



وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

Ministry of Housing, Utilities and Urban Communities



الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان

General Authority for Building
and Housing Cooperatives



كراسة الشروط والإقرارات

الخاصة بحجز الوحدات السكنية

بمشروع القاهرة الجديدة

٢١ وحدة سكنية (جاهزة للتسليم)

موقع المشروع



الموقع الرسمي للهيئة



ثمن الكراسة : ٥٠٠ جنيه

المحتويات

مقدمة

الاشتراطات العامة للحجز بالمشروع

الإجراءات وأسلوب التقدم لدخول القرعة

موقع المشروع وطرق الوصول

موقع العمارات السكنية المطروحة بالمخطط العام للمشروع

وصف العمارات ومواصفات التسليم

عدد الوحدات وأرقام قطع الأراضي والعمارات

النماذج المعمارية والمساقط الأفقية

نظام السداد والشروط المالية

جداول نسب تميز الوحدات بالعمارات

إقرار بالإطلاع على الشروط المالية ونسب التميز واختيار نظام السداد

المقدمة

فى إطار السياسة العامة التى تنتهجها وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية لتوفير السكن اللائق بسعر يتناسب مع جميع شرائح المجتمع.

يسر الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان أن تعلن عن فتح باب الحجز لعدد (٢١) وحدة سكنية "جاهزة للتسليم" وذلك ضمن وحدات مشروع " القاهرة الجديدة" خلف الجامعة الأمريكية بالتجمع الخامس.

والمشروع مقام على مساحة ١٤٣ فدان ويحتوي على منطقة خدمات جاري تنفيذها تتوسط موقع المشروع تتكون من المبنى التجارى والإدارى والاجتماعى والمسجد والملاعب المفتوحة بالإضافة إلى قطع أراضى استثمارية لأنشطة الخدمات، مخصصة لإنشاء مدرسة دولية ومستشفى تخصصى متميز وعدد ٤ مول تجارى.

كما أن نسبة المباني لا تزيد عن ٣٠٪ من المساحة الإجمالية للمشروع وباقي المساحة عبارة عن مسطحات خضراء وطرق داخلية بهدف تحقيق الراحة والرفاهية والتميز للمنتفعين بالمشروع. وقد روعي عند طرح هذه الوحدات أن تكون بأسعار أقل من مثيلتها بالسوق العقارى.

حفظ الله مصر وشعبها العظيم

وتحيا مصر حرة أبيه بسواعد أبنائها المخلصين

مع تحيات

الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان

الإشتراطات العامة :

يتم فتح باب شراء كراسات الشروط للوحدات المعلن عنها إعتباراً من يوم الاثنين الموافق ٢٠٢٦/٧/٦ حتى يوم الخميس الموافق ٢٠٢٦/٧/٣٠.

يتم تقديم الإقرار المرفق بالكراسة من صاحب الشأن شخصياً أو بتوكيل موثق بالشهر العقاري

يتم تخصيص الوحدات السكنية بنظام القرعة العلنية، وتعتبر نتيجة القرعة نهائية ولا يجوز تعديلها أو الاعتراض عليها.

يراعى عند ملئ بيانات طلب التقديم لدخول القرعة العلنية أن يذكر مساحة الوحدة

من يتعاقد على وحدة سكنية يلتزم باستعمالها للسكن له ولأسرته ويحظر عليه التصرف فيها بالبيع أو الإيجار أو تغيير نشاطها إلا بعد الحصول على موافقة كتابية صريحة من الهيئة ووفقاً للقواعد والشروط التي تضعها الهيئة في هذا الشأن مع التزامه باستخراج كافة التراخيص والتصاريح الإدارية اللازمة وفي حال مخالفة ذلك يفسخ العقد فوراً دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو اتخاذ أي إجراء قانوني أو قضائي في هذا الشأن، وألا يكون قد سبق له الانتفاع بأي وحدة سكنية من الهيئة.

تابع: الاشتراطات العامة :

في حالة الفوز بوحدة سكنية يتم تقديم شيكات بنكية بقيمة الأقساط المستحقة

في حالة تقدم أحد الفائزين بالقرعة العلنية بطلب لاسترداد المبالغ المالية المسددة يتم إلغاء الإجراءات ويخصم مبلغ ٤٠٠٠ جنيه + ١٪ مصروفات إدارية

في حالة استرداد المبالغ المالية المسددة لأي سبب يتم تقديم خطاب برقم الحساب البنكي الخاص بالعميل شخصياً والذي تم الحجز باسمه لتحويل المبالغ المستردة عليه وكذا أصل إيصالات السداد

يقر المتقدم للحجز بأنه قد عاين الوحدات المعروضة للبيع المعاينة التامة النافية للجهالة وأنه يقبل التعاقد عليها بحالتها وفي حالة تقديم الحاجز طلب لفسخ عقد الوحدة واسترداد مدفوعاته يحق للهيئة بالإضافة إلى ما ورد في البند السابع من الاشتراطات العامة أن يتم خصم مقابل انتفاع عن المدة من تاريخ العقد حتى تاريخ الفسخ

يعتبر الإعلان وكراسة الشروط جزء لا يتجزأ من عقد البيع ومكملان لأحكامه

الإجراءات وأسلوب التقدم لدخول القرعة

أولاً : بيانات المشروع :

1 المساحات المتاحة بالمشروع (٢٠١٢٩، ٢٠١٥٢) تشمل حصة الوحدة في الجراج على المشاع.

2 المساحات (٢٠١٢٩) بالدور الأرضي فقط، والمساحة (٢٠١٥٢) بالدور الأرضي والأدوار المتكررة.

ثانياً : المستندات المطلوبة :

1 الإقرار الوارد بكتابة الشروط بعد ملئ كافة البيانات وتحديد المساحة المطلوب حجزها.

2 صورة بطاقة الرقم القومي لمقدم الطلب، مع تقديم الأصل للإطلاع عليه.

3 يتم سداد جدية دخول القرعة طبقاً للمساحة المطلوبة وترفق صورة إيصال السداد الصادر من الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان بمستندات الحجز.

4 تقديم توكيل حديث موثق بالشهر العقاري في حالة الحجز باسم شخص آخر.

تابع: الإجراءات وأسلوب التقدم لدخول القرعة

ثالثاً : التقدم للحجز :

١ يتم سداد جدية دخول القرعة طبقاً للمساحة المطلوبة، ويتم السداد بالفيزا أو أمر توريد بنكي، ويتم تسليم صورة إيصال السداد مع مستندات الحجز

٢ يتم تقديم المستندات عاليه بمقر الهيئة الرئيسي (٣ ش سمير عبد الرؤوف امتداد مكرم عبيد - م.نصر) اعتباراً من يوم الثلاثاء الموافق ٢٠٢٦/٧/٧ حتى يوم الخميس الموافق ٢٠٢٦/٧/٣٠.

٣ يتم الإعلان عن المستبعدين يوم الاثنين الموافق ٢٠٢٦/٨/٣.

رابعاً : موعد ومكان إجراء القرعة :

١ يتم إجراء القرعة في الساعة ١٢ ظهراً يوم الأربعاء الموافق ٢٠٢٦/٨/٥ بالقاعة الرئيسية بمبنى الهيئة الرئيسي بالعنوان: ٣ ش سمير عبد الرؤوف امتداد مكرم عبيد - مدينة نصر .

تابع : الإجراءات وأسلوب التقدم لدخول القرعة

خامساً : إجراءات القرعة :

١ يتم استقبال السادة المتقدمين للقرعة اعتباراً من الساعة ١٠ صباحاً بالمقر الرئيسي للهيئة.

٢ لا يسمح بدخول مرافقين لحضور القرعة ويستثنى من ذلك ذوي الاحتياجات الخاصة (مرافق واحد).

٣ يجوز للمتقدم لدخول القرعة توكيل شخص آخر لحضور القرعة (وكيلاً عنه) بموجب توكيل موثق من الشهر العقاري، على أن ينص فيه صراحة بالحضور واختيار الوحدة والعمارة واستلام خطاب التخصيص.

٤ من لم يحضر القرعة يتم استبعاده ويخصم منه ٢٪ مصروفات إدارية.

٥ يتم إجراء القرعة العلنية لكل مساحة على حده طبقاً للمساحة المدونة بطلب دخول القرعة ويتم الإعلان عن أسماء الفائزين ورقم الوحدة والعمارة التي فاز بها كل منهم.

تابع : الإجراءات وأسلوب التقدم لدخول القرعة

تابع: إجراءات القرعة :

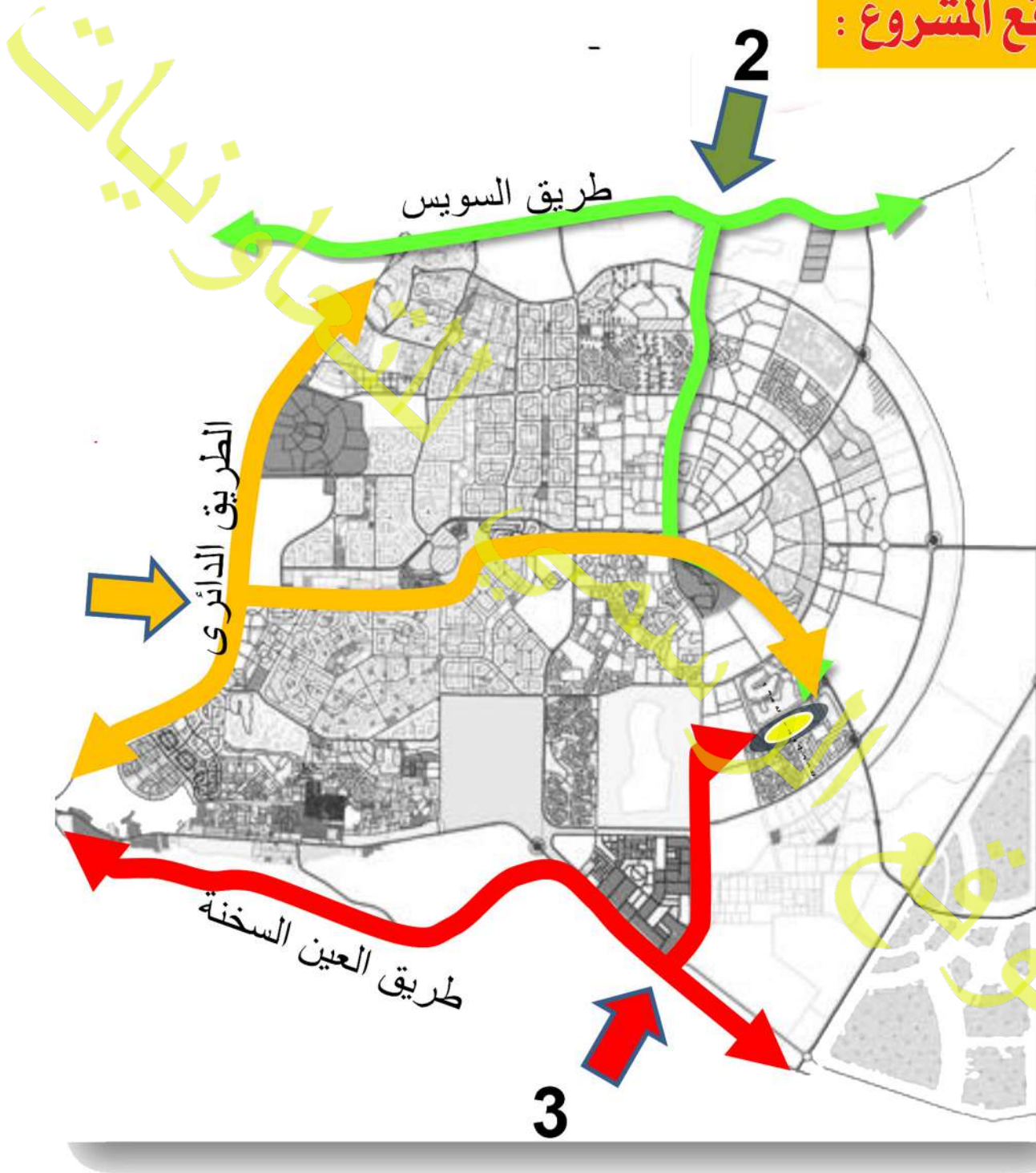
٦ من يحضر القرعة ولم يصيبه الدور في الحصول على وحدة يتم رد مدفوعاته كاملة دون خصم، بناءً على طلب منه مرفق به خطاب بحسابه بالبنك الذي يرغب التحويل عليه.

٧ من يتقدم لاسترداد المبالغ المسددة لدخول القرعة قبل ميعاد إجرائها يتم استبعاده منها ويتم خصم ١٪ مصروفات إدارية

٨ لا يحق للمتقدم للحجز حجز أكثر من وحدة سكنية في المشروع المتقدم للحجز به، وفي حالة تقدمه للحجز في أكثر من مشروع وفوزه في أحدهم يتم استبعاده من باقي المشروعات، وفي حالة وجود ما يخالف ذلك يتم استبعاده من الحجز نهائياً.

٩ في حالة إثبات أن يكون المتقدم للحجز قد سبق له الاستفادة بأية وحدة من وحدات الهيئة يتم استبعاده من الحجز ويتم خصم ٢٪ من جدية الحجز بحد أدنى ١٠٠٠٠ جنيهاً

موقع المشروع :



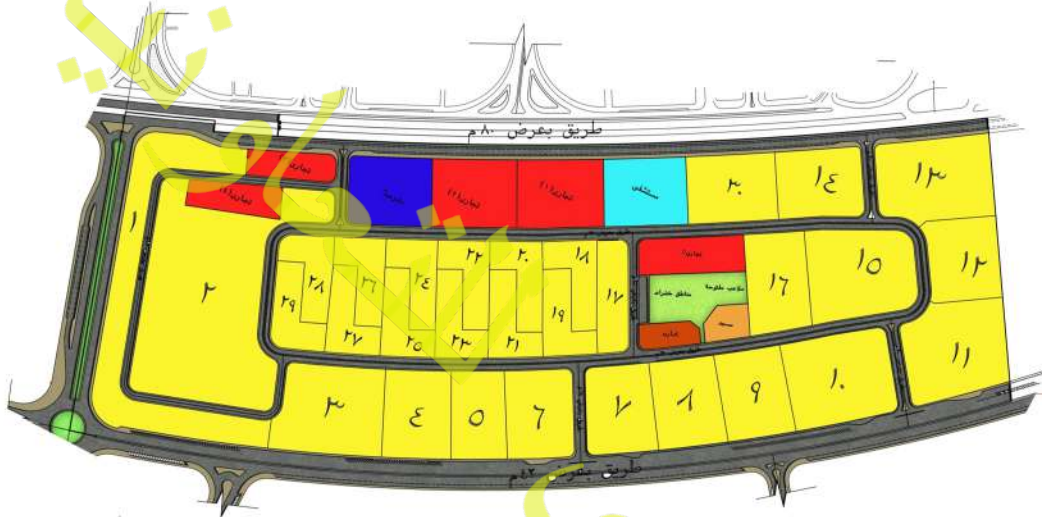
- 1- مدخل من الطريق الدائرى
- 2- مدخل من طريق السويس
- 3- مدخل من طريق العين السخنة

طرق الوصول لموقع المشروع :



يحيط بالمشروع شبكة من الطرق أبرزها طريق القاهرة العين السخنة ويوجد لموقع المشروع مدخلين من هذا الطريق

موقع العمارات السكنية المطروحة بالمخطط العام للمشروع



تقسيم الأراضي



المخطط التفصيلي



المخطط التفصيلي

وصف العمارات

العمارة تتكون من:-

- بدروم عبارة عن جراج لانتظار السيارات..
- دور أرضي به ٤ وحدات سكنية + ٥ أدوار متكررة كل دور به عدد ٤ وحدات سكنية.
- جميع مساحات الوحدات السكنية تشمل حصة في الجراج على المشاع.

مواصفات تسليم الوحدات

الوحدات نصف تشطيب وتشمل الآتي :

- باب الوحدة الخارجي من الخشب وفتحات الشبائيك والبلكونات من الألومنيوم العالي الجودة.
- الحوائط الداخلية محارة بالكامل ماعدا الحمامات والمطبخ.
- فتحات الأبواب الداخلية حلوق خشبية فقط.
- أعمال الكهرباء داخل الوحدة: مواسير وعلب فقط.
- وصلات المياه والصرف الصحي: مخارج فقط.

مواصفات تسليم العمارات

- باب العمارة من الحديد المشغول.
- الواجهات تشطيب كامل دهانات جاهزة عالية الجودة.
- مداخل العمارات والسلالم من الرخام.
- يوجد بكل عمارة عدد ١ مصعد كهربائي.

منطقة الخدمات المشتركة:

- مول تجاري.
- مبنى إداري واجتماعي.
- مسجد.
- منطقة خضراء مفتوحة.

أراضي الخدمات الإستثمارية بالمشروع:

- مدرسة لجميع المراحل الدراسية.
- مستشفى لجميع التخصصات الطبية.
- عدد (٤) مول تجاري.
- النسبة البنائية لا تزيد عن ٣٠٪ من إجمالي المساحة المخصصة للمشروع

أرقام القطع والعمارات وعدد الوحدات

بيان أرقام القطع والعمارات :

■ قطعة رقم (٢) عمارة رقم (٤٤) نموذج D بلوك (١٨)

■ قطعة رقم (٢) عمارة رقم (٤٧) نموذج D بلوك (١٩)

بيان عدد الوحدات والمساحات :

■ عدد ١ وحدة بمسطح ٢١٢٩

■ عدد ٢٠ وحدة بمسطح ٢١٥٢

النماذج المعمارية

نموذج D عمارة 44



مسقط افقى للدور الارضى

النماذج المعمارية

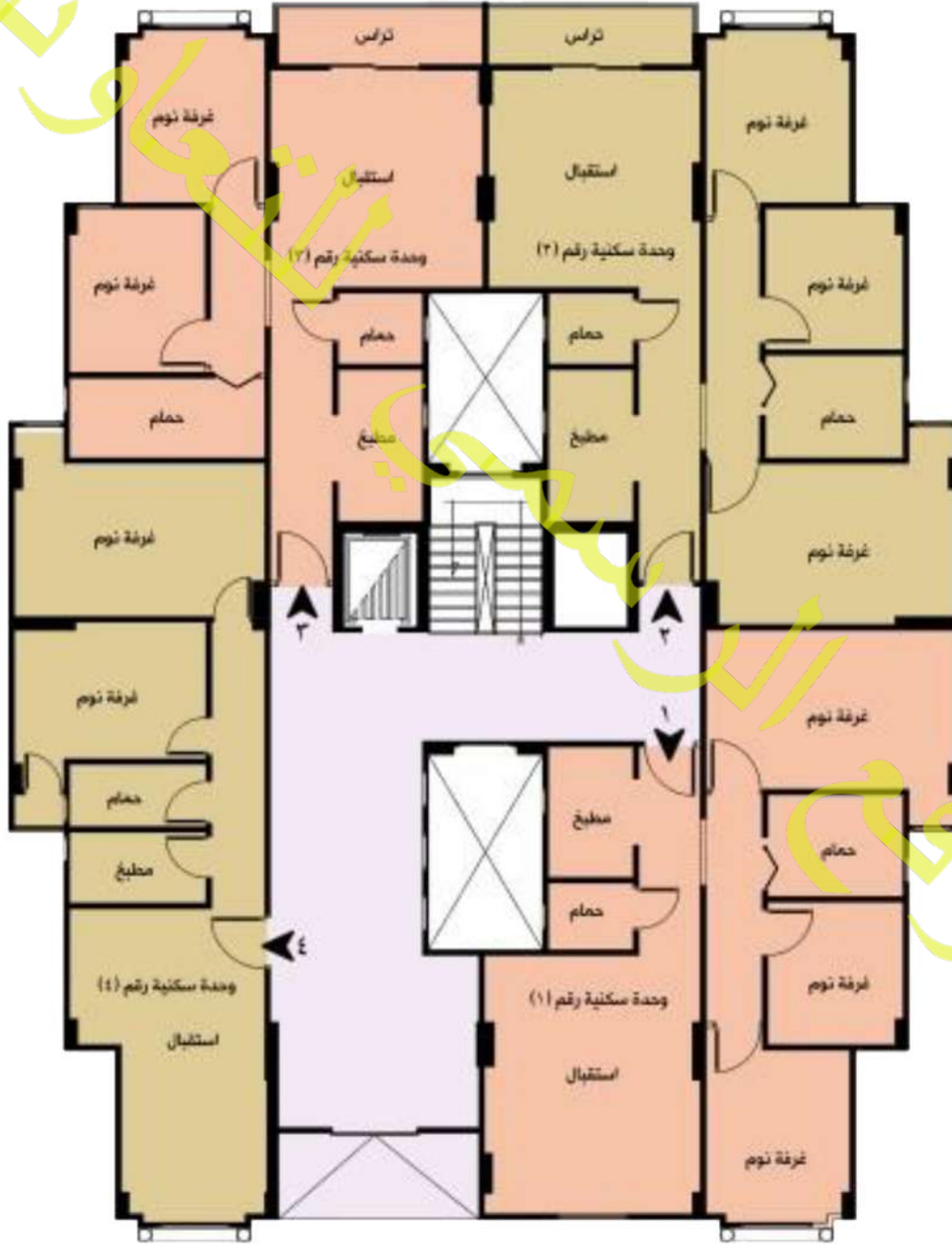
نموذج D عمارة 44



مسقط افقى للدور المتكرر

النماذج المعمارية

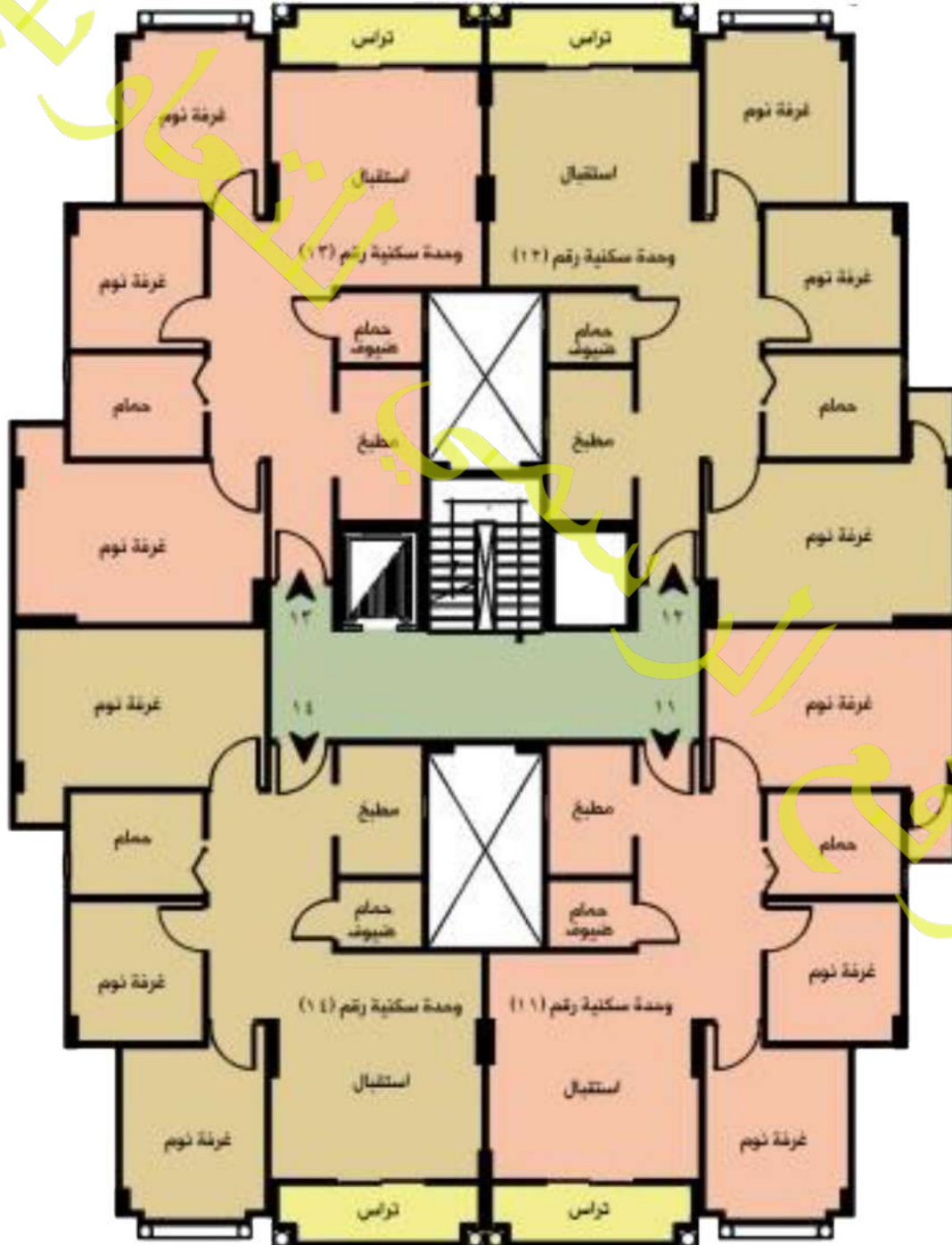
نموذج D عمارة 47



مسقط افقى للدور الارضى

النماذج المعمارية

نموذج D عمارة 47



مسقط افقى للدور المتكرر

أنظمة السداد

نظام السداد ٥٠٪ حتى التعاقد والإستلام

سداد المبالغ المتبقى على أقساط لمدة ٥ سنوات :

القسط ١/٤ سنوي في ٢٠٢٧/٢/٥	اجمالي المقدم	تعاقد واستلام في ٢٠٢٦/١٢/٥	دفعه تخصيص في ٢٠٢٦/١٠/٥	جديه حجز	قيمة الوحدة	سعر المتر	مسطح
١٣٣٥٠٤	١٦١٢٥٠٠	٦٤٥٠٠٠	٦٤٥٠٠٠	٣٢٢٥٠٠	٣٢٢٥٠٠٠	٢٥٠٠٠	١٢٩
١٥٧٥٣٨	١٩٠٠٠٠٠	٧٦٠٠٠٠	٧٦٠٠٠٠	٣٨٠٠٠٠	٣٨٠٠٠٠٠	٢٥٠٠٠	١٥٢

- هذه المبالغ بخلاف ميزة الموقع - الدور - الإتجاه.

الاشتراطات المالية:

يضاف إلى ثمن الوحدة ١٪ مصروفات ادارية يتم سدادها من المبالغ المسددة طبقاً لما هو موضح بالجداول

يضاف إلى ثمن الوحدة ميزة دور (للأدوار المتكررة فقط) وقدرها ١,٥ ٪ من قيمة الوحدة، ويضاف على بعض الوحدات المميزة ميزة اتجاه قدرها ٠,٧٥ ٪ من قيمة الوحدة ويتم سداد نسبة ١ ٪ من قيمة الوحدة في حالة وجود تميز موقع ، ويتم سداد ميزة الدور والاتجاه والموقع مع دفعة التخصيص طبقاً للجدول المرفق

يقوم العميل بتقديم شيكات بنكيه بباقي المبالغ المستحقة على الوحدة على ان تكون هذه الشيكات موقعه من العميل مع احضار خطاب من البنك يفيد صحة التوقيع

يتم سداد نسبة ٥ ٪ من قيمة الوحدة وديعة صيانة وتسدد مع دفعة التعاقد والاستلام، ويتم تسليم إجمالي وديعة الصيانة إلى اتحاد الشاغلين بعد تأسيسه بناءً على طلب يُقدم للهيئة.

تابع: الاشتراطات المالية:

من يرغب في استرداد مبلغ جدية دخول القرعة قبل اجرائها يخصم منه ١٪ مصروفات إدارية.

من يفوز بالقرعة عليه أن يستكمل إجراءات التخصيص وسداد دفعة التخصيص في خلال شهرين من تاريخ إجراء القرعة والا يعتبر التخصيص لاغي دون الحاجة لاتخاذ أى إجراءات ويخصم مبلغ ٤٠٠٠ جنيه + ١٪ مصروفات إدارية.

في حالة عدم الفوز بالقرعة يتم رد المبالغ المالية المسددة وذلك في خلال ٣٠ يوم من تاريخ تقديم طلب الاسترداد.

من لا يحضر القرعة يستبعد منها ويخصم منه ٢٪ مصروفات إدارية.

تابع: الاشتراطات المالية:

من يفوز بالقرعة ولا يرغب في استكمال الإجراءات يخصم منه مبلغ ٤٠٠٠ جنيه + ١٪ مصروفات إدارية.

في حالة عدم التزام العميل بسداد قسطين متتاليين يحق للهيئة إلغاء التخصيص دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار واتخاذ أي إجراء قانوني أو قضائي وتكون الأقساط التي تم سدادها من حق الطرف الأول الهيئة حقا خالصا.

تحتفظ الهيئة بملكية الوحدة السكنية محل كراسة الشروط لحين سداد العميل كامل الثمن وملحقاتها ويكون للعميل أثناء فترة سداد باقي الثمن حق الانتفاع فقط له ولأسرته وإذا فسخ العقد لأي سبب من الأسباب تكون الأقساط التي تم سدادها حقا خالصا للهيئة في مقابل انتفاع الطرف الثاني

يلتزم العميل باستلام الوحدة في خلال شهر من تاريخ التعاقد وفي حالة عدم قيامه بالاستلام في الميعاد المحدد يكون ملزم بدفع مبلغ وقدره (٥٠٠ جنيهاً) شهريا مصاريف حراسة.

تابع: الاشتراطات المالية:

في حالة عدم سداد الأقساط في المواعيد المحددة يتم تحميل العميل أعباء بنكية من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد، وفقاً لفائدة البنك المركزي وقت السداد، مع الاحتفاظ بحق الهيئة في فسخ التعاقد في حالة عدم سداد قسطين.

في حالة تقدم احد الفائزين بالقرعة العلنية بطلب لاسترداد المبالغ المالية المسددة يتم الغاء الإجراءات ويخصم مبلغ ٤٠٠٠ جنية + ١٪ مصروفات إدارية.

في حالة استرداد المبالغ المالية المسددة لأي سبب يتم تقديم خطاب برقم الحساب البنكي الخاص بالعميل شخصياً والذي تم الحجز باسمه لتحويل المبالغ المستردة عليه.

تميز الوحدات بالعمارات

تميز الوحدات بالعمارة رقم ٤٤ قطعة رقم ٢ بلوك رقم ١٨ نموذج D

الدور	رقم الوحدة	لمساحة (م ^٢)	تميز الاتجاه	تميز الدور	تميز الموقع
الأرضي	١	١٥٢	√	-	√
الأول	٧	١٥٢	-	√	√
الثالث	١٦	١٥٢	√	√	√
الرابع	١٨	١٥٢	-	√	-
	٢٠	١٥٢	√	√	√

تميز الوحدات بالعمارة رقم ٤٧ قطعة رقم ٢ بلوك رقم ١٩ نموذج D

الدور	رقم الوحدة	لمساحة (م ^٢)	تميز الاتجاه	تميز الدور	تميز الموقع
الأرضي	١	١٥٢	-	-	-
	٢	١٥٢	√	-	√
	٣	١٢٩	√	-	√
الأول	١٤	١٥٢	-	√	√
الثاني	٢١	١٥٢	-	√	√
	٢٢	١٥٢	√	√	√
	٢٣	١٥٢	√	√	√
	٢٤	١٥٢	-	√	√
	٣١	١٥٢	-	√	√
الثالث	٣٢	١٥٢	√	√	√
	٣٤	١٥٢	-	√	√
	٤١	١٥٢	-	√	√
الرابع	٤٤	١٥٢	-	√	√
	٥١	١٥٢	-	-	√
الخامس	٥٢	١٥٢	√	-	√
	٥٣	١٥٢	√	-	√

إقرار
بالإطلاع على الشروط المالية
قرعة مشروع القاهرة الجديدة
٢٠٢٦/٨/٥

أقرانا / رقم قومي /

بأننى أرغب في دخول القرعة العلنية للحصول على وحدة سكنية بمشروع الهيئة القاهرة الجديدة
مساحة (٢م) .

كما أقر أنني أطلعت على كافة الشروط المالية وشروط الحجز وأسلوب السداد الواردة بكراسة
الشروط والإقرارات الخاصة بالمشروع، وأقر بالتزامي الكامل بجميع هذه الشروط والالتزامات
وأدائي لها طبقاً لمواعيدها المقررة في حالة فوزي بالقرعة العلنية كما أقر بأنني لم يسبق لي
الحصول على أي وحدة سكنية من الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان وفي حالة مخالفتي
لهذه الشروط يحق للهيئة الغاء كافة الإجراءات واتخاذ الإجراءات القانونية وتطبيق القواعد المالية
المعمول بها بالهيئة.

وهذا إقرار منى بذلك .

المقر بما فيه

..... / الاسم /

..... / التوقيع /

..... / تليفون محمول /

إقرار

أقرانا / رقم قومي /

بأنه لم يسبق لي أو لأسرتي (زوج - زوجة - أبناء قصر) الحصول على قرض تعاوني أو أي وحدة سكنية بمشروعات الهيئة، كما أقر بمسئوليتي الجنائية والمدنية عن صحة البيانات والمستندات المقدمة، ويحق للجهة المالكة إلغاء التخصيص واسترداد الوحدة في حالة مخالفة ذلك

وهذا إقرار مني بذلك .

المقر بما فيه

..... الاسم /

..... التوقيع /

..... تليفون محمول /

..... التاريخ /