

نموذج (ت ع/1)

إتفاق تمويل عقاري لشراء عقار / وحدة

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 : السيد / المقيم في العقار رقم
 شارع مدينة محافظة ويحمل بطاقة رقم قومي /
 جواز سفر رقم صادر من بتاريخ ومحلة
 المختار

أو شركة / ومقرها سجل تجارى
 رقم بتاريخ / / محافظة ، ويمثلها في التوقيع على هذا الاتفاق
 السيد / بصفته

(طرف أول " بائع ")

(.....)

الطرف الثاني: السيد / ويقوم بالعقار رقم
 شارع مدينة محافظة ويحمل بطاقة رقم
 قومي / جواز سفر : صادرة من :
 بتاريخ ومحله المختار

أو شركة : عنوانها : سجل
 تجارى رقم بتاريخ : بمحافظة : ويمثله
 في هذا الاتفاق السيد: بصفته

(طرف ثان مشتري " مستثمر ")

(.....)

الطرف الثالث : شركة/ مرخص لها بالعمل وفقاً لأحكام القانون رقم 148 لسنة 2001 ولائحته التنفيذية تحت رقم /..... تاريخ القيد /..... رقم السجل التجاري :..... والكائن مركزها الرئيسي في / ويمثلها في هذا الاتفاق السيد: بصفته ومحلّه :.....، ويمثلها في التوقيع على هذا الإتفاق السيد/ ، بصفته

(طرف ثالث " ممول ")

(.....)

تمهيد

يملك الطرف الأول الوحدة السكنية رقم شارع حي أو تقسيم أو مجاورة بمدينة محافظة بمساحة متر مربع تقريبا تحت العجز والزيادة.

يرغب الطرف الثاني في شراء الوحدة المذكورة بنظام التمويل العقاري طبقاً لأحكام قانون التمويل العقاري رقم 148 لسنة 2001 والمعدل بالقانون رقم 55 لسنة 2014.

يدفع الطرف الثاني إلى الطرف الأول % من قيمة الوحدة كمقدم منه كما يدفع صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري إلى الطرف الأول% من قيمة الوحدة¹ ويسدد الباقي على أقساط محددة على النحو الوارد بهذا الاتفاق.

إذا كان المستثمر من المستفيدين من صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري أو صندوق الأسكان الاجتماعي أو مبادرة البنك المركزي، يلتزم كلاً من الممول والمستثمر بالشروط التي يضعها صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري وفقاً لنموذج ملحق بهذا الاتفاق المعد من قبل الصندوق لهذا الغرض. وبعد أن أقر الأطراف الثلاثة بكامل أهليتهم القانونية للتعاقد والتصرف اتفقوا على الآتي :

البند الأول

يعتبر التمهيد السابق ، جزءاً لا يتجزأ من هذا الاتفاق ومكملاً 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 ، وتسرى أحكامهم فيما لم يرد بشأنه نص خاص فيه ، كما يكون لهم الأولوية

¹ إذا كان المستثمر من عملاء صندوق التمويل العقاري

في التطبيق عند التعارض مع غيرها من أحكام ، وتكون كافة مرفقات وملاحق هذا الاتفاق جزء لا يتجزأ منه ومكمل لبنوده.

البند الثاني موضوع الاتفاق

باع وأسقط وتنازل الطرف الأول بموجب هذا الاتفاق وبكافة الضمانات الفعلية والقانونية إلى الطرف الثاني الوحدة
الموضحة بياناتها تفصيلاً كما يلي :

بيان العقار الكائن به الوحدة محل الإتفاق :

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 الإتفاق :

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 :

وما يخصها من حصة الأرض والأجزاء المشتركة ومرافق العقار

البند الثالث

تقييم الوحدة

تم تقييم الوحدة موضوع الاتفاق بمبلغ وقدره وذلك بمعرفة خبير التقييم العقاري السيد / المقيد بسجل خبراء التقييم العقاري بالهيئة العامة للرقابة المالية برقم، وقد قبل الأطراف الثلاثة هذا التقييم .

