

دلوقتي تقدر تختار الوحدة اللي انت محتاجها سواء من

مشاريع الدولة



أو

مطورين عقارين



أو

أفراد



لتلقي الاستفسارات

تفاصيل المبادرة

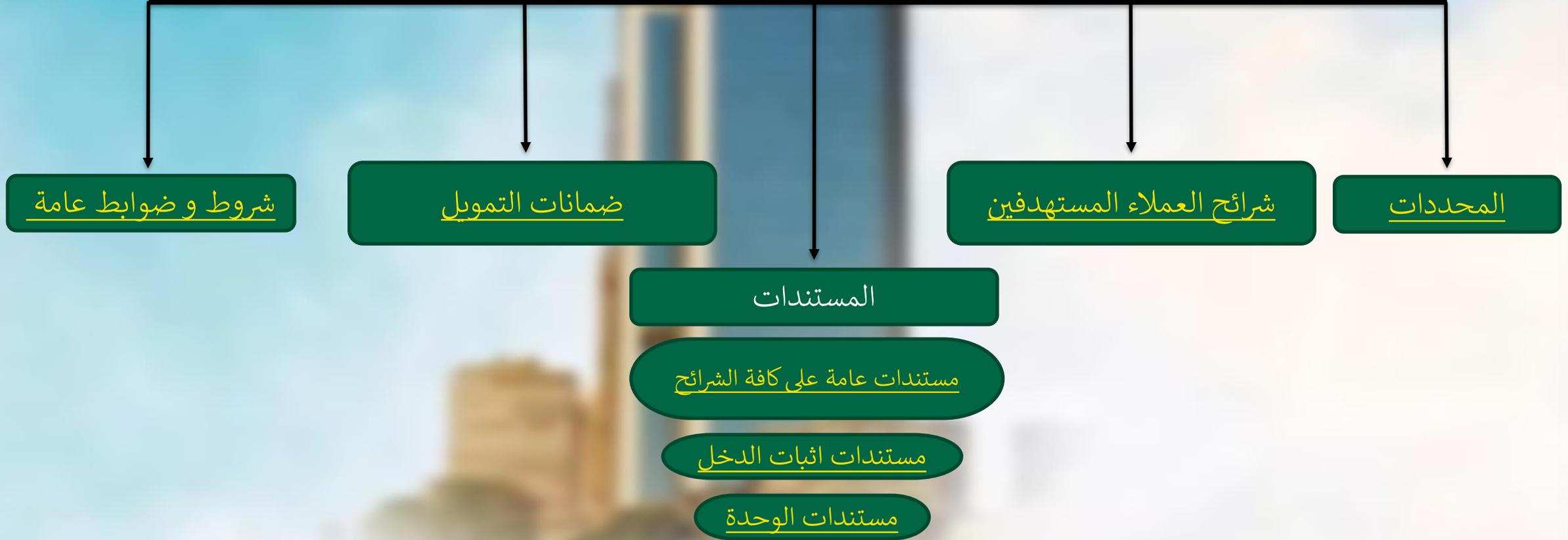
**BPO**  
BUSINESS PROCESS OPTIMIZATION

BPO Retail Loan | I  
15/9/2021

البنك الأهلي المصري  
NATIONAL BANK OF EGYPT



## تفاصيل المبادرة



شريحة متوسطي الدخل		شريحة محدودي الدخل		محددات التمويل
ان لا يقل سن المقترض عن ٢١ سنة في تاريخ المنح، ولا يتعدى سن ٦٥ سنة لكافة الشرائح في تاريخ انتهاء التمويل او سن بلوغ المعاش للموظفين ايهما اقرب و بحد اقصى ٧٥ عام في نهاية التمويل لأصحاب المعاشات				سن المقترض
مصري الجنسية مقيم				الجنسية
الفرد الاعزب: ١٠ آلاف جنية / الاسرة: ١٤ ألف جنية		الفرد الاعزب: ٤,٥ ألف جنية / الاسرة: ٦ آلاف جنية		الحد الأقصى لصافي الدخل الشهري
٦ أشهر للموظفين بالقطاع الخاص والحكومي / ١٢ شهر لأصحاب الاعمال الحرة والمهن الحرة				مدة العمل
٧ سنوات حد ادنى للتمويل حتى ٣٠ سنة كحد اقصى		٥ سنوات حد ادنى للتمويل حتى ٣٠ سنة كحد اقصى		مدة التمويل
وفقا لما يحدده صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري				مدة التمويل لمشروعات الصندوق
أكثر من ١,١ مليون جنية وحتى ١,٤ مليون جنية	حتى ١,١ مليون جنية			الحد الأقصى لسعر الوحدة
١٠% كحد اقصى من سعر الوحدة (على ان يشمل التمويل الممنوح للعميل قيمة وديعة الصيانة)				وديعة الصيانة
٢٠% كحد أدنى من إجمالي سعر الوحدة	١٥% كحد أدنى من إجمالي سعر الوحدة	١٠% كحد أدنى من إجمالي سعر الوحدة		الدفعة المقدمة من العميل
تصل الى ٨٠% من إجمالي سعر الوحدة وفقا والتقييم ايهما اقل	تصل الى ٨٥% من إجمالي سعر الوحدة وفقا والتقييم ايهما اقل	تصل الى ٩٠% من إجمالي سعر الوحدة		نسبة التمويل
ان لا يتجاوز القسط المستقطع للتمويل العقاري ٤٠% من صافي دخل العميل بعد استبعاد كافة الاستقطاعات السيادية، وبواقع ٥٠% لكافة التزامات العميل				نسبة عبء الدين
٣% تحسب على أساس متناقص				سعر الاقراض النهائي
