

عقد تمويل عقاري لشراء وحدة سكنية ضمن وحدات الإسكان الاجتماعي
طبقاً لأحكام قانون التمويل العقاري رقم 148 لسنة 2001 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما
والقانون رقم 93 لسنة 2018 بشأن الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري

إنه في يوم الأربعاء الموافق 2021/03/03

تم التعاقد بين كل من:

أولاً:-

صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري والكتن مقره 46944 شارع الجيزة - الدقي - الجيزة.

ويمثله قانوناً في هذا العقد السيد الأستاذ/..... بصفته الرئيس التنفيذي والممثل القانوني للصندوق بموجب قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ويوقع عنه في هذا العقد السيد للمهندس/ بصفته مدير مديرية الإسكان بمحافظة القاهرة رئيس جهاز تنمية مدينة 6 أكتوبر بموجب

طرف أول (بائع)

ثانياً:-

السيد / خيس محمد احمد محمد - مصري الجنسية - مسلم الديانة - ثابت الشخصية بموجب بطاقة رقم 28512082600478 صادرة بتاريخ 2019/ 11 ومقيم في - 22 الحى المباس - مجاوره 5 - 6 أكتوبر ثان - الجيزة / بدون عمل

طرف ثاني (مستثمر)

ثالثاً:

المصرف المتحد (شركة مساهمة مصرية) مرخص له بالعمل وفقاً لأحكام القانون رقم 148 لسنة 2001 ولائحته التنفيذية ومركزه الرئيسي كمن في 106 شارع القصر العيني - القاهرة ويمثله السيد الأستاذ / أشرف عبد الفتاح طاهر القاضي بصفته رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب أو من ينوب عنه من السادة المحامين بالمصرف المتحد ، وموطنه المختل القطاع القانوني الكائن في 4 شارع الموسيقار علي إسماعيل - ميدان المسلة - الدقي / محافظة الجيزة .

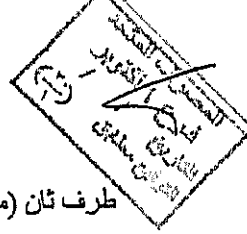
طرف ثالث (ممول)

تمهيد

في ضوء ميلرة البنك المركزي المصري من ضرورة تحفيز جهات التمويل العقاري وتشجيعها على التوسع في مجال التمويل العقاري مع توجيهها للاهتمام بمحدودي الدخل أيضاً منه بالمسؤولية الاجتماعية التي تقع على عاتقه بخلاف دوره الاقتصادي، على أن يتم ذلك من خلال تحقيق إصلاح هيكلي للتمويل العقاري من خلال إتاحة التمويل طويل الأجل بأسعار عند منخفضة لضمان توفير الدعم المناسب للمحدودي الدخل، فضلاً عما يقوم به صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري من تقديم دعم نقدي لجزء من مقدم ثمن الوحدة قللة محدودي الدخل وكذلك تقديم دعم للعقد وعلى أن يقوم المستثمر (الطرف الثاني) بسداد باقي مقدم ثمن الوحدة.

وحيث أن الطرف الأول (البائع) يمتلك الوحدة السكنية رقم 21 بدور رقم (الخامس) الكفنة بلعقل رقم 1145 - المنفذة بمعرفة الهيئة الهندسية مشروع 1185 عماره - جنوب وصلة دهور - حدائق أكتوبر بمساحة 290 تقريباً تحت العزل والأمانة ويرغب في بيعها.

وحيث أن الطرف الثاني (المستثمر) يرغب في شراء هذه الوحدة بنظم التمويل العقاري طبقاً لأحكام قانون التمويل العقاري الصادر بالقانون رقم 148 لسنة 2001 ولائحته التنفيذية وتعديلاتها، وقانون الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري رقم 93 لسنة 2018 وقرارات مجلس إدارة الصندوق تطبيقاً له وقرارات البنك المركزي المصري ويتفق التعاون المشترك المحرر بين الطرفين الثالث "الممول" وصندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري بتاريخ 2018/05/29 جزء متمم لهذا العقد . على أن يبلغ مبلغ 30857 جم (فقط ثلاثون ألف ومئتمائة وسبعة وخمسون جنيهاً مصرياً لاغير) من قيمة هذه الوحدة المبنية بإئند الثاني من هذا الاتفاق - والتي تم تقييمها بمبلغ وقدره 184000 جم (فقط مائة أربعة وثمانون ألف جنيهاً مصرياً لاغير) بمعرفة وزارة الإسكان وقد قبل أطراف هذا الاتفاق هذا التقييم - على أن يسد الباقي على أساس محددة على النحو الوارد بهذا الاتفاق، وفي ذات الوقت يقبل الطرف الأول (البائع) بحالة حقة في هذه الأساس إلى الطرف الثالث (الممول) بمقابل معجل بلفسروط التي يتفق عليها بحيث يسد الطرف الثاني (المستثمر) الأساس إلى الطرف الثالث (الممول) طبقاً للجدول المرفق.



طرف أول (بائع)

طرف ثان (مستثمر) I

طرف ثالث (ممول)

خيس محمد

إطلاق صفحا

حيث أن الطرف الثاني (المستثمر) يقر أنه حصل على الدعم الذي يقدمه صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري في هذا الشأن "المتن" في دعم مقدم من الوحدة المبيعة أو دعم جزء من الأقساط الشهرية المستحقة أو دعم هذا المقدم وإسقاط التمويل معاً"؛ ويلتزم بالشروط التي يضعها الصندوق وفقاً للنموذج الملحق بهذا الاتفاق والمعد لهذا الغرض كما يلتزم أيضاً مع المعول بشروط وأحكام ميليرة البنك المركزي المصري للتمويل العقاري. ويد أن أقر الأطراف الثلاثة بأكمل أهليتهم القانونية للتعاقد والتصرف اتفقوا على الآتي :

البند الأول

تعتبر الملاحق المرفقة بهذا الاتفاق وما تضمنه من تمهيد جزء لا يتجزأ من العقد ومكملة وبمقتضى شروطه ، كما تعتبر أحكام قانون التمويل العقاري الصادر بالقانون رقم 148 لسنة 2001 ولائحته التنفيذية وتعليماتها والقرارات الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية تنفيذاً لهما والقانون 93 لسنة 2018 بإصدار قانون الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري وقرارات مجلس إدارة الصندوق الصادر تطبيقاً له وقرارات البنك المركزي المصري وإتفاق التعاون المشترك المحرر بين الطرف الثالث "الممول" وصندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري بتاريخ 2018/05/29 جزء متما لهذا العقد ، وتسرى أحكامهم فيما لم يرد بشأنه نص خاص في هذا الاتفاق ، كما يكون لهما الأولوية في التطبيق عند التعارض مع غيرهم من أحكام ، وتكون كافة مرفقات وملاحق هذا العقد جزء لا يتجزأ منه ومعمل لبقونه .

البند الثاني

موضوع الاتفاق

باع وأسقط وتزول الطرف الأول (الباع) بموجب هذا الاتفاق وكافة الضمانات القفوية والقانونية إلى الطرف الثاني (المستثمر) الوحدة السكنية دون حصة في الأرض والأجزاء المشتركة والسطح والواجهات) ويبلغها تفصيلاً كما يلي :-

بيان العقار الكائن به الوحدة محل الاتفاق وحدوده :

رقم 1145 المنقذة بمعرفة الجيئة الهندسية مشروع 1185 عماره - جنوب وصله دهنشور - حدائق أكتوبر
الحد البحري : الحد الشرقي :
الحد القبلي : الحد الغربي :
وصف العقار :

(2) بيان الوحدة محل الاتفاق

الوحدة رقم 21 بالنور الخامس بلعتر رقم 1145

وحودها كالتالي :-

الحد البحري : الحد الشرقي :
الحد القبلي : الحد الغربي :
بمساحة : 290 تقريباً.

البند الثالث

الملكية

يقر الطرف الأول (الباع) بأن ملكية العقار أو الوحدة محل البيع بموجب هذا الاتفاق آلت إليه بموجب قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 1303 لسنة 2015 والقانون 93 لسنة 2018 وأنها مملوكة له ولا يوجد للغير أية حقوق عينية أصلية أو تبعية عليها ، كما يقر بأنها ليست مؤجرة ولا مبيعة للغير ، وأنه يحوزها حرة هائلة وظاهرة دون أي تعرض ملدى أو قانوني من الغير ، وأن المبني مقلدة وفقاً لترخيص صادرة من جهات الاختصاص الرسمية وبمسارية المفعول ، وأن تنفيذها على الطبيعة تم مطبقاً لترخيص والقواعد والأصول الفنية .

البند الرابع

إقرار المعاينة

يقر الطرف الثاني (المستثمر) بأنه عاين الوحدة موضوع هذا العقد المعاينة التامة التفوية للجهة وأنه قبلها بحالتها وليس له الحق في المطالبة باستبدالها.

البند الخامس

انتقال ملكية الوحدة

يلتزم الطرف الأول بتقديم المستندات اللازمة لتسجيل الوحدة المبيعة باسم الطرف الثاني خالية من أية حقوق عينية للغير مع إقرار الطرف الأول بالموافقة على إجراء الطرف الثالث لرهن الوحدة دون الأرض أو قيد حق الامتياز لصالحه على الوحدة محل العقد لحين الانتهاء من سداد كامل الدين.

طرف أول (بائع)
طرف ثان (مستثمر)
طرف ثالث (ممول)

2/ تم تسجيل الوحدة المبيعة باسم الطرف الثاني خالية من أية حقوق عينية للغير مع إقرار الطرف الأول بالموافقة على إجراء الطرف الثالث لرهن الوحدة دون الأرض أو قيد حق الامتياز لصالحه على الوحدة محل العقد لحين الانتهاء من سداد كامل الدين.

كما يلتزم الطرف الأول بتخلف ما يلزم قانوناً لشهر كفة المحررات الرسمية والعرفية الواجبة الشهور وكذا القوانين والقرارات الجمهورية أو الوزارية أو الصادرة من أي سلطة إدارية والمنظمة للتصرف أو تخصيص الأراضي والعقارات والوحدات للصندوق.

البند السادس

الثمن

تم بيع الوحدة السكنية موضوع هذا الاتفاق والمنكورة تفصيلاً بالبند الثاني من هذا الاتفاق بقبول طرفيه الأول والثاني وذلك نظير ثمن إجمالي وقدره مبلغ 1932000 جم (فقط مئة وثلاثة وتسعون ألف ومئتان جنيه مصري لا غير) غير شامل تكاليف التمويل.

ويقر الطرف الأول (البائع) أن الطرف الثاني (المشتري) قد سدد له عند التوقيع على هذا الاتفاق مبلغ وقدره 30857 جم (فقط ثلاثون ألف ومئتمئة وسبعة وخمسون جنيه مصرياً لا غير) مقدمة من ثمن الوحدة المباعة.

بمضاً عن مبلغ الدعم في ثمن الوحدة السكنية المقدم من صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري البالغ وقدره 13000 جم (فقط ثلاثة عشر ألفاً وخمسة مائة جنيه مصرياً لا غير) ليكون إجمالي مبلغ مقدم ثمن الوحدة الذي تم سدده للطرف الأول هو مبلغ وقدره 33857 جنيه مصري (فقط ثلاثة وأربعون ألف ومئتمئة وسبعة وخمسون جنيه مصرياً لا غير).

ويصير المتبقي من ثمن الوحدة المباعة مبلغ وقدره 149343 جم (فقط مبلغ وقدره مائة وتسعة وأربعون ألفاً وثلاثمائة وثلاثة وأربعون جنيه مصرياً لا غير) تم سدده معجلاً من الطرف الثالث (الممول) إلى الطرف الأول (البائع) طبقاً لأحكام قانون التمويل العقاري رقم 148 لسنة 2001 ولائحته التنفيذية وتعديلاتها، ومن ثم يكون للطرف الأول (البائع) قد تقاضى كامل ثمن الوحدة المباعة، ويعتبر توقيع الطرف الأول (البائع) على هذا الاتفاق بمثابة إيصاً ومفصلة منه باستلام كامل ثمن الوحدة المباعة على النحو سلف الإشارة.

ويلتزم الطرف الثاني (المشتري) بسداد مبلغ وقدره 286268.80 جم (فقط مبلغ وقدره مئتان وستة وأربعون ألفاً ومئتان وخمسة وستون جنيه مصرياً وثلاثون قرشاً لا غير) شاملاً تكاليف التمويل للطرف الثالث (الممول) وذلك على أقساط شهرية لمدة 240 شهر مضافاً إليها ودية الصيغة البالغ قدرها 5% من ثمن الوحدة وذلك وفقاً لجدول يبين الأقساط المرفق بهذا الاتفاق والذي يُعد جزءاً لا يتجزأ منه والموضح به القيمة الإجمالية للتمويل وتكاليفه وعند الأقساط وقيمتها وتواريخ استحقاقها ويضمن حق الامتياز المقرر قانوناً على الوحدة المباعة عن هذه الأقساط والمحل من الطرف الأول (البائع) إلى الطرف الثالث (الممول) على النحو المبين بالبند السابع وبقي أحكام هذا الاتفاق.

كما يلتزم الطرف الثاني (المشتري) بأن يسدّد للطرف الثالث (الممول) كافة المصاريف الأخرى التي يستلزمها تنفيذ هذا الاتفاق.

البند السابع

حوالة الحق في أقساط الثمن

بحيل للطرف الأول البائع بصفته كفة حقوقه لدى الطرف الثاني المشتري "المشتري" بما فيها من أقساط باقي ثمن الوحدة المباعة موضوع عقد تعلق التمويل العقاري وحق الامتياز المقرر قانوناً لصالحه على الوحدة المباعة وكفة حقوقه الأخرى المقرر قانوناً لصالح الطرف الثالث الممول.

يقر الطرف الأول (البائع) بقبول حوالة حقوقه في الأقساط الثمن إلى الطرف الثالث (المشتري) معجلاً، ويشروط تعلق عليها بهذا الاتفاق والتي تتضمن أحكاماً وأثر هذه الحوالة التي تشمل حق الامتياز المقرر قانوناً للبائع على ثمن الوحدة المباعة وكذلك حوالة كافة الحقوق القانونية الأخرى وأخصها الحق في فسخ البيع واستلام الوحدة وتنفيذ الأحكام.

