

الهيئة العامة للرقابة المالية

قرار رقم ١٤٩٥ لسنة ٢٠١٨

بتاريخ ٢٠١٨/١٢/٣٠

بشأن نماذج عقود التمويل العقاري للوحدات المدعومة
من صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري

رئيس الهيئة العامة للرقابة المالية

بعد الاطلاع على قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ والمعدل بالقانون
رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٩ بشأن تنظيم الرقابة على الأسواق والأدوات المالية
غير المصرفية ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ١٩٢ لسنة ٢٠٠٩ بإصدار النظام الأساسي للهيئة
العامة للرقابة المالية ؛

وعلى القانون رقم ٩٣ لسنة ٢٠١٨ بشأن الإسكان الاجتماعي ودعم
التمويل العقاري ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ١١١ لسنة ٢٠١٥
بشأن قواعد ومعايير ممارسة نشاط التمويل العقاري ؛

وعلى قرار رئيس الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ١٠٧٦ لسنة ٢٠١٥
بشأن نماذج اتفاقات التمويل العقاري ؛

وعلى مذكرة الإدارة المركزية للإشراف والرقابة على شركات التمويل

المؤرخة في ٢٠١٨/١٢/٢٠ ؛

قرر:

(المادة الأولى)

يعمل بالنماذج المرفقة بشأن التمويل العقارى للوحدات المدعومة من صندوق الإسكان

الاجتماعى ودعم التمويل العقارى ، وهى :

نموذج (ت/ع ٩) عقد تمويل عقارى لشراء وحدة سكنية مدعومة من صندوق الإسكان

الاجتماعى ودعم التمويل العقارى طبقاً لأحكام قانون التمويل العقارى رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١

ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقانون رقم ٩٣ لسنة ٢٠١٨ بشأن الإسكان الاجتماعى

ودعم التمويل العقارى .

نموذج (ت/ع ١٠) عقد تمويل عقارى لشراء وحدة سكنية ضمن وحدات

الإسكان الاجتماعى طبقاً لأحكام قانون التمويل العقارى رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١

ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقانون رقم ٩٣ لسنة ٢٠١٨ بشأن الإسكان الاجتماعى

ودعم التمويل العقارى .

(المادة الثانية)

ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، وعلى الموقع الإلكترونى للهيئة ،

ويعمل به من تاريخ صدوره .

رئيس مجلس إدارة

الهيئة العامة للرقابة المالية

د. محمد عمران

عقد تمويل عقارى لشراء وحدة سكنية**ضمن وحدات الإسكان الاجتماعى**

طبقاً لأحكام قانون التمويل العقارى رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما

والقانون رقم ٩٣ لسنة ٢٠١٨ بشأن الإسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى

إنه فى يوم _____ الموافق _____ / _____ / _____

تم التعاقد بين كل من :

أولاً :

صندوق الإسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى والكائن مقره ٤٤ و٤٦ شارع الجيزة - الدقى - الجيزة .

ويمثله قانوناً فى هذا العقد السيد الأستاذ / _____ بصفته الرئيس التنفيذى والممثل القانونى للصندوق بموجب قرار رئيس مجلس الوزراء رقم _____ ويوقع عنه فى هذا العقد السيد المهندس / _____ بصفته مدير مديرية الإسكان بمحافظة / _____ رئيس جهاز تنمية مدينة بموجب _____

طرف أول (بائع)

ثانياً :

السيد / _____ مواليد : _____ الجنسية : _____ ويحمل بطاقة رقم قومى _____ بتاريخ _____ ويقيم فى _____ وتعد الوحدة السكنية محل العقد هى محلاً مختاراً وموطناً قانونياً له من تاريخ استلامه لها .

طرف ثانٍ - مشترٍ - (مستثمر)

ثالثاً :

بنك / شركة _____ للتمويل العقارى (ش.م.م) المرخص لها بالعمل وفقاً لأحكام قانون التمويل العقارى الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما تحت رقم _____ ؛ رقم السجل التجارى _____ والكائن مركزها الرئيسى فى _____ ، ومحلها المختار _____ ويمثلها فى التوقيع على الاتفاق _____

السيد _____ بصفته _____

أو بنك / _____

طرف ثالث (ممول)

تمهيد

فى ضوء مبادرة البنك المركزى المصرى من ضرورة تحفيز جهات التمويل العقارى وتشجيعها على التوسع فى مجال التمويل العقارى مع توجيهها للاهتمام بمحدودى الدخل ومتوسطى الدخل إيماناً منه بالمسئولية الاجتماعية التى تقع على عاتقه بخلاف دوره الاقتصادى ، على أن يتم ذلك من خلال تحقيق إصلاح هيكلى للتمويل العقارى من خلال إتاحة التمويل طويل الأجل بأسعار عائد منخفضة لضمان توفير الدعم المناسب لفئة محدودى الدخل ، فضلاً عما يقوم به صندوق الإسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى من تقديم دعم نقدى لجزء من مقدم ثمن الوحدة لفئة محدودى الدخل وعلى أن يقوم المستثمر (الطرف الثانى) بسداد باقى مقدم ثمن الوحدة .

وحيث إن الطرف الأول (البائع) يمتلك الوحدة السكنية رقم _____ بالدور رقم _____ الكائنة بالعقار رقم _____ شارع _____ مدينة _____ محافظة _____ بمساحة _____ مربع تقريباً تحت العجز والزيادة ويرغب فى بيعها .

وحيث إن الطرف الثانى (المستثمر) يرغب فى شراء هذه الوحدة بنظام التمويل العقارى طبقاً لأحكام قانون التمويل العقارى الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ وتعديلاته ، وقانون الإسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى رقم ٩٣ لسنة ٢٠١٨ على أن يدفع _____ % من قيمة هذه الوحدة المبينة بالبند السادس من هذا الاتفاق - والتى تم تقييمها بمبلغ وقدره _____ فقط - لا غير وقد قبل أطراف هذا الاتفاق هذا التقييم - كمقدم ، كما يقدم الطرف الأول مبلغ _____ فقط - لا غير دعم للطرف الثانى على أن يسدد الباقى على أقساط محددة على النحو الوارد بهذا الاتفاق ، وفى ذات الوقت يقبل الطرف الأول (البائع) بحواله حقه فى هذه الأقساط إلى الطرف الثالث (الممول) بمقابل معجل بالشروط التى يتفقان عليها بحيث يسدد الطرف الثانى (المستثمر) الأقساط إلى الطرف الثالث (الممول) طبقاً للجدول المرفق .

يلتزم الممول والطرف الثانى (المستثمر) الحاصل على الدعم الذى يقدمه صندوق الإسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى فى هذا الشأن "والذى يتمثل فى دعم مقدم ثمن الوحدة المبيعة أو دعم جزء من الأقساط الشهرية المستحقة أو لدعم هذا المقدم وأقساط التمويل معاً" ؛ بالشروط التى يضعها الصندوق وفقاً للنموذج الملحق بهذا الاتفاق والمعد لهذا الغرض .

وبعد أن أقر الأطراف الثلاثة بكامل أهليتهم القانونية للتعاقد والتصرف اتفقوا على الآتى :

(البند الأول)

يعتبر التمهيد السابق وكراسة الشروط والملاحق المرفقة بها وبالعقد جزءاً لا يتجزأ منه ومكماً لشروطه ، كما تعتبر أحكام قانون التمويل العقارى الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولأئحته التنفيذية وتعديلاته والقرارات الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية تنفيذاً لهما والقانون رقم ٩٣ لسنة ٢٠١٨ بإصدار قانون الإسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى وقرارات مجلس إدارة الصندوق الصادرة تطبيقاً له جزءاً متمماً لهذا العقد ، وتسرى أحكامهما فيما لم يرد بشأنه نص خاص فى هذا الاتفاق ، كما يكون لهما الأولوية فى التطبيق عند التعارض مع غيرهما من أحكام ، وتكون كافة مرفقات وملاحق هذا العقد جزءاً لا يتجزأ منه ومكماً لبنوده .

(البند الثانى)

موضوع الاتفاق

باع وأسقط وتنازل الطرف الأول (البائع) بموجب هذا الاتفاق وبكافة الضمانات الفعلية والقانونية إلى الطرف الثانى - المشتري - (المستثمر) الوحدة السكنية دون حصة فى (الأرض والأجزاء المشتركة والسطح والواجهات) وبيانها تفصيلاً كما يلى :

١ - بيان العقار الكائن به الوحدة محل الاتفاق :

رقم _____ شارع _____ حى _____ مجاورة أو تقسيم _____ مدينة _____ محافظة : _____

الحد البحرى : _____

الحد الشرقى : _____

الحد القبلى : _____

الحد الغربى : _____

وصف العقار : _____

٢ - بيان الوحدة محل الاتفاق :

الوحدة رقم _____ بالدور _____ بالعقار رقم _____

وحدودها كالتالى :

الحد البحرى : _____

الحد الشرقى : _____

الحد القبلى : _____

الحد الغربى : _____

بمساحة : _____ تقريباً بالمنافع .

(البند الثالث)

الملكية

يقر الطرف الأول (البائع) بأن ملكية العقار أو الوحدة محل البيع بموجب هذا الاتفاق آلت إليه بموجب قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٣٠٣ لسنة ٢٠١٥ والقانون رقم ٩٣ لسنة ٢٠١٨ وأنها مملوكة له ولا يوجد للغير أية حقوق عينية أصلية أو تبعية عليها ، كما يقر بأنها ليست مؤجرة ولا مبيعة للغير ، وأنه يحوزها حيازة هادئة وظاهرة دون أى تعرض مادى أو قانونى من الغير ، وأن المبنى مقامة وفقاً لتراخيص صادرة من جهات الاختصاص الرسمية وسارية المفعول ، وأن تنفيذها على الطبيعة تم مطابقاً للتراخيص والقواعد والأصول الفنية ، وأنه لا توجد أية مخالفات من أى نوع كان .

(البند الرابع)**إقرار المعاينة**

يقر الطرف الثانى (المستثمر) بأنه عاين الوحدة موضوع هذا العقد المعاينة التامة النافية للجهالة وأنه قبلها بحالتها وليس له الحق فى المطالبة باستبدالها .

(البند الخامس)**انتقال ملكية الوحدة**

يلتزم الطرف الأول بتقديم المستندات اللازمة لتسجيل الوحدة المباعة باسم الطرف الثانى خالية من أية حقوق عينية للغير مع أحقية الطرف الثالث فى إجراء الرهن وقيد حق الامتياز لصالحه على الوحدة محل العقد حين الانتهاء من سداد كامل الثمن .

(البند السادس)**الثمن**

تم بيع الوحدة السكنية المبينة فى البند الثانى من هذا العقد بقبول كافة الأطراف لقاء ثمن إجمالى قدره _____ جنيه مصرى "فقط لا غير _____" .

ويقر الطرف الأول "البائع" أن الطرف الثانى "المستثمر" قد سدد له من الثمن الإجمالى للوحدة المين عاليه عند التوقيع على هذا العقد مبلغاً وقدره _____ "فقط لا غير" .

وبأن الطرف الثالث سدد له مبلغاً وقدره _____ "فقط لا غير" قيمة التمويل الممنوح .

وتقدر قيمة الدعم الممنوح من صندوق الإسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى البالغ قيمته مبلغ وقدره _____ "فقط لا غير" .

ومن ثم يكون إجمالى قيمة الوحدة قد تم سداده إلى البائع (الطرف الأول) مبلغ وقدره _____ "فقط لا غير" .

ويلتزم الطرف الثانى (المستثمر) بسداد قيمة التمويل الممنوح له من الطرف الثالث (الممول) شاملاً تكاليف التمويل على أقساط شهرية لمدة ——— شهر وفقاً لجدول بيان الأقساط المرفق بهذا العقد .

كما اتفق الأطراف على أن يكون جدول السداد المرفق موضعاً به القيمة الإجمالية للتمويل وتكاليفه وعدد الأقساط وقيمتها وتواريخ استحقاقها ، وأى مصاريف أخرى تم إضافتها على تكاليف التمويل أو خصمها من حساب المستثمر ، ويكون جدول السداد مكماً لهذا الاتفاق ويعد جزءاً لا يتجزأ منه .

ويكون للطرف الثالث ضمان حق الامتياز لهذه الأقساط على الوحدة المباعة وفق البند الثامن وباقى أحكام هذا الاتفاق .

(البند السابع)

حوالة الحق فى أقساط الثمن

يقر الطرف الأول (البائع) بقبوله حوالة حقوقه فى أقساط الثمن إلى الطرف الثالث بمقابل معجل ويشروط اتفق عليها بموجب وثيقة مستقلة (مرفقة بهذا الاتفاق ومكملة له) تتضمن أحكام وآثار هذه الحوالة التى تشمل حق الامتياز المقرر قانوناً للثمن على الوحدة المباعة . ويعتبر توقيع الطرف الأول (البائع) على هذا العقد إيصلاً ومخالصة منه باستلام كامل المقابل المعجل للحوالة ، كما يعتبر توقيع الطرف الثانى (المستثمر) على هذا العقد قبولاً منه لهذه الحوالة وإقراراً بنفاذها فى حقه .

(البند الثامن)

التزامات الطرف الثانى - المشتري (المستثمر)

يلتزم الطرف الثانى - المشتري - (المستثمر) بما يلى :

١ - سداد كامل أقساط الثمن فى المواعيد المتفق عليها وذلك إلى الطرف الثالث مباشرة وفقاً لبنود هذا الاتفاق .

٢ - سداد ما يستحق على الوحدة من التزامات لاحقة على شغلها بما فى ذلك من رسوم أو ضرائب أو غير ذلك لأية جهة حكومية دون أن يكون له الحق فى الرجوع على الطرف الثالث بما قد يؤديه فى هذا الشأن .

