

نموذج (ت ع/4)

اتفاق تمويل عقاري

بنظام الإجارة (الإيجار المنتهي بالتملك)

طبقاً لأحكام قانون التمويل العقاري رقم 148 لسنة 2001

المعدل بالقانون رقم 55 لسنة 2014

إنه في يوم / / الموافق

تم الإتفاق بين كل من :

الطرف الأول : شركة للتمويل العقاري؛ شركة مساهمة مصرية ومقرها
الرئيسى..... سجل تجارى رقم؛ تاريخ القيد.....؛ مرخص لها
بمزاولة نشاط التمويل العقاري من الهيئة العامة للرقابة المالية برقم؛ ويمثلها فى التوقيع على هذا
الاتفاق السيد بصفته

طرف أول ممول "مؤجر"

(.....)

الطرف الثاني : السيد ويقوم بالعقار رقم شارع مدينة
..... محافظة رقم قومى / جواز سفر رقم..... صادر من بتاريخ
..... ومحله المختار

أو شركة وعنوانها سجل تجاري رقم صادر من بتاريخ
ويمثلها فى التوقيع على الاتفاق السيد..... بصفته.....

طرف ثاني مستثمر "مستأجر"

(.....)

تمهيد

يملك الطرف الأول الوحدة رقم شارع حى أو تقسيم أو مجاورة بمدينة بمحافظة بمساحة متر مربع تحت العجز أو الزيادة.

وقد قام الطرف الأول بشراء الوحدة المذكورة بناء على رغبة الطرف الثانى من خلال الطلب المرفق والمتضمن التزامه بإستئجارها من الطرف الأول بنظام الإجارة المنتهية بالتملك طبقاً لأحكام قانون التمويل العقارى رقم 148 لسنة 2001 المعدل بالقانون رقم 55 لسنة 2014.

وأتفق الطرفان على أن يقوم الطرف الثانى بسداد دفعة مقدمة قيمتها (فقط جنيهاً مصرياً لا غير) ، على أن يخصم هذا المبلغ من إجمالى القيمة الإيجارية، كما يدفع صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقارى إلى الطرف الأول% من قيمة الوحدة¹.

إذا كان المستثمر من المستفيدين من صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقارى أو صندوق الأسكان الأجماعى او مبادرة البنك المركزى، يلتزم كلاً من الممول والمستثمر بالشروط التي يضعها صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقارى وفقاً لنموذج ملحق بهذا الاتفاق المعد من قُبل الصندوق لهذا الغرض. وبعد أن أقر الطرفين بكامل أهليتهم القانونية للتعاقد والتصرف أتفقوا على الأتي:

البند الأول

يعتبر التمهيد السابق؛ والطلب المقدم من الطرف الثانى برغبته في تأجير الوحدة وعقد البيع المبرم بين المؤجر والبايع وملاحقه جزءاً لا يتجزأ من هذا الاتفاق ومكماً لشروطه؛ كما تعتبر أحكام القانون رقم 148 لسنة 2001 المعدل بالقانون رقم 55 لسنة 2014 ولائحة التنفيذية والقرارات الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية تنفيذاً لهم جزءاً متمماً لهذا الاتفاق؛ وتسرى 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.

¹ إذا كان المستثمر من عملاء صندوق التمويل العقارى

البند الثاني موضوع الإتفاق

يملك الطرف الأول الوحدة الموضحة بياناتها أدناه ويمتلك الحق في تأجيرها؛ وبناء على الطلب المقدم من الطرف الثاني "المستأجر" فقد وافق على تأجيرها له بنظام الإجاره المنتهية بالتملك وبياناتها تفصيلاً كما يلي:

1. بيان العقار الكائن به الوحدة محل الإتفاق :

رقم شارع حى أو مجاورة أو تقسيم
مدينة..... محافظة.....

ومحدود بالحدود التالية :

الحد البحرى :
الحد الشرقى :
الحد القبلى :
الحد الغربى :
والعقار مكون من :

2. بيان الوحدة محل الإتفاق :

الوحدة رقم بالدور رقم بالعقار رقم شارع.....
حى أو مجاورة أو تقسيم..... مدينة..... محافظة..... تتكون
من مساحتها بالخدمات م2 (فقط متراً مربعاً) ومساحتها الصافية
..... م2 ، وحدودها كالاتي :

الحد البحرى:
الحد الشرقى:
الحد القبلى :
الحد الغربى:

البند الثالث

تقييم الوحدة

تم تقييم الوحدة موضوع الإتفاق بمبلغ قدره (فقط..... جنيهاً مصرياً لا غير) متضمناً قيمة إيجار المثل بمبلغ قدره (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 الإتفاق إلى الطرف الأول بموجب عقد البيع المؤرخ في/..../..... بينه وبين السيد..... أو شركة..... بثمن إجمالي وقدره..... فقط 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 أى تعرض مادي أو قانوني من الغير؛ وأن المبنى 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 أى نوع .

