

## وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية

صندوق تمويل المساكن

قرار رقم ٦٢ لسنة ٢٠١٧

رئيس مجلس إدارة صندوق تمويل المساكن

بعد الاطلاع على قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٩٤ لسنة ١٩٧٩ بشأن إنشاء صندوق

تمويل المساكن ؛

وبناءً على ما ارتآه قسم التشريع بمجلس الدولة بموجب كتابه رقم (٢١٩) بتاريخ ٢٠١٧/٩/٣٠ ؛

وعلى قرار مجلس إدارة الصندوق رقم (٢٠١٧/٨/٢) بتاريخ ٢٠١٧/١٠/٢٣

باعتماد اللائحة العقارية ؛

وعلى موافقة أ. د. م. الوزير بتاريخ ٢٠١٧/١٠/٣١ على نشر اللائحة العقارية بالصندوق ؛

**قرر:**

### ( المادة الأولى )

يُعمل بأحكام اللائحة المرفقة فى المسائل المتعلقة بالشئون العقارية بصندوق تمويل المساكن المنشأ بقرار رئيس الجمهورية رقم ٤٩٤ لسنة ١٩٧٩ ، وتسرى أحكام قانون تنظيم المناقصات والمزايدات الصادر بالقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما فيما لم يرد بشأنه نص خاص بها ، وتعتبر القواعد التنظيمية التى يصدرها مجلس إدارة الصندوق جزءاً متمماً لأحكام هذه اللائحة .

### ( المادة الثانية )

تُنشر هذه اللائحة فى الوقائع المصرية ، ويُعمل بها من اليوم التالى لتاريخ نشرها .

وكيل أول الوزارة

رئيس مجلس الإدارة

المهندس / مجدى حسن فرحات

## اللائحة العقارية

### لصندوق تمويل المساكن

### أحكام تمهيدية

#### مادة (١)

فى تطبيق أحكام هذه اللائحة يقصد بـ :

- الصندوق** : صندوق تمويل المساكن المنشأ بقرار رئيس الجمهورية رقم ٤٩٤ لسنة ١٩٧٩
- مجلس الإدارة** : مجلس إدارة صندوق تمويل المساكن المنشأ بقرار رئيس الجمهورية رقم ٤٩٤ لسنة ١٩٧٩
- السلطة المختصة** : رئيس مجلس إدارة الصندوق .
- الإدارة العامة للشئون العقارية** : التقسيم الإدارى الذى يختص بالشئون العقارية بالصندوق .
- لجنة التصرفات العقارية** : اللجنة المشكلة بقرار من السلطة المختصة المنوطة بإقرار واعتماد بعض التصرفات العقارية .
- الوحدات** : الوحدات السكنية والإدارية والمهنية والتجارية وغيرها المملوكة للصندوق .

#### مادة (٢)

تختص الإدارة العامة للشئون العقارية ولجنة التصرفات العقارية بصندوق تمويل المساكن بما يأتى :

- ١ - إعداد كراسات طرح بيع الوحدات بمختلف أنواعها وأنشطتها السكنية والإدارية والمهنية والتجارية وغيرها طبقاً للاشتراطات الواردة بالكراسة وأسلوب البيع (قرعة علنية - مزاد - أخرى) وطبقاً لأحكام هذه اللائحة .
- ٢ - إصدار إخطار التخصيص لكافة الوحدات وكذلك جميع الخطابات والمكاتبات الخاصة بالوحدات السكنية إلى الجهات المختلفة (كهرباء - غاز - مياه - موقف عقارى) وأى مكاتبات أخرى تتعلق بالوحدات .
- ٣ - إجراء جميع التصرفات « بيع - تنازل - تأجير - تعديل حصص الشركاء وغيرها » لجميع الوحدات .

- ٤ - تحرير العقود الابتدائية والنهائية والتنازلات لكافة الوحدات ، تمهيداً لإحالتها إلى إدارة العقود لمراجعتها واعتمادها من السلطة المختصة أو من تفوضه .
- ٥ - إلغاء التخصيص للوحدات طبقاً لأحكام هذه اللائحة والقواعد المعمول بها فى هذا الشأن ، وذلك عن طريق لجنة التصرفات العقارية وإخطار العميل بذلك .
- ٦ - دراسة وإبداء الرأى فى جدولته أى مستحقات مالية على عملاء الصندوق لجميع الوحدات بالتنسيق مع الإدارة المالية بالصندوق والعرض على مجلس الإدارة لاتخاذ القرار المناسب من خلال السلطة المختصة .
- ٧ - دراسة وإبداء الرأى فى طلبات الرهن ، وطلبات التمسويل العقارى ، والموضوعات التى تحال إليها ، وإصدار التوصيات اللازمة بشأنها .

### إجراءات التصرف فى الوحدات

#### مادة ( ٢ )

يكون التصرف فى الوحدات بالبيع وقسماً لما يعرض على مجلس الإدارة ، ويحدد مجلس الإدارة الشروط والإجراءات اللازمة لبيع تلك الوحدات ، وكذلك أسلوب البيع (قرعة علنية - مزاد) ، وذلك طبقاً لكراسة الشروط المعروضة عليه .

#### مادة ( ٤ )

يكون الإعلان عن طرح الوحدات بالصيغة والشروط التى تضعها اللجان المختصة بالصندوق بعد عرضها على مجلس الإدارة واعتمادها فى صحيفتين قوميتين يوميتين على الأقل ، ويمكن أن يضاف إليها النشر على الموقع الإلكتروني للصندوق وغيره من المواقع الإلكترونية الحكومية الرسمية ، على أن يتضمن الإعلان مواصفات الوحدات المطروحة للبيع وعددها ومكانها وشروط البيع وإجراءات التسليم وموعده وأسلوب السداد ، وذلك على النحو الآتى :

#### أولاً - البيع بالقرعة العلنية :

من يقوم بشراء كراسة الشروط وتنطبق عليه كافة الشروط الواردة بها يكون له الحق فى الحصول على الوحدة المعلن عنها طبقاً لرغبتسه (أرضى - متكرر - أخير) وذلك فى حالة كفاية عدد الوحدات ، أما فى حالة عدم كفاية عدد الوحدات يتم التخصيص عن طريق القرعة العلنية .

**ثانياً - البيع بالمزاد العلنى :**

من يتقدم لشراء كراسة الشروط يكون له الحق فى الحصول على الوحدة المعلن عنها وفقاً لما يتم بجلسة المزاد ، وطبقاً لما ورد بكراسة الشروط ، وقانون المناقصات والمزايدات الصادر بالقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

**مادة ( ٥ )**

يشترط فيمن له حق تملك الوحدات السكنية والإدارية والتجارية :

**أولاً - بالنسبة للأشخاص الطبيعيين :**

- ١ - أن يكون متمتعاً بالجنسية المصرية .
- ٢ - أن تكون له أهلية التصرف والتعاقد ، ولا يجوز البيع لناقص الأهلية المتزوج إلا عن طريق وليه أو الوصى أو القيم عليه طبقاً لأحكام قانون الولاية على النفس .
- ٣ - أن يتناسب صافى دخله مع قيمة القسط المستحق فى حالة البيع بالتقسيط ، ويؤكد ذلك بشهادة الدخل .
- ٤ - لا يحق لأى شخص هو وزوجته وأولاده القصر الحصول أو الانتفاع بأية وحدة من وحدات الصندوق حال كونه متعاقداً فى ذات الوقت ، أو متمتعاً بقرض تعاونى فى وحدات الصندوق ، أو غيرها .
- ٥ - أن يقر كتابةً بقبول تنفيذ كافة الالتزامات التى يحددها الصندوق فى شأن الوحدة .
- ٦ - ألا يتصرف فى الوحدة بأى نوع من أنواع التصرفات ، إلا طبقاً للشروط التى يحددها الصندوق ، وطبقاً للقواعد المتبعة فى هذا الشأن .

**ثانياً - بالنسبة للأشخاص الاعتبارية :**

يجوز بموافقة مجلس الإدارة أن يتم التصرف للشخص الاعتبارى بالشروط الآتية :

- ١ - أن يكون متمتعاً بالجنسية المصرية ومصرحاً له بمزاولة نشاطه فى جمهورية مصر العربية .
- ٢ - أن يثبت اكتسابه الشخصية الاعتبارية طبقاً لأحكام القوانين المصرية .
- ٣ - أن يقبل تسديد كامل قيمة الوحدة نقداً ، وفى حالة البيع بالتقسيط يلتزم بسداد الفائدة بالسعر المعلن عنه من البنك المركزى المصرى وفقاً لكراسة شروط المزاد .
- ٤ - ألا يتم التصرف فى الوحدة بأى نوع من أنواع التصرفات إلا طبقاً للشروط التى يحددها الصندوق .

## التعاقد على الوحدات

### مادة (٦)

#### أولاً - تخصيص الوحدات :

يتم تخصيص الوحدات السكنية المعلن عنها طبقاً للشروط الواردة في كراسة الشروط .  
حال التزام العميل المتقدم للوحدة المعلن عنها بكافة الاشتراطات والالتزامات المحددة  
بكراسة الشروط يتم إصدار إخطار تخصيص للوحدة له .

#### ثانياً - البيع بالمزاد :

يكون التصرف في الوحدات بطريق المزاد طبقاً للأحكام الواردة بكراسة الشروط  
وقانون المناقصات والمزايدات رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما  
فيما لم يرد بشأنه نص خاص بها .

### مادة (٧)

لا يجوز التعاقد على الوحدة أو استلامها من قبيل المتعاقد إلا بعسده وفائسه  
بجميع الالتزامات الواردة بكراسة الشروط وفي مواعيدها المقررة .  
يكون التعاقد على الوحدة مع صاحب الشأن بشخصه أو من يمثله قانوناً طبقاً لأحكام  
القانون المدني وأحكام الولاية على المال المقررة قانوناً .  
يتم تحرير عقد نهائي للوحدة في حالة قيام العميل بسداد جميع الالتزامات المالية  
المستحقة على الوحدة .

يتم سداد نسبة (١٠٪) مقابل تحرير العقد بحد أدنى ٥٠٠ جنيه .

ويجوز إصدار عقد بدل فاقد لعقود البيع الأصلية بالشروط الآتية :

- ١ - تقديم طلب من صاحب الشأن بشخصه أو من يمثله قانوناً طبقاً لأحكام القانون  
المدني وأحكام الولاية على المال المقررة قانوناً .
  - ٢ - محضر إثبات حالة بالشرطة يفيد الإبلاغ عن فقد العقد .
  - ٣ - استيفاء الرسوم والدمغات المقررة قانوناً على العقد .
  - ٤ - تحصيل مصروفات تحرير عقد بدل فاقد بقيمة ٣٠٠ جنيه .
- على أن يذيل العقد بالصيغة الآتية :

«هذا العقد مستخرج طبق الأصل من العقد الأصلي وسلم للطالب بناءً على طلبه  
كبدل فاقد دون ترتب أي مسئولية على الطرف الأول (البائع) ودون المساس بحقوق الغير» .

## تسليم الوحدات

### مادة (٨)

يتم تسليم الوحدة للمتعاقد أو من يمثله قانوناً طبقاً لأحكام القانون المدني ، وذلك بموجب محضر تسليم موقع عليه من المختصين بالصندوق والمتعاقد على الوحدة أو وكيله . وإذا لم يحضر المتعاقد على الوحدة أو من يمثله قانوناً في الموعد المحدد يتم إخطاره بخطاب مسجل يعلم الوصول على عنوان المراسلة المحدد من المتعاقد في استمارة الحجز بتحديد موعد أخير للتسليم ، وحال عسدم الالتزام باستلام الوحدة في الموعد المحدد بالكراسة يعتبر الاستلام تم حكماً .

### أسلوب السداد

### مادة (٩)

يكون أسلوب سداد ثمن الوحدة والتعامل المالى عنها على النحو الآتى :

#### أولاً - البيع بالقرعة العلنية :

- ١ - يتم سداد مقدم الحجز وفقاً لما تحدده كراسة الشروط كجدية حجز للبيع .
- ٢ - حال رسو الوحدة بالقرعة العلنية على المستفيد أن يقوم بسداد قيمة الوحدة وفقاً للاشتراطات المالية المحددة لذلك بكراسة الشروط ، ويحق له سداد كامل قيمة الوحدة في حال رغبته في السداد النقدي .

#### ثانياً - البيع بالمزاد العلنى :

- على من يرسو عليه المزاد زيادة مدفوعاته (تأمين المزاد) في ذات الجلسة لتصبح وفقاً للنسبة المحددة بكراسة الشروط ، وذلك بالإضافة إلى سداد (٤٪) على الأقل من إجمالي الثمن الذى رسى به المزاد كمصاريف دلالة وتأمين ، وكذلك (٢٪) كمصاريف تحصيل بنكية ، بخلاف (٢٪) كمصاريف إدارية عن كل مبلغ يتم سداه .
- وفي حالة السداد النقدي يسدد الراسى عليه المزاد باقى الثمن من القيمة الراسى بها المزاد خلال ثلاثة أشهر بدون أى فوائد من تاريخ رسو المزاد .
- وفي حالة السداد بالتقسيط يسدد باقى الثمن من القيمة الراسى بها المزاد وفقاً لكراسة الشروط .

## إجراءات التنازل

### مادة ( ١٠ )

يحق للمتعاقدین على الوحدات نقل حقوقهم والتزاماتهم المترتبة على هذه العقود للغير بالشروط الآتية :

- ١ - أن يكون التنازل إليه مستوفياً للشروط الواجب توافرها فيمن له حق تملك الوحدات .
- ٢ - أن يكون التنازل مسدداً لكافة مستحقات الصندوق من أقساط وفوائد مستحقة حتى تاريخ التنازل بخلاف المصاريف المقررة والقرض التكميلى (إن وجد) .
- ٣ - لا يتم التنازل إلا على الوحدات المتعاقد عليها والتي تم استلامها .
- ٤ - ألا يكون على الوحدة أى تعديلات أو دعاوى قضائية أو أثير بشأنها أية مشكلات قانونية .
- ٥ - يجوز التنازل عن الوحدة للأشخاص الاعتبارية (الشركات - الجمعيات ....) شريطة التمتع بالجنسية المصرية ، وسداد كامل قيمة الوحدة نقداً ، وألا يكون عليها أى التزامات مالية تجاه الصندوق ، مع تطبيق باقى شروط التنازل وتقديم مستخرج حديث من السجل التجارى بالنسبة للشركات .
- ٦ - استيفاء المستندات المطلوبة للتنازل والموضحة بلوحة الإرشادات المعلقة بقسم خدمة العملاء .
- ٧ - يتم التنازل بموجب الطلب المعد لهذا الغرض بعد الموافقة عليه وسداد المصاريف الخاصة والتوقيع على عقد التنازل واعتماده والذي يعتبر مكملاً للعقد الأصيل للوحدة .
- ٨ - لا يجوز التنازل عن الوحدة إلا بعد تقديم أصل العقد .
- ٩ - فى حالة البيع أو التنازل للنفس يجب أن يكون منصوص عليها صراحة فى الوكالة الخاصة أو العامة .

١٠ - يجب أن يرفق بطلب التنازل شهادة استعمال حديثة صادرة من بنك التعمير والإسكان (بحد أقصى ثلاثة أشهر) تفيد بعدم امتلاك المتنازل إليه لوحدة أخرى ، وذلك بالنسبة للوحدات التى تتمتع بقرض تعاونى .

١١ - عند تقديم طلب التنازل يتم سداد مبلغ ٥٠٠ جنيه من قيمة مصاريف التنازل ولا يسترد المبلغ حال الرجوع فى الطلب ، أو مرور شهرين على الموافقة على طلب التنازل وعدم تقدم العميل لاستكمال الإجراءات .

### مصاريف التنازل

#### مادة ( ١١ )

يتم تحصيل نسبة (٥٪) من قيمة الوحدة كمصاريف تنازل بالنسبة للوحدات السكنية بحد أدنى ٢٠٠٠ جنيه وحد أقصى ٥٠٠٠ جنيه .

يتم تحصيل نسبة (١٠٪) من قيمة الوحدة كمصاريف تنازل بالنسبة للمحلات والوحدات الإدارية والتجارية بحد أدنى ٥٠٠٠ جنيه وحد أقصى ١٠٠٠٠ جنيه .  
بالنسبة للأقارب من الدرجة الأولى لا يتم تحصيل مصاريف تنازل .

### المصاريف الإدارية

#### مادة ( ١٢ )

عند استلام الوحدة يتم إصدار (خطاب ميساه - كهرباء - محضر استلام) بدون مصاريف إدارية ، وذلك لأول مرة فقط .

يتم تحصيل مبلغ ١٠٠ جنيه كمصاريف إدارية فى الحالات الآتية :

- ١ - إصدار خطاب لتعديل عداد المياه والكهرباء والغاز ومحضر الاستلام .
- ٢ - يجب فى حالة طلب موقف (مالى - عقارى - قانونى) أو أى خطاب موجسه لأى جهة أو بدل (فاقد - تالف) لأى مستند من الصندوق أو إصدار خطاب من الصندوق للرهن العقارى أو التمويل العقارى ، سداد جميع الالتزامات المالية المستحقة على الوحدة .
- ٣ - فى حالة التنازل عن الوحدات يتم إصدار خطاب إلى بنك التعمير والإسكان لتعديل البيانات على الحاسب الآلى بالبنك ، مع إلزام العميل بسداد مبلغ ٥٠ جنيهاً لصالح البنك كمصاريف إدارية للتعديل .

**مادة (١٣)**

في حالة اتخاذ الإجراءات القانونية ضد عملاء الصندوق بسبب ثبوت مخالفتهم للإجراءات والشروط المتبعة بالصندوق ، أو صدور أحكام قضائية ضدهم ، يتم تحصيل المصروفات التالية بحسب الأحوال :

٣٠٠ جنيه في حالة الإنذار .

٤٢٥ جنيهًا في حالة رفع دعوى أول درجة .

٥٧٥ جنيهًا في حالة الاستئناف .

١٠٠٠٠ جنيه في حالة التنفيذ .

**إلغاء جدية الحجز وإلغاء التخصيص وفسخ التعاقد****مادة (١٤)****أولاً - البيع بالقرعة العلنية :**

في حالة إخلال العميل بشروط السداد الواردة بكراسة الشروط يتم إلغاء جدية الحجز وخصم نسبة (٢٪) من قيمة الوحدة .

في حالة عدم التزام العميل بسداد قسط واحد في الموعد المحدد بكراسة الشروط توقع عليه غرامة تأخير بواقع (٧٪) من قيمة القسط بالإضافة إلى احتساب فائدة وفقاً للسعر المعلن من البنك المركزي المصري اعتباراً من تاريخ استحقاق القسط حتى تاريخ السداد .

في حالة عدم التزام العميل بسداد قسطين متتاليين يتم إلغاء التخصيص وفسخ التعاقد بعد العرض على لجنة التصرفات ثم اعتماد السلطة المختصة أو من تفوضه في ذلك ، مع اتخاذ كافة الإجراءات المترتبة على فسخ التعاقد من النواحي المالية اعتباراً من تاريخ استلام العميل للوحدة وحتى تاريخ تسليمها للصندوق وبما يعادل (٧٪) سنوياً من قيمة الوحدة .

**ثانياً - البيع بالمزاد العلني :**

تطبق الأحكام الواردة في كراسة الشروط في حالة إخلال العميل بها .