

عقد تمويل عقارى لشراء وحدة سكنية  
طبقاً لأحكام قانون التمويل العقارى رقم 148 لسنة 2001  
ولائحته التنفيذية والمعدل بالقانون رقم 55 لسنة 2014  
ضمن مبادرة البنك المركزى المصرى لمتوسطى الدخل

الموافق / /  
أنه فى يوم  
تم الاتفاق بين كل من:

#### الطرف الأول :

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة - ومقرها (1) شارع الحرية - محور 26 يوليو - مدخل زايد 2000 - مدينة الشيخ زايد - محافظة الجيزة،  
ويمثلها قانوناً أ.د.م/ عاصم عبد الحميد الجزار - وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية الجديدة - بصفته رئيس مجلس إدارة الهيئة  
وينوب عنه فى التوقيع على هذا الاتفاق السيد المهندس / ..... بصفته رئيس جهاز مدينة .....  
بموجب قرار السيد المهندس / وزير الاسكان والمرافق والتنمية العمرانية رقم (.....) لسنة

طرف أول (بائع)

#### الطرف الثانى :

السيد	محمد حسن عبيد الله محمود	الجلسية	مصري
يقيم فى	2ش المدينة المنورة - من المشروع - إمبابة - الجيزة	رقم قومي	28009242103117
يعمل	مصري بقطاع الموارد البشرية - بنك الشركة المصرفية العربية الدولية	تاريخ إصدار البطاقة	2021-07

طرف ثانى - مشتري - (مستثمر)

#### الطرف الثالث :

بنك الشركة المصرفية العربية الدولية ( ش.م.م ) سجل تجارى رقم 97328 بتاريخ 1993/12/14 مجدد بتاريخ 2018/12/11 مكتب سجل تجارى إستثمار القاهرة مرخص له بالعمل وفقاً لأحكام القانون رقم 148 لسنة 2001 ولائحته التنفيذية ومحلته المختار كائن فى 56 شارع جامعة الدول العربية - المهندسين - محافظة الجيزة ، ويمثله السيد الاستاذ / طارق الخولى رئيس مجلس الإدارة العضو المنتدب أو من ينوب عنه من السادة المحامين بالإدارة القانونية  
" طرف ثالث (ممول) "

#### تمهيد

فى إطار سعى وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية الجديدة ممثلة فى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وصندوق الإسكان الإجتماعى ودعم التمويل العقارى الى توفير السكن الملائم للسادة المواطنين متوسطى الدخل لإستهداف شرائح مختلفة من المجتمع ولترسيخ مبدأ العدالة الإجتماعية بين المواطنين .  
فقد قام الطرف الأول هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتنفيذ وحدات الإسكان المتوسط لصالح شريحة متوسطى الدخل بمساحات مختلفة متعددة من 100م<sup>2</sup> وحتى 150م<sup>2</sup>، بعدد من المشروعات المطروحة من الهيئة والتي منها (دار مصر - سكن مصر - جنة )

على أن يتم طرح هذه الوحدات ضمن محاور الإسكان بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة باعتبارها مالك تلك الوحدات بدون دعم نقدى وبنظام التمويل العقارى المدعم فى ضوء مبادرة البنك المركزى المصرى لمتوسطى الدخل الصادرة بقرار مجلس إدارته بتاريخ ديسمبر 2019 وتعديلاتها، من خلال صندوق الإسكان الإجتماعى ودعم التمويل العقارى بموجب بروتوكول التعاون المشترك المبرم بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وصندوق الإسكان الإجتماعى ودعم التمويل العقارى المؤرخ 2020/2/18 والتنسيقات المستمرة بينهما فى هذا الشأن

محمد حسن عبيد الله محمود

( 1 )

محمد حسن عبيد الله محمود

محمد حسن عبيد الله محمود

وحيث يمتلك الطرف الأول ( البائع ) الوحدة رقم (3) - الدور الأرضي - وما يخصها من حصة في الأرض والأجزاء المشتركة والبالغ مساحتها ( 150 م<sup>2</sup> ) تقريبا بالعقار رقم (256) نموذج ( B ) - منطقة ( جنوب طريق الواحات خلف مدينة الإنتاج الإعلامي ) - مشروع ( الجيزة - حدائق أكتوبر - متوسطي الدخل - دار مصر ) - الإعلان ( إستكمال الإعلان الثاني - التعاون مع هيئة المجتمعات - دار مصر ) - متوسطي الدخل - محافظة ( الجيزة ) - تنفيذ شركة ( الهيئة الهندسية للقوات المسلحة ) وحيث يرغب الطرف الثاني (المستثمر) في شراء الوحدة السكنية المذكورة بنظام التمويل العقاري طبقاً لأحكام قانون التمويل العقاري رقم 148 لسنة 2001 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ووفقاً لأحكام هذا الاتفاق ضمن مبادرة البنك المركزي المصري للتمويل العقاري الصادرة بتاريخ 2019/12/19 وتعديلاتها .

وبعد أن اقر اطراف الاتفاق بكامل اهليتهم القانونية للتعاقد والتصرف اتفقوا على الآتي :-

#### البند الاول

يعتبر التمهيد السابق جزءاً لا يتجزأ من هذا الاتفاق ومكملاً لشروطه كما تعتبر أحكام القانون رقم 148 لسنة 2001 بإصدار قانون التمويل العقاري ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما والقانون رقم 59 لسنة 1979 بإنشاء هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وتعديلاته ، والقانون رقم 27 لسنة 2018 في شأن تنظيم أحكام الشهر العقاري في المجتمعات العمرانية الجديدة ، وقانون البناء الموحد رقم 119 لسنة 2008 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما ، وقرارات البنك المركزي الصادرة في هذا الخصوص وكذا كراسة الشروط والمواصفات الصادرة عن الطرف الاول من خلال صندوق الإسكان الإجتماعي ودعم التمويل العقاري والمباعة للطرف الثاني وأحكام وشروط مبادرة البنك المركزي للتمويل العقاري لمتوسطي الدخل الصادرة بتاريخ 2019/12/19 وتعديلاتها جزءاً متماً لهذا الاتفاق وتسرى أحكامهم فيما لم يرد بشأنه نص خاص، كما يكون لهم الأولوية في التطبيق عند التعارض مع غيرها من أحكام وتكون كافة مرفقات وملاحق هذا الاتفاق جزءاً لا يتجزأ منه ومكملاً لبنوده.

#### البند الثاني

##### موضوع الاتفاق

باع وأسقط وتنازل الطرف الاول بموجب هذا الاتفاق وبكافة الضمانات الفعلية والقانونية الى الطرف الثاني الوحدة الموضح بياناتها تفصيلاً كما يلي :-

أولاً : بيان العمارة الكائن بها الوحدة موضوع الإتفاق وحدودها :-

العمارة رقم ( 256 ) - نموذج ( B ) - منطقة ( جنوب طريق الواحات - خلف مدينة الإنتاج الإعلامي ) مشروع ( الجيزة - حدائق أكتوبر متوسطي الدخل - دار مصر ) - متوسطي الدخل - محافظة ( الجيزة ) - الإعلان ( إستكمال الإعلان الثاني - التعاون مع هيئة المجتمعات - دار مصر ) - متوسطي الدخل - محافظة ( الجيزة ) - تنفيذ شركة ( الهيئة الهندسية للقوات المسلحة ) وحدودها كالتالي:-



الحد البحري	
الحد الشرقي	
الحد القبلي	
الحد الغربي	

ثانياً : بيان الوحدة موضوع الاتفاق وحدودها :-

الوحدة رقم (3) - الدور الأرضي - وما يخصها من حصة في الأرض والأجزاء المشتركة والبالغ مساحتها ( 150 م<sup>2</sup> ) تقريبا بالعقار رقم ( 256 ) نموذج ( B ) - منطقة ( جنوب طريق الواحات - خلف مدينة الإنتاج الإعلامي ) - مشروع ( الجيزة - حدائق أكتوبر متوسطي الدخل - دار مصر ) - الإعلان ( إستكمال الإعلان الثاني - التعاون مع هيئة المجتمعات - دار مصر ) - متوسطي الدخل - محافظة ( الجيزة ) - تنفيذ شركة ( الهيئة الهندسية للقوات المسلحة ) ، مع ما يخصها من حصة في الأرض والأجزاء المشتركة، وحدودها كالتالي :-

الحد البحري	
الحد الشرقي	

محمد عبد الحميد  
( 2 )

	الحد القبلي
	الحد الغربي

ويشمل البيع حصه في الارض ومباني الوحدة وجزء شائع غير قابل للقسمة في مناطق الاجزاء المشتركة لكامل العقار بالنسبة والتناسب بين مساحة مباني الوحدة الاجمالية ومساحة باقي مبان العقار.

وذلك بغرض استخدامها للسكنى فقط ولا يحق للمشتري أو خلفه العام أو الخاص - في أى وقت - تغيير الإستخدام المخصص من أجله الوحدة ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم تطبيق اللائحة العقارية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بهذا الشأن مع فسخ العقد وذلك بعد الرجوع للطرف الثالث ( الممول ) وإلغاء التخصيص واسترداد الوحدة لصالح الطرف الثالث ( الممول ) وتسليمها له خاليه من أي حقوق للغير وإتخاذ كافة الإجراءات المترتبة على فسخ العقد طبقاً للقواعد المعمول بها في هذا الشأن دون تنبيه أو إنذار أو استصدار حكم قضائي أو دون اعتراض الطرف الثاني حالياً أو مستقبلاً ، حيث أنه تم تحديد أسعار بيع الوحدات السكنية موضوع هذا الإعلان لغرض السكن فقط .

ويقر الطرفان الاول والثاني بمطابقة أوصاف ومشتملات الوحدة الواردة بالاتفاق وسند الملكية لكافة أوصاف ومشتملات الوحدة محل الضمان كما هي على الطبيعة تحت مسؤوليتهم دون مسؤولية مصلحة الشهر العقاري في الحال والاستقبال

#### البند الثالث

##### تقييم الوحدة

تم تقييم الوحدة السكنية بمبلغ وقدره / 1,044,000 جم (فقط وقدره مليون وأربعة وأربعون ألف جنيهاً لاغير) وذلك بمعرفة الطرف الأول حيث أن أسعار الوحدات السكنية محددة طبقاً لسعر المتر المربع والمبينة بالبند التاسع بكراسة الشروط والمواصفات "بيان الوحدات بالمدن المطروحة " وفقاً للمساحات وتمييز الدور (متكرر) طبقاً لنوعية الوحدات المتاحة ، وذلك بخلاف نسبة 5% من إجمالي سعر الوحدة السكنية كمبلغ وديعة للصيانة ، بالإضافة إلى مصاريف التعاقد المقررة وفقاً للقواعد وكذا مصاريف المرافق الخاصة بالوحدة (عداد غاز/ عداد كهرباء / عداد مياه ) متى قام الطرف الأول بتوصيلها إلى الوحدة علماً بأنه قد قبل جميع أطراف هذا الإتفاق التقييم المشار اليه بعاليه

#### البند الرابع

##### الملكية

آلت إلى الطرف الاول (البائع) ملكية الارض المقام عليها الوحدات بموجب القرار الجمهوري رقم ( ) لسنة والمشهر بالإيداع تحت رقم ( ) المؤرخ / / مكتب شهر عقاري ..... أما ملكية المباني فقد آلت اليها بالتشديد والبناء بموجب تراخيص صادرة من جهات الاختصاص

ويقر الطرف الأول (البائع) أن الوحدة المباعة بموجب هذا الاتفاق مملوكة له ولا يوجد للغير أية حقوق عينيه اصلية أو تبعية عليها وانه يحوزها حيازة هادئة وظاهره ومستقرة دون أي تعرض مادي او قانوني من الغير ، كما يقر بانه لا يوجد موانع قانونية تحيل دون نقل ملكيتها لصالح الطرف الثاني ( المشتري ) أو إتمام الرهن العقاري لصالح الطرف الثالث ( الممول ) ، كما يقر بأن المباني مقامة وفقاً لأحكام قانون البناء الموحد رقم 119 لسنة 2008 ولا يوجد عليها اية مخالفات من اي نوع كان

#### البند الخامس

##### إقرار المعاينة

يقر الطرف الثاني بأنه عاين الوحدة موضوع هذا الاتفاق المعاينة التامة النافية للجهالة وأنه قبلها بحالتها وليس له الحق في المطالبة باستبدالها.

مستحسنه الراسد

### البند السادس انتقال ملكية الوحدة

على الطرفين الاول والثاني إتخاذ كافة الإجراءات الواجبة عليهما قانوناً لتسجيل الوحدة المباعة باسم الطرف الثاني خالية من أية حقوق عينية وذلك وفقاً لأحكام القانون ، ويحق للطرف الثالث (الممول) إذا أراد أن يتخذ إجراءات تسجيل الوحدة السكنية لصالح الطرف الثاني (المستثمر) وقيد الضمان العقاري على الوحدة لصالحه ، يلتزم الطرف الأول (البائع) بإمداد الطرف الثالث (الممول) بكافة المستندات والرسومات الهندسية اللازمة لإتمام الرهن أوقيد الضمان العقاري لصالحه لحين سداد كامل الثمن ، كما يقر الطرف الثاني بتنازله عن الوحدة محل العقد لصالح الطرف الثالث (الممول) لحين سداد كامل الثمن أو إجراء التسجيل وقيد الضمان العقاري كما يعد توقيع الطرف الأول (البائع) على هذا الإتفاق بمثابة موافقة على قيام الطرف الثالث (الممول) بقيد الرهن العقاري لصالحه على الوحدة السكنية محل هذا الإتفاق ولحين تمام قيد الرهن يحق للطرف الثالث قبول أو الإختيار من الآتي :-

- إلتزام الطرف الأول (البائع) بإجراء حظر تصرف بسجلات جهاز المدينة المختص على الوحدة السكنية الممولة محل هذا الإتفاق لصالح الطرف الثالث (الممول) طوال فترة التمويل مع إخطار الطرف الثالث (الممول) كتابياً بما يفيد إتمام ذلك الحظر ، على ألا يتم رفع هذا الحظر إلا بموافقة كتابية من الطرف الثالث (الممول) .
- إجراء تنازل مؤقت لدى جهاز المدينة المختص (طوال فترة التمويل عن الوحدة السكنية محل هذا الإتفاق) من الطرف الثاني (المستثمر) لصالح الطرف الثالث (الممول) ، وبعد توقيع الطرفين الأول (البائع) والثاني (المستثمر) بمثابة موافقة منهما على إتمام هذا التنازل لصالح الطرف الثالث (الممول) .
- ومن المتفق عليه بين أطراف هذا الإتفاق أن يتحمل الطرف الثاني (المستثمر) كافة الرسوم والضرائب والمصروفات اللازمة لشهر ملكية الوحدة السكنية لصالح الطرف الثاني (المستثمر) وقيد الضمان العقاري لصالح الطرف الثالث (الممول) والحظر والتنازل ، وبعد توقيع الطرف الثاني (المستثمر) على هذا الإتفاق موافقة وتصريح منه للطرف الثالث (الممول) بقيد قيمة تلك الرسوم والضرائب والمصروفات على رصيده المدين

### البند السابع الثمن

تم بيع الوحدة السكنية موضوع هذا الاتفاق والمحددة تفصيلاً بالبند الثاني بقبول أطرافه نظير ثمن إجمالي وقدره مبلغ قدره / 1,143,885 جم (فقط وقدره مليون ومائة ثلاثة وأربعون ألف وثمانمائة خمسة وثمانون جنيهاً لاغير) شاملاً كافة تكاليف التمويل، وقيمة ودیعة الصيانة البالغ قدرها / 52,200 جم (فقط إثنان وخمسون ألف ومائتان جنيهاً لاغير). وحيث قام الطرف الثاني المستثمر بسداد مبلغ وقدره / 1,046,200 جم (فقط مليون وستة وأربعون ألف ومائتان جنيهاً مصرياً لاغير) كدفعة مقدمة تم تسليمها للطرف الأول البائع كمقدم لثمن الوحدة وفقاً للآلية الواردة بكراسة الشروط والمواصفات .

ويلتزم الطرف الثاني المستثمر بسداد المتبقي وقدره / 97,685 جنيه ( فقط سبعة وتسعون ألف وستمائة خمسة وثمانون جنيهاً مصرياً لا غير ) على مدة (17) سنة على أقساط شهرية لمدة (204) قسط شهرى وقيمة القسط الشهرى الواحد مبلغ وقدره / 374.07 جنيه ( فقط . ثلاثمائة أربعة وسبعون جنيهاً وسبعة قروش لاغير) بزيادة سنوية قدرها ( 3 % ) وذلك وفقاً لجدول بيان الأقساط الموقع من الطرف الثاني (المستثمر) والمرفق بهذا الاتفاق والذي يعد جزءاً لا يتجزأ منه ولا تبرأ ذمته إلا بعد سداد كامل مستحقات الطرف الثالث (الممول)، وبضمان حق الامتياز المقرر قانوناً على الوحدة المباعة عن هذه الأقساط ، والمحال من الطرف الأول (البائع) الذى تقاضى كامل الثمن إلى الطرف الثالث (الممول).

وبضمان حق الامتياز المقرر قانوناً على الوحدة المباعة عن هذه الأقساط والمحال من الطرف الأول (البائع) الي الطرف الثالث (الممول) بمقابل معجل قدره / 50,000 جم ( خمسون ألف جنيهاً لاغير) سدد بالكامل من الطرف الثالث (الممول) للطرف الأول (البائع) ويعد توقيع الطرف الأول على ذلك بمثابة مخالصة تامة ونهائية لاستلامه كامل الثمن .

محمد حبيب السور

ومن المتفق عليه بين الأطراف أن التمويل الممنوح للطرف الثاني (المستثمر) لشراء الوحدة موضوع هذا الاتفاق قد تم منحه بسعر عائد سنوي قدره 8 % (متناقص) ولا يتم تغييرها طوال فترة التمويل طبقاً لأحكام وشروط مبادرة البنك المركزي المصري للتمويل العقاري لمتوسطي الدخل الصادرة بتاريخ 2019/12/19 وتعديلاته. كما إتفق الأطراف علي أن يكون جدول السداد المرفق موضح به القيمة الإجمالية للتمويل وتكاليفه وعدد الأقساط وقيمتها وتواريخ استحقاقها ، وأي مصاريف أخرى تم اضافتها علي مصاريف التمويل أو خصمها علي حساب المستثمر ، ويكون جدول السداد مكمل لهذا الاتفاق ويعد جزء لا يتجزأ منه

#### البند الثامن

##### السداد المعجل

إذا رغب الطرف الثاني (المستثمر) في التعجيل بالوفاء بأقساط الثمن ، وجب عليه إخطار الطرف الثالث (الممول) بذلك قبل موعد السداد المعجل بفترة لا تقل عن شهر، وفي هذه الحالة يلتزم الطرف الثاني (المستثمر) برد مبلغ الدعم في سعر العائد (قيمة التعويض عن فارق سعر العائد) منذ تاريخ توقيع هذا الاتفاق وحتى تاريخ السداد المعجل وفقاً للنسب المقررة بمبادرة البنك المركزي المصري للتمويل العقاري لمتوسطي الدخل الصادرة بتاريخ 2019/12/19 وتعديلاتها

#### البند التاسع

##### حوالة الحق في أقساط الثمن

يقر الطرف الاول (البائع) بقبوله حوالة حقوقه القانونية بالكامل بما فيها حق الامتياز على أقساط الثمن المشار إليها في البند السابع من هذا الإتفاق إلى الطرف الثالث (الممول) (المحال اليه) بمقابل معجل ، وبالشروط المتفق عليها بالحوالة المرفقة بهذا الإتفاق والتي تتضمن أحكام وآثار هذه الحوالة وتشمل حق الامتياز المقرر قانوناً للبائع على ثمن الوحدة المبينة ، وكذلك حوالة كافة الحقوق القانونية الأخرى وأخصها الحق في الفسخ. ويعتبر توقيع الطرف الأول (البائع) على هذا الإتفاق مخالصة منه باستلام كامل المقابل المعجل للحوالة (المتمم لكامل ثمن الوحدة) من الطرف الثالث (الممول)، كما يعتبر توقيع الطرف الثاني (المستثمر) على هذا الاتفاق قبولا منه لهذه الحوالة وإقراراً بنفاذها في حقه

#### البند العاشر

##### حوالة الحقوق الناشئة عن إتفاق التمويل

يجوز للطرف الثالث (الممول) أن يحيل حقوقه الناشئة عن هذا الاتفاق إلى شركات التمويل العقاري أو شركات إعادة التمويل العقاري أو إحدى الجهات التي تبشر نشاط توريق الحقوق المالية ، ويحق له الإفصاح للجهة المحال إليها عن بيانات الطرف الثاني المدين بالحقوق التي تمت حوالتها وبالضمان المقدم منه وبما قام بوفائه من أقساط ومواعيد الوفاء وحالات الامتناع عنه دون حاجة إلى موافقة الطرف الثاني ، ويعد توقيع الطرف الثاني على هذا الاتفاق قبولاً منه على قيام الطرف الثالث بحوالة تلك الحقوق لإحدى الجهات المشار إليها، ويحق للجهة المحال إليها - في حالة وجود رهن على الوحدة لصالح الممول - ترتيب حق على الوحدة ضماناً لحقوقها كما يجوز للطرف الثالث تقديم معلومات محددة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والهيئة العامة للرقابة المالية والبنك المركزي والجهات الرقابية والقضائية وشركات التأمين والإستعلام الإئتماني وشركات التصنيف وذلك وفقاً لما تفرضه القوانين

#### البند الحادي عشر

##### التزامات الطرف الثالث (الممول)

يلتزم الممول بما يلي :

1. إطلاع المستثمر على نموذج الشروط الأساسية للتمويل العقاري المعد من قبل الهيئة العامة للرقابة المالية وتسليمه نسخة من النموذج

محمد عبد الحاميد

Handwritten signature

Handwritten signature

2. إخطار المستثمر مرتين سنوياً على الأقل بجميع البيانات المتعلقة باتفاق التمويل
3. إخطار المستثمر بالجهات التي يتم حواله حقوقه إليها وطريقة سداد الأقساط إن طرأ أي تغيير عليها
4. الإفصاح للمستثمر عن تكلفة التمويل الفعلية
5. إخطار المستثمر بأي معلومات تتصل بعلمه مما يمكن أن تؤثر على ضمانه العقاري
6. إخطار المستثمر بأية رسوم أو تكاليف أو مصاريف تم خصمها من حسابه ولو كانت تنفيذاً لنص القانون أو لشرط اتفاق أو حكم قضائي
7. خصم عمولة صندوق الإسكان الإجتماعي ودعم التمويل العقاري من حساب الطرف الثاني (المستثمر) مقابل قيام صندوق الإسكان الإجتماعي ودعم التمويل العقاري بأعمال تسويق وطرح الوحدات والمُتفق عليها مع الطرف الأول (هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة) بخصوص تلك الوحدات، وذلك بنسبة 1% (واحد بالمائة) من إجمالي ثمن الوحدة وسدادها على الرقم المؤسسي لصندوق الإسكان الإجتماعي ودعم التمويل العقاري وهو 32110801 بمنظومة الدفع والتحويل الإلكتروني لوزارة المالية (GFMIS)

### البند الثاني عشر إلتزامات الطرف الثاني (المستثمر)

- يلتزم الطرف الثاني (المستثمر) بما يأتي:
1. سداد كامل أقساط الثمن في المواعيد المتفق عليها وذلك إلى الطرف الثالث مباشرة وفقاً لبنود هذا الاتفاق وفي حالة تأخر الطرف الثاني (المستثمر) عن سداد أي قسط من الأقساط المستحقة في موعدها فإنه يلتزم بسداد عائد تأخير قدره 2% سنوياً فوق سعر العائد المطبق يتم احتسابه على عدد أيام التأخير من بداية الأقساط المستحقة وحتى تمام السداد، كما يقر بأنه في حالة التأخير عن سداد أي مستحقات للطرف الثالث في تاريخ استحقاقها فإنه يجوز للطرف الثالث اعتبار رصيد التمويل حال الاداء وتسري على المبالغ المتأخرة غرامه تأخير تعادل 2% من قيمة المبالغ المتأخرة بالإضافة إلى العائد الأصلي المتفق عليه وذلك اعتباراً من تاريخ الاستحقاق وحتى تاريخ السداد
2. سداد نسبة 5% من إجمالي الثمن المعجل للوحدة السكنية كمبلغ وديعة صيانة للمشروع (لاترد ولا تسترد) والبالغ قدرها 52,200 / جم (فقط إثنان وخمسون ألفاً ومئتان وثمانون جنيهاً لا غير)، بحيث يتم سدادها نقداً عند التعاقد، بالإضافة إلى مبلغ وقدره 5,220 / جنيه (خمسة آلاف ومائتان وعشرون جنيهاً مصرياً لا غير) يمثل 0.5% من إجمالي الثمن المعجل للوحدة السكنية والمقررة لمجلس الأمناء والمتفق عليه مع الطرف الأول (هيئة المجتمعات العمرانية) وسدادها عن طريق الطرف الثالث (الممول) على حساب الطرف الأول (هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة) لدى بنك التعمير والإسكان فرع المهندسين.
3. سداد المصاريف الإدارية المستحقة لصالح الطرف الأول بنسبة 1% من ثمن الوحدة المسدد والبالغ قدره 10,440 / جنيه (فقط عشرة آلاف وأربعمائة وأربعون جنيهاً لا غير) بإيداعها لدى الطرف الثالث (الممول).
4. سداد ما يستحق على الوحدة من إلتزامات لاحقة على شغلها بما في ذلك من رسوم أو ضرائب أو غير ذلك لأية جهة حكومية وما قد يفرض من رسوم وضرائب بقوانين أو لوائح لاحقة على توقيع هذا الاتفاق، دون أن يكون له الحق في الرجوع على الطرف الثالث أو الطرف الأول بما قد يؤديه في هذا الشأن
5. عدم التصرف في الوحدة أو تأجيرها أو تمكين الغير من الانفراد بشغلها إلا بعد الحصول على موافقة كتابية من الطرف الأول والطرف الثالث بناء على طلب مكتوب يوجه إليه قبل الموعد المحدد للتصرف أو الإيجار أو الشغل بمدة لا تقل عن ثلاثين يوم، ويرفق بالطلب المستندات الدالة على شخص المتصرف اليه ودخله والضمانات المقدمة منه.
6. عدم إجراء أي تعديلات تخل بالضمان العقاري للممول، أو القيام بأية أعمال يكون من شأنها الإضرار بالأجزاء المشتركة أو المعدة للاستعمال المشترك بالعقار الذي تقع به الوحدة، أو استعمال هذه الأجزاء في غير ما هي مخصصة له أو حرمان باقي الملاك من الانتفاع بها أو التقليل أو الحد من انتفاعه بها.
7. إخطار الممول كتابة في حالة وجود أي تعرض مادي أو قانوني من قبل الغير وكذا إخطاره بأي معلومات فيما يتعلق بما قد يؤثر على الضمان العقاري للممول.

عبد الحميد

التوقيع مطابق  
10/10/2017  
[Signature]

8. رهن الوحدة أو قيد حق امتياز الثمن المحالة أقساطه إلى الممول وذلك ضماناً للوفاء بها.
9. الإقرار بأنه قد اطلع وتسلم نسخة من نموذج الشروط الأساسية للتمويل العقاري المعد من قبل الهيئة العامة للرقابة المالية وكتابة إقرار بذلك يرفق بهذا الاتفاق، وكذلك بأنه قد اطلع على الشروط والإجراءات التفصيلية لمبادرة البنك المركزي المصري الصادرة بتاريخ 2019/12/19 وانطبق كافة شروطها عليه .
10. الإقرار بقبوله إتاحة بيانات هذا الاتفاق وملحقاته وما قد يطرأ عليه من تعديلات إلى الهيئة العامة للرقابة المالية والبنك المركزي والجهات الرقابية والقضائية وشركات التأمين والإستعلام الإئتماني وذلك وفقاً لما تفرضه القوانين .
11. إستعمال الوحدة السكنية محل هذا الإتفاق في سكنه هو وأسرته.
12. أن يكون عضواً في اتحاد الشاغلين للعقار بمجرد التوقيع على هذا الاتفاق وأن يلتزم بقرارته، وبكل التكاليف والأعباء التي يقرها الاتحاد على أعضائه طبقاً لأحكام القانون، مع تحمل ما يخصه من تكاليف صيانة وتجديد وترميم الأجزاء المشتركة والأجزاء المعدة للاستعمال المشترك.
13. يقر الطرف الثاني (المستثمر) بسريان أحكام وضوابط هذا الاتفاق على خلفه العام و الخاص وتنتقل إليهم كافة الحقوق والالتزامات
14. يقر الطرف الثاني (المستثمر) أنه في حالة إخلاله بالضوابط والالتزامات المنصوص عليها قانوناً وقرارات مجلس إدارة الهيئة (الطرف الأول) أو استعمال الوحدة السكنية المخصصة له في غير غرض السكنى ، أوفى حالة ثبوت وجود مصدر من مصادر الدخل لم يذكرها عند تقديم طلب الحصول على الوحدة السكنية ،أو في حالة عدم الإبلاغ عن أى تغييرات إيجابية تطرأ على دخله خلال إسبوع من حدوث تلك التغييرات قبل التوقيع على عقد البيع الثلاثي ،أو في حالة عدم صحة البيانات المقدمة منه والتي ترتب عليها حصوله على دعم للعائد غير مستحق ، يقر بالتزامه برد قيمة الدعم في سعر العائد وتكلفتها والتعويضات المناسبة وتحمل المسؤولية الجنائية والمدنية المترتبة على الإخلال بأى مما سبق ذكره ، وللطرف الأول الحق في إتخاذ الإجراءات القانونية التي يراها مناسبة لضمان حقوقه في استرداد الوحدة حتى ولو كان قد تم تسليمها للطرف الثاني ( المستثمر ) وإلتزامه بالخضوع للقواعد المقررة في السحب الإدارى للوحدة ، وذلك بعد الرجوع للطرف الثالث وسداد كافة مستحقاته
15. يقر الطرف الثاني ( المستثمر ) بصحة البيانات التي قام بالإدلاء بها بالإستيبيان الطبى المقدم منه لشركة التأمين لزوم نفاذ وثيقة التأمين المبرمة مع شركة التأمين ( المؤمن لديها ) والمستحقة لصالح الطرف الثالث ( الممول ) كما يقر الطرف الثاني ( المستثمر ) بتحملة المسؤولية الكاملة الناجمة عن عدم صحة تلك البيانات مع التزامه برد قيمة الدعم في سعر العائد وتكلفتها والتعويضات المناسبة وتحمل المسؤولية الجنائية والمدنية المترتبة على الإخلال بأى مما سبق ذكره ، كما يقر بأنه للطرف الأول الحق في إتخاذ الإجراءات القانونية التي يراها مناسبة لضمان حقوق الطرف الثالث ( الممول ) بما في ذلك الحق في إسترداد الوحدة السكنية من الطرف الثاني (المستثمر) بكافة الطرق القانونية ومنها السحب الإدارى للوحدة وذلك كله لصالح الطرف الثالث ( الممول ) - المحال اليه حقوق الطرف الأول - حتى ولو كان قد تم تسليمها للطرف الثاني مع التزامه بالخضوع للقواعد المقررة في السحب الإدارى للوحدة .
16. يقر الطرف الثاني بالتزامه بالتأمين ضد مخاطر الوفاة والعجز الكلى المستديم لصالح الطرف الثالث الممول بقيمة حقوقه بنسبة 100% من قيمة التمويل ، وكذلك التأمين على الوحدة محل هذا العقد ضد الحريق بنسبة 100% ويظل التأمين مستمراً طالما وجدت للطرف الثالث الممول أية مستحقات أو مطالبات

#### البند الثالث عشر

##### التصرف في الوحدة محل الاتفاق

يحق للطرف الثاني بعد الحصول على موافقة الطرف الأول والثالث كتابة وبالشروط المقررة بذلك ، التصرف في الوحدة بالبيع أو الهبة أو غيرها من التصرفات ، أو ترتيب أي حق عيني عليها بشرط أن يقبل المتصرف إليه الحلول محل الطرف الثاني في الالتزامات المترتبة على هذا الاتفاق ، وفي هذه الحالة يلتزم الطرف الثاني برد مبلغ الدعم في سعر العائد ( قيمة التعويض عن فارق سعر العائد) منذ تاريخ توقيع هذا الاتفاق وحتى تاريخ التصرف / السداد المعجل وفقاً للنسب المقررة

محمد عبد الحليم

( 7 )

والواردة بنهاية هذا الاتفاق والذي يعتبر جزء لا يتجزأ منه، وللطرف الثالث أن يشترط تضامن الطرف الثاني مع المتصرف إليه في الوفاء بالالتزامات المترتبة على هذا الإتفاق .

كما يحق للطرف الثاني تأجير الوحدة أو تمكين غيره من الانفراد بشغلها بعد الحصول على موافقة الطرف الثالث كتابة وبالشروط التي تقتزن بهذه الموافقة ويجوز للممول أن يشترط حوالة الحق في أجرة الوحدة أو مقابل شغلها وذلك وفاء لمستحقاته.

ولا يجوز للطرف الثالث رفض الموافقة على التصرف في الوحدة أو تأجيرها أو تمكين الغير من الانفراد بشغلها إلا لأسباب جدية تتعرض معها مصالحه وحقوقه للخطر، وفي هذه الحالة يجب عليه إخطار الطرف الثاني بهذه الأسباب كتابة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطار الطرف الثاني برغبته في التصرف أو في التأجير أو تمكين الغير من الانفراد بشغل الوحدة وإلا اعتبر موافقاً على ذلك

#### البند الرابع عشر

##### حالات الإخلال والآثار المترتبة عليها

- يحق للممول الطرف الثالث اتخاذ ما يلزم نحو التنفيذ على الوحدة الضامنة طبقاً للإجراءات المنصوص عليها في قانون التمويل العقاري رقم 148 لسنة 2001 والمعدل بالقانون 55 لسنة 2014 أو أيأ من الإجراءات القضائية الأخرى في الحالات الآتية :

1. عدم وفاء الطرف الثاني بالأقساط المستحقة ومضى ثلاثين يوماً على تاريخ استحقاقها.
2. عند ثبوت نقص محل بقيمة الوحدة بفعل أو إهمال المستثمر.
3. التصرف في الوحدة أو تأجيرها أو تمكين الغير من شغلها دون الحصول على موافقة كتابية من الممول في هذا الشأن.
4. مخالفة أيأ من أحكام وشروط هذا الاتفاق .

- ولا يجوز للممول الطرف الثالث البدء في إجراءات التنفيذ على الوحدة الضامنة إلا بعد إنذار المستثمر على يد محضر بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف بحسب الأحوال على أن يتضمن الإنذار ما يأتي :

تنبيه المدين بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف .  
بيان بالأقساط الواجب الوفاء بها أو بالضمان الذي يقبله الممول .  
تحديد المدة التي يجب على المستثمر الوفاء في خلالها أو تقديم الضمان؛ على ألا تقل عن ستين يوماً من تاريخ الإنذار.  
التنبيه على المستثمر بأن انقضاء المهلة المحددة بالإنذار دون الاستجابة له يترتب عليه حلول آجال الأقساط المتبقية وفقاً لاتفاق التمويل العقاري.

- وفي حالة إخلال الطرف الثاني (المستثمر) بأياً من التزاماته التعاقدية المذكورة قبل قيد الضمان العقاري فان هذا الاتفاق يعتبر مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة للتنبيه أو الإنذار أو استصدار حكم قضائي ، ويلتزم الطرف الثاني (المستثمر) في هذه الحالة بتسليم الوحدة موضوع هذا الاتفاق للطرف الثالث (الممول) خاليه من أية حقوق وبالحالة التي كانت عليها وقت التعاقد والا اعتبرت يده في هذه الحالة يد غاصبة لا سند لها ولا حماية من القانون علي ان تتم التسوية على النحو التالي:

1. يتم تحديد القيمة السوقية للوحدة بواسطة أحد خبراء التقييم العقاري المقعدين لدي الهيئة العامة للرقابة المالية
2. يتم بيع الوحدة بقيمتها السوقية على أن يتم تقسيم حصيلة البيع علي الوجه التالي :
3. رد مبلغ الدعم في سعر العائد ( قيمة التعويض عن فارق سعر العائد) وفقاً للنسب المقررة والواردة بنهاية هذا الاتفاق علي ان يتم ذلك فور إعادة بيع الوحدة المنفذ عليها وذلك علي الأقساط منذ تاريخ المنح وحتى تاريخ التنفيذ
4. حصول الممول على رصيد المديونية القائم في تاريخ الفسخ بالإضافة إلى كافة المصروفات والتكاليف التي تكبدها حتى تاريخ البيع
5. يرد الباقي إلى المستثمر ( اذا ما وجد)

محمد عبد السلام



### البند الخامس عشر إثبات تاريخ الاتفاق و توثيقه

يلتزم أطراف هذا الاتفاق بإثبات تاريخ هذا الاتفاق و توثيقه بالشهر العقاري بالشكل الرسمي العام أو التصديق عليه بحسب الأحوال.

### البند السادس عشر حماية حقوق العملاء

يقر الطرف الثاني بموجب توقيعه على هذا العقد بأنه قد اطلع على لائحة تعريفية الخدمات المصرفية والاسكانية المعمول بها لدى الطرف الثالث (الممول) ووافق على ما جاء بها من عمولات ومصاريف 00 الخ ووافق على اعتبارها جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومكملة ومتممه لبنود وأحكامه ، وفي حاله قيام الطرف الثالث بتعديل هذه اللائحة سيتم الإعلان عن ذلك بكافة فروعه أو موقعه الإلكتروني أو في وسائل الإعلان المختلفة أو المراسلات الخاصة والنشرات المرسلة للطرف الثاني وتعتبر أي من هذه الوسائل بمثابة اعلان الطرف الثاني بأي تعديل قد يطرأ على اللائحة سالفه الذكر بما يتفق مع مبادرة البنك المركزي المصري للتمويل العقاري لمتوسطي الدخل الصادرة بتاريخ 2019/12/19 وتعديلاتها.

يحق للطرف الثاني في حاله وجود أية شكاوى متعلقة بموضوع العقد أن يتقدم بها لإدارة الطرف الثالث وفي حاله عدم قبول الطرف الثاني لرد الممول فيتعين عليه اخطار (الطرف الثالث) خلال مده خمسة عشر يوم عمل من تاريخ استلام الرد كتابياً متضمناً أسباب عدم القبول وفي حاله عدم قيامه بذلك يعتبر قبولاً ضمناً للرد ، اما في حاله اخطار الطرف الثاني للطرف الثالث (الممول) بعدم قبول الرد فيتعين على الطرف الثالث (الممول) فحص الشكاوى مرة أخرى والرد النهائي على الطرف الثاني خلال خمسة عشر يوم عمل وفي حاله عدم قبول الطرف الثاني للرد النهائي فيحق له التقدم بشكواه للبنك المركزي المصري.

لغة العقد وكذا أيه مخاطبات أو مراسلات بين الطرفين هي اللغة العربية .

يقر الطرف الثاني بموجب توقيعه على هذا العقد باطلاعه وعلمه بكافة ما ورد به من بنود وأحكام والتزامات وارده به.

### البند السابع عشر الموطن المختار

يقر أطراف هذا الاتفاق بأن الموطن المختار لكل منهم هو الموضح بصدر هذا الاتفاق وتكون جميع المكاتبات والمراسلات والاطارات والاعلانات القضائية على هذه العناوين صحيحة ومنتجة لأثارها القانونية ما لم يخطر أحدهم الآخرين بتغيير موطنه المختار بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بموطن إقامته الجديد .

### البند الثامن عشر المحكمة المختصة

تختص المحكمة الإقتصادية الواقع في دائرتها الوحدة موضوع هذا الإتفاق بالنظر والفصل في أى نزاع بخصوص تنفيذ أى شرط من شروط هذا الاتفاق .

### " البند التاسع عشر "

#### نسخ الاتفاق

تحرر هذا الاتفاق من ثلاثة نسخ بيد كل طرف نسخة للعمل ببقية النسخ عند اللزوم.

الطرف الثالث

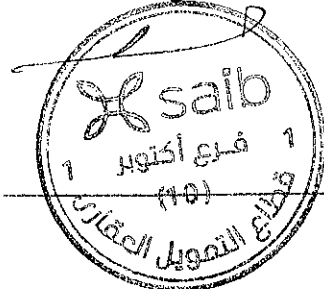
الممول

الطرف الثاني

( المستثمر )

الطرف الأول

( البائع )



محمد عبد الكاظم