

أمانة مجلس الإدارة

قرار مجلس إدارة الهيئة

رقم (٧٦) لسنة ٢٠١٥

بتاريخ ١٠ / ٦ / ٢٠١٥

بالقواعد والشروط المنظمة لمنح التمويل العقاري

مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية؛

بعد الإطلاع قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالاسهم والشركات ذات المسؤولية المحدودة الصادر بالقانون رقم (١٥٩) لسنة ١٩٨١ ولائحة التنفيذية ؛

وعلى القانون رقم (١٤٨) لسنة ٢٠٠١ للتمويل العقاري والمعدل بقرار رئيس الجمهورية رقم (٥٥) لسنة ٢٠١٤ ؛

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 الأساسي للهيئة العامة للرقابة المالية؛
وعلى اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (١) لسنة ٢٠٠١ وتعديلاتها الصادرة بقراري مجلس الوزراء رقمي (١، ٢) لسنة ٢٠١٥ ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري رقم ٣/٣٥ لسنة ٢٠٠٥ بشأن الضوابط المنظمة لشراء محافظ تمويل عقارى؛

وعلى مذكرة الإدارة المركزية للإشراف والرقابة على شركات التمويل المؤرخة ٢٠١٥/٦/٧؛

وعلى موافقة مجلس إدارة الهيئة بجلسته المنعقدة بتاريخ ١٠ / ٦ / ٢٠١٥ ؛

قرر

مادة (١)

تعريفات

في تطبيق أحكام هذا القرار يقصد بالكلمات والعبارات التالية المعنى المبين قرين كل منها :

الممول : كافة الجهات المرخص لها من الهيئة بمزاولة نشاط التمويل العقاري وفقاً لأحكام قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ وتعديلاته.

المستثمر : كل شخص طبيعي أو اعتباري يرغب في الحصول على تمويل عقارى من خلال إحدى الجهات المرخص لها بمزاولة هذا النشاط .



أحمد/ قرار

أمانة مجلس الإدارة

المستثمر من ذوى الدخل المنخفضه: كل شخص طبيعي لا يتجاوز دخله السنوى هو وأسرته عن الحد الذى يصدر به قرار من مجلس إدارة صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقارى .

إتفاق التمويل: الإتفاق المبرم بين المستثمر والممول بغرض تمويل عقارى بأحد الانظمة التمويلية الموضحة بقانون التمويل العقارى.

جدول السداد : جدول يرفق بإتفاق التمويل العقارى، ويعد جزء لا يتجزأ منه، يوضح قيمة التمويل وتكاليفه و عدد وقيمة الأقساط المستحقة على المستثمر وفقا للفترات الزمنية المتفق عليها بالعقد .

محفظة التمويل: قيمة التمويل الممنوح من الممول للمستثمرين لكافة الاغراض .

مادة (٢)

الأحكام العامة لمنح التمويل العقارى

على كافة الجهات المرخص لها من الهيئة بمزاولة نشاط التمويل العقارى الإلتزام بما يلى عند قيامها بمنح التمويل لمستثمريها :-

أولاً : توعية وحماية المستثمر

- على الممول عند منح التمويل وأثناء مدة التعاقد الإلتزام بالمعايير التالية لتوعية وحماية المستثمرين:
- ١ . أن تكون إجراءات التمويل واضحة ومحددة على نحو يكفل معرفة المستثمر بجميع حقوقه والتزاماته.
 - ٢ . أن يتضمن إتفاق التمويل إقرار المستثمر بإطلاعه على نموذج الشروط الأساسية للتمويل العقارى وإستلامه نسخة من هذا النموذج .
 - ٣ . أن تكون المكاتبات والمستندات المرسله للمستثمر مكتوبة بأسلوب واضح وصريح ولا تتضمن أى عبارات مبهمه .
 - ٤ . الإفصاح عن كافة المصروفات والعمولات ومقابل الخدمات التى تقدمها الشركة للمستثمر لأى سبب وتحت أى مسمى .
 - ٥ . إخطار المستثمر مرتين سنوياً على الأقل بجميع البيانات المتعلقة بإتفاق التمويل وكذلك عند حدوث أى تعديل فى هذه البيانات، على أن يتضمن الإخطار الحد الأدنى من البيانات الموضحة بقرارات الهيئة السارية فى هذا الشأن .

ثانياً : جدول السداد

يلتزم الممول بأن يرفق بكافة إتفاقات التمويل العقارى جدول لسداد أقساط التمويل وفقاً لما يلى:



للموافقة

١٠

أمانة مجلس الإدارة

١. أن يتضمن جدول السداد القيمة الإجمالية للتمويل وتكاليفه وعدد الأقساط وقيمتها وتواريخ استحقاقها، وأى مصاريف أخرى يتم إضافتها على تكاليف التمويل أو خصمها من حساب المستثمر.
٢. أن يتم إخطار المستثمرين بأى تعديلات تطرأ على البيانات الموضحة بجدول السداد فى موعد أقصاه خمسة عشر يوم من تاريخ التعديل على أن يتضمن الإخطار أسباب التعديل وسنده .

ثالثاً : قيد الرهن والضمانات

يلتزم الممول بالحصول على الضمانات الكافية قبل منح التمويل العقارى للمستثمرين ضماناً لقيمة التمويل الممنوح وفقاً للتالى :

١. قيد الإمتياز أو الرهن العقارى على العقار الضامن مع تحديد مرتبة أولوية الرهن، وفى حالة عدم كفاية الضمانة المقدمة يكون للممول الحق بقيد رهن عقارى على أى عقار آخر ضماناً للتمويل الممنوح.
٢. فى الحالات التي يقبل فيها الممول ضمانات أخرى للتمويل بخلاف الإمتياز أو الرهن على العقار الضامن يجب أن يتم مراعاة تناسب الضمانات لقيمة الإلتمان الممنوح لكل مستثمر وتحديد نوع وشروط الضمانات وكيفية تقييمها والجهة التي تتولى تقييمها.

رابعاً : التأمين

للممول أن يشترط على المستثمر أن يؤمن لصاحبة بقيمة حقوقه طبقاً لإتفاق التمويل العقارى ضد مخاطر عدم الوفاء بسبب الوفاة أو العجز، أو التعثر فى حالة كون المستثمر من أصحاب المهن الحرة، طبقاً للشروط الآتية :

١. التأمين لدى إحدى شركات التأمين المصرية.
٢. قيام شركة التأمين بسداد مبلغ التأمين للمستفيد بناء على شهادة وفاة المستثمر أو شهادة طبية بعجزه الكلى أو الجزئى بنسبة لا تقل عن ٥٠% صادرة من إحدى الجهات الطبية التي تحددها شركة التأمين.
٣. يجب إضافة قيمة قسط التأمين الذي يتحمله المستثمر إلى تكلفة التمويل الذي يلتزم المستثمر بسداده إلى الممول ليقوم بسداده إلى شركة التأمين.
٤. فى حالة حصول الممول على معاملة تفضيلية من إحدى شركات التأمين فيجب عليه الإفصاح للمستثمر عن ذلك.
٥. يجب أن يتم احتساب قسط التأمين على رصيد المديونية وليس على إجمالى قيمة التمويل.



مادة (٣)

ضوابط منح التمويل العقاري طبقاً للغرض من التمويل

على كافة الجهات المرخص لها من الهيئة بمزاولة نشاط التمويل العقاري عند قيامها بمنح التمويل لمستثمريها للأغراض السكنية وغير السكنية وعند شرائها لمحافظة حقوق مالية عقارية الإلتزام بالأحكام التالية :

أولاً : التمويل العقاري للأغراض السكنية

على الجهات المرخص لها من الهيئة بمزاولة نشاط التمويل العقاري عند قيامها بمنح التمويل للأغراض السكنية الإلتزام بالضوابط الآتية :

١. لا يجوز التمويل بأكثر من تسعين في المائة من قيمة الوحدة أو الضمانة المقدمة بحسب الأحوال، وفي حالات البناء أو الترميم أو التحسين يمكن التمويل بكامل القيمة بما لا يتعدى تسعين في المائة من قيمة الوحدة أو الضمانة المقدمة .
٢. تحديد قيمة العقار أو تكاليف البناء أو الترميم أو التحسين بمعرفة أحد خبراء التقييم المقيدة أسماؤهم في الجداول التي تعدها الهيئة مع مراعاة الإلتزام بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٣٩ لسنة ٢٠١٥ بشأن إصدار المعايير المصرية للتقييم العقاري .
٣. ألا يزيد قيمة التمويل الممنوح لمستثمر واحد عن عشرة في المائة من صافي حقوق الملكية للممول وذلك للشخص الطبيعي وزوجه وأولاده القصر.
٤. أن تتناسب قيمة التمويل وشروط السداد مع دخل المستثمر على أن يتم إثبات الدخل من خلال أحد المستندات التي يطمئن إليها الممول ومن ضمنها :
 - أ. شهادته دخل حديثه صادرة من جهة العمل.
 - ب. شهادة من المحاسب القانوني أو من الضرائب بالدخل السنوي أو الشهري للمستثمر.
 - ج. مستخرج من بيان التأمينات عوضاً عن مفردات الدخل من جهة العمل التي يعمل بها.ويجوز للممول قبول مستندات أخرى يطمئن إليها لإثبات دخل المستثمر.
٥. عدم تجاوز الحدود الإنتمانية المقرر منحها لمستثمرى التمويل العقاري ما يلي :



٤٦٠٧٦

(Handwritten signature)

أمانة مجلس الإدارة

أ. لذوى الدخل المنخفضة : ألا يزيد قسط التمويل عن الحد الأقصى الذى يحدده مجلس إدارة الهيئة بنسبة لا تزيد عن ٣٥ % من إجمالى دخل المستثمر وفقاً للقرارات الهيئة السارية فى هذا الشأن.

ب. لغير ذوى الدخل المنخفضة: ألا يزيد قسط التمويل عن ٤٠ % من اجمالى دخل المستثمر.

ثانياً : التمويل العقارى للأغراض غير السكنية

على الجهات المرخص لها من الهيئة بمزاولة نشاط التمويل العقارى عند قيامها بمنح التمويل للأغراض غير السكنية الإلتزام بالضوابط الآتية :

١. لا يجوز التمويل بأكثر من ثمانين فى المائة من قيمة الوحدة أو الضمانة المقدمة بحسب الأحوال، وفى حالات البناء أو الترميم أو التحسين يمكن التمويل بكامل القيمة بما لا يتعدى ثمانين فى المائة من قيمة الوحدة أو الضمانة المقدمة.

٢. ألا يزيد قيمة التمويل الممنوح لمستثمر واحد عن عشرين فى المائة من صافى حقوق الملكية للممول سواء للشخص الطبيعى وزوجه وأولاده القصر، أو للشخص الاعتبارى الواحد والأطراف المرتبطة به (ويقصد للأطراف المرتبطة الشركات القابضة والتابعة والشقيقة شريطة ألا تقل نسبة المساهمة عن ٢٠ %).

٣. الإستعلام عن المستثمر للتحقق من جدارته الإئتمانية وكفاءة إدارته للنشاط ومن صحة المعلومات والبيانات المقدمة منه، وللتأكد من حسن سمعته بالسوق.

٤. تحديد قيمة العقار أو تكاليف البناء أو الترميم أو التحسين بمعرفة أحد خبراء التقييم المقيدة أسماؤهم فى الجداول التى تعدها الهيئة مع مراعاة الإلتزام بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٣٩ لسنة ٢٠١٥ الصادر بشأن المعايير المصرية للتقييم العقارى.

٥. إرتباط بالمخاطر المتوقعة فى التمويل العقارى لأغراض غير سكنية يتم إعادة التقييم العقارى مرة على الأقل كل خمس سنوات على نفقة الممول.

٦. التأكد من توفر موارد ذاتية لدى المستثمر كافية لخدمة الدين المقدم له من جهة التمويل وكفاية التدفقات النقدية المتوقعة للوفاء بالتزاماته.

٧. أن تتناسب قيمة التمويل الممنوح للمستثمر وشروط السداد مع التدفقات النقدية للمستثمر، على أن يتم إثبات قدرته على السداد من خلال قوائم الدخل الخاصة به أو شهادة من المحاسب القانونى أو شهادة من الضرائب، وبالنسبة للمستثمرين قيد الإنشاء يتم تحديد القدرة على السداد من خلال التدفقات النقدية التقديرية التقييمية الموضحة فى دراسته الجدوى.



أمانة مجلس الإدارة

ثالثاً : تمويل شراء محافظ حقوق مالية عقارية

للجهات المرخص لها من الهيئة بمزاولة نشاط التمويل العقاري الحق فى شراء محافظ حقوق مالية عقارية من شركات التطوير العقاري وذلك من خلال حوالة حق من المحيل (المطور) إلى شركة التمويل العقاري بصفتها (محال اليه)، وذلك وفقاً للضوابط الآتية :

١. موافقة مجلس إدارة الشركة المحال إليها بشراء المحفظة العقارية.
٢. إستيفاء كافة البيانات الشخصية لأى مستثمر من خلال صورة بطاقة الرقم القومى أو جواز السفر.
٣. إجراء إستعلام إنتمانى عن أى مستثمر من خلال أحد الجهات المرخص لها من البنك المركزى المصرى بذلك.
٤. إلزام المحيل بتسليم كافة المستندات المتعلقة بعملية البيع للمحال إليه بما فيها ملف المستثمر وأصول عقود البيع، وأصول سندات الدين، وما يطلبه المحال إليه من مستندات أخرى يراها لازمة فى هذا الشأن.
٥. إنتقال كافة حقوق الشركة المحيله إلى الشركة المحال إليها، بما فيها حق الامتياز والرهن والتنفيذ على العقار.
٦. التأكد من قدرة المستثمر على سداد الأقساط المستحقه عليه من خلال فحص بيانات الدخل، ويجوز قبول انتظام المستثمر فى سداد الأقساط خلال عام كامل سابق لشراء المحفظة كأساس للتحقق من الدخل، وذلك بدءاً من أول قسط دورى مستحق طبقاً لجدول السداد.
٧. يتم تقييم عقارات محفظة الحقوق المالية العقارية من خلال أحد خبراء التقييم العقاري المسجلين بالهيئة العامة للمراقبة المالية طبقاً للمعايير المصرية للتقييم العقاري الصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٣٩ لسنة ٢٠١٥ وعند وجود تقييم سابق يشترط ألا يكون قد مضى على هذا التقييم أكثر من سنة عند إبرام إتفاق الحوالة.
٨. تحويل وثائق التأمين (إن وجدت) ليكون المستفيد منها الشركة المحال إليها بدلاً من الشركة المحيلة.
٩. التأكد من أن الضمانات المقدمة من المستثمرين كافية وأنها تمثل ضماناً كافياً فى حالة التعثر.
١٠. فى حالات وجود رهن على الوحدات يمكن للمحيل وفقاً لإتفاق الحوالة ان يضمن سداد المستحقات المترده.
١١. إشتراط أن يكون إتفاق الحوالة متضمناً حق المحال إليه فى الرجوع على المحيل فى حالات عدم وجود رهن على الوحدات بالمستحقات المترده بدون تحصيل.



لمد/قررا

أمانة مجلس الإدارة

١٢. يجوز الإتفاق بين الشركة المحيلة والمحال إليها أن يتم رد المستثمر (استبعاده من محافظة الحقوق المالية العقارية) أو أن يتم إستبداله بمستثمر آخر من عملاء الشركة المحيلة فى حالة توقفه عن السداد.
١٣. يجوز الاتفاق بين الشركة المحيلة والشركة المحال إليها على قيام المحيل بتحصيل المستحقات نيابة عن الشركة المحال إليها بحيث تقوم الشركة المحيلة بإضافة قيمة الشيكات المحصلة أولاً بأول لحساب الشركة المحال إليها بالبنك بما لا يتجاوز أسبوع من تاريخ الاستحقاق وفى حالة عدم سداد المستحق فى موعده تلتزم الشركة المحيلة بإخطار الشركة المحال إليها خلال أسبوع على الأكثر لاتخاذ الإجراءات القانونية ويشترط فى حالة ذلك الاتفاق ألا يتم تحميل المستثمر بأى أعباء مالية نتيجة لذلك .
١٤. يجب إخطار المستثمر كتابة بوقوع الحوالة وبإسم الشركة المحال إليها وعنوانها حتى يتسنى له معرفة الجهة التى سيقوم بسداد أقساط التمويل إليها مستقبلاً على أن يتم التأكد من وصول الإخطار للمستثمر.
١٥. لجهات التمويل الحق فى إضافة ما تراه من ضمانات أخرى بما لا يتعارض مع أحكام قانون التمويل العقارى رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ والمعدل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤ ولانحته التنفيذية أو أى قوانين أخرى.

مادة (٤)

يُنشر هذا القرار على الموقع الإلكتروني للهيئة ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ صدوره ويلغى كل حكم يخالف أحكامه.

رئيس مجلس الإدارة
شريف سامي



٤٦٠٧٦