

تعليمات تنظيم الرهن لسنة 2007 صادر بموجب المادتين 16 و 8 من قانون المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري رقم 28 لسنة 1992 وتعديلاته

المادة (1) :

أ- تنظم سندات الادائه في المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري على النموذج المعد لهذه الغاية وذلك سندا لإحكام المادة 16/ز من قانون المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري رقم 28 لسنة 1992 وتعديلاته ويعطى لكل من الدائن والمدين نسخة منها وتثبت الثالثة في سجل عقود المداينة ويتم حفظ النسخة الرابعة في سجل خاص بذلك ليتم إرسالها إلى مديرية تسجيل الأراضي المختصة لدى إفراس المشروع ونقل الملكية.

ب- قبل تنظيم سندات الإدانة المنصوص عليها أعلاه يجب تنظيم تقرير من قبل الموظف المفوض بذلك يبين وضع المال غير المنقول المطلوب وضعه تأميناً للدين خلال مده أقصاها أسبوع من تاريخ تقديم طلب التأمين متضمنا مايلي :

1- رقم قطعة الأرض ونوعها ومساحتها ورقم الحوض واسمه واسم المدينة أو القرية وقيمة القطعة وذلك من واقع سجلات المؤسسة كذلك يجب أن يشتمل على وصف دقيق للأبنية والإنشاءات والأشجار القائمة عليها وحالتها كذلك الطوابق أو الشقق على الحصاص المطلوب وضعها تأميناً للدين إذا تضمنت قطعة الأرض بناء عليها او كان سند الدين لقاء أثمان مواد بناء.

2- بيان فيما اذا كان المال المطلوب وضعه تأميناً للدين مشغولا أم لا مع بيان أسماء الشاغلين سواء كانوا مالكين له او مستأجرين وصفاتهم وفي حال كونهم مستأجرين بيان وصف العقار الذي يستأجرونه ومقدار الأجرة وتاريخ ابتداء الإجارة ومدتها ورافاق قرار مجلس الادارة بالموافقة على التأجير ومدة الاجارة.

3- توقيع تقرير وصف العقار المشار اليه في البندين (2/1) اعلاه من الدائن والمدين ومن يرغب من الشاغلين الحاضرين عند إجراءه .

4- توقيع إقرار من الدائن يتضمن موافقته على تنظيم سند التأمين على المال غير المنقول بحاله التي هو عليها مع حفظ حقوق الشاغلين في الانتفاع بالمال غير المنقول وفقا لإحكام القوانين والتشريعات المعمول بها.

ج- لا يجوز ضم اية قطعه ارض او أية حصص شائعة منها موضوعه تأميناً للدين من الدرجة الثانية مع قطع أخرى أو مع حصص شائعة منها موضوعه تأميناً للدين من الدرجة الأولى بسند واحد وهذا يعني ان كل قطعه موضوعه تأميناً للدين من الدرجة الأولى وأراد صاحبها وضعها تأميناً للدين من الدرجة الثانية فان هذا يتطلب تنظيم سند مدينة مستقلاً دون ان يتضمن قطع اخرى مؤمنة من الدرجة الاولى .

د- تدرج إشارة التامين في حقل الملحوظات في سجل القطعة لدى القسم المعني كان يقال كامل هذه القطعة (او كامل حصص فلان او حصة من حصص فلان) موضوعه تأميناً للدين مع وضع رقم وتاريخ سند المدينة ونوع المعاملة في الحقول المختصة بها من حقل الوقوعات .

هـ- تدرج أرقام سند الدين كل سنة بصورة متسلسلة من اعلى كل صحيفة من سجل المدينة.

و - جميع الأبنية والأشجار والدوالي التي تنشا على المال غير المنقول الذي وضع تأميناً للدين وما انشيء عليها بعد التامين يعتبر جميعه تابعاً لتلك الاموال غير المنقوله وانه وضع تأميناً للدين المذكور.

ز - للمدين ان ينتفع بالمال غير المنقول الذي وضع تأميناً للدين وله ان يحصل على فوائده كما يعود عليه كل ضرر او تخريب يحصل فيها.

المادة (2) :

تعديل شروط عقد المدينة:

أ- ينحصر أي تعديل يعقده الطرفان المتعاقدان بعد تنظيم سند الدين الأول في تغيير صيغة الشروط الخصوصية كلها او جزء منها او في تمديد اجل الدين او في الفائدة او المرابحة المتفق عليها شريطة ان لا تزيد نسبة هذه الفائدة او المرابحة عن تلك المحددة في التشريعات النافذة المفعول ولا يشمل هذا التغيير أي مبلغ إضافي يراد إضافته الى المبلغ الأصلي.

ب- عند طلب إضافة أي مبلغ الى مبلغ الدين الأصلي بعد تنظيم سند الدين الأول فيجب في مثل هذه الحالة تنظيم سند دين آخر من الدرجة الثانية بالمبلغ الإضافي .

ج- يدرج التعديل المنصوص عليه في الفقرة (أ) من هذه المادة في الحقل الخاص به من سندات المداينة بحضور شاهدين معرفين ويوقع من الموظف المفوض بذلك كما هو مبين في ذلك النموذج من سند المداينة.

المادة (3) :

تحويل التامين:

1- أ- للدائن ان يحيل إلى آخر بموافقة مدينه ما له بذمته من دين مع ما له من امتياز على الأموال غير المنقولة التي قبلها تأميناً لدينه وله ان يجري ذلك دون ان يكون مكلفاً بالحصول على موافقة مدينه اذا كان سند الدين محرراً للأمر وفي كلتا الحالتين يشترط لصحة المعاملة ان يتم التحويل في المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري.

ب- للمدين ان يتنازل بموافقة الدائن عن حق الاستفادة بالمال غير المنقول الذي وضع تأميناً للدين الى شخص اخر يقبل نقل ذلك الى ذمته على ان تبقى معاملة التامين على المال غير المنقول المذكور على ما هي عليه.

2- تدرج معاملات التحويل في الحقل الخاص بها في سجل المداينة و على النسختين اللتين يحملهما كل من الدائن والمدين اذا كان السند المحول غير قابل للتحويل للأمر و إذا كان قابل للتحويل للأمر فيكتفى بإدراج معاملة التحويل في الحقل الخاص من سند المداينة وعلى نسخة الدائن فقط.

3- تبقى اشارة التامين كما هي عليه دون أي تغيير .

المادة (4) :

فك التامين:

أ- يتم فك التامين بناء على رضا الطرفين المتعاقدين او بناء على حكم المحكمة او بقيام المدين بالسداد قبل حلول الأجل المعين لدينه الموثق بسند التامين مع متفرعاته.

ب- تدرج معاملة الفك في حقلها الخاص من سجل المداينة وعلى نسختي سند المداينة اللتين يحملهما كل من الدائن والمدين والنسخة المحفوظة في السجل و النسخة التي سيتم إرسالها الى دائرة الأراضي والمساحة عند نقل الملكية اذا تم الفك برضا الطرفين المتعاقدين او في حالة السداد قبل حلول الموعد ، اما اذا تم الفك بنتيجة التنفيذ على حق المنفعة او بموجب اعلام حكم من المحكمة فيجري الفك في سجل المداينة وفي نسخة المداينة التي تبرز لدى المؤسسة.

المادة (5) :

يتم استيفاء دينار واحد بدل أثمان نماذج لسندات الرهن .