اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١

استناد

مجلس الوزراء بعد الاطلاع على الدستور؛ وعلى قانون التمويل العقاري الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١؛ وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٧ لسنة ٢٠٠١ في شان الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري؛ قرر: (المادة الاولى) يعمل باحكام اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ المرافقة لهذا القرار. (المادة الثانية) في تطبيق احكام اللائحة المرافقة يقصد ب –القانون– قانون التمويل العقاري وب –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 ١٤٢٢ هـــ ( الموافق ٩ ديسمبر سنة ٢٠٠١ م ) .

رئيس مجلس الوزراء دكتور/ عاطف عبيد

اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري الباب الأول أحكام عامة

المادة ١

يكون التمويل العقاري وفقا لاحكام القانون للاستثمار في شراء او بناء او ترميم او تحسين المساكن والوحدات الادارية والمنشات الخدمية ومباني المحال المخصصة للنشاط التجاري.

المادة ٢

اذا كان العقار محل التمويل غير مسجل باسم البائع، جاز للممول ان يقبل – ضمانا للتمويل– رهن اصول عقارية مملوكة للمستثمر او لغيره او كفالة شخصية من غير المستثمر او اوراقا مالية بكامل قيمة الاقساط المستحقة او قبول المستثمر خصم قيمة اقساط التمويل من راتبه او دخله، وللممول في هذه الحالات ان يشترط على المستثمر تسجيل العقار محل التمويل باسمه ورهنه رهنا رسميا لصالح الممول خلال فترة يتفقان عليها. واذا كان العقار محل التمويل بناء

او وحدة في بناء على ارض مخصصة للمستثمر من الدولة او من احد الاشخاص الاعتبارية العامة، فللممول قبول التنازل له من المستثمر عن التخصيص ضمانا للتمويل، وذلك بعد موافقة الجهة التي خصصت الارض على اجراء هذا التنازل.

المادة ٣

تكون مزاولة نشاط التمويل العقاري وفقا للمعايير الاتية: (ا) يجب ان تكون اجراءات التمويل واضحة ومحددة على نحو يكفل معرفة المستثمر بجميع حقوقه والتزاماته، ويكون من مستندات اتفاق التمويل التي لا يكتمل بغيرها اقرار من المستثمر بانه تسلم صورة من النموذج الذي تعده الهيئة للشروط الاساسية للتمويل العقاري واطلع عليها قبل توقيعه على اتفاق التمويل. (ب) لا يجوز التمويل باكثر من تسعين في المائة من قيمة العقار. (ج) تحدد قيمة العقار لاغراض التمويل بمعرفة احد خبراء التقييم المقيدة اسماؤهم في الجداول التي تعدها الهيئة بشرط الا يكون من العاملين لدى الممول او المستثمر. (د) لا يجوز للممول توفير تمويل او اكثر، بما يجاوز عشرة في المائة من راس ماله، وذلك لمستثمر واحد وزوجه واقاربه حتى الدرجة الرابعة، او للشخص الاعتباري والاشخاص الاعتبارية الاخرى التي يساهم باكثر من عشرة في المائة من راسمالها. (هـ) في الاحوال التي يرتبط فيها مقدار التمويل بدخل المستثمر، يتم اثبات الدخل بشهادة من مصلحة الضرائب تبين دخله الذي اتخذ اساسا لمعاملته الضريبية خلال السنوات الثلاث السابقة على اتفاق التمويل، واذا كان التمويل بضمان الخصم من راتب المستثمر يكون اثبات راتبه بشهادة معتمدة من جهة عمله. (و) لا يجوز ان يزيد قسط التمويل على اربعين في المائة من مجموع دخل المستثمر من غير ذوي الدخول المنخفضة المنصوص عليها في المادة (٦).

