ، وتحديدأ قيام اللجنة المنفذة للمشروع بتوفير التمويل المتوسط الأجل والأطول أجلاً لمقرضى التمويل العقاري المشاركين فيما يخص الوحدات السكنية لتلبية الحاجات الموضحة بملحق اتفاقية المشروع .

جدول (٢)**تنفيذ المشروع****البند ١ - التمويل الفرعى : الترتيبات المؤسسية وغيرها :****(١) الاتفاقية الفرعية :**

١ - لتيسير إجراءات تنفيذ المشروع ، يجب على المقترض إتاحة أموال القرض للجهة المنفذة للمشروع بموجب اتفاقية فرعية تبرم بينهما وفقاً للشروط والأحكام التى يقبلها البنك ، والتى تشمل - ضمن أمور أخرى - ما يلى : (أ) سداد قيمة الفائدة والرسوم والقسط وإعادة سداد ذلك المبلغ وفقاً لأحكام المادة (٢) من هذه الاتفاقية ، (ب) سداد أية رسوم أخرى مما قد يكون مستحقاً على المقترض ، (ج) اتخاذ أسعار الفائدة المحددة وفقاً لسعر السوق كنقطة إرشادية ، (د) العمل على تبعية خدمة الدين الخاصة بالقرض الفرعى مدفوعات الجهة المنفذة للمشروع على سداداتها المستحقة («الاتفاقية الفرعية»).

٢ - يقوم المقترض بممارسة حقوقه الناشئة عن اتفاق القرض الفرعى بالطريقة التى تكفل حماية مصالح المقترض والبنك وتضمن إنجاز أهداف القرض . وباستثناء ما قد يوافق عليه البنك خلاف ذلك ، لا يحق للمقترض تحويل أو تعديل أو إلغاء أو التنازل عن الاتفاقية الفرعية أو أى من أحكامها .

(ب) الترتيبات المؤسسية وغيرها :

١ - يقوم المقترض من خلال وتحت رعاية وزارة الاستثمار تأسيس لجنة استشارية فى موعد أقصاه ١٥ يناير ٢٠٠٧ والعمل على استمرار هذه اللجنة فيما بعد على أن تتكون هذه اللجنة من كبار ممثلى وزارات الاستثمار والتعاون الدولى والإسكان والعدل ووزارة الدولة للتنمية الإدارية بدولة المقترض بالإضافة إلى البنك المركزى المصرى والهيئة المصرية للتمويل العقارى وهيئة المساحة المصرية والجهة المنفذة للمشروع . وتكون اللجنة الاستشارية المذكورة مسئولة عن : (أ) المراقبة والمراجعة وتقديم الاستشارات لوزير الاستثمار فى كل ما يتعلق بالسياسات الموازية ذات الصلة بكفاءة سوق التمويل العقارى والسجل العقارى وتنفيذ عقود التمويل العقارى التى قد تنشأ خلال فترة تنفيذ المشروع ، (ب) القيام بمسح إحصائى لقياس مدى أثر المشروع على القطاعات المختلفة التى تتأثر بسوق التمويل العقارى .

٢ - يقوم المقترض من خلال وزارة الاستثمار وبالتشاور مع الوزارات الأخرى ذات الصلة باتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لتيسير وتعميم وتعجيل عمليات تسجيل الأملاك السكنية في المجتمعات العمرانية الجديدة التي يشملها هذا البرنامج وذلك في موعد أقصاه ٣١ يناير ٢٠٠٧

٣ - يقوم المقترض بضمان ما يلي من خلال وزارة الاستثمار : (أ) التزام الجهة المنفذة للمشروع في كل الأوقات بتوخى الحكمة في سياساتها الائتمانية وتلك الخاصة بإدارة الأصول والخصوم التي تتسق مع المعايير الدولية المقبولة ، (ب) قيام الجهة المنفذة للمشروع بتقديم قروض التمويل العقاري التي يجوز أن يكون لها مخصص احتياطي بنسبة واحد في المائة (١٪) ، (ج) سوف تكون الأوراق المالية للدين الخاصة بالجهة المنفذة للمشروع لاستثمارات مؤهلة بالنسبة للبنوك وشركات التأمين والمؤسسات الاستثمارية مما يعكس الجودة الائتمانية العالية لهذه الأوراق المالية للدين ، (د) إدراج سندات الجهة المنفذة للمشروع في تعريف الأصول السائلة للبنوك .

