

قرار رقم (١٤٩٥) لسنة ٢٠١٨
بتاريخ: ١٤/٣٠/٢٠١٨
بشأن نماذج عقود التمويل العقاري للوحدات المدعومة
من صندوق الإسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى

رئيس الهيئة العامة للرقابة المالية

بعد الاطلاع على قانون التمويل العقارى رقم (١٤٨) لسنة ٢٠٠١ والمعدل بالقانون رقم (٥٥) لسنة ٢٠١٤ ولائحة التنفيذية؛
وعلى القانون رقم (١٠) لسنة ٢٠٠٩ بشأن تنظيم الرقابة على الأسواق والأدوات المالية غير المصرفية؛
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (١٩٢) لسنة ٢٠٠٩ بإصدار النظام الاساسى للهيئة العامة للرقابة المالية؛
وعلى القانون رقم (٩٣) لسنة ٢٠١٨ بشأن الإسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى؛
وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (١١١) لسنة ٢٠١٥ بشأن قواعد ومعايير ممارسة نشاط التمويل العقارى؛
وعلى قرار رئيس الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (١٠٧٦) لسنة ٢٠١٥ بشأن نماذج إتفاقات التمويل العقارى؛
وعلى مذكرة الإدارة المركزية للإشراف والرقابة على شركات التمويل المؤرخة في ٢٠/١٢/٢٠١٨؛

قرر

(المادة الأولى)

يعمل بالنماذج المرفقة بشأن التمويل العقارى للوحدات المدعومة من صندوق الإسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى، وهى :

- نموذج (ت/ع ٩) عقد تمويل عقارى لشراء وحدة سكنية مدعومة من صندوق الإسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى طبقاً لأحكام قانون التمويل العقارى رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحة التنفيذية وتعديلاتهما والقانون رقم ٩٣ لسنة ٢٠١٨ بشأن الإسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى.
- نموذج (ت/ع ١٠) عقد تمويل عقارى لشراء وحدة سكنية ضمن وحدات الإسكان الاجتماعى طبقاً لأحكام قانون التمويل العقارى رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحة التنفيذية وتعديلاتهما والقانون رقم ٩٣ لسنة ٢٠١٨ بشأن الإسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى.

(المادة الثانية)

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية وعلى الموقع الالكترونى للهيئة ويعمل به من تاريخ صدوره.

رئيس مجلس إدارة
الهيئة العامة للرقابة المالية

د. محمد عمران
٤٦٠٧٦

لمد/قرار ١

عقد تمويل عقارى لشراء وحدة سكنية ضمن وحدات الإسكان الاجتماعى
طبقاً لأحكام قانون التمويل العقارى رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحة التنفيذية وتعديلاتهما
والقانون رقم ٩٣ لسنة ٢٠١٨ بشأن الإسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى

إنه فى يوم ----- الموافق -----/-----/-----

تم التعاقد بين كل من :

أولاً :-

صندوق الإسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى والكائن مقره ٤٦ و٤٤ شارع الجزيرة - الدقى - الجزيرة.
ويمثله قانوناً فى هذا العقد السيد الأستاذ/..... بصفتة الرئيس التنفيذى والممثل القانونى للصندوق بموجب
قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ويوقع عنه فى هذا العقد السيد المهندس/ بصفتة مدير مديرية
الإسكان بمحافظة / رئيس جهاز تنمية مدينة بموجب.....

طرف أول (بائع)

ثانياً :-

السيد / مواليد :

الجنسية : ويحمل بطاقة رقم قومى بتاريخ ويقوم فى
..... وتعد الوحدة السكنية محل العقد هى محلاً مختاراً وموطناً قانونياً له من تاريخ إستلامه لها.

طرف ثانياً - مشتري - (مستثمر)

ثالثاً :-

بنك/شركة للتمويل العقارى (ش.م.م) المرخص لها بالعمل وفقاً لأحكام قانون التمويل العقارى
الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما تحت رقم؛ رقم السجل التجارى
والكائن مركزها الرئيسى فى، ومحلها المختار..... ويمثلها فى
التوقيع على الإتفاقى

السيد بصفتة

أو بنك /

طرف ثالث (ممول)



٤٦٠٧٦

تمهيد

فى ضوء مبادرة البنك المركزى المصرى من ضرورة تحفيز جهات التمويل العقارى وتشجيعها على التوسع فى مجال التمويل العقارى مع توجيهها للإهتمام بمحدودى الدخل ومتوسطى الدخل ايماناً منه بالمسؤولية الإجتماعية التى تقع على عاتقه بخلاف دوره الإقتصادى، على أن يتم ذلك من خلال تحقيق إصلاح هيكلى للتمويل العقارى من خلال إتاحة التمويل طويل الأجل بأسعار عائد منخفضة لضمان توفير الدعم المناسب لفئة محدودى الدخل، فضلاً عما يقوم به صندوق الاسكان الإجتماعى ودعم التمويل العقارى من تقديم دعم نقدى لجزء من مقدم ثمن الوحدة لفئة محدودى الدخل وعلى أن يقوم المستثمر (الطرف الثانى) بسداد باقى مقدم ثمن الوحدة.

وحيث أن الطرف الأول (البائع) يمتلك الوحدة السكنية رقم بالدور رقمالكائنة بالعقار رقم شارع مدينة محافظة بمساحة مربع تقريباً تحت العجز والزيادة و يرغب فى بيعها.

وحيث أن الطرف الثانى (المستثمر) يرغب فى شراء هذه الوحدة بنظام التمويل العقارى طبقاً لأحكام قانون التمويل العقارى الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ وتعديلاته ، وقانون الإسكان الإجتماعى ودعم التمويل العقارى رقم ٩٣ لسنة ٢٠١٨ على أن يدفع% من قيمة هذه الوحدة المبينة بالبند السادس من هذا الإتفاق -والتي تم تقييمها بمبلغ وقدره فقط..... لاغير وقد قبل أطراف هذا الإتفاق هذا التقييم - كمقدم ، كما يقدم الطرف الأول مبلغ فقط..... لاغير دعم للطرف الثانى على أن يسدد الباقي على أقساط محددة على النحو الوارد بهذا الإتفاق ، وفى ذات الوقت يقبل الطرف الأول (البائع) بحالة حقة فى هذه الأقساط إلى الطرف الثالث (الممول) بمقابل معجل بالشروط التى يتفقان عليها بحيث يسدد الطرف الثانى (المستثمر) الأقساط إلى الطرف الثالث (الممول) طبقاً للجدول المرفق.

يلتزم الممول والطرف الثانى (المستثمر) الحاصل على الدعم الذى يقدمه صندوق الاسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى فى هذا الشأن "والذى يتمثل فى دعم مقدم ثمن الوحدة المباعة أو دعم جزء من الأقساط الشهرية المستحقة أو لدعم هذا المقدم واقساط التمويل معاً"؛ بالشروط التى يضعها الصندوق وفقاً للنموذج الملحق بهذا الإتفاق والمعد لهذا الغرض.

