

## قرار مجلس الوزراء

رقم ١ لسنة ٢٠٠١

بإصدار اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري

الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١

مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على الدستور :

وعلى قانون التمويل العقاري الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ :

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٧ لسنة ٢٠٠١ في شأن الهيئة العامة لشئون

التمويل العقاري :

**ق ر ر :**

( المادة الاولى )

يعمل بأحكام اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري الصادر بالقانون رقم ١٤٨

لسنة ٢٠٠١ المرافقة لهذا القرار .

( المادة الثانية )

في تطبيق أحكام اللائحة المرافقة يقصد بـ « القانون » قانون التمويل العقاري

وبـ « الهيئة » الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري .

( المادة الثالثة )

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره .

صدر برئاسة مجلس الوزراء في ٢٤ رمضان سنة ١٤٢٢ هـ

( الموافق ٩ ديسمبر سنة ٢٠٠١ م ) .

رئيس مجلس الوزراء

دكتور / عاطف عبيد

## اللائحة التنفيذية

### لقانون التمويل العقاري

#### الباب الأول

#### أحكام عامة

##### (مادة ١)

يكون التمويل العقاري وفقاً لأحكام القانون للاستثمار في شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومباني المجال المخصصة للنشاط التجاري .

##### (مادة ٢)

إذا كان العقار محل التمويل غير مسجل باسم البائع ، جاز للممول أن يقبل - ضماناً للتمويل - رهن أصول عقارية مملوكة للمستثمر أو لغيره أو كفالة شخصية من غير المستثمر أو أوراقاً مالية بكامل قيمة الأقساط المستحقة أو قبول المستثمر خصم قيمة أقساط التمويل من راتبه أو دخله ، وللممول في هذه الحالات أن يشترط على المستثمر تسجيل العقار محل التمويل باسمه ورهنه رهناً رسمياً لصالح الممول خلال فترة يتفقان عليها .  
وإذا كان العقار محل التمويل بنياً أو وحدة في بناء على أرض مخصصة للمستثمر من الدولة أو من أحد الأشخاص الاعتبارية العامة ، فللممول قبول التنازل له من المستثمر عن التخصيص ضماناً للتمويل ، وذلك بعد موافقة الجهة التي خصت الأرض على إجراء هذا التنازل .

##### (مادة ٣)

تكون مزاولة نشاط التمويل العقاري وفقاً للمعايير الآتية :

( أ ) يجب أن تكون إجراءات التمويل واضحة ومحددة على نحو يكفل معرفة المستثمر بجميع حقوقه والتزاماته ، ويكون من مستندات اتفاق التمويل التي لا يكتمل بغيرها إقرار من المستثمر بأنه تسلم صورة من النموذج الذي تعده الهيئة للشروط الأساسية للتمويل العقاري واطلع عليها قبل توقيعها على اتفاق التمويل .

(ب) لايجوز التمويل بأكثر من تسعين فى المائة من قيمة العقار .

(ج) تحدد قيمة العقار لأغراض التمويل بمعرفة أحد خبراء التقييم المقيدة أسماؤهم فى الجداول التى تعدها الهيئة بشرط ألا يكون من العاملين لدى الممول أو المستثمر .

(د) لايجوز للممول توفير تمويل أو أكثر ، بما يجاوز عشرة فى المائة من رأس ماله ، وذلك لمستثمر واحد وزوجه وأقاربه حتى الدرجة الرابعة ، أو للشخص الاعتبارى والأشخاص الاعتبارية الأخرى التى يساهم بأكثر من عشرة فى المائة من رأسمالها .

(هـ) فى الأحوال التى يرتبط فيها مقدار التمويل بدخل المستثمر ، يتم إثبات الدخل بشهادة من مصلحة الضرائب تبين دخله الذى اتخذ أساساً لمعاملته الضريبية خلال السنوات الثلاث السابقة على اتفاق التمويل ، وإذا كان التمويل بضمان المضمّن من راتب المستثمر يكون إثبات راتبه بشهادة معتمدة من جهة عمله .

(و) لايجوز أن يزيد قسط التمويل على أربعين فى المائة من مجموع دخل المستثمر من غير ذوى الدخل المنخفضة المنصوص عليهم فى المادة (٦) .

#### (مادة ٤)

على الجهات التى ترغب فى إقامة مشروعات بناء مساكن اقتصادية تباع لذوى الدخل المنخفضة المنصوص عليهم فى المادة (٦) ، بنظام التمويل العقارى وبالمزايا التى يقرها القانون فى هذا الخصوص ، التقدم بطلب إلى صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقارى مصحوباً بدراسات وافية عن المشروع تتضمن عدد وحداته ومساحاتها والقيمة التقديرية لأثمانها وغير ذلك من العناصر المتصلة بالمشروع .

ويسرم الصندوق اتفاقاً مع الجهة الراغبة فى إقامة المشروع ومع من يقبل تمويله ، يتناول جميع الأحكام المنظمة لإقامة المشروع وأسلوب بيع وحداته السكنية وتمويلها وتحديد نسبة الدعم الذى يقدمه الصندوق .

( مادة ٥ )

يتم تسليم أراضي الدولة التي تخصص لبناء مساكن اقتصادية لذوى الدخل المنخفضة بنظام التمويل العقارى إلى الصندوق ، ويؤدى الصندوق إلى الجهة الإدارية المختصة نصف تكلفة تزويد تلك الأراضي بالمرافق ، ويسترد الصندوق ما أداه وذلك على النحو الذى ينظمه الاتفاق المنصوص عليه فى المادة (٤) من هذه اللائحة .

( مادة ٦ )

يقصد بذوى الدخل المنخفضة فى تطبيق أحكام القانون وهذه اللائحة كل شخص لا يجاوز مجموع دخله السنوى تسعة آلاف جنيه ، أو اثنا عشر ألف جنيه إذا كان متزوجاً أو يعول .

وتكون الأولوية فى توفير التمويل للحصول على مسكن اقتصادى للمستثمر الأقل دخلاً ، وعند تساوى الدخل يفضل من تكون أسرته أكثر عدداً .

## الباب الثانى

### التصرف فى العقار الضامن وتأجيله والتعجيل بالوفاء

( مادة ٧ )

على المستثمر الراغب فى التصرف فى العقار الضامن أو فى ترتيب حق عينى عليه أو فى تأجيله أو فى تمكين الغير من الانفراد بشغله أن يحصل على موافقة الممول الكتابية على ذلك بناء على طلب مكتوب يوجه إليه قبل الموعد المحدد للتصرف أو الإيجار أو الشغل بمدة لاتقل عن ثلاثين يوماً .

( مادة ٨ )

يجب أن يرفق بطلب الموافقة على التصرف أو ترتيب حق عينى ، إقرار كتابى من المتصرف إليه أو صاحبه الحق العينى 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 .

( مادة ٩ )

يحوز للممول أن يشترط ، للموافقة على تأجير المستثمر للعقار أو شغل الغير له ، تقديم إقرار كتابي بحوالة حقه في أجره العقار أو مقابل شغله إلى الممول وبإعلان المستأجر أو الشاغل بالحوالة ، وذلك وفاء لمستحقات الممول لدى المستثمر وفقاً لاتفاق التمويل العقاري .

( مادة ١٠ )

لا يجوز للممول أن يرفض الطلب المشار إليه في المادة (٧) إلا لأسباب جديدة تتعرض معها مصالحه وحقوقه للخطر ، وعلى أن يقوم الممول بإخطار الطالب بأسباب الرفض بموجب خطاب مسجل يعلم الوصول وذلك خلال ثلاثين يوماً من استلام الطلب وإلا اعتبر موافقاً عليه

( مادة ١١ )

إذا رغب المستثمر في التعجيل بالوفاء بكل أو بعض أقساط الثمن أو التمويل ، وجب عليه إخطار الممول بذلك قبل موعد السداد المعجل بفترة لا تقل عن ثلاثة أشهر ، ويتم في هذه الحالة خفض الأقساط المستحقة عليه وفقاً لجدول يرفق باتفاق التمويل يحدد القيمة المحفظة التي يتم الوفاء بها بحسب التاريخ الذي يتم الوفاء فيه من سنوات أقساط التمويل

## الباب الثالث

### قيد الضمان العقاري وحوالة الحقوق

#### الناشئة عن اتفاق التمويل

( مادة ١٢ )

يقدم طلب قيد الضمان العقاري من الممول أو المستثمر تطبيقاً لأحكام القانون إلى مكتب الشهر العقاري الكائن في دائرته أن عقار منضمناً البيانات الآتية :

( أ ) أسماء وبيانات كل من الممول والمستثمر .

( ب ) قيمة الأقساط والحقوق المضمونة .

(ج) الموعد المحدد لانتهاء الوفاء بأقساط الثمن أو التمويل .

ويجب أن يرفق بالطلب المشار إليه اتفاق التمويل العقاري وسند ملكية العقار

باسم المستثمر أو ضمان التمويل باسم الممول .

(مادة ١٣)

يتولى مكتب الشهر العقاري المختص التحقق من صحة حدود العقار ومواصفاته

الواردة بطلب القيد وسند الملكية المرفق به ، وله في سبيل ذلك تكليف الطالب

بأن يستوفى ما يلزم من مستندات خلال مهلة لا تقل عن ثلاثة أيام .

ويكون البت في الطلب أو التكليف باستيفاء المستندات خلال أسبوع من تاريخ تقديمه .

ولا يجوز رفض طلب القيد إلا بسبب عدم استيفاء المستندات اللازمة لإجرائه .

وفي جميع الأحوال يجب إخطار الطالب بقبول الطلب أو باستيفاء المستندات

أو برفض الطلب مسبقاً بخطاب مسجل بعلم الوصول وفقاً لأحكام القانون .

(مادة ١٤)

يجب أن يتضمن اتفاق حوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل العقاري إلى الجهة

المرخص لها بمزاولة نشاط التوريق ، والذي يصدر بنموذجه قرار من الوزير المختص

بالشئون الاقتصادية ، ما يأتي :

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

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

(ج) بيان تفصيلي بالحقوق المحالة بما في ذلك الأقساط الخاصة بكل عملية تمويل

والعقار الضامن لها وشروط الضمان وبيانات المدين بها .

(د) التزام الممول بتحصيل الأقساط التي تمت حوالتها بصفته نائباً عن المحال له

مقابل عمولة تحصيل يحددها الاتفاق .

(مادة ١٥)

مع عدم الإخلال بضمان الممول للوفاء بالحقوق الناشئة عن الأوراق ، يجوز الاتفاق على ضمان الغير للوفاء بالحقوق الناشئة عن الأوراق المالية التي تصدرها الجهة التي تباشر نشاط التوريق على ألا يقل تصنيفه الائتماني عن المستوى الذي تحدده الهيئة العامة لسوق المال وأن يشمل الضمان كافة الأقساط المستحقة وألا يكون معلقاً على أى شرط .

(مادة ١٦)

على الممول أن يفصح للسحان له عن أسماء المستثمرين المدينين بالحقوق التي تمت حوالتها وبالضمانات المقدمة منهم وبما قاموا بوفائه من أقساط ومواعيد الوفاء وحالات الامتناع عنه ، وذلك كله دون حاجة إلى الحصول على موافقة المستثمرين على هذا الإفصاح .

## الباب الرابع

### التفيد على العقار الضامن

(مادة ١٧)

لا يجوز للممول البدء في إجراءات التنفيذ على العقار الضامن إلا بعد إنذار المستثمر على يد محضر بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف بحسب الأحوال ، على أن يتضمن الإنذار ما يأتي :

- (أ) تنبيه المدين بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف .
- (ب) بيان بالأقساط الواجب الوفاء بها أو بالضمان الذي يقبله الممول .
- (ج) تحديد المدة التي يجب على المستثمر خلالها الوفاء أو تقديم الضمان على ألا تقل عن ستين يوماً من تاريخ الإنذار .
- (د) التنبيه على المستثمر بأن انقضاء المهلة المحددة بالإنذار دون الاستجابة له يترتب عليه حلول آجال الأقساط المتبقية وفقاً لاتفاق التمويل العقاري .
- (هـ) تعيين موطن مختار للممول .

( مادة ١٨ )

يبدأ التنفيذ بإعلان المستثمر والمتصرف إليه وصاحب الحق العيني والمستأجر وحائز العقار باتفاق التمويل بعد وضع الصيغة التنفيذية عليه مع تكليف المستثمر بالوفاء على أن يتضمن الإعلان :

(أ) بيان جهة وتاريخ وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق التمويل .

(ب) التكليف بالوفاء بكامل المبالغ المتبقية طبقاً لاتفاق التمويل خلال مدة لا تقل عن ثلاثين يوماً من تاريخ إعلان التكليف بالوفاء .