البند ٢ - المتابعة ورفع التقارير وتقييم المشروع :

(١) تقارير المشروع :

١ - يقوم المقترض من خلال وزارة الاستثمار بمراقبة وتقييم مدى التقدم الذي تم إحرازه في المشروع ورفع تقارير في هذا الشأن وفقاً لأحكام البند (٥-٨) من الشروط العامة وبناء على المؤشرات المتفق عليها مع البنك ، على أن يغطي هذا التقرير فترة قدرها فصل ميلادي واحد ، ثم يرفع للبنك في موعد أقصاه شهر واحد من تاريخ انتهاء تلك الفترة .

٢ - لأغراض البند (٥-٨) (ج) من الشروط العامة ، يجب تقديم تقرير تنفيذ المشروع

والخطة ذات الصلة بذلك البند للبنك في موعد أقصاه الأول من مارس ٢٠٠٩

(ب) الإدارة المالية والتقارير المالية والمراجعة :

١ - يقوم المقترض من خلال وزارة الاستثمار بتطبيق نظام للإدارة المالية وفقاً لأحكام البند (٥-٩) من الشروط العامة .

٢ - بدون تقييد لأحكام الفقرة (أ) من هذا البند ، يجب على المقترض من خلال وزارة الاستثمار أن يجعل الجهة المنفذة للمشروع تعد تقارير مالية مؤقتة بدون مراجعة عن تقدم المشروع كل ثلاثة أشهر ثم تقديمها للبنك بعد أقصى ٤٥ يوماً عقب تاريخ انتهاء الفترة ، وذلك بما يرضى البنك شكلاً ومضموناً .

٣ - يجب على المقترض من خلال وزارة الاستثمار أن يجعل الجهة المنفذة للمشروع تعد تقارير مالية وأن تراجعها بمعرفة مراقبي حسابات وفقاً لأحكام البند (٥-٩) (ب) من الشروط العامة . على أن يغطي كل تقرير تتم مراجعته مدة سنة مالية واحدة للجهة المنفذة للمشروع (أو أية فترة أخرى تقترحها الجهة المنفذة للمشروع ويوافق عليها البنك) . وتقدم التقارير المالية للبنك بعد مراجعتها بعد أقصى ستة أشهر عقب تاريخ انتهاء الفترة .

البند ٣ - التوريد :

يقوم المقترض بضمان تعهد المستفيدين بتوريد الأعمال المدنية السكنية والسلع والمعدات الممولة من حصيلة قروض التمويل العقاري وفقاً لممارسات القطاع الخاص المحلي والممارسات التجارية المقبولة لدى البنك .

البند ٤ - السحب من حصيلة القرض :

(١) عام :

١ - يجوز للمقترض سحب حصيلة القرض وفقاً لأحكام هذا البند والأحكام الإضافية الأخرى التي يخطر بها البنك لتمويل المصروفات المؤهلة الموضحة بالجدول في الفقرة (٢) أدناه .

٢ - يحدد الجدول التالي فئة المصروفات المؤهلة التي يجوز تمويلها من حصيللة القرض («الفئة»). كما يحدد هذا الجدول المبالغ المخصصة من القرض لكل فئة ونسبة المصروفات المؤهلة للتمويل بذات الفئة .