وبعد أن أقر الأطراف الثلاثة بكامل أهليتهم القانونية للتعاقد والتصرف اتفقوا على الآتى :



البند الاول

يعتبر التمهيد السابق و كراسة الشروط والملاحق المرفقه بها و بالعقد جزءاً لا يتجزأ منه ومكماً لشروطه ، كما تعتبر أحكام قانون التمويل العقارى الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية وتعديلاته والقرارات الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية تنفيذياً لهما والقانون ٩٣ لسنة ٢٠١٨ بإصدار قانون الإسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى وقرارات مجلس إدارة الصندوق الصادرة تطبيقاً له جزءاً متمماً لهذا العقد ، وتسرى أحكامهما فيما لم يرد بشأنه نص خاص فى هذا الإتفاق ، كما يكون لهما الأولوية فى التطبيق عند التعارض مع غيرهما من أحكام، وتكون كافة مرفقات وملاحق هذا العقد جزءاً لا يتجزأ منه ومكمل لبنوده .

البند الثاني

موضوع الاتفاق

باع وأسقط وتنازل الطرف الأول (البائع) بموجب هذا الإتفاق وبكافة الضمانات الفعلية والقانونية إلى الطرف الثاني - المشتري - (المستثمر) الوحدة السكنية دون حصة في (الأرض والاجزاء المشتركة والسطح والواجهات) وبيانها تفصيلا كما يلي :-

(١) بيان العقار الكائن به الوحدة محل الاتفاق :

رقم----- شارع-----حى-----مجاورة أو تقسيم..... مدينة.....
محافظة :

الحد البحرى :

الحد الشرقى :

الحد القبلى :

الحد الغربى :

وصف العقار :

(٢) بيان الوحدة محل الاتفاق

الوحدة رقم----- بالدور----- بالعقار رقم-----
وحدودها كالتالى

الحد البحرى :

الحد الشرقى :

الحد القبلى :

الحد الغربى :

بمساحة : تقريبا بالمنافع



٤٦٠٧٦

البند الثالث

الملكية

يقر الطرف الأول (البائع) بأن ملكية العقار أو الوحدة محل البيع بموجب هذا الإتفاق آلت إليه بموجب قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٣٠٣ لسنة ٢٠١٥ والقانون ٩٣ لسنة ٢٠١٨ وأنها مملوكة له ولا يوجد للغير أية حقوق عينية اصلية أو تبعية عليها ، كما يقر بأنها ليست مؤجرة ولا مبيعة للغير ، وأنه يحوزها حيازة هادئة وظاهرة دون أى تعرض مادى أو قانونى من الغير ، وأن المبانى مقامة وفقاً لتراخيص صادرة من جهات الإختصاص الرسمية وسارية المفعول ، وأن تنفيذها على الطبيعة تم مطابقاً للتراخيص والقواعد والاصول الفنية ، وأنه لا توجد أية مخالفات من أى نوع كان .

البند الرابع

إقرار المعاينة

يقر الطرف الثانى (المستثمر) بأنه عاين الوحدة موضوع هذا العقد المعاينة التامة الناقية للجهالة وأنه قبلها بحالتها وليس له الحق في المطالبة باستبدالها.

البند الخامس

انتقال ملكية الوحدة

يلتزم الطرف الأول بتقديم المستندات اللازمة لتسجيل الوحدة المباعة باسم الطرف الثانى خالية من أية حقوق عينية للغير مع أحقية الطرف الثالث فى إجراء الرهن وقيد حق الإمتياز لصالحه على الوحدة محل العقد لحين الإنتهاء من سداد كامل الثمن.

البند السادس

الثمن

تم بيع الوحدة السكنية المبينة فى البند الثانى من هذا العقد بقبول كافة الأطراف لقاء ثمن إجمالى قدرهجنيه مصري " فقط لا غير " .

ويقر الطرف الأول " البائع " أن الطرف الثانى "المستثمر" قد سدد له من الثمن الاجمالي للوحدة المبين عاليه عند التوقيع على هذا العقد مبلغاً وقدره " فقط لا غير "

وبأن الطرف الثالث سدد له مبلغ وقدره....." فقط..... لاغير " قيمة التمويل الممنوح.

وتقدر قيمة الدعم الممنوح من صندوق الإسكان الإجتماعى ودعم التمويل العقارى البالغ قيمته مبلغ وقدره فقط..... لاغير".

ومن ثم يكون إجمالى قيمة الوحدة قد تم سداه الى البائع (الطرف الأول) مبلغ وقدره..... فقط..... لاغير".

ويلتزم الطرف الثانى (المستثمر) بسداد قيمة التمويل الممنوح له من الطرف الثالث (الممول) شاملاً تكاليف التمويل على أقساط شهرية لمدة.....شهر وفقاً لجدول بيان الأقساط المرفق بهذا العقد.

كما اتفق الأطراف على أن يكون جدول السداد المرفق موضح به القيمة الاجمالية للتمويل وتكاليفه وعدد الأقساط وقيمتها وتواريخ استحقاقها، وى مصاريف أخرى تم اضافتها على تكاليف التمويل أو خصمها من حساب المستثمر، ويكون جدول السداد مكماً لهذا الاتفاق ويعد جزء لا يتجزأ منه.

ويكون للطرف الثالث ضمان حق الإمتياز لهذه الأقساط على الوحدة المباعة وفق البند الثامن وباقى أحكام هذا الإتفاق.



٤٦٠٧٦

البند السابع

حوالة الحق في أقساط الثمن

يقر الطرف الأول (البائع) بقبوله حوالة حقوقه في أقساط الثمن إلى الطرف الثالث بمقابل معجل وبشروط أتفق عليها بموجب وثيقة مستقلة (مرفقة بهذا الإتفاق ومكملة له) تتضمن أحكام وآثار هذه الحوالة التي تشمل حق الإمتياز المقرر قانوناً للثمن على الوحدة المباعة .

ويعتبر توقيع الطرف الأول (البائع) على هذا العقد إصلاً ومخالصة منه باستلام كامل المقابل المعجل للحوالة ، كما يعتبر توقيع الطرف الثاني (المستثمر) على هذا العقد قبولاً منه لهذه الحوالة وإقراراً بنفاذها في حقه



البند الثامن

التزامات الطرف الثاني - مشتري (المستثمر)

يلتزم الطرف الثاني - المشتري - (المستثمر) بما يلي :

١. سداد كامل أقساط الثمن في المواعيد المتفق عليها وذلك إلى الطرف الثالث مباشرة وفقاً لبنود هذا الاتفاق.
٢. سداد ما يستحق على الوحدة من التزامات لاحقة على شغلها بما في ذلك من رسوم أو ضرائب أو غير ذلك لأية جهة حكومية دون أن يكون له الحق في الرجوع على الطرف الثالث بما قد يؤديه في هذا الشأن.
٣. سداد قيمة وديعة الصيانة البالغة ٥% من قيمة الوحدة السكنية لا ترد ولا تسترد والتي تمثل نصيب الوحدة موضوع العقد في وديعة الصيانة والتي يتولى صندوق الإسكان الإجتماعي ودعم التمويل العقاري بمفرده (دون أي تدخل من المستثمر) إدارتها واستثمارها للصرف منها على أغراض صيانة الأجزاء المشتركة وملحقاتها المختلفة والحفاظ على المظهر العام والطابع المعماري والنسق الحضاري لعقارات الإسكان الاجتماعي والتي تتمثل في (المرافق الخارجية بين العقارات - تنسيق الموقع - النظافة خارج العقارات - الإنارة خارج العقارات - واجهة العقارات - أسطح العقارات) وفقاً للضوابط التي يضعها أو يقرها مجلس إدارة (الصندوق) دون أي حق في الاعتراض من قبل المستثمر، على أن يكون ذلك في حدود عائد وديعة الصيانة المحصلة من ملاك تلك العقارات.

أما فيما يتعلق بصيانة الأجزاء المشتركة (المناور - المساحات بين الوحدات - السلالم) للعقار الكائن به الوحدة السكنية موضوع هذا العقد فيلتزم بها إتحاد الشاغلين المنشأ طبقاً لأحكام القانون المدني وقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨، وللطرف الأول القيام بأعمال الصيانة المسنول عنها إتحاد الشاغلين بناءً على عقد خاص بينهما يُحدد به مقابل وأسلوب وطريقة سداد قيمة أعمال الصيانة المُتفق عليها سواء كان ذلك المُقابل مبلغ إجمالي أو إشتراك دوري يؤديه إتحاد الشاغلين للطرف الأول. ويجوز أن يتم هذا الإتفاق الخاص بين الطرف الأول والطرف الثاني (المستثمر) حال عدم إنشاء أو تفعيل إتحاد الشاغلين. وللطرف الأول أيضاً القيام بذلك حالة ظهور ضرورة لتدخله للصيانة أو الإصلاح للعقار. كما له الحق في الإصلاح والصيانة في الأجزاء المشتركة للحفاظ على المشروع والنسق المعماري وفي حال عدم سداد الطرف الثاني (المستثمر) لهذه القيمة يحق للصندوق اتخاذ كافة الإجراءات القانونية لتحصيلها.

وللصندوق في سبيل ذلك التعاقد مع أيأمن الشركات المتخصصة في هذا الشأن، كما يقر المستثمر بأن الصندوق غير ملزم في كافة الأحوال بإعادة تلك الوديعة أو عاندها له في أي وقت لاحق لتاريخ إبرام العقد، ومن المتفق عليه أنه في حال زيادة النفقات والمصروفات الفعلية اللازمة لأعمال الصيانة عن المبالغ المحصلة

- من ملاك الوحدات يلتزم المستثمر بأن يدفع الى الصندوق ما يوازي نصيبه في قيمة هذه الزيادة وفي حال عدم سداد المستثمر لهذه القيمة يحق للصندوق اتخاذ كافة الإجراءات القانونية لتحصيلها.
٤. عدم التصرف في الوحدة محل هذا الاتفاق أو تأجيرها أو تمكين أحد من شغلها أو الإنتفاع بها أو جزء منها إلا بعد الحصول على موافقة كتابية من الصندوق وذلك خلال سبع سنوات من تاريخ إستلام المستثمر للوحدة موضوع الاتفاق.
٥. عدم التصرف في الوحدة أو تأجيرها أو تمكين الغير من الإنفراد بشغلها إلا بعد الحصول على موافقة كتابية من الممول بناء على طلب مكتوب يوجه إليه قبل الموعد المحدد للتصرف أو الإيجار أو الشغل بمدة لا تقل عن ثلاثين يوم، ويرفق بالطلب المستندات الدالة على شخص المتصرف اليه ودخله والضمانات المقدمه منه.
٦. عدم إجراء أي تعديلات تخل بالضمان العقاري للممول دون الحصول على موافقة كتابية من الممول.
٧. إخطار الممول كتابية في حالة وجود أي تعرض مادي أو قانوني من قبل الغير.
٨. رهن الوحدة أو قيد حق امتياز الثمن المحالة أفساطه إلى الممول وذلك ضماناً للوفاء بها.
٩. الإقرار بأنه تسلم نسخة من نموذج الشروط الأساسية للتمويل العقاري المعد من قبل الهيئة العامة للرقابة المالية وكتابة إقرار بذلك يرفق بهذا الاتفاق.
١٠. الإقرار بقبوله إتاحة بيانات هذا الاتفاق وملحقاته وما قد يطرأ عليه من تعديلات إلى الهيئة العامة للرقابة المالية والبنك المركزي المصري.
١١. إستعمال الوحدة السكنية محل هذا الاتفاق في سكنه هو وأسرته.
١٢. رد مبلغ الدعم المذكور في البند السادس (الثمن) من هذا الاتفاق إلى الطرف الاول وكذلك تكلفته في حالة السداد المعجل خلال سبع سنوات من تاريخ إستلام الوحدة وعلى النحو المبين بالجدول المرفق وخصم التعويضات الصادر بها قرار من مجلس إدارة الصندوق في ذلك الشأن.
١٣. عدم القيام بأية أعمال يكون من شأنها الاضرار بالوحدة أو بالأجزاء المشتركة أو المعدة للإستعمال المشترك بالعقار الذي تقع به الوحدة، أو إستعمال هذه الأجزاء في غير ما هي مخصصة له أو حرمان باقي الملاك من الإنتفاع بها أو التقليل أو الحد من إنتفاعهم بها.
١٤. الإنتفاع بالوحدة السكنية المخصصة له وأن يقوم بشغلها على نحو منتظم ودائم خلال سبع سنوات من تاريخ إستلامه لها ويستثنى من ذلك الحالات التي يصدر بها قرار من مجلس إدارة الطرف الاول، وفي حالة مخالفته لذلك فإنه يكون مسئولاً عن رد الوحدة السكنية والدعم السابق منحه له وتكلفته والتعويضات الصادر بها قرار من مجلس إدارة الصندوق في هذا الشأن.
١٥. أنه في حالة إخلاله بالضوابط والالتزامات المنصوص عليها قانوناً أو قرارات مجلس إدارة الصندوق أو عدم صحة البيانات المقدمة والتي ترتب عليها الحصول على دعم غير مستحق، يلتزم برد الوحدة السكنية وقيمة الدعم وتكلفته والتعويضات التي تقرر وفقاً للضوابط التي يحددها مجلس إدارة الصندوق، وتحمل المسئولية الجنائية والمدنية المترتبة على ذلك، وللصندوق الحق في اتخاذ الإجراءات القانونية التي يراها مناسبة لضمان حقوقه في سحب الوحدة المدعومة حتى ولو كان قد تم تسليمها له.



١٦. تحمل ما يخصه من قيمة إشترك ضمان أقساط المتعثرين وذلك في ضوء الضوابط التي يقرها مجلس إدارة صندوق الإسكان الإجتماعى ودعم التمويل العقارى وفقاً لأحكام الفقرة (د) من المادة رقم (١٥) من القانون رقم ٩٣ لسنة ٢٠١٨ بشأن الإسكان الإجتماعى ودعم التمويل العقارى.

١٧. الانضمام باتحاد الشاغلين للعقار فور إنشائه وأن يلتزم بقرارته ، ويكل التكاليف والأعباء التي يقرها الإتحاد علي أعضائه طبقاً لأحكام القانون .

البند التاسع

حقوق الطرف الثاني – مشتري (المستثمر)

يحق للطرف الثاني (المستثمر) بعد الحصول على موافقة الطرف الثالث (الممول) الكتابية مايلي:-

١. التصرف فى الوحدة محل هذا الاتفاق بالبيع أو الهبة أو غيرهما من التصرفات ، أو ترتيب أى حق عينى عليها بشرط أن يقبل المتصرف إليه الحلول محل الطرف الثاني (المستثمر) فى الإلتزامات المترتبة على هذا الإتفاق ، وذلك كله بعد الحصول علي موافقة الطرف الثالث (الممول) كتابة وصندوق الإسكان الإجتماعى ودعم التمويل العقارى كتابة وفقاً للضوابط المقررة والالتزامات سابق الإشارة إليها.

٢. كما يحق للطرف الثاني تأجير الوحدة أو تمكين غيره من الأفراد بشغلها بعد الحصول على موافقة الطرف الثالث كتابة وبالشروط التي تقتضيه هذه الموافقة ويجوز للممول أن يشترط حوالة الحق في أجرة الوحدة أو مقابل شغله وذلك وفاء لمستحقته ، وذلك وفقاً للضوابط المقررة من صندوق الإسكان الإجتماعى ودعم التمويل العقارى والالتزامات سابق الإشارة إليها في هذا الشأن.

