قـرار مجلس الوزراء
رقـم ٣٢ لسنـة ٢٠٢٤
بتعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقارى الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ١ لسنة ٢٠٠١

مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على الدستور ؛

وعلى قانون شـركات المسـاهمة وشـركات التوصية بالأسـهم والشـركات ذات المسئولية المحدودة وشركات الشخص الواحد الصادر بالقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١؛

وعلى قانون التمويل العقارى الصادر بالقانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ؛

وعلى القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٩ بتنظيم الرقابة على الأسواق والأدوات المالية غير المصرفية ؛

وعلـى قانـون البنـك المركزى والجهـاز المصرفى الصـادر بالقانـون رقم ١٩٤ لسنة ٢٠٢٠ ؛

وعلـى اللائحة التنفيذيـة لقانون التمويل العقارى الصـادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ١ لسنة ٢٠٠١ ؛

وبعد أخذ رأى الهيئة العامة للرقابة المالية ؛

وبناءً على ما ارتأه مجلس الدولة ؛

وبعد موافقة مجلس الوزراء ؛

قـــرر :

(المـادة الأولى)

يُسـتبدل بنصـى الفقرة الأولى من المادة (٢٧) والبنـد « ٤ » من المادة (٣٥) من اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقارى المشار إليها النصان الآتيان :

(مادة ٢٧ - الفقرة الأولى) :

يجب أن تتخذ الشركة التى يرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقارى شكل شركة مسـاهمة مصريـة ، وألا يقل رأس مالها المصدر والمدفوع عـن مائة مليون جنيه نقدًا أو ما يعادلها بالعملات الأجنبية بسعر الصرف المعلن من البنك المركزى المصرى فى تاريخ تأسيس الشركة .

(مادة ٣٥ - بند «٤») :

٤ - ألا تقـل نسـبة الأمـوال السـائلة نقـدًا ومـا فـى حكمهـا ، وشـهادات الإيـداع والادخـار البنكيـة وأذون الخزانة الحكوميـة ووثائق صناديق أسـواق النقد وصناديق أدوات الدين منسوبة إلى صافى التدفقات النقدية الخارجة خلال ثلاثين يومًا عن (١٠٠٪) .

(المادة الثانية)

تضاف فقرتان ثالثة ورابعة إلى المادة (٢٦ مكررًا) من اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقارى المشار إليها نصهما الآتى :

(مادة ٢٦ مكررًا - فقرة ثالثة ورابعة) :

وفـى حالـة عدم قيـد الضمان العقارى الـوارد باتفاق التمويـل لصالح الممول ، وحـالات التنـازل المؤقـت عن التخصيص لصالـح الممول وفقًا للمـادة (٢) من هذه اللائحـة ، وكـذا حالات الإجارة والمشـاركة والمرابحة ، يجوز للممـول حال عدم وفاء المسـتثمر بالمبالغ المستحقة عليه ومضى ثلاثين يومًا من تاريخ استحقاقها أن يقوم بإنذار المسـتثمر بالوفاء خلال ستين يومًا على أن يتضمن الإنذار البيانات المنصوص عليها بالمادة (١٧) من هذه اللائحة .

ويكـون للممول فى حالة عدم سـداد المسـتثمر للمبالغ المسـتحقة خلال المدة المشار إليها بالفقرة السابقة أن يطلب من قاضى التنفيذ الذى يقع العقار الضامن في دائـرة اختصاصـه الأمر بالتنفيذ على ذلك العقار وتعيين وكيل عقارى من بين الوكلاء المقيديـن لـدى الهيئة ، وذلك لمباشـرة إجراءات بيع العقار تحت الإشـراف المباشـر لقاضى التنفيذ وتتبع الإجراءات التالية لاستيداء مستحقاته :

(أ) تحديـد القيمة السـوقية للعقار بواسـطة خبيرين من خبـراء التقييم العقارى المقيدين لدى الهيئة .

(ب) بيــع العقار وفقًا لأعلي ســعر متــاح يراعى التقييمات المعــدة من خبيرى التقييــم العقــارى وحصول الممول على مســتحقاته بالإضافــة إلي غرامات التأخيــر وكافة المصروفات والتكاليف التى تكبدها حتى تاريخ البيع ، ورد المبلغ المتبقى من حصيلة البيع بالكامل للمستثمر .

(المـادة الثالثة)

تلتزم الشــركات المرخص لها بمزاولة نشــاط التمويل العقــارى بتوفيق أوضاعها بزيادة رأس مالها وفقًا للفقرة الأولى من المادة (٢٧) المشار إليها بالمادة الأولى من هــذا القرار خلال مدة لا تجــاوز عام من تاريخ العمل به ولمجلــس إدارة الهيئة العامة للرقابــة المالية مد هذه المهلــة لمدد أخرى لا تجاوز عامين فى ضوء المبررات الجدية التى تقدمها الشركة .

(المـادة الرابعة)

يُنشر هذا القرار فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره .

صدر برئاسة مجلس الوزراء فى ١٣ ذى القعدة سنة ١٤٤٥ هـ

(الموافق ٢١ مايــو سنة ٢٠٢٤ م) .

رئيس مجلس الوزراء

دكتور/ مصطفى كمال مدبولى