الفئة	المبلغ المخصص من القرض (بالجنيه المصرى)	نسبة المصروفات التي يتم تمويلها
١ - قروض التمويل العقارى	٢١٣,٦٦٤,٥٠٠	٪١٠٠
٢ - رسم الحصول على القرض ..	٥٣٥,٥٠٠	المبلغ المستحق وفقاً للبند (٢-٤) من هذا الاتفاق بموجب البند (٢-٧) (ب) من الشروط العامة .
إجمالى المبلغ	٢١٤,٢٠٠,٠٠٠	

(ب) شروط وفترة السحب :

١ - مع عدم الإخلال بأحكام الجزء (أ) من هذا البند ، لن يتم إجراء مسحوبات لـ :
 (أ) المدفوعات التي تمت قبل تاريخ هذه الاتفاقية (ب) المدفوعات الخاصة بالمصروفات التي تقع تحت الفئة (١) ما لم يكن المقترض قد قدم للبنك دليلاً مرضياً للبنك على أنه قام بتطبيق نظام الإدارة المالية المنصوص عليه بالبند (٢) (ب-١) من هذا الجدول وفقاً لأحكام البند (٥-٩) من الشروط العامة .

٢ - يكون تاريخ الإقفال فى ٣١ يوليو ٢٠١١

الجدول (٣)

جدول استهلاك القرض

١ - تنص القائمة الواردة فيما يلي على تواريخ سداد أقساط أصل القرض والنسبة المئوية لإجمالي القسط المستحق سداؤه في تاريخ سداد كل قسط من أصل القرض (نسبة القسط المستحق) . وفي حالة أن يتم سحب حصيلة القرض بالكامل في تاريخ سداد أول قسط من أصل القرض ، يقوم البنك بتحديد القسط الواجب سداؤه من قبل المقرض في تاريخ سداد كل قسط من أصل القرض وذلك كما يلي : (أ) الرصيد المسحوب من القرض في أول تاريخ لاستحقاق السداد مضموناً في (ب) نسبة القسط المستحق في تاريخ سداد كل قسط من أصل القرض .

نسبة القسط المستحق (كنسبة مئوية)	تاريخ السداد
٣.٥٧ %	في كل من ١٥ مارس و ١٥ سبتمبر بداية من ١٥ سبتمبر ٢٠١٢ حتى ١٥ سبتمبر ٢٠٢٥
٣.٦١ %	في ١٥ مارس ٢٠٢٦

٢ - إذا لم يتم سحب حصيلة القرض بالكامل في تاريخ سداد أول قسط من أصل القرض ، يتم تحديد القسط الواجب سداؤه من قبل المقرض في تاريخ سداد كل قسط من أصل القرض على النحو التالي :

(أ) في حدود ما تم سحبه من حصيلة القرض في تاريخ سداد أول قسط ، يسدد المقرض المبلغ المسحوب وغير المسدد من التاريخ المذكور طبقاً للفقرة (١) من هذا الجدول .

(ب) يتم سداد أى مبلغ يتم سحبه بعد تاريخ سداد أول قسط من أصل القرض فى تاريخ سداد قسط أصل القرض الذى يلى تاريخ السحب المذكور ، ويكون السداد بالمبالغ التى يحددها البنك عن طريق ضرب كل مبلغ مسحوب فى كسر : بسطه هو نسبة القسط الأسمى المحدد فى القائمة الواردة بالفقرة (١) من هذا الجدول (نسبة القسط الأسمى المستحق) ، ومقامه هو إجمالى جميع الأقساط الأصلية الباقية المستحقة فى تواريخ سداد أقساط أصل القرض التى تقع فى التاريخ المذكور أو بعده .

٣ - (أ) لأغراض حساب أقساط أصل القرض واجبة السداد فى أى تاريخ سداد للأقساط المذكورة ، تعتبر أية مبالغ مسحوبة خلال شهرين ميلاديين قبل تاريخ سداد أى قسط من أصل القرض مسحوبة ومستحقة السداد فى تاريخ سداد قسط أصل القرض الذى يلى تاريخ السحب ، ويتعين سدادها فى تاريخ سداد أقساط أصل القرض بدءاً من تاريخ سداد القسط الثانى الذى يلى تاريخ السحب .

(ب) دون الإخلال بنصوص الفقرة الفرعية (أ) من تلك الفقرة عالىه ، إذا ما قرر البنك فى أى وقت اتباع نظام مطالبات بتواريخ استحقاق يتم بموجبه إصدار الفواتير فى تاريخ الاستحقاق لأقساط أصل القرض أو بعد التاريخ المذكور ، يتوقف تطبيق نصوص هذه الفقرة الفرعية على أية مبالغ مسحوبة بعد اتباع نظام المطالبات المذكور .

