

القاهرة في: ٢٧ نوفمبر ٢٠١٦

السيد الاستاذ /

رئيس مجلس الإدارة

تحية طيبة وبعد،،،

أود أن أشير إلى مبادرة التمويل العقاري لمحدودي ومتوسطي الدخل الصادرة بقرار مجلس إدارة البنك المركزي المصري بجلسته المنعقدة في ١٨ فبراير ٢٠١٤ والقرارات اللاحقة لها في ذات الشأن، وبالإشارة إلى التعديل الأخير للمبادرة الصادر بقرار مجلس الإدارة بجلسته المنعقدة في ١٧ فبراير ٢٠١٦، ونظراً لرغبة البنك المركزي المصري في تيسير اجراءات التمويل العقاري خاصة لمحدودي الدخل ورفع معدلات بيع الوحدات المخصصة لتلك الشريحة، حيث تلاحظ تباين الشروط والاحكام المُطبقة من قبل البنوك عند التعامل مع راغبي الاستفادة من المبادرة، فقد ارتأى البنك المركزي المصري ضرورة إصدار شروط موحدة يتعين علي البنوك الالتزام بها عند منح التمويل العقاري لمحدودي الدخل وفقاً للجدول المرفق (مرفق ١).

ونظراً لما تلاحظ من صعوبة حصول كل من أصحاب المعاشات، والمستفيدين منها، وأصحاب المهن الحرة على تمويل تحت مظلة مبادرة التمويل العقاري إما لانخفاض دخولهم أو لصعوبة اثباتها، فقد تناولت الشروط المرفقة كيفية التعامل مع تلك الفئات في اطار المبادرة.

وفي ضوء ما تقدم برجاء التكرم باتخاذ ما يلزم نحو ضرورة الالتزام التام بالشروط المرفقة، أخذاً في الاعتبار منح البنوك فترة توفيق أوضاع لمدة ثلاثة أشهر من تاريخه لتطبيق الشروط المرفقة على التمويل الجديد دون التمويل القائم، إلا فيما يتراءى للبنك من ضرورة تعديله على ما هو قائم.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

جمال نجم

مرفق (١)

الشروط الموحدة لمنح التمويل العقاري لمحدودي الدخل

البيان	الشروط
الفئات المستهدفة	- قبول تمويل كافة المهن.
نسب التمويل من قيمة الوحدة السكنية	- الحد الأقصى ٨٥% من قيمة الوحدة السكنية.
مدة صلاحية التعامل على شهادة الدخل	- صالحة لمدة عام من تاريخ تحريرها كحد أقصى بشرط استعلام الصندوق لم يتجاوز ٦ أشهر.
إيصال مرافق	- لمدة عام من تاريخ تحريره بشرط ان يكون استعلام الصندوق لم يتجاوز ٦ أشهر.
مدة الخدمة بجهة العمل	- ٦ أشهر للموظفين بالقطاع الخاص والقطاع الحكومي. - عام لأصحاب المهن الحرة والانشطة التجارية.
الضمانات	- لا يجوز طلب ضامن حكومي
التأمين	- يجوز للبنك إصدار وثيقة تأمين ضد مخاطر الوفاة والعجز الكلي ويتحمل البنك تكلفتها.
تمويل الاسرة (الزوج/ الزوجة)	- في حالة طلب العميل استخدام دخل الاسرة لحساب قيمة التمويل يتم إدخال الشريكين في التعاقد على الوحدة.
الدخل الاضافي	- يقصد بإجمالي الدخل عند احتساب الحد المقرر كحد أقصى (٤٠%) للتمويل الممنوح لأغراض استهلاكية والقروض العقارية للإسكان الشخصي داخل اطار القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بإصدار قانون التمويل العقاري ولائحته التنفيذية (المرتب الشهري بعد استقطاع الضرائب والتأمينات الاجتماعية + نسبة لا تقل عن ١٠% ولا تزيد عن ٥٠% من الدخل الإضافي شريطة الا تتخطى نسبة قيمة الاقساط المستحقة الى الدخل الشهري للفرد (من حصيله الدخل الاضافي والاجر الشهري) النسبة المقررة لمحدودي الدخل (٤٠%). - يتم حساب قيمة الدعم وفقاً لكامل الدخل الصافي المستعلم عنه من قبل الصندوق (الدخل الأصلي + الاضافي) بدون استقطاع أي مبالغ على نظام العمل الالي الخاص بصندوق التمويل العقاري، وتقوم جهة التمويل بحساب نسبة العائد على التمويل

البيان	الشروط
	(٥% أو ٧%) حسب الدخل المستعلم عنه من قبل الصندوق.
التعامل علي شهادات الدخل التي لا تتضمن لفظ "صافي"	<p>يتم خصم ٢٠% من قيمة الدخل الإجمالي مع مراعاة ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> - في حالة التعامل على شهادة دخل مسجل بها قيمة الدخل بالإجمالي يتم حساب قيمة الدعم وفقاً لصافي الدخل، ويقوم البنك بحساب العائد على التمويل (٥% أو ٧%) وقيمة التمويل وفقاً لصافي الدخل المحدد من قبل صندوق التمويل العقاري. - في حالة التعامل على شهادة دخل مسجل بها أن الدخل (يقدر بـ - يعادل - يساوي - الدخل الشهري - متوسط الدخل الشهري) يتم حساب قيمة الدعم وحساب نسبة العائد على التمويل (٥% أو ٧%) وفقاً للدخل المستعلم عنه من قبل الصندوق والمسجل بشهادة الدخل، على ان يقوم البنك بتحديد قيمة التمويل وفقاً لصافي الدخل المُحدد من قبل الصندوق.
القسط المتزايد	<ul style="list-style-type: none"> - التزام البنوك بتطبيق نظام القسط المتزايد طوال مدة التمويل والتي تتراوح بين ١٠ سنوات (كحد ادني) و ٢٠ سنة (الحد الأقصى) لمدة التمويل.
التعامل مع ذوى الاحتياجات الخاصة	<ul style="list-style-type: none"> - يتم التعامل مع ذوى الاحتياجات الخاصة ممن لهم اثبات دخل. - ذوى الاحتياجات الخاصة (المعاقين ذهنياً) يتم التعامل معهم من خلال القيم. - يجوز للبنك التأمين ضد مخاطر الوفاة فقط دون العجز الكلي مع تحمل البنك لتكلفتها.
التعامل مع اصحاب المعاشات (وفقاً لشروط برنامج الاسكان الاجتماعي المعتمدة من مجلس الوزراء)	<ul style="list-style-type: none"> - يقوم العميل بسداد ٤٠% - كحد أقصى- من قيمة الوحدة السكنية شامل دعم الوجد السكنية.
معاملة المستفيد من المعاش	<ul style="list-style-type: none"> - يقوم العميل بسداد ٤٠% - كحد أقصى- من قيمة الوحدة السكنية غير شامل دعم الوحدة السكنية. - تحويل المعاش على الجهة الممولة.
تمويل الفئات التي يصعب إثبات دخلها (كهربائي - ترزي - سباك	<ul style="list-style-type: none"> - في حالة استيفاء شهادة دخل من محاسب قانوني مقيد بسجل المحاسبين والمراجعين المصريين يتم منح التمويل للتعامل وفقاً للشروط التالية:

البيانات	الشروط
	<p>١. تغطية مخاطر عدم السداد من خلال عمل بوالص تأمين جماعية وفقاً لرغبة كل بنك.</p> <p>٢. يقوم العميل بسداد ٤٠% - كحد أقصى - من قيمة الوحدة السكنية غير شامل دعم الوحدة.</p> <p>- في حالة استيفاء شهادة من محاسب قانوني معتمد من البنك المركزي المصري يقوم العميل بسداد مبلغ ٤٠% - كحد أقصى - من قيمة الوحدة السكنية شامل دعم الوحدة.</p>