

نموذج (ت ع/8) الشروط الأساسية للتمويل العقاري

تعريفات :

- الممول :

كافة الجهات المرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري وفقاً لأحكام قانون التمويل العقاري رقم (148) لسنة 2001 والمعدل بالقانون رقم (55) لسنة 2014.

- المستثمر :

كل شخص طبيعي أو اعتباري يرغب في الحصول على تمويل عقاري 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 عقاري بأحد الأنظمة التمويلية الموضحة بقانون التمويل العقاري.

- جدول السداد :

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

- الإجارة :

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

- المرابحة :

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

- المشاركة :

نظام للتمويل العقاري يدخل فيه الممول بحصته كشريك للمستثمر ويلتزم الممول بتملك هذه الحصة للمستثمر بشكل تدريجي حتى تقوّل ملكيتها اليه بالكامل في نهاية العقد او لغيره (بعد الحصول علي 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:

1. تمويل شراء المستثمر لعقار أو بناء أو ترميم أو تحسين عقار .
 2. تمويل شراء المستثمر لعقار بنظام الإجارة .
 3. التمويل بنظام المرابحة .
 4. تمويل شراء العقارات بنظام المشاركة .
 5. تمويل شراء حق الانتفاع للعقارات .
 6. تمويل بناء أو تحسين أو تطوير عقارات ألت إلى المستثمر بنظام حق الانتفاع .
- وتكون مزاولة 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 :

1. يجب أن تكون إجراءات التمويل واضحة ومحدده على نحو يكفل معرفة المستثمر بجميع حقوقه والتزاماته .
2. 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 39 لسنة 2015 الصادر بشأن المعايير المصرية للتقييم العقاري .
3. 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 وصفاً 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 فى 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 او ب قيد حق امتياز الثمن المحالة اقساطة الي الممول، وذلك ضماناً للوفاء بها.
ط. التزام أطراف الأتفاق بأثبات تاريخه.

ثالثاً: توعية وحماية المستثمر

1. الإفصاح من جانب المستثمر إذا ما كان قد قام بإجراء المعاينة النافية للجهالة شرعاً وقانوناً للعقار محل التمويل واطلع علي مستندات ملكيته من عدمه.
2. أن تكون إجراءات التمويل واضحة ومحدده علي نحو يكفل معرفة المستثمر بجميع حقوقه والتزاماته، بما فيها مخاطر عدم السداد.
3. ان تكون المكاتبات والمستندات المرسله للمستثمر مكتوبة بأسلوب واضح ومحدد ولا تتضمن أي عبارات مبهمه .
4. الإفصاح عن كافه المصروفات والعمولات ومقابل الخدمات التي يقدمها الممول للمستثمر لاي سبب وتحت اي مسمى
5. يلتزم الممول بالإفصاح للمستثمر عند التعاقد عن كافة تفاصيل المصروفات التي ستضاف إلي تكلفة التمويل كما لا يجوز للممول إن يضيف إلى تكلفة التمويل إلا المصروفات الإدارية الأخرى التي يفصح عنها للمستثمر.
6. 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 الساري في هذا الشأن.

رابعاً: الإفصاح عن جدول السداد:

- يلتزم الممول بأن يرفق بكافة إتفاقات التمويل العقارى جدول لسداد أقساط التمويل وفقاً لما يلي :
1. 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.
 2. أن يتم إخطار المستثمرين بأنة تعديلات تطراً 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 :

1. 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.

2. 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.
3. التزام اطراف الاتفاق بأثبات تاريخ اتفاق التمويل وتوثيقه بالشهر العقارى بالشكل الرسمى العام أو التصديق عليه بحسب الأحوال ووضع الصيغة التنفيذية عليه .
4. 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 لصالحة 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 :
1. أن يكون التأمين لدى إحدى شركات التأمين المصرية المرخص لها من الهيئة.
 2. 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.
 3. فى الحالات التى يتم الاتفاق على تحمل المستثمر قيمة التأمين، فيجب إضافة قيمة قسط التأمين الذى يتحمله المستثمر إلى قسط التمويل الذى يلتزم المستثمر بسداده إلى الممول ليقوم بسداده إلى شركة التأمين.
 4. فى حالة حصول الممول على معاملة تفضيلية من إحدى شركات التأمين فيجب عليه الإفصاح للمستثمر عن ذلك.
 5. يجب أن يتم احتساب قسط التأمين على رصيد المديونية وليس على إجمالى قيمة التمويل.

سابعاً: ضوابط منح التمويل

1. 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 (39) لسنة 2015 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. شهاده 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 35% من إجمالي دخل المستثمر وفقاً لقرارات الهيئة السارية فى هذا الشأن .

ب. لغير ذوى الدخل المنخفضه : ألا يزيد قسط التمويل عن 40% من اجمالى دخل المستثمر.

2. التمويل العقاري للأغراض غير السكنية:

يلتزم الممول عند قيامه بمنح التمويل العقاري 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 20%).

✓ 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 (39) لسنة 2015 الصادر بشأن المعايير المصرية للتقييم العقارى.

✓ إعادة التقييم للعقار محل التمويل مرة على الأقل كل خمس سنوات على نفقة الممول فى ضوء المخاطر المتوقعه فى التمويل العقارى للأغراض غير سكنية بمراعاة ما ورد أعلاه فى البند رقم (4).

✓ التأكد من توافر 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.

3. 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 5% 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 (المستأجر) بعقد مستقل عن عقد الإجارة وذلك بناءً على وعد بالبيع بثمن رمزي أو بالثمن المتفق عليه.

4. المرابحة:

✓ يلتزم المستثمر بالتقدم للممول بطلب للحصول على تمويل شراء عقار بنظام المرابحة، ويجوز للممول قبل شراء العقار من المالك أن يطلب من المستثمر مبلغاً نقدياً يسمى مقدم الثمن بنسبة لا تقل عن 5% من ثمن العقار.

✓ يجب أن تنتقل ملكية العقار محل التمويل مسبقاً إلى الممول حتى يتسنى له بيعها بالمرابحة 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 تنفيذ الخصم.

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

5. المشاركة:

- ✓ يلتزم الممول في عقد المشاركة بوعده ملزم للمستثمر على تملك حصته كلياً أو جزئياً طبقاً لاتفاقه مع المستثمر إما 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

1. الإقرار بمعاينة العقار موضوع هذا الاتفاق المعاينة التامة النافية للجهالة وأنها مطابقة للمواصفات الموضحة بالطلب المقدم للممول .
2. سداد أقساط التمويل بالآلية المتفق عليها وفي المواعيد المقررة بالعقد .
3. إخطار الممول كتابة في حالة وجود أي تعرض قانوني من قبل الغير .
4. 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 هذا الإجراء، ما لم يتضمن اتفاق التمويل جواز ذلك التصرف وفي حدوده.
5. استخدام العقار وفقاً للغرض المخصص له والمتفق عليه بالعقد وعدم إجراء أية تعديلات تخل بالضمان العقاري للممول دون الحصول على موافقة كتابية من الممول .
6. رهن العقار أو قيد حق امتياز الثمن المحالة اقساطه الى الممول وذلك ضماناً للوفاء بها .

حقوق المستثمر

1. 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 اليه 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 .
2. تأجير الوحدة محل الاتفاق أو تمكين الغير من شغلها بعد الحصول على موافقة الطرف الأول كتابة وبالشروط التي تقترب بهذه الموافقة، ويجوز للممول أن يشترط حوالة الحق في القسط أو مقابل شغله وذلك وفاء لمستحقته.
3. يحق للممول أن يشترط تضامن المستثمر مع المتصرف إليه في الوفاء بالإلتزامات المترتبة على هذا العقد.

4. 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:

1. تمكين المستثمر من معاينة العقار معاينة نافية للجهالة.
2. عدم التعرض القانوني للمستثمر في حيازته للعقار محل الإتفاق طوال مدة التمويل في ضوء إلتزاماته التعاقدية.
3. إخطار المستثمر مرتين سنوياً على الأقل بجميع البيانات المتعلقة بإتفاق التمويل .
4. إخطار المستثمر مسبقاً بأي تغيير يطرأ على عنوان الجهة الذي يلتزم المستثمر بالسداد لديها .
5. إخطار المستثمر بأي معلومات تتصل بعلمه مما يمكن أن تؤثر على ضمانه العقارى.
6. الإفصاح للمستثمر عن سعر عائد التمويل الفعلى في حالة احتساب معدل عائد ثابت.
7. الإفصاح للمستثمر عن كافة تفاصيل المصروفات التي ستضاف إلى تكلفة التمويل، كما لا يجوز للممول أن يضيف إلى تكلفة التمويل إلا المصروفات الادارية التي يفصح عنها للمستثمر .
8. 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 في إستخدامه للعقار في ضوء إلتزام المستثمر بالوفاء بكافة إلتزاماته التعاقدية، وفي حالة وجود أي تعرض للمستثمر من قبل الغير يلتزم بإخطار الممول كتابة بذلك.

حقوق الممول :

1. يحق للممول أن يرهن أو يحيل حقوقه المالية الناشئة عن اتفاق التمويل 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 الأتفاق، مع ضرورة اخطار المستثمر بذلك.

عاشراً: السداد المعجل :

1. 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 .
2. يلتزم الممول بالإفصاح للمستثمر عن جدول السداد الجديد بعد السداد المعجل لجزء من قيمة التمويل يوضح قيمة الاقساط المتبقية وما يتحمله المستثمر نتيجة السداد المعجل، ودوريتها وتواريخ إستحقاقها والقيمة المخفضة فى حالة رغبة المستثمر فى السداد المعجل فى أى مرحلة من مراحل عمر التمويل وتسليمه نسخة من الجدول

3. يحق للمستثمر الحصول على خصم من الرصيد الاجمالي المتبقي في حالة وفائه بكل أو بعض اقساط 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:

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

أ. قبول البائع حوالة حقوقه في أقساط الثمن أو قيمه الايجاربه 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.

2. يلتزم الممول بالإفصاح لتلك الجهات عن أسماء المستثمرين المدينين بالحقوق التي تمت حوالتها أو رهنها رهنأً حيازياً وبالضمانات المقدمة منهم وبما قاموا بوفائه من أقساط ومواعيد الوفاء وحالات الامتاع 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 :

1. 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 الأذار ما يأتي:

أ- تنبيه المدين بالوفاء او بتقديم ضمان كاف.

ب- بيان بالاقساط 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.

2. 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 محل بقيمة العقار أو الوحدة بفعل أو إهمال المستثمر بما يخل بالضمانة المقدمة للممول عن التمويل الممنوح أو التصرف في العقار أو تأجيله أو تمكين الغير من شغله دون الحصول على موافقة كتابية من الطرف الاول في هذا الشأن .

3. تحديد آلية تسوية المنازعات التي تنشأ بسبب تنفيذ بنود إتفاق التمويل، وذلك في الحالات التي يتفق فيها الطرفان على اللجوء للتحكيم في هذا العقد وفقاً لأحكام القانون رقم (27) لسنة 1994 .

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

وسيط التمويل العقاري

1. 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.
2. 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

1. 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 30 يوم من تاريخ تقديم طلب التقييم.

2. تحدد أتعاب الخبراء بناء على قواعد يضعها مجلس إدارة الهيئة.
3. 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

1. 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 والثلث الأساسي للعقار (وفقاً لما تم تحديده بمعرفة خبيرين منفصلين مسجلين بسجلات خبراء التقييم العقاري) وتأمين الأشتراك في المزاد 0

ج. إعلان كل من المستثمر وحائز العقار والدائنين المقيدة حقوقهم بشروط البيع قبل اليوم المحدد لإجراء المزادة بمدة لا تقل عن ثلاثين يوم ولا تجاوز خمسة وأربعين يوماً 0

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 0

2. يجوز لكل ذي مصلحة طلب استبدال الوكيل بناء على طلب يقدم لقاضي التنفيذ 0

3. تحدد أتعاب الوكيل بقرار من قاضي التنفيذ 0

توقيع المتقدم بالطلب:

أقر أنا الموقع أدناه بأني قمت بمراجعة الشروط والبنود الأساسية للتمويل العقاري الذي أعدته الهيئة العامة للرقابة المالية ، كما أقر بأني حصلت على نسخة منها بتاريخ/...../.....

الأسم : التوقيع: