

تحية طيبة وبعد ،

أود أن أشير إلى كتابي رقم ٥٤٧م المؤرخ ٢ أكتوبر ٢٠٠٧ المرفق به صورة من قرار مجلس إدارة البنك المركزي المصري رقم (١٩٠٦) لسنة ٢٠٠٧ بجلسته المنعقدة في ٢ أكتوبر ٢٠٠٧ بخصوص ضوابط وقواعد التمويل المصرفي لشركات التنمية العقارية العاملة في مجال إنشاء الوحدات السكنية بغرض بيعها (مرفق صورة).

وأؤكد على ضرورة الالتزام بما ورد بالمادة الثامنة من ذلك القرار التي تنص على سريان الضوابط والقواعد الواردة به على التمويل المقدم من البنوك لشركات التمويل العقاري وشركات إعادة التمويل. وبالتالي يتعين الالتزام الكامل بأحكام المادة الثامنة من ذلك القرار وكذا أحكام المادة السادسة منه التي تقضى بألا يعتبر التمويل المقدم لحاجزى الوحدات السكنية تمويلا عقاريا أو بضمان رهن عقارى إلا بعد تسليم الوحدة السكنية والانتهاء من كامل مرافق المشروع بما يعنى أنه يشترط أن يكون التمويل المقدم من البنوك لشركات التمويل العقارى وشركات إعادة التمويل بغرض تمويل وحدات سكنية كاملة المرافق مُسلمة لحاجزيتها دون غير ذلك.

وفى هذا المجال لُوحظ التفاف بعض البنوك على أحكام القرار المشار إليه بمنح قروض شخصية تُستخدم لتمويل حجز وحدات سكنية لم يتم تسليمها كاملة المرافق بما يتنافى مع ذلك القرار وفى ذات الوقت مع القواعد الرقابية الصادرة عن البنك المركزى المصرى الخاصة بتحديد أسس الجدارة الائتمانية التى تقتضى بالترقية بين القروض الاستهلاكية (قروض شخصية ، بطاقات ائتمان ، حسابات جارية مدينة) والقروض العقارية لأغراض الإسكان الشخصى ، وكذا القواعد الخاصة بضرورة تحديد الغرض من منح الائتمان ومتابعة إستخدامه فى الغرض الممنوح من أجله .

وفى الإطار السابق يتعين على كافة البنوك الالتزام الكامل بأحكام قرارات مجلس إدارة البنك المركزى المصرى ومنها القرار رقم ١٩٠٦ المشار إليه دون التفاف تجنباً لإتخاذ المجلس أياً من الإجراءات الواردة فى المادة ١٣٥ من قانون البنك المركزى والجهاز المصرفى والنقد الصادر بالقانون رقم ٨٨ لسنة ٢٠٠٣ ضد البنك المخالف .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

د. فاروق العقدة

القاهرة في : ٢ أكتوبر ٢٠٠٧

تحية طيبة وبعد ،

أرجو أن تجدوا سيادتكم رفق هذا صورة من قرار مجلس إدارة البنك المركزي المصري رقم (١٩٠٦) لسنة ٢٠٠٧ الصادر بجلسته المنعقدة في ٢ أكتوبر ٢٠٠٧ بشأن ضوابط وقواعد التمويل المصرفي لشركات التنمية العقارية العاملة في مجال إنشاء الوحدات السكنية بغرض بيعها .

