

القاهرة في : ٢١ فبراير ٢٠١٩

السيد الأستاذ/ رئيس مجلس الإدارة

بنك

تحية طيبة وبعد،

بالإشارة إلى مبادرة البنك المركزي للتمويل العقاري الصادرة بتاريخ ١٩ فبراير ٢٠١٤، والكتب الدورية اللاحقة وآخرها الكتاب الدوري الصادر بتاريخ ٢٨ يناير ٢٠١٩ بشأن اقتصار المبادرة المذكورة على تمويل محدودى الدخل فقط، أود الإحاطة أن استمرار المبادرة للعملاء من محدودى الدخل الذين يتم منحهم تمويل بعد مطالبة شهر يناير ٢٠١٩ سيتم وفقاً للقواعد والإجراءات المرفقة، أخذاً في الاعتبار ما يلي:

١. توفير التمويل العقاري اللازم للعملاء الذين تنطبق عليهم شروط المبادرة من خلال الموارد الذاتية للبنوك (وبدون تقديم أذون خزانه كضمان) وذلك بأسعار العائد الخاصة بشريحتي محدودى الدخل (٥% أو ٧%) لمدة حدها الأقصى ٢٠ سنة.
٢. تعويض البنوك عن فارق سعر العائد على أساس:

**سعر العملية الرئيسية للبنك المركزي (Mid-Corridor) + ٢% - سعر العائد الخاص
بمحدودي الدخل (٥% أو ٧%)**

٣. لا يجوز تغيير أسعار العائد المطبقة على العملاء بعد المنح وطوال مدة القرض.
 ٤. موافاة قطاع العمليات المصرفية بالبنك المركزي بقيمة التعويض خلال الأسبوع الأول من كل شهر اعتباراً من الشهر التالي للمنح.
- أود ان أؤكد في هذا الخصوص الى انه يتعين على مصرفكم ان يتخذ ما يراه لازماً من إجراءات عند دراسة قرار منح تمويل لأي من العملاء المشار إليهم في ضوء سياسته الائتمانية مع مراعاة الالتزام بكافة ضوابط منح الائتمان الصادرة عن البنك المركزي المصرى.

برجاء التفضل بالتنبيه باتخاذ اللازم في هذا الشأن

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

جمال نجم

(مرفق)

القواعد والإجراءات الخاصة بمبادرة التمويل العقاري لمحدودي الدخل

١. تتلقى البنوك طلبات محدودى الدخل من خلال صندوق الإسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى حيث تسري هذه المبادرة على كافة الوحدات المتاحة من خلال الصندوق فقط.
٢. يغطي التعويض عن فارق سعر العائد {سعر العملية الرئيسية للبنك المركزي (Mid-Corridor) + ٢% - سعر العائد الخاص بمحدودي الدخل (٥% أو ٧%)} كل مما يلي:
 - عمولة أعلى رصيد مدين.
 - المصروفات الإدارية والعوائد والعمولات الأخرى.
 - مصروفات التقييم والرهن وأية مصروفات أخرى (مثال: التأمين).وتطبق مصروفات الضرائب والدمغات وفقاً للقوانين السارية مع التأكيد على ان سعر العائد النهائي المطبق على العميل هو ٥% أو ٧%.
٣. شروط العملاء المستفيدين من المبادرة:
 - أن يكون مصري الجنسية.
 - لا يحق للعميل الاستفادة من المبادرة إلا مرة واحدة فقط، بغض النظر عن أي قروض عقارية تم أو سيتم الحصول عليها من قبل العميل خارج إطار المبادرة.
 - يتم تحديد الحد الأقصى للدخل الشهري للعملاء والحد الأقصى لسعر الوحدة محل التمويل وفقاً لما يقرره مجلس إدارة صندوق الإسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى.
٤. يقوم كل بنك بإجراء الدراسة الائتمانية اللازمة وفقاً لسياسته والحصول على الموافقات الائتمانية واستيفاء كافة الشروط والضمانات أو المستندات التي تمكن البنك من إتمام إجراءات الرهن ومن ثم الصرف للعملاء، ذلك مع مراعاة ما يلي كحد أدنى:
 - إجراء استعلام عن العملاء يتضمن الاستعلام من خلال الشركة المصرية للاستعلام الائتماني للوقوف على سابقة تعاملات العميل مع القطاع المصرفي، بالإضافة إلى التأكيد على عدم حصول العميل على تمويل في إطار المبادرة.
 - لدى إقرار البنك بقيمة القرض للإدارة العامة لتجميع مخاطر الائتمان بالبنك المركزي المصري والشركة المصرية للاستعلام الائتماني، يتعين استمرار فصل عملاء المبادرة من خلال الأكواد التي تم موافاة البنوك بها سابقاً.