البند الخامس

إقرار المعاينة

يقر الطرف الثاني بأنه عاين الوحدة موضوع هذا الاتفاق المعاينة التامة المنافية للجهالة وأنه قبلها بحالتها.

البند السادس

القيمة الإيجارية

تم الإتفاق على تحديد القيمة الإيجارية الأساسية بمبلغ وقدره (فقط..... جنيهاً مصرياً لا غير) والقيمة الإيجارية المتغيرة بمبلغ قدره (فقط..... جنيهاً مصرياً لا غير) والقيمة

الإيجارية التكميلية بمبلغ وقدره (فقط..... جنيهاً مصرياً لا غير) على أن يكون إجمالي القيمة الإيجارية طوال مدة التمويل بمبلغ وقدره (فقط..... جنيهاً مصرياً لا غير)؛
يؤجر الطرف الأول للطرف الثاني الوحدة المبينة وصفاً وتفصيلاً بهذا الاتفاق لمدة تبدأ من/.../..... و تنتهي في/.../..... ؛

كما اتفق أطراف الاتفاق على أن تكون طريقة سداد الأجرة بشكل (شهري/ربع سنوي/نصف سنوي/سنوي) تبدأ من تاريخ وتنتهي في .. / .. / ؛

كما يلتزم الطرف الأول على أن يكون جدول السداد المرفق موضح به القيمة الإجمالية للتمويل وتكاليفه وعدد الأقساط وقيمتها وتواريخ إستحقاقها، وأى مصاريف أخرى تم إضافتها على تكاليف التمويل أو خصمها من حساب المستثمر، ويعد جدول السداد مكملاً لهذا الأتفاق وجزء لا يتجزأ منه.

البند السابع

السداد المعجل

إذا رغب المستأجر فى التعجيل بالوفاء بكل أو بعض أقساط الإيجار؛ وجب عليه إخطار المؤجر بذلك قبل موعد السداد المعجل بفترة لا تقل عن شهر، وفى هذه الحالة يتم خفض الأقساط الإيجارية المستحقة عليه وفقاً لجدول السداد المعجل المرفق بإتفاق الإجارة والذي يحدد القيمة المخفضة التى يتم الوفاء بها حسب التاريخ الذى يتم الوفاء فيه من سنوات أقساط الإيجار المتبقية.

البند الثامن

حوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل

يجوز للطرف الأول أن يحيل حقوقه الناشئة عن إتفاق الإجارة إلى شركات التمويل العقاري أو شركات إعادة التمويل العقارى أو إحدى الجهات التي تباشر نشاط توريق الحقوق المالية؛ ويحق له الإفصاح للجهة المحال إليها عن اسم الطرف الثاني 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 الأول بحوالة تلك الحقوق لإحدى الجهات المشار إليها، ويحق للجهة المحال إليها - في حالة وجود رهن على الوحدة لصالح المؤجر - ترتيب حق على الوحدة ضماناً لحقوقها على أن تلتزم بشطب الرهن كلياً عن الوحدة بعد سداد الطرف الثاني لكامل الثمن.

البند التاسع

التنازل عن الإيجار

يحق للطرف الثانى التنازل عن الإيجار للغير بعد الحصول على موافقة كتابية من الطرف الأول على التنازل؛ وفى هذه الحالة ينتقل إلى المتنازل إليه كافة الحقوق والالتزامات الناشئة عن الاتفاق؛ كما يحق للطرف الأول إشتراط تضامن الطرف الثانى مع المتنازل إليه فى سداد الأجرة المتفق عليها.

