

قرار رقم (١٠٧٦) لسنة ٢٠١٥

بتاريخ ٢٤/١٢/٢٠١٥

بشأن نماذج اتفاقات التمويل العقاري

رئيس الهيئة العامة للرقابة المالية

بعد الاطلاع على قانون التمويل العقاري الصادر بالقانون رقم (١٤٨) لسنة ٢٠٠١ والمعدل بقرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم (٥٥) لسنة ٢٠١٤ ولائحته 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 الأساسي للهيئة العامة للرقابة المالية؛ وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (١١١) لسنة ٢٠١٥ بشأن قواعد ومعايير ممارسة نشاط التمويل العقاري؛ وعلى مذكرة الإدارة المركزية للإشراف والرقابة على شركات التمويل المؤرخة ٢٠١٥/١٢/٢١؛

قرر:

مادة (١) يعمل بالنماذج المرفقة بشأن اتفاقات التمويل العقاري؛ وهي:

- نموذج (ت/ع/١) إتفاق تمويل عقارى لشراء عقار / وحدة.
- نموذج (ت/ع/٢) إتفاق تمويل عقارى لبناء عقار .
- نموذج (ت/ع/٣) إتفاق تمويل عقارى لترميم / تحسين عقار .
- نموذج (ت/ع/٤) إتفاق تمويل عقارى بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك).
- نموذج (ت/ع/٥) إتفاق تمويل عقارى بنظام المرابحة.
- نموذج (ت/ع/٦) إتفاق تمويل عقارى لشراء عقار / وحدة بنظام المشاركة.
- نموذج (ت/ع/٧) إتفاق تمويل عقارى لبناء عقار / وحدة بنظام المشاركة.
- نموذج (ت/ع/٨) الشروط الأساسية للتمويل العقاري.

مادة (٢) ينشر هذا القرار على الموقع الإلكتروني للهيئة وفي الوقائع المصرية ويعمل به من تاريخ نشره.

رئيس الهيئة

شريف سامي



٤٦٠٧٦

نموذج (ت ع/١)

إتفاق تمويل عقاري لشراء عقار / وحدة

طبقاً لأحكام قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١

المعدل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤

إنه في يوم / الموافق / /

تم الإتفاق بين كل من :

الطرف الأول : السيد/ المقيم في العقار رقم شارع

..... مدينة..... محافظة..... ويحمل بطاقة رقم قومي/ جواز

سفر رقم صادر من بتاريخ..... ومحلة

المختار.....

أو شركة/..... ومقرها..... سجل تجارى

رقم..... بتاريخ..... / / محافظة..... ، ويمثلها في التوقيع على هذا الاتفاق

السيد/..... بصفته.....

(طرف أول " بائع ")

(.....)

الطرف الثاني: السيد / ويقوم بالعقار رقم شارع

..... مدينة..... محافظة..... ويحمل بطاقة رقم قومي

/ جواز سفر : صادرة من :

بتاريخ..... ومحلته المختار.....

أو شركة : عنوانها : سجل

تجارى رقم بتاريخ : بمحافظة :

ويمثله في هذا الاتفاق السيد: بصفته.....

(طرف ثان مشتري " مستثمر ")

(.....)

الطرف الثالث : شركة/ مرخص لها بالعمل وفقاً لأحكام القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية تحت رقم /..... تاريخ القيد /..... رقم السجل التجاري :..... والكائن مركزها الرئيسي في / ويمثلها في هذا الاتفاق السيد:..... بصفته ومحلّه :.....، ويمثلها في التوقيع على هذا الإتفاق السيد/..... ، بصفته

(طرف ثالث " ممول ")

(.....)

تمهيد

يملك الطرف الأول الوحدة السكنية رقم شارع حي أو تقسيم أو مجاورة بمدينة محافظة بمساحة متر مربع تقريبا تحت العجز والزيادة.

يرغب الطرف الثاني في شراء الوحدة المذكورة بنظام التمويل العقاري طبقاً لأحكام قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ والمعدل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤.

يدفع الطرف الثاني إلى الطرف الأول % من قيمة الوحدة كُمقدم منه كما يدفع صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري إلى الطرف الأول% من قيمة الوحدة^١ ويسدد الباقي على أقساط محددة على النحو الوارد بهذا الاتفاق.

إذا كان المستثمر من المستفيدين من صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري أو صندوق الأسكان الاجتماعي أو مبادرة البنك المركزي، يلتزم كلاً من الممول والمستثمر بالشروط التي يضعها صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري وفقاً لنموذج ملحق بهذا الاتفاق المعد من قُبل الصندوق لهذا الغرض. وبعد أن أقر الأطراف الثلاثة بكامل أهليتهم القانونية للتعاقد والتصرف اتفقوا على الآتي :

البند الأول

يعتبر التمهيد السابق ، جزءاً لا يتجزأ من هذا الاتفاق ومكملاً لشروطه ، كما تعتبر أحكام القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ المعدل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤ ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية تنفيذاً لهما جزءاً متمماً لهذا الاتفاق ، وتسرى أحكامها فيما لم يرد بشأنه نص خاص فيه ، كما يكون لهما الأولوية في التطبيق عند التعارض مع غيرها من أحكام ، وتكون كافة مرفقات وملاحق هذا الاتفاق جزءاً لا يتجزأ منه ومكمل لبنوده.

^١ إذا كان المستثمر من عملاء صندوق التمويل العقاري

البند الثاني موضوع الاتفاق

باع وأسقط وتنازل الطرف الأول بموجب هذا الاتفاق وبكافة الضمانات الفعلية والقانونية إلى الطرف الثاني الوحدة الموضحة بياناتها تفصيلاً كما يلي :

بيان العقار الكائن به الوحدة محل الإتفاق :

رقم شارع حي أو مجاورة أو تقسيم
مدينة..... محافظة.....

ومحدود بالحدود التالية :

الحد البحري :

الحد الشرقي :

الحد القبلي :

الحد الغربي :

والعقار مكون من :

١. بيان الوحدة محل الإتفاق :

الوحدة رقم بالدور رقم بالعقار رقم شارع..... حي

أو مجاورة أو تقسيم..... مدينة..... محافظة..... تتكون من

..... مساحتها بالخدمات م٢ (فقط متراً مربعاً) ومساحتها الصافية

..... م٢ ؛ وحدودها كالاتي :

الحد البحري :

الحد الشرقي :

الحد القبلي :

الحد الغربي :

وما يخصها من حصة الأرض والأجزاء المشتركة ومرافق العقار

البند الثالث

تقييم الوحدة

تم تقييم الوحدة موضوع الاتفاق بمبلغ وقدره وذلك بمعرفة خبير التقييم العقاري السيد / المقيد بسجل خبراء التقييم العقاري بالهيئة العامة للرقابة المالية برقم، وقد قبل الأطراف الثلاثة هذا التقييم .

البند الرابع

الملكية

آلت ملكية الوحدة محل الاتفاق إلى الطرف الأول بموجب ويقر الطرف الأول أن الوحدة مملوكة له ولا يوجد للغير أية حقوق عينيه أصلية أو تبعية عليها ، كما يقر بأنها ليست مؤجرة ولا معاره للغير وأنه يحوزها حيازة هادئة وظاهره دون أي تعرض مادي أو قانوني من الغير ، وأن المباني مقامه وفقاً لتراخيص صادرة من جهات الاختصاص الرسمية وسارية المفعول، وأن التنفيذ على الطبيعة تم مطابقاً للتراخيص والقواعد والأصول الفنية ، وأنه لا توجد مخالفات من أي نوع .

البند الخامس

إقرار المعاينة

يقر الطرف الثاني بأنه عاين الوحدة موضوع هذا الاتفاق المعاينة التامة النافية للجهالة وأنه قبلها بحالتها .

البند السادس

إنتقال ملكية الوحدة

يلتزم الطرف الأول بتسجيل الوحدة المباعة بإسم الطرف الثاني خالية من أية حقوق عينية للغير خلال مده أقصاها.....؛ مع أحقية الطرف الثالث في إجراء الرهن وقيد حق الإمتياز لصالحه على الوحدة محل الاتفاق لحين الإنتهاء من سداد كامل الثمن.

البند السابع

الثمن

تم هذا الاتفاق نظير ثمن إجمالي شاملاً تكاليف التمويل وقدره..... جنيه مصري (فقط)جنيهاً مصرياً لا غير) ويقر الطرف الأول أن الطرف الثاني قد سدد له من ثمن البيع الاجمالي عند التوقيع على هذا الاتفاق مبلغاً وقدره (فقط

..... جنيهاً مصرياً لا غيراً) والباقي مبالغاً وقدره (فقط
) يسدد على أقساط لمدة شهر وقيمة القسط
 الواحد وذلك وفقاً لجدول سداد الأقساط المرفق بهذا الاتفاق وبضمان إمتياز البائع
 المقرر قانوناً على العقار المبيع .

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

البند الثامن

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 .

البند التاسع

حوالة الحق في أقساط الثمن

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

ويعتبر توقيع الطرف الأول على هذا الاتفاق إيصالاً ومخالصة منه باستلام كامل المقابل المعجل للحوالة .
 كما يعتبر توقيع الطرف الثاني على هذا الاتفاق قبولاً منه لهذه الحوالة وإقراراً بنفاذها في حقه .

البند العاشر

حوالة الحقوق الناشئة عن إتفاق التمويل

يجوز للطرف الثالث أن يحيل حقوقه الناشئة عن هذا الاتفاق إلى شركات التمويل العقاري أو شركات إعادة
 التمويل العقاري أو إحدى الجهات التي تباشر نشاط توريق الحقوق المالية؛ ويحق له الإفصاح للجهة المحال
 إليها عن إسم 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 الحادي عشر

التزامات 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 سنوياً 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 التكلفة ، كما لا يجوز للممول أن يضيف إلى تكلفة الوحدة 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 عملائه وعدم إفشاء أية معلومات عنهم أو عن معاملاتهم إلى الغير بدون موافقاتهم 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 الاستعلام 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.

البند الثاني عشر

التزامات المستثمر

يلتزم 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 إلتزامات 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 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 المقدمة منه.

٤. عدم إجراء أي تعديلات تخل بالضمان العقاري للممول دون الحصول على موافقة كتابية من الممول

٥. إخطار الممول كتابة في حالة وجود أي تعرض مادي أو قانوني من قبل الغير .

٦. رهن الوحدة أو قيد حق امتياز الثمن المحالة أقساطه إلى الممول وذلك ضماناً للوفاء بها.

٧. الإقرار بأنه تسلم نسخة من نموذج الشروط الأساسية للتمويل العقاري المعد من قبل الهيئة العامة للرقابة المالية وكتابة إقرار بذلك يرفق بهذا الاتفاق.

٨. الإقرار بقبوله إتاحة بيانات هذا الاتفاق وملحقاته وما قد يطرأ عليه من تعديلات إلى الهيئة العامة للرقابة المالية .

البند الثالث عشر

التصرف في الوحدة محل الاتفاق

١. يحق للطرف الثاني بعد الحصول على موافقة الطرف الثالث كتابة، 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 في الإلتزامات المترتبة على هذا الاتفاق .

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 لمستحقته.

٣. وللطرف الثالث أن يشترط تضامن الطرف الثاني مع المتصرف إليه في الوفاء بالإلتزامات المترتبة على هذا الإتفاق .

ولا يجوز للطرف الثالث رفض الموافقة على التصرف في الوحدة أو تأجيرها أو تمكين الغير من الانفراد بشغلها إلا لأسباب جدية تتعرض معها مصالحه وحقوقه للخطر، وفي هذه الحالة يجب عليه إخطار الطرف

الأول بهذه الأسباب كتابة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطار الطرف الأول برغبته في التصرف أو في التأجير أو تمكين الغير من الانفراد بشغل الوحدة وإلا اعتبر موافقاً على ذلك .

البند الرابع عشر

الضمانات والتأمين

١. يحق للطرف الثالث أخذ الضمانات الكافية لضمان الحصول على أقساط التمويل مثل الرهن أو الامتياز على الوحدة الممولة أو أي عقار آخر أو الكفالة التضامنية من طرف ثالث أو حوالة الحق على مستحقات المستثمر لدى الغير أو أية ضمانات أخرى يراها الطرف الثالث.
٢. يقر الطرف الثاني بالتزامه بالتأمين لصالح الطرف الثالث بقيمة حقوقه ضد مخاطر عدم الوفاء نتيجة الوفاة أو العجز الكلي أو الجزئي أو التعثر أو هلاك الوحدة نتيجة حريق أو غيره ويظل التأمين مستمراً في ظل وجود أية مستحقات للطرف الثالث .
٣. يتم إضافة قسط التأمين الذي يتحمله الطرف الثاني إلى تكلفة التمويل والذي يلتزم بسداده إلى الطرف الثالث ليقوم بسداده إلى شركة التأمين.
٤. في حالة حصول الممول على معاملة تفضيلية من إحدى شركات التأمين فيجب علي الممول الإفصاح للمستثمر عن ذلك.
٥. يجب أن يتم احتساب قسط التأمين على رصيد المديونية وليس على إجمالي قيمة التمويل.
٦. في حالة وفاة المستثمر وإبداء الورثة رغبتهم في استمرار الاتفاق تنتقل إليهم كافة الحقوق والالتزامات .

البند الخامس 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 المقيدين 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.

البند السادس عشر

الوحدات المدعومة من صندوق التمويل العقاري

يحظر على المستثمر المشتري لإحدى الوحدات من شركات التمويل العقاري والتي قام صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري بتقديم دعم عليها إلى المستثمر بالقيام بإجراء أي نوع من التصرفات الناقلة للملكية أو تأجيرها أو ترتيب حق الإنتفاع بها للغير أو تمكين الغير من الأفراد بشغلها قبل مضي سبع سنوات من تاريخ الحصول على الدعم من الصندوق، ويقع باطلاً كل تصرف يخالف ذلك.

البند السابع عشر

إثبات تاريخ الاتفاق و توثيقه

يلتزم أطراف الاتفاق بإثبات تاريخ هذا الاتفاق و توثيقه بالشهر العقاري بالشكل الرسمي العام أو التصديق عليه بحسب الأحوال.

البند الثامن عشر الموطن القانوني للأطراف

يقر أطراف الاتفاق باتخاذهم محلاً مختاراً لهم بالعنوان الموضح لكل منهم بصدد هذا الاتفاق ويلتزم كل من الطرف الثاني والطرف الثالث بإخطار الآخر في حالة تغييره بخطاب موسى عليه بعلم الوصول؛ وإلا اعتبرت جميع الإعلانات والمراسلات التي تمت على هذا العنوان صحيحة ومنتجة لآثارها القانونية .

البند التاسع عشر الإختصاص المحلي للمحاكم

تختص المحكمة الاقتصادية الواقع في دائرتها الوحدة السكنية محل هذا الاتفاق؛ بالنظر والفصل في أي نزاع ينشأ بخصوص تنفيذ أي شرط من شروط هذا الاتفاق؛ ويجوز الإتفاق على اللجوء للتحكيم في هذا الاتفاق وفقاً لأحكام القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٤م.

البند العشرون نسخ الاتفاق

تحرر هذا الاتفاق من ثلاثة نسخ بيد كل من الطرف الثاني والثالث نسخة للعمل بمقتضاها عند اللزوم .

طرف ثالث
ممول

طرف ثان
مستثمر

طرف أول
بائع

نموذج (ت ع / ٢)

إتفاق تمويل عقاري لبناء عقار

طبقاً لأحكام قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١

المعدل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤

إنه في يوم / الموافق / /

تم الإتفاق بين كل من :

الطرف الأول : السيد/، المقيم في العقار رقم شارع

..... مدينة..... محافظة ويحمل بطاقة رقم قومي/ جواز

سفر رقم صادر من بتاريخ..... ومحلة

المختار.....

أو شركة/..... ومقرها..... سجل تجارى

رقم..... بتاريخ / / محافظة.....، ويمثلها في التوقيع على هذا الاتفاق

السيد/..... بصفته.....

(طرف أول " مقاول ")

(.....)

الطرف الثاني: السيد / ويقم بالعقار رقم شارع

..... مدينة..... محافظة..... ويحمل بطاقة رقم قومي

/ جواز سفر : صادرة من :

بتاريخ..... ومحلته المختار.....

أو شركة : عنوانها : سجل

تجارى رقم بتاريخ : بمحافظة :

ويمثله في هذا الاتفاق السيد: بصفته.....

(طرف ثان " مستثمر ")

(.....)

الطرف الثالث : شركة/ مرخص لها بالعمل وفقاً لأحكام القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية تحت رقم /..... تاريخ القيد /..... رقم السجل التجاري :..... والكائن مركزها الرئيسي في / ويمثلها في هذا الاتفاق السيد: بصفته ومحلّه :.....، ويمثلها في التوقيع على هذا الإتفاق السيد/ ، بصفته

(طرف ثالث " ممول ")

(.....)

تمهيد

يمتلك الطرف الثاني قطعة أرض فضاء ومرخصة للبناء الكائنة شارع بمدينة محافظة والمساحة متر مربع .

يرغب الطرف الثاني فى بناء قطعة الأرض بنظام التمويل العقاري طبقاً لأحكام قانون التمويل العقارى رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ المعدل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤ وبموجب اتفاق تمويلي بين الطرف الأول والطرف الثالث .

دفع الطرف الثاني إلى الطرف الأول مبلغ وقدرة (فقط..... جنيهاً مصرياً لا غير) كدفعة مقدمة من تكاليف البناء؛ ويسدد الباقي على أقساط محددة على النحو الوارد بجدول السداد المرفق بهذا الاتفاق .

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

البند الأول

يعتبر التمهيد السابق ، جزءاً لا يتجزأ من هذا الاتفاق ومكملاً لشروطه ، كما تعتبر أحكام القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ المعدل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤ ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية تنفيذاً لهما جزءاً متمماً لهذا الاتفاق ، وتسرى أحكامها فيما لم يرد بشأنه نص خاص فيه ، كما يكون لهما الأولوية في التطبيق عند التعارض مع غيرها من أحكام ، وتكون كافة مرفقات وملاحق هذا الاتفاق جزءاً لا يتجزأ منه ومكمل لبنوده.

البند الثاني موضوع الاتفاق

اتفق الطرف الأول مع الطرف الثاني على أن يقوم الطرف الأول بتشديد بناء على قطعة الأرض الموضحة بياناتها تفصيلاً كما يلي :

بيان قطعة الأرض محل الإتفاق :

رقم شارع حي أو مجاورة أو تقسيم
مدينة..... محافظة.....

ومحدود بالحدود التالية :

الحد البحري :

الحد الشرقي :

الحد القبلي :

الحد الغربي :

والعقار مكون من :

ومساحتها..... م ٢ (فقط متراً مربعاً) .

ويوضح الملحق المرفق بهذا الاتفاق تفاصيل وعناصر البناء المتفق على تشييده من حيث مساحته وعدد طوابقه ومواصفات بنائه وغير ذلك من التفاصيل المتعلقة به .

البند الثالث

تقييم العقار

تم تقييم تكاليف البناء موضوع هذا الاتفاق بمبلغ (.....) وذلك بمعرفة خبير التقييم العقاري السيد /..... المقيد بسجل خبراء التقييم العقاري بالهيئة العامة للرقابة المالية برقم بتاريخ

...../...../.....

وقد قبل الأطراف الثلاثة هذا التقييم .

البند الرابع

الملكية

آلت إلى الطرف الثاني ملكية قطعة الأرض بموجب اتفاق البيع المؤرخ في/...../..... أو اتفاق تخصيص رقم صادر من بتاريخ / / ، ويقر الطرف الثاني أن قطعة الأرض المشار إليها مملوكة له ولا يوجد للغير أية حقوق عينية أصلية أو تبعية عليها كما يقر بأنها ليست مؤجرة وأنه يحوزها حيازة

هادئة وظاهرة دون أي تعرض مادي أو قانوني من الغير و أن تراخيص البناء صادرة من جهات الاختصاص الرسمية وسارية المفعول وأن التنفيذ سيتم مطابقاً للتراخيص والقواعد والأصول الفنية وأنه لا توجد أية مخالفات من أي نوع كان .

البند الخامس

إقرار المعاينة

يقر الطرف الأول بأنه عاين قطعة الأرض التي سيقام عليها البناء موضوع هذا الاتفاق المعاينة التامة النافية للجهالة وأنه قبل بنائها ، كما يقر الأطراف الثلاثة بأنهم عاينوا تصميم المباني موضوع الاتفاق المعاينة التامة النافية للجهالة وأنهم قبلوا إتمام البناء على أساسها ووفقاً لما يتضمنه ملحق هذا الاتفاق .

البند السادس

ثمن أعمال البناء

تم هذا الاتفاق نظير ثمن إجمالي (لأعمال البناء) شاملاً تكاليف التمويل وقدره جنيه مصري (فقط جنيهاً مصرياً لا غير) ويقر الطرف الأول أن الطرف الثاني قد سدد له من قيمة مقابل البناء عند التوقيع على هذا الاتفاق مبلغاً وقدره (فقط جنيهاً مصرياً لا غير) والباقي مبالغاً وقدره (فقط يسدد على أقساط لمدة شهر وقيمة القسط الواحد وذلك وفقاً لجدول سداد الأقساط المرفق بهذا الاتفاق وبضمان امتياز حق المقاول المقرر قانوناً على البناء .

ويرفق بالاتفاق ملحق (عقد المقاولة) بين الأطراف الثلاثة على أن يبين كيفية سداد الممول لمستحقات المقاول. كما تم الاتفاق على أن يكون جدول السداد المرفق موضح به القيمة الإجمالية للتمويل وتكاليفه وعدد الأقساط وقيمتها وتواريخ استحقاقها ، و أي مصاريف أخرى تم إضافتها على تكاليف التمويل أو خصمها من حساب المستثمر ، ويكون جدول السداد مكملًا لهذا الاتفاق ويعد جزء منه .

البند السابع

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 بإتفاق التمويل والذي يحدد القيمة المخفضة التي يتم الوفاء بها حسب التاريخ الذي يتم الوفاء فيه من سنوات أقساط التمويل المتبقية .

البند الثامن

حوالة الحق في أقساط الثمن

يقر الطرف الأول بقبوله حوالة حقوقه في أقساط الثمن الإجمالي بموجب وثيقة حوالة الحقوق إلى الطرف الثالث بمقابل معجل على هيئة أقساط تتفق وأعمال التنفيذ للبناء وبشروط اتفقا عليها بموجب ملحق عقد المقاولة، على أن تتضمن وثيقة حوالة الحقوق أحكام وآثار هذه الحوالة التي تشمل حق الامتياز المقرر قانوناً للثمن على قطعة الأرض و البناء .

ويعتبر توقيع الطرف الأول على هذا الاتفاق إيصالاً ومخالصة منه باستلام الدفعة المقدمة من المقابل المعجل للحوالة المشار إليه في وثيقة حوالة الحقوق .
كما يعتبر توقيع الطرف الثاني على هذا الاتفاق قبولا منه لهذه الحوالة وإقراراً بنفاذها في حقه .

البند التاسع

حوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل

يجوز للطرف الثالث أن يحيل حقوقه الناشئة عن هذا الاتفاق إلى شركات التمويل العقاري أو شركات إعادة 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 ، وبعد توقيع الطرف الثاني على هذا الاتفاق قبولا 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 العاشر

التزامات المقاول

١. يلتزم الطرف الأول بالقيام بعملية البناء بالمقابل المتفق عليه في هذا الاتفاق ووفقاً للأحكام الواردة في هذا الاتفاق .

٢. كما يقر الطرف الأول بالتزامه بضمان ما يحدث من تهدم كلي أو جزئي فيما شيدته من مبان خلال عشر سنوات من تاريخ انتهاء تنفيذ الأعمال حتى لو كان التهدم ناشئاً عن عيب في الأرض ذاتها وكذلك ما يوجد في البناء من عيوب يترتب عليها تهديد متانتة وسلامته وطبقاً للقوانين المنظمة لذلك .
٣. كما يلتزم الطرف الأول بوضع إعلان ظاهر على الأرض موضوع الإتفاق يذكر فيه صراحة أنه يقوم ببناء هذه الأرض بأسلوب التمويل العقاري .
٤. ويقر الطرف الأول بالتزامه بالمواصفات والتصميمات الهندسية الواردة في الملحق المرفق بهذا الاتفاق.

البند الحادي عشر

التزامات الممول

يلتزم الممول بما يلي :

١. إخطار المستثمر مرتين سنوياً على الأقل بجميع البيانات المتعلقة بإتفاق التمويل .
٢. إخطار المستثمر بالجهات التي يتم حوالة حقوقه إليها وطريقة سداد الأقساط أن طراً أى تغيير عليها .
٣. الإفصاح للمستثمر عن تكلفة التمويل الفعلية .
٤. إخطار المستثمر بأي معلومات تتصل بعلمه مما يمكن أن تؤثر على ضمانه العقاري .
٥. الإفصاح للمستثمر عن كافة تفاصيل المصروفات التي ستضاف إلى التكلفة ، كما لا يجوز للممول أن يضيف إلى تكلفة التمويل إلا المصروفات الإدارية التي يفصح عنها للمستثمر .
٦. الحفاظ على السرية التامة لبيانات عملائها وعدم إفشاء اية معلومات عنهم أو عن معاملاتهم إلي الغير بدون موافقاتهم الكتابية المسبقة وفي حدود هذه الموافقة باستثناء الحالات التي يلزم فيها تقديم معلومات محددة للهيئة العامة للرقابة المالية أو الجهات الرقابية أو القضائية أو شركات التصنيف أو الإستعلام الائتماني أو الجهات التي تباشر نشاط التوريق أو إعادة التمويل وذلك وفقاً لما تفرضه القوانين.
٧. إطلاع المستثمر على نموذج الشروط الأساسية للتمويل العقاري المعد من قبل الهيئة العامة للرقابة المالية وتسليمه نسخة من النموذج.

البند الثاني عشر

التزامات المستثمر

يلتزم 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 العقار الذي تم بناؤه بموجب هذا الاتفاق من رسوم أو ضرائب أو غير ذلك لأية جهة حكومية اعتباراً من تاريخ هذا الاتفاق دون أن يكون له الحق في الرجوع على الطرف الثالث بما قد يؤديه في هذا الشأن.

٣. إقرار بقبوله إتاحة بيانات هذا الاتفاق وملحقاته وما يطرأ عليه من تعديلات للهيئة العامة للرقابة المالية.
٤. عدم التصرف في العقار محل البناء أو تأجيره أو تمكين أحد من شغله إلا بعد الحصول على موافقة الطرف الثالث الممول كتابة على ذلك ، كما يلتزم المستثمر بإخطار الممول برغبته في التصرف في العقار محل البناء أو تأجيره أو تمكين الغير من الانتفاع به قبل إجراء التصرف بثلاثين يوماً .
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 العقار 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 وكتابة إقرار بذلك يرفق بهذا الاتفاق.

البند الثالث عشر

التصرف في الوحدة محل الاتفاق

١. يحق للطرف الثاني بعد الحصول على موافقة الطرف الثالث كتابة ، التصرف في قطعة الأرض والعقار الذي تم بناؤه عليها محل هذا الاتفاق بالبيع أو الهبة أو غيرها من التصرفات ، أو ترتيب أي حق عيني عليها بشرط أن يقبل المتصرف إليه الحل محل الطرف الثاني في الالتزامات المترتبة على هذا الاتفاق .
٢. كما يحق للطرف الثاني تأجير العقار محل البناء أو تمكين غيره من الانفراد بشغله بعد الحصول على موافقة الطرف الثالث كتابة وبالشروط التي تقتزن بهذه الموافقة و يجوز للممول أن يشترط حوالة الحق في أجرة العقار أو مقابل شغله وذلك وفاء لمستحقته .
- ولا يجوز للطرف الثالث رفض الموافقة على التصرف في العقار أو الوحدة أو تأجيره أو تمكين الغير من الإنفراد بشغله إلا لأسباب جدية تتعرض معها مصالحه وحقوقه للخطر ، وفي هذه الحالة يجب عليه إخطار الطرف الأول بهذه الأسباب كتابة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطار الطرف الأول له برغبته في التصرف أو في التأجير أو تمكين الغير من الإنفراد بشغل العقار وإلا اعتبر موافقاً على ذلك .

البند الرابع عشر

الضمانات والتأمين

١. يحق للطرف الثالث أخذ الضمانات الكافية لضمان الحصول على أقساط التمويل مثل الرهن أو الامتياز على العقار الممول أو أي عقار آخر أو الكفالة التضامنية من طرف ثالث أو حوالة الحق على مستحقات المستثمر لدى الغير أو أية ضمانات أخرى يراها الطرف الثالث .
٢. يحق للطرف الثالث اشتراط إتمام إجراءات تسجيل العقار الذي تم بناؤه لصالح المستثمر بعد سداد كامل أقساط الثمن .
٣. يقر الطرف الثاني بالتزامه بالتأمين لصالح الطرف الثالث بقيمة حقوقه ضد مخاطر عدم الوفاء نتيجة الوفاة أو العجز الكلي أو الجزئي أو التعثر أو هلاك الوحدة نتيجة حريق أو غيره ويظل التأمين مستمراً في ظل وجود أية مستحقات للطرف الثالث .
٤. يتم إضافة قسط التأمين الذي يتحمله الطرف الثاني إلى تكلفة التمويل والذي يلتزم بسداده إلى الطرف الثالث ليقوم بسداده إلى شركة التأمين .

٥. في حالة حصول الممول على معاملة تفضيلية من إحدى شركات التأمين فيجب علي الممول الإفصاح للمستثمر عن ذلك .
٦. يجب أن يتم إحتساب قسط التأمين على رصيد المديونية وليس على إجمالي قيمة التمويل .
٧. في حالة وفاة المستثمر و إبداء الورثة رغبتهم في استمرار الاتفاق تنتقل إليهم كافة الحقوق والالتزامات .

البند الخامس 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 مغل بقيمة الوحدة بفعل أو إهمال المستثمر.
 ٣. التصرف في الوحدة أو تأجيرها أو تمكين الغير من شغله 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 المقيدين 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 .

البند السادس عشر

إثبات تاريخ الاتفاق وتوثيقه

يلتزم أطراف الاتفاق بإثبات تاريخ هذا الاتفاق وتوثيقه بالشهر العقاري بالشكل الرسمي العام أو التصديق عليه بحسب الأحوال .

البند السابع عشر

الموطن القانوني للأطراف

يقر أطراف الاتفاق باتخاذهم محلاً مختاراً لهم بالعنوان الموضح لكل منهم بصدد هذا الاتفاق ويلتزم كل من الطرف الثاني والطرف الثالث بإخطار الآخر في حالة تغييره بخطاب موصى عليه بعلم الوصول؛ وإلا اعتبرت جميع الإعلانات والمراسلات التي تمت على هذا العنوان صحيحة ومنتجة لآثارها القانونية .

البند الثامن عشر الاختصاص المحلي للمحاكم

تختص المحكمة الاقتصادية الواقع في دائرتها العقار أو الوحدة السكنية محل هذا الاتفاق؛ بالنظر والفصل في أي نزاع ينشأ بخصوص تنفيذ أي شرط من شروط هذا الاتفاق؛ ويجوز الإتفاق على اللجوء للتحكيم في هذا الاتفاق وفقاً لأحكام القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٤ م.

البند التاسع عشر نسخ الاتفاق

تحرر هذا الاتفاق من ثلاثة نسخ بيد كل طرف نسخة للعمل بمقتضاها عند اللزوم .

طرف ثالث
ممول

طرف ثان
مستثمر

طرف أول
مقاول

نموذج (ت ع/٣)

إتفاق تمويل عقاري لترميم / تحسين عقار

طبقاً لأحكام قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١

المعدل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤

إنه في يوم / / الموافق

تم الإتفاق بين كل من :

الطرف الأول : السيد /، المقيم في العقار رقم شارع
..... مدينة..... محافظة ويحمل بطاقة رقم قومي/ جواز
سفر رقم صادر من بتاريخ ومحلّة
المختار.....

أو شركة/..... ومقرها..... سجل تجارى
رقم..... بتاريخ / / محافظة.....، ويمثلها في التوقيع على هذا الاتفاق
السيد/..... بصفته.....

(طرف أول " مقاول ")

(.....)

الطرف الثاني: السيد / ويقوم بالعقار رقم شارع
..... مدينة..... محافظة ويحمل بطاقة رقم
قومي / جواز سفر : صادرة من :
بتاريخ..... ومحلّه المختار.....

أو شركة : عنوانها : سجل
تجارى رقم بتاريخ : بمحافظة :
ويمثله في هذا الاتفاق السيد: بصفته.....

(طرف ثان " مستثمر ")

(.....)

الطرف الثالث : شركة / مرخص لها بالعمل وفقاً لأحكام القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية تحت رقم / تاريخ القيد / رقم السجل التجاري : والكائن مركزها الرئيسي في / ويمثلها في هذا الاتفاق السيد : بصفته ومحلّه : ، ويمثلها في التوقيع على هذا الإتفاق السيد / ، بصفته

(طرف ثالث " ممول ")

(.....)

تمهيد

يمتلك الطرف الثاني المباني / الوحدة رقم شارع حي أو تقسيم أو مجاورة بمدينة محافظة بمساحة متر مربع . يرغب الطرف الثاني في ترميمها / تحسينها بنظام التمويل العقاري طبقاً لأحكام قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ والمعدل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤ بموجب اتفاق تمويلي بينه وبين الطرف الأول وبين الطرف الثالث.

يدفع الطرف الثاني إلى الطرف الأول مبلغ وقدره (فقط لا غير (كدفعة مقدمة من تكاليف الترميم / التحسين ويسدد الباقي على أقساط محددة على النحو الوارد بهذا الاتفاق.

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

البند الأول

يعتبر التمهيد السابق ، جزءاً لا يتجزأ من هذا الاتفاق ومكملاً لشروطه ، كما تعتبر أحكام القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ المعدل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤ ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية تنفيذاً لهما جزءاً متمماً لهذا الاتفاق ، وتسرى أحكامها فيما لم يرد بشأنه نص خاص فيه ، كما يكون لهما الأولوية في التطبيق عند التعارض مع غيرها من أحكام ، وتكون كافة مرفقات وملاحق هذا الاتفاق جزءاً لا يتجزأ منه ومكمل لبنوده.

البند الثاني موضوع الاتفاق

إتفق الطرف الأول مع الطرف الثاني على أن يقوم الطرف الأول بترميم / تحسين المباني أو الوحدة الموضحة
بياناتها تفصيلاً كما يلي :

١. بيان العقار الكائن به الوحدة محل الإتفاق :

رقم شارع حي أو مجاورة أو تقسيم
مدينة..... محافظة.....

ومحدود بالحدود التالية :

الحد البحري :
الحد الشرقي :
الحد القبلي :
الحد الغربي :
والعقار مكون من :

٢. بيان الوحدة محل الإتفاق :

الوحدة رقم بالدور رقم بالعقار رقم شارع..... حي
أو مجاورة أو تقسيم..... مدينة..... محافظة..... تتكون من
..... مساحتها بالخدمات م (فقط متراً مربعاً) ومساحتها الصافية
..... م ٢ ؛ وحدودها كالاتي :

الحد البحري :
الحد الشرقي :
الحد القبلي :
الحد الغربي :

ويوضح الملحق المرفق بهذا الاتفاق تفاصيل وعناصر الترميم / التحسين المتفق على انجازها من حيث
موضوعها ومواصفاتها والرسومات الخاصة بها والكميات اللازمة لها ومقاييس الأعمال .

البند الثالث تقييم العقار

تم تقييم تكاليف الترميم / التحسين موضوع هذا الاتفاق بمبلغ (.....) وذلك بمعرفة خبير التقييم العقاري السيد /.....المقيد بالهيئة العامة للرقابة المالية برقم /بتاريخ/.. /..... .

وقد قبل الأطراف الثلاثة هذا التقييم

البند الرابع الملكية

آلت ملكية الوحدة محل الاتفاق إلى الطرف الثاني بموجب اتفاق البيع المؤرخ في/.. /..... أو عقد تخصيص رقم/ صادر من /..... بتاريخ /
ويقر الطرف الثاني أن العقار/ الوحدة مملوكة له ولا يوجد للغير أية حقوق عينيه أصليه أو تبعية عليها ، كما يقر بأنها ليست مؤجره ولا معاره للغير وأنه يحوزها حيازة هادئة وظاهره دون أي تعرض مادي أو قانوني من الغير، وأن المباني مقامه وفقاً لتراخيص صادرة من جهات الاختصاص الرسمية وسارية المفعول ، وأن التنفيذ على الطبيعة تم مطابقاً للتراخيص والقواعد والأصول الفنية ، وأنه لا توجد مخالفات من أي نوع .

البند الخامس إقرار المعاينة

يقر الطرف الأول بأنه عاين المباني / الوحدة موضوع هذا الاتفاق المعاينة التامة النافية للجهالة وأنه قبل ترميمها / تحسينها كما يقر الأطراف الثلاثة بأنهم عاينوا تصميم عمليات الترميم / التحسين موضوع الاتفاق المعاينة التامة النافية للجهالة وأنهم قبلوا إتمام الترميم / التحسين على أساسها ووفقاً لما يتضمنه هذا الاتفاق .

البند السادس

ثمن أعمال الترميم والتحسين

تم هذا الاتفاق نظير ثمن إجمالي (لأعمال الترميم والتحسين)..... شاملاً تكاليف التمويل وقدره..... جنيه مصري (فقطجنيها مصريا لا غير) ويقر الطرف الأول أن الطرف الثاني قد سدد له من قيمة مقابل الترميم / التحسين عند التوقيع على هذا الاتفاق مبلغاً وقدره

..... (فقط جنيهاً مصريا لا غير) والباقي مبالغاً وقدره (فقط) يسدد على أقساط لمدة شهر وقيمة القسط الشهري الواحد وذلك وفقا لجدول سداد الأقساط المرفق بهذا الاتفاق وبضمان إمتياز حق المقاول المقرر قانونا على الوحدة / العقار .

ويرفق بالاتفاق ملحق عقد المقاوله بين الأطراف الثلاثة على أن يبين كيفية سداد الممول لمستحقات المقاول .

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

البند السابع

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 .

البند الثامن

حوالة الحق في أقساط الثمن

يقر الطرف الأول بقبوله حوالة حقوقه في أقساط الثمن الإجمالي بموجب وثيقة حوالة الحقوق إلى الطرف الثالث بمقابل معجل على هيئة أقساط تتفق وتقدم أعمال التنفيذ لعمليات الترميم / التحسين وبشروط اتفقا

عليها بموجب ملحق عقد المقاولة، على أن تتضمن وثيقة حوالة الحقوق أحكام وآثار هذه الحوالة التي تشمل حق الامتياز المقرر قانوناً للثمن على العقار / الوحدة .
ويعتبر توقيع الطرف الأول على هذا الاتفاق إيصالاً ومخالصة منه باستلام الدفعة المقدمة من المقابل المعجل للحوالة المشار إليه في وثيقة حوالة الحقوق .
كما يعتبر توقيع الطرف الثاني على هذا الاتفاق قبولا منه لهذه الحوالة وإقراراً بنفاذها في حقه .

البند التاسع

حوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل

يجوز للطرف الثالث أن يحيل حقوقه الناشئة عن هذا الاتفاق إلى شركات التمويل العقاري أو شركات إعادة التمويل العقاري أو إحدى الجهات التي تباشر نشاط توريق الحقوق المالية؛ ويحق له الإفصاح للجهة المحال إليها عن اسم الطرف الثاني المستثمر المدين بالحقوق التي تمت حوالتها وبالضمان المقدم منهم وبما قام بوفائه من أقساط ومواعيد الوفاء وحالات الامتاع عنه دون حاجة إلى موافقة الطرف الثاني ، ويعد توقيع الطرف الثاني على هذا الاتفاق قبولاً منه على قيام الطرف الأول 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 العاشر

التزامات المقاول

١. يلتزم الطرف الأول بالقيام بعملية الترميم / التحسين بالمقابل المتفق عليه ووفقاً للأحكام الواردة في هذا الاتفاق.
٢. كما يقر الطرف الأول بالتزامه بضمان ما يحدث من تهدم كلي أو جزئي فيما تم ترميمه أو تحسينه خلال عشر سنوات من تاريخ انتهاء تنفيذ الاتفاق.
٣. كما يلتزم الطرف الأول بوضع إعلان ظاهر على العقار / الوحدة موضوع الاتفاق يذكر فيه صراحة أن يقوم بتحسين / ترميم هذا العقار بأسلوب التمويل العقاري.
٤. ويقر الطرف الأول بالتزامه بالمواصفات والتصميمات الهندسية الواردة في الملحق المرفق بهذا الاتفاق.

البند الحادي عشر التزامات الممول

يلتزم الممول بما يلي :

١. إخطار المستثمر مرتين سنويا على الأقل بجميع البيانات المتعلقة باتفاق التمويل .
٢. إخطار المستثمر بالجهات التي يتم حوالة حقوقه إليها وطريقة سداد الأقساط إن طرأ أى تغيير عليها .
٣. الإفصاح للمستثمر عن تكلفة التمويل الفعلية .
٤. إخطار المستثمر بأي معلومات تتصل بعلمه مما يمكن أن تؤثر على ضمانه العقاري .
٥. الإفصاح للمستثمر عن كافة تفاصيل المصروفات التي ستضاف إلى التكلفة ، كما لا يجوز للممول أن يضيف إلى تكلفة أعمال الترميم والتحسين إلا المصروفات الإدارية التي يفصح عنها للمستثمر
٦. الحفاظ على السرية التامة لبيانات عملائها وعدم إفشاء أية معلومات عنهم أو عن معاملاتهم إلى الغير بدون موافقاتهم الكتابية المسبقة وفي حدود هذه الموافقة باستثناء الحالات التي يلزم فيها تقديم معلومات محدده للهيئة أو الجهات الرقابيه أو القضائية أو شركات التصنيف أو الإستعلام الائتماني أو الجهات التي تباشر نشاط التوريق أو إعادة التمويل وذلك وفقاً لما تفرضه القوانين.
٧. إطلاع المستثمر على نموذج الشروط الأساسية للتمويل العقاري المعد من قبل الهيئة العامة للرقابة المالية وتسليمه نسخة من النموذج .

البند الثاني عشر التزامات المستثمر

يلتزم 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 العقار الذي تم ترميمه / تحسينه بموجب هذا الاتفاق من رسوم أو ضرائب أو غير ذلك لاي جهة حكومية أو غير حكومية ، اعتباراً من تاريخ هذا الاتفاق ، دون أن يكون له الحق في الرجوع على الطرف الثالث بما قد يؤديه في هذا الشأن .
٣. إقرار المستثمر بقبوله إتاحة بيانات هذا الاتفاق وملحقاته وما قد يطرأ عليه من تعديلات للهيئة .
٤. عدم التصرف في العقار محل الترميم أو التحسين أو تمكين أحد من شغله إلا بعد الحصول على موافقة الطرف الثالث كتابة على ذلك ، كما يلتزم الطرف الثاني بإخطار الطرف الثالث برغبته في

التصرف في العقار محل الترميم أو التحسين أو تأجيره أو تمكين الغير من الانتفاع به قبل إجراء التصرف بثلاثين يوماً .

٥. عدم إجراء أي تعديلات تخل بالضمان العقاري للطرف الثاني دون الحصول على موافقة كتابية منه
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 وكتابة إقرار بذلك يرفق بهذا الاتفاق.

البند الثالث عشر

التصرف في الوحدة محل الاتفاق

١. يحق للطرف الثاني بعد الحصول على موافقة الطرف الثالث كتابة ، التصرف في العقار/ الوحدة الذي تم ترميمه أو تحسينه بالبيع أو الهبة أو غيرها من التصرفات ، أو ترتيب أي حق عيني عليه بشرط أن يقبل المتصرف إليه الحل محل الطرف الثاني في الالتزامات المترتبة على هذا الاتفاق .
٢. كما يحق للطرف الثاني تمكين غيره من الانفراد بشغله بعد الحصول على موافقة الطرف الثالث كتابة وبالشروط التي تقتنر بهذه الموافقة .
٣. وللطرف الثالث أن يشترط تضامن الطرف الثاني مع المتصرف إليه في الوفاء بالالتزامات المترتبة على هذا الإتفاق.

ولا يجوز للطرف الثالث رفض الموافقة على التصرف في العقار أو تأجيره أو تمكين الغير من الانفراد بشغله إلا لأسباب جدية تتعرض معها مصالحه وحقوقه للخطر ، وفي هذه الحالة يلزم بإخطار الطرف الثاني بهذه الأسباب كتابة خلال ثلاثين يوم من تاريخ إخطاره برغبته في التصرف أو في التأجير أو تمكين الغير من الانفراد بشغل العقار وإلا اعتبر موافقاً على ذلك .

البند الرابع عشر

الضمانات والتأمين

١. يحق للطرف الثالث أخذ الضمانات الكافية لضمان الحصول على أقساط التمويل مثل الرهن أو الامتياز على العقار الممول أو اي عقار آخر أو الكفالة التضامنية من طرف ثالث أو حوالة الحق على مستحقات المستثمر لدى الغير أو أية ضمانات أخرى يراها الطرف الثالث .

٢. يقر الطرف الثاني بالتزامه بالتأمين لصالح الطرف الثالث بقيمة حقوقه ضد مخاطر عدم الوفاء نتيجة الوفاة أو العجز الكلي أو الجزئي أو التعثر أو هلاك الوحدة نتيجة حريق أو غيره ويظل التأمين مستمراً في ظل وجود أية مستحقات للطرف الثالث .
٣. يتم إضافة قسط التأمين الذي يتحملة الطرف الثاني إلى تكلفة التمويل والذي يلتزم بسداده إلى الطرف الثالث ليقوم بسداده إلى شركة التأمين.
٤. في حالة حصول الممول على معاملة تفضيلية من إحدى شركات التأمين فيجب علي الممول الإفصاح للمستثمر عن ذلك.
٥. يجب أن يتم إحتساب قسط التأمين على رصيد المديونية وليس على إجمالي قيمة التمويل.
٦. في حالة وفاة المستثمر و إبداء الورثة رغبتهم في استمرار الاتفاق تنتقل إليهم كافة الحقوق والالتزامات .

البند الخامس 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 شغله 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 المقيدين 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.

البند السادس عشر

إثبات تاريخ الاتفاق وتوثيقه

يلتزم أطراف الاتفاق بإثبات تاريخ هذا الاتفاق وتوثيقه بالشهر العقاري بالشكل الرسمي العام أو التصديق عليه بحسب الأحوال ووضع الصيغة التنفيذية عليه.

البند السابع عشر

الموطن القانوني للأطراف

يقر أطراف الاتفاق باتخاذهم محلاً مختاراً لهم بالعنوان الموضح لكل منهم بصدد هذا الاتفاق ويلتزم كل من الطرف الثاني والطرف الثالث بإخطار الآخر في حالة تغييره بخطاب موصى عليه بعلم الوصول؛ وإلا اعتبرت جميع الإعلانات والمراسلات التي تمت على هذا العنوان صحيحة ومنتجة لآثارها القانونية .

البند الثامن عشر

الاختصاص المحلي للمحاكم

تختص المحكمة الاقتصادية الواقع في دائرتها العقار أو الوحدة السكنية محل هذا الاتفاق؛ بالنظر والفصل في أي نزاع ينشأ بخصوص تنفيذ أي شرط من شروط هذا الاتفاق؛ ويجوز الإتفاق على اللجوء للتحكيم في هذا الاتفاق وفقاً لأحكام القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٤ م.

البند التاسع عشر
نسخ الاتفاق

تحرر هذا الاتفاق من ثلاث نسخ بيد كل طرف نسخة للعمل بمقتضاها عند اللزوم .

طرف ثالث
ممول

طرف ثان
مستثمر

طرف أول
مقاول

نموذج (ت ع/٤)

اتفاق تمويل عقاري

بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك)

طبقاً لأحكام قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١

المعدل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤

إنه في يوم الموافق / /

تم الإتفاق بين كل من :

الطرف الأول : شركة للتمويل العقاري؛ شركة مساهمة مصرية ومقرها
الرئيسى..... سجل تجارى رقم ؛ تاريخ القيد..... ؛ مرخص لها
بمزاولة نشاط التمويل العقاري من الهيئة العامة للرقابة المالية برقم ؛ ويمثلها فى التوقيع على هذا
الاتفاق السيد بصفته

طرف أول ممول "مؤجر"

(.....)

الطرف الثاني : السيد ويقيم بالعقار رقم شارع مدينة
..... محافظة رقم قومى / جواز سفر رقم..... صادر من بتاريخ
..... ومحله المختار

أو شركة وعنوانها سجل تجاري رقم صادر من بتاريخ
ويمثلها فى التوقيع على الاتفاق السيد.....بصفته.....

طرف ثاني مستثمر "مستأجر"

(.....)

طرف ثاني

طرف أول

تمهيد

يمتلك الطرف الأول الوحدة رقم شارع حتى أو تقسيم أو مجاورة بمدينة
 محافظة بمساحة متر مربع تحت العجز أو الزيادة.
 وقد قام الطرف الأول بشراء الوحدة المذكورة بناء على رغبة الطرف الثاني من خلال الطلب المرفق
 والمتضمن إلتزامه بإستئجارها من الطرف الأول بنظام الإجارة المنتهية بالتملك طبقاً لأحكام قانون التمويل
 العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ المعدل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤.
 وأتفق الطرفان على أن يقوم الطرف الثاني بسداد دفعة مقدمة قيمتها (فقط جنيهاً
 مصرياً لا غير) ، على أن يخصم هذا المبلغ من إجمالي القيمة الإيجارية، كما يدفع صندوق ضمان ودعم
 نشاط التمويل العقاري إلى الطرف الأول% من قيمة الوحدة^١.
 إذا كان المستثمر من المستفيدين من صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري أو صندوق الأسكان
 الأجماعي او مبادرة البنك المركزي، يلتزم كلاً من الممول والمستثمر بالشروط التي يضعها صندوق ضمان
 ودعم نشاط التمويل العقاري وفقاً لنموذج ملحق بهذا الاتفاق المعد من قبل الصندوق لهذا الغرض.
 وبعد أن أقر الطرفين بكامل أهليتهم القانونية للتعاقد والتصرف أنفقوا على الأتي:

البند الأول

يعتبر التمهيد السابق؛ والطلب المقدم من الطرف الثاني برغبته في تأجير الوحدة وعقد البيع المبرم بين المؤجر
 والبائع وملاحقه جزءاً لا يتجزأ من هذا الاتفاق ومكماً لشروطه؛ كما تعتبر أحكام القانون رقم ١٤٨ لسنة
 ٢٠٠١ المعدل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤ ولائحة التنفيذية والقرارات الصادرة من الهيئة العامة للرقابة
 المالية تنفيذاً لهم جزءاً متمماً لهذا الاتفاق؛ وتسرى أحكامهما فيما لم يرد بشأنه نص خاص فيه؛ كما يكون لهم
 الأولوية في التطبيق عند التعارض مع غيرها من أحكام ، وتكون كافة مرفقات وملاحق هذا الاتفاق جزء لا
 يتجزأ منه ومكمل لبنوده.

^١ إذا كان المستثمر من عملاء صندوق التمويل العقاري

البند الثاني

موضوع الإتفاق

يمتلك الطرف الأول الوحدة الموضحة بياناتها أدناه ويمتلك الحق في تأجيرها؛ وبناء على الطلب المقدم من الطرف الثاني "المستأجر" فقد وافق على تأجيرها له بنظام الإجاره المنتهية بالتملك وبياناتها تفصيلاً كما يلي:

١. بيان العقار الكائن به الوحدة محل الإتفاق :

رقم شارع حى أو مجاورة أو تقسيم
مدينة..... محافظة.....
ومحدود بالحدود التالية :

الحد البحرى :
الحد الشرقى :
الحد القبلى :
الحد الغربى :
والعقار مكون من :

٢. بيان الوحدة محل الإتفاق :

الوحدة رقم بالدور رقم بالعقار رقم شارع.....
حى أو مجاورة أو تقسيم..... مدينة..... محافظة..... تتكون
من مساحتها بالخدمات م٢ (فقط متراً مربعاً) ومساحتها الصافية
..... م٢ ، وحدودها كالاتي :

الحد البحرى:
الحد الشرقى:
الحد القبلى :
الحد الغربى:

البند الثالث

تقييم الوحدة

تم تقييم الوحدة موضوع الإتفاق بمبلغ قدره (فقط..... جنيهاً مصرياً لا غير) متضمناً قيمة إيجار المثل بمبلغ قدره (فقط..... جنيهاً مصرياً لا غير) وذلك بمعرفة خبير التقييم العقاري السيد، المقيد بسجل خبراء التقييم العقاري بالهيئة العامة للرقابة المالية برقم، وقد قبل الطرفين هذا التقييم.

البند الرابع

الملكية

ألت ملكية الوحدة محل الإتفاق إلى الطرف الأول بموجب عقد البيع المؤرخ في/..../..... بينه وبين السيد..... أو شركة..... بثمن إجمالي وقدره..... فقط لا غير؛ ويقر الطرف الأول أنها مملوكة له؛ ولا يوجد للغير أية حقوق عينية أصلية أو تبعية عليها كما يقر بأنها ليست مؤجرة ولا معارة للغير وأنه يحوزها حيازة هادئة وظاهرة دون أى تعرض مادي أو قانوني من الغير؛ وأن المباني مقامة وفقاً لتراخيص صادرة من جهات الاختصاص الرسمية وسارية المفعول؛ وأن التنفيذ على الطبيعة تم مطابقاً للتراخيص والقواعد والأصول الفنية؛ وأنه لا توجد أية مخالفات من أى نوع .

البند الخامس

اقرار المعاينة

يقر الطرف الثاني بأنه عاين الوحدة موضوع هذا الاتفاق المعاينة التامة المنافية للجهالة وأنه قبلها بحالتها.

البند السادس

القيمة الإيجارية

تم الإتفاق على تحديد القيمة الإيجارية الأساسية بمبلغ وقدره (فقط..... جنيهاً مصرياً لا غير) والقيمة الإيجارية المتغيرة بمبلغ قدره (فقط..... جنيهاً مصرياً لا غير) والقيمة

الإيجارية التكميلية بمبلغ وقدره (فقط..... جنيهاً مصرياً لا غير) على أن يكون إجمالي القيمة الإيجارية طوال مدة التمويل بمبلغ وقدره (فقط..... جنيهاً مصرياً لا غير)؛
يؤجر الطرف الأول للطرف الثاني الوحدة المبينة وصفاً وتفصيلاً بهذا الاتفاق لمدة تبدأ من/.../..... و تنتهي في/.../..... ؛

كما اتفق أطراف الاتفاق على أن تكون طريقة سداد الأجرة بشكل (شهري/ربع سنوي/نصف سنوي/سنوي) تبدأ من تاريخ وتنتهي في .. / .. / ؛

كما يلتزم الطرف الأول على أن يكون جدول السداد المرفق موضح به القيمة الإجمالية للتمويل وتكاليفه وعدد الأقساط وقيمتها وتواريخ إستحقاقها، وأى مصاريف أخرى تم إضافتها على تكاليف التمويل أو خصمها من حساب المستثمر، ويعد جدول السداد جزء لا يتجزأ من هذا الأتفاق.

