



ملاحظات اتحاد شركات الاستثمار على مشروع قانون بشأن التمويل العقاري للسكن الخاص (المقترحة من مجلس الأمة)

رقم المادة	ملاحظات الاتحاد	التعديل المقترح
اسم القانون	نقترح تعديل اسم القانون ليتناسب مع مراده.	على سبيل المثال: قانون بشأن التمويل العقاري المدعوم للسكن الخاص
١	إضافة تعريف المطور العقاري	
٢	إضافة نشاط التطوير العقاري وتجدر الإشارة إلى انطباق أحكام الرهن الرسمي في القانون المدني، بما لا يخالف الاحكام الواردة في هذا القانون.	يسري احكام هذا القانون على نشاط التطوير العقاري ونشاط التمويل المقدم ويكون هذا التمويل بضمان رهن العقار رسمياً طبقاً لأحكام القانون المدني بما لا يخالف الاحكام الواردة في هذا القانون والإجراءات كما يجوز أن يكون التمويل أي صيغة أخرى يقدمها المطور العقاري.
٤	وجود المادة رقم ٨ من القانون رقم ٧٤ لسنة ١٩٧٩، تعيق تطبيق الفقرة الثانية من هذه المادة. ونقترح تعديل أو إلغاء المادة رقم ٨ المشار إليها. خاصة أنها لا تتناسب مع الواقع.	
٦	إضافة التصرفات الناقلة للملكية وحذف "أو ترتيب أي حق عيني عليه". تعديل الفقرة الثانية.	لا يجوز للمستفيد التصرف في العقار المرهون بالبيع أو الهبة أو غيرهما من التصرفات الناقلة للملكية، إلا -----. ويجوز للمستفيد رهن العقار أو تأجيره أو تمكين الغير من شغله.
٩	استبدال لفظ "نظام" منح التمويل العقاري بلفظ "برنامج" منح التمويل العقاري	



ملاحظة جوهرية هامة:

أغفل مشروع القانون المطروح دور المطورين العقاريين، وهو معول رئيس في دعم المنظومة الإسكانية للدولة، من خلال أدوات التطوير العقاري المستحدثة، بما يوفر خياراً استراتيجياً وبديلاً فعالاً للتمويل التقليدي للعقار السكني. فشركات التطوير العقاري لعبت دوراً محورياً في تطوير مناطق سكنية بأكملها، ومن المعلوم أن التطوير العقاري يرتبط بالتمويل، وأن مشروع القانون التمويل العقاري للسكن الخاص يجب ان يتضمن دور المطور العقاري.

فالمطور العقاري يملك الخبرة ورؤوس الأموال اللازمة التي تساعد على تنفيذ المدينة السكنية خلال فترة زمنية معينة، خاصة وان أكبر تحد يمكن أن يواجه أصحاب الرعاية السكنية هو أن المدينة تحتاج لسنوات قبل أن يتم تنفيذها بالكامل، ولعل أكبر مثال على ذلك هو مدينة صباح الأحمد السكنية التي تم تشييد البنية التحتية بها في 2010 ومع ذلك مازالت المدينة لم تكتمل بعد، بينما يلتزم المطور العقاري بتنفيذ المدينة بالكامل خلال فترة 3 إلى 5 سنوات.