برجاء التنبيه نحو الالتزام الكامل بالضوابط والقواعد الواردة بالقرار سالف الإشارة إليه إعتباراً من تاريخ ٢ أكتوبر ٢٠٠٧ بما في ذلك ما لم يتم تنفيذه من تسهيلات إنتمانية قائمة قبل ذلك التاريخ .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

د. فاروق العقدة

قرار مجلس إدارة البنك المركزي المصري
رقم ٢٠٠٧/١٩٠٦
بجلسته المنعقدة في ٢ أكتوبر ٢٠٠٧
بشأن ضوابط وقواعد التمويل المصرفي لشركات التنمية العقارية
العاملة في مجال إنشاء الوحدات السكنية بغرض بيعها

بعد الاطلاع على قانون البنك المركزي والجهاز المصرفي والنقد الصادر بالقانون رقم ٨٨ لسنة ٢٠٠٣ ولائحته التنفيذية ،

وبناء على موافقة مجلس إدارة البنك المركزي المصري بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢ أكتوبر ٢٠٠٧ ،

قرر
المادة الأولى

مع مراعاة الضوابط والقواعد السابق صدورها من البنك المركزي المصري بشأن التمويل العقاري ومنح الائتمان ، والمُحددات الواردة بالسياسة الائتمانية لكل بنك في مجال هذه النوعية من الائتمان ، يكون تقديم التمويل المصرفي لشركات التنمية العقارية العاملة في 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 في شراء الوحدات السكنية .

٣ . تأكد البنك من إجراء الشركة للدراسات الفنية اللازمة للتأكد من جدوى المشروع تحت إشراف استشاريين متخصصين من قبل البنك ، مع استعانة البنك بجهة استشارية متخصصة لمتابعة تنفيذ المشروع واعتماد نسب الانجاز ، وليكون السحب من التمويل متمشياً مع هذه النسب .

٤ . استعانة البنك بقانونيين مؤهلين لإعداد عقود ومستندات التمويل بما يكفل سلامة الائتمان الممنوح وضمنان استعادة مستحقات البنك .

المادة الثانية

يراعي عند اتخاذ القرار الائتماني الخاص بتمويل إنشاء الوحدات السكنية بغرض بيعها، أن يكون التمويل مستنداً إلى تكلفة إنشاء المشروع وليس القيمة البيعية للوحدات السكنية .

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 إلى التمويل المقدم من البنك وأموال الشركة الذاتية المخصصة للمشروع ، ولا يستخدم رصيد الحساب إلا في الإنفاق على المشروع ، وبما يتناسب مع ما تم تنفيذه من المشروع وفقاً لما تقر به الجهة الاستشارية المشار إليها في المادة الأولى بند (٣) من ذلك القرار .

المادة الرابعة

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

المادة الخامسة

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

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

تكلفة المشروع ١٠٠ مليون جنيه

الرافعة المالية للمشروع = إجمالي التزامات المشروع/أموال الشركة الذاتية المخصصة للمشروع

٦٧ مليون جنيه : ٣٣ مليون جنيه
٦٧% : ٣٣%

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

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

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

تكلفة المشروع ١٠٠ مليون جنيه

الرافعة المالية للمشروع = إجمالي التزامات المشروع/أموال الشركة الذاتية المخصصة للمشروع

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

زيادة نسبة الالتزامات عن الحالة الأساسية ٧٥% - ٦٧% = ٨%
ويكون وزن المخاطر كما يلى : ٨% × ٤ = ٣٢% + ١٠٠% = ١٣٢% وزن مخاطر لاجمالى التزامات المشروع.

المادة السادسة

لا يعتبر التمويل المقدم لحاجزى الوحدات السكنية تمويلاً عقارياً أو بضمان رهن عقارى إلا بعد تسليم الوحدة السكنية والانتهاء 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 إلى مشتريها وإقرارهم بذلك ، وذلك مع عدم الإخلال بحق البنك فى قبول تلك الأوراق التجارية ووسائل الدفع من شركات التنمية العقارية للحصول عند الاستحقاق ، 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 الالتزام الكامل بالضوابط والقواعد سالف الإشارة إليها اعتباراً من تاريخ صدور ذلك القرار فى ٢ أكتوبر ٢٠٠٧ ، بما فى ذلك ما لم يتم تنفيذه من تسهيلات الائتمانية قائمة قبل ذلك التاريخ .

المادة العاشرة

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

المحافظ

د. فاروق العقدة