



وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية  
الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان



كراسة الشروط والاقارات

الخاصة بحجز الوحدات السكنية الاستثمارية

# بمشروع لؤلؤة بدر

٣٩ وحدة سكنية / تسليم ديسمبر ٢٠٢٤



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 - عدد الوحدات وأرقام القطع والعمارات.
- ٦ - مواقع العمارات السكنية المطروحة بالمخطط العام للمشروع .
- ٧ - وصف العمارات ومواصفات تسليم الوحدات.
- ٨ - مواصفات تسليم العمارات.
- ٩ - التصميم الخارجي للعمارات
- ١٠ - صور للموقف التنفيذي للعمارات بالموقع .
- ١١ - المساقط الأفقيه .
- ١٢ - نظام السداد و الشروط المالية
- ١٣ - جداول تميز الوحدات بالعمارات
- ١٤ - إقرار بالاطلاع علي الشروط المالية و نسب التميز.

## مقدمة

فى إطار السياسة العامة التى تنتهجها وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية لتوفير المسكن اللائق بسعر يتناسب مع جميع شرائح المجتمع.

يسر الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان أن تعلن عن فتح باب الحجز لعدد (٣٩) وحدة سكنية استثمارية تسليم ديسمبر ٢٠٢٤ وذلك ضمن وحدات مشروع " لؤلؤة بدر ".

وهذا يحتوى على منطقة خدمات جارى تنفيذها تتوسط موقع المشروع تتكون من المبنى التجارى والمبنى الإدارى والاجتماعى والمسجد والمناطق والملاعب المفتوحة بالإضافة الى قطع أراضي استثمارية لأنشطة الخدمات.

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 .

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 الأربعاء الموافق ٢٠٢٤/٧/١٠ حتى يوم الأربعاء الموافق ٢٠٢٤/٧/٢٤.
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 ويستثني من ذلك من قام بسداد ثمن الوحدة بالكامل حيث يقوم بإختيار الوحدة فور السداد في الفترة من الاثنين ٢٠٢٤/٨/١٩ حتى الاحد ٢٠٢٤/٩/٨.
٤. يراعى عند ملئ بيانات طلب التقدم لدخول القرعة العلنية أن يذكر مساحة الوحدة السكنية التي يرغب في دخول القرعة عليها.
٥. من يتعاقد على وحدة سكنية يلتزم باستعمالها للسكن له ولأسرته ويحظر عليه التصرف فيها بالبيع أو الإيجار أو تغيير نشاطها الا بعد الحصول على موافقة كتابية صريحة من الهيئة ووفقا للقواعد والشروط التي تضعها الهيئة في هذا الشأن مع التزامه باستخراج كافة التراخيص والتصاريح الإدارية اللازمة وفي حال مخالفة ذلك يفسخ العقد فورا دون حاجة الي تنبيه او انذار او اتخاذ أي اجراء قانوني او قضائي في هذا الشأن .
٦. فى حالة الفوز بوحدة سكنية يتم تقديم شيكات بنكية بقيمة الأقساط المستحقة عن الوحدة عند التعاقد .
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 (٢م ١٢٥ ، ٢م ١٤٠ ، ٢م ١٥٠)  
تشمل مسطح ٢٥ م ٢ حصة الوحدة في الجراج.

ثانياً: المستندات المطلوبة

١. الاقرار الخاص بالاطلاع على الشروط المالية وكافة البيانات الواردة بالكراسة ويتم تحديد المساحة المطلوب حجزها .
٢. صورة بطاقة الرقم القومي لمقدم الطلب .

ثالثاً: التقدم للحجز

١. يتم تقديم المستندات عاليه بمقر الهيئة الرئيسي (٣ش سمير عبد الرؤوف امتداد مكرم عبيد - م.نصر) اعتباراً من يوم الاثنين الموافق ٢٠٢٤/٨/١٩ حتى يوم الخميس الموافق ٢٠٢٤/٨/٢٩.
٢. يتم سداد جدية دخول القرعة طبقاً للمساحة المطلوبة - ويتم تسليم صور إيصال السداد بمستندات الحجز.
٣. يتم الإعلان عن المستبعدين يوم الاثنين الموافق ٢٠٢٤/٩/٢.

## رابعاً: موعد ومكان إجراء القرعة

يتم إجراء القرعة فى الساعة ١٢ ظهراً يوم الاثنين الموافق ٢٠٢٤/٩/٩ بقاعة الاجتماعات بمبنى الهيئة الرئيسى بالعنوان: ٣ ش سمير عبدالرؤوف امتداد مكرم عبيد - مدينة نصر .

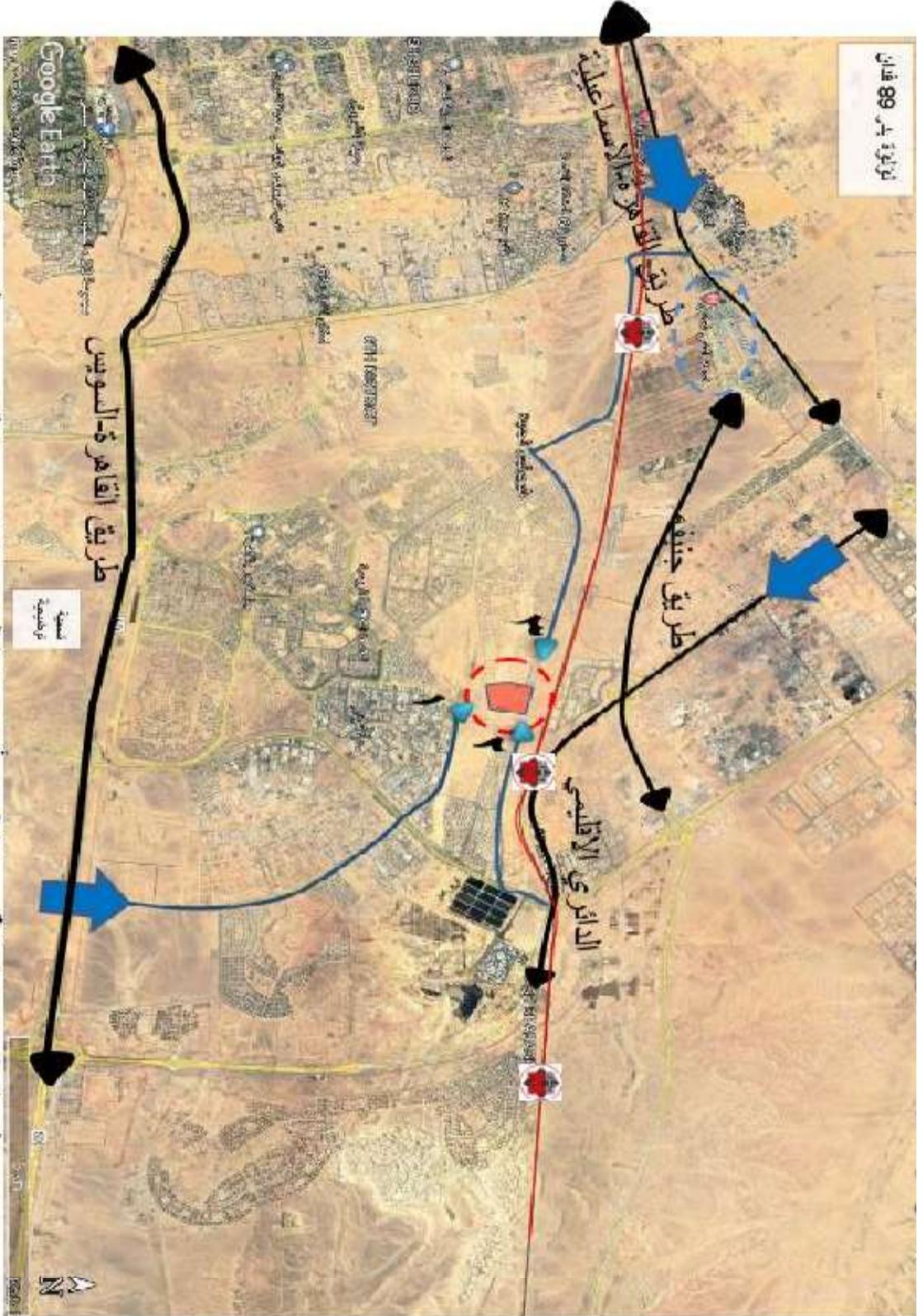
## خامساً : إجراءات القرعة

- ١ . يتم استقبال السادة المتقدمين للقرعة اعتباراً من الساعة ١٠ صباحاً.
- 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 (وكيلاً عنه) بموجب توكيل موثق من الشهر العقاري.
- ٤ . من لم يحضر القرعة يتم استبعاده ويخصم منه ٢٪ مصروفات إدارية.
- ٥ . يتم إجراء القرعة العلنية لكل مساحة على حدى طبقاً للمساحة المدونة بطلب دخول القرعة ويتم الإعلان عن أسماء الفائزين ورقم الوحدة والعمارة التى فاز بها كل منهم.

## موقع المشروع



## طرق الوصول لموقع المشروع



يعيط بالمشروع شبكة من الطرق أبرزها الطريق الدائري الإقليمي - طريق السويس -  
طريق الإسكندرية ويوجد لموقع المشروع ٣ مداخل من الطرق المذكورة

## عدد الوحدات وأرقام القطع والعمارات

### بيان عدد الوحدات والمساحات

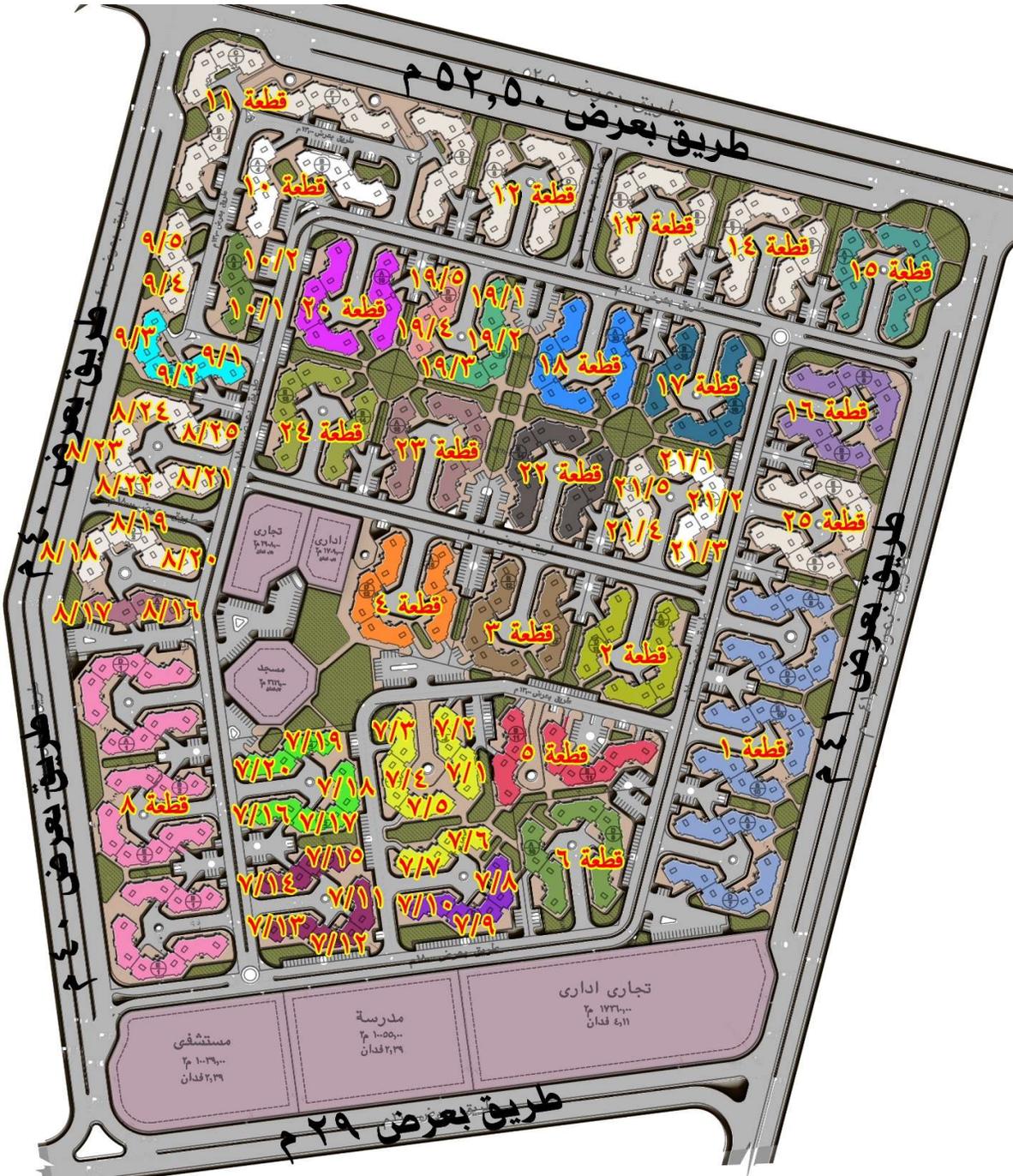
- عدد ٤ وحدة بمسطح ١٢٥ م ٢ .
  - عدد ٤ وحدة بمسطح ١٤٠ م ٢ .
  - عدد ٣١ وحدة بمسطح ١٥٠ م ٢ .
- ( تشمل مسطح ٢٥ م ٢ حصة الوحدة في الجراج )

### بيان أرقام القطع والعمارات:-

- قطعة رقم (١٢) عمارات أرقام (١١٠ ، ١١١).

# مواقع العمارات السكنية المطروحة

## بالمخطط العام للمشروع



# مشروع لؤلؤة بدر ٨٩,٨٩ فدان

## قطعة رقم ١٢



## وصف العمارات

### نموذج ( B ) :

- ١- بدروم عبارة عن جراج يتسع لعدد ٢٤ سيارة.
- ٢- دور أرضى سكنى به ٤ وحدات سكنية بمساحات ( ١٢٥ م<sup>٢</sup> ، ١٤٠ م<sup>٢</sup> ).  
(تشمل مسطح ٢٥ م<sup>٢</sup> حصة الوحدة في الجراج).
- ٣- عدد ٥ أدوار متكررة كل دور به عدد ٤ وحدات سكنية جميعها بمساحة ١٥٠ م<sup>٢</sup>.  
(تشمل مسطح ٢٥ م<sup>٢</sup> حصة الوحدة في الجراج)
- ٤- الوحدات مساحة ١٢٥ م<sup>٢</sup> بالدور الأرضي فقط.

## مواصفات تسليم الوحدات

### الوحدات نصف تشطيب وتشمل الاتي :

- 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 المشتركة:-

- مول تجارى.
- مبنى إداري واجتماعي.
- مسجد.

### - منطقة خضراء مفتوحة

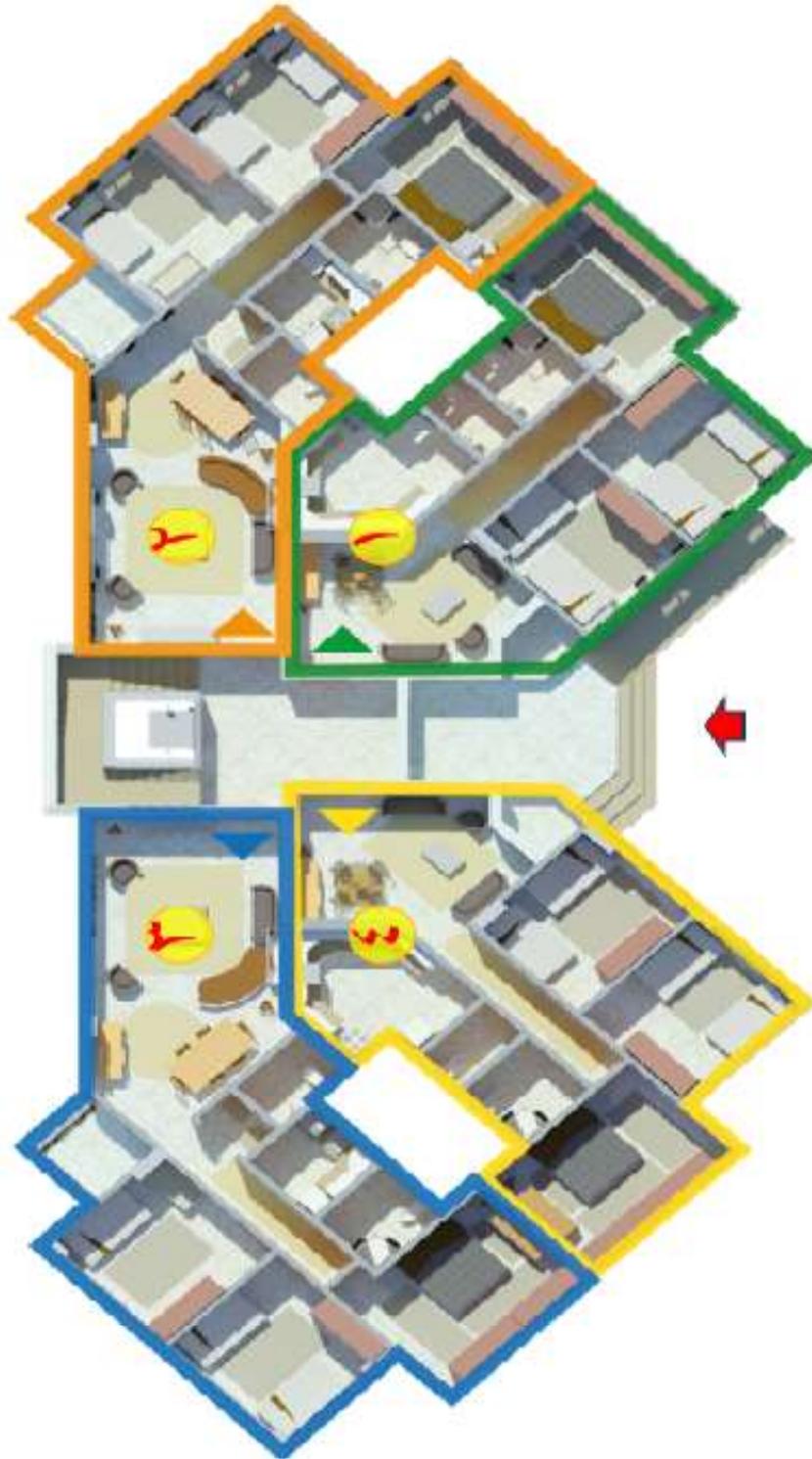
### أراضي الخدمات الاستثمارية بالمشروع:

- مدرسة لجميع المراحل الدراسية.
- مستشفى لجميع التخصصات الطبية .
- عدد ( ١ ) مول تجارى .
- النسبة البنائية لا تزيد عن ٣٠٪ من إجمالي المساحة المخصصة للمشروع.

## صور الموقف التنفيذي للعمارات بالموقع



## المسقط الأفقي للدور الأرضي



مسقط أفقي للدور الأرضي  
نموذج B

## المسقط الأفقى للدور المتكرر



# نظام السداد والشروط المالية

## نظام السداد

أولاً : نظام السداد ٤٠ ٪ حتى التعاقد والاستلام

**١- سداد المبلغ المتبقي علي أقساط لمدة ٥ سنوات**

القسط ١/٤ سنوي لمده ٥ سنوات ٢٠٢٥/١/١	اجمالي المقدم	تعاقد واستلام	دفعه تخصيص	جدية حجز	اجمالي الوحدة	مسطح الوحدة + الجراج
٨٠٨٨٩	٥٦٠٠٠٠	٢١٠٠٠٠	٢١٠٠٠٠	١٤٠٠٠٠	٢١٧٧٧٧٢	٢م ١٢٥
٩٠٨٤١	٦٢٧٢٠٠	٢٣٥٢٠٠	٢٣٥٢٠٠	١٥٦٨٠٠	٢٤٤٤٠٢٣	٢م ١٤٠
٩٧٤٧٦	٦٧٢٠٠٠	٢٥٢٠٠٠	٢٥٢٠٠٠	١٦٨٠٠٠	٢٦٢١٥٢٤	٢م ١٥٠

**٢- سداد المبلغ المتبقي علي أقساط لمدة ٧ سنوات**

القسط ١/٤ سنوي لمده ٧ سنوات ٢٠٢٥/١/١	اجمالي المقدم	تعاقد واستلام	دفعه تخصيص	جدية حجز	اجمالي الوحدة	مسطح الوحدة + الجراج
٦٩٤٠٥	٥٦٠٠٠٠	٢١٠٠٠٠	٢١٠٠٠٠	١٤٠٠٠٠	٢٥٠٣٣٥١	٢م ١٢٥
٧٧٩٨٦	٦٢٧٢٠٠	٢٣٥٢٠٠	٢٣٥٢٠٠	١٥٦٨٠٠	٢٨١٠٧٩٥	٢م ١٤٠
٨٣٧٠٦	٦٧٢٠٠٠	٢٥٢٠٠٠	٢٥٢٠٠٠	١٦٨٠٠٠	٣٠١٥٧٥٧	٢م ١٥٠

١. هذه المبالغ بخلاف ميزة الموقع - الدور - الاتجاه

٢. في حالة سداد قيمة الوحدة بالكامل ( فوري ) يتم منح المتعاقد المزايا التالية :-

أ- خصم بقيم لا تقل عن ٢٥ ٪ من إجمالي ثمن الوحدة .

ب- إمكانية اختيار الوحدة ( الموقع - الدور - الاتجاه - المساحة ) .

## تابع نظام السداد

ثانيا : نظام السداد ٥٠ ٪ حتى التعاقد والاستلام

**٣- سداد المبلغ المتبقي علي أقساط لمدة ٥ سنوات**

القسط ١/٤ سنوى لمدته ٥ سنوات ٢٠٢٥/١/١	اجمالى المقدم	تعاقد واستلام	دفعه تخصيص	جدية حجز	اجمالى الوحدة	مسطح الوحدة + الجراج
٦٧٠٦٦	٧٠٠٠٠٠	٢٨٠٠٠٠	٢٨٠٠٠٠	١٤٠٠٠٠	٢٠٤١٣١١	٢م ١٢٥
٧٥٣٥٩	٧٨٤٠٠٠	٣١٣٦٠٠	٣١٣٦٠٠	١٥٦٨٠٠	٢٢٩١١٨٧	٢م ١٤٠
٨٠٨٨٩	٨٤٠٠٠٠	٣٣٦٠٠٠	٣٣٦٠٠٠	١٦٨٠٠٠	٢٤٥٧٧٧٢	٢م ١٥٠

**٤- سداد المبلغ المتبقي علي أقساط لمدة ٧ سنوات**

القسط ١/٤ سنوى لمدته ٧ سنوات ٢٠٢٥/١/١	اجمالى المقدم	تعاقد واستلام	دفعه تخصيص	جدية حجز	اجمالى الوحدة	مسطح الوحدة + الجراج
٥٧٤٨٩	٧٠٠٠٠٠	٢٨٠٠٠٠	٢٨٠٠٠٠	١٤٠٠٠٠	٢٣٠٩٦٧٩	٢م ١٢٥
٦٤٦٣٩	٧٨٤٠٠٠	٣١٣٦٠٠	٣١٣٦٠٠	١٥٦٨٠٠	٢٥٩٣٨٨٢	٢م ١٤٠
٦٩٤٠٥	٨٤٠٠٠٠	٣٣٦٠٠٠	٣٣٦٠٠٠	١٦٨٠٠٠	٢٧٨٣٣٥١	٢م ١٥٠

١. هذه المبالغ بخلاف ميزة الموقع - الدور - الاتجاه

٢. في حالة سداد قيمة الوحدة بالكامل ( فوري ) يتم منح المتعاقدين المزايا التالية :-

أ- خصم بقيمة لا تقل عن ٢٥ ٪ من إجمالي ثمن الوحدة .

ب- إمكانية اختيار الوحدة ( الموقع - الدور - الاتجاه - المساحة ) .

## الشروط المالية

- ١- يمنح العميل خصم نسبة ٢٥٪ عند سداد كامل ثمن الوحدة بالإضافة الى اختياره لكلاً 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 ٧٥, % من قيمة الوحدة ويتم سداد نسبة ١٪ من قيمة الوحدة في حالة وجود تميز موقع ، ويتم سداد ميزة الدور والاتجاه والموقع مع دفعة التخصيص .
- ٤- 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 .
- ٥- يتم سداد نسبة ٥٪ من قيمة الوحدة وديعة صيانة وتسدد مع دفعة التعاقد والاستلام .
- ٦- من يرغب في استرداد مبلغ جدية دخول القرعة قبل اجرائها يخصم منه ١٪ مصروفات إدارية .
- ٧- من يفوز بالقرعة عليه أن يستكمل إجراءات التخصيص وسداد دفعة التخصيص في خلال شهرين من تاريخ إجراء القرعة وإلا يعتبر التخصيص لاغى دون الحاجة لاتخاذ أى إجراءات ويخصم مبلغ ٤٠٠٠ جنييه + ١٪ مصروفات إدارية.
- ٨- فى حالة عدم الفوز بالقرعة 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- من يفوز بالقرعة و لا يرغب فى استكمال الإجراءات يخصم منه مبلغ ٤٠٠٠ جنييه + ١٪ مصروفات إدارية.

## تابع الشروط المالية

- ١١- في حالة عدم التزام العميل بسداد قسطين متتاليين يحق للهيئة إلغاء التخصيص دون حاجة الي تنبيهه او انذار او اعذار او اتخاذ أي اجراء قانوني او قضائي وتكون الأقساط التي تم سدادها من حق الطرف الأول الهيئة حقا خالصا .
- ١٢- تحتفظ الهيئة بملكية الوحدة السكنية محل كراسة الشروط لحين سداد باقي الثمن حق الانتفاع فقط له ولأسرته واذا فسخ العقد لأي سبب من الأسباب تكون الأقساط التي تم سدادها حقا خالصا للهيئة في مقابل انتفاع الطرف الثاني بالحق السكني .
- ١٣- يلتزم العميل باستلام الوحدة في خلال شهر من تاريخ التعاقد وفي حالة عدم قيامه بالاستلام في الميعاد المحدد يكون ملزم بدفع مبلغ وقدره شهريا ( ٥٠٠ جنيهاً ) مصاريف حراسة.
- ١٤- في حالة عدم سداد الأقساط في المواعيد المحددة يتم تحميل العميل أعباء بنكية من تاريخ الاستحقاق حتي تاريخ السداد.
- ١٥- في حالة تقدم احد الفائزين بالقرعة العلنية بطلب لاسترداد المبالغ المالية المسددة يتم الغاء الإجراءات ويخصم مبلغ ٤٠٠٠ + ١٪ مصروفات إدارية.
- ١٦- في حالة استرداد المبالغ المالية المسددة لأي سبب يتم تقديم خطاب برقم الحساب البنكي الخاص بالعميل شخصيا والذي تم الحجز باسمه لتحويل المبالغ المستردة عليه.

## تميز الوحدات بالعمارت

م	رقم العمارة	رقم الوحدة	الدور	المساحة (م <sup>٢</sup> )	تميز الاتجاهة	تميز الدور	تميز الموقع
					%٠,٧٥	%١,٥٠	%١
١	١١٠	١	الأرضي	١٢٥	-	-	-
٢		٢		١٤٠	✓	-	✓
٣		٣		١٤٠	✓	-	✓
٤		٤		١٢٥	-	-	-
٥		الأول	١١	١٥٠	-	✓	-
٦			١٤	١٥٠	-	✓	-
٧		الثالث	٣١	١٥٠	-	✓	-
٨			٣٢	١٥٠	✓	✓	✓
٩			٣٤	١٥٠	-	✓	-
١٠		الرابع	٤١	١٥٠	-	✓	-
١١			٤٤	١٥٠	-	✓	-
١٢		الخامس	٥١	١٥٠	-	-	-
١٣			٥٢	١٥٠	✓	-	✓
١٤			٥٣	١٥٠	✓	-	✓
١٥			٥٤	١٥٠	-	-	-
١٦	١١١	١	الأرضي	١٢٥	✓	-	-
١٧		٢		١٤٠	-	-	✓
١٨		٣		١٤٠	✓	-	✓
١٩		٤	١٢٥	-	-	-	
٢٠		الأول	١١	١٥٠	✓	✓	-
٢١			١٢	١٥٠	-	✓	✓

تميز الموقع	تميز الدور	تميز الاتجاه	المساحة (م <sup>٢</sup> )	الدور	رقم الوحدة	رقم العمارة	م
%١	%١,٥٠	%٠,٧٥					
✓	✓	✓	١٥٠	الأول	١٣	١١١	٢٢
-	✓	-	١٥٠		١٤		٢٣
-	✓	✓	١٥٠	الثاني	٢١		٢٤
✓	✓	-	١٥٠		٢٢		٢٥
✓	✓	✓	١٥٠		٢٣		٢٦
-	✓	-	١٥٠		٢٤		٢٧
-	✓	✓	١٥٠		الثالث		٣١
✓	✓	-	١٥٠	٣٢			٢٩
✓	✓	✓	١٥٠	٣٣			٣٠
-	✓	-	١٥٠	٣٤			٣١
-	✓	✓	١٥٠	الرابع	٤١		٣٢
✓	✓	-	١٥٠		٤٢	٣٣	
✓	✓	✓	١٥٠		٤٣	٣٤	
-	✓	-	١٥٠		٤٤	٣٥	
-	-	✓	١٥٠	الخامس	٥١	٣٦	
✓	-	-	١٥٠		٥٢	٣٧	
✓	-	✓	١٥٠		٥٣	٣٨	
-	-	-	١٥٠		٥٤	٣٩	

## اقرار

### بالاطلاع على الشروط المالية

### قرعة لأولؤة بدر / / ٢٠٢٤

اقر انا / ..... رقم قومي / .....

بأنى أرغب في دخول القرعة العلنية للحصول على وحدة سكنية بمشروع لأولؤة بدر

مساحة : ( ٢م ) .

كما أقر أنى اطلعت على كافة الشروط المالية الواردة بكراسة الشروط والاقرار واسلوب السداد الخاص بالوحدات الاستثمارية بمشروع لأولؤة بدر وأقر بالتزامى الكامل بجميع هذه الشروط والالتزامات وأدائى لها طبقاً لمواعيدها المقررة فى حالة فوزى بالقرعة العلنية وفى حالة مخالفتى 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