

نموذج (ت ع / 5)

اتفاق تمويل عقاري

بنظام المرابحة

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 "بائع بالمرابحة"

(.....)

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

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

طرف ثاني "مشتري بالمرابحة"

(.....)

تمهيد

يملك الطرف الأول الوحدة رقم بالعقار رقم شارع حي أو تقسيم أو مجاورة بمدينة محافظة بمساحة متر مربع تحت العجز والزيادة. وقد قام الطرف الأول بشراء الوحدة المذكورة بناء على رغبة الطرف الثاني من خلال الطلب المرفق والمتضمن إلتزامه بشرائها من الطرف الأول بنظام المرابحة طبقاً لأحكام قانون التمويل العقاري رقم 148 لسنة 2001 المعدل بالقانون رقم 55 لسنة 2014.

وأتفق الطرفان على أن يقوم الطرف الثاني بسداد دفعة مقدمة قيمتها.....، على أن يخصم هذا المبلغ من إجمالي قيمة الأقساط خلال المدة المتفق عليها، كما يدفع صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري إلى الطرف الأول% من قيمة الوحدة¹.

إذا كان المستثمر من المستفيدين من صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري أو صندوق الأسكان الاجتماعي او 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 الطرفين بكامل أهليتهم القانونية للتعاقد والتصرف اتفقوا على الآتي:

البند الأول

يعتبر التمهيد السابق؛ والطلب المقدم من الطرف الثاني برغبته في شراء الوحدة؛ واتفاق البيع المبرم بين شركة للتمويل العقاري (المشترى) والسيد / أو شركة (البائع) جزءاً لا يتجزأ من هذا الاتفاق ومكماً لشروطه؛ كما تعتبر أحكام القانون رقم 148 لسنة 2001 المعدل بالقانون رقم 55 لسنة 2014 و لائحته 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.

¹ إذا كان المستثمر من عملاء صندوق التمويل العقاري

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 :

1. بيان العقار الكائن به الوحدة 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 :

2. بيان الوحدة محل الاتفاق :

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

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

من مساحتها بالخدمات م (فقط متراً مربعاً) ومساحتها الصافية

..... م 2 ؛ 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 اتفاق البيع المؤرخ في/../. بينه وبين السيد..... أو شركة..... بثمان 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 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

انتقال ملكية الوحدة

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

البند السابع

الثمن

تم بيع الوحدة موضوع الاتفاق بقبول الطرفين نظير ثمن أساسي (ثمن الشراء) قدره فقط لا غير ؛ مضاف إليه أرباح الطرف الأول و المقدرة بمبلغ (فقط..... جنيهاً مصرياً لا غير)؛ وبإجمالي الثمن وقدره (فقط..... جنيهاً مصرياً لا غير)؛ ويقر الطرف الأول أن الطرف الثاني قد سدد له من ثمن البيع الإجمالي عند التوقيع على هذا العقد مبلغاً كدفعة مقدمة من ثمن الوحدة وقدره (فقط..... جنيهاً مصرياً لا غير)، والباقي مبلغاً وقدره (فقط..... جنيهاً مصرياً لا غير) يسدد على أقساط لمدة شهر وقيمة القسط الواحد (فقط..... جنيهاً مصرياً لا غير)؛ وذلك وفقاً لجدول سداد الأقساط المرفق بهذا الاتفاق وبضمان إمتياز البائع المقرر قانوناً على الوحدة المبيعة أو الضمانات البديلة.

كما اتفق الطرفان على أن يكون جدول السداد المرفق موضح به القيمة الإجمالية للتمويل وتكاليفه وعدد الأقساط وقيمتها وتواريخ إستحقاقها، وأي مصاريف أخرى تم إضافتها على تكاليف التمويل أو خصمها من حساب الطرف الثاني، ويكون جدول السداد مكملاً 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 الأول بذلك قبل موعد السداد المرفق باتفاق التمويل 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 الثمن المتبقية .

البند التاسع

حوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل

يجوز للطرف الأول أن يحيل حقوقه الناشئة عن اتفاق المرابحة 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 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 البائع- ترتيب حق على الوحدة ضماناً لحقوقها على أن تلتزم بشطب الرهن كلياً عن الوحدة بعد سداد المشتري لكامل الثمن.

البند العاشر

التزامات البائع

1. تمكين المشتري من معاينة الوحدة المعاينة التامة النافية للجهالة وأنها مطابقة للمواصفات المطلوبة وانه قبلها بحالتها.
2. تمكين المشتري من شغل الوحدة وحيازتها حيازة هادئة مع ضمان عدم التعرض لهذه الحيازة حتى استكمال مدة الاتفاق.
3. إخطار المشتري مرتين سنوياً على الأقل بجميع البيانات المتعلقة باتفاق التمويل.
4. إخطار المشتري بالجهات التي يتم حوالة حقوقه إليها وطريقة سداد الأقساط إن طرأ أي تغيير عليها.
5. إخطار المشتري بأي معلومات تتصل بعلمه مما يمكن أن تؤثر على ضمانه العقاري.
6. الإفصاح للمشتري عن تكاليف التمويل الفعلية.
7. الإفصاح للمشتري 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 للبائع أن يضيف إلى التكلفة إلا المصروفات الإدارية التي يفصح عنها للمشتري.
8. تسليم المشتري بصورة من نموذج الشروط الأساسية للتمويل العقاري المعد من قبل هيئة الرقابة المالية وأن المشتري قد حرر إقرار بذلك مرفق بهذا الاتفاق.
9. الحفاظ على السرية التامة لبيانات عملائه وعدم إفشاء أية معلومات عنهم أو عن معاملاتهم إلي الغير بدون موافقاتهم الكتابية المسبقة وفي حدود هذه الموافقة باستثناء الحالات التي يلزم فيها تقديم معلومات محده 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 الحادي عشر

التزامات المشتري

1. سداد كامل أقساط الثمن في المواعيد المتفق عليها وذلك إلى الطرف الأول مباشرة وفقاً لبند هذا الاتفاق.

2. سداد ما يستحق على الوحدة المبيعة من إلتزامات لاحقة على شرائها بما في ذلك من رسوم أو ضرائب أو غير ذلك لأية جهة حكومية دون أن يكون له الحق في الرجوع على الطرف الأول بما قد يؤديه في هذا الشأن.
3. عدم التصرف في الوحدة أو تأجيرها أو تمكين الغير من الإنفراد بشغلها إلا بعد الحصول على موافقة كتابيه من البائع 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 للبائع دون الحصول على موافقة كتابية من البائع.
5. إخطار البائع كتابة في حالة وجود أي تعرض مادي أو قانوني من قبل الغير.
6. رهن الوحدة أو قيد حق امتياز الثمن المحالة أقساطه إلى البائع وذلك ضماناً للوفاء بها.
7. إقرار المشتري بأنه تسلم صورة من نموذج الشروط الأساسية للتمويل العقاري المعد من قبل هيئة الرقابة المالية وحرر إقرار بذلك يرفق بهذا الاتفاق.

البند الثاني عشر

التصرف في الوحدة محل الاتفاق

1. يحق للطرف الثاني بعد الحصول على موافقة من الطرف الأول كتابة التصرف 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 الوحدة محل الاتفاق أو تمكين الغير من شغلها بعد الحصول على موافقة الطرف الأول كتابة وبالشروط التي تقتزن بهذه الموافقة، ويجوز للطرف الأول أن يشترط حوالة الحق في القسط أو مقابل شغله 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 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 الثالث عشر

الضمانات والتأمين

1. يحق للطرف الأول أخذ الضمانات الكافية لضمان الحصول على أقساط التمويل مثل الرهن أو الامتياز على الوحدة محل الاتفاق أو أي عقار آخر أو الكفالة التضامنية من طرف آخر أو حوالة الحق على مستحقات الطرف الثاني 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 بالأقساط المستحقة في الفترات التي تعثر فيها وكافة حقوقه المالية ويرد الباقي للطرف الثاني، ويجوز له أن يستوفي من الضمانات كل التعويضات الناتجة من إخلال الطرف الثاني بالاتفاق.
3. يحق للطرف الأول إشتراط إتمام إجراءات تسجيل الوحدة المبيعة لصالح الطرف الثاني بعد سداد كامل أقساط الثمن.
4. 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.
5. يتم إضافة قسط التأمين الذي يتحمله الطرف الثاني إلى تكلفة التمويل والذي يلتزم بسداده إلى الطرف الأول ليقوم بسداده إلى شركة التأمين.
6. يتم احتساب أقساط التأمين على رصيد المديونية وليس على إجمالي قيمة التمويل.
7. في حالة حصول البائع على معاملة تفضيلية أخرى من إحدى شركات التأمين فيتوجب عليه الإفصاح للمشتري عن ذلك.
8. في حالة وفاة المشتري وإبداء الورثة رغبتهم في استمرار الاتفاق تنتقل إليهم كافة الحقوق و اللإلتزامات.

البند الرابع عشر

فسخ الاتفاق

- يعتبر الاتفاق مفسوخاً في حالة إخلال الطرف الثاني بإلتزاماته 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 في تاريخ البيع، على أن يتم اقتسام حصيلة البيع بحصول الطرف الأول على رصيد المديونية القائم في تاريخ الفسخ، بالإضافة إلى تكاليف التمويل والمصروفات التي تكبدها الطرف الأول حتى تاريخ البيع ويرد الباقي للطرف الثاني.

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 رقم 55 لسنة 2014 في الحالات الآتية:

1. عدم وفاء الطرف الثاني بالأقساط المستحقة ومضى ثلاثين يوماً على تاريخ استحقاقها.
2. عند ثبوت نقص مغل 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 .
- ج- تحديد المدة التي يجب على المستثمر الوفاء في خلالها أو تقديم الضمان؛ على ألا تقل عن ستين يوماً من تاريخ الإنذار.
- د- 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 والمراوحة يعد الاتفاق مفسوخاً ويحق للممول إصدار 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 المشتري لإحدى الوحدات الممولة من شركات التمويل العقاري والتي قام صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري بتقديم دعم عليها إلى المشتري 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 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 بصدد هذا الاتفاق ويلتزم كل من الطرف الأول والطرف الثاني بإخطار الآخر في حالة تغييره بخطاب موسى 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 الاتفاق على 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

مشتري بالمرابحة

بائع بالمرابحة