- توفير نظام للتقييم الرقمي للعملاء بما يتفق مع أسس تقييم الجدارة الائتمانية وتكوين المخصصات، بالإضافة الى المعايير الإضافية التي تم الإشارة إليها في خطاب ٦ مارس ٢٠١٤.
- حصول البنك على رهن عقاري من الدرجة الأولى أو قيد الضمان بالإيداع أخذاً في الاعتبار قرار وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية رقم (١٠٠) لسنة ٢٠١٤.
- الالتزام بالشروط الموحدة لتمويل محدودي الدخل الصادرة بموجب الكتاب الدوري المؤرخ ٢٧ نوفمبر ٢٠١٦.
- ٥. يتم تسجيل بيانات العميل على النظام الإلكتروني الخاص بتسجيل عملاء المبادرة لإحكام الرقابة على قيام العميل بشراء وحدة واحدة فقط بنظام التمويل العقاري المدعم بحيث تتاح معلومة حصول العميل على موافقة ائتمانية طرف أحد البنوك لكافة الأطراف الأخرى لحظياً، ويشترط أن تمتنع باقي البنوك منذ تلك اللحظة عن التعامل معه في إطار المبادرة.
- ٦. بالنسبة للأسرة يتم إدخال بيانات الارتباط بالزوج/ الزوجة ويتم تحديث ذلك بعد تقديم مستندات تثبت التغيير في الحالة الاجتماعية للعملاء من خلال البنك الذي قام بمنح القرض.
- ٧. حال رغبة العميل بيع الوحدة أو السداد المعجل يتم رد مبلغ الدعم في سعر العائد منذ تاريخ المنح وحتى تاريخ البيع / السداد المعجل وفقاً لما يلي:
 - يتم حساب الفارق بين سعر العائد المدعم وسعر العائد على أساس تطبيق سعر إقراض بواقع ٥% فوق سعر الإقراض النهائي لمحدودي الدخل، ثم رد الفارق للبنك المركزي وفقاً للنسب الواردة بالجدول المرفق.
 - لا يتم تطبيق عمولة سداد معجل.
- ٨. يحق للبنك تطبيق عائد تأخير بحد أقصى ٢% فوق سعر الإقراض النهائي للعميل وذلك على الأقساط مستحقة الدفع، وفي حالة موافقة البنك على طلب العميل جدولة المديونية يتم التسعير وفقاً لأسعار المبادرة في تاريخ المنح.
- ٩. استثناء المصابين وأسر الشهداء من أفراد الجيش والشرطة (الأقارب حتى الدرجة الثانية) من المتقدمين لحجز وحدات سكنية بمشروعات الإسكان الاجتماعي من تطبيق شرط الحد الأقصى للدخل.
- ١٠. في إطار المبادرة يتم تعديل الفقرة (أ) من البند السادس من أسس تقييم الجدارة الائتمانية للعملاء وتكوين المخصصات والخاص بالقواعد المنظمة لتحديد القيمة السوقية العادلة

للضمانات العقارية والمحال التجارية بحيث تحدد القيمة العادلة للأصول موضوع الرهون مرة على الأقل كل خمس سنوات بدلاً من ثلاث سنوات.

١١. يمكن استخدام التقييم^١ المُعد من قبل وزارة الإسكان أو هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة عن الوحدات محل التمويل، أو المقيمين العقاريين المدرجين بقوائم بيوت الخبرة المسجلة لدى البنك المركزي المصري، كما يمكن الاستعانة بالمقيمين العقاريين السابق موافاة البنوك بهم وذلك كوسيلة لتخفيض تكلفة التقييم العقاري وفقاً للبند السادس من قرار مجلس إدارة البنك المركزي بتاريخ ١٨ فبراير ٢٠١٤.

١٢. التأكيد على ما ورد بقرار مجلس إدارة البنك المركزي المصري بتاريخ ٤ إبريل ٢٠٠٦ والخاص بتعديل أسس تقييم الجدارة الائتمانية وتكوين المخصصات الصادرة عن المجلس من خلال تخفيض مخصص المخاطر العامة للقروض العقارية لأغراض اقتناء أو تجديد وحدات سكنية من ٣% إلى ١%.

١٣. يقوم قطاع الرقابة والإشراف بالمتابعة الدورية للتحقق من مدى التزام البنوك بما تقدم وجودة المحفظة المكونة في نطاقها والتأكد من صحة البيانات المدخلة على النظام وتلك التي سترد على النماذج التي سيتم موافاة البنوك بها لاحقاً.

^١ على أن يكون تقييماً حديثاً يعكس القيمة الحالية للوحدة.