البند الرابع

الملكية

ألت ملكية الوحدة محل الاتفاق إلى الطرف الأول بموجب ويقر الطرف الأول أن الوحدة مملوكة له ولا يوجد للغير أية حقوق عينيه أصليه أو تبعية عليها ، كما يقر بأنها ليست مؤجرة ولا معاره للغير وأنه يحوزها حيازة هادئة وظاهره دون أي تعرض مادي أو قانوني من الغير، وأن المباني مقامه وفقاً لتراخيص صادرة من جهات الاختصاص الرسمية وسارية المفعول، وأن التنفيذ على الطبيعة تم مطابقاً للتراخيص والقواعد والأصول الفنية ، وأنه لا توجد مخالفات من أي نوع .

البند الخامس

إقرار المعاينة

يقر الطرف الثاني بأنه عاين الوحدة موضوع هذا الاتفاق المعاينة التامة النافية للجهالة وانه قبلها بحالتها .

البند السادس

إنتقال ملكية الوحدة

يلتزم الطرف الأول بتسجيل الوحدة المباعة بإسم الطرف الثاني خالية من أية حقوق عينية للغير خلال مده أقصاها.....؛ مع أحقية الطرف الثالث في إجراء الرهن وقيد حق الإمتياز لصالحه على الوحدة محل الاتفاق لحين الإنتهاء من سداد كامل الثمن.

البند السابع

الثمن

تم هذا الاتفاق نظير ثمن إجمالي شاملاً تكاليف التمويل وقدره..... جنيه مصري (فقطجنيها مصريا لا غير) ويقر الطرف الأول أن الطرف الثاني قد سدد له من ثمن البيع الاجمالي عند التوقيع على هذا الاتفاق مبلغاً وقدره (فقط جنيهاً مصريا لا غير) والباقي مبلغاً وقدره (فقط) يسدد على أقساط لمدة شهر وقيمة القسط الواحد وذلك وفقا لجدول سداد الأقساط المرفق بهذا الاتفاق وبضمان إمتياز البائع المقرر قانونا على العقار المبيع .

كما اتفق الاطراف على أن يكون جدول السداد المرفق موضح به القيمة الإجمالية للتمويل وتكاليفه وعدد الأقساط وقيمتها وتواريخ استحقاقها ، وای مصاريف أخرى تم إضافتها على تكاليف التمويل أو خصمها من حساب المستثمر ، ويكون جدول السداد مكملا لهذا الاتفاق ويعد جزء لا يتجزأ منه .

البند الثامن

السداد المعجل

إذا رغب الطرف الثاني في التعجيل بالوفاء بكل أو بعض أقساط الثمن، وجب إخطار الطرف الثالث بذلك قبل موعد السداد المعجل بفترة لا تقل عن شهر، وفي هذه الحالة يتم خفض الأقساط المستحقة عليه وفقاً لجدول السداد المعجل المرفق باتفاق التمويل والذي يحدد القيمة المخفضة التي يتم الوفاء بها حسب التاريخ الذي يتم الوفاء فيه من سنوات أقساط التمويل المتبقية .

البند التاسع

حوالة الحق في أقساط الثمن

يقر الطرف الأول بقبوله حوالة حقوقه في أقساط الثمن إلى الطرف الثالث بمقابل معجل وبشروط اتفق عليها بموجب وثيقة مستقلة (مرفقة بهذا الاتفاق ومكملة له) تتضمن أحكام وآثار هذه الحوالة التي تشمل حق الامتياز المقرر قانوناً للثمن على الوحدة المباعة .

ويعتبر توقيع الطرف الأول على هذا الاتفاق إيصالاً ومخالصة منه باستلام كامل المقابل المعجل للحوالة . كما يعتبر توقيع الطرف الثاني على هذا الاتفاق قبولاً منه لهذه الحوالة وإقراراً بنفاذها في حقه .

البند العاشر

حوالة الحقوق الناشئة عن إتفاق التمويل

يجوز للطرف الثالث أن يحيل حقوقه الناشئة عن هذا الاتفاق 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 إسم الطرف الثاني المدين بالحقوق التي تمت حوالتها وبالضمان المقدم منه وبما قام بوفائه من أقساط ومواعيد الوفاء وحالات الإمتناع عنه دون حاجة إلى موافقة الطرف الثاني ، 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 المستثمر لكامل الثمن.

البند الحادي عشر

التزامات الممول

يلتزم الممول بما يلي :

1. تمكين المستثمر من معاينة الوحدة المعاينة التامة النافية للجهالة .
2. تمكين المستثمر من شغل الوحدة وحيازتها حيازة هادئة مع ضمان عدم التعرض لهذه الحيازة حتى استكمال مدة الاتفاق .
3. إخطار المستثمر مرتين سنويا على الأقل بجميع البيانات المتعلقة باتفاق التمويل .
4. إخطار المستثمر بالجهات التي يتم حوالة حقوقه إليها وطريقة سداد الأقساط إن طرأ أى تغيير عليها .
5. الإفصاح للمستثمر عن تكلفة التمويل الفعلية .
6. الإفصاح للمستثمر عن كافة تفاصيل المصروفات التي ستضاف إلى تكلفة التمويل ، كما لا يجوز للممول أن يضيف إلى التكلفة إلا المصروفات الإدارية التي يفصح عنها للمستثمر .
7. إخطار المستثمر بأي معلومات تتصل بعلمه مما يمكن أن تؤثر على ضمانه العقاري .
8. الحفاظ على السرية التامة لبيانات عملائه وعدم إفشاء أية معلومات عنهم أو عن معاملاتهم إلي الغير بدون موافقتهم الكتابية المسبقة وفي حدود هذه الموافقة باستثناء الحالات التي يلزم فيها تقديم معلومات محدده للهيئة العامة للرقابة المالية و الجهات الرقابيه أو القضائية أو شركات التصنيف أو الإستعلام الائتماني أو الجهات التي تباشر نشاط التوريق أو إعادة التمويل وذلك وفقاً لما تفرضه القوانين.
9. إطلاع المستثمر على نموذج الشروط الأساسية للتمويل العقاري المعد من قبل الهيئة العامة للرقابة المالية وتسليمه نسخة من النموذج.

البند الثاني عشر التزامات المستثمر

يلتزم المستثمر بما يلي :

1. سداد كامل أقساط الثمن في المواعيد المتفق عليها وذلك إلى الطرف الثالث مباشرة وفقاً لبنود هذا الاتفاق.
2. سداد ما يستحق على الوحدة من التزامات لاحقة على شغلها بما في ذلك من رسوم أو ضرائب أو غير ذلك لأية جهة حكومية دون أن يكون له الحق في الرجوع على الطرف الثالث بما قد يؤديه في هذا الشأن.
3. عدم التصرف في الوحدة أو تأجيرها أو تمكين الغير من الإنفراد بشغلها 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.

4. عدم إجراء أي تعديلات تخل بالضمان العقاري للممول دون الحصول على موافقة كتابية من الممول
5. إخطار الممول كتابة في حالة وجود أي تعرض مادي أو قانوني من قبل الغير .
6. رهن الوحدة أو قيد حق امتياز الثمن المحالة أقساطه إلى الممول وذلك ضماناً للوفاء بها.
7. الإقرار بأنه تسلم نسخة من نموذج الشروط الأساسية للتمويل العقاري المعد من قبل الهيئة العامة للرقابة المالية وكتابة إقرار بذلك يرفق بهذا الاتفاق.
8. الإقرار بقبوله إتاحة بيانات هذا الاتفاق وملحقاته وما قد يطرأ عليه من تعديلات إلى الهيئة العامة للرقابة المالية .

البند الثالث عشر

التصرف في الوحدة محل الاتفاق

1. يحق للطرف الثاني بعد الحصول على موافقة الطرف الثالث كتابة، التصرف في الوحدة محل هذا الاتفاق بالبيع أو الهبة أو غيرها من التصرفات ، أو ترتيب أي حق عيني عليها بشرط أن يقبل المتصرف إليه الحلول محل الطرف الثاني في الالتزامات المترتبة على هذا الاتفاق .
2. كما يحق للطرف الثاني تأجير الوحدة أو تمكين غيره من الانفراد بشغلها بعد الحصول على موافقة الطرف الثالث كتابة وبالشروط التي تقتزن بهذه الموافقة ويجوز للممول أن يشترط حوالة الحق في أجرة الوحدة أو مقابل شغله وذلك وفاء لمستحقته.

3. وللطرف الثالث أن يشترط تضامن الطرف الثاني مع المتصرف إليه في الوفاء بالإلتزامات المترتبة على هذا الإتفاق .

ولا يجوز للطرف الثالث رفض الموافقة على التصرف في الوحدة أو تأجيرها أو تمكين الغير من الانفراد بشغلها إلا لأسباب جدية تتعرض معها مصالحة 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 الثالث أخذ الضمانات الكافية لضمان الحصول على أقساط التمويل مثل الرهن أو الامتياز على الوحدة الممولة أو أي عقار آخر أو الكفالة التضامنية من طرف اخر أو حوالة الحق على مستحقات المستثمر لدى الغير أو أية ضمانات أخرى يراها الطرف الثالث.
2. يقر الطرف الثاني بالتزامه بالتأمين لصالح الطرف الثالث بقيمة حقوقه ضد مخاطر عدم الوفاء نتيجة الوفاة أو العجز الكلي أو الجزئي أو التعثر أو هلاك الوحدة نتيجة حريق أو غيره ويظل التأمين مستمراً في ظل وجود أية مستحقات للطرف الثالث .
3. يتم إضافة قسط التأمين الذي يتحمله الطرف الثاني إلى تكلفة التمويل والذي يلتزم بسداده إلى الطرف الثالث ليقوم بسداده إلى شركة التأمين.
4. في حالة حصول الممول على معاملة تفضيلية من إحدى شركات التأمين فيجب علي الممول الإفصاح للمستثمر عن ذلك.
5. يجب أن يتم احتساب قسط التأمين على رصيد المديونية وليس على إجمالي قيمة التمويل.
6. في حالة وفاة المستثمر وإبداء الورثة رغبتهم في استمرار الاتفاق تنتقل إليهم كافة الحقوق والالتزامات .

البند الخامس عشر

حالات الإخلال والآثار المترتبة عليها

- يحق للممول اتخاذ ما يلزم نحو التنفيذ على الوحدة الضامنة طبقاً للإجراءات المنصوص عليها في قانون التمويل العقاري رقم 148 لسنة 2001 والمعدل بالقانون 55 لسنة 2014 في الحالات الآتية:
1. عدم وفاء الطرف الثاني بالأقساط المستحقة ومضى ثلاثين يوماً على تاريخ استحقاقها.
 2. عند ثبوت نقص محل بقيمة الوحدة بفعل أو إهمال المستثمر .

3. التصرف في الوحدة أو تأجيرها أو تمكين الغير من شغلها دون الحصول على موافقة كتابية من الممول في هذا الشأن.

ولا يجوز للممول البدء في إجراءات التنفيذ على الوحدة الضامنة إلا بعد إنذار المستثمر على يد محضر بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف بحسب الأحوال على أن يتضمن الإنذار ما يأتي :

أ- تنبيه المدين بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف.

ب- بيان بالأقساط الواجب الوفاء بها أو بالضمان الذي يقبله الممول .

ت- تحديد المدة التي يجب على المستثمر الوفاء في خلالها أو تقديم الضمان؛ على ألا تقل عن ستين يوماً من تاريخ الإنذار.

ث- التنبيه على المستثمر بأن انقضاء المهلة المحددة بالإنذار دون الاستجابة له يترتب عليه حلول آجال الأقساط المتبقية وفقاً لاتفاق التمويل العقاري.

وفي حالة عدم قيد الضمان العقاري وكذا في حالات الإجارة والمشاركة والمرابحة يعد الاتفاق مفسوخاً ويحق للممول إستصدار حكم بالفسخ وإسترداد العين محل الاتفاق، وعقب صدور حكم الفسخ يتم إسترداد العين محل التمويل والتسوية على النحو التالي:

1. يتم تحديد القيمة السوقية للعقار بواسطة أحد خبراء التقييم العقاري الذي تعينه الهيئة العامة للرقابة المالية من الخبراء المقيدین لديها.
2. يتم بيع العقار بقيمته السوقية على أن يتم تقسيم حصيلة البيع بحصول الممول على رصيد المديونية القائم في تاريخ الفسخ بالإضافة إلى كافة المصروفات والتكاليف التي تكبدها حتى تاريخ البيع و يرد الباقي إلى المستثمر.

البند السادس 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 الإنتفاع بها للغير أو تمكين الغير من الإنفراد بشغلها قبل مضي سبع سنوات من تاريخ الحصول على الدعم من الصندوق، ويقع باطلاً كل تصرف يخالف ذلك.

البند السابع 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.

البند الثامن عشر

الموطن القانوني للأطراف

يقر أطراف الاتفاق باتخاذهم محلاً مختاراً لهم بالعنوان الموضح لكل منهم بصدد هذا الاتفاق ويلتزم كل من الطرف 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 القانونية .

البند التاسع 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 الإتفاق على 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 .

طرف ثالث
ممول

طرف ثان
مستثمر

طرف أول
بائع