

اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري الصادر بالقانون رقم 148 لسنة 2001

إستناد

مجلس الوزراء بعد الاطلاع على الدستور وعلى قانون التمويل العقاري الصادر بالقانون رقم 148 لسنة 2001؛ وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم 277 لسنة 2001 في شأن الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري؛ قرر:

(المادة الأولى)

يعمل بأحكام اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري الصادر بالقانون رقم 148 لسنة 2001 المرافقة لهذا القرار.

(المادة الثانية)

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

(المادة الثالثة)

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

صدر برئاسة مجلس الوزراء في 24 رمضان سنة 1422 هـ (الموافق 9 ديسمبر سنة 2001 م) .
رئيس مجلس الوزراء /دكتور/ عاطف عبيد

اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري

الباب الأول

أحكام عامة

المادة 1

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

المادة 2

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

المادة 3

تكون مزاولة نشاط التمويل العقاري وفقا للمعايير الآتية:

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

(ب) لا يجوز التمويل بأكثر من تسعين في المائة من قيمة العقار.

(ج) تحدد قيمة العقار لأغراض التمويل بمعرفة احد خبراء التقييم المقيدة أسماؤهم في الجداول التي تعدها الهيئة بشرط إلا يكون من العاملين لدى الممول أو المستثمر.

(د) لا يجوز للممول توفير تمويل أو أكثر، بما يجاوز عشرة في المائة من رأس ماله، وذلك لمستثمر واحد وزوجه وأقاربه حتى الدرجة الرابعة، أو للشخص الاعتباري والأشخاص الاعتبارية الأخرى التي يساهم بأكثر من عشرة في المائة من رأسمالها.

(هـ) في الأحوال التي يرتبط فيها مقدار التمويل بدخل المستثمر، يتم إثبات الدخل بشهادة من مصلحة الضرائب تبين دخله الذي اتخذ أساساً لمعاملته الضريبية خلال السنوات الثلاث السابقة على اتفاق التمويل، وإذا كان التمويل بضمان الخصم من راتب المستثمر يكون إثبات راتبه بشهادة معتمدة من جهة عمله.

(و) لا يجوز أن يزيد قسط التمويل على أربعين في المائة من مجموع دخل المستثمر من غير ذوي الدخل المنخفضة المنصوص عليها في المادة (6).

المادة 4

على الجهات التي ترغب في إقامة مشروعات بناء مساكن اقتصادية تباع لذوي الدخل المنخفضة المنصوص عليهم في المادة (6) بنظام التمويل العقاري وبالمزايا التي يقرها القانون في هذا الخصوص، التقدم بطلب إلى صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري مصحوباً بدراسات وافية عن المشروع تتضمن عدد وحداته ومساحاتها والقيمة التقديرية لأثمانها وغير ذلك من العناصر المتصلة بالمشروع. ويبرم الصندوق اتفاقاً مع الجهة الراغبة في إقامة المشروع ومع من يقبل تمويله، يتناول جميع الأحكام المنظمة لإقامة المشروع وأسلوب بيع وحداته السكنية وتمويلها وتحديد نسبة الدعم الذي يقدمه الصندوق.

المادة 5

يتم تسليم أراضي الدولة التي تخصص لبناء مساكن اقتصادية لذوي الدخل المنخفضة بنظام التمويل العقاري إلى الصندوق، ويؤدي الصندوق إلى الجهة الإدارية المختصة نصف تكلفة تزويد تلك الأراضي بالمرافق، ويسترد الصندوق ما أداه وذلك على النحو الذي ينظمه الاتفاق المنصوص عليه في المادة (4) من هذه اللائحة.

المادة 6

يقصد بذوي الدخل المنخفضة في تطبيق أحكام القانون وهذه اللائحة كل شخص لا يجاوز مجموع دخله السنوي تسعة آلاف جنيه، أو اثنا عشر ألف جنيه إذا كان متزوجاً أو يعول. وتكون الأولوية في توفير التمويل للحصول على مسكن اقتصادي للمستثمر الأقل دخلاً، وعند تساوي الدخل يفضل من تكون أسرته أكثر عدداً.