(ج) وصف العقار مع بيان موقعه ومساحته وحدوده .

( مادة ١٩ )

يقوم الممول بإعلان مكتب الشهر العقاري الواقع بدائرتة العقار محل التنفيذ باتفاق التمويل بعد وضع الصيغة التنفيذية عليه وتكليف المدين بالوفاء وذلك للتأشير به على هامش قيد الضمان العقاري خلال مدة لا تجاوز أسبوعاً من تاريخ الإعلان ، وعلى الممول إعلان جميع الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار وحائزه بالاتفاق بعد وضع الصيغة التنفيذية عليه وبالتكليف بالوفاء وإلا كان التكليف غير نافذ في حقهم .

( مادة ٢٠ )

يقوم التأشير بالسند التنفيذي في مكتب الشهر العقاري مقام تسجيل تنبيه نزع الملكية ، ويترتب عليه اعتبار العقار محجوزاً من تاريخ التأشير به .

( مادة ٢١ )

يعين قاضي التنفيذ في قراره الصادر مباشرة إجراءات بيع العقار وكتيلاً عقارياً لمباشرة إجراءات البيع بالمزاد العلني وذلك من بين الوكلاء المقيدة أسماؤهم في سجل تمسكه الهيئة لهذا الغرض وفقاً لأحكام الباب السادس من هذه اللائحة على ألا تكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة من البيع أو مع الممول أو المستثمر .

ويأمر قاضي التنفيذ في قراره الصادر مباشرة إجراءات البيع طالب التنفيذ بوضع مبلغ يقدره في خزينته المحكمة المختصة لحساب مصروفات التنفيذ .



( مادة ٢٢ )

يحدد اثنان من خبراء التقييم المقيدة أسماؤهم لدى الهيئة الثمن الأساسي للعقار محل التنفيذ بناء على طلب الوكيل العقاري على أن يتم التقييم وفقاً للمعايير الآتية :

( أ ) قيمة العقار عند شرائه .

( ب ) التعديلات التي طرأت على العقار بعد شرائه .

( ج ) أثر معدلات التضخم على سوق العقار .

( د ) القيمة السوقية وقت التقييم لعقارات مماثلة في ذات المنطقة أو في مناطق مشابهة .

( مادة ٢٣ )

يقوم الوكيل العقاري بوضع قائمة شروط بيع العقار بالمزاد العلني خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ التأشير بالسند التنفيذي على أن تتضمن ما يأتي :

( أ ) تعيين العقار محل التنفيذ ومساحته وموقعه وحدوده وغير ذلك من البيانات التي تفيد في بيان أوصافه ؛

( ب ) جهة وتاريخ وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق التمويل العقاري .

( ج ) تاريخ وجهة التأشير بالسند التنفيذي لدى مكتب الشهر العقاري .

( د ) تاريخ وساعة ومكان إجراء البيع .

( هـ ) شروط البيع والثمن الأساسي للعقار .

( و ) تجزئة العقار إلى صفقات إن كان لذلك محل مع ذكر الثمن الأساسي لكل صفقة .

( ز ) مقدار تأمين الاشتراك في المزاد على ألا يقل عن واحد في المائة ولا يجاوز

خمسة في المائة من الثمن الأساسي للعقار .

( مادة ٢٤ )

على الوكيل العقاري قبل البدء في إجراءات المزايدة التحقق من إعلان ذوى الشأن في المواعيد المنصوص عليها في المادة ( ١٩ ) من القانون بقائمة شروط البيع وتحديد مقادير التدرج في العروض وإعلان الحاضرين بها .

(مادة ٢٥)

يقوم الوكيل بإيداع حصيلة البيع خزينة المحكمة خلال ثلاثة أيام من تاريخ حكم إيقاع البيع .

(مادة ٢٦)

تقدر أتعاب الوكيل العقارى بقرار من قاضى التنفيذ وفقاً لما بذله الوكيل من جهد لإنجاز إجراءات البيع والوقت الذى استغرقته تلك الإجراءات على ألا تتجاوز ثلاثة فى المائة من القيمة التى رسا بها المزاد .

## الباب الخامس

### شركات التمويل العقارى

(مادة ٢٧)

يجب أن تتخذ الشركة التى يرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقارى شكل شركة المساهمة المصرية ، وأن يكون لها رأس مال مصدر لا يقل عن خمسين مليون جنيه ولا يقل المدفوع منه عند التأسيس عن الربع ، وأن يتم الوفاء بالباقى خلال مدة لا تتجاوز سنة من تاريخ قيد الشركة بالسجل التجارى .

