

نموذج عقد إعادة التمويل العقاري الرئيسي

عقد إعادة التمويل العقاري الرئيسي

رقم (.....)

المحرر بين كلاً من :



الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري

و

.....

تمهيد

- ٣ البند الأول
- ٣ البند الثاني - تعاريف
- ٥ البند الثالث - مبلغ إعادة التمويل ومدة صلاحية السحب
- ٥ البند الرابع - التعهدات
- ٥ البند الخامس - الإقرارات
- ٦ البند السادس - شروط الساحب
- ٦ البند السابع - شروط محفظة التمويل العقاري
- ٧ البند الثامن - إتاحة السحب من حد مبلغ إعادة التمويل
- ٨ البند التاسع - شروط وأحكام الرهن الحيازي لمحفظة التمويل العقاري
- ٩ البند العاشر - الإحلال الداخلي لمحفظة التمويل العقاري
- ١٠ البند الحادي عشر - سداد دين إعادة التمويل المسحوب
- ١٠ البند الثاني عشر - السداد المعجل
- ١١ البند الثالث عشر - عائد التأخير
- ١١ البند الرابع عشر - حالات الإخلال
- ١١ البند الخامس عشر - جزاءات الإخلال
- ١٢ البند السادس عشر - الأحكام العامة للعقد
- ١٣ البند السابع عشر - المحافظة على سرية المعلومات
- ١٣ البند الثامن عشر - آلية فض المنازعات والقانون الواجب التطبيق
- ١٤ البند التاسع عشر - نسخ العقد

عقد إعادة التمويل العقاري الرئيسي رقم (.....)
طبقاً لأحكام قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١

إنه في يوم الموافق/...../..... بالقاهرة.
تم الاتفاق بين كلاً من:

١- الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري , شركة مساهمة مصرية , سجل تجاري رقم ١٩١٠١ صادر من مكتب سجل تجاري استثمار القاهرة ومركزها الرئيسي في ٣ شارع أبو الفدا - الزمالك - القاهرة , ويمثلها في هذا العقد الأستاذ/.....

(الطرف الأول)

٢- مساهمة مصرية, سجل تجاري رقم..... صادر من مكتب سجل تجاري..... ومركزها الرئيسي في..... - , ويمثلها في هذا العقد..... الأستاذ/.....

(الطرف الثاني)

تمهيد

- ١- الطرف الأول شركة مساهمة مصرية ومرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري في السوق الثانوية من خلال إعادة تمويل مساهميتها من الجهات المرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري في السوق الأولية بما في ذلك البنوك وتخضع الشركة في مباشرتها لأغراضها لأحكام قانون التمويل العقاري الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية وكذا القرارات المنفذة له.
- ٢- الطرف الثاني بنك / شركة مساهمة مصرية من المساهمين لدى الطرف الأول ولها الحق في مزاولة نشاط التمويل العقاري في السوق الأولية عن طريق تمويل شراء أو بناء أو تشطيب أو تحسين أو ترميم عقارات ونتيجة لنشاطها تكون لديها عدد من محافظ التمويل العقاري وترغب في أن يتيح لها الطرف الأول إعادة تمويل عقاري في صورة قرض نقدي بضمان رهن حيازي لتلك المحافظ باعتبارها سندات ديون.
- ٣- وعلى ما تقدم أتفق الطرفان وهما بكامل الأهلية للتصرف والتعاقد قانوناً على تحرير هذا العقد ليكون الاتفاقية الإطارية بينهما التي تتضمن الشروط والأحكام العامة للتعاقد وبيان للحد الائتماني المباح للسحب وعلى أن يحرر عن كل مبلغ يتم سحبه من الحد الائتماني عقد تنفيذي ورهن يلحق بهذا العقد .

البند الأول

يعتبر التمهيد الوارد أعلاه جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومتمماً ومكماً لأحكامه.

البند الثاني - تعاريف

تكون للألفاظ والمصطلحات التالية والواردة بهذا العقد المدلول الموضح قرين كل منها ما لم يقضي سياق النص خلاف ذلك:

- ١- محفظة التمويل العقاري: كل مجموعة من أصول اتفاقات التمويل العقاري كمثال وليس حصراً : أصول عقود التمويل العقاري الثلاثية الثابتة التاريخ / أصول قوائم قيد الضمان العقاري / أصول ووثائق حوالات الحق الفردية / ووثائق حوالات الحق المجمع على أن تكون قد تمت طبقاً لأحكام قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية تقدم من الطرف الثاني للطرف الأول كسند دين قابل للرهن الحيازي كضمان لإعادة التمويل..

- ٢- ضمانات أخرى ناشئة عن التمويل العقاري: هي الضمانات التي حصل عليها الطرف الثاني وفي حيازته والتي يحق للطرف الأول الحصول عليها عند طلبها وقتما يشاء لرهنها.
- ٣- التوكيل العام: التوكيل الذي يلتزم الطرف الثاني عن نفسه بأن يصدره لمرة واحدة مع هذا العقد على النموذج المعد لذلك.
- ٤- تعهد التوكيل العام: تعهد الطرف الأول للطرف الثاني بأحوال استخدام التوكيل العام على سبيل الحصر على النموذج المعد لذلك.
- ٥- التوكيلات المخصصة: التوكيلات التي يلتزم الطرف الثاني بأن يصدرها عن نفسه وبصفته وكيلًا عن المستثمرين في محفظة التمويل العقاري مع كل عقد تنفيذي يلحق بهذا العقد على النموذج المعد لذلك.
- ٦- جدول بيان محفظة التمويل العقاري: الكشف التي يقدمها الطرف الثاني على مسؤوليته ويقبلها الطرف الأول ويوقعها الطرفين في جداول لتتضمن بيانات عقود محفظة التمويل العقاري المرهونة ممهورة بتعهد من الطرف الثاني على النموذج المعد لذلك.
- ٧- المستثمر: من حصل على تمويل عقاري من الطرف الثاني طبقاً لأحكام القانون ١٤٨ لسنة ٢٠٠١.
- ٨- تعثر المستثمر: أن يتحقق في حق المستثمر الوارد في قانون التمويل العقاري المطبق فيمن يعتبر متعثراً.
- ٩- العقار الممول: الوحدة السكنية التي طلب المستثمر تمويلًا لشرائها أو تشطيبها أو تشييدها أو ترميمها أو تحسينها.
- ١٠- ملحقات مبلغ إعادة التمويل: العوائد / عوائد التأخير / مصروفات التسجيل / الضرائب والرسوم الحكومية / رسم الدمغة إن وجد / رسوم الأتعاب القانونية والقضائية / عمولة الارتباط.
- ١١- يوم عمل: الأيام التي تعمل فيها البنوك في جمهورية مصر العربية.
- ١٢- التأثير السلبي: أي إجراء أو ظرف بفعل الطرف الثاني العمدي أو عن تقصير أو خطأ من شأنه إضعاف أو إنقاص الضمانات المقدمة من المستثمرين بمحفظة التمويل العقاري مثل وليس حصراً عدم اتخاذ الإجراءات الفورية للحفاظ على العقارات الممولة أو الضامنة لمحافظ التمويل العقاري المرهونة كإجراء التسجيل والشهر للملكية للمستثمر وقيود الضمان العقاري للممول وتجديده وتقديم طلبات الأسبقية أو السماح للمستثمر بالتصرف في العقار الممول أو إبراء ذمة المستثمر من دين التمويل العقاري أو استلام قيمة التأمين وإنهاء العقد دون موافقة الطرف الأول أو رد سندات دين للمستثمر متعلقة بالتمويل العقاري لم يقدمها للطرف الأول ودون علمه أو موافقته الكتابية على ذلك.
- ١٣- طلب السحب: طلب الطرف الثاني بسحب جزء أو كل التمويل المتاح له بموجب هذا العقد.
- ١٤- طلب الاستبدال: طلب الطرف الثاني لاستبدال جزء من محفظة التمويل العقاري المرهونة.
- ١٥- طلب إدراج ورهن: طلب الطرف الثاني برهن محفظة تمويل عقاري لتغطية عجز نسبة التغطية المتفق عليها لأي سبب.
- ١٦- التقارير الدورية: التقارير التي يلتزم الطرف الثاني بإرسالها للطرف الأول في الميعاد الذي يتفق عليه عن مدى انتظام مستثمرين محفظة التمويل العقاري في أداء التزاماتهم على النموذج المعد لذلك.
- ١٧- التقارير السنوية: التقرير المعتمد من مراقب حسابات الطرف الثاني عن مركزه المالي الذي يرسله للطرف الأول خلال ١٨٠ يوماً من تاريخ انتهاء كل سنة مالية والتقارير السنوي من إدارة المراجعة الداخلية طرفه أو مراقب حساباته عن فحصهم لعملاء محافظ التمويل العقاري المقدمة للطرف الأول كضمان لإعادة التمويل.

البند الثالث - مبلغ إعادة التمويل ومدة صلاحية السحب

- ١-٣ بموجب شروط وأحكام هذا العقد وبناءً على كافة التعهدات والإقرارات والمستندات والبيانات وكشوف الحساب والضمانات المقدمة من الطرف الثاني إلى الطرف الأول أو التي يأتي بياناتها لاحقاً أتفق طرفي العقد على أن يتيح الطرف الأول للطرف الثاني سحب تمويل نقدي لإعادة التمويل العقاري من وقت لآخر خلال مدة صلاحية السحب المبينة بالفقرة التالية بحد أقصى (.....) جنيه مصري على أن يحرر بين الطرفين عن كل مبلغ تمت الموافقة على سحبه عقد تنفيذي ورهن على النموذج المعد لذلك.
- ٢-٣ مدة صلاحية السحب سنة أشهر تبدأ من تاريخ اليوم وتنتهي بانتهاء آخر يوم عمل وبشرط أن يقدم الطرف الثاني أي طلب سحب قبل مضي خمسة عشر يوم عمل من التاريخ الأخير ويتم احتساب عمولة ارتباط على الطرف الثاني قدرها ٠,٢٥% سنوياً على رصيد مبلغ إعادة التمويل الذي لم يتم سحبه في نهاية كل شهر خلال مدة الصلاحية المشار إليها وحتى توقيع عقد تنفيذي ويبدأ احتساب العمولة اعتباراً من اليوم التالي لمرور ثلاثين يوماً من تاريخ هذا العقد.
- ٣-٣ يجب أن يتم التوقيع على أي عقد تنفيذي مرتبط بهذا العقد خلال مدة صلاحية السحب ويسري هذا العقد ويظل نافذاً على كل العقود التنفيذية التي أبرمت في ظلّه وحتى تمام سداد مبلغ إعادة التمويل المسحوب وملحقاته.

