

## قرار مجلس إدارة البنك المركزى المصرى

رقم ٢٠٠٧/١٩٠٦

بجلسته المنعقدة فى ٢ أكتوبر ٢٠٠٧

بشأن ضوابط وقواعد التمويل المصرفى لشركات التنمية العقارية  
العاملة فى مجال إنشاء الوحدات السكنية بغرض بيعها

بعد الإطلاع على قانون البنك المركزى والجهاز المصرفى والنقد الصادر بالقانون رقم ٨٨ لسنة ٢٠٠٣ ولائحته التنفيذية ،

وبناء على موافقة مجلس إدارة البنك المركزى المصرى بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢ أكتوبر ٢٠٠٧ ،

### قرر

### المادة الأولى

مع مراعاة الضوابط والقواعد السابق صدورها من البنك المركزى المصرى بشأن التمويل العقارى ومنح الإئتمان ، والمُحددات الواردة بالسياسة الإئتمانية لكل بنك فى مجال هذه النوعية من الإئتمان ، يكون تقديم التمويل المصرفى لشركات التنمية العقارية العاملة فى مجال إنشاء الوحدات السكنية بغرض بيعها وفقاً للضوابط والقواعد التالية :

- ١ - أن تكون الأرض المقام عليها الوحدات السكنية مملوكة للشركة المقترضة أو صدر بها قرار تخصيص من الجهة المالكة لها .
- ٢ - الفصل التام بين التمويل المقدم لشركة التنمية العقارية وتمويل الراغبين فى شراء الوحدات السكنية .
- ٣ - تأكد البنك من إجراء الشركة للدراسات الفنية اللازمة للتأكد من جدوى المشروع تحت إشراف إستشاريين متخصصين من قِبل البنك ، مع إستعانة البنك بجهة إستشارية متخصصة لمتابعة تنفيذ المشروع وإعتماد نسب الإنجاز ، وليكون السحب من التمويل متمشياً مع هذه النسب .
- ٤ - إستعانة البنك بقانونيين مؤهلين لإعداد عقود ومستندات التمويل بما يكفل سلامة الإئتمان الممنوح وضمن إستعادة مستحقات البنك .

## المادة الثانية

يراعى عند إتخاذ القرار الإئتماني الخاص بتمويل إنشاء الوحدات السكنية بغرض بيعها ، أن يكون التمويل مستنداً الى تكلفة إنشاء المشروع وليس القيمة البيعية للوحدات السكنية .

٠٠/٠

## المادة الثالثة

يقوم البنك بفتح حساب خاص لخدمة المشروع تودع فيه كل متحصلات بيع الوحدات السكنية من مقدمات وأقساط وغرامات تأخير وعمولات ومقابل تنفيذ أعمال إضافية وغيرها ، بالإضافة الى التمويل المقدم من البنك وأموال الشركة الذاتية المخصصة للمشروع ، ولا يستخدم رصيد الحساب إلا فى الإنفاق على المشروع ، وبما يتناسب مع ما تم تنفيذه من المشروع وفقاً لما تقر به الجهة الإستشارية المشار اليها فى المادة الأولى بند (٣) من ذلك القرار .

## المادة الرابعة

تُحسب الرافعة المالية للمشروع المُمول على أساس إلتزامات المشروع شاملة التمويل المطلوب من البنك منسوبة الى أموال الشركة الذاتية المخصصة للمشروع ، وعلى أن تعتبر المقدمات المدفوعة من حاجزى ومشتري الوحدات المباعة جزءاً من إلتزامات المشروع .

## المادة الخامسة

لأغراض حساب معيار كفاية رأسمال البنك ، يتم ترجيح حجم الإئتمان الممنوح للشركة وفقاً للنموذج الآتى:

مثال رقم (١) : ( الرافعة المالية للمشروع ٢ : ١ أو أفضل )

تكلفة المشروع ١٠٠ مليون جنيه

الرافعة المالية للمشروع = إجمالى إلتزامات المشروع / أموال الشركة الذاتية المخصصة للمشروع

٦٧ مليون جنيه : ٣٣ مليون جنيه

٦٧% : ٣٣%

أى أن الرافعة المالية = ٢ : ١ ، لذا ، يكون وزن المخاطر ١٠٠% لإلتزامات المشروع .

### مثال رقم (٢) : ( الرافعة المالية للمشروع تزيد عن ٢ : ١ )

إذا زادت الرافعة المالية عن ٢ : ١ تُرجح قيمة الزيادة فى نسبة الإلتزامات بمُعامل ٤ ويُضاف الناتج الى ١٠٠% للوصول الى وزن المخاطر لإجمالى إلتزامات المشروع ، وذلك وفقاً للنموذج التالى :

تكلفة المشروع ١٠٠ مليون جنيه

الرافعة المالية للمشروع = إجمالى إلتزامات المشروع / أموال الشركة الذاتية المخصصة للمشروع

٧٥ مليون جنيه : ٢٥ مليون جنيه ، أى أن الرافعة المالية = ٣ : ١

٧٥% : ٢٥%

٠٠/٠

زيادة نسبة الإلتزامات عن الحالة الأساسية ٧٥% - ٦٧% = ٨%

ويكون وزن المخاطر كما يلى : ٨% × ٤ = ٣٢% + ١٠٠% = ١٣٢% وزن مخاطر لإجمالى إلتزامات المشروع .

### المادة السادسة

لا يعتبر التمويل المقدم لحاجزى الوحدات السكنية تمويلاً عقارياً أو بضمان رهن عقارى إلا بعد تسليم الوحدة السكنية والإنتهاء من كامل مرافق المشروع ، مع مراعاة سريان باقى أحكام قانون التمويل العقارى والقرارات المنفذة له .

### المادة السابعة

لا يجوز للبنك خصم الأوراق التجارية ووسائل الدفع الأخرى المقدمة لشركة التنمية العقارية من حاجزى الوحدات السكنية ولا تخفيض مديونية الشركة بها إلا بعد تمام التسليم للوحدات الى مشتريها وإقرارهم بذلك ، وذلك مع

عدم الإخلال بحق البنك فى قبول تلك الأوراق التجارية ووسائل الدفع من شركات التنمية العقارية للتحصيل عند الإستحقاق ، على أن تُستخدم الحصائل فى هذه الحالة لتخفيض مديونية المشروع تجاه البنك .

#### المادة الثامنة

تسرى الضوابط والقواعد الواردة فى هذا القرار على التمويل المقدم من البنوك لشركات التمويل العقارى وشركات إعادة التمويل .

#### المادة التاسعة

يتعين الإلتزام الكامل بالضوابط والقواعد سالف الإشارة إليها إعتباراً من تاريخ صدور ذلك القرار فى ٢ أكتوبر ٢٠٠٧ ، بما فى ذلك ما لم يتم تنفيذه من تسهيلات ائتمانية قائمة قبل ذلك التاريخ .

#### المادة العاشرة

يُنشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويُعمل به إعتباراً من تاريخ صدوره .

المحافظ

د . فاروق العقدة