

قرار مجلس الوزراء

رقم ٢ لسنة ٢٠١٥

مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على الدستور؛

- وعلى قانون الإشراف والرقابة على التأمين الصادر بالقانون رقم ١٠ لسنة ١٩٨١ ؛
وعلى قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة الصادر بالقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ؛
وعلى قانون سوق رأس المال الصادر بالقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ؛
وعلى القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ فى شأن التأجير التمويلى ؛
وعلى القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء ؛
وعلى قانون التجارة الصادر بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ ؛
وعلى قانون التمويل العقارى الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ؛
وعلى القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٩ بتنظيم الرقابة على الأسواق والأدوات المالية غير المصرفية ؛
وعلى قانون الصكوك الصادر بالقانون رقم ١٠ لسنة ٢٠١٣ ؛
وعلى قرار رئيس الجمهورية بالقانون رقم ٥٥ لسنة ٢٠١٤ بتعديل بعض أحكام قانون التمويل العقارى ؛
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ١٩٢ لسنة ٢٠٠٩ بإصدار النظام الأساسى للهيئة العامة للرقابة المالية ؛
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٩٣ لسنة ٢٠١٤ بأن يكون رئيس مجلس الوزراء الوزير المختص بتطبيق أحكام قانون تنظيم الرقابة على الأسواق والأدوات المالية غير المصرفية الصادر بالقانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٩ وله أن يفوض فى بعض اختصاصاته فى هذا الشأن ؛

وعلى قرار مجلس الوزراء رقم ١ لسنة ٢٠٠١ بإصدار اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقارى ؛

وعلى قرار مجلس الوزراء رقم ١ لسنة ٢٠١٥ بتعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقارى ؛

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٦٣٤ لسنة ٢٠١٤ بتفويض وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية فى مباشرة اختصاصات الوزير المختص فيما يخص صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقارى ؛

وبعد أخذ رأى الهيئة العامة للرقابة المالية ؛

وبناءً على ما عرضه وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية ؛

وبناءً على ما ارتآه مجلس الدولة ؛

قرر:

(المادة الاولى)

يُستبدل بنصوص المواد (١ ، ٢ ، ٣ ، ٤ مكرراً ، ٥ ، ٧ ، ٨ ، ١١ ، ١٤ ، ١٦ ، ٢٢ ، ٢٦ ، ٢٧ ، ٢٨ ، ٢٩ ، ٣٠ ، ٣٢ ، ٣٣ ، ٣٥ ، ٣٥ مكرراً « ١ » ، ٣٥ مكرراً « ٤ » ، ٣٥ مكرراً « ٦ » ، ٣٦ ، ٣٨ ، ٣٩ ، ٤٠ ، ٤١ ، ٤٢ ، ٤٣ ، ٤٦ ، ٤٨ ، ٥٣ ، ٥٤ ، ٥٥ ، ٥٦ ، ٥٧ ، ٥٨ ، ٦١) من اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقارى المشار إليها النصوص التالية :

المادة (١) :

يكون التمويل العقارى للاستثمار لأغراض السكن والوحدات الإدارية ، والمنشآت الخدمية ومباني المحال المخصصة للنشاط التجارى من خلال الأنشطة التالية :

(أ) تمويل شراء المستثمر لعقار أو بناء أو ترميم أو تحسين عقار .

(ب) تمويل شراء العقارات بنظام الإجارة من خلال شراء جهة التمويل للعقار من المستثمر أو من غيره أو ببنائه ثم تأجيرها له بعقد إجارة ينتهى بتملك العقار المؤجر إلى المستثمر فى نهاية مدة الإيجار أو أثناءها .

- (ج) تمويل شراء حق الانتفاع بالعقارات ، وذلك من خلال تمويل شراء المستثمر لهذا الحق من البائع مباشرة أو من خلال قيام جهة التمويل بشراء حق الانتفاع بالعقار بناءً على طلب المستثمر ، ثم بيع هذا الحق للمستثمر أو بتأجير العين محل حق الانتفاع له إجارة منتهية بتملك هذا الحق .
- (د) تمويل بناء أو تحسين أو تطوير عقارات آلت إلى المستثمر بنظام حق الانتفاع ، ورهن حق الانتفاع لصالح جهة التمويل طوال فترة سداد قيمة التمويل وتكاليفه .
- (هـ) التمويل بنظام المرابحة من خلال قيام جهة التمويل بشراء العقار بثمن معلوم لبيعه للمستثمر بالتقسيط بذات الثمن مضافاً إليه ربح معلوم وموضح بالعقد .
- (و) تمويل شراء العقارات بنظام المشاركة من خلال قيام جهة التمويل بشراء أو بناء العقار مشاركة مع المستثمر ، على أن تلتزم جهة التمويل ببيع حصتها إلى المستثمر ، أو تأجيرها له إجارة منتهية بالتملك ، ويجوز لجهة التمويل بيع حصتها أو تأجيرها إجارة منتهية بالتملك لغير المستثمر ، وذلك بناءً على طلب المستثمر .
- وتكون مزاولة نشاط إعادة التمويل العقارى عن طريق إعادة تمويل الجهات التى تزاول نشاط التمويل العقارى ، وذلك بصيغة من الصيغ التى تزاول بها هذه الجهات ذلك النشاط .
- المادة (٢) :**

يكون التمويل العقارى بضمان حق الامتياز على العقار ، أو رهنه رهناً رسمياً .
كما يجوز فى الحالات التالية أن يقبل الممول لإتاحة التمويل العقارى
تقديم أحد الضمانات المبينة قرين كل منها :

١ - إذا كان العقار محل التمويل غير مسجل باسم البائع فى حالة الشراء أو باسم المستثمر فى حالة البناء أو الترميم أو التحسين جاز للممول أن يقبل ضماناً للتمويل رهن أصول عقارية مملوكة للمستثمر أو لغيره أو كفالة شخصية من غير المستثمر أو أوراقاً مالية مقيدة بالبورصة لا تقل قيمتها عن كامل قيمة الأقساط المستحقة أو قيمة التمويل وتكاليفه ، أو قبول المستثمر خصم قيمة أقساط التمويل من راتبه أو دخله ، وللممول فى هذه الحالات أن يشترط على المستثمر تسجيل العقار محل التمويل باسمه أو قيد حق الامتياز باسمه أو رهنه رهناً رسمياً لصالح الممول خلال فترة يتفقان عليها .