البند العاشر

إلتزامات المؤجر

1. تمكين المستأجر من معاينة الوحدة المعاينة التامة النافية للجهالة وأنها مطابقة للمواصفات المطلوبة وانه قبلها بحالتها.
2. تمكين المستأجر من شغل الوحدة وحيازتها حياة هادئة مع ضمان عدم التعرض لهذه الحيازة طوال مدة الاتفاق؛ ويلتزم المؤجر بعدم التصرف فى الوحدة للغير بأى من أنواع التصرفات أو ترتيب أى حق عينى أصلى أو تبعى على الوحدة طوال مدة سريان الاتفاق.
3. إخطار المستأجر مرتين سنوياً على الأقل بجميع البيانات المتعلقة باتفاق التمويل.
4. إخطار المستأجر بالجهات التي يتم حوالة حقوقه إليها وطريقة سداد الأقساط إن طرأ أى تغيير عليها.
5. إخطار المستأجر بأي معلومات تتصل بعلمه مما يمكن أن تؤثر على ضمانه العقارى .
6. الإفصاح للمستأجر عن تكاليف التمويل الفعلية.
7. الإفصاح للمستأجر عن كافة تفاصيل المصروفات التي ستضاف إلى تكلفة التمويل وأية رسوم او تكاليف او مصاريف تم خصمها من حسابه ولو كانت تنفيذاً لنص القانون أو لشرط اتقاي او حكم قضائى، كما لا يجوز للمؤجر أن يضيف إلى التكلفة إلا المصروفات الإدارية التي يفصح عنها لمستأجر.
8. نقل ملكية الوحدة في نهاية مدة الاتفاق أو خلالها بعد قيام المستأجر أو خلفه العام أو الخاص بسداد كافة أقساط التمويل وشطب أي من الرهون المقيدة على الوحدة الضامنة لصالحه أو رفع اى قيد أو حظر على الضمانات البديلة.
9. تسليم المستأجر لصورة من نموذج الشروط الأساسية للتمويل العقارى المعد من قبل هيئة الرقابة المالية وأن المستأجر قد حرر إقرار بذلك مرفق بهذا الاتفاق.

10. الحفاظ على السرية التامة لبيانات عملائه وعدم إنشاء أية معلومات عنهم أو عن معاملاتهم إلى الغير بدون موافقاتهم الكتابية المسبقة وفي حدود هذه الموافقة بإستثناء الحالات التي يلزم فيها تقديم معلومات محددة للهيئة أو الجهات الرقابية أو القضائية أو شركات التصنيف أو الإستعلام الإئتماني والجهات التي تباشر نشاط التوريق أو إعادة التمويل وذلك وفقاً لما تفرضه القوانين.

البند الحادي عشر

إلتزامات المستأجر

1. سداد القيم الإيجارية المتفق عليها وفقاً للمواعيد المحددة بهذا الاتفاق والموضحة بجدول سداد القيم الإيجارية المرفق بهذا الاتفاق.
2. المحافظة على العين المستأجرة وإستعمالها للإستعمال المعتاد في مثل ما أجزت له دون زيادة، فإن قصر في الحفاظ عليها أو خالف أوجه الاستعمال المتفق عليها في الاتفاق أو التي يقضى بها العرف أو تجاوز مدة الإجارة فإنه يضمن تلف العين أو هلاكها أو أى نقص يصيبها جراء هذا الإستعمال.
3. عدم التصرف في الوحده أو تأجيرها أو تمكين الغير من الإنفرد بشغلها إلا بعد الحصول على موافقة كتابيه من المؤجر 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 اليه ودخله والضمانات المقدمه منه.
4. إستخدام الوحده وفقاً للغرض المخصص له والمتفق عليه بالاتفاق وعدم إجراء أي تعديلات تخل بالضمان العقارى للمؤجر دون الحصول على موافقة كتابية من المؤجر.
5. إخطار المؤجر كتابة في حالة وجود أي تعرض مادي أو قانوني من قبل الغير.
6. الأقرار بقبوله اتاحة بيانات هذا الأتفاق وملحقاته وما قد يطرأ عليه من تعديلات إلى الهيئة العامة للرقابه المالية.
7. إقرار المستأجر بأنه تسلّم صورة من نموذج الشروط الأساسية للتمويل العقارى المعد من قبل هيئة الرقابة المالية وحرر إقرار بذلك يرفق بهذا الاتفاق.

البند الثاني عشر

التصرف في الوحدة محل الاتفاق

1. يحق للطرف الثاني تأجير الوحدة محل الاتفاق أو تمكين الغير من شغلها بعد الحصول على موافقة الطرف الأول كتابة وبالشروط التي تقترن بهذه الموافقة، ويجوز للطرف الأول أن يشترط حوالة الحق في أجرة الوحدة أو مقابل شغلها وذلك وفاء لمستحقاته.
2. يحق للطرف الأول أن يشترط تضامن الطرف الثاني مع المتصرف إليه في الوفاء بالالتزامات المترتبة على هذا الاتفاق.
3. لا يجوز للطرف الأول رفض الموافقة على تأجير الوحدة 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 الإنفراد بشغل الوحدة وإلا اعتبر موافقاً على ذلك.