الملحق

البند ١ - التعريفات:

- ١ - مصطلح «اللجنة الاستشارية» يعنى اللجنة المزمع تأسيسها وإقامتها وفقاً لأحكام البند (١) (ب) (١) من الجدول (٢) بهذه الاتفاقية .
- ٢ - مصطلح «المستفيد» يعنى أى مقترض مؤهل يقدم له مقرض التمويل العقارى المشارك (حسب التعريف المذكور أدناه) أو يزمع تقديم تمويل عقارى (حسب التعريف المذكور أدناه) له بضمان تمويل لتمويل شراء وحدة سكنية أو ترميمها ، ويعنى مصطلح «المستفيدين» كافة المقترضين المؤهلين وفقاً لتعريف مصطلح «المستفيد» .
- ٣ - مصطلح «فئة» يعنى الفئة الموضحة بالجدول فى البند (٤) من الجدول (٢) بهذه الاتفاقية .
- ٤ - مصطلح «جم» يعنى الجنيه المصرى - أى العملة الرسمية للمقترض .
- ٥ - مصطلح «الشروط العامة» يعنى الشروط العامة للبنك الدولى للإنشاء والتعمير فيما يتعلق بالقروض والمؤرخة الأول من يوليو ٢٠٠٥ مع التعديلات الواردة بالبند (٢) من هذا الملحق .
- ٦ - مصطلح «وزارة الاستثمار» يعنى وزارة الاستثمار بالبلد التابع له المقترض أو أى جهة تخلفها .
- ٧ - مصطلح «قرض تمويل عقارى» يعنى قرصاً عقارىً مضموناً بتمويل ومقدماً أو يزمع تقديمه من قبل مقترض تمويل عقارى مشارك (حسب التعريف المذكور أدناه) لإتاحة تمويل لمستفيد بغرض شراء وحدة سكنية أو ترميمها .
- ٨ - مصطلح «قرض إعادة تمويل عقارى» يعنى قرص تمويل مقدم أو يزمع تقديمه من أموال القرض لمقترض تمويل عقارى مشارك (حسب التعريف المذكور أدناه) من قبل الجهة المنفذة للمشروع والتي تتفق ومعايير التأهيل المنصوص عليها بجدول اتفاقية المشروع .

- ٩ - مصطلح «اتفاقية مشاركة» يعنى اتفاقية مبرمة أو يزعم إبرامها بين الجهة المنفذة للمشروع وكل مقرض تمويل عقارى مشارك (حسب التعريف المذكور أدناه) مؤهل وفقاً للبند (١) (ب) من جدول اتفاقية المشروع .
- ١٠ - مصطلح «مقرض تمويل عقارى مشارك» يعنى أى مقرض مشارك مؤهل ومقدم له تمويل عقارى من قبل الجهة المنفذة للمشروع كما هو موضح بجدول اتفاقية المشروع والمحدد بمعرفة الجهة المنفذة للمشروع كمؤسسة مقرضة للتمويل ومقدمة للخدمات الخاصة بها . ويعنى مصطلح «مقرض تمويل عقارى مؤهلون» جميع المقرضين المشاركين والمؤهلين وفقاً لتعريف مصطلح «مقرض تمويل عقارى مشارك» .
- ١١ - مصطلح «برنامج» يعنى البرنامج القومى لإصلاح السجل العقارى الذى يهدف إلى تغيير نظام تسجيل الممتلكات من خلال عملية البيت المنظم فى سندات الملكية والمساحة والتسجيل فى المناطق العمرانية من نظام تسجيل حجج أو عقود عرفية إلى نظام شهر حق الملكية .
- ١٢ - مصطلح «الجهة المنفذة للمشروع» يعنى الشركة المصرية لإعادة التمويل العقارى وهى مؤسسة مالية تأسست ومقامة حالياً فى بلد المقرض كشركة مساهمة مصرية بموجب القانون رقم ١٥٩ لعام ١٩٨١ والقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ والقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ واللائحة التنفيذية لها ، بفرض توفير مصدر لتمويل متوسط الأجل أو أطول أجلاً لمقرضى تمويل عقارى مشاركين .
- ١٣ - مصطلح «تشريع الجهة المنفذة للمشروع» يعنى القانون رقم ١٥٩ لعام ١٩٨١ والقانون رقم ٩٥ لعام ١٩٩٢ والقانون رقم ١٤٨ لعام ٢٠٠١ واللائحة التنفيذية لها .
- ١٤ - مصطلح «اتفاقية فرعية» يعنى الاتفاقية المشار إليها بالبند (١) (أ) بالجدول (٢) بهذه الاتفاقية والذى بموجبه يتيح المقرض أموال القرض للجهة المنفذة للمشروع .

