



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)  
الطرح الثامن طبقاً للائحة العقارية**

[www.nuca.gov.eg](http://www.nuca.gov.eg)

## الشروط العامة للمشروع

- يتم تحديد سعر المتر المربع بالجنيه المصرى علي ان يتم السداد بالعملة الأجنبية ( الدولار ).
- يتم تثبيت سعر الدولار طبقاً لسعر الصرف يوم بداية الحجز ، طبقاً لما يرد من البنك المركزى المصرى.
- الحجز والسداد عن طريق تحويل بنكي من الخارج بالدولار أو من الداخل بشرط توافر العملة بالحسابات البنكية قبل بدء الحجز ب ٦٠ يوم ويحظر الإيداع النقدي بالدولار طبقاً لتعليمات البنك المركزي المصري.
- أن يكون الحاجز متمتعاً بالجنسية المصرية
- ألا يقل سن الحاجز عن ٢١ سنة مع السماح بالحجز للقاصر بولاية أحد والديه
- الإلتزام باللائحة العقارية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.
- أولوية الحجز لأسبقية التحويل لكامل مبلغ الدفعة المقدمه.
- فى حال سداد كامل المبلغ فى هذه المرحلة أو بالمراحل السابقة يتم خصم ٧,٥% من المبلغ المتبقى بعد سداد الدفعة المقدمة بصفة دائمة فيما عدا إذا كان السداد للقسط الأخير .
- يتم سداد الأقساط المتبقية لجميع المحاور محملة بالفوائد البنكية علي الرصيد الباقي بسعر فائدة بمعدل ٣,٥% سنوياً ويتم حساب المعادل للدولار لكل من القسط وفائدته بسعر يوم إستحقاق القسط ويتم حساب غرامة التأخير على سداد القسط والفائدة من تاريخ إستحقاق القسط والفائدة بسعر يوم السداد .
- لجميع محاور الوحدات السكنية والإدارية والفيلات فيما عدا وحدات مشروع مدينتى 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 إتحاد الشاغلين تتولى الهيئة المصرف 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 مصاريف التعاقد المقررة وفقاً للقواعد وكذا مصاريف المرافق الخاصة بالوحدة السكنية والإدارية والفيلات (عداد غاز - عداد كهرباء - عداد مياه) متى قامت الهيئة بتوصيلها للوحدة.
- فتح باب التحويلات لمدة ثلاث أسابيع من تاريخ فتح باب الحجز.
- لا يسمح بالإستفاده بأية مبالغ زائدة من حجوزات مؤكدة سابقة بالمراحل السابقة
- يبدأ التخصيص بعد إقفال باب الحجز بـ ٢٠ يوم.
- السماح للسادة المحولين بمبالغ كاملة ولم يتم الإستفادة بها والحجز بالمراحل السابقة ، إمكانية الحجز بالمرحلة (الثامنة ) وذلك من خلال تحويل مبلغ وقدره ١٠٠٠ دولار أو تحويل مبلغ لإستكمال الدفعة المقدمة وسيتم إضافة المبلغ بأولوية التحويل لمبلغ ١٠٠٠ دولار أو الإستكمال.
- عدم السماح بتحويل المبالغ المحولة من أحد الحاجزين إلى حاجز آخر ، أو ضم مبالغ زائدة عن الدفعة المقدمة من تحويل لإدراجه بتحويل آخر سواء للحاجز نفسه أو للغير إلا بعد الانتهاء من التخصيص في حالة إذا كانت هناك وحدات أو أراضي متبقية.
- تسجيل التحويلات الواردة قبل فتح باب التحويلات بهذه المرحلة ضمن تحويلات اليوم الخامس.
- عدم السماح بتعديل أى حجز بعد تأكيد الحجز على الموقع.
- السماح بإمكانية تعديل الرغبة للسادة المحولين من مكونات هذه المرحلة وذلك بعد الإنتهاء من تسجيل جميع تحويلات المرحلة للذين لم يتم تأكيد الحجز لهم ، حيث سيتم إتاحة مهلة لتلقى تعديل الرغبة على البريد الخاص بالموقع لمدة أربعة أيام من إنتهاء تسجيل كافة التحويلات وسيتم تسجيل الطلبات طبقاً لأولوية التحويل البنكى والواردة بكشوف البنك المركزى المصرى.

