

نموذج (ت ع/6)

اتفاق تمويل عقاري لشراء 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 : 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 ويقوم بالعقار رقم شارع مدينة محافظة رقم قومي/ جواز سفر رقم صادرة من بتاريخ ومحله 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.

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 148 لسنة 2001 المعدل بالقانون رقم 55 لسنة 2014.

ودفع الطرف الثاني إلى الطرف الأول مبلغ وقدرة (فقط..... جنيهاً 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 التمهيد 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 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

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 :

الحد الغربي :

والعقار مكون من :

1. بيان الوحدة محل الاتفاق:

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

حي أو مجاورة أو تقسيم..... مدينة..... محافظة..... تتكون

من مساحتها بالخدمات م2 (فقط متراً مربعاً) ومساحتها الصافية

..... م2؛ 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

آلت 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..... جنبهاً
مصرياً لا غير)

نصيب الطرف الثاني :

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

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 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 الامتتاع 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

التزامات الممول

1. تمكين المستثمر من معاينة الوحدة المعاينة التامة النافية للجهالة وأنها مطابقة للمواصفات المطلوبة وانه قبلها بحالتها.
2. تمكين المستثمر من شغل الوحدة وحيازتها حياة هادئة مع ضمان عدم التعرض لهذه الحيازة طوال مدة الاتفاق.
3. 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.
4. إخطار المستثمر بأي معلومات تتصل بعلمه مما يمكن أن تؤثر على ضمانه العقاري .
5. الإفصاح للمستثمر عن تكاليف التمويل الفعلية .
6. 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 اتفاقي أو حكم قضائي، كما لا يجوز للممول أن يضيف إلى التكلفة إلا المصروفات الإدارية التي يفصح عنها للمستثمر .
7. إخطار المستثمر بالجهات التي يتم حوالة حقوقه إليها وطريقة سداد الأقساط إن طرأ أي تغيير عليها.
8. تسليم المستثمر بصورة من نموذج الشروط الأساسية للتمويل العقاري المعد من قبل هيئة الرقابة المالية وأن المستثمر قد حرر إقرار بذلك مرفق بهذا الاتفاق.
9. 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 الاستعلام الائتماني أو الجهات التي تباشر نشاط التوريق أو إعادة التمويل وذلك وفقاً لما تفرضه القوانين.

البند الثاني عشر

التزامات المستثمر

1. سداد كامل حصص المشاركة المتفق عليها وفق لجدول السداد الموقع من المستثمر مع الممول كجزء لا يتجزأ مع هذا الاتفاق في المواعيد المتفق عليها.
2. عدم التصرف في الوحدة أو تأجيرها 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 العقاري المعد من قبل الهيئة العامة للرقابة المالية وحرر إقرار بذلك مرفق بهذا الاتفاق.

البند الثالث عشر

التصرف في الوحدة محل الاتفاق

1. 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 الحلول محل الطرف الثاني في الإلتزامات المترتبة على هذا الاتفاق.
2. يحق للطرف الثاني تأجير حصته في الوحدة محل الاتفاق أو تمكين الغير من شغلها بعد الحصول على موافقة الطرف الأول كتابة وبالشروط التي تقتنن بهذه الموافقة، ويجوز للطرف الأول أن يشترط حوالة الحق في حصة الوحدة أو مقابل شغلها وذلك وفاء لمستحقته.
3. يحق للطرف الأول أن يشترط تضامن الطرف الثاني مع المتصرف إليه في الوفاء بالإلتزامات المترتبة على هذا الاتفاق.
4. لا يجوز للطرف الأول رفض الموافقة على التصرف في حصة الطرف الثاني في الوحدة أو تأجيرها أو تمكين الغير من الإنفراد بشغلها 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 الرابع عشر

الضمانات والتأمين

1. 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 آخر أو حوالة الحق على مستحقات المستثمر لدى الغير أو أية ضمانات أخرى يراها الطرف الأول.
2. 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.
3. 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.
4. يتم إضافة قسط التأمين الذي يتحمله الطرف الثاني إلى تكلفة التمويل والذي يلتزم بسداده إلى الطرف الأول 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 و اللاتزامات.

البند الخامس عشر

الوحدات المدعومة من صندوق التمويل العقاري

يحظر على المستثمر المشتري لإحدى الوحدات الممولة 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 الانفراد 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 كالآتي:
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 27 لسنة 1994م.

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