

قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١١١) لسنة ٢٠١٥

بتاريخ ٢٠/٩/٢٠١٥

بشأن قواعد ومعايير ممارسة نشاط التمويل العقاري وفقاً لأخر تعديل بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/١٤

مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية؛

بعد الإطلاع 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 التمويلي رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥؛

وعلى قانون التمويل العقاري 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 العقاري رقم (٣/٣٥) لسنة ٢٠٠٥ بشأن الضوابط المنظمة لشراء محافظ تمويل عقارى؛

وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٧٦) لسنة ٢٠١٥ بتاريخ ٢٠/٦/٢٠١٥؛

وعلى موافقة مجلس إدارة الهيئة بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠/٩/٢٠١٥؛

تم تعديل القرار بموجب القرارات أرقام ٣٨ لسنة ٢٠٢٠ و ١٢٩ لسنة ٢٠٢٠ و ٧ لسنة ٢٠٢٢ و ١٢ لسنة ٢٠٢٢ و ٤١ لسنة ٢٠٢٢ و ١٩١ لسنة ٢٠٢٢.

قرار

الفصل الأول

الضوابط العامة لمزاولة أنشطة التمويل العقاري

(المادة الأولى)

نطاق التطبيق

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

(المادة الثانية)

التعريفات

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

الممول	كافة الجهات المرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري وفقاً لأحكام قانون التمويل العقاري.
المستثمر	كل شخص طبيعي أو اعتباري يرغب في الحصول على تمويل عقاري من خلال إحدى الجهات المرخص لها بمزاولة هذا النشاط.
اتفاق التمويل	العقد المبرم بين المستثمر والممول بغرض تمويل عقاري بأحد الأنظمة التمويلية الموضحة بقانون التمويل العقاري.
جدول السداد	جدول يرفق باتفاق التمويل العقاري يوضح عدد وقيمه الأقساط المستحقة على المستثمر وفقاً للفترات الزمنية المتفق عليها بالعقد.
محفظة التمويل	قيمه التمويل الممنوح من الممول لمستثمريه لكافة الأغراض.
الإجارة	تأجير عقار إيجاراً منتهياً بتملك العقار في نهاية مدة الإجارة أو أثنائها (ما لم يبدي المستثمر رغبته في 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 علىه المؤجر والمستثمر (المستأجر) من إضافته على عناصر القيمة الإيجارية من مصروفات الصيانة الأساسية للعقار والضرائب العقارية ومصروفات التأمين، وحصة المستثمر في صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري، والمصروفات الادارية اخرى.
القيمة الإيجارية الإجمالية	مجموع عناصر القيم الإيجارية الأساسية والمتغيرة والتكميلية.
مقدم الإيجار	المبلغ الذي يسدده المستثمر (المستأجر) ضماناً للجدية بعد صدور الموافقة على منحه التمويل وذلك عند تقديمه وعداً ملزماً بإستئجار العقار من الممول، ويتم خصم مقدم الإيجار من إجمالي القيم الإيجارية وفقاً للاتفاق المبرم بين الممول والمستثمر(المستأجر).
جدول السداد للإجارة	الجدول المرفق بعقد الإجارة، ويعد جزء لا يتجزأ منه، ويتضمن على الأقل عدد وقيمة القيم الإيجارية الاجمالية (الاساسية، المتغيرة، التكميلية) وفقاً للفترة الزمنية المتفق عليها، ومقدار القيم الإيجارية المتبقية عند السداد المعجل او 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 إنتفاع 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 مضافا اليه ربح معلوم وموضح بالعقد.
الوعد بالشراء	تعهد ملزم من المستثمر للممول بشراء العقار موضوع المrabحة.
مقدم الثمن	مبلغ يقوم المستثمر بسداده للممول ضماناً للجدية بعد صدور الموافقة على منحه التمويل وذلك عند تقديمه وعد ملزم بشراء العقار من الممول على أن يكون هذا المبلغ جزءاً من مقدم الثمن فيما بعد التعاقد.

جدول السداد للمرابحة	الجدول المرفق بعقد المrabحة، ويعد جزء لا يتجزأ منه، ويتضمن على الأقل قيمة التمويل وتكاليفه، عدد وقيمة الأقساط وفقاً للفترة المتفق عليها، ربح الممول، ما يقوم المستثمر بسداده وما سوف يستفيد به من خصم في حالة السداد المعجل.
اقساط الثمن	ما يقوم المستثمر بدفعه بصفة دورية خلال الفترة المتفق عليها في عقد المrabحة وهي تتكون من ثلاث أجزاء (الجزء المتبقي من ثمن العقار، مبلغ الربح الذي يحدده الممول في عقد المrabحة، مصاريف التأمين وصندوق الدعم، المصروفات الإدارية أخرى).
المشاركة	نظام للتمويل العقاري يدخل فيه الممول بحصته كشريك للمستثمر ويلتزم الممول بتمليك هذه الحصة للمستثمر بشكل تدريجي حتى تؤول ملكيتها إليه بالكامل في نهاية العقد أو لغيره (بعد الحصول على موافقة المستثمر).
الوعد بالتمليك	تعهد ملزم من الممول للمستثمر بتمليكه لحصة الممول يشكل كلي أو جزئي في العقار موضوع المشاركة.
مقدم حصة الشراكه	مبلغ يقوم المستثمر بسداده للممول ضماناً للجدية بعد صدور الموافقة على منحه التمويل العقاري وذلك عند تقديمه وعد ملزم بشراء العقار من الممول وبشرط ألا يقل هذا المبلغ عن ٥% من إجمالي التكلفة التي تحملها الممول لشراء أو بناء العقار، على أن يكون هذا المبلغ جزءاً من حصة المستثمر في المشاركة فيما بعد التعاقد.
جدول السداد للمشاركة	الجدول المرفق بعقد المشاركة، ويعد جزء لا يتجزأ منه، والذي 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).
جدول استهلاك التأمين	جدول مرفق بعقد المشاركة يحدد حصة كل من الممول والمستثمر في أقساط التأمين في كل فترة من فترات التمويل وفقاً لحصة كل منهما في المشاركة.
إجمالي حصص المشاركة	ما يقوم المستثمر بدفعه بصفه دورية خلال الفترة المتفق عليها في عقد المشاركة وهي تتكون من ثلاثة أجزاء (حصة ثابتة، حصة متغيرة، مصروفات تكميلية)
الحصة الثابتة	التكلفة الفعلية لما تكبده الممول من نفقات لتملك العقار والذي يتم توزيعه على الفترة