البند العاشر

إلتزامات الطرف الثالث (الممول)



٤٦٠٧٦

يلتزم الممول بما يلي :

١. تمكين المستثمر من معاينة الوحدة المعاينة التامة النافية للجهالة .
٢. تمكين المستثمر من شغل الوحدة وحيازتها حيازة هادئة مع ضمان عدم التعرض لهذه الحيازة حتى استكمال مدة الاتفاق .
٣. إخطار المستثمر مرتين سنويا على الأقل بجميع البيانات المتعلقة باتفاق التمويل .
٤. إخطار المستثمر بالجهات التي يتم حوالة حقوقه إليها وطريقة سداد الأقساط إن طرأ أى تغيير عليها .
٥. الإفصاح للمستثمر عن تكلفة التمويل الفعلية .
٦. الإفصاح للمستثمر عن كافة تفاصيل المصروفات التي ستضاف إلى تكلفة التمويل ، كما لا يجوز للممول أن يضيف إلى التكلفة إلا المصروفات الإدارية التي يفصح عنها للمستثمر .
٧. إخطار المستثمر بأي معلومات تتصل بعلمه مما يمكن أن تؤثر على ضمانه العقارى .
٨. الحفاظ على السرية التامة لبيانات عملائه وعدم إفشاء أية معلومات عنهم أو عن معاملاتهم إلي الغير بدون موافقاتهم الكتابية المسبقة وفي حدود هذه الموافقة باستثناء الحالات التي يلزم فيها تقديم معلومات محددة للهيئة

العامه للرقابة المالية و الجهات الرقابيه أو القضائية أو شركات التصنيف أو الإستعلام الائتماني أو الجهات التي تباشر نشاط التوريق أو إعادة التمويل وذلك وفقاً لما تفرضه القوانين.

٩. إطلاع المستثمر على نموذج الشروط الأساسية للتمويل العقاري المعد من قبل الهيئة العامة للرقابة المالية وتسليمه نسخة من النموذج.

١٠. سداد قيمة ودیعة الصيانة والبالغة ٥% من قيمة الوحدة السكنية - والتي يتم تحصيلها من الطرف الثاني (المستثمر) إما نقداً أو على أقساط لمدة القرض وبنفس نسبة العائد عليه - وإيداعها بحساب الطرف الأول بينك التعمير والإسكان.

١١. عدم إعطاء الطرف الثاني " المستثمر " الموافقة الكتابية بالتصرف في الوحدة محل الاتفاق بأى نوع من أنواع التصرفات خلال مدة سبع سنوات تبدأ من تاريخ تسلمة للوحدة، إلا بعد تقديم الأخير مايفيد تخالصه مع صندوق الإسكان الإجتماعي ودعم التمويل العقاري لقاء ماقدمه الأخير من دعم لذلك المشتري.

١٢. إخطار صندوق الإسكان الإجتماعي ودعم التمويل العقاري بابة تصرفات مما سبق ذكره على الوحدة يقوم بها الطرف الثاني خلال سبع سنوات من تاريخ الإستلام وفي حالة إخلال الممول بهذا الإلتزام ، والموافقة على التصرف في العين ، فإن عليه أن يؤدي لصندوق الإسكان الإجتماعي ودعم التمويل العقاري قيمة الدعم السابق منحه للمستثمر ، وتكلفته والتعويضات المقررة في هذا الشأن .

البند الحادى عشر

قيد الضمان العقارى

يقدم طلب قيد الضمان العقارى من الطرف الثالث (الممول) أو الطرف الثاني (المستثمر) إلى مكتب الشهر العقارى الكائن فى دائرته العقار متضمنا البيانات التالية :

١- أسماء وبيانات كل من الممول والمستثمر.

٢- قيمة الاقساط والحقوق المضمونة .

٣- الموعد المحدد لإنهاء الوفاء بالأقساط على أن يرفق بالطلب عقد التمويل العقارى وسند ملكية العقار باسم الطرف الثاني (المستثمر) أو ضمان التمويل باسم الطرف الثالث (الممول).



البند الثانى عشر

حالات الإخلال والآثار المترتبة عليها

٤٦٠٧٦
يحق للممول اتخاذ ما يلزم نحو التنفيذ على الوحدة الضامنة طبقاً للإجراءات المنصوص عليها في قانون التمويل العقارى رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ والمعدل بالقانون ٥٥ لسنة ٢٠١٤ في الحالات الآتية:

١. عدم وفاء الطرف الثاني بالأقساط المستحقة ومضى ثلاثين يوماً على تاريخ استحقاقها.

٢. عند ثبوت نقص محل بقيمة الوحدة بفعل أو إهمال المستثمر.

٣. التصرف في الوحدة أو تأجيرها أو تمكين الغير من شغلها دون الحصول على موافقة كتابية من الممول في هذا الشأن.

ولا يجوز للممول البدء في إجراءات التنفيذ على الوحدة الضامنة إلا بعد إنذار المستثمر على يد محضر بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف بحسب الأحوال على أن يتضمن الإنذار ما يأتي :

أ- تنبيه المدين بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف.

ب- بيان بالأقساط الواجب الوفاء بها أو بالضمان الذي يقبله الممول .

ت- تحديد المدة التي يجب على المستثمر الوفاء في خلالها أو تقديم الضمان؛ على ألا تقل عن ستين يوماً من تاريخ الإنذار.

ث- التنبيه على المستثمر بأن انقضاء المهلة المحددة بالإنذار دون الاستجابة له يترتب عليه حلول آجال الأقساط المتبقية وفقاً لاتفاق التمويل العقاري.

وفي حالة عدم قيد الضمان العقاري وكذا في حالات الإجارة والمشاركة والمرابحة يعد الاتفاق مفسوخاً ويحق للممول إستصدار حكم بالفسخ وإسترداد العين محل الاتفاق، وعقب صدور حكم الفسخ يتم إسترداد العين محل التمويل والتسوية على النحو التالي:

١. يتم تحديد القيمة السوقية للعقار بواسطة أحد خبراء التقييم العقاري الذي تعينه الهيئة العامة للرقابة المالية من الخبراء المقيدین لديها.

٢. يتم بيع العقار بقيمته السوقية على أن يتم تقسيم حصيلة البيع بحصول الممول على رصيد المديونية القائم في تاريخ الفسخ بالإضافة إلى كافة المصروفات والتكاليف التي تكبدها حتى تاريخ البيع و يرد الباقي إلى المستثمر.

وفي جميع الأحوال يتم رد قيمة الدعم المقدم من صندوق الإسكان الإجتماعي ودعم التمويل العقاري - على النحو المبين بهذا الإتفاق وتكلفه والتعويضات المقررة من مجلس إدارة الصندوق في هذا الشأن، ويكون للصندوق الأولوية في الحصول على مستحقاته قبل التسوية بين كل من الممول والمستثمر والغير.

البند الثالث عشر

يلتزم الطرف الثالث (الممول) أو الطرف الثاني (المشتري) بإثبات تاريخ هذا العقد وتوثيقه بالشهر العقاري بالشكل الرسمي العام أو التصديق عليه بحسب الأحوال.



البند الرابع عشر

السداد المعجل

٤٦٠٧٦

إذا رغب الطرف الثاني في التعجيل بالوفاء بكل أو بعض أقساط الثمن، وجب إخطار الطرف الثالث بذلك قبل موعد السداد المعجل بفترة لا تقل عن شهر، وفي هذه الحالة يتم خفض الأقساط المستحقة عليه وفقاً لجدول السداد المعجل المرفق بإتفاق التمويل، والذي يحدد القيمة المخفضة التي يتم الوفاء بها حسب التاريخ الذي يتم الوفاء فيه من سنوات أقساط التمويل المتبقية، وذلك دون الإخلال بالحقوق المقررة لصندوق الإسكان الإجتماعي ودعم التمويل العقاري المشار إليها بهذا الاتفاق.

البند الخامس عشر

حوالة الحقوق الناشئة عن إتفاق التمويل

يجوز للطرف الثالث أن يحيل حقوقه الناشئة عن هذا الاتفاق إلى أي من جهات التمويل العقاري أو إحدى الجهات التي تباشر نشاط توريق الحقوق المالية؛ ويحق له الإفصاح للجهة المحال إليها عن اسم الطرف الثاني المدين بالحقوق التي تمت حوالتها وبالضمان المقدم منه وبما قام بوفائه من أقساط ومواعيد الوفاء وحالات الإمتناع عنه دون حاجة إلى موافقة الطرف الثاني ، ويعد توقيع الطرف الثاني على هذا الاتفاق قبولاً منه على قيام الطرف الثالث بحوالة تلك الحقوق لإحدى الجهات المشار إليها، ويحق للجهة المحال إليها - في حالة وجود رهن على الوحدة لصالح الممول- ترتيب حق على الوحدة ضماناً لحقوقها على أن تلتزم بشطب الرهن كلياً عن الوحدة بعد سداد المستثمر لكامل الثمن.

البند السادس عشر

يقر أطراف هذا العقد قبول أي تعديلات يجريها مجلس الدولة.

البند السابع عشر

المحل المختار

يقر الطرف الأول والثالث باتخاذهما محلاً مختاراً لهما بالعنوان الموضح لكل منهما بصدر العقد. ويقر الطرف الثالث بأن محل البيع هو المحل المختار والموطن القانوني له من تاريخ إستلامه لهما ، ويلتزم كل من الطرف الثاني (المستثمر) والطرف الثالث (الممول) بإخطار الآخر في حالة تغييره بخطاب موصى عليه بعلم الوصول وإلا أعتبرت جميع الاعلانات والمراسلات التي تمت على هذا العنوان صحيحة ومنتجة لآثارها القانونية.

البند الثامن عشر

الإختصاص المحلي للمحاكم

تختص المحكمة الإقتصادية الواقع في دائرتها الوحدة محل هذا العقد بالنظر والفصل في أي نزاع ينشأ بخصوص تنفيذ أي بند من بنود هذا العقد.



٤٦٠٧٦

البند التاسع عشر

نسخ العقد

يحرر هذا العقد من ثلاثة نسخ بيد كل طرف نسخة للعمل بمقتضاها عند اللزوم.

طرف ثالث (ممول)

طرف ثان (مستثمر)

طرف أول (بائع)

عقد تمويل عقارى لشراء وحدة سكنية مدعومة من صندوق الإسكان الإجتماعى ودعم التمويل العقارى
طبقاً لأحكام قانون التمويل العقارى رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحة التنفيذية وتعديلاتهما
والقانون رقم ٩٣ لسنة ٢٠١٨ بشأن الإسكان الإجتماعى ودعم التمويل العقارى

إنه فى يوم ----- الموافق -----/-----/-----

تم الاتفاق بين كل من :

أولاً :-

السيد / المقيم فى العقار رقم شارع مدينة محافظة

ويحمل بطاقة رقم قومى رقم بتاريخ ومحله المختار

أو شركة الكائنة سجل تجارى رقم بتاريخ

بمحافظة تليفون رقم فاكس رقم ويمثلها فى

التوقيع على هذا الإتفاق السيد / رئيس مجلس الإدارة أو العضو المنتدب أو المدير

المسئول ومحله المختار

طرف أول (بائع)

ثانياً :-

السيد / مواليد :

الجنسية : ويحمل بطاقة رقم قومى بتاريخ ويقوم فى

..... وتعد الوحدة السكنية محل العقد هى محلاً مختاراً وموطناً قانونياً له من تاريخ إستلامه لها.

طرف ثانى - مشتري - (مستثمر)

ثالثاً :-

بنك/شركة للتمويل العقارى (ش.م.م) المرخص لها بالعمل وفقاً لأحكام قانون التمويل العقارى

الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما تحت رقم؛ رقم السجل التجارى

والكائن مركزها الرئيسى فى، ومحلها المختار ويمثلها فى

التوقيع على الإتفاق

السيد بصفته

أو بنك /

طرف ثالث (ممول)



٤٦٠٧٦

تمهيد

في ضوء مبادرة البنك المركزي المصري من ضرورة تحفيز جهات التمويل العقاري وتشجيعها على التوسع في مجال التمويل العقاري مع توجيهها للإهتمام بمحدودي الدخل ومتوسطى الدخل ايماناً منه بالمسئولية الإجتماعية التي تقع على عاتقه بخلاف دوره الإقتصادي، على أن يتم ذلك من خلال تحقيق إصلاح هيكلي للتمويل العقاري من خلال إتاحة التمويل طويل الأجل بأسعار عائد منخفضة لضمان توفير الدعم المناسب لفئة محدودي الدخل، فضلاً عما يقوم به صندوق الإسكان الإجتماعي ودعم التمويل العقاري من تقديم دعم نقدي لجزء من مقدم ثمن الوحدة لفئة محدودي الدخل وعلى أن يقوم المستثمر (الطرف الثاني) بسداد باقي مقدم ثمن الوحدة.

وحيث أن الطرف الأول (البائع) يمتلك الوحدة السكنية رقم ----- بالدور رقم ----- الكائنة بالعقار رقم ----- شارع ----- مدينة ----- محافظة ----- بمساحة مربع تقريباً تحت العجز والزيادة و يرغب في بيعها.

وحيث أن الطرف الثاني (المستثمر) يرغب في شراء هذه الوحدة بنظام التمويل العقاري طبقاً لأحكام قانون التمويل العقاري الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ وتعديلاته ، وقانون الإسكان الإجتماعي ودعم التمويل العقاري رقم ٩٣ لسنة ٢٠١٨ علي أن يدفع -----% من قيمة هذه الوحدة المبينة بالبند السادس من هذا الإتفاق - والتي تم تقييمها بمبلغ وقدره بمعرفة السيد / ----- خبير التقييم العقاري والمقيد بالهيئة العامة للرقابة المالية برقم - ----- وقد قبل أطراف هذا الإتفاق هذا التقييم - علي أن يسدد الباقي علي أقساط محددة علي النحو الوارد بهذا الإتفاق ، وفي ذات الوقت يقبل الطرف الأول (البائع) بحالة حقة في هذه الأقساط إلي الطرف الثالث (الممول) بمقابل معجل بالشروط التي يتفقان عليها بحيث يسدد الطرف الثاني (المستثمر) الأقساط إلي الطرف الثالث (الممول) طبقاً للجدول المرفق.

يلتزم الممول والطرف الثاني (المستثمر) الحاصل على الدعم الذي يقدمه صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري في هذا الشأن "والذي يتمثل في دعم مقدم ثمن الوحدة المباعة أو دعم جزء من الأقساط الشهرية المستحقة أو لدعم هذا المقدم واقساط التمويل معاً"؛ بالشروط التي يضعها الصندوق وفقاً للنموذج الملحق بهذا الاتفاق والمعد لهذا الغرض. وبعد أن أقر الأطراف الثلاثة بكامل أهليتهم القانونية للتعاقد والتصرف اتفقوا على الآتي :

البند الاول

يعتبر التمهيد السابق والملاحق المرفقه بالعقد جزءاً لا يتجزأ منه ومكماً لشروطه ، كما تعتبر أحكام قانون التمويل العقاري الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولانحته التنفيذية وتعديلاته والقرارات الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية تنفيذاً لهما والقانون ٩٣ لسنة ٢٠١٨ بإصدار قانون الإسكان الإجتماعي ودعم التمويل العقاري وقرارات مجلس إدارة الصندوق الصادرة تطبيقاً له جزءاً متمماً لهذا العقد ، وتسرى أحكامهما فيما لم يرد بشأنه نص خاص في هذا الاتفاق ، كما يكون لهما الأولوية في التطبيق عند التعارض مع غيرهما من أحكام، وتكون كافة مرفقات وملاحق هذا العقد جزءاً لا يتجزأ منه ومكماً لبنوده .



٤٦٠٧٦

البند الثاني

موضوع الاتفاق

باع وأسقط وتنازل الطرف الأول (البائع) بموجب هذا الإتفاق وبكافة الضمانات الفعلية والقانونية إلى الطرف الثاني - المشتري - (المستثمر) الوحدة السكنية الموضحة بياناتها تفصيلا كما يلي :-

(١) بيان العقار الكائن به الوحدة محل الاتفاق :

رقم شارع حى مجاورة أو تقسيم مدينة
محافظة :

الحد البحرى :

الحد الشرقى :

الحد القبلى :

الحد الغربى :

وصف العقار :

(٢) بيان الوحدة محل الاتفاق

الوحدة رقم بالدور بالعقار رقم

وحدودها كالتالى

الحد البحرى :

الحد الشرقى :

الحد القبلى :

الحد الغربى :

بمساحة : تقريبا بالمنافع



٤٦٠٧٦

البند الثالث

الملكية

يقر الطرف الأول (البائع) بأن ملكية العقار أو الوحدة محل البيع بموجب هذا الإتفاق آلت إليه بطريق وأنها مملوكة له ولا يوجد للغير أية حقوق عينية أصلية أو تبعية عليها ، كما يقر بأنها ليست مؤجرة ولا مبيعة للغير ، وأنه يحوزها حيازة هادئة وظاهرة دون أى تعرض مالى أو قانونى من الغير ، وأن المبانى مقامة وفقاً لتراخيص صادرة من جهات الإختصاص الرسمية وسارية المفعول ، وأن تنفيذها على الطبيعة تم مطابقاً للتراخيص والقواعد والاصول الفنية ، وأنه لا توجد أية مخالفات من أى نوع كان .

البند الرابع

إقرار المعاينة

يقر الطرف الثاني (المستثمر) بأنه عاين الوحدة موضوع هذا العقد المعاينة التامة النافية للجهالة وأنه قبلها بحالتها وليس له الحق في المطالبة باستبدالها.

البند الخامس

انتقال ملكية الوحدة

يلتزم الطرف الأول بتقديم المستندات اللازمة لتسجيل الوحدة المباعة باسم الطرف الثاني خالية من أية حقوق عينية للغير مع أحقية الطرف الثالث في إجراء الرهن وقيود حق الإمتياز لصالحه على الوحدة محل العقد لحين الإنتهاء من عملية كفاية من مدينة القاهرة
الثنى.



البند السادس

الثنى

تم بيع الوحدة السكنية المبيّنة في البند الثاني من هذا العقد بقبول كافة الأطراف لقاء ثمن إجمالي قدره جنيه مصري فقط لا غير

ويقر الطرف الأول " البائع " أن الطرف الثاني "المستثمر" قد سدد له من الثمن الاجمالي للوحدة المبين عاليه عند التوقيع على هذا العقد مبلغاً وقدره " فقط لا غير "

وبأن الطرف الثالث سدد له مبلغ وقدره....." فقط..... لا غير " قيمة التمويل الممنوح .

وتقدر قيمة الدعم الممنوح من صندوق الإسكان الإجتماعى ودعم التمويل العقارى البالغ قيمته مبلغ وقدره فقط..... لا غير."

ومن ثم يكون إجمالي قيمة الوحدة قد تم سداده الى البائع (الطرف الأول) مبلغ وقدره فقط لا غير."

ويلتزم الطرف الثاني (المستثمر) بسداد قيمة التمويل الممنوح له من الطرف الثالث (الممول) شاملاً تكاليف التمويل على أقساط شهرية لمدة.....شهر وفقاً لجدول بيان الأقساط المرفق بهذا العقد.

كما اتفق الأطراف على أن يكون جدول السداد المرفق موضح به القيمة الاجمالية للتمويل وتكاليفه وعدد الأقساط وقيمتها وتواريخ استحقاقها، وإى مصاريف أخرى تم اضافتها على تكاليف التمويل أو خصمها من حساب المستثمر، ويكون جدول السداد مكملاً لهذا الاتفاق ويعد جزء لا يتجزأ منه.

ويكون للطرف الثالث ضمان حق الإمتياز لهذه الأقساط على الوحدة المباعة وفق البند الثامن وباقي أحكام هذا الإتفاق.

البند السابع

حوالة الحق فى أقساط الثمن

يقر الطرف الاول (البائع) بقبوله حوالة حقوقه فى أقساط الثمن إلى الطرف الثالث بمقابل معجل وبشروط أتفق عليها بموجب وثيقة مستقلة (مرفقة بهذا الإتفاق ومكمله له) تتضمن أحكام وآثار هذه الحوالة التى تشمل حق الإمتياز المقرر قانوناً للثنى على الوحدة المباعة .

ويعتبر توقيع الطرف الأول (البائع) على هذا العقد إيصالاً ومخالصة منه باستلام كامل المقابل المعجل للحوالة ، كما يعتبر توقيع الطرف الثاني (المستثمر) على هذا العقد قبولاً منه لهذه الحوالة وإقراراً بنفاذها فى حقه

البند الثامن

إلتزامات الطرف الثاني - مشتري (المستثمر)

يلتزم الطرف الثاني - المشتري - (المستثمر) بما يلي :

١. سداد كامل أقساط الثمن في المواعيد المتفق عليها وذلك إلى الطرف الثالث مباشرة وفقاً لبنود هذا الاتفاق.
٢. سداد ما يستحق على الوحدة من الإلتزامات لاحقة على شغلها بما في ذلك من رسوم أو ضرائب أو غير ذلك لأية جهة حكومية دون أن يكون له الحق في الرجوع على الطرف الثالث بما قد يؤديه في هذا الشأن.
٣. عدم التصرف في الوحدة محل هذا الاتفاق أو تأجيرها أو تمكين أحد من شغلها أو الإنتفاع بها أو جزء منها إلا بعد الحصول على موافقة كتابية من الصندوق وذلك خلال سبع سنوات من تاريخ إستلام المستثمر للوحدة موضوع الاتفاق وفي حالة مخالفته لذلك فإنه يكون مسئولاً عن رد الدعم السابق منحه له و تكلفة والتعويضات الصادر بها قرار من مجلس إدارة الصندوق في هذا الشأن.
٤. عدم التصرف في الوحدة أو تأجيرها أو تمكين الغير من الإفراد بشغلها إلا بعد الحصول على موافقة كتابية من الممول بناء على طلب مكتوب يوجه إليه قبل الموعد المحدد للتصرف أو الإيجار أو الشغل بمدة لا تقل عن ثلاثين يوم، ويرفق بالطلب المستندات الدالة على شخص المتصرف إليه ودخله والضمانات المقدمه منه.
٥. عدم إجراء أي تعديلات تخل بالضمان العقاري للممول دون الحصول على موافقة كتابية من الممول.
٦. إخطار الممول كتابة في حالة وجود أي تعرض مادي أو قانوني من قبل الغير.
٧. رهن الوحدة أو قيد حق امتياز الثمن المحالة أقساطه إلى الممول وذلك ضماناً للوفاء بها.
٨. الإقرار بأنه تسلم نسخة من نموذج الشروط الأساسية للتمويل العقاري المعد من قبل الهيئة العامة للرقابة المالية ^{٤٦٠٧٦} وكتابة إقرار بذلك يرفق بهذا الاتفاق.
٩. الإقرار بقبوله إتاحة بيانات هذا الاتفاق وملحقاته وما قد يطرأ عليه من تعديلات إلى الهيئة العامة للرقابة المالية والبنك المركزي المصري.
١٠. إستعمال الوحدة السكنية محل هذا الاتفاق في سكناه هو وأسرته.
١١. رد مبلغ الدعم المذكور في البند السادس (الثمن) من هذا الاتفاق لصندوق الإسكان الإجتماعي ودعم التمويل العقاري وكذلك تكلفته في حالة السداد المعجل خلال سبع سنوات من تاريخ إستلام الوحدة وعلى النحو المبين بالجدول المرفق وخصم التعويضات الصادر بها قرار من مجلس إدارة الصندوق في ذلك الشأن.
١٢. عدم القيام بأية أعمال يكون من شأنها الإضرار بالوحدة أو بالأجزاء المشتركة أو المعدة للإستعمال المشترك بالعقار الذي تقع به الوحدة، أو إستعمال هذه الأجزاء في غير ما هي مخصصة له أو حرمان باقي الملاك من الإنتفاع بها أو التقليل أو الحد من إنتفاعهم بها.
١٣. الإنتفاع بالوحدة السكنية المخصصة له وأن يقوم بشغلها على نحو منتظم وذائم خلال سبع سنوات من تاريخ إستلامه لها ويستثنى من ذلك الحالات التي يصدر بها قرار من مجلس إدارة صندوق الإسكان الإجتماعي ودعم التمويل العقاري، وفي حالة مخالفته لذلك فإنه يكون مسئولاً عن رد الوحدة السكنية والدعم السابق منحه له والتعويضات الصادر بها قرار من مجلس إدارة الصندوق في هذا الشأن.



١٤. أنه في حالة إخلاله بالضوابط والالتزامات المنصوص عليها قانوناً أو قرارات مجلس إدارة الصندوق أو عدم صحة البيانات المقدمة والتي ترتب عليها الحصول على دعم غير مستحق، يلتزم برد قيمة الدعم وتكلفته والتعويضات التي تقرر وفقاً للضوابط التي يحددها مجلس إدارة الصندوق، وتحمل المسؤولية الجنائية والمدنية المترتبة على ذلك، وللصندوق الحق في اتخاذ الإجراءات القانونية التي يراها مناسبة لضمان حقوقه.

١٥. تحمل ما يخصه من قيمة إشتراك ضمان أقساط المتعثرين وذلك في ضوء الضوابط التي يقرها مجلس إدارة صندوق الإسكان الإجتماعي ودعم التمويل العقاري ووفقاً لأحكام الفقرة (د) من المادة رقم (١٥) من القانون رقم ٩٣ لسنة ٢٠١٨ بشأن الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري.

البند التاسع

حقوق الطرف الثاني - مشتري (المستثمر)

يحق للطرف الثاني (المستثمر) بعد الحصول على موافقة الطرف الثالث (الممول) الكتابية مايلي:-

١. التصرف في الوحدة محل هذا الاتفاق بالبيع أو الهبة أو غيرهما من التصرفات ، أو ترتيب أي حق عيني عليها بشرط أن يقبل المتصرف إليه الحلول محل الطرف الثاني (المستثمر) في الإلتزامات المترتبة على هذا الإتفاق ، وذلك كله بعد الحصول على موافقة الطرف الثالث (الممول) كتابة وصندوق الإسكان الإجتماعي ودعم التمويل العقاري وفقاً للضوابط المقررة والالتزامات سابق الإشارة إليها.
٢. كما يحق للطرف الثاني تأجير الوحدة أو تمكين غيره من الانفراد بشغلها بعد الحصول على موافقة الطرف الثالث كتابة وبالشروط التي تقتزن بهذه الموافقة ويجوز للممول أن يشترط حوالة الحق في أجرة الوحدة أو مقابل شغله وذلك وفاء لمستحقاته ، وذلك وفقاً للضوابط المقررة من صندوق الإسكان الإجتماعي ودعم التمويل العقاري والالتزامات سابق الإشارة إليها في هذا الشأن.



٤٦٠٧٦

البند العاشر

إلتزامات الطرف الثالث (الممول)

يلتزم الممول بما يلي :

١. تمكين المستثمر من معاينة الوحدة المعاينة التامة النافية للجهالة .
٢. تمكين المستثمر من شغل الوحدة وحيازتها حيازة هادئة مع ضمان عدم التعرض لهذه الحيازة حتى استكمال مدة الاتفاق .
٣. إخطار المستثمر مرتين سنويا على الأقل بجميع البيانات المتعلقة باتفاق التمويل .
٤. إخطار المستثمر بالجهات التي يتم حوالة حقوقه إليها وطريقة سداد الأقساط إن طرأ أي تغيير عليها .
٥. الإفصاح للمستثمر عن تكلفة التمويل الفعلية .
٦. الإفصاح للمستثمر عن كافة تفاصيل المصروفات التي ستضاف إلى تكلفة التمويل ، كما لا يجوز للممول أن يضيف إلى التكلفة إلا المصروفات الإدارية التي يفصح عنها للمستثمر .

٧. إخطار المستثمر بأي معلومات تتصل بعلمه مما يمكن أن تؤثر على ضمانه العقاري .
٨. الحفاظ على السرية التامة لبيانات عملاته وعدم إفشاء أية معلومات عنهم أو عن معاملاتهم إلي الغير بدون موافقتهم الكتابية المسبقة وفي حدود هذه الموافقة باستثناء الحالات التي يلزم فيها تقديم معلومات محددة للهيئة العامة للرقابة المالية و الجهات الرقابية أو القضائية أو شركات التصنيف أو الإستعلام الائتماني أو الجهات التي تباشر نشاط التوريق أو إعادة التمويل وذلك وفقاً لما تفرضه القوانين.
٩. إطلاع المستثمر على نموذج الشروط الأساسية للتمويل العقاري المعد من قبل الهيئة العامة للرقابة المالية وتسليمه نسخة من النموذج.
١٠. عدم إعطاء الطرف الثاني " المستثمر " الموافقة الكتابية بالتصرف في الوحدة محل الاتفاق بأي نوع من أنواع التصرفات خلال مدة سبع سنوات تبدأ من تاريخ تسلمة للوحدة ، إلا بعد تقديم الأخير مايفيد تخالسه مع صندوق الإسكان الإجتماعي ودعم التمويل العقاري لقاء ماقدمه الأخير من دعم لذلك المشتري.
١١. إخطار صندوق الإسكان الإجتماعي ودعم التمويل العقاري باية تصرفات مما سبق ذكره على الوحدة يقوم بها الطرف الثاني خلال سبع سنوات من تاريخ الإستلام وفي حالة إخلال الممول بهذا الالتزام ، والموافقة على التصرف في العين ، فإن عليه أن يؤدي لصندوق الإسكان الإجتماعي ودعم التمويل العقاري قيمة الدعم السابق منحه للمستثمر، وتكلفته والتعويضات المقررة في هذا الشأن .