٢ - إذا كان العقار محل التمويل بغرض بناء أو ترميم أو تحسين عقار على أرض مخصصة للمستثمر من الدولة أو من أحد الأشخاص الاعتبارية العامة أو بغرض تمويل شراء وحدة مخصصة للمستثمر من الدولة أو أحد الأشخاص الاعتبارية العامة ، فللممول ضماناً للتمويل وتكاليفه قبول رهن المبانى لصالحه أو قبول التنازل له من المستثمر عن التخصيص بصفة مؤقتة طوال فترة التمويل ، وذلك بعد موافقة الجهة التى خصصت الأرض أو الوحدة على إجراء هذا التنازل .

٣ - إذا كان التمويل لشراء المستثمر لحق الانتفاع بالعقار من البائع مباشرة أو كان لبناء أو ترميم أو تحسين عقارات آلت إلى المستثمر بنظام حق الانتفاع فيجوز لجهة التمويل اشتراط رهن هذا الحق لصالحها رهناً رسمياً ، وفى جميع الأحوال يلتزم الممول بشهر السند المنشئ لهذا الحق .

وفى جميع الأحوال يجوز للممول قبول ما يراه مناسباً من الضمانات الأخرى ضماناً للتمويل فى أى من أنشطة التمويل العقارى ووفقاً لما يتم الاتفاق عليه فى العقد ، بمراعاة الضوابط التى تضعها الهيئة فى شأن هذه الضمانات .

المادة (٣) :

تكون مزاوله أنشطة ومجالات التمويل العقارى وفقاً للقواعد والمعايير التى يحددها مجلس إدارة الهيئة طبقاً لطبيعة كل نشاط ، كما يضع مجلس إدارة الهيئة القواعد المنظمة لحالات انقضاء عقد الإجارة أو المشاركة أو حق الانتفاع قبل المدة المحددة فى العقد بسبب وفاة المستثمر أو عجزه أو امتناعه عن الوفاء بالأقساط المستحقة ، وذلك بمراعاة القيمة السوقية للعقار وما قام المستثمر بسداده مقابل تملكه للعقار أو حق الانتفاع به .

المادة (٤) مكرراً):

يتم تقدير قيمة العقار عند منح التمويل وفقاً للمعايير التى يصدرها مجلس إدارة الهيئة

على أن تتضمن على الأخص ما يلى :

- ١ - وصف العقار وموقعه وحدوده ومساحته .
- ٢ - تاريخ إنشاء العقار وحالة المرافق الداخلية والعمر الاقتصادى المتبقى .
- ٣ - طريقة التقييم المطبقة ومبررات استخدامها وقيمة العقار أو القيمة الإيجارية السوقية وفقاً لها وقت التقييم بمراعاة الإحلال والتجديد الذى تم على العقار إن وجد .
- ٤ - الحد الأدنى لمشماتل تقرير التقييم .

المادة (٥):

تلتزم الدولة - ممثلة فى الجهات صاحبة الولاية على أراضى الدولة - بتسليم أراضٍ تخصص لإقامة مساكن من المستوى الاقتصادى لذوى الدخل المنخفضة بنظام التمويل العقارى إلى الصندوق ، وتحمل التكلفة الفعلية لتوفير المرافق العامة لها أو جزءاً من هذه التكلفة ، أو غير ذلك من صور الدعم طبقاً لما يتم عرضه بواسطة وزيرى المالية والإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية .

المادة (٧):

على المستثمر الراغب فى التصرف فى العقار الضامن أو التنازل عن الإيجار أو حق الانتفاع أو فى ترتيب حق عينى عليه أو فى تأجيريه أو فى تمكين الغير من الانفراد بشغله أن يحصل على موافقة الممول الكتابية على ذلك بناءً 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 أو الضمانات المشار إليها بالمادة (٢) من هذه اللائحة .

المادة (٨):

يجب أن يُرفق بطلب الموافقة على التصرف أو التأجير أو التنازل عن حق الانتفاع أو ترتيب حق عيني إقرار كتابي من المتصرف إليه بالحلول محل المستثمر فى الالتزامات المترتبة على اتفاق التمويل ويجوز للممول أن يشترط على المستثمر تقديم إقرار بتضامنه مع المتصرف إليه فى الوفاء بتلك الالتزامات .

المادة (١١):

إذا رغب المستثمر فى التعجيل بالوفاء بكل أو بعض أقساط الثمن أو التمويل أو القيمة الإيجارية أو إبداء الرغبة فى التملك أثناء مدة عقد الإجارة ، وجب عليه إخطار الممول قبل موعد السداد المعجل بفترة لا تقل عن شهر ، ويتم فى هذه الحالة خفض الأقساط المستحقة عليه وفقاً لجدول السداد المعجل المرفق باتفاق التمويل .

المادة (١٤):

مع عدم الإخلال بالأحكام المنظمة لنشاط التوريق الواردة بقانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً لهما ، يجب أن يتضمن اتفاق الحوالة الناشئة عن اتفاق التمويل العقارى إلى شركة إعادة التمويل العقارى أو الجهة المرخص لها بمزاولة نشاط التوريق والذي تُعده الهيئة ، البيانات التالية على الأقل :

(أ) قبول الممول حوالة حقوقه الناشئة عن اتفاق التمويل العقارى إلى المحال له .

(ب) بيان المقابل الذى التزم به المحال له مقابل الحوالة وشروط الوفاء بهذا المقابل .

