

**تعليمات ترخيص شركات تمويل الرهن العقاري والوسطاء العقاريين
رقم (5) لسنة 2012م معدلة لتعليمات رقم (8) لسنة 2009م
بشأن ترخيص شركات تمويل الرهن العقاري وأصحاب المهن العقارية
صادرة عن مجلس إدارة هيئة سوق رأس المال الفلسطينية**

بالاستناد لأحكام المواد (3) و (26) من قانون هيئة سوق رأس المال رقم (13) لسنة 2004م.

نطاق تطبيق التعليمات

مادة (1)

تسري هذه التعليمات على شركات تمويل الرهن العقاري وأصحاب المهن العقارية.

تعريفات

مادة (2)

يكون للكلمات والعبارات التالية المعاني المخصصة لها أدناه ما لم تدل القرينة على غير ذلك:

القانون: قانون هيئة سوق رأس المال رقم (13) لسنة 2004م.

الهيئة: هيئة سوق رأس المال الفلسطينية.

المجلس: مجلس إدارة الهيئة.

الرئيس: رئيس مجلس إدارة الهيئة.

الشركة: الشركة المساهمة المرخص لها من الهيئة ممارسة نشاط تمويل الرهن العقاري متوسط وطويل الأجل من خلال توفير القروض مباشرة إلى المقترض أو الشركة المساهمة المرخص لها من الهيئة بإعادة تمويل هذه القروض إلى المصارف أو شركات تمويل رهن عقاري أخرى.

سجلات الترخيص: سجل قيد الشركات المرخصة لدى الهيئة وسجل قيد أصحاب المهن العقارية.

البائع: الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي يبيع عقاراً.

المشتري: الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي يشتري عقاراً.

المقترض (الراهن المدين): المشتري الذي يحصل على تمويل شراء العقار بموجب عقد تمويل متوسط أو طويل الأجل ويعطي رهناً عقارياً بالمقابل.

المقرض (المرتهن الدائن): الشخص الاعتباري الذي يمول المقترض (المشتري) بموجب عقد تمويل متوسط أو طويل الأجل لقاء رهن عقاري ويجوز أن يكون مصرفاً أو شركة تمويل أو إعادة تمويل رهن عقاري.

المالك: الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي يملك المال غير المنقول وله حق التصرف به بما في ذلك الرهن.

سند الملكية: السند الرسمي الصادر عن دائرة تسجيل الأراضي.

العقد: عقد تمويل لقاء رهن عقاري يتم بموجبه تقديم قروض متوسطة وطويلة الأجل لتمويل بناء

مساكن أو شراء أو ترميم أو تحسين مساكن مسجلة أو قابلة للتسجيل لدى دائرة تسجيل الأراضي.
الرهن العقاري: هو الرهن الذي يسجل بموجب سند تأمين دين على مال غير منقول لدى دائرة تسجيل الأراضي.

سند تأمين الدين: السند الذي يتم بموجبه وضع العقار تأميناً للدين لقاء رهن عقاري ويتقدم على سائر الحقوق المدنية الأخرى ويكون ديناً ممتازاً عند توثيقه حسب الأصول لدى دائرة تسجيل الأراضي ويجوز للمرتهن الدائن إحالة سند تأمين الدين مع ما له من امتياز إلى غيره على أن يكون مكفولاً بموافقة الراهن المدين بصفته مديناً ولا يجوز له الرهن أو التصرف في العقار المرهون.

العقار: أي أرض وما عليها مهما كان نوعها باستثناء الأملاك العامة.
المال غير المنقول: الأرض المملوكة لشخص أو أكثر وتشمل ما عليها من أبنية وأشجار وأشياء ثابتة أخرى كما تشمل كلمة العقار أيضاً.

الضمان: التزام المدين بالوفاء بديونه، وتكون ذمة المدين ضماناً عاماً لكافة دائنيه.
أصحاب المهن العقارية: الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين المرخص لهم من الهيئة مزاولة أعمال الوساطة العقارية والتخمين العقاري في قطاع تمويل الرهن العقاري حصراً.
الوسيط العقاري: الشخص الطبيعي أو الاعتباري المرخص له من الهيئة بإجراء معاملات مالية متعلقة بتمويل مشاريع الرهن العقاري لحساب المقرض ويقدم له خدمات إدارة الحساب والتحصيل لقاء أجر متفق عليه.

الشركات الأجنبية: الشركات التي تمارس نشاط تمويل الرهن العقاري خارج فلسطين والمرخص لها للعمل في فلسطين.

ترخيص الشركات

مادة (3)

يجب على الشركة أن تحصل على ترخيص من الهيئة لممارسة أعمال ونشاط تمويل الرهن العقاري سواء لأغراض توفير التمويل والقروض بشكل مباشر إلى المقترض أو بشكل غير مباشر (إعادة التمويل) عن طريق تمويل جهات أخرى مقرضة كالمصارف أو شركات تمويل الرهن العقاري الأخرى التي تقوم بالإقراض المباشر.

