



وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية
الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان

0001

كراسة الشروط والاققرارات

الخاصة بحجز الوحدات السكنية الاستثمارية

بمشروع لؤلؤة القاهرة الجديدة

بالتجمع الخامس بمدينة القاهرة الجديدة



المحتويات

- ١- مقدمة.
- ٢- الاشتراطات العامة للحجز بالمشروع.
- ٣- الإجراءات وأسلوب التقدم لدخول القرعة.
- ٤- موقع المشروع وطرق الوصول.
- ٥- مواقع الوحدات السكنية المطروحة بالمخطط العام للمشروع.
- ٦- وصف العمارات ومواصفات التسليم.
- ٧- التصميم الخارجي للعمارات.
- ٨- صور للموقف التنفيذي للعمارات بالموقع.
- ٩- المساقط الأفقية.
- ١٠- الشروط المالية وأنظمة السداد.
- ١١- إقرار بالاطلاع على الشروط المالية واختيار نظام السداد.

مقدمة

فى إطار السياسة العامة التى تنتهجها وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية لتوفير المسكن اللائق بسعر يتناسب مع جميع شرائح المجتمع. يسر الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان أن تعلن عن فتح باب الحجز لعدد (٣٣) وحدة سكنية استثمارية تسليم نوفمبر ٢٠٢٢ وذلك ضمن وحدات مشروع " لؤلؤة القاهرة الجديدة " بقطاع الاندلس خلف الجامعة الامريكية بالتجمع الخامس بمدينة القاهرة الجديدة.

وهذا المشروع مقام على مساحة ١٤٣ فدان يحتوى على منطقة خدمات جارى تنفيذها تتوسط موقع المشروع تتكون من المبنى التجارى والمبنى الادارى والاجتماعى والمسجد والمناطق والملاعب المفتوحة بالإضافة الى قطع اراضى استثمارية لأنشطة الخدمات مخصصة لإنشاء مدرسة دولية ومستشفى تخصصى متميز وعدد ٤ مول تجارى.

كما أن نسبة المباني لا تزيد عن ٣٠% من المساحة الاجمالية للمشروع ويأقى المساحة عبارة عن مسطحات خضراء وطرق داخلية بهدف تحقيق الراحة والرفاهية والتميز للمنتفعين بالمشروع.

وقد روعي عند طرح هذه الوحدات الاستثمارية أن تكون بأسعار أقل من مثيلتها بالسوق العقارى مع وجود أساليب سداد متعددة يتم اختيار أى منها طبقاً لرغبة كل عميل على حده.

حفظ الله مصر وشعبها العظيم

وتحيا مصر حرة أبيه بسواعد أبنائها المخلصين

مع تحيات

الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان

الاشتراطات العامة

١. يتم فتح باب شراء كراسات الشروط للوحدات المعلن عنها والتقدم للحجز وذلك خلال الفترة من الاثنين الموافق ٢٠٢٢/٧/١٨ إلى يوم الخميس الموافق ٢٠٢٢/٧/٢٨.
٢. يتم تقديم الاقرار المرفق بالكراسة من صاحب الشأن شخصياً أو بتوكيل موثق بالشهر العقاري.
٣. يتم تخصيص الوحدات السكنية بنظام القرعة العلنية، وتعتبر نتيجة القرعة نهائية ولا يجوز تعديلها أو الاعتراض عليها.
٤. يراعى عند ملئ بيانات طلب التقدم لدخول القرعة العلنية أن يذكر مساحة الوحدة السكنية التي يرغب في دخول القرعة عليها.
٥. لكل وحدة سكنية مسطح تابع لها بجراج العمارة قدره ٢م٢٢ لانتظار سيارة واحدة ويتم التعاقد عليها ضمن عقد الوحدة السكنية.
٦. من يتعاقد على وحدة سكنية يلتزم باستعمالها للسكن له ولأسرته ويحظر عليه التصرف فيها بالبيع أو الإيجار أو تغيير نشاطها الا بعد اتخاذ الاجراءات الخاصة بذلك بالهيئة وفي حالة مخالفة ذلك يحق للهيئة اتخاذ كافة الاجراءات القانونية وتطبيق القواعد المالية المعمول بها لدى الهيئة في هذا الشأن.
٧. فى حالة تقدم أحد الفائزين بالقرعة العلنية بطلب لاسترداد المبالغ المالية المسددة يتم إلغاء الإجراءات ويخصم مبلغ ٢٠٠٠ جنية + ١% مصروفات إدارية.
٨. فى حالة استرداد المبالغ المالية المسددة لأي سبب يتم تقديم خطاب برقم الحساب البنكي الخاص بالعميل لتحويل المبالغ المستردة عليه.
٩. يعتبر الإعلان وكراسة الشروط جزء لا يتجزأ من عقد البيع ومكملان لأحكامه.

الإجراءات وأسلوب التقدم لدخول القرعة

أولاً : المستندات المطلوبة

١. الاقرار الخاص بالاطلاع على الشروط المالية وكافة البيانات الواردة بالكراسة ويتم

تحديد المساحة المطلوب حجزها (٢م١٠٩ ، ٢م١٢٤ ، ٢م١٥٢).

٢. صورة بطاقة الرقم القومي لمقدم الطلب.

ثانياً : التقدم للحجز

١. يتم تقديم المستندات عاليه بمقر الهيئة الرئيسي (٣ ش سمير عبد الرؤوف

امتداد مكرم عبيد - م.نصر) بداية من يوم الاثنين الموافق ٢٠٢٢/٧/١٨ وحتى

يوم الخميس الموافق ٢٠٢٢/٧/٢٨ .

٢. يتم سداد جدية دخول القرعة طبقا للمساحة المطلوبة - ويتم إرفاق صور إيصال

السداد بمستندات الحجز .

ثالثاً : موعد ومكان إجراء القرعة

يتم إجراء القرعة فى الساعة ١٢ظهرا يوم الاثنين الموافق ٢٠٢٢/٨/١٥

مقر الهيئة الرئيسي (٣ ش سمير عبد الرؤوف امتداد مكرم عبيد - م.نصر).

رابعاً : إجراءات القرعة

١. يتم استقبال السادة المتقدمين للقرعة اعتباراً من الساعة ١٠ صباحاً.
٢. لا يسمح بدخول مرافقين لحضور القرعة ويستثنى من ذلك نوى الاحتياجات الخاصة (مرافق واحد).
٣. يجوز للمتقدم لدخول القرعة توكيل شخص آخر لحضور القرعة (وكيلاً عنه) بموجب توكيل موثق من الشهر العقاري.
٤. من لم يحضر القرعة يتم استبعاده ويخصم منه ٢% مصروفات إدارية.
٥. يتم إجراء القرعة العلنية لكل مساحة على حدة طبقاً للمساحة المدونة بطلب دخول القرعة ويتم الإعلان عن أسماء الفائزين ورقم الوحدة والعمارة التي فاز بها كل منهم.
٦. بعد الانتهاء من تخصيص جميع الوحدات السكنية المعروضة بالقرعة العلنية يتم إجراء قرعة إضافية لاختيار عدد ٢٠ من المتقدمين (كقائمة انتظار) بحيث يتم التصعيد منهم في حالة تقاس أحد الفائزين بالقرعة عن استكمال إجراءات التخصيص أو التخلف عن سداد الأقساط في المواعيد المقررة.

موقع المشروع



- ١- مدخل من الطريق الدائري
- ٢- مدخل من طريق السويس
- ٣- مدخل من طريق العين السخنة

طرق الوصول لموقع المشروع



يحيط بالمشروع شبكة من الطرق الاقليمية والرئيسية

مواقع الوحدات السكنية المطروحة

بالمخطط العام للمشروع



عدد ٣ وحدات بمسطح ١٠٩ م^٢

عدد ٢ وحدة بمسطح ١٢٤ م^٢

عدد ٢٨ وحدة بمسطح ١٥٢ م^٢

قطعة رقم (١) عمارة رقم (١٥)

قطعة رقم (٢) عمارات أرقام (٢١، ٢٢، ٤١، ٤٢، ٤٣)

قطعة رقم (١٧) عمارات أرقام (١، ٢، ٣، ٤، ٥، ٦)

قطعة رقم (٢٢) عمارات أرقام (٢، ٣، ٥)

وصف العمارات

ب- النموذج (D)

- ١- بدروم عبارة عن جراج يتسع لعدد ٢٤ سيارة.
- ٢- دور أرضى سكنى به ٤ وحدات سكنية (٣ وحدات بمساحة ١٥٢ م^٢ ووحدة واحدة بمساحة ١٠٩ م^٢).
- ٣- عدد ٥ أدوار متكررة كل دور به عدد ٤ وحدات سكنية جميعها بمساحة ١٥٢ م^٢.

أ- النموذج (E)

- ١- بدروم عبارة عن جراج يتسع لعدد ٢٤ سيارة.
- ٢- دور أرضى سكنى به ٤ وحدات سكنية (٣ وحدات بمساحة ١٥٢ م^٢ ووحدة واحدة بمساحة ١٢٤ م^٢).
- ٣- عدد ٥ أدوار متكررة كل دور به عدد ٤ وحدات سكنية جميعها بمساحة ١٥٢ م^٢.

مواصفات تسليم الوحدات

الوحدات نصف تشطيب وتشمل الآتي :

- باب الوحدة الخارجي من الخشب وفتحات الشبابيك والبلكونات من الالمونيوم العالي الجودة.
- الحوائط الداخلية محارة بالكامل ماعدا الحمامات والمطبخ.
- فتحات الابواب 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.
- مسارات كابلات لتركيب دش مركزي.
- مسارات كابلات لتركيب انتركم.

منطقة الخدمات المشتركة:-

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

أراضي الخدمات الاستثمارية بالمشروع:-

- مدرسة لجميع المراحل الدراسية.
- مستشفى لجميع التخصصات الطبية.
- عدد (٤) مول تجارى.

• النسبة البنائية لا تزيد عن ٣٠% من إجمالي المساحة المخصصة للمشروع.

التصميم الخارجي للعمارات



التصميم الخارجي للعمارات



صور للموقف التنفيذي للعمارات بالموقع

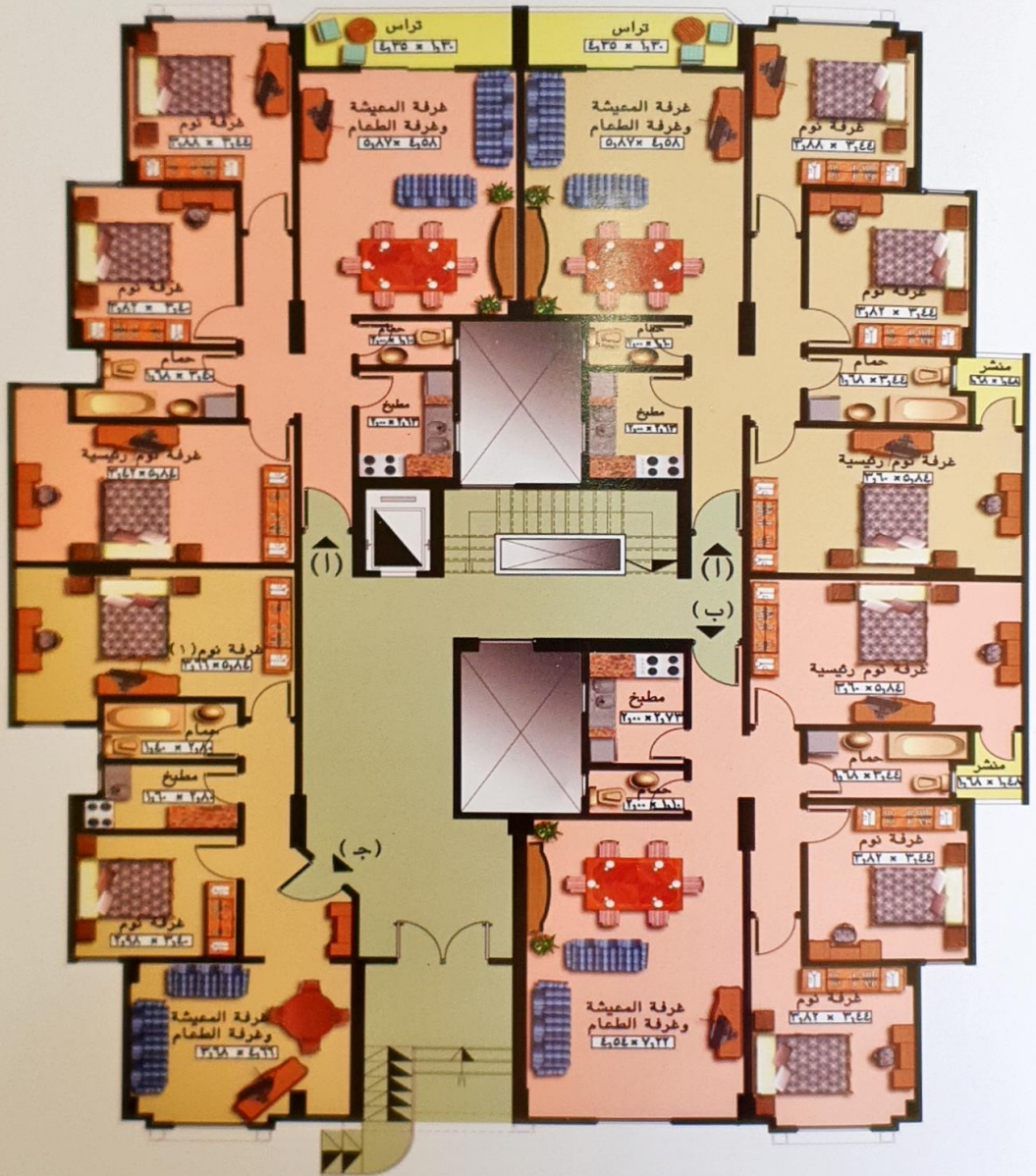


صور للموقف التنفيذي للعمارات بالموقع



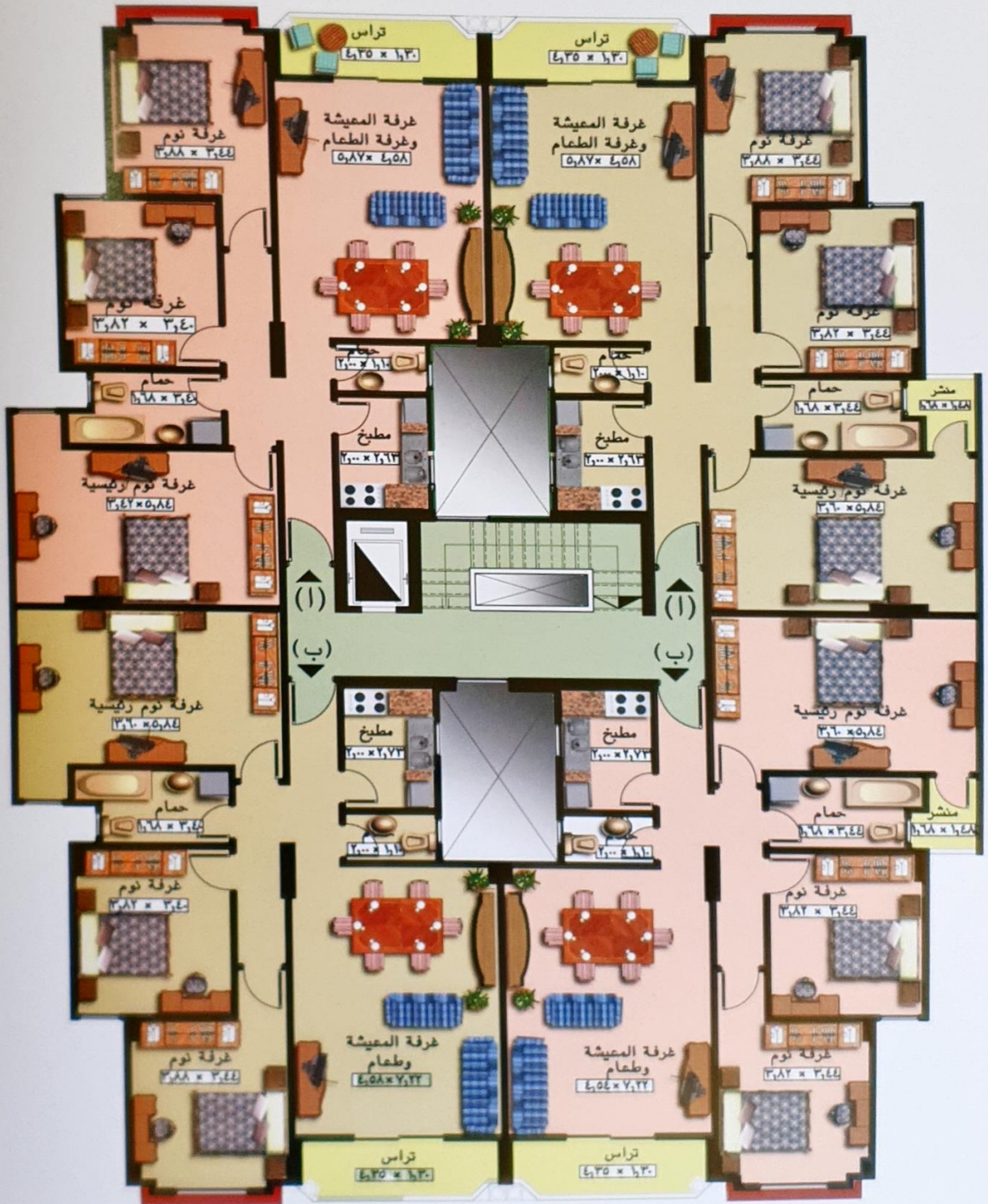
المسقط الأفقي للدور الأرضي

نموذج "D"



المسقط الأفقي للدور المتكرر

نموذج "D"



المسقط الأفقي للدور الأرضي

نموذج E



**الشروط المالية
وبدائل سداد قيمة الوحدات**

أنظمة السداد

أولاً : نظام السداد ٤٠٪ حتى التعاقد والاستلام (سعر المتر ٧٨٠٠)

١- سداد المبلغ المتبقى على أقساط لمدة ٥ سنوات

القسط الربح سنوي لمدة ٥ سنوات في ٢٠٢٣/١/١	تعاقد واستلام ٢٠٢٢/١٢/٠١ ٪١٥	دفعه تخصيص في ٢٠٢٢/٠٩/٠١ ٪١٥	جدية حجز ٪١٠	إجمالي ثمن الوحدة	مسطح
٣٤٧٩٨	١٢٧٥٣٠	١٢٧٥٣٠	٨٥٠٢٠	٨٥٠٢٠٠	٢م١٠٩
٣٩٦٦٧	١٤٥٠٨٠	١٤٥٠٨٠	٩٦٧٢٠	٩٦٧٢٠٠	٢م١٢٤
٤٨٧٥٥	١٧٧٨٤٠	١٧٧٨٤٠	١١٨٥٦٠	١١٨٥٦٠٠	٢م١٥٢

٢- سداد المبلغ المتبقى على أقساط لمدة ١٠ سنوات

القسط الربح سنوي لمدة ١٠ سنوات في ٢٠٢٣/١/١	تعاقد واستلام ٢٠٢٢/١٢/٠١ ٪١٥	دفعه تخصيص في ٢٠٢٢/٠٩/٠١ ٪١٥	جدية حجز ٪١٠	إجمالي ثمن الوحدة	مسطح
٢١٩٧٨	١٢٧٥٣٠	١٢٧٥٣٠	٨٥٠٢٠	٨٥٠٢٠٠	٢م١٠٩
٢٥٠٨٤	١٤٥٠٨٠	١٤٥٠٨٠	٩٦٧٢٠	٩٦٧٢٠٠	٢م١٢٤
٣٠٨٨٢	١٧٧٨٤٠	١٧٧٨٤٠	١١٨٥٦٠	١١٨٥٦٠٠	٢م١٥٢

ثانياً : نظام السداد ٥٠٪ حتى التعاقد والإستلام (سعر المتر ٧٨٠٠)

١- سداد المبلغ المتبقى على أقساط لمدة ٥ سنوات

مسطح	إجمالي ثمن الوحدة	جدية حجز	دفعه تخصيص في	تعاقد واستلام	القسط الربح سنوي
		٪١٠	٢٠٢٢/٠٩/٠١ ٪٢٠	٢٠٢٢/١٢/٠١ ٪٢٠	لمدة ٥ سنوات في ٢٠٢٣/ ١/ ١
٢م١٠٩	٨٥٠٢٠٠	٨٥٠٢٠	١٧٠٠٤٠	١٧٠٠٤٠	٢٨٩٠٢
٢م١٢٤	٩٦٧٢٠٠	٩٦٧٢٠	١٩٣٤٤٠	١٩٣٤٤٠	٣٢٩٥٩
٢م١٥٢	١١٨٥٦٠٠	١١٨٥٦٠	٢٣٧١٢٠	٢٣٧١٢٠	٤٠٥٣٢

٢- سداد المبلغ المتبقى على أقساط لمدة ١٠ سنوات

مسطح	إجمالي ثمن الوحدة	جدية حجز	دفعه تخصيص في	تعاقد واستلام	القسط الربح سنوي
		٪١٠	٢٠٢٢/٠٩/٠١ ٪٢٠	٢٠٢٢/١٢/٠١ ٪٢٠	لمدة ١٠ سنوات في ٢٠٢٣/ ١/ ١
٢م١٠٩	٨٥٠٢٠٠	٨٥٠٢٠	١٧٠٠٤٠	١٧٠٠٤٠	١٨٢١٦
٢م١٢٤	٩٦٧٢٠٠	٩٦٧٢٠	١٩٣٤٤٠	١٩٣٤٤٠	٢٠٨٠٤
٢م١٥٢	١١٨٥٦٠٠	١١٨٥٦٠	٢٣٧١٢٠	٢٣٧١٢٠	٢٥٦٣٦

ثالثاً : نظام السداد ٦٠٪ حتى التعاقد والإستلام (سعر المتر ٧٨٠٠)

١- سداد المبلغ المتبقى على أقساط لمدة ٥ سنوات

القسط الربع سنوي لمدة ٥ سنوات في ٢٠٢٣/ ١/ ١	تعاقد واستلام ٢٠٢٢/١٢/٠١ ٪٢٥	دفعه تخصيص في ٢٠٢٢/٠٩/٠١ ٪٢٥	جدية حجز ٪١٠	إجمالي ثمن الوحدة	مسطح
٢٣٠٠٥	٢١٢٥٥٠	٢١٢٥٥٠	٨٥٠٢٠	٨٥٠٢٠٠	٢م١٠٩
٢٦٢٥١	٢٤١٨٠٠	٢٤١٨٠٠	٩٦٧٢٠	٩٦٧٢٠٠	٢م١٢٤
٣٢٣١٠	٢٩٦٤٠٠	٢٩٦٤٠٠	١١٨٥٦٠	١١٨٥٦٠٠	٢م١٥٢

٢- سداد المبلغ المتبقى على أقساط لمدة ١٠ سنوات

القسط الربع سنوي لمدة ١٠ سنوات في ٢٠٢٣/ ١/ ١	تعاقد واستلام ٢٠٢٢/١٢/٠١ ٪٢٥	دفعه تخصيص في ٢٠٢٢/٠٩/٠١ ٪٢٥	جدية حجز ٪١٠	إجمالي ثمن الوحدة	مسطح
١٤٤٥٤	٢١٢٥٥٠	٢١٢٥٥٠	٨٥٠٢٠	٨٥٠٢٠٠	٢م١٠٩
١٦٥٢٥	٢٤١٨٠٠	٢٤١٨٠٠	٩٦٧٢٠	٩٦٧٢٠٠	٢م١٢٤
٢٠٣٩٠	٢٩٦٤٠٠	٢٩٦٤٠٠	١١٨٥٦٠	١١٨٥٦٠٠	٢م١٥٢

تابع الشروط المالية

- ١- يضاف إلى ثمن الوحدة ١% مصروفات إدارية يتم سدادها مع المبالغ المسددة طبقاً لما هو موضح بالجدول.
- ٢- يضاف إلى ثمن الوحدة ميزة دور (للأدوار المتكررة فقط) وقدرها ٥٠٠٠ جنيه.
- ويضاف على بعض الوحدات المميزة ميزة اتجاه قدرها ٣٠٠٠ جنيه.
- ويتم سداد ميزة الدور والاتجاه مع دفعة التخصيص.
- ٣- يستثنى من دخول القرعة من تنطبق عليه الشروط ويقوم بالسداد الفوري لكامل ثمن الوحدة قبل يوم الخميس الموافق ٢٨/٧/٢٠٢٢ ويتم التخصيص فور السداد.
- ٤- من يفوز بالقرعة عليه أن يستكمل إجراءات التخصيص وسداد دفعة التخصيص فى خلال شهر من تاريخ إجراء القرعة وإلا يعتبر التخصيص لاغى دون الحاجة لاتخاذ أى إجراءات ويخصم مبلغ ٢٠٠٠ جنيه + ١% مصروفات إدارية ويتم تخصيص الوحدة لعميل آخر طبقاً للأسبقية بقوائم الانتظار.
- ٥- فى حالة عدم الفوز بالقرعة يتم رد المبالغ المالية المسددة وذلك فى خلال ١٥ يوم من تاريخ تقديم طلب الاسترداد.
- ٦- من لا يحضر القرعة يستبعد منها ويخصم منه ٢% مصروفات إدارية.
- ٧- من يفوز بالقرعة و لا يرغب فى استكمال الإجراءات يخصم منه مبلغ ٢٠٠٠ جنيه + ١% مصروفات إدارية.
- ٨- فى حالة عدم التزام العميل بسداد قسطين متتاليين يحق للهيئة إلغاء التخصيص.
- ٩- فى حالة عدم سداد الأقساط فى المواعيد المحددة يتم تحميل العميل أعباء بنكية من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد.
- ١٠- فى حالة تقدم أحد الفائزين بالقرعة العنوية بطلب لاسترداد المبالغ المالية المسددة يتم إلغاء الإجراءات ويخصم مبلغ ٢٠٠٠ جنيه + ١% مصروفات إدارية.
- ١١- فى حالة استرداد المبالغ المالية المسددة لأى سبب يتم تقديم خطاب من البنك موضح به رقم حساب بنكي لتحويل المبالغ المستردة عليه.



مع تحيات
الهيئة العامة لتعاونيات
البناء والإسكان