

نموذج (ت ع / 2)

إتفاق تمويل عقاري لبناء عقار

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 " مقاول ")

(.....)

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 " 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 ومحلته :.....، ويمثلها في التوقيع على هذا الإتفاق السيد/ ، بصفته

(طرف ثالث " ممول ")

(.....)

تمهيد

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

يرغب الطرف الثاني فى بناء قطعة الأرض بنظام التمويل العقاري طبقاً لأحكام قانون التمويل العقارى رقم 148 لسنة 2001 المعدل بالقانون رقم 55 لسنة 2014 وبموجب اتفاق تمويلي بين الطرف الأول والطرف الثالث . دفع الطرف الثاني إلى الطرف الأول مبلغ وقدرة (فقط..... جنيهاً مصرياً لا غير) كدفعة مقدمة من تكاليف البناء؛ ويسدد الباقي على أقساط محددة على النحو الوارد بجدول السداد المرفق بهذا الاتفاق . وبعد أن أقر الأطراف الثلاثة بكامل أهليتهم القانونية للتعاقد والتصرف اتفقوا على الأتي:

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 متتما 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 جزءاً لا يتجزأ منه ومكمل لبنوده.

البند الثاني

موضوع الاتفاق

اتفق الطرف الأول مع الطرف الثاني على أن يقوم الطرف الأول بتشديد بناء على قطعة الأرض الموضحة بياناتها تفصيلاً كما يلي :

بيان قطعة الأرض 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 :
ومساحتها..... م2 (فقط متراً مربعاً) .

ويوضح الملحق المرفق بهذا الاتفاق تفاصيل وعناصر البناء المتفق على تشييده من حيث مساحته وعدد طوابقه ومواصفات بنائه وغير ذلك من التفاصيل المتعلقة به .

البند الثالث

تقييم العقار

تم تقييم تكاليف البناء موضوع هذا الاتفاق بمبلغ (.....) وذلك بمعرفة خبير التقييم العقاري السيد /..... المقيد بسجل خبراء التقييم العقاري بالهيئة العامة للرقابة المالية برقم بتاريخ/.. /.....

وقد قبل الأطراف الثلاثة هذا التقييم .

البند الرابع

الملكية

آلت إلى الطرف الثاني ملكية قطعة الأرض بموجب اتفاق البيع المؤرخ في/.. /..... أو اتفاق تخصيص رقم صادر من بتاريخ / / ، ويقر الطرف الثاني أن قطعة الأرض المشار إليها مملوكة له ولا يوجد للغير أية حقوق عينية أصلية أو تبعية عليها كما يقر بأنها ليست مؤجرة وأنه يحوزها حيازة هادئة وظاهرة دون أي تعرض مادي أو قانوني من الغير و أن تراخيص البناء صادرة من جهات الاختصاص

الرسمية وسارية المفعول وأن التنفيذ سيتم مطابقاً للتراخيص والقواعد والأصول الفنية وأنه لا توجد أية مخالفات من أي نوع كان .

البند الخامس

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 الأطراف الثلاثة بأنهم عاينوا تصميم المباني موضوع الاتفاق المعاينة التامة النافية للجهالة وأنهم قبلوا إتمام البناء على أساسها ووفقاً لما يتضمنه ملحق هذا الاتفاق .

البند السادس

ثمن أعمال البناء

تم هذا الاتفاق نظير ثمن إجمالي (لأعمال البناء) شاملاً تكاليف التمويل وقدره..... جنيه مصري (فقط جنيهاً مصرياً لا غير) ويقر الطرف الأول أن الطرف الثاني قد سدد له من قيمة مقابل البناء عند التوقيع على هذا الاتفاق مبلغاً وقدره (فقط) جنيهاً مصرياً لا غير) والباقي مبلغاً وقدره (فقط) يسدد على أقساط لمدة شهر وقيمة القسط الواحد وذلك وفقاً لجدول سداد الأقساط المرفق بهذا الاتفاق وبضمان امتياز حق المقاول المقرر قانوناً على البناء . ويرفق بالاتفاق ملحق (عقد المقاولة) بين الأطراف الثلاثة على أن يبين كيفية سداد الممول لمستحقات المقاول. كما تم الاتفاق على أن يكون جدول السداد المرفق موضح به القيمة الإجمالية للتمويل وتكاليفه وعدد الأقساط وقيمتها وتواريخ استحقاقها ، و أي مصاريف أخرى تم إضافتها على تكاليف التمويل أو خصمها من حساب المستثمر ، ويكون جدول السداد مكمل لهذا الاتفاق ويعد جزء لا يتجزأ منه .

البند السابع

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 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 وأثار 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

حوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق 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 العاشر

التزامات المقاول

1. يلتزم الطرف الأول بالقيام بعملية البناء بالمقابل المتفق عليه في هذا الاتفاق ووفقاً للأحكام الواردة في هذا الاتفاق .

2. كما يقر الطرف الأول بالتزامه بضمان ما يحدث من تهدم كلي أو جزئي فيما شيده من مبان خلال عشر سنوات من تاريخ انتهاء تنفيذ الأعمال 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. كما يلتزم الطرف الأول بوضع إعلان ظاهر على الأرض موضوع الإتفاق يذكر فيه صراحة أنه يقوم ببناء هذه الأرض بأسلوب التمويل العقاري .
4. ويقر الطرف الأول بالتزامه بالمواصفات والتصميمات الهندسية الواردة في الملحق المرفق بهذا الاتفاق.

البند الحادي عشر

التزامات الممول

يلتزم الممول بما يلي :

1. إخطار المستثمر مرتين سنويا على الأقل بجميع البيانات المتعلقة بإتفاق التمويل .
2. إخطار المستثمر بالجهات التي يتم حوالة حقوقه إليها وطريقة سداد الأقساط أن طراً اى تغيير عليها .
3. الإفصاح للمستثمر عن تكلفة التمويل الفعلية .
4. إخطار المستثمر بأي معلومات تتصل بعلمه مما يمكن أن تؤثر على ضمانه العقاري .
5. 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 .
6. الحفاظ على السرية التامة لبيانات عملائها وعدم إفشاء اية معلومات عنهم أو عن معاملاتهم إلي الغير بدون موافقاتهم الكتابية المسبقة وفي حدود هذه الموافقة باستثناء الحالات التي يلزم فيها تقديم معلومات محددة للهيئة العامة للرقابة المالية أو الجهات الرقابية أو القضائية أو شركات التصنيف أو الإستعلام الائتماني أو الجهات التي تباشر نشاط التوريق أو إعادة التمويل وذلك وفقاً لما تفرضه القوانين.
7. 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 العقار الذي تم بناؤه بموجب هذا الاتفاق من رسوم أو ضرائب أو غير ذلك لأية جهة حكومية اعتباراً من تاريخ هذا الاتفاق دون أن يكون له الحق في الرجوع على الطرف الثالث بما قد يؤديه في هذا الشأن.
3. إقرار بقبوله إتاحة بيانات هذا الاتفاق وملحقاته وما يطرأ عليه من تعديلات للهيئة العامة للرقابة المالية.
4. عدم التصرف في العقار محل البناء أو تأجيره أو تمكين أحد من شغله إلا بعد الحصول على موافقة الطرف الثالث الممول كتابة على ذلك ، كما يلتزم المستثمر بإخطار الممول برغبته في التصرف في العقار محل البناء أو تأجيره أو تمكين الغير من الانتفاع به قبل إجراء التصرف بثلاثين يوماً .

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

البند الثالث عشر

التصرف في الوحدة محل الاتفاق

1. يحق للطرف الثاني بعد الحصول على موافقة الطرف الثالث كتابة ، التصرف في قطعة الأرض والعقار الذي تم بناؤه عليها محل هذا الاتفاق بالبيع أو الهبة أو غيرهما 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 العقار محل البناء أو تمكين غيره من الأفراد بشغله بعد الحصول على موافقة الطرف الثالث كتابة وبالشروط التي تقترن بهذه الموافقة و يجوز للممول أن يشترط حوالة الحق في أجرة العقار أو مقابل شغله وذلك وفاء لمستحقته .
- ولا يجوز للطرف الثالث رفض الموافقة على التصرف في العقار أو الوحدة أو تأجيره أو تمكين الغير من الأفراد 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 له برغبته في التصرف أو في التأجير أو تمكين الغير من الأفراد بشغل العقار 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 العقار الممول أو 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. يحق للطرف الثالث اشتراط إتمام إجراءات تسجيل العقار الذي تم بناؤه لصالح المستثمر بعد سداد كامل أقساط الثمن .
3. 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 .
4. يتم إضافة قسط التأمين الذي يتحمله الطرف الثاني إلى تكلفة التمويل والذي يلتزم بسداده إلى الطرف الثالث ليقوم بسداده إلى شركة التأمين .
5. في حالة حصول الممول على معاملة تفضيلية من إحدى شركات التأمين فيجب على الممول الإفصاح للمستثمر عن ذلك .
6. يجب أن يتم احتساب قسط التأمين على رصيد المديونية وليس على إجمالي قيمة التمويل .
7. في حالة وفاة المستثمر و إبداء 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 المقيدين 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

إثبات تاريخ الاتفاق وتوثيقه

يلتزم أطراف الاتفاق بإثبات تاريخ هذا الاتفاق وتوثيقه بالشهر العقاري بالشكل الرسمي العام أو التصديق عليه بحسب الأحوال .

البند السابع عشر

الموطن القانوني للأطراف

يقر أطراف الاتفاق باتخاذهم محلاً مختاراً لهم بالعنوان الموضح لكل منهم بصدد هذا الاتفاق ويلتزم كل من الطرفين والثاني والثالث 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 الثامن عشر

الاختصاص المحلي للمحاكم

تختص المحكمة الاقتصادية الواقع في دائرتها العقار أو 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 التاسع عشر

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

مقاول