٣ - سداد قيمة وديعة الصيانة البالغة (٥٪) من قيمة الوحدة السكنية لا ترد ولا تسترد والتي تمثل نصيب الوحدة موضوع العقد فى وديعة الصيانة والتي يتولى صندوق الإسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى بمفرده (دون أى تدخل من المستثمر) إدارتها واستثمارها للصرف منها على أغراض صيانة الأجزاء المشتركة وملحقاتها المختلفة والحفاظ على المظهر العام والطابع المعمارى والنسق الحضارى لعقارات الإسكان الاجتماعى والتي تتمثل فى (المرافق الخارجية بين العقارات - تنسيق الموقع - النظافة خارج العقارات - الإنارة خارج العقارات - واجهة العقارات - أسطح العقارات) وفقاً للضوابط التى يضعها أو يقرها مجلس إدارة (الصندوق) دون أى حق فى الاعتراض من قبل المستثمر ، على أن يكون ذلك فى حدود عائد وديعة الصيانة المحصلة من ملاك تلك العقارات .

أما فيما يتعلق بصيانة الأجزاء المشتركة (المناور - المساحات بين الوحدات - السلالم) للعقار الكائن به الوحدة السكنية موضوع هذا العقد فيلتزم بها اتحاد الشاغلين المنشأ طبقاً لأحكام القانون المدنى وقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، وللطرف الأول القيام بأعمال الصيانة المسئول عنها اتحاد الشاغلين بناءً على عقد خاص بينهما يُحدد به مقابل وأسلوب وطريقة سداد قيمة أعمال الصيانة المتفق عليها سواء كان ذلك المقابل مبلغاً إجمالياً أو إشتراكاً دورياً يؤديه اتحاد الشاغلين للطرف الأول . ويجوز أن يتم هذا الاتفاق الخاص بين الطرف الأول والطرف الثانى (المستثمر) حال عدم إنشاء أو تفعيل اتحاد الشاغلين . وللطرف الأول أيضاً القيام بذلك حالة ظهور ضرورة لتدخله للصيانة أو الإصلاح للعقار . كما له الحق فى الإصلاح والصيانة فى الأجزاء المشتركة للحفاظ على المشروع والنسق المعمارى وفى حالة عدم سداد الطرف الثانى (المستثمر) لهذه القيمة يحق للصندوق اتخاذ كافة الإجراءات القانونية لتحصيلها .

وللصندوق فى سبيل ذلك التعاقد مع أى من الشركات المتخصصة فى هذا الشأن ، كما يقرر المستثمر بأن الصندوق غير ملزم فى كافة الأحوال بإعادة تلك الوديعة أو عائدها له فى أى وقت لاحق لتاريخ إبرام العقد ، ومن المتفق عليه أنه فى حالة زيادة النفقات والمصروفات الفعلية اللازمة لأعمال الصيانة عن المبالغ المحصلة من ملاك الوحدات يلتزم المستثمر بأن يدفع إلى الصندوق ما يوازى نصيبه فى قيمة هذه الزيادة وفى حال عدم سداد المستثمر لهذه القيمة يحق للصندوق اتخاذ كافة الإجراءات القانونية لتحصيلها .

٤ - عدم التصرف فى الوحدة محل هذا الاتفاق أو تأجيرها أو تمكين أحد من شغلها أو الانتفاع بها أو جزء منها إلا بعد الحصول على موافقة كتابية من الصندوق وذلك خلال سبع سنوات من تاريخ استلام المستثمر للوحدة موضوع الاتفاق .

٥ - عدم التصرف فى الوحدة أو تأجيرها أو تمكين الغير من الانفراد 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 يوماً ، ويرفق بالطلب المستندات الدالة على شخص المتصرف إليه ودخله والضمانات المقدمة منه .

٦ - عدم إجراء أى تعديلات تخل بالضمان العقارى للممول دون الحصول على موافقة كتابية من الممول .

٧ - إخطار الممول كتابة فى حالة وجود أى تعرض مادى أو قانونى من قبل الغير .

٨ - رهن الوحدة أو قيد حق امتياز الثمن المحالة أقساطه إلى الممول وذلك ضمناً للوفاء بها .

٩ - الإقرار بأنه تسلم نسخة من نموذج الشروط الأساسية للتمويل العقارى المعد من قبل الهيئة العامة للرقابة المالية وكتابة إقرار بذلك يرفق بهذا الاتفاق .

١٠ - الإقرار بقبوله إتاحة بيانات هذا الاتفاق وملحقاته وما قد يطرأ عليه

من تعديلات إلى الهيئة العامة للرقابة المالية والبنك المركزى المصرى .

١١ - استعمال الوحدة السكنية محل هذا الاتفاق فى سكنه هو وأسرته .

١٢ - رد مبلغ الدعم المذكور فى البند السادس (الثمن) من هذا الاتفاق إلى الطرف الأول وكذلك تكلفته فى حالة السداد المعجل خلال سبع سنوات من تاريخ استلام الوحدة وعلى النحو المبين بالجدول المرفق وخصم التعويضات الصادر بها قرار من مجلس إدارة الصندوق فى ذلك الشأن .

١٣ - عدم القيام بأية أعمال يكون من شأنها الإضرار بالوحدة أو بالأجزاء المشتركة أو المعدة للاستعمال المشترك بالعقار الذى تقع به الوحدة ، أو استعمال هذه الأجزاء فى غير ما هى مخصصة له أو حرمان باقى الملاك من الانتفاع بها أو التقليل أو الحد من انتفاعهم بها .

١٤ - الانتفاع بالوحدة السكنية المخصصة له وأن يقوم بشغلها على نحو منتظم ودائم خلال سبع سنوات من تاريخ استلامه لها ويستثنى من ذلك الحالات التى يصدر بها قرار من مجلس إدارة الطرف الأول ، وفى حالة مخالفته لذلك فإنه يكون مسئولاً عن رد الوحدة السكنية والدعم السابق منحه له وتكلفته والتعويضات الصادر بها قرار من مجلس إدارة الصندوق فى هذا الشأن .

١٥ - أنه فى حالة إخلاله بالضوابط والالتزامات المنصوص عليها قانوناً أو قرارات مجلس إدارة الصندوق أو عدم صحة البيانات المقدمة التى ترتب عليها الحصول على دعم غير مستحق ، يلتزم برد الوحدة السكنية وقيمة الدعم وتكلفته والتعويضات التى تقرر وفقاً للضوابط التى يحددها مجلس إدارة الصندوق ، وتحمل المسئولية الجنائية والمدنية المترتبة على ذلك ، وللصندوق الحق فى اتخاذ الإجراءات القانونية التى يراها مناسبة لضمان حقوقه فى سحب الوحدة المدعومة حتى ولو كان قد تم تسليمها له .

١٦ - تحمل ما يخصه من قيمة اشتراك ضمان أقساط المتعثرين وذلك فى ضوء الضوابط التى يقرها مجلس إدارة صندوق الإسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى ووفقاً لأحكام الفقرة (د) من المادة رقم (١٥) من القانون رقم ٩٣ لسنة ٢٠١٨ بشأن الإسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى .

١٧ - الانضمام باتحاد الشاغلين للعقار فور إنشائه وأن يلتزم بقراراته ، وبكل التكاليف والأعباء التى يقرها الاتحاد على أعضائه طبقاً لأحكام القانون .

