

٤١ الوقائع المصرية - العدد ٢٨٢ (تابع) في ٩ ديسمبر سنة ٢٠٠١

قرار مجلس الوزراء

رقم ١ لسنة ٢٠٠١

بإصدار اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري

الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١

مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على الدستور ؛

وعلى قانون التمويل العقاري الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٧ لسنة ٢٠٠١ في شأن الهيئة العامة لشئون

التمويل العقاري ؛

قرر :-

(المادة الاولى)

يعمل بأحكام اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري الصادر بالقانون رقم ١٤٨

لسنة ٢٠٠١ المرافقة لهذا القرار .

(المادة الثانية)

في تطبيق أحكام اللائحة المرافقة يقصد بـ « القانون » قانون التمويل العقاري

وبـ « الهيئة » الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري .

(المادة الثالثة)

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) .

رئيس مجلس الوزراء

دكتور / عاطف عبيد

الوقائع المصرية - العدد ٢٨٢ (تابع) في ٩ ديسمبر سنة ٢٠٠١ ٣

اللائحة التنفيذية

لقانون التمويل العقاري

الباب الأول

أحكام عامة

(مادة ١)

يكون التمويل العقاري وفقاً لأحكام القانون للاستثمار في شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومباني المحال المخصصة للنشاط التجاري .

(مادة ٢)

إذا كان العقار محل التمويل غير محل باسم البائع ، جاز للممول أن يقبل ضماناً للتمويل ~ رهن أصول عقارية مملوكة للمستثمر أو لغيره أو كفالة شخصية من غير المستثمر أو أوراقاً مالية بكامل قيمة الأقساط المستحقة أو قبول المستثمر خصم قيمة أقساط التمويل من راتبه أو دخله ، وللممول في هذه الحالات أن يشترط على المستثمر تسجيل العقار محل التمويل باسمه ورهنه رهناً رسمياً لصالح الممول خلال فترة يتفقان عليها . وإذا كان العقار محل التمويل بناء أو وحدة في بناء على أرض منقضة للمستثمر من الدولة أو من أحد الأشخاص الاعتبارية العامة ، فللممول قبول التنازل له من المستثمر عن التخصيص ضماناً للتمويل ، وذلك بعد موافقة الجهة التي خصصت الأرض على إجراء هذا التنازل .

(مادة ٣)

تكون مزاولة نشاط التمويل العقاري وفقاً للمعايير الآتية :

(أ) يجب أن تكون إجراءات التمويل واضحة ومحددة على نحو يكفل معرفة المستثمر بجميع حقوقه والتزاماته ، ويكون من مستندات اتفاق التمويل التي لا يكتمل بغيرها إقرار من المستثمر بأنه تسلم صورة من النموذج الذي تعدّه الهيئة للشروط الأساسية للتمويل العقاري واطلع عليها قبل توقيعها على اتفاق التمويل .

- (ب) لا يجوز التمويل بأكثر من تسعين في المائة من قيمة العقار .
- (ج) تحدد قيمة العقار لأغراض التمويل بمعرفة أحد خبراء التقييم المقيدة أسماؤهم في الجداول التي تعدها الهيئة بشرط ألا يكون من العاملين لدى الممول أو المستثمر .
- (د) لا يجوز للممول توفير تمويل أو أكثر ، بما يجاوز عشرة في المائة من رأس ماله ، وذلك لمستثمر واحد وزوجه وأقاربه حتى الدرجة الرابعة ، أو للشخص الاعتباري والأشخاص الاعتبارية الأخرى التي يساهم بأكثر من عشرة في المائة من رأس مالها .
- (هـ) في الأحوال التي يرتبط فيها مقدار التمويل بدخل المستثمر ، يتم إثبات الدخل بشهادة من مصلحة الضرائب تبين دخله الذي اتخذ أساساً لمعاملته الضريبية خلال السنوات الثلاث السابقة على اتفاق التمويل ، وإذا كان التمويل بضمان الخصم من راتب المستثمر يكون إثبات راتبه بشهادة معتمدة من جهة عمله .
- (و) لا يجوز أن يزيد قسط التمويل على أربعين في المائة من مجموع دخل المستثمر من غير ذوى الدخل المنخفضة المنصوص عليهم في المادة (٦) .