البند الرابع - التعهدات

- دون إخلال بالتعهدات الأخرى الصادرة من الطرف الثاني للطرف الأول في ملحقات منفصلة أو ما قد يرد منها في أية مستندات ضرورية يتعهد الطرف الثاني وحتى تمام سداد إجمالي كل مبلغ إعادة تمويل تم سحبه وملحقاته بما يلي:
- أ- إخطار الطرف الأول بأي تعديل في نظامه الأساسي و بأي إجراء قضائي أو قانوني أو إداري اتخذ ضده يتعلق بمحافظ التمويل العقاري المرهونة أو بأصوله أو ممتلكاته أو بممارسته لنشاطه في التمويل العقاري.
- ب- تقديم جميع البيانات والمعلومات والإيضاحات والمستندات التي يطلبها منه الطرف الأول من وقت لآخر والسماح لتابعيه بالإطلاع على كافة المستندات وكشوف الحساب والأرصدة المتعلقة بمحافظ التمويل العقاري المرهونة بموجب إخطار كتابي مسبق يرسله له الطرف الأول محددًا فيه المفوضين من قبله والميعاد المحدد لإتمام الإطلاع.
- ج- إخطار الطرف الأول بالتقارير الدورية في المواعيد المحددة.
- د- المحافظة على نفاذ وثائق التأمين في الحالات المتفق فيها على وجود تأمين.
- هـ- سداد كافة الضرائب والدمغة والرسوم الحكومية المتعلقة بنشاطه أو بهذا العقد المقررة أو التي تتقرر مستقبلاً.
- و- عدم اتخاذ أي إجراء من شأنه التأثير السلبي على حقوق الطرف الأول.
- ز- الالتزام بأن يسدّد للطرف الأول جميع الرسوم والمصروفات وأتعاب المستشارين القانونيين المتعلقة بأية إجراءات قانونية قد يتخذها الطرف الأول مستقبلاً ضده لإلزامه بأداء التزام تعاقدية أو لتحصيل مبالغ لا تسدّد في مواعيدها.

البند الخامس - الإقرارات

- بموجب التوقيع على هذا العقد يقر الطرف الثاني بالآتي بيانه:
- أ- بأن لديه الصلاحية القانونية في التوقيع على عقود الاقتراض والرهن وتفويض غيره في ذلك.

ب- بأنه مؤسسة قائمة طبقاً للقوانين المصرية ومرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري وأن ترخيص نشاطها مازال سارياً ولم يصدر قرار بتصفيته أو إشهار إفلاسها أو دمجها في مؤسسة أخرى.
ج- بصحة وسلامة جميع البيانات والمستندات المقدمة منه للطرف الأول وبمسؤوليته القانونية عما يخالف ذلك.

د- بأنه لا توجد إجراءات قضائية أو منازعات تحكيم بينه والغير قد تؤدي إلى تحقق تأثير سلبي.
هـ- بأنه قد تسلم بموجب توقيعه على هذا العقد الآتي: نموذج العقد التنفيذي والرهن / دليل استرشادي لمكونات محفظة الضمان / والنماذج التي يتعين استخدامها مع كل عقد تنفيذي وهي:

نموذج خطاب التفويض ونماذج التوقيع / نموذج طلب سحب / نموذج التوكيل العام والتعهد المرفق به / نموذج التوكيلات المخصصة / نموذج طلب الاستبدال / نموذج طلب إدراج رهن / نموذج إخطار شطب الرهن / نموذج التقارير الدورية / نموذج التفويض بإخطار المستثمرين / نموذج جدول بيان محفظة التمويل العقاري
وللطرف الأول كلما دعت الاعتبارات العملية أو الضرورية تعديل تلك النماذج على أن يخطر الطرف الثاني بذلك التعديل.

البند السادس- شروط الساحب

دون إخلال بالشروط الواجب توافرها في محفظة التمويل العقاري وصحة وسلامة التعهدات والإقرارات والمستندات والبيانات المقدمة من الطرف الثاني للطرف الأول يجب أن يتوافر للموافقة على كل طلب سحب الشروط الآتية:

أ- أن يكون الطرف الثاني مساهماً مع الطرف الأول وقت الطلب ويظل كذلك حتى تمام السداد الكامل لدين إعادة التمويل وملحقاته في المواعيد المتفق عليها فإذا رغب في الخروج من جماعة المساهمين قبل ذلك ألتزم بالسداد الكامل لرصيد دين إعادة التمويل المسحوب وملحقاته في كل العقود التنفيذية سواء الملحقه بهذا العقد أو بأي عقد رئيسي آخر لإعادة التمويل العقاري ويسرى على المدفوعات عمولة السداد المعجل المبينة في هذا العقد.

ب- ألا يكون الطرف الثاني قد تعرض لوقف نشاطه أو تم سحب ترخيص مزاولة نشاطه أو تعرض لاضطراب مالي أو تأثير سلبي يؤثر على مركزه المالي لأي سبب أو لإجراءات قانونية تؤثر على كيانه أو تحمله بالتزامات تجعله متعثراً أو مفلساً أو ألا يكون قد فقد القدرة والكفاءة على إدارة عملياته أو حدث خلل جوهري في سياسته أو نظمه التي تمكنه من الاحتفاظ بمركز مالي جيد يمكنه من أداء التزاماته قبل الطرف الأول أو الغير.

البند السابع - شروط محفظة التمويل العقاري

٧-١ من المتفق عليه بين الطرفين أن إعادة التمويل تتم بضمان كافة أموال الطرف الثاني ومركزه المالي وبضمان التعهدات والإقرارات والمستندات والبيانات وبضمان رهن حيازي لمحفظة التمويل العقاري والتي تقدم مع كل عقد تنفيذي ويتعهد الطرف الثاني بأن تتوافر فيها الشروط الآتية:

أ- أن تكون اتفاقات التمويل العقاري تمت للأغراض السكنية.
ب- أن المسلم هو أصول سندات الدين طرفه قبل المستثمرين والتي لا تبرأ ذمتهم إلا باستردادها أو بحصولهم على مخالصة مكتوبة من حاملها.

ج- بأنه لم ولن يتعامل عليها سابقاً أو لاحقاً أو على الضمانات الأخرى المرتبطة بها والمقدمة من المستثمرين في تلك المحافظ مع أي جهة بنكية أو غيرها للحصول على تمويل أو تسهيل ائتماني بضمانها أو بحوالة الحق فيها للغير أو بأي تصرفات أخرى تحت أي مسمى وألا يتم إجراء أي تعامل عليها بأي صورة لغير الطرف الأول طوال نفاذ عقد إعادة التمويل العقاري وملحقاته ويعتبر أي تصرف يخالف هذا البند محققاً لتأثير سلبي.

- د- ألا تقل متوسط مدة التمويل المتبقية فيها قبل التعاقد وطوال مدته عن مدة سداد دين إعادة التمويل.
- ه- ألا يقل مجموع القيمة الحالية للتمويل فيها عن ١٢٠% من قيمة إعادة التمويل المسحوب بدون عوائده وبأن يحافظ باستمرار على ثبات هذه النسبة حتى تمام سداد دين إعادة التمويل وملحقاته.
- و- ألا تتعدى القيمة الحالية للتمويل لكل عقار ممول فيها نسبة ٨٠% من قيمته بعد التقييم أو سعر البيع أيهما أقل وألا تتجاوز القيمة الحالية للتمويل في تاريخ تقديم طلب السحب مليوني جنيه.
- ز- أن يكون قد مضى ستة أشهر على الأقل على تاريخ سداد أول قسط دون تعثر المستثمر في السداد وألا يكون المستثمر قد تعثر ولو لمرة واحدة خلال السنة أشهر الأخيرة.
- ح- ألا يكون من بينها تمويل مقدم لأحد العاملين لدى الطرف الأول أو المستشارين له أو أحد أعضاء مجلس إدارته.
- ط- أن تكون العقارات الممولة فيها تامة الإنشاء والاستلام.
- ي- أنه قد تم التأكد من سلامة الموقف القانوني والعقاري والمالي للعقارات الممولة ووجود مستندات ملكية قانونية ثابتة مسجلة لبائعه أو للمستثمر أو قابلة للتسجيل خالية من المنازعة وثبوت حقوق عليها لغير الممول عينية كانت أو شخصية عقارية وأنه تم قيد رهن عقاري عليه لصالح الممول أو أن هناك قابلية لذلك في المستقبل مع وجود ترخيص البناء دون مخالفات قانونية وأن أرض وبناء العقار الممول غير محملة بديون أو رهون أو حق امتياز أو تخصيص لغير الممول
- ك- أنه قد تم التأمين بقيمة تغطي التزامات المستثمر حالة وفاته أو حصول عجز كلي أو جزئي له بنسبة تزيد عن ٥٠% أو تلف العقار الممول الناتج عن الحريق حالة وجود اتفاق على التأمين وان وثائق التأمين سارية وستظل كذلك حتى انتهاء التزامات المستثمر بالسداد.
- ل- أنه قد حصل على ضمانات كافية مقبولة قانوناً وائتمانياً على كل مستثمر و كل عقار ممول لسداد قيمة التمويل وتكاليفه.
- م- أن له الحق طبقاً لعقود المحفظة في حوالة الحق فيها دون حاجة إلى موافقة مسبقة من المستثمر.
- ن- أنه لم يسبق تقديمها للطرف الأول ضمن عقد تنفيذي انتهى العمل به لأي سبب من الأسباب ويستثنى من ذلك تقديم محفظة أو احد مكوناتها لأغراض حالات الاستبدال أو بعد مرور ستة أشهر على تاريخ العقد التنفيذي المنتهى.
- س- أنه قد اتخذ مع كافة المستثمرين فيها إجراءات اعرف عميلك ومكافحة جرائم غسل الأموال.
- ع- بأنه قد التزم بسداد وتحصيل الاشتراك الخاص بصندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري متى كان ملزم قانوناً أو بموجب قرار من الجهة الإدارية المختصة بذلك.
- ف- أن يتوافر في حالة الإدراج والرهن أو الاستبدال ذات الشروط السالفة والنسب المقررة بالفقرة (و) من هذا البند.
- ص- للطرف الأول الحق في الحصول على أى ضمانات من الطرف الثاني أو الضمانات التي حصل عليها الطرف الثاني من المستثمرين وذلك طبقاً لكل حالة على حده.

البند الثامن - إتاحة السحب من حد مبلغ إعادة التمويل

١-٨ يلتزم الطرف الأول بأن يتيح للطرف الثاني سحب كل أو جزء من الحد الأقصى لإعادة التمويل المبين بالبند الثالث من العقد بشرط استيفاء الشروط المتفق عليها فيه وتكون إجراءات إتاحة السحب كالتالي:

- أ- يقدم الطرف الثاني للطرف الأول طلب السحب مرفق به جدول بيان محفظة التمويل العقاري ومستخرج رسمي حديث من صحيفة السجل التجاري الخاصة به ومحفظة التمويل العقاري المقدمة للرهن.

- ب- يتم فحص الطلب خلال مدة أقصاها خمسة عشر يوماً تبدأ من تاريخ تقديمه أو من تاريخ الاستيفاء النهائي للمستندات والبيانات التي يلتزم الطرف الثاني بتقديمها للطرف الأول حتى يمكنه من اتخاذ قراره.
- ج- يلتزم الطرف الثاني بأن يسلم مع المحفظة توكيل عام أو توكيلات مخصصة أو تعهد بتسليم تلك التوكيلات المخصصة لأجل يحدد في كل عقد تنفيذي ويعتبر التوكيل جزء لا يتجزأ من محفظة التمويل العقاري.
- د- يخطر الطرف الأول الطرف الثاني بالموافقة على طلب السحب باليوم المحدد لتوقيع العقد التنفيذي وبسعر العائد المطبق بما لا يتجاوز المدة المشار إليها سلفاً وفي جميع الأحوال للطرف الأول رفض طلب السحب أو إرجاءه إذا لم تتوافر الشروط أو لم تكن المستندات المقدمة كافية ويتم إخطار الطرف الثاني بأسباب الرفض والإرجاء أو طلبات الاستيضاح أو الاستيفاء كتابياً أو عن طريق البريد الإلكتروني.
- هـ- يلتزم الطرف الأول بتحويل قيمة المبلغ الذي وافق على سحبه في حساب الطرف الثاني لدى المصرف الذي يخطره به في أجل غايته خمسة أيام عمل تبدأ من تاريخ توقيع العقد التنفيذي.
- و- يلتزم الطرف الأول بأن يرسل للطرف الثاني بعد التوقيع على كل عقد تنفيذي الإشعارات الدالة على كل مبلغ تم إضافته في حساب الطرف الثاني وقيمة العائد وبقية القسط المستحق وما تم سداه من أقساط وملحقات ومصادقات على صحة بيانات الحساب والرصيد.

البند التاسع- شروط وأحكام الرهن الحيازي لمحفظة التمويل العقاري

تسرى الشروط والأحكام الآتية على كل عقد تنفيذي ورهن يلحق بهذا العقد على النحو التالي:

- ١-٩ بموجب أي عقد تنفيذي ورهن يلحق بهذا العقد يرهن الطرف الثاني لصالح الطرف الأول رهناً حيازياً محفظة التمويل العقاري ويتضمن كل عقد تنفيذي وجدول بيان المحفظة بيان لمكونات المحفظة المرهونه .
- ٢-٩ لا يحق للطرف الثاني الموافقة للمستثمرين في المحفظة على التصرف في العقارات الممولة أو الضامنة بأي من التصرفات القانونية إلا بالشروط الواردة في المادة رقم ٧ من قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ إلا بموافقة الطرف الأول ولن يحجب الطرف الأول موافقته إلا لأسباب جدية تتعرض معها مصالحه وحقوقه للخطر
- ٣-٩ جميع أموال الطرف الثاني ضامنة لسداد دين إعادة التمويل وملحقاته وللطرف الأول الحق في التنفيذ بما هو مستحق له على ما يختاره منها أو على محافظ التمويل العقاري المرهونة ويقبل الطرف الثاني أن يكون للطرف الأول الأولوية والنقد اتفاقاً على سائر دائنيه عند التنفيذ بدين إعادة التمويل أو ملحقاته على أمواله أو على العقارات الممولة أو الضامنة في حالة إخلاله بسداد الدين وفي حالة عدم سداد المستثمرين لالتزاماته.
- ٤-٩ يضمن الطرف الثاني سلامة أي رهن ونفاذه في حق المستثمرين والغير ويتعهد بالأداء عملاً ينقص منه أو يحول دون استعمال الطرف الأول لحقوقه على محافظ التمويل العقاري المرهونة.
- ٥-٩ يسرى على الرهن أحكام قانوني التجارة والمدني المصري.
- ٦-٩ كل جزء من محفظة التمويل العقاري المرهونة في كل عقد تنفيذي على حده ضامن لكل الدين وملحقاته وكل جزء من المحافظ ضامن لكل الدين بهذه المحافظ (على قوة العقود الرئيسية والتنفيذية المبرمة أو التي ستبرم بين الطرفين) وكل جزء من ذلك الدين وملحقاته مضمون

بكامل المحافظ المرهونة ما لم يوافق الطرف الأول كتابةً على انقضاء جزئي للرهن عند تحقق أحد حالات الموجبة للاستبدال.

٧-٩ يلتزم الطرف الثاني بإعلان أو الحصول على قبول المستثمرين وذوى الشأن في محافظ التمويل العقاري المرهونة بحصول الرهن لصالح الطرف الأول بورقة رسمية ثابتة التاريخ وفق الذي يتفق عليه بكل عقد تنفيذي.

٨-٩ لا ينقضي الرهن ولا يسقط إلا إذا انتهى الالتزام بالوفاء بالدين وملحقاته بالكامل وذلك دون الإخلال بالحالات الموجبة للاستبدال داخل محافظ التمويل العقاري المرهونة ولا يحق للطرف الثاني النزول عن الدين الناشئ عنها أو الإقرار بانقضائه أو إبراء المدينين منه إلا بموافقة كتابية من الطرف الأول وإلا كان تصرفه باطلاً.

٩-٩ يلتزم الطرف الثاني بتحصيل قيمة الأقساط المبينة بمحافظ التمويل العقاري المرهونة للطرف الأول الدائن المرتهن وينتقل الرهن المقرر بكافة صفاته وتوابعه إلى كافة الأقساط والمبالغ المحصلة فوراً ويظل سارياً حتى تمام سداد دين إعادة التمويل ولا يعتبر ذلك استبدالاً أو تجديداً له ويستمر التزام الطرف الثاني بسداد الدين وملحقاته في مواعيد استحقاقها ودون ارتباط ذلك بتحصيل الديون الناشئة عن محافظ التمويل العقاري المرهونة.

١٠-٩ يتعهد الطرف الأول بالمحافظة على محافظ التمويل العقاري المرهونة له من التلف أو الضياع أو أن يعهد للغير بحفظها لدى أمين حفظ وذلك دون حاجة لموافقة مسبقة من الطرف الثاني كما يلتزم بردها للطرف الثاني بعد أن يستوفى الدين وملحقاته دون إخلال بحق الطرف الثاني في المطالبة باسترداد ما يتم استبداله منها بعد تمام عملية الاستبدال.

البند العاشر - الإحلال الداخلي لمحفظة التمويل العقاري

١-١٠ يلتزم الطرف الثاني بأن يخطر الطرف الأول دورياً بتقرير دورى عن مدى التزام المستثمرين في كل محفظة تمويل عقاري مرهونة على النموذج المعد لذلك ويتضمن بيان الحالات التالية:

- أ. حالات التأخير في سداد قسط التمويل العقاري.
- ب. حالات السداد الجزئي لقسط التمويل العقاري.
- ج. تعثر المستثمر.
- د. حالات السداد المعجل الكلى من قبل المستثمر.
- هـ. حالات السداد المعجل الجزئي للتمويل من قبل المستثمر.
- و. حالات هلاك العقار الممول أو تلفه بالحريق متى علم الطرف الثاني بها وكان هناك تأمين يغطى هذه الحالات.
- ز. حالات وفاة المستثمر أو إصابته بالعجز الكلى أو الجزئي المستديم بنسبة تزيد عن ٥٠% متى علم الطرف الثاني بها وكان هناك تأمين يغطى هذه الحالات.

٢-١٠ عند تحقق عجز في تغطية القيمة الحالية للتمويل في المحفظة المرهونة في أي وقت عن نسبة ١٢٠% من قيمة إعادة التمويل يلتزم الطرف الثاني في خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ أخطاره بإرسال سند دين بدل بمحفظة التمويل العقاري بقيمة موازية أو أكبر من قيمة التمويل بالسند المستبدل وتغطية كافية لعمر المحفظة المتبقي مقارنة بعمر قرض إعادة التمويل بأحد الخيارات على النحو التالي: إجراء رهن حيازي لسندات دين مطابقة للمستبدل. أو إجراء رهن لأذون أو

سندات خزانة مصرية يملكها أو إجراء رهن لودائع بالعملة المحلية يملكها. أو تقديم ضمان آخر يقبله الطرف الأول.

البند الحادي عشر - سداد دين إعادة التمويل المسحوب

- ١-١١ يسدد أصل مبلغ إعادة التمويل المسحوب في شكل أقساط نصف سنوية وفقاً لكل عقد تنفيذي.
- ٢-١١ يحتسب عائد سنوي ثابت طوال مدة إعادة التمويل على المبلغ المسحوب يسدد شهريا وتحدد نسبة العائد بكل عقد تنفيذي ويحتسب مع العائد الملحقات وتكون واجبة الخصم.
- ٣-١١ لا يجوز إعادة السحب من الأقساط المستحقة غير المسددة وملحقاتها بضمان محافظ جديدة.
- ٤-١١ تستخدم جميع المبالغ التي يسدها الطرف الثاني وفقاً لما يلي من أولوية على النحو الآتي:
 - أ- لسداد أية ضرائب أو رسوم أو مصروفات أو أتعاب أو عمولات مقررة متصلة بالعقد.
 - ب- لسداد عوائد التأخير المستحقة سواء على أصل دين إعادة التمويل أو عوائده.
 - ج- لسداد مبالغ مستحقة من العوائد الأصلية على أصل دين إعادة التمويل.
 - د- لسداد مبالغ مستحقة من أقساط أصل دين إعادة التمويل.
- ٥-١١ يحتسب العائد وأي ملحقات بما فيها عمولة الارتباط يومياً على أساس أن السنة ٣٦٠ يوم.
- ٦-١١ إذا صادف تاريخ استحقاق أي مبلغ مستحق الوفاء به في غير يوم عمل فإنه يستحق في يوم العمل السابق له مباشرة.
- ٧-١١ للطرف الأول عند استحقاق أية مبالغ ناشئة عن هذا العقد وبعد إخطار الطرف الثاني بمهلة خمسة (٥) أيام عمل دون الحاجة إلى توجيه إنذار رسمي أو اتخاذ أية إجراءات قانونية من أي نوع أو الحصول على حكم بذلك أن يقوم بإجراء المقاصة واستخدام أية مبالغ يكون الطرف الثاني دائناً بها للطرف الأول في سداد تلك المستحقات وبمراعاة كافة الشروط والضوابط المقررة قانوناً لأعمال المقاصة.
- ٨-١١ لا يتم إبراء ذمة الطرف الثاني من مبلغ إعادة التمويل وملحقاته إلا بموجب مخالصة صادرة من الطرف الأول.

البند الثاني عشر - السداد المعجل

- ١-١٢ للطرف الثاني إخطار الطرف الأول كتابتاً وبصورة غير قابلة للعدول عنها بطلب تعجيل سداد جزء أو كل مبلغ إعادة التمويل المسحوب في كل عقد تنفيذي على حدة وعلى أن يسلم الإخطار قبل مضي خمسة عشر يوماً عملاً على الأقل للتاريخ المحدد للسداد المعجل ويجب أن يتم أي سداد معجل كلياً أو جزئياً في تاريخ سداد أي قسط مستحق لأصل أو عائد مبلغ إعادة التمويل المحدد في كل عقد تنفيذي دون إخلال بالتزام الطرف الثاني بسداد الأقساط وملحقاتها في مواعيد استحقاقها.
- ٢-١٢ يستخدم المبلغ المسدد معجلاً لسداد المستحق على الطرف الثاني بذات الطريقة والترتيب المبين بالبند الحادي عشر من هذا العقد وعلى أن يتم حسابه من آخر الأقساط المستحقة لأصل مبلغ إعادة التمويل المسحوب في كل عقد تنفيذي على حدة وذلك بالترتيب العكسي لتواريخ الاستحقاق المبينة به.
- ٣-١٢ يلتزم الطرف الثاني بموجب توقيعه على هذا العقد بأداء عمولة سداد معجل مقطوعة بواقع ٢% من المبلغ المسدد قبل موعد استحقاقه المبين في كل عقد تنفيذي.
- ٤-١٢

البند الثالث عشر - عائد التأخير

في حالة تأخر الطرف الثاني في الوفاء بأية مستحقات مما ذكر في مواعيد الاستحقاق المحددة بكل عقد تنفيذي أو التي يخطره بها الطرف الأول بإشعارات يلتزم بسداد عائد تأخير يحسب على أساس سعر العائد المبين به مضافاً إليه هامش قدره اثنين في المائة (٢%) سنوياً وذلك عن الفترة من تاريخ الاستحقاق وحتى تاريخ السداد الفعلي دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو إجراء آخر ودون إخلال بالجزاءات الأخرى المقررة حال ثبوت التعثر في سداد تلك المستحقات.

البند الرابع عشر - حالات الإخلال

يعتبر الطرف الثاني في حالة إخلال عند تحقق أي من الحالات الآتية:

- أ- إذا تأخر لأكثر من ثلاثين يوماً بعد تاريخ الاستحقاق لسداد كامل قيمة قسط واحد أو أكثر من أصل مبلغ إعادة التمويل وفي هذه الحالة يعتبر متعثراً.
- ب- إذا تأخر لأكثر خمسة عشر يوماً بعد تاريخ الاستحقاق لسداد كامل ثلاث دفعات متتالية من عائد مبلغ إعادة التمويل وفي هذه الحالة يعتبر متعثراً.
- ج- إذا تأخر في الوفاء بأي مبالغ أخرى تم إخطاره بها ولم يسدها وانقضت المدة المحددة بالإخطار.
- د- إذا فقد بعد التعاقد شرط من شروط الساحب.
- هـ- إذا تبين في أي وقت من الأوقات عدم صحة البيانات أو الإقرارات أو التعهدات أو سندات أو مستندات قدمها للطرف الأول لإبرام هذا العقد أو العقود التنفيذية الملحقة أو إذا أصبح أياً منها غير ساري أو نافذ لأي سبب كان بما في ذلك الأحكام القضائية أو الأوامر الحكومية أو إذا قرر هو بأي وسيلة أنها غير سارية أو غير نافذة.
- و- إذا مضى أكثر من خمسة عشر يوماً على الميعاد المحدد لإرسال التقارير الدورية ولم يتم إرسالها.
- ز- إذا أمتنع عن تمكين ممثلي الطرف الأول من القيام بأعمال المراجعة لديه أو عن تقديم الاستيضاحات أو البيانات والمعلومات ذات الصلة التي يطلبها الطرف الأول.
- ح- إذا أمتنع عن إتمام الإحلال الداخلي للمحافظ المرهونة بعد ثبوت وجوب إحلالها طبقاً للعقد.
- ط- إذا تحقق في شأنه أو شأن لمحافظ التمويل العقاري المرهونة حالة من حالات التأثير السلبي.
- ي- إذا رفض سداد أي مبلغ مستحق عليه للطرف الأول وفقاً لحكم أو أمر قضائي أو إداري نهائي.
- ك- إذا أصبح مفلساً أو أعلن إفلاسه أو تصفيته أو اتخذ أية إجراءات لتأجيل الوفاء بالتزاماته أو جزء منها أو لجأ لجدولة ديونه أو تسويتها بغير السداد أو أجرى أي ترتيبات لإبرام صلح واق من الإفلاس.
- ل- إذا أحل بالتزاماته بأن تغطي أي محفظة تمويل عقاري مرهونة نسبة ١٢٠% من قيمة الرصيد القائم لإعادة التمويل المسحوب وحتى تمام السداد أو نسبة ١٠٥% إذا كان المقدم كضمان هو رهن سندات خزانة حكومية أو ودائع بالعملة المحلية.
- م- أو أخل بالتزامه بتغطية متوسط عمر المحفظة للمتبقّي من عمر قرض إعادة التمويل.
- ن- إذا أخل بالتزامه بتنفيذ التعهدات المبينة بهذا العقد أو ما يرد منها في ملاحق في المواعيد المقررة لذلك.
- س- إذا لم يقم بالوفاء بقيمة السداد المعجل الجزئي أو الكلي الذي طلبه في التاريخ المحدد في الإخطار.

البند الخامس عشر - جزاءات الإخلال

١-١٥ دون إخلال بعائد التأخير المتفق عليه بالبند الثالث عشر وعند تحقق أي حالة من حالات الإخلال المشار إليها بالبند الرابع عشر ولم يتم تصحيحها في خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطار الطرف الثاني بها أو من التاريخ الذي يعلم فيه بهذا الإخلال أيهما أقرب يحق للطرف الأول وفوراً وفي أي وقت آخر بعد ذلك اتخاذ كل أو بعض إجراءات ويعتبر توقيع الطرف الثاني على هذا العقد وملحقاته قبول وموافقة منه عليها وهي على النحو التالي:

- أ- الوقف المؤقت لتوقيع أي عقد تنفيذي جديد مرتبط بهذا العقد أو أي عقود رئيسية أخرى.
- ب- الإلغاء النهائي للمتبقي من مبلغ إعادة التمويل غير المسحوب.
- ج- رفع سعر العائد المحتسب على المبالغ المسحوبة بنسبة ٢% تضاف لسعر العائد المتفق عليه في كل عقد تنفيذي على حدة إما لمدة محددة من العقد أو للمدة الباقية منه ويبدأ احتساب العائد الجديد من تاريخ تحقق إخطار الطرف الأول للطرف الثاني بتحقيق أحد حالات الإخلال.
- د- إعلان الطرف الثاني تقصير المدة المحددة لسداد المتبقي من دين إعادة التمويل المسحوب.
- هـ- إعلان الطرف الثاني حلول أجل سداد كامل مبلغ إعادة التمويل المسحوب وملحقاته في كل العقود التنفيذية المرتبطة بهذا العقد ويترتب على ذلك أن يصبح مبلغ إعادة التمويل المسحوب وملحقاته في كل تلك العقود التنفيذية مستحقاً وواجب السداد فوراً وفي هذه الحالة يلتزم الطرف الثاني كتعويض اتفاقي بأن يسدد للطرف الأول بالإضافة لما ذكر عائداً مقطوع قدره ٢% على المبالغ المستحقة وملحقاتها فإذا تأخر الطرف الثاني في أداء كل أو جزء من المستحق عليه طبقاً لهذا البند يطبق عليه عائد التأخير.

٢-١٥ يجوز للطرف الأول أن يمنح الطرف الثاني أجلاً لإزالة أي من حالات الإخلال التي تحققت لمدة تزيد عن الخمسة عشر يوماً المبينة بهذا البند إذ ثبت أن لديه أسباب جدية حالت دون أداء المطلوب وقبلها الطرف الأول ولا يعتبر مد الأجل تنازلاً منه عن معاودة التمسك بأي من أوكل الإجراءات سالفة الذكر في أي وقت.

البند السادس عشر - الأحكام العامة للعقد

١-١٦ يجوز للطرف الأول التنازل عن أو حوالة أي من حقوقه أو التزاماته الناشئة عن هذا العقد وضمائنه إلى أي مؤسسة مالية أو شركة توريق كما يجوز له إصدار سندات أو أوراق مالية مضمونة بتلك الحقوق وطرحها للاكتتاب ويعتبر توقيع الطرف الثاني على هذا العقد موافقة منه على ذلك ولا يجوز للطرف الثاني أن يتنازل عن أو يحيل كل أو جزء من حقوقه أو التزاماته الناشئة عن هذا العقد وضمائنه للغير إلا بعد الحصول على موافقة كتابية مسبقة من الطرف الأول.

٢-١٦ لا يؤثر على صحة ونفاذ بنود العقد إذا أصبح أي من نصوصه أو أي عقد تنفيذي ورهن ملحق به باطلاً أو مخالفاً للقانون أو غير قابل للتنفيذ وتظل باقي نصوصه سارية ونافذة بين الطرفين ما لم يستحيل ذلك وفي هذه الحالة يصبح العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه ودون الحاجة لاتخاذ أي إجراء قانوني أو الحصول على حكم بذلك، ويلتزم الطرف الثاني بسداد كامل قيمة مبالغ إعادة التمويل المسحوبة أو الباقي منها وملحقاتها.

٣-١٦ إذا دعت اعتبارات عملية أو ضرورية أو ظهر في المستقبل ما يلزم معه التعديل في هذا العقد أو أحد ملحقاته فيحرم ملحق بذلك التعديل دون إخلال باستمرار باقي الشروط والأحكام سارية المفعول.

- ٤-١٦ يكون توجيه أي إخطار أو طلب أو مطالبة أو موافقة أو أية مراسلات أخرى في نطاق هذا العقد كتابة بالتوقيع عليها بالاستلام باليد أو بالبريد الخاص أو بالبريد المسجل المصحوب بعلم الوصول أو بإعلان قضائي أو بالفاكس وذلك على العناوين التالية:
- عنوان الطرف الأول : ٣ شارع أبو الفدا - الزمالك - القاهرة.
 - عنوان الطرف الثاني:

.....

- تكون جميع الإخطارات والطلبات والموافقات والمراسلات في نطاق هذا العقد والتي روعيَ فيها ما تقدم نافذة عند تسليمها في العناوين المذكورة عليه ويلتزم أي طرف في حالة تغيير عنوان مراسلاته أن يخطر الطرف الآخر بذلك كتابة فوراً وإلا صحت مراسلاته إلى حين الإخطار.

البند السابع عشر - المحافظة على سرية المعلومات

- ١-١٧ يتعهد الطرف الأول بالمحافظة على سرية البيانات التي يتحصل عليها من الطرف الثاني عن البيانات الشخصية للمستثمرين بالمحافظ المرهونة. وبيانات عقود التمويل العقاري وهذا العقد وملحقاته والمكاتبات ذات الصلة وكافة البيانات التي أطلع عليها مع كل طلب سحب أو استبدال.
- ٢-١٧ يتعهد الطرف الثاني بالمحافظة على سرية البيانات التي يتحصل عليها من الطرف الأول عن عقود إعادة التمويل العقاري والملحقات والمكاتبات ذات الصلة.
- ٣-١٧ لا يشمل هذا التعهد كافة المعلومات والبيانات الضرورية التي يلزم الإطلاع عليها أو نشرها أو إعلانها لذوي الشأن من الجهات الحكومية الرقابية والإشرافية في مصر وكذا جهات تصنيف الأوراق المالية والجهات المرتبط عملها بإصدار السندات أو عمليات التوريق أو نشرات الاكتتاب سواء كانت هذه الجهات حكومية أو خاصة.

البند الثامن عشر - آلية فض المنازعات والقانون الواجب التطبيق

- ١-١٨ أتفق الأطراف على أن أي نزاع ينشأ عن هذا العقد أو عن تطبيقه أو تفسيره أو يتعلق بأية مطالبة بشأنه يخضع للتحكيم وفقاً لقواعد مركز القاهرة الإقليمي للتحكيم التجاري الدولي بالقاهرة "المركز" ويختص بنظر التحكيم هيئة مكونة من ثلاثة (٣) محكمين يختار كل طرف محكم ويقوم المحكمان المعينان باختيار المحكم المرجح الذي يكون له رئاسة هيئة التحكيم.
- ٢-١٨ في حالة رغبة أيًا من الطرفين في اللجوء للتحكيم فعليه أن يعين محكماً عنه ويخطر الطرف الآخر بتعيين محكماً عنه على أن يكون ذلك خلال ثلاثين (٣٠) يوماً وإلا تم تعيين محكماً عنه ليمثله في النزاع وفقاً لقواعد المركز ويكون مكان التحكيم بمدينة القاهرة ويكون باللغة العربية وعلى أن يتم الانتهاء من الفصل في النزاع من هيئة التحكيم خلال ستة أشهر على الأكثر من تاريخ أول جلسة إلا إذا رأى الطرفان مد هذه المهلة.
- ٣-١٨ لا يخل الاتفاق على التحكيم بحق الطرفين في اتخاذ التدابير المؤقتة والتحفظية ورفع الدعاوى المستعجلة والأوامر الوقائية أو الأداء للحفاظ على حقوقهما سواء قبل البدء في إجراءات التحكيم المذكور أو أثناء السير فيه.
- ٤-١٨ مع عدم الإخلال بما أتفق عليه في هذا البند فإن إجراءات التنفيذ على محفظة التمويل العقاري المرهونة وكل نزاع ينشأ عن التنفيذ يكون الفصل فيه من اختصاص المحاكم المصرية.
- ٥-١٨ يسري على تنفيذ وتفسير هذا العقد وملحقاته ومستندات التمويل بما في ذلك العقود التنفيذية الملحقة أحكام القوانين المصرية عامة وأحكام قانون التمويل العقاري الصادر بالقانون رقم ١٤٨

لسنة ٢٠٠١ وما قد يرد عليه من تعديلات ولائحته التنفيذية والقرارات الوزارية ذات الصلة
وأحكام قانوني التجارة والمدني المصري.

البند التاسع عشر - نسخ العقد

تحرر هذا العقد باللغة العربية من ثلاث نسخ أصلية موقعة من الطرفين ومختومة بخاتمهما تسلم الطرف الأول
نسختين منها وتسلم الطرف الثاني نسخة منها وتعامل كافة النسخ الأصلية على أنها محرر واحد.

الطرف الثاني:

الطرف الأول:

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري

.....

الاسم:

الاسم:

.....

.....

الصفة:

الصفة:

.....

.....

التوقيع:

التوقيع:

.....

.....

نموذج خطاب التفويض والإخطار بنماذج التوقيع

السادة/ الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري ش.م.م.

تحية طيبة وبعد،،،

بالإشارة إلى عقد إعادة التمويل الرئيسي رقم المؤرخ في/...../.....
نتشرف بإخطاركم بأشخاص المفوضين من جانبنا في التوقيع عن ونماذج توقيعاتهم
على النحو التالي :-

١- طلبات السحب فقد فوضنا في التوقيع عليها السيد/.....

٢- العقود التنفيذية والرهن الملحقة وجداول بيان محافظ التمويل المرفقة بها فقد فوضنا في التوقيع
عليها السيد/.....

٣- التظهير لسندات الدين المرهونة فقد فوضنا في التوقيع عليها
السيد/.....

٤- الإقرارات والتعهدات الأخرى فقد فوضنا في التوقيع عليها السيد/.....

٥- طلبات الاستبدال الداخلي أو أدراج ورهن سندات ديون بمحفظه التمويل العقاري فقد فوضنا في
التوقيع عليها السيد/.....

٦- المفوض في التوقيع على استلام أصول مستندات محفظة التمويل العقاري التي يتقرر شطب

الرهن عليها وردها لنا لأي سبب هو السيد/.....
٧- المفوض في إصدار التقارير الدورية عن محفظة التمويل العقاري. هو السيد

/.....

ومرفق نموذج التوقيع الخاص أو الخاتم المعتمد كتوقيع الخاص بكلاً منهم .

الاسم	المسمى الوظيفي	التوقيع أو الخاتم
١.
٢.

ونقر بأن أي مستند موقع بالتوقيع الشخصي لمن ذكر عاليه هو ملزم لنا ونتعهد بإخطاركم في حالة
تغيير أو استبدال المفوضين بالتوقيع.

وتفضلوا بقبول وافر التحية،،،

المقر بما فيه

نموذج طلب السحب

القاهرة في/...../.....
السادة/ الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري ش.م.م.
تحية طيبة وبعد،
بالإشارة إلى مبلغ إعادة التمويل المتاح من شركتكم بموجب عقد إعادة التمويل العقاري المؤرخ في
...../...../.....
نتقدم بطلب سحب مبلغ من القيمة المتاحة لنا وفقا لأحكام و شروط العقد
المذكور.
ونقر بأن كافة الشروط المسبقة للسحب والتعهدات والإقرارات والالتزامات الصادرة منا تنفيذا للعقد
المشار إليه مستوفاة وصحيحة ونافذة قانونا ولم يطرأ عليها أي تعديل أو تغيير يذكر حتى تاريخه وإنه
لم تقع أي حالة من حالات الإخلال الواردة به.
ومرفق طيه جدول بيان محفظة التمويل العقاري وأصول مستندات محفظة التمويل العقاري و تحتوى
على:-

.....
.....
.....
.....
.....

.....
والمستندات المذكورة أصول وحيدة تمثل سندات الدين المستحقة على المستثمرين في عقود التمويل
العقاري والتي لا تبرأ ذمتهم إلا باستردادها وقد تم تظهيرها جميعا من جانبنا بالصيغة المتفق عليها
لصالح شركتكم.
ونرجو لدى الموافقة على السحب وبعد توقيع العقد التنفيذي والرهن تحويل المبلغ في حسابنا رقم
..... بالبنك فرع

و تفضلوا بقبول وافر التحية ،،،

..... الاسم :
..... الصفة :
..... التوقيع:

نموذج التوكيل العام
مصاححة الشهر العقاري و التوثيق مكتب توثيق
توكيل عام رسمي

أنة في يوم الموافق/...../..... بمكتب توثيق
في تمام الساعة
و أمامنا نحن / الموثق بالمكتب المذكور.

حضر

السيد الأستاذ/..... بصفته

و قرر الحاضر أنة وكل و بصفته المذكورة – الممثل القانوني للشركة المصرية لإعادة
التمويل العقاري بصفته ووكلاءه و ذلك في الأعمال و التصرفات الآتية:-

- ١ إجراء قيد الرهن العقاري وقيد الضمان العقاري على الوحدات السكنية الممولة بنظام التمويل العقاري من الموكل لصالح الوكيل و الإقرار بقبول شطب الرهن العقاري أو قبول محو قيد الضمان العقاري المقيد عليها لصالح الموكل و التوقيع نيابة عن الموكل على ذلك وفى اتخاذ إجراءات نقل قيد الضمان العقاري أو الرهن العقاري المقيد على الوحدات السكنية الممولة بنظام التمويل العقاري لصالح الموكل كدائن مرتهن من الموكل لصالح الوكيل أو الغير و ما يستلزم ذلك من إجراءات لدى مأموريات و مكاتب الشهر العقاري من التوقيع على طلبات الشهر العقاري و التوثيق و مكاتب المساحة و تقديم المستندات و الائتماسات و سحبها و التوقيع على الإقرارات و استلام المقبول و تسليم و استلام المشروعات من وإلى مكاتب الشهر العقاري و مأمورياتها و المساحة و كذا التوقيع أمام الموثقين بمكاتب الشهر العقاري و التوثيق و مأمورياتها نيابة عن الموكل و على العموم كل ما يلزم في هذا الشأن من اتخاذ إجراءات قانونية و إدارية فيما يخص ما سبق لدى كافة الجهات الحكومية نيابة عن الموكل.
- ٢ للموكل الحق في تحصيل و استلام قيمة أقساط التمويل العقاري المستحقة للوكيل لدى عملاءه الحاصلين على تمويل عقاري منه لوحدات سكنية ممولة بنظام التمويل العقاري و إعطاءهم المخالصات و تسليمهم أصول سندات الدين الخاصة بذلك وله الحق في الإقرار ببراءة ذمتهم وفى اتخاذ كافة الإجراءات القضائية و القانونية قبل المتعثر منهم في أداءه لالتزاماته الناشئة عن عقود التمويل العقاري المحررة بينهم وبين الوكيل .
- ٣ التوقيع نيابة عن الموكل على عقود حوالة الحق في محافظ التمويل العقاري المملوكة للوكيل والتي تتضمن حقوق الموكل المالية و ضمانتها التي حصل عليها من عملاءه الحاصلين منه على تمويل عقاري للوحدات السكنية الممولة بنظام التمويل العقاري و للوكيل الحق في تظهير سندات الديون الناشئة عن تلك المحافظ تظهير للتحويل أو الرهن أو ناقل للملكية للنفس أو الغير وفى التوقيع على كافة المستندات اللازمة نيابة عن الموكل لنقل تلك الضمانات بكافة أنواعها عند التوقيع على عقود حوالة الحق لمحافظ التمويل العقاري و سواء كان ذلك للنفس أو الغير.
- ٤ التوقيع نيابة عن الوكيل على ما يلزم من الإخطارات و المكاتبات التي ترسل لعملاءه الحاصلين منه على تمويل عقاري للوحدات السكنية الممولة بنظام التمويل العقاري.

و للوكيل الحق في توكيل الغير في كل أو بعض ما ورد عالية و لا يجوز إلغاء التوكيل إلا
بموافقة الوكيل و بما ذكر تحرر هذا التوكيل و تم التوقيع عليه من الموكل بعد تلاوته عليه
علناً .

الموثق

نموذج التعهد

الصادر من الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري بشروط وأحوال استخدامها للتوكيل العام

السادة /

تحية طيبة وبعد

تتعهد الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري بالتعهدات الآتية:-

١- بان يقتصر استخدام الشركة للتوكيل رقم لسنة مكتب توثيق

الصادر لصالحها منكم ضمن مكونات محافظ التمويل العقاري المقدمة مع

العقود التنفيذية المرتبطة بعقد إعادة التمويل العقاري الرئيسي المؤرخ/...../..... المحرر بين

الطرفين عن إعادة تمويل محافظ التمويل العقاري للوحدات السكنية الممولة بنظام التمويل العقاري

منكم فقط في حالة الوقوع في إحدى حالات الإخلال المبينة بعقد إعادة التمويل المشار إليه.

٢- بأنها وحال استخدامها للصلاحيات المخولة لها كوكيل في التوكيل المشار إليه سيقصر ذلك على

حقها في التعامل به مع المستثمرين المبين أسمائهم في جداول بيان محافظ التمويل العقاري

المرفقة بكل عقد تنفيذي ورهن موقع معكم و فقط على العقارات الممولة المبينة بذات الجداول

المشار إليها.

٣- يسرى هذا التعهد كأحد ملحقات عقد إعادة التمويل العقاري الرئيسي المؤرخ/...../.....

ويعتبر جزء لا يتجزأ منه.

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري

نموذج التوكيل المخصص

مصلحة الشهر العقاري و التوثيق مكتب توثيق
توكيل مخصص

أنة في يوم الموافق/...../..... بمكتب توثيق
..... في تمام الساعة

و أمامنا نحن / الموثق بالمكتب المذكور.
حضر
السيد الأستاذ بصفته

.....
.....
.....

و قرر الحاضر أنة وكل عن نفسه و بصفته المذكورة – الممثل القانوني للشركة المصرية
لإعادة التمويل العقاري بصفته ووكلاءه و ذلك في الأعمال و التصرفات الآتية: -
عن نفسه في تحصيل أقساط التمويل العقاري وكافة ملحقاتها المستحقة له طرف
السادة/.....

.....
.....

وإعطاء المخالصات وإبراء ذمة المدينين و تسليمهم أصول سندات الدين.

كما يوكل الوكيل الموكل بصفته وكيلا عن كلا من :-

السيد / مشتري الوحدة السكنية
بموجب التوكيل رقم.....
السيد / مشتري الوحدة السكنية
بموجب التوكيل رقم.....
السيد / مشتري الوحدة السكنية
بموجب التوكيل رقم.....
السيد / مشتري الوحدة السكنية
بموجب التوكيل رقم.....
السيد / مشتري الوحدة السكنية
بموجب التوكيل رقم.....
وذلك في:

(ملاحظة: يدون ذات اختصاصات الوكيل في التوكيلات الصادرة له من المستثمرين ويجب ان
تتضمن على الأقل الحق فى الرهن العقاري للوحدة السكنية الممولة وحق البيع للنفس والغير لها
والتوكيل يكون غير قابل للإلغاء إلا بحضور الطرفين .)

نموذج العقد التنفيذي والرهن
طبقاً لأحكام قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١

أنة في يوم الموافق/...../..... بالقاهرة.

تم الاتفاق بين كلا من:-

- ١- الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري , شركة مساهمة مصرية , سجل تجاري رقم ١٩١٠١ صادر من مكتب سجل تجاري أستمثار القاهرة ومركزها الرئيسي في ٣ شارع أبو الفدا - الزمالك - القاهرة , ويمثلها في هذا العقد الأستاذ/

.....
.....
(الطرف الأول)

٢-

.....
.....
(الطرف الثاني)

تمهيد

أبرم الطرفان العقد الرئيسي رقم (.....) المؤرخ/...../..... وبموجبه يتيح الطرف الأول للطرف الثاني إعادة تمويل عقاري بقيمة إجمالية مليون جنيه و نص في العقد على ضرورة توقيع عقد تنفيذي لإتاحة السحب من حد إعادة التمويل المشار إليه ويرغب الطرف الثاني في سحب جزء من حد الإتاحة و عليه اتفق الطرفين على التوقيع على العقد التنفيذي المائل ليتضمن الشروط والأحكام الاتي بيانها:

البند الأول

يعتبر هذا العقد والتمهيد السابق جزء لا يتجزأ من العقد الرئيسي لإعادة التمويل العقاري رقم (.....) المؤرخ/...../..... وأحد ملحقاته و يسرى عليه كافة ما ورد فيه من تعريفات و أحكام و شروط ما لم يتفق الطرفان على غير ذلك من شروط خاصة في هذا العقد.

البند الثاني – مبلغ إعادة التمويل

بموجب الشروط و الأحكام الواردة في العقد الرئيسي لإعادة التمويل العقاري المؤرخ/...../..... وهذا العقد وبناء على طلب السحب المقدم من الطرف الثاني للطرف الأول بتاريخ/...../..... لسحب بمبلغ وافق الطرف الأول على منح الطرف الثاني إعادة التمويل بمبلغ ويلتزم الطرف الأول بموجب توقيعه على هذا العقد بتحويل المبلغ المذكور بالكامل في أجل غايته خمسة أيام عمل تبدأ من تاريخ اليوم في حساب الطرف الثاني بينك فرع حساب رقم..... و يبدأ احتساب العائد على التمويل الممنوح من تاريخ هذا التحويل.

البند الثالث - السداد و العائد

١-٣ يلتزم الطرف الثاني بأن يسدد للطرف الأول مبلغ إعادة التمويل المسحوب بموجب هذا العقد والمبين قدره بالبند السابق في مدة أقصاها شهر على أقساط نصف سنوية عددها قسطاً وفقاً للجدول التالي:-

مبلغ القسط بالجنيه المصري	تاريخ استحقاق القسط	مسلسل
		١
		٢
		٣
		٤
		٥
		٦
		٧
		٨
		٩
		١٠
جنيه مصري		الإجمالي:

٢-٣ يلتزم الطرف الثاني بأن يسدد للطرف الأول عائد على المبلغ المبين بعالية بواقع سنويا على الرصيد القائم و يسدد العائد في آخر يوم عمل من كل شهر.
 ٣-٣ يلتزم الطرف الثاني بأن يؤدي تلك المدفوعات في تواريخ استحقاقها بتحويلها في حساب الطرف الأول رقم بينك فرع ويجوز للطرف الأول أن يخطر الطرف الثاني من حين لآخر لتحويل تلك المدفوعات إلى جهة أخرى.
 ٤-٣ لا يتم إبراء ذمة الطرف الثاني من مبلغ إعادة التمويل و ملحقاته إلا بموجب مخالصات صادرة من الطرف الأول دالة على تسلمه كافة مستحقاته.

البند الرابع - محفظة التمويل العقاري (محفظة الضمان)

١-٤ لا يتم إبراء ذمة الطرف الثاني من مبلغ إعادة التمويل و ملحقاته إلا بموجب مخالصات صادرة من الطرف الأول دالة على تسلمه كافة مستحقاته.
 بموجب التوقيع على هذا العقد تسلم الطرف الأول من الطرف الثاني مكونات محفظة التمويل العقاري للرهن الحيازي لصالحه على النحو الآتي عدد (.....).

ومرفق بالمحظة جدول بيان محفظة التمويل العقاري وذلك باعتبارها سندات دين مرهونة رهن حيازي تجارى لصالح الطرف الأول الدائن المرتهن ضمناً إضافياً لوفاء الطرف الثاني بدين إعادة

التمويل المسحوب وملحقاته موضوع هذا العقد كما تسلم الطرف الأول عدد (.....) أصول التوكيلات المخصصة وصور المستندات المرتبطة .(حسبما يتم الاتفاق عليه بين الطرفين) ٢-٤ يلتزم الطرف الثاني بإخطار المستثمرين في محفظة التمويل العقاري بحصول الرهن لصالح الطرف الأول على النحو التالي:

البند الخامس- ملاحق العقد التنفيذي

- ١-٥ أصل طلب السحب الموقع من الطرف الثاني.
- ٢-٥ أصل مستخرج رسمي من صحيفة السجل التجاري للطرف الثاني.
- ٣-٥ أصل جدول بيان محفظة التمويل العقاري المرهونة حيا زيا لصالح الطرف الأول موقع من الطرفين.
- ٤-٥ أصول التوكيلات المخصصة أو تعهد من الطرف الثاني بإصدارها في الأجل المتفق عليه.
- ٥-٥ تعهد الطرف الثاني بإخطار المستثمرين بحصول الرهن أو التفويض فيه.

(حسبما يتم الاتفاق عليه بين الطرفين)

البند السادس - نسخ العقد

تحرر هذا العقد باللغة العربية من ثلاث نسخ أصلية موقعة من الطرفين و مختومة بخاتمهما تسلم الطرف الأول نسختين منها و تسلم الطرف الثاني نسخة منها و تعامل كافة النسخ الأصلية على أنها محرر واحد. إشهاداً لما سبق فقد تم التوقيع على هذا العقد من طرفيه في تاريخه.

الطرف الأول

الطرف الثاني

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري

نموذج صيغة طلب إدراج ورهن

القاهرة في/...../.....

السادة / الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري
تحية طيبة و بعد،،،،

بالإشارة إلى العقد التنفيذي والرهن رقم (.....) المؤرخ/...../..... الملحق بالعقد الرئيسي لإعادة
التمويل العقاري رقم (.....) المؤرخ/...../.....

ونظرا لتحقق عجز في تغطية قيمة التمويل الحالية لنسبة ١٢٠ % من قيمة رصيد دين إعادة التمويل
الممنوح لنا من شركتكم نتقدم بعدد ملف بالمحفظة التمويل العقاري و سندات الديون
الخاصة للرهن الحيازي لصالحكم ونقر بأن كافة الشروط المسبقة و التعهدات و الإقرارات و
الالتزامات الصادرة منا تنفيذا للعقد المشار إليه مستوفاة وصحيحة و نافذة قانونا ولم يطرأ عليها أي
تعديل أو تغيير يذكر حتى تاريخه وأنه لم تقع أي حالة من حالات الإخلال الواردة به. ومرفق طيه
ملف/ملفات المحفظة و سندات الدين مرهونة / مظهرة لصالحكم ونقر بقبول أن تخضع ملف/ملفات
المحفظة و سندات الدين المرسلة إليكم للشروط والأحكام المتفق عليها في عقد إعادة التمويل العقاري
الرئيسي.

و تفضلوا بقبول وافر التحية ،،،،

الاسم :

الصفة :

التوقيع:

نموذج إخطار شطب رهن

القاهرة في/...../.....

السادة/.....

تحية طيبة وبعد ،،،

نتشرف بإخطاركم بموافقتنا على شطب الرهن الحيازي الصادر لصالحنا بموجب العقد الرئيسي /التنفيذي والرهن المؤرخ/...../..... على
محفظة التمويل العقاري و سندات الديون المرهونة الآتي بيانها:

.....
.....
.....

وذلك بعد تمام استبدالها/استيعادها ونرسل لسيادتكم أصول السندات المشار إليها بعد إلغاء التظهير المقرر لصالح الشركة عليها برجاء التنبيه
باستلامها وأفادتنا بذلك بالتوقيع بالاستلام من الشخص المفوض.

و تفضلوا بقبول وافر التحية ،،،

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري

.....: الاسم
.....: الصفة
.....: التوقيع

نموذج التقرير الشهري

رقم () عن شهر

تقرير شهري عن مدى انتظام السداد المستثمرين في سداد أقساط التمويل في محفظة الضمان المقدمة مع العقد التنفيذي رقم (.....) المؤرخ
...../...../..... المحرر بين الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري و

السادة / الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري

تحية طيبة و بعد،،،

بالإشارة للموضوع بعالية نتشرف بالإحاطة بأنه بمراجعة حسابات السادة العملاء المستثمرين داخل محفظة التمويل العقاري المقدمة كضمان
والتي تحتوى على عدد..... مستثمر بقيمة إجمالية حالية جنيه مصري.

فأننا نخطركم بالآتي :

١ . التأخير في سداد الأقساط

تأخر في سداد أقساط التمويل وتكاليفه في الميعاد المحدد عدد مستثمر بقيمة إجمالية للأقساط المتأخرة..... جنيهها مصري.

وفيما يلي بيان بالعملاء المتأخرين في سداد الأقساط:

<u>رقم التمويل</u>	<u>اسم المستثمر</u>	<u>قيمة المديونية الحالية</u>	<u>قسمة القسط المتأخر</u>	<u>تاريخ استحقاق القسط</u>

٢ - حالات السداد الجزئي:

قام عدد مستثمر بالسداد الجزئي لمديونياتهم وبلغ إجمالي المديونية المسددة نتيجة السداد الجزئي جنيهاً مصرياً.
و فيما يلي بيان تفصيلي بحالات السداد الجزئي والإجراءات التي تمت فيها :

<u>رقم التمويل</u>	<u>اسم المستثمر</u>	<u>قيمة الجزء المسدد</u>	<u>قيمة المديونية الحالية</u>	<u>تاريخ السداد الجزئي</u>

٣ - حالات السداد المعجل:

تم السداد المعجل لعدد مستثمر وبلغ إجمالي المديونية المسددة نتيجة السداد المعجل جنيهاً مصرياً.
و فيما يلي بيان تفصيلي بحالات السداد المعجل والإجراءات التي تمت فيها:

<u>رقم التمويل</u>	<u>اسم المستثمر</u>	<u>قيمة رصيد المديونية وقت السداد المعجل</u>	<u>إجراءات الاستبدال</u>
			<input type="checkbox"/> تم <input type="checkbox"/> مازال قيد الإجراءات

٤ - حالات الإخطار بوفاة المستثمر أو حصول العجز الكلي المستديم بنسبة تزيد عن ٥٠%.

و فيما يلي البيان التفصيلي بحالات الوفاة أو العجز الكلي أو الجزئي و الإجراءات التي تمت فيها:

رقم التمويل	اسم المستثمر المتوفى أو المصاب بالعجز	قيمة المدبونية وقت الوفاة أو الإصابة	قيمة آخر قسط شهري	إجراءات الاستبدال	تحصيل قيمة التمويل من شركة التأمين	اتخاذ إجراء قانوني ضد شركة التأمين
				تم <input type="checkbox"/>	تم <input type="checkbox"/>	تم <input type="checkbox"/>
				ما زال قيد الإجراءات <input type="checkbox"/>	ما زال قيد الإجراءات <input type="checkbox"/>	ما زال قيد الإجراءات <input type="checkbox"/>

٥- حالات هلاك أو تلف العقار الممول نتيجة الحريق

و فيما يلي البيان التفصيلي بحالات هلاك العقار أو التلف نتيجة الحريق و الإجراءات التي تمت فيها :-

رقم التمويل	اسم المستثمر	قيمة المدبونية وقت	قيمة آخر قسط	إجراءات الاستبدال

	<u>شهري</u>	<u>الهالك أو التلف</u>		
<input type="checkbox"/> تم <input type="checkbox"/> مازال قيد الإجراءات				

٦- حالات التعثر

<u>رقم التمويل</u>	<u>اسم المستثمر</u>	<u>قيمة الأقساط المتأخرة</u>	<u>تاريخ آخر قسط مسدد</u>	<u>قيمة المديونية الحالية</u>	<u>إجراءات الاستبدال</u>
					<input type="checkbox"/> تم <input type="checkbox"/> مازال قيد الإجراءات

نقر بأن كافة البيانات الواردة بهذا التقرير صحيحة و مطابقة للحقيقة من واقع السجلات والدفاتر.
يلزم تقديم هذا التقرير في خلال الخمسة أيام عمل الأولى من كل شهر.

المفوض في التوقيع عن

الاسم:

الصفة:

التوقيع:

نموذج بيانات التقرير الدوري

مسلسل رقم	رقم التمويل	اسم المستثمر	قيمة التمويل الحالية في تاريخ التقرير	تاريخ انتهاء التمويل	قيمة القسط	

المفوض في التوقيع عن:

الاسم:

الصفة:

التوقيع:

نموذج التفويض

الصادر من لصالح الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري بإخطار المستثمرين بمحفظه التمويل العقاري المرهونة.

السادة الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري

تحية طيبة وبعد،،،

تفويض

يفوض الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري تفويض نهائي غير قابل للإلغاء إلا باتفاق الطرفين في أخطار المستثمرين

المبين أسمائهم بجداول بيان محفظة التمويل العقاري المرفقة بكل عقد تنفيذي ورهن ملحق بعقد إعادة التمويل العقاري الرئيسي المؤرخ/

...../ بحصول رهن سندات ديونهم المسلمة للشركة كرهن حيازي لسندات الديون في الوقت الذي تراه الشركة مناسبة لإتمام هذا الإجراء

بالصيغة الآتية:

نخطركم فقط على سبيل العلم والإحاطة بأنه قد تم رهن سندات الديون الناشئة عن عقد التمويل العقاري المحرر معكم لصالح الشركة المصرية

لإعادة التمويل العقاري رهن حيازي لسندات الديون وسوف تستمرون في أداء التزاماتكم كالمعتاد لصالحنا دون اى مسؤولية عليكم أو أعباء إضافية

في هذا الخصوص.

المفوض عن:

الاسم:

الصفة:

التوقيع:

نموذج البيانات المراجعة لمحفظه الضمان

الملحق رقم (...)

من ملحقات عقد إعادة التمويل الرئيسي رقم (...). المؤرخ...

جدول بيان محفظة التمويل العقاري وإدراج سندات دين جديدة (البيانات المراجعة لمحفظه الضمان)

جدول بيان محفظة التمويل (البيانات المراجعة لمحفظه الضمان) المرفق بالعقد التنفيذي والرهن رقم (...). المؤرخ ... / ... / وبموجب التوقيع عليه يقر ويتعهد الطرف الثاني بصحة وسلامة وسريان وفاعلية البيانات المدونة بالجدول وأنها مطابقة للبيانات الموجودة طرفه في ملفات المستثمرين طبقاً لأحداث تعديل كما يقر بسلامة الموقف المالي والقانوني للعقارات الضامنة وأن جميع الوحدات الممولة قد تم تسليمها للمستثمرين و يعتبر هذا الجدول جزء لا يتجزأ من محفظة الضمان ويعمل بالجدول لدى مصلحة الشهر العقاري و التوثيق ومكتب التصديق عند استخدام الوكالة الصادرة عن الطرف الثاني كموكل لصالح الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري كوكيل ويعمل به لدى الهيئة العامة للرقابة المالية عند قيد الرهون على سندات الديون المحالة وعند قيد الرهون العقارية لصالح الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري على العقارات الممولة المبينة بالحدود والأوصاف بالجدول ويعمل به كبيان متمم لعقد الرهن الحيازي عند طلب التنفيذ على سندات الدين المرهون أو ضماناتها المقدمة للطرف الثاني من المستثمرين أو الجهات البائعة للعقارات الممولة سواء أمام هيئات التحكيم أو المحاكم المصرية بمختلف درجاتها.

مسلسل رقم	اسم المستثمر	رقم التمويل	رقم القومي	الدخل الشهري للمستثمر	قيمة الوحدة الممولة (أيها أقل التقييم/البيع)	المقدم المدفوع + قيمة الدعم + أخرى	قيمة التمويل	القيمة الحالية في التاريخ المحدد لإعادة التمويل	قيمة القسط الشهري شامل أقسط التأمين إن ووجد	قيمة القسط الشهري	تاريخ الصرف	تاريخ استحقاق وسداد أول قسط	تاريخ انتهاء التمويل	محل الإقامة - محل المراسلات	العنوان المفصل للعقار الممول	محافظة العقار محل التمويل	الجهة البائعة للعقار الممول	ما تم من تسجيل ملكية العقار الممول باسم المستثمر	ما تم من قيد ضمان عقارى باسم الممول

المفوض عن

بنك/شركة.....

(المتعهد المقر بما فيه)

عن الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري

عقد ودیعة (بالنسبة للمشروع القومي - مع البنوك فقط)

انه فی يوم الموافق/...../.....

حرر هذا العقد بين كل من:

السادة / الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري - شركة مساهمة مصرية- سجل تجارى رقم ١٩١٠١ سجل تجارى استثمار القاهرة ومركزها الرئيسى فى ٣ شارع أبو الفدا الزمالك القاهرة ويمثلها فى هذا العقد السيدة /إيمان توفيق إسماعيل- بصفتها العضو المنتدب.

(الطرف الأول -المودع)

السادة / بنك - شركة مساهمة مصرية - سجل تجارى رقم سجل تجارى استثمار القاهرة ومركزه الرئيسى فى ويمثله فى هذا العقد السيد /..... بصفته/.....

(الطرف الثانى - المودع لديه)

تمهيد

بتاريخ/...../..... أبرم الطرفان العقد التنفيذى و الرهن رقم (.....) وبموجبه استلم الطرف الأول من الطرف الثانى عدد (.....) نسخة أصلية لوثيقة حوالة حق لعقود تمويل عقارى سكنى مثبتة التاريخ وعدد (.....) سندات أذنية مظهرة وجدول بيان محافظة الضمان وذلك باعتبارها سندات دين مرهونة رهن حيازى تجارى لصالح الطرف الأول ضمانا لوفاء الطرف الثانى بدين إعادة التمويل ورغبة الطرف الأول أيداع هذه الوثائق والسندات لدى الطرف الأول على سبيل الأمانة , وموافقة الطرف الثانى على ذلك. فقد تلاقى تعبير إرادتهما واتفقا على ما يلى:

البند الأول

يعتبر التمهيد السابق جزء لا يتجزأ من هذا العقد.

البند الثانى

موضوع العقد

أستلم الطرف الثانى من الطرف الأول عدد (.....) نسخة أصلية لوثيقة حوالة حق لعقود تمويل عقارى سكنى مثبتة التاريخ وعدد (.....) سندات أذنية مظهرة وبيانهم وفقا للجدول المرفق.

البند الثالث

التزامات الطرف الثانى:

١. المحافظة على وثائق حوالة الحق والسندات الاذنية المودع لديه وبمسئولته عن سلامتها وتأمينها ضد جميع المخاطر.

٢. رد الوديعة فوراً بمجرد طلبها.

البند الرابع

استمرار الرهن

يظل الرهن الحيازي لسندات الدين المرهون ووثائق حوالة الحق والسندات الاذنية ومتحصلاتهم قائما وناظداً كما هو وأن حيازة الطرف الثاني لها حيازة عرضية مؤقتة ولصالح الطرف الاول.

البند الخامس

الاستعمال والاستبدال

يأذن الطرف الاول للطرف الثاني فى حالة سداد قيمة ما يخص المديونية الثابتة بحوالة الحق والسند الاذنى المستحقة للطرف الاول لدى الطرف الثاني بالتصرف فيهما كيفما يشاء , اما فى حالة عدم السداد وإستحقاق شروط الاستبدال فتطبق البنود والملاحق المتفق عليها (بالعقد الرئيسى والعقد التنفيذى وملاحقه).

البند السادس

مصاريف العقد

هذا العقد بلا أجر او مصاريف أو تعويض أو رسوم للطرف الثاني.

البند السابع

نسخ العقد

حرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخة.

الطرف الثاني:

بنك/ شركة:

الاسم:

الصفة:

التوقيع:

الطرف الأول:

الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري

الاسم:

الصفة:

التوقيع:

إيصال استلام وثائق حوالة حق وسندات إذنيه

ملحق بعقد الوديعة المؤرخ/...../.....

المبرم بين الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري وبنك

استلمت أنا/ رقم قومي/ المقيم/
الوظيفة/ بنك/ من الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري عدد
(.....) وثائق حوالة حق وعدد (.....) سندات إذنيه وبيانهم كالتالي:

مسلسل	الأسم	مبلغ الوثيقة	التاريخ	بيان الوحدة	البائع	قيمة السند	تاريخ التحرير	تاريخ الاستحقاق

وذلك لإيداعهم وحفظهم بخزائن البنك الكائن

و تفضلوا بقبول وافر التحية ،،،

عن بنك/

المستلم :

التوقيع :

التاريخ :

الملحق رقم (....) من ملحقات عقد إعادة التمويل العقاري الرئيسي رقم (....) المؤرخ/...../.....

نموذج خطاب التفويض والإخطار بمادج التوقيع

السادة/ الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري ش.م.م.

تحية طيبة وبعد،،،

بالإشارة إلى عقد إعادة التمويل الرئيسي رقم (....) المؤرخ/...../.....

نتشرف بإخطاركم بأشخاص المفوضين من جانبنا في التوقيع عن شركة/بنك ونماذج توقيعاتهم على

النحو التالي:

٨- طلبات السحب فقد فوضنا في التوقيع عليها السيد/.....

٩- العقود التنفيذية والرهن الملحقة وجداول بيان محافظ التمويل المرفقة بها وعقود الوديعة لوثائق حوالة الحق والسندات الإذنية فقد فوضنا في التوقيع عليها السيد/ التظهير لسندات الدين المرهونة فقد فوضنا في التوقيع عليها السيد/.....

١٠- الإقرارات والتعهدات الأخرى فقد فوضنا في التوقيع عليها السيد/.....

١١- طلبات الاستبدال الداخلي أو أدراج ورهن سندات ديون بمحفظه التمويل العقاري فقد فوضنا في التوقيع عليها السيد/.....

١٢- المفوض في التوقيع على استلام أصول مستندات محفظة التمويل العقاري والتي ستودع لدينا على سبيل الأمانة لصالحكم والتي يتقرر شطب الرهن عليها وردها لنا لأي سبب هو السيد/.....

١٣- المفوض في إصدار التقارير الدورية عن محفظة التمويل العقاري. هو السيد/.....

ومرفق نموذج التوقيع الخاص أو الخاتم المعتمد كتوقيع الخاص بكل منهم:

الاسم	المسمى الوظيفي	التوقيع أو الخاتم
١.
٢.
٣.

ونقر بأن أي مستند موقع بالتوقيع الشخصي لمن ذكر عاليه هو ملزم لنا وتتعهد بإخطاركم في حالة تغيير أو استبدال المفوضين بالتوقيع.

وتفضلوا بقبول وافر التحية،،،

المقر بما فيه:

دليل استرشادي لمكونات محفظة الضمان لإعادة التمويل العقاري

دليل استرشادي لمكونات محفظة الضمان لإعادة التمويل العقاري

تتعامل الشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري في مجال إعادة التمويل العقاري بعقود إقراض بضمان رهن حيازي لاتفاقات التمويل العقاري و لسندات الديون الناشئة عنها وتسمى بمحفظة التمويل العقاري أو محفظة الضمان.

مكونات محفظة الضمان

- تحصل الشركة على أصول عقود تمويل عقاري ثلاثية مثبتة التاريخ على النموذج الوزاري المعتمد من السيد وزير الاستثمار و بشرط أن تكون العقود مستوفاة كافة بيانات: التاريخ / بيانات الأطراف وتوقيعاتهم / بيانات الوحدة الممولة / قيمة البيع = المقدم + التمويل (في حوالة الحق) / قيمة التقييم / قيمة المقدم / قيمة الدعم إن وجد / قيمة التمويل = المقابل المعجل (في حوالة الحق) / قيمة التمويل وتكاليفه / مدة السداد / قيمة القسط / موافقة المستثمر والبايع على حق الحوالة فإذا خلى العقد من بيان أو أكثر مما سلف فيمكن أن يرفق مع أصل العقد أحد المرفقات ذات الصلة مثل أصل حوالات الحق – أصل جداول السداد الموقعة من كل مستثمر – أصل إقرار المستثمر بالمدىونية – كشف حوالات مجمعة بين الممول والبايع المحيل – أو أية أصول مستندات أخرى بها البيانات المطلوبة توافق عليها الشركة.
- في بعض أنواع المحافظ قد تكتفي الشركة بالحصول على أصول وثائق حوالات الحق الثابتة التاريخ و الموقعة من الأطراف الثلاث (البايع – الممول – المستثمر) بشرط أن تكون متضمنة كافة البيانات الضرورية الأطراف / بيان وصف الوحدة الممولة / قيمة البيع / قيمة التقييم / قيمة التمويل / قيمة التمويل وتكاليفه / قيمة القسط / مدة السداد بداية ونهاية في بعض الحوالات/ قبول المستثمر للحوالة / وتعتبر الوثيقة على هذا النحو اتفاق تمويل عقاري مستوفى يمكن معه الاستغناء عن طلب أصل العقد الثلاثي .على أنه وفي حالة خلو أصل الوثيقة من بيان أو أكثر مما سلف يمكن قبول إرفاق أيا من المستندات السابق الإشارة إليها عند تقديم أصل عقد ثلاثي.
- تعتبر كل ورقة تجارية قابلة للتظهير حصل عليها الممول من المستثمر كسند لدين التمويل العقاري جزء من محفظة الضمان تحصل عليها الشركة مظهرة لها على سبيل الرهن الحيازي (للشركة المصرية لإعادة التمويل العقاري الحق في طلب الحصول عليها).

المستندات المرتبطة بمحفظة الضمان

١. تقديم صورة تحقيق هوية كل مستثمر (رقم قومي).
٢. صورة توكيل البائع للممول وصورة توكيل المستثمر للممول إن وجد.
٣. جدول بيانات محفظة الضمان صادر عن الممول لصالح الشركة على النموذج الخاص وتعهد بسلامة البيانات المدونة به.
٤. توكيلات مخصصة من المقترض أو توكيل عام غير قابلة للإلغاء إلا باتفاق الطرفين يتحدد بحسب قرار الشركة على النماذج المعدة لذلك.
٥. تقديم تعهد بإخطار المستثمرين في المحافظ المرهون سندات ديونها لصالح الشركة بورقة ثابتة التاريخ بحصول هذا الرهن الحيازي لسندات ديونهم لصالح الشركة في الميعاد الذي يتفق عليه

