



وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية
هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة



كراسة شروط المصريين بالخارج

(أراضي سكنية – أراضي بنشاط مختلط – أراضي مقابر - فيلات سكنية

– وحدات سكنية – وحدات إدارية)

طبقاً للائحة العقارية

المرحلة التكميلية خلال الفترة من ٢٠٢٢/١١/٣٠ وحتى ٢٠٢٢/١٢/٢١

www.nuca.gov.eg

الشروط العامة للمشروع

- يتم تحديد سعر المتر المربع بالجنية المصرى علي ان يتم السداد بالعملة الاجنبية (الدولار) .
- الحجز والسداد عن طريق تحويل بنكي من الخارج بالدولار او من الداخل بشرط توافر العملة بالحسابات البنكية قبل بدء الحجز ب ٦٠ يوم ويحظر الايداع النقدي بالدولار طبقا لتعليمات البنك المركزي المصري
- أن يكون الحاجز متمتعاً بالجنسية المصرية .
- الا يقل سن الحاجز عن ٢١ سنة , ويمكن للقاصر الحجز بولاية أحد والديه .
- الالتزام باللائحة العقارية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وكراسة شروط المرحلة الثامنة التكميلية .
- اولوية الحجز لاسبقية وصول التحويل البنكي لكامل مبلغ الدفعة المقدمة أو استكمال المبالغ السابق ارسالها أو تحويل ١٠٠٠ دولار .
- منح خصم ١٥٪ على قطع الأراضي في حالة السداد الفوري ومنح خصم ١٠٪ على قطع الأراضي في حال سداد مقدم حجز ٥٠٪ ، ومنح نسبة ١٠٪ على الوحدات السكنية والإدارية والفيلات في حال السداد الفوري (المحددة تفصيلاً بكراسة الشروط) .
- لجميع محاور الوحدات السكنية والإدارية والفيلات فيما عدا وحدات مشروعى الرحاب ومدينتى يلتزم المشتري بسداد وديعة صيانة بواقع ٥ ٪ لمشروعى (سكن مصر - سور مجرى العيون) تسدد مع الدفعة المقدمة ، و ٨٪ لباقي الوحدات, ولن يتم التخصيص دون تحويل مبلغ الوديعة بالإضافة إلى كامل الدفعة المقدمة , ولحين إنشاء اتحاد الشاغلين تتولى الهيئة الصرف من العائد الخاص بالوديعة من خلال شركة تتولى إدارة وصيانة ونظافة وأمن المشروع الواقع فى نطاق الوحدة ، كما يلتزم المشتري بسداد أى فروق سنوياً وفقاً لما يتم على وحدات المشروع فى هذا الشأن دون أدنى مسئولية على الهيئة.
- يتم سداد الاقساط المتبقية لجميع المحاور محملة بالفوائد البنكية علي الرصيد الباقي بسعر فائدة بمعدل ٣,٥٪ سنوياً بالتحويل من الخارج , ويتم حساب المعادل للدولار لكل من القسط وفائدته بسعر يوم

استحقاق القسط ويتم حساب غرامة التأخير على سداد القسط والفائدة من تاريخ استحقاق القسط والفائدة بسعر يوم السداد .

■ يتم سداد مصاريف التعاقد المقررة وفقاً للقواعد وكذا مصاريف المرافق الخاصة بالوحدة السكنية (عداد غاز - عداد كهرباء - عداد مياه) عند التعاقد .

■ السماح بتحويل المبالغ المحولة الكاملة التي لم يتم الإستفادة منها خلال المرحلة الثامنة فى الفترة من ٢٠٢٢/٥/٣٠ وحتى تاريخ فتح إستقبال تحويلات المرحلة الثامنة التكميلية من أحد الحاجزين إلى حاجز آخر

■ السماح للسادة المحولين بالمرحلة الثامنة مبالغ كاملة لم يتم الإستفادة بها خلال الفترة من ٢٠٢٢/٥/٣٠ وحتى تاريخ فتح إستقبال تحويلات المرحلة الثامنة التكميلية الحجز بالمرحلة الثامنة التكميلية بأى من محاور المشروع وذلك طبقاً لألية التخصيص الموضحة وسيتم إضافة المبالغ بنفس أولوية الإستكمال أو تحويل ١٠٠٠ دولار .

■ السماح للسادة الحاجزين بالمرحلة الثامنة الراغبين بالإستفادة من المبالغ الزائدة بعد تأكيد الحجز بنفس حساب الحاجز فقط إمكانية إستكمال مقدمات حجز قطعة أرض سكنية جديدة ضمن تحويلات المرحلة الثامنة التكميلية شريطة أن لا يقل المبلغ الزائد عن مقدم الحجز بالقطعة عن ٥٠٠٠ دولار , وسيتم إضافة المبالغ الزائدة بنفس أولوية الإستكمال , ولا يسمح بالاستفاده بأية مبالغ زائدة من حجوزات مؤكدة سابقة بالمراحل السابقة للمرحلة الثامنة .

■ فتح باب التحويلات لمدة ثلاث اسابيع من تاريخ فتح باب الحجز .

■ يبدأ التخصيص بعد اقفال باب الحجز بـ ٢٠ يوم .

قطع الأراضي السكنية



الإشتراطات التخطيطية و حساب نسب التميز لقطع الأراضي السكنية

ضمن مشروع بيت الوطن بالمدن الجديدة

١- الإشتراطات البنائية لقطع الأراضي وفقاً للبيان التفصيلي الذي يرد بهذه الفقرة :

الإشتراطات البنائية			المنطقة	المدينة
الردود	عدد الادوار	نسبة بنائية		
(٣ م امامي ، ٣ م جانبي ، ٥ م خلفي)	أرضى + ٣ أدوار	%٥٠	شمال بيت الوطن - على طريق السويس	القاهرة الجديدة
(٣ م امامي ، ٣ م جانبي ، ٥ م خلفي)	أرضى + ٣ أدوار	%٥٠	الحي السابع - بيت الوطن	
(٣ م امامي ، ٣ م جانبي ، ٥ م خلفي)	أرضى + ٣ أدوار	%٥٠	الحي الخامس - بيت الوطن	
(٣ م امامي ، ٣ م جانبي ، ٥ م خلفي)	أرضى + ٥ أدوار	%٥٠	منطقة مثلث الامل	
(٣ م امامي ، ٣ م جانبي ، ٥ م خلفي)	أرضى + ٣ أدوار	%٥٠	بجوار اسكان جامعة القاهرة	٦ أكتوبر
(٣ م امامي ، ٣ م جانبي ، ٦ م خلفي)	أرضى + ٣ أدوار	%٥٠	منطقة التوسعات الشمالية (G-H)	
(٤ م امامي ، ٣ م جانبي ، ٦ م خلفي)	أرضى + أول	%٤٠	منطقة التوسعات الشرقية	
(٣ م امامي ، ٣ م جانبي ، ٥ م خلفي)	أرضى + دورين	%٥٠	توسعات مدينة الشيخ زايد - بالقرار ٧٧	الشيخ زايد
(٣ م امامي ، ٣ م جانبي ، ٦ م خلفي)	أرضى + ٣ أدوار	%٥٠	منطقة بيت الوطن - منطقة (١)	دمياط الجديدة
(٣ م امامي ، ٢,٥ م جانبي ، ٥ م خلفي)	أرضى + ٣ أدوار	%٥٠	شرق المدينة - جنوب القرى السياحية	
(٢ م امامي ، ٣ م جانبي ، ٦ م خلفي)	أرضى + ٣ أدوار	%٥٠	المجاورة ٣٢ - الحي السادس	
(٣ م امامي ، ٣ م جانبي ، ٦ م خلفي)	أرضى + ٣ أدوار	%٥٠	غرب المدينة شمال الطريق الدولي	
(٣ م امامي ، ٣ م جانبي ، ٤ م خلفي)	أرضى + ٣ أدوار	%٥٠	ضمن المناطق السكنية (٥) عمارات	الشرقية
	أرضى + دورين	%٥٠	حي النادي	
	أرضى + ٣ أدوار	%٥٠	منطقة الميكرويف	
	أرضى + دورين	%٥٠	الحي الثالث شرق (مجاورة ١١)	
	أرضى + دورين	%٥٠	شمال الحي الأول شرق	
	أرضى + أول	%٥٠	الحي الثالث غرب - مجاورة (٥)	
(٣ م امامي ، ٣ م جانبي ، ٦ م خلفي)	أرضى + ٣ أدوار	%٥٠	منطقة الـ (٢٦٠٠ فدان)	العبور الجديدة
(٣ م امامي ، ٣ م جانبي ، ٦ م خلفي)	أرضى + ٣ أدوار	%٥٠	المجاورة الأولى والمجاورة السادسة	السادات