ويعتبر توقيع الطرف الأول (البائع) على هذا العقد إيصاً ومفصلة منه باستلام كامل المبلغ المعجل للحوالة، كما يعتبر توقيع الطرف الثاني (المشتري) على هذا العقد قبولاً منه لهذه الحوالة وإقراراً بتفاتها في حقه.

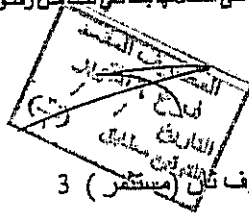
البند الثامن

التزامات الطرف الثاني - المشتري (المشتري)

يلتزم الطرف الثاني - المشتري - (المشتري) بما يلي:

سداد كامل أقساط الثمن في المواعيد المتفق عليها وذلك إلى الطرف الثالث مبشرة وفقاً لبطون هذا الاتفاق، وفي حله تلغى الطرف الثاني (المشتري) عن سداد أي قسط من الأقساط المستحقة في موعدها فُتُهُ يلتزم بسداد عداد تلخيز بواقع 2% على المتأخرات حتى تمام السداد.

سداد ما يستحق على الوحدة من التزامات لاحقة على استلامها بما في ذلك من رسوم أو ضرائب أو غير ذلك لأية جهة حكومية دون أن يكون له الحق في الرجوع على الطرف الثالث بما قد يؤديه في هذا الشأن.



طرف ثالث (مستثمر) 3

طرف أول (بائع)

طرف ثالث (ممول)

كهن حمر

سداد قيمة ودیعة الصیفة البالغة 5% من قيمة الوحدة السكنیة والبالغ قدرها 200,000 ج.م (فقط وفیة واحدة) وتحتل حصة مصرفی لاغیر) إساقداً أو على أقساط لمدة القرض وبنسبة عدد 7% لا ترد ولا تسترد والتي تمثل نصیب الوحدة موضوع العقد فی ودیعة الصیفة والتي یتولى صندوق الإسكان الاجتماعی ودعم التمويل العقاری بمفرده (وإن أی تدخل من المستثمر) إدارتها واستثمارها بالمصرف منها على أغراض صیفة الأجزاء المشتركة الخارجیة وملحقها المختلفة والحفاظ على المظهر العام والظلیع المصرفي والنسق الحضری للعقارات الإسكان الاجتماعی والتي تتمثل على مسیل المثل وليس الحصر فی (المرافق الخارجیة بین العقارات - تنسيق الموقع - النظافة خراج العقارات - الإجراء خراج العقارات - ولجهة العقارات - أسطح العقارات) وفقاً للضوابط التي يضعها أو یقرها مجلس إدارة (الصندوق) دون أی حق فی الاعتراض من قبل المستثمر، على أن یكون ذلك فی حدود عدد ودیعة الصیفة المحصلة من ملك تلك العقارات،

أما فیما يتعلق بصیفة الأجزاء المشتركة الداخلية (المتنور - المساحات بین الوحدات - السلالم) للعقل الكمال به الوحدة السكنیة موضوع هذا العقد فیتلزم بها اتحاد الشاغلین المنشأ طبقاً لأحكام القانون المدني وقانون البناء رقم 119 لسنة 2008، والطرف الأول القیم بأعمال الصیفة المسؤول عنها اتحاد الشاغلین بناءً على عقد خالص بینهما یحدد به مقابیل وأسلوب وطریقة سداد قيمة أعمال الصیفة المتفق عليها سواء كان ذلك المقابیل مبلغ إجمالي أو اشتراك دوري یؤبیه اتحاد الشاغلین للطرف الأول، ویجوز أن يتم هذا الاتفاق الخالص بین الطرف الأول للطرف الثاني (المستثمر) حل عدم إنشاء أو تفعيل اتحاد الشاغلین والطرف الأول أيضاً القیم بذلك حلة ظهور ضرورة لتكفله للصیفة أو الإصلاح للعقل كما له الحق فی الإصلاح والصیفة فی الأجزاء المشتركة للحفاظ على المشروع والنسق المصرفي وفی حل عدم سداد الطرف الثاني (المستثمر) لهذه القيمة یحق للصندوق اتخاذ كافة الإجراءات القویة لتحصیلها.

وللصندوق فی سبیل ذلك التعقد مع أیا من الشركات المتخصصة فی هذا الشأن، كما یقر المستثمر بأن الصندوق غیر ملزم فی كفة الأحوال بإعادة تلك الودیعة أو عقدها له فی أی وقت لاحق لتاریخ إبرام العقد، ومن المتفق علیه أنه فی حل زیدة التفتت والمصروفات اللطیة اللازمة لأعمال الصیفة عن المبلغ المحصلة من ملك الوحدات یتلزم المستثمر بأن ینفع الی الصندوق ما یوازئ نصیبة فی قيمة هذه الزیدة وفی حل عدم سداد المستثمر لهذه القيمة یحق للصندوق اتخاذ كافة الإجراءات القویة لتحصیلها.

عدم التصرف فی الوحدة محل هذا الاتفاق أو تأجیرها أو تمكین أحد من شغلها أو الانتفاع بها أو جزء منها إلا بعد الحصول على موافقة كتلیة من الصندوق وذلك خلال سبع سنوات من تاریخ استلام المستثمر للوحدة موضوع الاتفاق.

عدم التصرف فی الوحدة أو تأجیرها أو تمكین الغير من الأفراد بشغلها إلا بعد الحصول على موافقة كتلیة من الممول بناءً على طلب مكتوب یوجه إلیه قبل الموعد المحدد للتصرف أو الإيجار أو الشغل بمدة لا تقل عن ثلاثین يوم، ویرفی بالطلب المستندات الدالة على شخص المتصرف إلیه وبخلفه والضمیمات المقیمة منه حتى سداد كافة الأقساط.

عدم إجراء أی تعلیات تمل بفضان العقاری للممول دون الحصول على موافقة كتلیة من الممول.

إخلال الممول كتلیة فی حلة وجود أی تعرض مدی أو قوتونی من قبل الغير وكذا إخلاله بأی معلومت فیما يتعلق بما قد یؤثر على الضمان العقاری للممول الإقرار بعدم سبیل الاستفادة بأی وحدة سكنیة أو قطعة أرض مدعومة من الدولة.

رهن الوحدة أو قید حتى امتیق الثمن المحلة أقساطه إلی الممول وذلك ضمناً للوفاء بها.

الإقرار بأنه تسلم نسخة من نموذج الشروط الأصلیة للتمويل العقاری المعد من قبل الهيئة العامة للرقابة المالية وكتلیة إقرار بذلك یرافق بهذا الاتفاق.

الإقرار بقبوله إتاحة یدات هذا الاتفاق وملحقته وما قد یطرأ علیه من تعلیات إلی الهيئة العامة للرقابة المالية والبنك المركزي المصري.

استعمال الوحدة السكنیة محل هذا الاتفاق فی سكنه هو وأسرته.

رد مبلغ الدعم المذكور فی البند السادس (الشأن) من هذا الاتفاق إلی الطرف الأول وكذلك تكلفته فی حلة السداد المعجل خلال سبع سنوات من تاریخ استلام الوحدة وعلى النحو المبین بالجدول المرفق ومع التزام الطرف الثاني (المستثمر) بسداد التعویضات الصغر بها إقرار من مجلس إدارة الصندوق فی ذلك الشأن.

عدم القیم بلیة أصل یكون من شأنها الإضرار بالوحدة أو بالأجزاء المشتركة أو المعدة للاستعمال المشترك بالعقل الذي تقع به الوحدة، أو استعمال هذه الأجزاء فی غیر ما هی مخصصة له أو حرمان یقی المالك من الانتفاع بها أو التقلیل أو الحد من انتفاعهم بها.

الانتفاع بالوحدة السكنیة المخصصة له وأن یقوم بشغلها على نحو منتظم ویدام خلال سبع سنوات من تاریخ استلامه لها ویستثنی من ذلك الحالات التي یصدر بها إقرار من مجلس إدارة الطرف الأول، وفی حلة مخالفته لذلك فإنه یكون مسؤولاً عن رد الوحدة السكنیة والدعم السلفی منحه له وتكلفته والتعویضات الصغر بها إقرار من مجلس إدارة الصندوق فی هذا الشأن وكذا یكون مسؤولاً أيضاً عن سداد كافة مستحقات الطرف الثالث (الممول) وذلك كله طبقاً لأحكام البند الثالث عشر من هذا العقد .

إنه فی حلة إخلاله بالضوابط والالتزامات المنصوص عليها قانوناً أو قرارات مجلس إدارة الصندوق أو عدم صحة البیانات المقیمة والتي ترتب عليها الحصول على دعم غیر مستحق، یتلزم برد الوحدة السكنیة وقيمة الدعم وتكلفته والتعویضات التي تقرر وفقاً للضوابط التي یحددها مجلس إدارة الصندوق، وتحصل المسئولیة الجنائیة والمدنیة المترتبة على ذلك، وللصندوق والممول الحق فی اتخاذ الإجراءات القویة المنلیبة لضمان حقوقهما.

تحمّل ما یخصه من قيمة اشتراك ضمان القساط المتعثرین وذلك فی ضوء الضوابط التي یقرها مجلس إدارة صندوق الإسكان الاجتماعی ودعم التمويل العقاری

العقاری وفقاً لأحكام الفقرة (د) من المادة رقم (15) من القانون رقم 93 لسنة 2018 بشأن الإسكان الاجتماعی ودعم التمويل العقاری

طرف ثالث (ممول)

طرف ثان (مستثمر)

طرف أول (بائع)

البند التاسع

حقوق الطرف الثاني - مشتري (المستثمر)

يحق للطرف الثاني (المستثمر) بعد الحصول على موافقة طرفي العقد الآخرين للكتابة بما يلي :-

1. التصرف في الوحدة محل هذا الاتفاق ببيع أو الهبة أو غيرها من التصرفات، أو ترتيب أي حق عيني عليها بشرط أن يقبل المتصرف إليه الحول محل الطرف الثاني (المستثمر) في الالتزامات المترتبة على هذا الاتفاق، وذلك كله بعد الحصول على موافقة الطرف الثالث (الممول) الطرف الأول (البائع) كتابة وفقاً للضوابط المقررة والالتزامات سلق الإشارة إليها في هذا الشأن.
2. كما يحق للطرف الثاني تلجيز الوحدة أو تمكين غيره من الأفراد بشقها بعد الحصول على موافقة الطرف الثالث كتابة وبالشروط التي تقرن بهذه الموافقة ويجوز للممول أن يشترط حوالة الحق في أجرة الوحدة أو مقبل شغلها وذلك ولاء لمستحقته، وذلك وفقاً للضوابط المقررة من (الطرف الأول) والالتزامات سلق الإشارة إليها في هذا الشأن.

كما يلتزم الطرف الأول (البائع) بما يلي:-

1. تمكين المستثمر من شغل الوحدة مع ضمان عدم التعرض للقانون له وفقاً لأحكام القانون المدني في هذا الشأن .
2. تسليم الوحدة المبينة للطرف الثاني (المستثمر) كلمة التطبيب.
3. تمكين المستثمر من معلنة الوحدة المعلنة التامة التامة للجبهة

البند العاشر

التزامات الطرف الثالث (الممول)

يلتزم الممول بما يلي :

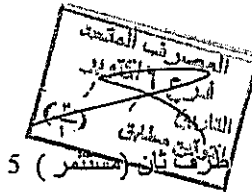
- إخطار المستثمر مرتين سنوياً على الأقل بجميع البيانات المتعلقة بقرض التمويل .
- إخطار المستثمر بالجهات التي يتم حوالة حقوقها إليها بطريقة مداد الحصول إن طرأ أي تغيير عليها .
- الإفصاح للمستثمر عن تكلفة التمويل الفعلية.
- الإفصاح للمستثمر عن كافة تفاصيل المصروفات التي ستضاف إلى تكلفة التمويل ، كما لا يجوز للممول أن يضيف إلى التكلفة إلا المصروفات الإدارية التي يوضح عنها للمستثمر .
- الحفاظ على السرية التامة لبيانات عملائه وعدم إفشاء أية معلومات عنهم أو عن معاملاتهم إلى الغير بدون موافقتهم الكتابية المسبقة وفي حدود هذه الموافقة باستثناء الحالات التي يلزم فيها تقديم معلومات محدده للهيئة العامة للرقابة المالية والبنك المركزي المصري والجهات الرقابية أو القضائية أو شركات التصنيف أو الاستعلام الائتماني أو الجهات التي تباشر نشاط الترويج أو إعادة التمويل وذلك وفقاً لما تفرضه القوانين.
- إطلاع المستثمر على نموذج الشروط الأساسية للتمويل العقاري المعد من قبل الهيئة العامة للرقابة المالية وتسليمه نسخة من النموذج.
- سد قيمة ونسبة الصيغة والبنقة 5% من قيمة الوحدة السكنية - والتي يتم تحصيلها من الطرف الثاني (المستثمر) - وإيداعها بحساب الطرف الأول ببنك مصر فرع المعاملات الدولية.
- عدم إعطاء الطرف الثاني " المستثمر " الموافقة الكتابية بالتصرف في الوحدة محل الاتفاق بأي نوع من أنواع التصرفات خلال مدة سبع سنوات تبدأ من تاريخ تسلمه للوحدة إلا بعد تقديم الأخير لمفيد تخلصه مع صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري لقاء ما قدمه الأخير من دعم لذلك للمشتري.
- إخطار صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري بلي تصرفت مما سبق ذكره بالفقرة السابقة على الوحدة يقوم بها الطرف الثاني خلال سبع سنوات من تاريخ الاستلام وفي حدة إخلال الممول بهذا الالتزام، أو في حدة الموافقة على التصرف في العين، فإن عليه أن يؤدي لصندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري قيمة الدعم السلق منحه للمستثمر، وتكلفه والتعويضات المقررة في هذا الشأن.
- التأمين بقيمة حقوقه على الطرف الثاني (المستثمر) ضد مخاطر عدم الوفاء نتيجة الوفاة أو العجز الكلي - وذلك متى إرتأي ذلك الطرف الثالث (الممول) - إجراء ذلك على أن يقبل هذا التأمين سلباً طالما وجبت للطرف الثالث (الممول) أية مستحقات أو مطالبات في ذمه الطرف الثاني (المستثمر).

البند الحادي عشر

قيد الضمان العقاري

يقم طلب قيد لضمان العقاري من الطرف الثالث (الممول) أو الطرف الثاني (المستثمر) إلى مكتب الشهر العقاري، تكون في دائرته العقر متضمناً البيانات التالية :

- 1- أسماء وبيانات كل من الممول والمستثمر .
- 2- قيمة الإيجار والحقوق المضمونة .
- 3- الموعد المحدد لانتهاء الوفاء بالإيجار على أن يرفق بالطلب عقد التمويل العقاري ومند ملكية العقر باسم الطرف الثاني (المستثمر) أو ضمان التمويل باسم الطرف الثالث (الممول).



طرف أول (بائع)

طرف ثالث (ممول)

خمس



البند الثاني عشر

التنفيذ على الوحدة

يحق للطرف الثالث (الممول) اتخاذ ما يلزم نحو التنفيذ على الوحدة الضامنة محل هذا الاتفاق طبقاً للإجراءات المنصوص عليها في الباب الرابع من قانون التمويل العقاري رقم 148 لسنة 2001 ولائحته التنفيذية وتحيلهما في أحد الحالات الآتية:
عدم قيام الطرف الثاني بفسطين متباينين ومضي ثلاثين يوماً من تاريخ استحقاقها.
عدم ثبوت نقص محل بقيمة الوحدة بفعل أو إهمال المستثمر.

التصرف في الوحدة أو تلجيرها أو منح حق اقتناع بها أو تمكين الغير من شقتها بعد مضي سبع سنوات من تاريخ استلامها دون الحصول على موافقة الطرف الثالث (الممول).

وعقب اتخاذ إجراءات التنفيذ توزع حصيلة ذلك التنفيذ على الترتيب التالي: -

يحصل الطرف الثالث (الممول) بما له من أولوية بموجب القانون على رصيد المديونية القلم في تاريخ التنفيذ وعوائده وتكاليفه بالإضافة إلى كفة المصروفات والرسوم القضائية التي تكبدها الطرف الثالث حتى تاريخ التنفيذ.

يتم حصول الطرف الأول على قيمة الدعم المقدم منه إلى الطرف الثاني المستثمر وكذلك قيمة دعم العقد وتكاليفهما وذلك من المتبقي من حصيلة ذلك التنفيذ عقب استبعاد الطرف الثالث (الممول) لجهة

وفي حالة توافر إحدى الحالات السابقة ولم يكن الضامن العقاري قد تم قيده بعد، فإن البيع محل هذا الاتفاق يعد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه أو إخطار أو استصدار حكم قضائي، ويحق للطرف الثالث (الممول) بما له من حقوق محالة من الطرف الأول (البائع) أن يسترد العين محل هذا الاتفاق من الطرف الثاني (المستثمر) وأن يعيد التصرف فيها بمفرده، وذلك على النحو المبين تفصيلاً بالبند التالي (الفسخ) مع حفظ حق الطرفين الأول والثالث في اقتضاء أي تعويضات تستحق لهما من الطرف الثاني (المستثمر).

البند الثالث عشر

الفسخ

في حالة إخلال الطرف الثاني (المستثمر) بأي التزام من التزاماته الواردة بهذا الاتفاق أو بقانون الإسكان الإجتماعي ودعم التمويل العقاري رقم 93 لسنة 2018 فإن هذا الاتفاق يعد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه أو إخطار أو استصدار حكم قضائي مع عدم الإخلال بحالة الحق الصادرة لصالح الطرف الثالث (الممول).

وفي هذه الحالات يلتزم الطرف الثاني (المستثمر) بتسليم الوحدة للطرف الثالث (الممول) خالية من أي شواغل ويلحالة التي كانت عليها وقت الاتفاق وإلا اعتبر حيزاً له للوحدة على غير سند من القانون وتعتبر يده غصب ويحق للممول اتخاذ كافة الإجراءات القانونية لاسترداد الوحدة المبيعة، وعقب ذلك الاسترداد لتلك الوحدة يقوم الطرف الثالث (الممول) بالتصرف فيها بمفرده ليستوفي الطرفان الأول والثالث كافة المبلغ المستحق لهما من قبل الطرف الثاني المستثمر من ناتج التصرف في العين ببيع وذلك على النحو التالي: -

يتم تحديد القيمة السوقية للعقار بواسطة أحد خبراء التقييم العقاري الذي تعينه الهيئة العامة للرقابة المالية من الخبراء المعيّنين لديها.

