

قرار مجلس الوزراء رقم ١ لسنة ٢٠٠١
بإصدار اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١

المادة الأولى إصدار

يعمل بأحكام اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ المرافقة لهذا القرار.

المادة الثانية إصدار

في تطبيق أحكام اللائحة المرافقة يقصد بـ القانون قانون التمويل العقاري وبـ الهيئة العامة لشنون التمويل العقاري.

المادة الثالثة إصدار

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره.

صدر برئاسة مجلس الوزراء في ٢٤ رمضان سنة ١٤٢٢ هـ

(الموافق ٩ ديسمبر سنة ٢٠٠١ م).

اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري

الباب الأول أحكام عامة

مادة ١

يكون التمويل العقاري للاستثمار لأغراض السكن والوحدات الإدارية، والمنشآت الخدمية ومباني المحال المخصصة للنشاط التجاري من خلال الأنشطة التالية:

(أ) تمويل شراء المستثمر لعقار أو بناء أو ترميم أو تحسين عقار.

(ب) تمويل شراء العقارات بنظام الإجارة من خلال شراء جهة التمويل للعقار من المستثمر أو من غيره أو ببنائه ثم تأجيرها له بعقد إجارة ينتهي بتملك العقار المؤجر إلى المستثمر في نهاية مدة الإيجار أو أثنائها.

(ج) تمويل شراء حق الانتفاع بالعقارات، وذلك من خلال تمويل شراء المستثمر لهذا الحق من البائع مباشرة أو من خلال قيام جهة التمويل بشراء حق الانتفاع بالعقار بناءً على طلب المستثمر، ثم بيع هذا الحق للمستثمر أو بتأجير العين محل حق الانتفاع له إجارة منتهية بتملك هذا الحق.

(د) تمويل بناء أو تحسين أو تطوير عقارات آلت إلى المستثمر بنظام حق الانتفاع، ورهن حق الانتفاع لصالح جهة التمويل طوال فترة سداد قيمة التمويل وتكليفه.

(هـ) التمويل بنظام المرابحة من خلال قيام جهة التمويل بشراء العقار بثمن معلوم لبيعه للمستثمر بالتقسيط بذات الثمن مضافاً إليه ربح معلوم وموضح بالعقد.

(و) تمويل شراء العقارات بنظام المشاركة من خلال قيام جهة التمويل بشراء أو بناء العقار مشاركة مع المستثمر، على أن تلتزم جهة التمويل ببيع حصتها إلى المستثمر، أو تأجيرها له إجارة منتهية بالتملك، ويجوز لجهة التمويل بيع حصتها أو تأجيرها إجارة منتهية بالتملك لغير المستثمر، وذلك بناءً على طلب المستثمر.

وتكون مزاولة نشاط إعادة التمويل العقاري عن طريق إعادة تمويل الجهات التي تزاول نشاط التمويل العقاري، وذلك بصيغة من الصيغ التي تزاول بها هذه الجهات ذلك النشاط.

***معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢ لسنة ٢٠١٥.**

مادة ١ مكرر

تكون إعادة التمويل العقاري بضمان أو بشراء المحافظ العقارية من جهات التمويل، على أن ترهن الاتفاقات الضامنة رهنًا حيازياً لصالح شركة إعادة التمويل العقاري ضماناً لمبلغ إعادة التمويل الممنوح لحين الوفاء بقيمته، ولها إصدار سندات بضمان أصولها أو سند التوريق مقابل الحقوق المالية المحالة إليها.

***مضافة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢ لسنة ٢٠١٥.**

مادة ٢

يكون التمويل العقاري بضمان حق الامتياز على العقار، أو رهنه رهنًا رسمياً.

كما يجوز في الحالات التالية أن يقبل الممول لإتاحة التمويل العقاري تقديم أحد الضمانات المبينة قرين كل منها:

١- إذا كان العقار محل التمويل غير مسجل باسم البائع في حالة الشراء أو باسم المستثمر في حالة البناء أو الترميم أو التحسين جاز للممول أن يقبل ضماناً للتمويل رهن أصول عقارية مملوكة للمستثمر أو لغيره أو كفالة شخصية من غير المستثمر أو أوراقاً مالية مقيدة بالبورصة لا تقل قيمتها عن كامل قيمة الأقساط المستحقة أو قيمة التمويل وتكليفه، أو قبول المستثمر خصم قيمة أقساط التمويل من راتبه أو دخله، وللممول في هذه الحالات أن يشترط على المستثمر تسجيل العقار محل التمويل باسمه أو قيد حق الامتياز باسمه أو رهنه رهنًا رسمياً لصالح الممول خلال فترة يتفقان عليها.

٢- إذا كان العقار محل التمويل بغرض بناء أو ترميم أو تحسين عقار على أرض مخصصة للمستثمر من الدولة أو من أحد الأشخاص الاعتبارية العامة أو بغرض تمويل شراء وحدة مخصصة للمستثمر من الدولة أو أحد الأشخاص الاعتبارية العامة، فلممول ضماناً للتمويل وتكليفه قبول رهن المباني لصالحه أو قبول التنازل له من المستثمر عن التخصيص بصفة مؤقتة طوال فترة التمويل، وذلك بعد موافقة الجهة التي خصصت الأرض أو الوحدة على إجراء هذا التنازل.

٣- إذا كان التمويل لشراء المستثمر لحق الانتفاع بالعقار من البائع مباشرة أو كان لبناء أو ترميم أو تحسين عقارات آلت إلى المستثمر بنظام حق الانتفاع فيجوز لجهة التمويل اشتراط رهن هذا الحق لصالحها رهنًا رسمياً، وفي جميع الأحوال يلتزم الممول بشهر السند المنشئ لهذا الحق.

وفي جميع الأحوال يجوز للممول قبول ما يراه مناسباً من الضمانات الأخرى ضماناً للتمويل في أي من أنشطة التمويل العقاري ووفقاً لما يتم الاتفاق عليه في العقد، بمراجعة الضوابط التي تضعها الهيئة في شأن هذه الضمانات.

*معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢ لسنة ٢٠١٥.
*معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥.

مادة ٢ مكرر

يكون التمويل العقاري بموجب اتفاق بين أطراف التمويل على النماذج المعتمدة من الهيئة والتي يجب أن تتضمن البيانات التالية على الأقل:

- (أ) وصف العقار وصفاً نافياً للجهالة وثنمه أو مقابل حق الانتفاع به.
 - (ب) مقدار المبلغ المعجل الذي يتم سداه من ثمن العقار أو مقدم للإيجار.
 - (ج) عدد وقيمة أقساط باقي الثمن أو القيمة الإيجارية أو مقابل حق الانتفاع وشروط الوفاء بها على أن تكون محددة أو قابلة للتحديد سلفاً باستخدام معادلة ثابتة مربوطة بأحد المؤشرات الرسمية التي تحددها الهيئة لحساب التغيير في تكلفة التمويل زيادة أو نقصاً وذلك لحين استيفائها بالكامل.
 - (د) القيمة المخفضة التي يتم الوفاء بها في حالات السداد المعجل بحسب التاريخ الذي يتم الوفاء فيه من سنوات أقساط التمويل.
 - (هـ) قبول البائع حوالة حقوقه في أقساط الثمن أو القيمة الإيجارية أو مقابل حق الانتفاع والضمانات المرتبطة بها إلى الممول بالشروط التي يتفقان عليها.
 - (و) قبول المستثمر بحق الممول في حوالة حقوقه طرف المستثمر إلى الشركة أو إحدى الجهات المرخص لها بمباشرة نشاط التوريق.
 - (ز) التزام المستثمر في حالة تمويل شرانه أو بنائه أو ترميمه أو تحسينه العقار محل التمويل برهنه أو بغيره حق امتياز الثمن المحالة أقساطه إلى الممول، وذلك ضماناً للوفاء بها.
- ويضع مجلس إدارة الهيئة الشروط ويحدد البيانات الواجب تضمينها في اتفاقات التمويل طبقاً لطبيعة كل اتفاق، بمراعاة ما يلي:
- ١- في حالة عقود المشاركة يجب أن يتضمن العقد شروط إدارة المشاركة وتقسيم عوائدها وبيان حصة كل طرف وشروط تملك المستثمر أو غيره لحصة الممول بناء على رغبة المستثمر.
 - ٢- في حالة عقود الإجارة يجب أن يتضمن العقد القيمة الإيجارية وتواريخ استحقاقها ونظام البيع وميعاده وثنمه على أن يكون محدداً أو قابل للتحديد على أن يراعى في تحديد الثمن مبالغ الأجرة التي أداها المستأجر.
 - ٣- في حالة عقود المرابحة يجب أن يتضمن العقد تحديد ثمن شراء العقار والمضاف إليه من ربح معلوم وعدد وقيمة الأقساط ودورية سداها
 - ٤- في حالة عقود تمويل حق الانتفاع يجب أن يتضمن العقد قيمة الانتفاع ومدته وقيمة الأقساط وكيفية التعامل على المباني والإنشاءات التي يقوم الممول بتمويل حق الانتفاع بها، مع الالتزام بغيره حق الانتفاع وقيد الرهن العقاري عليه.

*مضافة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢ لسنة ٢٠١٥.

مادة ٢ مكرر ١

تكون إعادة التمويل العقاري بموجب اتفاق بين طرفي التمويل على النماذج المعتمدة من الهيئة والتي يجب أن تتضمن البيانات التالية على الأقل:

- مدة العقد والقيمة الإجمالية لمبلغ إعادة التمويل.
- الضمانات المقدمة للحصول على مبلغ إعادة التمويل. شروط الاستخدام والسداد.
- شروط التنازل عن العقد والحوالة.
- ويحدد مجلس إدارة الهيئة البيانات الأخرى التي يجب أن يتضمنها اتفاق إعادة التمويل.

*مضافة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢ لسنة ٢٠١٥.

مادة ٣

تكون مزاولة أنشطة ومجالات التمويل العقاري وفقاً للقواعد والمعايير التي يحددها مجلس إدارة الهيئة طبقاً لطبيعة كل نشاط، كما يضع مجلس إدارة الهيئة القواعد المنظمة لحالات انقضاء عقد الإجارة أو المشاركة أو حق الانتفاع قبل المدة المحددة في العقد بسبب وفاة المستثمر أو عجزه أو امتناعه عن الوفاء بالأقساط المستحقة، وذلك بمراعاة القيمة السوقية للعقار وما قام المستثمر بسداه مقابل تملكه للعقار أو حق الانتفاع به.

*معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢ لسنة ٢٠١٥.
*معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥.

مادة ٤

على الجهات التي ترغب في إقامة مشروعات بناء مساكن اقتصادية تباع لذوي الدخل المنخفضة المنصوص عليهم في المادة (٦)، بنظام التمويل العقاري وبالمزايا التي يقرها القانون في هذا الخصوص، التقدم بطلب إلى صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري مصحوباً بدراسات وأفية عن

المشروع تتضمن عدد وحداته ومساحاتها والقيمة التقديرية لأثمانها وغير ذلك من العناصر المتصلة بالمشروع. ويبرم الصندوق اتفاقاً مع الجهة الراغبة في إقامة المشروع ومع من يقبل تمويله، يتناول جميع الأحكام المنظمة لإقامة المشروع وأسلوب بيع وحداته السكنية وتمويلها وتحديد نسبة الدعم الذي يقدمه الصندوق.

مادة ٤ مكرر

يتم تقدير قيمة العقار عند منح التمويل وفقاً للمعايير التي يصدرها مجلس إدارة الهيئة على أن تتضمن على الأخص ما يلي: -

- ١ - وصف العقار وموقعه وحدوده ومساحته.
- ٢ - تاريخ إنشاء العقار وحالة المرافق الداخلية والعمر الاقتصادي المتبقي.
- ٣ - طريقة التقييم المطبقة ومبررات استخدامها وقيمة العقار أو القيمة الإيجارية السوقية وفقاً لها وقت التقييم بمراعاة الإحلال والتجديد الذي تم على العقار إن وجد.
- ٤ - الحد الأدنى لمشمئلات تقرير التقييم.

*معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢ لسنة ٢٠١٥.

*مضافة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥.

مادة ٥

تلتزم الدولة - ممثلة في الجهات صاحبة الولاية على أراضي الدولة - بتسليم أراضٍ تخصص لإقامة مساكن من المستوى الاقتصادي لذوي الدخل المنخفضة بنظام التمويل العقاري إلى الصندوق، وتحمل التكلفة الفعلية لتوفير المرافق العامة لها أو جزءاً من هذه التكلفة، أو غير ذلك من صور الدعم طبقاً لما يتم عرضه بواسطة وزيرى المالية والإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية.

*معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢ لسنة ٢٠١٥.

مادة ٦

يقصد بالمستثمر من ذوي الدخل المنخفضة المشار إليهم في المادة (٥) من القانون من يتوافر فيه المعايير الآتية:

- (أ) ألا يكون مالكاً لوحدة سكنية هو أو زوجه أو أولاده القصر.
 - (ب) ألا يكون قد سبق له أو لزوجته الاستفادة بدعم من صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري أو إحدى الجهات العامة التي تقدم دعماً للحصول على وحدة سكنية.
 - (ج) ألا يتجاوز دخله السنوي هو وأسرته الحد الذي يصدر به قرار من مجلس إدارة صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري مراعيًا التغيرات في أسعار الوحدات ومستويات الدخل ومعدلات التضخم.
- وتكون الأولوية في توفير الدعم للحصول على مسكن اقتصادي للمستثمر الأقل دخلاً الذي لم يسبق له الحصول على دعم نقدي ومن لا يملك وحدة سكنية.

*معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١ لسنة ٢٠١٥.

*معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٨٦٤ لسنة ٢٠٠٨.

*معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥.

الباب الثاني

التصرف في العقار الضامن وتأجيله والتعجيل بالوفاء

مادة ٧

على المستثمر الراغب في التصرف في العقار الضامن أو التنازل عن الإيجار أو حق الانتفاع أو في ترتيب حق عيني عليه أو في تأجيله أو في تمكين الغير من الافراد بشغله أن يحصل على موافقة الممول الكتابية على ذلك بناءً على طلب مكتوب يوجه إليه قبل الموعد المحدد للتصرف أو الإيجار أو الشغل بمدة لا تقل عن ثلاثين يوماً، ويرفق بالطلب المستندات الدالة على شخص المتصرف إليه ودخله أو الضمانات المشار إليها بالمادة (٢) من هذه اللائحة.

*معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢ لسنة ٢٠١٥.

*معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥.



مادة ٨

يجب أن يُرفق بطلب الموافقة على التصرف أو التأجير أو التنازل عن حق الانتفاع أو ترتيب حق عيني إقرار كتابي من المتصرف إليه بالحلول محل المستثمر في الالتزامات المترتبة على اتفاق التمويل ويجوز للممول أن يشترط على المستثمر تقديم إقرار بتضامنه مع المتصرف إليه في الوفاء بتلك الالتزامات.

***معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢ لسنة ٢٠١٥.**

مادة ٩

يجوز للممول أن يشترط، للموافقة على تأجير المستثمر للعقار أو شغل الغير له، تقديم إقرار كتابي بحوالة حقه في أجرة العقار أو مقابل شغله إلى الممول وبيعان المستأجر أو الشاغل بالحوالة، وذلك وفاء لمستحقات الممول لدى المستثمر وفقاً لاتفاق التمويل العقاري.

مادة ١٠

لا يجوز للممول أن يرفض الطلب المشار إليه في المادة (٧) إلا لأسباب جدية تتعرض معها مصالحه وحقوقه للخطر، وعلى أن يقوم الممول بإخطار الطالب بأسباب الرفض بموجب خطاب مسجل بعلم الوصول وذلك خلال ثلاثين يوماً من استلام الطلب وإلا اعتبر موافقاً عليه.

مادة ١١

إذا رغب المستثمر في التعجيل بالوفاء بكل أو بعض أقساط الثمن أو التمويل أو القيمة الإيجارية أو إبداء الرغبة في التملك أثناء مدة عقد الإجارة، وجب عليه إخطار الممول قبل موعد السداد المعجل بفترة لا تقل عن شهر، ويتم في هذه الحالة خفض الأقساط المستحقة عليه وفقاً لجدول السداد المعجل المرفق باتفاق التمويل.

***معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢ لسنة ٢٠١٥.**
***معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥.**

مادة ١٢

يقدم طلب قيد الضمان العقاري من الممول أو المستثمر تطبيقاً لأحكام القانون إلى مكتب الشهر العقاري الكائن في دائرته العقار متضمناً البيانات الآتية:
(أ) أسماء وبيانات كل من الممول والمستثمر.
(ب) قيمة الأقساط والحقوق المضمونة.
(ج) الموعد المحدد لانتهاء الوفاء بأقساط الثمن أو التمويل.
ويجب أن يرفق بالطلب المشار إليه اتفاق التمويل العقاري وسند ملكية العقار باسم المستثمر أو ضمان التمويل باسم الممول.

الباب الثالث

قيد الضمان العقاري وحوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل

مادة ١٣

يتولى مكتب الشهر العقاري المختص التحقق من صحة حدود العقار ومواصفاته الواردة بطلب القيد وسند الملكية المرفق به، وله في سبيل ذلك تكليف الطالب بأن يستوفي ما يلزم من مستندات خلال مهلة لا تقل عن ثلاثة أيام.
ويكون البت في الطلب أو التكليف باستيفاء المستندات خلال أسبوع من تاريخ تقديمه. ولا يجوز رفض طلب القيد إلا بسبب عدم استيفاء المستندات اللازمة لإجرانه.
وفي جميع الأحوال يجب إخطار الطالب بقبول الطلب أو باستيفاء المستندات أو برفض الطلب مسبقاً بخطاب مسجل بعلم الوصول وفقاً لأحكام القانون.

مادة ١٤

مع عدم الإخلال بالأحكام المنظمة لنشاط التوريق الواردة بقانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً لهما، يجب أن يتضمن اتفاق الحوالة الناشئة عن اتفاق التمويل العقاري إلى شركة إعادة التمويل العقاري أو الجهة المرخص لها بمزاولة نشاط التوريق والذي تُعده الهيئة، البيانات التالية على الأقل:

(أ) قبول الممول حوالة حقوقه الناشئة عن اتفاق التمويل العقاري إلى المحال له.

(ب) بيان المقابل الذي التزم به المحال له مقابل الحوالة وشروط الوفاء بهذا المقابل.

(ج) بيان تفصيلي بالحقوق المحالة بما في ذلك الأقساط أو القيمة الإيجارية الخاصة بكل عملية تمويل والعقار الضامن لها وشروط الضمان وبيانات

المدين بها وأي ضمانات أخرى (محفظة التوريق/ محفظة إعادة التمويل العقاري).
(د) مدى التزام الممول بتحصيل الأقساط أو القيمة الإيجارية التي تمت حوالتها بصفته نائباً عن المحال له مقابل عمولة تحصيل يحددها الاتفاق

*معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢ لسنة ٢٠١٥.
*معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥.

مادة ١٥

ملغاة

*ملغاة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥.

النص قبل الإلغاء: مع عدم الإخلال بضمان الممول للوفاء بالحقوق الناشئة عن الأوراق، يجوز الاتفاق على ضمان الغير للوفاء بالحقوق الناشئة عن الأوراق المالية التي تصدرها الجهة التي تباشر نشاط التوريق على ألا يقل تصنيفه الائتماني عن المستوى الذي تحدده الهيئة العامة لسوق المال وأن يشمل الضمان كافة الأقساط المستحقة وألا يكون معلقاً على أي شرط.

مادة ١٦

على الممول عند حوالة حقوقه الناشئة عن اتفاقيات التمويل العقاري أن يلتزم بالآتي:

- (أ) أن يفصح للمحال له عن أسماء المستثمرين المدينين بالحقوق التي تمت حوالتها وبالضمانات المقدمة منهم، وبما قاموا بوفائه من أقساط أو قيم إيجارية أو مقابل حق الانتفاع ومواعيد الوفاء وحالات الامتناع عنه، وذلك كله دون حاجة إلى الحصول على موافقة المستثمرين على هذا الإفصاح.
 - (ب) إعلان المدين بالرهن بخطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول ما لم يتضمن اتفاق التمويل تحديد وسيلة أخرى كما يلتزم بإثبات الرهن لدى الجهة المختصة.
 - (ج) ألا يتعامل على الحقوق المحالة أو على أي من الضمانات المرتبطة بها مرة أخرى.
 - (د) إثبات تاريخ العقد بسجل تمسكه الهيئة أو إحدى الجهات التي يحددها مجلس إدارتها.
- ويجوز للمتعاقدين تسليم مستندات الحقوق المرهونة إلى جهة أخرى يتفق عليها المتعاقدان من الجهات المعتمدة لدى الهيئة، كما يجوز الاتفاق على أن يحتفظ المحيل بحيازة مستندات الحقوق المرهونة على سبيل الأمانة على أن يلتزم بتسليمها إلى المحال إليه فور طلبها.

*معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢ لسنة ٢٠١٥.

الباب الرابع

التنفيذ على العقار الضامن أو غيره من ضمانات التمويل العقاري

مادة ١٧

لا يجوز للممول البدء في إجراءات التنفيذ على العقار الضامن 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.
- (ج) تحديد المدة التي يجب على المستثمر خلالها الوفاء أو تقديم الضمان على ألا تقل عن ستين يوماً من تاريخ الإنذار.
- (د) التنبيه على المستثمر بأن انقضاء المهلة المحددة بالإنذار دون الاستجابة له يترتب عليه حلول آجال الأقساط المتبقية وفقاً لاتفاق التمويل العقاري.
- (هـ) تعيين موطن مختار للممول.

مادة ١٨

يبدأ التنفيذ بإعلان المستثمر والمتصرف إليه وصاحب الحق العيني والمستأجر وحائز العقار باتفاق التمويل بعد وضع الصيغة التنفيذية عليه مع تكليف المستثمر بالوفاء على أن يتضمن الإعلان:

- (أ) بيان جهة وتاريخ وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق التمويل.
- (ب) التكليف بالوفاء بكامل المبالغ المتبقية طبقاً لاتفاق التمويل خلال مدة لا تقل عن ثلاثين يوماً من تاريخ إعلان التكليف بالوفاء.
- (ج) وصف العقار مع بيان موقعه ومساحته وحدوده.

مادة ١٩



يقوم الممول بإعلان مكتب الشهر العقاري الواقع بدائرته العقار محل التنفيذ باتفاق التمويل بعد وضع الصيغة التنفيذية عليه وبتكليف المدين بالوفاء وذلك للتأشير به على هامش قيد الضمان العقاري خلال مدة لا تتجاوز أسبوعاً من تاريخ الإعلان، وعلى الممول إعلان جميع الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار وحائزه بالاتفاق بعد وضع الصيغة التنفيذية عليه وبالتكليف بالوفاء وإلا كان التكليف غير نافذ في حقهم.

مادة ٢٠

يقوم التأشير بالسند التنفيذي في مكتب الشهر العقاري مقام تسجيل تنبيه نزع الملكية، ويترتب عليه اعتبار العقار محجوزاً من تاريخ التأشير به.

مادة ٢١

يعين قاضي التنفيذ في قراره الصادر بمباشرة إجراءات بيع العقار وكيلاً عقارياً لمباشرة إجراءات البيع بالمزاد العلني وذلك من بين الوكلاء المقيدة أسماؤهم في سجل تمسكه الهيئة لهذا الغرض وفقاً لأحكام الباب السادس من هذه اللائحة على ألا تكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة من البيع أو مع الممول أو المستثمر. ويأمر قاضي التنفيذ في قراره الصادر بمباشرة إجراءات البيع طالب التنفيذ بوضع مبلغ يقدره في خزينة المحكمة المختصة لحساب مصروفات التنفيذ.

مادة ٢٢

يعين قاضي التنفيذ اثنين من خبراء التقييم المشار إليهم في المادة (٤) من القانون - منفردين - لتحديد الثمن الأساسي للعقار بمراعاة معايير التقييم الصادرة عن مجلس إدارة الهيئة. ويحدد الوكيل العقاري تأمين الاشتراك في المزاد على ألا يقل عن واحد في المائة ولا يجاوز خمسة في المائة من الثمن الأساسي للعقار وبحد أدنى عشرة آلاف جنيه. وفي جميع الأحوال يستحق خبير التقييم تقاضي أتعابه بغض النظر عن التنفيذ على العقار من عدمه.

***معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢ لسنة ٢٠١٥.**

مادة ٢٣

يقوم الوكيل العقاري بوضع قائمة شروط بيع العقار بالمزاد العلني خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ التأشير بالسند التنفيذي على أن تتضمن ما يأتي:
(أ) تعيين العقار محل التنفيذ ومساحته وموقعه وحدوده وغير ذلك من البيانات التي تفيد في بيان أوصافه.
(ب) جهة وتاريخ وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق التمويل العقاري.
(ج) تاريخ وجهة التأشير بالسند التنفيذي لدى مكتب الشهر العقاري.
(د) تاريخ وساعة ومكان إجراء البيع.
(هـ) شروط البيع والثمن الأساسي للعقار.
(و) تجزئة العقار إلى صفقات إن كان ذلك محل مع ذكر الثمن الأساسي لكل صفقة.
(ز) مقدار تأمين الاشتراك في المزاد على ألا يقل عن واحد في المائة ولا يجاوز خمسة في المائة من الثمن الأساسي للعقار.

مادة ٢٤

على الوكيل العقاري قبل البدء في إجراءات المزايدة التحقق من إعلان ذوي الشأن في المواعيد المنصوص عليها في المادة (١٩) من القانون بقائمة شروط البيع وتحديد مقادير التدرج في العروض وإعلان الحاضرين بها.

مادة ٢٥

يقوم الوكيل بإيداع حصيلة البيع خزينة المحكمة خلال ثلاثة أيام من تاريخ حكم إيقاع البيع.

مادة ٢٦

تُقدر أتعاب الوكيل العقاري بقرار من قاضي التنفيذ وفقاً لما بذله الوكيل من جهد لإنجاز إجراءات البيع والوقت الذي استغرقته تلك الإجراءات على ألا تتجاوز ثلاثة في المائة من القيمة التي رسا بها المزاد وبحد أدنى ثلاثة آلاف جنيه. كما يحدد قاضي التنفيذ مقابل أتعاب الوكيل في حالة قيام المدين بالسداد أثناء مباشرة الإجراءات وقبل إيقاف البيع وبحد أدنى ألف وخمسمائة جنيه.

***معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢ لسنة ٢٠١٥.**



مادة ٢٦ مكرر

في الحالات التي يقبل فيها الممول ضمانات للتمويل بخلاف قيد حق الامتياز على العقار أو رهن العقار الضامن رهناً رسمياً، يكون للممول في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته طبقاً لاتفاق التمويل أو عدم التزامه بسداد الأقساط المتفق عليها في مواعيدها طبقاً لاتفاق التمويل وبعد إنذاره طبقاً للمواعيد والإجراءات المحددة بالمادة (١٢) من القانون، أن يطلب من القاضي المختص الأمر بالتنفيذ على الضمانات المقدمة طبقاً لما يتضمنه اتفاق التمويل. ويراعى عند التنفيذ على الضمانات المقدمة لاستئداء المبالغ المتبقية من قيمة التمويل مراعاة القيمة المخفضة للسداد المعجل المرفق باتفاق التمويل. وفي حالة عدم قيد الضمان العقاري الوارد باتفاق التمويل لصالح الممول، وحالات التنازل المؤقت عن التخصيص لصالح الممول وفقاً للمادة (٢) من هذه اللائحة، وكذا حالات الإجارة والمشاركة والمرابحة، يجوز للممول حال عدم وفاء المستثمر بالمبالغ المستحقة عليه ومضى ثلاثين يوماً من تاريخ استحقاقها أن يقوم بإنذار المستثمر بالوفاء خلال ستين يوماً على أن يتضمن الإنذار البيانات المنصوص عليها بالمادة (١٧) من هذه اللائحة. ويكون للممول في حالة عدم سداد المستثمر للمبالغ المستحقة خلال المدة المشار إليها بالفقرة السابقة أن يطلب من قاضي التنفيذ الذي يقع العقار الضامن في دائرة اختصاصه الأمر بالتنفيذ على ذلك العقار وتعيين وكيل عقارى من بين الوكلاء المقيدین لدى الهيئة، وذلك لمباشرة إجراءات بيع العقار تحت الإشراف المباشر لقاضي التنفيذ وتتبع الإجراءات التالية لاستيلاء مستحقاته:

- تحديد القيمة السوقية للعقار بواسطة خبيرين من خبراء التقييم العقاري المقيدین لدى الهيئة.
- بيع العقار وفقاً لأعلى سعر متاح يراعى التقييمات المعدة من خبري التقييم العقاري وحصول الممول على مستحقاته بالإضافة إلى غرامات التأخير وكافة المصروفات والتكاليف التي تكبدها حتى تاريخ البيع، ورد المبلغ المتبقى من حصيله البيع بالكامل للمستثمر.

*معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٣٢ لسنة ٢٠٢٤.

*مضافة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢ لسنة ٢٠١٥.

الباب الخامس

شركات التمويل العقاري

مادة ٢٧

يجب أن تتخذ الشركة التي يرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري شكل شركة مساهمة مصرية، وألا يقل رأس مالها المصدر والمدفوع عن مائة مليون جنيه نقداً أو ما يعادلها بالعملة الأجنبية بسعر الصرف المعلن من البنك المركزي المصري في تاريخ تأسيس الشركة. كما يجب ألا يقل رأس مال شركات إعادة التمويل عن مائتين وخمسين مليون جنيه ولا يقل المدفوع منه عند التأسيس عن النصف نقداً، وأن تلتزم الشركة خلال ثلاث سنوات على الأكثر من تاريخ قيدها بالسجل التجاري باستكمال رأس مالها المدفوع ليصبح مائتين وخمسين مليون جنيه على الأقل.

*معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢ لسنة ٢٠١٥.

*معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥.

*معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٣٢ لسنة ٢٠٢٤.

مادة ٢٨

يقدم طلب الترخيص على النموذج الذي تعده الهيئة لذلك، على أن يرفق به ما يأتي:

- العقد الابتدائي للشركة ونظامها الأساسي على أن يكون غرض الشركة مزاولة نشاط أو أكثر من أنشطة التمويل العقاري الواردة بالمادة (١) من القانون، ويجوز للهيئة وفقاً للضوابط التي تضعها الترخيص للشركة بمزاولة أنشطة مالية غير مصرفية أخرى مرتبطة بنشاطها، وذلك فيما عدا شركات إعادة التمويل العقاري فيجب أن يقتصر غرضها على مزاولة نشاط إعادة التمويل العقاري.
- السجل التجاري للشركة.
- المؤهلات العلمية والخبرات العملية لرئيس وأعضاء مجلس الإدارة والمديرين.
- شهادة بعدم صدور حكم بالإفلاس أو الإعسار ضد كل من مؤسسي الشركة ورئيس وأعضاء مجلس الإدارة والمديرين ما لم يكن قد رُد إليه اعتباره.
- إقرارات من مؤسسي الشركة ورئيس وأعضاء مجلس الإدارة والمديرين بأنه لم يصدر ضد أي منهم حكم بعقوبة جنائية أو بعقوبة جنحة في جريمة ماسة بالشرف أو الأمانة ما لم يكن قد رُد إليه.
- شهادة من مراقبين للحسابات من المقيدة أسماؤهم لدى الهيئة بقبول مراجعة حسابات الشركة.
- بيان بالمساهمات التي تمثل نسبة (١٠٪) على الأقل في أية مؤسسات مالية أخرى عاملة في مصر والمملوكة للمؤسسين أو المساهمين الذين تزيد نسبة ملكيتهم عن (١٠٪) من أسهم الشركة.
- الإيصال الدال على سداد قيمة رسم الترخيص.

ويصدر مجلس إدارة الهيئة قراراً بالمتطلبات والمستندات الأخرى التي يجب تقديمها للحصول على ترخيص مزاولة النشاط.

*معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢ لسنة ٢٠١٥.

*معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥.

مادة ٢٩

يكون رسم الترخيص للشركة عشرة آلاف جنيه.

*معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢ لسنة ٢٠١٥.

*معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥.

مادة ٣٠

يشترط لمنح الترخيص ما يأتي:

(أ) استيفاء المتطلبات المشار إليها في المادتين (٢٧)، (٢٨) من هذه اللائحة.

(ب) ألا تقل نسبة مساهمة الأشخاص الاعتبارية والمؤسسات المالية في شركات إعادة التمويل عن (٧٥٪)، وألا تقل نسبة مساهمة المؤسسات المالية عن (٥٠٪)،

ويقصد بالمؤسسات المالية الشركات والجهات الخاضعة لرقابة البنك المركزي المصري

أو الهيئة أو تلك الخاضعة لرقابة هيئات أو جهات خارجية تمارس اختصاصاً مشيلاً لاختصاص البنك المركزي المصري أو الهيئة.

(ج) أن يتوفر في رئيس وغالبية أعضاء مجلس الإدارة خبرة عملية في أحد مجالات العمل التمويلي أو المصرفي أو المالي أو القانوني أو التأميني، على

أن يتوفر في العضو المنتدب أو المدير التنفيذي للشركة خبرة في أحد مجالات العمل المصرفي أو التمويلي لا تقل عن عشر سنوات بعد الحصول على مؤهل عال.

(د) أن يتوفر في مديري الإدارات المالية والقانونية والانتماء وإدارة المخاطر والمراجعة الداخلية وفي مديري الفروع خبرة عملية في أحد مجالات العمل

المصرفي أو التمويلي أو القانوني لا تقل عن سبع سنوات بعد الحصول على مؤهل عال في أحد المجالات ذات العلاقة.

(هـ) أن يتضمن تشكيل مجلس الإدارة عضوين على الأقل من المستقلين وفقاً للمعايير التي يحددها مجلس إدارة الهيئة.

ويحدد مجلس إدارة الهيئة الشروط الأخرى لمنح الترخيص.

*معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢ لسنة ٢٠١٥.

*معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥.

مادة ٣١

تقوم الهيئة بإعطاء طالب الترخيص شهادة باستلام الطلب والمستندات المرفقة به، وتكليف الطالب، بموجب بيان يسلم إليه خلال عشرة أيام من تاريخ تقديم

الطلب، باستيفاء ما قد يلزم من مستندات خلال الثلاثة أشهر التالية لهذا التكليف وإلا سقط طلبه.

وعلى الهيئة البت في طلب الترخيص وإخطار الطالب بقرارها في شأنه بموجب كتاب يسجل بعلم الوصول، وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ استيفاء

المستندات.

مادة ٣٢

يصدر بالترخيص قرار من رئيس الهيئة ولا يجوز رفض الترخيص إلا بقرار مسبب وفي الحالات المبينة في المادة (٣١) من القانون.

*معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢ لسنة ٢٠١٥.

مادة ٣٣

تقيد الشركات التي يرخص لها بمزاولة نشاط أو أكثر من أنشطة التمويل العقاري في سجل قيد الأشخاص الاعتبارية العامة والشركات الذي تعده الهيئة لهذا

الغرض، ويتضمن القيد البيانات التي يحددها مجلس إدارة الهيئة.

*معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢ لسنة ٢٠١٥.

مادة ٣٤

ملغاة

*ألغيت بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢ لسنة ٢٠١٥.

مادة ٣٥

تلتزم الشركة المرخص لها بما يأتي:

- ١- توفر الحد الأدنى لمعيار كفاية رأس المال وفقاً لما يحدده مجلس إدارة الهيئة.
- ٢- الالتزام عند حساب مخصصات للتمويل المشكوك في تحصيلها بسياسة المخصصات المعتمدة من مجلس إدارة الشركة بما يتفق مع المعايير التي تضعها الهيئة، وإصدار مراقب الحسابات لتقرير بشأن مدى سلامة السياسات المتعلقة بالمخصصات وصحة تطبيقها أو تضمين تقرير مراقب الحسابات لرأيه في هذا الشأن.
- ٣- ألا يزيد حجم التمويل الذي تحصل عليه الشركة عن طريق الاقتراض عن عشرة أمثال حقوق الملكية، وألا تزيد هذه النسبة عن ٢٥ مثل حقوق الملكية بالنسبة لشركات إعادة التمويل العقاري.
- ٤- ألا تقل نسبة الأموال السائلة نقداً وما في حكمها، وشهادات الإيداع والإدخار البنكية وأذون الخزانة الحكومية ووثائق صناديق أسواق النقد وصناديق أدوات الدين منسوبة إلى صافي التدفقات النقدية الخارجة خلال ثلاثين يوماً عن (١٠٠٪).
- ٥- مراعاة أسس تقييم الأصول وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية المعمول بها.

*البند ٤ معدل بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٣٢ لسنة ٢٠٢٤.

*معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢ لسنة ٢٠١٥.

*معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥.

مادة ٣٥ مكرر

تلتزم الشركة بإخطار الهيئة شهرياً بالبيانات الخاصة بعمليات التمويل التي تقوم بها، وتتولى الهيئة إعداد قاعدة بيانات من واقع تلك الإخطارات. *معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢ لسنة ٢٠١٥.

*مضافة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ - بشأن تعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري.

مادة ٣٥ مكرر ١

تلتزم الشركة بوضع لائحة داخلية تتضمن نظام العمل بالشركة وآليات إدارة المخاطر والتعامل مع شكاوى العملاء التي يلتزم بها المديرون والعاملون فيها، وذلك وفقاً للائحة الداخلية التي يصدرها مجلس إدارة الهيئة مع إخطار الهيئة بصورة من اللائحة في خلال أسبوع من تاريخ إصدارها وتلتزم الشركة بتغيير أحكام لائحته الداخلية، بما يتفق مع أي تعديل في القانون أو اللائحة أو القواعد والضوابط التي تضعها الهيئة وإخطار الهيئة بذلك خلال أسبوع من تاريخ نفاذ التعديل.

*معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢ لسنة ٢٠١٥.

*مضافة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥.

مادة ٣٥ مكرر ٢

ملغاة

*ألغيت بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢ لسنة ٢٠١٥.

*مضافة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥.

مادة ٣٥ مكرر ٣

ملغاة

*ألغيت بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢ لسنة ٢٠١٥.

*مضافة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥.

مادة ٣٥ مكرر ٤

تلتزم الشركة بأن تحتفظ في كل وقت بالمجموعة الدفترية التي تمكن من إعداد مركزها المالي وفقاً لمعايير المحاسبة التي يحددها مجلس إدارة الهيئة. ويتولى مراجعة حسابات الشركة مراقبات للحسابات من بين المقيدون في السجل المعد لهذا الغرض وفقاً لمعايير المراجعة التي يحددها مجلس إدارة الهيئة. كما تلتزم الشركة بالاحتفاظ بالسجلات والمستندات والمكاتبات لمدة خمس سنوات.

*معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢ لسنة ٢٠١٥.

*مضافة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥.

مادة ٣٥ مكرر ٥

ملغاة

*ألغيت بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢ لسنة ٢٠١٥.

مادة ٣٥ مكرر ٦

تلتزم الشركة بالمحافظة على السرية التامة لبيانات عملائها وعدم إفشاء أية معلومات عنهم أو عن معاملاتهم إلى الغير بدون موافقاتهم الكتابية المسبقة وفي حدود هذه الموافقة، وذلك باستثناء الحالات التي يلزم فيها تقديم معلومات محددة للهيئة أو الجهات الرقابية أو القضائية أو شركة إعادة التمويل أو شركات التصنيف أو الاستعلام الائتماني أو الجهات التي تباشر نشاط التوريق وذلك وفقاً لما تفرضه القوانين وعلى الشركة أن تتخذ الإجراءات التي تكفل التزام المديرين والعاملين بها بالحفاظ على سرية هذه البيانات والمعلومات.

*معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢ لسنة ٢٠١٥.

*مضافة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥.

مادة ٣٦

يصدر مجلس إدارة الهيئة القواعد والإجراءات المنظمة لحالات الاندماج أو التوقف عن النشاط أو التصفية أو الاستحواذ على أسهم شركات التمويل العقاري وفي جميع الأحوال لا يكون التصرف نافذاً إلا بعد صدور موافقة الهيئة. وللهيئة رفض الموافقة لأسباب جدية تتعلق باعتبارات استقرار نشاط التمويل العقاري أو مصالح المستثمرين أو المساهمين. وتقوم الهيئة بإخطار طالب توقف النشاط أو تصفية الأصول أو الاندماج بحسب الأحوال بالموافقة على الطلب أو برفضه بقرار مسبب، وذلك خلال ثلاثين يوماً من استيفاء المستندات والبيانات التي تطلبها الهيئة، ويجب أن يكون الرفض لأسباب جدية تتعلق باعتبارات استقرار نشاط التمويل أو مصالح المستثمرين أو المساهمين.

*معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢ لسنة ٢٠١٥.

*معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥.

مادة ٣٧

ملغاة

*ألغيت بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢ لسنة ٢٠١٥.

*معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥.

مادة ٣٧ مكرر

ينشأ اتحاد يسمى الاتحاد المصري للتمويل العقاري، يتمتع بالشخصية الاعتبارية العامة ويتبع إشرافياً ورقابياً الهيئة ويصدر مجلس إدارة الهيئة النظام الأساسي للاتحاد متضمناً شروط العضوية وقواعد تشكيل واختيار مجلس إدارة الاتحاد واختصاصاته والأنشطة المصرح للاتحاد بمزاومتها وغيرها من شئونه المالية والإدارية والتنظيمية. ويسجل الاتحاد في سجل خاص لدى الهيئة ويكون مركزه الرئيسي إحدى محافظات القاهرة الكبرى ويجوز له أن ينشئ فروعاً ومكاتب في محافظات جمهورية مصر العربية. ويضم الاتحاد في عضويته جميع شركات التمويل وإعادة التمويل العقاري الخاضعة لأحكام القانون كما يجوز للجهات التالية الانضمام إلى عضوية الاتحاد:

- البنوك العاملة في نشاط التمويل العقاري.
- صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري.
- هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.
- رئيس الهيئة ويكون له حق حضور جلسات الجمعية العامة ومجلس الإدارة واللجان الفنية التي يشكلها الاتحاد، دون أن يكون له صوت معدود في التصويت.

*مضافة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢ لسنة ٢٠١٥.

الباب السادس
خبراء التقييم والوكلاء العقاريون والوسطاء
الفصل الأول
أحكام عامة

مادة ٣٨

تسري أحكام هذا الفصل على خبراء التقييم والوكلاء العقاريين ووسطاء التمويل العقاري المشار إليهم في القانون. ويقصد بخبراء التقييم العقاري والوكلاء العقاريين والوسطاء العقاريين الآتي:

- خبير التقييم العقاري: هو كل شخص طبيعي أو اعتباري يقوم بمهام تقييم العقار وتحديد قيمته لكافة أغراض التمويل.
- الوكيل العقاري: هو كل شخص طبيعي يقوم بمباشرة إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني في حالة توقف المستثمر عن السداد بناءً على تكليف من قاضي التنفيذ.
- الوسيط العقاري: هو كل شخص طبيعي أو اعتباري يقوم بمهام الوساطة بين الممول والمستثمر من خلال تقديم المشورة الفنية للمستثمر وتعريفه بمخاطر التمويل وإعداد وتجهيز الملف لتقديمه للممول، وذلك بمقابل مادي يتحمله الممول. ولا يجوز ممارسة أي من تلك الأنشطة إلا بعد القيد بالسجل الذي تعده الهيئة لهذا الغرض

*معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢ لسنة ٢٠١٥.

*معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥.

مادة ٣٩

لطالب القيد لدى الهيئة في جداول خبراء التقييم أو الوكلاء العقاريين أو وسطاء التمويل العقاري أن يتقدم إليها بطلب على النموذج الذي تعده الهيئة لهذا الغرض مرفقاً به المستندات التي تثبت استيفاء طالب القيد للشروط المطلوبة.

*معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢ لسنة ٢٠١٥.

مادة ٤٠

يجب أن تتوفر في طالب القيد في الجداول المشار إليها الشروط الآتية:

أولاً - بالنسبة للأشخاص الطبيعيين:

- (أ) المؤهلات العلمية والخبرات العملية طبقاً لما يحدده مجلس إدارة الهيئة للقيد بكل جدول.
- (ب) الحصول على دورة تدريبية في أحد المجالات المطلوب القيد بجدولها وذلك بإحدى الجهات التي تعتمدها الهيئة.
- (ج) أن يجتاز الاختبار الذي تعده أو تعتمده الهيئة في مجال تخصصه أو اجتيازه لاختبارات مماثلة بالخارج تعدها الهيئة.
- (د) ألا يكون قد سبق الحكم عليه بعقوبة جنائية، أو في جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة أو أشهر إفلاسه أو إعساره، ما لم يكن قد رُد إليه اعتباره.
- (هـ) استيفاء المستندات التي تحددها الهيئة.

ومع عدم الإخلال بالشروط السابقة يضع مجلس إدارة الهيئة قواعد الخبرة الواجب توفرها في غير المصريين للقيد بهذه الجداول.

ثانياً - بالنسبة للأشخاص الاعتباريين:

- (أ) أن يتخذ شكل الشركة المساهمة المصرية، على أن يكون من أغراض الشركة مزاوله أعمال الوساطة العقارية أو الخبرة في التقييم العقاري، ويجوز للهيئة السماح للشركة بمزاوله أنشطة أخرى.
- (ب) ألا يكون قد صدر ضد الشركة أحكام بالإفلاس.
- (ج) أن يكون العضو المنتدب أو المدير المسنول وكل من يزاول أعمال التقييم العقاري أو الوساطة العقارية من خلال الشركة مقيداً بجدول الهيئة.
- (د) استيفاء المستندات التي تحددها الهيئة.

ويجوز للهيئة قبول طلبات القيد في الجداول المشار إليها للأشخاص الاعتبارية الأخرى التي تتوفر بها الضوابط التي يحددها مجلس إدارة الهيئة وبشرط استيفاء القائمين بالنشاط في الشخص الاعتباري للمتطلبات الواردة بالبند (ج) من الفقرة السابقة.

ويحدد مجلس إدارة الهيئة الشروط والضوابط الأخرى الواجب توفرها للقيد ولاستمرار القيد وتجديده في أي من الجداول المشار إليها للأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين.

*معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢ لسنة ٢٠١٥ .
*معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ .

مادة ٤١

تصدر الهيئة قرارها بقبول الطلب أو برفضه خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه أو استيفاء البيانات والمستندات المتعلقة به وسداد مقابل خدمات القيد، ويجب أن يكون القرار مسبباً في حالة الرفض، وتلتزم الهيئة بإخطار مقدم الطلب بقرارها بخطاب مسجل بعلم الوصول خلال سبعة أيام من تاريخ صدوره.

*معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢ لسنة ٢٠١٥ .

مادة ٤٢

لمقدم الطلب أن يتظلم من قرار رفض طلبه وفقاً لأحكام المادة (٤٢) مكرراً (أ) من القانون.

*معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢ لسنة ٢٠١٥ .
*معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ .

مادة ٤٣

تصدر الهيئة شهادة لمن تم قبول طلبه تتضمن تاريخ ورقم قيده في الجداول ويتم تجديد القيد كل ثلاث سنوات بشرط عدم إخلاله بأحكام القانون أو بشروط القيد واستمراره.

*معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢ لسنة ٢٠١٥ .
*معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ .

الفصل الثاني خبراء التقييم

مادة ٤٤

ملغاة

*ألغيت بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢ لسنة ٢٠١٥ .

مادة ٤٥

ملغاة

*ألغيت بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢ لسنة ٢٠١٥ .
*معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ .

مادة ٤٦

يحظر على خبراء التقييم أداء أعمال تقييم بغرض التمويل إذا كانت العقارات مملوكة لهم أو لأي من أقاربهم حتى الدرجة الرابعة أو لأحد من تابعيهم أو شركائهم أو من ينوبون عنهم أو كانت تربطهم علاقة بأحد أطراف التمويل العقاري، كما يحظر عليهم شراء عقار قاموا بتقييمه خلال السنوات الثلاث التالية للتقييم.

*معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢ لسنة ٢٠١٥ .

مادة ٤٧

إذا لم يقبل واحد أو أكثر من أطراف اتفاق التمويل العقاري التقييم الذي أجرى تطبيقاً للمادة (٤) من القانون، تولت الهيئة بناء على طلب من الطرف المعارض تكليف خبيرين آخرين بإعادة تقييم العقار، على أن يتحمل طالب إعادة التقييم أتعابه.

مادة ٤٨

يضع مجلس إدارة الهيئة قواعد وإجراءات تقدير أتعاب التقييم للوحدات التي يدعمها صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري.

*معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢ لسنة ٢٠١٥ .

الفصل الثالث

وسطاء التمويل العقاري

مادة ٤٩

يلتزم الوسيط بتسليم طالب التمويل صورة من النموذج الذي تعده الهيئة بالشروط الأساسية للتمويل العقاري، وبأن يعرض شروط التمويل ومخاطره على طالب التمويل ويجب أن يرفق مع اتفاق التمويل إقرارات المستثمر بأن تسلم تلك الصورة واطلع عليها قبل التوقيع على اتفاق التمويل.

مادة ٥٠

ملغاة

*ألغيت بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢ لسنة ٢٠١٥.
*معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥.

مادة ٥١

ملغاة

*ألغيت بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢ لسنة ٢٠١٥.

مادة ٥٢

ملغاة

*ألغيت بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢ لسنة ٢٠١٥.

مادة ٥٢ مكرر

يضع مجلس إدارة الهيئة القواعد والمعايير المنظمة لمزاولة أعمال خبراء التقييم العقاري والوكلاء العقاريين والوسطاء العقاريين.
*مضافة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢ لسنة ٢٠١٥.

الباب السابع

ضمانات التمويل العقاري

مادة ٥٣

لمن يرغب من ذوي الدخل المنخفضة الحصول على دعم لشراء مسكن اقتصادي أو الانتفاع به أو استجاره إيجاراً ينتهي بالتملك، أو استجاره، أو يتقدم بطلب بذلك إلى أحد فروع صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري أو أحد من يفوضه الصندوق في ذلك نيابة عنه على النموذج الذي يعده لهذا الغرض مرفقاً به ما يأتي:

(أ) وصف العقار وموقعه إذا لم يكن ضمن المشروعات المتاحة بالصندوق ومستندات ملكيته.

(ب) شهادة من أحد خبراء تقييم العقارات بإقرار الثمن المعروف.

(ج) شهادة بإثبات صافي الدخل السنوي للطالب.

(د) أي مستندات أخرى يطلبها الصندوق.

*معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢ لسنة ٢٠١٥.

مادة ٥٤

يقوم الصندوق بدراسة طلب الحصول على الدعم والتأكد من صحة بيانات المستثمر والمستندات المقدمة منه مع إخطار الطالب بالقرار الصادر بشأنه خلال واحد وعشرين يوماً من تاريخ تقديمه، ويجب أن يتضمن القرار في حالة الموافقة تحديد شروط التمويل والدعم الذي يقدمه الصندوق وموعد وإجراءات التعاقد بما يكفل توفير الدعم خلال مدة لا تتجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ قبول الطلب.

وفي حالة رفض الصندوق لطلب الحصول على الدعم يتم إخطار الطالب بأسباب الرفض مع حفظ حقه في التظلم من هذا القرار خلال عشرة أيام من تاريخ الإخطار أمام لجنة يشكلها الصندوق لهذا الغرض.

*معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢ لسنة ٢٠١٥.



مادة ٥٤ مكرر

يحظر على المستثمر أو المستفيد استعمال الوحدة السكنية المدعومة من صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري لغير سكنه هو وأسرته، كما يحظر عليه التصرف في هذه الوحدة أو التعامل عليها قبل مضي سبع سنوات من تاريخ الحصول على الدعم أو الحصول على موافقة الصندوق، ويقع باطلاً كل تصرف من التصرفات أو المعاملات التي تتم بالمخالفة لذلك كما يحظر على مصلحة الشهر العقاري والتوثيق - بغير موافقة الصندوق - شهر أو تسجيل أو التسجيل العيني أو التصديق أو إثبات التاريخ على التصرفات أو إجراء التوكيلات أو التنازلات أو إجراء أي تعاملات على تلك الوحدات، وذلك فيما عدا تسجيل الوحدة باسم المستثمر والتوكيلات التي تتم لتسجيل الوحدة وقيد الرهن أو حق الامتياز لصالح جهات التمويل العقاري من بنوك وشركات التمويل العقاري.

ويلتزم صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري بإبلاغ وزارة العدل بأسماء المستثمرين وبالوحدات السكنية السابق دعمها من الصندوق لحظر التصرف فيها أو التعامل عليها وبداية ونهاية فترة الحظر، وعلى وزارة العدل إخطار المحاكم ومصلحة الشهر العقاري لإصدار تعميم بالأسماء وبالوحدات المدعومة والمبلغة إليها لمنع أي تصرف أو تعامل على هذه الوحدات السكنية دون غيرها من الوحدات غير المختر عنها بدون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من الصندوق على أن يستثنى من ذلك الحظر التوكيلات والدعاوى لصالح جهات التمويل لتسجيل تلك الوحدات بأسماء المستثمرين لقيد الضمان عليها في حالات الوحدات المباعة بنظام التمليك أو حق الانتفاع أو أسماء جهات التمويل في حالات الإيجار الذي ينتهي بالتملك والمشاركة.

***مضافة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢ لسنة ٢٠١٥.**

مادة ٥٥

يجوز للصندوق مباشرة الأنشطة واتخاذ الإجراءات والقرارات اللازمة لضمان تحقيق أغراضه وضمان مخاطر عدم سداد الالتزامات الناشئة عن نشاط التمويل العقاري، وله في سبيل ذلك تأسيس أو المساهمة في تأسيس شركات وصناديق متخصصة في ذلك أو الاستعانة بالشركات أو الصناديق القائمة أو بتقديم ضمانات تيسر عمليات التمويل العقاري للممولين أو المستثمرين أو بغير ذلك من الوسائل التي يوافق عليها مجلس إدارته.

***معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢ لسنة ٢٠١٥.**

مادة ٥٦

إذا اشترط الممول على المستثمر أن يؤمن لصالحه بقيمة حقوقه وفقاً لاتفاق التمويل العقاري ضد مخاطر عدم الوفاء بسبب الوفاة أو العجز، تعين أن يكون ذلك لدى شركة تأمين مصرية ووفقاً للشروط الآتية:

(أ) قيام شركة التأمين بسداد مبلغ التأمين للمؤمن لصالحه بناء على شهادة وفاة المستثمر أو شهادة طبية بعجزه الكلي أو الجزئي بنسبة تؤثر على قدرته على العمل والكسب صادرة من إحدى الجهات الطبية التي تحددها شركة التأمين من القائمة المعتمدة من الهيئة.

(ب) للشركة إضافة قيمة قسط التأمين الذي يتحمله المستثمر إلى تكلفة التمويل الذي يلتزم المستثمر بسداده إلى الممول ليقوم بسداده إلى شركة التأمين.

***معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢ لسنة ٢٠١٥.**

***معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥.**

مادة ٥٧

يلتزم الممول بإبلاغ المستثمر مرتين سنوياً على الأقل بجميع البيانات المتعلقة باتفاق التمويل وكذلك عند حدوث أي تعديل في هذه البيانات، وذلك كله وفقاً لما يصدر به قرار من مجلس إدارة الهيئة بشأن الحد الأدنى للبيانات التي يتم إخطار المستثمر بها.

***معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢ لسنة ٢٠١٥.**

***معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥.**

مادة ٥٨

يُنشأ لدى الهيئة مكتب يختص بتلقي وفحص الشكاوى التي يقدمها أصحاب الشأن من المتعاملين بالتمويل العقاري عن مخالفة أحكام القانون أو القرارات الصادرة تنفيذاً له.

وتقدم الشكاوى إلى المكتب من صاحب الشأن أو نائبه كتابة وتقيد في سجل يعد لهذا الغرض ويُسلم لمقدم الشكاوى إيصال بتاريخ تقديمها ورقم قيدها بالسجل.

ويجب على المكتب إخطار مقدم الشكاوى بنتيجة فحصها وما اتخذ من إجراءات بشأنها خلال مدة لا تتجاوز شهراً من تاريخ استيفاء المستندات والبيانات التي تتطلبها الهيئة.

وعلى المكتب إعداد تقرير نصف سنوي يعرض على مجلس إدارة الهيئة يتضمن أعداداً وموضوعات الشكاوى، وما تم فيها من إجراءات، وما يراه من ملاحظات واقتراحات.

*معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢ لسنة ٢٠١٥ .
*معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ .

مادة ٥٩

ملغاة

*ألغيت بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢ لسنة ٢٠١٥ .

مادة ٦٠

ملغاة

*ألغيت بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢ لسنة ٢٠١٥ .

مادة ٦١

مع عدم الإخلال بأحكام القوانين المنظمة لسرية المعلومات، يجوز لكل ذي شأن الاطلاع لدى الهيئة على السجلات والتقارير والمستندات وغيرها من الأوراق المتعلقة بنشاط التمويل العقاري والحصول على مستخرجات رسمية منها وذلك وفقاً لأحكام المادة (٤٣) من القانون، ومقابل أداء رسم مقداره خمسون جنيهاً للاطلاع وعشرون جنيهاً عن كل ورقة من أوراق المستخرجات الرسمية بحد أقصى مائة جنية عن كل مستخرج. وللجهة الإدارية أن ترفض الطلب إذا كان من شأن إجابته الإضرار بنشاط التمويل العقاري أو المساس بالصالح العام.

*معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢ لسنة ٢٠١٥ .
*معدلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٦٥ لسنة ٢٠٠٥ .