

الهيئة العامة للرقابة المالية

قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١١١ لسنة ٢٠١٥

بتاريخ ٢٠١٥/٩/٣٠

بشأن قواعد ومعايير ممارسة نشاط التمويل العقاري

مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية

بعد الاطلاع على قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسؤولية المحدودة الصادر بالقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية ؛ وعلى القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٤ بإصدار قانون فى شأن التحكيم فى المواد المدنية والتجارية ؛

وعلى قانون التأجير التامويلى رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ ؛

وعلى قانون التمويل العقارى الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ والمعدل بقرار رئيس الجمهورية 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 الأساسى للهيئة العامة للرقابة المالية ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة العامة لشئون التمويل العقارى رقم (٣/٣٥) لسنة ٢٠٠٥ بشأن الضوابط المنظمة لشراء محافظ تمويل عقارى ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٧٦) لسنة ٢٠١٥ بتاريخ ٢٠١٥/٦/١٠ ؛

وعلى موافقة مجلس إدارة الهيئة بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠١٥/٩/٣٠ ؛

قرر:

(الفصل الأول)

الضوابط العامة لمزاولة أنشطة التمويل العقارى

(المادة الأولى)

نطاق التطبيق

تلتزم شركات التمويل العقارى المرخص لها من الهيئة بمراعاة القواعد والمعايير الواردة بهذا القرار عند ممارستها لنشاط التمويل العقارى كما تلتزم بالمعايير والقواعد الواردة بهذا القرار بشأن الشروط والبيانات الواجب توافرها فى إتفاقيات التمويل العقارى .

(المادة الثانية)

التعريفات

فى تطبيق أحكام هذا القرار يقصد بالكلمات والعبارات التالية المعنى المبين قرين كل منها :

الممول	كافة الجهات المرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقارى وفقاً لأحكام قانون التمويل العقارى.
المستثمر	كل شخص طبيعى أو اعتبارى يرغب فى الحصول على تمويل عقارى من خلال إحدى الجهات المرخص لها بمزاولة هذا النشاط.
اتفاق التمويل	العقد المبرم بين المستثمر والممول بغرض تمويل عقارى بأحد الأنظمة التمويلية الموضحة بقانون التمويل العقارى.
جدول السداد	جدول يرفق باتفاق التمويل العقارى يوضح عدد وقيمة الأقساط المستحقة على المستثمر وفقاً للفترات الزمنية المتفق عليها بالعقد.
محفظة التمويل	قيمة التمويل الممنوح من الممول لمستثمريه لكافة الأغراض.
الإجارة	تأجير عقار إيجاراً منتهياً بتملك العقار فى نهاية مدة الإجارة أو أثنائها (ما لم يبد المستثمر رغبته فى عدم التملك خلال المدة المتفق عليها بالعقد).
الوعد بالاستئجار	تعهد ملزم من المستثمر (المستأجر) بتأجير العقار محل التمويل إيجاراً منتهياً بالتملك.

القيمة الإيجارية الأساسية	إجمالي قيمة التمويل التي تحملها الممول لتملك العقار قبل تأجيره والتي توزع على المدد الإيجارية لتكون أحد عناصر الأجرة التي يسدها المستثمر (المستأجر) بطريقة دورية.
القيمة الإيجارية المتغيرة	تشمل مجموع تكاليف التمويل والتي يتم تحديدها من خلال الربط مع أحد المؤشرات المعتمدة من الهيئة مضافاً إليها هامش ربح وفقاً للسياسة الائتمانية للممول.
القيمة الإيجارية التكميلية	ما يتفق عليه المؤجر والمستثمر (المستأجر) من إضافته على عناصر القيمة الإيجارية من مصروفات الصيانة الأساسية للعقار والضرائب العقارية ومصروفات التأمين، وحصصة المستثمر في صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري، والمصروفات الإدارية الأخرى.
القيمة الإيجارية الإجمالية	مجموع عناصر القيم الإيجارية الأساسية والمتغيرة والتكميلية.
مقدم الإيجار	المبلغ الذي يسده المستثمر (المستأجر) ضماناً للجديّة بعد صدور الموافقة على منحه التمويل وذلك عند تقديمه وعداً ملزماً باستئجار العقار من الممول، ويتم خصم مقدم الإيجار من إجمالي القيم الإيجارية وفقاً للإتفاق المبرم بين الممول والمستثمر (المستأجر).
جدول السداد للإجارة	الجدول المرفق بعقد الإجارة، ويعد جزءاً لا يتجزأ منه، ويتضمن على الأقل عدد وقيمة القيم الإيجارية الإجمالية (الأساسية، المتغيرة، التكميلية) وفقاً للفترات الزمنية المتفق عليها، ومقدار القيم الإيجارية المتبقية عند السداد المعجل أو المعادلة التي يحتسب بها وعمولة السداد المعجل.
إيجار المثل	القيمة الإيجارية للوحدات المماثلة للعقار محل التمويل والتي تكون محددة في تقرير تقييم العقار المعد من أحد خبراء التقييم العقاري المقيدين بسجلات الهيئة، والتي تعد مقابل انتفاع المستثمر (المستأجر) بالعقار في حالات انقضاء العقد بغير تملك المستثمر (المستأجر) للعقار.
المرابحة	عقد بموجبه يقوم الممول بشراء العقار بثمن معلوم لبيعه للمستثمر بالتقسيط بذات الثمن مضافاً إليه ربح معلوم وموضح بالعقد.
الوعد بالشراء	تعهد ملزم من المستثمر للممول بشراء العقار موضوع المrabحة.
مقدم الثمن	مبلغ يقوم المستثمر بسداده للممول ضماناً للجديّة بعد صدور الموافقة على منحه التمويل وذلك عند تقديمه وعداً ملزماً بشراء العقار من الممول على أن يكون هذا المبلغ جزءاً من مقدم الثمن فيما بعد التعاقد.
جدول السداد للمرابحة	الجدول المرفق بعقد المrabحة، ويعد جزءاً لا يتجزأ منه، ويتضمن على الأقل قيمة التمويل وتكاليفه، عدد وقيمة الأقساط وفقاً للفترات الزمنية المتفق عليها، ربح الممول، ما يقوم المستثمر بسداده وما سوف يستفيد به من خصم في حالة السداد المعجل.

<p>أقساط الثمن ما يقوم المستثمر بدفعه بصفة دورية خلال الفترة المتفق عليها في عقد المراجعة وهي تتكون من ثلاثة أجزاء (الجزء المتبقى من ثمن العقار، مبلغ الربح الذي يحدده الممول في عقد المراجعة، مصاريف التأمين وصندوق الدعم، المصروفات الإدارية الأخرى).</p>	<p>أقساط الثمن</p>
<p>المشاركة نظام للتمويل العقاري يدخل فيه الممول بحصته كشرىك للمستثمر ويلتزم الممول بتمليك هذه الحصة للمستثمر بشكل تدريجى حتى تؤول ملكيتها إليه بالكامل فى نهاية العقد. أو لغيره (بعد الحصول على موافقة المستثمر).</p>	<p>المشاركة</p>
<p>الوعد بالتمليك تعهد ملزم من الممول للمستثمر بتمليكه لحصة الممول بشكل كلى أو جزئى فى العقار موضوع المشاركة.</p>	<p>الوعد بالتمليك</p>
<p>مقدم حصة الشراكة مبلغ يقوم المستثمر بسداده للممول ضماناً للجديفة بعد صدور الموافقة على منحه التمويل العقارى وذلك عند تقديمه وعداً ملزماً بشراء العقار من الممول وبشرط ألا يقل هذا المبلغ عن (٥٪) من إجمالى التكلفة التى تحملها الممول لشراء أو بناء العقار، على أن يكون هذا المبلغ جزءاً من حصة المستثمر فى المشاركة فيما بعد التعاقد.</p>	<p>مقدم حصة الشراكة</p>
<p>جدول المرفق بعقد المشاركة، وبعد جزءاً لا يتجزأ منه، والذي يتضمن على الأقل (الفترة التمويلية، دورية الأقساط، الحصة الثابتة، الحصة المتغيرة، المصاريف التكميلية، ما يقوم المستثمر بسداده فى حالة رغبته فى تملك العقار فى كل مرحلة من مراحل عمر التمويل).</p>	<p>جدول السداد للمشاركة</p>
<p>جدول مرفق بعقد المشاركة يحدد حصة كل من الممول والمستثمر فى أقساط التأمين فى كل فترة من فترات التمويل وفقاً لحصة كل منهما فى المشاركة.</p>	<p>جدول استهلاك التأمين</p>
<p>ما يقوم المستثمر بدفعه بصفة دورية خلال الفترة المتفق عليها فى عقد المشاركة وهي تتكون من ثلاثة أجزاء (حصة ثابتة، حصة متغيرة، مصروفات تكميلية).</p>	<p>إجمالى حصص المشاركة</p>
<p>التكلفة الفعلية لما تكبده الممول من نفقات لتملك العقار والذي يتم توزيعه على الفترة التمويلية المتفق عليها مضافاً إليه مقابل الانتفاع بالعقار سواء للمستثمر أو لغيره.</p>	<p>الحصة الثابتة</p>
<p>مجموع تكلفة الأموال التى يتم تحديدها من خلال الربط بأحد المؤشرات الرسمية المعتمدة من الهيئة مضافاً إليها هامش ربح يحدده الممول وفقاً للسياسة الائتمانية المتبعة.</p>	<p>الحصة المتغيرة</p>
<p>ما يتفق الممول والمستثمر على إضافته على الأقساط المدفوعة من مصروفات الصيانة الأساسية للعقار والضرائب العقارية ومصاريف التأمين وصندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقارى، والمصروفات الإدارية الأخرى وتحدد على أساس حصة ملكية كل من الممول والمستثمر فى العقار.</p>	<p>المصاريف التكميلية</p>

(المادة الثالثة)

توعية وحماية المستثمر

يلتزم الممول بالحرص على مصالح جميع المستثمرين المتعاملين معه والإفصاح لهم عن كافة البيانات والمعلومات المتعلقة بالتمويل والتي تمكنهم من اتخاذ قرارهم المناسب ، بما فى ذلك :

١ - الإفصاح من جانب المستثمر إذا ما كان قد قام بإجراء المعاينة النافية للجهالة شرعاً وقانوناً للعقار محل التمويل واطلع على مستندات ملكيته من عدمه .