٢% على الأقساط مستحقة الدفع				عائد التأخير
١%		٠,٥%		المصاريف الإدارية
(على ان يتم تقسيط واستهلاك المصاريف الإدارية على فترة عمر القرض بنفس سعر عائد المبادرة)				
حد اقصى ٧%				نسبة الزيادة السنوية في القسط المتصاعد
ان تكون بغرض السكن الدائم وليست للإسكان السياحي او الموسمي ان تكون كاملة التشطيب وجاهزة للسكن				شروط الوحدة
لا توجد عمولة سداد معجل				عمولة السداد المعجل

الموظفين

أصحاب الاعمال الحرة (انشطة تجارية)

أصحاب المهن الحرة

الحرفين وأصحاب الدخل الغير ثابت (شريحة محدودي الدخل فقط)

موظفين مصرفنا

المعاشات والمستفيدين من المعاشات

التمويل المشترك ( الاسرة )



## مستندات عامة على كافة الشرائح

مستند اثبات الشخصية بطاقة الرقم القومي سارية.

إيصال مرافق حديث لا يتعدى ٣ شهور وبه استهلاك فعلي\*

شهادة قيد للذكور والإناث بغرض تحديد ما اذا قد تم سبق استفادة العميل من المبادرة

في حالة أن يكون العميل متزوج يتم تقديم أي من المستندات التالية: بطاقة الرقم القومي للزوجة سارية او صورة من قسيمة الزواج – مفردات دخل عمل الزوجة حال أنها تعمل، وفي حالة عدم عمل الزوجة يتم استيفاء إقرار من الزوج بعدم عمل الزوجة

استيفاء ما يفيد ان العميل من مصابي واسر الشهداء من افراد الجيش والشرطة (الأقارب حتى الدرجة الثانية) وذلك في الحالات التي تتطلب ذلك.

- \* في حالة عدم توافر إيصال مرافق: يمكن قبول إيصال مرافق لأحد أقارب الدرجة الأولى مع تقديم ما يثبت ذلك (من واقع الاسم المثبت على الفاتورة بالنسبة للأخ، الأخت، العم، العمة، وبالنسبة للجد أو الجدة فيتم تقديم شهادة الميلاد الخاصة بهم لإثبات ذلك).
- في حالة الإقامة في وحدة مؤجرة ايجار قانون جديد: يتم موافقتنا بإيصال المرافق وصورة من عقد ايجار الوحدة أو إيصال مرافق لأحد أقارب الدرجة الأولى مع تقديم ما يثبت ذلك (من واقع الاسم المثبت على الفاتورة بالنسبة للأخ، الأخت، العم، العمة، وبالنسبة للجد أو الجدة فيتم تقديم شهادة الميلاد الخاصة بهم لإثبات ذلك).

