

وزارة الاسكان والمرافق والمجمعات العمرانية  
هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة



كراسة الشروط الخاصة  
بحجز الوحدات السكنية بمشروع

**سكن مصر**

للعلماء السابق تقدمهم للحجز بالمرحلة الاولى  
والثانية ولم تخصص لهم وحدات سكنية بالقرعات السابقة  
ولم يقوموا بسحب مبلغ جديّة الحجز  
بالمدين الاتية

العبور	٦ أكتوبر	القاهرة الجديدة
غرب قنا	المنيا الجديدة	بدر
مدينة ناصر (غرب اسيوط)		

**التخصيص بأسبقية الحجز ( on line )**

**يتم بدء التسجيل على الموقع الالكتروني**

**( www.hdb-reservation.com )**

**بينك التعمير والاسكان اعتبارا من يوم ٠٦ / ٠١ / ٢٠١٩**

## المحتويات

- مقدمة
- شروط الحجز و الاشتراطات العامة
- اسلوب و خطوات الحجز
- الشروط المالية
- الشروط العقارية
- نماذج العمارات والمساقط الافقية للوحدات ومساحاتها
- بيان الوحدات والموقع العام بكل مدينة

## مقدمة

- أنشئت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بمقتضى القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ بهدف اقامة مدن ومجتمعات عمرانية جديدة بالاراضى الصحراوية بعيدا عن الرقعة الزراعية وخلخلة التوزيع السكانى خارج حدود وادى النيل والدلتا - وللخروج من الافق الضيق الذى دأب العمران المصرى منذ الازل على التوسع والتمدد داخله - ومنذ بدء انشاءها والهيئة تسعى جاهدة لاقامة هذه التجمعات وفقا لحدث نظم واسس التخطيط العمرانى والطرز المعمارية الحديثة التى تحقق لانسان الغد المسكن الملائم والبيئة الصحية .
- وفى اطار سعي وزارة الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية ممثلة في ( هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ) الي توفير السكن الملائم للسادة المواطنين واستكمالاً لمحاور الاسكان العديدة التي عملت الهيئة علي توفيرها مؤخراً (فيما يخص الوحدات السكنية) لإستهداف شرائح المجتمع المختلفة ، تتجه الهيئة الي توفير وحدات كاملة التشطيب ضمن محور "سكن مصر" بعدد ( ٥٦٩٤ ) وحدة سكنية بمساحات من ١٠٦ حتى ١١٨ م<sup>٢</sup> بمدن ( ٦ أكتوبر – القاهرة الجديدة – العبور – بدر – المنيا الجديدة – غرب قنا – غرب أسيوط ) ، وبنموذج معماري مميز كما أنه سيحاط شجرى لتوفير الخصوصية .

## شروط الحجز والاشتراطات العامة

- ١) ان يكون المتقدم للحجز من العملاء السابق تقدمهم بالمرحلة الاولى والثانية ولم تخصص لهم وحدات سكنية بالقرعات السابقة ولم يقوموا بسحب مبلغ جدية الحجز.
- ٢) لم يسبق للمتقدم او لأحد أفراد أسرته (الزوج والزوجة والأولاد القصر ) الحصول على وحدة أو قطعة أرض ضمن مشروع الاسكان الاجتماعي وفي حالة مخالفة ذلك يحق للهيئة الغاء الحجز / التخصيص دون حاجة الي تنبيهه او انذار أو استصدار حكم قضائي .
- ٣) يحق للعميل الحجز بأي مدينة أخرى من المدن المتاحة (غير السابق تقدمهم بها )
- ٤) تعتبر أحكام القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ في شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة واللائحة 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 وتعديلاتهما مكملة و متممة للاشتراطات الواردة بهذه الكراسة فيما لم يرد به نص فيها.
- ٥) يعتبر الاعلان وكراسة الشروط جزءا 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 او 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) يقر المتقدم للحجز بأنه قد أطلع علي كافة الشروط والمواصفات والبيانات والمعلومات ووافق عليها وان تقدمه للحجز بعد سداد مقدم الحجز بمثابة موافقة نهائية على هذه الشروط.
- ٨) ما لم يرد بشأنه نص خاص في تلك الشروط يخضع للأسس والقواعد المعمول بها لدي هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وكافة القوانين ذات الصلة واللائحة العقارية وتعديلاتها المعمول بها بالهيئة والاجهزة وكذا كافة القرارات والقواعد المتبعه في هذا الشأن دون أعترض الراسي عليه الوحدة حالياً أو مستقبلاً.

## اسلوب التخصيص بأسبقية الحجز ( on line )

الخطوة الأولى ( التقديم ) من الأحد ٢٠١٩/٠١/٠٦ حتى الخميس ٢٠١٩/٠١/٢٤ حتى الساعة ١١,٥٩ مساءً

- الدخول على الموقع الالكتروني ([www.hdb-reservation.com](http://www.hdb-reservation.com)) ببنك التعمير والإسكان بدون كلمة مرور .
- استعراض كراسة الشروط أو طباعتها لمعرفة كافة التفاصيل (المساحات – الاسعار – أرقام العمارات) مع إمكانية استعراض خطوات الحجز بالتفصيل ( فيديو / مكتوبة) .
- يقوم المتقدم بإنشاء حساب جديد عن طريق التسجيل بالموقع عن طريق الرقم القومى ورقم الموبايل .
- يتم ارسال الرسالة SMS بكلمة المرور تستخدم فى تسجيل البيانات الاساسية .
- عن طريق الضغط على مفتاح ( طلب استمارة ) يظهر رقم حساب على الشاشة وهو الرقم الذى سيتم استخدامه فى تحويل جدية الحجز بموجب هذا الرقم .
- يقوم العميل بالتوجه الى احد فروع بنك التعمير والإسكان وذلك للتوقيع على طلب تحويل جدية الحجز (تحويل داخلى ببنك التعمير والإسكان ) لحساب المقدمات الجديد بفرع الدقي ( الرقم الذى تم الحصول على بالخطوه السابقة) وسداد مبلغ ٥٠٠ جنيه مصروفات تسجيل.
- ❖ إتاحة شاشة لتسجيل البيانات الأساسية ( اسم العميل / العنوان / الرقم القومى للمواطن/ الايميل / اسم الزوجه ورقمها القومى ) وتحميل صورة الرقم القومى وجه وظهر فى ورقة واحدة ويتاح طباعه نسخه من الاستمارة .
- ❖ سيتم ارسال رسالة SMS تفيد وصول مبلغ الحجز خلال ٧٢ ساعة من قيام العميل بتحويل المبلغ للبنك .
- ❖ الخطوة الثانية من يوم الأحد ٢٠١٩/٠١/٢٧ حتى يوم الخميس ٢٠١٩/٠١/٣١ :
- ❖ (مراجعة داخلية بالبنك).
- ❖ الخطوة الثالثة (الحجز) اعتبارا من يوم الأحد ٢٠١٩/٠٢/٠٣
- تبدأ عملية حجز الوحدات من الساعة ١٠ صباحا يوم الأحد ٢٠١٩/٠٢/٠٣ وحتى الساعة ١١,٥٩ منتصف ليل يوم الخميس ٢٠١٩/٠٢/١٤ . عن طريق :
  - الدخول على الموقع مرة أخرى بكلمة المرور والرقم القومى .
  - يتم ظهور شاشة توضح البيانات الاساسية بالاستمارة السابق تسجيلها .
  - يتم ظهور شاشة لاستيفاء بيانات سداد مقدم الحجز .
  - ثم ظهور شاشة تمثل بيانات الوحدات المتاحة الحجز عليها مرتبة على النحو التالى:-
    - محافظة
    - مدينة
    - المنطقة
    - الحي
    - المجاورة
    - نوع الوحدة
    - رقم العمارة
    - رقم الوحدة
- الضغط على مفتاح تأكيد الحجز .
- فى حالة عدم استكمال الاجراءات أو الغاء حجز الوحدة السكنية التى تم اختيارها يتم رد المبالغ المسدد وفقا لما يلى :
- أ- سيتم إتاحة شاشة على الموقع الالكتروني ([www.hdb-reservation.com](http://www.hdb-reservation.com)) ببنك التعمير والإسكان بعد الانتهاء من فترة الحجز لتسجيل طلبات رد المبالغ المسددة .
- ب- يتم رد المبالغ المسددة بناء على طلب المتقدم للحجز وبنفس أسلوب السداد السابق السداد به مع مراعاة ماجاء بحالات الغاء التخصيص الواردة بالشروط العقارية بكراسة الشروط .



## الشروط المالية

### أولاً : الأسعار

- أسعار الوحدات بكل مدينة محددة للمتر المربع ببيان الوحدات بالجدول المرفقة هي 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 المقررة وفقاً للقواعد وكذا مصاريف المرافق الخاصة بالوحدة السكنية (عداد غاز – عداد كهرباء – عداد مياه) متي قامت الهيئة بتوصيلها للوحدة.

### ثانياً : أسلوب السداد

- (١) في حالة حجز الوحدة يستكمل سداد ٢٠% من إجمالي ثمن الوحدة المخصصة للعميل بالإضافة إلى (١% من ثمن الوحدة مصاريف إدارية + ٠,٥% من ثمن الوحدة لحساب مجلس الامناء) وذلك خلال شهر من تاريخ إنتهاء الحجز وذلك خلال الفترة من يوم الأحد ٢٠١٩/٠٢/١٧ وحتى يوم الخميس ٢٠١٩/٠٣/١٤ .
  - (٢) في حالة سداد باقي ثمن الوحدة بالكامل خلال شهر من تاريخ إنتهاء الحجز يتم خصم ٧% من إجمالي ثمن الوحدة.
  - (٣) يتم سداد باقي ثمن الوحدة وقدره (٨٠%) من إجمالي الثمن طبقاً للآتي :-
- أ- عدد ٦ دفعات ربع سنوية خلال العام ونصف من تاريخ إنتهاء الحجز تستحق الدفعة الأولى بعد ثلاث شهور من تاريخ إنتهاء الحجز وبواقع ١٠ الاف جنيه لكافة المساحات.

- باحد طرق السداد التالية ( علي نفس رقم الاستثمارة السابق استخراجه من الموقع) :-

✓ التحويل من حساب العميل في كافة البنوك داخل مصر عن طريق (ACH)

✓ سويفت (سويفت كود HDBKEGCAXXX)

✓ التحويل من اي فرع من فروع بنك التعمير والاسكان في حالة وجود حساب للعميل بالبنك .

- ب- يتم سداد ١٠% من ثمن الوحدة دفعة تعاقد واستلام تسدد في الموعد المحدد للاستلام وفقاً لآخطار العميل بذلك مع تقديم شيكات آجلة بباقي ثمن الوحدة (بعد سداد المقدم ٢٠% + عدد ٦ دفعات ربع سنوية + ١٠% دفعة تعاقد والاستلام وفقاً لاحد البديلين.

### البديل الأول:

- السداد علي أقساط ربع سنوية متساوية لمدة خمس سنوات بدون فوائد بعدد ٢٠ قسط يبدأ سداد القسط الاول بعد ثلاثة شهور من المواعيد المحدد لآخطار العميل بالاستلام .

### البديل الثاني :

- السداد علي أقساط ربع سنوية متساوية بدون فوائد يستحق القسط الاول منها بعد ثلاثة شهور من الموعد المحدد للإستلام وفقاً لإخطار العميل ولحين الحصول علي موافقة جهة التمويل ولمن ينطبق عليهم الشروط والضوابط والضمانات وفقاً لقانون التمويل العقاري رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ وتعديلاته ولائحة 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 الدراسة الائتمانية .
- في حالة التأخير عن سداد أي دفعة / قسط عن ميعاد الاستحقاق يتم احتساب غرامة تأخير تعادل فائدة البنك المركزي السارية وقت السداد بالإضافة إلي ٢% + ٠,٥% مصاريف إدارية من تاريخ الاستحقاق وحتى تاريخ السداد مع تحميل المخصص له الوحدة كافة المصاريف القضائية والمصرفية الناتجة عن التأخير.

## 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 كامل ثمن الوحدة والمصاريف المقررة طبقاً لللائحة العقارية بالهيئة .

### (٢) حالات الغاء التخصيص :-

- في حالة اكتشاف أو ظهور أية مخالفات لشروط الحجز أو المواد الواردة بهذه الكراسة.
- بناء علي طلب المخصص له الوحدة.
- عدم سداد نسبة ٢٠% بالإضافة الي (١% مصاريف إدارية + ٠,٥% لحساب مجلس الأمناء) من إجمالي ثمن الوحدة وذلك في خلال المهلة الممنوحة للسداد (شهر من تاريخ إنتهاء الحجز).
- عدم سداد قسطين متتاليين طبقاً لأسلوب السداد المقرر.
- التنازل أو التصرف في الوحدة بدون موافقة مسبقة من الهيئة أو جهاز المدينة المختص.
- تغيير الغرض المخصص له الوحدة.
- عدم التعاقد والاستلام للوحدة في الموعد المحدد للاستلام.

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

- يتم خصم (١% مصاريف إدارية + ٠,٥% لحساب مجلس الأمناء) وذلك من إجمالي قيمة الوحدة .

### (٤) المبالغ التي يتم خصمها من المبالغ المسددة في حالة الغاء التخصيص بعد الاستلام هي :-

- في حالة الاستلام يتم خصم (١% مصاريف إدارية + ٠,٥% لحساب مجلس الأمناء) وذلك من إجمالي قيمة الوحدة بالإضافة الي خصم مقابل إشغال الوحدة بواقع ٧% سنوياً من إجمالي قيمة الوحدة من تاريخ استلام الوحدة وحتى تاريخ إعادة تسليمها طبقاً لما ورد باللائحة العقارية.

(٥) 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) عند التعاقد 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 الواقعة 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.

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

# نماذج العمارات والمساقط الافقية

## تنويهات فنية :

- سيتم عرض المخططات التفصيلية لكافة المواقع (محل الطرح) والموضحة تفصيلا بعده ؛مرقمة وذلك بالموقع الالكتروني للهيئة [www.newcities.gov.eg](http://www.newcities.gov.eg) .
- المخططات التفصيلية التي سيتم عرضها على النحو المذكور أعلاه، تخضع للمتطلبات التنفيذية للموقع من (طبوغرافية – تربة -...) والتي يمكن أن تؤثر في إحداث تعديلات طفيفة بتلك المخططات .
- المخططات التفصيلية تشتمل على عمارات فردية واخري زوجية (نموذج تخطيطي)، وتشتمل كروكيات النماذج المعمارية على تجميع ذلك النموذج وترقيم الوحدات به.
- الابعاد الموضحة بالمساقط الافقية صافية غير محمل عليها الحوائط (الداخلية – الخارجية ) ونصيب الوحدة من خدمات المبنى .
- مساحات الوحدات ،مساحة إجمالية شاملة الحوائط (الداخلية والخارجية ) ونصيب الوحدة من خدمات المبنى .



## الوحدات المتاحة بمشروع سكن مصر التكميلي

المدينة	الاعداد المطروحة
القاهرة الجديدة	2989
المنيا	48
بدر	219
اكتوبر	2043
العبور	196
غرب قنا	86
غرب اسيوط	113
<b>الاجمالي</b>	<b>5694</b>

مدينة القاهرة الجديدة							
توصيف المنطقة و التقسيم	مسلسل المنطقة	الدور	مسلسل الدور	مساحة الوحدة م2	اجمالي عدد الوحدات	سعر المتر المربع بالجنيه	قيمة مبلغ الحجز بالجنية
المنطقة الاولى بمنطقة المعارض - طريق القطامية العين السخنة	2	الارضى	1	115-106	454	70000	6650
		الاخير	3	115	626		
		اجمالي المنطقة			1080		
المنطقة الثانية بمنطقة المعارض - طريق القطامية العين السخنة	3	الارضى	1	115-106	277		
		المتكرر ( من الاول علوى حتى الرابع علوى )	2	118-115	148		
		الاخير	3	115	407		
		اجمالي المنطقة			832		
جنوب طريق القطامية العين السخنة القديم	5	الارضى	1	115-106	71		
		المتكرر ( من الاول علوى حتى الرابع علوى )	2	118-115	136		
		الاخير	3	115	134		
		اجمالي المنطقة			341		
شمال طريق القطامية العين السخنة القديم	6	الارضى	1	115-106	154		
		المتكرر ( من الاول علوى حتى الرابع علوى )	2	118-115	389		
		الاخير	3	115	187		
		اجمالي المنطقة			730		
التجمع الثالث - غرب الحى الاول	8	الاخير	3	115	6		
		اجمالي المنطقة			6		
<b>الاجمالي بكامل المدينة</b>					<b>2989</b>		

مدينة المنيا الجديدة							
توصيف المنطقة	مسلسل المنطقة	الدور	مسلسل الدور	مساحة الوحدة م2	اجمالي عدد الوحدات	سعر المتر المربع بالجنيه	قيمة مبلغ الحجز بالجنية
منطقة امتداد المدينة	1	الارضي	1	115-106	5	3400	40000
		المتكرر ( من الاول علوى حتى الرابع علوى )	2	118-115	13		
		الاخير	3	115	30		
الاجمال بكامل المدينة					<b>48</b>		

مدينة بدر							
توصيف المنطقة	مسلسل المنطقة	الدور	مسلسل الدور	مساحة الوحدة	اجمالي عدد الوحدات	سعر المتر المربع بالجنيه	قيمة مبلغ الحجز بالجنية
منطقة سكن مصر بالامتداد الشرقي للمدينة بجوار طريق القاهرة السويس	1	الارضي	1	115-106	54	4305	45000
		الاخير	3	115	165		
الاجمالي بكامل المدينة					<b>219</b>		

مدينة 6 أكتوبر							
توصيف المنطقة و التقسيم	مسلسل المنطقة	الدور	مسلسل الدور	مساحة الوحدة م2	اجمالي عدد الوحدات	سعر المتر المربع بالجنيه	قيمة مبلغ الحجز بالجنية
جنوب طريق الواحات بجوار الداون تاون	1	الارضي	1	115-106	530	5525	60000
		الاخير	3	115	823		
اجمالي المنطقة					<b>1353</b>		
جنوب طريق الواحات شمال مشروع واحة أكتوبر	2	الارضي	1	115-106	89	5525	60000
		المتكرر ( من الاول علوى حتى الرابع علوى )	2	118-115	31		
		الاخير	3	115	95		
اجمالي المنطقة					<b>215</b>		
بجوار مدينة الانتاج الاعلامي ومشروع دار مصر	3	الارضي	1	115-106	120	5525	60000
		الاخير	3	115	355		
		اجمالي المنطقة		<b>475</b>			
الاجمالي بكامل المدينة					<b>2043</b>		

مدينة العبور							
توصيف المنطقة و التقسيم	مسلسل المنطقة	الدور	مسلسل الدور	مساحة الوحدة م2	اجمالي عدد الوحدات	سعر المتر المربع بالجنيه	قيمة مبلغ الحجز بالجنية
منطقة 2600 فدان	1	الاخير	3	115	196	5250	55000
الاجمالي بكامل المدينة					<b>196</b>		
مدينة غرب قنا							
توصيف المنطقة	مسلسل المنطقة	الدور	مسلسل الدور	مساحة الوحدة م2	اجمالي عدد الوحدات	سعر المتر المربع بالجنيه	قيمة مبلغ الحجز بالجنية
الحي المتميز بالقرب من مركز المدينة	1	الارضى	1	115-106	20	3440	40000
		المتكرر ( من الاول علوى حتى الرابع علوى )	2	118-115	47		
		الاخير	3	115	19		
الاجمال بكامل المدينة					<b>86</b>		

مدينة ناصر (غرب اسيوط)							
توصيف المنطقة	مسلسل المنطقة	الدور	مسلسل الدور	مساحة الوحدة م2	اجمالي عدد الوحدات	سعر المتر المربع بالجنيه	قيمة مبلغ الحجز بالجنية
الحي الاول بالمدينة	1	الارضى	1	115-106	37	3480	40000
		المتكرر ( من الاول علوى حتى الرابع علوى )	2	118-115	44		
		الاخير	3	115	32		
الاجمال بكامل المدينة					<b>113</b>		
سعر المتر المربع عالية غير شامل نسب التميز *							































































































































































































































