

السيد الأستاذ/

بنك

القاهرة في ٦ مارس ٢٠١٤

تحية طيبة وبعد،

إحافاً لكتابي بتاريخ ١٩ فبراير ٢٠١٤ الخاص بمبادرة البنك المركزي المصري لتنشيط قطاع التمويل العقاري لمحدودي ومتوسطي الدخل الصادرة بموجب قرار مجلس إدارة البنك المركزي المصري في جلسته المنعقدة في ١٨ فبراير ٢٠١٤، وبالإشارة إلى ما ورد بالبند السابع من القرار المذكور، تجدون رفق هذا القواعد والإجراءات التفصيلية لتطبيق أحكامه.

وأود أن أوجه عناية مصرفكم إلى ضرورة الإعداد لمثل هذا النوع من التمويل من خلال تدريب العاملين به على كيفية إعداد الدراسات الائتمانية وأسس تقييم الجدارة الائتمانية للعملاء أخذاً في الاعتبار أصحاب المهن الحرة، بحيث يتم وضع آلية للتنفيذ والمتابعة، بالإضافة إلى تحديث النظم الداخلية بما يتفق والمتطلبات الخاصة بتلك المبادرة، وذلك على أن يبدأ العمل بها من أول أبريل ٢٠١٤.

برجاء التفضل باتخاذ اللازم في هذا الشأن.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

هشام رامز عبد الحافظ

القواعد والإجراءات التفصيلية لقرار مجلس إدارة البنك المركزي المصري بتاريخ

١٨ فبراير ٢٠١٤ بشأن مبادرة تنشيط قطاع التمويل العقاري

لمحدودي ومتوسطي الدخل

استناداً للمادة السابعة من القرار المشار إليه بعاليه بتكليف قطاع الرقابة والإشراف بإصدار مذكرة تفصيلية تتضمن القواعد الخاصة بتطبيق أحكام هذا القرار، نورد فيما يلي القواعد والإجراءات التفصيلية التي يتعين على البنوك الالتزام بها في هذا الشأن:

١. وضع آلية لتنفيذ ومتابعة المبادرة تشمل ما يلي:
 - إنشاء وحدة متخصصة للتمويل العقاري.
 - نظام إدارة معلومات (MIS) يتيح تقارير مالية ورقابية لخدمة أغراض المبادرة.
 - نظام رقابة داخلية فعال من خلال التنسيق بين كافة الإدارات المعنية لتنفيذ آلية المبادرة.
 - إعداد عقود ومستندات التمويل العقاري بما يكفل سلامة الائتمان الممنوح في إطار يتفق مع قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ وتعديلاته.
٢. السماح للبنوك باستخدام المبلغ المخصص للمبادرة بصفة شهرية بعد قيامها بالصرف لعمالها بحيث 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، وإدارة تجميع مخاطر الائتمان بالبنك المركزي للوقوف على سابقة تعاملات العميل مع القطاع المصرفي، بالإضافة إلى التأكيد على عدم حصول العميل على تمويل في إطار المبادرة.
 - حصول البنك على رهن عقاري من الدرجة الأولى أو قيد الضمان بالإيداع أخذاً في الاعتبار قرار وزير الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية رقم (١٠٠) لسنة ٢٠١٤ (مرفق ١).

- توفير نظام لتقييم وتحليل الجدارة الائتمانية للعملاء ونرفق طيه ورقة استرشادية تتضمن بعض المعايير الإضافية التي يمكن الاستناد إليها في التقييم. (مرفق ٢).
- تتلقى البنوك طلبات محدودتي الدخل من خلال صندوق التمويل العقاري.

٣. يتم استحداث نظام إلكتروني بالبنك المركزي المصري لإحكام الرقابة على قيام العميل بشراء وحدة واحدة فقط بنظام التمويل العقاري المدعم بحيث يتيح النظام بشكل لحظي معلومات عن موقف العميل منها صدور الموافقة الائتمانية وصرف القرض الخاص به على أن تلتزم البنوك وشركات التمويل العقاري بما يلي:

- تسجيل بيانات العميل على النظام وفقاً للنماذج التي سيعدها البنك المركزي في هذا الشأن بحيث تُتاح معلومة حصول العميل على موافقة ائتمانية طرف أحد البنوك أو شركات التمويل العقاري لكافة الأطراف الأخرى لحظياً، ويُشترط أن تمتنع باقي البنوك وشركات التمويل العقاري منذ تلك اللحظة عن التعامل معه في إطار المبادرة، وذلك لتفادي ازدواجية إصدار موافقة ائتمانية لذات العميل.
- بالنسبة للأسرة يتم إدخال بيانات الارتباط بالزوج/ الزوجة ويتم تحديث ذلك بعد تقديم مستندات تثبت التغيير في الحالة الاجتماعية للعملاء من خلال شركة التمويل العقاري أو البنك الذي قام بمنح القرض.
- تلتزم شركات التمويل العقاري لدى الصرف للعملاء بالإفصاح عن اسم البنك الذي قامت الشركة بالحصول على التمويل منه وذلك على النظام ضمن بيانات العميل الأساسية.
- يُمثل المبلغ المطلوب من البنك المركزي لكل شهر إجمالي قيمة ما تم تسجيله^١ من صرف فعلي للعملاء، بالإضافة إلى ما تم توجيهه لشركات التمويل العقاري^٢ (بناءً على ما تم صرفه فعلياً من تلك الشركات لعملائها).
- يتعين مراعاة التزام الدقة في المعلومات التي يتم إدخالها على النظام وذلك لضمان صحة التقارير الصادرة عنه والتي يعتمد عليها باقي البنوك وشركات التمويل العقاري في التعامل مع العملاء.

^١ يُسمح للبنوك بالتسجيل على النظام طوال الشهر حتى تاريخ الإغلاق (٥ أيام عمل قبل نهاية الشهر).
^٢ وفقاً للمحددات الواردة بالبند (٤) من قرار مجلس إدارة البنك المركزي المصري بتاريخ ١٨ فبراير ٢٠١٤.

٤. تقوم البنوك بشكل دوري (وفقاً للأسلوب الذي سيتم تحديده لاحقاً) بما يلي أخذاً في الاعتبار ضرورة الفصل بين محدودتي ومتوسطي الدخل:

أ. موافاة البنك المركزي المصري بصفة شهرية بالآتي:

(١) جدول السداد المتوقع للمبلغ المطلوب^٣ على أساس أقساط ربع سنوية^٤ تستحق في يوم العمل الأول بعد نهاية كل ربع (غير شاملة العائد) وفقاً لجدول السداد المتوقع للعملاء الذين تم الصرف لهم خلال الربع المعني.

(٢) أذن خزانة يتم إيداعها في يوم العمل الأول من كل شهر مقابل المبلغ المطلوب^٣ صرفه خلال الشهر أو المبلغ المستخدم^٥ في نهاية الربع بحسب الحالة، مع الاسترشاد بالقواعد والإجراءات المتبعة من قبل البنك المركزي المصري في عمليات إعادة الشراء المستخدمة لأغراض السياسة النقدية.

ب. موافاة البنك المركزي المصري بصفة ربع سنوية قبل ٥ أيام عمل من نهاية الربع^٤ بما يلي:

▪ قيمة السداد المعجل أو بيع الوحدات رضاءً أو قضاءً قبل انتهاء مدة القرض مع تعديل جدول السداد للبنك المركزي المصري باستبعاد أقساط تلك القروض (دون العائد).

▪ قيمة الدعم في سعر العائد الذي سيتم رده للبنك المركزي وفقاً لما سيرد بالبند رقم (٧) أدناه.

٥. يتم خصم قيمة الأقساط تلقائياً^٦ على حساب البنك في تاريخ استحقاقها وفقاً لجدول السداد التي سبق موافاة البنك المركزي بها، بغض النظر عن تعثر العملاء أو إعادة جدولة مديونياتهم.

٦. يتم تحصيل العائد المستحق دورياً من خلال البنك المركزي المصري^٦.

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:

^٣ يتم تجميع المبلغ المطلوب من خلال ما تم تسجيله من صرف فعلي للعملاء بالنظام الإلكتروني.

^٤ (الأول من شهور يناير، أبريل، يوليو، أكتوبر)

^٥ (المبلغ المستخدم = صافي الرصيد القائم في نهاية الربع + إجمالي المبلغ الجديد المطلوب صرفه - الأقساط ربع السنوية المستحقة - قيمة السداد المعجل أو بيع الوحدات) غير شاملاً للعائد.

^٦ بموجب تصريح بالخصم.

- يتم حساب الفارق بين سعر العائد المدعم وسعر العائد على أساس تطبيق سعر إقراض بواقع ٥%^٧ فوق سعر الإقراض النهائي لمحدودي الدخل أو ٤%^٧ فوق سعر الإقراض النهائي لمتوسطي الدخل، ثم رد الفارق للبنك المركزي وفقاً للنسب الواردة بالجدول (مرفق ٣).
- لا يتم تطبيق عمولة سداد معجل.

أما في حالة تعثر العميل يتم رد الدعم باستخدام النسب المقررة في سنة التعثر الواردة بالجدول (مرفق ٣)، على أن يتم ذلك فور أيلولة الوحدة على الأقساط منذ تاريخ المنح وحتى تاريخ الأيلولة حيث يتعين على البنك موافاة البنك المركزي المصري في نهاية كل ربع بقيمة الوحدات التي آلت ملكيتها إليه نتيجة تعثر العملاء.

٨. يتضمن الهامش بين سعر إقراض البنك المركزي للبنوك وسعر الإقراض النهائي للعملاء 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.

٩. يحق للبنك تطبيق عائد تأخير بحد أقصى ٢% فوق سعر الإقراض النهائي للعميل وذلك على الأقساط مستحقة الدفع، وفي حالة موافاة البنك على طلب العميل جدولة المديونية يتم التسعير وفقاً لأسعار المبادرة في تاريخ المنح.

١٠. في جميع الأحوال لا يحق للعميل الاستفادة من المبادرة المقدمة من البنك المركزي المصري إلا مرة واحدة فقط، بغض النظر عن أي قروض عقارية تم أو سيتم الحصول عليها من قبل العميل خارج إطار المبادرة، أخذاً في الاعتبار ما سبق الإشارة إليه من قيام صندوق التمويل العقاري بتوجيه محدودى الدخل للبنوك.

١١. لدى إقرار البنك بقيمة القرض للإدارة العامة لتجميع مخاطر الائتمان بالبنك المركزي المصري والشركة المصرية للاستعلام الائتماني، يتعين فصل عملاء المبادرة من خلال أكواد سيتم موافاة البنوك بها لاحقاً.

^٧ يمكن إعادة النظر في هذه النسب لتتماشى على ما يستجد من حالات وفقاً للبند الأول من قرار مجلس إدارة البنك المركزي المصري بتاريخ ١٨ فبراير ٢٠١٤.

١٢. يمكن استخدام التقييم^٥ 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 بمقيمين عقاريين يتم تحديدهم من ذات الجهات (سيتم موافاة البنوك بها لاحقاً) وذلك كوسيلة لتخفيض تكلفة التقييم العقاري وفقاً للبند السادس من قرار مجلس إدارة البنك المركزي بتاريخ ١٨ فبراير ٢٠١٤.

١٣. تسرى هذه المبادرة على كافة الوحدات المتاحة في المجتمعات العمرانية الجديدة والتي ينطبق عليها شروط المبادرة ولا تشمل تلك المرخصة للإسكان السياحي مع التأكيد على أن تكون الوحدات مخصصة للسكن.

١٤. التأكيد على ما ورد بقرار مجلس إدارة البنك المركزي المصري بتاريخ ٤ ابريل 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%.

١٥. يقوم قطاع الرقابة والإشراف بالمتابعة الدورية للتحقق من مدى التزام البنوك بتطبيق كافة بنود المبادرة وجودة المحفظة المكونة في نطاقها والتأكد من صحة البيانات المدخلة على النظام وتلك التي سترد على النماذج التي سيتم موافاة البنوك بها لاحقاً.

^٥ على أن يكون تقييماً حديثاً يعكس القيمة الحالية للوحدة.



جمهورية مصر العربية
وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية

مكتب الوزير

الرقم البريدي ١١٥١٦

قرار

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

رقم ٥٠ لسنة ٢٠١٤

وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

بعد الإطلاع على القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بشأن الشهر العقاري وتعديلاته ،
والقانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ بشأن القانون المدني ،
والقانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ في شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة والقرارات المنفذة له ،
وعلى اللائحة العقارية الصادرة بقرار رئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة رقم ١٤ لسنة
١٩٩٤ ،
وعلى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٩٠٤ لسنة ١٩٩٥ في شأن القواعد والشروط المنظمة لإدارة
واستغلال والتصرف في الأراضي المخصصة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ،
وعلى محضر الاتفاق المؤرخ ١٢ / ٩ / ٢٠٠٦ بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والهيئة العامة لشئون
التمويل العقاري ووزارة الاستثمار في شأن التسجيل الجزئي للمشروعات بالمجتمعات العمرانية الجديدة ،
وعلى قرار مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة في جلسته رقم ٧٢ بتاريخ ٢٠١٤/١/٩ ؛

قرر:

(المادة الأولى)

تلتزم أجهزة المدن بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بمنح شركات التمويل العقاري أو البنوك إفادة بناء
على طلبها في موعد غايته خمسة عشر يوماً من تاريخ تقديم الطلب بإمكانية الرهن من عدمه للمباني أو
الوحدات السكنية المقامة على المساحات المخصصة للأفراد والمستثمرين دون الأرض بعد سداد كافة
مستحقات الهيئة ، وفي حالة الإفادة بعدم إمكانية رهن المبنى أو الوحدة السكنية أو رفض الطلب يوضح سبب
الرفض ويحق للطالب الطعن عليه أمام لجنة التظلمات الرئيسية .
وتقيد طلبات الرهن - وفقاً لأسبقيات تقديمها - في دفتر أو سجل خاص للرهن بعد لذلك بالإدارة المختصة بكل
جهاز مجتمع عمراني جديد ويثبت فيه ما تم من إجراءات في شأن كل طلب ، ويحق للطالب أو صاحب
المصلحة الحصول على شهادة بشأن ما تم بهذا العقار من رهون أو ما اتخذ من إجراءات بشأنه .

(المادة الثانية)

تصدر الأجهزة التابعة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة شهادة بالعقار أو الوحدة الممولة بطريق التمويل
العقاري والمطلوب تسجيلها تتضمن كافة البيانات المساحية المتعلقة بها وتسلسل الملكية حتى أيلولتها إلى
طالب التسجيل وما عسى أن يكون قد جرى من تصرفات أو قيود رهن ومطابقة البناء مع الترخيص الصادر
له ، وتكون هذه الشهادة موجهة إلى الشهر العقاري المختص للتسجيل بموجبها وتسلم صورة منها إلى طالب
الشهادة .