٢ - أن تكون إجراءات التمويل واضحة ومحددة على نحو يكفل معرفة المستثمر بجميع حقوقه والتزاماته ، بما فيها مخاطر عدم السداد .

٣ - أن يتضمن اتفاق التمويل إقرار المستثمر باطلاعه على نموذج الشروط الأساسية للتمويل العقارى واستلامه نسخة من هذا النموذج .

٤ - أن تكون المكاتبات والمستندات المرسلة للمستثمر مكتوبة بأسلوب واضح ومحدد ولا تتضمن أى عبارات مبهمه .

٥ - الإفصاح عن كافة المصروفات والعمولات ومقابل الخدمات التى يقدمها الممول للمستثمر لأى سبب وتحت أى مسمى .

٦ - تناسب التمويل مع القدرة المالية للمستثمر .

٧ - يلتزم الممول بالإفصاح للمستثمر عند التعاقد عن كافة تفاصيل المصروفات التى ستضاف إلى التكلفة كما لا يجوز للممول أن يضيف إلى تكلفة العقار إلا المصروفات الإدارية الأخرى التى يفصح عنها للمستثمر .

٨ - إخطار المستثمر مرتين سنوياً على الأقل بجميع البيانات المتعلقة باتفاق التمويل وكذلك عند حدوث أى تعديل فى هذه البيانات ، على أن يتضمن الإخطار الحد الأدنى من البيانات الموضحة بقرار الهيئة السارية فى هذا الشأن .

(المادة الرابعة)

الإفصاح عن جدول السداد

يلتزم الممول بأن يرفق بكافة إتفاقات التمويل العقاري جدول لسداد أقساط التمويل

وفقاً لما يلي :

١ - أن يتضمن جدول السداد القيمة الإجمالية للتمويل وتكاليفه وعدد الأقساط وقيمتها وتواريخ استحقاقها ، وأى مصاريف أخرى يتم إضافتها على تكاليف التمويل أو خصمها من حساب المستثمر .

٢ - أن يتم إخطار المستثمرين بأى تعديلات تطرأ على البيانات الموضحة بجدول السداد فى موعد أقصاه خمسة عشر يوم من تاريخ التعديل على أن يتضمن الإخطار أسباب التعديل وسنده .

٣ - يحق للمستثمر السداد المعجل بتصفية كل أو جزء من مبلغ التمويل فى أى وقت قبل تاريخ استحقاقه نظير تحمل مصروفات السداد المعجل وفقاً للشروط المتفق عليها فى عقد التمويل ، ويلتزم المستثمر فى هذه الحالة بما يلي :

(أ) إخطار الممول بالرغبة فى السداد المعجل خلال مدة لا تقل عن شهر .

(ب) سداد عوائد التمويل المستحقة حتى تاريخ السداد المعجل ، على أن يتم خفض القيم الإيجارية المتغيرة أو الأرباح عن المدة المتبقية من عمر التمويل بنسبة مئوية متفق عليها بالعقد التمويلي وطبقاً لجدول السداد المرفق باتفاق التمويل .

٤ - يلتزم الممول بالإفصاح للمستثمر عن جدول السداد الجديد بعد السداد المعجل

لجزء من قيمة التمويل مع ضرورة إيضاح التغيرات التى طرأت عليه .

(المادة الخامسة)

حالات تشكيل لجنة رقابة شرعية

فى حال الإعلان أو الترويج لأى منتج تمويل عقارى على أنه متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية أو شرعى أو إسلامى ، أو تضمين ذلك فى العقد ، يلتزم الممول بالحصول على موافقة مسبقة من لجنة رقابة شرعية تشكل لهذا الغرض وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٨) لسنة ٢٠١٤ لمراجعة كافة المشتريات الواردة فى العقود والشروط للتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية ، ويشار فى كافة المطبوعات الصادرة عن الممول بشأن منتج التمويل العقارى المعنى أنه متوافق مع الشريعة الإسلامية وفقاً لرأى لجنة الرقابة الشرعية (رقم قرار وتاريخ ويذكر اسم أعضاء اللجنة) .

ويجوز للاتحاد المصرى للتمويل العقارى تشكيل لجنة رقابة شرعية لذات الغرض لمن يرغب من الممولين فى الاستعانة بها .

(المادة السادسة)

قيد الرهن والضمانات

يلتزم الممول بالحصول على الضمانات الكافية قبل منح التمويل العقارى للمستثمرين
ضماناً لقيمة التمويل الممنوح وفقاً للتالى :

١ - قيد الامتياز أو الرهن العقارى على العقار الضامن مع تحديد مرتبة أولوية الرهن ، وفى حالة عدم كفاية الضمانة المقدمة يكون للممول الحق بقيد رهن عقارى على أى عقار آخر ضماناً للتمويل الممنوح وفقاً لما يتفق عليه مع المستثمر .

٢ - فى الحالات التى يقبل فيها الممول ضمانات أخرى للتمويل بخلاف الامتياز أو الرهن على العقار الضامن يجب أن يتم مراعاة تناسب الضمانات لقيمة التمويل الممنوح لكل مستثمر وتحديد نوع وشروط الضمانات وكيفية تقييمها والجهة التى تتولى تقييمها .

(المادة السابعة)

التأمين لصالح الممول

للممول أن يشترط على المستثمر أن يؤمن لصالحه بقيمة حقوقه طبقاً لاتفاق التمويل العقارى ضد مخاطر عدم الوفاء بسبب الوفاة أو العجز ، أو التعثر فى حالة كون المستثمر من أصحاب المهن الحرة ، طبقاً للشروط الآتية :

- ١ - أن يكون التأمين لدى إحدى شركات التأمين المصرية المرخص لها من الهيئة .
- ٢ - قيام شركة التأمين بسداد مبلغ التأمين للمستفيد بناء على شهادة وفاة المستثمر أو شهادة طبية بعجزه الكلى أو الجزئى صادرة من إحدى الجهات الطبية التى تحددها شركة التأمين .
- ٣ - فى الحالات التى يتم الاتفاق على تحمل المستثمر قيمة التأمين ، فىجب إضافة قيمة قسط التأمين الذى يتحمله المستثمر إلى تكلفة التمويل الذى يلتزم المستثمر بسداده إلى الممول ليقوم بسداده إلى شركة التأمين .
- ٤ - فى حالة حصول الممول على معاملة تفضيلية من إحدى شركات التأمين فىجب عليه الإفصاح للمستثمر عن ذلك .
- ٥ - يجب أن يتم احتساب قسط التأمين على رصيد المديونية وليس على إجمالى قيمة التمويل .

(الفصل الثانى)

ضوابط مزاوله أنشطة التمويل العقارى

(المادة الثامنة)

الضوابط العامة لمنح التمويل العقارى طبقاً للغرض من التمويل

على الممول عند قيامه بمنح التمويل العقارى للمستثمرين للأغراض السكنية وغير السكنية الالتزام بالأحكام التالية :

أولاً - التمويل العقارى للأغراض السكنية :

يلتزم الممول عند قيامه بمنح التمويل للأغراض السكنية بالضوابط الآتية :

- ١ - لا يجوز التمويل بأكثر من تسعين فى المائة من قيمة الوحدة أو الضمانة المقدمة بحسب الأحوال ، وفى حالات البناء أو الترميم أو التحسين يمكن التمويل بكامل القيمة بما لا يتعدى تسعين فى المائة من قيمة الوحدة أو الضمانة المقدمة .

- ٢ - تحديد قيمة العقار أو تكاليف البناء أو الترميم أو التحسين بمعرفة أحد خبراء التقييم المقيدة أسماؤهم فى الجداول التى تعدها الهيئة مع مراعاة الالتزام بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٣٩) لسنة ٢٠١٥ بشأن إصدار المعايير المصرية للتقييم العقارى .
- ٣ - الاستعلام عن المستثمر للتحقق من جدارته الائتمانية وقدرته على السداد .
- ٤ - ألا يزيد قيمة التمويل الممنوح لمستثمر واحد عن عشرة فى المائة من صافى حقوق الملكية للممول وذلك للشخص الطبيعى وزوجه وأولاده القصر .
- ٥ - أن تتناسب قيمة التمويل وشروط السداد مع دخل المستثمر على أن يتم إثبات الدخل من خلال أحد المستندات التى يطمئن إليها الممول ومن بينها :

(أ) شهادة دخل حديثة صادرة من جهة العمل .

(ب) شهادة من المحاسب القانونى أو من مصلحة الضرائب بالدخل السنوى أو الشهرى للمستثمر .

(ج) مستخرج من بيان التأمينات عوضاً عن مفردات الدخل من جهة العمل التى يعمل بها .

ويجوز للممول قبول مستندات أخرى يطمئن إليها لإثبات دخل المستثمر .

٦ - عدم تجاوز الحدود الائتمانية المقرر منحها للمستثمر وفقاً لما يلى :

(أ) **لذوى الدخل المنخفضة :** ألا يزيد قسط التمويل عن الحد الأقصى الذى يحدده مجلس إدارة الهيئة بنسبة لا تزيد عن (٣٥٪) من إجمالى دخل المستثمر وفقاً لقرارات الهيئة السارية فى هذا الشأن .

(ب) **لغير ذوى الدخل المنخفضة :** ألا يزيد قسط التمويل عن (٤٠٪) من إجمالى دخل المستثمر .

ثانياً - التمويل العقارى للأغراض غير السكنية :

يلتزم الممول عند قيامه بمنح التمويل العقارى للأغراض غير السكنية بالضوابط الآتية :

- ١ - لا يجوز التمويل بأكثر من ثمانين فى المائة من قيمة الوحدة أو الضمانة المقدمة بحسب الأحوال ، وفى حالات البناء أو الترميم أو التحسين يمكن التمويل بكامل القيمة بما لا يتعدى ثمانين فى المائة من قيمة الوحدة أو الضمانة المقدمة .

٢ - ألا يزيد قيمة التمويل الممنوح لمستثمر واحد عن عشرين فى المائة من صافى حقوق الملكية للممول سواء للشخص الطبيعى وزوجه وأولاده القصر ، أو للشخص الاعتبارى الواحد والأطراف المرتبطة به (ويقصد للأطراف المرتبطة الشركات القابضة والتابعة والشقيقة شريطة ألا تقل نسبة المساهمة عن ٢٠٪) .

٣ - الاستعلام عن المستثمر للتحقق من جدارته الائتمانية وكفاءة إدارته للنشاط ومن صحة المعلومات والبيانات المقدمة منه ، وللتأكد من حسن سمعته بالسوق .

٤ - تحديد قيمة العقار أو تكاليف البناء أو الترميم أو التحسين بمعرفة أحد خبراء التقييم المقيدة أسماؤهم فى الجداول التى تعدها الهيئة مع مراعاة الالتزام بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٣٩) لسنة ٢٠١٥ الصادر بشأن المعايير المصرية للتقييم العقارى .

٥ - إعادة التقييم للعقار محل التمويل مرة على الأقل كل خمس سنوات على نفقة الممول فى ضوء المخاطر المتوقعة فى التمويل العقارى للأغراض غير السكنية بمراعاة ما ورد أعلاه فى البند رقم (٤) .

٦ - التأكد من توفر موارد ذاتية لدى المستثمر كافية لخدمة التمويل المقدم له من الممول وكفاية التدفقات النقدية المتوقعة للوفاء بالتزاماته .

٧ - أن تتناسب قيمة التمويل الممنوح للمستثمر وشروط السداد مع التدفقات النقدية للمستثمر على أن يتم إثبات قدرته على السداد من خلال قوائم الدخل الخاصة به أو شهادة من المحاسب القانونى أو شهادة من مصلحة الضرائب ، وبالنسبة للمستثمرين (الأشخاص الاعتبارية) قيد الإنشاء يتم تحديد القدرة على السداد من خلال التدفقات النقدية التقديرية المستقبلية الموضحة فى دراسة الجدوى .

(المادة التاسعة)

الضوابط الخاصة بمزاولة نشاط التمويل العقارى بنظام الإجارة

تكون مزاولة نشاط التمويل العقارى بنظام الإجارة من خلال شراء الممول للعقار من المستثمر (المستأجر) أو من غيره أو ببنائه ثم تأجيرها له بعقد إجارة ينتهى بتملك العقار المؤجر إلى المستثمر (المستأجر) فى نهاية مدة الإيجار أو أثنائها وذلك وفقاً للقواعد والمعايير التالية :

أولاً - الوعد بالاستئجار :

١ - يلتزم المستثمر (المستأجر) بالتقدم للممول بطلب الحصول على تمويل شراء عقار بنظام الإجارة موضحاً فيه بيانات المستثمر ومواصفات العقار محل التمويل ، على أن يتعهد المستثمر (المستأجر) بالالتزام باستئجار العقار محل الطلب حال قيام الممول بشرائه تمهيداً لتأجيره للمستثمر (للمستأجر) بنظام الإجارة وفقاً لأحكام قانون التمويل العقاري .

٢ - يجوز للممول قبل شراء العقار من المالك سواء مشيد بالفعل أو تحت التشييد (الإجارة الموصوفة بالذمة) أن يطلب من المستثمر (المستأجر) سداد مبلغاً نقدياً كمقدم إيجار على أن يكون جزءاً من القيمة الإيجارية عند التعاقد وبشرط ألا يقل عن (٥٪) من إجمالي التكلفة الأساسية التي تحملها الممول لتملك العقار ، ويكون للممول خصم نسبة من هذا المبلغ يتفق عليها عند الوعد بالاستئجار باعتباره تعويضاً عن الضرر اللاحق به في حال نكول المستثمر (المستأجر) عن وعده الملزم باستئجار العقار من الممول بنظام الإجارة ، وفي حالة نكول الممول بتنفيذ التزامه بتأجير العقار للمستثمر (للمستأجر) بعد شرائه يلتزم برد مقدم الإيجار مضافاً إليه ذات النسبة المتفق عليها كتعويض للمستثمر (للمستأجر) خلال خمسة أيام عمل .

٣ - يجب أن يكون تنفيذ التزام الوعد بالاستئجار خلال مدة زمنية محددة .

ثانياً - مرحلة الشراء :

١ - يجب أن يقوم الممول بشراء العقار باسمه بعقد مستقل قبل إبرام عقد الإجارة ، ويجوز أن يطلب المستثمر (المستأجر) من الممول أن يشتري حق الانتفاع بأحد العقارات بما يرغب في استئجاره .

٢ - يجوز شراء العقار من شخص طبيعي أو شخص اعتباري ثم إعادة تأجيره إلى نفس البائع بنظام الإجارة وفقاً لأحكام قانون التمويل العقاري ولائحته التنفيذية والضوابط الصادرة بهذا الشأن .

ثالثاً - عقد الإجارة :

- ١ - عقد الإجارة هو عقد ملزم لطرفيه بتأجير عقار إيجاراً منتهى بالتملك ، ولا يملك أحدهما الانفراد بفسخه أو تعديله دون موافقة الطرف الآخر .
- ٢ - يجب أن يتضمن عقد الإجارة أحقية المستثمر بتملك العقار خلال سريان العقد بالسداد المعجل أو بعد انتهاء المستثمر من سداد كافة أقساط الإيجار ، ما لم يبدى المستثمر رغبته كتابة فى عدم التملك خلال المدة المتفق عليها بالعقد أو عند فسخ العقد لأى سبب من الأسباب المشار إليها بالعقد .
- ٣ - يجوز أن تكون الإجارة على وحدات تحت الإنشاء أو على وحدات منتهية الإنشاء ، على ألا يسرى بدء سداد القيم الإيجارية إلا بعد استلام المستثمر (المستأجر) للعقار ، ويجوز إلزام المستثمر (المستأجر) بسداد القيمة الإيجارية المتغيرة مقدماً (تكاليف التمويل المنصرفة للمقاول) خلال فترة التشييد / أو دفعات تحت حساب مقدم الإيجار .
- ٤ - يجب أن تتضمن التزامات المستثمر (المستأجر) الآتى :
 - (أ) سداد القيمة الإيجارية المتفق عليها والموضحة بجدول السداد .
 - (ب) القيام بكافة أعمال الصيانة الدورية العادية للعقار بصورة تحافظ عليه وعلى منفعته للغرض الذى تم استئجاره من أجله ، وعلى أن يلتزم بتعويض الممول أية أضرار قد تلحق بالعين المؤجرة جراء عدم قيامه بالصيانة اللازمة .
 - (ج) عدم إجراء أية تعديلات أو إضافات أو إحداث أى تغيير أو هدم أو بناء أو إقامة مبانى أخرى أو بناء حوائط أو حواجز إلا بعد الحصول على موافقة كتابية من الممول وبشرط الحصول على ترخيص من الجهة المختصة فى هذا الشأن .
 - (د) عدم تغيير الغرض الذى تم استئجار العقار من أجله ولا الانتفاع به على أى وجه غير ما استؤجر له دون موافقة كتابية من الممول .
 - (هـ) سداد تكاليف خدمات استخدام العقار (المياه ، الكهرباء ، الغاز ، الهاتف) بالإضافة إلى تكاليف الصيانة الدورية والتشغيلية .

(و) يلتزم المستثمر (المستأجر) الراغب بالتصرف فى العقار المؤجر بالتنازل عن الإيجار أو تأجيره أو تمكين الغير من الانفراد بشغله بأن يتقدم بطلب للممول للحصول على موافقة كتابية منه قبل موعد التصرف أو الإيجار بمدة لا تقل عن ثلاثين يوماً من تاريخ الإجراء .

(ز) يلتزم المستثمر (المستأجر) بأن يرفق بطلب الموافقة على التصرف بالتنازل عن الإيجار أو التأجير إقرار كتابى من المتصرف إليه بالحلول محل المستثمر (المستأجر) فى كافة الالتزامات المترتبة على اتفاق التمويل ويجوز للممول أن يشترط على المستثمر (المستأجر) تقديم إقرار بتضامنه مع المتصرف إليه فى الوفاء بتلك الالتزامات بشرط قبول المتصرف إليه ائتمانياً .

٥ - يلتزم الممول بتمكين المستثمر (المستأجر) من شغل العقار أو الوحدة وحيازتها حيازة هادئة ومستقرة مع ضمان عدم التعرض القانونى من جانب الممول لهذه الحيازة أو التعرض القانونى من جانب الغير فيما يتعلق بملكية العقار طوال مدة العقد وعدم التعرض للمستثمر (للمستأجر) فى استخدامه للعقار فى ضوء التزام المستثمر (المستأجر) بالوفاء بكافة التزاماته التعاقدية ، وفى حالة وجود أى تعرض للمستثمر (المستأجر) من قبل الغير يلتزم بإخطار الممول كتابة بذلك .

٦ - يحق للممول بيع العقار المؤجر لإحدى الشركات التى تمارس نشاط التمويل العقارى أو إعادة التمويل العقارى وينتقل العقار إلى المشتري الجديد محمل بكافة الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإجارة مع ضرورة إخطار المستثمر (المستأجر) بذلك .

٧ - يحق للممول أن يرهن أو يحيل حقوقه المالية الناشئة عن عقد الإجارة والقابلة للتحويل وما يكفلها من ضمانات إلى إحدى شركات التمويل العقارى أو إعادة التمويل العقارى أو إحدى الجهات التى تباشر توريق الحقوق المالية المرخص لها بذلك من الهيئة ، وتنتقل الحقوق المحالة إلى تلك الجهات محملة بكافة الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار ، مع ضرورة إخطار المستثمر (المستأجر) بذلك .

- ٨ - يجوز للمستثمر (للمستأجر) أن يشارك الممول فى شراء العقار الذى يرغب فى استنجاهه ثم يستأجر حصة الممول .
- ٩ - يحدد خبير التقييم العقارى عند تقييم العقار أجرة المثل للعقار محل الإجارة ، على أن تكون أجرة المثل موضحة باتفاق التمويل العقارى .
- ١٠ - يجوز أن تكون القيمة الإيجارية الدورية متزايدة أو متناقصة بالاتفاق بين الممول والمستثمر (المستأجر) على نسبة زيادة أو تخفيض معينة سنوياً .
- ١١ - يجب أن تكون الأجرة معلومة ومحددة ، وتستحق الأجرة من تاريخ استلام المستثمر (المستأجر) للعقار وليس بمجرد توقيع العقد .
- ١٢ - يلتزم الممول بالنص على أحقية المستثمر (المستأجر) بتملك العقار أثناء مدة العقد أو فى نهايته وبعد سداد كافة القيم الإيجارية وفقاً لجدول السداد المرفق بالعقد بضمن يتفقان عليه ويلتزم الممول بتحرير عقد بيع مستقل للمستثمر (للمستأجر) عند نهاية العقد سواء بسداده كافة القيم الإيجارية خلال مدة العقد أو فى نهايتها ، وفى هذه الحالة يلتزم الممول بتسليم المستثمر خلال مدة لا تتجاوز شهر على الأكثر من تاريخ وفاء المستثمر بالتزاماته كافة المستندات التى تمكنه من إنهاء إجراءات تملك العقار لصالح المستثمر .

رابعاً - مرحلة البيع :

- ١ - لا يجوز إبرام عقد بيع العقار للمستثمر (للمستأجر) إلا بعد إبرام عقد الإجارة ووفاء المستثمر (المستأجر) بالتزاماته التعاقدية وذلك تمهيداً لإتمام هذا البيع .
- ٢ - تكون طريقة تملك العين للمستثمر (للمستأجر) بعقد مستقل عن عقد الإجارة وذلك بناءً على وعد بالبيع بضمن رمزى أو بالضمن المتفق عليه .

خامساً - الضمانات والتأمين :

- ١ - يكون الممول مسئول عن العقار المؤجر طيلة مدة الإجارة ما لم يقع من المستثمر (المستأجر) تعد أو تقصير ، ويجوز للممول أن يؤمن عليه ، وتكون تكلفة التأمين على الممول ويجوز له أن يأخذها فى الاعتبار عند حساب الأجرة على المستثمر (المستأجر) .

٢ - يجوز للممول إلزام المستثمر (المستأجر) بالتأمين لصالح الممول بقيمة حقوقه ضد مخاطر عدم الوفاء نتيجة الوفاة أو العجز أو حريق الوحدة ويظل التأمين مستمراً فى ظل وجود أية مستحقات للممول كما يجوز الاتفاق بين الممول والمستثمر (المستأجر) على التأمين لصالح الممول بقيمة حقوقه ضد مخاطر التعثر .

٣ - المستثمر (المستأجر) مسئول عن المحافظة على العين المستأجرة واستعمالها الاستعمال المعتاد فى مثل ما أجرت له دون زيادة ، فإن قصر فى الحفاظ عليها أو خالف أوجه الاستعمال المتفق عليها فى العقد أو التى يقضى بها العرف أو تجاوز مدة الإجارة فإنه يضمن تلف العين أو هلاكها أو أى نقص يصيبها جراء هذا الاستعمال .

٤ - فى حالة التنفيذ على الضمانات البديلة المقدمة من المستثمر (المستأجر) يحق للمؤجر أن يستوفى منها ما يتعلق بالأجرة المستحقة فى الفترات التى تعثر فيها والغرامات المتفق عليها ، وليس له استيفاء جميع الأقساط الإيجارية بما فى ذلك الأقساط اللاحقة التى لم يقابلها انتفاعه بالعقار ، ويجوز له أن يستوفى من الضمانات كل التعويضات الناتجة من إخلال المستثمر (المستأجر) بالعقد .

٥ - يجوز للممول أخذ الضمانات الكافية لضمان الحصول على الأجرة مثل الامتياز والرهن على ضمانه بديلة أو حوالة الحق على مستحقات المستثمر (المستأجر) لدى الغير .

سادساً - القواعد المنظمة لحالات انقضاء العقد :

١ - فى حالة قيام المستثمر (المستأجر) بسداد كافة مستحقات الممول فيلتزم الممول ببيع العقار للمستثمر (للمستأجر) بعقد بيع مستقل ويكون البيع بثمن رمزى أو بالثمن المتفق عليه بعقد الإجارة .

٢ - فى حالة هلاك العقار لأسباب لا ترجع للمستثمر (للمستأجر) وفى هذه الحالة يستحق الممول عن المدة المنقضية من العقد أن يخصم قيمة أجره المثل الموضحة بتقرير التقييم وأن يرد للمستثمر (للمستأجر) ما زاد على ذلك بعد خصمه من إجمالى الأجرة الأساسية حتى تاريخ الهلاك .

٣ - تنتهى العلاقة الإيجارية بسبب إخلال المستثمر (المستأجر) بالتزاماته الواردة بعقد الإجارة مما يؤدى لفسخ هذا العقد ويلتزم الممول بعد تاريخ استرداد الوحدة موضوع العقد أن يرد للمستثمر (للمستأجر) ما يوازى الأجرة الأساسية مخصوماً منها ما يوازى القيمة الإيجارية غير المسددة وغرامات التأخير ونفقات الممول التى تكبدها حتى تاريخ استرداد الوحدة .

٤ - فى حالة وفاة المستثمر (المستأجر) ووجود تغطية تأمينية لحقوق الممول يلتزم الممول فور سداد قيمة التغطية التأمينية له بتحرير عقد بيع الوحدة موضوع الإجارة لورثة المستثمر (المستأجر) الشرعيين بذات الشروط المتفق عليها مع مورثهم .

٥ - فى حالة وفاة المستثمر (المستأجر) وعدم وجود تغطية تأمينية يلتزم الممول باستكمال عقد الإجارة مع ورثة المستثمر (المستأجر) الشرعيين فى حال رغبتهم فى استكمال العقد باستمرارهم فى السداد دون توقف وبذات الشروط المتفق عليها مع مورثهم .

(المادة العاشرة)

الضوابط الخاصة بمزاولة نشاط التمويل العقارى بنظام المربحة

تكون مزاولة نشاط التمويل العقارى بنظام المربحة عن طريق قيام الممول بشراء العقار بثمن معلوم لبيعه للمستثمر بالتقسيط بذات الثمن مضافاً إليه ربح معلوم وموضح بالعقد ، وذلك وفقاً للقواعد والمعايير الآتية :

أولاً - الوعد بالشراء :

١ - يلتزم المستثمر بالتقدم للممول بطلب للحصول على تمويل شراء عقار بنظام المربحة موضحاً فيه بيانات المستثمر ومواصفات العقار محل التمويل وأن يكون موضحاً فيه التزام المستثمر بشراء العقار محل الطلب حال قيام الممول بشراؤه تمهيداً لبيعه للمستثمر مربحة وفقاً لأحكام قانون التمويل العقارى .

٢ - يجوز للممول قبل شراء العقار من المالك أن يطلب من المستثمر مبلغاً نقدياً يسمى مقدم الثمن بنسبة لا تقل عن (٥٪) من ثمن العقار ، ويكون للممول خصم نسبة من هذا المبلغ يتفق عليها عند الوعد بالشراء باعتباره تعويضاً عن الضرر اللاحق فى حال نكول المستثمر عن وعده الملزم بشراء العقار ، وفى حالة نكول الممول بتنفيذ التزامه ببيع العقار لمستثمر بعد شرائه يلتزم برد نفس المبلغ أو النسبة كتعويض للمستثمر بالإضافة إلى مبلغ مقدم الثمن خلال خمسة أيام عمل .

٣ - يجب أن يكون تنفيذ التزام الوعد بالشراء خلال مدة زمنية محددة .

ثانياً - مرحلة الشراء :

١ - يجب أن يكون بائع العقار (البائع الأسمى) غير المستثمر أو وكيله ويعقد منفصل عن عقد المراجعة .

٢ - يجب أن يكون عقد شراء الممول للعقار سابق لعملية بيع العقار بالمراجعة للمستثمر .

٣ - يجب على الممول الإفصاح عن ظروف شراء العقار إذا كان قد اشتراه بثمن مؤجل أو على أقساط وخلوه من حقوق الغير من عدمه .

ثالثاً - عقد المراجعة :

١ - يجب أن تنتقل ملكية العقار محل التمويل مسبقاً إلى الممول حتى يتسنى له بيعها مربحة للمستثمر فى وقت لاحق ويكون عقد المراجعة غير صحيح إذا كان عقد الشراء الأول باطلاً ، وفى هذه الحالة يلتزم الممول بأن يرد للمستثمر كامل المبالغ السابق سدادها بعد خصم مقابل انتفاعه بالعقار فى الفترة السابقة على البطلان .

٢ - يجب أن تتضمن التزامات المستثمر ما يلى :

(أ) سداد كامل أقساط الثمن وفقاً لجدول السداد والموقع من المستثمر كجزء لا يتجزأ من هذا العقد فى المواعيد المتفق عليها .

(ب) سداد ما يستحق على العقار من التزامات لاحقة على شرائه بما فى ذلك رسوم أو ضرائب أو غير ذلك لأية جهة حكومية بصفته مالكاً للوحدة دون أن يكون له حق الرجوع على الممول ، وذلك ما لم يتضمن العقد تحمله لأية التزامات سابقة مع ضرورة النص عليها بشكل محدد .

(ج) عدم التصرف فى العقار أو تأجيله أو تمكين أحد من شغله إلا بعد الحصول على موافقة كتابية من الممول ، وذلك ما لم يتضمن عقد المراجعة خلاف ذلك .

(د) إخطار الممول قبل موعد السداد بفترة لا تقل عن شهر فى حالة رغبته فى التعجيل بالسداد بكل أو بعض أقساط الثمن .

٣ - يجب أن تتضمن التزامات الممول ما يلى :

(أ) يلتزم الممول فى حالة حصوله على خصم من البائع على قيمة العقار بأن يمنح المستثمر ذات نسبة الخصم .

(ب) يلتزم الممول ببيع العقار للمستثمر مع أحقيته فى إجراء قيد امتياز أو رهن لصالحه على العقار المبيع بمصروفات يتحملها المستثمر .

٤ - يحق للممول أن يحيل الحقوق المالية الناشئة عن عقد المراجعة وما يكفلها من ضمانات إلى إحدى الجهات التى تباشر توريق الحقوق المالية المرخص لها بذلك من الهيئة أو شركات التمويل العقارى أو شركات إعادة التمويل العقارى وإخطار المستثمر بهذه الحوالة . ويحق للجهة المحال إليها - فى حالة وجود رهن على العقار لصالح الممول - ترتيب حق رهن على العقار ضماناً لحقوقها على أن تلتزم بشطب الرهن كلياً عن العقار بعد سداد المستثمر لكامل الثمن .

٥ - يحق للمستثمر بعد الحصول على موافقة كتابية من الممول التصرف فى العقار محل الاتفاق بالبيع أو الهبة أو غيرها من التصرفات بشرط أن يقبل المتصرف إليه الحل محل المستثمر فى الالتزامات المترتبة على هذا الاتفاق ، ويجوز للممول اشتراط ضمان المستثمر للمتصرف إليه فى الوفاء بتلك الالتزامات وشريطة قبول الممول للمتصرف إليه ائتمانياً .

- ٦ - يحق للمستثمر الحصول على خصم من الرصيد الإجمالي المتبقى في حالة وفائه بكل أو بعض أقساط الثمن وفقاً لنسبة الخصم المحددة بجدول السداد المرفق بالعقد والمحدد به كيفية التنفيذ للخصم .
- ٧ - يجب أن يكون ثمن العقار في بيع المرابحة للمستثمر محدداً ومعلومًا للطرفين عند التوقيع على عقد البيع ولا يجوز بأي حال أن يترك تحديد الثمن أو الريح لمتغيرات مجهولة أو قابلة للتحديد في المستقبل .
- ٨ - يجب أن يكون الريح معلوماً في عقد المرابحة أو جدول الأقساط الملحق به ولا يكفي الاقتصار على بيان الثمن الإجمالي ويجوز أن يكون محدد بمبلغ مقطوع أو بنسبة مئوية من ثمن الشراء فقط أو ثمن الشراء مضاف إليه مبلغ المصروفات .
- ٩ - يجوز الاتفاق على سداد ثمن الوحدة في بيع المرابحة للمستثمر على أقساط متقاربة أو متباعدة ويصبح ثمن الوحدة حينئذ ديناً في ذمة المستثمر يجب أدائه عند الأجل المتفق عليه ولا يجوز بعدها المطالبة بالزيادة عليه سواء بسبب زيادة الأجل أو التأخير لعذر أو لغير عذر .

رابعاً - الضمانات والتأمين :

- ١ - يجوز للممول التأمين على العقار خلال فترة تملكه له وتحمل تكاليفه والمخاطر المترتبة على ذلك ويكون التعويض من حقه وحده وليس للمستثمر حق فيه قبل انتقال الملكية ، ويجوز للممول إضافة المصروفات بعد ذلك إلى تكلفة المبيع وبالتالي إلى ثمن بيع المرابحة .
- ٢ - يحق للممول الحصول على ضمانات إضافية من المستثمر مثل (رهن أي مال مادي منقول أو عقار ، الكفالة التضامنية من طرف ثالث ، أو ما يراه الممول مناسباً كضمانه) .
- ٣ - يجوز للممول اشتراط حلول جميع الأقساط المستحقة قبل مواعيدها عند امتناع المستثمر أو تأخره عن أدائها وفقاً للمدد المقررة بالقانون .

٤ - يجوز للممول إلزام المستثمر بالتأمين لصالح الممول بقيمة حقوقه ضد مخاطر عدم الوفاء نتيجة الوفاة أو العجز أو حريق العقار وبظل التأمين مستمراً طالما يوجد مستحقات للممول ، كما يجوز الاتفاق بين الممول والمستثمر على التأمين لصالح الممول بقيمة حقوقه ضد مخاطر التعثر .

٥ - يجوز للممول أن يشترط إتمام إجراءات تسجيل العقار المبيع لصالح المستثمر بعد سداد كامل أقساط الثمن وذلك من خلال التوقيع على العقد النهائي لصالح المستثمر أو إصدار توكيل رسمي عام لصالح المستثمر يتيح له تسجيل العقار لنفسه فقط ، وفي هذه الحالة يلتزم الممول بتسليم المستثمر خلال مدة لا تتجاوز شهراً على الأكثر من تاريخ وفاء المستثمر بالتزاماته كافة المستندات التي تمكنه من إنهاء إجراءات تملك العقار لصالح المستثمر .

خامساً - حالات انقضاء عقد المراجعة :

١ - في حالة قيام المستثمر بسداد كامل الأقساط أو التعجيل بها يلتزم الممول بشطب الرهن على العقار الممول (إن وجد) أو أى ضمانات أخرى تكون قد رتبت لصالحه .

٢ - في حالة عدم التزام المستثمر بالوفاء بالتزاماته تستحق جميع الأقساط المتبقية دفعة واحدة كما يحق للممول التنفيذ على العقار طبقاً لقانون التمويل العقاري ، ويجوز الاتفاق على فسخ العقد في حالة إخلال المستثمر بالوفاء بالتزاماته على أن يقوم المستثمر برد الوحدة للممول ، كما يقوم الممول برد الدفعة المقدمة بالإضافة إلى الأقساط المسددة مخصوماً منها تكاليف التمويل والأقساط غير المسددة والتكاليف التي تكبدها الممول ، كما يجوز بيع العقار من قبل الممول أو دخول مستثمر جديد بعد دراسة وقبول الممول لهذا المستثمر .

(المادة الحادية عشرة)

الضوابط الخاصة بمزاولة التمويل العقاري بنظام المشاركة

تكون مزاولة نشاط التمويل العقاري بنظام المشاركة من خلال قيام الممول بشراء أو بناء العقار مشاركة مع المستثمر ، على أن يلتزم الممول ببيع حصته إلى المستثمر أو تأجيرها له إجارة منتهية بالتملك ويجوز للممول بيع حصته أو تأجيرها إجارة منتهية بالتملك لغير المستثمر وذلك بناء على طلب المستثمر .

أولاً - الوعد بالتملك :

يلتزم الممول في عقد المشاركة بوعده ملزم للمستثمر على تمليك حصته كلياً أو جزئياً طبقاً لاتفاقه مع المستثمر إما على دفعة واحدة أو على دفعات .

ثانياً - مرحلة الشراء :

يقوم الممول بشراء أو بناء عقار بناءً على رغبة المستثمر شراكة بينهما بحسب حصة كلٍ منهما في ثمن العقار أو تكاليف البناء .

ثالثاً - عقد المشاركة :

١ - عقد المشاركة عقد ملزم ولا يملك أحد طرفيه الانفراد بفسخه أو تعديله دون موافقة الآخر .

٢ - يجب أن تتضمن التزامات المستثمر ما يلي :

(أ) سداد كامل حصص المشاركة المتفق عليها وفقاً لمجدول السداد والموقع من المستثمر مع الممول كجزء لا يتجزأ من هذا العقد في المواعيد المتفق عليها .

(ب) مدى التزام المستثمر بالتأمين لصالح الممول بقيمة حقوقه ضد مخاطر عدم الوفاء نتيجة الوفاة أو الحريق وحصة المستثمر في قسط التأمين ويجوز التأمين ضدالتعثر باتفاق الطرفين .

(ج) عدم التصرف في العقار أو تأجيرها أو تمكين أحد من شغله إلا بعد الحصول على موافقة كتابية من الممول .

(د) إخطار الممول فى حالة رغبته فى التعجيل بالسداد بكل أو بعض حصص المشاركة المتفق عليها قبل موعد السداد بفترة لا تقل عن شهر .

(هـ) عدم إجراء أية تعديلات أو إضافات أو إحداث أى تغيير أو هدم أو بناء أو إقامة مبانى أخرى أو بناء حوائط أو حواجز إلا بعد الحصول على موافقة الممول وبشرط الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة .

٣ - يلتزم الممول ببيع حصته أو تأجيرها إجارة منتهية بالتمليك للمستثمر ويجوز للممول تأجير حصته لغير المستثمر بأجرة معلومة ولمدة محددة وذلك بناء على طلب المستثمر أو موافقته .

٤ - يحق للمستثمر بعد الحصول على موافقة كتابية من الممول التصرف فى العقار محل الاتفاق بالبيع أو الهبة أو غيرها من التصرفات بشرط أن يقبل المتصرف إليه الحل محل المستثمر فى الالتزامات المترتبة على هذا الاتفاق . ويجوز للممول اشتراط ضمان المستثمر للمتصرف إليه فى الوفاء بتلك الالتزامات .

٥ - يحق للممول بيع حصته فى العقار وحوالة الحق للعقد محل المشاركة لشركة تمويل عقارى أو إعادة تمويل عقارى وينتقل العقار إلى المشتري الجديد محملاً بعقد المشاركة . ويجب إخطار المستثمر بذلك .

٦ - يحق للممول أن يحيل الحقوق المالية الناشئة عن عقد المشاركة وما يكفلها من ضمانات إلى إحدى الجهات التى تباشر توريق الحقوق المالية المرخص لها بذلك من الهيئة أو شركات التمويل العقارى أو شركات إعادة التمويل العقارى ويجب إخطار المستثمر بهذه الحوالة .

٧ - يحق للممول أن يرهن الحقوق المالية الناشئة عن عقد المشاركة وما يكفلها من ضمانات لصالح شركات إعادة التمويل العقارى ويجب إخطار المستثمر بتقرير هذا الرهن .

٨ - لا يجوز اشتراط تحمل أحد الشريكين وحده مصروفات التأمين أو الصيانة حيث تتحدد نسبة هذه المصروفات لكل من المستثمر والممول على حسب حصة كل منهما في الملكية في كل فترة ووفقاً لجدول أقساط التأمين .

٩ - يجب اقتسام الأجرة مقابل الانتفاع بال عقار بين المستثمر والممول في حالة التأجير لغير المستثمر وذلك على حسب حصة ملكية كل منهما في كل فترة ، وفي حالة بيع الحصة بنظام الإجارة المنتهية بالتملك يجوز للممول إجراء المقاصة بين ما للمستثمر من مستحقات ناشئة عن الإجارة وما عليه من التزامات مستحقة للممول .

١٠ - يجوز الاتفاق على أن يتم تقسيم العقار محل المشاركة إلى حصص ويكون بالشراكة بين الممول والمستثمر بقدر مساهمة كل منهما ثم يقوم المستثمر بشراء هذه الحصص تباعاً من الممول كلياً أو جزئياً طبقاً لاتفاقهما بسعر السوق في تاريخ التقسيم الذي يحدد إما اتفاقاً أو في حالة عدم الاتفاق يكون تحديده بمتوسط القيمة التي يحددها خبيران من خبراء التقييم العقاري حتى تكتمل له ملكية العقار بشراء حصص الممول كلها وخروجه من المشاركة ويتم البيع بعقد منفصل عن عقد الشركة .

١١ - يجوز اتفاق الشركاء على حصر إدارة الشراكة على الممول أو المستثمر أو كلاهما .

١٢ - يجب ألا تزيد حصة الممول عن (٩٠٪) من قيمة العقار وتتناقص هذه النسبة بقيمة الدفعات التي يسدها المستثمر .

١٣ - في حالة هلاك العقار المؤمن عليه فيجب تقسيم قيمة بوليصة التأمين بين الممول والمستثمر وفقاً لهيكل الملكية وقت وقوع الهلاك .

رابعاً - مرحلة البيع :

١ - يلتزم الممول ببيع حصته للمستثمر بالسعر المتفق عليه في عقد المشاركة بعد الوفاء بكافة التزاماته المالية .

خامساً - الضمانات والتأمين :

- ١ - يجوز للممول أن يشترط على المستثمر تقديم كفيل أو رهن أو أى ضمان آخر لضمان عدم التعدى أو مخالفة قيود المشاركة .
- ٢ - يجوز للممول إلزام المستثمر بالتأمين لصالح الممول بقيمة حقوقه ضد مخاطر عدم الوفاء نتيجة الوفاة أو الحريق ويظل التأمين مستمراً فى ظل وجود أية مستحقات للممول .
- ٣ - فى حالة التنفيذ على الضمانات المقدمة من المستثمر يحق للممول أن يستوفى منها ما يتعلق بالأقساط المستحقة فى الفترات التى تعثر فيها .

سادساً - القواعد المنظمة لحالات انقضاء العقد :

- ١ - تنتهى المشاركة بين الممول والمستثمر بانتهاء مدتها وقيام المستثمر بسداد كامل قيمة الأقساط وقله للعقار بالكامل بعقد بيع منفصل أو بتعجيل سداد أقساط المدة الباقية أثناء مدة عقد المشاركة بعد خصم ما يزيد عن ثمن العقار (التكلفة الفعلية التى تحملها الممول لتملك العقار) ، وفى هذه الحالة يلتزم الممول بتسليم المستثمر خلال مدة لا تجاوز شهراً على الأكثر من تاريخ وفاء المستثمر بالتزاماته كافة المستندات التى تمكنه من إنهاء إجراءات تملك العقار لصالح المستثمر .
- ٢ - فى حالة عدم التزام المستثمر بالوفاء بالتزاماته تستحق جميع الحصص المتبقية دفعة واحدة أو طبقاً لما يتفق عليه فى العقد كما يحق للممول التنفيذ على العقار طبقاً لقانون التمويل العقارى ، ويجوز الاتفاق على فسخ العقد فى حالة إخلال المستثمر بالوفاء بالتزاماته على أن يقوم المستثمر برد الوحدة للممول ، كما يقوم الممول برد مقدم حصة الشراكة بالإضافة إلى الحصص المسددة مخصوماً منها تكاليف التمويل والحصص غير المسددة والتكاليف التى تكبدها الممول ، كما يجوز بيع الوحدة من قبل الممول أو دخول مستثمر جديد بعد دراسة وقبول الممول لهذا المستثمر وفقاً للإجراءات والتوقيعات المحددة بالعقد .

(الفصل الثالث)

شراء محافظ حقوق مالية عقارية(*)

(المادة الثانية عشرة)

للممولين الحق فى شراء محافظ حقوق مالية عقارية من شركات التطوير العقارى وذلك من خلال حوالة حق من المحيل (المطور) إلى الممول بصفته (محال إليه) ، وذلك وفقاً للضوابط الآتية :

- ١ - موافقة مجلس إدارة الممول (المحال إليه) على شراء محافظة الحقوق المالية العقارية .
- ٢ - استيفاء كافة البيانات الشخصية لأى مستثمر من خلال صورة بطاقة الرقم القومى أو جواز السفر أو السجل التجارى للأشخاص الاعتبارية .
- ٣ - إجراء استعلام ائتمانى عن أى مستثمر من خلال أحد الجهات المرخص لها من البنك المركزى المصرى بذلك .
- ٤ - التزام المحيل بتسليم كافة المستندات المتعلقة بعملية البيع للممول (المحال إليه) بما فيها ملف المستثمر وأصول عقود البيع ، وأصول سندات الدين ، وما يطلبه الممول (المحال إليه) من مستندات أخرى يراها لازمة فى هذا الشأن .
- ٥ - انتقال كافة حقوق الشركة المحيلة إلى الممول (المحال إليه) ، بما فيها حق الامتياز والرهن والتنفيذ على العقار .
- ٦ - التأكد من قدرة المستثمر على سداد الأقساط المستحقة عليه من خلال فحص بيانات الدخل ، ويجوز قبول انتظام المستثمر فى سداد الأقساط خلال عام كامل سابق لشراء المحافظة كأساس للتحقق من الدخل ، وذلك بدءاً من أول قسط دورى مستحق طبقاً لجدول السداد ، أو ألا يقل إجمالى المبالغ المسددة من المستثمر تحت حساب ثمن الوحدة عن (٢٠٪) .

(*) الحقوق المالية المستقبلية الناشئة عن عقود بيع عقارات من شركات التطوير العقارى .

٧ - يتم تقييم عقارات محفظة الحقوق المالية العقارية من خلال أحد خبراء التقييم العقاري المسجلين بالهيئة العامة للرقابة المالية طبقاً للمعايير المصرية للتقييم العقاري الصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٣٩) لسنة ٢٠١٥ ، وعند وجود تقييم سابق وفقاً لذات الشروط يجب ألا يكون قد مضى على هذا التقييم أكثر من سنة عند إبرام اتفاق الحوالة .

٨ - تحويل وثائق التأمين (إن وجدت) ليكون المستفيد منها الممول (المحال إليه) بدلاً من الشركة المحيلة .

٩ - التأكد من أن الضمانات المقدمة من المستثمرين أو المحيل كافية وأنها تمثل ضماناً كافياً في حالة التعثر .

١٠ - في حالات وجود رهن على الوحدات يمكن للمحيل وفقاً لإتفاق الحوالة أن يضمن سداد المستحقات المترتبة .

١١ - اشتراط أن يكون اتفاق الحوالة متضمناً حق الممول (المحال إليه) في الرجوع على المحيل في حالات عدم وجود رهن على الوحدات بالمستحقات المترتبة بدون تحصيل .

١٢ - تحديد أسلوب حل المنازعات في حالة عدم تنفيذ أى طرف لالتزاماته .

١٣ - يجوز الإتفاق بين الشركة المحيلة والممول (المحال إليه) أن يتم رد المستثمر (استبعاده من محفظة الحقوق المالية العقارية) أو أن يتم استبداله بمستثمر آخر من عملاء الشركة المحيلة في حالة توقفه عن السداد .

١٤ - يجوز الاتفاق بين الشركة المحيلة والممول (المحال إليه) على قيام المحيل بتحصيل المستحقات نيابة عن الممول (المحال إليه) بحيث تقوم الشركة المحيلة بإضافة قيمة الشيكات المحصلة أولاً بأول لحساب الممول (المحال إليه) بالبنك بما لا يتجاوز أسبوع من تاريخ الاستحقاق وفي حالة عدم سداد المستحق في موعده تلتزم الشركة المحيلة بإخطار الممول (المحال إليه) خلال أسبوع على الأكثر لاتخاذ الإجراءات القانونية ، ويشترط في حالة ذلك الاتفاق ألا يتم تحميل المستثمر بأى أعباء مالية نتيجة لذلك .

١٥ يجب إخطار المستثمر كتابة بوقوع الحوالة وباسم الممول (المحال إليه) وعنوانه حتى يتسنى له معرفة الجهة التى سيقوم بسداد أقساط التمويل إليها مستقبلاً على أن يتم التأكد من وصول الإخطار للمستثمر .

١٦ - للممول الحق فى إضافة ما يراه من ضمانات أخرى بما لا يتعارض مع أحكام قانون التمويل العقارى ولائحته التنفيذية أو أى قوانين أخرى .

(الفصل الرابع)

الشروط والبيانات العامة الواجب توافرها فى نماذج إتفاقات التمويل العقارى

(المادة الثالثة عشرة)

يلتزم الممول عند قيامه بإبرام عقود تمويل عقارى لأى من الأغراض الواردة بقانون التمويل العقارى ولائحته التنفيذية أن يتم إبرامها على نماذج إتفاقات التمويل العقارى المعتمدة من الهيئة أو متضمنة لجميع البنود الواردة فى النماذج المشار إليها على الأقل ، ويراعى فى بنود نماذج الإتفاقات النص على الأحكام التالية :

أولاً - البيانات العامة لنماذج إتفاقات التمويل العقارى :

١ - أطراف التعاقد :

يجب أن تتضمن البيانات الخاصة بأطراف التعاقد على الأقل ما يلى :

(أ) البيانات الشخصية للمستثمر موضحاً بها الاسم والعنوان والرقم القومى أو رقم جواز السفر ، وإذا كان المستثمر شخص اعتبارى يتم توضيح الاسم والمقر الرئيسى ورقم السجل التجارى وتاريخ قيده وبيان صفة الممثل القانونى عن الشخص الاعتبارى للتوقيع على اتفاق التمويل .

(ب) بيانات الممول موضحاً بها الاسم والمقر ورقم السجل التجارى وتاريخ قيده ورقم الترخيص بمزاولة نشاط التمويل العقارى والممثل القانونى .

٢ - موضوع الاتفاق :

يجب أن يتضمن موضوع الاتفاق على الأقل البيانات التفصيلية عن العقار محل الاتفاق ، ومن ضمنها الموقع والعنوان والمساحة والحدود والحقوق العينية الأصلية والتبعية المتعلقة به وسند ملكيته .

٣ - البيانات المالية :

يجب أن تتضمن البيانات المالية على الأقل ما يلى :

(أ) القيمة الإجمالية لثمن العقار متضمناً الثمن والتكاليف التى تكبدها الممول لتملك العقار محل الإتفاق .

(ب) قيمة التمويل الممنوح وما أداه المستثمر كدفعة مقدمة للتعاقد .

(ج) عدد وقيمة أقساط باقى الثمن وشروط الوفاء بها .

٤ - التزامات الممول :

يجب أن تتضمن التزامات الممول على الأقل ما يلى :

(أ) تمكين المستثمر من معاينة العقار معاينة تافية للجهالة .

(ب) عدم التعرض القانونى للمستثمر فى حيازته للعقار محل الاتفاق طوال مدة العقد فى ضوء التزاماته التعاقدية .

(ج) إخطار المستثمر مرتين سنوياً على الأقل بجميع البيانات المتعلقة باتفاق التمويل .

(د) إخطار المستثمر مسبقاً بأى تغيير يطرأ على عنوان الجهة الذى يلتزم المستثمر بالسداد لديها .

(هـ) إخطار المستثمر بأى معلومات تصل إلى علمه مما يمكن أن تؤثر على ضمانه العقارى .

(و) الإفصاح للمستثمر عن سعر عائد التمويل الفعلى فى حالة احتساب معدل عائد ثابت .

(ز) الإفصاح للمستثمر عن كافة تفاصيل المصروفات التى ستضاف إلى التكلفة ،

كما لا يجوز للممول أن يضيف إلى تكلفة العقار إلا المصروفات الإدارية

التي يفصح عنها للمستثمر .

٥ - التزامات المستثمر :

يجب أن تتضمن التزامات المستثمر على الأقل ما يلى :

- (أ) الإقرار بمعاينة العقار موضوع هذا الاتفاق المعاينة التامة النافية للجهالة وأنها مطابقة للمواصفات الموضحة بالطلب المقدم للممول .
- (ب) سداد أقساط التمويل بالآلية المتفق عليها وفى المواعيد المقررة بالعقد .
- (ج) إخطار الممول كتابة فى حالة وجود أى تعرض قانونى من قبل الغير .
- (د) عدم إجراء أى نوع من أنواع التصرفات على العقار أو الوحدة أو ترتيب أى حق عينى عليها دون الحصول على موافقة كتابية من الممول بالموافقة على الإجراء ، ما لم يتضمن اتفاق التمويل جواز ذلك التصرف وفى حدوده .
- (هـ) استخدام العقار وفقاً للغرض المخصص له والمتفق عليه بالعقد وعدم إجراء أى تعديلات تخل بالضمان العقارى للممول دون الحصول على موافقة كتابية من الممول .
- (و) رهن العقار أو بقيد حق امتياز الثمن المحالة أقساطه إلى الممول وذلك ضماناً للوفاء بها .

٦ - الضمانات :

يجب أن تتضمن المعلومات المتعلقة بالضمانات الخاصة بالتمويل على الأقل ما يلى :

- (أ) التزام أطراف الاتفاق باثبات تاريخ اتفاق التمويل وتوثيقه بالشهر العقارى بالشكل الرسمى العام أو التصديق عليه بحسب الأحوال ووضع الصيغة التنفيذية عليه .
- (ب) بيانات التأمين على العقار إن وجدت وآلية ودورية سداد أقساط التأمين ومن يتحملها والمستفيد من الوثيقة فى حالة وقوع الخطر المغطى تأمينياً .
- (ج) البيانات التفصيلية للضمانة البديلة فى الحالات التى يقبل فيها الممول ضمانات للتمويل بخلاف قيد حق الامتياز على العقار أو رهن العقار الضامن مع تحديد نوع وشروط الضمانات البديلة وقيمتها .

٧ - حوالة الحق :

يجب أن تتضمن شروط حوالة الحق على الأقل ما يلى :

- (أ) قبول البائع حوالة حقوقه فى أقساط الثمن أو القيمة الإيجارية أو مقابل حق الانتفاع والضمانات المرتبطة بها إلى الممول بالشروط التى يتفقان عليها .
- (ب) قبول المستثمر بحق الممول فى حوالة حقوقه لدى المستثمر إلى إحدى شركات التمويل العقارى أو إعادة التمويل أو إحدى الجهات المرخص لها مباشرة نشاط التوريق المرخص لها بذلك من الهيئة .
- (ج) إخطار الممول للمستثمر بالجهة التى يتم حوالة الحقوق إليها ، وتكون الحوالة سارية حىال المستثمر من تاريخ إخطاره بها .

٨ - السداد المعجل :

يجب أن تتضمن شروط وبيانات السداد المعجل على الأقل ما يلى :

- (أ) التزام المستثمر بإخطار الممول بالرغبة فى السداد المعجل كلياً أو جزئياً خلال مدة لا تقل عن شهر مع سداد عوائد التمويل المستحقة حتى تاريخ السداد المعجل .
- (ب) شروط حالات السداد المعجل بحسب التاريخ الذى يتم الوفاء فيه من سنوات أقساط التمويل .
- (ج) جدول بالسداد المعجل يوضح قيمة الأقساط المتبقية وما يتحمله المستثمر نتيجة السداد المعجل ، ودوريتها وتواريخ استحقاقها والقيمة المخفضة فى حالة رغبة المستثمر فى السداد المعجل فى أى مرحلة من مراحل عمر التمويل .

٩ - انتهاء العلاقة التعاقدية :

يجب أن تتضمن الشروط الخاصة بانتهاء العلاقة التعاقدية على الأقل ما يلى :

- (أ) التزام الممول بالقيام بنقل ملكية العقار فى نهاية مدة العقد أو خلالها بعد قيام المستثمر أو خلفه العام أو الخاص بسداد كافة أقساط التمويل وشطب أى من رهون المقيدة على العقار الضامن لصالحه أو رفع أى قيد أو حظر على الضمانات البديلة وفقاً لاتفاق التمويل .
- (ب) الأحكام المنظمة لعملية فسخ التعاقد والأسباب المؤدية لذلك وآلية تنظيم هذا الإجراء وكيفية التسوية المالية لضمان حقوق أطراف العقد .

١٠ - التنفيذ على العقار والجهات المختصة بفض المنازعات :

يجب أن تتضمن الشروط الخاصة بالتنفيذ على العقار والجهات المختصة بفض

المنازعات على الأقل ما يلي :

(أ) عدم جواز قيام الممول بالبدء فى إجراءات التنفيذ إلا بعد إنذار المستثمر

على يد محضر بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف بحسب الأحوال على أن يتضمن

الإنذار ما يأتى :

١ - تنبيه المدين بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف .

٢ - بيان بالأقساط الواجب الوفاء بها أو بالضمان الذى يقبله الممول .

٣ - تحديد المدة التى يجب على المستثمر خلالها الوفاء أو تقديم الضمانات

على ألا تقل عن ستين يوم من تاريخ الإنذار .

(ب) أحقية الممول فى إتخاذ ما يلزم من إجراءات نحو التنفيذ على العقار الضامن

طبقاً للإجراءات المنصوص عليها فى قانون التمويل العقارى وتعديلاته

وذلك لعدم وفاء المستثمر بالأقساط المستحقة ومضى المدد المقررة قانوناً أو عند

ثبوت نقص مخل بقيمة العقار أو الوحدة بفعل أو إهمال المستثمر بما يخل

بالضمانة المقدمة للممول عن التمويل الممنوح أو التصرف فى العقار أو تأجيله

أو تمكين الغير من شغله دون الحصول على موافقة كتابية من الطرف الأول

فى هذا الشأن .

(ج) تحديد آلية تسوية المنازعات التى تنشأ بسبب تنفيذ بنود اتفاق التمويل ،

وذلك فى الحالات التى يتفق فيها الطرفان على اللجوء للتحكيم فى هذا العقد

وفقاً لأحكام القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٤

(المادة الرابعة عشرة)

الشروط والبيانات الواجب توافرها في نماذج اتفاقيات التمويل العقارى

بنظم الإجارة والمرابحة والمشاركة

يلتزم الممول الراغب فى تمويل العقارات بأى من أنظمة التمويل كالإجارة ،

المرابحة ، المشاركة أن يضمن اتفاق التمويل على الأقل البيانات التالية :

١ - الإجارة :

(أ) بيان للقيمة الإيجارية الأساسية والمتغيرة والتكميلية كعناصر لقيمة الأجرة الإجمالية المستحقة على المستثمر .

(ب) أن يرفق بالعقد جدول السداد متضمناً عناصر الأجرة والمستحق على المستثمر وفقاً للفترات الزمنية المتفق عليها ، ومقدار القيم الإيجارية المتبقية عند السداد المعجل .

(ج) التزام المستثمر بالقيام بأعمال الصيانة الدورية العادية للعقار وعدم إجراء أية تعديلات أو تغيير الغرض الذى تم استئجار العقار من أجله دون موافقة الممول ، وسداد تكاليف استخدامه للعقار .

(د) النص على أحقية المستثمر (المستأجر) بتملك العقار (الوعد بالبيع) بعد إنقضاء العقد بالسداد المعجل أو بعد انتهاء كافة أقساط الإيجار .

(هـ) التزام المستثمر (المستأجر) برد العقار فى نهاية مدة الإيجار إذا أبدى عدم الرغبة فى شراء العقار خلال المدة المتفق عليها بالعقد أو عند فسخ العقد لأى سبب من الأسباب المشار إليها بالعقد بالحالة التى كانت عليها قبل الإيجار .

٢ - المrabحة :

(أ) بيان ثمن العقار وقيمة الربح المضاف إليه وقيمة أقساط الثمن المستحقة على المستثمر .

(ب) توضيح قيمة الربح فى عقد المrabحة والتى تكون محددة بمبلغ مقطوع أو بنسبة مئوية من ثمن الشراء فقط أو ثمن الشراء مضاف إليه قيمة المصروفات التى تكبدها الممول لشراء العقار .

(ج) جدول السداد متضمناً قيمة التمويل وتكاليفه ، مع مراعاة ما جاء فى البندين السابقين .

٣ - المشاركة :

(أ) بيان بقيمة كل من المبالغ المؤداة أو الحصص المقدمة من المستثمر والممول في المشاركة في عقار .

(ب) جدول سداد يتضمن على الأقل (الفترة التمويلية ، دورية الأقساط ، الحصة الثابتة ، الحصة المتغيرة ، المصاريف التكميلية ، ما يقوم المستثمر بسداده في حالة رغبته في تملك العقار في كل مرحلة من مراحل عمر التمويل) .

(ج) شروط إدارة المشاركة وكيفية تقسيم عوائدها على كل طرف وبيان حصة كل طرف وشروط تملك المستثمر أو غيره بحصة المستثمر بناء على رغبة المستثمر .

(د) النص على أحقية المستثمر أو غيره إذا رغب في تملك حصة الممول في العقار أثناء مدة العقد على دفعات أو في نهايتها على دفعة واحدة .

(المادة الخامسة عشرة)

يلغى العمل بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري رقم (٣/٣٥) لسنة ٢٠٠٥ ، وقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٧٦) لسنة ٢٠١٥ ، كما يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القرار .

(المادة السادسة عشرة)

يُنشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، وعلى الموقع الإلكتروني للهيئة ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره بالوقائع المصرية .

رئيس مجلس الإدارة

شريف سامي