(ج) بيان تفصيلى بالحقوق المحالة بما فى ذلك الأقساط أو القيمة الإيجارية الخاصة بكل عملية تمويل والعقار الضامن لها وشروط الضمان وبيانات المدين بها وأى ضمانات أخرى (محفظة التوريق/ محفظة إعادة التمويل العقارى) .

(د) مدى التزام الممول بتحصيل الأقساط أو القيمة الإيجارية التى تمت حوالتها بصفته نائباً عن المحال له مقابل عمولة تحصيل يحددها الاتفاق .

المادة (١٦):

على الممول عند حوالة حقوقه الناشئة عن اتفاقيات التمويل العقارى أن يلتزم بالآتى :

(أ) أن يفصح للمحال له عن أسماء المستثمرين المدينين بالحقوق التى تمت حوالتها وبالضمانات المقدمة منهم ، وبما قاموا بوفائه من أقساط أو قيم إجارية أو مقابل حق الانتفاع ومواعيد الوفاء وحالات الامتناع عنه ، وذلك كله دون حاجة إلى الحصول على موافقة المستثمرين على هذا الإفصاح .

(ب) إعلان المدين بالرهن بخطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول ما لم يتضمن اتفاق التمويل تحديد وسيلة أخرى كما يلتزم بإثبات الرهن لدى الجهة المختصة .

(ج) ألا يتعامل على الحقوق المحالة أو على أى من الضمانات المرتبطة بها مرة أخرى .

(د) إثبات تاريخ العقد بسجل تمسكه الهيئة أو إحدى الجهات التى يحددها مجلس إدارتها .

ويجوز للمتعاقدين تسليم مستندات الحقوق المرهونة إلى جهة أخرى يتفق عليها المتعاقدان من الجهات المعتمدة لدى الهيئة، كما يجوز الاتفاق على أن يحتفظ المحيل بحيازة مستندات الحقوق المرهونة على سبيل الأمانة على أن يلتزم بتسليمها إلى المحال إليه فور طلبها .

المادة (٢٢):

يعين قاضى التنفيذ اثنين من خبراء التقييم المشار إليهم فى المادة (٤) من القانون - منفردين - لتحديد الثمن الأساسى للعقار بمراعاة معايير التقييم الصادرة عن مجلس إدارة الهيئة .

ويحدد الوكيل العقارى تأمين الاشتراك فى المزاى على ألا يقل عن واحد فى المائة ولا يجاوز خمسة فى المائة من الثمن الأساسى للعقار ويحد أدنى عشرة آلاف جنيه .

وفى جميع الأحوال يستحق خبير التقييم تقاضى أتعابه بغض النظر عن التنفيذ على العقار من عدمه .

المادة (٢٦) :

تُقدر أتعاب الوكيل العقارى بقرار من قاضى التنفيذ وفقاً لما بذله الوكيل من جهد لإنجاز إجراءات البيع والوقت الذى استغرقتة تلك الإجراءات على ألا تتجاوز ثلاثة فى المائة من القيمة التى رسا بها المزاد ويحد أدنى ثلاثة آلاف جنيه .
كما يحدد قاضى التنفيذ مقابل أتعاب الوكيل فى حالة قيام المدين بالسداد أثناء مباشرة الإجراءات وقبل إيقاف البيع ويحد أدنى ألف وخمسمائة جنيه .

المادة (٢٧) :

يجب أن تتخذ الشركة التى يُرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقارى شكل شركة المساهمة المصرية ، وألا يقل رأسمالها المصدر عن خمسين مليون جنيه ، ولا يقل المدفوع منه عند التأسيس عن الربع نقداً وأن تلتزم خلال سنة على الأكثر من تاريخ قيدها بالسجل التجارى بزيادة رأس مالها المدفوع ليصبح خمسين مليون جنيه على الأقل .
كما يجب ألا يقل رأس مال شركات إعادة التمويل عن مائتين وخمسين مليون جنيه ولا يقل المدفوع منه عند التأسيس عن النصف نقداً ، وأن تلتزم الشركة خلال ثلاث سنوات على الأكثر من تاريخ قيدها بالسجل التجارى باستكمال رأس مالها المدفوع ليصبح مائتين وخمسين مليون جنيه على الأقل .

المادة (٢٨) :

يقدم طلب الترخيص على النموذج الذى تعده الهيئة لذلك ، على أن يرفق به ما يأتى :
(أ) العقد الابتدائى للشركة ونظامها الأساسى على أن يكون غرض الشركة مزاولة نشاط أو أكثر من أنشطة التمويل العقارى الواردة بالمادة (١) من القانون ، ويجوز للهيئة ووفقاً للمضوابط التى تضعها الترخيص للشركة بمزاولة أنشطة مالية غير مصرفية أخرى مرتبطة بنشاطها ، وذلك فيما عدا شركات إعادة التمويل العقارى فيجب أن يقتصر غرضها على مزاولة نشاط إعادة التمويل العقارى .
(ب) السجل التجارى للشركة .

(ج) المؤهلات العلمية والخبرات العملية لرئيس وأعضاء مجلس الإدارة والمديرين .
(د) شهادة بعدم صدور حكم بالإفلاس أو الإعسار ضد كل من مؤسسى الشركة ورئيس وأعضاء مجلس الإدارة والمديرين ما لم يكن قد رُد إليه اعتباره .

(هـ) إقرارات من مؤسسى الشركة ورئيس وأعضاء مجلس الإدارة والمديرين بأنه لم يصدر ضد أى منهم حكم بعقوبة جنائية أو بعقوبة جنحة فى جريمة ماسة بالشرف أو الأمانة ما لم يكن قد رُد إليه اعتباره .

(و) شهادة من مراقبين للحسابات من المقيدة أسماؤهم لدى الهيئة بقبول مراجعة حسابات الشركة .

(ز) بيان بالمساهمات التى تمثل نسبة (١٠٪) على الأقل فى أية مؤسسات مالية أخرى عاملة فى مصر والمملوكة للمؤسسين أو المساهمين الذين تزيد نسبة ملكيتهم عن (١٠٪) من أسهم الشركة .