مع مراعاة أنه بالنسبة للردود:

- يتم اعطاء سماحية اكبر في التصميم للعميل بتعديل الردود الجانبي من (٣ م) الي (٢,٥ م) في حالة ان طول واجهة قطعة الارض اقل من (٢٢,٥ م) و وفقاً للضوابط المعتمده في ذلك الشأن ، و عدا قطع الأراضي بارتفاع (أرضى + ٥ أدوار) .
- بالنسبة لقطع الاراضي بمساحة اقل من ٢٦٠٠ م^٢ فيسمح بأن يقل الردود الخلفى الى ٥م فى حالة ادراجة ٦م بالبيان قرين كل مدينة.
- يتم الالتزام بتحقيق الردود اولاً دون التقيد بتحقيق النسبة البنائية و كذا الالتزام بعدم زيادة النسبة البنائية عن المسموح بها في حال وجود فائض و ذلك بعد تطبيق الردود .
- يسمح بعمل بدروم يستغل بالانشطة المصرح بها فقط .

بالنسبة لعدد الوحدات:

- سيتم تحديد عدد الوحدات المسموح بها بمعرفة جهاز المدينة المختص وفقاً للحد الاقصى لإستيعاب المرافق وذلك فى ضوء قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر بجلسته رقم (١٦٤ لسنة ٢٠٢٢) .
- يتم الالتزام بتوفير اماكن إنتظار سيارات وفقاً للكود المصرى للجراجات وتعديلاته داخل حدود قطعة الارض .
- يتم الالتزام بقانون البناء الموحد الصادر برقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما .

حساب نسب التميز:

- ٥ % للقطع المطلة على نواصي (ناصية طريق او ناصية ممر)
- ٥ % للقطع المطلة على حدائق
- ١٥ % للقطع المطلة مباشرة على النيل أو على البحر
- و في جميع الاحوال يتم مراجعة و تدقيق نسب التميز على الطبيعة لكافة قطع الاراضي التي يتم ترسيتهها على السادة الحاجزين و ذلك قبيل استكمال اجراءات التخصيص و التعاقد الخ وذلك من قبل جهاز المدينة المختص.

ملحوظات هامة:

- مساحات قطع الاراضي تحت العجز و الزيادة و العبارة بالتسليم الفعلي على الطبيعة .
- الالتزام بالا يتجاوز الارتفاع الكلي للمبنى قيود الارتفاع المفروضة من القوات المسلحة للمنطقة .
- غرف و محولات الكهرباء لم يتم تحديد مواقعها بشكل نهائي .
- يتم تسليم قطع الاراضي عند توفير المرافق اللازمة للإنشاء (طريق مههد - مصدر مياه) .
- سيتم اعتماد الطابع المعماري للتصميمات المقدمة من الحاجز قبل إصدار التراخيص لقطع الاراضي السكنية وذلك من قبل اللجنة المشكلة باشراف السيد أ.د.م / الوزير لذلك الغرض .

الإشتراطات العقارية (الأراضي السكنية)

البند (١) :-

- تطبيق الشروط العامة للمشروع .

- يتم تسليم الأرض لصاحب الشأن أو وكيله في الموعد المحدد بالإعلان عن برنامج تسليم الأراضي بالصحف اليومية أو الموقع الإلكتروني للمشروع (والذي علي أساسه سيتم بدء تحصيل أقساط ثمن الأرض) بعد سداد (١ % مصاريف إدارية + ٠,٥ % مجلس أمناء المدينة) من إجمالي ثمن الأرض وذلك بموجب محضر تسليم موقع عليه من المختصين بجهاز المجتمع العمراني وصاحب الشأن أو وكيله وفقاً للنموذج المعد لذلك على أن يكون التوكيل المقدم توكيلاً خاصاً محدد الغرض أو بموجب توكيل عام رسمي مخصص.
- وإذا لم يتم الإستلام في الموعد المحدد بالفقرة السابقة فإن ذلك يعد عدولاً عن التخصيص وتطبق قواعد إلغاء التخصيص.

البند (٢) :-

- (أ) في حالة إلغاء التخصيص قبل إستلام الأرض : يتم خصم (١ % مصاريف إداريه + ٠,٥ % مجلس أمناء المدينة) من إجمالي ثمن الأرض.
- (ب) في حالة إلغاء التخصيص بعد إستلام الأرض : يتم خصم مقابل إشغال للأرض بواقع ٠,٥ % من إجمالي ثمن الأرض (سنوياً) من تاريخ الإستلام وحتى تاريخ الإسترداد بالإضافة إلى الخصم الوارد بالبند السابق (٢/أ).

البند (٣) :-

يشترط للتنازل للغير عن قطع الأراضي السكنيه المطروحة بالمدن الآتي:-

- أن يتم التنازل والتوقيع أمام الموظف المختص بجهاز المدينة من المتنازل والمتنازل إليه أو وكيليهما بموجب توكيل رسمي (عام/ خاص) ويذكر به التنازل عن قطعة الأرض المتنازل عنها ورقمها ويحفظ أصل التوكيل بملف العميل وسداد المصروفات الإدارية المقررة في حالة الموافقة وفقاً للائحة العقارية المعمول بها في الهيئة وأجهزتها وتعديلاتها.
- أن يتم سداد كامل الثمن المحدد لقطعة الأرض .
- الإنتهاء من تنفيذ دور سكنى به وحدة صالحة للسكن على الأقل والسور وتشطيب الواجهه وأن يكون مطابق للترخيص الصادر لقطعة الأرض.
- أن يحل المتنازل إليه محل المتنازل في كافة الإلتزامات الواردة بهذه الكراسة .

البند (٤) :-

- جميع المخاطبات الصادرة من جهاز المدينة لصاحب الشأن تكون نافذة لآثارها قانوناً طالما كانت مرسله على البريد الإلكتروني المدون بإستمارة التسجيل علي الموقع الإلكتروني للمشروع.

قواعد إلغاء التخصيص (الأراضي السكنية)

تتخذ إجراءات إلغاء التخصيص وسحب قطعة الأرض في الحالات الآتية طبقاً للقواعد المعمول بها باللائحة العقارية :-

البند (١) :-

- بناءً على طلب صاحب الشأن .

البند (٢) :-

- عدم سداد قسطين متتاليين من إجمالي ثمن الأرض.

البند (٣) :-

عدم الإلتزام بالتوقيتات المحددة لإستلام الأرض والبناء كالتالى :-

- إستلام الأرض خلال الفترة المحددة طبقاً لبرنامج تسليم قطع الأراضي.
- الإنتهاء من إستخراج تراخيص البناء والتنفيذ خلال ٥ سنوات من تاريخ الإستلام.

البند (٤) :-

- التصرف في الأرض بأي شكل من أشكال التصرف للغير دون موافقة كتابيه مسبقه من الطرف الأول وبالشروط الواردة بالبند رقم (٣) من الشروط العقارية.