(مادة ٢٨)

يقدم طلب الترخيص على النموذج الذى تعده الهيئة لذلك ، على أن يرفق به ما يأتى :

( أ ) العقد الابتدائى للشركة ونظامها الأساسى .

(ب) السجل التجارى للشركة .

(ج) بيان بمؤهلات وخبرات مديرى الشركة ومديرى الفروع .

(د) إقرار من مؤسسى الشركة ومديريها بعدم صدور حكم بإفلاس أى منهم خلال

السنوات الخمس السابقة أو شهادة برد اعتباره .

(هـ) إقرار من مؤسسى الشركة ومديرىها وأعضاء مجلس إدارتها بعدم سبق الحكم على أى منهم خلال السنوات الخمس السابقة بعقوبة جنائية أو عقوبة جنحة فى جريمة ماسة بالشرف أو الأمانة أو شهادة برد اعتباره .

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

(ز) الإيصال الدال على سداد رسم طلب الترخيص .

(مادة ٢٩)

يكون رسم الترخيص خمسة آلاف جنيه للشركات التى لا يجاوز رأسمالها خمسين مليون جنيه وعشرة آلاف جنيه للشركات التى يجاوز رأسمالها هذا الحد .

(مادة ٣٠)

يشترط لمنح الترخيص ما يأتى :

( أ ) استيفاء المستندات المشار إليها فى المادة (٢٨) .

( ب ) أن يتوافر فى المدير التنفيذى للشركة خبرة فى أحد مجالات العمل المصرفى أو التمويلى لا تقل عن عشر سنوات بعد الحصول على مؤهل عالٍ فى ذات المجال .

( ج ) أن يتوافر فى مديرى الإدارات المالية والقانونية والهندسية وفى مديرى الفروع خبرة عملية فى أحد مجالات العمل المصرفى أو التمويلى أو القانونى لا تقل عن عشر سنوات بعد الحصول على مؤهل عالٍ .

(مادة ٣١)

تقوم الهيئة بإعطاء طالب الترخيص شهادة باستلام الطلب والمستندات المرفقة به ، وتكليف الطالب ، بموجب بيان يسلم إليه خلال عشرة أيام من تاريخ تقديم الطلب ، باستيفاء ما قد يلزم من مستندات خلال الثلاثة أشهر التالية لهذا التكليف وإلا سقط طلبه .

وعلى الهيئة التي في طلب الترخيص وإخطار الطالب بقرارها في شأنه بموجب كتاب مسجل بعلم الوصول ، وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ استيفاء المستندات .

( مادة ٣٢ )

يصدر بالترخيص قرار من مجلس إدارة الهيئة ، ولا يجوز رفض الترخيص إلا بقرار مسبب وفي الحالات المبينة في المادة (٣١) من القانون .

( مادة ٣٣ )

تقيد الشركات التي يرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري في سجل قيد الأشخاص الاعتبارية العامة والشركات الذي تعده الهيئة لهذا الغرض ، ويتضمن القيد بيانات كل شركة ورأسمالها وعناوين فروعها وأسماء أعضاء مجلس إدارتها ومديريها ومراقبي حساباتها .

( مادة ٣٤ )

على الشركة المرخص لها أن تقدم إلى الهيئة قوائمها المالية معتمدة من مراقبي حسابات وذلك خلال شهر من تاريخ نهاية الستة أشهر المنصوص عليها في الفقرة الثانية من المادة (٣٣) من القانون .

( مادة ٣٥ )

تلتزم الشركة المرخص لها بما يأتي :

- ( أ ) أن يتم تقييم أصول الشركة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وبمراعاة معايير المراجعة المصرية التي تحددها القرارات الوزارية الصادرة في هذا الشأن .
- ( ب ) ألا تقل نسبة كفاية رأس مال الشركة عن عشرة في المائة من إجمالي الأصول .
- ( ج ) ألا تزيد نسبة الأصول المتداولة للشركة على خصومها المتداولة بأكثر من (٢٥٪) .
- ( د ) ألا يزيد إجمالي القروض التي حصلت عليها الشركة على عشرة أمثال رأسمالها .