## قطع الأراضي السكنية



## الإشتراطات التخطيطية و حساب نسب التميز لقطع الأراضي السكنية

### ضمن مشروع بيت الوطن ( الطرح الثامن ) بالمدن الجديدة

#### الإشتراطات البنائية لقطع الأراضي وفقاً للبيان التفصيلي التالي :

الإشتراطات البنائية			المنطقة	المدينة
الردود	عدد الادوار	نسبة بنائية		
( ٣ م أمامي ، ٣ م جانبي ، ٥ م خلفي )	أرضى + ٣ أدوار	%٥٠	إمتداد النرجس	القاهرة الجديدة
( ٣ م أمامي ، ٣ م جانبي ، ٥ م خلفي )	أرضى + ٣ أدوار	%٥٠	شمال الرحاب	
( ٣ م أمامي ، ٣ م جانبي ، ٥ م خلفي )	أرضى + ٣ أدوار	%٥٠	شمال بيت الوطن - على طريق السويس	
( ٣ م أمامي ، ٣ م جانبي ، ٥ م خلفي )	أرضى + ٣ أدوار	%٥٠	الحى السابع - بيت الوطن	
( ٣ م أمامي ، ٣ م جانبي ، ٥ م خلفي )	أرضى + ٣ أدوار	%٥٠	الحى الخامس - بيت الوطن	
( ٣ م أمامي ، ٣ م جانبي ، ٥ م خلفي )	أرضى + ٣ أدوار	%٥٠	بجوار إسكان جامعة القاهرة	٦ أكتوبر
( ٣ م أمامي ، ٣ م جانبي ، ٥ م خلفي )	أرضى + ٣ أدوار	%٥٠	شمال نادى ٦ أكتوبر	
( ٣ م أمامي ، ٣ م جانبي ، ٦ م خلفي )	أرضى + ٣ أدوار	%٥٠	منطقة التوسعات الشمالية (G-H)	
( ٤ م أمامي ، ٣ م جانبي ، ٦ م خلفي )	أرضى + أول	%٤٠	منطقة التوسعات الشرقية	
( ٤ م أمامي ، ٤ م جانبي ، ٥ م خلفي )	أرضى + دورين	%٤٥	بالحى ١٣ - مجاورة (٣)	الشيخ زايد
( ٣ م أمامي ، ٣ م جانبي ، ٥ م خلفي )	أرضى + دورين	%٥٠	توسعات مدينة الشيخ زايد - بالقرار ٧٧	
( ٣ م أمامي ، ٣ م جانبي ، ٦ م خلفي )	أرضى + ٣ أدوار	%٥٠	منطقة بيت الوطن - منطقة (١)	دمياط الجديدة
( ٣ م أمامي ، ٢,٥ م جانبي ، ٥ م خلفي )	أرضى + ٣ أدوار	%٥٠	شرق المدينة - جنوب القرى السياحية	
( ٢ م أمامي ، ٣ م جانبي ، ٦ م خلفي )	أرضى + ٣ أدوار	%٥٠	المجاورة ٣٢ - الحى السادس	
( ٣ م أمامي ، ٣ م جانبي ، ٥ م خلفي )	أرضى + ٣ أدوار	%٥٠	الحى الثامن - ضمن مشروع بيت الوطن	العبور
( ٣ م أمامي ، ٣ م جانبي ، ٤ م خلفي )	أرضى + ٣ أدوار	%٥٠	ضمن المناطق السكنية ( ٥ ) عمارات	الشروق
	أرضى + دورين	%٥٠	حى النادى	
	أرضى + ٣ أدوار	%٥٠	منطقة الميكرويف	
	أرضى + دورين	%٥٠	الحى الثالث شرق ( مجاورة ١١ )	

## تابع الإستراتيجيات البنائية لقطع الأراضي:

الإستراتيجيات البنائية			المنطقة	المدينة
الردود	عدد الأدوار	نسبة بنائية		
( ٣ م أمامي ، ٣ م جانبي ، ٦ م خلفي )	أرضي + ٣ أدوار	%٥٠	المنطقة الترفيهية غرب المدينة	بدر
( ٣ م أمامي ، ٣ م جانبي ، ٦ م خلفي )	أرضي + ٣ أدوار	%٥٠	منطقة الـ ( ٢٦٠٠ فدان )	العبور الجديدة
( ٣ م أمامي ، ٣ م جانبي ، ٦ م خلفي )	أرضي + ٣ أدوار	%٥٠	المجاورة الأولى	السادات
( ٣ م أمامي ، ٣ م جانبي ، ٦ م خلفي )	أرضي + ٣ أدوار	%٥٠	المنطقة المطلة على المحور المركزي	