البند السابع

السداد المعجل

إذا رغب المستأجر فى التعجيل بالوفاء بكل أو بعض أقساط الإيجار؛ وجب عليه إخطار المؤجر بذلك قبل موعد السداد المعجل بفترة لا تقل عن شهر، وفى هذه الحالة يتم خفض الأقساط الإيجارية المستحقة عليه وفقاً لجدول السداد المعجل المرفق بإتفاق الإجارة والذي يحدد القيمة المخفضة التى يتم الوفاء بها حسب التاريخ الذى يتم الوفاء فيه من سنوات أقساط الإيجار المتبقية.

البند الثامن

حوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل

يجوز للطرف الأول أن يحيل حقوقه الناشئة عن إتفاق الإجارة إلى شركات التمويل العقارى أو شركات إعادة التمويل العقارى 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؛ ويعد توقيع الطرف الثاني على هذا الاتفاق قبولاً منه على قيام الطرف الأول بحوالة تلك الحقوق لإحدى الجهات المشار إليها، ويحق للجهة المحال إليها - فى حالة وجود رهن على الوحدة لصالح المؤجر - ترتيب حق على الوحدة ضماناً لحقوقها على أن تلتزم بشطب الرهن كلياً عن الوحدة بعد سداد الطرف الثاني لكامل الثمن.

البند التاسع

التنازل عن الإيجار

يحق للطرف الثانى التنازل عن الإيجار للغير بعد الحصول على موافقة كتابية من الطرف الأول على التنازل؛ وفي هذه الحالة ينتقل إلى المتنازل إليه كافة الحقوق والإلتزامات الناشئة عن الاتفاق؛ كما يحق للطرف الأول اشتراط تضامن الطرف الثانى مع المتنازل إليه فى سداد الأجرة المتفق عليها.

البند العاشر

إلتزامات المؤجر

١. تمكين المستأجر من معاينة الوحدة المعاينة التامة النافية للجهالة وأنها مطابقة للمواصفات المطلوبة وانه قبلها بحالتها.
٢. تمكين المستأجر من شغل الوحدة وحيازتها حياة هادئة مع ضمان عدم التعرض لهذه الحيازة طوال مدة الاتفاق؛ ويلتزم المؤجر بعدم التصرف فى الوحدة للغير بأى من أنواع التصرفات أو ترتيب أى حق عينى أصلى أو تبعى على الوحدة طوال مدة سريان الاتفاق.
٣. إخطار المستأجر مرتين سنوياً على الأقل بجميع البيانات المتعلقة باتفاق التمويل.
٤. إخطار المستأجر بالجهات التي يتم حوالة حقوقه إليها وطريقة سداد الأقساط إن طرأ أى تغيير عليها.
٥. إخطار المستأجر بأي معلومات تتصل بعلمه مما يمكن أن تؤثر على ضمانه العقارى .
٦. الإفصاح للمستأجر عن تكاليف التمويل الفعلية.
٧. الإفصاح للمستأجر عن كافة تفاصيل المصروفات التي ستضاف إلى التكلفة وأية رسوم او تكاليف او مصاريف تم خصمها من حسابه ولو كانت تنفيذاً لنص القانون أو لشرط اتفاقي او حكم قضائى، كما لا يجوز للمؤجر أن يضيف إلى تكلفة الوحدة إلا المصروفات الإدارية التي يفصح عنها لمستأجر.

٨. نقل ملكية الوحدة في نهاية مدة الاتفاق أو خلالها بعد قيام المستأجر أو خلفه العام أو الخاص بسداد كافة أقساط التمويل وشطب أي من الرهون المقيدة على الوحدة الضامنة لصالحه أو رفع أي قيد أو حظر على الضمانات البديلة.
٩. تسليم المستأجر لصورة من نموذج الشروط الأساسية للتمويل العقاري المعد من قبل هيئة الرقابة المالية وأن المستأجر قد حرر إقرار بذلك مرفق بهذا الاتفاق.
١٠. الحفاظ على السرية التامة لبيانات عملائه وعدم إفشاء أية معلومات عنهم أو عن معاملاتهم إلى الغير بدون موافقاتهم الكتابية المسبقة وفي حدود هذه الموافقة بإستثناء الحالات التي يلزم فيها تقديم معلومات محددة للهيئة أو الجهات الرقابية أو القضائية أو شركات التصنيف أو الإستعلام الإئتماني والجهات التي تباشر نشاط التوريق أو إعادة التمويل وذلك وفقاً لما تفرضه القوانين.

البند الحادي عشر

إلتزامات المستأجر

١. سداد القيم الإيجارية المتفق عليها وفقاً للمواعيد المحددة بهذا الاتفاق والموضحة بجدول سداد القيم الإيجارية المرفق بهذا الاتفاق.
٢. المحافظة على العين المستأجرة وإستعمالها الإستعمال المعتاد في مثل ما أجزت له دون زيادة، فإن قصر في الحفاظ عليها أو خالف أوجه الاستعمال المتفق عليها في الاتفاق أو التي يقضى بها العرف أو تجاوز مدة الإجارة فإنه يضمن تلف العين أو هلاكها أو أى نقص يصيبها جراء هذا الإستعمال.
٣. عدم التصرف في الوحدة أو تأجيرها أو تمكين الغير من الإنفراد بشغلها إلا بعد الحصول على موافقة كتابية من المؤجر 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.
٤. إستخدام الوحدة وفقاً للغرض المخصص له والمتفق عليه بالاتفاق وعدم إجراء أي تعديلات تخل بالضمان العقاري للمؤجر دون الحصول على موافقة كتابية من المؤجر.
٥. إخطار المؤجر كتابة في حالة وجود أي تعرض مادي أو قانوني من قبل الغير.
٦. الأقرار بقبوله اتاحة بيانات هذا الأتفاق وملحقاته وما قد يطرأ عليه من تعديلات إلى الهيئة العامة للرقابة المالية.

٧. إقرار المستأجر بأنه تسلم صورة من نموذج الشروط الأساسية للتمويل العقاري المعد من قبل هيئة الرقابة المالية وحرر إقرار بذلك يرفق بهذا الاتفاق.

البند الثاني عشر

التصرف في الوحدة محل الاتفاق

١. يحق للطرف الثاني تأجير الوحدة محل الاتفاق أو تمكين الغير من شغلها بعد الحصول على موافقة الطرف الأول كتابة وبالشروط التي تقتضيه هذه الموافقة، ويجوز للطرف الأول أن يشترط حوالة الحق في أجرة الوحدة أو مقابل شغلها وذلك وفاء لمستحقاته.
٢. يحق للطرف الأول أن يشترط تضامن الطرف الثاني مع المتصرف إليه في الوفاء بالالتزامات المترتبة على هذا الاتفاق.
٣. لا يجوز للطرف الأول رفض الموافقة على تأجيره الوحدة أو تمكين الغير من الإنفراد بشغلها إلا لأسباب جدية تتعرض معها مصالحه وحقوقه للخطر.

البند الثالث عشر

الضمانات والتأمين

١. يحق للطرف الأول أخذ الضمانات الكافية لضمان الحصول على أقساط التمويل مثل الرهن أو الامتياز على عقار آخر أو الكفالة التضامنية من طرف ثالث أو حوالة الحق على مستحقات الطرف الثاني لدى الغير أو أية ضمانات أخرى يراها الطرف الأول.
٢. يحق للطرف الأول في حالة التنفيذ على الضمانات البديلة المقدمة من الطرف الثاني أن يستوفي منها ما يتعلق بالأجرة المستحقة في الفترات التي تعثر فيها والغرامات المتفق عليها، وليس له استيفاء جميع الأقساط الإيجارية بما في ذلك الأقساط اللاحقة التي لم يقابلها إنتفاعه بالوحدة، ويجوز له أن يستوفي من الضمانات كل التعويضات الناتجة من إخلال الطرف الثاني بالاتفاق.
٣. يقر الطرف الثاني بالتزامه بالتأمين لصالح الطرف الأول (في حالة إشتراط المؤجر التأمين ضد أي من المخاطر المذكورة كلها أو بعضها) بقيمة حقوقه ضد مخاطر عدم الوفاء نتيجة الوفاة أو التعثر أو العجز الكلى أو الجزئي أو هلاك الوحدة نتيجة حريق أو غيره ويظل التأمين مستمراً في ظل وجود أية مستحقات للطرف الأول.

٤. في حالة تحمل المستأجر لأقساط التأمين يتم إضافة قسط التأمين الذي يتحملة الطرف الثاني إلى تكلفة التمويل والذي يلتزم بسداده إلى الطرف الأول ليقوم بسداده إلى شركة التأمين.
٥. يتم احتساب اقساط التأمين على رصيد المديونية وليس على إجمالي قيمة التمويل.
٦. في حالة حصول المؤجر على معاملة تفضيلية أخرى من إحدى شركات التأمين فيجب علي المؤجر الإفصاح للمستأجر عن ذلك.
٧. في حالة وفاة المستأجر وابداء الورثة رغبتهم في استمرار الاتفاق تنتقل إليهم كافة الحقوق والالتزامات.

البند الرابع عشر

الوعد بالبيع

يلتزم الطرف الأول ببيع الوحدة إلى الطرف الثاني وذلك بعد سداد كافة الإيجارات المستحقة والقيمة المتفق عليها لشراء الوحدة بمبلغ وقدره ؛ ويلتزم الطرف الأول بتحرير عقد بيع للوحدة إلى الطرف الثاني خالي من أية حقوق عينية للغير خلال مده أقصاها ثلاثة شهور.

البند الخامس عشر

فسخ الاتفاق

- يعتبر الاتفاق مفسوخاً في حالة إخلال الطرف الثاني بالتزاماته المنصوص عليها في هذا الاتفاق.
- وفى جميع الأحوال إذا إنفسخ الاتفاق يلتزم أطرافه بعمل تسوية كالتالي:
- أ- يلتزم المستأجر بتسليم الوحدة للمؤجر.
- ب- يلتزم المؤجر برد الدفعة المقدمة إلى المستأجر بالإضافة إلى الأجرة الأساسية مخصوماً منها ما أجرة المثل والأجرة المتغيرة والمصروفات التي تكبدها المؤجر حتى تاريخ استلام المؤجر للوحدة.

البند السادس عشر

إثبات تاريخ الاتفاق و توثيقه

يلتزم أطراف الاتفاق بإثبات تاريخ هذا الاتفاق و توثيقه بالشهر العقاري بالشكل الرسمي العام أو التصديق عليه بحسب الأحوال ووضع الصيغة التنفيذية عليه.

البند السابع عشر

الموطن القانوني للأطراف

يقر أطراف الاتفاق بإتخاذهم محلاً مختاراً لهم بالعنوان الموضح لكل منهم بصدر هذا الاتفاق ويلتزم كل من الطرف الأول والطرف الثاني بإخطار الآخر في حالة تغييره بخطاب موصى عليه بعلم الوصول؛ وإلا أعتبرت جميع الإعلانات والمراسلات التي تمت على هذا العنوان صحيحة ومنتجة لآثارها القانونية.

البند الثامن عشر

الإختصاص المحلي للمحاكم

تختص المحكمة الاقتصادية الواقع في دائرتها الوحدة السكنية محل هذا الاتفاق؛ بالنظر والفصل في أى نزاع ينشأ بخصوص تنفيذ أى شرط من شروط هذا الاتفاق؛ ويجوز الاتفاق على اللجوء للتحكيم في هذا الاتفاق وفقاً لأحكام القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٤ .

البند التاسع

نسخ الاتفاق

تحرر هذا الاتفاق من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بمقتضاها عند اللزوم .

الطرف الثاني

الطرف الأول

المستثمر (المستأجر)

الممول (المؤجر)

نموذج (ت ع / ٥)

اتفاق تمويل عقاري

بنظام المرابحة

طبقاً لأحكام قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١

المعدل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤

الموافق / / إنه في يوم

تم الاتفاق بين كل من :

الطرف الأول : شركة للتمويل العقاري؛ شركة مساهمة مصرية ومقرها
الرئيسي..... سجل تجارى رقم؛ تاريخ القيد.....؛ مرخص لها
بمزاولة نشاط التمويل العقاري من هيئة الرقابة المالية برقم؛ ويمثلها في التوقيع على هذا الاتفاق
السيد بصفته

طرف أول "بائع بالمرابحة"

(.....)

الطرف الثاني : السيد ويقوم بالعقار رقم شارع مدينة
..... محافظة رقم قومي/ جواز سفر رقم..... صادر من بتاريخ
..... ومحله المختار

أو شركة وعنوانها سجل تجاري رقم صادر من بتاريخ
ويمثلها في التوقيع على الاتفاق السيد بصفته

طرف ثاني "مشتري بالمرابحة"

(.....)

تمهيد

يمتلك الطرف الأول الوحدة رقم بالعقار رقم شارع حي أو تقسيم أو مجاورة بمدينة محافظة بمساحة متر مربع تحت العجز والزيادة. وقد قام الطرف الأول بشراء الوحدة المذكورة بناء على رغبة الطرف الثاني من خلال الطلب المرفق والمتضمن إلتزامه بشرائها من الطرف الأول بنظام المرابحة طبقاً لأحكام قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ المعدل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤. وأتفق الطرفان على أن يقوم الطرف الثاني بسداد دفعة مقدمة قيمتها ، على أن يخصم هذا المبلغ من إجمالي قيمة الأقساط خلال المدة المتفق عليها، كما يدفع صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري إلى الطرف الأول% من قيمة الوحدة^١. إذا كان المستثمر من المستفيدين من صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري أو صندوق الأسكان الاجتماعي او مبادرة البنك المركزي، يلتزم كلاً من الممول والمستثمر بالشروط التي يضعها صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري وفقاً لنموذج ملحق بهذا الاتفاق المعد من قبل الصندوق لهذا الغرض. ويعد أن أقر الطرفين بكامل أهليتهم القانونية للتعاقد والتصرف اتفقوا على الآتي:

البند الأول

يعتبر التمهيد السابق؛ والطلب المقدم من الطرف الثاني برغبته في شراء الوحدة؛ واتفاق البيع المبرم بين شركة للتمويل العقاري (المشترى) والسيد / أو شركة (البائع) جزءاً لا يتجزأ من هذا الاتفاق ومكماً لشروطه ؛ كما تعتبر أحكام القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ المعدل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤ و لائحته التنفيذية والقرارات الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية تنفيذاً لهما جزءاً متمماً لهذا الاتفاق؛ وتسري أحكامهم فيما لم يرد بشأنه نص خاص فيه؛ كما يكون لهم الأولوية في التطبيق عند التعارض مع غيرها من أحكام ، وتكون كافة مرفقات وملاحق هذا الاتفاق جزء لا يتجزأ منه ومكمل لبنوده.

^١ إذا كان المستثمر من عملاء صندوق التمويل العقاري

البند الثاني

موضوع الاتفاق

باع وأسقط وتنازل الطرف الأول بموجب هذا الاتفاق وبكافة الضمانات الفعلية والقانونية إلى الطرف الثاني الوحدة الموضحة بياناتها تفصيلاً كما يلي :

١. بيان العقار الكائن به الوحدة محل الاتفاق :

رقم شارع حي أو مجاورة أو تقسيم
مدينة..... محافظة.....
ومحدود بالحدود التالية:

الحد البحري :
الحد الشرقي :
الحد القبلي :
الحد الغربي :
والعقار مكون من :

٢. بيان الوحدة محل الاتفاق :

الوحدة رقم بالدور رقم بالعقار رقم شارع.....
حي أو مجاورة أو تقسيم..... مدينة..... محافظة..... تتكون
من مساحتها بالخدمات م (فقط متراً مربعاً) ومساحتها الصافية
..... م ٢ ؛ وحدودها كالاتي :

الحد البحري :
الحد الشرقي :
الحد القبلي :
الحد الغربي :

البند الثالث

تقييم الوحدة

تم تقييم الوحدة موضوع الاتفاق بمبلغ وقدره (فقط..... جنبهاً مصرياً لا غير) وذلك بمعرفة خبير التقييم العقاري السيد/..... المقيد بسجل خبراء التقييم العقاري بالهيئة العامة للرقابة المالية برقم ، وقد قبل الطرفين هذا التقييم.

البند الرابع

الملكية

ألت ملكية الوحدة محل الاتفاق إلى الطرف الأول بموجب اتفاق البيع المؤرخ في/../. بينه وبين السيد..... أو شركة..... بثمن إجمالي وقدره..... فقط لا غير؛ ويقر الطرف الأول أنها مملوكة له؛ ولا يوجد للغير أية حقوق عينية أصلية أو تبعية عليها كما يقر بأنها ليست مؤجرة ولا معارة للغير وأنه يحوزها حيازة هادئة وظاهرة دون أي تعرض مادي أو قانوني من الغير؛ وأن المباني مقامة وفقاً لتراخيص صادرة من جهات الاختصاص الرسمية وسارية المفعول؛ وأن التنفيذ على الطبيعة تم مطابقاً للتراخيص والقواعد والأصول الفنية؛ وأنه لا توجد أية مخالفات من أي نوع .

البند الخامس

إقرار المعاينة

يقر الطرف الثاني بأنه عاين الوحدة موضوع هذا الاتفاق المعاينة التامة المنافية للجهالة وأنه قبلها بحالتها.

البند السادس

انتقال ملكية الوحدة

يلتزم الطرف الأول بتسجيل الوحدة المباعة باسم الطرف الثاني خالية من أية حقوق عينية للغير خلال مده أقصاها.....؛ مع أحقية الطرف الأول في إجراء قيد حق الإمتياز لصالحه على الوحدة محل الاتفاق لحين الإنتهاء من سداد كامل الثمن.

