

وزارة الاسكان والمرافق والمجمعات العمرانية  
هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة



كراسة الشروط الخاصة

بحجز الوحدات السكنية بالمرحلة الاولى

بمشروع

سكن مصر

بالفرعة العلنية بالمدن الاتية

العبور

٦ أكتوبر

القاهرة الجديدة

بدر

المنيا الجديدة

دمياط الجديدة

تقدم استمارة بيانات الحجز الواردة بكراسة الشروط

لحجز الوحدة وسداد جدية الحجز

خلال الفترة من -/-/ ٢٠١٧ الى -/-/ ٢٠١٧

لدى فروع بنك التعمير والاسكان

إعتباراً من الساعة الثالثة مساءً و حتى الساعة السادسة مساءً



## المحتويات

- مقدمة
- شروط الحجز و الاشتراطات العامة
- اسلوب الحجز و تحديد المقبولين والتخصيص بالقرعة العلنية
- الشروط المالية
- الشروط العقارية
- نماذج العمارات والمساقط الافقية للوحدات ومساحاتها
- بيان الوحدات والموقع العام بكل مدينة
- إستمارة الحجز

## مقدمة

- أنشئت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بمقتضى القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ بهدف إقامة مدن ومجتمعات عمرانية جديدة بالأراضى الصحراوية بعيدا عن الرقعة الزراعية وخلخلة التوزيع السكاني خارج حدود وادى النيل والدلتا - وللخروج من الأفق الضيق الذى دأب العمران المصرى منذ الازل على التوسع والتمدد داخله - ومنذ بدء انشاءها والهيئة تسعى جاهدة لاقامة هذه التجمعات وفقا لاحداث نظم واسس التخطيط العمرانى والطرز المعمارية الحديثة التى تحقق لانسان الغد المسكن الملائم والبيئة الصحية .
- و فى إطار سعى وزارة الاسكان والمرافق و المجتمعات العمرانية ممثلة فى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الى توفير المسكن الملائم للساده المواطنين ، وإستكمالاً لمحاور الاسكان العديده التى عملت الهيئة على توفيرها مؤخراً ( فيما يخص الوحدات السكنية ) ، لإستهداف شرائح المجتمع المختلفة ، تتجه الهيئة الى توفير وحدات كاملة التشطيب ضمن محور " **سكن مصر** " تضم المرحلة الاولى منه طرح عدد حوالى ٤٠ الف وحدة سكنية بمساحات من ١٠٦ حتى ١١٨ م<sup>٢</sup> بمدن ( **٦ أكتوبر – القاهرة الجديدة – العبور – بدر – دمياط الجديدة – المنيا الجديدة** ) ، وبنموذج معماري مميز ، كما أنه سيحاط المشروع بسور شجرى لتوفير الخصوصية .

## شروط الحجز والاشتراطات العامة

- (١) أن يكون المتقدم للحجز شخصاً طبيعياً مصري الجنسية .
- (٢) لا يقل سن المتقدم عن ٢١ عاماً في تاريخ الحجز وان يكون له اهلية التصرف والتعاقد.
- (٣) لا يحق للأسرة (الزوج والزوجة والأولاد القصر) التقدم لحجز أكثر من وحدة في المدن المطروح بها الوحدات ولم يسبق للمتقدم أو لأحد أفراد أسرته (الزوج والزوجة والأولاد القصر) الحصول على وحدة ضمن مشروع الإسكان الاجتماعي أو مشروع الإسكان المتوسط " دار مصر " ، أو الحصول على قطعة أرض ضمن مشروع الإسكان الاجتماعي بالمدن الجديدة .
- (٤) تعتبر أحكام القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ في شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة واللجنة العقارية للهيئة وتعديلاتها - وكذلك أحكام قانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية وقرارات البنك المركزي الصادرة في هذا الخصوص والقانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية مكملة ومتممة للاشتراطات الواردة بهذه الكراسة فيما لم يرد به نص فيها.
- (٥) يعتبر الاعلان وكراسة الشروط جزءاً لا يتجزء من عقد البيع ومكملان لأحكامه.
- (٦) الوحدات السكنية المعروضة للبيع مخصصة للاستخدام السكني فقط ولا يحق للمشتري أو خلفه العام أو الخاص تغيير الاستخدام المخصص من أجله الوحدة وفي حالة مخالفة ذلك يتم تطبيق اللائحة العقارية للهيئة بهذا الشأن مع فسخ العقد دون تنبيه أو انذار أو استصدار حكم قضائي واتخاذ الاجراءات المترتبة علي فسخ العقد طبقاً " للقواعد المعمول بها في هذا الشأن حيث أنه تم تحديد اسعار بيع الوحدات للاستخدام السكني فقط".
- (٧) تشمل وحدات المشروع على حصة شائعة من مساحة الأرض المقام عليها العقار الكائن به الوحدة المباعة تساوي مساحة الوحدة المباعة إلى إجمالي مساحة البناء بالعقار المكون من دور ارضي و خمسة ادوار متكررة .
- (٨) يقر المتقدم للحجز بأنه قد أطلع علي كافة الشروط والمواصفات والبيانات والمعلومات الواردة بهذه الكراسة و وافق عليها وان تقدمه باستمارة الحجز بعد استيفائها وسداد مقدم الحجز بمثابة موافقة نهائية بقبول الدخول في القرعة العلنية والتي تتم يدويا وعلنياً للمتقدمين بكل مدينة لتحديد المقبولين وتخصيص الوحدات لهم في ضوء الوحدات المطروحة للحجز بكل مدينة .

٩) يعتبر التقدم علي إي من الوحدات السكنية الواردة بتلك الكراسة قرينة قاطعة بالقبول لكافة ما ورد بالكراسة؛ كما يعتبر التقدم قرينة قاطعة بالقيام بالمعاينة والعلم التام بالمواقع محل الطرح .

١٠) ما لم يرد بشأنه نص خاص في تلك الكراسة تخضع للأسس والقواعد المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة دون اعتراض الراسي عليه الوحدة حالياً او مستقبلياً.

١١) مساحات الوحدات المطروحة تتراوح ما بين ٢١٠٦م<sup>٢</sup> حتي ١١٨ م<sup>٢</sup> شاملة نصيبها من المرافق والخدمات الخاصة بالمبني مثل المداخل ؛ السلام والافنية الخارجية..الخ

١٢) بعض العمارات المطروحة يوجد بها بالدور الأرضي أنشطة خدمية .

١٣) لا يجوز إدخال أي تعديل علي الوحدة من قبل المخصص لهم الوحدات دون الرجوع الي جهاز المدينة المختص واخذ الموافقات وذلك حال موافقة الهيئة وجهاز المدينة المختص .

١٤) الواجهات والمناظير الواردة بأى من الاعلان أو الكراسة توضيحية و إسترشادية. ١٥) العمارات لا تحتوي علي مصعد.

١٦) بعض وحدات الدور الارضى قد تشتمل على حدائق بمساحات مختلفة وفقاً لما تسفر عنه مخططات تنسيق الموقع وستتم اتاحة تلك الحدائق بمقابل الانتفاع للمخصص لهم الوحدات و وفقاً للقواعد المتبعة فى الهيئة فى ذلك الشأن.

١٧) العمارات المطروحة عمارات فردية ؛ او نموذج تخطيطى ( يضم اكثر من عمارة ملتصقة ) وفقاً للرؤية التخطيطية المعده بمعرفة الهيئة .

١٨) تم إدراج كروكي يوضح الترقيم في حال العمارة المفردة او العمارات الملتصقة وما لم يشمل هذا الايضاح يخضع للقاعدة المعمول بها من قبل الهيئة وجهاز المدينة المختص.

١٩) سيتم إقامة سور شجري حول المشروع.



## اسلوب الحجز والتخصيص بالقرعة العلنية

(١) يتم بدء تقديم استمارة البيانات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وسداد جدية الحجز اعتباراً من يوم الأحد الموافق ٢٠١٧/٠/٠ وحتى يوم .....الموافق ٢٠١٧/٠/٠

لـدي فروع بنك التعمير والإسكان

اعتباراً من الساعة الثالثة مساءً وحتى الساعة السادسة مساءً

(٢) يتم استيفاء استمارة البيانات قبل تقديمها بكل دقة من خلال البيانات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وتحديد الرغبات طبقاً لما هو موضح ببيان الوحدات المرفق بكراسة الشروط مع ضرورة التأكيد على استيفاء وتحديد ما يلي بالإستمارة :-

- أسلوب سداد باقى ثمن الوحدة .
  - أسم ومسلسل (المنطقة – الدور) – المساحة .
  - البيانات الشخصية لمقدم الطلب (الزوج / الزوجة) طبقاً لحالة المتقدم .
  - حيث لن يلتفت إلى استمارات البيانات المقدمة الغير مستوفاة لأحد البيانات المطلوبة بالإستمارة او كتابة بيانات خاطئة او غير متوافقة طبقاً للمحدد .
- (٣) يتم تقديم استمارة البيانات خلال الفترة المحددة بعد استيفائها مرفقاً بها صورة تحقيق الشخصية ( الرقم القومي "سارية المفعول" ) وصورة بطاقة الرقم القومي (الزوجة "سارية المفعول" ) مع سداد مبلغ جدية الحجز المطلوب طبقاً لما هو موضح ببيان الوحدات المرفق بهذه الكراسة .

(٤) التقدم للحجز شخصياً أو بتوكيل خاص يجيز للوكيل حق التقدم للحجز والسداد والتوقيع علي المستندات المطلوبة.

(٥) اسلوب تحديد المقبولين المتقدمين للحجز عن طريق القرعة العلنية.

(٦) تتم القرعة يدوياً وعلنياً بحضور مسئولى الهيئة وجهاز المدينة وبنك التعمير والاسكان وممثلي الجهات الرقابيه و مندوبين عن المتقدمين للحجز والحاضرين القرعة ومندوب عن مجلس امناء المدينة نيابه عن المتقدمين الذين لم يتواجدوا وقت القرعة .

(٧) يتم الاعلان لاحقاً ( بعد انتهاء فترة التقدم للحجز ) بموعد ومكان اجراء القرعة وأسلوب ومواعيد اجرائها بكل مدينة في ضوء عدد المتقدمين للحجز.

(٨) التخصيص طبقاً لأسلوب القرعة العلنية نهائي ولا يتم التعديل .

## الشروط المالية

### أولاً : الأسعار

- أسعار الوحدات بكل مدينة محددة للمتر المربع ببيان الوحدات بالجدول المرفقة وهى أسعار الدور الأرضي والأخير .. أما الأدوار المتكررة من الأول وحتى الرابع العلوى تضاف نسبة تميز قدرها ٥% للسعر المحدد لكل وحدة .

- وديعة الصيانة المقررة بواقع ٥% من قيمة الوحدة والموضحة بالشروط العقارية بالكراسة يتم سدادها عند التعاقد .

- يتم سداد مصاريف التعاقد المقرره وفقاً للقواعد المتبعة فى الهيئة وكذا تكلفة توصيل المرافق الخاصة بالوحده السكنية ( عداد غاز – عداد كهرباء – عداد مياه ) متى قامت الهيئة بتوصيلها للوحده.

### ثانياً : أسلوب السداد

أ- يسدد مبلغ جدية الحجز لكل مدينة طبقاً لما هو موضح ببيان الوحدات المرفق بهذه الكراسة عند التقدم للحجز باحدي وسائل الدفع التالية:-

- شيك معتمد او مصرفي باسم / هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- السداد نقدا .
- تحويل مصرفي بالسويقت او الـ ACH .

▪ بالخصم من حساب العميل المصرفي طرف اي بنك محلي بموجب نموذج التفويض المتاح لدي فروع البنك.

ب- في حالة رسو القرعة يستكمل سداد جدية الحجز إلى ٢٠% من اجمالي ثمن الوحدة المخصصة للفائز بالإضافة إلى (٥,٥% من ثمن الوحدة مصاريف إدارية ) وذلك خلال شهر من تاريخ اجراء القرعة العلنية لوحدات كل مدينة وذلك دون اخطار او انذار .

ج- يتم سداد باقى ثمن الوحدة وقدره (٨٠%) من اجمالي الثمن طبقاً للآتى :-

(١) عدد ٦ دفعات ربع سنوية خلال عام ونصف من تاريخ اجراء القرعة والتخصيص تستحق الدفعة الاولى بعد ثلاثة شهور من تاريخ القرعة وبواقع ١٠ آلاف جنية لكافة المساحات .



- ٢) يتم سداد نسبة ١٠% من ثمن الوحدة عند الاستلام.
- ٣) باقي اجمالي ثمن الوحدة (بعد سداد المقدم ٢٠% + عدد ٦ دفعات ربع سنوية + ١٠% دفعة الاستلام) يتم سداده طبقاً لاحد البديلين .

#### البديل الأول:

السداد علي أقساط ربع سنوية متساوية لمدة خمس سنوات بدون فوائد بعدد ٢٠ قسط .

#### البديل الثاني:

- في حالة السداد عن طريق التمويل العقاري يتم التعاقد مع الراغب في التمويل العقاري بعد الحصول علي موافقة جهة التمويل العقاري من البنوك أو الشركات المشاركة في تمويل مشتري الوحدات ولمن ينطبق عليهم الشروط والضوابط والضمانات وفقاً لقانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ وتعديلاته ولائحته التنفيذية وقرارات البنك المركزي الصادرة في هذا الشأن ... والسياسة الائتمانية المعمول بها لدي البنوك المشاركة في تمويل مشتري الوحدات وتتم دراسة الراغب في التمويل ومنحه التمويل طبقاً لما تسفر عنه نتيجة دراسة المنح.
- كما أنه سيتم خصم نسبة ٧% في حال سداد كامل ثمن الوحدة بنظام الكاش .

## الشروط العقارية

(١) التخصيص شخصي ولا يجوز التنازل أو التصرف في الوحدة بأي نوع من أنواع التصرفات سواء الناقل أو المقيدة للملكية إلا بموافقة كتابية من الهيئة وبشرط سداد المصاريف المقررة طبقاً للائحة العقارية بالهيئة .

### (٢) حالات الغاء التخصيص :-

- بناء علي طلب المخصص له الوحدة.
- عدم قيام المتقدم للحجز والمخصص له الوحدة استكمال سداد الـ ٢٠% بالإضافة الى (٠,٥% مصاريف إدارية ) من إجمالي ثمن الوحدة وذلك في خلال المهلة الممنوحة للسداد (شهر من تاريخ إجراء القرعة).
- عدم سداد قسطين متتاليين طبقاً لأسلوب السداد.
- التنازل أو التصرف في الوحدة بدون موافقة مسبقة من الهيئة أو جهاز المدينة المختص.

(٣) المبالغ التي يتم خصمها من المبالغ المسددة في حالة الغاء التخصيص قبل الاستلام هي :-

- يتم خصم (٠,٥% مصاريف إدارية ) وذلك من إجمالي قيمة الوحدة أما في حالة الاستلام فيتم بالإضافة إلي ما سبق خصم مقابل انتفاع من تاريخ استلام الوحدة وحتى تاريخ إعادة تسليمها طبقاً لما ورد باللائحة العقارية.

(٤) في ضوء احكام قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاته بشأن تنظيم اتحاد الشاغلين يلتزم المخصص له الوحدة بسداد المبالغ المقررة (٥% من قيمة الوحدة ) كوديعة لصالح اتحاد الشاغلين أو شركة إدارة يتم تكليفها للقيام بأعمال الصيانة ويتم الصرف من عائد الوديعة علي الأمن والنظافة والصيانة لمرافق المشروع .. ويعتبر ذلك شرط أساسي للتعاقد علي الوحدة.

- تحدد مصاريف الصيانة سنوياً وتختلف من وحدة إلي أخرى طبقاً لمساحتها والدور الواقعه به .. الخ .

- يتم تحديد قيمة تقديرية لأعمال الصيانة عن العام الاول من تاريخ الاستلام تحت الحساب تسدد مقدماً لحين تحقيق عائد للوديعة فيتم استخدامه في العام التالي ويتم عمل التسوية في نهاية العام.

٥) جميع المخاطبات الصادرة من البنك أو جهاز المدينة لصاحب الشأن تكون نافذة ومنتجة لأثارها قانوناً طالما كانت مرسله علي عنوان صاحب الشأن المدون بإستمارة بيانات الحجز .



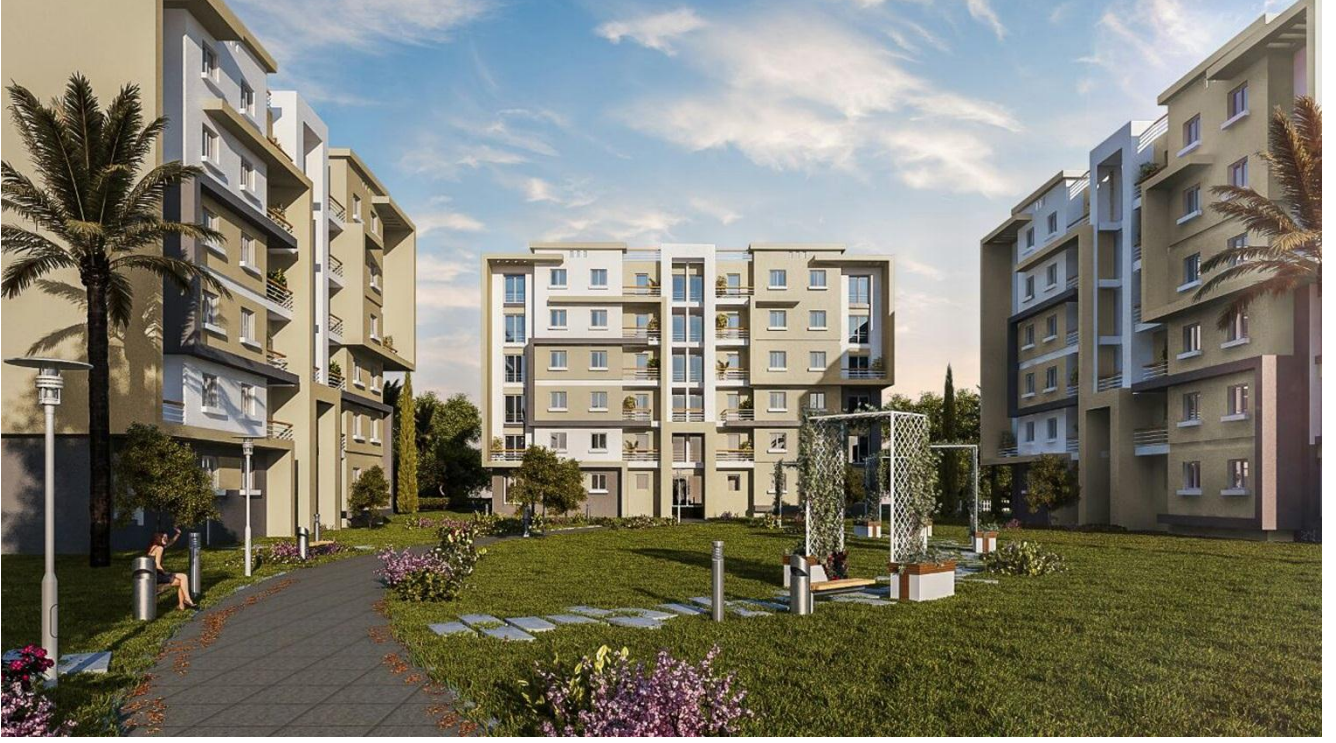
# نموذج العمارات والمساقط الأفقية

## تنويهات فنية :

- سيتم عرض المخططات التفصيلية لكافة المواقع (محل الطرح)؛ مرقمة وذلك بالموقع الالكتروني للهيئة [www.newcities.gov.eg](http://www.newcities.gov.eg)، وذلك قبل إجراء القرعة العلنية .
- المخططات المعروضة مخططات مبدئية وتخضع لمتطلبات الموقع التنفيذية من حيث التعديل بالحذف او الإضافة او النقل او بأي من طرق التعديل و ما يترتب عليه من اثار وذلك دون الاخلال بالاشتراطات التخطيطية المعمول بها بالهيئة أو اجمالي عدد العمارات بكل موقع.
- المخططات التفصيلية تشتمل على عمارات فردية واخري ملتصقة (نموذج تخطيطي)، وتشتمل الكراسة على تجميع ذلك النموذج وآلية ترقيم الوحدات به.
- مساحات الوحدات المطروحة تتراوح ما بين ٢١٠٦ م<sup>٢</sup> حتى ١١٨ م<sup>٢</sup> شاملة نصيبها من المرافق والخدمات الخاصة بالمبنى مثل المداخل ؛ السلالم والافنية الخارجية.. الخ



# لقطات منظورية للعمارات



العمارات المطروحة عمارات فردية ؛ او ملتصقة (اكثر من عمارة ) وفقا للرؤية التخطيطية المعده بمعرفة الهيئة .

## المسقط الافقى للدور الارضى



### مساحة الوحدات من ١٠٦ إلى ١١٥ م<sup>٢</sup>

الدور	الوحدة	المساحة م <sup>٢</sup>
الارضى	(٤:١)	١٠٦
	(٣:٢)	١١٥

ملحوظة : مساحات الوحدات مساحة إجمالية شاملة نصيبها من المرافق والخدمات الخاصة بالمبنى مثل المداخل : السلالم والأفنية الخارجية.. الخ

## المسقط الافقى للدور المتكرر



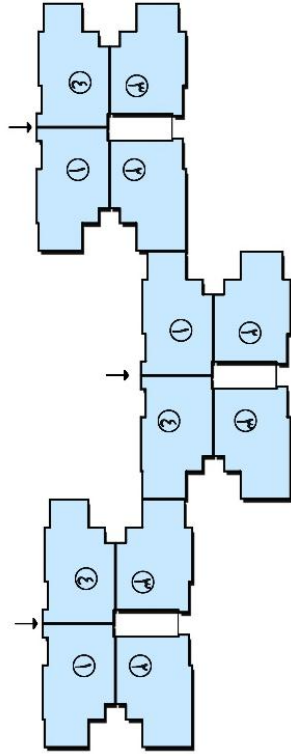
### مساحة الوحدات من ١١٥ إلى ١١٨ م<sup>٢</sup>

المساحة م <sup>٢</sup>	الوحدة	الدور
١١٥	(١٤-١٣)	الثالث
١١٨	١٥	
١١٧	١٦	
١١٥	(١٧-١٨-١٩-٢٠)	الرابع
١١٥	٢٤-٢٣-٢٢-٢١	الخامس

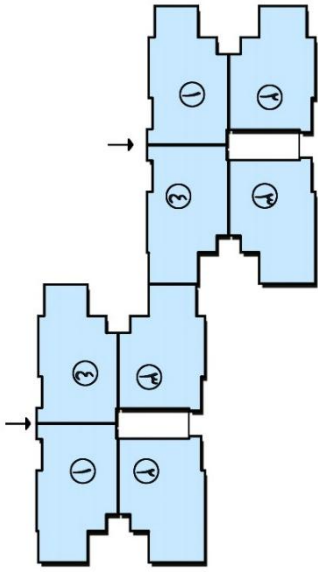
الدور	الوحدة	المساحة م <sup>٢</sup>
الاول	٥	١١٧
	٦	١١٨
	(٨-٧)	١١٥
الثاني	(١٢-١١-١٠-٩)	١١٥

ملحوظة : مساحات الوحدات مساحة إجمالية شاملة نصيبها من المرافق والخدمات الخاصة بالمبنى مثل المداخل ؛ السلالم والافنية الخارجية.. الخ

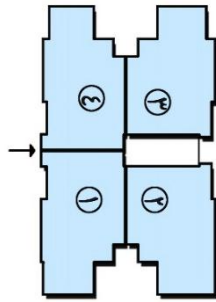
# آلية ترقيم الوحدات المنفصلة والمتصلة



متصل على سبيل المثال لا الحصر



منفصل



ملحوظة :- عالم يذكر كيفية ترقيمه في تلك الصفحة وورد بأحد المخططات يخضع للأسس المعمول بها لدى الهيئة وجهاز المدينة المختص ؛ كما انه قد تحتوي المخططات علي أمثلة أخرى من أمثلة التصاق العمارات