التمويلية المتفق عليها مضاف إليه مقابل الانتفاع بالعقار سواء للمستثمر أو لغيره.	
الحصة المتغيره	مجموع تكلفة الأموال والتي يتم تحديدها من خلال الربط بأحد المؤشرات الرسمية المعتمدة من الهيئة مضافاً إليها هامش ربح يحدده الممول وفقاً للسياسة الائتمانية المتبعة.
المصاريف التكميلية	ما يتفق الممول والمستثمر على إضافته على الأقساط المدفوعة من مصروفات الصيانة الأساسية للعقار والضرائب العقارية ومصاريف التأمين وصندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري، والمصروفات الإدارية الأخرى وتحدد على أساس حصة ملكية كلاً من الممول والمستثمر في العقار.

(المادة الثالثة)

توعية وحماية المستثمر

يلتزم الممول بالحرص على مصالح جميع المستثمرين المتعاملين معه والافصاح لهم عن كافة البيانات والمعلومات المتعلقة بالتمويل والتي تمكنهم من اتخاذ قرارهم المناسب، بما في 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 اقرار المستثمر باطلاعه على نموذج الشروط الأساسية للتمويل العقاري واستلامه نسخه من هذا النموذج.

٤. أن تكون المكاتبات والمستندات المرسله للمستثمر مكتوبة بأسلوب واضح ومحدد ولا تتضمن أي عبارات مبهمه.

٥. الإفصاح عن كافة المصروفات والعمولات ومقابل الخدمات التي يقدمها الممول للمستثمر لأي سبب وتحت أي مسمى.

٦. تناسب التمويل مع القدرة المالية للمستثمر.

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

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

(المادة الرابعة)

الانصاح 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 إستحقاقها، 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 في أي وقت قبل تاريخ استحقاقه نظير تحمل مصروفات السداد المعجل وفقاً للشروط المتفق عليها في عقد التمويل، ويلتزم المستثمر في هذه الحالة بما يلي:
 - أ- إخطار الممول بالرغبة في السداد المعجل خلال مده 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 بنسبه مئوية متفق عليها بالعقد التمويلي وطبقاً لجدول السداد المرفق باتفاق التمويل.
 ٤. يلتزم الممول بالانصاح للمستثمر عن جدول السداد الجديد بعد السداد المعجل لجزء من قيمة التمويل مع ضرورة إيضاح التغيرات التي 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 المشتملات الواردة في العقود

والشروط للتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، ويشار في كافة المطبوعات الصادرة عن الممول بشأن منتج التمويل العقاري المعنى أنه متوافق مع الشريعة الإسلامية وفقاً لرأي لجنة الرقابة الشرعية (رقم قرار وتاريخ ويذكر اسم أعضاء اللجنة). ويجوز للاتحاد المصري للتمويل العقاري تشكيل لجنة رقابة شرعية لذات الغرض لمن يرغب من الممولين في الإستعانة بها.

(المادة السادسة)

قيد الرهن والضمانات

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

١. قيد الإمتياز أو الرهن العقاري على العقار الضامن مع تحديد مرتبة أولوية الرهن، وفي حاله عدم كفاية الضمانة المقدمة يكون للممول الحق بقيد رهن عقارى على أى عقار ضماناً للتمويل الممنوح وفقاً لما يتفق عليه مع المستثمر.
٢. فى الحالات التي يقبل فيها الممول ضمانات أخرى للتمويل بخلاف الإمتياز 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 لإتفاق التمويل العقاري ضد مخاطر عدم الوفاء بسبب الوفاء 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، فيجب إضافة قيمة قسط التأمين الذي يتحمله المستثمر إلى تكلفة التمويل الذي يلتزم المستثمر بسداده إلى الممول ليقوم بسداده إلى شركة التأمين.

٤. فى حالة حصول الممول على معاملة تفضيلية من إحدى شركات التأمين فيجب عليه الإفصاح للمستثمر عن ذلك.

٥. يجب أن يتم احتساب قسط التأمين على رصيد المديونية وليس على إجمالي قيمة التمويل.

الفصل الثانى

ضوابط مزاولة أنشطة التمويل العقاري

(المادة الثامنة)

الضوابط العامة لمنح التمويل العقاري طبقاً للغرض من التمويل

على الممول عند قيامه بمنح التمويل العقاري للمستثمرين للأغراض السكنية وغير السكنية الإلتزام بالأحكام التالية:

أولاً: التمويل العقاري للأغراض السكنية:

يلتزم الممول عند قيامه بمنح التمويل للأغراض السكنية بالضوابط الآتية:

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

ويجوز للممول منح التمويل بنسبة (١٠٠%) من قيمة العقار في حالات التمويل بنظام الإجارة.

