



مشروع قانون التمويل العقاري "ما له وما عليه"

المركز المصري للدراسات الإقتصادية

دكتور مهندس / إسماعيل عثمان

رئيس مجلس إدارة المقاولون العرب عثمان احمد عثمان وشركاه



مواد تخصص صاحب العقار (بائع العقار)

21

5



العائد على
الإقتصاد

مواد تخصص جهة الإدارة (الإدارة الحكومية)

4

3

2

31

18

12

34

33

32

37

36

35

43

41

40

46

45

44

العائد على
الإقتصاد



مواد تخصص صندوق ضمان التمويل

مادة 38

مادة 37



العائد على
الإقتصاد

مواد تخصص الشهر العقاري

مادة 11

مادة 10

مادة 17

مادة 16



العائد على
الإقتصاد

مواد تخصص قاضى التنفيذ

19

18

15

26

24

23

48

47

28



العائد على
الإقتصاد

مواد تخصص الوكيل العقارى



العائد على
الإقتصاد

12



الوسطاء

40



العائد على
الإقتصاد

مواد تخص المستثمرون (مشتري العقار)

مادة (9)

مادة (7)

مادة (6)

مادة (5)

مادة (4)

مادة (16)

مادة (15)

مادة (14)

مادة (13)

مادة (10)

مادة (37)

مادة (23)

مادة (22)

مادة (21)

مادة (18)

مادة (44)

مادة (42)

مادة (41)

مادة (40)

مادة (39)



مواد تخص شركات التمويل العقاري

مادة)12

مادة)10

مادة)7

مادة)6

مادة)5

مادة)3

مادة)21

مادة)18

مادة)16

مادة)15

مادة)14

مادة)13

مادة)33

مادة)32

مادة)30

مادة)24

مادة)23

مادة)22

مادة)41

مادة)40

مادة)39

مادة)36

مادة)35

مادة)34

مادة)56

مادة)55

مادة)45

مادة)44

مادة)42



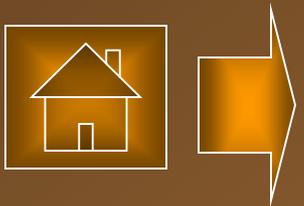
العائد على
الإقتصاد

مادة (1)

تسرى أحكام هذا القانون على نشاط التمويل للاستثمار فى مجالات شراء المساكن والوحدات الإدارية ومباني المحال المخصصة للنشاط التجارى ، وفى بنائها أو ترميمها أو تحسينها ، أو غير ذلك من المجالات التى يصدر بتحديدتها قرار من الوزير المختص

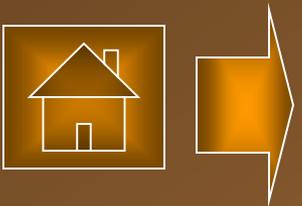
وذلك بضمان حق الامتياز على العقار و رهنه رهناً رسمياً

ويطلق على هذا التمويل أسم التمويل “ **التمويل العقارى** ” وعلى ذلك الضمان اسم “ **الضمان العقارى** ” وعلى العقار المحمل بحق الامتياز او بالرهن الرسمى اسم “ **العقار الضامن** ” وعلى المشتري أو من حصل على التمويل فى غير حالة الشراء “ **اسم المستثمر** ” ، ويعفى قيد هذا الضمان وتجديده وشطبه من جميع الرسوم والنفقات



مادة (2)

تنشأ بوزارة الاقتصاد والتجارة الخارجية أو بإحدى الهيئات التابعة لها إدارة تختص بشئون التمويل العقاري ويصدر بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها قرار. من الوزير المختص



مادة (3)

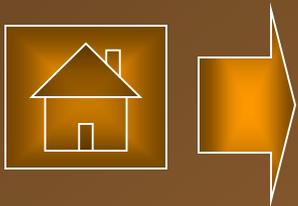
تكون للجهات التالية دون غيرها مزاولة نشاط التمويل العقاري المنصوص عليه في هذا القانون بشرط قيدها في سجل تعده الجهة الإدارية لهذا الغرض:

(1) الأشخاص الاعتبارية العامة التي يدخل نشاط التمويل العقاري ضمن اغراضها.

(2) شركات التمويل العقاري المنصوص عليها في الباب الخامس من هذا القانون.

(3) الجهات الأخرى التي يصدر بتحديدتها قرار من الوزير المختص.

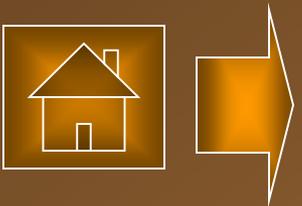
ويجوز للبنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري ان تتزاول نشاط التمويل العقاري دون قيدها لدى الجهة الإدارية ، ولا تسرى عليها أحكام الفقرة الثانية من المادة (4) والباب السابع من هذا القانون .



مادة (4)

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

ويعين الوزير المختص بقرار منه قواعد التمويل وحدوده الائتمانية ونسبة التمويل
إلى قيمة العاقر مقدرة بمعرفة احد خبراء التقييم المقيدة اسماؤهم في الجداول التي
تعددها الجهة الإدارية لهذا الغرض وفق القواعد والإجراءات التي يحددها هذا القرار.



مادة (5)

يكون التمويل العقاري في مجال شراء العقارات وفقا لأحكام هذا القانون بموجب إتفاق تمويلي بين الممول والمشتري بإعتباره المستثمر وبائع العقار، ويجب أن يتضمن الإتفاق 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 باقى الثمن وشروط الوفاء بها، على أن تكون محددة الى حين استيفائها بالكامل.

د- قبول البائع حوالة حقوقه في أقساط الثمن الى الممول بالشروط التي يتفقان عليها.

هـ- التزام البائع بتسجيل العقار باسم المشتري فورا.

و- الإلتزام بقيد حق إمتياز الثمن المحالة أقساطه الى الممول ، وذلك ضمانا للوفاء بها.

ز- الإلتزام أطراف الإتفاق بإعطائه تاريخا ثابتا.

فإذا كان التمويل لغرض الإستثمار في بناء عقار على أرض يملكها المستثمر أو لغرض ترميم أو تحسين عقار يملكه أو غير ذلك من المجالات، تعين أن تكون ملكية المستثمر للعقار محل الإستثمار مسجلة، وأن يكون التمويل بموجب إتفاق بينه وبين الممول وبين أى طرف آخر يكون له شأن في الإتفاق.

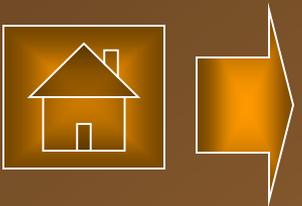


ويصدر الوزير المختص قرارا بنماذج الإتفاقات المشار إليها في الفقرتين السابقتين.