البند ٢ - تعديلات بالشروط العامة :

١ - لغرض شروط هذا القرض ، فإنه لن يعتد بأى اتفاق فى إطار الشروط العامة يتعلق بأى تحويل فى العملة أو بتحديد حد للسعر المتغير السارى وذلك بتحديد حد أقصى لسعر الفائدة فيما يخص هذا السعر المتغير .

٢ - يحذف البند (٣-٤) (ج) كلية .

٣ - تم تعديل التعريفات التالية والواردة بملحق الشروط العامة لقروض البنك بتاريخ الأول من يوليو ٢٠٠٥ لتصبح كما يلى :

« ٣٩ - مصطلح "السعر الثابت" يعنى أنه عند تحويل سعر الفائدة من سعر متغير ، يطبق سعر فائدة ثابت على مبلغ القرض السارى عليه التحويل المذكور ، وبما يعادل سعر الفائدة التى يحددها البنك فى حدود المعقول . ويتم ذلك بأخذ متوسط معدلات مرجعية تحويل عملة القرض بالنسبة للأيام التى تم فيها سحب أى مبلغ من القرض وتحميلها على مبلغ القرض المسحوب فى كل يوم من تلك الأيام» .

« ٤٠ - مصطلح "الهامش الثابت" يعنى مبلغ الهامش الثابت الخاص بالبنك بواقع (٢٥ ، ٪٠) بعملة القرض» .

« ٨٧ - مصطلح "السعر المتغير" يعنى بالنسبة لهذا القرض سعر فائدة متغير يطبق على الرصيد المسحوب من القرض ويعادل مجموع ما يلى : (أ) سعر استبدال عملة القرض المبدئى ، زائد (ب) الهامش الثابت . وفى حالة تحويل سعر الفائدة من السعر الثابت فإن السعر المتغير للفائدة على مبلغ القرض الذى يسرى عليه التحويل يجب أن يعادل معدل مرجعية تحويل عملة القرض المحدد من قبل البنك فى حدود المعقول وفقاً لإرشادات تحويل العملة» .

٤ - تمت إضافة التعريفات التالية إلى ملحق الشروط العامة لقرض البنك بتاريخ الأول من يوليو ٢٠٠٥ كما يلي :

« ٩٢ - مصطلح "سعر استبدال عملة القرض" يعنى بالنسبة لأية فترة فائدة السعر المعروض لاستبدال الجنيه المصرى سنوياً وذلك عن تعاملات استبدال سعر فائدة العملة من الدولار الأمريكى إلى الجنيه المصرى بفترة تقارب فترة القرض بقدر الإمكان وبشرط ألا تتعدها . وعلى أن تتخذ شكل نسبة مئوية وتظهر على شاشة رويترز فى صفحة 1 BAREMEGP (تحت عنوان "استبدال") وذلك عند إقفال باب التعاملات فى القاهرة وفى اليوم الذى يسبق أول أيام فترة الفائدة ذات الصلة بيومى عمل . أما فى حالة فترة الفائدة المبدئية فيتم ذلك فى اليوم الذى يسبق الأول أو الخامس عشر من الشهر المبرمة فيه اتفاقية القرض بيومى عمل ، أى اليومين الذين يسبقان تاريخ إبرام اتفاقية القرض مباشرة . وفى حالة وقوع اتفاقية القرض فى اليوم الأول أو الخامس عشر من ذلك الشهر ، يشترط أن يكون ذلك اليوم هو اليوم السابق لتاريخ اتفاقية القرض بيومى عمل .