(ح) الإيصال الدال على سداد قيمة رسم الترخيص .
ويصدر مجلس إدارة الهيئة قراراً بالمتطلبات والمستندات الأخرى التى يجب تقديمها للحصول على ترخيص مزاولة النشاط .

المادة (٢٩):

يكون رسم الترخيص للشركة عشرة آلاف جنيه .

المادة (٣٠):

يشترط لمنح الترخيص ما يأتى :

(أ) استيفاء المتطلبات المشار إليها فى المادتين (٢٧)، (٢٨) من هذه اللائحة .
(ب) ألا تقل نسبة مساهمة الأشخاص الاعتبارية والمؤسسات المالية فى شركات إعادة التمويل عن (٧٥٪) ، وألا تقل نسبة مساهمة المؤسسات المالية عن (٥٠٪) ، ويقصد بالمؤسسات المالية الشركات والجهات الخاضعة لرقابة البنك المركزى المصرى أو الهيئة أو تلك الخاضعة لرقابة هيئات أو جهات خارجية تمارس اختصاصاً مثيلاً لاختصاص البنك المركزى المصرى أو الهيئة .

(ج) أن يتوفر فى رئيس وغالبية أعضاء مجلس الإدارة خبرة عملية فى أحد مجالات العمل التمويلية أو المصرفى أو المالى أو القانونى أو التأمينى ، على أن يتوفر فى العضو المنتدب أو المدير التنفيذى للشركة خبرة فى أحد مجالات العمل المصرفى أو التمويلية لا تقل عن عشر سنوات بعد الحصول على مؤهل عالٍ .

(د) أن يتوفر فى مديرى الإدارات المالية والقانونية والائتمان وإدارة المخاطر والمراجعة الداخلية وفى مديرى الفروع خبرة عملية فى أحد مجالات العمل المصرفى أو التمويلى أو القانونى لا تقل عن سبع سنوات بعد الحصول على مؤهل عالٍ فى أحد المجالات ذات العلاقة .

(هـ) أن يتضمن تشكيل مجلس الإدارة عضوين على الأقل من المستقلين وفقاً للمعايير التى يحددها مجلس إدارة الهيئة .
ويحدد مجلس إدارة الهيئة الشروط الأخرى لمنح الترخيص .

المادة (٣٢):

يصدر بالترخيص قرار من رئيس الهيئة ولا يجوز رفض الترخيص إلا بقرار مسبب وفى الحالات المبينة فى المادة (٣١) من القانون .

المادة (٣٣):

تقيد الشركات التى يرخص لها بمزاولة نشاط أو أكثر من أنشطة التمويل العقارى فى سجل قيد الأشخاص الاعتبارية العامة والشركات الذى تعده الهيئة لهذا الغرض ، ويتضمن القيد البيانات التى يحددها مجلس إدارة الهيئة .

المادة (٣٥):

تلتزم الشركة المرخص لها بما يأتى :

- ١ - توفر الحد الأدنى لمعيار كفاية رأس المال وفقاً لما يحدده مجلس إدارة الهيئة .
- ٢ - الالتزام عند حساب مخصصات للتمويل المشكوك فى تحصيلها بسياسة المخصصات المعتمدة من مجلس إدارة الشركة بما يتفق مع المعايير التى تضعها الهيئة ، وإصدار مراقب الحسابات لتقرير بشأن مدى سلامة السياسات المتعلقة بالمخصصات وصحة تطبيقها أو تضمين تقرير مراقب الحسابات لرأيه فى هذا الشأن .

٣ - ألا يزيد حجم التمويل الذى تحصل عليه الشركة عن طريق الاقتراض عن عشرة أمثال حقوق الملكية ، وألا تزيد هذه النسبة عن ٢٥ مثل حقوق الملكية بالنسبة لشركات إعادة التمويل العقارى .

٤ - ألا تقل نسبة الأموال السائلة نقداً وما فى حكمها وشهادات الإيداع والادخار البنكية وأذون الخزانة الحكومية ووثائق صناديق أسواق النقد وصناديق أدوات الدين عن (١٠٪) من الالتزامات الجارية .

٥ - مراعاة أسس تقييم الأصول وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية المعمول بها .

المادة (٣٥) مكرراً (أ) :

تلتزم الشركة بإخطار الهيئة شهرياً بالبيانات الخاصة بعمليات التمويل التى تقوم بها ، وتتولى الهيئة إعداد قاعدة بيانات من واقع تلك الإخطارات .

المادة (٣٥) مكرراً (أ) :

تلتزم الشركة بوضع لائحة داخلية تتضمن نظام العمل بالشركة وآليات إدارة المخاطر والتعامل مع شكاوى العملاء التى يلتزم بها المديرون والعاملون فيها ، وذلك وفقاً للاشتراطات التى يصدرها مجلس إدارة الهيئة مع إخطار الهيئة بصورة من اللائحة فى خلال أسبوع من تاريخ إصدارها وتلتزم الشركة بتغيير أحكام لائحتها الداخلية ، بما يتفق مع أى تعديل فى القانون أو اللائحة أو القواعد والضوابط التى تضعها الهيئة وإخطار الهيئة بذلك خلال أسبوع من تاريخ نفاذ التعديل .

المادة (٣٥) مكرراً (أ) :

تلتزم الشركة بأن تحتفظ فى كل وقت بالمجموعة الدفترية التى تمكن من إعداد مركزها المالى وفقاً لمعايير المحاسبة التى يحددها مجلس إدارة الهيئة .

ويتولى مراجعة حسابات الشركة مراقبان للحسابات من بين المقيدين فى السجل المعد لهذا الغرض ووفقاً لمعايير المراجعة التى يحددها مجلس إدارة الهيئة .

كما تلتزم الشركة بالاحتفاظ بالسجلات والمستندات والمكاتبات لمدة خمس سنوات .