مادة (6)

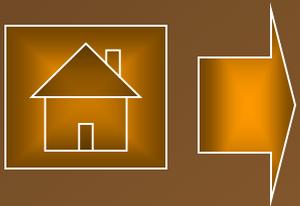
لا يجوز للمستثمر التصرف في العقار الضامن بالبيع او الهبة او غيرها من التصرفات ، او ترتيب اى حق عينى عليه إلا بموافقة الممول وبشرط ان يقبل المتصرف إليه الحلول محل المستثمر فى الالتزامات المترتبة على اتفاق التمويل

وللممول ان يشترط تضامن المستثمر مع المتصرف إليه فى الوفاء بهذه الالتزامات ويحدد الوزير المختص بقرار منه القواعد والإجراءات التى تتبع فى الأحوال المشار إليها .



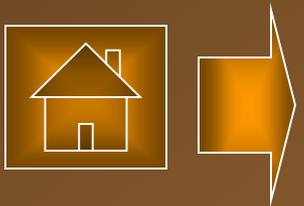
مادة (7)

لا يجوز تأجير العقار الضامن أو تمكين أحد من شغله إلا بعد الحصول على موافقة الممول . والممول أن يشترط حوالة الحق فى اجرة العقار أو مقابل شغله وذلك وفاء لمستحقاته



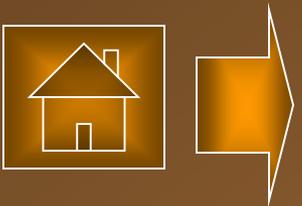
مادة (8)

إذا تصرف المستثمر في العقار الضامن او أجره أو مكن أحدا من شغله بالمخالفة لأحكام المادتين (6) و (7) ، وكان الممول ان يطالبه بباقي اقساط الثمن أو باقى قيمة اتفاق التمويل بحسب الأحوال بإنذار على يد محضر بالوفاء خلال مهلة لا تقل عن ثلاثين يوما . فإذا لم يقم المستثمر بهذا الوفاء ، كان للممول أن يتخذ فى مواجهته الإجراءات المنصوص عليها فى الباب الرابع من هذا القانون.



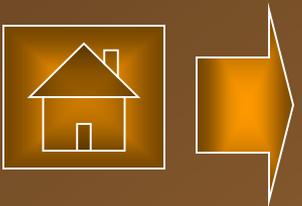
مادة (9)

يجوز للمستثمر ان يعجل الوفاء بأقساط الثمن او بالتمويل كله أو بعضه



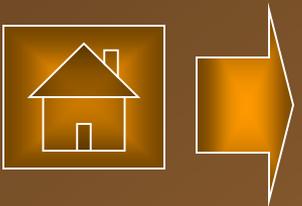
مادة (10)

يقدم طلب 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.



مادة) 11)

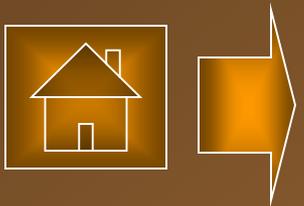
يجب البت فى طلب القيد بعد التحقق من صحة حدود العقار على النحو الوارد بالطلب وبسند الملكية أو تكليف مقدمه بما يجب أن يستوفيه ، وذلك خلال اسبوع من تاريخ تقديم الطلب . ويخطر مقدم الطلب بالقرار الصادر ف شأنه بموجب كتاب مسجل موصى عليه بعلم الوصول . ويجب أن يكون القرار برفض الطلب مسيئاً.



مادة 12)

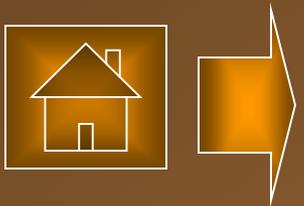
يجوز للممول أن يحيل حقوقه الناشئة عن اتفاق التمويل إلى إحدى الجهات التي تباشر نشاط التوريق وفقاً لأحكام قانون سوق رأس المال الصادر بالقانون رقم 95 لسنة 1992 والقرارات الصادرة تنفيذاً له ، وذلك بموجب اتفاق يصدر بنموذجه قرار من الوزير المختص .

ويتم الوفاء بالحقوق الناشئة عن الورق المالية الى تصدرها الجهة المحال اليها في تواريخ استحقاقها من حصيلة الحقوق وبالضمان العقاري ولا تدخل الالتزامات التي ترتبها هذه الأوراق ولا حصيلة اقساط تلك الحقوق في الذمة المالية للجهة المصدرة .



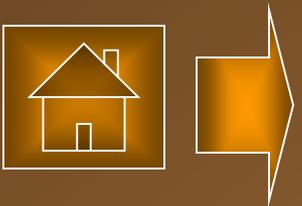
مادة (13)

لا يلتزم الممول بإعلان المستثمر بحوالة حقوقه الناشئة عن اتفاق التمويل إذا كانت الحوالة الى احدى الجهات المشار اليها فى المادة (12) ويستمر الممول فى تحصيل الحقوق المحاله ومباشرة الحقوق الناشئة عن التمويل وذلك بصفته نائبا عن المحال له وعلى الممول ان يفصح للمحال له عن البيانات التى تحددها اللائحة التنفيذية بشأن اتفاق التمويل الذى تمت حوالة الحقوق الناشئة عنه دون حاجة الى موافقة المستثمر.



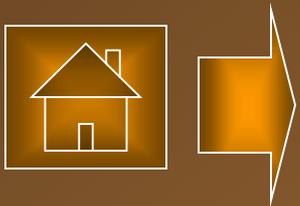
مادة 14)

للممول فى حالة عدم وفاء المستثمر بالمبالغ المستحقة عليه ومضى ثلاثين يوما من تاريخ إستحقاقها , أو عند نقص قيمة العقار بفعل أو إهمال المستثمر أو شاغل العقار, أن ينذر المستثمر بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف بحسب الأحوال, وذلك خلال ستين يوما على الأقل من تاريخ الإنذار.



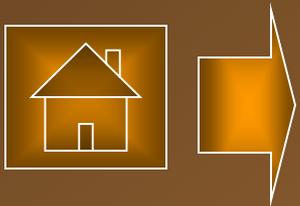
مادة 15)

إذا إنقضت المدة المحددة بالإندار دون قيام المستثمر بالوفاء أو بتقديم الضمان, كان ملتزما بالوفاء بكامل المبالغ المضمونة بالضمان العقارى. ويكون للممول فى هذه الحالة أن يطلب من قاضى التنفيذ الذى يقع العقار فى دائرة إختصاصه وضع الصيغة التنفيذية على إتفاق التمويل والأمر بالحجز على العقار المرهون تمهيدا لبيعه.



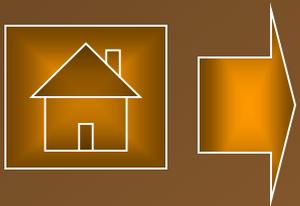
مادة (16)

يقوم الممول، بعد وضع الصيغة التنفيذية على إتفاق التمويل، بإعلانه إلى المستثمر بإعتباره سندا تنفيذيا، مع تكليفه بالوفاء خلال مدة لا تقل عن ثلاثين يوما، كما يقوم بإعلانه إلى مكتب الشهر العقاري المختص للتأشير به بغير رسوم خلال مدة لا تجاوز أسبوعا على هامش قيد الضمان العقاري مع إعلان ذلك إلى جميع الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار و إلى حائزه، وإلا كان التكليف بالوفاء باطلا.



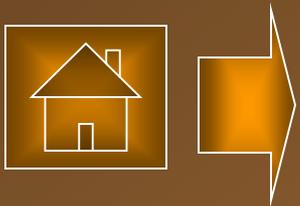
مادة (17)

يقوم التأشير بالسند التنفيذي فى مكتب الشهر العقارى مقام تسجيل تنبيه نزع الملكية.



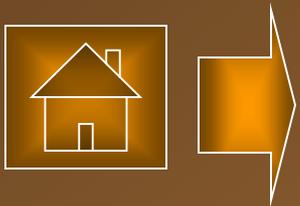
مادة (18)

إذا لم يقم المستثمر بالوفاء خلال المدة المحددة له في الإعلان بالسند التنفيذي يصدر قاضى التنفيذ - بناء على طلب الممول -
أمرًا بتعيين وكيل عقارى من بين الوكلاء المقيدة أسماءهم فى سجل تعدد
الجهة الإدارية لهذا الغرض، وذلك لمباشرة إجراءات بيع العقار بالمزاد
العنى تحت إشراف قاضى التنفيذ المختص. وتحدد اللائحة التنفيذية
الشروط الواجب توافرها فى الوكلاء العقاريين وإجراءات القيد فى السجل
وقواعد تحديد أتعابهم.



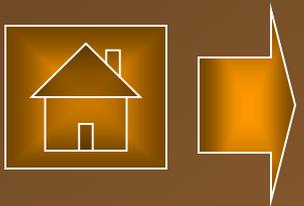
مادة (19)

لكل ذي مصلحة أن يطلب استبدال الوكيل العقارى بطلب يقدمه إلى قاضى التنفيذ المختص مبينا به أسبابه، ولا يترتب على تقديم الطلب وقف إجراءات التنفيذ على العقار. ولقاضى التنفيذ أن يأمر بالاستبدال إذا تبين له جدية هذه الأسباب.



مادة (20)

يحدد الوكيل العقاري شروط بيع العقار بالمزاد العلني على أن تتضمن تاريخ وساعة ومكان إجراء البيع والتمن الأساسي للعقار وتأمين الاشتراك في المزاد. وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد حساب التأمين. ويتم تحديد الثمن الأساسي للعقار بمعرفة اثنين من خبراء التقييم المشار اليهم في الفقرة الثانية من المادة (4.)



مادة (21)

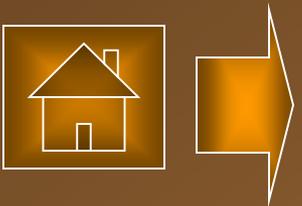
على الوكيل العقاري أن يعلن كلا من المستثمر وحائز العقار والدائنين المقيدة حقوقهم بشروط البيع قبل اليوم المحدد لإجراء المزايمة بمدة لا تقل عن ثلاثين يوما ولا تتجاوز خمسة و أربعين يوما ، كما يقوم بلصق الإعلان على العقار وعلى اللوحة المعدة للإعلانات بالمحكمة المختصة الكائن في دائرتها العقار مع نشره في جريدتين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



يتولى الوكيل العقاري إجراء المزايمة فى اليوم المحدد للبيع ، وتبدأ المزايمة بالنداء على الثمن الأساسى وتنتهى بإيقاع البيع على من تقدم بأكبر عرض.

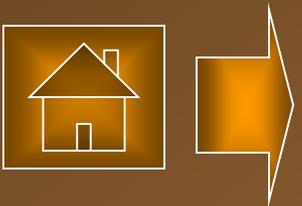
فإذا كان هذا العرض أقل من الثمن الأساسى أو لم يجاوز عدد المزايدين ثلاثة أشخاص وجب على الوكيل العقاري تأجيل البيع الى يوم آخر خلال الثلاثين يوماً التالية يعلن عنه بذات الإجراءات المنصوص عليها فى المادة (21) . ولا يجوز للممول أن يشترك فى المزايمة ، ومع ذلك إذا لم يبلغ أكبر عرض الثمن الأساسى وكان أقل من مستحقات الممول كان له أن يطلب إيقاع البيع عليه مقابل ابراء ذمة المستثمر من جميع التزاماته.

وفى جميع الأحوال يعتبر العرض الذى لا يزداد عليه خلال خمس دقائق منها للمزايمة.

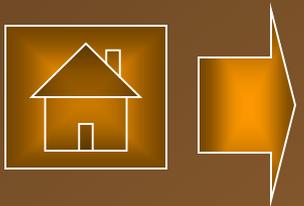


مادة (23)

إذا قام المستثمر بالوفاء بما حل عليه من أقساط فى أى وقت سابق على إيقاع البيع، وجب على الوكيل العقارى أن يوقف الإجراءات، و يلتزم المستثمر بأن يودى إلى الممول المصروفات التى يصدر بتقديرها أمر من قاضى التنفيذ المختص.

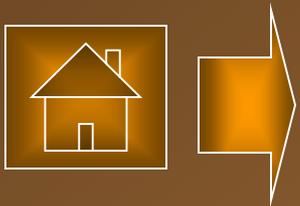


يعرض الوكيل العقارى على قاضى التنفيذ المختص ما تم من اجراءات ليصدر حكما بإيقاع البيع يتضمن قائمة شروطه و ما اتبع من اجراءات يوم البيع و محضره. و يجب أن يتضمن منطوق الحكم الأمر بتسليم العقار خالياً من شاغليه إلى من حكم بإيقاع البيع عليه ما لم يكن الممول قد سبقت موافقته على شغلهم العقار تطبيقاً لأحكام المادتين (6) و (7).)
و يجب إيداع نسخة الحكم الأصلية ملف التنفيذ فى اليوم التالى لصدوره.



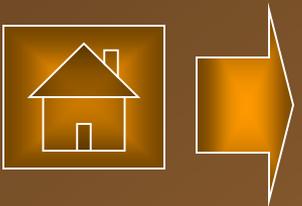
مادة (25)

لمن حكم بإيقاع البيع عليه أن يسجل الحكم، و يترتب على هذا التسجيل تطهير العقار من جميع الحقوق العينية التبعية التي أعلن أصحابها بالسند التنفيذي.



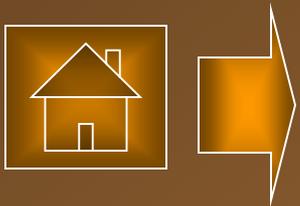
مادة (26)

لا يجوز استئناف حكم إيقاع البيع إلا لعيب في اجراءات المزايمة أو لبطلان الحكم، و يرفع الاستئناف إلى المحكمة المختصة بالأوضاع المعتادة خلال الخمسة أيام التالية لتاريخ النطق بالحكم.



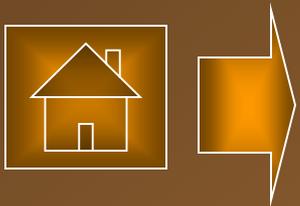
مادة (27)

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



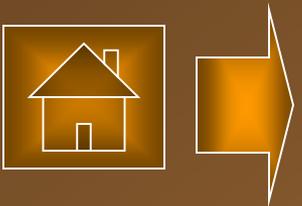
مادة (28)

يقوم الوكيل العقارى بإيداع حصيلة البيع خزينة المحكمة فى اليوم التالى لإيقاع البيع ويتولى قاضى التنفيذ المختص توزيع هذه الحصيلة على الدائنين حسب مرتبتهم خلال السبعة الايام التالية للإيداع وذلك بعد سداد جميع رسوم التنفيذ ويحرر محضر بذلك يوضع ملف التنفيذ



مادة (29)

تسرى احكام قانون المرافعات المدنية والتجارية فيما لم يرد بشأنه نص خاص فى هذا الباب



مادة) 30)

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

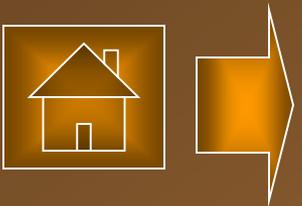
ويجوز الترخيص بمزاولة هذا النشاط لفروع الشركات الأجنبية العاملة في مصر بشرط ان تكون الشركة خاضعة في دولة مقرها الرئيسي للرقابة من جهة رسمية وان تتوفر للفرع الملاءة الفنية اللازمة لمباشرة النشاط والحد الأدنى لرأس المال المشار اليه في الفقرة السابقة

ويكون الترخيص بمزاولة نشاط التمويل العقاري وفقا لأحكام المواد التالية



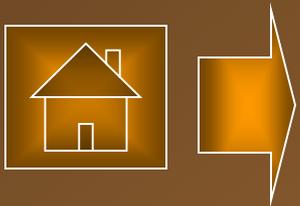
مادة (31)

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



مادة (32)

على الجهة الإدارية إعطاء طالب الترخيص شهادة بإستلام المستندات المقدمة منه او بيانا بما يلزم تقديمه من مستندات اخرى، وعليه استيفاء هذه المستندات خلال الثلاث أشهر التالية وإلا سقط طلبه



تقوم الجهة الادارية بالبت فى طلب الترخيص وإخطار الطالب كتابة بقرارها فى شأنه وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ استيفاء المستندات اللازمة.

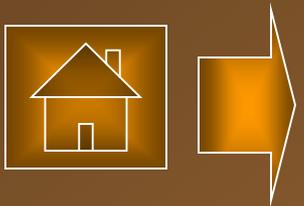
ولا يجوز للجهة الادارية أن ترفض الترخيص إلا فى الحالات الآتية:

1) عدم استيفاء الشروط المبينة فى هذا القانون او القرارات الصادرة تنفيذا له.

2) عدم توافر المعايير التى تحددها اللائحة التنفيذية بشأن الخبرة والكفاءة المهنية فى مديرى الشركة.

3) صدور حكم بشهر افلاس اى من مؤسسى الشركة أو مديريها خلال السنوات الخمس السابقة على تقديم الطلب ما لم يكن قد رد اليه اعتباره.

4) ألا يكون قد سبق الحكم على احد مؤسسى الشركة او مديريها او احد اعضاء مجلس الإدارة خلال السنوات الخمس السابقة على تقديم طلب الترخيص بعقوبة جنائية او بعقوبة جنحة فى جريمة ماسة بالشرف او الأمانة او احدى الجرائم المنصوص عليها فى التشريعات الاقتصادية ما لم يكن قد رد اليه اعتباره



مادة (34)

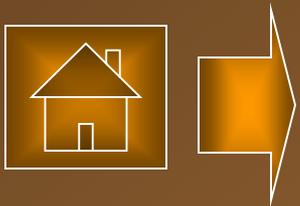
تبين اللائحة التنفيذية المعايير المالية التي يتعين على الشركة الإلتزام بها على أن تتضمن ما يأتي:

- 1) الأسلوب الذي يتبع في تقييم اصول الشركة.
- 2) تحديد نسبة الحد الأدنى لحقوق المساهمين الى كل من اصول الشركة وخصومها و حجم محفظة التمويل.
- 3) القواعد اللازمة لضمان حسن سير اعمال الشركة وضمان حقوق الدائنين والعملاء



مادة (35)

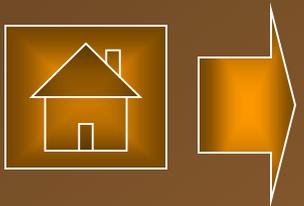
يتولى مراجعة حسابات الشركة مراقبان للحسابات من بين المقيدين فى سجل تمسكه الجهة الادارية.
وتلتزم الشركة بتقديم قوائمها المالية الى الجهة الادارية كل ستة اشهر فى الميعاد الذى تحدده اللائحة التنفيذية.



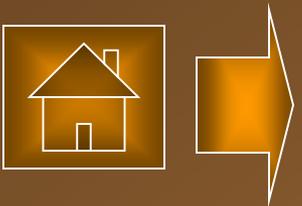
مادة (36)

لا يجوز للشركة ان تندمج مع شركة اخرى تعمل فى النشاط ذاته او فى غيره او ان تتوقف عن النشاط او تقوم بتصفية اصولها او الجزء الاكبر منها الا بعد الحصول على موافقة كتابية من الجهة الادارية وذلك كله وفقا للقواعد والاجراءات التى تحددها اللائحة التنفيذية.

ولايجوز للجهة الادارية رفض الموافقة إلا لأسباب جدية تتعلق بإعتبارات استقرار نشاط التمويل العقارى أو مصالح المستثمرين أو المساهمين



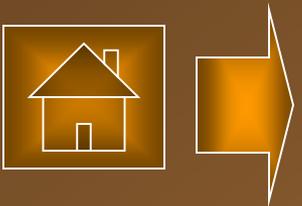
ينشأ صندوق لضمان التمويل العقارى تكون له الشخصية الاعتبارية الخاصة يتبع الوزير المختص و يصدر بنظامه الأساسى قرار منه. و يكفل هذا الضمان أداء الصندوق قسطا أو أكثر من أقساط التمويل التى يتخلف المستثمر عن سدادها فى مواعيدها و ذلك فى الحالات و طبقا للقواعد و الإجراءات التى تحددها اللائحة التنفيذية.



مادة (38)

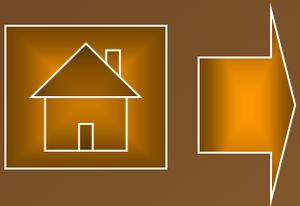
تتكون موارد الصندوق من:

- (1) الاشتراك الذي يلتزم المستثمر بأدائه للصندوق طبقا لما يحدده نظامه الأساسي و بشرط ألا يجاوز — % من قسط التمويل.
- (2) التبرعات و الهبات التي تقدم للصندوق و يوافق عليها الوزير المختص.
- (3) ما تخصصه الدولة للصندوق من مبالغ .



مادة (39)

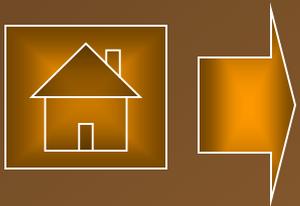
للممول ان يشترط على المستثمر التأمين لصالح الممول بقيمة حقوقه لدى إحدى شركات التأمين المصرية و ذلك ضد مخاطر عدم الوفاء بسبب وفاة المستثمر أو عجزه.
و تحدد اللائحة التنفيذية قواعد و شروط هذا التأمين.



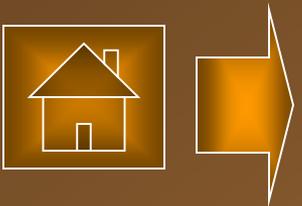
مادة (40)

لا يجوز لغير الوسيط المقيمة 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.

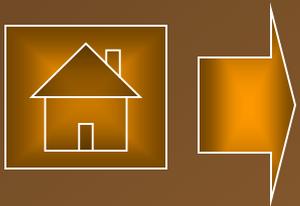


تعد الجهة الإدارية نموذجاً بالشروط الأساسية للتمويل العقاري، وعلى الممول أو الوسيط أن يسلم طالب التمويل صورة من هذا النموذج. ويجب أن يرفق باتفاق التمويل إقرار من المستثمر بأنه تسلم تلك الصورة و إطلع عليها قبل التوقيع على اتفاق التمويل.



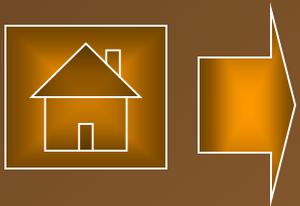
مادة (42)

يلتزم الممول بإبلاغ المستثمر شهريا بجميع البيانات المتعلقة باتفاق التمويل وذلك وفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية.



مادة (43)

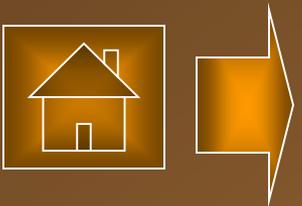
ينشأ لدى الجهة الإدارية مكتب لتلقى وفحص الشكاوى التي تقدم عن مخالفة أحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذا له، وتحدد اللائحة التنفيذية نظام وإجراءات عمل هذا المكتب.



مادة (44)

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

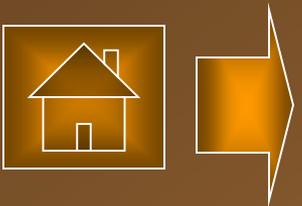
- 1- توجيه إنذار بإزالة المخالفة خلال مدة محددة.
- 2- وقف مزاولة النشاط لفترة لا تجاوز تسعين يوما.
- 3- المنع من مزاولة النشاط مع تحديد الإجراءات والتدابير اللازمة لمواجهة الآثار المترتبة على هذا المنع.



مادة (45)

مع عدم الإخلال بأحكام المادة (44) يكون للجهة الإدارية أن تتخذ التدابير التالية بالنسبة لشركات التمويل العقاري المخالفة:

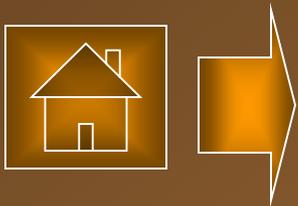
- 1- إلزام الشركة باتخاذ إجراءات دمجها في شركة أخرى من شركات التمويل العقاري أو في إحدى الجهات الأخرى التي تزاوّل هذا النشاط خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر يجوز مدها بقرار من الوزير المختص**
- 2- إلزام الشركة بزيادة رأس مالها المدفوع أو حجم السيولة النقدية أو الأمرين معا وفقا لجدول زمني محدد.**



مادة (46)

مع عدم الإخلال بأحكام القوانين المنظمة لسرية المعلومات ، يجوز لكل ذي شأن أن يطلب من الجهة الإدارية الاطلاع على السجلات و التقارير والمستندات وغيرها من الأوراق المتعلقة بنشاط التمويل العقاري او الحصول على مستخرجات رسمية منها مقابل تحدد فئاته اللائحة التنفيذية بما لا يجاوز مائة جنيه ووفقا للقواعد والإجراءات التي تقررها هذه اللائحة.

والجهة الإدارية أن ترفض الطلب اذا كان من شأن إجابته الإضرار بنشاط التمويل العقاري أو المساس بالصالح العام.



مادة (47)

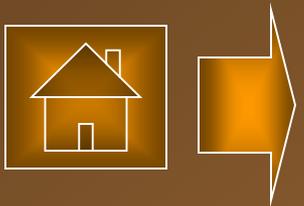
تشكل بقرار من الوزير المختص لجنة برئاسة أحد نواب رئيس مجلس الدولة يندبه رئيس مجلس الدولة وعضوية اثنين من ذوى الخبرة أحدهما على الأقل من غير العاملين بالوزارة المختصة وتختص اللجنة بنظر التظلمات من القرارات لإدارية التي تصدر تطبيقاً لأحكام هذا القانون و القرارات الصادرة تنفيذا له.

ويكون ميعاد التظلم ثلاثين يوماً من تاريخ الإخطار بالقرار او العلم به علماً يقينياً.

وعلى اللجنة أن تبت فى التظلم خلال ستين يوماً من تاريخ تقديمه وإلا اعتبر فوات الميعاد رفضاً للتظلم.

وتبين اللائحة التنفيذية إجراءات نظر التظلم والبت فيه ، ولاتقبل الدعوى بطلب إلغاء تلك القرارات قبل التظلم منها.

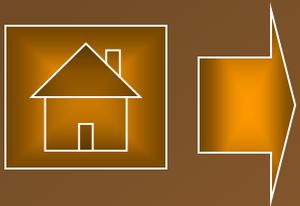
ويكون الطعن على تلك القرارات أمام محكمة القضاء الإدارى المختصة خلال ستين يوماً من تاريخ الرفض الصريح أو الضمنى للتظلم .



مادة (48)

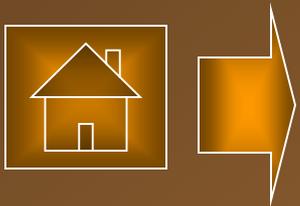
يكون لموظفى الجهة الإدارية الذين يصدر بتحديد أسمائهم او وظائفهم قرار من وزير العدل بالإتفاق مع الوزير المختص صفة الضبطية فى إثبات الجرائم التى تقع بالمخالفة لأحكام هذا القانون و القرارات الصادرة تنفيذاً له، ولهم فى سبيل ذلك الإطلاع على السجلات و الدفاتر والمستندات و البيانات لدى الجهات التى توجد بها.

وعلى المسئولين فى الجهات المشار إليها أن يقدموا الى الموظفين المذكورين البيانات والمستخرجات والمستندات والصور التى يطلبونها لهذا الغرض وذلك كله دون الإخلال بأحكام القوانين المنظمة لسرية المعلومات.



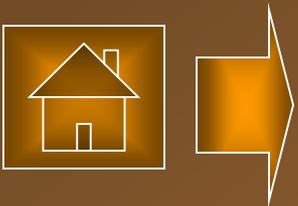
مادة (49)

مع عدم الإخلال بأية عقوبة اشد منصوص عليها في أى قانون آخر، يعاقب على الأفعال المبينة فى المواد التالية بالعقوبات المنصوص عليها فيها.



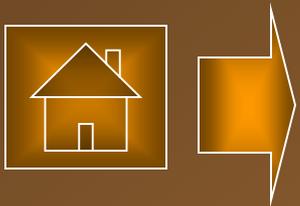
مادة (50)

يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر و بغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تجاوز مائتي ألف جنيه او بإحدى هاتين العقوبتين كل من باشر نشاط التمويل العقاري المنصوص عليه في هذا القانون دون أن يكون مرخصا له في ذلك.



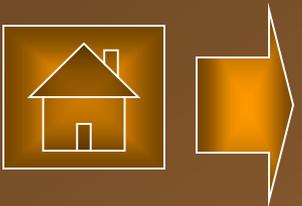
مادة (51)

يعاقب بالحبس مدة لا تزيد عن ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تجاوز خمسين ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من خالف في مزاولة نشاط التمويل العقاري المعايير و القواعد المشار إليها في المادتين (4) و (34) من هذا القانون.



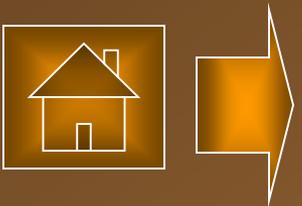
مادة (52)

يعاقب من يخالف اى من أحكام الفقرة الأولى من المادة (36) بغرامة لا تقل عن مائتى ألف جنيه ولاتجاوز خمسمائة الف جنيه.



مادة (53)

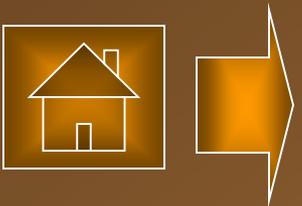
يجوز ، فضلا عن العقوبات المقررة للجرائم المنصوص عليها في المواد السابقة ، الحكم بالحرمان من مزاولة النشاط الذي وقعت الجريمة بمناسبةه ، وذلك لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات ، ويكون الحكم بذلك وجوبيا في حالة العود.



مادة (54)

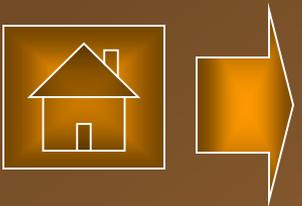
لايجوز رفع الدعوى الجنائية بالنسبة للجرائم التي ترتكب بالمخالفة لحكام هذا القانون او قراراته التنفيذية او اتخاذ اى من اجراءات التحقيق فيها إلا بناء على طلب الوزير المختص او من يفوضه.

وللوزير المختص قبل صدور حكم بات فى الدعوى أن يتصالح مع المخالف مقابل اداء الحد الأقصى للغرامة المنصوص عليها فى المواد السابقة ، ويترتب على التصالح انقضاء الدعوى الجنائية.



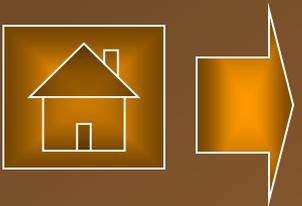
مادة (55)

يعاقب المسئول عن الإدارة الفعلية بالشركة بالعقوبات المقررة عن الأفعال التي ترتكب بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو قراراته التنفيذية إذا ثبت علمه بها وكان إخلاله بالواجبات التي تفرضها عليه تلك الإدارة قد أسهم في وقوع الجريمة.



مادة (56)

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



مادة 39



مواد تخصص خبراء التقييم

20

4



العائد على
الإقتصاد

العائد على الإقتصاد

1 إنعاش سوق العقارات يؤدي إلى تنشيط كثير من الصناعات المرتبطة مثل نشاط المقاولات - مصانع الأسمنت - مصانع الحديد - صناعات مواد البناء الأخرى..... مما يؤدي الى فتح فرص عمل جديدة.

2 إحداه دفعه تنشيطية لسوق البناء والعقارات مما يؤدي الى وفرة في المعروض كما أضاف القانون تمويل أعمال الترميم أو التحسين مما سيساعد على المحافظة على الثروة العقارية.

3 تنشيط سوق المال حيث يمكن توريق القروض العقارية عن طريق إصدار سندات طويلة الأجل.

4 تشجيع الإدخار سواء في البنوك أو يصفة خاصة في بورصة الأوراق المالية من خلال الأسهم والسندات التي تتيح التمريض

Next



العائد على الإقتصاد

5 الخروج من حالة الركود العقارى التى تتمثل فى الاف الوحدات السكنية والإدارية غير المستغلة وذلك بتيسير وتسويق وتملك تلك الوحدات لشباب الخريجين والمهنيين والمستثمرين دون مطالبتهم بكامل القيمة عن تملك العقار ، الأمر الذى يحقق الرواج لقطاع التشييد والبناء.

6 بالإضافة إلى ماسبق فإن الإستقرار الإجتماعى النفسى الناجم عن حل مشكلة الإسكان هو هدف عظيم الأهمية بكل المعايير.



Next

Previous

مثال

قرض قيمته 30 الف جنيه لمدة 30 عاما بفائدة 14 %

القسط السنوي	4284	جنيها
القسط الشهري	357	جنيها

قرض قيمته 30 الف جنيه لمدة 30 عاما بفائدة 7 %

القسط السنوي	2418	جنيها
القسط الشهري	201	جنيها



Next

Previous

مسئولية المقاول

1 تصميمات معمارية وإنشائية متميزة

2 أقل تكلفة للبناء

3 أفضل تخطيط ممكن

4 صيانة العقارات

5 المحافظة على البيئة



Next

Previous

سؤال

هل يمكن أن يتم التعامل بهذا القانون فى سوق الإيجارات؟

بفرض أن مدة الإيجار تتراوح بين 15 إلى 20 عام على أن يعود العقار للممول بعد هذه المدة مما سيؤدى خفض قيمة القسط الشهرى بسبب الـ **Residual Value** للعقار.

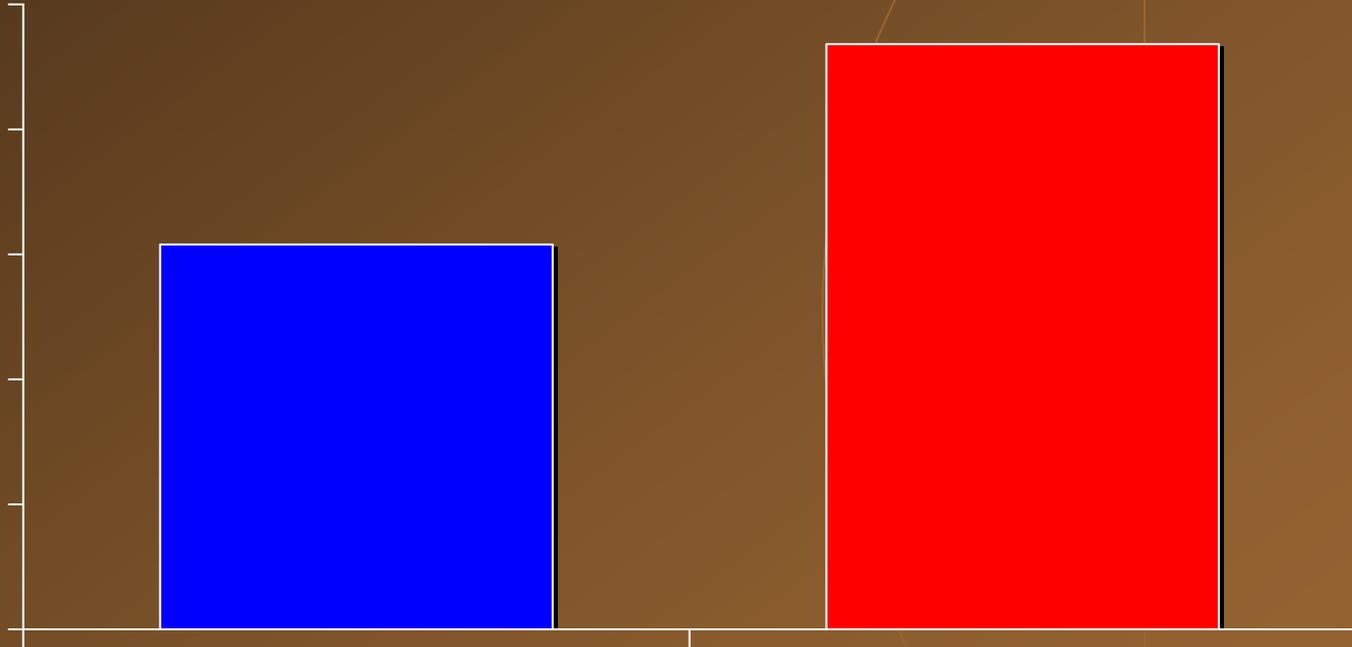


Next

Previous

قيمة الإستثمارات للقطاع العام والقطاع الخاص فى الفترة من 1982/7/1 حتى 1997/6/30

بالمليون جنيه



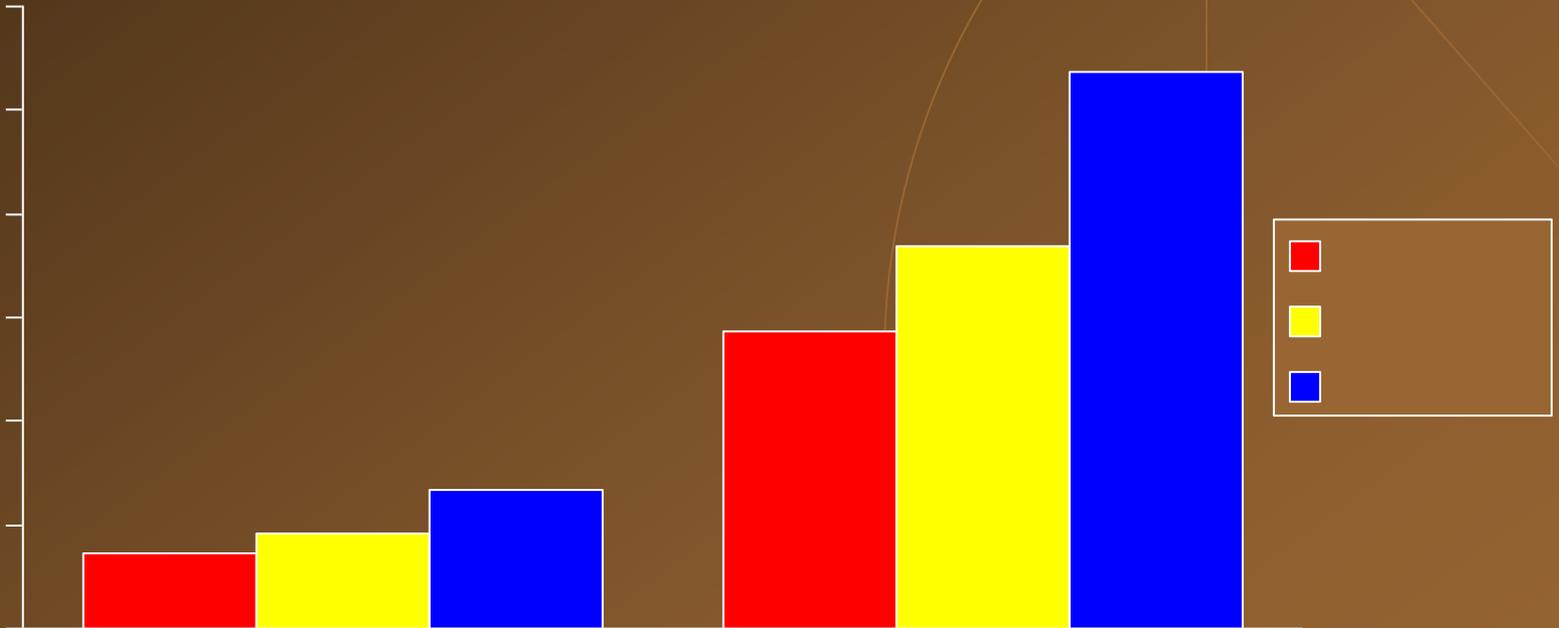
إجمالى القطاع العام والقطاع الخاص = 38861 مليون جنيه



قيمة الإستثمارات المستهدفة للقطاع العام والقطاع الخاص

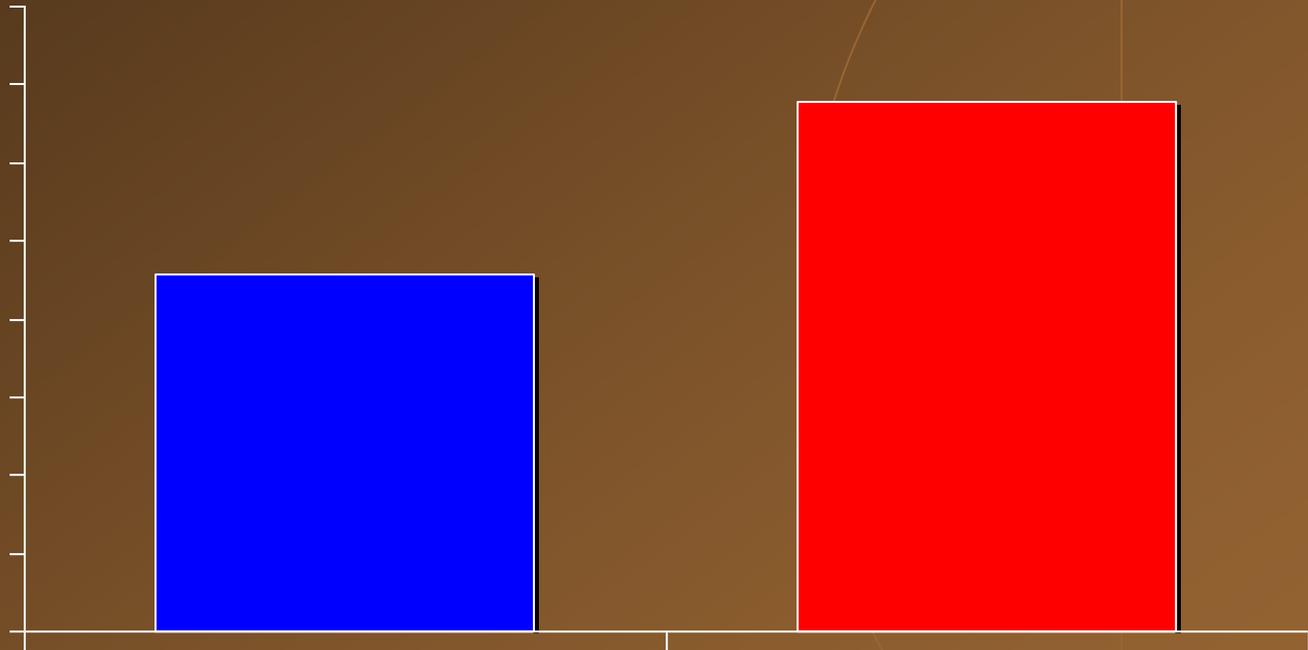
في الفترة من 1997/7/1 حتى 2012/6/30

بالمليون جنيه



إجمالي			
35836	7168	28668	2002/1997
46211	9242	36969	2007/2002
67026	13405	53621	2012/2007

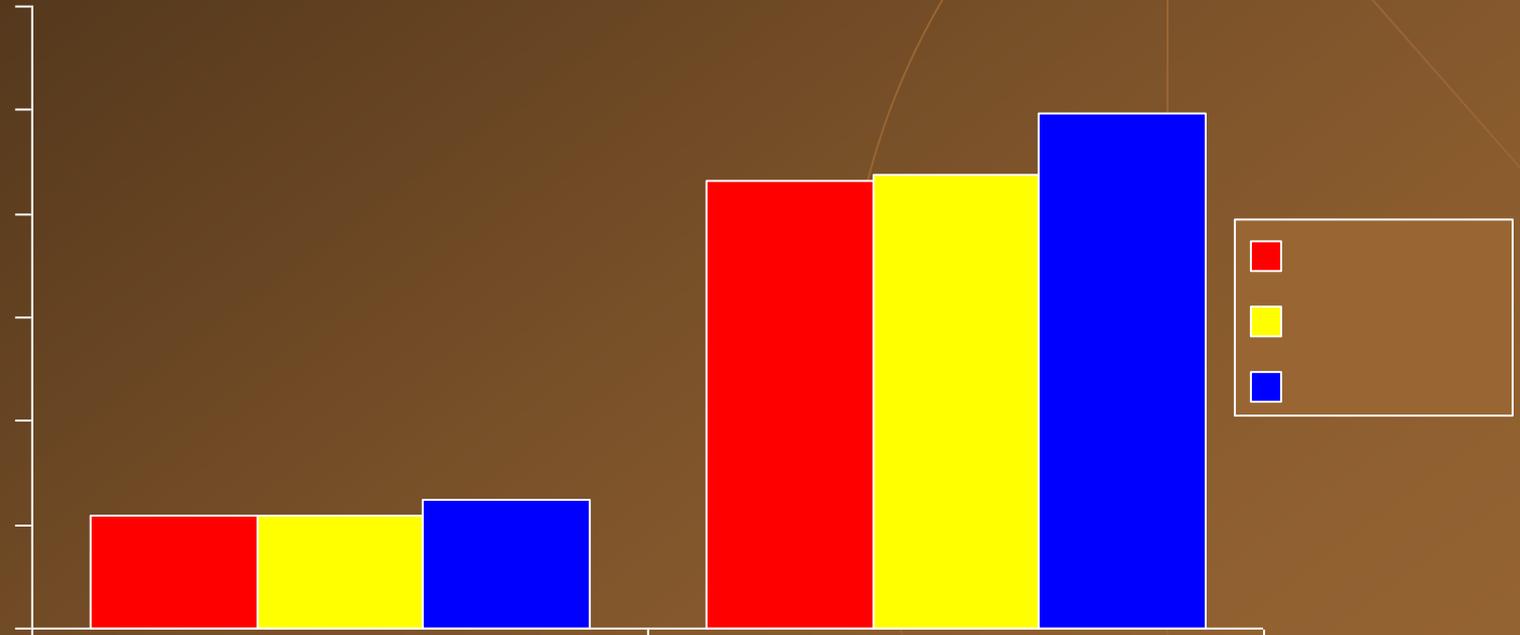
عدد الوحدات السكنية التي تم تنفيذها بالقطاع العام والقطاع الخاص في الفترة من 1982/7/1 حتى 1997/6/30



إجمالي القطاع العام والقطاع الخاص = 2270522 وحدة سكنية



عدد الوحدات السكنية المستهدف تنفيذها بالقطاع العام والقطاع الخاص في الفترة من 1997/7/1 حتى 2012/6/30



إجمالي	القطاع العام	القطاع الخاص	الفترة
1080900	216180	684720	2002/1997
1092135	218425	873710	2007/2002
1241135	248225	992910	2012/2007

Next Previous

شكرًا