أما فى حالة عدم نشر صفحة 1 BAREMEGP على شاشة رويترز أو فى حالة عدم نشر سعر الاستبدال المعروض الممتد لفترة عامين على الأقل على نفس صفحة شاشة رويترز ؛ عندئذ يقوم البنك - وبالتشاور مع المقترض - بتحديد سعر استبدال العملة المحلية باستخدام : (أ) أحدث معدل استبدال للعملة المحلية تم نشره على صفحة شاشة رويترز التى يستخدمها البنك ؛ أو (ب) آخر عائدات السند المنشورة التى أصدرها المقترض والتى تمتد فترتها إلى ما يقارب فترة القرض بقدر الإمكان وبشرط ألا تتعدها .

« ٩٣ - مصطلح "يوم عمل البنك" يعنى أى يوم تفتح فيه البنوك التجارية للعمل (وتشمل التعامل بالعملة الأجنبية وودائع العملات الأجنبية) فى مدن القاهرة ولندن ونيويورك» .

« ٩٤ - مصطلح "معدل مرجعية عملة القرض" يعنى - بالنسبة لأى يوم يسحب فيه المقترض أى مبلغ من القرض - السعر المعروض لاستبدال الجنيه المصرى سنوياً وذلك عن تعاملات استبدال سعر فائدة العملة من الدولار الأمريكى إلى الجنيه المصرى والتي تمتد فترتها إلى ما يقارب فترة القرض بقدر المستطاع وبشرط ألا تتعدها . وعلى أن تتخذ شكل نسبة مئوية وتظهر على شاشة رويترز 1 BAREMEGP (تحت عنوان "استبدال") وذلك عند إقفال باب التعاملات فى القاهرة فى اليوم الذى يسبق يوم السحب زائد الهامش الثابت بيومى عمل .

أما فى حالة عدم نشر صفحة 1 BAREMEGP على شاشة رويترز أو فى حالة عدم نشر سعر الاستبدال المعروض الممتد لفترة عامين على الأقل على نفس صفحة شاشة رويترز ؛ عندئذ يقوم البنك - وبالتشاور مع المقترض - بتحديد سعر استبدال العملة المحلية باستخدام : (أ) أحدث معدل مرجعية العملة المحلية تم نشره على شاشة رويترز المذكورة التى يستخدمها البنك ، أو (ب) آخر عائدات السند المنشورة التى أصدرها المقترض والتي تمتد لفترة تقارب فترة القرض بقدر الإمكان وبشرط ألا تتعدها .

قرار وزير الخارجية

رقم ٣٨ لسنة ٢٠٠٧

وزير الخارجية

بعد الاطلاع على قرار السيد رئيس الجمهورية رقم ٩ الصادر بتاريخ ٢٠٠٧/١/١٨ بشأن الموافقة على اتفاق قرض مشروع تنمية سوق التمويل العقارى ، والموقع فى القاهرة بتاريخ ٢٠٠٦/١١/١٢ بين حكومة جمهورية مصر العربية والبنك الدولى للإتشاء والتعمير ؛

وعلى موافقة مجلس الشعب بتاريخ ٢٠٠٧/٤/٤ ؛

وعلى تصديق السيد رئيس الجمهورية بتاريخ ٢٠٠٧/٤/٧ ؛

قرر:

(مادة وحيدة)

يُنشر فى الجريدة الرسمية قرار السيد رئيس الجمهورية رقم ٩ الصادر بتاريخ ٢٠٠٧/١/١٨ بشأن الموافقة على اتفاق قرض مشروع تنمية سوق التمويل العقارى ، والموقع فى القاهرة بتاريخ ٢٠٠٦/١١/١٢ بين حكومة جمهورية مصر العربية والبنك الدولى للإتشاء والتعمير .

ويعمل بهذا الاتفاق اعتباراً من ٢٠٠٧/٥/٨

صدر بتاريخ ٢٠٠٧/٥/٢١

وزير الخارجية

أحمد أبو الغيط