الباب الثاني

التصرف في العقار الضامن وتأجيله والتعجيل بالوفاء

المادة 7

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

المادة 8

يجب أن يرفق بطلب الموافقة على التصرف أو ترتيب حق عيني، إقرار كتابي من المتصرف إليه أو صاحب الحق العيني بالحلول محل المستثمر في الالتزامات المترتبة على اتفاق التمويل، ويجوز للممول أن يشترط على المستثمر تقديم إقرار بتضامنه مع المتصرف إليه في الوفاء بتلك الالتزامات.

المادة 9

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

المادة 10

لا يجوز للممول أن يرفض طلب المشار إليه في المادة (7) إلا لأسباب جدية تتعرض معها مصالحه وحقوقه للخطر، وعلى أن يقوم الممول بإخطار الطالب بأسباب الرفض بموجب خطاب مسجل بعلم الوصول وذلك خلال ثلاثين يوما من استلام الطلب وإلا اعتبر موافقا عليه.

المادة 11

إذا رغب المستثمر في التعجيل بالوفاء بكل أو بعض أقساط الثمن أو التمويل، وجب عليه إخطار الممول بذلك قبل موعد السداد المعجل بفترة لا تقل عن ثلاثة أشهر، ويتم في هذه الحالة خفض الأقساط المستحقة عليه وفقا لجدول يرفق باتفاق التمويل يحدد القيمة المخفضة التي يتم الوفاء بها بحسب التاريخ الذي يتم الوفاء فيه من سنوات أقساط التمويل.

الباب الثالث

قيد الضمان العقاري وحوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل

المادة 12

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

(أ) أسماء وبيانات كل من الممول والمستثمر.

(ب) قيمة الأقساط والحقوق المضمونة.

(ج) الموعد المحدد لانتهاء الوفاء بأقساط الثمن أو التمويل. ويجب أن يرفق بالطلب المشار إليه اتفاق التمويل العقاري وسند ملكية العقار باسم المستثمر أو ضمان التمويل باسم الممول.

المادة 13

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

المادة 14

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

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

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

(ج) بيان تفصيلي بالحقوق المحالة بما في ذلك الأقساط الخاصة بكل عملية تمويل والعقار الضامن لها وشروط الضمان وبيانات المدين بها.

(د) التزام الممول بتحصيل الأقساط التي تمت حوالتها بصفته نائبا عن المحال له مقابل عمولة تحصيل يحددها الاتفاق.

المادة 15

مع عدم الإخلال بضمان الممول للوفاء بالحقوق الناشئة عن الأوراق، يجوز الاتفاق على ضمان الغير للوفاء بالحقوق الناشئة عن الأوراق المالية التي تصدرها الجهة التي تباشر نشاط التوريق على إلا يقل تصنيفه الائتماني عن المستوى الذي تحدده الهيئة العامة لسوق المال وان يشمل الضمان كافة الأقساط المستحقة وإلا يكون معلقا على اي شرط.

المادة 16

على الممول أن يفصح للمحال له عن أسماء المستثمرين المدينين بالحقوق التي تمت حوالتها وبالضمانات المقدمة منهم وبما قاموا بوفائه من أقساط ومواعيد الوفاء وحالات الامتناع عنه، وذلك كله دون حاجة إلى الحصول على موافقة المستثمرين على هذا الإفصاح.

الباب الرابع

التنفيذ على العقار الضامن

المادة 17

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

(أ) تنبيه المدين بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف.

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

(ج) تحديد المدة التي يجب على المستثمر خلالها الوفاء أو تقديم الضمان على الا تقل عن ستين يوما من تاريخ الإنذار.

(د) التنبيه على المستثمر بان انقضاء المهلة المحددة بالإنذار دون الاستجابة له يترتب عليه حلول آجال الأقساط المتبقية وفقا لاتفاق التمويل العقاري.

(هـ) تعيين موطن مختار للممول.

المادة 18

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

(أ) بيان جهة وتاريخ وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق التمويل.

(ب) التكليف بالوفاء بكامل المبالغ المتبقية طبقا لاتفاق التمويل خلال مدة لا تقل عن ثلاثين يوما من تاريخ إعلان التكليف بالوفاء.

(ج) وصف العقار مع بيان موقعه ومساحته وحدوده.

المادة 19

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

المادة 20

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

المادة 21

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

المادة 22

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

- (أ) قيمة العقار عند شرائه.
- (ب) التعديلات التي طرأت على العقار بعد شرائه.
- (ج) اثر معدلات التضخم على سوق العقار.
- (د) القيمة السوقية وقت التقييم لعقارات مماثلة في ذات المنطقة أو في مناطق مشابهة.

المادة 23

يقوم الوكيل العقاري بوضع قائمة شروط بيع العقار بالمزاد العلني خلال خمسة عشر يوما من تاريخ التأشير بالسند التنفيذي على أن تتضمن ما يأتي:

(أ) تعيين العقار محل التنفيذ ومساحته وموقعه وحدوده وغير ذلك من البيانات التي تفيد في بيان أوصافه.

(ب) جهة وتاريخ وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق التمويل العقاري.

(ج) تاريخ وجهة التأشير بالسند التنفيذي لدى مكتب الشهر العقاري.

(د) تاريخ وساعة ومكان إجراء البيع.

(هـ) شروط البيع والتمن الأساسي للعقار.

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

(ز) مقدار تامين الاشتراك في المزاد على ألا يقل عن واحد في المائة ولا يجاوز خمسة في المائة من الثمن الأساسي للعقار.

المادة 24

على الوكيل العقاري قبل البدء في إجراءات المزايدة التحقق من إعلان ذوي الشأن في المواعيد المنصوص عليها في المادة (19) من القانون بقائمة شروط البيع وتحديد مقادير التدرج في العروض وإعلان الحاضرين بها.

المادة 25

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

المادة 26

تقدر أتعاب الوكيل العقاري بقرار من قاضي التنفيذ وفقا لما بذله الوكيل من جهد لانجاز إجراءات البيع والوقت الذي استغرقته تلك الإجراءات على ألا تجاوز ثلاثة في المائة من القيمة التي رسا بها المزاد.

الباب الخامس

شركات التمويل العقاري

المادة 27

يجب أن تتخذ الشركة التي يرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري شكل شركة المساهمة المصرية، وأن يكون لها رأس مال مصدر لا يقل عن خمسين مليون جنيه ولا يقل المدفوع منه عند التأسيس عن الربع، وأن يتم الوفاء بالباقي خلال مدة لا تجاوز سنة من تاريخ قيد الشركة بالسجل التجاري.

المادة 28

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

(أ) العقد الابتدائي للشركة ونظامها الأساسي.

(ب) السجل التجاري للشركة.

(ج) بيان بمؤهلات وخبرات مديري الشركة ومديري الفروع.

(د) إقرار من مؤسسي الشركة ومديريها بعدم صدور حكم بإفلاس أي منهم خلال السنوات الخمس السابقة أو شهادة برد اعتباره.

(هـ) إقرار من مؤسسي الشركة ومديريها وأعضاء مجلس إدارتها بعدم سبق الحكم على أي منهم خلال السنوات الخمس السابقة بعقوبة جنائية أو عقوبة جنحة في جريمة ماسة بالشرف أو الأمانة أو شهادة برد اعتباره.

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

(ز) الإيصال الدال على سداد رسم طلب الترخيص.

المادة 29

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

المادة 30

يشترط لمنح الترخيص ما يأتي:

(أ) استيفاء المستندات المشار إليها في المادة (2)

(ب) أن يتوافر في المدير التنفيذي للشركة خبرة في احد مجالات العمل المصرفي أو التمويلي لا تقل عن عشر سنوات بعد الحصول على مؤهل عال في ذات المجال.

(ج) أن يتوافر في مديري الإدارات المالية والقانونية والهندسية وفي مديري الفروع خبرة عملية في احد مجالات العمل المصرفي أو التمويلي أو القانوني لا تقل عن عشر سنوات بعد الحصول على مؤهل عال.

المادة 31

تقوم الهيئة بإعطاء طالب الترخيص شهادة باستلام الطلب والمستندات المرفقة به، وتكليف الطالب، بموجب بيان يسلم إليه خلال عشرة أيام من تاريخ تقديم الطلب، باستيفاء ما قد يلزم من مستندات خلال الثلاثة أشهر التالية لهذا التكليف والا سقط طلبه. وعلى الهيئة البت في طلب الترخيص وإخطار الطالب بقرارها في شأنه بموجب كتاب مسجل بعلم الوصول، وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ استيفاء المستندات.

المادة 32

يصدر بالترخيص قرار من مجلس إدارة الهيئة، ولا يجوز رفض الترخيص الا بقرار مسبب وفي الحالات المبينة في المادة (31) من القانون.

المادة 33

تقيد الشركات التي يرخّص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري في سجل قيد الأشخاص الاعتبارية العامة والشركات الذي تعدّه الهيئة لهذا الغرض، ويتضمن القيد بيانات كل شركة ورأسمالها وعناوين فروعها وأسماء أعضاء مجلس إدارتها ومديريها ومراقبي حساباتها.

المادة 34

على الشركة المرخص لها أن تقدم إلى الهيئة قوائمها المالية معتمدة من مراقبي الحسابات وذلك خلال شهر من تاريخ نهاية الستة أشهر المنصوص عليها في الفقرة الثانية من المادة (33) من القانون.

المادة 35

تلتزم الشركة المرخص لها بما يأتي:

- (أ) أن يتم تقييم أصول الشركة وفقا لمعايير المحاسبة المصرية وبمراعاة معايير المراجعة المصرية التي تحددها القرارات الوزارية الصادرة في هذا الشأن.
- (ب) ألا تقل نسبة كفاية رأس مال الشركة عن عشرة في المائة من إجمالي الأصول.
- (ج) ألا تزيد نسبة الأصول المتداولة للشركة على خصومها المتداولة بأكثر من (25%).
- (د) ألا يزيد إجمالي القروض التي حصلت عليها الشركة على عشرة أمثال رأسمالها.
- (هـ) وضع القواعد اللازمة لضمان حسن سير العمل طبقا للفقرة الرابعة من المادة (32) من قانون التمويل العقاري.

المادة 36

على الشركة الراغبة في وقف نشاطها، أو تصفية أصولها أو جزء منها يزيد على 50% أو الاندماج مع شركة أخرى تعمل في ذات النشاط أو في غيره أن تتقدم بطلب بذلك إلى الهيئة على النموذج الذي تعده لهذا الغرض مرفقا به ما يأتي:

أولا- بالنسبة للتوقف:

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

ثانيا- بالنسبة لتصفية الأصول:

- (أ) بيان بالأسباب الداعية لتصفية كل الأصول أو جزء منها يزيد على (50%) من قيمتها السوقية.
- (ب) قرار مجلس الإدارة والجمعية العامة غير العادية بالتصفية وتقرير مراقبي الحسابات بشأنه.
- (ج) التدابير المقترحة لحالة حقوق والتزامات الشركة في نشاط التمويل العقاري وفقا لاتفاقات التمويل التي يتم تصفيتها إلى جهات أخرى مرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري.

ثالثا- بالنسبة للاندماج:

- (أ) بيان بالأسباب الداعية للاندماج وشروطه.
- (ب) مشروع قرار الاندماج.

- (ج) قرار مجلس الإدارة والجمعية العامة غير العادية بالاندماج وتقرير مراقبي الحسابات بشأنه.
- (د) التقدير المبدئي لقيمة أصول وخصوم الشركات المندمجة والأسس التي بنى عليها التقدير.
- (هـ) أسلوب تحديد حقوق والتزامات المساهمين في الشركات المندمجة.
- (و) التدابير المقترحة لحوالة اتفاقات التمويل إلى الشركة الناتجة عن الاندماج والمرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري وفقا لأحكام القانون.

المادة 37

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

الباب السادس
خبراء التقييم والوكلاء العقاريون والوسطاء
(الفصل الأول)
أحكام عامة

المادة 38

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

المادة 39

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

المادة 40

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

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

المادة 41

تصدر الهيئة قرارها بقبول الطلب أو برفضه خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تقديمه أو استيفاء البيانات والمستندات المتعلقة به، ويجب ان يكون القرار مسببا في حالة الرفض، وتلتزم الهيئة بأخطار مقدم الطلب بقرارها بخطاب مسجل بعلم الوصول خلال ثلاثة أيام من تاريخ صدوره.

المادة 42

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

المادة 43

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

(الفصل الثاني)

خبراء التقييم

المادة 44

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

المادة 45

على خبراء التقييم إخطار أطراف اتفاق التمويل بخطاب مسجل بعلم الوصول بقيمة العقار في تقرير مكتوب ومذيل بتوقيعه ورقم وتاريخ قيده في الجدول وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ طلب التقييم. وعلى الخبراء أن يراعوا عند إجراء عملية تقييم العقار المعايير المنصوص عليها في المادة (22).

