

## قرارات

### وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠٠ لسنة ٢٠٠٣

#### وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٨ بإصدار نظام العاملين المدنيين بالدولة وتعديلاته ؛

وعلى القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٧٣ بشأن الموازنة العامة للدولة ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٢٥ لسنة ١٩٩٩ بتشكيل الوزارة ؛

وعلى القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ فى شأن قانون التمويل العقارى ؛

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٧ لسنة ٢٠٠١ فى شأن إنشاء الهيئة العامة

لشئون التمويل العقارى ؛

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

التمويل العقارى ؛

وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤٢٢ لسنة ٢٠٠٢ بتفويض السيد أ. د وزير الإسكان

والمرافق والمجتمعات العمرانية فى مباشرة اختصاصات الوزير المختص المنصوص عليها

فى قانون التمويل العقارى ؛

وعلى القرار الوزارى رقم ٢٤٦ لسنة ٢٠٠٢ بشأن تشكيل مجلس إدارة الهيئة

العامة لشئون التمويل العقارى ؛

وعلى المذكرة المعروضة علينا من رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة لشئون

التمويل العقارى ؛

## قرار:

### ( المادة الاولى )

يعمل بأحكام النموذج المعتمد من السيد رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة لشئون التمويل العقارى المرفق بهذا القرار بشأن اتفاق تمويل عقارى لبناء عقار ، وعلى الجهات المختصة تنفيذ ما جاء به كل فيما يخصه .

### ( المادة الثانية )

ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من تاريخ نشره .

صدر فى ٢٠٠٣/٤/١٥

وزير الإسكان

والمرافق والمجتمعات العمرانية

أ. د. م / محمد إبراهيم سليمان

## الهيئة العامة لشئون التمويل العقارى

### نموذج

#### اتفاق تمويل عقارى لبناء عقار

طبقاً لأحكام قانون التمويل العقارى رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١

إنه فى يوم الموافق / /

تم الاتفاق بين كل من :

الطرف الأول : السيد / ..... مواليد .....

ويقيم برقم ..... شارع ..... مدينة ..... محافظة .....

ويحمل بطاقة عائلية أو شخصية ..... رقم ..... صادرة من سجل مدنى .....

بتاريخ ..... مسلسل رقم ..... ومحلله المختار .....

أو شركة ..... وعنوانها ..... سجل تجارى رقم .....

بتاريخ ..... بمحافظة ..... تليفون رقم ..... فاكس رقم .....

ويعملها فى العقد السيد ..... رئيس مجلس الإدارة أو العضو المنتدب

أو المدير المسئول ومحلله المختار .....

#### طرف اول (مقاول)

الطرف الثانى : السيد / ..... مواليد .....

ويقيم برقم ..... شارع ..... مدينة ..... محافظة .....

ويحمل بطاقة عائلية أو شخصية ..... رقم ..... صادرة من سجل مدنى .....

بتاريخ ..... مسلسل رقم ..... ومحلله المختار .....

أو شركة ..... وعنوانها ..... سجل تجارى رقم .....  
بتاريخ ..... بمحافظة ..... تليفون رقم ..... فاكس رقم .....  
ويمثلها فى العقد السيد / ..... رئيس مجلس الإدارة أو العضو المنتدب  
أو المدير المسئول ومحلته المختار .....

طرف ثان (مستثمر )

الطرف الثالث : ..... مرخص له

بالعمل وفقاً لأحكام القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية

ومحلته المختار ..... ويمثله فى العقد

السيد / ..... وصفته .....

طرف ثالث (ممول)

## تقييد

(١) يمتلك الطرف الثانى ( المستثمر ) قطعة أرض فضاء ومرخصة للبناء الكائنة ..... شارع ..... بمدينة ..... بمحافظة ..... والمساحة ..... متر مربع وبيانها كالاتى :

وحيث إن الطرف الثانى ( المستثمر ) يرغب فى بنائها بأسلوب التمويل العقارى طبقاً لقانون التمويل العقارى رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بموجب اتفاق تمويلى بينه وبين الطرف الأول ( المقاول ) وبين الطرف الثالث ( الممول ) .

(٢) يدفع الطرف الثانى ( المستثمر ) ..... % من قيمة البناء إلى الطرف الأول (المقاول) والباقى على أقساط محددة (بالشروط التى يتفق عليها الطرفين الأول والثانى) ، وعلى النحو الوارد بهذا العقد .

(٣) يقوم الطرف الأول ( المقاول ) بحوالة حقه فى أقساط الثمن إلى الطرف الثالث ( الممول ) بمقابل معجل ( بالشروط التى يتفقان عليها ) بحيث يسدد الطرف الثانى (المستثمر) الأقساط إلى الطرف الثالث ( الممول ) .

(٤) تم تقييم تكاليف البناء موضوع الاتفاق بمعرفة خبراء التقييم المقيدين بالهيئة العامة لشئون التمويل العقارى .

السيد / ..... رقم القيد .....

السيد / ..... رقم القيد .....

السيد / ..... رقم القيد .....

وقد قبل الأطراف الثلاثة هذا التقييم .

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

### ( البند الأول )

يعتبر التمهيد السابق جزءاً لا يتجزأ من هذا الاتفاق ومكماً لشروطه .

### ( البند الثانى )

#### موضوع الاتفاق

اتفق الطرف الأول (المقاول) مع الطرف الثانى (المستثمر) على أن يقوم الطرف الأول (المقاول) بتشيد بناء على قطعة الأرض الكائنة ..... شارع ..... بمدينة ..... محافظة ..... ومساحتها ..... متر مربع المبينة حدودها فى التمهيد السابق .

ويوضح الملحق المرفق بهذا الاتفاق تفاصيل وعناصر البناء المتفق على تشييده من حيث مساحته وعدد طوابقه ومواصفات بنائه وغير ذلك من التفاصيل المتعلقة به .

### ( البند الثالث )

#### الملكية

آلت إلى الطرف الثانى (المستثمر) ملكية قطعة الأرض بموجب عقد مسجل رقم ..... الصادر من ..... أو عقد تخصيص رقم ..... صادر من ..... بتاريخ / / وقر الطرف الثانى (المستثمر) أن قطعة الأرض هذه مملوكة له ولا يوجد للغير أية حقوق عينية أصلية أو تبعية عليها كما يقر بأنها ليست مؤجرة وأنه يحوزها حيازة هادئة وظاهرة دون أى تعرض مآدى أو قانونى من الغير ، كما يقر الطرف الثانى (المستثمر) بأن تراخيص البناء صادرة من جهات الاختصاص الرسمية وسارية المفعول وأن التنفيذ سيتم مطابقاً للتراخيص والقواعد والأصول الفنية وأنه لا توجد أية مخالفات من أى نوع كان .

( البند الرابع )

بيان ثمن أعمال البناء

تم هذا الاتفاق بقبول الأطراف الثلاثة نظير ثمن أصلى قدره ..... جنيه مصرى  
(فقط ..... ) و ثمن إجمالى ( شامل تكلفة التمويل ) قدره .....  
جنيه مصرى (فقط ..... ) .

يقر الطرف الأول ( المقاول ) أن الطرف الثانى ( المستثمر ) قد سدد له من قيمة  
مقابل البناء عند التوقيع على هذا الاتفاق مبلغاً وقدره ..... جنيه مصرى  
(فقط ..... ) والباقى مبلغاً وقدره ..... جنيه مصرى  
(فقط ..... ) يسدد على أقساط شهرية لمدة ..... شهر  
وقيمة القسط الشهرى الواحد ..... ، وذلك وفقاً لجدول بيان الأقساط  
المرفق بهذا الاتفاق ، وبضمان امتياز على البناء ورهن الأرض لصالح المقاول ،  
ويحصل الممول على أوراق تجارية مقابل قيمة الأقساط .

ويرفق بالعقد ملحق (عقد المقاولة) بين الأطراف الثلاثة على أن يبين به كيفية سداد  
الممول لمستحقات المقاول .

( البند الخامس )

إقرار المعاينة

يقر الطرف الأول (المقاول) بأنه عاين قطعة الأرض التى سيقام عليها البناء موضوع  
هذا الاتفاق المعاينة التامة النافية للجهالة ، وأنه قبل بنائها ، كما يقر الطرفان بأنهما  
عاينا تصميم المبانى موضوع الاتفاق المعاينة التامة النافية للجهالة وأنهما قبلا إتمام البناء  
على أساسها ووفقاً لما يتضمنه ملحق هذا الاتفاق .

### ( البند السادس )

#### حوالة الحق فى أقساط الثمن

يقر الطرف الأول ( المقاول ) بقبوله حوالة حقوقه فى أقساط الثمن الإجمالى بموجب وثيقة حوالة الحقوق إلى الطرف الثالث ( الممول ) بمقابل معجل على هيئة أقساط تتفق وتقدم أعمال التنفيذ للبناء وبشروط اتفقا عليها بموجب ملحق عقد المقاوله المشار إليه فى البند الرابع . على أن تتضمن وثيقة حوالة الحقوق أحكام وآثار هذه الحوالة التى تشمل حق الامتياز المقرر قانوناً للثمن على قطعة الأرض والبناء .

ويعتبر توقيع الطرف الأول ( المقاول ) على هذا الاتفاق إيصالاً ومخالصة منه باستلام الدفعة المقدمة من المقابل المعجل للحوالة المشار إليه فى وثيقة حوالة الحقوق .

كما يعتبر توقيع الطرف الثانى ( المستثمر ) على هذا الاتفاق قبولاً منه لهذه الحوالة وإقراراً بنفاذها فى حقه .

### ( البند السابع )

#### التزامات المستثمر

يلتزم الطرف الثانى (المستثمر) بقيد حق امتياز الثمن المحالة أقساطه إلى الممول .

يقر الطرف الثانى (المستثمر) بالتزامه بتقديم شهادة معتمدة من مصلحة الضرائب أو جهة عمله موضحاً بها دخله السنوى .

يلتزم الطرف الثانى بسداد كامل أقساط الثمن فى المواعيد المتفق عليها وذلك إلى الطرف الثالث (الممول) مباشرة ونفاذاً للحوالة المنصوص عليها فى هذا الاتفاق .

ويلتزم الطرف الثانى ( المستثمر ) اعتباراً من تاريخ هذا الاتفاق بسداد ما يستحق على العقار الذى تم بناؤه بموجب هذا الاتفاق من رسوم أو ضرائب أو غير ذلك لأى جهة حكومية أو غير حكومية دون أن يكون له الحق فى الرجوع على الطرف الأول (المقاول) أو الطرف الثالث (الممول) بما قد يؤديه فى هذا الشأن .



يقر الطرف الثانى (المستثمر) بالتزامه بالتأمين لصالح الطرف الثالث (الممول) بقيمة حقوقه ضد مخاطر عدم الوفاء نتيجة للوفاة أو العجز الكلى أو الجزئى بنسبة لا تقل عن (٥٠٪) ، وكذلك التأمين على قيمة الأعمال المنفذة ضد خطر الحريق واخطار ..... بكامل باقى الثمن . ويظل التأمين مستمراً طالما وجدت للطرف الثالث (الممول) أية مستحقات أو مطلوبات .

يقر الطرف الثانى (المستثمر) بأنه تسلم صورة من نموذج الشروط الأساسية للتمويل العقارى المعد من قبل الهيئة المرفق من وسيط التمويل السيد / ..... المقيد بالمجدول المعد لذلك بالهيئة تحت رقم ..... «على أن يرفق هذا الإقرار باتفاق التمويل» .

### ( البند الثامن )

#### حقوق المستثمر

يحق للطرف الثانى (المستثمر) بعد الحصول على موافقة الطرف الثالث (الممول) كتابة ، التصرف فى قطعة الأرض والعقار الذى تم بناؤه عليها محل هذا الاتفاق بالبيع أو الهبة أو غيرهما من التصرفات ، أو ترتيب أى حق عينى عليها بشرط أن يقبل المتصرف إليه الحلول محل الطرف الثانى (المستثمر) فى الالتزامات المترتبة على هذا الاتفاق وللطرف الثالث (الممول) أن يشترط تضامن الطرف الثانى (المستثمر) مع المتصرف إليه فى الوفاء بباقى أقساط الثمن .

كما يحق للطرف الثانى (المستثمر) تأجير العقار الضامن أو تمكين غيره من الانفراد بشغله بعد الحصول على موافقة الطرف الثالث (الممول) كتابة وبالشروط التى تقتضى بهذه الموافقة ولا يجوز للممول رفض الموافقة على التصرف فى العقار الضامن أو تأجيره أو تمكين الغير من الانفراد بشغله إلا لأسباب جدية تتعرض معها مصالحه وحقوقه للخطر ، وفى هذه الحالة يلزم إخطار الطرف الثانى (المستثمر) بهذه الأسباب كتابة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطاره برغبته فى التصرف أو فى التأجير أو تمكين الغير من الانفراد بشغل العقار وإلا اعتبر موافقاً على ذلك .

( البند التاسع )

التزامات الممول

يلتزم الممول بإخطار المستثمر دورياً بالبيانات التالية :

- (١) قيمة التمويل الأسمى وتكاليف التمويل المستحقة عليها منذ بداية التمويل وحتى تمام السداد .
- (٢) قيمة ما أداه الممول من أقساط وتكاليف التمويل حتى آخر تاريخ الإخطار .
- (٣) قيمة الأقساط وتكاليف التمويل المتبقية .
- (٤) أية رسوم أو تكاليف أو مصاريف تم خصمها من حسابه ولو كانت تنفيذاً لنص القانون أو لشرط اتفاقى أو حكم قضائى .
- (٥) أى تغيير يطرأ على عنوان الممول الذى يلتزم المستثمر بالسداد لديه .
- (٦) أى تغيير يطرأ على تكلفة التمويل باتفاق الطرفين .
- (٧) أية معلومات تتصل بعلم الممول مما يمكن أن تؤثر على ضمانه العقارى .

( البند العاشر )

قيد الضمان العقارى

- يقدم طلب قيد الضمان العقارى من الممول أو المستثمر إلى مكتب الشهر العقارى الكائن فى دائرته العقار ، متضمناً البيانات التالية :
- أسماء وبيانات كل من الممول والمستثمر .
  - قيمة الأقساط والحقوق المضمونة .

الموعد المحدد لانتهااء الوفاء بالأقساط على أن يرفق بالطلب اتفاق التمويل العقارى وسند ملكية العقار باسم المستثمر أو ضمان التمويل باسم الممول .

( البند الحادى عشر )

التزامات المقاول

يلتزم الطرف الأول (المقاول) بالقيام بعملية البناء بالمقابل المتفق عليه فى هذا الاتفاق ووفقاً للأحكام المثبتة فى هذا الاتفاق .

كما يقر الطرف الأول (المقاول) بالتزامه بضمان ما يحدث من تهدم كلى أو جزئى فيما شيده من مبانٍ خلال عشر سنوات حتى لو كان التهدم ناشئاً عن عيب فى الأرض ذاتها وكذلك ما يوجد فى البناء من عيوب يترتب عليها تهديد متانته وسلامته .

ولا يحق للطرف الأول (المقاول) إذا ارتفعت أسعار المواد الأولية وأجور الأيدى العاملة أو غيرها من التكاليف بحسب الأحوال أن يطلب أى زيادة فى المقابل المحدد المتفق عليه فى هذا الاتفاق .

كما يلتزم الطرف الأول ( المقاول ) بوضع إعلان ظاهر على الأرض موضوع الاتفاق يذكر فيه صراحة أن يقوم ببناء هذه الأرض بأسلوب التمويل العقارى .

ويقر الطرف الأول بالتزامه بالمواصفات والتصميمات الهندسية الواردة فى الملحق المرفق بهذا الاتفاق .

( البند الثانى عشر )

التنفيذ على العقار

فى حالة عدم الوفاء بأقساط الثمن المستحقة ومضى ثلاثين يوماً على تاريخ استحقاقها ، أو عند ثبوت نقص مخل بقيمة العقار أو الوحدة بفعل أو إهمال الطرف الثانى (المستثمر) أو شاغل العقار وذلك بحكم قضائى واجب النفاذ ، يكون للطرف الثالث (الممول) أن ينذر الطرف الثانى ( المستثمر ) أو من حل محله بالوفاء أو بتقديم ضمان كافٍ بحسب الأحوال وذلك خلال مهلة يحددها الإنذار بشرط ألا تقل عن ستين يوماً من تاريخ الإنذار ، فإذا لم يتم بالسداد أو تقديم الضمان خلال هذه المهلة كان ملتزماً بالوفاء بكامل المبالغ المتبقية طبقاً لهذا الاتفاق ، وللطرف الثالث ( الممول ) فى هذه الحالة أن يتخذ فى مواجهته الإجراءات المنصوص عليها فى الباب الرابع من قانون التمويل

كذلك فى حالة إخلال الطرف الثانى (المستثمر) بالحصول على موافقة الطرف الثالث قبل التصرف فى العقار أو الوحدة تأجيرها أو تمكين الغير من شغلها يكون للطرف الثالث (الممول) أن يطالبه بباقى أقساط الثمن فإذا لم يقم الطرف الثانى (المستثمر) بالوفاء بها كان للطرف الثالث (الممول) أن يتخذ فى مواجهته الإجراءات المنصوص عليها فى الباب الرابع من قانون التمويل العقارى .

### ( البند الثالث عشر )

#### السداد المعجل

إذا رغب المستثمر فى التعجيل بالوفاء بكل أو بعض أقساط الثمن ، وجب إخطار الممول بذلك قبل موعد السداد المعجل بفترة لا تقل عن ثلاثة أشهر ، وفى هذه الحالة يتم خفض الأقساط المستحقة عليه وفقاً لجدول يرفق باتفاق التمويل يحدد القيمة المخفضة التى يتم الوفاء بها حسب التاريخ الذى يتم الوفاء فيه من سنوات أقساط التمويل .

### ( البند الرابع عشر )

#### حوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل

يجوز للممول أن يحيل حقوقه الناشئة عن اتفاق التمويل إلى إحدى الجهات التى تباشر نشاط توريق الحقوق المالية .

ويلتزم الممول بالإفصاح للشركات التى تباشر نشاط توريق الحقوق المالية عن أسماء المستثمرين المدينين بالحقوق التى تمت حوالتها وبالضمانات المقدمة منهم وبما قاموا بوفائه من أقساط ومواعيد الوفاء وحالات الامتناع عنه دون حاجة إلى موافقة المستثمرين .

### ( البند الخامس عشر )

#### المحل المختار

يقر أطراف الاتفاق باتخاذهم محلاً مختاراً لهم بالعنوان الموضح لكل منهم بصدر هذا الاتفاق ويلتزم كل من الطرف الثانى (المستثمر) والطرف الثالث (الممول) بإخطار الآخر فى حالة تغييره بخطاب موصى عليه بعلم الوصول وإلا اعتبرت جميع الإعلانات والمراسلات التى على العنوان صحيحة ومنتجة آثارها .

( البند السادس عشر )

الاختصاص المحلى للمحاكم

تختص المحكمة الواقع في دائرتها العقار موضوع هذا الاتفاق بالنظر ،  
والفصل في أى نزاع ينشأ بخصوص تنفيذ أى شرط من شروط هذا الاتفاق ،  
ويجوز اللجوء للتحكيم في هذا العقد وفقاً لأحكام القانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٩٤

( البند السابع عشر )

نسخ الاتفاق

تحرر هذا الاتفاق من ثلاث نسخ بيد كل طرف نسخة للعمل بمقتضاها عند اللزوم .

طرف أول

طرف ثان

طرف ثالث

(مقاول)

(مستثمر)

(ممول)

رئيس مجلس الإدارة

أ. د / على احمد شاكر