المادة ٤

على الجهات التي ترغب في اقامة مشروعات بناء مساكن اقتصادية تباع لذوي الدخول المنخفضة المنصوص عليهم في المادة (٦) بنظام التمويل العقاري وبالمزايا التي يقررها القانون في هذا الخصوص، التقدم بطلب الى صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري مصحوبا بدراسات وافية عن المشروع تتضمن عدد وحداته ومساحاتها والقيمة التقديرية لاثمانها وغير ذلك من العناصر المتصلة بالمشروع. ويبرم الصندوق اتفاقا مع الجهة الراغبة

في اقامة المشروع ومع من يقبل تمويله، يتناول جميع الاحكام المنظمة لاقامة المشروع واسلوب بيع وحداته السكنية وتمويلها وتحديد نسبة الدعم الذي يقدمه الصندوق.

المادة ٥

يتم تسليم اراضي الدولة التي تخصص لبناء مساكن اقتصادية لذوي الدخول المنخفضة بنظام التمويل العقاري الى الصندوق، ويؤدي الصندوق الى الجهة الادارية المختصة نصف تكلفة تزويد تلك الاراضي بالمرافق، ويسترد الصندوق ما اداه وذلك على النحو الذي ينظمه الاتفاق المنصوص عليه في المادة (٤) من هذه اللائحة.

المادة ٦

يقصد بذوي الدخول المنخفضة في تطبيق احكام القانون وهذه اللائحة كل شخص لا يجاوز مجموع دخله السنوي تسعة الاف جنيه، او اثنا عشر الف جنيه اذا كان متزوجا او يعول. وتكون الاولوية في توفير التمويل للحصول على مسكن اقتصادي للمستثمر الاقل دخلا، وعند تساوي الدخل يفضل من تكون اسرته اكثر عددا.

الباب الثاني التصرف في العقار الضامن وتأجيره والتعجيل بالوفاء

المادة ٧

على المستثمر الراغب في التصرف في العقار الضامن او في ترتيب حق عيني عليه او في تاجيره او في تمكين الغير من الانفراد بشغله ان يحصل على موافقة الممول الكتابية على ذلك بناء على طلب مكتوب يوجه اليه قبل الموعد المحدد للتصرف او الايجار او الشغل بمدة لا تقل عن ثلاثين يوما.

المادة ٨

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

المادة ٩

يجوز للممول ان يشترط، للموافقة على تاجير المستثمر للعقار او شغل الغير له، تقديم اقرار كتابي بحوالة حقه في اجرة العقار او مقابل شغله الى الممول وباعلان المستاجر او الشاغل بالحوالة، وذلك وفاء لمستحقات الممول لدى المستثمر وفقا لاتفاق التمويل العقاري.

المادة ١٠

لا يجوز للممول ان يرفض طلب المشار اليه في المادة (٧) الا لاسباب جدية تتعرض معها مصالحه وحقوقه للخطر، وعلى ان يقوم الممول باخطار الطالب باسباب الرفض بموجب خطاب مسجل بعلم الوصول وذلك خلال ثلاثين يوما من استلام الطلب والا اعتبر موافقا عليه.

المادة ١١

اذا رغب المستثمر في التعجيل بالوفاء بكل او بعض اقساط الثمن او التمويل، وجب عليه اخطار الممول بذلك قبل موعد السداد المعجل بفترة لا تقل عن ثلاثة اشهر، ويتم في هذه الحالة خفض الاقساط المستحقة عليه وفقا لجدول يرفق باتفاق التمويل يحدد القيمة المخفضة التي يتم الوفاء بها بحسب التاريخ الذي يتم الوفاء فيه من سنوات اقساط التمويل.

الباب الثالث قيد الضمان العقاري وحوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل

المادة ١٢

يقدم طلب قيد الضمان العقاري من الممول او المستثمر تطبيقا لاحكام القانون الى مكتب الشهر العقاري الكائن في دائرته العقار متضمنا البيانات الاتية: (ا) اسماء وبيانات كل من الممول والمستثمر. (ب) قيمة الاقساط والحقوق المضمونة. (ج) الموعد المحدد لانتهاء الوفاء باقساط الثمن او التمويل. ويجب ان يرفق بالطلب المشار اليه اتفاق التمويل العقاري وسند ملكية العقار باسم المستثمر او ضمان التمويل باسم الممول.

