



وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية
الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان

كراسة الشروط والاقارات

الخاصة بحجز الوحدات السكنية الاستثمارية

بمشروع

لؤلؤة القاهرة الجديدة

٧٤ وحدة سكنية / تسليم يوليو ٢٠٢٤

بالتجمع الخامس بالقاهرة الجديدة





الهيئة العامة
لتعاونيات البناء والإسكان

معا نبني مصر

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- عدد الوحدات وأرقام القطع والعمارات.
- ٧- وصف العمارات ومواصفات التسليم.
- ٨- التصميم الخارجى للعمارات .
- ٩- صور للموقف التنفيذى للعمارات بالموقع .
- ١٠- المساقط الأفقية.
- ١١- الشروط المالية وأنظمة السداد.
- ١٢- إقرار بالاطلاع على الشروط المالية واختيار نظام السداد.

مقدمة

فى إطار السياسة العامة التى تنتهجها وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية لتوفير المسكن اللائق بسعر يتناسب مع جميع شرائح المجتمع. يسر الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان أن تعلن عن فتح باب الحجز لعدد (٧٤) وحدة سكنية استثمارية تسليم يوليو ٢٠٢٤ 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 والاجتماعي والمسجد والمناطق والملاعب المفتوحة بالإضافة الى قطع أراضي استثمارية لأنشطة الخدمات مخصصة لإنشاء مدرسة دولية ومستشفى تخصصي متميز وعدد ٤ مول تجارى. كما أن نسبة المباني لا تزيد عن ٣٠٪ من المساحة الاجمالية للمشروع وباقي 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 أياً 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 إعتباراً من يوم الاثنين الموافق ٢٠٢٣/٦/١٢ حتى يوم الثلاثاء الموافق ٢٠٢٣/٦/٢٧ .
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 لإنتظار 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 ٤٠٠٠ جنيه + ١٪ مصروفات إدارية.
٨. فى حالة استرداد المبالغ المالية المسددة لأى سبب يتم تقديم خطاب برقم الحساب البنكي الخاص بالعميل شخصيا والذي تم الحجز باسمه لتحويل المبالغ المستردة عليه.
٩. يعتبر الإعلان وكراسة الشروط جزء لا يتجزأ من عقد البيع ومكملان لأحكامه.

الإجراءات وأسلوب التقدم لدخول القرعة

أولاً : بيانات المشروع

- المساحات المتاحة بالمشروع (٢م١٠٩ ، ٢م١٢٣ ، ٢م١٢٩ ، ٢م١٥٢) .
- الوحدات مساحات ٢م١٠٩ ، ٢م١٢٣ ، ٢م١٢٩ ، ٢م١٥٢ بالدور الأرضى فقط .

ثانياً: المستندات المطلوبة

١. ملية الاقرار الخاص بالاطلاع على الشروط المالية وكافة البيانات الواردة بالكراسة ويتم تحديد المساحة المطلوب حجزها (٢م١٠٩ ، ٢م١٢٣ ، ٢م١٢٩ ، ٢م١٥٢) .
٢. صورة بطاقة الرقم القومي لمقدم الطلب .

ثالثاً: التقدم للحجز

١. يتم تقديم المستندات عاليه بمقر الهيئة الرئيسي (٣ ش سمير عبد الرؤوف امتداد مكرم عبيد - م.نصر) اعتباراً من يوم الثلاثاء الموافق ٢٠٢٣ /٧/٤ حتى يوم الخميس الموافق ٢٠٢٣/٧/١٣ .
٢. يتم سداد جدية دخول القرعة طبقاً للمساحة المطلوبة - ويتم إرفاق صور إيصال السداد بمستندات الحجز .
٣. يتم الإعلان عن المستبعدين يوم الثلاثاء الموافق ٢٠٢٣/٨/٢٩ .

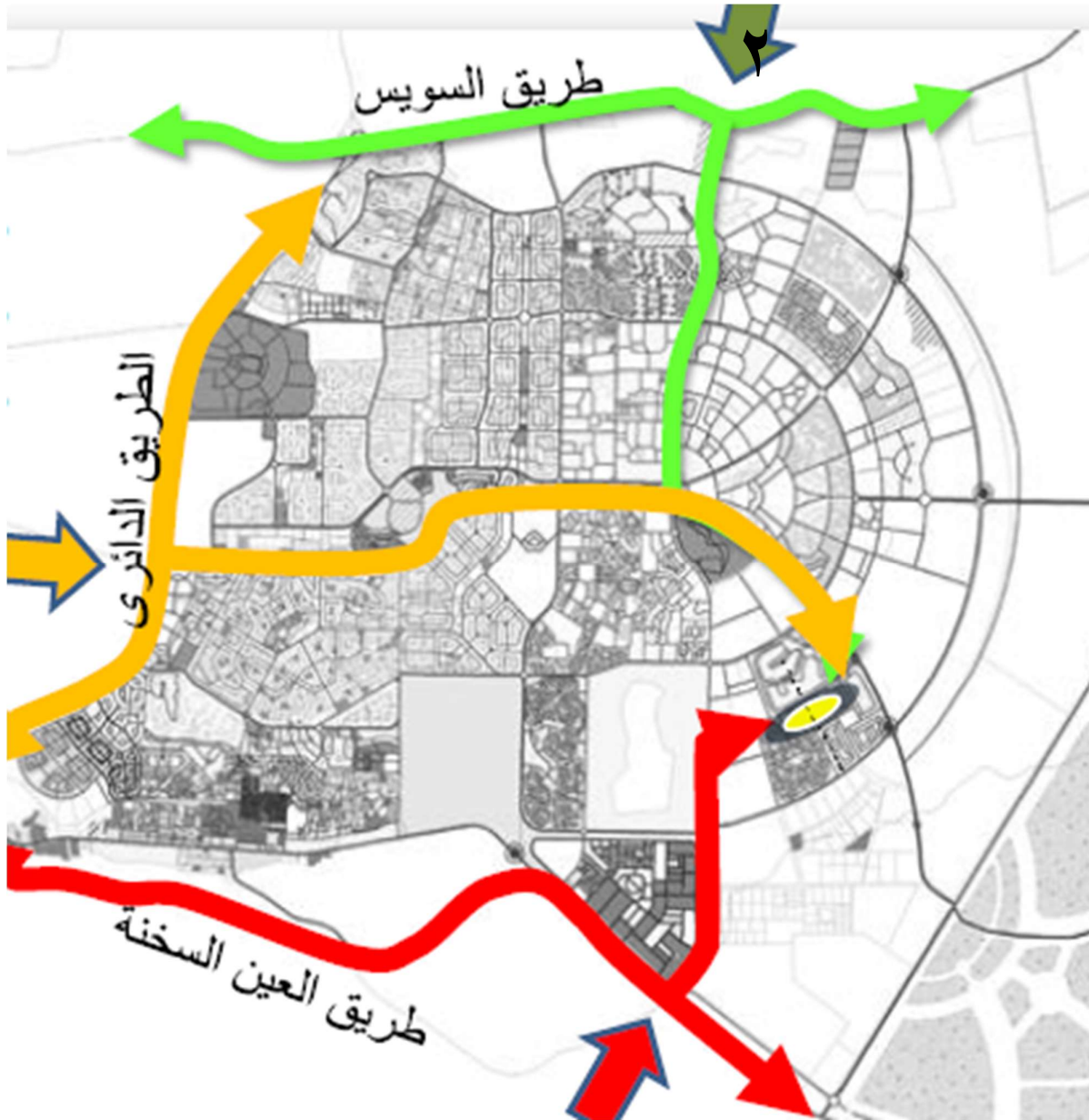
رابعاً: موعد ومكان إجراء القرعة

يتم إجراء القرعة فى الساعة ٢ ظهرا يوم الاحد الموافق ٢٠٢٣/٩/٣ بنادى العلميين أمام مبنى الهيئة الرئيسى ٣ ش سمير عبدالرؤوف امتداد مكرم عبيد - مدينة نصر .

خامساً: إجراءات القرعة

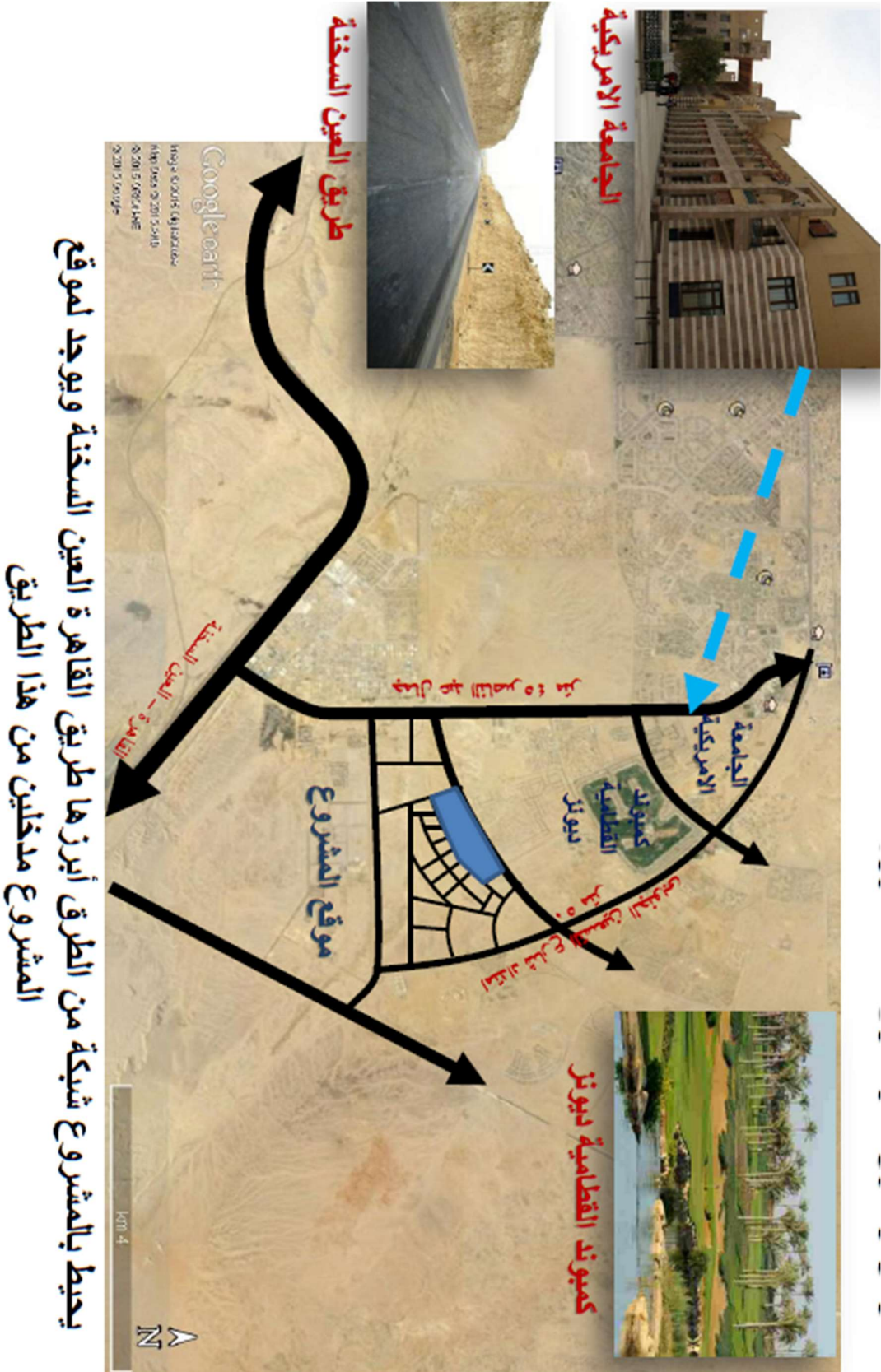
١. يتم استقبال السادة المتقدمين للقرعة اعتبارا من الساعة ١٠ صباحا.
٢. لا يسمح بدخول مرافقين لحضور القرعة ويستثنى من ذلك ذوى الاحتياجات الخاصة (مرافق واحد).
٣. يجوز للمتقدم لدخول القرعة توكيل شخص آخر لحضور القرعة (وكيلا عنه) بموجب توكيل موثق من الشهر العقاري.
٤. يتم إجراء القرعة العلنية لكل مساحة على حدى طبقا للمساحة المدونة بطلب دخول القرعة ويتم الإعلان عن أسماء الفائزين ورقم الوحدة والعمارة التى فاز بها كل منهم.
٥. بعد الانتهاء من تخصيص جميع الوحدات السكنية المعروضة بالقرعة العلنية يتم إجراء قرعة إضافية لاختيار عدد ٢٥ من المتقدمين (كقائمة انتظار) بحيث يتم التصعيد منهم فى حالة تقاعس أحد الفائزين بالقرعة عن استكمال إجراءات التخصيص أو التخلف عن سداد الأقساط فى المواعيد المقررة.

موقع المشروع



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

طرق الوصول لموقع المشروع



وصف العمارات

ب- النموذج (D)

- ١- بدروم عبارة عن جراج يتسع لعدد ٢٤ سيارة.
- ٢- دور أرضى سكنى به ٤ وحدات سكنية بمساحات (١٠٩ م٢ ، ١٢٣ م٢ ، ١٢٩ م٢ ، ١٥٢ م٢) .
- ٣- عدد ٥ أدوار متكررة كل دور به عدد ٤ وحدات سكنية جميعها بمساحة ١٥٢ م٢.

أ- النموذج (E)

- ١- بدروم عبارة عن جراج يتسع لعدد ٢٤ سيارة.
- ٢- دور أرضى سكنى به ٤ وحدات سكنية (٣ وحدات بمساحة ١٥٢ م٢ ووحدة واحدة بمساحة ١٢٤ م٢) غير متاح مساحة ١٢٤ م٢ .
- ٣- عدد ٥ أدوار متكررة كل دور به عدد ٤ وحدات سكنية جميعها بمساحة ١٥٢ م٢.

مواصفات تسليم الوحدات

الوحدات نصف تشطيب وتشمل الآتي :

- باب الوحدة الخارجي من الخشب وفتحات الشبابيك والبلكونات من الالمنيوم 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.

منطقة الخدمات الداخلية :-

- 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.

عدد الوحدات وأرقام القطع والعمارات

بيان عدد الوحدات والمساحات

- عدد ١ وحدة بمسطح ١٠٩ م ٢
- عدد ٢ وحدة بمسطح ١٢٣ م ٢
- عدد ٢ وحدة بمسطح ١٢٩ م ٢
- عدد ٦٩ وحدة بمسطح ١٥٢ م ٢

بيان أرقام القطع والعمارات والنماذج :-

- قطعة رقم (١) عمارات ارقام (٤ ، ١٥ ، ١٦) نموذج D .
- قطعة رقم (٢) عمارات أرقام (٢٩ ، ٤١ ، ٤٢ ، ٤٣ ، ٤٥ ، ٤٦) نموذج D .
- قطعة رقم (١٧) عمارات أرقام (١ ، ٢ ، ٣ ، ٥ ، ٦) نموذج D .
- قطعة رقم (٢٢) عمارات أرقام (٢ ، ٣ ، ٤ ، ٥) نموذج E .

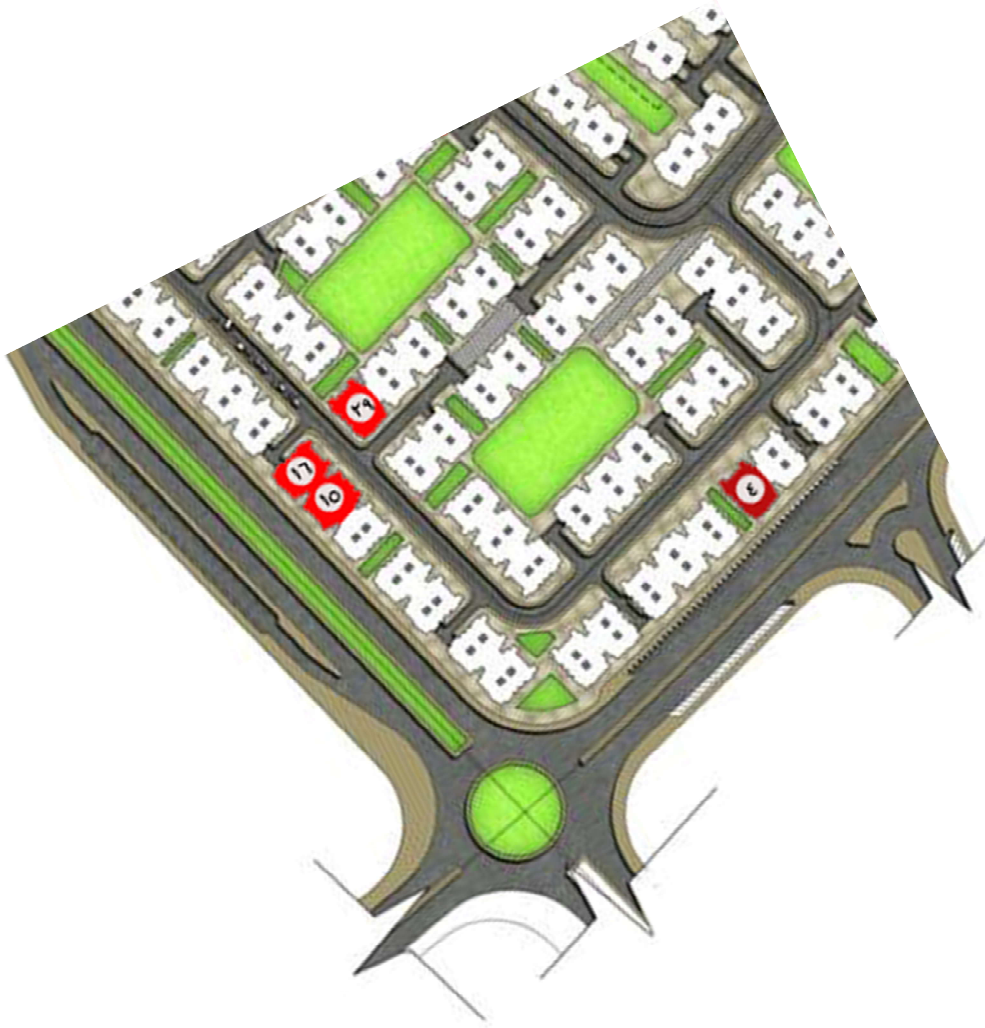
مواقع العمارات السكنية المطروحة

بالمخطط العام للمشروع



القطعة رقم (١)

عمارات ارقام (٤ ، ١٥ ، ١٦) نموذج D



المسقط الأفقى للدور المتكرر

نموذج D



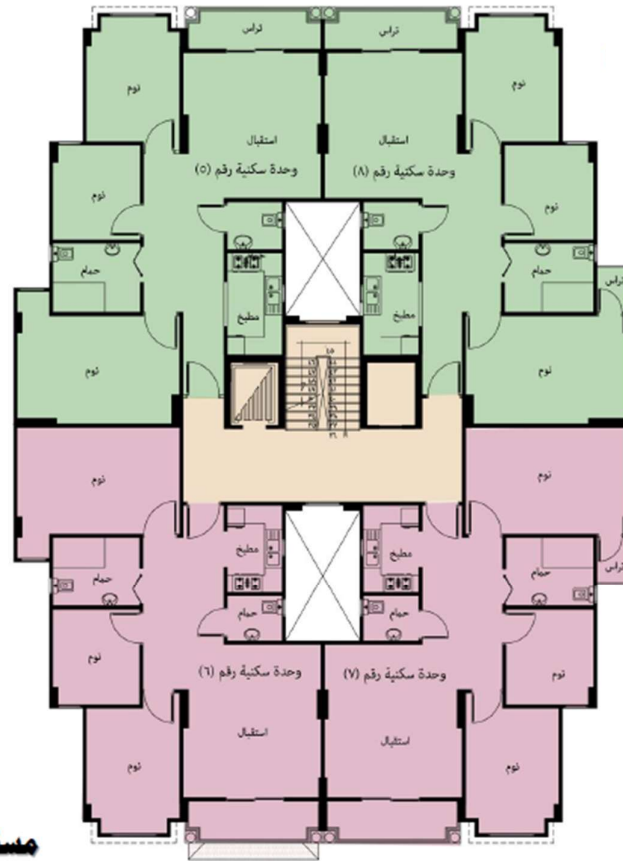
القطعة رقم (٢)

عمارات أرقام (٢٩ ، ٤١ ، ٤٢ ، ٤٣ ، ٤٥ ، ٤٦) نموذج D



المسقط الأفقى للدور المتكرر

نموذج D



- وحدة سكنية رقم (٥) بمسطح ٢م^٢
- وحدة سكنية رقم (٦) بمسطح ٢م^٢
- وحدة سكنية رقم (٧) بمسطح ٢م^٢
- وحدة سكنية رقم (٨) بمسطح ٢م^٢

مسقط أفقى للدور المتكرر

القطعة رقم (١٧)

عمارات أرقام (١ ، ٢ ، ٣ ، ٥ ، ٦) نموذج D



المسقط الأفقى للدور الأرضى

نموذج D



مسقط افقى للدور الأرضى

المسقط الأفقى للدور المتكرر

نموذج D

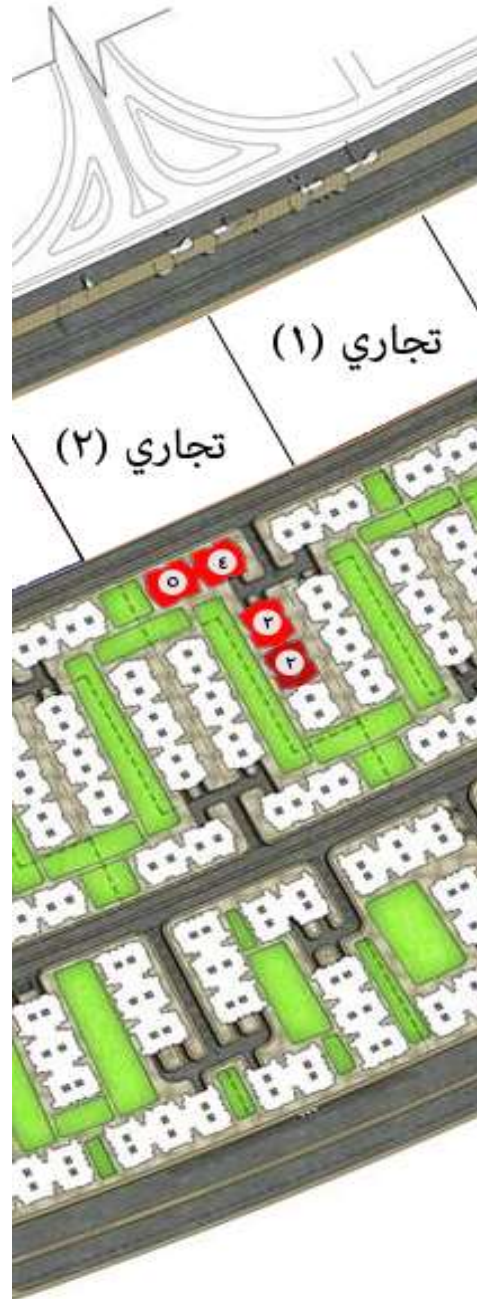


- وحدة سكنية رقم (5) بمسطح ٢١٥٢م
- وحدة سكنية رقم (6) بمسطح ٢١٥٢م
- وحدة سكنية رقم (7) بمسطح ٢١٥٢م
- وحدة سكنية رقم (8) بمسطح ٢١٥٢م

مسقط أفقى للدور المتكرر

القطعة رقم (٢٢)

عمارات أرقام (٢ ، ٣ ، ٤ ، ٥) نموذج E



المسقط الأفقى للدور الأرضى

نموذج E



- وحدة سكنية رقم (١) بمسطح ٢م ١٥٢
- وحدة سكنية رقم (٢) بمسطح ٢م ١٢٤
- وحدة سكنية رقم (٣) بمسطح ٢م ١٥٢
- وحدة سكنية رقم (٤) بمسطح ٢م ١٥٢

المسقط الأفقى للدور المتكرر

نموذج E

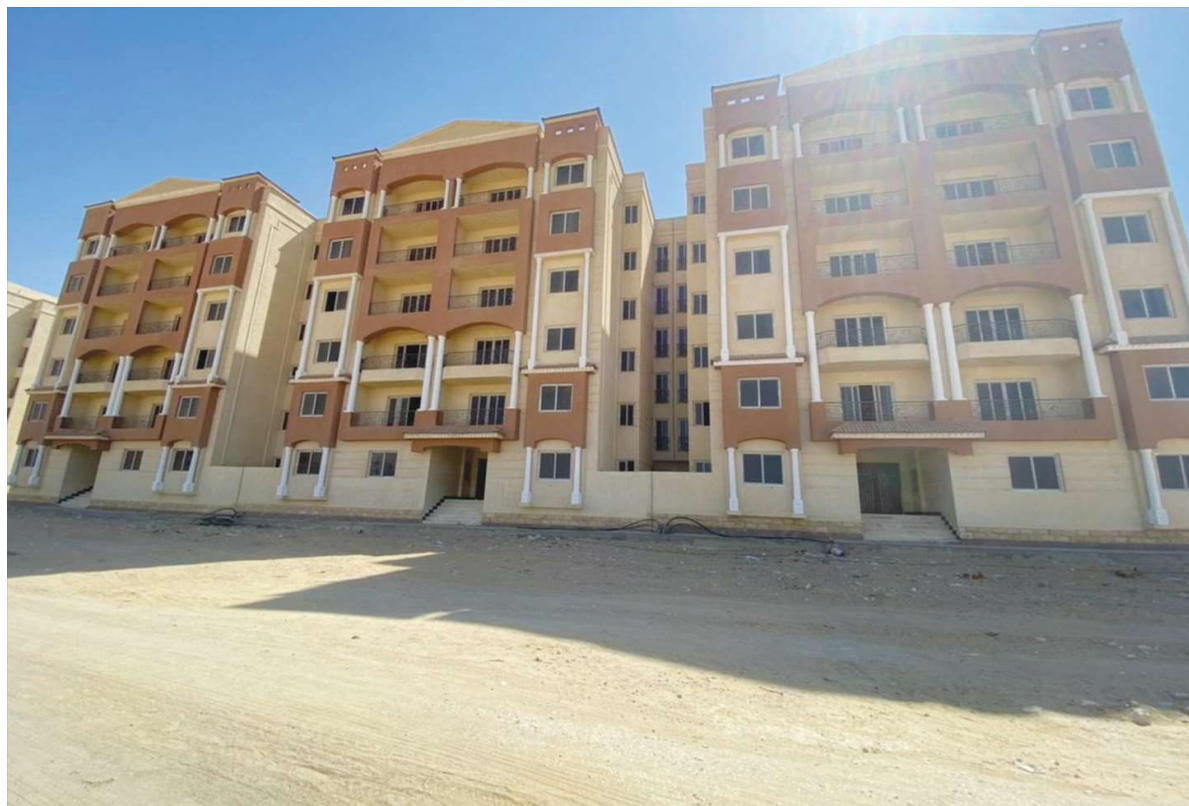


- وحدة سكنية رقم (١) بمسطح ٢١٥٢ م
- وحدة سكنية رقم (٢) بمسطح ٢١٥٢ م
- وحدة سكنية رقم (٣) بمسطح ٢١٥٢ م
- وحدة سكنية رقم (٤) بمسطح ٢١٥٢ م

التصميم الخارجى للعمارات



صور الموقف التنفيذى للعمارات بالموقع



نظام السداد والشروط المالية

نظام السداد

المسطح	كامل ثمن الوحدة	جدية دخول القرعة	دفعه التخصيص	دفعة التعاقد والاستلام	اجمالي المقدم	قيمة القسط ٤/١ سنوي لمدة ٥ سنوات
٢م١٠٩	١,٣٨٣,٤٦٩	١٠٦,٨٢٠	٢١٣,٦٤٠	٢١٣,٦٤٠	٥٣٤,١٠٠	٤٢,٤٦٩
٢م١٢٣	١,٥٦٤,٢٤٧	١٢٠,٥٤٠	٢٤١,٠٨٠	٢٤١,٠٨٠	٦٠٢,٧٠٠	٤٨,٠٧٨
٢م١٢٩	١,٦٤١,٧٢٤	١٢٦,٤٢٠	٢٥٢,٨٤٠	٢٥٢,٨٤٠	٦٣٢,١٠٠	٥٠,٤٨٢
٢م١٥٢	١,٩٣٨,٧١٦	١٤٨,٩٦٠	٢٩٧,٩٢٠	٢٩٧,٩٢٠	٧٤٤,٨٠٠	٥٩,٦٩٦

الشروط المالية

- ١- يمنح العميل خصم نسبة ٢٠٪ عند سداد كامل ثمن الوحدة بالإضافة الى اختياره لكل من (الوحدة - العمارة - الدور - الموقع - الاتجاه) .
- ٢- يضاف إلى ثمن الوحدة ١٪ مصروفات إدارية يتم سدادها مع المبالغ المسددة طبقاً لما هو موضح بالجداول.
- ٣- 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 ميزة الدور والاتجاه مع دفعة التخصيص .
- ٤- يتم سداد نسبة ١٪ من قيمة الوحدة في حالة وجود تميز موقع .
- ٥- يقوم العميل بتقديم شيكات بنكية بباقي المبالغ المستحقة على الوحدة على أن تكون هذه الشيكات موقعة من العميل مع إحضار خطاب من البنك يفيد صحة التوقيع .

تابع الشروط المالية

- ٦- يتم سداد نسبة ٥٪ من قيمة الوحدة وديعة صيانة وتسدد مع دفعة التعاقد والاستلام .
- ٧- 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 ٤٠٠٠ جنييه + ١٪ مصروفات إدارية ويتم تخصيص الوحدة لعميل آخر طبقا للأسبقية بقوائم الانتظار.
- ٨- فى حالة حضور القرعة وعدم الفوز يتم رد المبالغ المالية المسددة وذلك فى خلال ٣٠ يوم من تاريخ تقديم طلب الاسترداد.
- ٩- من لا يحضر القرعة يستبعد منها ويخصم منه ٢٪ مصروفات إدارية.
- ١٠- فى حالة تقدم أحد الفائزين بالقرعة العلنية بطلب لاسترداد المبالغ المالية المسددة يتم إلغاء الإجراءات ويخصم مبلغ ٤٠٠٠ جنييه + ١٪ مصروفات إدارية.
- ١١- فى حالة عدم التزام العميل بسداد قسطين متتاليين يحق للهيئة إلغاء التخصيص.
- ١٢- فى حالة عدم سداد الأقساط فى المواعيد المحددة يتم تحميل العميل أعباء بنكية من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد.
- ١٣- فى حالة استرداد المبالغ المالية المسددة لأى سبب يتم تقديم خطاب من البنك موضح به رقم حساب بنكي لتحويل المبالغ المستردة عليه والذي تم الحجز بأسمه لتحويل المبالغ المستردة عليه .

اقرار

بالاطلاع على الشروط المالية

قرعة لؤلؤة القاهرة الجديدة ٢٦/٦/٢٠٢٣

اقر انا/ رقم قومي /

بأنى أرغب في دخول القرعة العلنية للحصول على وحدة سكنية بمشروع لؤلؤة القاهرة الجديدة

مساحة : (٢م) .

كما أقر أنى اطلعت على كافة الشروط المالية الواردة بكراسة الشروط والاقارات واسلوب السداد الخاص بالوحدات الاستثمارية بمشروع لؤلؤة القاهرة الجديدة وأقر بالتزامي الكامل بجميع هذه الشروط والالتزامات وأدائي لها طبقاً لمواعيدها المقررة في حالة فوزى بالقرعة العلنية وفي حالة مخالفتي لها يحق للهيئة إلغاء كافة الإجراءات واتخاذ الإجراءات القانونية وتطبيق القواعد المالية المعمول بها بالهيئة.

وهذا إقرار منى بذلك .

المقر بما فيه

..... الاسم/

..... التوقيع/

..... تليفون محمول/