البند السابع

الثمن

تم بيع الوحدة موضوع الاتفاق بقبول الطرفين نظير ثمن أساسي (ثمن الشراء) قدره فقط لا غير؛ مضاف إليه أرباح الطرف الأول و المقدرة بمبلغ (فقط..... جنيهاً مصرياً لا غير)؛ بإجمالي الثمن وقدره (فقط..... جنيهاً مصرياً لا غير)؛ ويقر الطرف الأول أن الطرف الثاني قد سدد له من ثمن البيع الإجمالي عند التوقيع على هذا العقد مبلغاً كدفعة مقدمة من ثمن الوحدة وقدره (فقط..... جنيهاً مصرياً لا غير)، والباقي مبلغاً وقدره (فقط..... جنيهاً مصرياً لا غير) يسدد على أقساط لمدة شهر بقيمة القسط الواحد (فقط..... جنيهاً مصرياً لا غير)؛ وذلك وفقاً لجدول سداد الأقساط المرفق بهذا الاتفاق وبضمان إمتياز البائع المقرر قانوناً على الوحدة المباعة أو الضمانات البديلة.

كما اتفق الطرفان على أن يكون جدول السداد المرفق موضح به القيمة الإجمالية للتمويل وتكاليفه وعدد الأقساط وقيمتها وتواريخ إستحقاقها، وأي مصاريف أخرى تم إضافتها على تكاليف التمويل أو خصمها من حساب الطرف الثاني، ويكون جدول السداد مكملاً لهذا الاتفاق ويعد جزء منه.

البند الثامن

السداد المعجل

إذا رغب الطرف الثاني في التعجيل بالوفاء بكل أو بعض أقساط الثمن، وجب إخطار الطرف الأول بذلك قبل موعد السداد المرفق باتفاق التمويل 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 الثمن المتبقية .

البند التاسع

حوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل

يجوز للطرف الأول أن يحيل حقوقه الناشئة عن اتفاق المرابحة إلى شركات التمويل العقاري أو شركات إعادة 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؛ ويعد توقيع الطرف الثاني على هذا الاتفاق قبولاً منه على قيام

الطرف الأول بحوالة تلك الحقوق لإحدى الجهات المشار إليها، ويحق للجهة المحال إليها - في حالة وجود رهن على الوحدة لصالح البائع - ترتيب حق على الوحدة ضماناً لحقوقها على أن تلتزم بشطب الرهن كلياً عن الوحدة بعد سداد المشتري لكامل الثمن.

البند العاشر

التزامات البائع

١. تمكين المشتري من معاينة الوحدة المعاينة التامة النافية للجهالة وأنها مطابقة للمواصفات المطلوبة وانه قبلها بحالتها.
٢. تمكين المشتري من شغل الوحدة وحيازتها حيازة هادئة مع ضمان عدم التعرض لهذه الحيازة حتى استكمال مدة الاتفاق.
٣. إخطار المشتري مرتين سنوياً على الأقل بجميع البيانات المتعلقة باتفاق التمويل.
٤. إخطار المشتري بالجهات التي يتم حوالة حقوقه إليها وطريقة سداد الأقساط إن طرأ أي تغيير عليها.
٥. إخطار المشتري بأي معلومات تتصل بعلمه مما يمكن أن تؤثر على ضمانه العقاري.
٦. الإفصاح للمشتري عن تكاليف التمويل الفعلية.
٧. الإفصاح للمشتري عن كافة تفاصيل المصروفات التي ستضاف إلى التكلفة وأية رسوم أو تكاليف أو مصاريف تم خصمها من حسابه ولو كانت تنفيذاً لنص القانون أو لشرط اتفاقي أو حكم قضائي، كما لا يجوز للبائع أن يضيف إلى تكلفة الوحدة إلا المصروفات الإدارية التي يفصح عنها للمشتري.
٨. تسليم المشتري بصورة من نموذج الشروط الأساسية للتمويل العقاري المعد من قبل هيئة الرقابة المالية وأن المشتري قد حرر إقرار بذلك مرفق بهذا الاتفاق.
٩. 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 أو الجهات الرقابية أو القضائية أو شركات التصنيف أو الإستعلام الائتماني أو الجهات التي تباشر نشاط التوريق أو إعادة التمويل وذلك وفقاً لما تفرضه القوانين.

البند الحادي عشر

التزامات المشتري

١. سداد كامل أقساط الثمن في المواعيد المتفق عليها وذلك إلى الطرف الأول مباشرة وفقاً لبنود هذا الاتفاق.

٢. سداد ما يستحق على الوحدة المباعة من التزامات لاحقة على شرائها بما في ذلك من رسوم أو ضرائب أو غير ذلك لأية جهة حكومية دون أن يكون له الحق في الرجوع على الطرف الأول بما قد يؤديه في هذا الشأن.
٣. عدم التصرف في الوحدة أو تأجيرها أو تمكين الغير من الأفراد بشغلها إلا بعد الحصول على موافقة كتابيه من البائع 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 المقدمة منه.
٤. عدم إجراء أي تعديلات تخل بالضمان العقاري للبائع دون الحصول على موافقة كتابية من البائع.
٥. إخطار البائع كتابة في حالة وجود أي تعرض مادي أو قانوني من قبل الغير.
٦. رهن الوحدة أو قيد حق امتياز الثمن المحالة أقساطه إلى البائع وذلك ضماناً للوفاء بها.
٧. إقرار المشتري بأنه تسلم صورة من نموذج الشروط الأساسية للتمويل العقاري المعد من قبل هيئة الرقابة المالية وحرر إقرار بذلك يرفق بهذا الاتفاق.

البند الثاني عشر

التصرف في الوحدة محل الاتفاق

١. يحق للطرف الثاني بعد الحصول على موافقة من الطرف الأول كتابة التصرف في الوحدة محل الاتفاق بالبيع أو الهبة أو غير من التصرفات، أو ترتيب حق عيني عليها بشرط أن يقبل المتصرف إليه الحلول محل الطرف الثاني في الإلتزامات المترتبة على هذا الاتفاق.
٢. يحق للطرف الثاني تأجير الوحدة محل الاتفاق أو تمكين الغير من شغلها بعد الحصول على موافقة الطرف الأول كتابة وبالشروط التي تقتنر بهذه الموافقة، ويجوز للطرف الأول أن يشترط حوالة الحق في القسط أو مقابل شغله وذلك وفاء لمستحقته.
٣. يحق للطرف الأول أن يشترط تضامن الطرف الثاني مع المتصرف إليه في الوفاء بالإلتزامات المترتبة على هذا الاتفاق.
٤. لا يجوز للطرف الأول رفض الموافقة على التصرف في الوحدة أو تأجيرها أو تمكين الغير من الأفراد بشغلها إلا لأسباب جدية تتعرض معها مصالحه وحقوقه للخطر.

البند الثالث عشر

الضمانات والتأمين

١. يحق للطرف الأول أخذ الضمانات الكافية لضمان الحصول على أقساط التمويل مثل الرهن أو الامتياز على الوحدة محل الاتفاق أو أي عقار آخر أو الكفالة التضامنية من طرف ثالث أو حوالة الحق على مستحقات الطرف الثاني لدى الغير أو أية ضمانات أخرى يراها الطرف الأول.
٢. في حالة التنفيذ على الضمانات البديلة المقدمة من الطرف الثاني، يحق للطرف الأول أن يستوفى منها ما يتعلق بالأقساط المستحقة في الفترات التي تعثر فيها وكافة حقوقه المالية ويرد الباقي للطرف الثاني، ويجوز له أن يستوفى من الضمانات كل التعويضات الناتجة من إخلال الطرف الثاني بالاتفاق.
٣. يحق للطرف الأول إشتراط إتمام إجراءات تسجيل الوحدة المباعة لصالح الطرف الثاني بعد سداد كامل أقساط الثمن.
٤. يقر الطرف الثاني بالتزامه بالتأمين لصالح الطرف الأول بقيمة حقوقه ضد مخاطر عدم الوفاء نتيجة الوفاة أو التعثر أو العجز الكلي أو الجزئي أو هلاك الوحدة نتيجة حريق أو غيره ويظل التأمين مستمراً في ظل وجود أية مستحقات للطرف الأول.
٥. يتم إضافة قسط التأمين الذي يتحمله الطرف الثاني إلى تكلفة التمويل والذي يلتزم بسداده إلى الطرف الأول ليقوم بسداده إلى شركة التأمين.
٦. يتم احتساب أقساط التأمين على رصيد المديونية وليس على إجمالي قيمة التمويل.
٧. في حالة حصول البائع على معاملة تفضيلية أخرى من إحدى شركات التأمين فيتوجب عليه الإفصاح للمشتري عن ذلك.
٨. في حالة وفاة المشتري وإبداء الورثة رغبتهم في إستمرار الاتفاق تنتقل إليهم كافة الحقوق و اللإلتزامات.

البند الرابع عشر

فسخ الاتفاق

- يعتبر الاتفاق مفسوخاً في حالة إخلال الطرف الثاني بإلتزاماته المنصوص عليها في هذا الاتفاق.
- وفي جميع الأحوال إذا إنفسخ الاتفاق يتم تسوية اتفاق التمويل كالأتي:
- أ- تحديد القيمة السوقية للوحدة بواسطة أحد خبراء التقييم العقاري المقيدين بالهيئة العامة للرقابة المالية
 - ب- بيع الوحدة بقيمتها السوقية في تاريخ البيع، على أن يتم اقتسام حصيلة البيع بحصول الطرف الأول على رصيد المديونية القائم في تاريخ الفسخ، بالإضافة إلى تكاليف التمويل والمصروفات التي تكبدها الطرف الأول حتى تاريخ البيع ويرد الباقي للطرف الثاني.

البند الخامس 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 رقم 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 شغله 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 .
- ج- تحديد المدة التي يجب على المستثمر الوفاء في خلالها 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.

وفي حالة عدم قيد الضمان العقاري وكذا في حالات الإجارة والمشاركة والمرابحة يعد الاتفاق مفسوخاً ويحق للممول إصدار 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 المقيدين 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.

البند السادس عشر

الوحدات المدعومة من صندوق التمويل العقاري

يحظر على المشتري لإحدى الوحدات من شركات التمويل العقاري والتي قام صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري بتقديم دعم عليها إلى المشتري بالقيام بإجراء أي نوع من التصرفات الناقلة للملكية أو تأجيرها أو ترتيب حق الإنتفاع بها للغير أو تمكين الغير من الأفراد بشغلها قبل مضي سبع سنوات من تاريخ الحصول على الدعم من الصندوق، ويقع باطلاً كل تصرف يخالف ذلك.

البند السابع عشر

إثبات تاريخ الاتفاق و توثيقه

يلتزم أطراف الاتفاق بإثبات تاريخ هذا الاتفاق وتوثيقه بالشهر العقاري بالشكل الرسمي العام أو التصديق عليه بحسب الأحوال ووضع الصيغة التنفيذية عليه.

البند الثامن عشر

الموطن القانوني للأطراف

يقر أطراف الاتفاق باتخاذهم محلاً مختاراً لهم بالعنوان الموضح لكل منهم بصدد هذا الاتفاق ويلتزم كل من الطرف الأول والطرف الثاني بإخطار الآخر في حالة تغييره بخطاب موصى عليه بعلم الوصول؛ وإلا اعتبرت جميع الإعلانات والمراسلات التي تمت على هذا العنوان صحيحة ومنتجة لآثارها القانونية.

البند التاسع عشر

الإختصاص المحلي للمحاكم

تختص المحكمة الاقتصادية الواقع في دائرتها الوحدة السكنية محل هذا الاتفاق؛ بالنظر والفصل في أي نزاع ينشأ بخصوص تنفيذ أي شرط من شروط هذا الاتفاق؛ ويجوز الاتفاق على اللجوء للتحكيم في هذا الاتفاق وفقاً لأحكام القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٤م.

البند العشرون

نسخ الاتفاق

تحرر هذا الاتفاق من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بمقتضاها عند اللزوم.

الطرف الثاني

الطرف الأول

مشتري بالمرابحة

بائع بالمرابحة

نموذج (ت ٦/ع)

اتفاق تمويل عقاري لشراء عقار/ وحدة

بنظام المشاركة

طبقاً لأحكام قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١

المعدل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤

الموافق / / إنه في يوم

تم الاتفاق بين كل من :

الطرف الأول : شركة للتمويل العقاري؛ شركة مساهمة مصرية ومقرها
الرئيسي..... سجل تجارى رقم؛ تاريخ القيد..... ؛ مرخص لها
بمزاولة نشاط التمويل العقاري من هيئة الرقابة المالية برقم ؛ ويمثلها في التوقيع على هذا الاتفاق
السيد بصفته

طرف أول شريك ممول

(.....)

الطرف الثاني : السيد ويقم بالعقار رقم شارع مدينة
..... محافظة رقم قومي/ جواز سفر رقم صادرة من
..... بتاريخ ومحلته المختار
أو شركة وعنوانها سجل تجاري رقم صادر من بتاريخ
ويمثلها فى التوقيع على الاتفاق السيد..... بصفته

طرف ثاني شريك مستثمر

(.....)

تمهيد

يمتلك الطرف الأول الوحدة/العقار رقم شارع حي أو تقسيم أو مجاورة
بمدينة بمحافظه..... بمساحة..... متر مربع تحت العجز والزيادة.

طرف ثاني

طرف أول

وقد قام الطرف الأول بشراء الوحدة المذكور بناء على رغبة الطرف الثاني من خلال الطلب المرفق والمتضمن التزامه بشرائها من الطرف الأول بنظام المشاركة طبقاً لأحكام قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ المعدل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤.

ودفع الطرف الثاني إلى الطرف الأول مبلغ وقدرة (فقط..... جنبهاً مصرياً لا غير) كدفعة مقدمة من ثمن الوحدة؛ على أن يكون للطرف الثاني حصة نظير ما قام بدفعة كدفعة مقدمة. وبعد أن أقر الطرفين بكامل أهليتهم القانونية للتعاقد والتصرف اتفقوا على الآتي:

البند الأول

يعتبر التمهيدي السابق؛ والطلب المقدم من الطرف الثاني برغبته في شراء حصة الطرف الأول في الوحدة؛ وعقد البيع المبرم بين شركة للتمويل العقاري والسيد / أو شركة جزءاً لا يتجزأ من هذا الاتفاق ومكماً لشروطه؛ كما تعتبر أحكام القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ المعدل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤ ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية تنفيذاً لهما جزءاً متمماً لهذا الاتفاق، وتسري أحكامهما فيما لم يرد بشأنه نص خاص فيه؛ كما يكون لهما الأولوية في التطبيق عند التعارض مع غيرها من أحكام ، وتكون كافة مرفقات وملاحق هذا الاتفاق جزء لا يتجزأ منه ومكمل لبنوده.

البند الثاني

موضوع الاتفاق

يمتلك الطرف الأول حصة في الوحدة الموضحة بياناتها أدناه ويمتلك الحق في بيعها للطرف الثاني "بنظام المشاركة المتناقصة" ؛ وبناء على الطلب المقدم من الطرف الثاني فقد وافق الطرف الأول على بيع حصته في الوحدة بنظام المشاركة وبكافة الضمانات الفعلية والقانونية، وبياناتها تفصيلاً كما يلي :

بيان الوحدة بالعقار محل الاتفاق :

رقم شارع حي أو مجاورة أو تقسيم
مدينة..... محافظة.....

ومحدود بالحدود التالية :

الحد البحري :

الحد الشرقي :

الحد القبلي :

طرف ثاني

طرف أول

الحد الغربي :
 والعقار مكون من :
 ١. بيان الوحدة محل الاتفاق:
 الوحدة رقم بالدور رقم بالعقار رقم شارع.....
 حي أو مجاورة أو تقسيم..... مدينة..... محافظة..... تتكون
 من مساحتها بالخدمات م ٢ (فقط متراً مربعاً) ومساحتها الصافية
 م ٢؛ وحدودها كالاتي :
 الحد البحري :
 الحد الشرقي :
 الحد القبلي :
 الحد الغربي :

البند الثالث

تقييم الوحدة

تم تقييم الوحدة موضوع الاتفاق بمبلغ وقدره (فقط..... جنيهاً مصرياً لا غير)
 وذلك بمعرفة خبير التقييم العقاري السيد/ المقيد بسجل خبراء التقييم العقاري بالهيئة العامة
 للرقابة المالية برقم، وقد قبل الطرفين هذا التقييم.

البند الرابع

الملكية

ألت ملكية الوحدة محل الاتفاق إلى الطرف الأول بموجب عقد البيع المؤرخ في/..../. بينه وبين
 السيد..... أو شركة..... بثمن إجمالي وقدره.....
 (فقط..... جنيهاً مصرياً لا غير)؛ ويقر الطرف الأول أنها مملوكة له؛ ولا يوجد للغير أية حقوق
 عينية أصلية أو تبعية عليها كما يقر بأنها ليست مؤجرة ولا معارة للغير وأنه يحوزها حيازة هادئة وظاهرة دون
 أي تعرض مادي أو قانوني من الغير؛ وأن المباني مقامة وفقاً لتراخيص صادرة من جهات الاختصاص
 الرسمية وسارية المفعول؛ وأن التنفيذ على الطبيعة تم مطابقاً للتراخيص والقواعد والأصول الفنية؛ وأنه لا
 توجد أية مخالفات من أي نوع .

البند الخامس**إقرار المعاينة**

يقر الطرف الثاني بأنه عاين الوحدة موضوع هذا الاتفاق المعاينة التامة المنافية للجهالة وأنه قبلها بحالتها.

البند السادس**حصص المشاركة**

يتم تقسيم الوحدة محل المشاركة إلى حصص ويكون بالشراكة بين الطرفين بقدر مساهمة كلاً منهما، ويكون

تقسيم أموال المشاركة إلى حصص وفقاً لما يلي :

القيمة الكلية للوحدة محل المشاركة

إجمالي عدد حصص الوحدة..... حصة

قيمة الحصة الواحدة

نصيب الطرف الأول:

عدد ما يخصه من حصص حصة، قيمتها..... (فقط..... جنيهاً

مصرياً لا غير)

نصيب الطرف الثاني :

عدد ما يخصه من حصص حصة، قيمتها..... (فقط..... جنيهاً

مصرياً لا غير)

البند السابع**تملك الوحدة**

تنتقل حصة الطرف الأول إلى الطرف الثاني في الوحدة/العقار محل المشاركة بنظام المشاركة المتناقصة وفقاً

لجدول سداد حصص المشاركة، بحيث كلما زادت حصة الطرف الثاني في الوحدة نقصت حصة الطرف الأول

بقدر تلك الزيادة؛ إلى أن يتم تخارج الطرف الأول وحلول الطرف الثاني محله بالكامل في حصته من تلك

الوحدة المشتركة، ويتم البيع بعقد منفصل عن اتفاق المشاركة.

