

نموذج (ت ع/7)

اتفاق تمويل عقاري لبناء عقار/ وحدة بنظام المشاركة

طبقاً لأحكام قانون التمويل العقاري رقم 148 لسنة 2001
المعدل بالقانون رقم 55 لسنة 2014

إنه في يوم الموافق / /

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..... سجل 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 التوقيع على الاتفاق السيد
بصفته.....

طرف ثاني "مستثمر"
(.....)

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

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

طرف ثالث "ممول"

(.....)

تمهيد

يملك الطرف الثاني قطعة أرض فضاء ومرخصة للبناء الكائنة شارع بمدينة بمحافظة والمساحة متر مربع.

ويرغب الطرف الثاني في بناء قطعة الأرض بنظام المشاركة طبقاً لأحكام قانون التمويل العقاري رقم 148 لسنة 2001 المعدل بالقانون رقم 55 لسنة 2014 وبموجب اتفاق تمويلي بين الطرف الأول والطرف الثالث. ودفع الطرف الثاني إلى الطرف الأول مبلغ وقدرة (فقط..... جنياً 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 148 لسنة 2001 المعدل بالقانون رقم 55 لسنة 2014 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 مقاوله بينه وبين الطرف الثاني والطرف الثالث.
ويوضح الملحق المرفق بهذا الاتفاق تفاصيل وعناصر البناء المتفق على تشييده من حيث مساحته، وعدد
طوابقه، ومواصفات بناه، 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

1. 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.
2. 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 المقاوله، 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

إلتزامات المقاول

1. القيام بعملية البناء بالمقابل المتفق عليه في هذا الاتفاق ووفقاً للأحكام المثبتة في هذا الاتفاق وعقد المقابلة و ملحقاته.
2. 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.
3. وضع إعلان ظاهر على الأرض موضوع الاتفاق يذكر فيه صراحة أن يقوم ببناء هذه الأرض بأسلوب التمويل العقاري.
4. التزامه بالمواصفات والتصميمات الهندسية المتفق عليها مع أطراف الاتفاق.

البند الثاني عشر

إلتزامات الممول

1. إخطار المستثمر مرتين سنوياً على الأقل بجميع البيانات المتعلقة باتفاق التمويل.
2. إخطار المستثمر بأي تغيير يطرأ على عنوان الجهة الذي يلتزم المستثمر بالسداد لديها .
3. إخطار المستثمر بأي معلومات تتصل بعلمه مما يمكن أن تؤثر على ضمانه العقاري .
4. الإفصاح للمستثمر عن تكاليف التمويل الفعلية.
5. الإفصاح للمستثمر عن كافة تفاصيل المصروفات التي ستضاف إلى تكلفة التمويل وأية رسوم أو تكاليف أو مصاريف تم خصمها من حسابه ولو كانت تنفيذاً لنص القانون أو لشرط اتقائي أو حكم قضائي، كما لا يجوز للممول أن يضيف إلى التكلفة إلا المصروفات الإدارية التي يفصح عنها للمستثمر .
6. إخطار المستثمر بالجهات التي يتم حوالة حقوقه إليها وطريقة سداد الأقساط إن طرأ أي تغيير عليها.
7. تسليم المستثمر لصورة من نموذج الشروط الأساسية للتمويل العقاري المعد من قبل هيئة الرقابة المالية وأن المستثمر قد حرر إقرار بذلك مرفق بهذا الاتفاق.

8. 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 الإستهلام الائتماني أو الجهات التي تباشر نشاط التوريق أو إعادة التمويل وذلك وفقاً لما تفرضه القوانين.

البند الثالث عشر

التزامات المستثمر

1. 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.
2. عدم التصرف في المبني أو تأجيله أو تمكين الغير من الإنفراد بشغله 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 إليه ودخله والضمانات المقدمة منه.
3. إخطار الممول كتابة في حالة وجود أي تعرض مادي أو قانوني من قبل الغير.
4. قيد حق إمتياز الثمن المحالة أقساطه إلى الممول وذلك ضماناً للوفاء بها بباقي حصص المشاركة.
5. قبوله إتاحة بيانات هذا الاتفاق وملاحقه وما قد يطرأ عليه من تعديلات للهيئة العامة للرقابة المالية.
6. إقرار المستثمر بأنه تسلم صورة من نموذج الشروط الأساسية للتمويل العقارى المعد من قبل الهيئة العامة للرقابة المالية وحرر إقرار بذلك مرفق بهذا الاتفاق.
7. 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 0

البند الرابع عشر

التصرف في الوحدة محل الاتفاق

1. 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.

2. يحق للطرف الثاني تأجير البناء أو تمكين الغير من شغله بعد الحصول على موافقة الطرف الثالث كتابة وبالشروط التي تقتضيه هذه الموافقة، ويجوز للطرف الثالث أن يشترط حوالة الحق في أجرة البناء أو مقابل شغلها وذلك وفاء لمستحقته.
3. يحق للطرف الثالث أن يشترط تضامن الطرف الثاني مع المتصرف إليه في الوفاء بالالتزامات المترتبة على هذا الاتفاق.
- 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، وفي هذه الحالة يجب عليه إخطار الطرف الثاني بهذه الأسباب كتابة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطار الطرف الثاني برغبته في التصرف أو في التأجير أو تمكين الغير من الانفراد بشغل الوحدة وإلا اعتبر موافقاً على ذلك .

البند الخامس عشر

الضمانات والتأمين

1. 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 آخر أو حوالة الحق على مستحقات المستثمر لدى الغير أو أية ضمانات أخرى يراها الطرف الثالث.
2. 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.
3. 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.
4. يتم إضافة قسط التأمين الذي يتحمله الطرف الثاني إلى تكلفة التمويل والذي يلتزم بسداده إلى الطرف الثالث ليقوم بسداده إلى شركة التأمين.
5. يتم احتساب أقساط التأمين على رصيد المديونية وليس على إجمالي قيمة التمويل.
6. في حالة حصول الممول على معاملة تفضيلية أخرى من إحدى شركات التأمين فيجب على الممول الإفصاح للمستثمر عن ذلك.
7. 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 القانونية0

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 27 لسنة 1994م.

البند العشرون

نسخ الاتفاق

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

الطرف الثالث

الطرف الثاني

الطرف الأول

الممول

المستثمر

المقاول