مادة (4)

- يشترط على الشركة للحصول على الترخيص ما يلي:
1. أن تكون الشركة مسجلة كشركة مساهمة لدى مراقب الشركات وفقاً لأحكام قانون الشركات الساري في فلسطين أو فرع شركة أجنبية مستوفية لشروط التسجيل.
 2. أن لا يقل رأس مال الشركة المدفوع عن (5,000,000) خمسة ملايين دولار أمريكي.
 3. أن تشمل غاياتها المذكورة في عقد التأسيس على توفير التمويل لقاء رهن عقاري يتم بموجبه تقديم قروض متوسطة وطويلة الأجل لتمويل بناء مساكن أو شراء أو ترميم أو تحسين مساكن مسجلة.
 4. أن تلتزم بمعايير الملاءة المالية وفق المادة 35.
 5. أن تزود الهيئة بنسخة مصدقة حسب الأصول عن عقد التأسيس والنظام الداخلي وشهادة التسجيل.

- مبيناً فيها أسماء أعضاء مجلس الإدارة والمفوضين بالتوقيع عن الشركة.
6. أن تزود الهيئة بدراسة جدوى اقتصادية أولية متضمنة الموازنة التقديرية للسنوات الثلاثة الأولى من عمل الشركة والأسس التي تم اعتمادها في ذلك مبينة بوضوح مصادر التمويل وأوجه الاستثمار والتدفقات النقدية والأرباح والخسائر المتوقعة إذا كانت شركة حديثة التأسيس أو القوائم المالية المدققة لثلاث سنوات منصرمة وفق معايير التدقيق الدولية إذا كانت الشركة قائمة.
 7. أن تزود الهيئة بالهيكل التنظيمي للشركة وتفاصيل كاملة عن الإدارة التنفيذية كالسيرة الذاتية والمسمى الوظيفي ونسخة عن هوياتهم.
 8. أية بيانات أخرى تعتبرها الهيئة ضرورية ومناسبة للنظر في طلب الترخيص.

مؤهلات الإدارة التنفيذية

مادة (5)

1. يجب أن يكون المدير العام حاصلاً على مؤهل جامعي من جهة معترف بها.
2. يجب أن يتمتع المدير العام للشركة بخبرة لا تقل عن (10) عشر سنوات في المجال المصرفي أو المالي أو أي مجال آخر ذات صلة.
3. يجب أن يتمتع مدراء فروع الشركة بخبرة لا تقل عن (5) خمس سنوات في المجال المصرفي أو المالي أو أي مجال آخر ذات صلة.

ترخيص الشركات الأجنبية

مادة (6)

1. يجب على الشركة الأجنبية المرخص لها من الهيئة الالتزام بهذه التعليمات وجميع القوانين السارية في فلسطين والأنظمة والتعليمات الصادرة بمقتضاها.
2. يجوز للشركة الأجنبية المسجلة والمرخص لها خارج فلسطين أن تمارس ذات الأعمال في فلسطين بشرط تسجيل فرع شركة أجنبية حسب الأصول والحصول على الترخيص من الهيئة.
3. تسري جميع الأحكام الخاصة والمطبقة على الشركة المحلية على الشركة الأجنبية.

ترخيص أصحاب المهن العقارية

مادة (7)

- يجب على أصحاب المهن العقارية الحصول على ترخيص من الهيئة لممارسة المهنة وفقاً للتعليمات الناظمة لكل منهم.

الوسيط العقاري

مادة (8)

- يشترط على الوسيط العقاري (الشخص الطبيعي) للحصول على الترخيص ما يأتي:
1. أن يكون متمتعاً بالأهلية الكاملة وحسن السيرة والسلوك، ويقدم شهادة تثبت ذلك.

2. خبرة لا تقل عن 5 سنوات في مجال التمويل أو البنوك أو العقارات.
3. ألا يكون قد سبق الحكم عليه بعقوبة جنائية أو جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة أو أشهر إفلاسه أو إعساره، ما لم يكن قد رد اعتباره، بقرار من الجهات القضائية المختصة.
4. أن يكون قد شارك في الدورات التي تعتمدها الهيئة لغايات الحصول على الترخيص المطلوب.
5. أية بيانات و/أو معلومات تعتبرها الهيئة ضرورية ومناسبة للنظر في طلب الترخيص.

مادة (9)

يشترط على الوسيط العقاري (الشخص الاعتباري) للحصول على الترخيص ما يأتي:

1. أن يكون مسجلاً كشركة لدى مراقب الشركات وفقاً لأحكام قانون الشركات الساري في فلسطين أو فرع شركة أجنبية مستوفية لشروط التسجيل.
2. أن يزود الهيئة بنسخة مصدقة حسب الأصول عن عقد التأسيس والنظام الداخلي وشهادة التسجيل مبيناً فيها أسماء أعضاء مجلس الإدارة والمفوضين بالتوقيع عن الشركة.
3. أن يزود الهيئة بالهيكل التنظيمي للشركة وتفاصيل كاملة عن الإدارة التنفيذية كالسيرة الذاتية والمسمى الوظيفي ونسخة عن هوياتهم.
4. أن يوفر الكادر المؤهل للقيام بأعمال الوسيط العقاري.

إجراءات ترخيص الشركات

مادة (10)

1. يقدم طلب الحصول على الترخيص لممارسة أعمال الشركة من قبل المفوضين بالتوقيع عن الشركة أو المؤسسين أو محامي الشركة خطياً إلى الهيئة وفق النموذج المعد لهذه الغاية مديلاً بتوقيع مقدمه مع إقراره تحت طائلة المساءلة القانونية بصحة المعلومات الواردة في طلب الترخيص، ويعتبر طلب الترخيص لاغياً إذا لم يقدم الطلب باستكمال تزويد الهيئة بالبيانات المطلوبة خلال (45) خمس وأربعين يوماً من تاريخ تقديم الطلب.
2. للهيئة اتخاذ الإجراءات اللازمة والتي تراها مناسبة للتحقق من صحة المعلومات الواردة في الطلب كما لها أن تطلب تزويدها بأية بيانات أخرى تعتبرها ضرورية أو مناسبة للنظر في طلب الترخيص.
3. تصدر الهيئة قرارها بمنح الترخيص أو رفضه خلال مدة أقصاها (60) ستين يوماً من تاريخ تقديم الطلب مستكماً شروط ومتطلبات الترخيص الواردة في هذه التعليمات، ويكون قرار الرفض معللاً.
4. لمقدم الطلب أن يلتزم إعادة النظر في قرار رفض طلبه، وذلك خلال (45) خمسة وأربعين يوماً من تاريخ إخطاره أو علمه بقرار الرفض ويبيت في التظلم خلال (30) ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه للهيئة.

مادة (11)

1. يتوجب على الشركة، عند حصولها على الترخيص من قبل الهيئة، مزاولة المهنة خلال (6) ستة أشهر من تاريخ الترخيص ويجوز للهيئة تمديد هذه المدة (3) ثلاثة أشهر إضافية.
2. إذا لم تتمكن الشركة من مزاولة المهنة خلال المدة المذكورة، يعتبر الترخيص الممنوح لها لاغياً، ويجب أن تتقدم بطلب جديد وتدفع رسوم جديدة إذا كانت ترغب في ممارسة هذا النشاط.

مادة (12)

تصدر الهيئة شهادة للشركات الذين تم قبول ترخيصهم تتضمن تاريخ ورقم القيد في سجلات الترخيص.

مادة (13)

- لا يجوز للهيئة رفض طلب الترخيص إلا في الحالات الآتية:
1. عدم التزام الشركة بشروط الترخيص الواردة في هذه التعليمات.
 2. إذا كان قد صدر حكم بالإفلاس على أي من مؤسسي الشركة أو أحد أفراد إدارتها العليا خلال (5) خمس سنوات سابقة على تقديم طلب الترخيص ما لم يكن قد رد له اعتباره.
 3. إذا كان قد صدر حكم بجناية أو جنحة مخلة بالشرف أو الأمانة من محكمة مختصة على أي من مؤسسي الشركة أو أحد أفراد إدارتها العليا خلال (5) خمس سنوات سابقة على تقديم طلب الترخيص.

إجراءات ترخيص الوسيط العقاري**الشخص الطبيعي****مادة (14)**

- يقدم طلب الحصول على الترخيص لممارسة مهنة الوسيط العقاري، وفق النموذج المعد لهذه الغاية من قبل الهيئة مذياً بتوقيع مقدمه مع تعهده تحت طائلة المساءلة القانونية بصحة المعلومات الواردة في طلب الترخيص، ويجب أن يكون مرفقاً بالطلب الآتي:
1. شهادة تسجيل تاجر صادرة عن وزارة الاقتصاد الوطني.
 2. صورة عن بطاقة الهوية الشخصية.
 3. صورة عن المؤهلات والشهادات العلمية.
 4. صورة عن شهادات الخبرة.
 5. عقد إيجار مكتب.
 6. شهادة حسن سلوك صادرة عن وزارة الداخلية.
 7. أية مستندات أخرى تعتبرها الهيئة ضرورية.

الشخص الاعتباري

مادة (15)

1. يقدم طلب الحصول على الترخيص لممارسة أعمال الشركة من قبل المفوضين بالتوقيع عن الشركة أو المؤسسين أو محامي الشركة خطياً إلى الهيئة وفق النموذج المعد لهذه الغاية مديلاً بتوقيع مقدمه مع إقراره تحت طائلة المساءلة القانونية بصحة المعلومات الواردة في طلب الترخيص، ويعتبر طلب الترخيص لاغياً إذا لم يقدم الطلب باستكمال تزويد الهيئة بالبيانات المطلوبة خلال (45) خمس وأربعين يوماً من تاريخ تقديم الطلب.
2. للهيئة اتخاذ الإجراءات اللازمة والتي تراها مناسبة للتحقق من صحة المعلومات الواردة في الطلب كما لها أن تطلب تزويدها بأية بيانات أخرى تعتبرها ضرورية أو مناسبة للنظر في طلب الترخيص.
3. تصدر الهيئة قرارها بمنح الترخيص أو رفضه خلال مدة أقصاها (60) ستين يوماً من تاريخ تقديم الطلب مستكماً شروط ومتطلبات الترخيص الواردة في هذه التعليمات، ويكون قرار الرفض معللاً.
4. لمقدم الطلب أن يلتمس إعادة النظر من قرار رفض طلبه، وذلك خلال (45) خمسة وأربعين يوماً من تاريخ إخطاره أو علمه بقرار الرفض ويبيت في التظلم خلال (30) ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه للهيئة.

مادة (16)

1. يتوجب على الشركة، عند حصولها على الترخيص من قبل الهيئة، مزاولة المهنة خلال (6) ستة أشهر من تاريخ الترخيص ويجوز للهيئة تمديد هذه المدة (3) ثلاثة أشهر إضافية.
2. إذا لم تتمكن الشركة من مزاولة المهنة خلال المدة المذكورة، يعتبر الترخيص الممنوح لها لاغياً، ويجب أن تتقدم بطلب جديد وتدفع رسوم جديدة إذا كانت ترغب في ممارسة هذا النشاط.

مادة (17)

تصدر الهيئة شهادة لأصحاب المهن العقارية الذين تم قبول ترخيصهم تتضمن تاريخ ورقم القيد في سجلات الترخيص.

مادة (18)

لا يجوز للهيئة رفض طلب الترخيص إلا في الحالات الآتية:

1. عدم التزام اصحاب المهن العقارية بشروط الترخيص الواردة في هذه التعليمات.
2. إذا كان قد صدر حكم بالإفلاس على أي من اصحاب المهن العقارية خلال (5) خمس سنوات سابقة على تقديم طلب الترخيص ما لم يكن قد رد له اعتباره.
3. إذا كان قد صدر حكم بجناية أو جنحة مخلة بالشرف أو الأمانة من محكمة مختصة على أي من اصحاب المهن العقارية خلال (5) خمس سنوات سابقة على تقديم طلب الترخيص.

سجلات الترخيص**مادة (19)**

1. تعد الهيئة سجلاً لقيد الشركات المرخص لها ويتضمن القيد بيانات كل شركة ورأس مالها وعناوين فروعها وأسماء أعضاء مجلس إدارتها ومديريها ومدقي حساباتها.
2. تعد الهيئة سجلاً لقيد أصحاب المهن العقارية ويتضمن القيد بيانات كل صاحب مهنة وعناوينه وفروعه و أية معلومات جوهرية تطلبها الهيئة.
3. تحدث البيانات في السجلين سنوياً.

مدة الترخيص**مادة (20)**

1. تكون مدة الترخيص لكل من الشركات وأصحاب المهن العقارية سنة تنتهي في 31 كانون أول من كل سنة.
2. يجدد الترخيص سنوياً بعد دفع الرسوم المقررة من قبل الهيئة.
3. يقدم طلب التجديد خلال (30) ثلاثين يوماً قبل تاريخ انتهاء الترخيص، ويجوز للهيئة أن تطلب أي معلومات إضافية عند تقديم طلب تجديد الترخيص.

نشاط تمويل الرهن العقاري**مادة (21)**

تتم ممارسة نشاط تمويل الرهن العقاري وفقاً لهذه التعليمات، وينحصر هذا النشاط في تقديم قروض متوسطة وطويلة الأجل لتمويل بناء عقار أو شرائه أو ترميمه أو تحسينه على أن يكون العقار مسجلاً أو قيد التسجيل لدى دوائر تسجيل الأراضي وذلك بضمان رهن العقار رهناً رسمياً.

آليات التمويل**مادة (22)**

- يجوز توفير القروض لتمويل الرهن العقاري من خلال الآليتين التاليتين:
1. التمويل المباشر للمقترض من قبل الشركة أو المصرف وتكون صفة الشركة أو المصرف في هذه الحالة مقرضاً أولياً ويسمى هذا السوق بالسوق الأولي.
 2. التمويل غير المباشر بحيث تقوم الشركة بإعادة تمويل المصرف أو مجموعة من المصارف أو شركات تمويل الرهن العقاري الأخرى العاملة في السوق الأولي. وتتم إعادة التمويل إما بال شراء أو بالإقراض ويسمى هذا السوق بالسوق الثانوي.

مادة (23)

تكون القروض لقاء ضمانات على شكل رهونات عقارية (سندات تأمين الدين) من الدرجة الأولى مجبرة رسمياً لصالح المقرض أمام دائرة تسجيل الأراضي.

مادة (24)

تحدد قيمة العقار لأغراض التمويل بمعرفة أحد المخمنين العقاريين المقيدة أسماؤهم في سجل الترخيص المعتمد من الهيئة وفقاً لتعليمات ترخيص المخمنين العقاريين الصادرة عن الهيئة، وبشرط ألا يكون المخمن من العاملين لدى المقرض أو المقترض.

شروط أساسية في العقد بخصوص المخاطر**الإجراءات****مادة (25)**

يجب على المقرض أن يتبع الإجراءات التالية عند تمويل الرهن العقاري:

1. إبرام عقد التمويل لقاء رهن عقاري.
2. تحديد وتوضيح شروط وإجراءات التمويل في العقد في شأن بيان العقار وثمانه وبيعه بالتقسيط على نحو يكفل للمقترض اتخاذ قرار الاقتراض السليم.
3. تحديد نسبة الفائدة وتحتسب بشكل متناقص طوال مدة القرض ويجوز إعادة النظر بها سنوياً.
4. توضيح وبنصوص صريحة وواضحة أنواع المخاطر التي قد يتعرض لها المقترض خلال فترة التعاقد.
5. تعريف المقترض بالإجراءات المطلوبة قبل وبعد الشراء وإعداد قائمة بذلك.
6. التحقق من مقدرة المقترض المالية وأهليته للتعاقد وسمعته.
7. تعليل رفض الطلب إقراض المقترض على أن تكون أسباب مبررة لذلك.

المعايير**مادة (26)**

يجب على المقرض أن يلتزم بالنسب التالية عند تمويل الرهن العقاري:

1. لا يجوز التمويل بأكثر من 90% من قيمة العقار.
2. لا يجوز أن يزيد القسط الشهري مع خدمة الدين عن 40% من صافي الدخل الشهري للمقترض وأن لا يتجاوز مجموع التزامات القروض والتسهيلات الكلية الشهرية المباشرة وغير المباشرة للمقترض عن 50% من صافي الدخل الشهري.
3. لا يجوز للمقرض أن يمول لعميل واحد ما يزيد عن 5% من رأس ماله المدفوع أو قروض لذوي القرابة حتى الدرجة الثانية أو للذين لهم مصالح مشتركة وعلاقات شراكة، بما يزيد مجتمعين عن 25% من رأس ماله المدفوع.

التزامات المقرض**مادة (27)**

يلتزم المقرض بإخطار المقترض كل ستة أشهر بالبيانات الآتية :

1. قيمة التمويل الأصلي وتكاليف التمويل المستحقة عليها منذ بداية التمويل وحتى تمام السداد.

2. قيمة الأقساط وتكاليف التمويل المتبقية، بالإضافة إلى أي تغيير يطرأ على العقد من إعادة جدولة الدفعات على جدول الأقساط أو غيرها من التعديلات.
3. أية رسوم أو تكاليف أو مصاريف تم خصمها من حسابه ولو كانت تنفيذاً لنص القانون أو لشرط اتفاقي أو حكم قضائي.
4. أي تغيير يطرأ على عنوان المقرض الذي يلتزم المقرض بالسداد لديه.

مادة (28)

يجوز للمقرض أن يطلب الآتي:

1. أية ضمانات يراها مناسبة، وفي حال كانت هذه الضمانات مرتبطة بدخل المقرض، يتم إثبات الدخل بشهادة من مصلحة الضرائب تبين دخله الذي اتخذ أساساً لمعاملته الضريبية خلال السنوات الثلاثة السابقة على اتفاق التمويل و إذا كان التمويل بضمان الخصم من راتب المقرض يكون إثبات راتبه بشهادة معتمدة من جهة عمله.
2. أية مستندات أخرى يطمئن إليها لإثبات دخل المقرض.
3. بيان حالات التعثر والإجراءات التي يحق له اتخاذها جراء ذلك.
4. بيان حقوقه في حالات إخلال المقرض ببند اتفاقية التمويل أو إخفائه معلومات جوهرية أو بيانات مضللة.

التزامات المقرض

مادة (29)

يجب على المقرض:

1. قيد حق امتياز ثمن العقار المرهون المحالة أقساطه إلى المقرض.
2. تقديم شهادة معتمدة من الضرائب أو من جهة عمله توضح بها دخله السنوي أو تقديم مستند آخر يطمئن إليه المقرض لإثبات دخله.
3. سداد كامل أقساط القرض في المواعيد المتفق عليها.
4. سداد ما يستحق على العقار أو الوحدة من رسوم أو ضرائب أو غير ذلك لأية جهة حكومية دون أن يكون له الحق في الرجوع على أي من أطراف الاتفاق بما قد يؤديه في هذا الشأن.
5. التأمين لصالح الطرف المقرض بقيمة حقوقه ضد مخاطر عدم الوفاء نتيجة الوفاة أو العجز الكلي أو الجزئي بنسبة لا تقل عن 50% من قيمة القرض وبظل التأمين مستمراً طالما بقيت للمقرض أية مستحقات أو مطلوبات.
6. الحصول على تأمين شامل للعقار المرهون وأن تنص عقود التمويل على ذلك.

مادة (30)

يجوز للمقرض التعجيل في تسديد رصيد القرض وذلك بعد إبلاغ المقرض خطياً برغبته بذلك، وفي هذه الحالة يتم تخفيض قيمة الدفعات بموجب جدول يجب أن يرفق باتفاقية التمويل يحدد فيه قيمة

الدفعات المخفضة في حال الإسراع في تسديد رصيد القرض وذلك بناءً على المدة المتبقية لاتفاق التمويل.

تأجير العقار محل القرض

مادة (31)

1. لا يجوز للمقترض أن يقوم بتأجير العقار أو ترتيب أي حق عيني عليه إلا بموافقة المقرض الخطية.
2. في حال الموافقة يجوز للمقترض أن يشترط على المقترض وأي طرف ثالث ترتب له حق على العقار موضوع التمويل، التعهد بتنفيذ الالتزامات الواردة في عقد التمويل بالتكافل والتضامن.

نشاط أصحاب المهن العقارية

الوسيط العقاري

مادة (32)

1. يدير الوسيط العقاري حسابات عملائه لقاء أتعاب متفق عليها مع المقرض، ويحظر عليه استلام الدفوعات نيابة عن المقرض أو المقترض.
2. على الوسيط العقاري أن يقدم خدمات الإرشاد للمقترض وفقاً لتعليمات المقرض قبل إتمام الصفقة.
3. يلتزم الوسيط العقاري بتسليم المقترض صورة عن القوائم التي يدها المقرض بخصوص مخاطر الاستثمار العقاري والإجراءات الواجب إتباعها قبل وبعد عملية الشراء.
4. يجب أن يرفق مع عقد التمويل إقرار من المقترض بأنه تسلم صورة عن تلك القوائم وبأنه اطلع عليها قبل توقيع عقد التمويل.
5. يجب على الوسيط أن يقيد في دفاتره جميع عمليات التمويل العقاري التي يتوسط فيها وان يحفظ الوثائق المتعلقة بها وان يعطي من كل ذلك صوراً طبق الأصل لمن يطلبها من المتعاقدين أو الهيئة.
6. يتم تحديد أتعاب الوسيط بالاتفاق مع المقرض على أن لا يقل عن الحد الأدنى الذي يصدر بقرار من مجلس إدارة الهيئة.
7. يحظر على الوسيط أن يتقاضى أجراً أو عمولة أو الحصول على أي منفعة تتصل بعمله إلا من المقرض الذي فوضه في السعي إلى إبرام العقد.

الرسوم

مادة (33)

تسدد الشركات وأصحاب المهن العقارية رسوم الترخيص ورسوم التجديد السنوية وفق جدول الرسوم المبين في المادة (38) أدناه.

جدول الرسوم مادة (34)

تستوفي الهيئة الرسوم الآتية:

1. الشركات:

- أ- رسوم ترخيص لمرة واحدة (10,000) عشرة آلاف دولار أمريكي.
- ب- رسوم تجديد ترخيص سنوية / مركز رئيسي بواقع (5,000) خمسة آلاف دولار أمريكي.
- ج- رسوم تجديد ترخيص سنوية / فرع بواقع (2,500) ألفان وخمسمائة دولار أمريكي.

2. الوسيط العقاري:

أولاً: الشخص الاعتباري:

- أ- رسوم ترخيص لمرة واحدة (4,000) أربعة آلاف دولار أمريكي.
- ب- رسوم تجديد ترخيص سنوية / مركز رئيسي بواقع (2,000) ألفان دولار أمريكي.
- ج- رسوم تجديد ترخيص سنوية / فرع بواقع (1,000) ألف دولار أمريكي.

ثانياً: الشخص الطبيعي:

- أ- رسوم ترخيص لمرة واحدة (2,000) ألفان دولار أمريكي.
- ب- رسوم تجديد ترخيص سنوية بواقع (1,000) ألف دولار أمريكي.

الالتزام بمعايير الملاءة المالية للشركات

مادة (35)

1. يجب أن تلتزم الشركة بتعليمات كفاية رأس المال وأية نسب مالية أخرى تحددها الهيئة.
2. يجب أن تلتزم الشركة باقتطاع المخصصات التي تحددها الهيئة لمواجهة الخسائر المحتملة في عقود تمويل الرهن العقاري.

مسؤولية مجلس الإدارة

مادة (36)

1. لا يجوز لأي شخص أن يكون عضواً في مجلس إدارة أي شركة أو أن تكون له علاقة مباشرة بإدارتها وذلك في الحالات الآتية:
 - أ. إذا صدر حكم بحبسه في أي بلد لارتكابه جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة ما لم يكن رد إليه اعتباره، بقرار من الجهات القضائية المختصة.
 - ب. إذا أعلن إفلاسه أو توقف عن سداد ديونه أو فوائدها.
 - ج. إذا كان عضواً في مجلس إدارة شركة لها نشاط مماثل، أو كان من العاملين في أي جهة من الجهات ذات العلاقة بتنظيم أعمال الشركة والإشراف عليها، أو له أي علاقة أخرى يترتب عليها وجود تضارب في المصالح.

2. على الشركة إعلام الهيئة بأسماء المرشحين لعضوية مجلس الإدارة، وللهيئة حق الاعتراض على هذا الترشيح إذا ما كان هنالك تضارب بالمصالح.
3. لا يجوز للشركة منح أعضاء مجلس الإدارة أو المؤسسين وأعضاء الإدارة التنفيذية للشركة أي ميزات تفضيلية في تعاملاتها ويجب أن تخضع كافة معاملاتهم لنفس السياسات والشروط والإجراءات التي تطبق مع العملاء الآخرين.

الأعمال التي يحظر على الشركة مزاولتها

مادة (37)

يحظر على الشركة المرخص لها مزاوله الأعمال الآتية:

1. ممارسة أعمال التأمين أو الوساطة المالية لدى السوق أو أعمال الاستثمار التي لها صلة مباشرة بالسوق دون الحصول على الموافقة المسبقة للهيئة.
2. تلقي الودائع من الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين، فيما عدا البنوك المرخصة من قبل سلطة النقد الفلسطينية.

أحكام خاصة بمزاولة وإنهاء أعمال الشركة

مادة (38)

لا يجوز لأي شركة القيام بالآتي:

1. ممارسة أي من نشاطات تمويل الرهن العقاري إلا بعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من الهيئة وفق أحكام هذه التعليمات.
2. استخدام عبارة "شركة تمويل رهن عقاري" أو أي تعبير آخر يماثلها في أي لغة سواء في أوراقه أو مطبوعاته أو العنوان التجاري أو المواد الدعائية ما لم يكن حاصلًا على ترخيص من الهيئة.
3. ممارسة أي نشاط أو استخدام عبارة "شركة تمويل رهن عقاري" أو أي تعبير آخر يماثلها في العنوان التجاري أو المواد الدعائية على نحو يمكن أن يؤدي إلى تضليل الجمهور حول طبيعة وغايات نشاط الشركة.
4. الشروع باتخاذ أية ترتيبات بتأسيس أو تجهيز أو استئجار مقر للشركة أو لفروعها دون تقديم طلب للحصول على موافقة مسبقة من الهيئة.
5. نقل مركز الشركة الرئيس أو فتح أو نقل أو إغلاق فرعاً دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من الهيئة.
6. إنهاء الأعمال أو الاندماج أو توقيف النشاط إلا بعد الحصول على موافقة الهيئة المسبقة بذلك ووفقاً لتعليمات الهيئة.

مادة (39)

يجوز للهيئة إلغاء الترخيص وشطب الشركة من السجل في أي من الحالات الآتية:

1. بناءً على طلب الشركة، ويجب عليها في هذه الحالة الحصول على براءة ذمة من الهيئة بعد أن

- تزود الهيئة بكافة المستندات التي تثبت وفاءها بالتزاماتها تجاه الغير وبالأخص المقترضين ودوائر الضريبة لدى وزارة المالية.
2. إذا لم تباشر الشركة أعمالها وفق نص المادة (13) من هذه التعليمات.
 3. إذا أشهرت إفلاسها أو تقرر تصفيتها تصفية إجبارية.
 4. إذا اندمجت في شركة أخرى دون أخذ موافقة الهيئة.
 5. إذا تكررت مخالفتها لتعليمات الهيئة أو خالفت أحكام أي تشريع آخر.
 6. إذا عدلت الشركة غاياتها وأهدافها دون اخذ موافقة الهيئة.

مادة (40)

يجب على الشركة أن تضع نظام للرقابة والضبط الداخلي والإجراءات اللازمة لضمان حسن سير العمل.

البيانات المالية

مادة (41)

يجب على الشركة أن تلتزم بالآتي:

1. إعداد البيانات المالية وفق معايير المحاسبة الدولية على أن تكون مدققة وفق معايير التدقيق الدولية.
2. الاحتفاظ بالدفاتر والسجلات والوثائق المالية لمدة عشر سنوات .

مدقق الحسابات

مادة (42)

1. يجب على الشركة أن تعين مدقق حسابات قانوني من ضمن قائمة المدققين المعتمدة لدى الهيئة.
2. لا يجوز أن يكون المدقق القانوني شخص ذي علاقة بالشركة أو أن يكون عضواً في مجلس إدارتها.
3. للهيئة الحق إذا رأت ذلك ضرورياً تعيين مدقق حسابات قانوني لتدقيق حسابات الشركة بالإضافة للمدقق المعين من طرف الشركة، وتحدد الهيئة المهمة الموكلة لهذا المدقق وأتعابه التي تتحملها الشركة المعنية.

الإفصاح

مادة (43)

يجب على الشركة الإفصاح للهيئة عما يأتي:

1. البيانات المالية المدققة سنوياً، وتزود الهيئة بها خلال فترة أقصاها ثلاثة أشهر من نهاية السنة المالية بالإضافة إلى أية بيانات مالية غير مدققة قد تطلبها الهيئة من حين لآخر.
2. البيانات المالية الشهرية وذلك من خلال النظام الإلكتروني للهيئة.

3. المعلومات الجوهرية المتعلقة بنشاطها والتي تؤثر على العلاقة بينها كعمول والمقترض بخصوص العقار أو طبيعة عقد التمويل.
4. المعلومات الجوهرية التي تؤثر على مركزها المالي واستثماراتها.

السرية

مادة (44)

يحظر على أعضاء مجلس إدارة الشركة وموظفيها ومدققي حساباتها ومستشاريها تسريب أية معلومات تتعلق بالمقترض إلا بموافقة كتابية مسبقة منه أو بناء على أمر محكمة مختصة.

الإقراض والاستدانة

مادة (45)

يحظر على مساهمي الشركة وأعضاء مجلس إدارتها ومدققي حساباتها ومستشاريها الاستدانة من الشركة إلا إذا كانت مغطاة بضمانات ملموسة بواقع 120% وفي جميع الأوقات.

التحقيق والمخالفات والغرامات

مادة (46)

1. للهيئة صلاحية إجراء التحقيق وفق ما جاء في الفقرة (2) أدناه، كلما رأت ذلك ضرورياً حال حصول أي مخالفة من قبل الشركة أو عند مخالفة أحكام هذه التعليمات.
2. لغايات تنفيذ الفقرة (1) أعلاه، يتمتع موظفو الهيئة المختصون بصلاحيات الضابطة القضائية، وعليه يحق لهم الدخول والتفتيش وضبط المستندات وإصدار مذكرات التبليغ اللازمة وسماع أقوال الشهود تحت القسم وغيرها من الخطوات اللازمة للحصول على المستندات الخاصة بنشاط الشركة.
3. في حال عدم امتثال الشركة أو أي شخص أو امتناعه عن التعاون و/أو تقديم المستندات والوثائق التي يطلبها موظفو الهيئة المختصون بصلاحيات الضابطة القضائية، فيتم تنفيذ ذلك بمعاونة النائب العام.

مادة (47)

إذا وجدت الهيئة أن الشركة قد خالفت هذه التعليمات أو القرارات الصادرة بموجبه، فيكون من واجب الهيئة أن تطلب من الشركة إزالة المخالفة وتصويب الأوضاع الناجمة عنها، وفي حالة عدم الامتثال فللهيئة صلاحية القيام بما يلي:

1. تعليق الترخيص لمدة (30) ثلاثين يوماً و/أو فرض غرامة لغاية (5,000) خمسة آلاف دولار أمريكي.
2. إلغاء الترخيص و/أو فرض غرامة لغاية (10,000) عشرة آلاف دولار أمريكي.

أحكام عامة

مادة (48)

1. يجب أن تشمل جميع المطبوعات على اسم الشركة الكامل ورقم الترخيص والشكل القانوني ورأس المال المصرح به والمدفوع والعنوان وأرقام الاتصال الهاتفي وغيرها من وسائل الاتصال.
2. يجوز للشركة أن تتعاون مع المؤسسات والشركات والبنوك الاستثمارية المحلية والأجنبية في الإدارة والاستثمار المشترك وتقديم الاستشارات وتبادل الخبرات لتحقيق أهدافها.

مادة (49)

تلتزم جميع الشركات العاملة بتوفيق أوضاعها وفقاً لهذه التعليمات خلال مدة أقصاها (6) ستة أشهر من تاريخ سريانها، وبخلاف ذلك تعتبر ممارستها لأعمالها الحالية مخالفة للقوانين والأنظمة والتعليمات الصادرة بمقتضاه.

مادة (50)

على الجهات المختصة كافة، كل فيما يخصه، تنفيذ هذه التعليمات، اعتباراً من تاريخه وتنتشر في الجريدة الرسمية.

صدرت في مدينة البيرة بتاريخ: 2012/12/17 ميلادية
الموافق: 4/صفر/1434 هجرية

ماهر المصري
رئيس مجلس الإدارة