ويجوز في المبادرات التي يقدمها البنك المركزي المصري لمتوسطي ومحدودي الدخل أن تشمل النسبة المشار إليها، قيمة ودیعة الصيانة، إذا تضمنت شروط المبادرة ذلك

٢- تحديد قيمة العقار أو تكاليف البناء أو الترميم أو التحسين بمعرفة أحد خبراء التقييم المقيدة أسماؤهم فى الجداول التى تعدها الهيئة مع مراعاة الإلتزام بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٣٩) لسنة ٢٠١٥ بشأن إصدار المعايير المصرية للتقييم العقارى.^٢

٣- الإستعلام عن المستثمر للتحقق من جدارته الإئتمانية وقدرته على السداد.

٤- ألا يزيد قيمة التمويل الممنوح للأغراض السكنية لمستثمر واحد على (١٥%) من القاعدة الرأسمالية للشركة وذلك للشخص الطبيعي وزوجه وأولاده القصر.^٣

^٢ تم تعديل البند رقم ١ من أولاً بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٧ بتاريخ ٢٠٢٢/١/٢ ثم بقرار المجلس رقم ١٢ بتاريخ ٢٠٢٢/١/٢٣.

^٣ تم تعديل البند رقم ٤ من أولاً بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٣٩ بتاريخ ٢٠٢٠/٨/٣١.

- ٥- أن تتناسب قيمة التمويل وشروط السداد مع دخل المستثمر على أن يتم إثبات الدخل من خلال أحد المستندات التي يطمئن إليها الممول ومن بينها:
- أ. شهادة دخل حديثه صادرة من جهة العمل.
 - ب. شهادة من المحاسب القانوني أو من مصلحة الضرائب بالدخل السنوي أو الشهري للمستثمر.
 - ج. مستخرج من بيان التأمينات عوضاً عن مفردات الدخل من جهة العمل التي يعمل بها.
- ويجوز للممول قبول مستندات أخرى يطمئن إليها لإثبات دخل المستثمر.
٦. ألا يزيد قيمة قسط التمويل على (٥٠%) من إجمالي دخل المستثمر. ^٥

ثانياً: التمويل العقاري للأغراض غير السكنية:

- يلتزم الممول عند قيامه بمنح التمويل العقاري للأغراض غير السكنية بالضوابط الآتية:
١. لا يجوز التمويل بأكثر من ثمانين في المائة من قيمة الوحدة أو الضمانة المقدمة بحسب الأحوال، وفي حالات البناء أو الترميم أو التحسين يمكن التمويل بكامل القيمة بما لا يتعدى ثمانين في المائة من قيمة الوحدة أو الضمانة المقدمة.
 ٢. ألا يزيد قيمة التمويل الممنوح للأغراض غير السكنية لمستثمر واحد على (٣٠%) من القاعدة الرأسمالية للشركة سواء للشخص الطبيعي وزوجه وأولاده القصر أو للشخص الاعتباري الواحد والأطراف المرتبطة به. ^٦
 ٣. تحديد قيمة العقار أو تكاليف البناء أو الترميم أو التحسين بمعرفة أحد خبراء التقييم المقيدة أسماؤهم في الجداول التي تعدها الهيئة مع مراعاة الالتزام بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٣٩) لسنة ٢٠١٥ الصادر بشأن المعايير المصرية للتقييم العقاري.
 ٤. إعادة التقييم للعقار محل التمويل مرة على الأقل كل خمس سنوات على نفقة الممول في ضوء المخاطر المتوقعة في التمويل العقاري للأغراض غير سكنية بمراعاة ما ورد أعلاه في البند رقم (٤).
 ٥. التأكد من توفر موارد ذاتية لدى المستثمر كافية لخدمة التمويل المقدم له من الممول وكفاية التدفقات النقدية المتوقعة للوفاء بالتزاماته.

^٤ تم تعديل البند رقم ٤ من أولاً بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٤١ بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٨.

^٥ تم تعديل البند ٦ من أولاً بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٩١ لسنة ٢٠٢٢.

^٦ تم تعديل البند ٢ من ثانياً بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٣٩ بتاريخ ٢٠٢٠/٨/٣١.

^٧ تم تعديل البند ٢ من ثانياً بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٤١ بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٨.

٦. 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 القانوني أو شهادة من مصلحة الضرائب، وبالنسبة للمستثمرين (الأشخاص الاعتبارية) قيد الإنشاء يتم تحديد القدرة على السداد من خلال التدفقات النقدية التقديرية المستقبلية الموضحة في دراسته الجدوى.

(المادة التاسعة)

الضوابط الخاصة بمزاولة نشاط التمويل العقاري بنظام الإجارة

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

أولاً: الوعد بالاستئجار:

١. يلتزم المستثمر (المستأجر) بالتقدم للممول بطلب للحصول 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 بالإستئجار باعتباره تعويضاً عن الضرر اللاحق به في حال نكول المستثمر (المستأجر) عن وعده الملزم بإستئجار 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 بالإستئجار خلال مدة زمنية محددة.

ثانياً: مرحلة الشراء:

١. يجب أن يقوم الممول بشراء العقار بإسمه بعقد مستقل قبل إبرام عقد الإجارة، ويجوز أن يطلب المستثمر (المستأجر) من الممول أن يشتري حق الإنتفاع بأحد العقارات مما 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 الإنفراد بفسخه أو تعديله دون موافقة الطرف الآخر.
٢. يجب أن يتضمن عقد الإجارة أحقية المستثمر بتملك العقار خلال سريان العقد بالسداد المعجل أو بعد إنتهاء المستثمر من سداد كافة أقساط الإيجار، ما لم يبدى المستثمر رغبته كتابة فى عدم التملك خلال المدة المتفق علىها بالعقد أو عند فسخ العقد لأي 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 إستلام المستثمر (المستأجر) للعقار، ويجوز إلزام المستثمر (المستأجر) بسداد القيمة الإيجارية المتغيرة مقدماً (تكاليف التمويل المنصرفه للمقاول) خلال فترة التشييد / أو دفعات تحت حساب مقدم الإيجار.
٤. يجب أن تتضمن إلتزامات المستثمر (المستأجر) الآتى:
 - أ- سداد القيمة الإيجارية المتفق علىها والموضحة بجداول السداد.
 - ب- القيام بكافة أعمال الصيانة الدورية العادية للعقار بصورة تحافظ علىه وعلى منفعة للغرض الذي 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 أي تغير أو هدم أو بناء أو إقامة مباني أخرى أو بناء حوائط أو حواجز إلا بعد الحصول على موافقة كتابيه من الممول وبشرط الحصول على ترخيص من الجهة المختصة في هذا الشأن.
 - د- عدم تغيير الغرض الذي تم إستئجار العقار من أجله ولا الإنتفاع به على أي وجه غير ما أستؤجر 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 في العقار المؤجر بالتنازل عن الإيجار أو تأجيره أو تمكين الغير من الأفراد بشغله بأن يتقدم بطلب للممول للحصول على موافقة كتابية منه قبل موعد التصرف أو الإيجار بمده لا تقل عن ثلاثين يوماً من تاريخ الإجراء.

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

٥. يلتزم الممول بتمكين المستثمر (المستأجر) من شغل العقار أو الوحدة وحيازتها حيازة هادئة ومستقرة مع ضمان عدم التعرض القانوني من جانب الممول لهذه الحيازة أو التعرض القانوني من جانب الغير فيما يتعلق بملكية العقار طوال مدة العقد وعدم التعرض للمستثمر (المستأجر) في استخدامه للعقار في ضوء إلتزام المستثمر (المستأجر) بالوفاء بكافة إلتزاماته التعاقدية، وفي حالة وجود أي تعرض للمستثمر (المستأجر) من قبل الغير يلتزم بإخطار الممول كتابة بذلك.

٦. يحق للممول بيع العقار المؤجر لإحدى الشركات التي تمارس نشاط التمويل العقاري أو إعادة التمويل العقاري وينتقل العقار إلى المشتري الجديد محمل بكافة الحقوق والإلتزامات 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 العقاري أو إعادة التمويل العقاري أو إحدى الجهات التي تبشر توريق الحقوق المالية المرخص لها بذلك من الهيئة، وتنتقل الحقوق المحالة الي تلك الجهات محمله بكافة الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإجارة، مع ضرورة إخطار المستثمر (المستأجر) بذلك.

٨. يجوز للمستثمر (للمستأجر) أن يشارك الممول في شراء العقار الذي يرغب في استئجاره ثم يستأجر حصة الممول.

٩. يحدد خبير التقييم العقاري عند تقييم العقار أجرة المثل للعقار محل الإجارة، على أن تكون أجرة المثل موضحة بإتفاق التمويل العقاري.

١٠. يجوز أن تكون القيمة الإيجارية الدورية متزايدة أو متناقصة بالإتفاق 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 في نهايته وبعد سداد كافة القيم الإيجارية وفقاً لجدول السداد المرفق بالعقد بثمن يتفقدان علىه ويلتزم الممول بتحرير عقد بيع مستقل للمستثمر (للمستأجر) عند نهاية العقد سواء بسداده كافة القيم الإيجارية خلال مدة العقد أو في نهايتها، وفي هذه الحالة يلتزم الممول بتسليم المستثمر خلال مدة لا تتجاوز شهر على الأكثر من تاريخ وفاء المستثمر بالتزاماته كافة المستندات التي 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 بثمن رمزي أو بالثمن المتفق علىه.

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 في 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 في 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 في مثل ما أجرت له دون زيادة، فإن قصر في الحفاظ علىها أو خالف أوجه الاستعمال المتفق عليها في العقد أو التي يقضى بها العرف أو تجاوز مدة الإجارة فإنه يضمن تلف العين أو هلاكها أو أى نقص يصيبها جراء هذا الإستعمال.
٤. في حالة التنفيذ على الضمانات البديلة المقدمة من المستثمر (المستأجر) يحق للمؤجر أن يستوفي منها ما يتعلق بالأجرة المستحقة في الفترات التي تعثر فيها والغرامات المتفق عليها، وليس له استيفاء جميع الأقساط الإيجارية بما في ذلك الأقساط اللاحقة التي لم يقابلها إنتفاعه بالعقار، ويجوز له أن يستوفي 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. في حالة قيام المستثمر (المستأجر) بسداد كافة مستحقات الممول فيلتزم الممول ببيع العقار للمستثمر (للمستأجر) بعقد بيع مستقل ويكون البيع بثمن رمزي أو بالثمن المتفق عليه بعقد الإجارة.
٢. في حالة هلاك العقار لأسباب لا ترجع للمستثمر (للمستأجر) وفي 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 اجمالي الأجرة الأساسية حتى تاريخ الهلاك.
٣. تنتهي العلاقة الإيجارية بسبب إخلال المستثمر (المستأجر) بالتزاماته الواردة بعقد الإجارة مما يؤدي لفسخ هذا العقد ويلتزم الممول بعد تاريخ استرداد الوحدة موضوع العقد أن يرد للمستثمر (للمستأجر) ما يوازي الأجره الأساسية مخصوماً منها ما يوازي القيمة الإيجارية غير المسددة وغرامات التأخير ونفقات الممول التي تكبدها حتى تاريخ استرداد الوحدة.
٤. في 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. في حالة وفاة المستثمر (المستأجر) وعدم وجود تغطية تأمينية يلتزم الممول باستكمال عقد الإجارة مع ورثة المستثمر (المستأجر) الشرعيين في حال رغبتهم في استكمال العقد باستمرارهم في السداد دون توقف وبذات الشروط المتفق عليها مع مورثهم.

(المادة العاشرة)

الضوابط الخاصة بمزاولة نشاط التمويل العقاري بنظام المراجعة

تكون مزاولة نشاط التمويل العقاري بنظام المراجعة 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 المراجعة موضحاً فيه بيانات المستثمر ومواصفات العقار محل التمويل وأن يكون موضحاً فيه التزام المستثمر بشراء العقار محل الطلب حال قيام الممول بشرائه تمهيداً لبيعه للمستثمر مربحة وفقاً لأحكام قانون التمويل العقاري.
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 نسبه من هذا المبلغ يتفق عليها عند الوعد بالشراء بإعتباره تعويضاً عن الضرر اللاحق في حال نكول المستثمر عن وعده الملزم بشراء العقار، وفي حالة نكول الممول بتنفيذ التزامه ببيع العقار لمستثمر بعد شرائه يلتزم برد نفس المبلغ أو النسبه كتعويض للمستثمر بالاضافة الي 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 الأصلي) غير المستثمر أو وكيله وبعقد 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 في وقت لاحق ويكون عقد المراجعة غير صحيح إذا كان عقد الشراء الأول باطلاً، وفي هذه الحالة يلتزم الممول بأن يرد للمستثمر كامل المبالغ السابق سدادها بعد خصم مقابل انتفاعه بالعقار في الفترة السابقة على البطلان.
٢. يجب أن تتضمن التزامات المستثمر ما يلي:
 - أ- سداد كامل أقساط الثمن وفقاً لجدول السداد والموقع من المستثمر كجزء لا يتجزأ من هذا العقد في المواعيد المتفق عليها.
 - ب- سداد ما يستحق على العقار من التزامات لاحقة على شرائه بما في 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 في العقار أو تأجيريه أو تمكين أحد من شغله الا 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 في حالة رغبته في التعجيل بالسداد بكل أو بعض أقساط الثمن.
٣. يجب أن تتضمن التزامات الممول ما يلي:
- أ- يلتزم الممول في حالة حصوله على خصم من البائع على قيمة العقار بأن يمنح المستثمر ذات نسبة الخصم.
- ب- يلتزم الممول ببيع العقار للمستثمر مع أحقيته في 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 الى إحدى الجهات التي تباشر توريق الحقوق المالية المرخص لها بذلك من الهيئة أو شركات التمويل العقاري أو شركات إعادة التمويل العقاري وإخطار المستثمر بهذه الحوالة. ويحق للجهة المحال إليها -في حالة وجود رهن على العقار لصالح الممول -ترتيب حق رهن على العقار ضماناً لحقوقها على ان تلتزم بشطب الرهن كلياً عن العقار بعد سداد المستثمر لكامل الثمن.
٥. يحق للمستثمر بعد الحصول على موافقة كتابية من الممول التصرف في العقار محل الاتفاق بالبيع أو الهبة أو غيرها من التصرفات بشرط أن يقبل المتصرف اليه الحلول محل المستثمر في الإلتزامات المترتبة على هذا الاتفاق، ويجوز للممول اشتراط ضمان المستثمر للمتصرف إليه في الوفاء بتلك الإلتزامات وشريطة قبول الممول للمتصرف إليه ائتمانياً.
٦. يحق للمستثمر الحصول على خصم من الرصيد الإجمالي المتبقي في حالة وفائه بكل أو بعض أقساط الثمن وفقاً لنسبة الخصم المحددة بجدول السداد المرفق بالعقد والمحدد به كيفية التنفيذ الخصم.
٧. يجب أن يكون ثمن العقار في بيع المراجعة للمستثمر محدداً ومعلوماً للطرفين عند التوقيع على عقد البيع ولا يجوز بأي حال أن يترك تحديد الثمن أو الربح لمتغيرات مجهولة أو قابله للتحديد في المستقبل.
٨. يجب أن يكون الربح معلوماً في عقد المراجعة 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 مواعييدها 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 ويظل 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 اتمام إجراءات تسجيل العقار المبيع لصالح المستثمر بعد سداد كامل أقساط الثمن وذلك من خلال التوقيع على العقد النهائي لصالح المستثمر أو اصدار توكيل رسمي عام لصالح المستثمر يتيح له تسجيل العقار لنفسه فقط، وفي هذه الحالة يلتزم الممول بتسليم المستثمر خلال مدة لا تتجاوز شهر على الأكثر من تاريخ وفاء المستثمر بالتزاماته كافة المستندات التي تمكنه من إنهاء إجراءات تملك العقار لصالح المستثمر.

خامساً: حالات انقضاء عقد المرابحة:

١. في حالة قيام المستثمر بسداد كامل الأقساط أو التعجيل بها يلتزم الممول بشطب الرهن على العقار الممول (إن وجد) أو أي ضمانات أخرى تكون قد رتبها لصالحه.
٢. في حالة عدم التزام المستثمر بالوفاء بالتزاماته تستحق جميع الأقساط المتبقية دفعه واحده 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 او 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 الى المستثمر أو تأجيرها له اجارة منتهية بالتملك ويجوز للممول بيع حصته أو تأجيرها اجارة منتهية بالتملك لغير المستثمر وذلك بناء على طلب المستثمر.

أولاً: الوعد بالتملك:

يلتزم الممول في عقد المشاركة بوعده ملزم للمستثمر على تملك حصته كلياً او جزئياً طبقاً لاتفاقه مع المستثمر أما على دفعه واحده أو على دفعات.

ثانياً: مرحلة الشراء:

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

ثالثاً: عقد المشاركة:

١. عقد المشاركة عقد ملزم ولا يملك أحد طرفيه الإنفراد بفسخه أو تعديله دون موافقة الآخر.
٢. يجب أن تتضمن التزامات المستثمر ما يلي: -
 - أ- سداد كامل حصص المشاركة المتفق عليها وفقاً لجدول 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 الوفاء أو الحريق وحصة المستثمر في قسط التأمين ويجوز التأمين ضد التعثر 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 في حالة رغبته في 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 أي تغيير أو هدم أو بناء أو إقامة مباني 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 في العقار محل الاتفاق بالبيع أو الهبة أو غيرها من التصرفات بشرط أن يقبل المتصرف إليه الحلول محل المستثمر في الإلتزامات المترتبة على هذا الاتفاق. ويجوز للممول اشتراط ضمان المستثمر للمتصرف إليه في الوفاء بتلك الإلتزامات.

٥. يحق للممول بيع حصته في العقار وحواله الحق للعقد محل المشاركة لشركه تمويل عقارى أو اعاده تمويل عقارى وينتقل العقار إلى المشتري الجديد محمل بعقد المشاركة، ويجب إخطار المستثمر بذلك.

٦. يحق للممول أن يحيل الحقوق المالية الناشئة عن عقد المشاركة وما يكفلها من ضمانات الى احدى الجهات التي تباشر توريق الحقوق المالية المرخص لها بذلك من الهيئة أو شركات التمويل العقاري أو شركات اعاده التمويل العقاري ويجب اخطار المستثمر بهذه الحوالة.

٧. يحق للممول ان يرهن الحقوق المالية الناشئة عن عقد المشاركة وما يكفلها من ضمانات لصالح شركات اعاده التمويل العقاري ويجب اخطار المستثمر بتقرير هذا الرهن.

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

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

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

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 أي ضمان آخر لضمان عدم التعدي 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 في ظل وجود أية مستحقات للممول.
٣. في حالة التنفيذ على الضمانات المقدمة من المستثمر يحق للممول أن يستوفي منها ما يتعلق بالأقساط المستحقة في الفترات التي تعثر فيها.

سادساً: القواعد المنظمة لحالات انقضاء العقد:

١. تنتهي المشاركة بين الممول والمستثمر بانتهاء مدتها وقيام المستثمر بسداد كامل قيمة الأقساط وتملكه للعقار بالكامل بعقد بيع منفصل أو بتعجيل سداد أقساط المدة الباقية أثناء مدة عقد المشاركة بعد خصم ما يزيد عن ثمن العقار (التكلفة الفعلية التي تحملها الممول لتملك العقار)، وفي هذه الحالة يلتزم الممول بتسليم المستثمر خلال مدة لا تتجاوز شهر على الأكثر من تاريخ وفاء المستثمر بالتزاماته كافة المستندات التي تمكنه من إنهاء إجراءات تملك العقار لصالح المستثمر.
٢. في حالة عدم إلزام المستثمر بالوفاء بالتزاماته تستحق جميع الحصص المتبقية دفعه واحده أو طبقاً لما يتفق عليه في العقد 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 مقدم حصة الشراكة بالإضافة إلى الحصص المسددة مخصوماً منها تكاليف التمويل والحصص الغير

مسددة والتكاليف التي 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 في شراء محافظ حقوق مالية عقارية من شركات التطوير العقاري 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 محفظة الحقوق المالية العقارية.
٢. إستيفاء كافة البيانات الشخصية لأي مستثمر من خلال صورة بطاقة الرقم القومى أو جواز السفر أو السجل التجارى للأشخاص الاعتبارية.
٣. إجراء إستعلام إنتمانى عن أى مستثمر من خلال أحد الجهات المرخص لها من البنك المركزى المصرى بذلك.
٤. إلزام 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. إنتقال كافة حقوق الشركة المحيله إلى الممول (المحال إليه)، بما فيها حق الامتياز والرهن والتفويض على العقار.
٦. التأكد من قدرة المستثمر على سداد الأقساط المستحقة علىه من خلال فحص بيانات الدخل، ويجوز قبول انتظام المستثمر فى سداد الأقساط خلال عام كامل سابق لشراء المحفظة كأساس للتحقق من الدخل، وذلك بدءاً من أول قسط دورى مستحق طبقاً لجدول السداد، أو ألا يقل اجمالى المبالغ المسددة من المستثمر تحت حساب ثمن الوحدة عن ٢٠%.

*الحقوق المالية المستقبلية الناشئة عن عقود بيع عقارات من شركات التطوير العقاري

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 إتفاق 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 المرتدة.
١١. إشتراط أن يكون إتفاق الحوالة متضمناً حق الممول (المحال إليه) في الرجوع على المحيل في حالات عدم وجود رهن على الوحدات بالمستحقات المرتدة بدون تحصيل.
١٢. تحديد أسلوب حل المنازعات في حالة عدم تنفيذ أي طرف لإلتزاماته.
١٣. يجوز الإتفاق بين الشركة المحيلة والممول (المحال إليه) أن يتم رد المستثمر (إستبعاده من محفظة الحقوق المالية العقارية) أو أن يتم إستبداله 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 كتابةً بوقوع الحوالة وبإسم الممول (المحال إليه) وعنوانه حتى يتسنى له معرفة الجهة التي سيقوم بسداد أقساط التمويل إليها مستقبلاً على أن يتم التأكد من وصول الإخطار للمستثمر.
١٦. للممول الحق في إضافة ما يراه من ضمانات أخرى بما لا يتعارض مع أحكام قانون التمويل العقاري ولائحته التنفيذية أو أى قوانين أخرى.

الفصل الرابع

الشروط والبيانات العامة الواجب توافرها في نماذج إتفاقات التمويل العقاري (المادة الثالثة عشرة)

يلتزم الممول عند قيامه بإبرام عقود تمويل عقارى لأي من الأغراض الواردة بقانون التمويل العقاري ولائحة التنفيذ أن يتم إبرامها على نماذج إتفاقات التمويل العقاري المعتمدة من الهيئة أو متضمنه لجميع البنود الواردة فى النماذج المشار إليها على الأقل، ويراعى فى بنود نماذج الإتفاقات النص على الأحكام التالية:

أولاً: البيانات العامة لنماذج إتفاقات التمويل العقاري:

١. أطراف التعاقد:

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

- أ. البيانات الشخصية للمستثمر موضحاً بها الاسم والعنوان والرقم القومى أو رقم جواز السفر، وإذا كان المستثمر شخص إعتبارى يتم توضيح الاسم والمقر الرئيسى ورقم السجل التجارى وتاريخ قيده وبيان صفة الممثل القانونى عن الشخص الإعتبارى للتوقيع على إتفاق التمويل.
- ب. بيانات الممول موضحاً بها الاسم والمقر ورقم السجل التجارى وتاريخ قيده ورقم الترخيص بمزاولة نشاط التمويل العقاري والممثل القانونى.

٢. موضوع الإتفاق:

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

٣. البيانات المالية:

يجب أن تتضمن البيانات المالية على الأقل ما يلي:

- 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. إلتزامات الممول:

يجب أن تتضمن إلتزامات الممول على الأقل ما يلي:

- أ. تمكين المستثمر من معاينة العقار معاينة نافية للجهالة.

ب. عدم التعرض القانوني للمستثمر في حيازته للعقار محل الإتفاق طوال مدة العقد في ضوء إلتزاماته التعاقدية.

- ج. إخطار المستثمر مرتين سنوياً على الأقل بجميع البيانات المتعلقة بإتفاق التمويل.
- د. إخطار المستثمر مسبقاً بأي تغيير يطرأ على عنوان الجهة الذي يلتزم المستثمر بالسداد لديها.
- هـ. إخطار المستثمر بأي معلومات تصل إلى علمه مما يمكن أن تؤثر على ضمانه العقاري.
- و. الإفصاح للمستثمر عن سعر عائد التمويل الفعلي في حالة احتساب معدل عائد ثابت.
- ز. الإفصاح للمستثمر عن كافة تفاصيل المصروفات التي ستضاف إلى التكلفة، كما لا يجوز للممول أن يضيف إلى تكلفة العقار إلا المصروفات الإدارية التي يفصح عنها للمستثمر.

٥. إلتزامات المستثمر:

- يجب أن تتضمن إلتزامات المستثمر على الأقل ما يلي:
- 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 وفي المواعيد المقررة بالعقد.
- ج. إخطار الممول كتابة في حالة وجود أي تعرض قانوني من قبل الغير.
- د. عدم إجراء أي نوع من أنواع التصرفات على العقار أو الوحدة أو ترتيب أي حق عيني عليها دون الحصول على موافقة كتابية من الممول بالموافقة على الإجراء، ما لم يتضمن اتفاق التمويل جواز ذلك التصرف وفي حدوده.
- هـ. استخدام العقار وفقاً للغرض المخصص له والمتفق عليه بالعقد وعدم إجراء أي تعديلات تخل بالضمان العقاري للممول دون الحصول على موافقة كتابية من الممول.
- و. رهن العقار أو بقاء حق امتياز الثمن المحالة أقساطه إلى الممول وذلك ضماناً للوفاء بها.

٦. الضمانات:

- يجب أن تتضمن المعلومات المتعلقة بالضمانات الخاصة بالتمويل على الأقل ما يلي:
- أ. التزام أطراف الاتفاق بأثبات تاريخ اتفاق التمويل وتوثيقه بالشهر العقاري بالشكل الرسمي العام أو التصديق على حسب الأحوال ووضع الصيغة التنفيذية عليه.

- ب. بيانات التأمين على العقار إن وجدت وآلية ودورية سداد أقساط التأمين ومن يتحملها والمستفيد من الوثيقة في حالة وقوع الخطر المغطى تأمينياً.
- ج. البيانات التفصيلية للضمانة البديلة في الحالات التي 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 يلي:
- أ. قبول البائع حوالة حقوقه في أقساط الثمن أو قيمه الايجاريه أو مقابل حق الانتفاع والضمانات المرتبطة بها الى الممول بالشروط التي يتفقان عليها.
- ب. قبول المستثمر بحق الممول في حوالة حقوقه لدى المستثمر إلى إحدى شركات التمويل العقاري أو إعادة التمويل أو إحدى الجهات المرخص لها بمباشرة نشاط التوريق المرخص لها بذلك من الهيئة.
- ج. اخطار الممول للمستثمر بالجهة التي يتم حوالة الحقوق اليها، وتكون الحوالة سارية حيال المستثمر من تاريخ اخطاره بها.

٨. السداد المعجل:

- يجب أن تتضمن شروط وبيانات السداد المعجل على الأقل ما يلي: -
- أ. التزام المستثمر باخطار الممول بالرغبة في 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 الذي يتم الوفاء فيه من سنوات أقساط التمويل.
- ج. جدول بالسداد المعجل يوضح قيمة الاقساط المتبقية وما يتحمله المستثمر نتيجة السداد المعجل، ودوريتها وتواريخ إستحقاقها والقيمة المخفضة في حالة رغبة المستثمر في السداد المعجل في أى مرحلة من مراحل عمر التمويل.

٩. إنهاء العلاقة التعاقدية:

- يجب أن تتضمن الشروط الخاصة بإنهاء العلاقة التعاقدية على الأقل ما يلي:
- أ. إلتزام الممول بالقيام بنقل ملكية العقار في نهاية مدة العقد أو خلالها بعد قيام المستثمر أو خلفه العام أو الخاص بسداد كافة أقساط التمويل وشطب أى من الرهون 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 في إجراءات التنفيذ إلا بعد انذار المستثمر على يد محضر بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف بحسب الاحوال على ان يتضمن الانذار ما يأتي:

١. تنبيه المدين بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف.
٢. بيان بالاقساط الواجب الوفاء بها أو بالضمان الذي يقبله الممول.
٣. تحديد المدة التي يجب على المستثمر خلالها الوفاء أو تقديم الضمانات على الا تقل عن ستين يوم من تاريخ الانذار.

ب. أحقية الممول في اتخاذ ما يلزم من إجراءات نحو التنفيذ على العقار الضامن طبقاً للإجراءات المنصوص عليها في قانون التمويل العقاري وتعديلاته وذلك لعدم وفاء المستثمر بالاقساط المستحقة ومضى المدد المقررة قانوناً أو عند ثبوت نقص محل بقيمة العقار أو الوحدة بفعل أو إهمال المستثمر بما يخل بالضمانة المقدمة للممول عن التمويل الممنوح أو التصرف في العقار أو تأجيله أو تمكين الغير من شغله دون الحصول على موافقة كتابية من الطرف الأول في هذا الشأن.

ج. تحديد آلية تسوية المنازعات التي تنشأ بسبب تنفيذ بنود إتفاق التمويل، وذلك في الحالات التي يتفق فيها الطرفان على اللجوء للتحكيم في هذا العقد وفقاً لأحكام القانون رقم (٢٧) لسنة ١٩٩٤.

(المادة الرابعة عشرة)

الشروط والبيانات الواجب توافرها في نماذج اتفاقيات التمويل العقاري

بنظم الاجارة والمراحة والمشاركة

يلتزم الممول الراغب في تمويل العقارات بأى من أنظمة التمويل كالإجارة، المراهقة، المشاركة أن يضمن إتفاق التمويل على الأقل البيانات التالية:

١. الإجارة:

أ. بيان للقيمة الإيجارية الأساسية والمتغيرة والتكاملية 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. إلزام المستثمر بالقيام بأعمال الصيانة الدورية العادية للعقار وعدم إجراء أية تعديلات أو تغيير الغرض الذي تم إستئجار العقار من أجله دون موافقة الممول، وسداد تكاليف إستخدامه للعقار.
- د. النص على أحقية المستثمر (المستأجر) بتملك العقار (الوعد بالبيع) بعد إنقضاء العقد بالسداد المعجل أو بعد إنتهاء كافة أقساط الإيجار.
- هـ. إلزام المستثمر (المستأجر) برد العقار في نهاية مدة الإيجار إذا أبدى عدم الرغبة في شراء العقار خلال المدة المتفق عليها بالعقد أو عند فسخ العقد لأي سبب من الأسباب المشار إليها بالعقد بالحالة التي كانت عليها قبل الإيجار.

٢. المرابحة:

- أ. بيان ثمن العقار وقيمة الربح المضاف إليه وقيمة أقساط الثمن المستحقة على المستثمر.
- ب. توضيح قيمة الربح في عقد المrabحة والتي تكون محددة بمبلغ مقطوع أو بنسبة مئوية من ثمن الشراء فقط أو ثمن الشراء مضاف إليه قيمة المصروفات التي تكبدها الممول لشراء العقار.
- ج. جدول السداد متضمناً قيمة التمويل وتكاليفه، مع مراعاة ما جاء في البندين السابقين.

٣. المشاركة:

- أ. بيان بقيمة كل من المبالغ المؤداه 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 الرابعة عشر مكرراً)^٨

يجوز للهيئة اتخاذ تدبير أو أكثر من التدابير المنصوص علىها بقانون التمويل العقاري حال مخالفة الشركات المرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري للأحكام المتعلقة بهذا النشاط والواردة بقانون البنك المركزي والجهاز المصرفي والنقد، وذلك في حال ثبوت المخالفة من الهيئة أو البنك المركزي المصري.

(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)

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

^٨ تم إضافة المادة الرابعة عشر مكرر بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٣٨ بتاريخ ٢٠٢٠/٣/٢