المادة (٣٥) مكرراً (٦):

تلتزم الشركة بالمحافظة على السرية التامة لبيانات عملاتها وعدم إفشاء أية معلومات عنهم أو عن معاملاتهم إلى الغير بدون موافقاتهم الكتابية المسبقة وفى حدود هذه الموافقة ، وذلك باستثناء الحالات التى يلزم فيها تقديم معلومات محددة للهيئة أو الجهات الرقابية أو القضائية أو شركة إعادة التمويل أو شركات التصنيف أو الاستعلام الائتماني أو الجهات التى تباشر نشاط التوريق وذلك وفقاً لما تفرضه القوانين وعلى الشركة أن تتخذ الإجراءات التى تكفل التزام المديرين والعاملين بها بالحفاظ على سرية هذه البيانات والمعلومات .

المادة (٣٦):

يصدر مجلس إدارة الهيئة القواعد والإجراءات المنظمة لحالات الاندماج أو التوقف عن النشاط أو التصفية أو الاستحواذ على أسهم شركات التمويل العقارى وفى جميع الأحوال لا يكون التصرف نافذاً إلا بعد صدور موافقة الهيئة .

وللهيئة رفض الموافقة لأسباب جدية تتعلق باعتبارات استقرار نشاط التمويل العقارى أو مصالح المستثمرين أو المساهمين .

وتقوم الهيئة بإخطار طالب توقف النشاط أو تصفية الأصول أو الاندماج بحسب الأحوال بالموافقة على الطلب أو برفضه بقرار مسبب ، وذلك خلال ثلاثين يوماً من استيفاء المستندات والبيانات التى تطلبها الهيئة ، ويجب أن يكون الرفض لأسباب جدية تتعلق باعتبارات استقرار نشاط التمويل أو مصالح المستثمرين أو المساهمين .

المادة (٣٨):

تسرى أحكام هذا الفصل على خبراء التقييم والوكلاء العقارين ووسطاء التمويل العقارى المشار إليهم فى القانون .

ويقصد بخبراء التقييم العقارى والوكلاء العقارين والوسطاء العقارين الآتى :

خبير التقييم العقارى : هو كل شخص طبيعى أو اعتبارى يقوم بمهام تقييم العقار وتحديد قيمته لكافة أغراض التمويل .

الوكيل العقارى : هو كل شخص طبيعى يقوم بمباشرة إجراءات بيع العقار بالمزاد العلنى فى حالة توقف المستثمر عن السداد بناءً على تكليف من قاضى التنفيذ .

الوسيط العقارى : هو كل شخص طبيعى أو اعتبارى يقوم بمهام الوساطة بين الممول والمستثمر من خلال تقديم المشورة الفنية للمستثمر وتعريفه بمخاطر التمويل وإعداد وتجهيز الملف لتقديمه للممول ، وذلك بمقابل مادي يتحمله الممول .

ولا يجوز ممارسة أى من تلك الأنشطة إلا بعد القيد بالسجل الذى تعده الهيئة لهذا الغرض .

المادة (٣٩) :

لطالب القيد لدى الهيئة فى جداول خبراء التقييم أو الوكلاء العقارين أو وسطاء التمويل العقارى أن يتقدم إليها بطلب على النموذج الذى تعده الهيئة لهذا الغرض مرفقاً به المستندات التى تثبت استيفاء طالب القيد للشروط المطلوبة .

المادة (٤٠) :

يجب أن تتوفر فى طالب القيد فى الجداول المشار إليها الشروط الآتية :

أولاً - بالنسبة للأشخاص الطبيعيين :

(أ) المؤهلات العلمية والخبرات العملية طبقاً لما يحدده مجلس إدارة الهيئة للقيد بكل جدول .

(ب) الحصول على دورة تدريبية فى أحد المجالات المطلوب القيد بجدولها وذلك بإحدى الجهات التى تعتمدها الهيئة .

(ج) أن يجتاز الاختبار الذى تعده أو تعتمده الهيئة فى مجال تخصصه أو اجتيازه لاختبارات ماثلة بالخارج تعتمدها الهيئة .

(د) ألا يكون قد سبق الحكم عليه بعقوبة جنائية ، أو فى جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة أو أشهر إفلاسه أو إعساره ، ما لم يكن قد رُد إليه اعتباره .

(هـ) استيفاء المستندات التى تحددها الهيئة .

ومع عدم الإخلال بالشروط السابقة يضع مجلس إدارة الهيئة قواعد الخبرة الواجب توفرها فى غير المصرين للقيد بهذه الجداول .

ثانياً - بالنسبة للأشخاص الاعتباريين :

- (أ) أن يتخذ شكل الشركة المساهمة المصرية ، على أن يكون من أغراض الشركة
مزاولة أعمال الوساطة العقارية أو الخبرة فى التقييم العقارى ، ويجوز للهيئة
السماح للشركة بمزاولة أنشطة أخرى .
- (ب) ألا يكون قد صدر ضد الشركة أحكام بالإفلاس .
- (ج) أن يكون العضو المنتدب أو المدير المسئول وكل من يزاول أعمال التقييم العقارى
أو الوساطة العقارية من خلال الشركة مقيداً بجداول الهيئة .
- (د) استيفاء المستندات التى تحددها الهيئة .
- ويجوز للهيئة قبول طلبات القيد فى الجداول المشار إليها للأشخاص الاعتبارية الأخرى
التي تتوفر بها الضوابط التى يحددها مجلس إدارة الهيئة وبشرط استيفاء القائمين
بالنشاط فى الشخص الاعتبارى للمتطلبات الواردة بالبند (ج) من الفقرة السابقة .
- ويحدد مجلس إدارة الهيئة الشروط والضوابط الأخرى الواجب توفرها للقيد ولاستمرار
القيد وتجديده فى أى من الجداول المشار إليها للأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين .
- المادة (٤١) :**

تصدر الهيئة قرارها بقبول الطلب أو برفضه خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه
أو استيفاء البيانات والمستندات المتعلقة به وسداد مقابل خدمات القيد ، ويجب أن يكون
القرار مسبباً فى حالة الرفض ، وتلتزم الهيئة بإخطار مقدم الطلب بقرارها بخطاب مسجل
بعلم الوصول خلال سبعة أيام من تاريخ صدوره .

المادة (٤٢) :

لمقدم الطلب أن يتظلم من قرار رفض طلبه وفقاً لأحكام المادة (٤٢) مكرراً (أ)
من القانون .

المادة (٤٣) :

تصدر الهيئة شهادة لمن تم قبول طلبه تتضمن تاريخ ورقم قيده فى الجداول ويتم تجديد
القيد كل ثلاث سنوات بشرط عدم إخلاله بأحكام القانون أو بشروط القيد واستمراره .

المادة (٤٦) :

يحظر على خبراء التقييم أداء أعمال تقييم بغرض التمويل إذا كانت العقارات مملوكة لهم أو لأى من أقاربهم حتى الدرجة الرابعة أو لأحد من تابعيهم أو شركائهم أو من ينوبون عنهم أو كانت تربطهم علاقة بأحد أطراف التمويل العقارى ، كما يحظر عليهم شراء عقار قاموا بتقييمه خلال السنوات الثلاث التالية للتقييم .

المادة (٤٨) :

يضع مجلس إدارة الهيئة قواعد وإجراءات تقدير أتعاب التقييم للوحدات التى يدعمها صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقارى .

المادة (٥٣) :

لمن يرغب من ذوى الدخول المنخفضة الحصول على دعم لشراء مسكن اقتصادى أو الانتفاع به أو استئجاره إيجاراً ينتهى بالتملك ، أو استئجاره ، أو يتقدم بطلب بذلك إلى أحد فروع صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقارى أو أحد من يفوضه الصندوق فى ذلك نيابة عنه على النموذج الذى يعده لهذا الغرض مرفقاً به ما يأتى :

(أ) وصف العقار وموقعه إذا لم يكن ضمن المشروعات المتاحة بالصندوق ومستندات ملكيته .

(ب) شهادة من أحد خبراء تقييم العقارات بإقرار الثمن المعروض .

(ج) شهادة بإثبات صافى الدخل السنوى للطالب .

(د) أى مستندات أخرى يطلبها الصندوق .

المادة (٥٤) :

يقوم الصندوق بدراسة طلب الحصول على الدعم والتأكد من صحة بيانات المستثمر والمستندات المقدمة منه مع إخطار الطالب بالقرار الصادر بشأنه خلال واحد وعشرين يوماً من تاريخ تقديمه ، ويجب أن يتضمن القرار فى حالة الموافقة تحديد شروط التمويل والدعم الذى يقدمه الصندوق وموعد وإجراءات التعاقد بما يكفل توفير الدعم خلال مدة لا تتجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ قبول الطلب .

وفى حالة رفض الصندوق لطلب الحصول على الدعم يتم إخطار الطالب بأسباب الرفض مع حفظ حقه فى التظلم من هذا القرار خلال عشرة أيام من تاريخ الإخطار أمام لجنة يشكلها الصندوق لهذا الغرض .

المادة (٥٥) :

يجوز للصندوق مباشرة الأنشطة واتخاذ الإجراءات والقرارات اللازمة لضمان تحقيق أغراضه وضمان مخاطر عدم سداد الالتزامات الناشئة عن نشاط التمويل العقارى ، وله فى سبيل ذلك تأسيس أو المساهمة فى تأسيس شركات وصناديق متخصصة فى ذلك أو الاستعانة بالشركات أو الصناديق القائمة أو بتقديم ضمانات تيسر عمليات التمويل العقارى للممولين أو المستثمرين أو بغير ذلك من الوسائل التى يوافق عليها مجلس إدارته .

المادة (٥٦) :

إذا اشترط الممول على المستثمر أن يؤمن لصالحه بقيمة حقوقه وفقاً لاتفاق التمويل العقارى ضد مخاطر عدم الوفاء بسبب الوفاة أو العجز ، تعين أن يكون ذلك لدى شركة تأمين مصرية ووفقاً للشروط الآتية :

(أ) قيام شركة التأمين بسداد مبلغ التأمين للمؤمن لصالحه بناء على شهادة وفاة المستثمر أو شهادة طبية بعجزه الكلى أو الجزئى بنسبة تؤثر على قدرته على العمل والكسب صادرة من إحدى الجهات الطبية التى تحددها شركة التأمين من القائمة المعتمدة من الهيئة .

(ب) للشركة إضافة قيمة قسط التأمين الذى يتحمله المستثمر إلى تكلفة التمويل الذى يلتزم المستثمر بسداده إلى الممول ليقوم بسداده إلى شركة التأمين .

المادة (٥٧) :

يلتزم الممول بإبلاغ المستثمر مرتين سنوياً على الأقل بجميع البيانات المتعلقة باتفاق التمويل وكذلك عند حدوث أى تعديل فى هذه البيانات ، وذلك كله وفقاً لما يصدر به قرار من مجلس إدارة الهيئة بشأن الحد الأدنى للبيانات التى يتم إخطار المستثمر بها .

المادة (٥٨):

يُنشأ لدى الهيئة مكتب يختص بتلقى وفحص الشكاوى التى يقدمها أصحاب الشأن من المتعاملين بالتمويل العقارى عن مخالفة أحكام القانون أو القرارات الصادرة تنفيذاً له .
وتقدم الشكوى إلى المكتب من صاحب الشأن أو نائبه كتابةً وتفيد فى سجل يعد لهذا الغرض ويُسلم لمقدم الشكوى إيصال بتاريخ تقديمها ورقم قيدها بالسجل .
ويجب على المكتب إخطار مقدم الشكوى بنتيجة فحصها وما اتخذ من إجراءات بشأنها خلال مدة لا تتجاوز شهراً من تاريخ استيفاء المستندات والبيانات التى تطلبها الهيئة .
وعلى المكتب إعداد تقرير نصف سنوى يعرض على مجلس إدارة الهيئة يتضمن أعداداً وموضوعات الشكاوى ، وما تم فيها من إجراءات ، وما يراه من ملاحظات واقتراحات .

المادة (٦١):

مع عدم الإخلال بأحكام القوانين المنظمة لسرية المعلومات ، يجوز لكل ذى شأن الاطلاع لدى الهيئة على السجلات والتقارير والمستندات وغيرها من الأوراق المتعلقة بنشاط التمويل العقارى والحصول على مستخرجات رسمية منها وذلك وفقاً لأحكام المادة (٤٣) من القانون ، ومقابل أداء رسم مقداره خمسون جنيهاً للاطلاع وعشرون جنيهاً عن كل ورقة من أوراق المستخرجات الرسمية بحد أقصى مائة جنية عن كل مستخرج .
وللجهة الإدارية أن ترفض الطلب إذا كان من شأن إجابته الإضرار بنشاط التمويل العقارى أو المساس بالصالح العام .

(المادة الثانية)

يُعدل مسمى الباب الرابع من اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقارى ليكون «التنفيذ على العقار الضامن أو غيره من ضمانات التمويل العقارى» كما يعدل مسمى الباب الخامس من ذات اللائحة ليكون «شركات التمويل وإعادة التمويل العقارى» .
وتستبدل كلمة الهيئة بعبارة «الجهة الإدارية المختصة» أينما وردت باللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقارى .

(المادة الثالثة)

تُضاف إلى اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقارى المشار إليها مواد جديدة بأرقام (١ مكرراً ، ٢ مكرراً ، ٢ مكرراً (١) ، ٢٦ مكرراً ، ٣٧ مكرراً ، ٥٢ مكرراً ، ٥٤ مكرراً) ، نصوصها الآتية :
المادة (١) مكرراً،):

تكون إعادة التمويل العقارى بضمان أو بشراء المحافظ العقارية من جهات التمويل ، على أن ترهن الاتفاقات الضامنة رهناً حيازياً لصالح شركة إعادة التمويل العقارى ضماناً لمبلغ إعادة التمويل الممنوح لحين الوفاء بقيمته ، ولها إصدار سندات بضمان أصولها أو سند التوريق مقابل الحقوق المالية المحالة إليها .
المادة (٢) مكرراً،):

يكون التمويل العقارى بموجب اتفاق بين أطراف التمويل على النماذج المعتمدة من الهيئة والتي يجب أن تتضمن البيانات التالية على الأقل :

- (أ) وصف العقار وصفاً نافياً للجهالة وئمنه أو مقابل حق الانتفاع به .
- (ب) مقدار المبلغ المعجل الذى يتم سداه من ثمن العقار أو مقدم للإيجار .
- (ج) عدد وقيمة أقساط باقى الثمن أو القيمة الإيجارية أو مقابل حق الانتفاع وشروط الوفاء بها على أن تكون محددة أو قابلة للتحديد سلفاً باستخدام معادلة ثابتة مربوطة بأحد المؤشرات الرسمية التى تحددها الهيئة لحساب التغيير فى تكلفة التمويل زيادة أو نقصاً وذلك لحين استيفائها بالكامل .
- (د) القيمة المخفضة التى يتم الوفاء بها فى حالات السداد المعجل بحسب التاريخ الذى يتم الوفاء فيه من سنوات أقساط التمويل .
- (هـ) قبول البائع حوالة حقوقه فى أقساط الثمن أو القيمة الإيجارية أو مقابل حق الانتفاع والضمانات المرتبطة بها إلى الممول بالشروط التى يتفقان عليها .

(و) قبول المستثمر بحق الممول فى حوالة حقوقه طرف المستثمر إلى الشركة أو إحدى الجهات المرخص لها بمباشرة نشاط التوريد .

(ز) التزام المستثمر فى حالة تمويل شرائه أو بنائه أو ترميمه أو تحسينه العقار محل التمويل برهنه أو بقاء حق امتياز الثمن المحالة أقساطه إلى الممول ، وذلك ضماناً للوفاء بها .

ويضع مجلس إدارة الهيئة الشروط ويحدد البيانات الواجب تضمينها فى اتفاقات التمويل طبقاً لطبيعة كل اتفاق ، بمراعاة ما يلى :

١ - فى حالة عقود المشاركة يجب أن يتضمن العقد شروط إدارة المشاركة وتقسيم عوائدها وبيان حصة كل طرف وشروط تملك المستثمر أو غيره لحصة الممول بناء على رغبة المستثمر .

٢ - فى حالة عقود الإجارة يجب أن يتضمن العقد القيمة الإيجارية وتواريخ استحقاقها ونظام البيع وميعاده وثمانه على أن يكون محدداً أو قابل للتحديد على أن يراعى فى تحديد الثمن مبالغ الأجرة التى أداها المستأجر .

٣ - فى حالة عقود المرابحة يجب أن يتضمن العقد تحديد ثمن شراء العقار والمضاف إليه من ربح معلوم وعدد وقيمة الأقساط ودورية سدادها .

٤ - فى حالة عقود تمويل حق الانتفاع يجب أن يتضمن العقد قيمة الانتفاع ومدته وقيمة الأقساط وكيفية التعامل على المباني والإنشاءات التى يقوم الممول بتمويل حق الانتفاع بها ، مع الالتزام بقاء حق الانتفاع وبقاء الرهن العقارى عليه .

المادة (٢) مكرراً (أ) :

تكون إعادة التمويل العقارى بموجب اتفاق بين طرفى التمويل على النماذج المعتمدة من الهيئة والتى يجب أن تتضمن البيانات التالية على الأقل :

مدة العقد والقيمة الإجمالية لمبلغ إعادة التمويل .

الضمانات المقدمة للحصول على مبلغ إعادة التمويل .

شروط الاستخدام والسداد .

شروط التنازل عن العقد والحوالة .

ويحدد مجلس إدارة الهيئة البيانات الأخرى التى يجب أن يتضمنها اتفاق إعادة التمويل .