### مع مراعاة أنه بالنسبة للردود :

- يتم إعطاء سماحية أكبر في التصميم للعميل بتعديل الردود الجانبية من (٣م) إلي (٢,٥م) في حالة أن طول واجهة قطعة الأرض أقل من (٢٢,٥م) ووفقاً للضوابط المعتمده في ذلك الشأن
- بالنسبة لقطع الأراضي بمساحة أقل من ٢٦٠٠م فيسمح بأن يقل الردود الخلفي إلى ٥م في حالة إدراجة ٦م بالبيان قرين كل مدينة .
- يتم الإلتزام بتحقيق الردود أولاً دون التقيد بتحقيق النسبة البنائية و كذا الإلتزام بعدم زيادة النسبة البنائية عن المسموح بها في حال وجود فائض و ذلك بعد تطبيق الردود .
- يسمح بعمل بدروم يستغل بالأنشطة المصرح بها فقط .

### بالنسبة لعدد الوحدات :

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

### حساب نسب التميز :

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

## ملحوظات هامة:

- مساحات قطع الأراضي تحت العجز و الزيادة و العبرة بالتسليم الفعلي على الطبيعة .
- الإلتزام بألا يتجاوز الإرتفاع الكلي للمبنى قيود الإرتفاع المفروضة من القوات المسلحة للمنطقة .
- غرف و محولات الكهرباء لم يتم تحديد مواقعها بشكل نهائي .
- يتم تسليم قطع الأراضي عند توفير المرافق اللازمة للإنشاء ( طريق ممهد - مصدر مياه ) .
- سيتم إعتداد الطابع المعماري للتصميمات المقدمة من الحاجز قبل إصدار التراخيص لقطع الأراضي السكنية وذلك من قبل اللجنة المشكلة بإشراف 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 الآتى:-**

- 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 مسبقة 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 .

## الإشترطات المالية (الأراضي السكنية)

### أسلوب السداد :

- دفعة مقدمة ٢٥ % والباقي علي خمس أقساط سنوية محملة بالفوائد البنكية علي الرصيد الباقي وبسعر فائدة بمعدل ٣,٥ % سنويا علي أن يتم سداد القسط الأول خلال شهر من تاريخ إستلام الأرض.
- منح نسبه خصم ٧,٥ % من المبلغ المتبقى لسداد كامل الثمن بعد سداد الدفعة المقدمة بصفه دائمه فيما عدا إذا كان السداد للقسط الاخير .
- الإلتزام باللائحة العقارية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

## الأراضي بنشاط مختلط



### الإشتراطات البنائية لقطع الأراضي بنشاط (مختلط) :

- لا تزيد النسبة البنائية عن ٦٠٪ من مساحة قطعة الأرض ، بمعامل إستغلال (٣) .
- يبلغ أقصى عدد الأدوار بقطعة الأرض (أرضي + ميزانين + ٣ أدوار).
- الردود : ممر بواكى أمامى ٣ م - ردود خلفى ٦ م .

### الإشتراطات العامة:

- مساحات قطع الأراضي تحت العجز و الزيادة و العبرة بالتسليم الفعلي على الطبيعة .
- يتم الإلتزام بألا يتجاوز الإرتفاع الكلي للمبنى وقيود الإرتفاع المفروضة من القوات المسلحة للمنطقة .
- يتم الإلتزام بتوفير أماكن إنتظار سيارات طبقاً للكود المصرى للجراجات و تعديلاتة داخل حدود قطعة الأرض .
- يتم الإلتزام بإشتراطات الدفاع المدنى .

## الإشتراطات العقارية للأراضي بنشاط (مختلط)

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)

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 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)

### أسلوب السداد :-

- دفعة مقدمة ٢٥ % والباقي علي ثلاث أقساط سنوية محملة بالفوائد البنكية علي الرصيد الباقي وبسعر فائدة بمعدل ٣,٥ % سنويا علي أن يتم سداد القسط الأول خلال شهر من تاريخ إستلام الأرض.
- منح نسبه خصم ٧,٥ % من المبلغ المتبقى لسداد كامل الثمن بعد سداد الدفعة المقدمة بصفه دائمه فيما عدا إذا كان السداد للقسط الأخير .
- الإلتزام باللائحة العقارية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

## الأراضي بنشاط مقابر





### **الإشتراطات البنائية لقطع الأراضي بنشاط مقابر ( للمسلمين ) :-**

- المساحة الإجمالية للقطعه ٢م٤٠ تحت العجز والزيادة.
- يتم تخصيص قطع أراضي المقابر بحق الإنتفاع فقط والأرض ملك جهاز المدينة.
- يلتزم المخصص له بالبناء طبقا للنموذج المعتمد لنظام اللحد (منسوب سقف اللحد لايزيد عن الصفر) والإلتزام بنموذج الواجهات الخارجيه المعتمده وإرتفاع السور لايزيد عن ٢,٥٠م.
- يحظر تقسيم أو تجزئة المقبرة مع التقيد بعدم إستعمال أو إستغلال المقبرة إلا فى الغرض المخصصة من أجله وبعد إستخراج التصاريح اللازمة وطبقا للقانون ولا يجوز له أو خلفه إستغلالها فى أى غرض مخالف وفى حالة المخالفة يعتبر حق الإنتفاع مفسوخا من تلقاء ذاته دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو إستصدار حكم قضائى وتطبق قواعد إلغاء التخصيص .
- يحظر التصرف فى المقبرة المخصصة أو التنازل عنها للغير أو أى نوع من أنواع التصرفات الأخرى وفى حالة المخالفة يعتبر حق الإنتفاع مفسوخا من تلقاء ذاته دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو إستصدار حكم قضائى وتطبق قواعد إلغاء التخصيص .
- على المخصص له قطعة الأرض القيام بإتخاذ الإجراءات لدى الجهات أو الإدارات المختصة للحصول على التراخيص والتصاريح اللازمة للدفن .
- تعتبر أحكام القانون (٥٩) لسنة ١٩٧٩ بشأن إنشاء هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة واللائحة العقارية المعمول بها بالهيئة وتعديلاتهما متمما ومكملا لما لم يرد به نص بهذه الكراسة ، وكذا الأحكام 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 .

## الإشترطات 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 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 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 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 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 - الهي اللاتيني - أبراج صواري

#### أسلوب السداد

- دفعة مقدمة ٣٠ % من إجمالي ثمن الوحدة شامل التميز ويسدد الباقي علي ثلاث أقساط سنوية محملة بالفوائد البنكية علي الرصيد الباقي وبسعر فائدة بمعدل ٣,٥ % سنويا ويستحق القسط الأول بعد سنة من التخصيص بالموقع الإلكتروني.
- منح نسبه خصم ٧,٥ % من المبلغ المتبقى لسداد كامل الثمن بعد سداد الدفعة المقدمة بصفه دائمه فيما عدا إذا كان السداد للقسط الاخير .
- يلتزم المشتري بسداد وديعة صيانة تسدد مع الدفعة المقدمة لحين إنشاء إتحاد الشاغلين تتولى الهيئة المصرف 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 مسئولية على الهيئة.
- يتم تحديد قيمة تقديرية ( ١ % من قيمة الوحدة ) لأعمال الصيانة عن العام الأول من تاريخ الإستلام تحت الحساب تسدد مقدما عند التعاقد لحين تحقيق عائد للوديعة فيتم إستخدامه في العام التالى ويتم عمل التسوية فى نهاية العام
- الإلتزام باللائحة العقارية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

### ٢- وحدات مشروع جنة السكنى :-

#### أسلوب السداد

- دفعة مقدمة ٣٠ % من إجمالي ثمن الوحدة شامل التميز ويسدد الباقي علي ثلاث أقساط سنوية محملة بالفوائد البنكية علي الرصيد الباقي وبسعر فائدة بمعدل ٣,٥ % سنويا ويستحق القسط الأول بعد سنة من التخصيص بالموقع الإلكتروني.
- منح نسبه خصم ٧,٥ % من المبلغ المتبقى لسداد كامل الثمن بعد سداد الدفعة المقدمة بصفه دائمه فيما عدا إذا كان السداد للقسط الاخير .
- يلتزم المشتري بسداد وديعة صيانة تسدد مع الدفعة المقدمة لحين إنشاء إتحاد الشاغلين تتولى الهيئة المصرف 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 مسئولية على الهيئة.
- يتم تحديد قيمة تقديرية ( ١ % من قيمة الوحدة ) لأعمال الصيانة عن العام الأول من تاريخ الإستلام تحت الحساب تسدد مقدما عند التعاقد لحين تحقيق عائد للوديعة فيتم إستخدامه في العام التالى ويتم عمل التسوية فى نهاية العام
- الإلتزام باللائحة العقارية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .



### ٣- وحدات مشروع العاصمة الإدارية الجديدة

#### أسلوب السداد

- دفعة مقدمة ٣٠ % من اجمالي ثمن الوحدة شامل التميز ويسدد الباقي علي ثلاث اقساط سنوية محملة بالفوائد البنكية علي الرصيد الباقي وبسعر فائدة بمعدل ٣,٥ % سنويا ويستحق القسط الاول بعد سنة من التخصيص بالموقع الإلكتروني.
- منح نسبه خصم ٧,٥ % من المبلغ المتبقى لسداد كامل الثمن بعد سداد الدفعة المقدمة بصفه دائمه فيما عدا اذا كان السداد للقسط الاخير .
- 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 ( ١ % 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 لهیئة 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 أقساط سنوية محملة بالفوائد البنكية علي الرصيد الباقي وبسعر فائدة بمعدل ٣,٥ % سنويا ويستحق القسط الأول بعد سنة من التخصيص بالموقع الإلكتروني.
- منح نسبه خصم ٧,٥ % من المبلغ المتبقى لسداد كامل الثمن بعد سداد الدفعة المقدمة بصفه دائمه فيما عدا إذا كان السداد للقسط الأخير .
- 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 عائدها 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 لاتشمل مصاريف الصيانة أو إشتراك النادى.
- 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 وبشرط 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 الاعتباري) 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 إجمالي ثمن الوحدة شامل التميز ويسدد الباقي علي ثلاث أقساط سنوية محملة بالفوائد البنكية علي الرصيد الباقي وبسعر فائدة بمعدل ٣,٥ % سنويا علي أن يتم سداد القسط الأول بعد سنة من التخصيص بالموقع الإلكتروني.
- منح نسبه خصم ٧,٥ % من المبلغ المتبقى لسداد كامل الثمن بعد سداد الدفعة المقدمة بصفه دائمه فيما عدا إذا كان السداد للقسط الأخير .
- 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 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 ( ١ % من قيمة الوحدة ) لأعمال الصيانة عن العام الأول من تاريخ الإستلام تحت الحساب تسدد مقدما عند التعاقد لحين تحقيق عائد للوديعة فيتم إستخدامه فى العام التالى ويتم عمل التسوية فى نهاية العام.
- الإلتزام باللانحة 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 وبشرط 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 للفيلات السكنية

### أسلوب السداد

- دفعة مقدمة ٢٥ % والباقي علي خمس أقساط سنوية محملة بالفوائد البنكية علي الرصيد الباقي وبسعر فائدة بمعدل ٣,٥ % سنويا علي أن يتم سداد القسط الأول بعد سنة من التخصيص بالموقع الإلكتروني.
- منح نسبه خصم ٧,٥ % من المبلغ المتبقى لسداد كامل الثمن بعد سداد الدفعة المقدمة بصفه دائمه فيما عدا إذا كان السداد للقسط الأخير .
- 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 فى نطاق الفيلا ، 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 الفيلا ) لأعمال الصيانة عن العام الأول من تاريخ الإستلام تحت الحساب تسدد مقدما عند التعاقد لحين تحقيق عائد للوديعة فيتم إستخدامه فى العام التالى ويتم عمل التسوية فى 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 .

## الإستراتيجيات 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 الباقي وبسعر فائدة بمعدل ٣,٥ % سنويا علي أن يتم سداد القسط الأول بعد سنة من التخصيص بالموقع الإلكتروني.
- منح نسبه خصم ٧,٥ % من المبلغ المتبقى لسداد كامل الثمن بعد سداد الدفعة المقدمة بصفه دائمه فيما عدا إذا كان السداد للقسط الأخير .
- 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 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 ( ١ % من قيمة الوحدة ) لأعمال الصيانة عن العام الأول من تاريخ الإستلام تحت الحساب تسدد مقدما عند التعاقد لحين تحقيق عائد للوديعة فيتم إستخدامه فى العام التالى ويتم عمل التسوية فى نهاية العام.
- الإلتزام باللائحة العقارية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .