



Housing & Development Bank
بنك التعمير والإسكان



وزارة الإسكان
والمرافق والمجتمعات العمرانية



وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
كراسة الشروط الخاصة

بحجز وحدات سكنية بمشروع
الإسكان المتميز ذو طابع حديث

بعدد (١٠٨٠) وحدة

بمدينة

(العبور الجديدة)

التخصيص بأسبقية الحجز (online)

علي موقع الحجز الالكتروني ببنك التعمير والإسكان

www.hdb-reservation.com

يتم بدء التسجيل علي الموقع الالكتروني

اعتباراً من يوم الاحد الموافق ٢٠٢٣/١٢/١٧

المحتويات

- مقدمة.
- شروط الحجز والاشتراطات العامة.
- خطوات الحجز على الموقع الالكتروني.
- الشروط المالية.
- الشروط العقارية.
- حالات وقواعد إلغاء التخصيص.
- المساقط الأفقية ومواقع الوحدات المتاحة.
- بيانات الوحدات المتاحة والاسعار.

مقدمة

- أنشئت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بمقتضى القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ بهدف إقامة مدن ومجتمعات عمرانية جديدة بالأراضي الصحراوية بعيدا عن الرقعة الزراعية وخلخلة التوزيع السكاني خارج حدود وادى النيل والدلتا - وللخروج من الأفق الضيق الذي دأب العمران المصري منذ الازل على التوسع والتمدد داخله - ومنذ بدء انشاءها والهيئة تسعى جاهدة لإقامة هذه التجمعات وفقا لأحدث نظم واسبس التخطيط العمراني والطرز المعمارية الحديثة التي تحقق لإنسان 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) لاستهداف شرائح المجتمع المختلفة ، تتجه الهيئة الي توفير وحدات كاملة التشطيب ضمن محور "الاسكان المتميز " بعدد (١٠٨٠) وحدة سكنية بمشروع الاسكان المتميز ذو طابع حديث بمدينة (العبور الجديدة) بمساحات تتراوح من (٨٩ م٢ الى ٩٢,٥ م٢) وبنموذج معماري مميز.

شروط الحجز والاشتراطات العامة

١. أن يكون المتقدم للحجز شخصاً طبيعياً مصري الجنسية.
٢. لا يقل سن المتقدم عن ٢١ عام في تاريخ الطرح وان يكون له اهلية التصرف والتعاقد.
٣. لا يحق للأسرة (الزوج، الزوجة والاولاد القصر) التقدم لحجز أكثر من وحدة.
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 مكملة ومتممة للاشتراطات الواردة بهذه الكراسة فيما لم يرد به نص فيها.
٥. يعتبر الإعلان وكراسة الشروط جزءاً لا يتجزأ 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 على 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 على كافة الشروط والمواصفات والبيانات والمعلومات ووافق عليها وان تقدمه للحجز بعد سداد مقدم الحجز بمثابة موافقة نهائية على هذه الشروط.
٨. يعتبر التقدم على أي من الوحدات السكنية الواردة بتلك الكراسة قرينة قاطعة بالقبول لكافة ما ورد بالكراسة كما يعتبر التقدم قرينة قاطعة بالقيام بالمعاينة والعلم التام بالمواقع محل الطرح.
٩. ما لم يرد بشأنه نص خاص في تلك الشروط تخضع للأسس والقواعد المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وكافة القوانين ذات الصلة واللائحة العقارية وتعديلاتها المعمول بها بالهيئة والاجهزة وكذا كافة القرارات والقواعد المتبعة في هذا الشأن دون اعتراض الحاجز للوحدة حالياً أو مستقبلاً.

خطوات حجز الوحدات بمشروع الإسكان المتميز (online)

الخطوة الأولى (التقديم) من يوم الأحد ٢٠٢٣ / ١٢ / ١٧ حتى يوم الخميس ٢٠٢٤ / ٠١ / ١١ الساعة ١١:٥٩ مساءً

- الدخول على الموقع الإلكتروني (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 (فيديو / مكتوبة).
- في حالة عدم وجود حساب حالي للمتقدم على الموقع يقوم المتقدم بإنشاء حساب جديد وذلك بالضغط على (تسجيل مستخدم جديد) ثم يتم تسجيل البيانات الأساسية (اسم العميل / العنوان / الرقم القومي للعميل / الإيميل / التليفون مع العلم ان الموقع لا يسمح بتسجيل عميل جديد برقم موبايل تم استخدامه من قبل / اسم الزوجة ورقمها القومي) ويتم تحميل صور بطاقات الرقم القومي (الزوج والزوجة) وجه وظهر في ورقة واحدة.
- يجب تسجيل البريد الإلكتروني (E-mail) لضمان وصول كلمة المرور.
- يتم ارسال رسالة بكلمة مرور مؤقتة (افتراضية) لمدة خمس دقائق عن طريق كلا من SMS والإيميل ويتم استخدامها في انشاء كلمة سر دائمة من اختيار المتقدم.
- كلمة السر الدائمة يجب ان تكون من ٨ أحرف انجليزية على الأقل تحتوي على حرف كبير ورقم بالإضافة الي أحد الرموز الخاصة مثل (@#\$.!...الخ) مع الأخذ في الاعتبار انه سيتم حظر حساب العميل لمدة ساعة في حالة إدخال كلمة المرور بالخطأ (ثلاث محاولات).
- يتم الدخول على الموقع مرة اخري من خلال الضغط على (دخول مستخدم حالي) وتسجيل الرقم القومي وكلمة المرور.
- يتم الضغط على مفتاح (أرغب في التقدم) ثم (استخراج رقم الاستمارة) سوف تظهر شاشة لمراجعة البيانات الأساسية وتعديلها حسب الحاجة.
- بعد الانتهاء من مراجعة البيانات يقوم العميل بالضغط على (تأكيد) ليظهر رقم الاستمارة على الشاشة وهو الرقم الذي سيتم استخدامه كرقم حساب لتحويل جميع المبالغ المالية كما يمكن طباعة الاستمارة بعد ذلك.
- يقوم العميل بتحويل مبلغ وقدره ٦٠,٠٠٠ جم (فقط ستون ألف جنية مصري لا غير) جدية الحجز بالإضافة الي مبلغ ٧٥٠ جنية (فقط سبعمائة وخمسون جنية مصري لا غير) رسوم تسجيل لا تُرد - دفعة واحدة وغير مجزأة - على ان يتم التحويل من حساب العميل او أحد الأقارب حتى الدرجة الثانية فقط ويتحمل القائم بالتحويل العمولات ومصاريف التحويل من حسابه البنكي الى رقم الحساب (رقم الاستمارة الذي تم الحصول عليه بالخطوة السابقة) ببنك التعمير والإسكان فرع الدقي بأحد طرق السداد التالية: -
- ✓ سويفت (سويفت كود HDBKEGCAXXX).
- ✓ التحويل من حساب العميل في كافة البنوك داخل مصر عن طريق (ACH).
- ✓ التحويل من أي فرع من فروع بنك التعمير والإسكان في حالة وجود حساب للعميل بالبنك.

❖ سيتم ارسال رسالة SMS تفيد وصول مبلغ جدية الحجز خلال ٧٢ ساعة (ثلاثة ايام عمل) من القيام بتحويل المبلغ لبنك التعمير والإسكان كما يمكن للعميل القيام بالاستعلام عن حالة الاستمارة على الموقع وفي حالة عدم تغيير الحالة يجب التواصل مع مركز اتصالات بنك التعمير والإسكان على رقم ١٩٩٩٥ او عبر البريد الالكتروني (hdb-reservation@hdb-egy.com).

الخطوة الثانية: (مراجعة داخلية خاصة بالبنك) من يوم الاحد ٢٠٢٤/٠١/١٤ حتى يوم الخميس

٢٠٢٤/٠١/١٨

الخطوة الثالثة: (الحجز اعتباراً من يوم الاحد الموافق ٢٠٢٤/٠١/٢١ تبدأ عملية حجز الوحدات من

الساعة ١٠ صباحاً وحتى الساعة ١١:٥٩ منتصف الليل.

- الدخول على الموقع مرة أخرى بكلمة المرور والرقم القومي.
- الضغط على "ارغب في التقدم" ثم الضغط على ايقونة "احجز الان".
- يتم ظهور شاشة توضح البيانات الاساسية بالاستمارة السابق تسجيلها (للاطلاع فقط).
- ثم ظهور شاشة تمثل بيانات الوحدات المتاح الحجز عليها مرتبة على النحو التالي: -

المدينة	المحافظة
نوع الوحدة	المنطقة
رقم الوحدة	رقم العمارة

- ثم الضغط على مفتاح تأكيد الحجز مع امكانية طباعة كامل بيانات الاستمارة.

➤ سيتم إتاحة شاشة على الموقع الإلكتروني www.hdb-reservation.com ببنك التعمير والإسكان بعد الانتهاء من فترة الحجز حتى يتمكن السادة العملاء الغير حاجزين من تسجيل طلبات رد مبلغ جدية الحجز بعد خصم رسوم التسجيل، يتم تنفيذ الطلب خلال "خمسة ايام عمل" من تاريخ تقديم الطلب ويتم رد المبلغ بنفس أسلوب السداد.

الخطوة الرابعة: يتم استكمال باقي مقدم الحجز خلال الفترة من ٢٠٢٤/٠١/٢٨ حتى ٢٠٢٤/٠٢/٢٩.

- في حالة عدم استكمال الاجراءات او الغاء حجز الوحدة السكنية التي تم اختيارها يتم رد مبلغ جدية الحجز من الفرع المختص مع مراعاة ما جاء بحالات الغاء التخصيص الواردة بالشروط العقارية بكراسة الشروط للعملاء الحاجزين.

الشروط المالية

أولاً: الأسعار

- أسعار الوحدات محددة للمتر المربع ببيان الوحدات بالجدول المرفقة شاملة نسب التميز لكل وحدة.
- ودیعة الصيانة المقررة بواقع ٥% من قيمة الوحدة والموضحة بالشروط العقارية بالكراسة يتم سدادها عند التعاقد.
- يتم تحديد قيمة تقديرية (١% من قيمة الوحدة) لأعمال الصيانة عن العام الاول من تاريخ الاستلام تحت الحساب تسدد مقدماً عند التعاقد لحين تحقيق عائد للودیعة فيتم استخدامه في العام التالي ويتم عمل التسوية في نهاية العام.
- يتم سداد مصاريف التعاقد المقررة وفقاً للقواعد وكذا مصاريف المرافق الخاصة بالوحدة السكنية (كهرباء - مياه - غاز) متي قامت الهيئة بتوصيلها للوحدة.

ثانياً: أسلوب السداد

- سداد مبلغ جدية الحجز وقدره ٦٠,٠٠٠ جم (فقط ستون ألف جنية مصري لا غير) بالإضافة الى مبلغ ٧٥٠ جنية (فقط سبع مائة وخمسون جنية مصري لا غير) رسوم تسجيل لا تُرد - دفعة واحدة وغير مجزأة- عند التقدم للحجز بأحدي وسائل الدفع التالية: -
 - ✓ سويفت (سويفت كود HDBKEGCAXXX) بنك التعمير والإسكان - فرع الدقي.
 - ✓ ACH عن طريق كافة البنوك لحساب بنك التعمير والإسكان - فرع الدقي.
 - ✓ تحويل داخلي لحساب بنك التعمير والإسكان - فرع الدقي (من أي فرع من فروع بنك التعمير والإسكان في حالة وجود حساب للعميل بالبنك).

على ان يتضمن التحويل البيانات التالية: -

- اسم المتقدم للحجز رباعي.
 - رقم بطاقة الرقم القومي (١٤ رقم) سارية.
- نظام سداد باقي قيمة الوحدة: -

استكمال سداد ٢٠% بالإضافة الي (١% مصاريف ادارية + ٠,٥% لصالح مجلس الأمناء) من إجمالي ثمن الوحدة خلال شهر تبدأ من يوم الاحد ٢٠٢٤/٠١/٢٨ حتى يوم الخميس ٢٠٢٤/٠٢/٢٩ من خلال التحويل (سويفت/ACH/ تحويل داخلي لحساب بنك التعمير والإسكان - فرع الدقي، من أي فرع من فروع بنك التعمير والإسكان في حالة وجود حساب للعميل بالبنك).

- سداد ١٠% من إجمالي ثمن الوحدة عند الاستلام، بنفس اسلوب السداد السابق.

- في حالة رغبة العميل سداد كامل الثمن او سداد جزء مقدم من باقي ثمن الوحدة (سداد معجل) بما يتجاوز نسبة ٣٠% المطلوبة والمحدد توقيتاتها يتم إعادة حساب الجدولة على الرصيد المدين وفقاً للقواعد والنظم المالية والمحاسبية مع الالتزام بنسبة الفائدة المعلنة بالبنك المركزي المصري وقت الطرح بالإضافة الي (٢%) طبقاً لتعليمات وزارة المالية + (٠,٥%) مصاريف تحصيل.

- باقي ثمن الوحدة (الـ ٧٠%) يتم سداه على اقساط ربع سنوية متساوية لمدة ٣ سنوات او ٥ سنوات او ٧ سنوات محملة بالفائدة على الرصيد المدين تعادل سعر الفائدة المعلنة بالبنك المركزي المصري وقت الطرح بالإضافة الي (٢%) طبقاً لتعليمات وزارة المالية + (٠,٥%) مصاريف تحصيل وطبقاً للقيمة الموضحة بجدول الاقساط المرفقة، يستحق القسط الاول بعد ثلاثة شهور من تاريخ استلام الوحدة على ان يتم تقديم شيكات آجلة بها قبل الاستلام.

❖ في حالة التأخير عن سداد أي دفعة / قسط عن ميعاد الاستحقاق يتم احتساب غرامة تأخير تعادل فائدة البنك المركزي السارية وقت السداد بالإضافة إلى ٢% + ٠,٥% مصاريف تحصيل من قيمة القسط وذلك من تاريخ الاستحقاق وحتى تاريخ السداد.

يمكن للسادة حاجزي الوحدات سداد باقي ثمن الوحدة الـ ٧٠% من خلال برنامج التمويل العقاري ببنك التعمير والإسكان... وفقاً للقواعد المعمول بها، مع الالتزام بسداد اية مبالغ تستحق للهيئة بمجرد حلول آجالها وذلك لحين الحصول على التمويل العقاري.

الشروط العقارية

(١) التخصيص شخصي ولا يجوز التنازل أو التصرف في الوحدة بأي نوع من أنواع التصرفات سواء الناقلية أو المقيدة للملكية إلا بموافقة كتابية من الهيئة وبشروط سداد كافة المستحقات حتى تاريخ تقديم طلب التنازل والمصاريف المقررة واستكمال الإجراءات بما تقضي به المادة (٢٢ - ٢٩) من اللائحة العقارية المنظمة 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 قيام المتقدم للحجز والمخصص له الوحدة باستكمال سداد الـ ٢٠% بالإضافة الى (١%) مصاريف إدارية + ٠,٥% لحساب مجلس الأمناء) من إجمالي ثمن الوحدة خلال المهلة الممنوحة للسداد.
- عدم سداد قسطين متتاليين طبقاً لأسلوب السداد.
- 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: -

- يتم خصم (١%) مصاريف إدارية + ٠,٥% لحساب مجلس الأمناء) وذلك من إجمالي قيمة الوحدة بالإضافة إلى 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 على الوحدة على ان يتم عمل التسوية المالية في نهاية كل عام والتزام المخصص له الوحدة بسداد فرق تكاليف الصيانة الزائدة عن عائدة الوديعة بجهاز المدينة المختص.

- تحدد مصاريف الصيانة سنوياً وتختلف من وحدة إلي أخرى طبقاً لمساحتها والدور الواقع 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 صحيحة نافذة ومنتجة لأثارها قانوناً طالما كانت مرسله على عنوان صاحب الشأن المدون باستمارة بيانات الحجز.

مدينة العبور الجديدة

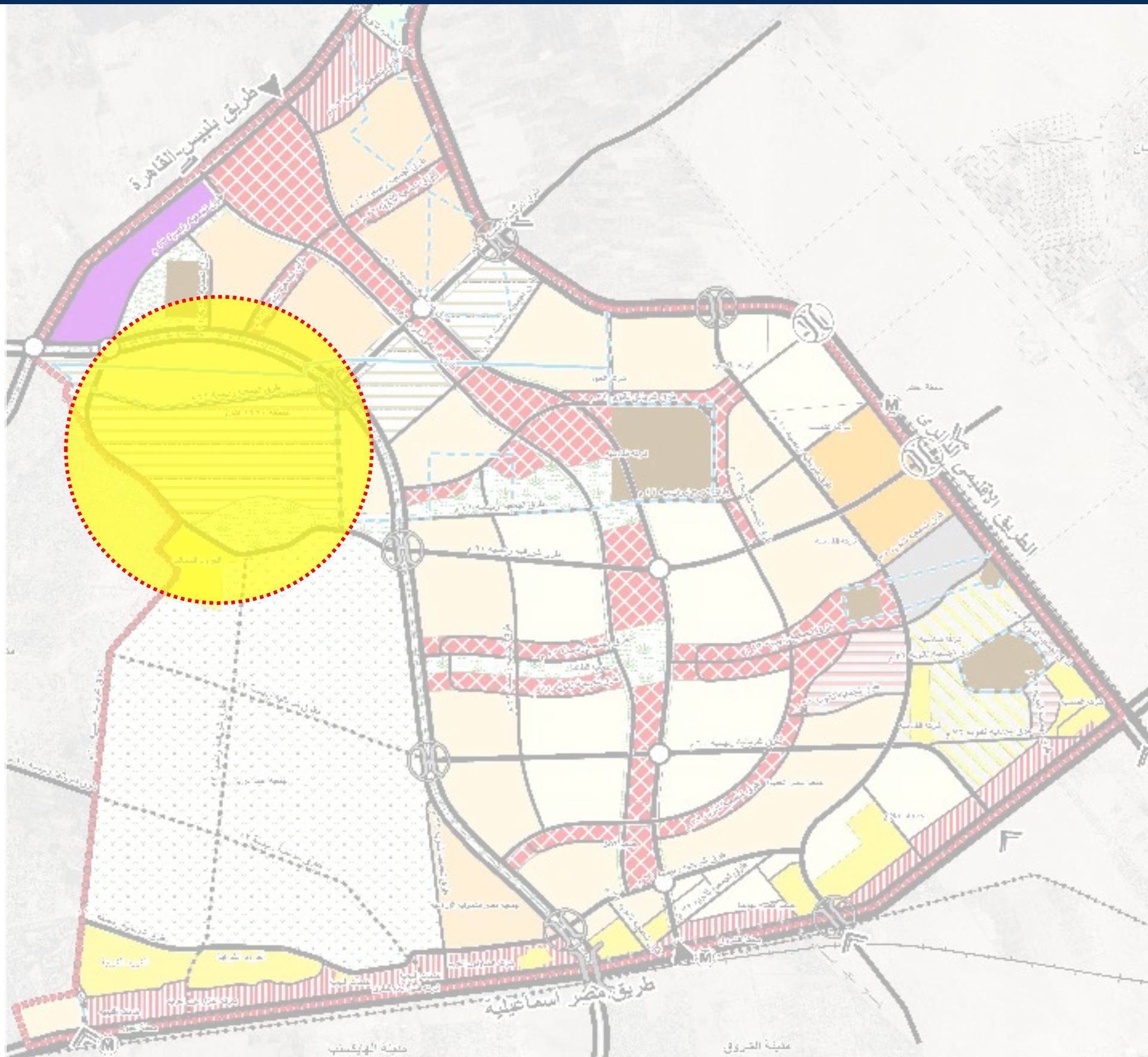


مشروع عمارات الطابع الحديث

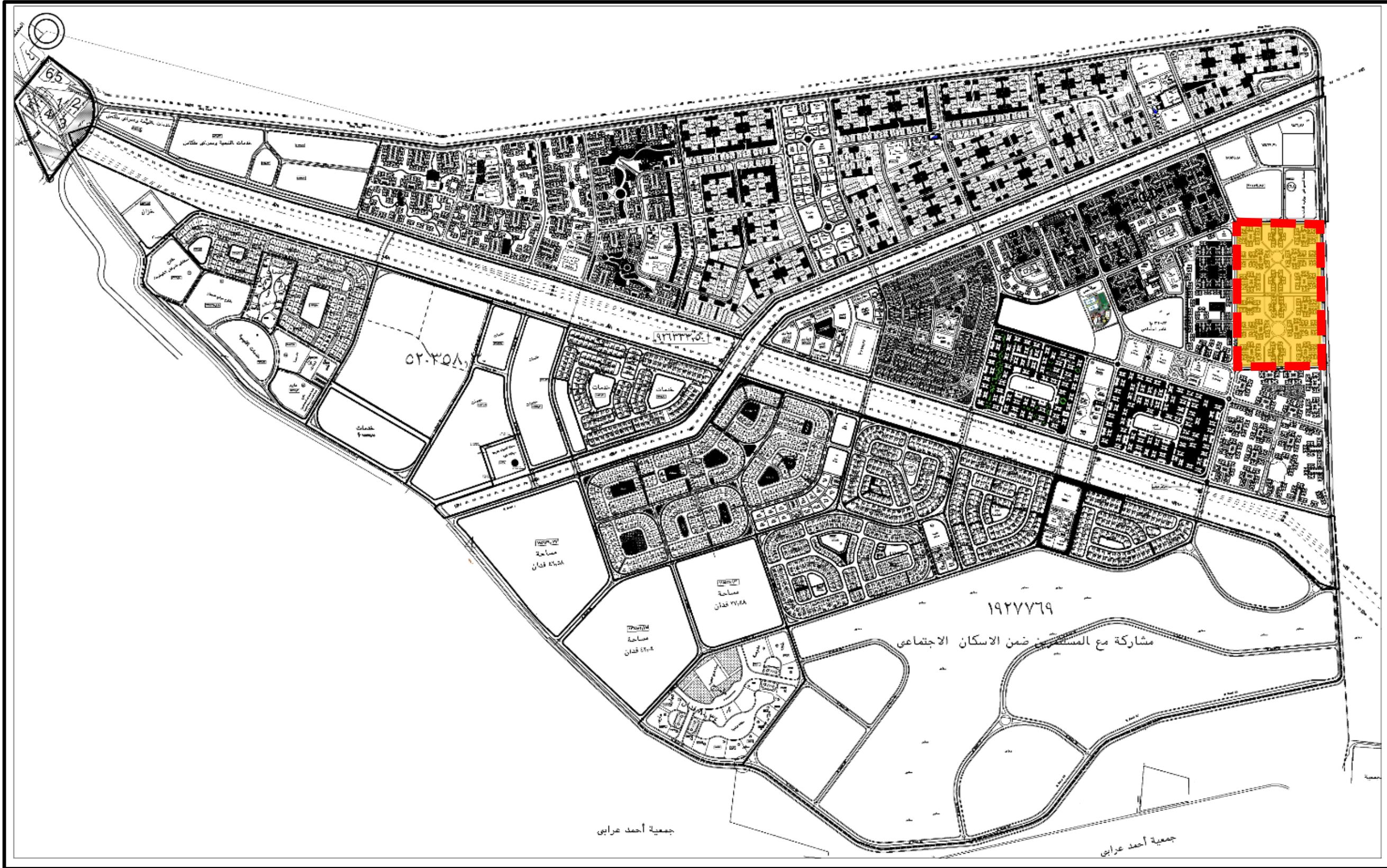
منطقة النزهة بالحي 39 (منطقة 2600 فدان سابقاً)



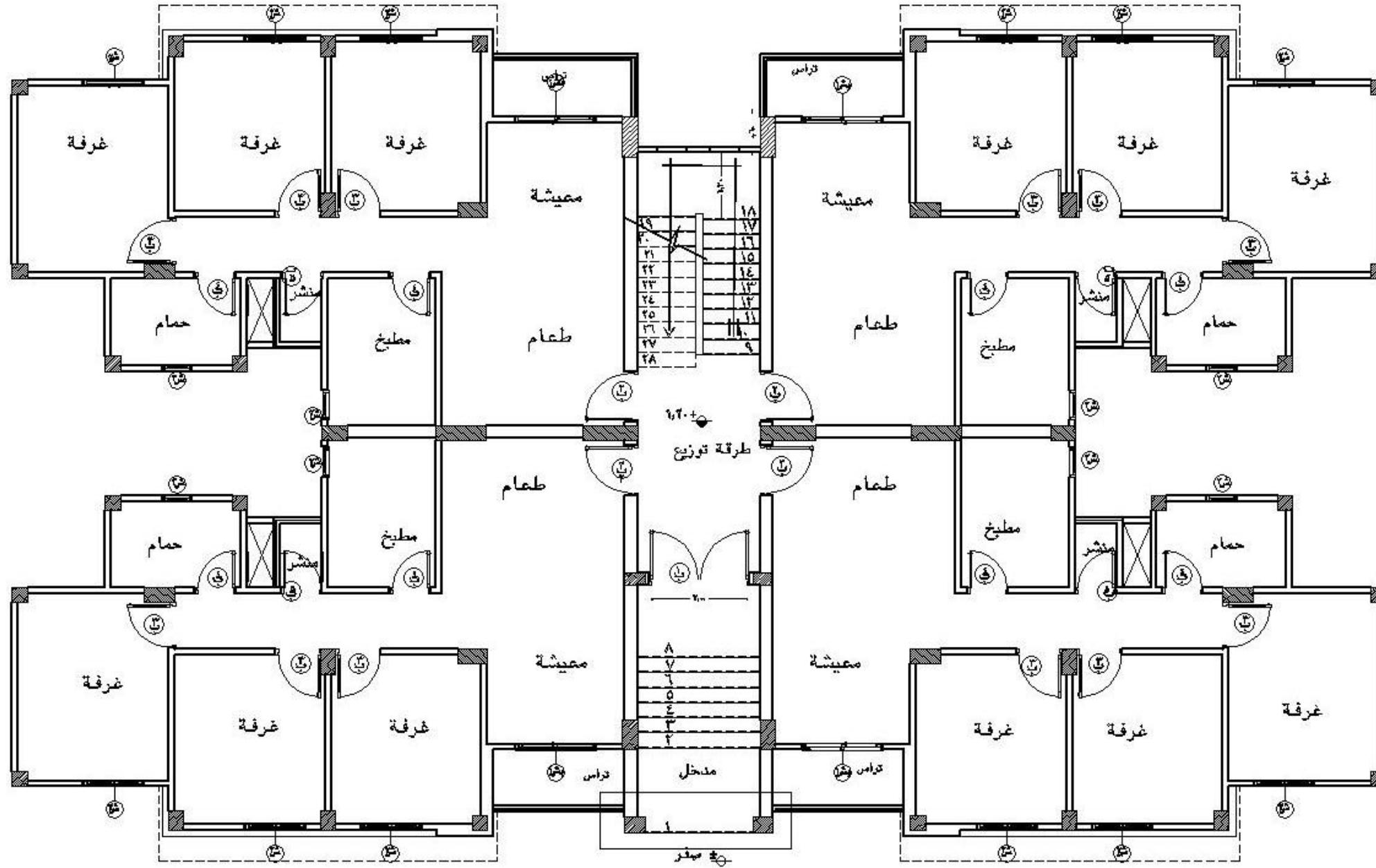
موقع منطقة النزهة (منطقة 2600 فدان سابقاً) - العبور الجديدة



موقع المشروع منطقة النزهة بالحي 39 (منطقة 2600 فدان سابقاً)



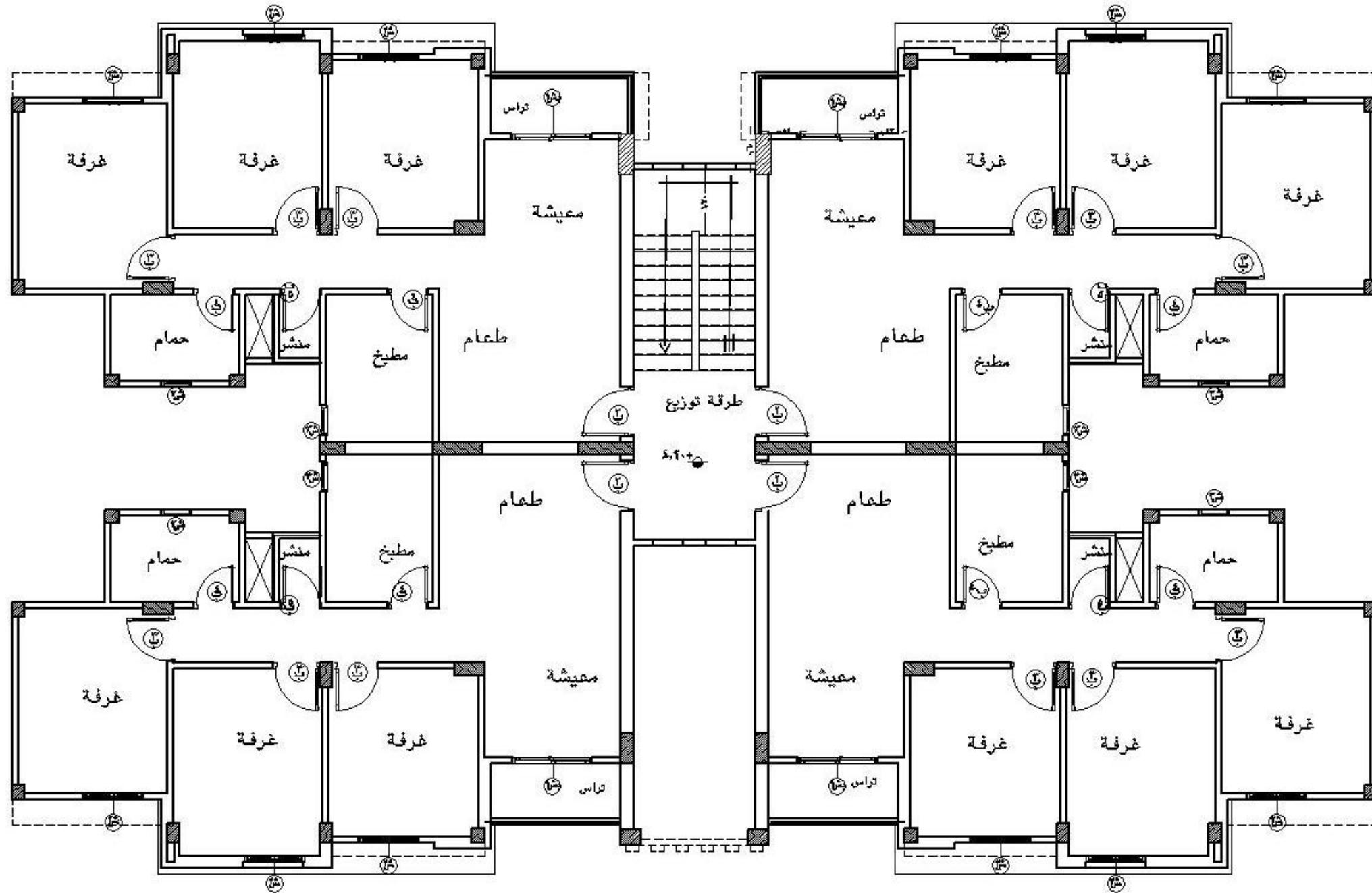
المساقط الأفقية



مسقط أفقى للدور الارضى



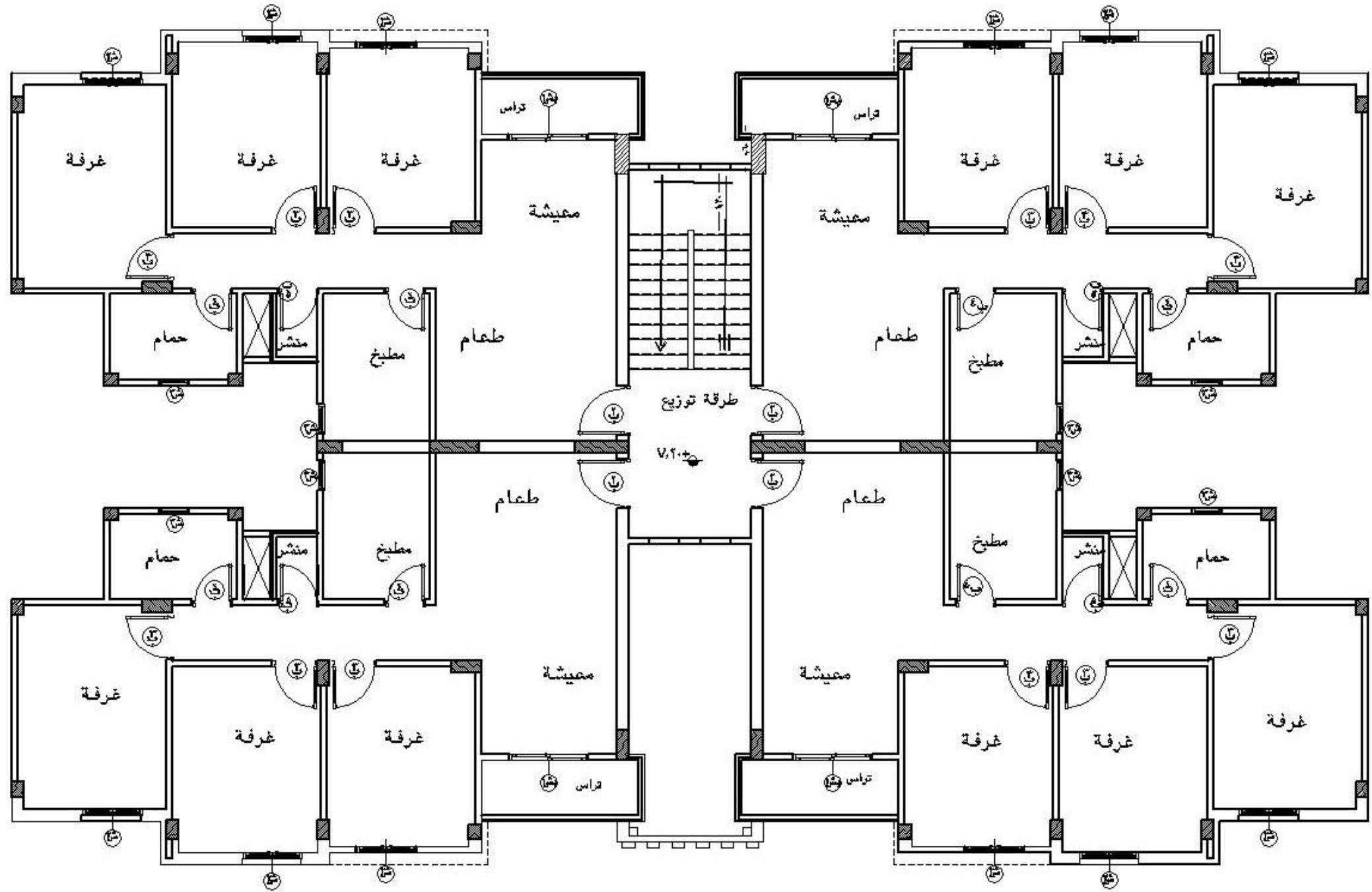
المساقط الأفقية



مسقط أفقى للدور الاول



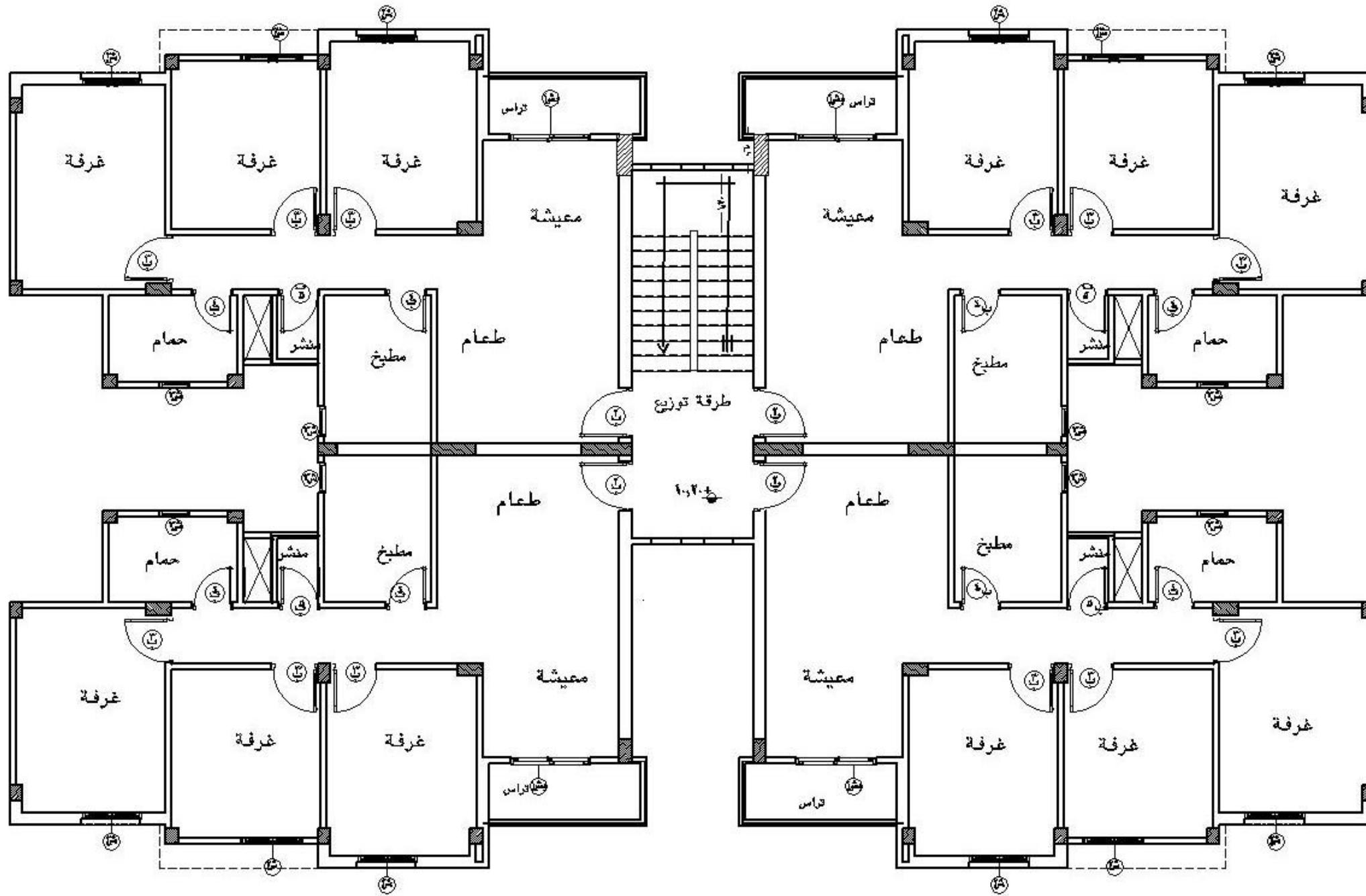
المساقط الأفقية



مسقط أفقى للدور الثانى



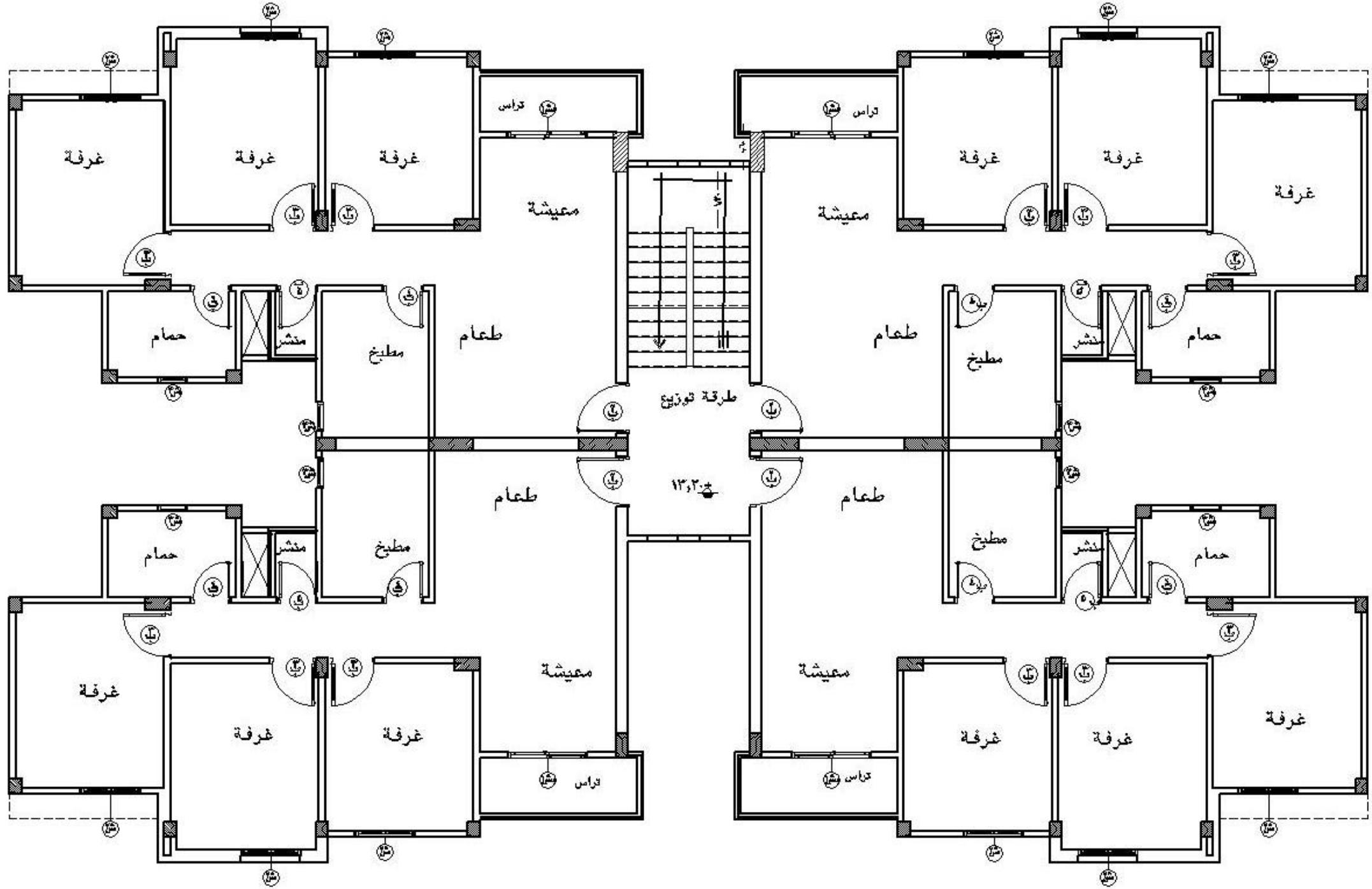
المساقط الأفقية



مسقط أفقي للدور الثالث



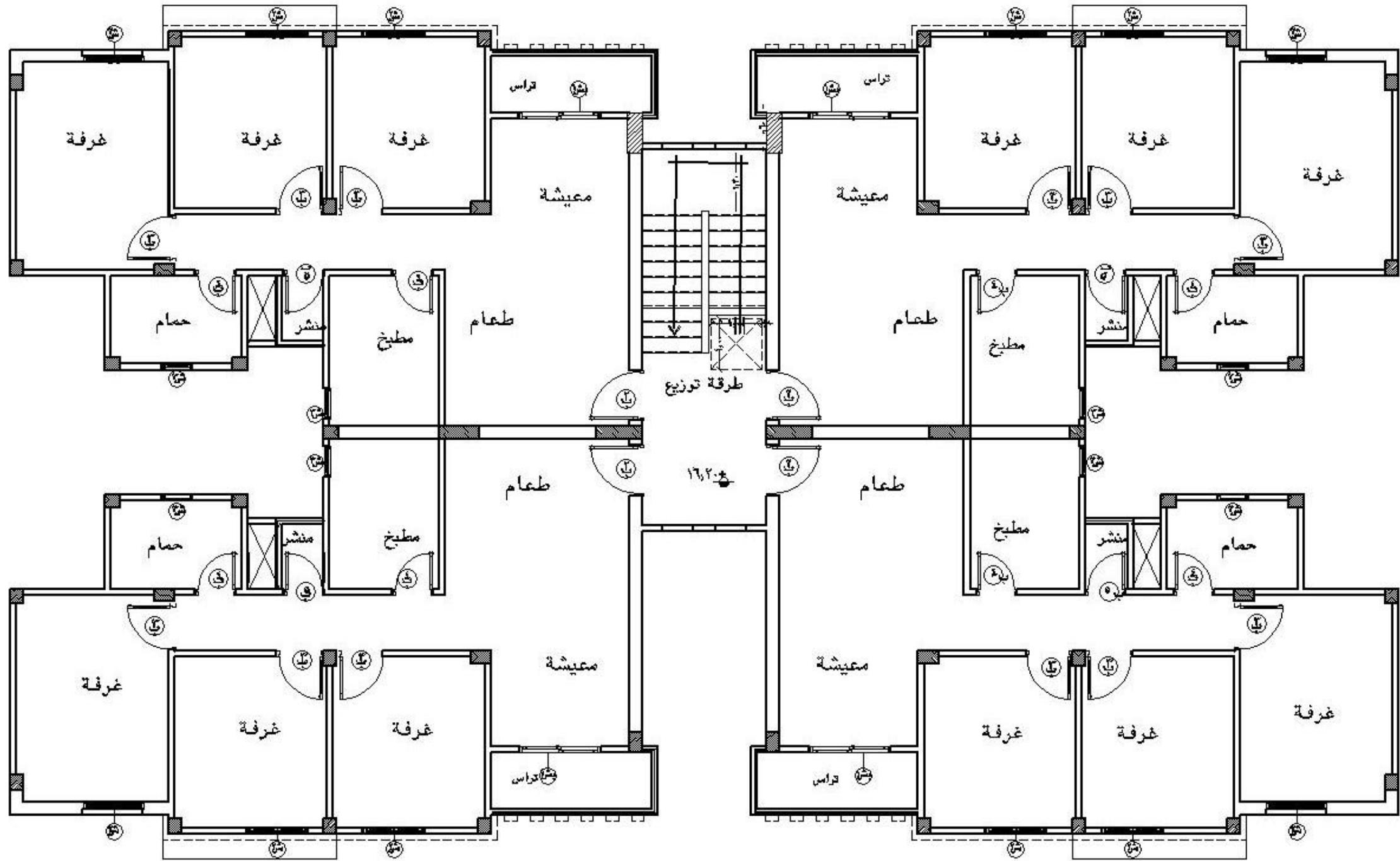
المساقط الأفقية



مسقط أفقي للدور الرابع



المساقط الأفقية



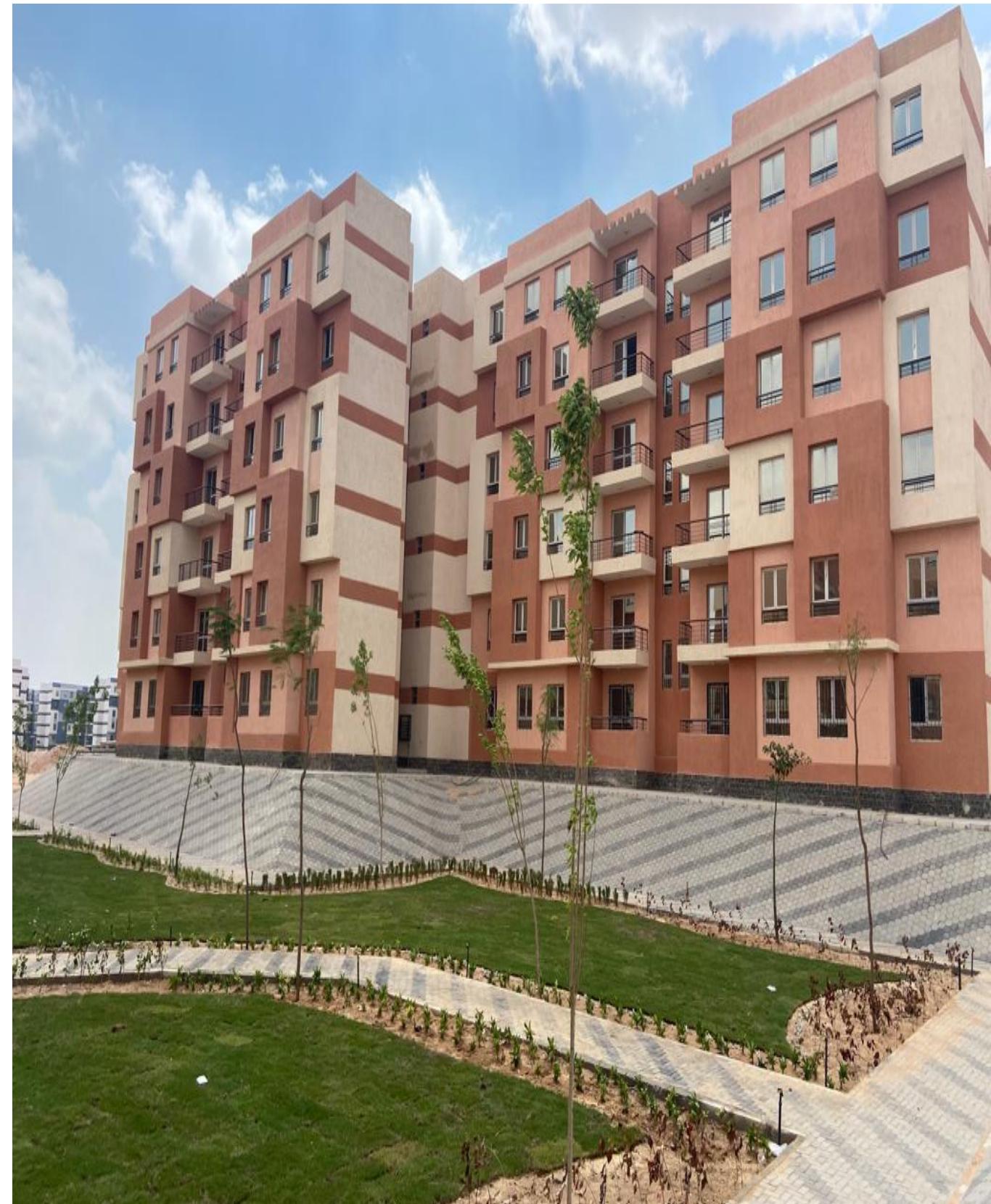
مسقط أفقي للدور الخامس



واجهات عمارات الطابع الحديث



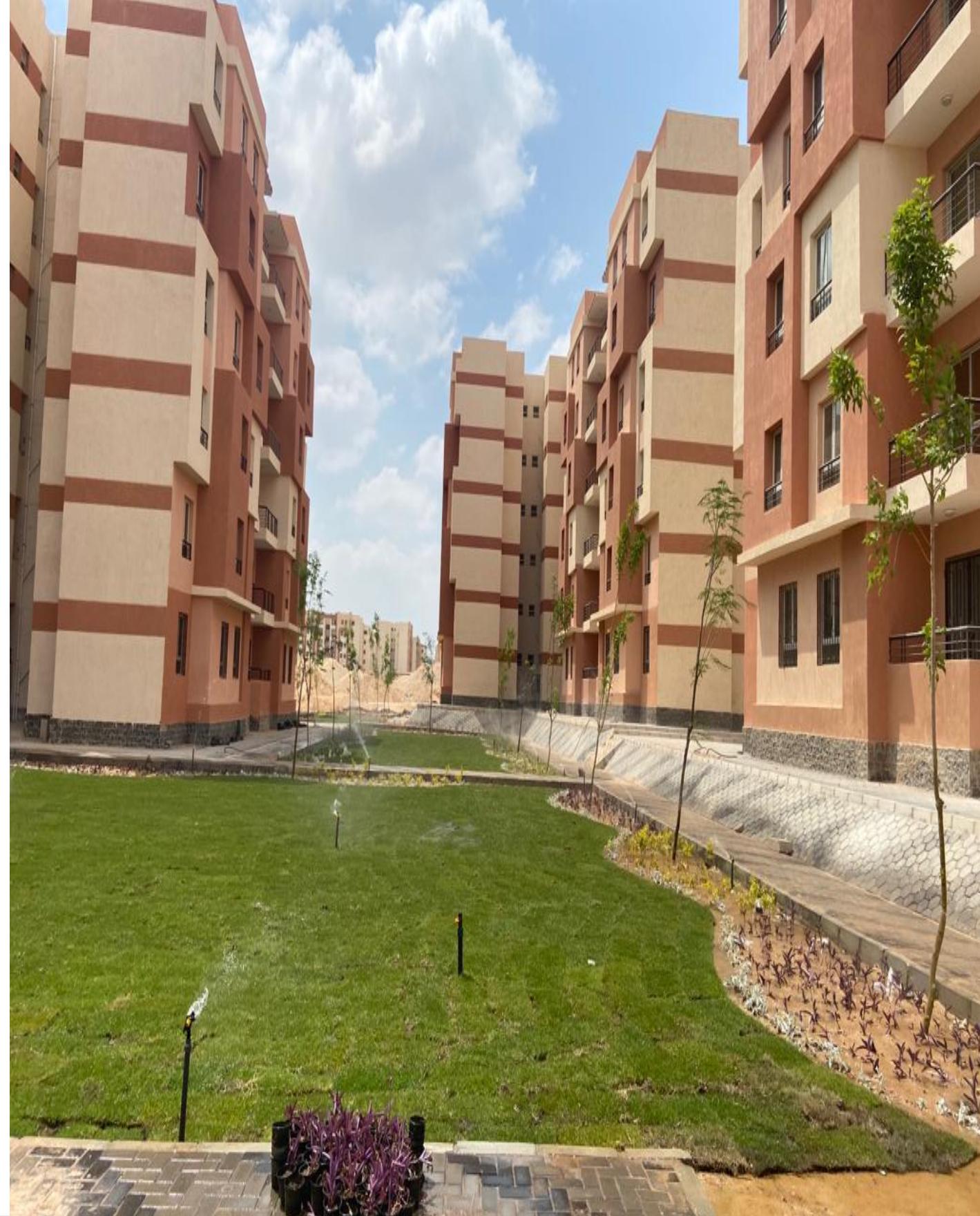
عمارات الطابع الحديث على الطبيعة



عمارات الطابع الحديث على الطبيعة



عمارات الطابع الحديث على الطبيعة



عمارات الطابع الحديث على الطبيعة

