

اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري

الباب الأول

أحكام عامة

(مادة 1)

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

(مادة 2)

إذا كان العقار محل التمويل غير مسجل بإسم البائع فى حالة الشراء أو بإسم المستثمر فى حالة البناء أو الترميم أو التحسين ، 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 أو مايراه مناسباً من الضمانات الأخرى ، وللممول فى هذه الحالات أن يشترط على المستأجر تسجيل العقار محل التمويل بإسمه ورهنه رهنا رسميا لصالح الممول خلال فترة يتفقان عليها .

وإذا كان العقار محل التمويل بناء أو وحدة فى بناء على أرض مخصصة للمستثمر من الدولة أو من أحد الأشخاص الاعتبارية العامة ، فللممول قبول التنازل له من المستثمر بصفة مؤقتة وطوال فترة إسترداد القرض وعائده عن التخصيص ضمانا للتمويل ، وذلك بعد موافقة الجهة التى خصصت الأرض على إجراء هذا التنازل .

(مادة 3)

تكون مزاولة نشاط التمويل العقارى وفقا للمعايير الآتية :

(أ) يجب أن تكون إجراءات التمويل واضحة ومحددة على نحو يكفل معرفة المستثمر بجميع حقوق وإلتزاماته ، ويكون من مستندات إتفاق التمويل التى لا يكتمل بغيرها إقرار من المستثمر بأنه تسلم صورة من النموذج الذى تعده الهيئة للشروط الأساسية للتمويل العقارى وأطلع عليها قبل توقيعها على إتفاق التمويل .

(ب) لايجوز التمويل بأكثر من تسعين فى المائة من قيمة العقار ، أو تكاليف البناء أو الترميم أو التحسين محل التمويل .

- (ج) تحدد قيمة العقار أو تكاليف البناء أو الترميم أو التحسين بمعرفة أحد خبراء التقييم المقيدة أسماؤهم فى الجداول التى تعدها الهيئة بشرط ألا يكون من العاملين لدى الممول .
- (د) لايجوز توفير تمويل أو أكثر بما يجاوز عشرة فى المائة من صافى حقوق الملكية للممول وذلك لمستثمر واحد وزوجه وأولاده القصر ، أو للشخص الاعتبارى والأشخاص الاعتبارية الأخرى التى يساهم بأكثر من عشرين فى المائة من رأسمالها
- (هـ) فى الأحوال التى يرتبط فيها مقدار التمويل بدخل المستثمر ، يتم إثبات الدخل بشهادة من مصلحة الضرائب تبين دخله الذى أأخذ أساسا لمعاملته الضريبية خلال السنوات الثلاث السابقة على إتفاق التمويل ، وإذا كان التمويل بضمان الخصم من راتب المستثمر يكون إثبات راتبه بشهادة معتمدة من جهة عمله ، ويجوز للممول قبول مستندات أخرى يطمئن إليها لإثبات دخل المستثمر.
- (و) لايجوز أن يزيد قسط التمويل على أربعين فى المائة من مجموع دخل المستثمر من غير ذوى الدخل المنخفضة المنصوص عليهم فى المادة (6) من هذه اللائحة .

(مادة 4)

على الجهات التى ترغب فى إقامة مشروعات بناء مساكن إقتصادية تباع لذوى الدخل المنخفضة المنصوص عليهم فى المادة (6)، بنظام التمويل العقارى وبالمزايا التى يقررها القانون فى هذا الخصوص، التقدم بطلب إلى صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقارى مصحوبا بدراسات وافية عن المشروع تتضمن عدد وحداته ومساحتها والقيمة التقديرية لأثمانها وغير ذلك من العناصر المتصلة بالمشروع.

ويبرم الصندوق إتفاقا مع الجهة الراغبة فى إقامة المشروع ومع من يقبل تمويله ، يتناول جميع الأحكام المنظمة لإقامة المشروع وأسلوب بيع وحداته السكنية وتمويلها وتحديد نسبة الدعم الذى يقدمه الصندوق .

(مادة 4 مكرراً)

مع عدم الإخلال بأحكام المادة (22) من هذه اللائحة يتم تحديد قيمة العقار فى حالة الشراء وفقاً للمعايير الآتية (*):

- 1- وصف العقار وموقعه وحدوده ومساحته وتاريخ إنشائه وحالة المرافق الداخلية.
- 2- العمر الإقتصادى والقيمة السوقية للعقار وقت التقييم فى ضوء قيمة العقارات المماثلة فى ذات المنطقة
- 3- الطرق التحليلية الخاصة بالتكلفة والبيع المماثلة ورأسمة الدخل والعائد الإقتصادى على العقار .
- 4- الإحلال والتجديد الذى يتم على العقار .

(مادة 5)

يتم تسليم أراضي الدولة التي تخصص لبناء مساكن إقتصادية لذوى الدخل المنخفضة بنظام التمويل العقاري إلى الصندوق، ويؤدى الصندوق إلى الجهة الإدارية المختصة نصف تكلفة تزويد تلك الأراضي بالمرافق، ويسترد الصندوق ما أداه وذلك على النحو الذى ينظمه الإتفاق المنصوص عليه فى المادة (4) من هذه اللائحة

(مادة 6)

يقصد بالمستثمر المستفيد من تطبيق أحكام المادة (35) من قانون التمويل العقاري وهذه اللائحة كل شخص يقل مجموع دخله السنوى عن إثنى عشر ألف جنيه ، أو ثمانية عشر ألف جنيه بالنسبة للشخص وزوجه وأولاده القصر .
وتكون الأولوية فى توفير التمويل للحصول على مسكن إقتصادى للمستثمر الأقل دخلا الذى لم يسبق له شراء وحدة سكنية .

الباب الثانى

التصرف فى العقار الضامن والتعجيل بالوفاء

(مادة 7)

على المستثمر الراغب فى التصرف فى العقار الضامن أو فى ترتيب حق عيني عليه أو فى تأجيره أو فى تمكين الغير من الإنفراد 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 0 ويرفق بالطلب المستندات الدالة على شخص المتصرف إليه ودخله .

(مادة 8)

يجب أن يرفق بطلب الموافقة على التصرف أو ترتيب حق عيني ، إقرار كتابي من المتصرف إليه أو صاحب الحق العيني بالحلول محل المستثمر فى الإلتزامات المترتبة على إتفاق التمويل ، ويجوز للممول أن يشترط على المستثمر تقديم إقرار بتضامنه مع المتصرف إليه فى الوفاء بتلك الإلتزامات 0

(مادة 9)

يجوز للممول أن يشترط ، للموافقة على تأجير المستثمر للعقار أو شغل الغير له ، تقديم إقرار كتابي بحوالة حقه فى أجرة العقار أو مقابل شغله إلى الممول وإعلان المستأجر أو الشاغل بالحوال، وذلك وفاء لمستحقات الممول لدى المستثمر وفقا لإتفاق التمويل العقارى

(مادة 10)

لايجوز للممول أن يرفض الطلب المشار إليه فى 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 أعتبر موافقا عليه.

(مادة 11)

إذا رغب المستثمر فى التعجيل بالوفاء بكل أو بعض أقساط الثمن أو التمويل وجب عليه إخطار الممول بذلك قبل موعد السداد المعجل بفترة لا تقل عن شهر ويتم فى هذه الحالة خفض الأقساط المستحقة عليه وفقا لجداول يرفق بإتفاق التمويل يحدد القيمة المخفضة التى يتم الوفاء بها بحسب التاريخ الذى يتم الوفاء فيه من سنوات أقساط التمويل .

الباب الثالث

قيد الضمان العقاري وحوالة الحقوق

الناشئة عن إتفاق التمويل

(مادة 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 لإنهاء الوفاء بأقساط الثمن أو التمويل

ويجب أن يرفق بالطلب المشار إليه إتفاق التمويل العقاري وسند ملكية العقار بإسم المستثمر أو ضمان التمويل.

(مادة 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 يلزم من مستندات خلال مهلة لا تقل عن ثلاثة أيام.

وكون البت في الطلب أو التكليف بإستيفاء المستندات خلال أسبوع من تاريخ تقديمه ولا يجوز رفض طلب القيد إلا بسبب عدم إستيفاء المستندات اللازمة لإجرائه.

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

(مادة 14)

يجب أن يتضمن إتفاق حوالة الحقوق الناشئة عن إتفاق التمويل العقاري إلى الجهة المرخص لها بمزاولة نشاط التوريق ، والذي تعده الهيئة العامة لسوق المال :

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

(ب) بيان المقابل الذي يلتزم 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 وأية ضمانات أخرى (محفظة التوريق).

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

(مادة 15)

تم حذفها بقرار السيد رئيس مجلس الوزراء رقم 465 لسنة 2005 الصادر فى 2005/3/20 والمنشور بالوقائع المصرية بالعدد 64 أ فى 2005/3/22

(مادة 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

(مادة 17)

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

(أ) تنبيه المدين بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف

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

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

(مادة 18)

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

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

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

(ج) وصف العقار مع بيان موقعه ومساحته وحدوده.

(مادة 19)

يقوم الممول بإعلان مكتب الشهر العقارى الواقع بدائرتة محل التنفيذ بإتفاق التمويل بعد وضع الصيغة التنفيذية عليه وبتكليف المدين بالوفاء وذلك بالتأشير به على هامش قيد الضمان العقارى خلال مدة لا تجاوز أسبوعا من تاريخ الإعلان، وعلى الممول إعلان جميع الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار وحائزه بالإتفاق بعد وضع الصيغة التنفيذية عليه وبالتكليف بالوفاء وإلا كان التكليف غير نافذ فى حقهم.

(مادة 20)

يقوم التأشير بالسند التنفيذى فى مكتب الشهر العقارى مقام تسجيل تنبيه نزع الملكية ، ويترتب عليه اعتبار العقار محجوزا من تاريخ التأشير به.

(مادة 21)

يعين قاضى التنفيذ فى قراره الصادر بمباشرة إجراءات بيع العقار وكيلا عقاريا لمباشرة إجراءات البيع بالمزاد العلنى وذلك من بين الوكلاء المقيدة أسماؤهم فى 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 قاضى التنفيذ فى قراره الصادر بمباشرة إجراءات البيع طالب التنفيذ بوضع مبلغ يقدره فى خزينة المحكمة المختصة لحساب مصروفات التنفيذ.

(مادة 22)

يحدد إثنتان من خبراء التقييم المقيدة أسماؤهم لدى الهيئة الثمن الأساسى للعقار محل التنفيذ بناء على طلب الوكيل العقارى على أن يتم التقييم وفقا للمعايير الآتية :

(أ) قيمة العقار عند شرائه.

(ب) التعديلات التى طرأت على العقار بعد شرائه.

(ج) أثر معدلات التضخم على سوق العقار.

(د) القيمة السوقية وقت التقييم لعقارات مماثلة فى ذات المنطقة أو فى مناطق مشابهة.

(مادة 23)

يقوم الوكيل العقارى بوضع قائمة شروط بيع العقار بالمزاد العلنى خلال خمسة عشر يوما من تاريخ التأشير بالسند التنفيذى على أن تتضمن ما يأتى :

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

(ب) جهة وتاريخ وضع الصيغة التنفيذية على إتفاق التمويل العقارى .

(ج) تاريخ وجهة التأشير بالسند التنفيذى لدى مكتب الشهر العقارى .

(د) تاريخ و ساعة ومكان إجراء البيع.

(هـ) شروط البيع والثمن الأساسى للعقار.

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

(ز) مقدار تأمين الإشتراك فى المزاد على ألا يقل عن واحد فى المائة ولا يجاوز خمسة فى المائة من الثمن الأساسى للعقار.

(مادة 24)

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

(مادة 25)

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

(مادة 26)

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

الباب الخامس

شركات التمويل العقاري

(مادة 27)

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

(مادة 28)

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

- (أ) العقد الإبتدائى للشركة ونظامها الأساسى على أن يكون غرضها الرئيسى مزاولة نشاط التمويل العقاري
- (ب) السجل التجارى للشركة
- (ج) بيان بمؤهلات وخبرات أعضاء مجلس الإدارة ومديرى الشركة ومديرى الفروع
- (د) إقرار من مؤسسى الشركة وأعضاء مجلس الإدارة ومديرىها بعدم صدور حكم بإفلاس أى منهم خلال السنوات الخمس السابقة وفى حالة رد إعتباره عليه أن يقدم شهادة بذلك
- (هـ) إقرار من مؤسسى الشركة ومديرىها وأعضاء مجلس إدارتها بعدم سبق الحكم على أى منهم خلال السنوات الخمس السابقة بعقوبة جنائية فى جريمة ماسة بالشرف وفى حالة رد إعتباره عليه أن يقدم شهادة بذلك
- (و) شهادة من مراقبين للحسابات من المقيدة أسماؤهم لدى الهيئة بقبول مراجعة حسابات الشركة
- (ز) الإيصال الدال على سداد رسم طلب الترخيص
- (ح) بيان نسبة مساهمة كل من المؤسسين فى أية مؤسسات مالية أخرى عاملة فى مصر

(مادة 29)

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

(مادة 30)

يشترط لمنح الترخيص ما يأتى :

- (أ) إستيفاء المستندات المشار إليها فى المادة (28) .

(ب) أن يتوافر فى المدير التنفيذى للشركة خبرة فى أحد مجالات العمل المصرفى أو التمويلى لا تقل عن خمس عشرة سنة بعد الحصول على مؤهل عال فى ذات المجال.

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

(مادة 31)

تقوم الهيئة بإعطاء طالب الترخيص شهادة بإستلام الطلب والمستندات المرفقة به، وتكليف الطالب، بموجب بيان يسلم إليه خلال عشرة أيام من تاريخ تقديم الطلب، بإستيفاء ما قد يلزم من مستندات خلال الثلاثة أشهر التالية لهذا التكليف وإلا سقط طلبه.

وعلى الهيئة البت فى طلب الترخيص وإخطار الطالب بقرارها فى شأنه بموجب كتاب مسجل بعلم الوصول، وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ إستيفاء المستندات.

(مادة 32)

يصدر بالترخيص قرار من مجلس إدارة الهيئة ، ولا يجوز رفض الترخيص إلا بقرار مسبب وفى الحالات المبينة فى المادة (31) من القانون.

(مادة 33)

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

(مادة 34)

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

(مادة 35)

تلتزم الشركة المرخص لها بما يأتي :

- (أ) أن يتم تقييم أصول الشركة وفقاً 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 وإجمالي القروض التي حصلت عليها الشركة على تسعة أمثال حقوق الملكية.
- (ج) ألا تزيد نسبة الأموال السائلة نقداً والأوراق المالية المتداولة عن 25% من الإلتزامات الجارية
- (د) ألا تقل الإيرادات قبل خصم مصروفات فائدة القروض والإهلاك والضرائب عن 1 : 1 من قيمة الفائدة على إجمالي القروض.

(مادة 35 مكرراً)

يلتزم الممول بإخطار الهيئة شهرياً بالبيانات الخاصة بعمليات التمويل التي يقوم بها وتتولى الهيئة إعداد قاعدة بيانات من واقع تلك الإخطارات .

مادة (35) مكرر(1)

تلتزم الشركة بوضع لائحة داخلية تتضمن نظام العمل بالشركة والإجراءات التي يلتزم بها المديرون والعاملون فيها مع إخطار الهيئة بصورة من اللائحة في خلال أسبوع من تاريخ إخطار الشركة لها (*) وتلتزم الشركة بتغيير أحكام لائحته الداخلية بما يتفق مع أى تعديل فى القانون أو اللائحة وإخطار الهيئة بذلك خلال أسبوع من تاريخ نفاذ التعديل .

مادة (35) مكرر(2)

يجب أن تتضمن اللائحة الداخلية للشركة البيانات التالية على الأقل :

- 1- الدورة المستندية الواجب إتباعها منذ تقدم المستثمر للتعامل مع الشركة حتى إتمام الإتفاق.
- 2- هيكل إدارة الشركة مع بيان الأعمال ومسؤوليات الإدارة الفعلية التي يمارسها المديرون وكل من يمثلها فى التعامل مع الغير من العاملين بها .
- 3- علاقة المركز الرئيسى للشركة بفروعها وبالمكاتب التابعة لها والنشاط الذى يجوز للفرع أن يمارسه .
- 4- نظام التسجيل والمراسلات المتبادلة بين الشركة والمتعاملين معها .
- 5- نظام مسك السجلات الداخلية للشركة.
- 6- نظام قيد شكاوى المتعاملين مع الشركة .

7- نظام الرقابة الداخلية والمراجعة الدورية بالشركة الذى يتم تطبيقه على المديرين والعاملين بها بما يكفل سلامة تطبيق القوانين والقرارات المنظمة لعمل الشركة واللائحة الداخلية لها وبما يؤدى إلى سرعة إكتشاف أى مخالفة تقع من أى من المديرين أو العاملين .

وعلى الشركة إخطار الهيئة بالمسؤولين فى الشركة عن متابعة الرقابة الداخلية بمركزها الرئيسى وبفروعها وبمن تشملهم رقابة هؤلاء المسؤولين .

مادة (35) مكرر(3)

على المسئول بالرقابة الداخلية للشركة أن يحتفظ بملف لجميع شكاوى المتعاملين معها والمتعلقة بأعمال الشركة وبما أتخذ من إجراءات لمواجهة هذه الشكاوى وأن يتحقق من أنه فحص كل شكوى خلال أسبوع من تاريخ تقديمها للشركة ويلتزم بإخطار الهيئة بأى شكوى مضت هذه المدة دون الرد عليها بما يفيد معالجة أسبابها .

مادة (35) مكرر(4)

تلتزم الشركة بأن تحتفظ فى كل وقت بالدفاتر التى توضح مركزها المالى والحسابات والسجلات والمستندات والمكاتبات بما يتفق مع القوانين واللوائح السارية .

وعلى الشركة أن تحتفظ بقائمة بأسماء المستثمرين لديها وبملف لكل مستثمر يتضمن البيانات المنصوص عليها فى المادة رقم (35 مكرر "2") منه هذه اللائحة وبيانا بالعقود التى تم توقيعها بينه وبين الشركة والمراسلات المتبادلة بينهما .

كما تلتزم الشركة بالإستمرار فى الإحتفاظ بتلك الدفاتر والحسابات والسجلات والمستندات لمدة لا تقل عن سنتين بعد تمام سداد التمويل .

مادة (35) مكرر(5)

يجب أن يتضمن ملف كل مستثمر لدى الشركة على الأقل كما يلى :

- 1- إسم وسن ومهنى المستثمر ومحل إقامته ، وصورة ضوئية من المستندات المثبتة لشخصيته وصورة من قيد الشخص الإعتبارى بالسجل التجارى وشكله القانونى إن كان شخصا إعتباريا .
- 2- العنوان الذى يتم مراسلة المستثمر عليه وأرقام هاتفه .
- 3- أسماء وصفة من لهم حق التوقيع عن المستثمر أو تمثيله لدى الشركة .

مادة (35) مكرر(6)

تلتزم الشركة بالمحافظة على السرية التامة لبيانات عملائها وعدم غفشاء أية معلومات عنهم أو عن معاملاتهم إلى الغير بدون موافقتهم الكتابية المسبقة وفى حدود هذه الموافقة ، وذلك بإستثناء الحالات التى يلزم فيها تقديم معلومات محددة للهيئة أو الجهات الرقابية أو القضائية التى تباشر نشاط التوريق وذلك وفقا لما تفرضه القوانين وعلى الشركة أن تتخذ الإجراءات التى تكفل إلتزام المديرين والعاملين بها بالحفاظ على سرية هذه البيانات والمعلومات .

(مادة 36)

على الشركة الراغبة فى وقف نشاطها، أو تصفية أصولها أو جزء منها يزيد على (50%) أو الإندماج مع شركة أخرى تعمل فى ذات النشاط أو فى غيره أن تتقدم بطلب بذلك إلى الهيئة على النموذج الذى تعده لهذا الغرض مرفقا به ما يأتى :

أولا – بالنسبة للتوقف :

(أ) بيان بالأسباب الداعية للتوقف.

(ب) قرار مجلس الإدارة والجمعية العامة غير العادية بالتوقف وتقرير مراقبى الحسابات بشأنه .

(ج) التدابير المقترحة لحالة حقوق وإلتزامات الشركة فى نشاط التمويل العقارى 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 مراقبى الحسابات بشأنه.

(ج) التدابير المقترح إتخاذها لتصفية أصول الشركة فى نشاط التمويل العقارى أو نقلها إلى جهات أخرى مرخص لها بمزاولة هذا النشاط .

(د) التدابير المقترحة لحالة حقوق وإلتزامات الشركة فى نشاط التمويل العقارى وفقا لإتفاقات التمويل التى يتم تصفيتها إلى جهات أخرى لها بمزاولة نشاط التمويل العقارى .

ثالثا – بالنسبة للإندماج :

(أ) بيان بالأسباب الداعية للإندماج وشروطه.

(ب) مشروع قرار الإندماج .

(ج) قرار مجلس الإدارة والجمعية العامة غير العادية بالإندماج وتقرير مراقبى الحسابات بشأنه.

(د) التقدير المبدئى لقيمة أصول وخصوم الشركات المندمجة والأسس التى بنى عليها التقدير.

(هـ) أسلوب تحديد حقوق وإلتزامات المساهمين فى الشركات المندمجة .

(و) التدابير المقترحة لحوالة إتفاقات التمويل إلى الشركة الناتجة عن الإندماج والمرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري وفقا لأحكام القانون .

(مادة 37)

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

الباب السادس

أحكام عامة

خبراء التقييم والوكلاء العقاريون والوسطاء

الفصل الأول

أحكام عامة

(مادة 38)

تسرى أحكام هذا الفصل على خبراء التقييم والوكلاء العقاريين ووسطاء التمويل العقاري المشار إليهم في القانون.

(مادة 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 .

(مادة 40)

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

- (أ) أن يكون حاصلًا على مؤهل عال .
- (ب) أن تتوافر لديه خبرة لا تقل عن 5 سنوات بالنسبة لخبراء التقييم والوكلاء العقاريين ولا تقل عن ثلاث سنوات بالنسبة لوسطاء التمويل العقاري .
- (ج) ألا يكون قد سبق الحكم عليه بعقوبة جنائية، أو في جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة أو أشهر إفلاسه أو إفساره، ما لم يكن قد رد إليه اعتباره .
- (د) أن يجتاز الإختبار الذي تعده أو تعتمده الهيئة في مجال تخصصه أو اجتيازه لإختبارات مماثلة بالخارج تعند بها الهيئة .

(مادة 41)

تصدر الهيئة قرارها بقبول الطلب أو برفضه خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تقديمه أو إستيفاء البيانات والمستندات المتعلقة به ، ويجب أن يكون القرار مسببا في حالة الرفض.

وتلتزم الهيئة بإخطار مقدم الطلب بقرارها بخطاب مسجل بعلم الوصول خلال ثلاثة أيام من تاريخ صدوره .

(مادة 42)

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

(مادة 43)

تصدر الهيئة شهادة لمن تم قبول طلبه تتضمن تاريخ ورقم قيده فى الجداول ويتم تجديد القيد كل ثلاث سنوات بشرط عدم إخلاله بأحكام القانون أو القواعد التى تضعها الهيئة فى هذا الشأن.

الفصل الثانى

خبراء التقييم

(مادة 44)

لخبراء التقييم أن يطلبوا من أطراف إتفاق التمويل العقارى ما يروونه من بيانات أو مستندات لازمة لعملية التقييم.

(مادة 45)

على خبراء التقييم إخطار أطراف إتفاق التمويل بخطاب مسجل بعلم الوصول بقيمة العقار فى تقرير مكتوب ومذيل بتوقيعهم ورقم وتاريخ قيده فى الجدول وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ طلب التقييم 0 وعلى الخبراء أن يراعوا عند إجراء عملية تقييم العقار المعايير المنصوص عليها فى المادتين (4 مكرراً و22) من هذه اللائحة .

(مادة 46)

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

(مادة 47)

إذا لم يقبل واحداً أو أكثر من أطراف إتفاق التمويل العقارى التقييم الذى أجرى تطبيقاً 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.

(مادة 48)

يضع مجلس إدارة الهيئة قواعد وإجراءات تقدير أتعاب خبراء التقييم .

الفصل الثالث

وسطاء التمويل العقاري

(مادة 49)

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

(مادة 50)

يتم تحديد أجر الوسيط بالإتفاق مع الممول على ألا يجاوز 2.5 % من قيمة التمويل .

(مادة 51)

يحظر على الوسيط أن يتقاضى أجرا أو عمولة أو أن يحصل على أى منفعة تتصل بعمله إلا من الممول الذى فوضه فى السعى إلى إبرام العقد.

(مادة 52)

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

الباب السابع

ضمانات التمويل العقارى

(مادة 53)

لمن يرغب من ذوى الدخل المنخفضة الحصول على دعم لشراء مسكن إقتصادى أن يتقدم بطلب إلى أحد مكاتب صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقارى وعلى النموذج الذى يعده لهذا الغرض مرفقا به ما يأتى:

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

(مادة 54)

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

(مادة 55)

يتولى الصندوق ضمان الوفاء بأقساط التمويل العقارى الذى يثبت التعثر فى الوفاء بها لأسباب عارضة، وذلك بما لا يتجاوز ثلاثة أقساط، ويبين النظام الداخلى للصندوق قواعد وإجراءات إثبات وتقدير تلك الأسباب ، وإسترداد الصندوق لقيمة ما أداه من أقساط. وليجوز للصندوق تكرار هذا الوفاء بالنسبة إلى المستثمر الواحد قبل خمس سنوات.

(مادة 56)

إذا إشتراط الممول على المستثمر أن يؤمن لصالحه بقيمة حقوقه وفقا لإتفاق التمويل العقارى ضد مخاطر عدم الوفاء أو العجز ، تعين أن يكون ذلك لدى شركة تأمين مصرية ووفقا للشروط الآتية :

- (أ) قيام شركة التأمين بسداد مبلغ التأمين للمؤمن له بناء على شهادة وفاة المستثمر أو شهادة طبية بعجزه الكلى أو الجزئى بنسبة لا تقل عن 50 فى المائة صادرة من إحدى الجهات الطبية التى تحددها شركة التأمين بالإتفاق مع الهيئة.
- (ب) إضافة قسط التأمين إلى تكلفة التمويل الذى يلتزم المستثمر بسداده إلى الممول ليقوم بسداده إلى شركة التأمين .

(مادة 57)

على الممول إخطار المستثمر شهريا بالبيانات الآتية :

- (أ) قيمة التمويل الأسمى والتكاليف الإجمالية المستحقة عليها منذ بداية التمويل وحتى تمام السداد.
- (ب) قيمة ما أداه الممول من أقساط السداد وما زاده من تكاليفه حتى تاريخ الإخطار.
- (ج) قيمة الأقساط وتكاليف التمويل المتبقية.
- (د) أية رسوم أو تكاليف أو مصاريف تم خصمها من حسابه ولو كانت تنفيذا لنص القانون أو لشرط إتفاقى أو حكم قضائى.
- (هـ) أى تغيير يطرأ على عنوان الممول الذى يلتزم المستثمر بالسداد لديه.
- (و) أية معلومات إضافية تتصل بعلم الممول مما يمكن أن يؤثر على ضمانته يصدر بها قرار من مجلس إدارة الهيئة.

(مادة 58)

ينشأ لدى الهيئة مكتب يختص بتلقى وفحص الشكاوى التى يقدمها أصحاب الشأن من المتعاملين بالتمويل العقارى عن مخالفة أحكام القانون أو القرارات الصادرة تنفيذا له ، ويشكل مجلس إدارة هيئة المكتب من عدد كاف من العاملين بالهيئة.

(مادة 59)

تقدم الشكاوى إلى المكتب من صاحب الشأن أو نائبه كتابة وتفيد فى سجل يعد لهذا الغرض0 ويسلم لمقدم الشكاوى إيصال بتاريخ تقديمها ورقم قيدها بالسجل.

(مادة 60)

يجب على المكتب إخطار مقدم الشكاوى بنتيجة فحصها وما أتخذ من إجراءات بشأنها خلال مدة لا تتجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ تقديمها.

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

(مادة 61)

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