البند (٥) :-

- تغيير الغرض المخصص من أجله الأرض أو تجزئتها أو تقسيمها دون الحصول على موافقة من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

الإشتراطات المالية (الأراضي السكنية)

أسلوب السداد :

- دفعة مقدمة ٢٥ % والباقي علي خمس أقساط سنوية متساوية محملة بالفوائد البنكية علي الرصيد المدين وبسعر فائدة بمعدل ٣,٥ % سنويا بالتحويل من الخارج علي أن يتم سداد القسط الأول خلال شهر من تاريخ إستلام الأرض.
- في حالة السداد الفوري لكامل القيمة البيعية يتم خصم نسبة ١٥ % خلال فترة الحجز .
- في حالة سداد نسبة ٥٠ % من القيمة البيعية يتم خصم نسبة ١٠ % من إجمالي القيمة البيعية خلال فترة الحجز والباقي علي ثلاث أقساط سنوية متساوية محملة بالفوائد البنكية علي الرصيد المدين وبسعر فائدة بمعدل ٣,٥ % سنويا بالتحويل من الخارج علي أن يتم سداد القسط الأول خلال شهر من تاريخ إستلام الأرض
- الإلتزام باللائحة العقارية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

الأراضي بنشاط (مختلط - خدمي)



ثانياً : الاشتراطات الفنية البنائية لقطع الاراضى بنشاط (مختلط - خدمى) وفقاً لما يرد بهذه الفقرة:

١- الاشتراطات البنائية لقطع الأراضي بنشاط مختلط (تجارى - إدارى - سكنى):

الاشتراطات البنائية			المنطقة	المدينة
الردود	عدد الادوار	نسبة بنائية		
ممر بواكي أمامي ٣ م - ردود خلفي ٦ م	أرضى + ميزانين + ٣ أدوار (أرضى + ميزانين تجارى، الأول مرتفع إداري، الثاني والثالث سكنى)	٦٠٪	شمال جامعة دمياط	دمياط الجديدة
٥م أمامي - ٤م جانبي وخلفي	بدروم + أرضى + ٣ أدوار (الأرضي والأول تجارى - الثاني إداري - الثالث سكنى)	٣٠٪	غرب المدينة شمال الطريق الدولي الساحلي	
٥م أمامي - ٤م جانبي وخلفي	بدروم + أرضى + ٣ أدوار (الأرضي والأول تجارى - الثاني إداري - الثالث سكنى)	٣٠٪	امتداد النرجس	القاهرة الجديدة
٥م أمامي - ٤م جانبي وخلفي	بدروم + أرضى + ٤ أدوار (الأرضي والأول تجارى - الثاني والثالث إداري - الرابع سكنى)	٣٠٪	مركز خدمات البنفسج عمارات	
٥م أمامي - ٤م جانبي وخلفي	بدروم + أرضى + ٣ أدوار (الأرضي والأول تجارى - الثاني إداري - الثالث سكنى)	٣٠٪	بجوار نادي (الصيد و ٦ أكتوبر)	٦ أكتوبر
٥م أمامي - ٤م جانبي وخلفي	بدروم + أرضى + ٣ أدوار (الأرضي والأول تجارى - الثاني إداري - الثالث سكنى)	٣٠٪	بجوار جامعة القاهرة	
٥م أمامي - ٤م جانبي وخلفي	بدروم + أرضى + ٣ أدوار (الأرضي والأول تجارى - الثاني إداري - الثالث سكنى)	٣٠٪	المحور المركزى الجنوبي	الشيخ زايد
٥م أمامي - ٤م جانبي وخلفي	بدروم + أرضى + ٣ أدوار (الأرضي والأول تجارى - الثاني إداري - الثالث سكنى)	٣٠٪	المنطقة السكنية العاشرة	السادات
٥م أمامي - ٤م جانبي وخلفي	بدروم + أرضى + ٣ أدوار (الأرضي والأول تجارى - الثاني إداري - الثالث سكنى)	٣٠٪	المنطقة السكنية الثالثة	
٥م أمامي - ٤م جانبي وخلفي	بدروم + أرضى + ٣ أدوار (الأرضي والأول تجارى - الثاني إداري - الثالث سكنى)	٣٠٪	خدمات الواجهة الشرقية	الشروق
٥م أمامي - ٤م جانبي وخلفي	بدروم + أرضى + ٣ أدوار (الأرضي والأول تجارى - الثاني إداري - الثالث سكنى)	٣٠٪	مركز خدمات الحى الخامس	العبور
٥م أمامي - ٤م جانبي وخلفي	بدروم + أرضى + ٤ أدوار (الأرضي والأول تجارى - الثاني والثالث إداري - الرابع سكنى)	٣٠٪	مركز خدمات المدينة (شمال الجامعة الروسية)	بدر

ءانيا : قءع الأراضى بنشاط ءءماء :

الإشءراءاء البنائية			النشاط	المنطقة	المءينة
الرءوء	عءء الأءوار	نسبة بنائية			
٦ م أمامى - ٤ م ءانبى وءلفى	بءروم + أراضى + ءورين	٤٠ %	ءءارى	القءاع الرابع - مركز المءينة	القاهرة ءءءءة
٥ م أمامى - ٤ م ءانبى وءلفى	بءروم + أراضى + ءورين	٤٠ %	ءءارى	امءءاء النرجس	
٦ م من ءمىء ءهءاء	بءروم + أراضى + ٤ أءوار	٣٠ %	ءءلىمى مءارس	امءءاء النرجس	
	أراضى + أول (الإءارة ءءصانة)	٣٠ %	ءءصانة	امءءاء النرجس	
٥ م أمامى - ٤ م ءانبى وءلفى	بءروم + أراضى + ءورين	٤٠ %	إءارى	مركز ءءماء المءينة	بءر
٥ م أمامى - ٤ م ءانبى وءلفى	بءروم + أراضى + ءورين	٤٠ %	ءءارى	بالمنطقة الترفىهية ءلف ءامعة بءر	
٥ م أمامى - ٤ م ءانبى وءلفى	بءروم + أراضى + ٣ أءوار (الأراضى الأول ءءارى الءانى والءالث إءارى)	٣٠ %	ءءارى إءارى	مركز ءءماء المءينة	
٥ م أمامى - ٤ م ءانبى وءلفى	بءروم + أراضى + ٣ أءوار (الأراضى الأول ءءارى الءانى والءالث سكنى)	٣٠ %	ءءارى سكنى	بالءى الترفىهى	العبور
٥ م أمامى - ٤ م ءانبى وءلفى	بءروم + أراضى + ٣ أءوار (الأراضى الأول إءارى الءانى والءالث سكنى)	٣٠ %	إءارى سكنى	مركز الءى الساءس	
٥ م أمامى - ٤ م ءانبى وءلفى	بءروم + أراضى + ٣ أءوار (الأراضى الأول ءءارى الءانى والءالث سكنى)	٣٠ %	ءءارى سكنى	مركز الءى الساءس	
٥ م أمامى - ٤ م ءانبى وءلفى	بءروم + أراضى + ٣ أءوار (الأراضى الأول ءءارى الءانى والءالث إءارى)	٣٠ %	ءءارى إءارى	السكنية العاشرة - ومءور الءءماء بىن المناطق (٢٤-٢٦)	

الإشءراءاء العامة :

- مءة ءنفىء المشروع : ٣ سنواء من ءارىء إءءءام قءعة الأرض لءمىء الأنشطة ما عءاء الءءماء ءءلىمىة (مءارس) ءمس سنواء من ءارىء إءءءام قءعة الأرض .
- مساءاء قءع الاراضى ءءء العءز والزىاءة والعبرة بالءسلىم الفءلى على الطبىعة.
- يتم الاءءزام بالاء بءءاوز الاءءءاع الكلى للمبنى قىوء الاءءءاع المفروضة من القواء المسلءة للمنطقة .
- يتم الاءءزام بءوفىر اماكن انءظار سىارات طبءاً للءوء المصرى للءراءاء و ءءءلاءة ءاءل ءءوء قءعة الارض .
- يتم الاءءزام بأشءراءاء الءءاع المءنى.
- يتم الاءءزام بالءصول على أية موافقاء قء ءكون مطلوبة.
- يتم الاءءزام بأسءءلال ءور البءروم (ءال السماع به) بالأنشطة المصرء بها فقط.

الإشتراطات العقارية للأراضي بنشاط (مختلط - خدمي)

تطبيق الشروط العامة للمشروع .