(البند التاسع)

حقوق الطرف الثانى - مشترى (المستثمر)

يحق للطرف الثانى (المستثمر) بعد الحصول على موافقة الطرف الثالث (الممول)

الكتابية ما يلى :

١ - التصرف فى الوحدة محل هذا الاتفاق بالبيع أو الهبة أو غيرها من التصرفات، أو ترتيب أى حق عينى عليها بشرط أن يقبل المتصرف إليه الحلول محل الطرف الثانى (المستثمر) فى الالتزامات المترتبة على هذا الاتفاق ، وذلك كله بعد الحصول على موافقة الطرف الثالث (الممول) كتابة وصندوق الإسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى كتابة وفقاً للضوابط المقررة والالتزامات سابق الإشارة إليها .

٢ - كما يحق للطرف الثانى تأجير الوحدة أو تمكين غيره من الافراد بشغلها بعد الحصول على موافقة الطرف الثالث كتابة وبالشروط التى تقترن بهذه الموافقة ويجوز للممول أن يشترط حوالة الحق فى أجرة الوحدة أو مقابل شغله وذلك فاء لمستحقته ، وذلك وفقاً للضوابط المقررة من صندوق الإسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى والالتزامات سابق الإشارة إليها فى هذا الشأن .

(البند العاشر)

التزامات الطرف الثالث (الممول)

يلتزم الممول بما يلى :

- ١ - تمكين المستثمر من معاينة الوحدة المعاينة التامة النافية للجهالة .
- ٢ - تمكين المستثمر من شغل الوحدة وحيازتها حيازة هادئة مع ضمان عدم التعرض لهذه الحيازة حتى استكمال مدة الاتفاق .
- ٣ - إخطار المستثمر مرتين سنويا على الأقل بجميع البيانات المتعلقة باتفاق التمويل .
- ٤ - إخطار المستثمر بالجهات التى يتم حوالة حقوقه إليها وطريقة سداد الأقساط إن طرأ أى تغيير عليها .

- ٥ - الإفصاح للمستثمر عن تكلفة التمويل الفعلية .
- ٦ - 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 .
- ٧ - إخطار المستثمر بأى معلومات تتصل بعلمه مما يمكن أن تؤثر على ضمانه العقارى .
- ٨ - الحفاظ على السرية التامة لبيانات عملائه وعدم إفشاء أية معلومات عنهم أو عن معاملاتهم إلى الغير بدون موافقاتهم الكتابية المسبقة وفى حدود هذه الموافقة باستثناء الحالات التى يلزم فيها تقديم معلومات محددة للهيئة العامة للرقابة المالية والجهات الرقابية أو القضائية أو شركات التصنيف أو الاستعلام الائتماني أو الجهات التى تباشر نشاط التوريق أو إعادة التمويل وذلك وفقاً لما تفرضه القوانين .
- ٩ - اطلاع المستثمر على نموذج الشروط الأساسية للتمويل العقارى المعد من قبل الهيئة العامة للرقابة المالية وتسليمه نسخة من النموذج .
- ١٠ - سداد قيمة وديعة الصيانة والبالغة (٥٪) من قيمة الوحدة السكنية - والتى يتم تحصيلها من الطرف الثانى (المستثمر) إما نقداً أو على أقساط لمدة القرض وبنفس نسبة العائد عليه - وإيداعها بحساب الطرف الأول ببنك التعمير والإسكان .
- ١١ - عدم إعطاء الطرف الثانى "المستثمر" الموافقة الكتابية بالتصرف فى الوحدة محل الاتفاق بأى نوع من أنواع التصرفات خلال مدة سبع سنوات تبدأ من تاريخ تسلمه للوحدة ، إلا بعد تقديم الأخير ما يفيد تخالفه مع صندوق الإسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى لقاء ما قدمه الأخير من دعم لذلك المشتري .
- ١٢ - إخطار صندوق الإسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى بأية تصرفات مما سبق ذكره على الوحدة يقوم بها الطرف الثانى خلال سبع سنوات من تاريخ الاستلام وفى حالة إخلال الممول بهذا الالتزام ، والموافقة على التصرف فى العين ، فإن عليه أن يودى لصندوق الإسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى قيمة الدعم السابق منحه للمستثمر ، وتكلفته والتعويضات المقررة فى هذا الشأن .

(البند الحادى عشر)

قيد الضمان العقارى

يقدم طلب قيد الضمان العقارى من الطرف الثالث (الممول) أو الطرف الثانى (المستثمر) إلى مكتب الشهر العقارى الكائن فى دائرته العقار متضمنا البيانات التالية :

- ١ - أسماء وبيانات كل من الممول والمستثمر .
- ٢ - قيمة الأقساط والحقوق المضمونة .
- ٣ - الموعد المحدد لانتهاه الوفاء بالأقساط على أن يرفق بالطلب عقد التمويل العقارى وسند ملكية العقار باسم الطرف الثانى (المستثمر) أو ضمان التمويل باسم الطرف الثالث (الممول)

(البند الثانى عشر)

حالات الإخلال والآثار المترتبة عليها

يحق للممول اتخاذ ما يلزم نحو التنفيذ على الوحدة الضامنة طبقاً للإجراءات المنصوص عليها فى قانون التمويل العقارى رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ والمعدل بالقانون ٥٥ لسنة ٢٠١٤ فى الحالات الآتية :

- ١ - عدم وفاء الطرف الثانى بالأقساط المستحقة ومضى ثلاثين يوماً على تاريخ استحقاقها .
- ٢ - عند ثبوت نقص مخل بقيمة الوحدة بفعل أو إهمال المستثمر .
- ٣ - التصرف فى الوحدة أو تأجيرها أو تمكين الغير من شغلها دون الحصول على موافقة كتابية من الممول فى هذا الشأن .

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

- (أ) تنبيه المدين بالوفاء أو بتقديم ضمان كافٍ .

- (ب) بياناً بالأقساط الواجب الوفاء بها أو بالضمان الذى يقبله الممول .
- (ج) تحديد المدة التى يجب على المستثمر الوفاء فى 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 العقارى .
- وفى حالة عدم قيد الضمان العقارى وكذا فى حالات الإجارة والمشاركة والمرابحة يعد الاتفاق مفسوخاً ويحق للممول استصدار حكم بالفسخ واسترداد العين محل الاتفاق ، وعقب صدور حكم الفسخ يتم استرداد العين محل التمويل والتسوية على النحو التالى :
- ١ - يتم تحديد القيمة السوقية للعقار بواسطة أحد خبراء التقييم العقارى الذى تعينه الهيئة العامة للرقابة المالية من الخبراء المقيدين لديها .
- ٢ - يتم بيع العقار بقيمته السوقية ، على أن يتم تقسيم حصيلة البيع بحصول الممول على رصيد المديونية القائم فى تاريخ الفسخ بالإضافة إلى كافة المصروفات والتكاليف التى تكبدها حتى تاريخ البيع ويرد الباقي إلى المستثمر .
- وفى جميع الأحوال يتم رد قيمة الدعم المقدم من صندوق الإسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى على النحو المبين بهذا الاتفاق وتكلفته والتعويضات المقررة من مجلس إدارة الصندوق فى هذا الشأن ، ويكون للصندوق الأولوية فى الحصول على مستحقاته قبل التسوية بين كل من الممول والمستثمر والغير .

(البند الثالث عشر)

يلتزم الطرف الثالث (الممول) أو الطرف الثانى (المشتري) بإثبات تاريخ هذا العقد وتوثيقه بالشهر العقارى بالشكل الرسمى العام أو التصديق عليه بحسب الأحوال .

(البند الرابع عشر)

السداد المعجل

إذا رغب الطرف الثانى فى التعجيل بالوفاء بكل أو بعض أقساط الثمن ، وجب إخطار الطرف الثالث قبل موعد السداد المعجل بفترة لا تقل عن شهر ، وفى هذه الحالة يتم خفض الأقساط المستحقة عليه وفقاً لجدول السداد المعجل المرفق باتفاق التمويل والذى يحدد القيمة المخفضة التى يتم الوفاء بها حسب التاريخ الذى يتم الوفاء فيه من سنوات أقساط التمويل المتبقية ، وذلك دون الإخلال بالحقوق المقررة لصندوق الإسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى المشار إليها بهذا الاتفاق .

(البند الخامس عشر)

حوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل

يجوز للطرف الثالث أن يحيل حقوقه الناشئة عن هذا الاتفاق إلى أى من جهات التمويل العقارى أو إحدى الجهات التى تباشر نشاط توريق الحقوق المالية؛ ويحق له الإفصاح للجهة المحال إليها عن اسم الطرف الثانى المدين بالحقوق التى تمت حوالتها وبالضمان المقدم منه وبما قام بوفائه من أقساط ومواعيد الوفاء وحالات الامتناع عنه دون حاجة إلى موافقة الطرف الثانى ، وبعد توقيع الطرف الثانى على هذا الاتفاق قبولاً منه على قيام الطرف الثالث بحوالة تلك الحقوق لإحدى الجهات المشار إليها ، ويحق للجهة المحال إليها - فى 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 السادس عشر)

يقر أطراف هذا العقد قبول أى تعديلات يجريها مجلس الدولة .

(البند السابع عشر)

المحل المختار

يقر الطرف الأول والثالث باتخاذهما محلاً مختاراً لهما بالعنوان الموضح لكلٍ منهما بصدر العقد ويقر الطرف الثالث بأن محل البيع هو المحل المختار والموطن القانونى له من تاريخ استلامه لهما ، ويلتزم كلٌ من الطرف الثانى (المستثمر) والطرف الثالث (الممول) بإخطار الآخر فى حالة تغييره بخطاب موصى عليه بعلم الوصول وإلا اعتبرت جميع الإعلانات والمراسلات التى تمت على هذا العنوان صحيحة ومنتجة لآثارها القانونية .

(البند الثامن عشر)

الاختصاص المحلى للمحاكم

تختص المحكمة الاقتصادية الواقع فى دائرتها الوحدة محل هذا العقد بالنظر والفصل فى أى نزاع ينشأ بخصوص تنفيذ أى بند من بنود هذا العقد .

(البند التاسع عشر)

نسخ العقد

يحرر هذا العقد من ثلاث نسخ ، بيد كل طرف نسخة للعمل بمقتضاها عند اللزوم .

طرف ثالث (ممول)

طرف ثانٍ (مستثمر)

طرف أول (بائع)

عقد تمويل عقارى لشراء وحدة سكنية مدعومة

من صندوق الإسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى

طبقاً لأحكام قانون التمويل العقارى رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما

والقانون رقم ٩٣ لسنة ٢٠١٨ بشأن الإسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى

إنه فى يوم _____ الموافق _____ / _____ / _____

تم الاتفاق بين كلٍّ من :

أولاً :

السيد/ _____ المقيم فى العقار رقم _____ شارع _____ مدينة _____ محافظة _____

ويحمل بطاقة رقم قومى _____ بتاريخ _____ ومحلّه المختار _____

أو شركة _____ الكائنة _____ سجل تجارى رقم _____

بتاريخ _____ بمحافظة _____ تليفون رقم _____ فاكس رقم _____

ويمثلها فى التوقيع على هذا الاتفاق السيد/ _____ رئيس مجلس الإدارة

أو العضو المنتدب أو المدير المسئول ومحلّه المختار _____

طرف أول (بائع)

ثانياً :

السيد/ _____ مواليد _____ :

الجنسية : _____ ويحمل بطاقة رقم قومى _____ بتاريخ _____

ويقيم فى _____ وتعد الوحدة السكنية محل العقد هى محلاً مختاراً وموطناً قانونياً

له من تاريخ استلامه لها .

طرف ثانٍ - مشترٍ (مستثمر)

ثالثاً :

بنك/ شركة _____ للتمويل العقارى (ش.م.م) المرخص لها بالعمل وفقاً لأحكام

قانون التمويل العقارى الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما

تحت رقم _____ ؛ رقم السجل التجارى _____ والكائن مركزها الرئيسى فى _____ ،

ومحلّها المختار _____ ويمثلها فى التوقيع على الاتفاق _____

السيد _____ بصفته _____

أو بنك/ _____

طرف ثالث (ممول)

تمهيد

فى ضوء مبادرة البنك المركزى المصرى بضرورة تحفيز جهات التمويل العقارى وتشجيعها على التوسع فى مجال التمويل العقارى مع توجيهها للاهتمام بمحدودى الدخل ومتوسطى الدخل إيماناً منه بالمسئولية الاجتماعية التى تقع على عاتقه بخلاف دوره الاقتصادى ، على أن يتم ذلك من خلال تحقيق إصلاح هيكلى للتمويل العقارى من خلال إتاحة التمويل طويل الأجل بأسعار عائد منخفضة لضمان توفير الدعم المناسب لفئة محدودى الدخل ، فضلاً عما يقوم به صندوق الإسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى من تقديم دعم نقدى لجزء من مقدم ثمن الوحدة لفئة محدودى الدخل وعلى أن يقوم المستثمر (الطرف الثانى) بسداد باقى مقدم ثمن الوحدة .

وحيث إن الطرف الأول (البائع) يمتلك الوحدة السكنية رقم _____ بالدور رقم _____ الكائنة بالعقار رقم _____ شارع _____ مدينة _____ محافظة _____ بمساحة _____ مربع تقريباً (تحت العجز والزيادة) ويرغب فى بيعها ؛

وحيث إن الطرف الثانى (المستثمر) يرغب فى شراء هذه الوحدة بنظام التمويل العقارى طبقاً لأحكام قانون التمويل العقارى الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ وتعديلاته ، وقانون الإسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى رقم ٩٣ لسنة ٢٠١٨ ؛ يدفع _____ % من قيمة هذه الوحدة المبينة بالبند السادس من هذا الاتفاق - والتى تم تقييمها بمبلغ قدره _____ بمعرفة السيد/ _____ خبير التقييم العقارى والمقيد بالهيئة العامة للرقابة المالية برقم _____ وقد قبل أطراف هذا الاتفاق هذا التقييم - على أن يسدد الباقى على أقساط محددة على النحو الوارد بهذا الاتفاق ، وفى ذات الوقت يقبل الطرف الأول (البائع) بحالة حقه فى هذه الأقساط إلى الطرف الثالث (الممول) بمقابل معجل بالشروط التى يتفقان عليها بحيث يسدد الطرف الثانى (المستثمر) الأقساط إلى الطرف الثالث (الممول) طبقاً للجدول المرفق .

يلتزم الممول والطرف الثانى (المستثمر) الحاصل على الدعم الذى يقدمه صندوق الإسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى فى هذا الشأن - والذى يتمثل فى دعم مقدم ثمن الوحدة المباعة أو دعم جزء من الأقساط الشهرية المستحقة أو لدعم هذا المقدم وأقساط التمويل معاً - بالشروط التى يضعها الصندوق وفقاً للنموذج الملحق بهذا الاتفاق والمعد لهذا الغرض .

وبعد أن أقر الأطراف الثلاثة بكامل أهليتهم القانونية للتعاقد والتصرف اتفقوا على الآتى :

(البند الأول)

يعتبر التمهيد السابق والملاحق المرفقة بالعقد جزءاً لا يتجزأ منه ومكماً لشروطه ، كما تعتبر أحكام قانون التمويل العقارى الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية وتعديلاته والقرارات الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية تنفيذاً لهما والقانون رقم ٩٣ لسنة ٢٠١٨ بإصدار قانون الإسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى وقرارات مجلس إدارة الصندوق الصادرة تطبيقاً له جزءاً متمماً لهذا العقد ، وتسرى أحكامهما فيما لم يرد بشأنه نص خاص فى هذا الاتفاق ، كما يكون لهما الأولوية فى التطبيق عند التعارض مع غيرهما من أحكام ، وتكون كافة مرفقات وملاحق هذا العقد جزءاً لا يتجزأ منه ومكماً لبنوده .

(البند الثانى)

موضوع الاتفاق

باع وأسقط وتنازل الطرف الأول (البائع) بموجب هذا الاتفاق وبكافة الضمانات الفعلية والقانونية إلى الطرف الثانى - المشتري - (المستثمر) الوحدة السكنية الموضحة بياناتها تفصيلاً كما يلي :

١ - بيان العقار الكائن به الوحدة محل الاتفاق :

رقم _____ شارع _____ حى _____ مجاورة أو تقسيم _____ مدينة _____

محافظة : _____

_____ : الحد البحرى

_____ : الحد الشرقى

_____ : الحد القبلى

_____ : الحد الغربى

_____ : وصف العقار :

٢ - بيان الوحدة محل الاتفاق :

الوحدة رقم _____ بالدور _____ بالعقار رقم _____

وحدودها كالتالى :

_____ : الحد البحرى

_____ : الحد الشرقى

_____ : الحد القبلى

_____ : الحد الغربى

بمساحة : _____ تقريباً بالمنافع .

(البند الثالث)

الملكية

يقر الطرف الأول (البائع) بأن ملكية العقار أو الوحدة محل البيع بموجب هذا الاتفاق آلت إليه بطريق _____ وأنها مملوكة له ولا يوجد للغير أية حقوق عينية أصلية أو تبعية عليها ، كما يقر بأنها ليست مؤجرة ولا مبيعة للغير ، وأنه يحوزها حيازة هادئة وظاهرة دون أى تعرض مادى أو قانونى من الغير ، وأن المبنى مقامة وفقاً لتراخيص صادرة من جهات الاختصاص الرسمية وسارية المفعول ، وأن تنفيذها على الطبيعة تم مطابقاً للتراخيص والقواعد والأصول الفنية ، وأنه لا توجد أية مخالفات من أى نوع كان .

(البند الرابع)

إقرار المعاينة

يقر الطرف الثانى (المستثمر) بأنه عاين الوحدة موضوع هذا العقد المعاينة التامة النافية للجهالة وأنه قبلها بحالتها وليس له الحق فى المطالبة باستبدالها .

(البند الخامس)

انتقال ملكية الوحدة

يلتزم الطرف الأول بتقديم المستندات اللازمة لتسجيل الوحدة المباعة باسم الطرف الثانى خالية من أية حقوق عينية للغير مع أحقية الطرف الثالث فى إجراء الرهن وقيد حق الامتياز لصالحه على الوحدة محل العقد حين الانتهاء من سداد كامل الثمن .

(البند السادس)

الثمن

تم بيع الوحدة السكنية المبينة فى البند الثانى من هذا العقد بقبول كافة الأطراف لقاء ثمن إجمالى قدره _____ جنيه مصرى "فقط لا غير _____" .

ويقر الطرف الأول "البائع" أن الطرف الثانى "المستثمر" قد سدد له من الثمن الإجمالى للوحدة المين عاليه عند التوقيع على هذا العقد مبلغاً وقدره _____ "فقط لا غير" .

وبأن الطرف الثالث سدد له مبلغ وقدره _____ "فقط لا غير" قيمة التمويل الممنوح .

وتقدر قيمة الدعم الممنوح من صندوق الإسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى البالغ قيمته مبلغ وقدره _____ "فقط لا غير" .

ومن ثم يكون إجمالى قيمة الوحدة قد تم سداده إلى البائع (الطرف الأول) مبلغ وقدره _____ "فقط لا غير" .

ويلتزم الطرف الثانى (المستثمر) بسداد قيمة التمويل الممنوح له من الطرف الثالث (الممول) شاملاً تكاليف التمويل على أقساط شهرية لمدة شهر وفقاً لجدول بيان الأقساط المرفق بهذا العقد .

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

ويكون للطرف الثالث ضمان حق الامتياز لهذه الأقساط على الوحدة المباعة وفق البند الثامن وباقى أحكام هذا الاتفاق .

(البند السابع)

حوالة الحق فى أقساط الثمن

يقر الطرف الأول (البائع) بقبوله حوالة حقوقه فى أقساط الثمن إلى الطرف الثالث بمقابل معجل ويشروط اتفق عليها بموجب وثيقة مستقلة (مرفقة بهذا الاتفاق ومكملة له) تتضمن أحكام وآثار هذه الحوالة التى تشمل حق الامتياز المقرر قانوناً للثمن على الوحدة المباعة . ويعتبر توقيع الطرف الأول (البائع) على هذا العقد إيصالاً ومخالصة منه باستلام كامل المقابل المعجل للحوالة ، كما يعتبر توقيع الطرف الثانى (المستثمر) على هذا العقد قبولا منه لهذه الحوالة وإقراراً بنفاذها فى حقه .

(البند الثامن)

التزامات الطرف الثانى - مشتري (المستثمر)

يلتزم الطرف الثانى - المشتري - (المستثمر) بما يلى :

١ - سداد كامل أقساط الثمن فى المواعيد المتفق عليها وذلك إلى الطرف الثالث

مباشرة وفقاً لبنود هذا الاتفاق .

٢ - سداد ما يستحق على الوحدة من التزامات لاحقة على شغلها بما فى ذلك من رسوم أو ضرائب أو غير ذلك لأية جهة حكومية دون أن يكون له الحق فى الرجوع على الطرف الثالث بما قد يؤديه فى هذا الشأن .

٣ - عدم التصرف فى الوحدة محل هذا الاتفاق أو تأجيرها أو تمكين أحد من شغلها أو الانتفاع بها أو جزء منها إلا بعد الحصول على موافقة كتابية من الصندوق وذلك خلال سبع سنوات من تاريخ استلام المستثمر للوحدة موضوع الاتفاق وفى حالة مخالفته لذلك فإنه يكون مسئولاً عن رد الدعم السابق منحه له وتكلفة والتعويضات الصادر بها قرار من مجلس إدارة الصندوق فى هذا الشأن .

٤ - عدم التصرف فى الوحدة أو تأجيرها أو تمكين الغير من الانفراد 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 يوماً ، ويرفق بالطلب المستندات الدالة على شخص المتصرف إليه ودخله والضمانات المقدمة منه .

٥ - عدم إجراء أى تعديلات تخل بالضمان العقارى للممول دون الحصول على موافقة كتابية من الممول .

٦ - إخطار الممول كتابة فى حالة وجود أى تعرض مادى أو قانونى من قبل الغير .

٧ - رهن الوحدة أو قيد حق امتياز الثمن المحالة أقساطه إلى الممول وذلك ضماناً للوفاء بها .

٨ - الإقرار بأنه تسلم نسخة من نموذج الشروط الأساسية للتمويل العقارى المعد من قبل الهيئة العامة للرقابة المالية وكتابة إقرار بذلك يرفق بهذا الاتفاق .

٩ - الإقرار بقبول إتاحة بيانات هذا الاتفاق وملحقاته وما قد يطرأ عليه من تعديلات إلى الهيئة العامة للرقابة المالية والبنك المركزى المصرى .

١٠ - استعمال الوحدة السكنية محل هذا الاتفاق فى سكناه هو وأسرته .

- ١١ - رد مبلغ الدعم المذكور فى البند السادس (الثلث) من هذا الاتفاق لصندوق الإسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى وكذلك تكلفته فى حالة السداد المعجل خلال سبع سنوات من تاريخ استلام الوحدة وعلى النحو المبين بالجدول المرفق وخصم التعويضات الصادر بها قرار من مجلس إدارة الصندوق فى ذلك الشأن .
- ١٢ - عدم القيام بأية أعمال يكون من شأنها الإضرار بالوحدة أو بالأجزاء المشتركة أو المعدة للاستعمال المشترك بالعقار الذى تقع به الوحدة ، أو استعمال هذه الأجزاء فى غير ما هى مخصصة له أو حرمان باقى الملاك من الانتفاع بها أو التقليل أو الحد من انتفاعهم بها .
- ١٣ - الانتفاع بالوحدة السكنية المخصصة له وأن يقوم بشغلها على نحو منتظم ودائم خلال سبع سنوات من تاريخ استلامه لها ويستثنى من ذلك الحالات التى يصدر بها قرار من مجلس إدارة صندوق الإسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى ، وفى حالة مخالفته لذلك فإنه يكون مسئولاً عن رد الوحدة السكنية والدعم السابق منحه له والتعويضات الصادر بها قرار من مجلس إدارة الصندوق فى هذا الشأن .
- ١٤ - أنه فى حالة إخلاله بالضوابط والالتزامات المنصوص عليها قانوناً أو قرارات مجلس إدارة الصندوق أو عدم صحة البيانات المقدمة التى ترتب عليها الحصول على دعم غير مستحق ، يلتزم برد قيمة الدعم وتكلفته والتعويضات التى تقرر وفقاً للضوابط التى يحددها مجلس إدارة الصندوق ، وتحمل المسؤولية الجنائية والمدنية المترتبة على ذلك ، وللصندوق الحق فى اتخاذ الإجراءات القانونية التى يراها مناسبة لضمان حقوقه .
- ١٥ - تحمل ما يخصه من قيمة اشتراك ضمان أقساط المتعثرين وذلك فى ضوء الضوابط التى يقرها مجلس إدارة صندوق الإسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى ووفقاً لأحكام الفقرة (د) من المادة رقم (١٥) من القانون رقم ٩٣ لسنة ٢٠١٨ بشأن الإسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى .

(البند التاسع)

حقوق الطرف الثانى - مشتر (المستثمر)

يحق للطرف الثانى (المستثمر) بعد الحصول على موافقة الطرف الثالث (الممول)

الكتابية ما يلى :

١ - التصرف فى الوحدة محل هذا الاتفاق بالبيع أو الهبة أو غيرها من التصرفات، أو ترتيب أى حق عينى عليها بشرط أن يقبل المتصرف إليه الحلول محل الطرف الثانى (المستثمر) فى الالتزامات المترتبة على هذا الاتفاق ، وذلك كله بعد الحصول على موافقة الطرف الثالث (الممول) كتابةً وصندوق الإسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى وفقاً للضوابط المقررة والالتزامات سابق الإشارة إليها .

٢ - كما يحق للطرف الثانى تأجير الوحدة أو تمكين غيره من الانفراد بشغلها بعد الحصول على موافقة الطرف الثالث كتابةً وبالشروط التى تقترن بهذه الموافقة ويجوز للممول أن يشترط حوالة الحق فى أجرة الوحدة أو مقابل شغلها وفاءً لمستحقته ، وذلك وفقاً للضوابط المقررة من صندوق الإسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى والالتزامات سابق الإشارة إليها فى هذا الشأن .

(البند العاشر)

التزامات الطرف الثالث (الممول)

يلتزم الممول بما يلى :

- ١ - تمكين المستثمر من معاينة الوحدة المعاينة التامة النافية للجهالة .
- ٢ - تمكين المستثمر من شغل الوحدة وحيازتها وحيازة هادئة مع ضمان عدم التعرض لهذه الحيازة حتى استكمال مدة الاتفاق .
- ٣ - إخطار المستثمر مرتين سنوياً على الأقل بجميع البيانات المتعلقة باتفاق التمويل .
- ٤ - إخطار المستثمر بالجهات التى يتم حوالة حقوقه إليها وطريقة سداد الأقساط إن طرأ أى تغيير عليها .

- ٥ - الإفصاح للمستثمر عن تكلفة التمويل الفعلية .
- ٦ - الإفصاح للمستثمر عن كافة تفاصيل المصروفات التى ستضاف إلى تكلفة التمويل ، كما لا يجوز للممول أن يضيف إلى التكلفة إلا المصروفات الإدارية التى يفصح عنها للمستثمر .
- ٧ - إخطار المستثمر بأى معلومات تتصل بعلمه مما يمكن أن تؤثر على ضمانه العقارى .
- ٨ - الحفاظ على السرية التامة لبيانات عملائه وعدم إفشاء أية معلومات عنهم أو عن معاملاتهم إلى الغير بدون موافقاتهم الكتابية المسبقة وفى حدود هذه الموافقة باستثناء الحالات التى يلزم فيها تقديم معلومات محددة للهيئة العامة للرقابة المالية والجهات الرقابية أو القضائية أو شركات التصنيف أو الاستعلام الائتماني أو الجهات التى تباشر نشاط التوريق أو إعادة التمويل وذلك وفقاً لما تفرضه القوانين .
- ٩ - إطلاع المستثمر على نموذج الشروط الأساسية للتمويل العقارى المعد من قبل الهيئة العامة للرقابة المالية وتسليمه نسخة من النموذج .
- ١٠ - عدم إعطاء الطرف الثانى "المستثمر" الموافقة الكتابية بالتصرف فى الوحدة محل الاتفاق بأى نوع من أنواع التصرفات خلال مدة سبع سنوات تبدأ من تاريخ تسلمه للوحدة ، إلا بعد تقديم الأخير ما يفيد تخالسه مع صندوق الإسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى لقاء ما قدمه الأخير من دعم لذلك المشتري .
- ١١ - إخطار صندوق الإسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى بأية تصرفات مما سبق ذكره على الوحدة يقوم بها الطرف الثانى خلال سبع سنوات من تاريخ الاستلام وفى حالة إخلال الممول بهذا الالتزام ، والموافقة على التصرف فى العين ، فإن عليه أن يؤدي لصندوق الإسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى قيمة الدعم السابق منحه للمستثمر ، وتكلفته والتعويضات المقررة فى هذا الشأن .

(البند الحادى عشر)

قيد الضمان العقارى

يقدم طلب قيد الضمان العقارى من الطرف الثالث (الممول) أو الطرف الثانى (المستثمر) إلى مكتب الشهر العقارى الكائن فى دائرته العقار متضمناً البيانات التالية :

- ١ - أسماء وبيانات كل من الممول والمستثمر .
- ٢ - قيمة الأقساط والحقوق المضمونة .
- ٣ - الموعد المحدد لإنهاء الوفاء بالأقساط على أن يرفق بالطلب عقد التمويل العقارى وسند ملكية العقار باسم الطرف الثانى (المستثمر) أو ضمان التمويل باسم الطرف الثالث (الممول) .

(البند الثانى عشر)

حالات الإخلال والآثار المترتبة عليها

يحق للممول اتخاذ ما يلزم نحو التنفيذ على الوحدة الضامنة طبقاً للإجراءات المنصوص عليها فى قانون التمويل العقارى رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ والمعدل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤ فى الحالات الآتية :

- ١ - عدم وفاء الطرف الثانى بالأقساط المستحقة ومضى ثلاثين يوماً على تاريخ استحقاقها .
 - ٢ - عند ثبوت نقص مخل بقيمة الوحدة بفعل أو إهمال المستثمر .
 - ٣ - التصرف فى الوحدة أو تأجيرها أو تمكين الغير من شغلها دون الحصول على موافقة كتابية من الممول فى هذا الشأن .
- ولا يجوز للممول البدء فى إجراءات التنفيذ على الوحدة الضامنة إلا بعد إنذار المستثمر على يد محضر بالوفاء أو بتقديم ضمان كافٍ بحسب الأحوال على أن يتضمن الإنذار ما يأتى :

(أ) تنبيه المدين بالوفاء أو بتقديم ضمان كافٍ .

- (ب) بيان بالأقساط الواجب الوفاء بها أو بالضمان الذى يقبله الممول .
- (ج) تحديد المدة التى يجب على المستثمر الوفاء فى 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 العقارى .
- وفى حالة عدم قيد الضمان العقارى وكذا فى حالات الإجازة والمشاركة والمراوحة يعد الاتفاق مفسوخاً ويحق للممول استصدار حكم بالفسخ واسترداد العين محل الاتفاق ، وعقب صدور حكم الفسخ يتم استرداد العين محل التمويل والتسوية على النحو التالى :
- ١ - يتم تحديد القيمة السوقية للعقار بواسطة أحد خبراء التقييم العقارى الذى تعينه الهيئة العامة للرقابة المالية من الخبراء المقيدين لديها .
- ٢ - يتم بيع العقار بقيمته السوقية على أن يتم تقسيم حصيلة البيع بحصول الممول على رصيد المديونية القائم فى تاريخ الفسخ بالإضافة إلى كافة المصروفات والتكاليف التى تكبدها حتى تاريخ البيع ويرد الباقي إلى المستثمر .
- وفى جميع الأحوال يتم رد قيمة الدعم المقدم من صندوق الإسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى - على النحو المبين بهذا الاتفاق وتكلفته والتعويضات المقررة من مجلس إدارة الصندوق فى هذا الشأن ، ويكون للصندوق الأولوية فى الحصول على مستحقاته قبل التسوية بين كل من الممول والمستثمر والغير .

(البند الثالث عشر)

يلتزم الطرف الثالث (الممول) أو الطرف الثانى (المشتري) بإثبات تاريخ هذا العقد وتوثيقه بالشهر العقارى بالشكل الرسمى العام أو التصديق عليه بحسب الأحوال .

(البند الرابع عشر)

السداد المعجل

إذا رغب الطرف الثانى فى التعجيل بالوفاء بكل أو بعض أقساط الثمن ، وجب إخطار الطرف الثالث قبل موعد السداد المعجل بفترة لا تقل عن شهر ، وفى هذه الحالة يتم خفض الأقساط المستحقة عليه وفقاً لجدول السداد المعجل المرفق باتفاق التمويل والذى يحدد القيمة المخفضة التى يتم الوفاء بها حسب التاريخ الذى يتم الوفاء فيه من سنوات أقساط التمويل المتبقية ، وذلك دون الإخلال بالحقوق المقررة لصندوق الإسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى المشار إليها بهذا الاتفاق .

(البند الخامس عشر)

حوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل

يجوز للطرف الثالث أن يحيل حقوقه الناشئة عن هذا الاتفاق إلى أى من جهات التمويل العقارى أو إحدى الجهات التى تباشر نشاط توريق الحقوق المالية؛ ويحق له الإفصاح للجهة المحال إليها عن اسم الطرف الثانى المدين بالحقوق التى تمت حوالتها وبالضمان المقدم منه وبما قام بوفائه من أقساط ومواعيد الوفاء وحالات الامتناع عنه دون حاجة إلى موافقة الطرف الثانى ، وبعد توقيع الطرف الثانى على هذا الاتفاق قبولاً منه على قيام الطرف الثالث بحوالة تلك الحقوق لإحدى الجهات المشار إليها ، ويحق للجهة المحال إليها - فى 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 السادس عشر)

يقر أطراف هذا العقد قبول أى تعديلات يجريها مجلس الدولة .

(البند السابع عشر)**المحل المختار**

يقر الطرف الأول والثالث باتخاذهما محلاً مختاراً لهما بالعنوان الموضح لكل منهما بصدر العقد ويقر الطرف الثالث بأن محل البيع هو المحل المختار والموطن القانوني له من تاريخ استلامه لهما ، ويلتزم كل من الطرف الثاني (المستثمر) والطرف الثالث (الممول) 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 المحلى للمحاكم**

تختص المحكمة الاقتصادية الواقع في دائرتها الوحدة محل هذا العقد بالنظر والفصل في أى نزاع ينشأ بخصوص تنفيذ أى بند من بنود هذا العقد .

(البند التاسع عشر)**نسخ العقد**

يحرر هذا العقد من ثلاثة نسخ بيد كل طرف نسخة للعمل بمقتضاها عند اللزوم .
طرف أول (بائع) طرف ثانٍ (مستثمر) طرف ثالث (ممول)

طبعت بالهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية

رئيس مجلس الإدارة

مهندس/ عماد فوزى فرج محمد

رقم الإيداع بدار الكتب ٢٦٨ لسنة ٢٠١٩

٢٠١٨/٢٥٤٧٨ - ٢٠١٩/١/١٠ - ١٣١٩