يتم بيع العقار بقيمته السوقية على أن يتم تقسيم حصيلة البيع بحصول الطرف الثالث (الممول) على رصيد المديونية القلم في تاريخ الفسخ وعوائده وتكاليفه بالإضافة إلى كافة المصروفات والرسوم القضائية التي تكبدها الطرف الثالث حتى تاريخ البيع ويتم رد قيمة الدعم المقدم من صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري وكذلك دعم العقد وتكاليفهما إلى الطرف الأول مع حفظ حقوق الطرفين الأول والثالث في اقتضاء أي تعويضات مستحقة لهم قبل الطرف الثاني المستثمر ويكون للطرف الثاني المستثمر ما تبقى من حصيلة ذلك البيع عقب استبعاد الطرفين الأول والثالث لكافة حقوقهم القانونية

البند الرابع عشر

(إثبات التاريخ)

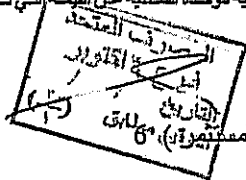
يلتزم الطرف الثالث (الممول) أو الطرف الثاني (المستثمر) بإثبات تاريخ هذا العقد وتوثيقه وفقاً للإجراءات المنصوص عليها قانوناً

البند الخامس عشر

السداد المعجل

إذا رغب الطرف الثاني في التسجيل بوفاء بكل القسط الثمن، وجب إخطار الطرف الثالث بذلك قبل موعد السداد المعجل بفترة لا تقل عن شهر، وفي هذه الحالة يسدد باقي القسط بقيمتها الحالية (الرصيد القلم للقرض) مع عدم الإخلال بما يقع على عاتق الطرف الثاني من التزام يرد مبلغ الدعم المقدم (ملحق) ودعم العقد (ملحق) وتكاليفهما، فضلاً عن سداد التعويض المتمثل في فرق القيمة السوقية للوحدة السكنية عن القيمة التي تم بيع الوحدة بها والممثل فيها بلبند السكس للطرف الأول في حالة إذا ما تم السداد المعجل خلال سبع سنوات من تاريخ التعاقد.

طرف ثالث (ممول)



طرف ثان (مستثمر)

طرف أول (بائع)

البند السادس عشر

حوالة الحقوق الناشئة عن اتفاق التمويل

يجوز للطرف الثالث أن يحيل حقوقه الناشئة عن هذا الاتفاق إلى أي من جهات التمويل العقاري أو إحدى الجهات التي تبشر نشاط توريق الحقوق المالية؛ ويحق له الإخصاح للجهة المحل إليها عن اسم الطرف الثاني المدين يلقطوق التي تمت حوالتها ويضعان المقدم منه وبما قام بوفائه من القسط ومواعيد الوفاء وحالات الامتثال عنه دون حاجة إلى موافقة الطرف الثاني ، وبعد توقيع الطرف الثاني على هذا الاتفاق قبولاً منه على قيام الطرف الثالث بحوالة تلك الحقوق لإحدى الجهات المشمل إليها، ويحق للجهة المحل إليها ، في حلة وجود رهن على الوحدة لصالح الممول- ترتيب حق على الوحدة ضماناً لحقوقها على أن تتنزم بشطب الرهن كلياً عن الوحدة بعد سداد المستثمر لكامل الثمن.

البند السابع عشر

(تعديلات العقد)

يقر أطراف هذا العقد قبول أي تعديلات يجريها مجلس الدولة .

البند الثامن عشر

المحل المختار

يقر الطرف الأول والثالث بتخذهما محلاً مختاراً لهما بلغوا الموضح قرين كل منهما بصدور العقد. ويقر الطرف الثاني بأن الوحدة المبيعة هي المحل المختار والموطن القانوني له من تاريخ استلامه لها، ويتنزم الطرف الثاني (المستثمر) بإخطار الطرفين الآخرين في حالة تغييره للموطن القانوني والمحل المختار له المتفق عليه في هذا العقد بطلب موصى عليه بطم الوصول وإلا اعتبرت جميع الاعلالت والمراسلات التي تمت على هذا العنوان صحيحة ومنتجة لأثرها القانونية.

البند التاسع عشر

الاختصاص المحلي للمحاكم

تختص المحكمة المختصة الواقع في دائرتها الوحدة محل هذا العقد بالنظر والفصل في أي نزاع ينشأ بخصوص تنفيذ أي بند من بنود هذا العقد.

البند العشرون

نسخ العقد

يحرر هذا العقد من خمس نسخ بيد كل طرف نسخة للعمل بمقتضاها عند اللزوم ويحتفظ الطرف الأول بنسختين إضافيتين



طرف ثالث (ممول)

طرف ثان (مستثمر) /

طرف أول (بائع)

خمس