( هـ ) وضع القواعد اللازمة لضمان حسن سير العمل طبقاً للفقرة الرابعة من المادة (٣٢) من قانون التمويل العقاري .

( المادة ٣٦ )

على الشركة الراغبة في وقف نشاطها ، أو تصفية أصولها أو جزء منها يزيد على ( ٥٠٪ ) أو الاندماج مع شركة أخرى تعمل في ذات النشاط أو في غيره أن تتقدم بطلب بذلك إلى الهيئة على النموذج الذي تعده لهذا الغرض مرفقاً به ما يأتي :

**أولاً - بالنسبة للتوقف :**

- ( أ ) بيان بالأسباب الداعية للتوقف .
- ( ب ) قرار مجلس الإدارة والجمعية العامة غير العادية بالتوقف وتقرير مراقبي الحسابات بشأنه .
- ( ج ) التدابير المقترحة اتخاذها لتصفية أصول الشركة وخصومها بما يكفل حماية مصالح المساهمين والعاملين بالشركة والدائنين لها .
- ( د ) التدابير المقترحة لحالة حقوق والتزامات الشركة في نشاط التمويل العقاري إلى جهات أخرى مرخص لها بمزاولة هذا النشاط .

**ثانياً - بالنسبة لتصفية الأصول :**

- ( أ ) بيان بالأسباب الداعية لتصفية كل الأصول أو جزء منها يزيد على ( ٥٠٪ ) من قيمتها السوقية .
- ( ب ) قرار مجلس الإدارة والجمعية العامة غير العادية بالتصفية وتقرير مراقبي الحسابات بشأنه .
- ( ج ) التدابير المقترحة لحالة حقوق والتزامات الشركة في نشاط التمويل العقاري وفقاً لاتفاقات التمويل التي يتم تصفيتها إلى جهات أخرى مرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري .

### ك - بالنسبة للاندماج :

- ( أ ) بيان بالأسباب الداعية للاندماج وشروطه .
- ( ب ) مشروع قرار الاندماج .
- ( ج ) قرار مجلس الإدارة والجمعية العامة غير العادية بالاندماج وتقرير مراقبي الحسابات بشأنه .
- ( د ) التقدير المبدئي لقيمة أصول وخصوم الشركات المندمجة والأسس التي بنى عليها التقدير .
- ( هـ ) أسلوب تحديد حقوق والتزامات المساهمين في الشركات المندمجة .
- ( و ) التدابير المقترحة لحالة اتفاقات التمويل إلى الشركة الناجمة عن الاندماج والمرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري وفقاً لأحكام القانون .

#### ( مادة ٣٧ )

تقوم الهيئة بإخطار طالب توقف النشاط أو تصفية الأصول أو الاندماج بحسب الأحوال بالموافقة على الطلب أو برفضه بقرار مسبب وذلك خلال ثلاثين يوماً من تقديمه ويجب أن يكون الرفض لأسباب جدية تتعلق باعتبارات استقرار نشاط التمويل أو مصالح المستثمرين أو المساهمين وذلك خلال ثلاثين يوماً من تقديم الطلب .

### الباب السادس

خبراء التقييم والوكلاء العقاريون والوسطاء

#### ( الفصل الأول )

أحكام عامة

#### ( مادة ٣٨ )

تسرى أحكام هذا الفصل على خبراء التقييم والوكلاء العقاريين ووسطاء التمويل العقاري .

#### ( مادة ٣٩ )

على من يرغب في القيد لدى الهيئة في جداول خبراء التقييم أو الوكلاء العقاريين أو وسطاء التمويل العقاري أن يتقدم إليها بطلب على النموذج الذي تعده لذلك .

## ( المادة ٤٠ )

يجب أن تتوافر في طالب القيد في الجداول المشار إليها في المادة السابقة الشروط الآتية :

- ( أ ) أن تتوافر لديه خبرة لا تقل عن خمس سنوات في المجال الذي يرغب القيد فيه .  
 ( ب ) أن يكون حاصلًا على مؤهل متوسط على الأقل بالنسبة إلى خبراء التقييم ووسطاء التمويل العقاري ، ومؤهل عال بالنسبة إلى الوكلاء العقاريين .  
 ( ج ) ألا يكون قد سبق الحكم عليه بعقوبة جنائية ، أو في جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة أو أشهر إفلاسه أو إعساره ، ما لم يكن قد رد إليه اعتباره .

## ( المادة ٤١ )

تصدر الهيئة قرارها بقبول الطلب أو برفضه خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تقديمه أو استيفاء البيانات والمستندات المتعلقة به ، ويجب أن يكون القرار مسبباً في حالة الرفض ، وتلتزم الهيئة بإخطار مقدم الطلب بقرارها بخطاب مسجل يعلم الوصول خلال ثلاثة أيام من تاريخ صدوره .

## ( المادة ٤٢ )

لقدم الطلب أن يتظلم من قرار رفض طلبه ، وذلك خلال ستين يوماً من تاريخ إخطاره أو علمه بقرار الرفض وتبت في التظلم خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه لجنة يصدر بتشكيلها قرار من الوزير المختص بالشئون الاقتصادية .

## ( المادة ٤٣ )

تصدر الهيئة شهادة لمن تم قبول طلبه تتضمن تاريخ ورقم قيده في الجدول ويتم تجديد القيد كل ثلاث سنوات .

## ( الفصل الثاني )

## خبراء التقييم

## ( المادة ٤٤ )

لخبراء التقييم أن يطلبوا من أطراف اتفاق التمويل العقاري ما يروونه من بيانات أو مستندات لازمة لعملية التقييم .

(مادة ٤٥)

على خبراء التقييم إخطار أطراف اتفاق التمويل بخطاب مسجل بعلم الوصول بقيمة العقار في تقرير مكتوب ومذيل بتوقيعه ورقم وتاريخ قيده في الجدول وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ طلب التقييم .

وعلى الخبراء أن يراعوا عند إجراء عملية تقييم العقار المعايير المنصوص عليها في المادة (٢٢) .

(مادة ٤٦)

يحظر على خبراء التقييم تحديد قيمة العقارات إذا كانت مملوكة لهم أو لأي من أقاربهم حتى الدرجة الرابعة أو لأحد من تابعيهم أو شركائهم أو من ينوبون عنهم ، أو كانت تربطهم علاقة بأحد أطراف التمويل العقاري ، كما يحظر عليهم شراء عقار قام بتقييمه .

(مادة ٤٧)

إذا لم يقبل واحد أو أكثر من أطراف اتفاق التمويل العقاري التقييم الذي أجرى تطبيقاً للمادة (٤) من القانون ، تولت الهيئة بناء على طلب من الطرف المعارض تكليف خبيرين آخرين بإعادة تقييم العقار ، على أن يتحمل طالب إعادة التقييم أتعابه .

(مادة ٤٨)

يضع مجلس إدارة الهيئة قواعد وإجراءات تقدير أتعاب خبراء التقييم .

(الفصل الثالث)

وسطاء التمويل العقاري

(مادة ٤٩)

يلتزم الوسيط بتسليم طالب التمويل صورة من النموذج الذي تعده الهيئة بالشروط الأساسية للتمويل العقاري ، وبأن يعرض شروط التمويل ومخاطره على طالب التمويل ويجب أن يرفق مع اتفاق التمويل إقرارات المستثمر بأن تسلم تلك الصورة وأطلع عليها قبل التوقيع على اتفاق التمويل .



( مادة ٥٠ )

يتم تحديد أجر الوسيط بالاتفاق مع الممول على ألا يجاوز الحد الذي يصدر بتعيينه قرار من مجلس إدارة الهيئة .

( مادة ٥١ )

يحظر على الوسيط أن يتقاضى أجراً أو عمولة أو أن يحصل على أي منفعة تتصل بعمله إلا من الممول الذي فوضه في السعي إلى إبرام العقد .

( مادة ٥٢ )

على الوسيط أن يتسدد في دفاتره جميع عمليات التمويل العقاري التي يتوسط فيها وأن يحفظ الوثائق المتعلقة بها وأن يعطى من كل ذلك صوراً طبق الأصل لمن يطلبها من المتعاقدين أو للهيئة .

## الباب السابع

### ضمانات التمويل العقاري

( مادة ٥٣ )

لمن يرغب من ذوى الدخل المتخفضة الحصول على دعم لشراء مسكن اقتصادى أن يتقدم بطلب بذلك إلى أحد مكاتب صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري على النموذج الذى يعده لهذا الغرض مرفقاً به ما يأتى :

( أ ) وصف للعقار وموقعه .

( ب ) خطاب من بائع العقار بالموافقة على البيع .

( ج ) شهادة من خبراء تقييم العقارات بإقرار الثمن المعروض .

( د ) شهادة بإثبات الدخل السنوى للطالب .

( هـ ) أية مستندات أخرى يطلبها الصندوق .

( مادة ٥٤ )

يقوم الصندوق بدراسة طلب الدعم وإخطار الطالب بالقرار الصادر بشأنه خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه . ويجب أن يتضمن القرار فى حال الموافقة تحديد نسبة الدعم الذى يقدمه الصندوق وموعد وإجراءات التعاقد بما يكفل توفير الدعم خلال مدة لا تتجاوز خمسة عشر يوماً من تاريخ قبول الطلب .

(مادة ٥٥)

يتولى الصندوق ضمان الوفاء بأقساط التمويل العقاري الذي يثبت التمثير في الوفاء بها لأسباب عارضة ، وذلك بما لا يجاوز ثلاثة أقساط . ويبين النظام الداخلي للصندوق قواعد وإجراءات إثبات وتقدير تلك الأسباب ، واسترداد الصندوق لقيمة ما أداه من أقساط .

ولا يجوز للصندوق تكرار هذا الوفاء بالنسبة إلى المستثمر الواحد قبل خمس سنوات .

(مادة ٥٦)

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

( أ ) قيام شركة التأمين بسداد مبلغ التأمين للمؤمن له بناء على شهادة وفاة المستثمر أو شهادة طبية بعجزه الكلى أو الجزئى بنسبة لا تقل عن خمسين فى المائة صادرة من إحدى الجهات الطبية التى تحددها شركة التأمين بالاتفاق مع الهيئة .

( ب ) التزام المستثمر بأداء قسط التأمين وتقديم ما يفيد السداد إلى الممول .

(مادة ٥٧)

على الممول إخطار المستثمر شهرياً بالبيانات الآتية :

( أ ) قيمة التمويل الأسمى والتكاليف الإجمالية المستحقة عليها منذ بداية التمويل وحتى تمام السداد .

( ب ) قيمة ما أداه الممول من أقساط السداد وما أداه من تكاليفه حتى تاريخ الإخطار .

( ج ) قيمة الأقساط وتكاليف التمويل المتبقية .

( د ) أية رسوم أو تكاليف أو مصاريف تم خصمها من حسابه ولو كانت تنفيذاً لنص القانون أو لشرط اتفاقى أو حكم قضائى .

( هـ ) أى تغيير يطرأ على عنوان الممول الذى يلتزم المستثمر بالسداد لديه .

( و ) أى تغيير يطرأ على تكلفة التمويل .

( ز ) أية معلومات تتصل بعلم الممول مما يمكن أن يؤثر على ضمانه العقارى .

( مادة ٥٨ )

ينشأ لدى الهيئة مكتب يختص بتلقى وفحص الشكاوى التي يقدمها أصحاب الشأن من المتعاملين بالتمويل العقاري ، ويشكل المكتب من عددٍ كافٍ من العاملين بالهيئة .

( مادة ٥٩ )

تقدم الشكوى إلى المكتب من صاحب الشأن أو نائبه كتابة وتقييد في سجل بعد لهذا الغرض . ويسلم لمقدم الشكوى إيصال بتاريخ تقديمها ورقم قيدها بالسجل .

( مادة ٦٠ )

يجب على المكتب إخطار مقدم الشكوى بنتيجة فحصها وما اتخذ من إجراءات بشأنها خلال مدة لا تتجاوز خمسة عشر يوماً من تاريخ تقديمها .

وعلى المكتب إعداد تقرير نصف سنوي يعرض على مجلس إدارة الهيئة يتضمن أعداد موضوعات الشكاوى وما تم فيها من إجراءات وما يراه من ملاحظات واقتراحات .

( مادة ٦١ )

يجوز لكل ذي شأن الإطلاع لدى الهيئة على السجلات والتقارير والمستندات وغيرها من الأوراق المتعلقة بنشاط التمويل العقاري والحصول على مستخرجات رسمية منها ، وذلك وفقاً لأحكام المادة (٤٣) من القانون ، ومقابل أداء رسم مقداره خمسون جنيهاً للإطلاع ، وعشرة جنيهاً عن كل ورقة من أوراق المستخرجات الرسمية بحد أقصى مائة جنيه .