وتنتقل ملكية الوحدة محل المشاركة بشكل كامل للطرف الثاني خلال مدة أقصاها..... سنة من تاريخ انتهاء

المشاركة طبقاً لشروط هذا الاتفاق.

البند الثامن

إدارة المشاركة

١. يتم تحمل الطرفين مصروفات التأمين أو الصيانة حيث تتحدد نسبة هذه المصروفات للطرفين على حسب حصة كلاً منهما في الملكية في كل فترة ووفقاً لجدول أقساط التأمين.
٢. يتم إقتسام مقابل الإنتفاع بالوحدة بين الطرفين في حالة التأجير للغير، وذلك على حسب حصة كلاً منهما في كل فترة.

البند التاسع

السداد المعجل

إذا رغب الطرف الثاني في التعجيل بالوفاء بكل أو بعض حصص المشاركة، وجب عليه إخطار الطرف الأول بذلك قبل موعد السداد المعجل بفترة لا تقل عن شهر، وفي هذه الحالة يتم خفض حصص المشاركة المستحقة عليه وفقاً لجدول السداد المرفق باتفاق التمويل والذي يحدد القيمة المخفضة التي يتم الوفاء بها حسب التاريخ الذي يتم الوفاء فيه من سنوات حصص المشاركة المتبقية .

البند العاشر

حوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل

يجوز للطرف الأول أن يحيل حقوقه الناشئة عن اتفاق المشاركة وما يكفلها من ضمانات إلى شركات التمويل العقاري أو شركات إعادة التمويل العقاري أو إحدى الجهات التي تباشر نشاط توريق الحقوق المالية؛ ويحق له الإفصاح للجهة المحال إليها عن اسم الطرف الثاني المستثمر المدين بالحقوق التي تمت حوالتهـا وبالضمان المقدم منه وبما قام بوفائـه من أقساط ومواعيد الوفاء وحالات الامتناع عنه؛ ويعد توقيع الطرف الثاني على هذا الاتفاق قبولاً منه على قيام الطرف الأول 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 الحادي عشر

إلتزامات الممول

١. تمكين المستثمر من معاينة الوحدة المعاينة التامة النافية للجهالة وأنها مطابقة للمواصفات المطلوبة وانه قبلها بحالتها.
٢. تمكين المستثمر من شغل الوحدة وحيازتها حيازة هادئة مع ضمان عدم التعرض لهذه الحيازة طوال مدة الاتفاق.
٣. إخطار المستثمر مرتين سنوياً على الأقل بجميع البيانات المتعلقة باتفاق التمويل وكذلك عند حدوث أي تعديل في هذه البيانات وفقاً لما تحدده هيئة الرقابة المالية.
٤. إخطار المستثمر بأي معلومات تتصل بعلمه مما يمكن أن تؤثر على ضمانه العقاري .
٥. الإفصاح للمستثمر عن تكاليف التمويل الفعلية .
٦. الإفصاح للمستثمر عن كافة تفاصيل المصروفات التي ستضاف إلى التكلفة أية رسوم أو تكاليف أو مصاريف تم خصمها من حسابه ولو كانت تنفيذاً لنص القانون أو لشروط اتفاقي أو حكم قضائي، كما لا يجوز للممول أن يضيف إلى تكلفة الوحدة إلا المصروفات الإدارية التي يفصح عنها للمستثمر .
٧. إخطار المستثمر بالجهات التي يتم حوالة حقوقه إليها وطريقة سداد الأقساط إن طرأ أي تغيير عليها.
٨. تسليم المستثمر بصورة من نموذج الشروط الأساسية للتمويل العقاري المعد من قبل هيئة الرقابة المالية وأن المستثمر قد حرر إقرار بذلك مرفق بهذا الاتفاق.
٩. الحفاظ على السرية التامة لبيانات عملائها وعدم إفشاء أية معلومات عنهم أو عن معاملاتهم إلى الغير بدون موافقاتهم الكتابية المسبقة وفي حدود هذه الموافقة باستثناء الحالات التي يلزم فيها تقديم معلومات محددة للهيئة أو الجهات الرقابية أو القضائية أو شركات التصنيف أو الإستعلام الائتماني أو الجهات التي تباشر نشاط التوريق أو إعادة التمويل وذلك وفقاً لما تفرضه القوانين.

البند الثاني عشر

التزامات المستثمر

١. سداد كامل حصص المشاركة المتفق عليها وفق لجدول السداد الموقع من المستثمر مع الممول كجزء لا يتجزأ مع هذا الاتفاق في المواعيد المتفق عليها.

٢. عدم التصرف في الوحدة أو تأجيله أو تمكين الغير من الإنفراد بشغله إلا بعد الحصول على موافقة كتابيه 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 المقدمة منه.
٣. إخطار الممول كتابة في حالة وجود أي تعرض مادي أو قانوني من قبل الغير.
٤. قيد حق إمتياز الثمن المحالة أفساطه إلى الممول وذلك ضماناً للوفاء بها بباقي حصص المشاركة.
٥. قبوله إتاحة بيانات هذا الاتفاق وملاحقه وما قد يطرأ عليه من تعديلات للهيئة العامة للرقابة المالية.
٦. إقرار المستثمر بأنه تسلم صورة من نموذج الشروط الأساسية للتمويل العقاري المعد من قبل الهيئة العامة للرقابة المالية وحرر إقرار بذلك مرفق بهذا الاتفاق.

البند الثالث عشر

التصرف في الوحدة محل الاتفاق

١. يحق للطرف الثاني بعد الحصول على موافقة من الطرف الأول كتابة التصرف في حصته في الوحدة محل الاتفاق بالبيع أو الهبة أو غير من التصرفات، أو ترتيب حق عيني عليها بشرط أن يقبل المتصرف إليه الحول محل الطرف الثاني في الإلتزامات المترتبة على هذا الاتفاق.
٢. يحق للطرف الثاني تأجيل حصته في الوحدة محل الاتفاق أو تمكين الغير من شغلها بعد الحصول على موافقة الطرف الأول كتابة وبالشروط التي تقترن بهذه الموافقة، ويجوز للطرف الأول أن يشترط حوالة الحق في حصة الوحدة أو مقابل شغلها وذلك وفاء لمستحقته.
٣. يحق للطرف الأول أن يشترط تضامن الطرف الثاني مع المتصرف إليه في الوفاء بالإلتزامات المترتبة على هذا الاتفاق.
٤. لا يجوز للطرف الأول رفض الموافقة على التصرف في حصة الطرف الثاني في الوحدة أو تأجيلها أو تمكين الغير من الإنفراد بشغلها إلا لأسباب جدية تتعرض معها مصالحه وحقوقه للخطر.

البند الرابع عشر

الضمانات والتأمين

١. يحق للطرف الأول أخذ الضمانات الكافية لضمان الحصول على أقساط التمويل مثل الرهن أو الامتياز على الوحدة الممولة أو أي عقار آخر أو الكفالة التضامنية من طرف ثالث أو حوالة الحق على مستحقات المستثمر لدى الغير أو أية ضمانات أخرى يراها الطرف الأول.
٢. في حالة التنفيذ على الضمانات البديلة المقدمة من الطرف الثاني، يحق للطرف الأول أن يستوفى منها ما يتعلق بالحصص في الفترات التي تعثر فيها الطرف الثاني وكافة حقوقه المالية ويرد الباقي للطرف الثاني.
٣. يقر الطرف الثاني بالتزامه بالتأمين لصالح الطرف الأول بقيمة حقوقه ضد مخاطر عدم الوفاء نتيجة الوفاة أو التعثر أو العجز الكلي أو الجزئي أو هلاك الوحدة نتيجة حريق أو غيره ويظل التأمين مستمراً في ظل وجود أية مستحقات للطرف الأول.
٤. يتم إضافة قسط التأمين الذي يتحمله الطرف الثاني إلى تكلفة التمويل والذي يلتزم بسداده إلى الطرف الأول ليقوم بسداده إلى شركة التأمين.
٥. يتم احتساب أقساط التأمين على رصيد المديونية وليس على إجمالي قيمة التمويل.
٦. في حالة حصول الممول على معاملة تفضيلية أخرى من إحدى شركات التأمين فيجب على الممول الإفصاح للمستثمر عن ذلك.
٧. في حالة وفاة المستثمر وإبداء الورثة رغبتهم في استمرار الاتفاق تنتقل إليهم كافة الحقوق و الللتزامات.

البند الخامس عشر

الوحدات المدعومة من صندوق التمويل العقاري

يحظر على المستثمر المشتري لإحدى الوحدات من شركات التمويل العقاري والتي قام صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري بتقديم دعم عليها إلى المستثمر بالقيام بإجراء أي نوع من التصرفات الناقلة للملكية أو تأجيرها أو ترتيب حق الانتفاع بها للغير أو تمكين الغير من الأفراد بشغلها قبل مضي سبع سنوات من تاريخ الحصول على الدعم من الصندوق؛ ويقع باطلاً كل تصرف يخالف ذلك .

البند السادس عشر

فسخ الاتفاق

يعتبر الاتفاق مفسوخاً في حالة إخلال الطرف الثاني بالتزاماته المنصوص عليها في هذا الاتفاق. وفي جميع الأحوال إذا إنفسخ الاتفاق يتم تسوية اتفاق التمويل كالأتي:

- أ- تحديد القيمة السوقية للوحدة بواسطة أحد خبراء التقييم العقاري المقيدين بالهيئة العامة للرقابة المالية
- ب- بيع الوحدة بقيمتها السوقية ، على أن يتم اقتسام حصيلة البيع بحصول الطرف الأول على حصته في الشراكة القائمة في تاريخ الفسخ، بالإضافة إلى كافة المصروفات وتكاليف التمويل التي تكبدها الطرف الأول حتى تاريخ البيع ويرد الباقي للطرف الثاني.

البند السابع عشر

إثبات التاريخ وتوثيقه

يلتزم أطراف الاتفاق بإثبات تاريخ هذا الاتفاق وتوثيقه بالشهر العقاري بالشكل الرسمي العام أو التصديق عليه بحسب الأحوال ووضع الصيغة التنفيذية عليه.

البند الثامن عشر

الموطن القانوني للأطراف

يقر أطراف الاتفاق باتخاذهم محلاً مختاراً لهم بالعنوان الموضح لكل منهم بصدر هذا الاتفاق ويلتزم كل من الطرف الأول والطرف الثاني بإخطار الآخر في حالة تغييره بخطاب موصى عليه بعلم الوصول؛ وإلا اعتبرت جميع الإعلانات والمراسلات التي تمت على هذا العنوان صحيحة ومنتجة لآثارها القانونية.

البند التاسع عشر

الاختصاص المحلي للمحاكم

تختص المحكمة الاقتصادية الواقع في دائرتها الوحدة السكنية محل هذا الاتفاق؛ بالنظر والفصل في أي نزاع ينشأ بخصوص تنفيذ أي شرط من شروط هذا الاتفاق، ويجوز اللجوء للتحكيم في هذا الاتفاق وفقاً لأحكام القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٤م.

البند العشرون

نسخ الاتفاق

تحرر هذا الاتفاق من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بمقتضاها عند اللزوم.

الطرف الثاني

الطرف الأول

شريك مستثمر

شريك ممول

نموذج (ت ع/٧)

اتفاق تمويل عقاري لبناء عقار/ وحدة

بنظام المشاركة

طبقاً لأحكام قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١

المعدل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤

الموافق / / إنه في يوم

تم الاتفاق بين كل من :

الطرف الأول : السيد ويقوم في العقار رقم شارع مدينة
محافظة رقم قومي / جواز سفر رقم صادرة من
بتاريخ ومحلّه المختار أو شركة
ومقرها وسجل تجاري رقم
صادر من بتاريخ بمحافظة تليفون
رقم ويمثلها في الاتفاق السيد

طرف أول "مقاول"

(.....)

الطرف الثاني : السيد ويقوم بالعقار رقم شارع مدينة
محافظة رقم قومي / جواز سفر رقم صادر من بتاريخ
ومحلّه المختار أو شركة وعنوانها سجل تجاري
رقم صادر من بتاريخ ويمثلها في الاتفاق السيد
بصفته

طرف ثاني "مستثمر"

(.....)

الطرف الثالث : شركة للتمويل العقاري؛ شركة مساهمة مصرية ومقرها
الرئيسي سجل تجاري رقم تاريخ القيد ؛ مرخص لها

طرف ثالث

طرف ثاني

طرف أول

بمزاولة نشاط التمويل العقاري من هيئة الرقابة المالية برقم ؛ ويمثلها في التوقيع على هذا الاتفاق السيد بصفته

طرف ثالث "ممول"

(.....)

تمهيد

يمتلك الطرف الثاني قطعة أرض فضاء ومرخصة للبناء الكائنة شارع بمدينة محافظة والمساحة متر مربع.

ويرغب الطرف الثاني في بناء قطعة الأرض بنظام المشاركة طبقاً لأحكام قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ المعدل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤ وبموجب اتفاق تمويلي بين الطرف الأول والطرف الثالث. ودفع الطرف الثاني إلى الطرف الأول مبلغ وقدره (فقط..... جنبهاً مصرياً لا غير) كدفعة مقدمة من تكاليف البناء؛ على أن يكون للطرف الثاني حصة في المباني نظير ما قام بدفعة كدفعة مقدمة.

وبعد أن أقر الطرفين بكامل أهليتهم القانونية للتعاقد والتصرف اتفقوا على الآتي:

البند الأول

يعتبر التمهيد السابق؛ والطلب المقدم من الطرف الثاني برغبته في شراء حصة الطرف الثالث في المباني؛ جزءاً لا يتجزأ من هذا الاتفاق ومكماً لشروطه؛ كما تعتبر أحكام القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ المعدل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤ ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية تنفيذاً لهما جزءاً متمماً لهذا الاتفاق، وتسري أحكامهم فيما لم يرد بشأنه نص خاص فيه؛ كما يكون لهم الأولوية في التطبيق عند التعارض مع غيرها من أحكام ، وتكون كافة مرفقات وملاحق هذا الاتفاق جزء لا يتجزأ منه ومكمل لبنوده.

البند الثاني

موضوع الاتفاق

أتفق الطرف الثاني مع الطرف الثالث على مشاركته في تشييد بناء على الأرض الكائنة في شارع بمدينة بمحافظة والمساحة متر مربع، والموضح بياناتها كالتالي :

بحيث يكون لكلاً منهما حصة في البناء بقدر مساهمة كلاً منهم، على أن يقوم الطرف الأول بتولي أعمال البناء بموجب عقد معاولة بينه وبين الطرف الثاني والطرف الثالث. ويوضح الملحق المرفق بهذا الاتفاق تفاصيل وعناصر البناء المتفق على تشييده من حيث مساحته، وعدد طوابقه، ومواصفات بناءه، وغير ذلك من التفاصيل المتعلقة به.

البند الثالث

تقييم تكاليف البناء

تم تقييم تكاليف البناء موضوع الاتفاق بمبلغ وقدره (فقط..... جنيهاً مصرياً لا غير) وذلك بمعرفة خبير التقييم العقاري السيد/ المقيد بسجل خبراء التقييم العقاري بالهيئة العامة للرقابة المالية برقم ، وقد قبل الأطراف الثلاثة هذا التقييم.

البند الرابع

تملك البناء

تنتقل حصة الطرف الثالث إلى الطرف الثاني في البناء محل المشاركة بنظام المشاركة المتناقصة وفقاً لجدول سداد حصص المشاركة ، بحيث كلما زادت حصة الطرف الثاني في الوحدة نقصت حصة الطرف الثالث بقدر تلك الزيادة؛ إلى أن يتم تخارج الطرف الثالث وحلول الطرف الثاني محله بالكامل في حصته من ذلك البناء المشترك، ويتم البيع بعقد منفصل عن اتفاق المشاركة. وتنتقل ملكية البناء محل المشاركة بشكل كامل للطرف الثاني خلال مدة أقصاها سنة من تاريخ انتهاء المشاركة.

البند الخامس

حصص المشاركة

يتم تقسيم البناء محل المشاركة إلى حصص ويكون بالشراكة بين الطرفين بقدر مساهمة كلاً منهما، ويكون تقسيم أموال المشاركة إلى حصص وفقاً لما يلي :

القيمة الكلية لتكاليف البناء محل المشاركة

إجمالي عدد حصص البناء..... حصة

قيمة الحصة الواحدة

نصيب الطرف الاول:

عدد ما يخصه من حصص حصة، قيمتها (فقط..... جنيهاً مصرياً
لا غير)

نصيب الطرف الثاني :

عدد ما يخصه من حصص حصة، قيمتها (فقط..... جنيهاً
مصرياً لا غير)

البند السادس

إدارة المشاركة

١. يتم تحمل الطرفين مصروفات التأمين أو الصيانة حيث تتحدد نسبة هذه المصروفات للطرفين على حسب حصة كلاً منهما في الملكية في كل فترة ووفقاً لجدول أقساط التأمين.

٢. يتم إقتسام مقابل الإنتفاع بين الطرفين في حالة التأجير للغير وذلك على حسب حصة ملكية كلاً منهما في كل فترة.

البند السابع

إقرار المعاينة

يقر الطرف الأول بأنه عاين قطعة الأرض التي سيقام عليها البناء موضوع هذا الاتفاق المعاينة التامة النافية للجهالة وأنه قبل بنائها ، كما يقر الطرف الثاني والثالث بأنهما عاينا تصميم المباني موضوع الاتفاق المعاينة التامة النافية للجهالة وأنهما قبلا إتمام البناء على أساسها ووفقاً لما يتضمنه ملحق هذا الاتفاق.

البند الثامن

حوالة الحق في أقساط الثمن

يقر الطرف الأول بقبوله حوالة حقوقه في أقساط الثمن الإجمالي بموجب وثيقة حوالة الحقوق إلى الطرف الثالث بمقابل معجل على هيئة أقساط تتفق وأعمال التنفيذ للبناء وبشروط اتفقا عليها بموجب ملحق عقد المساواة، على أن تتضمن وثيقة حوالة الحقوق أحكام وآثار هذه الحوالة التي تشمل حق الامتياز المقرر قانوناً للثمن على قطعة الأرض و البناء.

ويعتبر توقيع الطرف الأول على هذا الاتفاق إيصالاً ومخالصة منه باستلام الدفعة المقدمة من المقابل المعجل للحوالة المشار إليه في وثيقة حوالة الحقوق .

كما يعتبر توقيع الطرف الثاني على هذا الاتفاق قبولاً منه لهذه الحوالة وإقراراً بنفاذها في حقه.

البند التاسع

السداد المعجل

إذا رغب الطرف الثاني في التعجيل بالوفاء بكل أو بعض حصص المشاركة، وجب عليه إخطار الطرف الثالث بذلك قبل موعد السداد المعجل بفترة لا تقل عن شهر، وفي هذه الحالة يتم خفض حصص المشاركة المستحقة عليه وفقاً لجدول السداد المرفق باتفاق التمويل والذي يحدد القيمة المخفضة التي يتم الوفاء بها حسب التاريخ الذي يتم الوفاء فيه من سنوات حصص المشاركة المتبقية .

البند العاشر

حوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل

يجوز للطرف الثالث أن يحيل حقوقه الناشئة عن اتفاق المشاركة وما يكفلها من ضمانات إلى شركات التمويل العقاري أو شركات إعادة التمويل العقاري أو إحدى الجهات التي تباشر نشاط توريق الحقوق المالية؛ ويحق له الإفصاح للجهة المحال إليها عن اسم الطرف الثاني المستثمر المدين بالحقوق التي تمت حوالتها وبالضمان المقدم منه وبما قام بوفائه من أقساط ومواعيد الوفاء وحالات الإمتناع عنه؛ 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 الطرف الثاني لكامل الثمن.

البند الحادي عشر

التزامات المقاول

١. القيام بعملية البناء بالمقابل المتفق عليه في هذا الاتفاق ووفقاً للأحكام المثبتة في هذا الاتفاق وعقد المقاوله و ملحقاته.
٢. ضمان ما يحدث من تهدم كلي أو جزئي فيما شيده من مبان خلال عشر سنوات حتى لو كان التهدم ناشئاً عن عيب في الأرض ذاتها وكذلك ما يوجد في البناء من عيوب يترتب عليها تهديد متانته وسلامته وطبقاً للقوانين المنظمة لذلك.
٣. وضع إعلان ظاهر على الأرض موضوع الاتفاق يذكر فيه صراحة أن يقوم ببناء هذه الأرض بأسلوب التمويل العقاري.
٤. التزامه بالمواصفات والتصميمات الهندسية المتفق عليها مع أطراف الاتفاق.

البند الثاني عشر

التزامات الممول

١. إخطار المستثمر مرتين سنوياً على الأقل بجميع البيانات المتعلقة باتفاق التمويل.
٢. إخطار المستثمر بأي تغيير يطرأ على عنوان الجهة الذي يلتزم المستثمر بالسداد لديها .
٣. إخطار المستثمر بأي معلومات تتصل بعلمه مما يمكن أن تؤثر على ضمانه العقاري .
٤. الإفصاح للمستثمر عن تكاليف التمويل الفعلية.
٥. الإفصاح للمستثمر عن كافة تفاصيل المصروفات التي ستضاف إلى التكلفة وأية رسوم أو تكاليف أو مصاريف تم خصمها من حسابه ولو كانت تنفيذاً لنص القانون أو لشرط اتفاقي أو حكم قضائي، كما لا يجوز للممول أن يضيف إلى تكلفة الوحدة إلا المصروفات الإدارية التي يفصح عنها للمستثمر .
٦. إخطار المستثمر بالجهات التي يتم حوالة حقوقه إليها وطريقة سداد الأقساط إن طرأ أي تغيير عليها.
٧. تسليم المستثمر لصورة من نموذج الشروط الأساسية للتمويل العقاري المعد من قبل هيئة الرقابة المالية وأن المستثمر قد حرر إقرار بذلك مرفق بهذا الاتفاق.
٨. الحفاظ على السرية التامة لبيانات عملائها وعدم إفشاء أية معلومات عنهم أو عن معاملاتهم إلى الغير بدون موافقاتهم الكتابية المسبقة وفي حدود هذه الموافقة باستثناء الحالات التي يلزم فيها تقديم

معلومات محددته للهيئة أو الجهات الرقابية أو القضائية أو شركات التصنيف أو الإستعلام الائتماني أو الجهات التي تبشر نشاط التوريق أو إعادة التمويل وذلك وفقاً لما تفرضه القوانين.

البند الثالث عشر

التزامات المستثمر

١. سداد كامل حصص المشاركة المتفق عليها وفق لجدول السداد الموقع من الطرف الثاني مع الطرف الثالث كجزء لا يتجزأ مع هذا الاتفاق في المواعيد المتفق عليها.
٢. عدم التصرف في المبني أو تأجيره أو تمكين الغير من الأفراد بشغله إلا بعد الحصول على موافقة كتابيه 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 المقدمة منه.
٣. إخطار الممول كتابة في حالة وجود أي تعرض مادي أو قانوني من قبل الغير.
٤. قيد حق إمتياز الثمن المحالة أفساطه إلى الممول وذلك ضماناً للوفاء بها بباقي حصص المشاركة.
٥. قبوله إتاحة بيانات هذا الاتفاق وملاحقه وما قد يطرأ عليه من تعديلات للهيئة العامة للرقابة المالية.
٦. إقرار المستثمر بأنه تسلم صورة من نموذج الشروط الأساسية للتمويل العقاري المعد من قبل الهيئة العامة للرقابة المالية وحرر إقرار بذلك مرفق بهذا الاتفاق.
٧. سداد ما يستحق على الوحدة (بعد توقيع الاتفاق) الذي تم بناؤها بموجب هذا الاتفاق من رسوم أو ضرائب أو غير ذلك لأي جهة حكومية أو غير حكومية دون أن يكون له الحق في الرجوع على الطرف الأول أو الطرف الثالث بما قد يؤديه في هذا الشأن .

البند الرابع عشر

التصرف في الوحدة محل الاتفاق

١. يحق للطرف الثاني بعد الحصول على موافقة كتابية من الطرف الثالث التصرف في المبني محل هذا الاتفاق بالبيع أو الهبة أو غيرها من التصرفات، أو ترتيب حق عيني عليها بشرط أن يقبل المتصرف إليه الحلول محل الطرف الثاني في الإلتزامات المترتبة على هذا الاتفاق.

٢. يحق للطرف الثاني تأجير البناء أو تمكين الغير من شغله بعد الحصول على موافقة الطرف الثالث كتابة وبالشروط التي تقترن بهذه الموافقة، ويجوز للطرف الثالث أن يشترط حوالة الحق في أجرة البناء أو مقابل شغلها وذلك وفاء لمستحقته.
٣. يحق للطرف الثالث أن يشترط تضامن الطرف الثاني مع المتصرف إليه في الوفاء بالالتزامات المترتبة على هذا الاتفاق.
٤. لا يجوز للطرف الثالث رفض الموافقة على التصرف في الوحدة أو تأجيره أو تمكين الغير من الإفراد بشغله إلا لأسباب جدية تتعرض معها مصالحه وحقوقه للخطر.

البند الخامس عشر

الضمانات والتأمين

١. يحق للطرف الثالث أخذ الضمانات الكافية لضمان الحصول على أقساط التمويل مثل الامتياز على الوحدة الممولة أو رهن أي عقار آخر أو الكفالة التضامنية من طرف ثالث أو حوالة الحق على مستحقات المستثمر لدى الغير أو أية ضمانات أخرى يراها الطرف الثالث.
٢. في حالة التنفيذ على الضمانات البديلة المقدمة من الطرف الثاني، يحق للطرف الثالث أن يستوفى منها ما يتعلق بالحصص في الفترات التي تعثر فيها الطرف الثاني وكافة حقوقه المالية ويرد الباقي للطرف الثاني.
٣. يقر الطرف الثاني بالتزامه بالتأمين لصالح الطرف الثالث بقيمة حقوقه ضد مخاطر عدم الوفاء نتيجة الوفاة أو التعثر أو العجز الكلي أو الجزئي أو هلاك الوحدة نتيجة حريق أو غيره ويظل التأمين مستمراً في ظل وجود أية مستحقات للطرف الأول.
٤. يتم إضافة قسط التأمين الذي يتحمله الطرف الثاني إلى تكلفة التمويل والذي يلتزم بسداده إلى الطرف الثالث ليقوم بسداده إلى شركة التأمين.
٥. يتم احتساب أقساط التأمين على رصيد المديونية وليس على إجمالي قيمة التمويل.
٦. في حالة حصول الممول على معاملة تفضيلية أخرى من إحدى شركات التأمين فيجب على الممول الإفصاح للمستثمر عن ذلك.
٧. في حالة وفاة المستثمر وإبداء الورثة رغبتهم في استمرار الاتفاق تنتقل إليهم كافة الحقوق والالتزامات.

البند السادس عشر

فسخ الاتفاق

يعتبر الاتفاق مفسوخاً في حالة إخلال الطرف الثاني بالتزاماته المنصوص عليها في هذا الاتفاق. وفي جميع الأحوال إذا إنفسخ العقد يتم تسوية اتفاق التمويل كالآتي:

- أ- تحديد قيمة المباني بواسطة أحد خبراء التقييم العقاري المقيدين بالهيئة العامة للرقابة المالية
- ب- بيع المبنى بقيمته السوقية في تاريخ البيع، على أن يتم اقتسام حصيلة البيع بحصول الطرف الأول على حصته في الشراكة القائمة في تاريخ الفسخ، بالإضافة إلى تكاليف التمويل والمصروفات التي تكبدها الطرف الأول حتى تاريخ البيع ويرد الباقي للطرف الثاني.

البند السابع عشر

إثبات التاريخ وتوثيقه

يلتزم أطراف الاتفاق بإثبات تاريخ هذا الاتفاق وتوثيقه بالشهر العقاري بالشكل الرسمي العام أو التصديق عليه بحسب الأحوال ووضع الصيغة التنفيذية عليه.

البند الثامن عشر

الموطن القانوني للأطراف

يقر أطراف الاتفاق باتخاذهم محلاً مختاراً لهم بالعنوان الموضح لكل منهم بصدر هذا الاتفاق ويلتزم كل من الطرف الأول والطرف الثاني والطرف الثالث بإخطار الآخر في حالة تغييره بخطاب موصى عليه بعلم الوصول؛ وإلا اعتبرت جميع الإعلانات والمراسلات التي تمت على هذا العنوان صحيحة ومنتجة لآثارها القانونية.

البند التاسع عشر

الاختصاص المحلي للمحاكم

تختص المحكمة الاقتصادية الواقع في دائرتها الوحدة السكنية محل هذا الاتفاق؛ بالنظر والفصل في أي نزاع ينشأ بخصوص تنفيذ أي شرط من شروط هذا الاتفاق، ويجوز اللجوء للتحكيم في هذا الاتفاق وفقاً لأحكام القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٤ م.

البند العشرون

نسخ الاتفاق

تحرر هذا الاتفاق من ثلاثة نسخ بيد كل طرف نسخة للعمل بمقتضاها عند اللزوم.

الطرف الثالث

الطرف الثاني

الطرف الأول

الممول

المستثمر

المقاول

نموذج (ت ٨/ع) الشروط الأساسية للتمويل العقاري

تعريفات :

- الممول :

كافة الجهات المرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري وفقاً لأحكام قانون التمويل العقاري.

- المستثمر :

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

- العقار :

المساكن والوحدات الادارية والمنشآت الخدمية ومباني المحال المخصصة للنشاط التجاري.

- اتفاق التمويل :

العقد المبرم بين المستثمر والممول بغرض تمويل عقارى بأحد الأنظمة التمويلية الموضحة بقانون التمويل العقاري.

- جدول السداد :

جدول يرفق باتفاق التمويل العقاري يوضح عدد وقيمه الاقساط المستحقه على المستثمر وفقاً للفترات الزمنية المتفق عليها بالعقد.

- الإجارة :

تأجير عقار إيجاراً منتهياً بتملك العقار فى نهاية مدة الإجارة أو أثنائها (ما لم يبدي المستثمر رغبته فى عدم التملك خلال المدة المتفق عليها بالعقد).

- المرابحة :

عقد بموجبه يقوم الممول بشراء العقار بثمن معلوم لبيعه للمستثمر بالتقسيط بذات الثمن مضافا اليه ربح معلوم وموضح بالعقد.

- المشاركة :

نظام للتمويل العقاري يدخل فيه الممول بحصته كشريك للمستثمر ويلتزم الممول بتمليك هذه الحصه للمستثمر بشكل تدريجي حتى تؤول ملكيتها اليه بالكامل فى نهاية العقد او لغيره (بعد الحصول على موافقة المستثمر).

أولاً: أنشطة التمويل العقاري:

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

١. تمويل شراء المستثمر لعقار أو بناء أو ترميم أو تحسين عقار.
 ٢. تمويل شراء المستثمر لعقار بنظام الإجارة.
 ٣. التمويل بنظام المرابحة.
 ٤. تمويل شراء العقارات بنظام المشاركة.
 ٥. تمويل شراء حق الانتفاع للعقارات.
 ٦. تمويل بناء أو تحسين أو تطوير عقارات ألت إلى المستثمر بنظام حق الانتفاع.
- وتكون مزولة نشاط إعادة التمويل العقاري عن طريق إعادة تمويل الجهات التي تزاول نشاط التمويل العقاري، وذلك بصيغه من الصيغ التي تزاول بها هذه الجهات ذلك النشاط.

ثانياً : إتفاق التمويل :

١. يجب أن تكون إجراءات التمويل واضحة ومحدده على نحو يكفل معرفة المستثمر بجميع حقوقه والتزاماته.
٢. تحدد قيمة العقار أو تكاليف البناء أو الترميم أو التحسين بمعرفة أحد خبراء التقييم المقيدة أسماؤهم بالجدول التي تعدها الهيئة مع مراعاة الالتزام بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٣٩ لسنة ٢٠١٥ الصادر بشأن المعايير المصرية للتقييم العقاري.
٣. يكون التمويل العقاري بموجب اتفاق بين أطراف التمويل وفقاً للنماذج المعتمده من الهيئة، ويتضمن هذا الاتفاق على الأخص ما يلي:
 - أ. الشروط التي تم قبولها من البائع والمشتري في شأن بيع العقار بالتقسيط بما في ذلك بيان العقار وثمانه.
 - ب. وصف العقار وصفا نافياً للجهالة وثمانه أو مقابل حق الانتفاع به.
 - ج. مقدار المبلغ المعجل الذي يتم سداه من ثمن العقار او مقدم الإيجار.
 - د. عدد وقيمة باقى أقساط الثمن أو القيمة الإيجارية أو مقابل حق الانتفاع وشروط الوفاء بها على أن تكون محدده أو قابله للتحديد سلفاً بإستخدام معادلة ثابتة مربوطة بأحد المؤشرات الرسمية التي تحدها الهيئة لحساب التغيير في تكلفة التمويل زيادة او نقصاً، وذلك لحين استيفائها بالكامل.
 - هـ. القيمة المخفضة التي يتم الوفاء بها في حالات السداد المعجل بحسب التاريخ الذي يتم الوفاء فيه من سنوات اقساط التمويل .
 - و. قبول البائع حوالة حقوقه من أقساط الثمن أو القيمة الإيجارية أو مقابل حق الانتفاع والضمانات المرتبطة بها الي الممول بالشروط التي يتفقان عليها.
 - ز. قبول المستثمر بحق الممول في حوالة حقوقه طرف المستثمر إلى الشركة او إحدى الجهات المرخص لها بمباشرة نشاط التوريد.

- ح. التزام المستثمر في حالة تمويل شرائه أو بناءة أو ترميمه أو تحسينه العقار محل التمويل برهنه أو بقيد حق امتياز الثمن المحالة اقساطة الي الممول، وذلك ضماناً للوفاء بها.
- ط. التزام أطراف الأتفاق بأثبات تاريخه.

ثالثاً: توعية وحماية المستثمر

١. الإفصاح من جانب المستثمر إذا ما كان قد قام بإجراء المعاينة النافية للجهالة شرعا وقانونا للعقار محل التمويل واطلع علي مستندات ملكيته من عدمه.
٢. أن تكون إجراءات التمويل واضحة ومحدده علي نحو يكفل معرفة المستثمر بجميع حقوقه والتزاماته، بما فيها مخاطر عدم السداد.
٣. ان تكون المكاتبات والمستندات المرسله للمستثمر مكتوبة بأسلوب واضح ومحدد ولا تتضمن أي عبارات مبهمه .
٤. الإفصاح عن كافة المصروفات والعمولات ومقابل الخدمات التي يقدمها الممول للمستثمر لاي سبب وتحت اى مسمى

٥. يلتزم الممول بالإفصاح للمستثمر عند التعاقد عن كافة تفاصيل المصروفات التي ستضاف إلي التكلفة كما لا يجوز للممول إن يضيف إلى تكلفة العقار إلا المصروفات الإدارية الأخرى التي يفصح عنها للمستثمر.
٦. اخطار المستثمر مرتين سنوياً على الاقل بجميع البيانات المتعلقة باتفاق التمويل وكذلك عند حدوث أي تعديل في هذه البيانات، على أن يتضمن الإخطار الحد الأدنى من البيانات الموضحة بقرار الهيئة السارية في هذا الشأن.

رابعاً: الإفصاح عن جدول السداد:

- يلتزم الممول بأن يرفق بكافة إتفاقات التمويل العقارى جدول لسداد أقساط التمويل وفقاً لما يلي :
١. أن يتضمن جدول السداد القيمة الإجمالية للتمويل وتكاليفه وعدد الأقساط وقيمتها وتواريخ إستحقاقها، 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.

خامساً: 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 حاله عدم كفاية الضمانة المقدمة يكون للممول الحق بقيد رهن عقارى على أى عقار آخر ضماناً للتمويل الممنوح وفقاً لما يتفق عليه مع المستثمر.

٢. فى الحالات التى يقبل فيها الممول ضمانات أخرى للتمويل بخلاف الإمتياز أو الرهن على العقار الضامن يجب أن يتم مراعاة تناسب الضمانات لقيمة التمويل الممنوح لكل مستثمر وتحديد نوع وشروط الضمانات وكيفية تقييمها والجهة التى تتولى تقييمها.

٣. التزام اطراف الاتفاق باثبات تاريخ اتفاق التمويل وتوثيقه بالشهر العقارى بالشكل الرسمى العام أو التصديق عليه بحسب الأحوال ووضع الصيغة التنفيذية عليه .

٤. لابد من ايضاح البيانات التفصيلية للضمانة البديلة فى الحالات التى يقبل فيها الممول ضمانات للتمويل بخلاف قيد حق الامتياز على العقار أو رهن العقار الضامن مع تحديد نوع وشروط الضمانات البديلة وقيمتها.

سادساً : التأمين

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

١. أن يكون التأمين لدى إحدى شركات التأمين المصرية المرخص لها من الهيئة.

٢. قيام شركة التأمين بسداد مبلغ التأمين للمستفيد بناءً على شهادة وفاة المستثمر أو شهادة طبية بعجزه الكلى أو الجزئى صادرة من إحدى الجهات الطبية التى تحددها شركة التأمين.

٣. فى الحالات التى يتم الاتفاق على تحمل المستثمر قيمة التأمين، فيجب إضافة قيمة قسط التأمين الذى يتحمله المستثمر إلى تكلفة التمويل الذى 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.

سابعاً: ضوابط منح التمويل

١. التمويل العقارى للأغراض السكنية

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

✓ 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 بشأن إصدار المعايير المصرية للتقييم العقارى .

✓ الإستعلام عن المستثمر للتحقق من جدارته الإئتمانية وقدرته على السداد.

✓ ألا يزيد قيمة التمويل الممنوح لمستثمر واحد عن عشرة في المائة من صافي حقوق الملكية للممول وذلك للشخص الطبيعي وزوجه وأولاده القصر.

✓ أن تتناسب قيمة التمويل وشروط السداد مع دخل المستثمر على أن يتم إثبات الدخل من خلال أحد المستندات التي يطمئن إليها الممول ومن بينها :
أ. شهادته دخل حديثه صادرة من جهة العمل.

ب. شهادة من المحاسب القانوني أو من مصلحة 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.

✓ عدم تجاوز الحدود الإئتمانية المقرر منحها للمستثمر وفقاً لما يلي :

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

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

٢. التمويل العقارى للأغراض غير السكنية:

يلتزم الممول عند قيامه بمنح التمويل العقارى للأغراض غير السكنية بالضوابط الآتية :

✓ 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.

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

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

✓ 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.

✓ إعادة التقييم للعقار محل التمويل مرة على الأقل كل خمس سنوات على نفقة الممول فى ضوء المخاطر المتوقعة فى التمويل العقارى للأغراض غير سكنية بمراعاة ما ورد أعلاه فى البند رقم (٤).

✓ التأكد من توفر موارد ذاتية لدى المستثمر كافية لخدمة التمويل المقدم له من الممول وكفاية التدفقات النقدية المتوقعة للوفاء بالتزاماته.

✓ 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 القانوني أو شهادة من مصلحة الضرائب، وبالنسبة للمستثمرين (الأشخاص الاعتبارية) قيد الإنشاء يتم تحديد القدرة على السداد من خلال التدفقات النقدية التقديرية المستقبلية الموضحة في دراسته الجدوى.

٣. الأجرة :

✓ يلتزم المستثمر (المستأجر) بالتقدم للممول بطلب للحصول على تمويل شراء عقار بنظام الإجارة على أن يتعهد المستثمر (المستأجر) بالالتزام باستئجار العقار محل الطلب ويجوز للممول أن يطلب من المستثمر سداد مبلغاً نقدياً كمقدم إيجار على أن يكون جزءاً من القيمة الإيجارية عند التعاقد وبشرط ألا يقل عن ٥% من إجمالي التكلفة الأساسية التي تحملها الممول لتملك العقار.

✓ يجب أن يتضمن عقد الإجارة أحقية المستثمر بتملك العقار خلال سريان العقد بالسداد المعجل أو بعد إنتهاء المستثمر من سداد كافة أقساط الإيجار.

✓ يجب ألا يسرى بدء سداد القيم الإيجارية إلا بعد إستلام المستثمر (المستأجر) للعقار.

✓ يكون الممول مسئول عن العقار المؤجر طيلة مدة الإجارة ما لم يقع من المستثمر (المستأجر) تعد أو تقصير، ويجوز للممول أن يؤمن عليه، وتكون تكلفة التأمين على الممول ويجوز له أن يأخذها في الاعتبار عند حساب الأجرة على المستثمر (المستأجر).

✓ تكون طريقة تملك العين للمستثمر (للمستأجر) بعقد مستقل عن عقد الإجارة وذلك بناءً على وعد بالبيع بثمن رمزي أو بالثمن المتفق عليه.

٤. المرابحة:

✓ يلتزم المستثمر بالتقدم للممول بطلب للحصول على تمويل شراء عقار بنظام المرابحة، يجوز للممول قبل شراء العقار من المالك أن يطلب من المستثمر مبلغاً نقدياً يسمى مقدم الثمن بنسبة لا تقل عن ٥% من ثمن العقار.

✓ يجب أن تنتقل ملكية العقار محل التمويل مسبقاً إلى الممول حتى يتسنى له بيعها مرابحة للمستثمر في وقت لاحق ويكون عقد المرابحة غير صحيح إذا كان عقد الشراء الأول باطلاً.

✓ يحق للمستثمر الحصول على خصم من الرصيد الأجمالي المتبقي في حالة وفائه بكل أو بعض أقساط الثمن وفقاً لنسبة الخصم المحددة بجدول السداد المرفق بالعقد والمحدد به كيفية التنفيذ الخصم.

✓ يجب أن يكون ثمن العقار في بيع المرابحة للمستثمر محدداً ومعلوماً للطرفين عند التوقيع علي عقد البيع ولا يجوز بأي حال أن يترك تحديد الثمن أو الربح لمتغيرات مجهولة أو قابله للتحديد في المستقبل.

٥. المشاركة:

- ✓ يلتزم الممول في عقد المشاركة بوعده ملزم للمستثمر على تملك حصته كلياً أو جزئياً طبقاً لاتفاقه مع المستثمر أما على دفعه واحدة أو على دفعات.
- ✓ يقوم الممول بشراء أو بناء عقار بناءً على رغبة المستثمر شراكة بينهما بحسب حصة كلاً منهما في ثمن العقار أو تكاليف البناء.
- ✓ يلتزم الممول ببيع حصته للمستثمر بالسعر المتفق عليه في عقد المشاركة بعد الوفاء بكافة التزاماته المالية.
- ✓ يجوز اتفاق الشركاء على حصر إدارة الشراكة على الممول أو المستثمر أو كلاهما.

ثامناً: التزامات وحقوق المستثمر:

التزامات المستثمر

١. الإقرار بمعاينة العقار موضوع هذا الاتفاق المعاينة التامة النافية للجهالة وأنها مطابقة للمواصفات الموضحة بالطلب المقدم للممول .
٢. سداد أقساط التمويل بالآلية المتفق عليها وفي المواعيد المقررة بالعقد .
٣. إخطار الممول كتابة في حالة وجود أي تعرض قانوني من قبل الغير .
٤. عدم إجراء أي نوع من أنواع التصرفات على العقار أو الوحدة أو ترتيب أي حق عيني عليها دون الحصول على موافقة كتابية من الممول بالموافقة على الإجراء، ما لم يتضمن اتفاق التمويل جواز ذلك التصرف وفي حدوده.
٥. استخدام العقار وفقاً للغرض المخصص له والمتفق عليه بالعقد وعدم إجراء أي تعديلات تخل بالضمان العقاري للممول دون الحصول على موافقة كتابية من الممول .
٦. رهن العقار أو بقاء حق امتياز الثمن المحالة اقساطه الى الممول وذلك ضماناً للوفاء بها .

حقوق المستثمر

١. يحق للمستثمر بعد الحصول على موافقة كتابية من الممول التصرف في العقار محل الاتفاق بالبيع أو الهبة أو غيرها من التصرفات بشرط أن يقبل المتصرف إليه الحلول محل المستثمر في الإلتزامات المترتبة على هذا الاتفاق، ويجوز للممول اشتراط ضمان المستثمر للمتصرف إليه في الوفاء بتلك الإلتزامات وشريطة قبول الممول للمتصرف إليه ائتمانياً .
٢. تأجير الوحدة محل الاتفاق أو تمكين الغير من شغلها بعد الحصول على موافقة الطرف الأول كتابة وبالشروط التي تقتنن بهذه الموافقة، ويجوز للممول أن يشترط حوالة الحق في القسط أو مقابل شغله وذلك وفاء لمستحقته.
٣. يحق للمستثمر أن يشترط تضامن الممول مع المتصرف إليه في الوفاء بالإلتزامات المترتبة على هذا العقد.

٤. لا يجوز للممول رفض الموافقة على التصرف في الوحدة أو تأجيرها أو تمكين الغير من الإفراد بشغلها إلا لأسباب جدية تتعرض معها مصالحه وحقوقه للخطر.

تاسعاً: التزامات وحقوق الممول :

التزامات الممول:

١. تمكين المستثمر من معاينة العقار معاينة نافية للجهالة.
٢. عدم التعرض القانوني للمستثمر في حيازته للعقار محل الإتفاق طوال مدة في ضوء إلتزاماته التعاقدية.
٣. إخطار المستثمر مرتين سنوياً على الأقل بجميع البيانات المتعلقة بإتفاق التمويل .
٤. إخطار المستثمر مسبقاً بأى تغيير يطرأ على عنوان الجهة الذي يلتزم المستثمر بالسداد لديها .
٥. إخطار المستثمر بأى معلومات تتصل بعلمه مما يمكن أن تؤثر على ضمانه العقارى.
٦. الافصاح للمستثمر عن سعر عائد التمويل الفعلى في حالة احتساب معدل عائد ثابت.
٧. الافصاح للمستثمر عن كافة تفاصيل المصروفات التي ستضاف إلى التكلفة، كما لا يجوز للممول أن يضيف إلى تكلفة العقار إلا المصروفات الادارية التي يفصح عنها للمستثمر .
٨. تمكين المستثمر من شغل العقار أو الوحدة وحيازتها حياة هادئة مع ضمان عدم التعرض القانوني من جانب الممول لهذه الحيازة طوال مدة العقد وعدم التعرض للمستثمر فى إستخدامه للعقار فى ضوء إلتزام المستثمر بالوفاء بكافة إلتزاماته التعاقدية، وفي حالة وجود أى تعرض للمستثمر من قبل الغير يلتزم بإخطار الممول كتابة بذلك.

حقوق الممول :

١. بيع العقار محل التمويل لإحدى الشركات التي تمارس نشاط التمويل العقارى أو إعادة التمويل العقارى وينتقل العقار إلى المشتري الجديد محمل بكافة الحقوق والإلتزامات الناشئة عن عقد التمويل مع ضرورة اخطار المستثمر بذلك.
٢. يحق للممول أن يرهن أو يحيل حقوقه المالية الناشئة عن عقد الإجارة والقابلة للتحويل وما يكفلها من ضمانات إلى إحدى شركات التمويل العقارى أو إعادة التمويل العقارى أو إحدى الجهات التي تباشر توريق الحقوق المالية وتنتقل الحقوق المحالة الي تلك الجهات محمله بكافة الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الايجار، مع ضرورة اخطار المستثمر بذلك.

عاشراً: السداد المعجل :

١. إذا رغب المستثمر في التعجيل بالوفاء بكل أو بعض أقساط الثمن، وجب إخطار الممول 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 الذى يتم الوفاء فيه من سنوات أقساط الثمن المتبقية .

٢. يلتزم الممول بالإفصاح للمستثمر عن جدول السداد الجديد بعد السداد المعجل لجزء من قيمة التمويل يوضح قيمة الأقساط المتبقية وما يتحمله المستثمر نتيجة السداد المعجل، ودوريتها وتواريخ إستحقاقها والقيمة المخفضة في حالة رغبة المستثمر في السداد المعجل في أى مرحلة من مراحل عمر التمويل.

٣. يحق للمستثمر الحصول على خصم من الرصيد الاجمالي المتبقي في حالة وفائه بكل أو بعض أقساط الثمن وفقاً لنسبة الخصم المحدده بجدول السداد المرفق بالعقد والمحدد به كيفية تنفيذ الخصم نظير تحمل رسوم السداد المعجل ووفقاً للشروط المتفق عليها في عقد التمويل.

الحادي عشر : حوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل:

١. يجب أن تتضمن شروط حوالة الحق على الأقل ما يلي :

أ. قبول البائع حوالة حقوقه في أقساط الثمن أو قيمه الايجاريه أو مقابل حق الانتفاع والضمانات المرتبطة بها الى الممول بالشروط التي يتفقان عليها .

ب. قبول المستثمر بحق الممول في حوالة حقوقه لدى المستثمر إلى احدي شركات التمويل العقاري أو إعادة التمويل أو إحدى الجهات المرخص لها بمباشرة نشاط التوريق المرخص لها بذلك من الهيئة.

ج. اخطار الممول للمستثمر بالجهة التي يتم حوالة الحقوق اليها، وتكون الحوالة سارية حيال المستثمر من تاريخ اخطاره بها.

٢. يلتزم الممول بالإفصاح لتلك الجهات عن أسماء المستثمرين المدينين بالحقوق التي تمت حوالتها أو رهنها رهناً حيازياً وبالضمانات المقدمة منهم وبما قاموا بوفائه من أقساط ومواعيد الوفاء وحالات الامتناع عنه.

الثاني عشر : التنفيذ على العقار والجهات المختصة بفض المنازعات:

يجب أن تتضمن الشروط الخاصة بالتنفيذ على العقار والجهات المختصة بفض المنازعات على الأقل ما يلي :

١. عدم جواز قيام الممول بالبده في إجراءات التنفيذ إلا بعد انذار المستثمر علي يد محضر بالوفاء أو بتقديم

ضمان كاف بحسب الاحوال علي ان يتضمن الأنداز ما يأتي:

أ- تنبيه المدين بالوفاء او بتقديم ضمان كاف.

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

ت- تحديد المده التي يجب علي المستثمر خلالها الوفاء او تقديم الضمانات علي الا تقل عن ستين يوم

من تاريخ الانذار.

٢. أحقية الممول في اتخاذ ما يلزم من إجراءات نحو التنفيذ على العقار الضامن طبقاً للإجراءات المنصوص

عليها في قانون التمويل العقاري وتعديلاته وذلك لعدم وفاء المستثمر بالأقساط المستحقة ومضى المدد

المقررة قانوناً أو عند ثبوت نقص مغل بقيمة العقار أو الوحدة بفعل أو إهمال المستثمر بما يخل بالضمانة

المقدمة للممول عن التمويل الممنوح أو التصرف في العقار أو تأجيره أو تمكين الغير من شغله دون الحصول على موافقة كتابية من الطرف الاول في هذا الشأن .

٣. تحديد آلية تسوية المنازعات التي تنشأ بسبب تنفيذ بنود إتفاق التمويل، وذلك في الحالات التي يتفق فيها الطرفان على اللجوء للتحكيم في هذا العقد وفقا لأحكام القانون رقم (٢٧) لسنة ١٩٩٤ .

الثالث عشر : دور كل من وسيط التمويل العقاري وخبير التقييم العقاري والوكيل العقاري (المقيدة أسمائهم في جداول الهيئة العامة للرقابة المالية):

وسيط التمويل العقاري

١. هو كل شخص طبيعي أو اعتباري يقوم بمهام الوساطة بين الممول والمستثمر من خلال تقديم المشورة الفنية للمستثمر وتعريفه بمخاطر التمويل واعداد وتجهيز الملف لتقديمه للممول، وذلك بمقابل مادي يتحمله الممول، وتتمثل مهامه في :

أ.الوساطة بين الممول والمستثمر في اتفاق التمويل.

ب.عرض شروط التمويل العقاري على طالب التمويل و تسليمه صورة منها.

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

خبير التقييم العقاري

١. هو كل شخص طبيعي أو اعتباري يقوم بمهام تقييم العقار وتحديد قيمته لكافة اغراض التمويل، وتتمثل مهامه في:

أ. تحديد القيمة السوقية للعقار في حالة منح تمويل بغرض الشراء.

ب. تحديد تكلفة الاعمال في حالة التمويل بغرض البناء او الترميم.

ج. تحديد الثمن الأساسي للعقار الضامن في حالة التنفيذ على العقار.

د. له الحق في طلب ما يراه من بيانات ومستندات لازمة لعملية التقييم.

هـ. عليه إخطار أطراف اتفاق التمويل بخطاب مسجل بعلم الوصول بقيمة العقار في تقرير مكتوب خلال ٣٠ يوم من تاريخ تقديم طلب التقييم.

٢. تحدد أتعاب الخبراء بناء على قواعد يضعها مجلس إدارة الهيئة.

٣. إذا لم يقبل واحد أو أكثر من أطراف اتفاق التمويل العقاري نتائج التقييم الذي أجرى يتم تكليف خبيرين آخرين بإعادة تقييم العقار، على أن يتحمل طالب إعادة التقييم أتعاب ذلك.

الوكيل العقاري

١. هو كل شخص طبيعي أو اعتباري يقوم بمباشرة اجراءات بيع العقار بالمزاد العلني في حالة توقف المستثمر عن السداد بناء على تكليف من قاضي التنفيذ، وتتمثل مهامه في :

أ. مباشرة إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني في حالة عدم وفاء المستثمر بالمبالغ المستحقة عليه للممول وبناء على طلب الممول وصدور أمر من قاضي التنفيذ.

ب. تحديد شروط بيع العقار بالمزاد العلني على أن يتضمن ذلك تاريخ وساعة ومكان البيع والتمن الأساسي للعقار (وفقاً لما تم تحديده بمعرفة خبيرين منفصلين مسجلين بسجلات خبراء التقييم العقاري) وتأمين الأشتراك في المزاد .

ج. إعلان كل من المستثمر وحائز العقار والدائنين المقيدة حقوقهم بشروط البيع قبل اليوم المحدد لإجراء المزايدة بمدة لا تقل عن ثلاثين يوم ولا تجاوز خمسة وأربعين يوماً .

د. لصق إعلان عن البيع في اللوحة المعدة للإعلانات بالمحكمة المختصة التي يقع في دائرتها العقار مع نشره في جريدتين يوميتين واسعتي الانتشار على نفقة المستثمر والممول .

٢. يجوز لكل ذي مصلحة طلب استبدال الوكيل بناء على طلب يقدم لقاضي التنفيذ .

٣. تحدد أتعاب الوكيل بقرار من قاضي التنفيذ .

توقيع المتقدم بالطلب:

أقر أنا الموقع أدناه بأنني قمت بمراجعة الشروط والبنود الأساسية لتمويل العقارى الذي أعدته الهيئة العامة للرقابة المالية ، كما أقر بأننى حصلت على نسخة منها بتاريخ/...../.....

الاسم : التوقيع: