

## وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

قرار وزارى رقم ١٠١ 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 ؛

**قرر :**

( المادة الاولى )

يعمل بأحكام النموذج المعتمد من السيد رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة

لشئون التمويل العقارى المرفق بهذا القرار بشأن اتفاق تمويل عقارى لشراء (عقار/وحدة) ،

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

د.م/ محمد إبراهيم سليمان

## الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري نموذج

اتفاق تمويل عقارى لشراء عقار / وحدة

طبقاً لأحكام قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١

إنه فى يوم الموافق / /

تم الاتفاق بين كل من :

الطرف الأول : السيد .....

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 ..... بمحافظه ..... تليفون رقم ..... فاكس رقم .....

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

أو المدير المسئول ومحلله المختار .....

طرف اول (بائع)

الطرف الثانى : السيد .....

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 ومحلله المختار .....

**طرف ثان ( مشتري مستثمر )**

**الطرف الثالث :** ..... مرخص له  
بالعمل وفقاً لأحكام القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية ومحلله المختار  
..... ويمثله فى العقد السيد / .....  
وصفته .....

**طرف ثالث (ممول)**

## تمهيد

- (١) يمتلك الطرف الأول (البائع) العقار (أو الوحدة) رقم ( ) بالعقار رقم ( ) الكائن شارع ..... بمدينة ..... بمحافظة ..... والمساحة ..... متر مربع تحت العجز والزيادة .
- (٢) يرغب الطرف الثانى (المستثمر) فى شراء هذا العقار (أو الوحدة المذكورة) بنظام التمويل العقارى طبقاً لأحكام قانون التمويل العقارى رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ .
- (٣) يدفع الطرف الثانى (المستثمر) ..... % من قيمة العقار (أو الوحدة) إلى الطرف الأول (البائع) والباقى على أقساط محددة وعلى النحو الوارد بهذا العقد .
- (٤) يقوم الطرف الأول (البائع) 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) .
- (٥) تم تقييم العقار (أو الوحدة) 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

باع وأسقط وتنازل الطرف الأول (البائع) بموجب هذا الاتفاق وبكافة الضمانات الفعلية والقانونية إلى الطرف الثانى (المستثمر) العقار (أو الوحدة) الموضحة بياناتها تفصيلاً كما يلى :

( ١ ) بيان العقار وحدوده

( ٢ ) بيان الوحدة وحدودها

( البند الثالث )

عدم قابلية الاجزاء المشتركة للقسمة

الاجزاء المشتركة والمعدة للاستعمال غير قابلة القسمة ولا التصرف فيها استقلالاً كلياً أو جزئياً .

( البند الرابع )

**التزامات الطرف الثانى بشأن الأجزاء المشتركة**

(١) على الطرف الثانى (المستثمر) عدم القيام بأى أعمال يكون من شأنها الإضرار بالأجزاء المشتركة أو المعدة للاستعمال المشترك أو استعمالها فى غير ما هى مخصصة له أو حرمان باقى الملاك من الانتفاع بها أو التقليل أو الحد من انتفاعهم بها ، كما يتحمل الطرف الثانى بجزء من تكاليف صيانة وتجديد وترميم الأجزاء المشتركة والأجزاء المعدة للاستعمال المشترك ويتحدد ما يتحمله الطرف الثانى من هذه التكاليف وفق نسبة ما يملكه من الأجزاء المشتركة والمعدة للاستعمال المشترك .

(٢) يقبل الطرف الثانى (المستثمر) أن يكون عضواً فى اتحاد ملاك العقار بمجرد التوقيع على هذا الاتفاق ويلتزم بقراراته وبكافة التكاليف والأعباء التى يقررها الاتحاد على أعضائه طبقاً لأحكام القانون .

( البند الخامس )

**الملكية**

آلت إلى الطرف الأول (البائع) ملكية ..... بموجب .....  
ويقر الطرف الأول (البائع) أن العقار أو الوحدة المباعة بموجب هذا الاتفاق مملوكة له ولا يوجد للغير أية حقوق عينية أصلية أو تبعية عليها كما يقر بأنها ليست مؤجرة ولا معارة للغير وأنه يحوزها حيازة هادئة وظاهرة دون أى تعرض ماضى أو قانونى من الغير ، كما يقر الطرف الأول (البائع) بأن المباني مقامة وفقاً لتراخيص صادرة من جهات الاختصاص الرسمية وسارية المفعول وأن التنفيذ على الطبيعة تم مطابقاً للتراخيص والقواعد والأصول الفنية وأنه لا توجد أية مخالفات من أى نوع كان .

( البند السادس )

**التكليف**

العقار (أو الوحدة) موضوع الاتفاق مكلفة باسم ..... أو مخصصة بعقد التخصيص رقم ..... بتاريخ ..... ولم يتم تكليفها بعد .

## ( البند السابع )

## الضمن

تم بيع هذا العقار (أو الوحدة) موضوع الاتفاق والمحددة في البند الثاني بقبول الأطراف الثلاثة نظير ثمن أصلى قدره ..... جنيه مصرى (فقط ..... )  
 و ثمن إجمالى شاملاً تكاليف التمويل قدره ..... جنيه مصرى (فقط ..... )  
 ويقر الطرف الأول (البائع) أن الطرف الثانى (المستثمر) قد سدد له من ثمن البيع الإجمالى عند التوقيع على هذا الاتفاق مبلغاً وقدره ..... (فقط ..... )  
 والباقى مبلغاً وقدره ..... (فقط ..... ) يسدد على أقساط شهرية لمدة ..... شهر وقيمة القسط الشهرى الواحد ..... وذلك وفقاً لجدول بيان الأقساط المرفق بهذا الاتفاق وبضمان امتياز البائع المقرر قانوناً على العقار المبيع ، ويحصل الممول على أوراق تجارية مقابل قيمة الأقساط .

## ( البند الثامن )

## إقرار المعاينة

يقر الطرف الثانى (المستثمر) بأنه عاين العقار (أو الوحدة) موضوع هذا الاتفاق المعاينة التامة النافية للجهالة .

## ( البند التاسع )

## انتقال ملكية العقار أو الوحدة

يلتزم الطرف الأول (البائع) بتسجيل العقار (أو الوحدة) المباعة باسم الطرف الثانى (المستثمر) خالية من أية حقوق عينية للغير خلال مدة أقصاها .....

## ( البند العاشر )

## حوالة الحق فى أقساط الثمن

يقر الطرف الأول (البائع) بقبوله حوالة حقوقه فى أقساط الثمن المشار إليها فى البند السابع إلى الطرف الثالث (الممول) بمقابل معجل وبشروط اتفقا عليها بموجب وثيقة

مستقلة (مرفقة بهذا الاتفاق) تتضمن أحكام وآثار هذه الحوالة التي تشمل حق الامتياز المقرر قانوناً للثمن على العقار أو الوحدة المباعة .

ويعتبر توقيع الطرف الأول (البائع) على هذا الاتفاق إيصالاً ومخالصة منه باستلام كامل المقابل المعجل للحوالة .

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

### ( البند الحادى عشر )

#### 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 من جهة عمله موضحاً بها دخله السنوى .

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

ويلتزم الطرف الثانى (المستثمر) اعتباراً من تاريخ هذا الاتفاق بسداد ما يستحق على العقار أو الوحدة المباعة من رسوم أو ضرائب أو غير ذلك لأية جهة حكومية دون أن يكون له الحق فى الرجوع على الطرف الأول (البائع) 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 الوفاة أو العجز الكلى أو الجزئى بنسبة لا تقل عن ( ٥٠٪ ) ، وكذلك التأمين على العقار أو الوحدة المباعة ضد خطر الحريق وأخطار .....  
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 بالجدول المعد لذلك بالهيئة تحت رقم ..... «على أن يرفق هذا الإقرار باتفاق التمويل» .

### ( البند الثانى عشر )

#### حقوق المستثمر

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

كما يحق للطرف الثانى (المستثمر) تأجير العقار أو الوحدة الضامنة أو تمكين غيره من الانفراد بشغله (أو شغلها) بعد الحصول على موافقة الطرف الثالث (الممول) كتابة وبالشروط التى تقترن بهذه الموافقة .

ولا يجوز للممول رفض الموافقة فى العقار الضامن أو تأجيره أو تمكين الغير من الانفراد بشغله إلا لأسباب جدية تتعرض معها مصالحه وحقوقه للخطر ، وفى هذه الحالة يلزم إخطار المشتري أو المستثمر بهذه الأسباب كتابة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطار المشتري أو المستثمر برغبته فى التصرف أو فى التأجير أو تمكين الغير من الانفراد بشغل العقار وإلا اعتبر موافقاً على ذلك .

( البند الثالث عشر )

**التزامات الممول**

يلتزم الممول بإخطار المستثمر دورياً بالبيانات التالية :

- ١ - قيمة التمويل الأصلي وتكاليف التمويل المستحقة عليها منذ بداية التمويل وحتى تمام السداد .
- ٢ - قيمة ما أداه الممول من أقساط وتكاليف التمويل حتى 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 الرابع عشر )

**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 لانتهاه الوفاء بالأقساط على أن يرفق بالطلب اتفاق التمويل العقارى وسند ملكية العقار باسم المستثمر أو ضمان التمويل باسم الممول .

## ( البند الخامس 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 العقارى رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١

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

## ( البند السادس عشر )

## السداد المعجل

إذا رغب المشتري (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 السابع عشر )

**حوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل**

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

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

( البند الثامن عشر )

**المحل المختار**

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

( البند التاسع عشر )

**الاختصاص المحلي 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 العشرون )

**نسخ الاتفاق**

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

طرف ثالث

طرف ثان

طرف أول

(ممول)

(مستثمر)

(بائع)

رئيس مجلس الإدارة

(د/ علي أحمد شاكر