البند الثالث عشر

الضمانات والتأمين

1. يحق للطرف الأول أخذ الضمانات الكافية لضمان الحصول على أقساط التمويل مثل الرهن أو الامتياز على عقار آخر أو الكفالة التضامنية من طرف ثالث أو حوالة الحق على مستحقات الطرف الثاني لدى الغير أو أية ضمانات أخرى يراها الطرف الأول.
2. يحق للطرف الأول في حالة التنفيذ على الضمانات البديلة المقدمة من الطرف الثاني أن يستوفى منها ما يتعلق بالأجرة المستحقة في الفترات التي تعثر فيها والغرامات المتفق عليها، وليس له استيفاء جميع الأقساط الإيجارية بما في ذلك الأقساط اللاحقة التي لم يقابلها إنتقاعه بالوحدة، ويجوز له أن يستوفي من الضمانات كل التعويضات الناتجة من إخلال الطرف الثاني بالاتفاق.
3. يقر الطرف الثاني بالتزامه بالتأمين لصالح الطرف الأول (في حالة إشتراط المؤجر التأمين ضد أي من المخاطر المذكورة كلها أو بعضها) بقيمة حقوقه ضد مخاطر عدم الوفاء نتيجة الوفاة أو التعثر أو العجز

- الكلى أو الجزئي أو هلاك الوحدة نتيجة حريق أو غيره ويظل التأمين مستمراً في ظل وجود أية مستحقات للطرف الأول.
4. في حالة تحمل المستأجر لأقساط التأمين يتم إضافة قسط التأمين الذي يتحملة الطرف الثاني إلى تكلفة التمويل والذي يلتزم بسداده إلى الطرف الأول ليقوم بسداده إلى شركة التأمين.
5. يتم احتساب اقساط التأمين على رصيد المديونية وليس على إجمالي قيمة التمويل.
6. في حالة حصول المؤجر على معاملة تفضيلية أخرى من إحدى شركات التأمين فيجب علي المؤجر الإفصاح للمستأجر عن ذلك.
7. في حالة وفاة المستأجر وابداء الورثة رغبتهم في استمرار الاتفاق تنتقل إليهم كافة الحقوق والالتزامات.

البند الرابع عشر

الوعد بالبيع

يلتزم الطرف الأول ببيع الوحدة إلى الطرف الثاني وذلك بعد سداد كافة الإيجارات المستحقة والقيمة المتفق عليها لشراء الوحدة بمبلغ وقدره ؛ ويلتزم الطرف الأول بتحرير عقد بيع للوحدة إلى الطرف الثاني خالي من أية حقوق عينية للغير خلال مده أقصاها ثلاثة شهور.

البند الخامس عشر

فسخ الاتفاق

يعتبر الاتفاق مفسوخاً في حالة إخلال الطرف الثاني بالتزاماته المنصوص عليها في هذا الاتفاق. وفي جميع الأحوال إذا انفسخ 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 في تاريخ البيع، على أن يتم اقتسام حصيلة البيع بحصول الطرف الأول على إجمالي القيمة الايجارية الأساسية المتبقية في تاريخ الفسخ، بالإضافة إلى القيمة الايجارية المتغيرة والقيمة الايجارية التكميلية والمصروفات التي تكبدها الطرف الأول حتى تاريخ البيع ويرد الباقي للطرف الثاني.

البند السادس عشر

إثبات تاريخ الاتفاق و توثيقه

يلتزم أطراف الاتفاق بإثبات تاريخ هذا الاتفاق و توثيقه بالشهر العقاري بالشكل الرسمي العام أو التصديق عليه بحسب الأحوال ووضع الصيغة التنفيذية عليه.

البند السابع عشر

الموطن القانوني للأطراف

يقر أطراف الاتفاق بإتخاذهم 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 أعتبرت جميع الإعلانات والمراسلات التي تمت على هذا العنوان صحيحة ومنتجة لآثارها القانونية0

البند الثامن عشر

الإختصاص 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 الاتفاق على اللجوء للتحكيم في هذا الاتفاق وفقاً لأحكام القانون رقم 27 لسنة 1994 .

البند التاسع

نسخ الاتفاق

تحرر هذا الاتفاق من نسختين بيد كل طرف نسخة للعمل بمقتضاها عند اللزوم .

الطرف الثاني

الطرف الأول

المستثمر (المستأجر)

الممول (المؤجر)