المادة 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 بان يستوفى ما يزم من مستندات خلال مهلة لا تقل عن ثلاثة ايام. ويكون البت في الطلب او التكليف باستيفاء المستندات خلال اسبوع من تاريخ تقديمه. ولا يجوز رفض القيد الا بسبب عدم استيفاء المستندات اللازمة لاجرائه. وفي جميع الاحوال يجب اخطار الطالب بقبول الطلب او باستيفاء المستندات او برفض الطلب مسببا بخطاب مسجل بعلم الوصول وفقا لاحكام القانون.

المادة ١٤

يجب ان يتضمن اتفاق حوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل العقاري الى الجهة المرخص لها بمزاولة نشاط التوريق، والذي يصدر بنموذجه قرار من الوزير المختص بالشئون الاقتصادية، ما ياتي: (ا) قبول الممول حوالة حقوقه الناشئة عن اتفاق التمويل العقاري الى المحال له. (ب) بيان المقابل الذي التزم به المحال له مقابل الحوالة وشروط الوفاء بهذا المقابل. (ج) بيان تفصيلي بالحقوق المحالة بما في ذلك الاقساط الخاصة بكل عملية تمويل والعقار الضامن لها وشروط الضمان وبيانات المدين بها. (د) التزام الممول بتحصيل الاقساط التي تمت حوالتها بصفته نائبا عن المحال له مقابل عمولة تحصيل يحددها الاتفاق.

المادة ١٥

مع عدم الاخلال بضمان الممول للوفاء بالحقوق الناشئة عن الاوراق، يجوز الاتفاق على ضمان الغير للوفاء بالحقوق الناشئة عن الاوراق المالية التي تصدرها الجهة التي تباشر نشاط

التوريق على الا يقل تصنيفه الائتماني عن المستوى الذي تحدده الهيئة العامة لسوق المال وان يشمل الضمان كافة الاقساط المستحقة والا يكون معلقا على اي شرط.

المادة ١٦

على الممول ان يفصح للمحال له عن اسماء المستثمرين المدينين بالحقوق التي تمت حوالتها وبالضمانات المقدمة منهم وبما قاموا بوفائه من اقساط ومواعيد الوفاء وحالات الامتناع عنه، وذلك كله دون حاجة الى الحصول على موافقة المستثمرين على هذا الافصاح.

الباب الرابع التنفيذ على العقار الضامن

المادة ١٧

لا يجوز للممول البدء في اجراءات التنفيذ على العقار الضامن الا بعد انذار المستثمر على يد محضر بالوفاء او بتقديم ضمان كاف بحسب الاحوال، على ان يتضمن الانذار ما ياتي: (ا) تنبيه المدين بالوفاء او بتقديم ضمان كاف. (ب) بيان بالاقساط الواجب الوفاء بها او بالضمان الذي يقبله الممول. (ج) تحديد المدة التي يجب على المستثمر خلالها الوفاء او تقديم الضمان على الا تقل عن ستين يوما من تاريخ الانذار. (د) التنبيه على المستثمر بان انقضاء المهلة المحددة بالانذار دون الاستجابة له يترتب عليه حلول اجال الاقساط المتبقية وفقا لاتفاق التمويل العقاري. (هـ) تعيين موطن مختار للممول.

المادة ١٨

يبدا التنفيذ باعلان المستثمر والمتصرف اليه وصاحب الحق العيني والمستاجر وحائز العقار باتفاق التمويل بعد وضع الصيغة التنفيذية عليه مع تكليف المستثمر بالوفاء على ان يتضمن الاعلان: (ا) بيان جهة وتاريخ وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق التمويل. (ب) التكليف بالوفاء بكامل المبالغ المتبقية طبقا لاتفاق التمويل خلال مدة لا تقل عن ثلاثين يوما من تاريخ اعلان التكليف بالوفاء. (ج) وصف العقار مع بيان موقعه ومساحته وحدوده.

المادة ١٩

يقوم الممول باعلان مكتب الشهر العقاري الواقع بدائرته العقار محل التنفيذ باتفاق التمويل بعد وضع الصيغة التنفيذية عليه وبتكليف المدين بالوفاء وذلك للتاشير به على هامش قيد الضمان العقاري خلال مدة لا تجاوز اسبوعا من تاريخ الاعلان، وعلى الممول اعلان جميع الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار وحائزة بالاتفاق بعد وضع الصيغة التنفيذية عليه وبالتكليف بالوفاء والا كان التكليف غير نافذ في حقهم.

المادة ٢٠

يقوم التاشير بالسند التنفيذي في مكتب الشهر العقاري مقام تسجيل تنبيه نزع الملكية، ويترتب عليه اعتبار العقار محجوزا من تاريخ التاشير به.

المادة ٢١

يعين قاضي التنفيذ في قراره الصادر بمباشرة اجراءات بيع العقار وكيلا عقاريا لمباشرة اجراءات البيع بالمزاد العلني وذلك من بين الوكلاء المقيدة اسماؤهم في سجل تمسكه الهيئة لهذا الغرض وفقا لاحكام الباب السادس من هذه اللائحة على الا تكون له مصلحة مباشرة او غير مباشرة من البيع او مع الممول او المستثمر. ويامر قاضي التنفيذ في قراره الصادر بمباشرة اجراءات البيع طالب التنفيذ بوضع مبلغ يقدره في خزينة المحكمة المختصة لحساب مصروفات التنفيذ.

المادة ٢٢

يحدد اثنان من خبراء التقييم المقيدة اسماؤهم لدى الهيئة الثمن الاساسي للعقار محل التنفيذ بناء على طلب الوكيل العقاري على ان يتم التقييم وفقا للمعايير الاتية: (ا) قيمة العقار عند شرائه. (ب) التعديلات التي طرات على العقار بعد شرائه. (ج) اثر معدلات التضخم على سوق العقار. (د) القيمة السوقية وقت التقييم لعقارات مماثلة في ذات المنطقة او في مناطق مشابهة.

المادة ٢٣

يقوم الوكيل العقاري بوضع قائمة شروط بيع العقار بالمزاد العلني خلال خمسة عشر يوما من تاريخ التاشير بالسند التنفيذي على ان تتضمن ما ياتي: (ا) تعيين العقار محل التنفيذ ومساحته وموقعه وحدوده وغير ذلك من البيانات التي تفيد في بيان اوصافه. (ب) جهة وتاريخ وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق التمويل العقاري. (ج) تاريخ وجهة التاشير بالسند التنفيذي لدى مكتب الشهر العقاري. (د) تاريخ وساعة ومكان اجراء البيـــع. (هـــ) شروط البيع والثمن الاساسي للعقار. (و) تجزئة العقار الى صفقات ان كان لذلك محل مع ذكر الثمن الاساسي لكل صفقة. (ز) مقدار تامين الاشتراك في المزاد على الا يقل عن واحد في المائة ولا يجاوز خمسة في المائة من الثمن الاساسي للعقار.

المادة ٢٤

على الوكيل العقاري قبل البدء في اجراءات المزايدة التحقق من اعلان ذوي الشان في المواعيد المنصوص عليها في المادة (١٩) من القانون بقائمة شروط البيع وتحديد مقادير التدرج في العروض واعلان الحاضرين بها.

المادة ٢٥

يقوم الوكيل بايداع حصيلة البيع خزينة المحكمة خلال ثلاثة ايام من تاريخ حكم ايقاع البيع.

المادة ٢٦

تقدر اتعاب الوكيل العقاري بقرار من قاضي التنفيذ وفقا لما بذله الوكيل من جهد لانجاز اجراءات البيع والوقت الذي استغرقته تلك الاجراءات على الا تجاوز ثلاثة في المائة من القيمة التي رسا بها المزاد.

الباب الخامس شركات التمويل العقاري

المادة ٢٧

يجب ان تتخذ الشركة التي يرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري شكل شركة المساهمة المصرية، وان يكون لها راس مال مصدر لا يقل عن خمسين مليون جنيه ولا يقل المدفوع منه عند التاسيس عن الربع، وان يتم الوفاء بالباقي خلال مدة لا تجاوز سنة من تاريخ قيد الشركة بالسجل التجاري.

المادة ٢٨

يقدم طلب الترخيص على النموذج الذي تعده الهيئة لذلك، على ان يرفق به ما ياتي: (ا) العقد الابتدائي للشركة ونظامها الاساسي. (ب) السجل التجاري للشركة. (ج) بيان بمؤهلات وخبرات مديري الشركة ومديري الفروع. (د) اقرار من مؤسسي الشركة ومديريها بعدم صدور حكم بافلاس اي منهم خلال السنوات الخمس السابقة او شهادة برد اعتباره. (هـ) اقرار من مؤسسي الشركة ومديريها واعضاء مجلس ادارتها بعدم سبق الحكم على اي منهم خلال السنوات الخمس السابقة بعقوبة جناية او عقوبة جنحة في جريمة ماسة بالشرف او الامانة او شهادة برد اعتباره. (و) شهادة من مراقبين للحسابات من المقيدة اسماؤهم لدى الهيئة بقبول مراجعة حسابات الشركة. (ز) الايصال الدال على سداد رسم طلب الترخيص.

المادة ٢٩

يكون رسم الترخيص خمسة الاف جنيه للشركات التي لا يجاوز راسمالها خمسين مليون جنيه وعشرة الاف جنيه للشركات التي يجاوز راسمالها هذا الحد.

المادة ٣٠

يشترط لمنح الترخيص ما ياتي: (ا) استيفاء المستندات المشار اليها في المادة (٢ . (ب) ان يتوافر في المدير التنفيذي للشركة خبرة في احد مجالات العمل المصرفي او التمويلي لا تقل عن عشر سنوات بعد الحصول على مؤهل عال في ذات المجال. (ج) ان يتوافر في مديري

الادارات المالية والقانونية والهندسية وفي مديري الفروع خبرة عملية في احد مجالات العمل المصرفي او التمويلي او القانوني لا تقل عن عشر سنوات بعد الحصول على مؤهل عال.

المادة ٣١

تقوم الهيئة باعطاء طالب الترخيص شهادة باستلام الطلب والمستندات المرفقة به، وتكليف الطالب، بموجب بيان يسلم اليه خلال عشرة ايام من تاريخ تقديم الطلب، باستيفاء ما قد يلزم من مستندات خلال الثلاثة اشهر التالية لهذا التكليف والا سقط طلبه. وعلى الهيئة البت في طلب الترخيص واخطار الطالب بقرارها في شانه بموجب كتاب مسجل بعلم الوصول، وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ استيفاء المستندات.

المادة ٣٢

يصدر بالترخيص قرار من مجلس ادارة الهيئة، ولا يجوز رفض الترخيص الا بقرار مسبب وفي الحالات المبينة في المادة (٣١) من القانون.

المادة ٣٣

تقيد الشركات التي يرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري في سجل قيد الاشخاص الاعتبارية العامة والشركات الذي تعده الهيئة لهذا الغرض، ويتضمن القيد بيانات كل شركة وراسمالها وعناوين فروعها واسماء اعضاء مجلس ادارتها ومديريها ومراقبي حساباتها.

المادة ٣٤

على الشركة المرخص لها ان تقدم الى الهيئة قوائمها المالية معتمدة من مراقبي الحسابات وذلك خلال شهر من تاريخ نهاية الستة اشهر المنصوص عليها في الفقرة الثانية من المادة (٣٣) من القانون.

المادة ٣٥

تلتزم الشركة المرخص لها بما ياتي: (ا) ان يتم تقييم اصول الشركة وفقا لمعايير المحاسبة المصرية وبمراعاة معايير المراجعة المصرية التي تحددها القرارات الوزارية الصادرة في هذا الشان. (ب) الا تقل نسبة كفاية راس مال الشركة عن عشرة في المائة من اجمالي الاصول. (ج) الا تزيد نسبة الاصول المتداولة للشركة على خصومها المتداولة باكثر من (٢٥%). (د) الا يزيد اجمالي القروض التي حصلت عليها الشركة على عشرة امثال راسمالها. (هـ) وضع القواعد اللازمة لضمان حسن سير العمل طبقا للفقرة الرابعة من المادة (٣٢) من قانون التمويل العقاري.

المادة ٣٦

على الشركة الراغبة في وقف نشاطها، او تصفية اصولها او جزء منها يزيد على ٥٠% او الاندماج مع شركة اخرى تعمل في ذات النشاط او في غيره ان تتقدم بطلب بذلك الى الهيئة على النموذج الذي تعده لهذا الغرض مرفقا به ما ياتي: اولا- بالنسبة للتوقف: (ا) بيان بالاسباب الداعية للتوقف. (ب) قرار مجلس الادارة والجمعية العامة غير العادية بالتوقف وتقرير مراقبي الحسابات بشانه. (ج) التدابير المقترح اتخاذها لتصفية اصول الشركة وخصومها بما يكفل حماية مصالح المساهمين والعاملين بالشركة والدائنين لها. (د) التدابير المقترحة لحوالة حقوق والتزامات الشركة في نشاط التمويل العقاري الى جهات اخرى مرخص لها بمزاولة هذا النشاط. ثانيا- بالنسبة لتصفية الاصول: (ا) بيان بالاسباب الداعية لتصفية كل الاصول او جزء منها يزيد على (٥٠%) من قيمتها السوقية. (ب) قرار مجلس الادارة والجمعية العامة غير العادية بالتصفية وتقرير مراقبي الحسابات بشانه. (ج) التدابير المقترحة لحوالة حقوق والتزامات الشركة في نشاط التمويل العقاري وفقا لاتفاقات التمويل التي يتم تصفيتها الى جهات اخرى مرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري. ثالثا- بالنسبة للاندماج: (ا) بيان بالاسباب الداعية للاندماج وشروطه. (ب) مشروع قرار الاندماج. (ج) قرار مجلس الادارة والجمعية العامة غير العادية بالاندماج وتقرير مراقبي الحسابات بشانه. (د) التقدير المبدئي لقيمة اصول وخصوم الشركات المندمجة والاسس التي بنى عليها التقدير. (هـ) اسلوب تحديد حقوق والتزامات المساهمين في الشركات المندمجة. (و) التدابير

المقترحة لحوالة اتفاقات التمويل الى الشركة الناتجة عن الاندماج والمرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري وفقا لاحكام القانون.

المادة ٣٧

تقوم الهيئة باخطار طالب توقف النشاط او تصفية الاصول اوالاندماج بحسب الاحوال بالموافقة على الطلب او برفضه بقرار مسبب وذلك خلال ثلاثين يوما من تقديمه ويجب ان يكون الرفض لاسباب جدية تتعلق باعتبارات استقرار نشاط التمويل او مصالح المستثمرين او المساهمين وذلك خلال ثلاثين يوما من تقديم الطلب.

الباب السادس خبراء التقييم والوكلاء العقاريون والوسطاء (الفصل الأول) أحكام عامة

المادة ٣٨

تسري احكام هذا الفصل على خبراء التقييم والوكلاء العقاريين ووسطاء التمويل العقاري.

المادة ٣٩

على من يرغب في القيد لدى الهيئة في جداول خبراء التقييم او الوكلاء العقاريين او وسطاء التمويل العقاري ان يتقدم اليها بطلب على النموذج الذي تعده لذلك.

المادة ٤٠

يجب ان تتوافر في طالب القيد في الجداول المشار اليها في المادة السابقة الشروط الاتية: (ا) ان تتوافر لديه خبرة لا تقل عن خمس سنوات في المجال الذي يرغب القيد فيه. (ب) ان يكون حاصلا على مؤهل متوسط على الاقل بالنسبة الى خبراء التقييم ووسطاء التمويل العقاري، ومؤهل عال بالنسبة الى الوكلاء العقاريين. (ج) الا يكون قد سبق الحكم عليه بعقوبة جناية، او في جريمة مخلة بالشرف او الامانة او اشهر افلاسه او اعساره، ما لم يكن قد رد اليه اعتباره.

المادة ٤١

تصدر الهيئة قرارها بقبول الطلب او برفضه خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تقديمه او استيفاء البيانات والمستندات المتعلقة به، ويجب ان يكون القرار مسببا في حالة الرفض، وتلتزم الهيئة باخطار مقدم الطلب بقرارها بخطاب مسجل بعلم الوصول خلال ثلاثة ايام من تاريخ صدوره.

المادة ٤٢

لمقدم الطلب ان يتظلم من قرار رفض طلبه، وذلك خلال ستين يوما من تاريخ اخطاره او علمه بقرار الرفض وتبت في التظلم خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديمه لجنة يصدر بتشكيلها قرار من الوزير المختص بالشئون الاقتصادية.

المادة ٤٣

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

(الفصل الثاني) خبراء التقييم

المادة ٤٤

لخبراء التقييم ان يطلبوا من اطراف اتفاق التمويل العقاري ما يرونه من بيانات او مستندات لازمة لعملية التقييم.

المادة ٤٥

على خبراء التقييم اخطار اطراف اتفاق التمويل بخطاب مسجل بعلم الوصول بقيمة العقار في تقرير مكتوب ومذيل بتوقيعه ورقم وتاريخ قيده في الجدول وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ

طلب التقييم. وعلى الخبراء ان يراعوا عند اجراء عملية تقييم العقار المعايير المنصوص عليها في المادة (٢٢

المادة ٤٦

يحظر على خبراء التقييم تحديد قيمة العقارات اذا كانت مملوكة لهم او لاي من اقاربهم حتى الدرجة الرابعة او لاحد من تابعيهم او شركائهم او من ينوبون عنهم، او كانت تربطهم علاقة باحد اطراف التمويل العقاري، كما يحظر عليهم شراء عقار قام بتقييمه.

المادة ٤٧

اذا لم يقبل واحد او اكثر من اطراف اتفاق التمويل العقاري التقييم الذى اجرى تطبيقا للمادة (٤) من القانون، تولت الهيئة بناء على طلب من الطرف المعترض تكليف خبيرين اخرين باعادة تقييم العقار، على ان يتحمل طالب اعادة التقييم اتعابه.

المادة ٤٨

يضع مجلس ادارة الهيئة قواعد واجراءات تقدير اتعاب خبراء التقييم.

(الفصل الثالث) وسطاء التمويل العقاري

المادة ٤٩

يلتزم الوسيط بتسليم طالب التمويل صورة من النموذج الذي تعده الهيئة بالشروط الاساسية للتمويل العقاري، وبان يعرض شروط التمويل ومخاطره على طالب التمويل ويجب ان يرفق مع اتفاق التمويل اقرارات المستثمر بان تسلم تلك الصورة واطلع عليها قبل التوقيع على اتفاق التمويل.

المادة ٥٠

يتم تحديد اجر الوسيط بالاتفاق مع الممول على الا يجاوز الحد الذي يصدر بتعيينه قرار من مجلس ادارة الهيئة.

المادة ٥١

يحظر على الوسيط ان يتقاضى اجرا او عمولة او ان يحصل على اي منفعة تتصل بعمله الا من الممول الذي فوضه في السعي الى ابرام العقد.

المادة ٥٢

على الوسيط ان يقيد في دفاتره جميع عمليات التمويل العقاري التي يتوسط فيها وان يحفظ الوثائق المتعلقة بها وان يعطى من كل ذلك صورا طبق الاصل لمن يطلبها من المتعاقدين او للهيئة.

الباب السابع ضمانات التمويل العقاري

المادة ٥٣

لمن يرغب من ذوي الدخول المنخفضة الحصول على دعم لشراء مسكن اقتصادي ان يتقدم بطلب بذلك الى احد مكاتب صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري على النموذج الذي يعده لهذا الغرض مرفقا به ما ياتي: (ا) وصف للعقار وموقعه. (ب) خطاب من بائع العقار بالموافقة على البيع. (ج) شهادة من خبراء تقييم العقارات باقرار الثمن المعروض. (د) شهادة باثبات الدخل السنوي للطالب. (هـ) اية مستندات اخرى يطلبها الصندوق.

المادة ٥٤

يقوم الصندوق بدراسة طلب الدعم واخطار الطالب بالقرار الصادر بشانه خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديمه. ويجب ان يتضمن القرار في حال الموافقة تحديد نسبة الدعم الذي يقدمه

الصندوق وموعد واجراءات التعاقد بما يكفل توفير الدعم خلال مدة لا تجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ قبول الطلب.

المادة ٥٥

يتولى الصندوق ضمان الوفاء باقساط التمويل العقاري الذي يثبت التعثر في الوفاء بها لاسباب عارضة، وذلك بما لا يجاوز ثلاثة اقساط. ويبين النظام الداخلي للصندوق قواعد واجراءات اثبات وتقدير تلك الاسباب، واسترداد الصندوق لقيمة ما اداه من اقساط. ولا يجوز للصندوق تكرار هذا الوفاء بالنسبة الى المستثمر الواحد قبل خمس سنوات.

المادة ٥٦

اذا اشترط الممول على المستثمر ان يؤمن لصالحه بقيمة حقوقه وفقا لاتفاق التمويل العقاري ضد مخاطر الوفاة او العجز، تعين ان يكون ذلك لدى شركة تامين مصرية ووفقا للشروط الاتية: (ا) قيام شركة التامين بسداد مبلغ التامين للمؤمن له بناء على شهادة وفاة المستثمر او شهادة طبية بعجزه الكلي او الجزئي بنسبة لا تقل عن خمسين في المائة صادرة من احدى الجهات الطبية التي تحددها شركة التامين بالاتفاق مع الهيئة. (ب) التزام المستثمر باداء قسط التامين وتقديم ما يفيد السداد الى الممول.

المادة ٥٧

على الممول اخطار المستثمر شهريا بالبيانات الاتية: (ا) قيمة التمويل الاصلي والتكاليف الاجمالية المستحقة عليها منذ بداية التمويل وحتى تمام السداد. (ب) قيمة ما اداه الممول من اقساط السداد وما اداه من تكاليفه حتى تاريخ الاخطار. (ج) قيمة الاقساط وتكاليف التمويل المتبقية. (د) اية رسوم او تكاليف او مصاريف تم خصمها من حسابه ولو كانت تنفيذا لنص القانون او لشرك اتفاقي او حكم قضائي. (هـ) اي تغيير يطرا على عنوان الممول الذي يلتزم المستثمر بالسداد لديه. (و) اي تغيير يطرا على تكلفة التمويل. (ز) اية معلومات تتصل بعلم الممول مما يمكن ان يؤثر على ضمانه العقاري.

المادة ٥٨

ينشا لدى الهيئة مكتب يختص بتلقي وفحص الشكاوى التي يقدمها اصحاب الشان من المتعاملين بالتمويل العقاري، ويشكل المكتب من عدد كاف من العاملين بالهيئة.

المادة ٥٩

تقدم الشكوى الى المكتب من صاحب الشان او نائبه كتابة وتقيد في سجل يعد لهذا الغرض. ويسلم لمقدم الشكوى ايصال بتاريخ تقديمها ورقم قيدها بالسجل.

المادة ٦٠

يجب على المكتب اخطار مقدم الشكوى بنتيجة فحصها وما اتخذ من اجراءات بشانها خلال مدة لا تجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ تقديمها. وعلى المكتب اعداد تقرير نصف سنوي يعرض على مجلس ادارة الهيئة يتضمن اعداد موضوعات الشكاوى وما تم فيها من اجراءات وما يراه من ملاحظات واقتراحات.

المادة ٦١

يجوز لكل ذي شان الاطلاع لدى الهيئة على السجلات والتقارير والمستندات وغيرها من الاوراق المتعلقة بنشاط التمويل العقاري والحصول على مستخرجات رسمية منها، وذلك وفقا لاحكام المادة (٤٣) من القانون، ومقابل اداء رسم مقداره خمسون جنيها للاطلاع، وعشرة جنيهات عن كل ورقة من اوراق المستخرجات الرسمية بحد اقصى مائة جنيه