البند (١) :-

- يتم تسليم الأرض لصاحب الشأن أو وكيله في الموعد المحدد بالإعلان عن برنامج تسليم الأراضي بالصحف اليومية أو الموقع الإلكتروني للمشروع (والذي علي أساسه سيتم بدء تحصيل أقساط ثمن الأرض) بعد سداد (١ % مصاريف إدارية + ٠,٥ % مجلس أمناء المدينة) من إجمالي ثمن الأرض وذلك بموجب محضر تسليم موقع عليه من المختصين بجهاز المجتمع العمراني وصاحب الشأن أو وكيله وفقاً للنموذج المعد لذلك على أن يكون التوكيل المقدم توكيلاً خاصاً محدد الغرض أو بموجب توكيل عام رسمي مخصص.
- وإذا لم يتم الإستلام في الموعد المحدد بالفقرة السابقة فإن ذلك يعد عدولاً عن التخصيص وتطبق قواعد إلغاء التخصيص.

البند (٢) :-

- (أ) في حالة إلغاء التخصيص قبل إستلام الأرض : يتم خصم (١ % مصاريف إداريه + ٠,٥ % مجلس أمناء المدينة) من إجمالي ثمن الأرض.
- (ب) في حالة إلغاء التخصيص بعد إستلام الأرض : يتم خصم مقابل إشغال للأرض بواقع ٠,٥ % من إجمالي ثمن الأرض (سنوياً) من تاريخ الإستلام وحتى تاريخ الإسترداد بالإضافة إلى الخصم الوارد بالبند السابق (٢/أ).

البند (٣) :-

- جميع المخاطبات الصادرة من جهاز المدينة لصاحب الشأن تكون نافذة لآثارها قانوناً طالما كانت مرسله على البريد الإلكتروني المدون بإستمارة التسجيل علي الموقع الإلكتروني للمشروع.

قواعد إلغاء التخصيص للأراضي بنشاط (مختلط - خدمي)

تتخذ إجراءات إلغاء التخصيص وسحب قطعة الأرض في الحالات الآتية طبقاً للقواعد المعمول بها باللائحة العقارية:-

البند (١) :-

- بناءً على طلب صاحب الشأن .

البند (٢) :-

- عدم سداد قسطين متتاليين من إجمالي ثمن الأرض.

البند (٣) :-

عدم الإلتزام بالتوقيتات المحددة لإستلام الأرض والبناء كالتالي :-

- إستلام الأرض خلال الفترة المحددة طبقاً لبرنامج تسليم قطع الأراضي.
- الإنتهاء من إستخراج تراخيص البناء والتنفيذ خلال ٣ سنوات من تاريخ الإستلام.

البند (٤) :-

- التصرف في الأرض بأي شكل من أشكال التصرف للغير دون موافقة كتابيه مسبقه من الطرف الأول وبالشروط الواردة بالبند رقم (٣) من الشروط العقاريه.

البند (٥) :-

- تغيير الغرض المخصص من أجله الأرض أو تجزئتها أو تقسيمها دون الحصول على موافقة من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

الإشتراطات المالية للأراضي بنشاط (مختلط - خدمي)

أسلوب السداد :-

١. قطع الأراضي بنشاط مختلط

- دفعة مقدمة ٢٥ % والباقي علي ثلاث أقساط سنوية متساوية محملة بالفوائد البنكية علي الرصيد المدين وبسعر فائدة بمعدل ٣,٥ % سنويا بالتحويل من الخارج علي أن يتم سداد القسط الأول خلال شهر من تاريخ إستلام الأرض.
- في حالة السداد الفوري لكامل القيمة البيعية يتم خصم نسبة ١٥ % خلال فترة الحجز .
- في حالة سداد نسبة ٥٠ % من القيمة البيعية يتم خصم نسبة ١٠ % من إجمالي القيمة البيعية خلال فترة الحجز والباقي علي ثلاث أقساط سنوية متساوية محملة بالفوائد البنكية علي الرصيد المدين وبسعر فائدة بمعدل ٣,٥ % سنويا بالتحويل من الخارج علي أن يتم سداد القسط الأول خلال شهر من تاريخ إستلام الأرض.
- الإلتزام باللانحة العقارية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

٢. محور قطع الأراضي بنشاط خدمي

- دفعة مقدمة ٢٥ % والباقي علي ٦ أقساط نصف سنوية متساوية محملة بالفوائد البنكية علي الرصيد المدين وبسعر فائدة بمعدل ٣,٥ % سنويا بالتحويل من الخارج علي أن يتم سداد القسط الأول خلال شهر من تاريخ إستلام الأرض.
- في حالة السداد الفوري لكامل القيمة البيعية يتم خصم نسبة ١٥ % خلال فترة الحجز .
- في حالة سداد نسبة ٥٠ % من القيمة البيعية يتم خصم نسبة ١٠ % من إجمالي القيمة البيعية خلال فترة الحجز والباقي علي ٦ أقساط نصف سنوية متساوية محملة بالفوائد البنكية علي الرصيد المدين وبسعر فائدة بمعدل ٣,٥ % سنويا بالتحويل من الخارج علي أن يتم سداد القسط الأول خلال شهر من تاريخ إستلام الأرض.
- الإلتزام باللانحة العقارية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

الأراضي بنشاط مقابر



الإشتراطات البنائية لقطع الأراضي بنشاط مقابر (للمسلمين) :-

- المساحة الاجماليه للقطعه ٢م٤٠ تحت العجز والزياده.
- يتم تخصيص قطع أراضي المقابر بحق الانتفاع فقط والأرض ملك جهاز المدينه.
- يلتزم المخصص له بالبناء طبقا للنموذج المعتمد لنظام اللحد (منسوب سقف اللحد لايزيد عن الصفر) والالتزام نموذج الواجهات الخارجيه المعتمده وارتفاع السور لايزيد عن ٢,٥٠م.
- يحظر تقسيم او تجزئة المقبرة مع التقيد بعدم استعمال او استغلال المقبرة إلا فى الغرض المخصصة من اجله وبعد استخراج التصاريح اللازمه وطبقا للقانون ولا يجوز له او خلفه استغلالها فى اى غرض مخالف وفى حالة المخالفة يعتبر حق الانتفاع مفسوخا من تلقاء ذاته دون حاجة إلى تنبيه أو أذار أو أستصدار حكم قضائى وتطبق قواعد الغاء التخصيص .
- يحظر التصرف فى المقبرة المخصصة او التنازل عنها للغير او أى نوع من أنواع التصرفات الأخرى وفى حالة المخالفة يعتبر حق الانتفاع مفسوخا من تلقاء ذاته دون حاجة إلى تنبيه أو أذار أو أستصدار حكم قضائى وتطبق قواعد الغاء التخصيص .
- على المخصص له قطعة الارض القيام باتخاذ الإجراءات لدى الجهات أو الادارات المختصة للحصول على التراخيص والتصاريح اللازمه للدفن .
- تعتبر احكام القانون (٥٩) لسنة ١٩٧٩ بشأن انشاء هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة واللائحة العقارية المعمول بها بالهيئة وتعديلاتهما متمما ومكملا لما لم يرد به نص بهذه الكراسية ، وكذا الاحكام الخاصة بقانون الجبانات رقم (٥) لسنة ١٩٦٦ ولانحته التنفيذية.

الإشتراطات العقارية لأراضي المقابر (للمسلمين)

البند (١) :-

- **تطبيق الشروط العامة للمشروع .**
- الإلتزام بالإشتراك في (الشركة – الشخص الاعتباري) الذي يتولي إدارة وصيانة ونظافة وأمن المشروع ويتم سداد مبلغ الوديعة المحدد دفعة واحدة قبل إستلام المقبرة كما يلتزم بسداد أي فروق للشركة في هذا الشأن سنوياً.
- يتم تسليم الأرض لصاحب الشأن أو وكيله في الموعد المحدد بالإعلان عن برنامج تسليم الأراضي بالصحف اليومية أو الموقع الإلكتروني للمشروع بعد سداد باقى قيمة مقابل الإنتفاع بالإضافة إلى (١ % مصاريف إدارية + ٠,٥ % مجلس أمناء المدينة) من إجمالي قيمة مقابل الإنتفاع وذلك بموجب محضر تسليم موقع عليه من المختصين بجهاز المجتمع العمراني وصاحب الشأن أو وكيله وفقاً للنموذج المعد لذلك على أن يكون التوكيل المقدم توكيلاً خاصاً محدد الغرض أو بموجب توكيل عام رسمي مخصص.
- وإذا لم يتم الاستلام في الموعد المحدد بالفقرة السابقة فإن ذلك يعد عدولاً عن التخصيص وتطبق قواعد إلغاء التخصيص.

البند (٢) :-

- (أ) في حالة إلغاء التخصيص قبل إستلام الأرض : يتم خصم (١ % مصاريف إداريه + ٠,٥ % مجلس أمناء المدينة) من إجمالي قيمة مقابل الإنتفاع.
- (ب) في حالة إلغاء التخصيص بعد إستلام الأرض : يتم خصم مقابل إشغال للأرض بواقع ٠,٥ % من إجمالي قيمة مقابل الإنتفاع (سنوياً) من تاريخ الإستلام وحتى تاريخ الإسترداد بالإضافة إلى الخصم الوارد بالبند السابق (١/٢).

البند (٣) :-

- جميع المخاطبات الصادرة من جهاز المدينة لصاحب الشأن تكون نافذة لآثارها قانوناً طالما كانت مرسله على البريد الإلكتروني المدون بإستمارة التسجيل علي الموقع الإلكتروني للمشروع.

قواعد إلغاء التخصيص لأراضي المقابر (للمسلمين)

تتخذ إجراءات إلغاء التخصيص وسحب قطعة الأرض في الحالات الآتية طبقاً للقواعد المعمول بها باللائحة العقارية :-

البند (١) :-

- بناءً على طلب صاحب الشأن .

البند (٢) :-

عدم الإلتزام بالتوقيتات المحددة لإستلام الأرض والبناء كالتالى :-

- إستلام الأرض خلال الفترة المحددة طبقاً لبرنامج تسليم قطع الأراضي.
- الإنتهاء من إستخراج تراخيص البناء والتنفيذ خلال المدة المحددة.

البند (٣) :-

- التصرف في الأرض بأي شكل من أشكال التصرف للغير .

البند (٤) :-

- تغيير الغرض المخصص من أجله الأرض أو تجزئتها أو تقسيمها .

الإشتراطات المالية لأراضي المقابر

أسلوب السداد

- دفعة مقدمة ٢٥ % والباقي (٧٥%) يتم سدادها عند إستلام الأرض.
- يلتزم المشتري بسداد وديعة صيانة تسدد قبل إستلام الأرض لحين إنشاء إتحاد الشاغلين تتولى الهيئة الصرف من العائد الخاص بالوديعة من خلال شركة تتولى إدارة وصيانة ونظافة وأمن المشروع الواقع فى نطاق الأرض ، كما يلتزم المشتري بسداد أى فروق سنوياً وفقاً لما يتم على وحدات المشروع فى هذا الشأن دون أدنى مسئولية على الهيئة.
- يتم تحديد قيمة تقديرية (١% من قيمة الأرض) لأعمال الصيانة عن العام الأول من تاريخ الإستلام تحت الحساب تسدد مقدماً عند التعاقد لحين تحقيق عائد للوديعة فيتم إستخدامه فى العام التالى ويتم عمل التسوية فى نهاية العام.
- الإلتزام باللائحة العقارية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

وحدات سكنية فاخرة



داون تاون - الحي اللاتيني - أبراج صواري - مدينتي - جنة - الحي السكني الثالث (R3)

الإشتراطات العقارية للوحدات السكنية الفاخرة

- **تطبيق الشروط العامة للمشروع .**
- التخصيص شخصي ولا يجوز التنازل أو التصرف في الوحدة بأي نوع من أنواع التصرفات سواء الناقله أو المقيدة للملكية إلا بموافقة كتابية من الهيئة وبشروط سداد كامل ثمن الوحدة والمصاريف المقررة طبقاً لللائحة العقارية بالهيئة .
- الوحدات السكنية المعروضة مخصصة للإستخدام السكني فقط.

البند (١) :-

- يلتزم المشتري بقبوله الإشتراك في (الشركة - الشخص الإعتباري) الذي يتولي إدارة وصيانة ونظافة وأمن المشروع ويتم سداد مبلغ الوديعة المحدد مع الدفعة المقدمة كما يلتزم بسداد أي فروق للشركة في هذا الشأن سنوياً.
- يتم تسليم الوحدة لصاحب الشأن أو وكيله في الموعد المحدد بالإعلان عن برنامج تسليم الوحدات بالصحف اليومية أو الموقع الإلكتروني للمشروع (والذي علي أساسه سيتم بدء تحصيل أقساط ثمن الوحدة) بعد سداد (١ % مصاريف إدارية + ٠,٥ % مجلس أمناء المدينة) من إجمالي ثمن الوحدة وذلك بموجب محضر تسليم موقع عليه من المختصين بجهاز المجتمع العمراني وصاحب الشأن أو وكيله وفقاً للنموذج المعد لذلك على أن يكون التوكيل المقدم توكيلاً خاصاً محدد الغرض أو بموجب توكيل عام رسمي مخصص.
- وإذا لم يتم الإستلام في الموعد المحدد بالفقرة السابقة فإن ذلك يعد عدولاً عن التخصيص وتطبق قواعد إلغاء التخصيص.

البند (٢) :-

- (أ) في حالة إلغاء التخصيص قبل إستلام الوحدة : يتم خصم (١ % مصاريف إداريه + ٠,٥ % مجلس أمناء المدينة) من إجمالي ثمن الوحدة .
- (ب) في حالة إلغاء التخصيص بعد إستلام الوحدة : يتم خصم مقابل إشغال للوحدة بواقع ٧ % من إجمالي ثمن الوحدة (سنوياً) من تاريخ الإستلام وحتى تاريخ الإسترداد بالإضافة إلى الخصم الوارد بالبند السابق (١/٢).

البند (٣) :-

يشترط للتنازل للغير عن الوحدة السكنية المطروحة بالمدن الآتي:-

- أن يتم التنازل والتوقيع أمام الموظف المختص بجهاز المدينة من المتنازل والمتنازل إليه أو وكيليهما بموجب توكيل رسمي (عام/ خاص) ويذكر به التنازل عن الوحدة المتنازل عنها ورقمها ويحفظ أصل التوكيل بملف العميل وسداد المصروفات الإدارية المقررة في حالة الموافقة وفقاً لللائحة العقارية المعمول بها في الهيئة وأجهزتها وتعديلاتها.
- أن يتم سداد كامل الثمن المحدد للوحدة.
- أن يحل المتنازل إليه محل المتنازل في كافة الإلتزامات الواردة بهذه الكراسة .

البند (٤) :-

- جميع المخاطبات الصادرة من جهاز المدينة لصاحب الشأن تكون نافذة لآثارها قانوناً طالما كانت مرسله على البريد الإلكتروني المدون بإستمارة التسجيل علي الموقع الإلكتروني للمشروع.

قواعد إلغاء التخصيص الاشتراطات العقارية للوحدات السكنية الفاخرة

تتخذ إجراءات إلغاء التخصيص وسحب الوحدة في الحالات الآتية طبقاً للقواعد المعمول بها باللائحة العقارية:-

البند (١) :-

- بناءً على طلب صاحب الشأن .

البند (٢) :-

- عدم إستلام الوحدة خلال الفترة المحددة طبقاً لبرنامج تسليم الوحدات.

البند (٣) :-

- عدم سداد قسطين متتاليين من إجمالي ثمن الوحدة .

البند (٤) :-

- التصرف في الوحدة بأي شكل من أشكال التصرف للغير دون موافقة كتابيه مسبقه من الطرف الأول وبالشروط الواردة بالبند رقم (٣) من الشروط العقاريه.

البند (٥) :-

- تغيير الغرض المخصص من أجله الوحدة .

الإشتراطات المالية للوحدات السكنية الفاخرة بالمشاريع الآتية

١- داون تاون العلمين - الحي اللاتيني - أبراج صواري

أسلوب السداد

- دفعة مقدمة ٣٠ % والباقي علي ثلاث أقساط سنوية متساوية محملة بالفوائد البنكية علي الرصيد المدين وبسعر فائدة بمعدل ٣,٥ % سنويا بالتحويل من الخارج علي أن يتم سداد القسط الأول بعد سنة من التخصيص بالموقع الالكتروني
- في حالة السداد الفوري لكامل القيمة البيعية يتم خصم نسبة ١٠٪ خلال فترة الحجز.
- يلتزم المشتري بسداد وديعة صيانة تسدد مع الدفعة المقدمة لحين إنشاء إتحاد الشاغلين تتولى الهيئة الصرف من العائد الخاص بالوديعة من خلال شركة تتولى إدارة وصيانة ونظافة وأمن المشروع الواقع في نطاق الوحدة ، كما يلتزم المشتري بسداد أى فروق سنوياً وفقاً لما يتم على وحدات المشروع في هذا الشأن دون أدنى مسؤولية على الهيئة.
- يتم تحديد قيمة تقديرية (١٪ من قيمة الوحدة) لأعمال الصيانة عن العام الأول من تاريخ الإستلام تحت الحساب تسدد مقدماً عند التعاقد لحين تحقيق عائد للوديعة فيتم إستخدامه في العام التالي ويتم عمل التسوية في نهاية العام
- الإلتزام باللانحة العقارية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

٢- وحدات مشروع جنة السكنى :-

أسلوب السداد

- دفعة مقدمة ٣٠ % من اجمالي ثمن الوحدة شامل التميز والباقي علي ثلاث أقساط سنوية متساوية محملة بالفوائد البنكية علي الرصيد المدين وبسعر فائدة بمعدل ٣,٥ % سنويا بالتحويل من الخارج علي أن يتم سداد القسط الأول بعد سنة من التخصيص بالموقع الالكتروني
- في حالة السداد الفوري لكامل القيمة البيعية يتم خصم نسبة ١٠٪ خلال فترة الحجز.
- يلتزم المشتري بسداد وديعة صيانة تسدد مع الدفعة المقدمة لحين إنشاء إتحاد الشاغلين تتولى الهيئة الصرف من العائد الخاص بالوديعة من خلال شركة تتولى إدارة وصيانة ونظافة وأمن المشروع الواقع في نطاق الوحدة ، كما يلتزم المشتري بسداد أى فروق سنوياً وفقاً لما يتم على وحدات المشروع في هذا الشأن دون أدنى مسؤولية على الهيئة.
- يتم تحديد قيمة تقديرية (١٪ من قيمة الوحدة) لأعمال الصيانة عن العام الأول من تاريخ الإستلام تحت الحساب تسدد مقدماً عند التعاقد لحين تحقيق عائد للوديعة فيتم إستخدامه في العام التالي ويتم عمل التسوية في نهاية العام.
- الإلتزام باللانحة العقارية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

٣- وحدات مشروع العاصمة الإدارية الجديدة

أسلوب السداد

- دفعة مقدمة ٣٠ % من اجمالي ثمن الوحدة شامل التميز والباقي علي ثلاث أقساط سنوية متساوية محملة بالفوائد البنكية علي الرصيد المدين وبسعر فائدة بمعدل ٣,٥ % سنويا بالتحويل من الخارج علي أن يتم سداد القسط الأول بعد سنة من التخصيص بالموقع الالكتروني.
- في حالة السداد الفوري لكامل القيمة البيعية يتم خصم نسبة ١٠ % خلال فترة الحجز
- يلتزم المشتري بسداد ودیعة صيانة تسدد مع الدفعة المقدمة ولحين إنشاء إتحاد الشاغلين تتولى الهيئة الصرف من العائد الخاص بالودیعة من خلال شركة تتولى إدارة وصيانة ونظافة وأمن المشروع الواقع فى نطاق الوحدة ، كما يلتزم المشتري بسداد أى فروق سنوياً وفقاً لما يتم على وحدات المشروع فى هذا الشأن دون أدنى مسئولية على الهيئة.
- يتم تحديد قيمة تقديرية (١٠ % من قيمة الوحدة) لأعمال الصيانة عن العام الأول من تاريخ الإستلام تحت الحساب تسدد مقدما عند التعاقد لحين تحقيق عائد للودیعة فيتم إستخدامه فى العام التالى ويتم عمل التسوية فى نهاية العام .
- يتم سداد مصاريف التعاقد المقررة وفقاً للقواعد وكذا مصاريف المرافق الخاصة بالوحدة السكنية (عداد غاز - عداد كهرباء - عداد مياه) متى قامت الهيئة بتوصيلها للوحدة .
- متاح عدد محدود للسيارات كجراج ببدروم كل عماره ويتم تخصيصها بأولوية الحجز والسداد عند التعاقد.
- الإلتزام باللائحة العقارية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

أسلوب السداد للجراج :-

- حجز مكان للسيارة بالجراج بذات العمارة الكائن بها الوحدة طبقاً للأولويات والأعداد المتوفرة عند التعاقد
- تسدد قيمة حجز مكان السيارة بالجراج ببدروم العمارة بالكامل عن التعاقد.

٤- وحدات مشروع مدينتي :-

أسلوب السداد

- دفعة مقدمة ٥٠ % من إجمالي ثمن الوحدة شامل التميز ويسدد الباقي علي ثلاث اقساط سنوية ويستحق القسط الاول بعد سنة من التخصيص بالموقع الالكتروني .
- في حالة السداد الفوري لكامل القيمة البيعية يتم خصم نسبة ١٠ % خلال فترة الحجز.
- يلتزم المشتري بنظام الصيانة الذي تقوم به الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني والتي تتولي إدارة وصيانة ونظافة وأمن المشروع الواقع في نطاق الوحدة المشتراة ويلتزم بسداد مبلغ الوديعة المحددة للصرف من عائداتها علي الأعمال دفعة واحدة للشركة قبل إستلام الوحدة كما يلتزم المشتري بسداد أي فروق قد تطالبهم بها الشركة في حينه وفقا لما يتم علي وحدات المشروع في هذا الشأن دون أدني مسؤولية علي هيئة المجتمعات العمرانية.
- قيمة الوحدة لا تشمل مصاريف الصيانة أو إشتراك النادي بكل من الرحاب ومدينتي.
- الإلتزام باللائحة العقارية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

الوحدات السكنية سكن مصر العلمين الجديدة – سور مجرى العيون



الإشتراطات العقارية للوحدات السكنية

سكن مصر بالعلمين الجديدة - سور مجرى العيون

- **تطبيق الشروط العامة للمشروع .**
- التخصيص شخصي ولا يجوز التنازل أو التصرف في الوحدة بأي نوع من أنواع التصرفات سواء الناقله أو المقيدة للملكية إلا بموافقة كتابية من الهيئة وبشروط سداد كامل ثمن الوحدة والمصاريف المقررة طبقاً للائحة العقارية بالهيئة .
- الوحدات السكنية المعروضة مخصصة للإستخدام السكني فقط .

البند (١) :-

- يلتزم المشتري بقبوله الإشتراك في (الشركة - الشخص الإعتباري) الذي يتولي إدارة وصيانة ونظافة وأمن المشروع ويتم سداد مبلغ الوديعة المحدد قبل إستلام الوحدة كما يلتزم بسداد أي فروق للشركة في هذا الشأن سنوياً.
- يتم تسليم الوحدة لصاحب الشأن أو وكيله في الموعد المحدد بالإعلان عن برنامج تسليم الوحدات بالصحف المصرية أو الموقع الإلكتروني للمشروع (والذي علي أساسه سيتم بدء تحصيل أقساط ثمن الوحدة) بعد سداد (١ % مصاريف إدارية + ٠,٥ % مجلس أمناء المدينة) من إجمالي ثمن الوحدة ، وذلك بموجب محضر تسليم موقع عليه من المختصين بجهاز المجتمع العمراني وصاحب الشأن أو وكيله وفقاً للنموذج المعد لذلك على أن يكون التوكيل المقدم توكيلاً خاصاً محدد الغرض أو بموجب توكيل عام رسمي مخصص.
- وإذا لم يتم الإستلام في الموعد المحدد بالفقرة السابقة فإن ذلك يعد عدولاً عن التخصيص وتطبق قواعد إلغاء التخصيص.

البند (٢) :-

- (أ) في حالة إلغاء التخصيص قبل إستلام الوحدة : يتم خصم (١ % مصاريف إدارية + ٠,٥ % مجلس أمناء المدينة) من إجمالي ثمن الوحدة .
- (ب) في حالة إلغاء التخصيص بعد إستلام الوحدة : يتم خصم مقابل إشغال للوحدة بواقع ٧% من إجمالي ثمن الوحدة (سنوياً) من تاريخ الإستلام وحتى تاريخ الإسترداد بالإضافة إلى الخصم الوارد بالبند السابق (١/٢).

البند (٣) :-

يشترط للتنازل للغير عن الوحدة السكنية المطروحة بالمدن الآتي:-

- أن يتم التنازل والتوقيع أمام الموظف المختص بجهاز المدينة من المتنازل والمتنازل إليه أو وكيليهما بموجب توكيل رسمي (عام/ خاص) ويذكر به التنازل عن الوحدة المتنازل عنها ورقمها ويحفظ أصل التوكيل بملف العميل وسداد المصروفات الإدارية المقررة في حالة الموافقة وفقاً للائحة العقارية المعمول بها في الهيئة وأجهزتها وتعديلاتها.
- أن يتم سداد كامل الثمن المحدد للوحدة.
- أن يحل المتنازل إليه محل المتنازل في كافة الإلتزامات الواردة بهذه الكراسة .

البند (٤) :-

- جميع المخاطبات الصادرة من جهاز المدينة لصاحب الشأن تكون نافذة لآثارها قانوناً طالما كانت مرسله على البريد الإلكتروني المدون بإستمارة التسجيل علي الموقع الإلكتروني للمشروع.

قواعد إلغاء التخصيص للوحدات السكنية

سكن مصر بالعلمين الجديدة – سور مجرى العيون

تتخذ إجراءات إلغاء التخصيص وسحب الوحدة في الحالات الآتية طبقاً للقواعد المعمول بها باللائحة العقارية :-

البند (١) :-

- بناءً على طلب صاحب الشأن .

البند (٢) :-

- عدم إستلام الوحدة خلال الفترة المحددة طبقاً لبرنامج تسليم الوحدات.

البند (٣) :-

- عدم سداد قسطين متتاليين من إجمالي ثمن الوحدة .

البند (٤) :-

- التصرف في الوحدة بأي شكل من أشكال التصرف للغير دون موافقة كتابيه مسبقه من الطرف الأول وبالشروط الواردة بالبند رقم (٣) من الشروط العقاريه .

البند (٥) :-

- تغيير الغرض المخصص من أجله الوحدة .

الإشتراطات المالية للوحدات السكنية

سكن مصر بالعلمين الجديدة – سور مجرى العيون

أسلوب السداد

- دفعة مقدمة ٣٠ % من اجمالي ثمن الوحدة شامل التميز والباقي علي ثلاث أقساط سنوية متساوية محملة بالفوائد البنكية علي الرصيد المدين وبسعر فائدة بمعدل ٣,٥ % سنويا بالتحويل من الخارج علي أن يتم سداد القسط الأول بعد سنة من التخصيص بالموقع الالكتروني.
- في حالة السداد الفوري لكامل القيمة البيعية يتم خصم نسبة ١٠ % خلال فترة الحجز.
- يلتزم المشتري بسداد وديعة صيانة تسدد مع الدفعة المقدمة لحين إنشاء إتحاد الشاغلين تتولى الهيئة الصرف من العائد الخاص بالوديعة من خلال شركة تتولى إدارة وصيانة ونظافة وأمن المشروع الواقع في نطاق الوحدة ، كما يلتزم المشتري بسداد أى فروق سنوياً وفقاً لما يتم على وحدات المشروع في هذا الشأن دون أدنى مسؤولية على الهيئة.
- يتم تحديد قيمة تقديرية (١ % من قيمة الوحدة) لأعمال الصيانة عن العام الأول من تاريخ الإستلام تحت الحساب تسدد مقدماً عند التعاقد لحين تحقيق عائد للوديعة فيتم إستخدامه في العام التالي ويتم عمل التسوية في نهاية العام.
- الإلتزام باللائحة العقارية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

الفيلات السكنية العاصمة الإدارية (المقصد) – المنصورة الجديدة



الإشتراطات العقارية الفيلات السكنية

- **تطبيق الشروط العامة للمشروع .**
- التخصيص شخصي ولا يجوز التنازل أو التصرف في الفيلا السكنية بأي نوع من أنواع التصرفات سواء الناقلة أو المقيدة للملكية إلا بموافقة كتابية من الهيئة وبشروط سداد كامل ثمن الفيلا السكنية والمصاريف المقررة طبقاً لللائحة العقارية بالهيئة .
- الفيلات السكنية المعروضة مخصصة للإستخدام السكني فقط.

البند (١) :-

- يلتزم المشتري بقبوله الإشتراك في (الشركة - الشخص الاعتباري) الذي يتولى إدارة وصيانة ونظافة وأمن المشروع ويتم سداد مبلغ الوديعة المحدد قبل إستلام الفيلا السكنية كما يلتزم بسداد أي فروق للشركة في هذا الشأن سنوياً.
- يتم تسليم الفيلا السكنية لصاحب الشأن أو وكيله في الموعد المحدد بالإعلان عن برنامج تسليم الوحدات بالصحف المصرية أو الموقع الإلكتروني للمشروع (والذي علي أساسه سيتم بدء تحصيل أقساط ثمن الفيلا السكنية) بعد سداد (١ % مصاريف إدارية + ٠,٥ % مجلس أمناء المدينة) من إجمالي ثمن الفيلا السكنية وذلك بموجب محضر تسليم موقع عليه من المختصين بجهاز المجتمع العمراني وصاحب الشأن أو وكيله وفقاً للنموذج المعد لذلك على أن يكون التوكيل المقدم توكيلاً خاصاً محدد الغرض أو بموجب توكيل عام رسمي مخصص.
- وإذا لم يتم الإستلام في الموعد المحدد بالفقرة السابقة فإن ذلك يعد عدولاً عن التخصيص وتطبق قواعد إلغاء التخصيص.

البند (٢) :-

- (أ) في حالة إلغاء التخصيص قبل إستلام الفيلات السكنية: يتم خصم (١ % مصاريف إدارية + ٠,٥ % مجلس أمناء المدينة) من إجمالي ثمن الوحدة .
- (ب) في حالة إلغاء التخصيص بعد إستلام الفيلات السكنية: يتم خصم مقابل إشغال الفيلا السكنية بواقع ٧ % من إجمالي ثمن الفيلا السكنية (سنوياً) من تاريخ الإستلام وحتى تاريخ الإسترداد بالإضافة إلى الخصم الوارد بالبند السابق (٢/أ).

البند (٣) :-

يشترط للتنازل للغير عن الفيلات السكنية المطروحة بالمدن الآتي:-

- أن يتم التنازل والتوقيع أمام الموظف المختص بجهاز المدينة من المتنازل والمتنازل إليه أو وكيليهما بموجب توكيل رسمي (عام/ خاص) ويذكر به التنازل عن الفيلا السكنية المتنازل عنها ورقمها ويحفظ أصل التوكيل بملف العميل وسداد المصروفات الإدارية المقررة في حالة الموافقة وفقاً لللائحة العقارية المعمول بها في الهيئة وأجهزتها وتعديلاتها.
- أن يتم سداد كامل الثمن المحدد للفيلات السكنية.
- أن يحل المتنازل إليه محل المتنازل في كافة الإلتزامات الواردة بهذه الكراسة .

البند (٤) :-

- جميع المخاطبات الصادرة من جهاز المدينة لصاحب الشأن تكون نافذة لآثارها قانوناً طالما كانت مرسله على البريد الإلكتروني المدون بإستمارة التسجيل علي الموقع الإلكتروني للمشروع.

قواعد إلغاء التخصيص الفيلات السكنية

تتخذ إجراءات إلغاء التخصيص وسحب الفيلا السكنية في الحالات الآتية طبقاً للقواعد المعمول بها باللائحة العقارية:-

البند (١) :-

- بناءً على طلب صاحب الشأن .

البند (٢) :-

- عدم إستلام الفيلا السكنية خلال الفترة المحددة طبقاً لبرنامج التسليم.

البند (٣) :-

- عدم سداد قسطين متتاليين من إجمالي ثمن الفيلا السكنية.

البند (٤) :-

- التصرف في الفيلا السكنية بأي شكل من أشكال التصرف للغير دون موافقة كتابيه مسبقه من الطرف الأول وبالشروط الواردة بالبند رقم (٣) من الشروط العقارية.

البند (٥) :-

- تغيير الغرض المخصص من أجله الفيلا السكنية.

الأشتراطات المالية للفيلاات السكنية

أسلوب السداد

- دفعة مقدمة ٢٥ % والباقي علي خمس أقساط سنوية متساوية محملة بالفوائد البنكية علي الرصيد المدين وبسعر فائدة بمعدل ٣,٥ % سنويا بالتحويل من الخارج علي أن يتم سداد القسط الأول بعد سنة من التخصيص بالموقع الالكتروني.
- في حالة السداد الفوري لكامل القيمة البيعية يتم خصم نسبة ١٠٪ خلال فترة الحجز .
- يلتزم المشتري بسداد وديعة صيانة تسدد مع الدفعة المقدمة لحين إنشاء إتحاد الشاغلين تتولى الهيئة الصرف من العائد الخاص بالوديعة من خلال شركة تتولى إدارة وصيانة ونظافة وأمن المشروع الواقع في نطاق الفيلا ، كما يلتزم المشتري بسداد أى فروق سنوياً وفقاً لما يتم على وحدات المشروع في هذا الشأن دون أدنى مسئولية على الهيئة.
- يتم تحديد قيمة تقديرية (١٪ من قيمة الفيلا) لأعمال الصيانة عن العام الأول من تاريخ الإستلام تحت الحساب تسدد مقدما عند التعاقد لحين تحقيق عائد للوديعة فيتم إستخدامه في العام التالي ويتم عمل التسوية في نهاية العام.
- الإلتزام باللائحة العقارية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

الوحدات الإدارية ممشى المقصد بالعاصمة الإدارية



الإشتراطات العقارية للوحدات الإدارية

- **تطبيق الشروط العامة للمشروع .**
- التخصيص شخصي ولا يجوز التنازل أو التصرف في الوحدة بأي نوع من أنواع التصرفات سواء الناقله أو المقيدة للملكية إلا بموافقة كتابية من الهيئة وبشروط سداد كامل ثمن الوحدة والمصاريف المقررة طبقاً للائحة العقارية بالهيئة .
- الوحدات الإدارية المعروضة مخصصة للإستخدام الإداري فقط.

البند (١) :-

- يلتزم المشتري بقبوله الإشتراك في (الشركة - الشخص الاعتباري) الذي يتولي إدارة وصيانة ونظافة وأمن المشروع ويتم سداد مبلغ الوديعة المحدد قبل إستلام الوحدة الإدارية كما يلتزم بسداد أي فروق للشركة في هذا الشأن سنوياً.
- يتم تسليم الوحدة لصاحب الشأن أو وكيله في الموعد المحدد بالإعلان عن برنامج تسليم الوحدات بالصحف المصرية أو الموقع الإلكتروني للمشروع (والذي علي أساسه سيتم بدء تحصيل أقساط ثمن الوحدة) بعد سداد (١ % مصاريف إدارية + ٠,٥ % مجلس أمناء المدينة) من إجمالي ثمن الوحدة وذلك بموجب محضر تسليم موقع عليه من المختصين بجهاز المجتمع العمراني وصاحب الشأن أو وكيله وفقاً للنموذج المعد لذلك على أن يكون التوكيل المقدم توكيلاً خاصاً محدد الغرض أو بموجب توكيل عام رسمي مخصص.
- وإذا لم يتم الاستلام في الموعد المحدد بالفقرة السابقة فإن ذلك يعد عدولاً عن التخصيص وتطبق قواعد إلغاء التخصيص.

البند (٢) :-

- (أ) في حالة إلغاء التخصيص قبل إستلام الوحدة : يتم خصم (١ % مصاريف إدارية + ٠,٥ % مجلس أمناء المدينة) من إجمالي ثمن الوحدة .
- (ب) في حالة إلغاء التخصيص بعد إستلام الوحدة : يتم خصم مقابل إشغال للوحدة بواقع ٧% من إجمالي ثمن الوحدة (سنوياً) من تاريخ الإستلام وحتى تاريخ الإسترداد بالإضافة إلى الخصم الوارد بالبند السابق (٢/أ).

البند (٣) :-

يشترط للتنازل للغير عن الوحدة الإدارية المطروحة بالمدن الآتي:-

- أن يتم التنازل والتوقيع أمام الموظف المختص بجهاز المدينة من المتنازل والمتنازل إليه أو وكيليهما بموجب توكيل رسمي (عام/ خاص) ويذكر به التنازل عن الوحدة المتنازل عنها ورقمها ويحفظ أصل التوكيل بملف العميل وسداد المصروفات الإدارية المقررة في حالة الموافقة وفقاً للائحة العقارية المعمول بها في الهيئة وأجهزتها وتعديلاتها.
- أن يتم سداد كامل الثمن المحدد للوحدة.
- أن يحل المتنازل إليه محل المتنازل في كافة الإلتزامات الواردة بهذه الكراسة .

البند (٤) :-

- جميع المخاطبات الصادرة من جهاز المدينة لصاحب الشأن تكون نافذة لآثارها قانوناً طالما كانت مرسله على البريد الإلكتروني المدون بإستمارة التسجيل علي الموقع الإلكتروني للمشروع.

قواعد إلغاء التخصيص

تتخذ إجراءات إلغاء التخصيص وسحب الوحدة في الحالات الآتية طبقاً للقواعد المعمول بها باللائحة العقارية:-

البند (١) :-

- بناءً على طلب صاحب الشأن .

البند (٢) :-

- عدم إستلام الوحدة خلال الفترة المحددة طبقاً لبرنامج تسليم الوحدات.

البند (٣) :-

- عدم سداد قسطين متتاليين من إجمالي ثمن الوحدة .

البند (٤) :-

- التصرف في الوحدة بأي شكل من أشكال التصرف للغير دون موافقة كتابيه مسبقه من الطرف الأول وبالشروط الواردة بالبند رقم (٣) من الشروط العقاريه .

البند (٥) :-

- تغيير الغرض المخصص من أجله الوحدة .

الإشتراطات المالية للوحدات الإدارية

أسلوب السداد

- دفعة مقدمة ٤٠ % من إجمالي ثمن الوحدة شامل التميز ويسدد الباقي علي ثلاث أقساط سنوية محملة بالفوائد البنكية علي الرصيد المدين وبسعر فائدة بمعدل ٣,٥ % سنويا بالتحويل من الخارج علي أن يتم سداد القسط الأول بعد سنة من التخصيص بالموقع الإلكتروني.
- في حالة السداد الفوري لكامل القيمة البيعية يتم خصم نسبة ١٠ % خلال فترة الحجز.
- يلتزم المشتري بسداد وديعة صيانة تسدد مع الدفعة المقدمة لحين إنشاء إتحاد الشاغلين تتولى الهيئة الصرف من العائد الخاص بالوديعة من خلال شركة تتولى إدارة وصيانة ونظافة وأمن المشروع الواقع في نطاق الوحدة ، كما يلتزم المشتري بسداد أى فروق سنوياً وفقاً لما يتم على وحدات المشروع في هذا الشأن دون أدنى مسؤولية على الهيئة.
- يتم تحديد قيمة تقديرية (١ % من قيمة الوحدة) لأعمال الصيانة عن العام الأول من تاريخ الإستلام تحت الحساب تسدد مقدماً عند التعاقد لحين تحقيق عائد للوديعة فيتم إستخدامه في العام التالي ويتم عمل التسوية في نهاية العام.
- الإلتزام باللائحة العقارية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .