

# التمويل والرهن العقاري

إعداد

دكتور مهندس استشاري

حسين محمد جمعة



## مقدمة

استكمالاً لدور جمعية الحفاظ على الثروة العقارية والتنمية المعمارية لدعم الأنشطة العقارية في مختلف المجالات.. نقدم سلسلة الكتب العقارية.. لتكون في متناول جميع المشتغلين بهذا المجال الحيوي الذي يمثل أكثر من ٥٠% من استثمارات أي بلد..

والتمويل العقاري من دعائم اقتصاد أي دولة ويتم ذلك عن طريق الرهن العقاري.. ولإتمام هذا الرهن يجب أن تكون العقارات المرهونة.. مسجلة.. وموثقة.. حتى تكون ضماناً عقارية قوية.. يستطيع ملاكها أن يستفيدوا منها عن طريق قروض التمويل العقاري.

وقد صدر بمصر قانون ينظم هذه المنظومة العقارية منذ عام ٢٠٠١ ولكن شابهته يعطي المشاكل في التطبيق.. وتتمثل هذه المشاكل في تسجيل العقارات كما ذكرنا.. ثم ارتفاع نسبة الفائدة.. ثم تخوف راغبي التملك من شروط البيع الجبري بالمزادات عن طريق الوكيل العقاري..

ثم هناك ثغرة أخرى في تطبيق هذا القانون .. ألا وهي عدم تفضيل البند الخاص بفروض الترميم للعقارات التي تحتاج إلى ذلك .. ثم إقدام شركات التمويل العقاري إلى منح فروض تمويل عقاري بمبالغ طائلة لرجال الأعمال .. الذي لا يحتاجون أساساً إلى هذا النوع من التمويل .. بجانب إقدامهم إلى تقديم ضمانات عقارية واحدة لعدة جهات تمويلية مختلفة ..

المهم أن محدودي الدخل لم يكن لهم نصيب مناسب للاستفادة من هذا القانون .. أو من هذا التمويل .. للأسباب السابقة.

والكتاب الذي بين أيديكم فيه من المعلومات والبيانات والاقتراحات والاستفسارات ما يدعم تطبيق وتفعيل هذا القانون .. سواء بمصر .. أ، بالدول العربية وحتى تتحقق الفائدة الكبرى من هذا الكتاب ألحقته بقانون التمويل العقاري .. رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية.

وأسأل الله أن يحقق هذا الكتاب النفع المرجو منه ..  
لدعمي للقطاع العقاري ..

٢٠٠٨/٨/١

**د.م / حسين جمعة**

# **الباب الأول**

## **قانون التمويل العقاري**



# قانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بإصدار قانون التمويل العقاري

## (المادة الأولى)

مع عدم الإخلال بأحكام القرار بقانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ بحظر تملك الأجانب للأراضي الزراعية وما في حكمها، والقانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضي الفضاء، يعمل بأحكام القانون المرفق في شأن التمويل العقاري، ويلغي كل حكم يخالف أحكامه.

## (المادة الثانية)

في تطبيق أحكام القانون المرافق والقرارات الصادرة تنفيذاً له يقصد بعبارة (الوزير المختص) (وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية) وعبارة (الجهة الإدارية) (الهيئة العامة المختصة بشئون التمويل العقاري) (وتتبع وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية).

---

(\*) الجريدة الرسمية - العدد ٢٥ (مكرر) في ٢٤/٦/٢٠٠٤.

## **(المادة الثالثة)**

يصدر مجلس الوزراء اللائحة التنفيذية للقانون المرافق في تاريخ العمل به.

## **(المادة الرابعة)**

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به اعتباراً من اليوم التالي لمضي ثلاثة أشهر على تاريخ نشره.  
يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.  
صدر برئاسة الجمهورية في ٣ ربيع الآخر سنة ١٤٢٢ هـ.  
(الموافق ٢٤ يونيو سنة ٢٠٠١ م).

**حسني مبارك**

# قانون التمويل العقاري

## الباب الأول

### أحكام عامة

#### مادة (1):

تسري أحكام هذا القانون على نشاط التمويل للاستثمار في مجالات شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومباني المحال المخصصة للنشاط التجاري، وذلك بضمان حق الامتياز على العقار أو رهنه رهناً رسمياً، أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول طبقاً للقواعد والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

ويطلق على هذا التمويل اسم (التمويل العقاري) وعلى ذلك الضمان اسم (الضمان العقاري)، وعلى العقار المحمل بحق الامتياز أو بالرهن الرسمي أو بغير ذلك من الضمانات اسم (العقار الضامن) وعلى المشتري أو من حصل على التمويل في غير حالة الشراء اسم (المستثمر)، ويعفى قيد هذا الضمان وتجديده وشطبه من جميع الرسوم والمصروفات.

## مادة (٢):

تنشأ هيئة عامة تتبع وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية تختص بشئون التمويل العقاري ويصدر بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها قرار من رئيس الجمهورية.

## مادة (٣):

تكون للجهات التالية دون غيرها مزاولة نشاط التمويل العقاري المنصوص عليه في هذا القانون بشرط قيدها في سجل تعهده الجهة الإدارية لهذا الغرض:

- ١- الأشخاص الاعتبارية العامة التي يدخل نشاط التمويل العقاري ضمن أغراضها.
- ٢- شركات التمويل العقاري المنصوص عليها في الباب الخامس من هذا القانون.

ويجوز للبنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري، بعد موافقته ووفقاً للقواعد التي يقررها، أن تزاوّل نشاط التمويل العقاري دون قيدها لدى الجهة الإدارية، ولا تسري عليها أحكام الفقرة الثانية من المادة (٤) والباب السابع من هذا القانون.

## مادة (٤):

تكون مزاولة نشاط التمويل العقاري وفق المعايير التي تحددها اللائحة التنفيذية وبما يكفل تناسب التمويل مع القدرة المالية لمشتري العقار أو لمن حصل على التمويل في غير حالة الشراء، وذلك في ضوء الحالة العامة لسوق العقارات.

وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وإجراءات التمويل وحدوده الائتمانية ونسبة التمويل إلى قيمة العقار مقدرة بمعرفة خبراء التقييم المقيدة أسماؤهم في الجداول التي تعدها الجهة الإدارية لهذا الغرض بشرط ألا يكونوا من بين العاملين لدى الممول.

## مادة (٥):

دون إخلال بحكم المادة (٣٥) من هذا القانون تلتزم الحكومة في سبيل تدبير التمويل العقاري بتوفير مساكن اقتصادية لذوي الدخل المنخفضة، بما يلي:

أولاً : تخصيص بعض الأراضي المملوكة للدولة دون مقابل لإقامة مساكن من المستوى الاقتصادي.

ثانياً : تحمل قيمة المرافق العامة التي تزود بها تلك المساكن بمقدار نصف تكلفتها الفعلية.

وتبين اللائحة التنفيذية معايير ذوي الدخل المنخفضة  
وقواعد واجراءات تدبير التمويل العقاري لهم.

## الباب الثاني اتفاق التمويل

### مادة (٦):

يكون التمويل العقاري في مجال شراء العقارات وفقاً لأحكام هذا القانون بموجب اتفاق تمويلي بين الممول والمشتري باعتباره المستثمر وبائع العقار، ويجب أن يتضمن الاتفاق ما يأتي:

- أ- الشروط التي تم قبولها من البائع والمشتري في شأن بيع العقار بالتقسيط، بما في ذلك بيان العقار وثمانه.
- ب- مقدار المعجل من ثمن البيع الذي أداه المشتري للبائع.
- ج- عدد وقيمة أقساط باقي الثمن وشروط الوفاء بها، على أن تكون محددة إلى حين استيفائها بالكامل.
- د- قبول البائع حوالة حقوقه في أقساط الثمن إلى الممول بالشروط التي يتفقان عليها.
- هـ- التزام البائع بتسجيل العقار باسم المشتري خالية من أي حقوق عينية على الغير.

- و- التزام المشتري بقيد حق امتياز الثمن المحالة أقساطه إلى الممول، وذلك ضماناً للوفاء بها.
- ز- التزام أطراف الاتفاق بإعطائه تاريخاً ثابتاً.

فإذا كان التمويل لغرض الاستثمار في بناء عقار على أرض يملكها المستثمر أو لغرض ترميم أو تحسين عقار يملكه أو غير ذلك من المجالات، تعين أن يكون التمويل بموجب اتفاق بينه وبين الممول وبين أي طرف آخر يكون له شأن في الاتفاق. ويصدر الوزير المختص قراراً بنماذج الاتفاقات المشار إليها في الفقرتين السابقتين.

## مادة (٧):

يجوز للمستثمر التصرف في العقار الضامن بالبيع أو الهبة أو غيرهما من التصرفات، أو ترتيب أي حق عيني عليه وذلك بعد موافقة الممول وبشرط أن يقبل المتصرف إليه الحلول محل المستثمر في الالتزامات المترتبة على اتفاق التمويل.

ويجوز للمستثمر تأجير العقار الضامن أو تمكين غيره من الأفراد بشغله وذلك بعد الحصول على موافقة الممول.

وللممول أن يشترط حوالة الحق في أجرة العقار أو مقابل شغله وذلك وفاء لمستحقاته.

ولا يجوز للممول رفض الموافقة على التصرف في العقار الضامن أو تأجيله أو تمكين الغير من الانفراد بشغله، إلا لأسباب جدية تتعرض معها مصالحة وحقوقه للخطر، ويجب عليه إخطار المستثمر بهذه الأسباب كتابة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطار المستثمر له برغبته في التصرف أو في التأجير أو تمكين الغير من الانفراد بشغل العقار والا اعتبر موافقاً على ذلك.

وللممول أن يشترط تضامن المستثمر مع التصرف إليه في الوفاء بالالتزامات المترتبة على اتفاق التمويل.

وتحدد اللائحة التنفيذية القواعد والإجراءات التي تتبع في الأحوال المشار إليها.

## مادة (٨):

إذا تصرف المستثمر في العقار الضامن أو أجره أو مكن أحداً من شغله المخالفة لأحكام المادة السابقة، كان للممول أن يطالبه بباقي أقساط الثمن أو باقي قيمة اتفاق التمويل بحسب الأحوال بإنذار على يد محضر بالوفاء خلال مهلة لا تقل عن ثلاثين يوماً.

فإذا لم يقم المستثمر بهذا الوفاء، كان للممول أن يتخذ في مواجهته الإجراءات المنصوص عليها في الباب الرابع من هذا القانون.

## مادة (٩):

يجوز للمستثمر أن يعجل الوفاء بأقساط الثمن أو بالتمويل كله أو بعضه.

وفي هذه الحالة يتم خفض الأقساط المستحقة عليه بما يتناسب مع تعجيل الوفاء وفقاً للقواعد التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

# الباب الثالث قيد الضمان العقاري وحوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل

## مادة (١٠):

يقدم طلب قيد الضمان العقاري إلى مكتب الشهر العقاري الكائن في دائرته العقار من الممول أو المستثمر متضمناً البيانات التي تحددها اللائحة التنفيذية ومرفقاً به اتفاق التمويل وسند ملكية العقار.

ويجب البت خلال أسبوع في طلب القيد بعد التحقق من صحة حدود العقار على النحو الوارد بالطلب وبسند الملكية، أو تكليف مقدمة بما يجب أن يستوفيه، وذلك خلال أسبوع من تاريخ تقديم الطلب.

ويخطر مقدم الطلب خلال الموعد المشار إليه بالقرار الصادر في شأنه بموجب كتاب مسجل عليه بعلم الوصول. ويجب أن يكون القرار برفض الطلب مسبباً.

## مادة (١١)<sup>(١)</sup>:

يجوز للممول أن يحيل حقوقه المالية ومستحققاته أجلة الدفع بالضمانات المقررة لها والناشئة عن اتفاق التمويل، وذلك وفقاً لأحكام الفصل الثالث من الباب الثالث من قانون سوق رأس المال الصادر بالقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢.

وتلتزم الجهة المحال لها بالوفاء بالحقوق الناشئة عن الأوراق المالية التي تصدرها في تواريخ استحقاقها من حصيلة الحقوق المحالة.

ويضمن الممول الوفاء بالحقوق الناشئة عن الأوراق المالية المشار إليها، كما يجوز الاتفاق على ضمان الغير للوفاء بتلك الحقوق وفقاً للقواعد التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

ويستمر الممول في تحصيل الحقوق المحالة ومباشرة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل وذلك لصالح أصحاب الأوراق المالية التي يصدرها المحال له وبصفته نائباً عنه وفقاً وفي الحدود التي يتضمنها اتفاق الحوالة.

---

(١) المادة رقم ١١ مستبدلة بالقانون رقم ١٤٣ لسنة ٢٠٠٤ - الجريدة

الرسمية العدد ٢٥ تابع (أ) في ١٧/٦/٢٠٠٤.

وعلى الممول أن يفصح للمحال له عن البيانات التي  
تحددها اللائحة التنفيذية بشأن اتفاق التمويل الذي تمت حوالة  
الحقوق الناشئة عنه وذلك دون حاجة إلى موافقة المستثمر.



## الباب الرابع التنفيذ على العقار

### مادة (١٢):

للممول في حالة عدم وفاء المستثمر بالمبالغ المستحقة عليه ومضى ثلاثين يوماً من تاريخ استحقاقها، أو عند ثبوت نقص مغل بضمان الممول لقيمة العقار بفعل أو إهمال المستثمر أو شاغل العقار بحكم قضائي واجب النفاذ، أن ينذر المستثمر بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف بحسب الأحوال، وذلك خلال ستين يوماً على الأقل من تاريخ الإنذار.

### مادة (١٣):

مع عدم الإخلال بأحكام المادتين (٣٥) و(٣٧) من هذا القانون إذا انقضت المدة المحددة بالإنذار دون قيام المستثمر بالوفاء أو بتقديم الضمان، كان ملتزماً بالوفاء بكامل المبالغ المتبقية طبقاً لاتفاق التمويل العقاري.

ويكون للممول في هذه الحالة أن يطلب من قاضي التنفيذ الذي يقع العقار في دائرة اختصاصه وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق التمويل والأمر بالحجز على العقار الضامن تمهيداً لبيعه وذلك بعد إعلان المستثمر قانوناً لسماع أقواله.

### **مادة (١٤):**

يقوم الممول، بعد وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق التمويل، بإعلانه إلى المستثمر، مع تكليفه بالوفاء خلال مدة لا تقل عن ثلاثين يوماً، كما يقوم بإعلانه إلى مكتب الشهر العقاري المختص للتأشير به بغير رسوم خلال مدة لا تتجاوز أسبوعاً على هامش قيد الضمان العقاري مع إعلان ذلك إلى جميع الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار وإلى حائزته، وإلا كان التكليف بالوفاء غير نافذ في حقهم.

### **مادة (١٥):**

يقوم التأشير بالسند التنفيذي في مكتب الشهر العقاري مقام تسجيل تنبيه نزع الملكية.

## مادة (١٦):

إذا لم يتم المستثمر بالوفاء خلال المدة المحددة له في الإعلان بالسند التنفيذي، يصدر قاضي التنفيذ - بناءً على طلب الممول - أمراً بتعيين وكيل عقاري من بين الوكلاء المقيدة أسماؤهم في سجل تعدده الجهة الإدارية لهذا الغرض، وذلك لمباشرة إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني المنصوص عليها في المواد التالية تحت الإشراف المباشر لقاضي التنفيذ.

وتحدد اللائحة التنفيذية الشروط الواجب توافرها في الوكلاء العقاريين وقواعد تحديد أتعابهم وإجراءات القيد في السجل.

## مادة (١٧):

لكل ذي مصلحة أن يطلب استبدال الوكيل العقاري بطلب يقدمه إلى قاضي التنفيذ مبيناً به أسباب، ولا يترتب على مجرد تقديم الطلب وقف إجراءات التنفيذ على العقار ما لم يقرر القاضي عكس ذلك. وللقاضي أن يأمر بالاستبدال إذا تبين له جدية أسباب الطلب.

## مادة (١٨):

يحدد اثنان من خبراء التقييم المشار إليهم في الفقرة الثانية من المادة (٤) الثمن الأساسي للعقار .

ويحدد الوكيل العقاري شروط بيع العقار بالمزاد العلني على أن تتضمن تاريخ وساعة ومكان إجراء البيع والثمن الأساسي للعقار وتأمين الاشتراك في المزاد. وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد حساب التأمين.

## مادة (١٩):

على الوكيل العقاري أن يعلن كلاً من المستثمر وحائز العقار والدائنين المقيدة حقوقهم بشروط البيع قبل اليوم المحدد لإجراء المزايمة بمدة لا تقل عن ثلاثين يوماً ولا تجاوز خمسة وأربعين يوماً، كما يقوم بلصق الإعلان على العقار وعلى اللوحة المعدة للإعلانات بالمحكمة المختصة الكائن في دائرتها العقار مع نشره في جريدتين يوميتين واسعتي الانتشار على نفقة المستثمر وللممول أو للمستثمر أن يطلب الإعلان أو النشر أكثر من مرة على نفقته.

## مادة (٢٠):

يتولى الوكيل العقاري إجراء المزايدة في اليوم المحدد للبيع، وتبدأ المزايدة بالنداء على الثمن الأساسي وتنتهي بإيقاع البيع على من تقدم بأكبر عرض.

فإذا كان هذا العرض أقل من الثمن الأساسي أو لم يجاوز عدد المزايدين ثلاثة أشخاص وجب على الوكيل العقاري تأجيل البيع إلى يوم آخر خلال الثلاثين يوماً التالية يعلن عنه بذات الإجراءات المنصوص عليها في المادة (١٩) من هذا القانون، ولا يجوز للممول أن يشترك في المزايدة، ومع ذلك إذا لم يبلغ أكبر عرض الثمن الأساسي وكان أقل من مستحقات الممول كان له أن يطلب إيقاع البيع عليه مقابل إبراء ذمة المستثمر من جميع التزاماته.

وفي جميع الأحوال يعتبر العرض الذي لا يزداد عليه خلال خمس دقائق منهياً للمزايدة.

## مادة (٢١):

إذا قام المستثمر بالوفاء بما حل عليه من أقساط في أي وقت سابق على إيقاع البيع، وجب على الوكيل العقاري أن يوقف الإجراءات، ويلتزم المستثمر بأن يؤدي إلى الممول المصروفات التي يصدر بتقديرها أمر من قاضي التنفيذ.

## مادة (٢٢):

يصدر القاضي حكماً بإيقاع البيع بناء على ما تم من إجراءات وسداد كامل الثمن يتضمن قائمة شروطه وما اتبع من إجراءات يوم البيع. ويجب أن يتضمن منطوق الحكم الأمر بتسليم العقار خالياً من شاغليه إلى من حكم بإيقاع البيع عليه ما لم يكن الممول قد سبقت موافقته على شغلهم العقار تطبيقاً لأحكام المادة (٧) من هذا القانون أو كانوا مستأجرين للعقار بعقود ثابتة التاريخ قبل اتفاق التمويل.

ويجب إيداع نسخة الحكم الأصلية ملف التنفيذ في اليوم التالي لصدوره.

## **مادة (٢٣):**

لمن حكم بإيقاع البيع عليه أن يسجل الحكم، ويترتب على هذا التسجيل تطهير العقار من جميع الحقوق العينية التبعية التي أعلن أصحابها بالسند التنفيذي وبإجراءات البيع طبقاً للمادة (١٩) من هذا القانون.

## **مادة (٢٤):**

لا يجوز استئناف حكم إيقاع البيع إلا لعيب في إجراءات المزايدة أو لبطلان الحكم، ومع ذلك يجوز لشاغل العقار استئناف الحكم إذا تضمن إخلاءه من العقار، ويرفع الاستئناف إلى المحكمة المختصة بالأوضاع المعتادة خلال الخمسة عشر يوماً التالية لتاريخ النطق بالحكم عدا شاغل العقار فيبدأ الميعاد بالنسبة له من تاريخ إعلانه بالحكم.

## **مادة (٢٥):**

لا يترتب على رفع دعوى الاستحقاق من الغير وقف إجراءات التنفيذ على العقار ما لم تقض المحكمة بغير ذلك.

## **مادة (٣٦):**

يقوم الوكيل العقاري بإيداع حصيلة البيع خزينة المحكمة، ويتولى قاضي التنفيذ - ما لم يتم الطعن على حكم إيقاع البيع من أحد الأطراف في إجراءات المزايدة - توزيع هذه الحصيلة على الدائنين حسب مرتبتهم في اليوم التالي لفوات ميعاد الطعن أو صدور حكم برفضه وذلك بعد سداد جميع مصاريف التنفيذ ويحرر محضر بذلك يودع ملف التنفيذ.

## **مادة (٣٧):**

تسري أحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية فيما لم يرد بشأنه نص خاص في هذا الباب.

## الباب الخامس شركات التمويل العقاري

### مادة (٣٨):

يجب أن تتخذ شركة التمويل العقاري شكل شركة مساهمة  
مصرية، وألا يقل رأس مالها المصدر والمدفوع منه عن الحد الذي  
تبينه اللائحة التنفيذية.

ويكون الترخيص بمزاولة نشاط التمويل العقاري وفقاً  
لأحكام المواد التالية:

### مادة (٣٩):

يقدم طلب الترخيص إلى الجهة الإدارية على النموذج  
الذي تعده لهذا الغرض، وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وإجراءات  
الترخيص ورسومه بما يجاوز عشرة آلاف جنيه.

## مادة (٣٠):

على الجهة الإدارية إعطاء طالب الترخيص شهادة باستلام المستندات المقدمة منه أو بياناً بما يلزم تقديمه من مستندات أخرى، وعليه استيفاء هذه المستندات خلال الثلاثة أشهر التالية والا سقط طلبه.

## مادة (٣١):

تقوم الجهة الإدارية بالبت في طلب الترخيص وإخطار الطالب كتابة بقرارها في شأنه وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ استيفاء المستندات اللازمة.

ولا يجوز للجهة الإدارية أن ترفض الترخيص إلا في

### الحالات الآتية:

- ١- عدم استيفاء الشروط المبنية في هذا القانون أو القرارات الصادرة تنفيذاً له.
- ٢- عدم توافر المعايير التي تحددها اللائحة التنفيذية بشأن الخبرة والكفاءة المهنية في مديري الشركة.

- ٣- صدور حكم بشهر إفلاس أي من مؤسسي الشركة أو مديريها خلال السنوات الخمس السابقة على تقديم الطلب ما لم يكن قد رد إليه اعتباره.
- ٤- أن يكون قد سبق الحكم على أحد مؤسسي الشركة أو مديريها أو أحد أعضاء مجلس الإدارة خلال الخمس السنوات السابقة على تقديم طلب الترخيص بعقوبة جنائية أو جنحة في جريمة ماسة بالشرف أو الأمانة ما لم يكن قد رد إليه اعتباره.

### مادة (٣٢):

- تبين اللائحة التنفيذية المعايير المالية التي يتعين على الشركة الالتزام بها على أن تتضمن ما يأتي:
- ١- الأسلوب الذي يتبع في تقييم أصول الشركة.
  - ٢- تحديد نسبة الحد الأدنى لحقوق المساهمين إلى كل من أصول الشركة وخصومها وحجم محفظة التمويل.
  - ٣- تحديد الحد الأدنى للأصول المتداولة إلى الخصوم المتداولة.

٤- القواعد اللازمة لضمان حسن سير أعمال الشركة  
و ضمان حقوق الدائنين والعملاء.

### **مادة (٣٣):**

يتولى مراجعة حسابات الشركة مراقبان للحسابات من بين  
المقيدين في سجل تمسكه الجهة الإدارية.  
وتلتزم الشركة بتقديم قوائمها المالية إلى الجهة الإدارية  
كل ستة أشهر في الميعاد الذي تحدده اللائحة التنفيذية.

### **مادة (٣٤):**

يجوز للشركة أن تندمج مع شركة أخرى تعمل في النشاط  
ذاته أو في غيره أو أن تتوقف عن النشاط أو تقوم بتصفية  
أصولها أو الجزء الأكبر منها وذلك بعد الحصول على موافقة  
كتابية من الجهة الإدارية، وذلك كله وفقاً للقواعد والإجراءات التي  
تحددها اللائحة التنفيذية.

ولا يجوز للجهة الإدارية رفض الموافقة إلا لأسباب جدية  
تتعلق باعتبارات استقرار نشاط التمويل العقاري أو مصالح  
المستثمرين أو المساهمين.

## الباب السادس ضمانات التمويل العقاري

### مادة (٣٥):

ينشأ صندوق لضمان ودعم نشاط التمويل العقاري تكون له الشخصية الاعتبارية العامة ويتبع الوزير المختص.

يختص الصندوق بدعم نشاط التمويل العقاري في مجال بيع المساكن لذوي الدخل المنخفضة عن طريق تحمل الصندوق لجانب من قيمة القسط وبما يكفل النزول بعبء التمويل إلى الحدود التي تتناسب مع دخولهم بما لا يجاوز ربع الدخل.

ويصدر بنظام الصندوق قرار من رئيس الجمهورية يحدد اختصاصاته الأخرى.

### مادة (٣٦):

تتكون موارد الصندوق من:

- ١- الاشتراك الذي يلتزم المستثمر والممول بأدائه مناصفة للصندوق طبقاً لما يحدده نظامه الأساسي وبشرط ألا يجاوز (٢%) من قسط التمويل، ويعفى من هذا الاشتراك المستثمر محدود الدخل.

- ٢- التبرعات والهبات من الداخل أو الخارج التي تقدم للصندوق ويوافق عليها الوزير المختص.
- ٣- ما تخصصه الدولة للصندوق من مبالغ.
- ٤- حصيلة استثمار أموال الصندوق.
- ٥- حصيلة الغرامات المحكوم بها أو التي تؤدي وفقاً لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية.

### **مادة (٣٧):**

للممول أن يشترط على المستثمر التأمين لصالح الممول بقيمة حقوقه لدى إحدى شركات التأمين المصرية وذلك ضد مخاطر عدم الوفاء بسبب وفاة المستثمر أو عجزه. وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وشروط هذا التأمين.

### **مادة (٣٨):**

لا يجوز لغير الوسطاء المقيدة أسماؤهم في جدول تعده الجهة الإدارية لهذا الغرض مباشرة أعمال الوساطة بين الممول والمستثمر في اتفاق التمويل. وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وشروط وإجراءات القيد في هذا الجدول.

## **مادة (٣٩):**

تعد الجهة الإدارية نموذجاً بالشروط الأساسية للتمويل العقاري، وعلى الممول أو الوسيط أن يسلم طالب التمويل صورة من هذا النموذج. ويجب أن يرفق باتفاق التمويل إقرار من المستثمر بأنه تسلم تلك الصورة وأطلع عليها قبل التوقيع على اتفاق التمويل.

## **مادة (٤٠):**

يلتزم الممول بإبلاغ المستثمر شهرياً بجميع البيانات المتعلقة باتفاق التمويل وذلك وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية.

## **مادة (٤١):**

ينشأ لدى الجهة الإدارية مكتب لتلقي وفحص الشكاوي التي تقدم عن مخالفة أحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له، وتحدد اللائحة التنفيذية نظام وإجراءات عمل هذا المكتب.



## الباب السابع الرقابة

### مادة (٤٢):

للجهة الإدارية، عند مخالفة أحكام هذا القانون أو القرارات الصادرة تنفيذاً له، أو إذا قام خطر يهدد استقرار نشاط التمويل العقاري أو مصالح المستثمرين أو المساهمين في شركات التمويل العقاري أن تتخذ ما تراه مناسباً من التدابير الآتية:

- ١- توجيه إنذار بإزالة المخالفة خلال مدة محددة.
- ٢- وقف مزاوله النشاط لفترة لا تجاوز تسعين يوماً.
- ٣- المنع من مزاوله النشاط مع تحديد الإجراءات والتدابير اللازمة لمواجهة الآثار المترتبة على هذا المنع.

ويكون للجهة الإدارية أن تتخذ التدابير التالية بالنسبة

لشركات التمويل العقاري المخالفة:

- ١- إلزام الشركة باتخاذ إجراءات دمجها في شركة أخرى من شركات التمويل العقاري أو في إحدى الجهات الأخرى التي تزاول هذا النشاط، خلال مدة لا تجاوز ثلاثة أشهر يجوز مدها بقرار من الوزير المختص.

٢- إلزام الشركة بزيادة رأس مالها المدفوع أو حجم السيولة النقدية أو الأمرين معاً وفقاً لجدول زمني محدد.

### مادة (٤٣):

مع عدم الإخلال بأحكام القوانين المنظمة لسرية المعلومات، يجوز لكل ذي شأن أن يطلب من الجهة الإدارية الإطلاع على السجلات والتقارير والمستندات وغيرها من الأوراق المتعلقة بنشاط التمويل العقاري أو الحصول على مستخرجات رسمية منها مقابل رسم تحدد فئاته اللائحة التنفيذية بما لا يجاوز مائة جنيه ووفقاً للقواعد والإجراءات التي تقررها هذه اللائحة. وللجهة الإدارية أن ترفض الطلب إذا كان من شأن إجابته الإضرار بنشاط التمويل العقاري أو المساس بالصالح العام.

## مادة (٤٤):

يكون لموظفي الجهة الإدارية الذين يصدر بتحديد أسماءهم أو وظائفهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع الوزير المختص صفة الضبطية القضائية في إثبات الجرائم التي تقع بالمخالفة لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له، ولهم في سبيل ذلك الإطلاع على السجلات والدفاتر والمستندات والبيانات لدى الجهات التي توجد بها.

وعلى المسؤولين في الجهات المشار إليها أن يقدموا إلى الموظفين المذكورين البيانات والمستخرجات والمستندات والصور التي يطلبونها لهذا الغرض، وذلك كله دون الإخلال بأحكام القوانين المنظمة لسرية المعلومات.



## الباب الثامن العقوبات

### مادة (٤٥):

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد منصوص عليها في أي قانون آخر يعاقب على الأفعال المبينة في المواد التالية بالعقوبات المنصوص عليها فيها.

### مادة (٤٦):

يعاقب بالحبس وبغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تجاوز مائتي ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من باشر نشاط التمويل العقاري المنصوص عليه في هذا القانون دون أن يكون مرخصاً له في ذلك.

### مادة (٤٧):

يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تجاوز خمسين ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من خالف في مزاولته نشاط التمويل العقاري المعايير والقواعد المشار إليها في المادتين (٤) و(٣٢) من هذا القانون والتي تحددها اللائحة التنفيذية.

## **مادة (٤٨):**

يعاقب من يخالف أياً من أحكام الفقرة الأولى من المادة (٣٤) بغرامة لا تقل عن مائتي ألف جنيه ولا تجاوز خمسمائة ألف جنيه.

## **مادة (٤٩):**

يجوز، فضلاً عن العقوبات المقررة للجرائم المنصوص عليها في المواد السابقة الحكم على من قضى عليه بإحدى هذه العقوبات، بالحرمان من مزاولة المهنة أو بحظر مزاولة النشاط الذي وقعت الجريمة بمناسبةه، وذلك لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات، ويكون الحكم بذلك وجوباً في حالة العود.

## **مادة (٥٠):**

لا يجوز تحريك الدعوى الجنائية باتخاذ أي إجراء فيها أو رفعها بالنسبة إلى الجرائم التي ترتكب بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو اتخاذ أي من إجراءات التحقيق فيها إلا بناء على طلب الوزير المختص.

وللوزير المختص قبل صدور حكم بات في الدعوى أن يقبل الصلح مع المخالف مقابل أداء الحد الأقصى للغرامة المنصوص عليها في المواد السابقة، ويترتب على الصلح انقضاء الدعوى الجنائية.

### **مادة (٥١):**

يعاقب المسئول عن الإدارة الفعلية بالشركة بالعقوبات المقررة عن الأفعال التي ترتكب بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو لائحته التنفيذية إذا كان إخلاله العمدي بالواجبات التي تفرضها عليه تلك الإدارة قد أدى إلى وقوع الجريمة أو تسبب فيها بخطئه الجسيم.

### **مادة (٥٢):**

تكون الشركة مسئولة بالتضامن عن الوفاء بما يحكم به من عقوبات مالية، إذا كانت المخالفة قد ارتكبت من أحد العاملين بالشركة باسمها ولصالحها.



# قرار مجلس الوزراء رقم ١ لسنة ٢٠٠١

بإصدار اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري  
الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١(\*)

## مجلس الوزراء:

بعد الإطلاع 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:  
قرر:

## (المادة الأولى)

يعمل بأحكام اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري  
الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ المرافقة لهذا القرار.

---

(\*) الوقائع المصرية العدد ٢٨٢ (تابع) في ٩ / ١٢ / ٢٠٠١.

## **(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 ١٤٤٢

هـ.

(الموافق ٩ ديسمبر سنة ٢٠٠١م).

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 المحال 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 رهنًا رسمياً لصالح الممول خلال فترة يتفقان عليها.

وإذا كان العقار محل التمويل بناءً 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 خصصت الأرض على إجراءات 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 وأطلع عليها قبل توقيعه على اتفاق التمويل.
- ب- لا يجوز التمويل بأكثر من تسعين في المائة من قيمة العقار.
- ج- تحدد قيمة العقار لأغراض التمويل بمعرفة أحد خبراء التقييم أسماؤهم في الجداول التي تعدها الهيئة بشرط ألا يكون من العاملين لدى الممول أو المستثمر.

د- لا يجوز للممول توفير تمويل أو أكثر، بما يجاوز عشرة في المائة من رأس ماله، وذلك لمستثمر واحد وزوجة وأقاربه حتى الدرجة الرابعة، أو للشخص الاعتباري والأشخاص الاعتبارية الأخرى التي يساهم بأكثر من عشرة في المائة من رأسمالها.

هـ- في الأحوال التي يرتبط فيها مقدار التمويل بدخل المستثمر، يتم إثبات الدخل بشهادة من مصلحة الضرائب تبين دخله الذي أتخذ أساساً لمعاملته الضريبية خلال السنوات الثلاث السابقة على اتفاق التمويل، وإذا كان التمويل بضمان الخصم من راتب المستثمر يكون إثبات راتبه بشهادة معتمدة من جهة عمله.

و- لا يجوز أن يزيد قسط التمويل على أربعين في المائة من مجموع دخل المستثمر من غير ذوي الدخل المنخفضة المنصوص عليهم في المادة (٦).

## (مادة ٤)

على الجهات التي ترغب في إقامة مشروعات بناء مساكن اقتصادية تباع لذوي الدخل المنخفضة المنصوص عليهم في المادة (٦)، بنظام التمويل العقاري وبالمزايا التي يقرها

القانون في هذا الخصوص، التقدم بطلب إلى صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري مصحوباً بدراسات وافية عن المشروع تتضمن عدد وحداته ومساحتها والقيمة التقديرية لأثمانها وغير ذلك من العناصر المتصلة بالمشروع.

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

### (مادة ٥)

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

## (مادة ٦)

يقصد بذوي الدخل المنخفضة في تطبيق أحكام القانون وهذه اللائحة كل شخص لا يجاوز مجموع دخله السنوي تسعة آلاف جنيه، أو اثنا عشر ألف جنيه إذا كان متزوجاً أو يعول. وتكون الأولوية في توفير التمويل للحصول على مسكن اقتصادي للمستثمر الأقل دخلاً، وعند تساوي الدخل يفضل من تكون أسرته أكثر عدداً.



## الباب الثاني التصرف في العقار الضامن وتأجيله والتعجيل بالوفاء

### (مادة ٧)

على المستثمر الراغب في التصرف في العقار الضامن أو في ترتيب حق عيني عليه أو في تأجيله أو في 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 لا تقل عن ثلاثين يوماً.

### (مادة ٨)

يجب أن يرفق بطلب الموافقة على التصرف أو ترتيب حق عيني، إقرار كتابي من المتصرف إليه أو صاحب الحق العيني بالحلول محل المستثمر في الالتزامات المترتبة على اتفاق التمويل، ويجوز للممول أن يشترط على المستثمر تقديم إقرار بتضامنه مع المتصرف إليه في الوفاء بتلك الالتزامات.

## (مادة ٩)

يجوز للممول أن يشترط، للموافقة على تأجير المستثمر للعقار أو شغل الغير له تقديم إقرار كتابي بحوالة حقه في أجرة 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 جدية تتعرض معها مصالحه وحقوقه للخطر، وعلى أن يقوم الممول بإخطار الطالب بأسباب الرفض بموجب خطاب مسجل بعلم الوصول وذلك خلال ثلاثين يوماً من استلام الطلب ولا 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 المخفضة 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 ١٣)

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

- أ- أسماء وبيانات كل من الممول والمستثمر.
  - ب- قيمة الأقساط والحقوق المضمونة.
  - ج- الموعد المحدد لإنهاء 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 مسيئاً بخطاب مسجل بعلم الوصول وفقاً لأحكام القانون.

### (مادة 14)

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 له 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 أي شرط.

### (مادة ١٦)

على الممول أن يفصح للمحال له عن أسماء المستثمرين المدنيين 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 التنفيذ 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 الأقساط 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 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 بدائرته العقار محل التنفيذ باتفاق التمويل بعد وضع الصيغة التنفيذية عليه وبتكليف المدين بالوفاء، وذلك للتأشير به على هامش قيد الضمان العقاري خلال مدة لا تتجاوز 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 ٣٠)

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

## (مادة ٣١)

يعين قاضي التنفيذ في قراره الصادر بمباشرة إجراءات بيع  
العقار وكيلًا 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 بمباشرة إجراءات  
البيع طالب التنفيذ بوضع مبلغ يقدره في خزينة 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 والثلث الأساسي للعقار.
- و- تجزئة العقار إلى صفقات إن كان لذلك محل مع ذكر الثلث الأساسي لكل صفقة.
- ز- مقدار تأمين الاشتراك في المزاد على ألا يقل عن واحد في المائة ولا يجاوز خمسة في المائة من الثلث الأساسي للعقار.

### (مادة ٢٤)

على الوكيل العقاري قبل البدء في إجراءات المزيدة التحقق من إعلان ذوي 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 العقاري بقرار من قاضي التنفيذ وفقاً لما بذله الوكيل من جهد لإنجاز إجراءات البيع والوقت الذي استغرقته تلك الإجراءات على ألا تتجاوز ثلاثة في المائة من القيمة التي رسا بها المزاد.

# الباب الخامس

## شركات التمويل العقاري

### (مادة ٢٧)

يجب أن تتخذ الشركة التي يرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري 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 بالباقي خلال مدة لا تتجاوز سنة من تاريخ قيد الشركة بالسجل التجاري.

### (مادة ٢٨)

يقدم طلب الترخيص على النموذج الذي تعده الهيئة لذلك، على أن يرفق به ما يأتي:

- أ- العقد الابتدائي للشركة ونظامها الأساسي.
- ب- السجل التجاري للشركة.
- ج- بيان بمؤهلات وخبرات مديري الشركة ومديري الفروع.

- د- إقرار من مؤسسي الشركة ومديريها بعدم صدور حكم بإفلاس أي منهم خلال السنوات الخمس السابقة أو شهادة برد اعتباره.
- هـ- إقرار من مؤسسي الشركة ومديريها وأعضاء مجلس إدارتها بعدم سبق الحكم على أي منهم خلال السنوات الخمس السابقة بعقوبة جنائية أو عقوبة جنحة في 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 التي لا يجاوز رأسمالها خمسين مليون جنيه وعشرة آلاف للشركات التي يجاوز رأسمالها هذا الحد.

## (مادة ٣٠)

يشترط لمنح الترخيص ما يأتي:

- أ- استيفاء المستندات المشار إليها في المادة (٢٨).
- ب- أن يتوافر في المدير التنفيذي للشركة خبرة في أحد مجالات العمل المصرفي أو التمويلي لا تقل عن عشر سنوات بعد الحصول على مؤهل عال في ذات المجال.
- ج- أن يتوافر في مديري الإدارات المالية والقانونية والهندسية وفي مديري الفروع خبرة عملية في أحد مجالات العمل المصرفي أو التمويلي أو القانوني لا تقل عن عشر سنوات بعد الحصول على مؤهل عال.

## (مادة ٣١)

تقوم الهيئة بإعطاء طالب الترخيص شهادة باستلام الطلب والمستندات المرفقة به وتكليف الطالب، بموجب 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 البت 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 الحسابات وذلك خلال شهر من تاريخ نهاية 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.

## (مادة 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 الأسباب الداعية للتوقف.
- ب- قرار مجلس الإدارة والجمعية العامة غير العادية بالتوقف وتقرير مراقبي الحسابات بشأنه.
- ج- التدابير المقترحة اتخاذها لتصفية أصول الشركة وخصوصاً 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 من مجلس الإدارة والجمعية العامة غير العادية بالتصفية وتقرير مراقبي الحسابات بشأنه.
- ج- التدابير المقترحة لحوالة حقوق والتزامات الشركة في نشاط التمويل العقاري وفقاً لاتفاقات التمويل التي يتم تصفيتها إلى جهات أخرى مرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري.

## ثالثاً: 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 لحوالة اتفاقات التمويل إلى الشركة الناتجة 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 جديّة 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)**

تسري 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.

## (مادة 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 حاصلاً 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 إفساره، ما لم يكن قد رد إليه اعتباره.

## (مادة 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 بعلم الوصول خلال ثلاثة أيام من تاريخ صدوره.

### **(مادة ٤٢)**

لمقدم 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.

### **(مادة ٤٣)**

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



## (الفصل الثاني) خبراء التقييم

### (مادة 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 الجداول 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 بإعادة تقييم العقار، على أن يتحمل طالب إعادة التقييم أتعابه.

## **(مادة ٤٨)**

يضع مجلس إدارة الهيئة قواعد ولإجراءات 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، بأن يعرض شروط التمويل ومخاطره على طالب التمويل ويجب أن يرفق مع اتفاق التمويل إقرارات المستثمر بأن تسلم تلك الصورة واطلع 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 يقيد في دفاتره جميع عمليات التمويل العقاري التي يتوسط فيها وأن يحفظ الوثائق المتعلقة بها وأن يعطي من كل ذلك صوراً طبق الأصل لمن يطلبها من المتعاقدين أو للهيئة.

# الباب السابع

## ضمانات التمويل العقاري

### (مادة ٥٣)

لمن يرغب من ذوي الدخل المنخفضة الحصول على دعم لشراء مسكن اقتصادي أن يتقدم بطلب بذلك إلى أحد مكاتب صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري على النموذج الذي يعده لهذا الغرض مرفقاً به ما يأتي:

- 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 السنوي 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 في حال الموافقة تحديد نسبة الدعم الذي يقدمه الصندوق وموعد وإجراءات التعاقد بما يكفل توفير الدعم خلال مدة لا تجاوز خمسة عشر يوماً من تاريخ قبول الطلب.

## (مادة ٥٥)

يتولى الصندوق ضمان الوفاء بأقساط التمويل العقاري الذي يثبت التعثر 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 ووفقاً لاتفاق التمويل العفاري 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 الكلي أو الجزئي بنسبة لا تقل عن خمسين في المائة صادرة من إحدى الجهات الطبية التي 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 الأصلي 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 اتفاقي أو حكم قضائي.
- هـ- أي تغيير يطرأ على عنوان الممول الذي يلتزم المستثمر بالسداد لديه.
- و- أي تغيير يطرأ على تكلفة التمويل.
- ز- أية معلومات تتصل بعلم الممول مما يمكن أن يؤثر على ضمانه العقاري.

### (مادة ٥٨)

ينشأ لدى الهيئة مكتب يختص بتلقي وفحص الشكاوي التي يقدمها أصحاب الشأن من المتعاملين بالتمويل العقاري، ويشكل المكتب من عدد كاف من العاملين بالهيئة.

## (مادة ٥٩)

تقدم الشكوى إلى المكتب من صاحب الشأن أو نائبه كتابة وتفيد في سجل يعد 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 جنية.



# الباب الثاني

تفعيل دول التمويل العقاري



## تفعيل دور التمويل العقاري(\*)

### أولاً: علاقة الإسكان بالاقتصاد القومي:

تعتبر علاقة الإسكان بالاقتصاد القومي علاقة وثيقة نظراً لكونه من القطاعات الرئيسية والهامة حيث يؤثر فيه تأثيراً كبيراً إما سلبياً أو إيجابياً.

وتشير بعض الدراسات أن الاستثمار في قطاع الإسكان في الدول النامية عموماً ومنها مصر يتراوح ما بين ٢% و ٨% من الناتج الإجمالي، كما أن الاستثمار في الخدمات المكملة للإسكان يتراوح ما بين ٥% و ١٠%، أي أن النسبة الكلية للاستثمار في مجال الإسكان وفي المجالات التابعة له يتراوح ما بين ٧% و ١٨% من الناتج القومي الإجمالي، وهي نسبة تعد كبيرة نسبياً بالمقارنة بمساهمة باقي القطاعات مثل السياحة والزراعة. كما يعتبر الإسكان من الأصول الرأسمالية الهامة إذ يشكل ما بين ١٠% إلى ٣٠% من رأس المال الثابت، ويشكل ما بين ٢٠% إلى ٥٠% من إجمالي الثروة المولدة في غالبية الدول

---

(\*) من كتاب الأهرام الاقتصادي "دور التمويل العقاري في حل مشكلة الإسكان بمصر" للمؤلف الأستاذ الدكتور ( ) .

النامية ومن بينها مصر، كما يعتبر من أهم الدوافع التي تشجع الأسر على الإدخار ويؤثر بذلك وبشكل كبير على الإنفاق الخاص، بالإضافة إلى تأثيره على التضخم وحجم التمويل والتشغيل وميزان المدفوعات، وأيضاً على ميزانية الدولة من خلال الضرائب والإعانات. وبذلك فإن قطاع الإسكان يلعب دوراً هاماً ومؤثراً في الاقتصاد القومي بتوفيره المأوي الملائم والأمن للسكان، ومن ناحية أخرى له دور هام كقطاع إنتاجي من خلال مساهماته المختلفة في صناعات مواد البناء والتشييد والمواد المكملة(\*)).

وقد أشارت دراسة أعدها البنك الدولي بأن كل دولار يستثمر في قطاع الإسكان ينتج عنه دولارين إضافيين في أنشطة اقتصادية أخرى نظراً لارتباطه بكافة القطاعات الاقتصادية الأخرى، وتمثل نسبة العمالة في قطاع الإسكان من ١% إلى ٣% من مجموع القوى العاملة الموجودة، كما أن كل فرصة عمل جديدة في هذا القطاع ينتج عنها بالضرورة فرصتين عمل في قطاعات إنتاجية وخدمية أخرى.

---

(\*) المجالس القومية المتخصصة - دراسة عن أنواع ومستويات الإسكان بمصر - تقرير المجلس القومي للخدمات والتنمية الاجتماعية عام

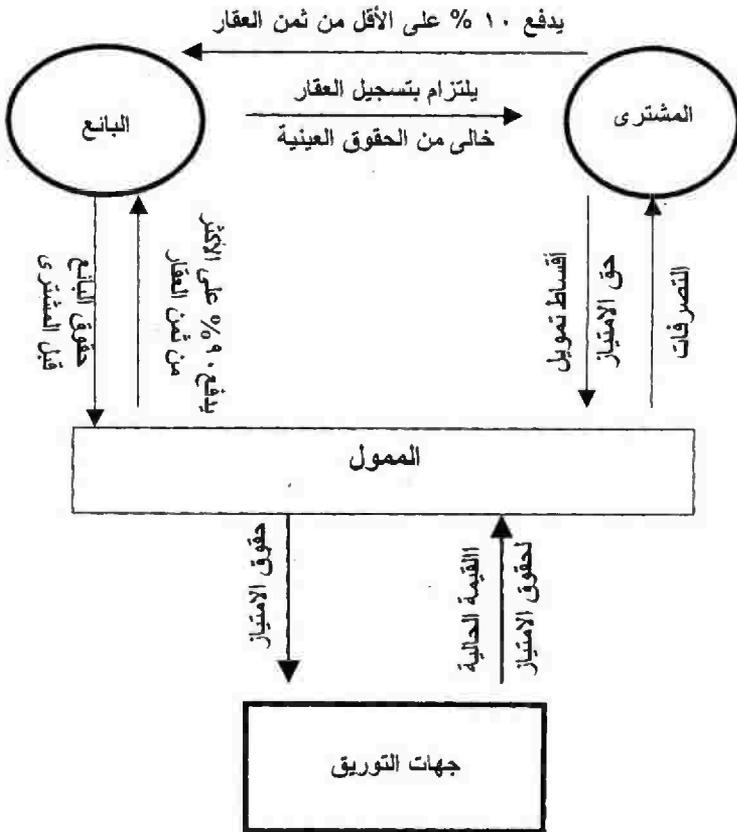
وبذلك نستطيع القول بأن قطاع الإسكان هو قطاع اقتصادي إنتاجي يساهم بدور فعال في توليد جزء كبير من الدخل وتوظيف العمالة وزيادة الاستثمار سواء عن طريق بناء وحدات سكنية أو الاستثمار في قطاع الصناعة عن طريق بناء العديد من المصانع لإنتاج مستلزمات البناء والتشييد، وهو ما يسمى بآلية الدفع إلى الأمام والدفع إلى الخلف في المشروعات التي يعتمد عليها الاقتصاد القومي في دفع عملية التنمية الاقتصادية الشاملة خاصة في مراحلها الأولى، أي أن قطاع الإسكان يعد قطاع إنتاجي يدفع التنمية إلى الأمام من خلال تقديم المنتجات النهائية وهي الوحدات السكنية مستخدماً وسائل إنتاج مختلفة من استثمارات وعمالة ومستهلكاً لمواد البناء والتشييد بالإضافة إلى الدخل المتولد من هذا القطاع.

ونظراً لحاجة قطاع الإسكان إلى مواد بناء وتركيبات صحية وكهربائية وميكانيكية فإن ذلك يدفع ويشجع على إقامة وحدات صناعية لإنتاج هذه المواد والتركيبات، وبذلك يدفع قطاع الإسكان إلى التوسع في المشروعات الإنتاجية من خلال آلية الدفع إلى الخلف مسبباً في زيادة الاستثمارات والتوظيف والدخل.

في ضوء ما تقدم يتضح لنا أن قطاع الإسكان يؤدي إلى تحقيق أهداف اقتصادية واجتماعية هامة تعود على المجتمع والاقتصاد القومي ككل وتجعله في حركة ديناميكية متواصلة يدفع بعضها البعض تكون عامل إيجابي في التنمية الاقتصادية والاجتماعية تتمثل أهمها فيما يلي:

- ١- إن قطاع الإسكان يسهم مساهمة فعالة في خلق سوق كبيرة للعمالة وبالتالي زيادة في معدلات الدخول وتقليل حدة البطالة.
- ٢- يساهم قطاع الإسكان في تكوين المدخرات التي يمكن استخدامها في المجالات الإنتاجية، مما يؤدي في النهاية إلى زيادة حجم الاستثمارات في المجتمع.
- ٣- يساهم في زيادة التراكم في الثروة القومية.
- ٤- تخفيض معدلات التضخم والعجز في الميزانية العامة للدولة عن طريق الضرائب والإعانات.
- ٥- تحقيق الحراك الاجتماعي والانتقال السكاني من مجتمعات مزدحمة إلى تجمعات عمرانية جديدة.

## آليات نظام التمويل العقاري:



## ثانياً: موقف الأنظمة التشريعية في مصر من التمويل العقاري:

أفتقر التنظيم التشريعي للتمويل العقاري في مصر إلى الضمانات التي كان من الواجب توافرها لعملية الائتمان لتمويل شراء المساكن عن طريق الاقتراض من الجهاز المصرفي والتي تحفز البنوك على التوسع في منح قروض شراء الوحدات السكنية. وفي سبيل تطوير تلك التشريعات التي كانت تنظم عملية الاقتراض فقد تقدم اتحاد بنوك مصر عام ١٩٩٥ بمشروع قانون بتعديل بعض أحكام قانون البنوك والائتمان رقم ١٦٣ لسنة ١٩٥٧، حيث دارت التعديلات المقترحة حول السماح للبنوك العامة في مصر أياً كان نشاطها بأن تتفق في عقد الرهن أو في اتفاق لاحق على حق البنك المرتهن عند عدم استيفاء الدين وقت حلول أجله أو قسط منه أن يمتلك العقار المرهون بالثمن الذي يتفق عليه المتعاقدان وقت حلول الدين وهو ما يعرف بشرط الطريق الممهد، وكذلك حماية البنوك المقرضة بإحلالها محل البائع في الوحدة السكنية أو الإدارية بعقد ابتدائي في جميع الحقوق في حالة سدادها باقي الثمن للبائع.

وتراوحت الاقتراحات المقدمة في هذا الشأن بين السماح للبنوك بملكية العقار المرهون نهائياً أو بشكل مؤقت لمدة معينة مع إلزام البنك بالتصرف فيه خلال مدة خمس سنوات أو بيعه فوراً بالمزاد العلني نيابة عن العميل لتسوية تعثره.

وكان الأمل معقوداً على هذه التعديلات لعلاج مشكلة تمويل المشتريين مباشرة من الجهاز المصرفي، إلا أنه وجد أن في ذلك إلقاء العبء كاملاً على الجهاز المصرفي بمفرده لتمويل رهونات العقارية وما يترتب على ذلك من بعض المخاطر التي قد يتعرض لها الجهاز المصرفي خاصة وأن ودائع العملاء تعد المصدر الرئيسي لودائع البنوك وأن أغلبها قصير الأجل ويحكم عملها علاقة ثلاثية هي (الضمان - السيولة - الربحية)، وتمثل تلك العلاقة الأعداء الثلاثة لمنظومة التمويل العقاري لمشتري الوحدات السكنية. لذا وجد أنه من المفضل للجهاز المصرفي ألا يتحمل مخاطر تمويل المنتجين العقاريين ومشتري الوحدات العقارية.

وتأسيساً على ما تقدم وجد أن إصلاح نظام التمويل العقاري لا يأتي من دخول البنوك التجارية في هذا المجال وسد فجوة التمويل القائمة على اتساعها عن طريق خلق منظومة جديدة

لتوفير التمويل الذي يساعد على توفير الوحدات السكنية للمشتريين الذين يوجد لديهم إمكانيات مادية مستقبلية تمكنهم من تملك تلك الوحدات في الوقت الحاضر، وأن المالك سواء كان فرداً أو شركة وإن كان لديه من المخزون العقاري ما يعجز عن تصريفه في الوقت الحالي، بحيث يكون النظام الجديد هو لنقل العبء التمويلي عن كاهله لمؤسسات تمويلية أخرى<sup>(\*)</sup>.

وأمام عجز أنظمة التمويل العقاري بمصر وعدم فاعلية وكفاية السياسات الائتمانية في علاج مشكلة توفير تمويل مباشر لمشتري الوحدات العقارية، فقد أجمع أغلب المهتمين بعلاج مشكلة الإسكان على ضرورة استحداث أساليب جديدة لتنشيط التمويل العقاري باعتباره أداة فعالة لدفع التنمية، واستقر الرأي على تبني أسلوب مطبق منذ فترة طويلة في أغلب البلدان الأوروبية والأمريكية بواسطة شركات تمويل شراء الوحدات السكنية وبعض البنوك.

---

(\*) جمعية رجال الأعمال المصريين - مؤتمر دور الاستثمار العقاري في التنمية الاجتماعية والاقتصادية بمصر.

وتحقيقاً لذلك قامت الحكومة بإصدار القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بشأن التمويل العقاري في محاولة لتخفيف حدة مشكلة الإسكان وانهاش السوق العقاري من حالة الكساد التي تعرض لها والمعاونة في حل أزمة الإسكان خاصة بالنسبة لمحدودي الدخل والذي يصعب عليهم شراء مساكن تتطلب الدفع الفوري، حيث يتيح هذا القانون إمكانية السداد على فترات تتراوح بين ٢٠ - ٣٠ عاماً، ويساهم بالتالي في تنشيط سوق العقارات المصري بصفة عامة(\*) .

---

(\*) يذكر أنه ابتداء من ١٩٩٦/١/٣١ اتخذت الحكومة خطوات إيجابية نحو تحرير العلاقة بين المالك والمستأجر والتخفيف من حدة قيود العلاقة التأجيرية، فصدر القانون رقم (٤) لسنة ١٩٩٦ والذي قرر سريان أحكام القانون المدني على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها أو الأماكن التي انتهت عقود إيجارها دون أن يكون لأحد البقاء فيها. وبذلك عاد المشروع إلى مبدأ العقد شريعة المتعاقدين، ثم صدر القانون رقم (٦) لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الخاصة بقاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية.

وقد استهدف القانون إيجابية في سوق العقارات المبنية، تتمثل في تيسير تملك العقارات والوحدات السكنية والإدارية من خلال السداد الميسر طويل الأجل لقيمة العقار، للتيسير على الشباب وصغار الملاك والمستثمرين وأصحاب المشروعات الحرفية والصغيرة، مع تقديم الضمانات لكل من البائع والمشتري وجهة التمويل العقاري التي تتعهد بتقديم مواردها المالية لإتمام عملية البيع والشراء وفقاً للقواعد التي ينظمها القانون، كما يساهم القانون في جذب استثمارات ومدخرات المصريين العاملين في الخارج لتوفير السكن لهم<sup>(\*)</sup>.

إلا أن التحدي الذي يواجه قانون التمويل العقاري يتمثل في كيفية تدبير السيولة النقدية اللازمة لتمويل المقترضين، وهو ما دعي المشرع السماح لجهات التمويل بالاستعانة بوسيلة معروفة

---

(\*) راجع في ذلك:

- المستشار محمود فهمي - الإجراءات اللازمة لتفعيل قانون التمويل العقاري الصادر بالقانون ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ - ندوة دور شركات التأمين والبنوك ورجال الأعمال في تفعيل قانون التمويل العقاري.
- الأستاذ/ فؤاد بدر - دور الكيانات المؤسسية في مجال التمويل العقاري - ندوة دور شركات التأمين والبنوك ورجال الأعمال في تفعيل قانون التمويل العقاري.

في معظم الأسواق المالية العالمية لتدعيم قدرتها التمويلية، وهي نظام (توريق الديون)، وهو نظام استحدثه المشرع في إطار حوالة الحق بعد إدخال بعض التعديلات عليه وبما يجعله يتلاءم مع طبيعة عمليات سوق رأس المال.

ويقصد بتوريق الديون أنه تجميع القروض مختلفة الغرض التي حصل عليها المستثمرون من جهة التمويل وتحويلها إلى أوراق مالية قابلة للتداول يتم تسويقها في سوق الأوراق المالية من خلال جهة متخصصة تسمى بجهة التوريق.

وقد استحدث المشرع المصري نظام التوريق في قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ حتى يسمح للممول وهو المقترض بأن يقوم بتحويل حقوقه الناشئة عن اتفاقات التمويل العقاري إلى جهة تسمى بجهة التوريق، ثم تقوم جهة التوريق بإصدار أوراق مالية يكتتب فيها الجمهور ويتم تداولها في سوق المال، وتكون هذه الأوراق مضمونة بشكل مباشر بالعقارات المرهونة وفقاً لاتفاقات التمويل العقاري التي تمت حوالة الحقوق الناشئة عنها من الممول إلى جهة التوريق.

وتبدو أهمية نشاط التوريق في أنه يعتبر المحرك الرئيسي لمنظومة التمويل العقاري، وبدونه يصبح التمويل مجرد عملية أقراض عادية تقوم بها جهة التمويل بدلاً من البنك، وعليه فإن توافر آليات لتدوير هذه الأموال في دورات إقراضية جديدة والالتزام بتوقفات جهات التمويل عن منح القرض بعد استنفاد الأموال المخصصة للتمويل.

ويتوقف نجاح عملية التوريق والتي تتم في إطار حوالة الحق على نجاح تسويق الأوراق المالية، وهو ما يستلزم الحرص على تقييم العقارات محل التمويل والضامنة للوفاء بقيمة هذه الأوراق، والذي يتم عن طريق خبراء التقييم، حتى يتم في حيدة تامة حماية لجميع الأطراف المعنية سواء أطراف الاتفاق التمويلي أو الغير الذي يتعامل في هذه الأوراق المالية(\*) .

---

(\*) د. سميحة القليوبي - المراكز القانونية لأطراف عقد القرض العقاري والتوريق - مؤتمر جامعة الأزهر.

## ثالثاً: التمويل العقاري ومشكلة الإسكان في

### مصر:

أشرنا فيما سبق أنه في سبيل دفع قطاع الإسكان للمساهمة الفعالة في عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية بمشاركة القطاع الخاص والاستثماري، والعمل على تنشيط سوق العقارات لما يمثله من أهمية اقتصادية، فقد صدر قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ للعمل على تهيئة المناخ الاستثماري المناسب، خاصة وأن حجم الثروة العقارية بمصر قدر بنحو ٢٧٠ مليار جنيه، فيما بلغت نسبة الوحدات العقارية غير المستغلة بنحو ٢٠% وهي إما وحدات مغلقة أو مخزنة، وما يمثله ذلك من آثار سلبية على قطاعات الاقتصاد المصري. كما جرى تأسيس الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري في عام ٢٠٠١ لتعني باستغلال الثروة العقارية المخزنة، والعمل على تنمية سوق العقارات المصري، واتخاذ الإجراءات والتدابير التي تكفل كفاءته والحفاظ على حقوق المتعاملين فيه.

وقد بلغ حجم التمويل العقاري الممنوح حتى نهاية ٢٠٠٦ مبلغ ٥٧١ مليون جنيه من خلال التمويل البنكي وشركات التمويل العقاري مقابل ١٥,٨ مليون جنيه عام ٢٠٠٥، وهو ما يوضح

ضعف حجم نشاط التمويل العقاري حتى الآن نظراً لعدم وجود محترفين أو متخصصين فيه، حيث كان من المستهدف أن يصل التمويل العقاري إلى حوالي ٥ أو ٦ مليار جنيه بما يوازي ٥% أو ٦% من الناتج المحلي الإجمالي عام ٢٠٠٧ / ٢٠٠٨ حتى يعتد به كقطاع مؤثر في الاقتصاد القومي (يبلغ حجم نشاط التمويل العقاري في دولة مثل الإمارات العربية ١٤% من الناتج القومي). كما بلغ عدد الشركات العاملة في مجال التمويل العقاري في نهاية عام ٢٠٠٦ أربعة شركات بزيادة شركتين عن عام ٢٠٠٥ بعد مرور عام على بدء نشاط هيئة التمويل العقاري، كما بلغ إجمالي الدعم المقدم من صندوق الضمان ودعم نشاط التمويل العقاري حوالي ٢٥ مليون جنيه في عام ٢٠٠٦، وارتفع عدد خبراء التقييم العقاري من ٦٢ إلى ٨٢ خبيراً، وارتفع وسطاء التمويل العقاري من ١٨٨ إلى ٢٠٩ وسيطاً، وبلغ عدد الوكلاء العقاريين ١٤ وكيلاً، كما تم تأسيس الشركة المصرية لإعادة ٢٠٩ وسيطاً، وبلغ عدد الوكلاء المستفيدين حتى نهاية عام ٢٠٠٦ عدد ٣٠٤ مستفيد<sup>(\*)</sup>.

---

(\*) أسامة صالح - التمويل العقاري لمن - الأهرام الاقتصادي في

وقد أتاح البنك المركزي للبنوك المصرية التعامل في التمويل العقاري في حدود ٥% من إجمالي محافظ قروضهم التي تبلغ ١٥ مليار جنيه في سبيل تنشيط عملية التمويل العقاري، كما قدم البنك الدولي قرضاً قيمته ٣٧,١ مليون دولار لصالح مشروع دعم التمويل العقاري ووضع بنية قوية لهذا النوع من التمويل في القطاع المصرفي لمدة ٢٠ عاماً وبفترة سماح ٥ سنوات (\*\*).

إلا أن السؤال الذي يطرح نفسه هو، هل نجح نظام التمويل العقاري منذ تطبيقه فيما فشل فيه قانون الإيجارات بتعديلاته في حل مشكلة الإسكان وتنشيط سوق العقارات؟ وما مدى قدرته في تحقيق ذلك مستقبلاً؟.

في نهاية هذا العرض فإنه يمكن القول أنه على الرغم من صدور قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية منذ ٦ سنوات وإنشاء عدد من الشركات طبقاً لنصوصه، فإنه لم ينجح حتى الآن في الاقتراب من حل مشكلة إسكان محدودي الدخل والتي تمثل جوهر مشكلة الإسكان في مصر، حيث أن السوق العقاري ما زال يعاني من وجود عرض كبير من

---

(\*\*) أهرام العربي - التمويل العقاري بمصر - العدد الصادر في

٢٠٠٦/٩/١٣

الإسكان الفاخر يفوق حجم الطلب عليه، في الوقت الذي يشكل الطلب على الإسكان الشعبي والمتوسط أكبر من المعروض المتاح، وذلك في ظل تطبيق آليات السوق الحر واحتكار عدد من الشركات لسوق مواد البناء (الحديد - الأسمنت) وانعكاس ذلك على ارتفاع تكلفة العقارات بمعدلات كبيرة، وارتفاع أسعار الشقق لمستويات تفوق متوسط دخول الغالبية العظمى من أفراد المجتمع، ويؤكد على ذلك ما جاء في تقرير التنمية البشرية لعام ٢٠٠٥ عن صورة الهرم المقلوب للدخول والموازي لهرم الإسكان والمسبب له، حيث(\*):

- أن أغنى ٢٠% من السكان يحصلون على ٤٣,٦% من الدخل القومي.
- أن أفقر ٢٠% من السكان يحصلون على ٨,٦% من الدخل القومي. وهو ما يعني أن نصيب الفقراء من عمليات بناء المساكن يساوي صفر.
- صعوبة أو استحالة حصول أفراد الطبقة الوسطى من المجتمع لدخولهم المعتادة على مسكن في ضوء ارتفاع أسعار المساكن.

---

(\*) تقرير التنمية البشرية لعام ٢٠٠٥.

في ضوء ما تقدم فإن الوضع الحالي للتمويل العقاري في مصر - من وجهة نظر الباحث - لن يحل مشكلة الإسكان، للاعتبارات التالية:

١- حددت اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري محدود الدخل بأنه هو الذي يقل دخله السنوي عن ١٢ ألف جنيه للأعزب و ١٨ ألف جنيه للأسرة، فإذا كان ثمن الشقة منخفضة المستوى صغيرة المساحة لا يقل عن ٦٠ ألف جنيه وتزيد بعد إضافة الفوائد إلى ٩٠ ألف جنيه، فإن القسط الشهري يصل إلى ألف جنيه، وهو ما لا يتناسب مع دخول الموظفين الذين تتراوح دخولهم ما بين ٣٠٠ إلى ٧٠٠ جنيه شهرياً، حيث يمثل القسط الشهري المطلوب أكبر من متوسط الدخل بسبب ارتفاع أسعار الشقق.

٢- إذا كان القانون اشترط ألا يتم خصم أكثر من ٢٥% من الدخل الشهري للسكن، فإن قيمة الأقساط الحالية مرتفعة وغير مناسبة لهذه الشريحة من الدخل حتى مع

تقديم الدولة دعم بحد أقصى عشرة آلاف جنيه لكل وحدة سكنية.

٣- يضاف لما تقدم أن حساب قيمة الفوائد على قروض الإسكان وشروط الإقراض، تعطي للبنك المقرض الحق في إخراج صاحب الوحدة السكنية في حالة عدم الانتظام في سداد الأقساط مما يجعل معظم المشتريين المحتاجين لوحدات سكنية عازفين عن الاقتراض من البنوك وشركات التمويل العقاري لارتفاع القرض بعد إضافة الفوائد وبالتالي ارتفاع حجم القسط في ظل انخفاض معدل الدخل.

إن مشكلة التمويل العقاري الأساسية تتمثل في أنه يتعامل مع أسواق معقدة تتفاعل مع بعضها البعض، وهي (سوق العقارات وأسعارها - سوق المقاولين - سوق المال)، ومن أجل أن تتفاعل هذه الأسواق مع بعضها بصورة جيدة فإنه لا بد أن تتوافر لها المقومات أو المتطلبات الأساسية حتى يتم تفعيله بالشكل الكامل، وتتمثل تلك المتطلبات فيما يلي (\*):

---

(\* ) د/ سامح الترجمان - إعادة التمويل عقدة التمويل العقاري - الأهرام الاقتصادي في ٢٥/٧/٢٠٠٥.

**الأول** : متعلق بمعدلات التضخم في الاقتصاد القومي والتي تتعكس بصفة دائمة على أسعار الفائدة.

**الثاني** : متعلق بنظام تسجيل للعقارات يقوم على التحديد والوضوح.

**الثالث** : متعلق بعدم وجود أسواق عقارية حرة تتسم بنوع من الشفافية وتوافر المعلومات، وهو ما يجعل من عملية تحديد الأسعار لا تتم بالصورة المثلى.

**الرابع** : وهو متعلق بالإطار التشريعي والنظام القانوني، وأخطر ما يواجه التمويل العقاري في مصر حالياً هو كيفية استرداد العين إذا لم يسدد الشخص الأموال المستحقة عليه، وهو ما يثير مخاوف المستثمرين، ويحد بالتالي من عدم تفعيل عملية التوريق.

**الخامس** : إن تكلفة التمويل المقدمة من الشركات ما زالت مرتفعة، حيث تزيد عن ١٢% سنوياً وتمثل بالتالي عبئاً على المنتفعين به خاصة مع طول فترة التمويل (٢٠ سنة)، مع ما ينتج عن ذلك من كبر حجم الأقساط الشهرية، في ضوء عدم تجاوز القسط عن ٢٥% من دخل المشتري.

السادس : إن صندوق التمويل العقاري يقدم دعماً نقدياً يصل إلى ١٥% للوحدة بحد أقصى ١٠ آلاف جنيه، وهو مبلغ غير كافي لتخفيف عبء الأقساط عن المشتري.

على الرغم مما تقدم، فإن الحكمة تقتضى ضرورة عدم التسرع في إصدار حكم نهائي على نظام التمويل العقاري نظراً لحدائثة تطبيقه، إلا أن الأمر يتطلب ضرورة المتابعة الدقيقة والرقابة الفعالة والمبكرة على سير تلك المنظومة، حتى يمكن تجنب آثارها السلبية وتعظيم آثارها الإيجابية، من خلال التنسيق بين الجهات والمؤسسات التي تتعلق أعمالها واختصاصاتها بنشاط التمويل العقاري (هيئة التمويل العقاري - وزارة الاستثمار - هيئة سوق المال - جهات التوريق - البنك المركزي - شركات التأمين - مصلحة الشهر العقاري - ملاك العقارات - شركات الإسكان والتنمية العقارية - المقاولون - الممولون من البنوك وشركات التمويل) لتوحيد مفاهيم التمويل العقاري لدى تلك الجهات وكذا والمتعاملين في السوق العقاري.

## التوصيات:

على الرغم من أن الجهود التي تبذلها الدولة قد ساهمت في تخفيف حدة مشكلة الإسكان في مصر، إلا أن التحديات ما

زالت قائمة للتغلب على تلك المشكلة، مما يتطلب ضرورة تطوير سياسات الإسكان في مصر لتصبح أكثر فاعلية وتحقيق الهدف المأمول منها لتوفير مسكن مناسب لكل أسرة، وتهيئة المناخ المناسب لسوق العقارات، بحيث تتاح الفرصة للقطاع الخاص والاستثماري في القيام بالدور المنوط به في ضوء سياسة الإصلاح الاقتصادي للمساهمة في دفع عملية التنمية الشاملة، وفي ضوء ذلك فإن أهم التوصيات في هذا الإطار تتلخص فيما يلي:

- ١- تفعيل قانون التمويل العقاري ولائحته التنفيذية، والتحسب لسلبياته، والصعوبات التي تحد من تفعيله.
- ٢- ضرورة النص في القانون على عدم طرد مشتري الوحدة السكنية في حالة العجز عن السداد.
- ٣- استكمال منظومة التمويل العقاري بإنشاء شركات لتوريق الديون عن طريق إصدار سندات في البورصة.
- ٤- تدبير التمويل طويل الأجل ليصل إلى ٣٠ سنة مما يساعد أصحاب الدخل المحدودة والمتوسطة على شراء الوحدات السكنية.

- ٥- إنشاء صندوق يخصص لدعم سعر الفائدة لتمويل وحدات الإسكان يتم تمويله من خلال:
- حصيلة الرسوم من شركات البناء وقطاع التشييد، وهي الشركات المنتجة والمستوردة لمواد البناء، والتي ستستفيد من تنشيط السوق العقاري.
  - ما تخصصه الدولة من موارد لدعم الصندوق والتي سترتب على زيادة مواردها من ضريبة مبيعات، وضرائب الدخل، والرسوم الجمركية.
  - المنح والمعونات التي سيقدمها القطاع الخاص والاستثماري.
- ٦- تعديل القوانين المنظمة للبناء وزيادة فعاليتها لمقابلة الاحتياجات الحقيقية للبناء والتشييد، وتشجيع القطاع الخاص والأفراد على المشاركة بفاعلية في عملية بناء المساكن، من خلال توفير أنظمة مرنة لتمويل الإسكان لتخدم كافة شرائح المجتمع المصري.
- ٧- تبسيط إجراءات إصدار التراخيص وتسجيل الممتلكات العقارية للحد من البناء العشوائي وغير المسجل الذي

- يؤدي إلى إهدار موارد مالية كبيرة سواء كانت رسوم التسجيل أو الرخص بالإضافة لضرائب الملكية والعوائد.
- ٨- توفير الأراضي المزودة بالمرافق خاصة لمحدودي الدخل بأسعار في متناول قدراتهم المالية، وبتسهيلات كبيرة في المدن والتجمعات الجديدة لتشجيع الهجرة خارج الوادي الضيق.
- ٩- تخفيض المقدمات المالية للوحدات السكنية الجديدة التي يتم بناؤها خاصة بالمدن الجديدة لتصبح في متناول الأسر محدودة الدخل لتشجيعها على إعمار تلك المدن وكذلك ضمان إستعادة الاستثمارات الكبيرة التي وجهتها الدولة لتلك المشروعات.
- ١٠- الحفاظ على حرية التعامل في سوق الإسكان، وتسهيل استبدال شاغلي الوحدات السكنية بوحدات أخرى حسب التغير في ظروفهم المعيشية والاجتماعية.
- ١١- تبسيط الإجراءات الرسمية لتسجيل الأراضي والمباني السكنية.
- ١٢- العمل على ربط قطاع الإسكان بقطاع البنوك والمؤسسات التمويلية، وفتح القنوات فيما بينها، وتمكين

الشرائح الاجتماعية بما في ذلك محدودى الدخل من الاستفادة من الخدمات البنكية من ادخار واقراض، أي اتخاذ الإجراءات التشريعية والاقتصادية لإدخال البنوك في مجال الإسكان مما يؤثر بالتالي على تنشيط سوق العقارات.

١٣- العمل على تطوير شركات قطاع التشييد الخاص والعام وتحديثها وخلق روح المنافسة بينها لتقديم مستوى أعلى من التنفيذ بتكلفة أقل، وكذلك تشجيع صناعات مواد البناء ووضع الضوابط لمنع الاحتكار واستحداث نظام لضبط الجودة للارتقاء فنياً بمنتجاتها.

١٤- دعم البحث العلمي في مجالات الإسكان التخطيطية والتعليمية والاجتماعية والاقتصادية وفي تطوير ونظم البناء الملائمة لأنواع الإسكان المختلفة.

١٥- إعطاء الأقاليم والمحافظات والمدن سلطات أوسع للإشراف على الإسكان داخل حدودها وعلى محاور الإمتدادات العمرانية بها في مراحلها المختلفة من تخطيط وتنفيذ وتمويل، على أن يقتصر دور الحكومة المركزية على وضع السياسات العامة ومعدلات الأداء.



# الباب الثالث

## منظومة التمويل العقاري



# الباب الثالث

## منظومة التمويل العقاري

التمويل العقاري يهدف إلى إقراض الأشخاص لأغراض

ثلاثة:

- ١- شراء وحدة سكنية جديدة.
- ٢- تحسين الوحدة السكنية المملوكة للمقترض.
- ٣- البناء على أرض مملوكة للمقترض أصلاً.

ويتم ذلك من خلال منظومة عبارة عن:

شركة التمويل العقاري: وهي تقوم بتمويل طلبات القرض بحد أقصى ٨٥% من قيمة الوحدة السكنية بشرط توافر الشروط في أوراق ملكية الوحدة من ناحية التسجيل وعدم وجود حقوق قانونية محملة على الوحدة كما يجب أن تتوافر شروط في طالب القرض والتي تتمثل في مستندات إثبات الدخل الخاصة به.

وقد تعد هذه الشروط من عوائق تنفيذ مشروع التمويل العقاري في مصر نظراً لندرة العقارات المسجلة بالإضافة إلى إثبات دخول بعض الأفراد يوجد به بعض المشاكل.. والآن يعتبر بالعقارات القابلة للتسجيل في إتمام التمويل العقاري لوحدها.

**شركات التوريق:** وهي التي تقوم بتحويل سندات القرض (مال آجل) إلى سندات يمكن تداولها في البورصة والحصول على قيمتها لردّها إلى شركة التمويل العقاري لإعادة دورانها مرة أخرى.

**وسطاء التمويل العقاري:** وهم المسؤولون عن التأكد من صحة الأوراق واستيفاء جميع الأطراف البائعين والمشتريين لشروط شركة التمويل العقاري.

**المقيم العقاري:** تقوم شركة التمويل العقاري بانتداب عدد ٢ مقيم عقاري وذلك لتقييم القيمة الحقيقية للعين طبقاً لمعايير تم وضعها مسبقاً وذلك للحفاظ على المال العام.

**سير عملية التمويل العقاري:** يتم توقيع عقد ثلاثي بين البائع والمشتري وشركة التمويل العقاري يتعهد فيه كل طرف بالتالي:

يتعهد البائع بقبوله للبيع بالسعر المحدد وبأنه يقبل مبلغ لا يقل عن ١٥% مقدماً ويقبل تحصيل باقي القيمة على فترة زمنية تتراوح ما بين ١٠ - ٢٠ سنة محملة بمصروفات التمويل والمحددة بواسطة شركة التمويل العقاري، كما يتعهد البائع بتسجيل الملكية للمشتري خلال فترة لا تتجاوز أسبوعين من تاريخ العقد.

يتعهد المشتري بأنه سيقوم بسداد الأقساط في مواعيدها المحددة وبأنه في حالة التأخر عن هذه الأقساط فإنه يخضع

للشروط الجزائية المحددة من قبل والتي تتمثل في سحب الشقة منه وتوقيع غرامة عليه، ويتم رهن ملكية العقار لصالح شركة التمويل العقاري لحين الانتهاء من سداد الأقساط المستحقة. تتعهد شركة التمويل العقاري بقبولها لتمويل هذا العقد وبدفع باقي قيمة المبلغ المتفق عليه للبائع.

### **عرض آراء الخبراء في قانون الرهن العقاري:**

من خلال هذا التقرير نهدف إلى عرض آراء خبراء الاقتصاد والمال والأعمال والمستثمرين لرصد أهم الأحداث والتطورات الاقتصادية والمالية التي تركت آثارها بشكل واضح على الأداء الاقتصادي العالمي خاصة في ظل الاتجاه المتزايد للعولمة والاندماج الاقتصادي العالمي الذي يجعل من تداعيات الأحداث خاصة على صعيد اقتصاديات الدول الكبرى تأثيرها البارز في اقتصاديات معظم الدول الأخرى بمستويات مختلفة حسب اندماج كل منها في الاقتصاد العالمي.

إلى جانب رصد أهم التطورات الاقتصادية والمالية والمحلية والتوقعات حول مسيرة الأداء الاقتصادي القومي حالياً.

تأثر قطاع الإسكان والمقاولات بصدور قانون التمويل والرهن العقاري، ثم بدء إعداد قانون المباني ومناقشة قانون العلاقة بين المالك والمستأجر وهي عوامل مهمة في تنشيط حركة التعامل على أسهم هذا القطاع، والتي امتازت بارتفاع حجم التعامل الكمي عليها بصورة قياسية في ضوء توقعات أن يؤدي تفعيل القانون إلى إعادة النشاط لسوق العقارات الراعدة لعدة عوامل أهمها تشجيع فئات أكثر قدرة اقتصادية على الاتجاه إلى المناطق الجديدة التي كانت مرفوضة في السابق، والإصلاحات التشريعية التي قامت بها الدولة خلال هذه الفترة، والتي أثرت بصورة نسبية على سوق الاستثمار العقاري في مصر مثل قوانين الارتفاع المسموح به والذي حدده القانون، بحيث لا يزيد على ٤ أدوار، بالإضافة إلى ذلك تم تخفيض رسوم الشهر العقاري ونقل ملكية الوحدات السكنية بصورة نسبية.

كما يعد من أهم ملامح الاستثمار العقاري خلال هذه المرحلة قيام الشركات العاملة في هذا المجال في سبيل الترويج لوحداتها ومشروعاتها والتي انخفض حجم الطلب عليها (مع الأخذ في الاعتبار تراكم المديونية ونقص مصادر التمويل) بالاتجاه إلى

البيع بنظام التسيط لتشجيع حركة التعاملات داخل سوق العقارات، وهو ما أدى لرفع معدلات مخاطر تحصيل المديونية.

وكان لظهور مؤسسات جديدة ضمن هيكل سوق الاستثمار العقاري، كذلك دخول مؤسسات أخرى لا تستهدف الربح لتقديم الوحدات السكنية مثل النقابات سواء العمالية أو المهنية وجمعيات الإسكان والجمعيات الاجتماعية مثل جمعية المستقبل لإسكان الشباب في الوقت نفسه، كان من الطبيعي أن يؤدي قيام الدولة بتفعيل قانون التمويل العقاري وتكوين شركات التمويل العقاري إلى السماح بالتوسع من قبل البنوك والمؤسسات المصرفية في تمويل عمليات الاستثمار العقاري، وذلك يعني أن نشاطاً جديداً لهذا القطاع الهام، خاصة أن شركات الإسكان اتجهت حالياً للبحث عن مصادر أخرى أقل تكلفة لتمويل عملياتها مثل التمويل بالسندات، ويرجع عامل تغيير الفكر التمويلي لشركات الإسكان إلى أنه خلال المرحلتين الأولى والثانية، أسهمت المؤسسات المصرفية في التمويل العقاري بصورة موسعة إلا أن تراكم المديونية (وظلال تجربة جنوب شرق آسيا) واستمراراً لتنشيط السوق العقاري فقد أقدمت بعض البنوك في تقديم القروض والتسهيلات الائتمانية علماً بأن البنوك قامت في الماضي بتشديد الإجراءات المتعلقة بضمانات وطرق منح هذه القروض.

عامل آخر كان مؤثراً في نتائج القطاع هو أن الدولة أعلنت عن خطة يجري بالفعل تنفيذها لإعادة جدولة مديونيّاته لشركات المقاولات وسداد المستحقات والمستخلصات لها كذلك وضع مشروع قومي ضخم لضخ استثمارات تتجاوز مليار جنيه في سوق العقارات في إطار بدء تطبيق قانون التمويل العقاري.

## **توقعات عقارية:**

من المتوقع أن يستمر قطاع الإسكان والمقاولات في تحقيق نمو مدعوم بالنتائج الإيجابية المتوقع تحقيقها مع بدء التطبيق العملي لأحكام قانون التمويل العقاري، خاصة مع الإجراءات المميزة المتخذة حالياً لتوفير السيولة اللازمة للبدء في تطبيقه بالصورة التي تحقق الغرض الأساسي من صدوره وهو تنشيط سوق العقارات وتطويرها، حيث يعتبر محور أداء قطاع المقاولات والإسكان خلال الفترة الحالية هو مدى نجاح تطبيق قانون التمويل العقاري وهو العنصر الذي يحمل بين طياته العديد من النقاط الإيجابية في مساعدة معظم شركاته على التصرف في المخزون العقاري لديها وزيادة قدرتها على تصريفه، ومن المتوقع أن يكون تأثير القانون على أداء الشركات إيجابياً، حيث أن نمو حجم السيولة وتنشيط عجلة الاقتصاد على المستوى الجزئي

سيكون عاملاً دافعاً لتنشيط سوق العقارات فمن المنتظر أن تحدث زيادة في حجم الطلب على الوحدات السكنية الراكدة حالياً لدى شركات الإسكان خاصة من الإسكان الفاخر والتميز وفوق المتوسط من خلال عودة المصريين العاملين في الخارج وزيادة الاستثمارات العقارية في مصر وجذب عملاء عرب وأجانب لهذا القطاع.

وعلى الرغم من ذلك فمن غير المنتظر أن يظهر الأثر الإيجابي لتحركات القانون على المدى القصير، بل إنه من المتوقع أن يظهر بصورة واضحة على المدى المتوسط، كذلك فإن معظم الشركات غير الحاصلة على أي قروض دولارية وتستخدم مدخلات إنتاجية لمشروعاتها من منتجات محلية لهذا فسيكون الأثر غير المباشر لزيادة أسعار الدولار على هذه المنتجات نتيجة تخفيض سعر الصرف غير واضح على المدى القصير حيث سيظهر استقراره النسبي على المدى المتوسط.

# الباب الرابع

كيفية الاستفادة

من قانون التمويل العقاري



# الباب الرابع

## كيفية الاستفادة من التمويل العقاري

### نموذج الشروط الأساسية للمويل العقاري

#### تمهيد:

صدر قانون التمويل العقاري الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ناصاً في المادة (٣٩) منه على أنه (تعد الجهة الإدارية نموذجاً للشروط الأساسية للتمويل العقاري وعلى الممول أو الوسيط أن يسلم طالب التمويل صورة من هذا النموذج) ويجب أن يرفق باتفاق التمويل إقرار من المستثمر بأنه تسلم تلك لاصورة وأطلع عليها قبل التوقيع على اتفاق التمويل. وبناء على ما تقدم فإن الشروط الأساسية للتمويل العقاري هي ما يلي:

## أولاً: أنشطة الاستثمار في مجال التمويل العقاري:

- ١- شراء العقارات.
  - ٢- بناء العقارات.
  - ٣- ترميم أو تحسين العقارات.
- ويقصد بالعقارات (المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومباني المحال المخصصة للنشاط الجاري).

## ثانياً: الضمانات:

- ١- إذا كان العقار مسجل باسم البائع كان الضمان:
  - أ- حق الامتياز على العقار.
  - ب- رهن العقار رهناً رسمياً.
- ٢- إذا كان العقار محل التمويل غير مسجل باسم البائع جاز للممول أن يقبل ضمان أو أكثر من الضمانات التالية:
  - أ- رهن أصول عقارية مملوكة للمستثمر.
  - ب- رهن أصول عقارية مملوكة لغير المستثمر.
  - ج- كفاءة شخصية من غير المستثمر.

- د- أوراق مالية بكامل قيمة الأقساط المستحقة.
- هـ- قبول المستثمر خصم قيمة أقساط التمويل من راتبه أو دخله.

وللممول في هذه الحالات أن يشترط على المستثمر تسجيل العقار محل التمويل باسمه ورهنه رهنًا رسمياً لصالح الممول خلال فترة يتفق عليها.

- ٣- إذا كان العقار محل التمويل بناء 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 خصصت الأرض على إجراء هذا التنازل).

## **ثالثاً: الجهات التي لها دون غيرها حق مزاولة نشاط التمويل العقاري:**

- ١- الأشخاص الاعتبارية العامة التي يدخل نشاط التمويل العقاري ضمن أغراضها.
- ٢- شركات التمويل العقاري والمرخص لها من قبل الهيئة.

٣- البنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري، بعد موافقته ووفقاً للقواعد التي يقررها، دون قيدها لدى الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري.

## رابعاً: اتفاقات التمويل:

١- الشروط العامة:

- أ- أن تكون إجراءات التمويل واضحة ومحددة على نحو يكفل معرفة المستثمر بجميع حقوقه والتزاماته وأن تكون في الأنشطة التي حددها القانون وعلى النماذج التي أصدرها الوزير المختص.
- ب- أن يكون من مستندات اتفاق التمويل التي لا يكتمل بغيرها إقرار من المستثمر بأنه تسلم صورة من الشروط الأساسية للتمويل وأطلع عليها قبل توقيع اتفاق التمويل.
- ج- لا يجوز التمويل بأكثر من ٩٠% من قيمة العقار.
- د- يحدد قيمة العقار لأغراض التمويل بمعرفة أحد خبراء التقييم المقيدة أسماؤهم في الجداول التي تعدها الهيئة

العامة للتمويل العقاري وبشرط ألا يكون من العاملين لدى الممول أو المستثمر.

هـ- لا يجوز للممول توفير تمويل أو أكثر بما يجاوز ١٠% من رأس ماله وذلك لمستثمر واحد وزوجة وأقاربه حتى الدرجة الرابعة. أو للشخص الاعتباري والأشخاص الاعتبارية الأخرى التي يساهم فيها المستثمر بأكثر من ١٠% من رأس مالها.

و- لا يجوز أن يزيد قسط التمويل على ٤٠% من مجموع دخل المستثمر (المشتري) (من غير ذوي الدخل المرتفعة) (و ٢٥% بالنسبة لذوي الدخل المنخفضة).

ز- ذوي الدخل المنخفضة. كل شخص لا يجاوز مجموع دخله السنوي تسعة الآلف جنيه. أو اثنا عشر ألف جنيه إذا كان متزوجاً أو يعول وتكون الأولوية في توفير التمويل للحصول على مسكن اقتصادي للمستثمر (المشتري) الأقل دخلاً وعند تساوي الدخل يفضل من تكون أسرته أكثر عدداً.

ح- في الأحوال التي يرتبط فيها التمويل بدخل المستثمر (المشتري) يتم إثبات الدخل بشهادة من مصلحة

الضرائب تبين دخله الذي اتخذ أساساً لمعاملته الضريبية خلال السنوات الثلاثة السابقة على اتفاق التمويل.

ط- إذا كان التمويل بضمان الخصم من راتب المستثمر (المشتري) يكون إثبات راتبه بشهادة معتمدة من جهة عمله.

يجوز للممول أن يشترط على المستثمر (المشتري) أن يؤمن لصالحه بقيمة حقوقه وفقاً لاتفاق التمويل العقاري ضد مخاطر الوفاة أو العجز وفقاً للشروط الآتية:

- أ- أن يكون التأمين لدى شركة تأمين مصرية.
- ب- قيام شركة التأمين بسداد مبلغ التأمين للمؤمن له بناء على شهادة وفاة المستثمر أو شهادة طبية بعجزه الكلي أو الجزئي بنسبة لا تقل عن ٥٠% صادرة من إحدى الجهات الطبية التي تحددها شركات التأمين بالاتفاق مع الهيئة.
- ج- التزام المستثمر بأداء قسط التأمين وتقديم ما يفيد السداد إلى الممول.

٢- التمويل في مجال شراء العقارات ويكون بموجب اتفاق تمويلي بين كل من الممول والمشتري (المستثمر) وبائع العقار على أن يتضمن ما يأتي:

أ- الشروط التي تم قبولها من البائع والمشتري في شأن بيع العقار بالتقسيط.

ب- بيان العقار وثمانه الإجمالي على أن يتم معاينة العقار المعاينة النافية للجهالة.

ج- مقدار المعجل من ثمن البيع الذي أداة المشتري للبائع.

د- عدد وقيمة أقساط باقي الثمن وشرط الوفاء بها على أن تكون محددة إلى حين استيفائها بالكامل.

هـ- قبول البائع حوالة حقوقه في أقساط الثمن بالشروط التي يتفقان عليها.

و- التزام البائع بتسجيل العقار باسم المشتري خالياً من أي حقوق عينية على الغير.

ز- التزام المشتري بقيد حق امتياز الثمن المحالة أقساطه إلى الممول وذلك ضماناً للوفاء بها.

ح- التزام أطراف الاتفاق بإعطائه تاريخاً ثابتاً.

٣- التمويل بغرض الاستثمار في بناء عقار على أرض يملكها المستثمر أو لغرض ترميم أو تحسين عقار يملكه

أو غير ذلك من المجالات يتعين بالإضافة إلى الشروط السابقة أن يكون التمويل بموجب اتفاق بينه وبين الممول وبين أي طرف آخر يكون له شأن في الاتفاق على النماذج الذي أصدرها الوزير المختص بالقرارات الوزارية أرقام ١٠٠، ١٠١، ١٠٢ سنة ٢٠٠٣.

### **خامساً: التزامات وحقوق المستثمر (المشتري):**

التزامات المستثمر (المشتري):

- أ- قيد حق امتياز الثمن المحالة أقساطه إلى الممول.
- ب- تقديم شهادة معتمدة من الضرائب أو من جهة عمله توضح بها دخله السنوي.
- ج- سداد كامل أقساط الثمن في المواعيد المتفق عليها وذلك إلى الممول مباشرة.
- د- سداد ما يستحق على العقار أو الوحدة من رسوم أو ضرائب أو غير ذلك لأية جهة حكومية دون أن يكون له حق في الرجوع على أي من أطراف الاتفاق بما قد يؤديه في هذا الشأن.
- هـ- التأمين لصالح الطرف الممول بقيمة حقوقه ضد مخاطر عدم الوفاء نتيجة الوفاة أو العجز الكلي أو الجزئي

بنسبة لا تقل عن ٥٠% ويظل التأمين مستمراً طالما وجدت للممول أية مستحقات أو مطلوبات.

### حقوق المستثمر (المشتري):

- أ- بعد الحصول على موافقة الطرف الممول كتابة، يحق له التصرف في العقار أو الوحدة محل اتفاق التمويل بالبيع أو الهبة أو غيرها من التصرفات أو ترتيب أي حق عيني عليها بشرط أن يقبل المتصرف إليه الحلول محله في الالتزامات المترتبة على هذا الاتفاق ويجوز للممول أن يشترط تضامن المستثمر مع المتصرف إليه بالالتزامات المترتبة على اتفاق التمويل.
- ب- يحق للمستثمر تأجير العقار أو الوحدة الضامنة أو تمكين غيره من الافراد بشغله أو شغلها بشرط الحصول على موافقة الممول كتابة وبالشروط التي تقترن بهذه الموافقة. ولا يجوز للممول رفض الموافقة على التصرف في العقار الضامن أو تأجيره أو تمكين الغير من الافراد بشغله إلا لأسباب جدية تتعارض معها مصالحه وحقوقه للخطر، وفي هذه الحالة يلزم إخطار المستثمر بهذه الأسباب كتابة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطار المستثمر برغبته في التصرف أو في التأجير أو تمكين

الغير من الانفراد بشغل العقار وألا أعتبر موافقاً على ذلك.

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

د- تنتقل ملكية العقار إلى المستثمر خالية من أية حقوق عينية للغير.

هـ- تسلم صورة من نموذج الشروط الأساسية للتمويل العقاري.

## سادساً: التزامات الممول:

- يلتزم الممول بإخطار المستثمر دورياً بالبيانات التالية:
- أ- قيمة التمويل الأصلي وتكاليف التمويل المستحقة عليها منذ بداية التمويل وحتى تمام السداد.
  - ب- قيمة ما أداة الممول من أقساط وتكاليف التمويل 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 اتفاقي أو حكم قضائي.
  - هـ- أي تغيير يطرأ على تكلفة التمويل باتفاق الطرفين.
  - و- أي تغيير يطرأ على عنوان الممول الذي يلتزم المستثمر بالسداد لديه.
  - ز- أية معلومات تتصل بعلم الممول مما يمكن أن يؤثر على ضمانه العقاري.

## سابعاً: قيد الضمان العقاري:

يقدم طلب قيد الضمان العقاري من الممول أو المستثمر إلى مكتب الشهر العقاري الكائن في دائرته العقار متضمناً البيانات التالية:

- أسماء وبيانات كل من الممول والمستثمر.
- قيمة الأقساط والحقوق المضمونة.
- الموعد المحدد لانتهاء الوفاء بأقساط الثمن أو التمويل على أن يرفق بالطلب اتفاق التمويل العقاري وسند ملكية العقار باسم المستثمر أو ضمان التمويل باسم الممول.

## ثامناً: التنفيذ على العقار:

في حالة عدم الوفاء بأقساط الثمن المستحقة ومضى ثلاثين يوماً على تاريخ استحقاقها، أو عند ثبوت نقص مخل بقيمة العقار أو الوحدة بفعل أو إهمال المستثمر أو شاغل العقار وذلك بحكم قضائي واجب النفاذ، وللممول أن ينذر المستثمر أو من حل محله بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف بحسب الأحوال وذلك من خلال مهلة يحددها الإنذار بشرط ألا يقل عن ستين يوماً من تاريخ الإنذار، فإذا لم يتم بالسداد أو تقديم الضمان خلال هذه المهلة كان ملتزماً بالوفاء بكامل المبالغ المتبقية طبقاً لاتفاق

التمويل، وللممول في هذه الحالة أن يتخذ في مواجهته الإجراءات المنصوص عليها في الباب الرابع من قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١.

كذلك في حالة إخلال المستثمر بالحصول على موافقة الممول قبل التصرف في العقار أو الوحدة أو تأجيرها أو تمكين الغير من شغلها يكون للممول أن يطالبه بباقي أقساط الثمن فإذا لم يقم المستثمر بالوفاء بها كان للممول أن يتخذ في مواجهته الإجراءات المنصوص عليها في الباب الرابع من قانون التمويل العقاري.

### **تاسعاً: حوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل:**

يجوز للممول أن يحيل حقوقه عن اتفاق التمويل إلى إحدى الجهات التي تباشر نشاط التوريق.

ويلزم الممول بالإفصاح للجهات التي تباشر التوريق عن أسماء المستثمرين المدنيين بالحقوق التي تمت حوالتها وبالضمانات المقدمة منهم وبما قاموا بوفائه من أقساط ومواعيد الوفاء وحالات الامتناع عنه دون حاجة إلى موافقة المستثمرين.

## **عاشراً: دور كل من الوكيل العقاري وخبير التقييم العقاري والوسيط العقاري: (المقيدة أسماءهم في جداول الهيئة العامة لشؤون التمويل العقاري):**

### **الوكيل العقاري:**

- أ- مباشرة إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني في حالة عدم وفاء المستثمر بالمبالغ المستحقة عليه للممول وبناء على طلب الممول وصدور أمر من قاضي التنفيذ.
- ب- تحديد شروط بيع العقار بالمزاد العلني على أن يتضمن ذلك تاريخ وساعة ومكان البيع والتمن الأساسي للعقار (وفقاً لما تم تحديده بمعرفة خبير التقييم العقاري) وتأمين الاشتراك في المزاد.
- ج- إعلان كل من المستثمر وحائز العقار والدائنين المقيدة حقوقهم بشروط البيع قبل اليوم المحدد لإجراء المزادة بمدة لا تقل عن ثلاثين يوماً ولا تتجاوز خمسة وأربعين يوماً.
- د- لصق إعلان عن البيع في اللوحة المعدة للإعلانات بالمحكمة المختصة التي يقع في دائرتها العقار مع نشرة في جريدتين يوميتين واسعتي الانتشار على نفقة المستثمر والممول.

- يجوز لكل ذي مصلحة طلب للعقار الضامن وله الحق في طلب ما يراه من بيانات ومستندات لازمة لعملية التقييم.

- تحدد أتعاب الوكيل بقرار من قاضي التنفيذ.

### خبير التقييم العقاري:

- أ- تحديد الثمن الأساسي للعقار الضامن وله الحق في طلب ما يراه من بيانات ومستندات لازمة لعملية التقييم.
- ب- إخطار أطراف اتفاق التمويل بخطاب مسجل بعلم الوصول بقيمة العقاري في تقرير مكتوب خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم طلب التقييم.
- ج- تحدد أتعاب الخبراء بناء على قواعد يضعها مجلس إدارة الهيئة.

### الوسيط العقاري:

- أ- الوساطة بين الممول والمستثمر في اتفاق التمويل.
- ب- عرض شروط التمويل العقاري على طالب التمويل وتسليمه صورة منها.
- يحدد أجر الوسيط بالاتفاق مع الممول بشرط ألا يتجاوز القدر الذي يحدده مجلس إدارة الهيئة.

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

## **التمويل العقاري (الخطوات والشروط):**

يمنح نظام التمويل العقاري فوائد متعددة لتسهيل الحصول على المنزل المناسب كما يضمن الحصول على أفضل أساليب التمويل التي تضمن وجود عدة بدائل تتناسب مع احتياجات كل فرد وذلك يتم من خلال:

- توفير السهولة والحرية في اختيار الشروط الخاصة بالتمويل مثل المقدم الممكن سداده وفترة التمويل وقيمة الأقساط الشهرية.
- الاستفادة من أي انخفاض في سعر الإقراض والخصم الخاص بالبنك المركزي المصري حيث أنه يتم مراجعة العائد على الإقراض سنوياً.
- ثبات قيمة القسط الشهري حتى في حالة تغيير سعر العائد.
- يمنح نظام التمويل العقاري مرونة كبيرة في عمليات السداد المبكر للتمويل.

- يتم ضمان سعر العائد حتى نهاية السنة المالية حتى ولو ارتفع سعر العائد خلال السنة الجارية.
- أطول فترة سداد ممكنة بالمقارنة بأي نظام آخر.
- قوى شرائية لم تكن متاحة من قبل حيث أن البديل كان السداد النقدي.
- حرية اختيار المنزل الذي يلائم احتياجات كل فرد بأي مكان دون الالتزام بموقع محدد.

## **خطوات التمويل:**

- اختيار المنزل المطلوب تمويل شراؤه مع مراعاة أن تكون مساحته تتراوح بين ٥٠ و ١٨٠م<sup>٢</sup> وأن يكون مسجلاً بالشهر العقاري أو قابلاً للتسجيل.
- تحديد موعد مع أقرب وسيط تمويل عقاري له أو الاتصال بالشركة مباشرة للتأكد من أن الشقة المختارة تتناسب مع متطلبات التمويل العقاري. وذلك لمراجعة مدى ملائمة الشقة للإمكانيات المادية لكل فرد ويمكن أيضاً ترتيب زيارة وسيط التمويل العقاري للشقة المراد تمويلها.

- الاستفسار عن أي جزئية متعلقة بالتمويل العقاري سواء بالنسبة للشقة المراد تمويلها أو الأقساط الشهرية أو المقدم الممكن سداده.
- كتابة استمارة طلب التمويل العقاري بعد استكمال جميع المستندات المطلوبة.
- تقديم طلب التمويل العقاري مستوفياً جميع البيانات مباشرة أو من خلال وسيط التمويل العقاري ومتضمناً جميع المستندات المطلوبة.
- يتم إرسال خبير تقييم معتمد لتقييم الشقة المطلوب تمويلها وتحديد قيمتها الحقيقية ويتم إعلان طالب التمويل بتكاليف التقييم.
- يتم الرد على طلب التمويل خلال فترة أسبوعين من تقديم الطلب وذلك بإرسال موافقة مبدئية على التمويل.
- بعد توضيح جميع الشروط والأتعاب والتكاليف والموافقة عليها، تقوم شركة التمويل العقاري بإصدار عرض مبدئي متضمناً المقدم الممكن سداده والأقساط الشهرية بالإضافة للجدول الكامل للأقساط.

- بعد إصدار العرض المبدئي سيتم منح ٦٠ يوم للانتهاء من جميع الإجراءات المطلوبة بين المستثمر ومالك العقار لسداد المقدم المطلوب في حساب الضمان المجمد.
- تقوم شركة التمويل العقاري بتسليم البائع شيك بكامل قيمة الشقة وعند قيام البائع بتسجيل الشقة في الشهر العقاري واستيفاء إجراءات الرهن العقاري وتسليم الشقة.

## الشروط العامة للتمويل:

- يجوز لكل شخص بلغ الـ ٢١ عاماً.
- على المتقدم أن يكون له دخل مثبت ومستقر.
- الغرض من الحصول على القرض هو شراء وحدة سكنية.
- يجوز التمويل بحد أقصى ٨٥% من قيمة العقار.
- يتم السداد على هيئة أقساط شهرية لمدة تتراوح بين ٢٠ و ٣٠ عاماً.
- للشركة الحق في طلب شروط أو ضمانات إضافية للموافقة على التمويل وذلك لمراعاة المعايير الائتمانية للتمويل.

- التعامل مع العملاء إما من خلال وسطاء التمويل العقاري المعتمدين من الشركة والمسجلين لدى الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري أو مباشرة مع الشركة.
- وجوب تطابق طلب القرض المعايير الائتمانية المؤهلة للحصول على القرض العقاري.
- يجب أن يكون العقار مسجلاً ومشهراً بالشهر العقاري أو قابلاً للتسجيل.

### **حساب العائد على التمويل:**

- أسلوب حساب العائد على التمويل:
- يتم حساب العائد في نهاية كل شهر على أساس الرصيد الموجود بالحساب.
- بأسلوب حساب العائد البسيط على رصيد متناقص.

نسبة العائد على التمويل:

يتمثل عائد التمويل فيما يلي:

سعر الإقراض والخصم المعلن من البنك المركزي وقت التعاقد (ويبلغ حالياً ١٠% سنوياً) + عائد التمويل الخاص بشركة التمويل العقاري (ويبلغ ٤% سنوياً) أي أن إجمالي سعر العائد السنوي الحالي يبلغ ١٤%.

### ملحوظة:

يتم النظر في تعديل سعر العائد على التمويل في نهاية كل سنة ميلادية من سنوات السداد بناءً على أي تعديل في سعر الإقراض والخصم المعلن من البنك المركزي المصري، وذلك في حالة قيام البنك المركزي المصري بتعديل سعر الإقراض والخصم سواء بالزيادة أو النقص علماً بأن الزيادة أو النقص لن تؤثر على قيمة القسط المحدد منذ بداية التمويل - تتأثر مدة السداد فقط وزيادة أو نقصاً.

- طريقة حساب العائد المعمول بها لدى الشركة تحقق متوسط سنوي لسعر العائد يبلغ ١٠% تقريباً في حالة السداد على عشرون عاماً تنقص كلما قلت فترة السداد.

المستندات المطلوبة:

- صورة مستند ملكية العقار (المسجل والمشهر بالشهر العقاري).
- صورة ترخيص بناء العقار المطلوب تمويله.
- شهادة بالتصرفات العقارية المطلوب تمويله لمدة ١٠ سنوات سابقة (نموذج ١٩ عقاري).
- مستند إثبات الدخل وبالنسبة لذوي الأعمال الحرة شهادة من مصلحة الضرائب بالدخل خلال الثلاث سنوات السابقة.
- صورة مستندات إثبات شخصية المستثمر والوكيل (إن وجد) وبطاقة الرقم القومي.
- التوقيع على طلب التمويل مع استيفاء كافة البيانات الواردة بالطلب والتي تتضمن البيانات التفصيلية عن المستثمر ورغباته والبيانات التفصيلية عن العقار المطلوب تمويله.
- توقيع المستثمر بما يفيد تسلمه نسخة من الشروط العامة للتمويل العقاري الصادر من الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري وكذلك شروط الشركة، يمكن استيفاء هذا الطلب بعد الموافقة المبدئية على التمويل وعند التوقيع على مستندات المديونية.

- بوالص تأمين لصالح الشركة الممولة بقيمة التمويل طوال فترة سريان التمويل: (ضد مخاطر الوفاة أو العجز وضد الحريق).

في حالة ذوي الدخل المنخفض يجب إحضار المستندات

التالية:

- صورة الشهادات الرسمية المثبتة للحالة الاجتماعية وعدد أفراد الأسرة (بيان حالة اجتماعية يمكن استخراجها من قسم الشرطة التابع له) (تقدم الأصول للإطلاع عليها فقط) وأية مستندات أخرى يطلبها الصندوق.

- حوالة بريدية بمبلغ خمسمائة جنيه لصالح صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري (تؤول للصندوق في حالة عدم صحة البيانات المقدمة من الطالب).

- ملء نموذج طلب الدعم لذوي الدخل المنخفضة المعتمد من قبل صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري.

- خطاب من بائع الوحدة بالموافقة على البيع وفقاً لأحكام القانون ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية.

- تقرير من أحد خبراء تقييم العقارات المسجلين لدى الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري بإقرار الثمن المعروض (على ألا تزيد مساحة الوحدة المطلوب

تمويلها بقرض تمويل مدعوم عن ٨٠م<sup>٢</sup> مربع). (يتم استيفاء ذلك التقرير بعد الموافقة على الدعم من قبل صندوق الدعم).

إذا كنت مؤهلاً للحصول على تمويل من صندوق ضمان ودعم التمويل العقاري، اقرأ هذا الفصل للتعرف على كيفية التقدم بطلب للحصول على تمويل الصندوق.

#### تجهيز المستندات التالية:

- دليل الدخل الإجمالي، أي كل من الراتب وأية مصادر إضافية للدخل.
- مستند تحقيق الهوية مثل بطاقة الرقم القومي.
- معلومات تتعلق بالوحدة السكنية تتضمن العنوان وبيانات التسجيل والترخيص والمواصفات.
- الاتصال بجهات التمويل.
- شهادة تقييم الوحدة السكنية المقدمة من قبل خبير تقييم عقاري معتمد.
- تقرير تخصيص الدعم إلى المواطن وإخطار جهة التمويل.

- نموذج الطلب المستكمل من أجل طلب الدعم بهدف شراء وحدة سكنية.
  - نموذج اعتماد الصندوق الموقع الذي يؤكد صحة المعلومات التي يتم توفيرها. وفقاً للنموذج التالي.
- طلب الحصول على تمويل من صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري:
- إلى المدير التنفيذي لصندوق ضمان ودعم التمويل العقاري:

بعد التحية وبعد،،

برجاء قبول المستندات المقدمة للحصول على الدعم من الصندوق من أجل شراء وحدة سكنية، وفقاً للمعلومات المرفقة.

مع خالص التحية،،

مقدم الطلب :  
الاسم :  
التوقيع :  
رقم بطاقة تحقيق الشخصية :



## **دراسة لخفض الفائدة على قروض التمويل العقاري دراسة:**

لتفعيل قانون التمويل العقاري خلال المرحلة القادمة أجرت هيئة التمويل العقاري مجموعة من الإجراءات لتنشيط الحلول الهامة لتوفير الوحدات السكنية. وقامت الدولة من خلال هيئة التمويل العقاري كأحد الهيئات يبحث خفض سعر الفائدة على القروض لتمويل شراء الوحدات السكنية إلى ٨,٥% و ٩% خاصة لتمويل شراء وحدات للشباب ولمحدودي الدخل والتي تصل إلى ١٣,٥% و ١٤% بشركات جديدة رأس مالها نصف مليون جنيه كما سيتم توسيع دائرة التعامل مع المصارف لتمويل الشراء والدفع إلى للتمويل العقاري لزيادة حجم طرق التمويل لتتناسب مع احتياجات السوق.

## **أنظمة التمويل العقاري:**

التمويل العقاري هو أحد الأنظمة المتاحة لتمويل شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين العقارات على فترات زمنية طويلة تمتد إلى ٢٠ سنة وعلى أقساط تتناسب مع مستوى دخل المواطن.

وقد أثبت هذا النظام نجاحاً كبيراً عالمياً وساعد الأفراد باختلاف مستويات دخولهم على تملك العقارات الملائمة لهم.

هذا وقد صدر قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ في مصر لتنظيم التعامل بهذا النظام واستتبعه إنشاء هيئة للتمويل العقاري بهدف تنمية سوق التمويل العقاري وضمان كفاءته وكذلك حماية حقوق جميع المتعاملين فيه، وتتلخص استراتيجيتها فيما يلي:

- سوق تمويل عقاري فعال بشكل ملائم ومتاح لكل مستويات الدخل في مصر.

- نظام رقابي يتبع أحدث المعايير الدولية، يدعم تطوير السوق ويحقق الحماية الكافية لجميع المتعاملين.

وصندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري يتميز بأنه يقوم بتطبيق نظام الشباك الواحد (One Stop Shop) لأول مرة حيث يقدم المواطن الطلب للصندوق ويتولى الصندوق المساعدة في حصول المواطن على الدعم والتمويل.

## وأهمية التمويل العقاري في تنمية الاقتصاد المصري

والتي تتلخص في:

- حرية اختيار العقار الذي يلائم احتياجات المشتري بأي مكان دون الالتزام بموقع محدد.
- أطول فترة سداد ممكنة بالمقارنة بأي نظام تمويل آخر.
- أعلى نسبة تمويل مسموح بها تصل إلى ٩٠% من قيمة العقار.
- قيمة الأقساط الشهرية محددة مقدماً.
- تتيح الفرصة للمستثمر للاستفادة من خصم الشراء النقدي للعقار.
- تعتمد صناعة العقار في مصر إلى حد كبير جداً على المنتجات المحلية مما يسهم بشكل كبير في زيادة الناتج القومي.
- خلق فرص عمل جديدة في مختلف درجات الوظائف والحرف.
- جذب استثمارات جديدة سواء أجنبية أو محلية إلى القطاع وبمختلف الصناعات التي تغذيه.
- إضافة إيرادات للدولة متمثلة في الضرائب على المنتجات المشاركة ف صناعة العقار.

- تحقيق البعد الاجتماعي عن طريق تملك المسكن مما يبيث الاستقرار والأمان في القطاع العقاري وبالتالي يتحقق الاستقرار السياسي.

كما أنه ينبغي احتياجات شركات الاستثمار العقاري من

خلال:

- توسيع قاعدة الملكية لدخول شرائح جديدة من المجتمع لديها القدرة على التملك على فترات زمنية طويلة. ولم يكن متاح لها في النظام السابق فرصة لتمكن وحدات سكنية.

- فتح أسواق جديدة لشرائح لديها القدرة على تملك الوحدات على فترات طويلة.

- التوزيع النوعي لمشروعات الشركات لتغطية مخاطر تغير الطلب.

- فصل مخاطر التمويل للمستثمرين والمشتريين عن العمليات الرئيسية لشركات التنمية العقارية ونقل هذه المخاطر للممول سواء بنك أو شركة ثم إلى السوق الثانوية عند التوريق.

- إتاحة الاستخدام الأمثل لإمكانيات شركات التنمية العقارية حيث تتوفر لتنمية نشاطها الرئيسي.

- تحرير رأسمال الشركات وعدم تجميد جزء كبير منه للقيام بعمليات التمويل للمستثمرين والمشتريين مما يزيد من سرعة دوران رأس المال وتقليل المدد الزمنية للمشروعات.

- تجنب الخوض في مشاكل استرداد الوحدات في حالات تعثر المشتريين في ظل القانون المدني.

- تحقيق مزيد من المبيعات وبالتالي زيادة في الأرباح بدون الدخول في مخاطر الائتمان.

وصندوق دعم وضمان نشاط التمويل العقاري يقدم دعماً نقدياً للمواطن العادي وليس دعماً فنياً، فعلي سبيل المثال إذا كانت قيمة الوحدة ٥٠ ألف جنيه يقوم الصندوق بشرائها بمبلغ ٤١,٥٠ ألف جنيه فقط، وبالتالي يكون المواطن قد حقق مكسباً نقدياً وبالتالي فإن هذا الخصم أفضل من تخفيض سعر الفائدة بالنسبة للمشتري.

وهيئة التمويل العقاري تتعامل بصورة مرنة في التعامل مع المستثمر (المشتري) من خلال تحديد أقساط محددة طوال فترة السداد وربما تكن هذه الأقساط تصاعدية بنسبة لا تتجاوز ٥%

سنوياً، إلا أن هذه النسبة تكون معلومة من قبل المشتري منذ بدء الاتفاق وعمل العقد.

وجاري التنسيق مع وزارة الدولة للتنمية الإدارية للانتهاج من السجل العيني في المدن الجديدة، وهناك قانون لتخفيض رسوم التسجيل صدر وخفض رسوم تسجيل العقارات إلى ٢٠٠٠ جنيه كحد أقصى، وإن هذه الرسوم تنخفض بالنسبة للشقق الصغيرة المساحة ومن الممكن أن تصل رسوم تسجيلها إلى ٤٠٠ جنيه فقط وتسجيل العقارات هام جداً باعتبار أن هذا يكفل الحماية القانونية لصاحب العقار كما أن نظام التسجيل العيني للعقارات من شأنه دعم نظام التمويل العقاري وتهدف هيئة التمويل العقاري في أن يكون لكل شقة ملف خاص في الشهر العقاري.

ومصر تعد من الدول الوحيدة التي يمنع نظامها الضريبي التمتع بميزة الخصم للتمويل العقاري من الوعاء الضريبي، خاصة بالنسبة للمواطن محدود الدخل، على الرغم من أن هذا غير مطبق بالنسبة للتأجير التمويلي. فعندما يقوم مواطن محدود الدخل بشراء وحدة سكنية صغيرة المساحة بنظام التمويل العقاري فإنه يكون خاضعاً للضرائب، وعند بيعها وشراء وحدة أكبر من حيث

عدد الغرف والمساحة، فإنه هنا تطبق عليه ضريبة الأرباح بالرغم من أنه في حقيقة الأمر لا يستفيد من فرق السعر.

ويجب تضافر جهود القطاع الخاص لبناء وحدات متوسطة المساحة من ٩٠ - ١٤٠ متراً، وهذا لزيادة عدد الوحدات التي يتم تشييدها سنوياً.

كما يجب تركيز الإعلام على زيادة وعي المواطن العادي بمزايا التمويل العقاري والإجراءات المتبعة للحصول على وحدة سكنية من خلال هذه الآلية وجميع البيانات الخاصة بهيئة التمويل العقاري.

وكثير من خبراء التمويل العقاري لا يحبذون تطبيق نظام الفائدة المتغيرة على الوحدات المباعة بنظام التمويل العقاري لأنه سيؤدي إلى وقوع كوارث بالنسبة للمواطنين وهذا ما تعني منه سوق العقارات في إنجلترا حالياً نتيجة تطبيق نظام الفائدة المتغيرة حيث أدى ارتفاعها في الفترة الحالية إلى معاناة كبيرة من جانب المشترين الذين أصيبوا بالهلع، أما نظام الفائدة الثابتة فهو يحقق الكثير من المزايا لمحدودي الدخل، ومشروع دعم سعر الفائدة، بحيث يتم تأسيس صندوق يحصل نسبة من موارده من رجال الأعمال العاملين في هذا المجال، لدعم المواطن المشتري في هذه

السوق ليتم تنشيطها بصفة مستمرة وجاري حالياً دراسة هذا الموضوع ومدى جدواه.

جاري حالياً دراسة تأسيس صناديق للتمويل العقاري في مصر من قبل هيئة التمويل العقاري بالتعاون مع هيئة سوق المال وذلك للاستثمار في الوحدات العقارية وشرائها لتخفيف العبء من على وحدات الجهاز المصرفي.

تم توقيع بروتوكول تعاون مشترك بين هيئة التمويل العقاري مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة حيث يتم بمقتضاه التعاون بين الجهتين في أمور التوعية بأهمية التمويل العقاري في المدن الجديدة الأكثر استعداداً للتسجيل العيني، وقد تم تشكيل ٦ فرق من الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري لتقوم بعملية التوعية في المجتمعات العمرانية الجديدة، حيث ينص هذا الاتفاق على اعتماد مجموعة من الإجراءات لتسهيل التعامل بنظام التمويل العقاري على الأراضي المخصصة بالمدن الجديدة وقد جاء هذا الاتفاق تنويحاً للجهود المشتركة بين وزارتي الاستثمار والإسكان لتفعيل وتنشيط سوق التمويل العقارية في مصر خاصة فيما يتعلق بإزالة أكبر معوق في سبيل تسجيل الأراضي بالمدن الجديدة ولجراء الرهن اللازم لحصول المواطنين على التمويل العقاري للبناء على هذه الأراضي.

## نشأة فكرة الرهن والتمويل العقاري:

في ظل ارتفاع أسعار الفائدة على القروض الممنوحة لشراء وحدات سكنية والتي تصل إلى حوالي ١٦,٥٠% سنوياً فإن هذا الارتفاع من الأسباب الأساسية لحالة ركود سوق العقارات في الفترة الراهنة بالإضافة إلى أسباب أخرى كثيرة.

وفي محاولة منا للخروج من هذه النقطة الأساسية لأبد من الاتجاه إلى فكر جديد نحو عملية التسويق العقاري، لتنشيط سوق العقارات في الفترة الراهنة ولاشك أن ذلك سوف يؤدي إلى تنشيط السوق عامة بدرجة ملحوظة إذا ما لاحظنا أن صناعة العقارات يعتمد عليها ٢٠٠ صناعة ويعمل بها أكثر من ٢٠٠ حرفة ومهنة.

بصفة أساسية علاوة على كثير من الصناعات التي يمكن أن تؤدي إلى تنشيطها بطريق غير مباشر ومن هنا كان الفكر في الاتجاه إلى وثيقة التأمين ولقد بدأت لجنة الدراسات هذه الدراسة ابتداء من تاريخ ٢٠٠١/٨ وكانت الفكرة تقوم على إصدار وثيقة تأمين مع الاشتراك في الأرباح على المستثمر (مشتري الوحدة السكنية) الذي يرغب في شراء الوحدة السكنية لصالح البنك الذي يمول عملية الشراء وذلك على الأسس الرئيسية الثلاثة:

- ١- تصدر وثيقة تأمين ثلاثية مع الاشتراك في الأرباح بقيمة القرض لصالح البنك.
  - ٢- يسدد العميل قسط الوثيقة لشركة التأمين عن طريق البنك.
  - ٣- تسدد شركة التأمين قيمة الوثيقة والتي تعادل قيمة القرض إلى البنك على ثلاث دفعات ٢٥% بعد ثلث المدة ٢٥% بعد ثلثي المدة ٥٠% في نهاية المدة.
  - ٤- يحصل العميل في نهاية الفترة على الأرباح المحققة على الوثيقة.
  - ٥- تقوم شركة التأمين بإيداع جزء من الأقساط كوديعة لدي البنك مما يوفر له مزيداً من السيولة.
- ولتنفيذ هذا المشروع على أكمل وجه يجب أن يكون هناك تعاون أساسي ورغبة صادقة من ثلاثة أطراف رئيسية وهم:

١- شركة الاستثمار العقاري.

٢- البنك.

٣- شركة التأمين.

وتوفر هذه الدراسة لكل طرف من الأطراف مميزات عديدة كما أنه يكون على كل منهما التزامات تجاه هذا المشروع وهو كآآآي:

- ١- يساعد هذا المشروع على ترويج المخزون من الوحدات السكنية المتوفرة لدي الشركات.
- ٢- يوفر سيولة بنسبة جيدة لديها.
- ٣- يخفف من أعباء ديون القروض تتحملها شركات الاستثمار العقاري سنوياً.
- ٤- يفتح الباب أمام هذه الشركات لمشروعات جديدة.

### **أولاً: التزامات شركات الاستثمار العقاري:**

لاشك أن حالة الركود الموجودة بالسوق تستدعي التضحية وإعادة الحسابات فإن هذه الشركات تتحمل كثيراً من فوائد البنوك سنوياً والتي تزيد على ١٦% كما أنها تقوم بالبيع للوحدات السكنية أو التجارية بالتقسيط على فترات طويلة لا تقل

عن ثلاث سنوات ولذلك فإنه يجب أن تقدم خصماً للعميل لا يقل عن ١٥% ويزداد حسب مدة تسليم الوحدة السكنية. ولقد وافقت كثيراً من شركات الاستثمار العقاري على تقديم هذه النسبة من الخصم وأكثر من ذلك.

## **ثانياً: البنك:**

تقدم هذه الوثيقة للبنك مزايا عديدة منها:

- ١- عند تقديم البنك قرض العميل فإنه يضع في اعتباره نسبة من المخاطر كعدم السداد نتيجة الوفاة أو العجز فإن هذه الوثيقة تغطي هذه النواحي وتقلل مخاطر الائتمان.
- ٢- شركة التأمين تقوم بإيداع جزء من أقساط الوثيقة وديعة لدي البنك وهذه تزيد من السيولة لدي البنوك وقدرتها على الإقراض.
- ٣- الخصم الذي يمنح من شركات الاستثمار العقاري للمستثمر مشتري الوحدة السكنية سوف يكون وديعة أيضاً لدي البنك.

٤- يستفيد البنك من جذب عملاء جدد يتم فتح حسابات لهم في البنك.

٥- تسدد الفائدة للبنك شهرياً وفي حالة البنوك العقاري فإن الفائدة تسدد في نهاية السنة وهذا بالتالي سوف يحقق فائدة للبنك.

ومن هنا فلا بد أن يقوم البنك الذي يشترك ويوافق على هذا النظام بتقديم تخفيض نسبة من الفائدة عن النسبة السائدة في السوق وهذه سوف تساعد على ترويج هذا المشروع.

### **ثالثاً: شركة التأمين:**

إن شركات التأمين تتفق مبالغ طائلة على أعمال الدعاية وعملية خدمة الوثيقة فإنه في هذه الحالة فإن شركات الاستثمار العقاري سوف توفر عليها ذلك كله وتقدم العميل وعلى ذلك فإن الشركة التي توافق على هذا النظام لابد أن تقدم خصماً جيداً أقساط الوثيقة وفي هذا الشأن فإن هناك عروض عديدة من عدة شركات تأمين مصرية.

وإذا ما توصلنا إلى اتفاق هذه الأطراف الثلاثة فإنه يمكن أن نقدم نموذجاً لهذه الوثيقة كالاتي:

أولاً:

مستثمر يرغب في شراء وحدة سكنية قيمتها ١٢٠٠٠٠٠  
جنيه مائة وعشرون ألف جنيه فإنه يسدد من قيمة الثمن ٢٠٠٠٠  
مقدم ثمن الوحدة ويحصل على قرض من البنك بمبلغ ١٠٠٠٠٠  
جنيه مائة ألف جنيه يسدد على ١٢ سنة.

قيمة الخصم المقدم من شركة الاستثمار العقاري =  
 $١٢٠٠٠ \times ١٥\% = ١٨٠٠٠$  جنيه.

قيمة قسط التأمين السنوي للوثيقة الثلاثية = ٨٦٠٠ جنيه  
قيمة الأرباح لكل مبلغ تأمين قدره ١٠٠٠٠٠٠ جنيه = ٩٠٠٠٠.

ويتم سداد القرض كالاتي:

٢٥٠٠٠ جنيه بعد أربع سنوات.

٢٥٠٠٠ جنيه بعد ٨ سنوات.

٥٠٠٠٠ جنيه بعد ١٢ سنة.

يتم إيداع قيمة الخصم الذي يحصل عليه من شركة  
الاستثمار العقاري وقدره ١٨٠٠٠٠ جنيه وديعة لدي البنك بسعر  
الفائدة السائد بالسوق حوالي ١٠% لصالح المستثمر يحصل عليه  
مع الفوائد في نهاية الفترة أو عند سداد القرض والتي تبلغ في  
نهاية المدة ٥٦٣٠٠ جنيه ستة وخمسون ألف وثلاثمائة جنيه  
مصري ويمكن أن يستخدم هذا المبلغ في الآتي:

- ١- تغطية أي عقبات تعترض المشروع كتغطية جزء من فائدة البنك أو قسط الوثيقة.
- ٢- عند تأخر العميل في سداد أي قسط من الأقساط.
- ٣- ويمكن استخدامه في سداد آخر ثلاث سنوات من الوثيقة وبذلك يسدد العميل ٩ سنوات فقط والجدول التالي يبين كيفية سداد القروض بهذه الطريقة.

إجمالي القسط السنوي (قسط+فائدة القسط الشهري)	فائدة البنك %١٣	سداد الوثيقة	قيمة قسط الوثيقة	قيمة القرض	
١٨٠٠	٢١٦٠٠	١٣٠٠٠	٨٦٠٠	١٠٠٠٠	السنة الأولى
١٨٠٠	٢١٦٠٠	١٣٠٠٠	٨٦٠٠	١٠٠٠٠	السنة الثانية
١٨٠٠	٢١٦٠٠	١٣٠٠٠	٨٦٠٠	١٠٠٠٠	السنة الثالثة
١٨٠٠	٢١٦٠٠	١٣٠٠٠	٢٥٠٠٠	١٠٠٠٠	السنة الرابعة
١٥٢٩,١٧	١٨٣٥٠	٩٧٥٠	٨٦٠٠	٧٥٠٠٠	السنة الخامسة
١٥٢٩,١٧	١٨٣٥٠	٩٧٥٠	٨٦٠٠	٧٥٠٠٠	السنة السادسة
١٥٢٩,١٧	١٨٣٥٠	٩٧٥٠	٨٦٠٠	٧٥٠٠٠	السنة السابعة
١٥٢٩,١٧	١٨٣٥٠	٩٧٥٠	٢٥٠٠٠	٧٥٠٠٠	السنة الثامنة
١٢٥٨,٣٣	١٥١٠٠	٦٥٠٠	٨٦٠٠	٥٠٠٠٠	السنة التاسعة
١٢٥٨,٣٣	١٥١٠٠	٦٥٠٠	٨٦٠٠	٥٠٠٠٠	السنة العاشرة
١٢٥٨,٣٣	١٥١٠٠	٦٥٠٠	٨٦٠٠	٥٠٠٠٠	السنة الحادية عشر

١٢٥٨,٣٣	١٥١٠٠	٦٥٠٠	٥٠٠٠٠	٨٦٠٠	٥٠٠٠٠	السنة الثانية عشر
					٠,٠٠	رصيد البنك في نهاية الفترة
			١٠٨٠٠			قيمة الأرباح نهاية المدة
	٢٢٠٢٠٠ =	١١٧٠٠٠	+	١٣٢٠٠		إجمالي ما سدده المستثمر طوال فترة السداد
	٢٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠	+	١٠٨٠٠٠		إجمالي ما يحصل عليه العميل في نهاية المدة (الأرباح +القرض)
	(١٢٠٠,٠٠)					قيمة تكلفة القرض
	(٠,٠١)					النسبة المئوية سنوياً لتكلفة القرض =

من الجدول السابق يتبين لنا الآتي:

١- حصل العميل على قيمة أرباح الوثيقة والتي تبلغ ١٠٨٠٠ جنيه.

٢- إن تكلفة الفوائد على القرض ١% سنوياً وذلك بعد خصم ما حصل عليه من أرباح الوثيقة.

٣- يحصل العميل في نهاية المدة على قيمة الوديعة مع الفوائد وهي بعد ١٢ سنة تصل إلى ٥٦٣٠٠ جنيه.

٤- تكلفة القرض على العميل ١٢٢٠٠ جنيه وحصل العميل في نهاية الفترة على ٥٦٣٠٠ وبذلك يكون العميل حقق ربح قدره = ٥٦٣٠٠ - ١٢٢٠٠ = ٤٤١٠٠ جنيه.

أي إجمالي المبلغ الذي سدده من قيمة القرض = ١٠٠٠٠٠ - ٤٤١٠٠ = ٥٥٩٠٠ وذلك بشرط الانتظام في سداد الأقساط.

٤- يمكن للعميل سداد تسعة سنوات فقط وتستغل قيمة الوديعة في سداد الثلاث سنوات التالية.

ولكن قد يأخذ البعض على هذا المشروع أن قيمة القسط الذي يسدده المستثمر عالية وتمثل عائق في سبيل تنفيذ هذا المشروع وعلى ذلك وقد تطوير هذه الوثيقة بحيث يمكن تخفيض القسط وذلك بتخفيض قسط تأمين الوثيقة بأحد الطرق الآتية:  
أولاً:

يمكن عمل وثيقة تأمين ثلاثية مع الاشتراك في الأرباح على ٧٥% من قيمة القرض على أن يحصل البنك على قيمة دفعات سداد الوثيقة التي تسدها شركة التأمين لسداد ٧٥% من قيمة القرض على ثلاث دفعات حسب مدة القرض ويحصل على ٢٥% الباقية من قيمة القرض من أرباح الوثيقة في نهاية المدة وبذلك يسدد المستثمر قيمة الفائدة المستحقة على القرض فقط لمدة ١٢ سنة بالإضافة إلى قسط التأمين.

ويتم عمل وثيقة تأمين مؤقتة على الحياة بما يعادل ٢٥% من قيمة القرض وتبلغ إجمالي تكلفتها ويبين الجدول في الصفحة التالية كيفية سداد قرض بهذه الطريقة.

إجمالي القسط السنوي (قسط+فائدة القسط الشهري)	فائدة البنك % ١٣	سداد الوثيقة	قيمة قسط الوثيقة	قيمة القرض	
١٦٢٠,٨٣	١٩٤٥٠	١٣٠٠٠	٦٤٥٠	١٠٠٠٠٠	السنة الأولى
١٦٢٠,٨٣	١٩٤٥٠	١٣٠٠٠	٦٤٥٠	١٠٠٠٠٠	السنة الثانية
١٦٢٠,٨٣	١٩٤٥٠	١٣٠٠٠	٦٤٥٠	١٠٠٠٠٠	السنة الثالثة
١٦٢٠,٨٣	١٩٤٥٠	١٣٠٠٠	١٤٠٦٢,٥٠	١٠٠٠٠٠	السنة الرابعة
١٤٦٨,٤٩	١٧٦٢١,٨٨	١١١٧١,٨٨	٦٤٥٠	٨٥٩٣٧,٥٠	السنة الخامسة
١٤٦٨,٤٩	١٧٦٢١,٨٨	١١١٧١,٨٨	٦٤٥٠	٨٥٩٣٧,٥٠	السنة السادسة
١٤٦٨,٤٩	١٧٦٢١,٨٨	١١١٧١,٨٨	٦٤٥٠	٨٥٩٣٧,٥٠	السنة السابعة
١٤٦٨,٤٩	١٧٦٢١,٨٨	١١١٧١,٨٨	١٤٠٦٢,٥٠	٨٥٩٣٧,٥٠	السنة الثامنة
١٣١٦,١٥	١٥٧٩٣,٧٥	٩٣٤٣,٧٥	٦٤٥٠	٧١٨٧٥	السنة التاسعة
١٣١٦,١٥	١٥٧٩٣,٧٥	٩٣٤٣,٧٥	٦٤٥٠	٧١٨٧٥	السنة العاشرة
١٣١٦,١٥	١٥٧٩٣,٧٥	٩٣٤٣,٧٥	٦٤٥٠	٧١٨٧٥	السنة الحادية عشر
١٣١٦,١٥	١٥٧٩٣,٧٥	٩٣٤٣,٧٥	٢٨١٢٥	٧١٨٧٥	السنة الثانية عشر
	٥٦٨٧,٥٠			٤٣٧٥٠	رصيد البنك في نهاية الفترة
		٨١٠٠٠			قيمة الأرباح نهاية المدة

			٣٧٢٥٠	صافي ربح المستثمر بعد خصم الرصيد المتبقى للبنك
٢١١٤٦٢,٥٠	١٣٩٧٥٠	+	٧٧٤٠٠	إجمالي ما سدده المستثمر طوال فترة السداد (قسط+فائدة+ وثيقة تأمين مؤقتة)
٢٨٥٠				إجمالي ما دفعه العميل
٢١٤٣١٢,٥٠				إجمالي ما يحصل عليه العميل في نهاية المدة (صافي الربح+ القرض)
(٧٧.٦٢,٥٠)				قيمة تكلفة القرض وبذلك يكون سعر الفائدة السنوي
(٠,٠٦)				

من الجدول السابق يمكن أن نستنتج الآتي:

١- حصل العميل على قيمة أرباح الوثيقة والتي تبلغ ٨١٠٠ جنية.

٢- إن تكلفة الفوائد على القرض أصبحت ٦% سنوياً.

٣- يحصل العميل في نهاية المدة على قيمة الوديعة مع الفوائد وهي بعد ١٢ سنة يصل إلى ٥٦٣٠٠ جنية.

تكلفة القرض على العميل ٧٧٠٦٢ جنية وحصل العميل في نهاية الفترة على ٥٦٣٠٠ جنية وبذلك يكون التكلفة الفعلية للقرض لمدة ١٢ سنة = ٥٦٣٠٠ - ٧٧٠٦٢ = ٢٠٧٦٢ جنية.

تصبح النسبة المئوية للفائدة على القرض =  $\frac{20762}{10000} = 12\%$ ،  $1,7\%$

٤- يمكن للعميل سداد تقريباً حوالي تسعة سنوات فقط وتستغل قيمة الوديعة في سداد الثلاث سنوات التالية.

ثانياً:

يمكن عمل وثيقة تأمين ثلاثية مع الاشتراك في الأرباح على ٥٠% من قيمة القرض على أن يحصل البنك على قيمة دفعات سداد الوثيقة التي تسدها شركة التأمين لسداد ٥٠% من قيمة القرض على ثلاثة دفعات حسب مدة القرض ويحصل على

٥٠% الباقية من قيمة القرض من أرباح الوثيقة في نهاية المدة  
وبذلك يسدد المستثمر قيمة الفائدة المستحقة على القرض فقط ١٢  
سنة بالإضافة إلى قسط التأمين.

ويتم عمل وثيقة تأمين مؤقتة على الحياة بما يعادل  
٥٠% من قيمة القرض وتبلغ إجمالي تكلفتها حوالي ٥٧٠٠ جنية  
لمدة ١٢ سنة.

ويبين الجدول في الصفحة التالية كيفية سداد قرض بهذه الطريقة:

إجمالي القسط السنوي (قسط+فائدة القسط الشهري)	فائدة البنك % ١٣	سداد الوثيقة	قيمة قسط الوثيقة	قيمة القرض	
١٤٤١,٦٧	١٧٣٠٠	١٣٠٠٠	٤٣٠٠	١٠٠٠٠٠	السنة الأولى
١٤٤١,٦٧	١٧٣٠٠	١٣٠٠٠	٤٣٠٠	١٠٠٠٠٠	السنة الثانية
١٤٤١,٦٧	١٧٣٠٠	١٣٠٠٠	٤٣٠٠	١٠٠٠٠٠	السنة الثالثة
١٤٤١,٦٧	١٧٣٠٠	١٣٠٠٠	١٢٥٠٠	١٠٠٠٠٠	السنة الرابعة
١٣٠٦,٢٥	١٥٦٧٥	١١٣٧٥	٤٣٠٠	٨٧٥٠٠	السنة الخامسة
١٣٠٦,٢٥	١٥٦٧٥	١١٣٧٥	٤٣٠٠	٨٧٥٠٠	السنة السادسة
١٣٠٦,٢٥	١٥٦٧٥	١١٣٧٥	٤٣٠٠	٨٧٥٠٠	السنة السابعة
١٣٠٦,٢٥	١٥٦٧٥	١١٣٧٥	١٢٥٠٠	٨٧٥٠٠	السنة الثامنة
١١٧٠,٨٣	١٤٠٥٠	٩٧٥٠	٤٣٠٠	٧٥٠٠٠	السنة التاسعة
١١٧٠,٨٣	١٤٠٥٠	٩٧٥٠	٤٣٠٠	٧٥٠٠٠	السنة العاشرة
١١٧٠,٨٣	١٤٠٥٠	٩٧٥٠	٤٣٠٠	٧٥٠٠٠	السنة الحادية عشر
١١٧٠,٨٣	١٤٠٥٠	٩٧٥٠	٢٥٠٠٠	٧٥٠٠٠	السنة الثانية عشر
	٦٥٠٠			٥٠٠٠٠	
		٥٤٠٠٠			قيمة الأرباح نهاية المدّة

		٤٠٠٠	صافي ربح المستثمر
			بعد خصم الرصيد
			المتبقي للبنك
١٨٨١٠٠ =	١٤٣٠٠٠	+	٥١٦٠٠
			إجمالي ما سدده العميل
			طوال فترة السداد
			(قسط+فائدة)
٥٧٠٠			قسط وثيقة التأمين
			على الحياة مؤقتة
١٩٣٨٠٠			إجمالي ما دفعه
			العميل
١٠٤٠٠٠			إجمالي ما يحصل
			عليه العميل في نهاية
			المدّة (صافي الربح +
			القرض)
(٨٩٠٠)			قيمة تكلفة القرض
(٠,٠٧)			وبذلك يكون سعر
			الفائدة السنوي

من الجدول السابق يمكن أن نستنتج الآتي:

- ١- إن تكلفة الفوائد على القرض أصبحت ٧% سنوياً.
  - ٢- يحصل العميل في نهاية المدة على قيمة الوديعة مع الفوائد وهي بعد ١٢ سنة تصل إلى ٥٦٣٠٠ جنيه.
  - ٣- تكلفة القرض على العميل ٨٩٨٠٠ جنيه وحصل العميل في نهاية الفترة على ٥٦٣٠٠ جنيه وبذلك يكون التكلفة الفعلية للقرض لمدة ١٢ سنة =  
 $٣٣٥٠٠ - ٨٩٨٠٠ = ٥٦٣٠٠$  جنيه.
- بمعنى أن معدل الفائدة السنوية تصل إلى
- $$١٠٠٠٠ / ١٢ / ٣٣٥٠٠ * \% = ٢,٨\%$$
- ٤- يمكن للعميل سداد تسعة سنوات فقط وتستغل قيمة الوديعة في سداد الثلاث سنوات التالية.

### خاتمة:

إن هذه الفكرة التي ذكرناها سابقاً هي محاولة لإيجاد طريقة لتنشيط حركة الاستثمار العقاري والذي سوف يؤدي إلى دوران عجلة الإنتاج في حوالي ٢٠٠ صناعة أخرى وهذه الطريقة تمتاز بالمرونة في التطبيق بحيث أن ما ذكرناه سابقاً هو مجرد

أمثلة قابلة للتغير بأي نسبة مطلوبة وحسب ظروف كل مشتري للوحدة.

كما أن هذا الأسلوب يخفف كثيراً عن كاهل الراغبين في شراء وحدات سكنية لحل مشكلة المسكن وإننا نتمنى من كل من يطلع على هذه الدراسة أن يعمل على تفعيلها وتطويرها بأفكار جديدة فقد استمرت مدة طويلة وتحتاج إلى أفكار وتطوير.

## **المستندات العقارية المطلوبة:**

- المستندات العقارية المطلوبة من أجل شراء مسكن مفرز.
- المستندات العقارية المطلوبة من أجل بناء أو توسيع مسكن.
- المستندات العقاري المطلوبة من أجل ترميم مسكن.

## المستندات العقارية المطلوبة من أجل شراء مسكن

### مفرز:

- ١- صورة من سند ملكية القسم المراد شراؤه.
- ٢- إفادة عقارية شاملة بالقسم المراد شراؤه لا يعود تاريخها لأكثر من شهر من تاريخ تقديم الطلب.
- ٣- إفادة عقارية بالقسم رقم واحد لا يعود تاريخها لأكثر من شهر يذكر عليها مساحة العقار الأساسية قبل البناء أو بيان بمساحة العقار (وليس المسكن).
- ٤- إفادة عقارية بالقسم رقم ٣ في حال كان هذا القسم مشتركاً.
- ٥- رخصة إسكان مصدقة من الحي أو التنظيم المدني أو الدوائر العقارية (بالنسبة للأبنية المنجزة قبل سنة ١٩٦٤ يطلب إفادة إنجاز بناء أو أي مستند رسمي "اشتراك كهرباء أو ماء" يبين تاريخ إنجازها).
- ٦- في حال تعدي البناء أربعة أقسام يطلب صورة عن نظام الملكية المشتركة موقع من أمين السجل العقاري.
- ٧- خريطة إفران البناء صادرة من دوائر المساحة.

٨- وعد بيع أو اتفاقية بيع مع تحديد الثمن الإجمالي وطريقة الدفع ومدة الوعد وعنوان البائع وصورة عن هويته، في حال التوكيل يطلب صورة من الوكالة وعن هوية الوكيل وعنوانه.

٩- في حال تبين عند دراسة الملف وجود تخطيط يصيب العقار يطلب إفادة إرتفاق وتخطيط.

## **المستندات العقارية المطلوبة من أجل بناء أو توسيع مسكن:**

- في حال كان المقترض يملك ٢٤٠٠ سهماً.
- في حال لم يكن المقترض يملك كامل أسهم العقاري.
- في حالة كان المقترض يملك ٢٤٠٠ سهم:
  - ١- صورة عن سند الملكية.
  - ٢- إفادة عقارية شاملة يذكر عليها مساحة العقار في المناطق الممسوحة أو بيان بمساحة العقار في المناطق الغير ممسوحة.
  - ٣- عدد ٢ صورة من رخصة البناء.
  - ٤- عدد ٢ صورة عن رسومات الترخيص.

٥- كشف تقديري يبين تكلفة وكمية الأشغال لإنجاز الوحدة السكنية موضوع القرض موقع من مهندس المشروع.

في حالة إذا لم يكن المقترض يملك كامل أسهم العقار:  
إضافة إلى المستندات المطلوبة في حال إذا كان المقترض يملك كامل أسهم العقار، يطلب تعهد مسجل لدى كاتب العدل موقع من المالكين بالموافقة على تأمين كامل العقار لصالح المصرف وإفرازه لاحقاً بعد الإنجاز والحصول على رخصة إسكان وتسجيل القسم موضوع القرض على اسم المقترض.

#### ملاحظة:

- يلتزم المقترض بتنفيذ الأشغال الموازية قيمتها للفرق الناتج بين قيمة القرض وكلفة المشروع والذي يدعى (التمويل الذاتي) والواردة في الكشف التقديري قبل صرف أي دفعة من القرض.
- على المقترض أن يتقيد بتنفيذ الخرائط الرسمية دون القيام بأية مخالفات تحت طائلة توقف الصرف عن الدفع والملاحقة القانونية.
- يصرف القرض على ثلاث دفعات بعد التأكد من تقدم الأعمال والدفعة الرابعة والأخيرة والتي تمثل ١٠% من

قيمة القرض تدفع عند إنجاز البناء وتزويد البنك  
برخصة إسكان.

## المستندات العقارية المطلوبة من أجل ترميم مسكن<sup>(\*)</sup>:

- في حال ترميم مسكن مفرز.
- في حال ترميم مسكن ضمن عقار.
- في حال ترميم مسكن مفرز:
  - ١- صورة عن سند الملكية.
  - ٢- إفادة عقارية بالقسم المراد ترميمه لا يعود تاريخها لأكثر من شهر من تاريخ تقديم الطلب.
  - ٣- إفادة عقارية بالقسم رقم واحد يذكر عليها مساحة العقار الأساسية قبل البناء.
  - ٤- صورة من رخص الإسكان.
  - ٥- صورة عن نظام الملكية المشتركة.
  - ٦- كشف تقديري يبين كلفة وكمية الأعمال المطلوب ترميمها.

---

(\*) هذه الجزئية غير مفعلة لأن بمصر رغم مرور أكثر من ٧ سنوات على صدور قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١.

٧- رخصة رسمية تسمح بإجراء الترميم المطلوب  
(نسختين).

### في حال ترميم مسكن ضمن عقار:

- ١- صورة عن سند الملكية عليه الإنشاءات القائمة.
  - ٢- إفادة عقارية شاملة يذكر عليها مساحة العقار قبل البناء أو بيان بمساحة العقار.
  - ٣- إفادة إنجاز بناء أو رخصة إسكان.
  - ٤- كشف تقديري يبين كلفة وكمية الأعمال المطلوب ترميمها.
  - ٥- رخصة رسمية تسمح بإجراء الترميم المطلوب  
(نسختين).
  - ٦- إفادة إرتفاق وتخطيط.
- وفي كلتا الحالتين يصرف القرض على ثلاث دفعات.



# خطوات عملية للحصول على التمويل العقاري

إذا أردت أن تحصل على تمويل عقاري لشراء وحدة سكنية أو تجارية أو إدارية أو حتى تقوم ببناء أرضك أو ترميم أو تحسين بيتك.

وذلك وفقاً لمبادئ قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ١ لسنة ٢٠٠١ فعليك إتباع الآتي:

## أولاً: في حالة تمويل شراء وحدة عقارية:

١- يجب عليك تجهيز المستندات اللازمة الخاصة بك وتمثل في:

أ- شهادة بمفردات دخلك لو كنت موظفاً أو شهادة من محاسب قانوني في حالة المهن الحرة أو أي مستندات تثبت حالة المهن الحرة أو أي مستندات تثبت الدخل مثل كشف حساب بنك أو شهادة ضريبية عن السنوات الأخيرة مع ملاحظة ضرورة أن يتناسب دخلك مع قيمة القرض المطلوب،

بحيث لا يتم خصم أكبر من ٢٥% من الدخل  
بالنسبة لمحدودي الدخل و ٤٠% بالنسبة لذوي  
الدخول المرتفعة.

ب- صورة بطاقة الرقم القومي.

ج- مقدم نقدي للشراء وهو ما لا يقل عن ١٥% من  
قيمة الوحدة التي ترغب في تمويلها تدفع للبائع  
مقابل الحصول على وعد بالبيع أو عقد بيع  
ابتدائي يذكر به أنه أستلم مبلغ مقدم التمويل  
العقاري إثبات لجدية المستثمر مع البائع  
والممول، بالإضافة إلى مصاريف إجراء التمويل  
العقاري من طلب ورسم وتقييم ودفعات من أقساط  
التأمين على الحياة وضد الحريق لصالح الممول  
ورسوم إدارية وقسط مقدم.

د- حساب جاري بأحد البنوك بناء على طلب الممول  
غالباً.

### ملاحظة:

في حالة العاملين بالخارج يتم إحضار شهادة بالدخل  
موثقة من القنصلية المصرية في الدولة التي يعمل بها.

وفي حالة الشركات : يتم إحضار صورة السجل التجاري والبطاقة الضريبية وصورة عقد الشركة وإذا كان الدخل لا يتناسب مع مبلغ التمويل وأردت إدخال شريك بدخله إذا كان دخلك منخفضاً فعلياً إحضار نفس المستندات السابق ذكرها.

## ٢- المستندات الخاصة بال عقار محل التمويل العقاري:

- أ- صورة عقد الملكية ويجب أن يكون مسجلاً بالشعر العقاري أو قابلاً للتسجيل "مثل حالة أن أرض العقار مسجلة ولم يتم تسجيل الوحدة" أو وجود حكم صحة ونفاذ للوحدة محل التمويل.
- ب- صورة من ترخيص البناء والمتضمن الوحدة محل التمويل والصادر من الحي التابع له العقار.
- ج- شهادة التصرفات العقارية "نموذج ١٩" عن الوحدة محل التمويل وتسمى الشهادة السلبية تفيد عدم التصرف في الوحدة حالياً لشخص آخر.
- د- شهادة بالموقف الضريبي "العوايد" للوحدة المراد تمويلها وذلك في حالة مرور أكثر من ثلاث

سنوات على إنشاء الوحدة أمام المباني الحديثة  
فإنها تأتي تحت التعويد "في انتظار عمل ربط  
ضريبي عليها".

هـ- وفي حالة الشراء في المدن العمرانية الجديدة أو  
الجمعيات أو من الأجهزة المحلية فإنه يتم الحصول  
على شهادة من هذه الجهات بأنه يتم الحصول  
على شهادة من هذه الجهات بأنه لا مانع من رهن  
البناء لهذه الوحدة وعمل إجراءات التسجيل بالشهر  
العقاري صورة من قرار تخصيص الأرض ومحضر  
استلام وما يفيد سداد قيمة الأرض وذلك في حالة  
طلب من تمويل البناء على الأرض، ويتم مراجعة  
هذه المستندات مع الجهة الممولة التي تعمل في  
مجال التمويل العقاري سواء كانت بنكاً أو شركة مع  
ملاحظة اختلاف الإجراءات الداخلية المتبعة  
للحصول على التمويل والثابت هو شروط التمويل  
حسب القانون واللائحة التنفيذية في كل الجهات.

في حالة عدم توافر الوحدة التي ترغب في شرائها  
وتمويلها فعليك الاتصال بالهيئة العامة لشئون التمويل العقاري أو

الجهات العاملة في التمويل العقاري لمعرفة وسيط التمويل العقاري الذي يعمل في المنطقة التي ترغب في الشراء بها لأنه أكثر دراية وخبرة بالأماكن والوحدات التي تتوافر بها شروط التمويل العقاري وللوسيط معك دور أساسي بتوعيتك بجميع شروط التمويل وما يمكن أن يناسبك ويلتئم ظروفك الشخصية والمادية وقدرتك على السداد للأقساط ويختار معك الجهة المناسبة لتمويلك وهو لا يتقاضى منك أجراً أو أتعاباً.

- تأتي الخطوة الأساسية في أن تتوجه بمفردك أو مع وسيط التمويل بالأوراق إلى الممول لتقديم طلب التمويل وسداد الرسوم وأتعاب الخبير المقيم.

- تنتهي هذه الإجراءات في فترة ما بين ١٥ أو ٢٠ يوماً في الغالب يتم فيها الاستعلام عنك وعن الأوراق المقدمة ومدى صحتها وتنتهي هذه الفترة بورود تقرير الخبير المقيم بأن الوحدة ملائمة وتتناسب مع السعر المحدد.

- يحضر البائع في اليوم المحدد بالشهر العقاري ومعه أصول مستندات الملكية والرخصة والتوكيلات إن وجد لاستلام مبلغ التمويل وبذلك يكون قد حصل على إجمالي الثمن، ويقوم بالتوقيع على العقد الثلاثيني ونقل

الملكية للمستثمر "المشتري" ثم تتم عمل إجراءات قيد  
رهن الوحدة لصالح الممول.  
- تتسلم وحدتك العقارية فوراً وتقوم بتسجيلها في الشهر  
العقاري باسمك وعلى نفقتك.

# الباب الرابع

أسئلة في التمويل العقاري



# الباب الرابع

## أسئلة في التمويل العقاري

### ١- ما هو التمويل العقاري؟.

هو التمويل للاستثمار في مجالات شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومباني المحال المخصصة للنشاط التجاري وذلك بضمان حق الامتياز على العقار أو رهنه رهناً رسمياً أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول طبقاً للقواعد والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري.

### ٢- ما هي مزايا التمويل العقاري؟.

- أطول فترة سداد ممكنة بالمقارنة بأي نظام تمويل آخر.
- التمويل قد يصل إلى نسبة ٩٠% من قيمة الوحدة السكنية المطلوب شراؤها.
- ضمان ثبات سعر العائد طوال مدة العقد حتى ولو ارتفع سعر العائد في السوق.
- إمكانية السداد المبكر للتمويل.

- نظام التمويل العقاري يوفر لك حق اختيار الشروط الخاصة بالتمويل مثل المقدم الذي يمكنك سداده وقيمة الأقساط الشهرية.

### ٣- ما هي مخاطر التمويل العقاري؟

عدم القدرة على دفع الأقساط مما قد يؤدي إلى التنفيذ على العقار.

### ٤- كيف تستخرج شهادة التصرفات العقارية (نموذج ١٩)؟

يمكنك الحصول على الشهادة بمجرد تقديم صورة عقد العقار لمكتب الشهر العقاري الذي تتبعه العقار الذي تنوي شراءه.

### ٥- ما هي البيانات التي يجب أن تتضمنها شهادة إثبات الدخل؟

لو كنت تعمل في أية جهة من الجهات قطاع خاص أو عام أو حكومة أو غيرها، لابد أن تشمل شهادة إثبات الدخل مفردات المرتب (الصافي والإجمالي) والوظيفة وتاريخ التعيين وختم جهة العمل وتوقيع المدير المسئول، أما لو كنت من أصحاب المهن الحرة فيمكنك تقديم شهادة من مصلحة الضرائب

توضح ذلك المربوط عليه الضريبة واجبة السداد خلال السنوات الثلاث الأخيرة أو أي دخل يمكن إثباته وتقبل به جهة التمويل.

## ٦- هل يمكن جميع دخل الزوج والزوجة؟.

نعم يمكنك جمع دخلك ودخل زوجتك للحصول على التمويل اللازم.

تملاً استمارة طلب التمويل وتقدم مستندات إثبات الدخل وإثبات الشخصية، وبالنسبة للمستندات التي تخص العقار المطلوب تمويله يكفي تقديم واحدة للزوجين.

## ٧- ما هي حدود قسط التمويل؟.

القسط الذي تسدده شهرياً يجب ألا يزيد على:

- ٢٥% من دخلك الشهري إذ كنت مستفيداً من صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري.
- ٤٠% من دخلك الشهري إذ كنت غير مستفيد من صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري.

## ٨- ما هي بوالص التأمين وأهميتها؟.

عند الحصول على التمويل يتم التأمين على حياتك (في حالة الوفاة أو العجز الجزئي بنسبة لا تقل عن ٥٠% لا قدر الله) وتقوم شركة التأمين في هذه الحالات بسداد رصيد التمويل بالكامل ويصبح العقار خالياً من أي ديون، كما يتم التأمين على العقار ضد مخاطر الحريق.

## ٩- كيف يمكن تقييم العقار وماذا لو اختلف سعر التقييم عن السعر المطلوب؟.

تقوم جهة التمويل بتكليف أي جهة من جهات التقييم المعتمدة بالقيام بعملية تقييم العقار، ويتم إبلاغ المستثمر بمصاريف التقييم. وفي حالة حدوث اختلاف في سعر المطلوب من صاحب العقار تلتزم جهة التمويل بسعر العقار الموجود في تقرير خبير التقييم وهو الأساس لقيمة العقار خلال عملية التمويل.

## ١٠- هل يمكن التعامل مع أصحاب المعاشات؟.

يمكن التعامل مع المعاش المبكر بشرط سداد إجمالي قيمة التمويل قبل أن يصل المستثمر إلى الحد الأقصى للسنة الذي تحدده جهة التمويل وهو ٦٠ سنة حسب الأحوال.

## **١١- هل يمكن أن تزيد القسط الشهري على الحد الأقصى للنسبة المحددة من الدخل؟.**

لا يمكن في أي حالة من الحالات الزيادة على هذه النسبة، لأن هذا الشرط يعتبر من الشروط الأساسية المنصوص عليها في قانون التمويل العقاري ولائحته التنفيذية لمراعاة التناسب بين الأعباء المعيشية والالتزامات المالية للتمويل.

## **١٢- هل يجب دائماً أن يكون التمويل بنسبة ٩٠٪ من قيمة العقار؟.**

الحد الأقصى للتمويل هو ٩٠% من قيمة العقار، لكن من الممكن أن تكون نسبة التمويل ٥٠% أو ٦٠% أو ٧٠% إلخ، حسب رغبة المستثمر ودخله وحسب المعايير الائتمانية التي تحددها جهة التمويل.

## **١٣- هل من حق جهة التمويل أن تطلب ضمانات إضافية للتمويل؟.**

نعم يمكن، حتى تستطيع تقديم التمويل للمستثمر مع مراعاة المعايير الائتمانية الخاصة بالجهة المانحة للتمويل.

## ١٤- هل يمكن التعامل مع جهة التمويل مباشرة أو عن طريق وسطاء التمويل؟.

يمكن التعامل مع جهة التمويل مباشرة، وأيضاً يمكن التعامل عن طريق أي وسيط تمويل مسجل في الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري مع العلم أن مصاريف الوساطة تتحملها جهات التمويل بالكامل.

## ١٥- ماذا يحدث لو عجز المستثمر عن سداد أقساط التمويل؟.

في حالة عدم قدرة المستثمر عن السداد لابد من إبلاغ جهة التمويل لعمل الإجراءات القانونية للتنفيذ على العقار طبقاً للنصوص اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولكن يفضل أن يقوم المستثمر (المشتري) بإيجاد مشتري جديد بموافقة جهة التمويل وبالشروط المحددة في القانون.

## ١٦- ما الجهة التي تتلقى وتفحص شكاوى التمويل

### العقاري؟.

يوجد مكتب متخصص في الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري لتلقي وفحص الشكاوى الخاصة بمخالفة أحكام قانون التمويل العقاري ولائحته التنفيذية، ويمكن إرسال الشكاوى للهيئة العامة لشئون التمويل العقاري.

## ١٧- كيف يمكن الاستفادة من صندوق ضمان ودعم

### نشاط التمويل العقاري؟.

إذا كان مجموع الدخل السنوي لا يزيد عن ١٢ ألف جنيه للفرد أو لا يزيد مجموع دخل الأسرة على ١٨ ألف جنيه ولم يسبق الحصول على أي قرض تعاوني إسكاني من أية جهة ولم يتم سلفاً تخصيص وحدة سكنية للأسرة من الدولة، يمكن للمستثمر أن يتقدم إلى صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري للاستفادة من أساليب الدعم المختلفة.



# التمويل العقاري أسئلة وأجوبة

## ١- كيف تستخرج شهادة التصرفات العقارية (نموذج ١٩)؟

يمكنك الحصول على الشهادة بمجرد تقديم صورة عقد العقار لمكتب الشهر العقاري الذي يتبعه العقار الذي تنوي شراءه.

## ٢- ما هي البيانات التي يجب أن تتضمنها شهادة إثبات الدخل؟

لو كنت تعمل في أية جهة من الجهات، قطاع خاص أو عام أو حكومة أو غيرها. لابد أن تشمل شهادة إثبات الدخل مفردات المرتب (الصافي والإجمالي) والوظيفة وتاريخ التعيين وختم جهة العمل توقيع المدير المسئول، أما لو كنت من أصحاب المهن الحرة فيمكنك تقديم شهادة من مصلحة الضرائب توضح ذلك المربوط عليه الضريبة واجبة السداد خلال السنوات الثلاث الأخيرة أو أي دخل يمكن إثباته وتقبل به جهة التمويل.

## ٣- هل يمكن جمع دخل الزوج والزوجة؟

نعم يمكنك جمع دخلك ودخل زوجتك للحصول على التمويل اللازم.

تملاً استمارة طلب التمويل وتقدم مستندات إثبات الدخل وإثبات الشخصية، وبالنسبة للمستندات التي تخص العقار المطلوب تمويله يكفي تقديم نسخة واحدة للزوجين.

#### **٤- ما هي حدود قسط التمويل؟.**

القسط الذي تسدده شهرياً يجب ألا تزيد على:

- ٢٥% من دخلك الشهري إذا كنت مستفيداً من صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري.
- ٤٠% من دخلك الشهري إذا كنت غير مستفيد من صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري.

#### **٥- ما هي بوالص التأمين وأهميتها؟.**

عند الحصول على التمويل يتم التأمين على حياتك (في حالة الوفاة أو العجز الجزئي بنسبة لا تقل عن ٥٠% لا قدر الله) وتقوم شركة التأمين في هذه الحالات بسداد رصيد التمويل بالكامل ويصبح العقار خالياً من أي ديون، كما يتم التأمين على العقار ضد مخاطر الحريق.

## **٦- كيف يمكن تقييم العقار وماذا لو اختلف سعر التقييم عن السعر المطلوب؟.**

تقوم جهة التمويل بتكليف أي جهة من جهات التقييم المعتمدة بالقيام بعملية تقييم العقار، ويتم إبلاغ المستثمر بمصاريف التقييم، وفي حالة حدوث اختلاف في سعر التقييم والسعر المطلوب من صاحب العقار تلتزم جهة التمويل بسعر العقار الموجود في تقرير خبير التقييم وهو الأساس لقيمة العقار خلال عملية التمويل.

## **٧- هل يمكن التعامل مع أصحاب المعاشات؟.**

يمكن التعامل مع المعاش المبكر بشرط سداد إجمالي قيمة التمويل قبل أن يصل المستثمر إلى الحد الأقصى للسن الذي تحدده جهة التمويل وهو ٦٠ سنة أو ٦٥ سنة حسب الأحوال.

## **٨- هل يمكن أن يزيد القسط الشهري على الحد الأقصى للنسبة المحددة من الدخل؟.**

لا يمكن في أي حالة من الحالات الزيادة على هذه النسبة، لأن هذا الشرط يعتبر من الشروط الأساسية المنصوص عليها في قانون التمويل العقاري ولائحته التنفيذية لمراعاة التناسب بين الأعباء المعيشية والالتزامات المالية للتمويل.

## **٩- هل يجب دائماً أن يكون التمويل بنسبة ٩٠% من قيمة العقار؟.**

الحد الأقصى للتمويل هو ٩٠% من قيمة العقار، لكن من الممكن أن تكون نسبة التمويل ٥٠% أو ٦٠% أو ٧٠% إلخ، حسب رغبة المستثمر ودخله وحسب المعايير الائتمانية التي تحددها جهة التمويل.

## **١٠- هل من حق جهة التمويل أن تطلب ضمانات إضافية للتمويل؟.**

نعم يمكن، حتى تستطيع تقديم التمويل للمستثمر مع مراعاة المعايير الائتمانية الخاصة بالجهة المانحة للتمويل.

## **١١- هل يمكن التعامل مع جهة التمويل مباشرة أو عن طريق وسطاء التمويل؟.**

يمكن التعامل مع جهة التمويل مباشرة، وأيضاً يمكن التعامل عن طريق أي وسيط تمويل مسجل في الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري مع العلم أن مصاريف الوساطة تتحملها جهات التمويل بالكامل.

## **١٢- ماذا يحدث لو عجز المستثمر عن سداد أقساط التمويل؟.**

في حالة عدم قدرة المستثمر عن السداد لابد من إبلاغ جهة التمويل حالاً حيث إن التأخر في سداد أكثر من قسطين قد يؤدي إلى اتخاذ جهة التمويل الإجراءات القانونية للتنفيذ على العقار طبقاً لنصوص اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١م.

## **١٣- ما الجهة التي تتلقى وتفحص شكاوى التمويل العقاري؟.**

يوجد مكتب متخصص في الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري لتلقى وفحص الشكاوى الخاصة بمخالفة أحكام قانون التمويل العقاري ولائحته التنفيذية، ويمكن إرسال الشكاوى للهيئة العامة لشئون التمويل العقاري على العنوان التالي:  
أبراج المانسترلي - شارع البحر الأعظم - الجيزة.

## **١٤- كيف يمكن الاستفادة من صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري؟.**

إذا كان مجموع الدخل السنوي لا يزيد على ١٢ ألف جنيه للفرد أو لا يزيد مجموع دخل الأسرة على ١٨ ألف جنيه ولم يسبق الحصول على أي قرض تعاوني إسكاني من أية جهة ولم يتم سلفاً تخصيص وحدة سكنية للأسرة من الدولة، يمكن للمستثمر أن يتقدم إلى صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري للاستفادة من أساليب الدعم المختلفة.

للاستعلام والتقديم: صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري، عمارات الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان طريق النصر، مدينة نصر أمام المركز الطبي للمقاولون العرب، عمارة ١١.

تليفون: ٣٤٢٠٥١٦ - ٣٤٢٠٥٢٩.

## ١٥- ما هي مزايا التمويل العقاري؟

تمويل ما تحتاجه من أموال لشراء عقار - قسط بسيط بقيمة الإيجار الجديد على ١٠ أو ٢٠ أو ٣٠ سنة مع تملك العقار بعد سداد الأقساط - أختار العقار الملائم لك في أي مكان في مصر - العقار هو الضمان الأساسي للحصول على التمويل - نسبة الخصم الذي سوف تحصل عليه من سداد قيمة العقار نقداً لمالك العقار.

## ١٦- ما هو قانون التمويل العقاري؟

يقصد به تمويل مجالات شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومباني المحال المخصصة للنشاط التجاري.

## ١٧- ما هي أنواع التمويل؟

تمويل شراء - تمويل بناء - تمويل تحسين أو تشطيب -  
إعادة التمويل.

## ١٨- ما هي المستندات المطلوبة للحصول على

### التمويل؟

صورة بطاقة الرقم القومي - شهادة إثبات الدخل -  
إيصال كهرباء حديث - صورة شخصية حديثة - صورة عقد  
ملكية العقار أو الأرض على أن يكون مسجل بالشهر العقاري أو  
قابل للتسجيل - شهادة التصرفات العقارية للعقار المطلوب لمدة  
١٠ سنوات من مكتب الشهر العقاري (نموذج ١٩ عقاري) -  
صورة ترخيص بناء العقار المطلوب تمويله - شهادة الضرائب  
العقارية (العوايد).

## ١٩- هل يوجد شرط معين للسن للحصول على تمويل

### عقاري؟

السن لا يقل عن ٢١ سنة ولا يزيد عن ٦٥ سنة في نهاية  
فترة التمويل وعند التقدم إلى التمويل لا يزيد السن عن ٥٩ سنة.

## **٣٠- ما هي الضمانات المطلوبة للحصول على التمويل العقاري؟.**

وجود دخل ثابت - العقار الذي تنوي شراءه هو الضمان الأساسي للحصول على التمويل.

## **٣٢- ما هي الجهات العاملة في مجال التمويل العقاري؟.**

شركة الأولى (التعمير للتمويل العقاري) - الشركة المصرية للتمويل العقاري (EHFC).

## **٣٣- ما هي الجهات الحكومية المشرفة على قطاع التمويل العقاري؟.**

وزارة الاستثمار - الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري - صندوق ضمان ودعم التمويل العقاري.

## **٢٤- هل من الممكن للتمويل العقاري إعادة التمويل لعقار من بنك أو شركة؟.**

نعم من الممكن بشرط أن عقد العقار أو الأرض المبنى عليها العقار مسجل بالشهر العقاري أو قابل للتسجيل.

## **٢٥- ماهي شروط الأراضي والعقارات في مدن المجتمعات العمرانية الجديدة؟.**

لا توجد شروط محددة ولكن يجب أن يتم تقديم خطاب لا مانع من التسجيل والرهن للمباني دون الأرض إلى الجهة الممولة في حالة المجتمعات العمرانية الجديدة.

## **٢٦- كيف يتم اختيار العقار المراد تمويله؟.**

يتم اختيار العقار من خلال اختيار المستثمر أو عن طريق أحد وسطاء التمويل العقاري المعتمدين أو عن طريق الموقع حيث يتوفر به قاعدة بيانات للعقارات التي تخضع للتمويل.

## **٢٧- ماهي المستندات المطلوبة للعقار المراد تمويله؟.**

صورة العقد المسجل بالشهر العقاري أو صورة عقد الأرض المبني عليها العقار المسجل بالشهر العقاري - صورة من تراخيص البناء - صورة من الرسومات الهندسية - شهادة تصرفات عقارية (نموذج ١٩ عقاري) لمدة ١٠ سنوات سابقة - إيصال سداد الضرائب العقارية (العوائد).

## **٢٨- من أين تستخرج شهادة التصرفات العقارية (نموذج ١٩ عقاري)؟.**

من مكتب الشهر العقاري الواقع في دائرته العقار .

## **٢٩- أهمية التأمين على العقار وعلى مبلغ التمويل؟.**

يلتزم المستثمر بالتأمين وذلك لما فيه من أهمية في حالة وفاة أو عجز المستثمر أو تعرض الوحدة الممولة لأي أخطار كالحريق والزلازل.

### ٣٠- ما هو دور وسيط التمويل العقاري؟

الشخص الذي يقوم بعملية الوساطة بين المستثمر ومالك العقار وجهة التمويل حيث يساعدك في تحديد العقار الذي يناسب ظروفك المادية وحساب الأقساط التي تستطيع سدادها وفترة السداد المناسبة لك وكذلك جهة التمويل المناسبة لك لتتعامل معها.

### ٣١- ما هو دور خبير التقييم العقاري؟

الشخص الذي يحدد ثمن العقار الذي يرغب المستثمر في شرائه طبقاً للقانون حيث يقوم بعمل تقرير تقديم عقاري لجهة التمويل يحدد فيه الثمن وبناء عليه يتم تحديد مبلغ التمويل المطلوب على أن يتحمل المستثمر تكاليف التقييم.

### ٣٢- كيف يتم تقييم العقار من خلال خبير التقييم العقاري؟

حدد القانون ثلاث طرق لتقييم العقار المطلوب شرائه:

- احتساب التكلفة.
- البيوع السابقة.
- رأسمالة الدخل.

### ٣٣- ماذا لو اختلف سعر التقييم عن السعر المتفق عليه؟.

في هذه الحالة يتم إخطار المستثمر بقيمة التقييم الفعلي للعقار طبقاً لسعر السوق وفي حالة إصراره على نفس العقار يتحمل فرق السعر بين التقييم وسعر الشراء المتفق عليه مع مالك العقار.

### ٣٤- ما هي المستندات المطلوبة لإثبات الدخل للحصول على التمويل؟.

إذا كنت موظفاً : شهادة إثبات الدخل ويجب أن تتضمن مفردات المرتب والمسمى الوظيفي وتاريخ التعيين وختم جهة العمل وتوقيع المدير المسئول.

إذا كنت صاحب مهنة حرة: شهادة من مصلحة الضرائب توضح دخلك المربوط عليه الضريبة واجبة السداد خلال الثلاث سنوات الماضية أو كشف حساب بنكي شخصي لمدة سنتين أو أي مستند يفيد إثبات الدخل وتقبل به جهة التمويل.

### ٣٥- من هو المقصود بذوي الدخل المنخفضة؟.

كل شخص يقل مجموع دخله السنوي عن ١٢ ألف جنيه بالنسبة للشخص الأعزب أو ١٨ ألف جنيه بالنسبة لدخل الأسرة.

### ٣٦- ما هو الحد الأقصى للقسط الشهري طبقاً للقانون؟.

القسط الشهري يجب ألا يزيد عن:

- ٢٥% من الدخل الشهري إذا كنت مستفيداً من صندوق ضمان ودعم التمويل العقاري.
- ٤٠% من الدخل الشهري إذا كنت غير مستفيداً من صندوق ضمان ودعم التمويل العقاري.

### ٣٧- هل من الممكن جمع دخل الزوج والزوجة للحصول على التمويل؟.

يمكن جمع دخل الزوج والزوجة للحصول على التمويل.

### **٣٨ - كيف يتم حساب عائد تكلفة التمويل؟.**

طبقاً لسعر الإقراض والخصم المعلن لدى البنك المركزي (٩% حالياً) + ٤% نسبة تكلفة تكلفة التمويل لدى جهة التمويل.

### **٣٩ - هل يجوز الحصول على التمويل للمصريين العاملين بالخارج؟.**

نعم من الممكن الحصول على التمويل للمصريين العاملين بالخارج.

### **٤٠ - ما هو الفرق بين الملكية ودعوى صحة التوقيع ودعوى صحة ونفاذ عقد البيع؟.**

**الملكية:** هي تملك الشخص لعقار بعقد شراء مسجل ومشهر في الشهر العقاري التابع له العقار حيث يتم تسجيل العقد وقيد برقم الشهر النهائي وهذه هي الملكية القانونية الكاملة للعقار المراد شراؤه والتي يمكن من التعامل عليها من خلال قانون التمويل العقاري.

دعوى صحة التوقيع: هي التي يكون الحكم فيها مقتصر على ثبوت صحة توقيع البائع على عقد البيع ولكنه لا يتعرض أبداً لموضوع العقار أو بنود عقد البيع بل ويجوز فيما بعد أن يعترض عليه البائع ولا يعد الحكم الصادر بصحة التوقيع حجة عليه في بيع العقار وهذه الدعوى ليس لها صلة بنقل الملكية أو بإشهار عقد البيع ولا يجوز التعامل عليها من خلال قانون التمويل العقاري.

دعوى صحة ونفاذ عقد البيع: هي التي يكون فيها الحكم الصادر بصحة ونفاذ عقد البيع بمثابة إجراء قانوني صحيح لنقل الملكية ولكن بأوجه اختلاف بسيطة عن إجراءات التسجيل ونقل الملكية المعتادة عن طريق مكتب الشهر العقاري ويمكن التعامل عليها من خلال قانون التمويل العقاري.

**21- هل يمكن أن أحصل على قرض تمويل عقاري لشقة جاري إجراءات تسجيلها بالشهر العقاري ولم ينته بعد؟.**

نعم مع تقديم ما يثبت هذه الإجراءات.



## فهرس

- ٣ - ..... مقدمة
- ٥ - ..... الباب الأول قانون التمويل العقاري
- ٧ - ..... قانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بإصدار قانون التمويل العقاري ..
- ٩ - ..... الباب الأول أحكام عامة.....
- ١٣ - ..... الباب الثاني اتفاق التمويل .....
- ١٧ - ..... الباب الثالث قيد الضمان العقاري .....
- ٢١ - ..... الباب الرابع التنفيذ على العقار .....
- ٢٩ - ..... الباب الخامس شركات التمويل العقاري.....
- ٣٣ - ..... الباب السادس ضمانات التمويل العقاري .....
- ٣٧ - ..... الباب السابع الرقابة .....
- ٤١ - ..... الباب الثامن العقوبات .....
- ٤٥ - ..... قرار مجلس الوزراء رقم ١ لسنة ٢٠٠١ .....
- ٨٧ - ..... الباب الثاني تفعيل دول التمويل العقاري.....
- ١١٤ - ..... الباب الثالث منظومة التمويل العقاري .....
- ١٢٥ - ..... نموذج الشروط الأساسية للتمويل العقاري.....
- ١٨٤ - ..... خطوات عملية للحصول على التمويل العقاري .....
- ١٩٠ - ..... الباب الرابع أسئلة في التمويل العقاري.....
- ٢٠٠ - ..... التمويل العقاري أسئلة وأجوبة.....



# بيان بإصدارات المكتب

- ١- الطرز المعمارية.
- ٢- إدارة المخاطر والأزمات في التشييد والبناء.
- ٣- كيف تكون مهندساً ناجحاً.
- ٤- المرجع الحديث للمهندس العصري.
- ٥- موسوعة التنفيذ الحديث.
- ٦- المعدلات المعمارية.
- ٧- الرخام.
- ٨- الجداول الفنية للخرسانة والتشطيبات.
- ٩- خرسانة القرن الـ ٢١ ج ١ (البوليمر).
- ١٠- خرسانة القرن الـ ٢١ ج ٢ (الفير).
- ١١- الشروخ والترميمات.
- ١٢- إضافات وكيمائيات الخرسانة.
- ١٣- العزل الحديث.
- ١٤- عزل وحماية المنشآت الخرسانية.
- ١٥- مقاييس ومواصفات وأسعار الترميمات والدهانات والعزل.
- ١٦- انهيار العمارات.
- ١٧- الإدارة الحديثة للمشروعات.
- ١٨- إدارة تنفيذ مشروعات التشييد والبناء.
- ١٩- دليل مهندس المباني ج ١.
- ٢٠- دليل مهندس المباني ج ٢.

- ٢١- إداريات المهندسين.
- ٢٢- دليل المهندس النقابي.
- ٢٣- قانون البناء الجديد ومسئولية المهندسين.
- ٢٤- الألوان من السيكلوجية إلى الديكور.
- ٢٥- موسوعة الدهانات والورنيشات المعمارية والصناعية.
- ٢٦- الدهانات الحديثة للديكور.
- ٢٧- دهانات الأخشاب.
- ٢٨- مقاييسات الدهانات.
- ٢٩- الموسوعة العقارية.
- ٣٠- التقييم العقاري.
- ٣١- التسويق العقاري.
- ٣٢- دليل المعلومات العقارية.
- ٣٣- الجمعيات والمؤسسات الأهلية.
- ٣٤- البطالة من منظور هندسي.
- ٣٥- حوار العمارة والبيئة في الأسرة العربية.
- ٣٦- خواطر هندسية.
- ٣٧- يوميات مهندس استشاري.
- ٣٨- رجل الأعمال الناجح.
- ٣٩- قل لا واكسب نفسك.
- ٤٠- قانون الضريبة على العقارات المبنية.
- ٤١- قانون التمويل العقاري.

## بيان بإصدارات الـ C.D

البيان	م	البيان	م
G.R.P – G.R.C	١١	الرخام	١
بولي كربونيت	١٢	حمامات السباحة	٢
العزل الحديث	١٣	النافورات	٣
الترميم الحديث	١٤	الطرز المعمارية	٤
مباني خفيفة وقواطع	١٥	دهانات الأخشاب	٥
الأخشاب	١٦	الألوان	٦
الفورفورجيه	١٧	الدهانات	٧
التشييد العالمي:		مخاطر التشييد:	
مركز تجاري بدبي.	١٨	البراكين.	٨
مطار عالمي بهونج كونج.	١٩	الزلازل.	٩
تليفريك بمدينة هونج كونج.	٢٠	الرياح والأعاصير.	١٠
نفق بين سويسرا وإيطاليا.	٢١		

# التمويل والرهن العقاري

حقوق الطبع والنشر محفوظة للمؤلف

رقم الإيداع المحلي (٢٠٠٩ / ١٨٦٥)

طبعة ٢٠٠٩

مع تحيات

مكتب الدراسات والاستشارات الهندسية

دكتور مهندس

حسين محمد جمعة

٢ عز الدين عمر - الهرم / الجيزة

٠٠٢٠١٠١٠٨٨٨٨٥٠ - ٠٠٢٠١٠٠٨٨٨٣٥٥٩ / ت

[www.rea-academy.com](http://www.rea-academy.com)

E-mail: [enghmg@gmail.com](mailto:enghmg@gmail.com)