المادة 46

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

المادة 47

إذا لم يقبل واحد أو أكثر من أطراف اتفاق التمويل العقاري التقييم الذي أجرى تطبيقا للمادة (4) من القانون، تولت الهيئة بناء على طلب من الطرف المعارض تكليف خبيرين آخرين بإعادة تقييم العقار، على أن يتحمل طالب إعادة التقييم أتعابه.

المادة 48

يضع مجلس إدارة الهيئة قواعد وإجراءات تقدير أتعاب خبراء التقييم.

(الفصل الثالث)

وسطاء التمويل العقاري

المادة 49

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

المادة 50

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

المادة 51

يحظر على الوسيط أن يتقاضى أجرا أو عمولة أو أن يحصل على أي منفعة تتصل بعمله الا من الممول الذي فوضه في السعي إلى إبرام العقد.

المادة 52

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

الباب السابع

ضمانات التمويل العقاري

المادة 53

لمن يرغب من ذوي الدخل المنخفضة الحصول على دعم لشراء مسكن اقتصادي أن يتقدم بطلب بذلك إلى احد مكاتب صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري على النموذج الذي يعده لهذا الغرض مرفقا به ما يأتي:

- (أ) وصف للعقار وموقعه.
- (ب) خطاب من بائع العقار بالموافقة على البيع.
- (ج) شهادة من خبراء تقييم العقارات بإقرار الثمن المعروض.
- (د) شهادة بإثبات الدخل السنوي للطالب.
- (هـ) أية مستندات أخرى يطلبها الصندوق.

المادة 54

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

المادة 55

يتولى الصندوق ضمان الوفاء بأقساط التمويل العقاري الذي يثبت التعثر في الوفاء بها لأسباب عارضة، وذلك بما لا يجاوز ثلاثة أقساط. ويبين النظام الداخلي للصندوق قواعد وإجراءات إثبات وتقدير تلك الأسباب، واسترداد الصندوق لقيمة ما أداه من أقساط. ولا يجوز للصندوق تكرار هذا الوفاء بالنسبة إلى المستثمر الواحد قبل خمس سنوات.

المادة 56

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

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

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

المادة 57

على الممول أخطار المستثمر شهرياً بالبيانات الآتية:

- (أ) قيمة التمويل الأصلي والتكاليف الإجمالية المستحقة عليها منذ بداية التمويل وحتى تمام السداد.
- (ب) قيمة ما أداه الممول من أقساط السداد وما أداه من تكاليفه حتى تاريخ الأخطار.
- (ج) قيمة الإقساط وتكاليف التمويل المتبقية.
- (د) أية رسوم أو تكاليف أو مصاريف تم خصمها من حسابه ولو كانت تنفيذاً لنص القانون أو لشرك اتفاق أو حكم قضائي.
- (هـ) أي تغيير يطرأ على عنوان الممول الذي يلتزم المستثمر بالسداد لديه.
- (و) أي تغيير يطرأ على تكلفة التمويل.
- (ز) أية معلومات تتصل بعلم الممول مما يمكن أن يؤثر على ضمانه العقاري.

المادة 58

ينشأ لدى الهيئة مكتب يختص بتلقي وفحص الشكاوى التي يقدمها أصحاب الشأن من المتعاملين بالتمويل العقاري، ويشكل المكتب من عدد كاف من العاملين بالهيئة.

المادة 59

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

المادة 60

يجب على المكتب إخطار مقدم الشكوى بنتيجة فحصها وما اتخذ من إجراءات بشأنها خلال مدة لا تتجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ تقديمها. وعلى المكتب إعداد تقرير نصف سنوي يعرض على مجلس إدارة الهيئة يتضمن إعداد موضوعات الشكاوى وما تم فيها من إجراءات وما يراه من ملاحظات واقتراحات.

المادة 61

يجوز لكل ذي شأن الاطلاع لدى الهيئة على السجلات والتقارير والمستندات وغيرها من الأوراق المتعلقة بنشاط التمويل العقاري والحصول على مستخرجات رسمية منها، وذلك وفقا لأحكام المادة (43) من القانون، ومقابل أداء رسم مقداره خمسون جنيها للاطلاع، وعشرة جنيها عن كل ورقة من أوراق المستخرجات الرسمية بحد أقصى مائة جنية .