(مادة ٤)

على الجهات التي ترغب في إقامة مشروعات بناء مساكن اقتصادية تباع لذوى الدخل المنخفضة المنصوص عليهم في المادة (٦) ، بنظام التمويل العقاري وبالمزايا التي يقررها القانون في هذا الخصوص ، التقدم بطلب إلى صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري مسجولاً بدراسات وافية عن المشروع تتضمن عدد وحداته ومساحاتها والقيمة التقديرية لأثمانها وغير ذلك من العناصر المتصلة بالمشروع .

يسرم الصندوق اتفاقاً مع الجهة الراغبة في إقامة المشروع ومع من يقبل تمويله ، يشاؤل جميع الأحكام المنظمة لإقامة المشروع وأسلوب بيع وحداته السكنية وتمويلها وتحديد نسبة الدعم الذى يقدمه الصندوق .

(مادة ٥)

يتم تسليم أراضي الدولة التي تخصص لبناء مساكن اقتصادية لذوى الدخل المنخفضة .
بنيان التمويل العقاري إلى الصندوق ، ويؤدى الصندوق إلى الجهة الإدارية المختصة
نصف تكلفة تزويد تلك الأراضي بالمرافق ، ويسترد الصندوق ما أداه وذلك على النحو
الذى ينظمه الاتفاق المتخصص عليه فى المادة (٤) من هذه اللائحة .

(مادة ٦)

يقصد بذوى الدخل المنخفضة فى تطبيق أحكام القانون وهذه اللائحة كل شخص
لا يجاوز مجموع دخله السنوى تسعة آلاف جنيه ، أو اثنا عشر ألف جنيه إذا كان متزوجاً
أو يعول .

وتكون الأولوية فى توفير التمويل للحصول على مسكن اقتصادى للمستثمر
الأقل دخلاً ، وعند تساوى الدخل يفضل من تكون أسرته أكثر عدداً .

الباب الثانى

التصرف فى العقار الضامن وتأجيله والتعجيل بالوفاء

(مادة ٧)

على المستثمر الراغب فى التصرف فى العقار الضامن أو فى ترتيب حق عينى عليه
أو فى تأجيله أو فى تمكين الغير من الانفراد بشقائه أن يحصل على موافقة الممول الكتابية
على ذلك بناء على طلب مكتوب يوجه إليه قبل الموعد المحدد للتصرف أو الإيجار أو الشغل
بمدة لا تقل عن ثلاثين يوماً .

(مادة ٨)

يجب أن يرفق بطلب الموافقة على التصرف أو ترتيب حق عينى ، إقرار كتابى
من المتصرف إليه أو صاحبه الحق العينى بالحلل محل المستثمر فى الالتزامات المترتبة
على اتفاق التمويل ، ويجوز للممول أن يشترط على المستثمر تقديم إقرار بتضامنه مع
المتصرف إليه فى الوفاء بتلك الالتزامات .

٦. الوقائع المصرية - العدد ٢٨٢ (تابع) في ٩ ديسمبر سنة ٢٠٠١

(مادة ٩)

ينحصر للممول أن يشترط ، للموافقة على تأجير المستثمر للعقار أو شغل الغير له ، تقديم إقرار كتابي بحالة حقه في أجرة العقار أو مقابل شغله إلى الممول وإعلان المستأجر أو الشاغل بالحالة ، 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 جديّة تعرض 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 دُعي المستثمر في التعجيل بالوفاء بكل أو بعض أقساط ائتمن أو التمويل ، وجب عليه إخطار الممول بذلك قبل موعد السداد المعجل بفترة لا تقل عن ثلاثة أشهر ، ويتم في هذه الحالة خفض الأقساط المستحقة عليه وفقاً لجدول يرفق باتفاق التمويل يحدد القيمة المحفّضة التي يتم الوفاء بها بحسب التاريخ الذي يتم الوفاء - نجبه من سنوات أقساط التمويل

الباب الثالث

قيد الضمان العقاري وحالة الحقوق

الناشئة عن اتفاق التمويل

(مادة ١٢)

يقدم طلب قيد الضمان العقاري من الممول أو المستثمر تطبيقاً لأحكام القانون إلى مكتب الشهر العقاري الكائن في دائرته انعقاد منتظماً البيانات الآتية :

(أ) أسماء وبيانات كل من الممول والمستثمر .

(ب) قيمة الأقساط والحقوق المضمونة .

الوقائع المصرية - العدد ٢٨٢ (تابع) في ٩ ديسمبر سنة ٢٠٠١ ٧

(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 .

(مسادة 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 لإجرائه .
وفي جميع الأحوال يجب إخطار الطالب بقبول الطلب أو باستيفاء المستندات
أو برفض الطلب مسبباً بخطاب مسجل بعلم الوصول وفقاً لأحكام القانون .

(مسادة ١٤)

يجب أن يتضمن اتفاق حوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل العقاري إلى الجهة
المرخص لها بمزاولة نشاط التوريق ، والذي يصدر بتمودجه قرار من الوزير المختص
بالشؤون الاقتصادية ، ما يأتي :

- (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 الخاصة بكل عملية تمويل
والعقار الضامن لها وشروط الضمان وبيانات المدين بها .
- (د) التزام الممول بتحصيل الأقساط التي تمت حوالتها بصفته نائباً عن المحال له
مقابل عمولة تحصيل يحددها الاتفاق .

(مادة ١٥)

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 التأمين كافة الأقساط المستحقة وألا يكون معلقاً على أى شرط .

(مادة ١٦)

على الممول أن يفتح نلسن له عن أسماء المستثمرين المدينين بالحقوق التي تمت حوائجها وبالضمانات المقدمة منهم وبما قاموا بوفائه من أقساط ومواعيد الوفاء وحالات الأمتناع عنه ، وذلك كله دون حاجة إلى الحصول على مرافقة المستثمرين على هذا الإفصاح .

الباب الرابع

التفيد على العقار الضامن

(مادة ١٧)

لا يجوز للممول البدء فى إجراءات التفيد على العقار الضامن إلا بعد إنذار المستثمر على يد محضر بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف بحسب الأحوال ، على أن يتضمن الإنذار ما يأتى :

(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 العقارى .

(هـ) تعيين موطن مختار للممول .

الوقائع المصرية - العدد ٢٨٢ (تابع) في ٩ ديسمبر سنة ٢٠٠١ ٢٩

(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 ويتكليف 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 مباشرة إجراءات بيع العقار وبيعاً عقارياً لمباشرة إجراءات البيع بالمزاد العلني وذلك من بين الوكلاء المقيدة أسماؤهم في سجل نمسكه 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 مباشرة إجراءات البيع طالب التنفيذ بوضع مبلغ يقدره في خزينة المحكمة المختصة لحساب مصروفات التنفيذ .

١٠. الوقائع المصرية - العدد ٢٨٢ (تابع) في ٩ ديسمبر سنة ٢٠٠١

(مادة ٢٢)

يحدد اثنان من خبراء التقييم المقيدة أسماؤهم لدى الهيئة الثمن الأساسي للعقار محل التنفيذ بناءً على طلب الوكيل العقاري على أن يتم التقييم وفقاً للمعايير الآتية :

(أ) قيمة العقار عند شرائه .

(ب) التعديلات التي طرأت على العقار بعد شرائه .

(ج) أثر معدلات التضخم على سوق العقار .

(د) الفيسة السوقية وقت التقييم لعقارات مماثلة في ذات المنطقة أو في مناطق مشابهة .

(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 والتمن الأساسي للعقار .

(و) محزنة العقار إلى صفقات إن كان لذلك محل مع ذكر الثمن الأساسي لكل صفقة .

(ز) مقدار تأمين الاشتراك في المزاد على ألا يقل عن واحد في المائة ولا يجاوز

خمس في المائة من الثمن الأساسي للعقار .

(مادة ٢٤)

على الوكيل العقاري قبل البدء في إجراءات المزايدة التحقق من إعلان ذوى الشأن

في المواعيد المنصوص عليها في المادة (١٩) من القانون بقائمة شروط البيع وتحديد

مقادير التدرج في العروض وإعلان الحاضرين بها .

الوقائع المصرية - العدد ٢٨٢ (تابع) قى ٩ ديسمبر سنة ٢٠٠١ ١١

(مادة ٢٥)

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

(مادة ٢٦)

تقدر أتعاب الوكيل العقارى بقرار من قاضى التنفيذ وفقاً لما بذله الوكيل من جهد لإنجاز إجراءات البيع والوقت الذى استغرقته تلك الإجراءات على ألا تتجاوز ثلاثة فى المائة من القيمة التى رسا بها المزاد .

الباب الخامس

شركات التمويل العقارى

(مادة ٢٧)

يجب أن تتخذ الشركة التى برخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقارى شكل شركة المساهمة المصرية ، وأن يكون لها رأس مال مصدر لا يقل عن خمسين مليون جنيه ولا يقل المدفوع منه عند التأسيس عن الربع . وأن يتم الوفاء بالباقى خلال مدة لا تتجاوز ستة من تاريخ قيد الشركة بالسجل التجارى .

(مادة ٢٨)

يقدم طلب الترخيص على النموذج الذى تعده الهيئة لذلك ، على أن يرفق به ما يأتى :

(أ) العقد الابتدائى للشركة ونظامها الأساسى .

(ب) السجل التجارى للشركة .

(ج) بيان بمؤهلات وخبرات مديرى الشركة ومديرى الفروع .

(د) إقرار من مؤسسى الشركة ومديرها بعدم صدور حكم بإفلاس أى منهم خلال

السنوات الخمس السابقة أو شهادة بصد اعتباره .

١٢ الرقائع المصرية - العدد ٢٨٢ (تابع) في ٩ ديسمبر سنة ٢٠٠١

(هـ) إقرار من مؤسسى الشركة ومديرها وأعضاء مجلس إدارتها بعدم سبق الحكم على أى منهم خلال السنوات الخمس السابقة بعقوبة جنائية أو عقوبة جنحة فى جريمة ماسة بالشرف أو الأمانة أو شهادة برد اعتباره .

(و) شهادة من مراقبين للحسابات من المقيمة أسماؤهم لدى الهيئة بقبول مراجعة حسابات الشركة .

(ز) الإيصال الدال على سداد رسم طلب الترخيص .

(مسادة ٢٩)

يكون رسم الترخيص خمسة آلاف جنيه للشركات التى لا يجاوز رأسمالها خمسين مليون جنيه وعشرة آلاف جنيه للشركات التى يجاوز رأسمالها هذا الحد .

(مسادة ٣٠)

يشترط لمنح الترخيص ما يأتى :

(أ) استيفاء المستندات المشار إليها فى المادة (٢٨) .

(ب) أن يتوافر فى المدير التنفيذى للشركة خبرة فى أحد مجالات العمل المصرفى أو التمسولى لا تقل عن عشر سنوات بعد الحصول على مؤهل عالٍ فى ذات المجال .

(ج) أن يتوافر فى مديرى الإدارات المالية والقانونية والهندسية وفى مديرى الفروع خبرة عملية فى أحد مجالات العمل المصرفى أو التمسولى أو القانونى لا تقل عن عشر سنوات بعد الحصول على مؤهل عالٍ .

(مسادة 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 سقطت طلبه .

الوقائع المصرية - العدد ٢٨٢ (تابع) في ٩ ديسمبر سنة ٢٠٠١ ١٣

وعلى الهيئة البت فى طلب الترخيص وإخطار الطالب بقرارها فى شأنه بموجب كتاب
مسجل يعلم الوصول ، وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ استيفاء المستندات .

(مادة ٣٢)

يصدر بالترخيص قرار من مجلس إدارة الهيئة ، ولا يجوز رفض الترخيص إلا بقرار
مستند على الحالات المبينة فى المادة (٣١) من القانون .

(مادة ٣٣)

تقيد الشركات التى يرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقارى فى سجل قيد
الأشخاص الاعتبارية العامة والشركات الذى تعده الهيئة لهذا الغرض ، ويتضمن القيد
بيانات كل شركة ورأسمالها وعناوين فروعها وأسماء أعضاء مجلس إدارتها ومديرها
ومراقبى حساباتها .

(مادة ٣٤)

على الشركة المرخص لها أن تقدم إلى الهيئة قوائمها المالية معتمدة من مراقبى
الحسابات وذلك خلال شهر من تاريخ نهاية السنة أشهر المنصوص عليها فى الفقرة الثانية
من المادة (٣٣) من القانون .

(مادة ٣٥)

تلتزم الشركة المرخص لها بما يأتى :

(أ) أن يتم تقييم أصول الشركة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وبمراعاة معايير
المراجعة المصرية التى تحددها القرارات الوزارية الصادرة فى هذا الشأن .

(ب) ألا تقل نسبة كفاية رأس مال الشركة عن عشرة فى المائة من إجمالى الأصول .

(ج) ألا تزيد نسبة الأصول المتداولة للشركة على خصومها المتداولة
بأكثر من (٢٥٪) .

(د) ألا يزيد إجمالى القروض التى حصلت عليها الشركة على عشرة أمثال
رأسمالها .

١٤ الوقائع المصرية - العدد ٢٨٢ (تابع) في ٩ ديسمبر سنة ٢٠٠١

(هـ) وضع القواعد اللازمة لضمان حسن سير العمل طبقاً للفقرة الرابعة من المادة (٣٢) من قانون التمويل العقاري .
(ملاحظة ٣٦)

على الشركة الراغبة في وقف نشاطها ، أو تصفية أصولها أو جزء منها يزيد على (٥٠ ٪) أو الاندماج مع شركة أخرى تعمل في ذات النشاط أو في غيره أن تتقدم بطلب بذلك إلى الهيئة على النموذج الذي تعدده لهذا الغرض مرفقاً به ما يأتي :
أولاً - بالنسبة للتوقف :

- (أ) بيان بالأسباب الداعية للتوقف .
- (ب) قرار مجلس الإدارة والجمعية العامة غير العادية بالتوقف وتقرير مراقبي الحسابات بشأنه .
- (ج) التدابير المقترحة اتخاذها لتصفية أصول الشركة وخصومها بما يكفل حماية مصالح المساهمين والعاملين بالشركة والدائنين لها .
- (د) التدابير المقترحة لحالة حقوق والتزامات الشركة في نشاط التمويل العقاري إلى جهات أخرى مرخص لها بمزاولة هذا النشاط .

ثانياً - بالنسبة لتصفية الأصول :

- (أ) بيان بالأسباب الداعية لتصفية كل الأصول أو جزء منها يزيد على (٥٠ ٪) من قيمتها السوقية .
- (ب) قرار مجلس الإدارة والجمعية العامة غير العادية بالتصفية وتقرير مراقبي الحسابات بشأنه .
- (ج) التدابير المقترحة لحالة حقوق والتزامات الشركة في نشاط التمويل العقاري وفقاً لاتفاقات التمويل التي يتم تصفيتها إلى جهات أخرى مرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري .

٣٦ - بالنسبة للاندماج :

- (أ) بيان بالأسباب الداعية للاندماج وشروطه .
- (ب) مشروع قرار الاندماج .
- (ج) قرار مجلس الإدارة والمجموعة العامة غير العادية بالاندماج وتقرير مراقبي الحسابات بشأنه .
- (د) التقدير المبدئي لقيمة أصول وخصوم الشركات المندمجة والأسس التي بنى عليها التقدير .
- (هـ) أسلوب تحديد حقوق والتزامات المساهمين في الشركات المندمجة .
- (و) التدابير المقترحة لمحوالة اتفاقات التمويل إلى الشركة الناجمة عن الاندماج والمرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري وفقاً لأحكام القانون .

(مادة ٣٧)

تقوم الهيئة بإخطار طالب توقف النشاط أو تصفية الأصول أو الاندماج بحسب الأحوال بالموافقة على الطلب أو برفضه بقرار مسبب وذلك خلال ثلاثين يوماً من تقديمه ويجب أن يكون الرفض لأسباب جدية تتعلق باعتبارات استقرار نشاط التمويل أو مصالح المستثمرين أو المساهمين وذلك خلال ثلاثين يوماً من تقديم الطلب .

الباب السادس

خبراء التقييم والوكلاء العقاريون والوسطاء

(الفصل الأول)

أحكام عامة

(مادة ٣٨)

تسرى أحكام هذا الفصل على خبراء التقييم والوكلاء العقاريين ووسطاء التمويل العقاري .

(مادة ٣٩)

على من يرغب في القيد لدى الهيئة في جداول خبراء التقييم أو الوكلاء العقاريين أو وسطاء التمويل العقاري أن يتقدم إليها بطلب على النموذج الذي تعده لذلك .

(مادة ٤٠)

يجب أن تتوافر في طالب القيد في الجداول المشار إليها في المادة السابقة الشروط الآتية :

- (أ) أن تتوافر لديه خبرة لا تقل عن خمس سنوات في المجال الذي يرغب القيد فيه .
(ب) أن يكون حاصلاً على مؤهل متوسط على الأقل بالنسبة إلى خبراء التقييم ووسطاء التمويل العقاري ، ومؤهل عال بالنسبة إلى الوكلاء العقاريين .
(ج) ألا يكون قد سبق الحكم عليه بعقوبة جنائية ، أو في جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة أو أشهر إفلاسه أو إعساره ، ما لم يكن قد رد إليه اعتباره .

(مادة ٤١)

تصدر الهيئة قرارها بقبول الطلب أو برفضه خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تقديمه أو استيفاء البيانات والمستندات المتعلقة به ، ويجب أن يكون القرار مسبباً في حالة الرفض ، وتلتزم الهيئة بإخطار مقدم الطلب بقرارها بخطاب مسجل يعلم الوصول خلال ثلاثة أيام من تاريخ صدوره .

(مادة ٤٢)

للمقدم الطلب أن يتظلم من قرار رفض طلبه ، وذلك خلال ستين يوماً من تاريخ إخطاره أو علمه بقرار الرفض وتبت في التظلم خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه لجنة يصدر بتشكيلها قرار من الوزير المختص بالشئون الاقتصادية .

(مادة ٤٣)

تصدر الهيئة شهادة لمن تم قبول طلبه تتضمن تاريخ ورقم قيده في الجدول ويتم تجديد القيد كل ثلاث سنوات .

(الفصل الثاني)

خبراء التقييم

(مادة ٤٤)

لخبراء التقييم أن يطلبوا من أطراف اتفاق التمويل العقاري ما يرونه من بيانات أو مستندات لازمة لعملية التقييم .

الوقائع المصرية - العدد ٢٨٢ (تابع) في ٩ ديسمبر سنة ٢٠٠١ ١٧٠

(مادة ٤٥)

على خبراء التقييم إخطار أطراف اتفاق التمويل بخطاب مسجل يعلم الوصول بقيمة العقار في تقرير مكتوب ومذيل بتوقيعه ورقم وتاريخ قيده في الجدول وذلك خلال ثلاثين يومًا من تاريخ طلب التقييم .
وعلى الخبراء أن يراعوا عند إجراء عملية تقييم العقار المعايير المنصوص عليها في المادة (٢٢) .

(مادة ٤٦)

يحظر على خبراء التقييم تحديد قيمة العقارات إذا كانت مملوكة لهم أو لأي من أقاربهم حتى الدرجة الرابعة أو لأحد من تابعيهم أو شركائهم أو من ينوب عنهم .
أو كانت تربطهم علاقة بأحد أطراف التمويل العقاري ، كما يحظر عليهم شراء عقار قام بتقييمه .

(مادة ٤٧)

إذا لم يقبل واحد أو أكثر من أطراف اتفاق التمويل العقاري التقييم الذي أجرى تطبيقًا 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 خبراء التقييم .

(الفصل الثالث)

وسطاء التمويل العقاري

(مادة ٤٩)

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

١٤ التوقيعات المصرية - العدد ٢٨٢ (تابع) في ٩ ديسمبر سنة ٢٠٠١

(مسادة ٥٠)

يتم تحديد أجر الوسيط بالاتفاق مع الممول على ألا يجاوز الحد الذي يصدر بتعيينه قرار من مجلس إدارة الهيئة .

(مسادة ٥١)

يحظر على الوسيط أن يتقاضى أجراً أو عمولة أو أن يحصل على أى منفعة تتصل بعمله إلا من الممول الذي فوضه في السعى إلى إبرام العقد .

(مسادة ٥٢)

على الوسيط أن يبين في دفاتره جميع عمليات التمويل العقاري التي يتوسط فيها وأن يحفظ الوثائق المتعلقة بها وأن يعطى من كل ذلك صوراً طبق الأصل لمن يطلبها من المتعاقدين أو للهيئة .

الباب السابع

ضمانات التمويل العقاري

(مسادة ٥٣)

لمن يرغب من ذوي الدخل المتخففة الحصول على دعم لشراء مسكن اقتصادى أن يتقدم بطلب بذلك إلى أحد مكاتب صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري على النموذج الذى يعده لهذا الغرض مرفقاً به ما يأتى :

(أ) وصف للعقار وموقعه .

(ب) خطاب من بائع العقار بالموافقة على البيع .

(ج) شهادة من خبراء تقييم العقارات بإقرار الشئ المعروض .

(د) شهادة بإثبات الدخل السنوى للطلب .

(هـ) أية مستندات أخرى يطلبها الصندوق .

(مسادة ٥٤)

يقوم الصندوق بدراسة طلب الدعم وإخطار الطالب بالقرار الصادر بشأنه خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه . ويجب أن يتضمن القرار فى حال الموافقة تحديد نسبة الدعم الذى يقدمه الصندوق وموعد وإجراءات التعاقد بما يكفل توفير الدعم خلال مدة لا تتجاوز خمسة عشر يوماً من تاريخ قبول الطلب .

الوقائع المصرية - العدد ٢٨٢ (تابع) في ٩ ديسمبر سنة ٢٠٠١ ١٩

(مادة ٥٥.٥)

يتولى الصندوق ضمان الوفاء بأقساط التمويل العقاري الذي يشتمل المستثمر في الوفاء بها لأسباب عارضة ، وذلك بما لا يجاوز ثلاثة أقساط . ويبين النظام الداخلي للصندوق قواعد وإجراءات إثبات وتقدير تلك الأسباب ، واسترداد الصندوق لقيمة ما أد ، من أقساط .

ولا يجوز للصندوق تكرار هذا الوفاء بالنسبة إلى المستثمر الواحد قبل خمس سنوات .

(مادة ٥٦.٥)

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

(أ) قيام شركة التأمين بسداد مبلغ التأمين للمؤمن له بناء على شهادة وفاة المستثمر أو شهادة طبية بعجزه الكلى أو الجزئى بنسبة لا تقل عن خمسين فى المائة صادرة من إحدى الجهات الطبية التى تحددها شركة التأمين بالاتفاق مع الهيئة .

(ب) التزام المستثمر بأداء قسط التأمين وتقديم ما يفيد السداد إلى الممول .

(مادة ٥٧)

على الممول إخطار المستثمر شهرياً بالبيانات الآتية :

(أ) قيمة التمويل الأصلى والتكاليف الإجمالية المستحقة عليها منذ بداية التمويل وحتى تمام السداد .

(ب) قيمة ما أداء الممول من أقساط السداد وما أداه من تكاليفه حتى تاريخ الإخطار .

(ج) قيمة الأقساط وتكاليف التمويل المتبقية .

(د) أية رسوم أو تكاليف أو مصاريف تم خصمها من حسابه ولو كانت تنفيذاً لنص القانون أو لشرط اتفاقى أو حكم قضائى .

(هـ) أى تغيير يطرأ على عنوان الممول الذى يلتزم المستثمر بالسداد لديه .

(و) أى تغيير يطرأ على تكلفة التمويل .

(ز) أية معلومات تتصل بعلم الممول بما يمكن أن يؤثر على ضمانه العقارى .

٢٠. الوقائع المصرية - العدد ٢٨٢ (تابع) فى ٩ ديسمبر سنة ٢٠٠١

(مادة ٥٨)

ينشأ لدى الهيئة مكتب يختص بتلقى وفحص الشكاوى التى يقدمها أصحاب الشأن من المتعاملين بالتمويل العقارى ، ويشكل المكتب من عدد كافٍ من العاملين بالهيئة .

(مادة ٥٩)

تقدم الشكوى إلى المكتب من صاحب الشأن أو نائبه كتابة وتقييد فى سجل بعد لهذا الغرض . ويسلم لمقدم الشكوى إيصال بتاريخ تقديمها ورقم قيدها بالسجل .

(مادة ٦٠)

يجب على المكتب إخطار مقدم الشكوى بنتيجة فحصها وما اتخذ من إجراءات بشأنها خلال مدة لا تتجاوز خمسة عشر يوماً من تاريخ تقديمها .

وعلى المكتب إعداد تقرير نصف سنوى يعرض على مجلس إدارة الهيئة يتضمن أعداد موضوعات الشكاوى وما تم فيها من إجراءات وما يراه من ملاحظات واقتراحات .

(مادة ٦١)

يجوز لكل ذى شأن الاطلاع لدى الهيئة على السجلات والتقارير والمستندات وغيرها من الأوراق المتعلقة بنشاط التمويل العقارى والحصول على مستخرجات رسمية منها ، وذلك وفقاً لأحكام المادة (٤٣) من القانون ، ومقابل أداء رسم مقداره خمسون جنيهاً للاطلاع ، وعشرة جنيهاً عن كل ورقة من أوراق المستخرجات الرسمية بحسب أقصى مائة جنيده .