المادة (٢٦ مكرراً):

فى الحالات التى يقبل فيها الممول ضمانات للتمويل بخلاف قيد حق الامتياز على العقار أو رهن العقار الضامن رهناً رسمياً ، يكون للممول فى حالة إخلال المستثمر بالتزاماته طبقاً لاتفاق التمويل أو عدم التزامه بسداد الأقساط المتفق عليها فى مواعيدها طبقاً لاتفاق التمويل وبعد إنذاره طبقاً للمواعيد والإجراءات المحددة بالمادة (١٢) من القانون ، أن يطلب من القاضى المختص الأمر بالتنفيذ على الضمانات المقدمة طبقاً لما يتضمنه اتفاق التمويل .

ويراعى عند التنفيذ على الضمانات المقدمة لاستثناء المبالغ المتبقية من قيمة التمويل مراعاة القيمة المخفضة للسداد المعجل المرفق باتفاق التمويل .

المادة (٣٧ مكرراً):

ينشأ اتحاد يسمى الاتحاد المصرى للتمويل العقارى ، يتمتع بالشخصية الاعتبارية العامة ويتبع إشرافياً ورقابياً الهيئة ويصدر مجلس إدارة الهيئة النظام الأساسى للاتحاد متضمناً شروط العضوية وقواعد تشكيل واختيار مجلس إدارة الاتحاد واختصاصاته والأنشطة المصرح للاتحاد بمزاولتها وغيرها من شئونه المالية والإدارية والتنظيمية .

ويسجل الاتحاد فى سجل خاص لدى الهيئة ويكون مركزه الرئيسى إحدى محافظات القاهرة الكبرى ويجوز له أن ينشئ فروعاً ومكاتب فى محافظات جمهورية مصر العربية .

ويضم الاتحاد فى عضويته جميع شركات التمويل وإعادة التمويل العقارى الخاضعة

لأحكام القانون كما يجوز للجهات التالية الانضمام إلى عضوية الاتحاد :

البنوك العاملة فى نشاط التمويل العقارى .

صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقارى .

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

الجمعيات والروابط التى تمثل الوكلاء العقاريين وخبراء التقييم العقارى والوسطاء العقاريين متى توفرت فيها الشروط التى يحددها النظام الأساسى للاتحاد .

الأطراف الأخرى ذات العلاقة المرتبطة بنشاط التطوير العقارى وفقاً لما يحدده مجلس إدارة الهيئة .

ويكون للهيئة ممثل يعينه رئيس الهيئة ويكون له حق حضور جلسات الجمعية العامة ومجلس الإدارة واللجان الفنية التى يشكلها الاتحاد ، دون أن يكون له صوت معدود فى التصويت .

المادة (٥٢ مكرر٢) :

يضع مجلس إدارة الهيئة القواعد والمعايير المنظمة لمزاولة أعمال خبراء التقييم العقارى والوكلاء العقاريين والوسطاء العقاريين .

المادة (٥٤ مكرر٢) :

يحظر على المستثمر أو المستفيد استعمال الوحدة السكنية المدعومة من صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقارى لغيرسكانه هو وأسرته ، كما يحظر عليه التصرف فى هذه الوحدة أو التعامل عليها قبل مضى سبع سنوات من تاريخ الحصول على الدعم أو الحصول على موافقة الصندوق ، ويقع باطلاً كل تصرف من التصرفات أو المعاملات التى تتم بالمخالفة لذلك كما يحظر على مصلحة الشهر العقارى والتوثيق - بغير موافقة الصندوق - شهر أو تسجيل أو التسجيل العيني أو التصديق أو إثبات التاريخ على التصرفات أو إجراء التوكيلات أو التنازلات أو إجراء أى تعاملات على تلك الوحدات ، وذلك فيما عدا تسجيل الوحدة باسم المستثمر والتوكيلات التى تتم لتسجيل الوحدة وقيد الرهن أو حق الامتياز لصالح جهات التمويل العقارى من بنوك وشركات التمويل العقارى .

ويلتزم صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقارى بإبلاغ وزارة العدل بأسماء المستثمرين وبالوحدات السكنية السابق دعمها من الصندوق لحظر التصرف فيها أو التعامل عليها وبداية ونهاية فترة الحظر ، وعلى وزارة العدل إخطار المحاكم ومصلحة الشهر العقارى لإصدار تعميم بالأسماء وبالوحدات المدعومة والمبلغة إليها لمنع أى تصرف أو تعامل على هذه الوحدات السكنية دون غيرها من الوحدات غير المختر عنها بدون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من الصندوق على أن يستثنى من ذلك الحظر التوكيلات والدعاوى لصالح جهات التمويل لتسجيل تلك الوحدات بأسماء المستثمرين لقيود الضمان عليها فى حالات الوحدات المباعة بنظام التمليك أو حق الانتفاع أو أسماء جهات التمويل فى حالات الإيجار الذى ينتهى بالتملك والمشاركة .

(المادة الرابعة)

تُلغى المواد أرقام (٣٤ ، ٣٥ مكرراً « ٢ » ، ٣٥ مكرراً « ٣ » ، ٣٥ مكرراً « ٥ » ، ٣٧ ، ٤٤ ، ٤٥ ، ٥٠ ، ٥١ ، ٥٢ ، ٥٩ ، ٦٠) من اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقارى المشار إليها .

(المادة الخامسة)

على الشركات القائمة توفيق أوضاعها طبقاً للأحكام الواردة بهذه اللائحة بما لا يجاوز ثلاثة أشهر على الأكثر من تاريخ العمل بها .

(المادة السادسة)

يُنشر هذا القرار فى الجريدة الرسمية ، ويُعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره .

صدر برئاسة مجلس الوزراء فى ١٢ جمادى الآخرة سنة ١٤٣٦ هـ

(الموافق أول أبريل سنة ٢٠١٥ م) .

رئيس مجلس الوزراء

مهندس / إبراهيم محلب