تابع مسوار
وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية
رقم ٢٠٠ لسنة ٢٠١٤

(المادة الثالثة)

في حالة قبول طلبات التمويل العقاري للوحدات المملوكة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، يفوض رؤساء أجهزة الهيئة في التوقيع على عقود التمويل العقاري الثلاثية الصادر بشأن نماذجها قرار من وزير الاستثمار وفقاً لأحكام قانون التمويل العقاري ولائحته التنفيذية ، على ان تعفى الوحدات السكنية الممولة بالتمويل العقاري من رسوم التنازل .

(المادة الرابعة)

يجوز التسجيل الجزئي عن جزء من المساحات الكبيرة المخصصة من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بشرط سداد الأقساط المالية المستحقة السداد عن المساحة المخصصة بكاملها حتى تاريخ طلب التسجيل وسداد كامل الثمن المطلوب تسجيله .

(المادة الخامسة)

يعمل بهذا القرار من تاريخ صدوره وعلى الجهات المختصة تنفيذه كل فيما يخصه ..

وزير الإسكان
 والمرافق والمجتمعات العمرانية
 ورئيس مجلس
 إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

مهندس /
إبراهيم محلب

مهندس /
٢٠١٤/٢/٢٥

صورة مرسلة للسيدة الأستاذة / مي عبد الحميد
رئيس مجلس إدارة صندوق التمويل العقاري

تحية طيبة وبعد
يرجاء التفضل بالإحاطة والتنبيه بما يلزم .

مع خالص تحياتي وتقديري ..

وكيل أول الوزارة
المشرف على مكتب الوزير
م/ خالد سليمان

م/ رانده علي المنشاوي

(م / رانده علي المنشاوي)

مرفق رقم (٢)

ورقة عمل استرشادية

بخصوص نظم تقييم العملاء

بالإشارة إلى قرار مجلس إدارة البنك المركزي المصري بتاريخ ٢٤ مايو ٢٠٠٥ الخاص
أسس تقييم الجدارة الائتمانية للعملاء وتكوين المخصصات وما تضمنه من ضرورة استخدام البنوك
لأسلوب التقييم الرقمي لدى منح القروض العقارية للإسكان الشخصي بإعطاء درجات لكافة عناصر
التقييم التي تتضمن:

- مستوى الدخل الشهري للعميل
- مدى استقرار مستوى الدخل
- الملاءة
- الضمانات
- المعاملات مع الجهاز المصرفي
- السمعة
- الوظيفة
- السن
- الحالة الاجتماعية
- مستوى التعليم

هذا وبخلاف ما سبق ندرج فيما يلي بعض المعايير الإضافية التي يمكن الاعتماد عليها لدى
تقييم العملاء وخاصة أصحاب المهن الحرة الذين يصعب إثبات دخلهم:

- دخل إضافي يمكن قبوله مع إجراء الاستعلام عنه
- رصيد وحركة حساب توفير البريد
- رصيد وحركة الحساب البنكي الدائن (إن وجد)
- وجود نمط استهلاكي يمكن إثباته مع معرفة مدى انتظام العميل به من خلال (فاتورة الكهرباء، التليفون المحمول، خط التليفون الأرضي، أقساط سلع استهلاكية إن وجدت)
- عدد سنوات ممارسة المهن الحرة
- الأعباء الاجتماعية (مثال: إعالة الأبناء، الأب والأم، ..)
- عمل الزوجة إن وجد
- نوع ومنطقة السكن

مرفق رقم (3)

حساب رد الدعم

سنة السداد																			مدة القرض	
20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	
																			100%	1
																		100%	100%	2
																	100%	100%	100%	3
																100%	100%	100%	100%	4
															100%	100%	100%	100%	100%	5
														90%	100%	100%	100%	100%	100%	6
												80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	7
											70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	8
										60%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	9
									50%	60%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	10
								40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	11
							30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	12
							20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	13
						10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	14
					0%	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	15
				0%	0%	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	16
			0%	0%	0%	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	17
		0%	0%	0%	0%	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	18
	0%	0%	0%	0%	0%	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	19
0%	0%	0%	0%	0%	0%	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	20