## مستندات اثبات الدخل

اصحاب الاعمال الحرة (الانشطة التجارية والصناعية)  
اصحاب المهن الحرة (مزاولي المهن الحرة والحرفية)

الموظفين (القطاع الخاص والقطاع الحكومي)



## الموظفين (القطاع الخاص و القطاع الحكومي)

مستند إثبات دخل حديث لم يمر عليه سوى ٣ شهور يوضح الدخل الشهري / السنوي وطبيعة العمل وتاريخ التعيين والوظيفة، موقَّع ومؤرخ ومختوم

برنت تأمينات باسم جهة العمل مختوم بختم هيئة التأمينات وذلك للقطاع الخاص والحكومي(في حال عدم اثبات جهة العمل على الرقم القومي)

مدة صلاحية التعامل على شهادة الدخل / إيصال مرافق: عام من تاريخ التحرير كحد اقصى بشرط ألا يتجاوز الاستعلام ٦ أشهر

يجوز التعامل على شهادات الدخل التي لا تتضمن لفظ "صافي" بخصم ٢٠% من قيمة الدخل الإجمالي.

حال وجود اجر إضافي يتم احتساب إجمالي الدخل الشهر بناءً على صافي الراتب الشهري بعد استقطاع الضرائب والتأمينات الاجتماعية + نسبة لا تقل عن ١٠% ولا تزيد عن ٥٠% من الاجر الإضافي وفقا لرؤية المخاطر.

حال وجود ارباح ثابتة (تشمل الأرباح، الحوافز، المكافآت، البدلات ... الخ الشهرية) مع وجود ما يفيد الثبات من جهة العمل، والتي يمكن التأكد من ثباتها فيتم اخذها بالكامل في الاعتبار عند احتساب عبء الدين، وفقا لأي من البدائل التالية:

- توافر ٦ شرائط مرتب حديثة مختومة بختم جهة العمل.
- او تحويل المرتب لمدة ٦ شهور على البنك.
- او كشف حساب بنكي عن اخر ٦ شهور معتمد للمرتب المحول على بنك آخر.
- او خطاب معتمد من جهة العمل بثبات البدلات والحوافز.

## أصحاب المهن الحرة (مزاولي المهن الحرة والحرفية)

## أصحاب الأعمال الحرة (الانشطة التجارية والصناعية)

صورة كارنيه النقابة (للمهن التي لا بد لمزاولتها من استخراج كارنيه النقابة)

مستخرج حديث من السجل التجاري لا يتعدى ٣ شهور

رخصة مزاولة مهنة أو سجل مهني أو البطاقة الضريبية سارية موضحا بها تاريخ انتهاء البطاقة

صورة كاملة الصفحات وسارية من البطاقة الضريبية موضحا بها تاريخ انتهاء البطاقة

صورة من عقد ايجار (موثق وساري) أو تملك مقر النشاط (موثق)

صورة من عقد ايجار (موثق وساري) أو تملك مقر النشاط (موثق)

مستند اثبات الدخل من خلال أحد البدائل التالية:-

- شهادة من محاسب قانوني بصافي الدخل الشهري أو السنوي ( مع مراعاة أن يكون لدى المحاسب القانوني كارنيه نقابة ساري وشهادة مزاولة مهنة)
- شهادة من مصلحة الضرائب بالدخل الذي تم الربط الضريبي عليه لأخر إقرار لم يمر عليه عامين
- كشف حساب بنكي معتمد أو على مطبوعات البنك عن اخر عام

مستند اثبات الدخل من خلال أحد البدائل التالية:-

- شهادة من محاسب قانوني بصافي الدخل الشهري أو السنوي (مع مراعاة أن يكون لدى المحاسب القانوني كارنيه نقابة ساري وشهادة مزاولة مهنة)
- شهادة من مصلحة الضرائب بالدخل الذي تم الربط الضريبي عليه لأخر إقرار لم يمر عليه عامين
- كشف حساب بنكي معتمد أو على مطبوعات البنك عن اخر عام

طريقة اثبات الدخل للعملاء أصحاب الاعمال والمهن الحرة في حالة تقديم كشف حساب بنكي معتمد :

- حال شركة فردية: يتم الحصول على كشف حساب الشركة أو كشف حساب العميل الشخصي عن اخر عام، ويتم احتساب إجمالي الأرصدة الدائنة خلال الفترة بعد استبعاد الحركات المدينة التي تتم في نفس يوم الحركة الدائنة، وتحديد الدخل بنسبة ٥٠% من إجمالي الحركة الدائنة.
- حال شركة توصية بسيطة، تضامن ... الخ: يتم احتساب الدخل وفقا لإجمالي الحركة الدائنة خلال اخر عام  $20\% \times$  نسبة حصة العميل بالشركة.
- يجب ان يكون هناك معاملات بنكية في خلال اخر ٦ أشهر بكشف الحساب.

## المعاشات والمستفيدين من المعاشات

يمكن الاستفادة من المبادرة لأصحاب المعاشات والمستفيدين من المعاشات

ألا يتعدى سن العميل في نهاية القرض ٧٥ سنة.

يشترط سداد ٤٠% بحد أدنى من سعر الوحدة كدفعة مقدمة.

يشترط تحويل المعاش الى البنك.

يشترط التأمين على الحياة والعجز الكلى.

يتم قبول العملاء المستفيدين من المعاش من خلال شريحة محدودى الدخل فقط.

### الدخل الإضافي لكافة الشرائح:

- يمكن إضافة ٥٠% من العوائد الناتجة عن الودائع والشهادات دون التحفظ على أصل هذه المبالغ سواء الموجودة بمصرفنا او بالبنوك الأخرى على ان يقدم العميل اثبات لأصل تلك الودائع او الشهادات من خلال اخطار الودائع او كشوف الحسابات او شهادة بالأرصدة ووفقا لرؤية المخاطر في هذا الشأن.
- يمكن إضافة ٥٠% من عوائد عقود الايجار لشقق او للأراضي الزراعية المملوكة من العميل، على ان يقوم العميل بإثبات ذلك من خلال عقد الملكية وعقد الايجار الموثقين بالنسبة للعقارات، وبطاقة الحيازة وعقد الايجار الموثق بالنسبة للأراضي الزراعية.
- اجراء استعلام ميداني للتأكد من القيم الإيجارية للعقارات المؤجرة بنفس المنطقة.
- يمكن قبول دخل إضافي اخر بشرط استيفاء مستندات الدخل واجراء الاستعلامات اللازمة.

## التمويل المشترك ( الأسرة )

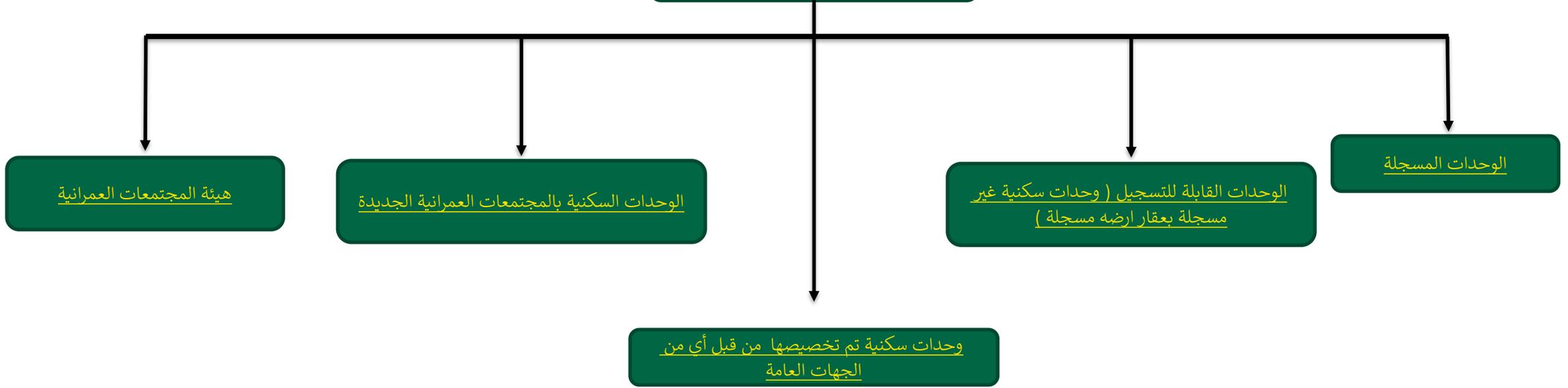
يحق للأسرة (شاملة الأولاد القصر) الاستفادة من المبادرة لوحدة سكنية واحدة فقط وبشرط عدم الاستفادة من مبادرات التمويل العقاري السابقة، بغض النظر عن أي قروض عقارية حصل عليها العميل خارج إطار مبادرات التمويل العقاري.