البند الحادي عشر

قيد الضمان العقاري

يقدم طلب قيد الضمان العقاري من الطرف الثالث (الممول) أو الطرف الثاني (المستثمر) إلى مكتب الشهر العقاري الكائن في دائرته العقار متضمنا البيانات التالية :

- ١- أسماء وبيانات كل من الممول والمستثمر.
- ٢- قيمة الأقساط والحقوق المضمونة .
- ٣- الموعد المحدد لإنهاء الوفاء بالأقساط على أن يرفق بالطلب عقد التمويل العقاري و سند ملكية العقار باسم الطرف الثاني (المستثمر) أو ضمان التمويل باسم الطرف الثالث (الممول) .



٤٦٠٧٦

البند الثاني عشر

حالات الإخلال والآثار المترتبة عليها

- يحق للممول اتخاذ ما يلزم نحو التنفيذ على الوحدة الضامنة طبقاً للإجراءات المنصوص عليها في قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ والمعدل بالقانون ٥٥ لسنة ٢٠١٤ في الحالات الآتية:
١. عدم وفاء الطرف الثاني بالأقساط المستحقة ومضى ثلاثين يوماً على تاريخ استحقاقها.
 ٢. عند ثبوت نقص محل بقيمة الوحدة بفعل أو إهمال المستثمر.
 ٣. التصرف في الوحدة أو تأجيرها أو تمكين الغير من شغلها دون الحصول على موافقة كتابية من الممول في هذا الشأن.

ولا يجوز للممول البدء في إجراءات التنفيذ على الوحدة الضامنة إلا بعد إنذار المستثمر على يد محضر بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف بحسب الأحوال على أن يتضمن الإنذار ما يأتي :

- أ- تنبيه المدين بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف.
 - ب- بيان بالأقساط الواجب الوفاء بها أو بالضمان الذي يقبله الممول .
 - ت- تحديد المدة التي يجب على المستثمر الوفاء في خلالها أو تقديم الضمان؛ على ألا تقل عن ستين يوماً من تاريخ الإنذار.
 - ث- التنبيه على المستثمر بأن انقضاء المهلة المحددة بالإنذار دون الاستجابة له يترتب عليه حلول آجال الأقساط المتبقية وفقاً لاتفاق التمويل العقاري.
- وفي حالة عدم قيد الضمان العقاري وكذا في حالات الإجارة والمشاركة والمرابحة يعد الاتفاق مفسوخاً ويحق للممول إستصدار حكم بالفسخ وإسترداد العين محل الاتفاق، وعقب صدور حكم الفسخ يتم إسترداد العين محل التمويل والتسوية على النحو التالي:

١. يتم تحديد القيمة السوقية للعقار بواسطة أحد خبراء التقييم العقاري الذي تعينه الهيئة العامة للرقابة المالية من الخبراء المقدمين لديها.

٢. يتم بيع العقار بقيمته السوقية على أن يتم تقسيم حصيلة البيع بحصول الممول على رصيد المديونية القائم في تاريخ الفسخ بالإضافة إلى كافة المصروفات والتكاليف التي تكبدها حتى تاريخ البيع ويرد الباقي إلى المستثمر.

وفي جميع الأحوال يتم رد قيمة الدعم المقدم من صندوق الإسكان الإجتماعي ودعم التمويل العقاري - على النحو المبين بهذا الاتفاق وتكلفته والتعويضات المقررة من مجلس إدارة الصندوق في هذا الشأن، ويكون للصندوق الأولوية في الحصول على مستحقاته قبل التسوية بين كل من الممول والمستثمر والغير.

البند الثالث عشر

يلتزم الطرف الثالث (الممول) أو الطرف الثاني (المشتري) بإثبات تاريخ هذا العقد وتوثيقه بالشهر العقاري بالشكل الرسمي العام أو التصديق عليه بحسب الأحوال.

البند الرابع عشر

السداد المعجل

إذا رغب الطرف الثاني في التعجيل بالوفاء بكل أو بعض أقساط الثمن، وجب إخطار الطرف الثالث بذلك قبل موعد السداد المعجل بفترة لا تقل عن شهر، وفي هذه الحالة يتم خفض الأقساط المستحقة عليه وفقاً لجدول السداد المعجل المرفق باتفاق التمويل والذي يحدد القيمة المخفضة التي يتم الوفاء بها حسب التاريخ الذي يتم الوفاء فيه من سنوات أقساط التمويل المتبقية، وذلك دون الإخلال بالحقوق المقررة لصندوق الإسكان الإجتماعي ودعم التمويل العقاري المشار إليها بهذا الاتفاق.



٤٦٠٧٦

البند الخامس عشر
حوالة الحقوق الناشئة عن إتفاق التمويل

يجوز للطرف الثالث أن يحيل حقوقه الناشئة عن هذا الاتفاق إلى أي من جهات التمويل العقاري أو إحدى الجهات التي تباشر نشاط توريق الحقوق المالية؛ ويحق له الإفصاح للجهة المحال إليها عن اسم الطرف الثاني المدين بالحقوق التي تمت حوالتها وبالضمان المقدم منه وبما قام بوفائه من أقساط ومواعيد الوفاء وحالات الإمتناع عنه دون حاجة إلى موافقة الطرف الثاني ، ويعد توقيع الطرف الثاني على هذا الاتفاق قبولاً منه على قيام الطرف الثالث بحوالة تلك الحقوق لإحدى الجهات المشار إليها، ويحق للجهة المحال إليها - في حالة وجود رهن على الوحدة لصالح الممول- ترتيب حق على الوحدة ضماناً لحقوقها على أن تلتزم بشطب الرهن كلياً عن الوحدة بعد سداد المستثمر لكامل الثمن.

البند السادس عشر

يقر أطراف هذا العقد قبول أي تعديلات يجريها مجلس الدولة.

البند السابع عشر

المحل المختار

يقر الطرف الأول والثالث باتخاذهما محلاً مختاراً لهما بالعنوان الموضح لكل منهما بصدر العقد. ويقر الطرف الثالث بأن محل البيع هو المحل المختار والموطن القانوني له من تاريخ إستلامه لهما ، ويلتزم كل من الطرف الثاني (المستثمر) والطرف الثالث (الممول) بإخطار الآخر في حالة تغييره بخطاب موسى عليه بعلم الوصول وإلا اعتبرت جميع الاعلانات والمراسلات التي تمت على هذا العنوان صحيحة ومنتجة لاثارها القانونية.

البند الثامن عشر

الإختصاص المحلي للمحاكم

تختص المحكمة الاقتصادية الواقع في دائرتها الوحدة محل هذا العقد بالنظر والفصل في أي نزاع ينشأ بخصوص تنفيذ أي بند من بنود هذا العقد.



البند التاسع عشر

نسخ العقد

يحرر هذا العقد من ثلاثة نسخ بيد كل طرف نسخة للعمل بمقتضاها عند اللزوم.

٤٦٠٧٦

طرف ثالث (ممول)

طرف ثان (مستثمر)

طرف أول (بائع)