يمكن حصول الزوج والزوجة على تمويل عقاري مشترك باشتراط تواجد دخل لكليهما وفقا والإجراءات السارية في هذا الشأن.

بالنسبة للأسرة يتم ادخال بيانات الارتباط بالزوج / الزوجة ويتم تحديث ذلك بعد تقديم مستندات تثبت التغير للحالة الاجتماعية للعملاء من خلال البنك.



## مستندات الوحدة



❖ مستندات عامة على كافة الوحدات :-

- يتم استيفاء صور ضوئية لبحث الملكية على ان يتم استيفاء أصل المستندات من العميل بعد إتمام البحث بإمكانية التعاقد.

❖ يتم الأخذ بسعر الوحدة الوارد بتقرير المقيم العقاري أو السعر الوارد بطلب التمويل (ايهما اقل) وبما يتناسب مع شروط المبادرة، وفي حال اعتراض العميل على السعر يتم إعادة التقييم من خلال مقيم عقاري مختلف على ان يتحمل العميل اتعاب إعادة التقييم.

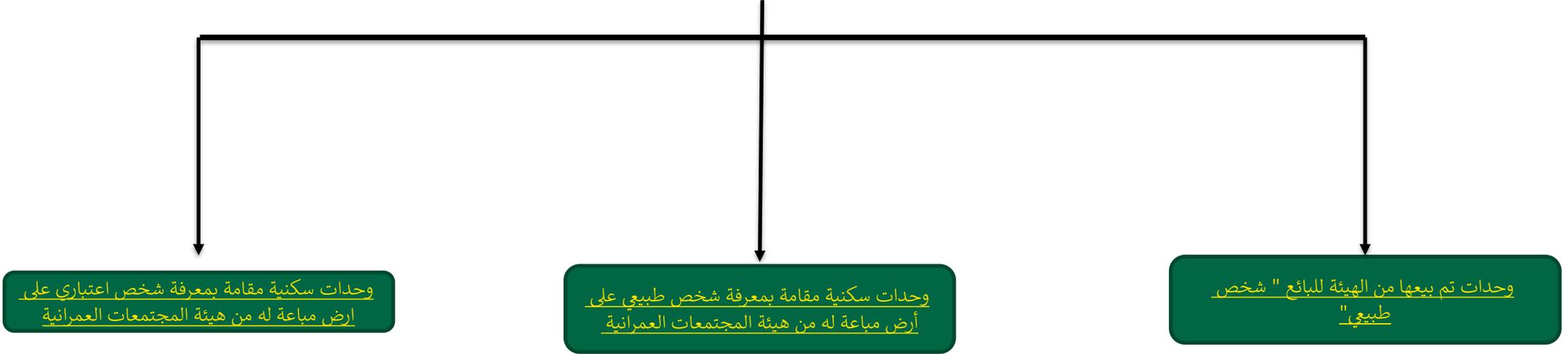
## أولاً: الوحدات المسجلة

مكان الحصول عليه	المستند
البائع	- سند ملكية الوحدة ( عقد مسجل باسم البائع او شهادة قيود ومطابقة في حالة السجل العيني )
الشهر العقاري الكائن بدائرته العقار محل التمويل	- شهادة تصرفات عقارية
مأمورية الضرائب العقارية	- كشف رسمي حديث عن الوحدة
البائع	- صورة ضوئية من رخصة المباني
البائع	- في حالة وجود حلقة بيع غير مسجلة يلزم استيفاء عقد البيع خالص الثمن وتوكيل من المالك المشهر ملكيته الي البائع بالبيع للنفس والغير، على أن ينص التوكيل الحق في البيع بنظام التمويل العقاري والتوقيع على حوالة الحق على الا يكون قد مر علي المستخرج الرسمي للتوكيل اكثر من ثلاثة أشهر

## ثانياً: الوحدات القابلة للتسجيل ( وحدات سكنية غير مسجلة بعقار ارضه مسجلة )

مكان الحصول عليه	المستند
البائع	- سند ملكية الأرض ( عقد مسجل باسم مالك الأرض )
البائع	- صورة من رخصة المباني
الشهر العقاري	- شهادة تصرفات عقارية للأرض
مأمورية الضرائب العقارية	- كشف رسمي حديث عن العقار
البائع	- في حالة وجود حلقة بيع غير مسجلة يلزم استيفاء عقد البيع خالص الثمن وتوكيل من المالك المشهر ملكيته الي البائع بالبيع للنفس والغير، على أن ينص التوكيل الحق في البيع بنظام التمويل العقاري والتوقيع على حوالة الحق على الا يكون قد مر علي المستخرج الرسمي للتوكيل اكثر من ثلاثة أشهر.

## الوحدات السكنية بالمجتمعات العمرانية الجديدة



## وحدات تم بيعها من الهيئة للبائع " شخص طبيعي "

مكان الحصول عليه	المستند
جهاز المدينة	- محضر الاستلام
جهاز المدينة	- عقد بيع خالص الثمن بين البائع والهيئة
جهاز المدينة	- شهادة تصرفات عقارية
مأمورية الضرائب العقارية	- كشف رسمي حديث عن الوحدة
جهاز المدينة	- موافقة الجهاز على رهن الوحدة لصالح مصرفنا على ان يتم ذلك بتسليم العميل خطاب موجه للجهاز بطلب الموافقة على الرهن لصالح مصرفنا " القرار ١٠٠ لسنة ٢٠١٤ والصادر من السيد وزير الإسكان .

## وحدات سكنية مقامة بمعرفة شخص طبيعي على أرض مباحة له من هيئة المجتمعات العمرانية

مكان الحصول عليه	المستند
البائع	- صورة من قرار التخصيص الصادر من الهيئة للبائع او عقد البيع الصادر من الهيئة للبائع .
البائع	- صورة من محضر التسليم من الهيئة للبائع
مأمورية الضرائب المختصة	- كشف رسمي حديث عن الوحدة
جهاز المدينة	- موافقة الجهاز على رهن الوحدة لصالح مصرفنا على ان يتم ذلك بتسليم العميل خطاب موجه للجهاز بطلب الموافقة على الرهن لصالح مصرفنا " القرار ١٠٠ لسنة ٢٠١٤ والصادر من السيد وزير الإسكان "
جهاز المدينة	- الموقف المالي للأرض الحالي من جهة التخصيص
جهاز المدينة	- صورة من رخصة المباني
جهاز المدينة	- شهادة تصرفات عقارية
جهاز المدينة	- شهادة بعدم وجود مخالفات او شهادة مطابقة

## وحدات سكنية مقامة بمعرفة شخص اعتباري على ارض مباعه له من هيئة المجتمعات العمرانية

مكان الحصول عليه	المستند
البائع	- صورة من قرار التخصيص الصادر من الهيئة للبائع او عقد البيع الصادر من الهيئة للبائع.
البائع	- الموقف المالي للأرض الحالي من جهة التخصيص
جهاز المدينة	- شهادة بإتمام المشروع بالكامل او المرحلة الخاصة بالوحدة محل التعاقد
جهاز المدينة	- شهادة بعدم وجود مخالفات او شهادة مطابقة
جهاز المدينة	- صورة من محضر التسليم من الهيئة للبائع
مأمورية الضرائب المختصة	- كشف رسمي حديث عن الوحدة
جهاز المدينة	- موافقة الجهاز على رهن الوحدة لصالح مصرفنا على ان يتم ذلك بتسليم العميل خطاب موجه للجهاز بطلب الموافقة على الرهن لصالح مصرفنا " القرار ١٠٠ لسنة ٢٠١٤ والصادر من السيد وزير الإسكان "
جهاز المدينة	- صورة من رخصة المباني
البائع	- سند الصفة والسلطة (سجل تجاري ، سند انشاء ،..... الخ )

## رابعاً: هيئة المجتمعات العمرانية

يتم الحصول على تنازل مؤقت عن تخصيص الوحدة السكنية لصالح مصرفنا وفقاً والقرار رقم ١٤٦ لسنة ٢٠٢١ والصادر من السيد وزير الإسكان، بالإضافة الي موافقة الهيئة أو الصندوق على رهن المباني دون الأرض وفقاً والقرار رقم ١٠٠ لسنة ٢٠١٤ والصادر من السيد وزير الإسكان.

## خامساً: وحدات سكنية تم تخصيصها من قبل أي من الجهات العامة

- ✓ قانون انشاء الجهة العامة
- ✓ سند ملكية الأرض
- ✓ رخصة المباني
- ✓ قرار التخصيص
- ✓ موافقه الجهة العامة على تنازل مؤقت عن تخصيص الوحدة السكنية محل التمويل لصالح مصرفنا

مستندات عامة على كافة الوحدات :-

- يتم استيفاء صور ضوئية لبحث الملكية على ان يتم استيفاء أصل المستندات من العميل بعد إتمام البحث بإمكانية التعاقد.

## ضمانات التمويل

رهن عقاري من الدرجة الأولى لصالح مصرفنا، او قيد الضمان بالإيداع اخذاً في الاعتبار قرار وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية رقم ١٠٠ لسنة ٢٠١٤.

التنازل عن التخصيص بصفة مؤقتة طوال فترة التمويل اخذاً في الاعتبار قرار وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية رقم ١٤٦ لسنة ٢٠٢١.

يجوز للبنك قبول ما يراه مناسباً من الضمانات الأخرى في اطار ضوابط هيئة الرقابة المالية

التأمين على حياة المقترض ضد مخاطر الوفاة والعجز الكلى، وكذا التأمين على ضد مخاطر الوفاة فقط دون العجز الكلى لذوي الاحتياجات الخاصة.

لا يجوز طلب ضامن حكومي.

العقد الثلاثي وحوالة الحق واثبات التاريخ.

توكيل رسمي عام لصالح مصرفنا للوحدة محل التمويل من البائع والمشتري.

التوقيع على شيك إجمالي مبلغ التمويل وعوائده غير مؤرخ لحين إتمام إجراءات التسجيل والرهن

التوقيع على شيكات بنكية (كأداة للوفاء بالدين) مسطرة غير مؤرخه صادرة من مصرفنا، بقيمة الأقساط على أساس ٤ شيكات ربع سنوية للعام الأول وشيكات سنوية لباقي مدة القرض.

## شروط و ضوابط عامة

يجب التأكد من عدم تكرار حصول العميل على تمويل في إطار مبادرات البنك المركزي للتمويل العقاري.

إمكانية تطبيق القسط المتزايد (المتصاعد) طوال مدة التمويل.

استثناء المصابين و اسر الشهداء من افراد الجيش والشرطة (الأقارب حتى الدرجة الثانية) المتقدمين لحجز وحدات سكنية من تطبيق شرط الحد الأقصى للدخل، وذلك بالنسبة للملفات الواردة من صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري، وكذلك قبول أصحاب المعاشات/المستفيدين من المعاش لتلك الفئة بشرط استيفاء ما يثبت ذلك.

تعديل سعر العائد المطبق على العملاء المستفيدين الحاليين من مبادرة التمويل العقاري الصادرة في ديسمبر ٢٠١٩ وتعديلاتها والذين تنطبق عليهم شروط المبادرة الجديدة ليصبح ٣% متناقص منذ تاريخ طلب العميل وكذا لتعديل مدة القرض - وفقا لرغبته - لتصل الى ٣٠ عام بحد اقصى.

لا يتم تمويل الوحدات مع وجود صلة قرابة بين البائع والمشتري حتى الدرجة الثالثة وفقا والمطبق حاليا بالمبادرات

تتلقى البنوك طلبات محدوددي الدخل من خلال صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري سواء كانت الوحدة من ضمن الوحدات الخاصة بالصندوق او غيرها من الوحدات المستوفية للشروط.





يسعدنا تلقي استفساراتكم على الأرقام التالية

IP	الاسم
52099	أ / محمد شامي
52072	أ / ياسر هريدي
52066	أ / عادل المغربي



[BPO Retail Loan](#)

شكراً