



وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية  
الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان



كراسة الشروط والاقارات

الخاصة بحجز الوحدات السكنية الاستثمارية

**بمشروع**

**لؤلؤة القاهرة الجديدة**

٢٩ وحدة سكنية / تسليم ديسمبر 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 ونسب التميز واختيار نظام السداد.

## 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 (٢٩) وحدة سكنية استثمارية تسليم ديسمبر 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 اراضي 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 المعطن عنها إعتباراً من يوم الاربعاء الموافق ٢٠٢٤/٧/١٠ حتى يوم الاربعاء 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.
٤. يستثنى من دخول القرعة من يقوم بسداد كامل ثمن الوحدة ويتم باختيار الوحدة فور السداد وذلك في الفترة من الاثنين ٢٠٢٤/٧/١٥ حتى الاحد ٢٠٢٤/٨/١١.
٥. يراعى عند ملئ بيانات طلب التقدم لدخول القرعة العلنية أن يذكر مساحة الوحدة السكنية التي يرغب في دخول القرعة عليها.
٦. لكل وحدة سكنية مسطح تابع لها بجراج العمارة قدره ٢م٢٢ لإنتظار سيارة واحدة ويتم التعاقد عليها ضمن عقد الوحدة السكنية .
٧. 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.
٨. فى حالة تقدم أحد الفائزين بالقرعة العلنية بطلب لاسترداد المبالغ المالية المسددة يتم إلغاء الإجراءات ويخصم مبلغ ٤٠٠٠ جنيه + ١٪ مصروفات إدارية.
٩. 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.
١٠. يعتبر الإعلان وكراسة الشروط جزء لا يتجزأ من عقد البيع ومكملان لأحكامه.

## الإجراءات وأسلوب التقدم لدخول القرعة

أولاً : بيانات المشروع

١. المساحات المتاحة بالمشروع ( ٢م١٠٩ ، ٢م١٢٣ ، ٢م١٥٢ ) .
٢. الوحدات مساحات ٢م١٠٩ ، ١٢٣ م٢م بالدور الأرضى فقط .

ثانياً: المستندات المطلوبة

١. ملء الاقرار الخاص بالاطلاع على الشروط المالية وكافة البيانات الواردة بالكراسة ويتم تحديد المساحة المطلوب حجزها ( ٢م١٠٩ ، ٢م١٢٣ ، 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 الاثنين الموافق ٢٠٢٤ /٧/١٥ حتى يوم الخميس الموافق ٢٠٢٤/٧/٢٥ .
٢. يتم سداد جدية دخول القرعة طبقاً للمساحة المطلوبة - ويتم إرفاق صور إيصال السداد بمستندات الحجز .
٣. يتم الإعلان عن المستبعدين يوم الاثنين الموافق ٢٠٢٤/٧/٢٩ .

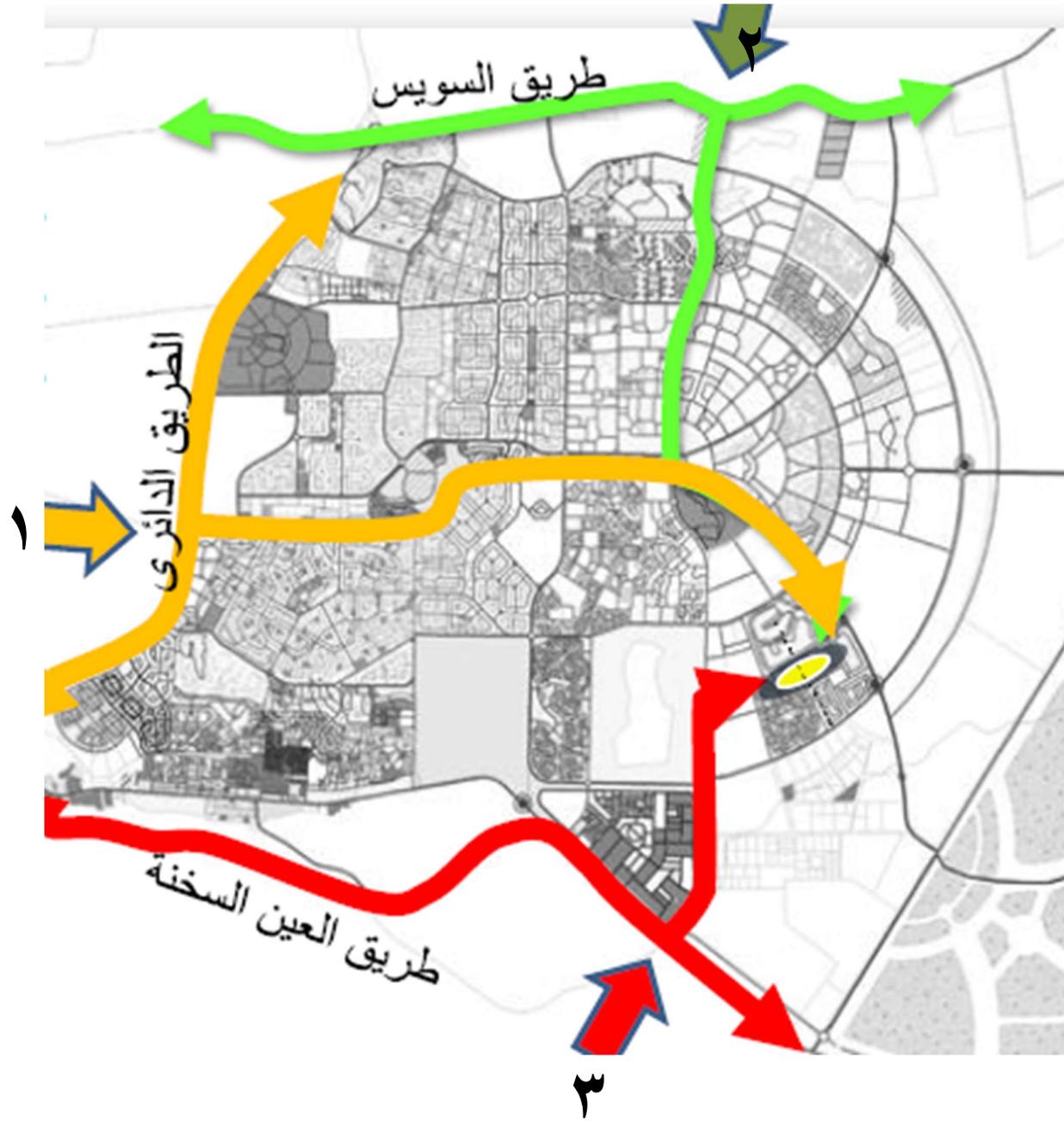
## رابعاً: موعد ومكان إجراء القرعة

يتم إجراء القرعة فى الساعة ١٢ ظهراً يوم الاثنين الموافق ٢٠٢٤/٨/١٢ بمقر الهيئة الرئيسي بالعنوان: ش سمير عبد الرؤوف - امتداد مكرم عبيد م.نصر.

## خامساً: إجراءات القرعة

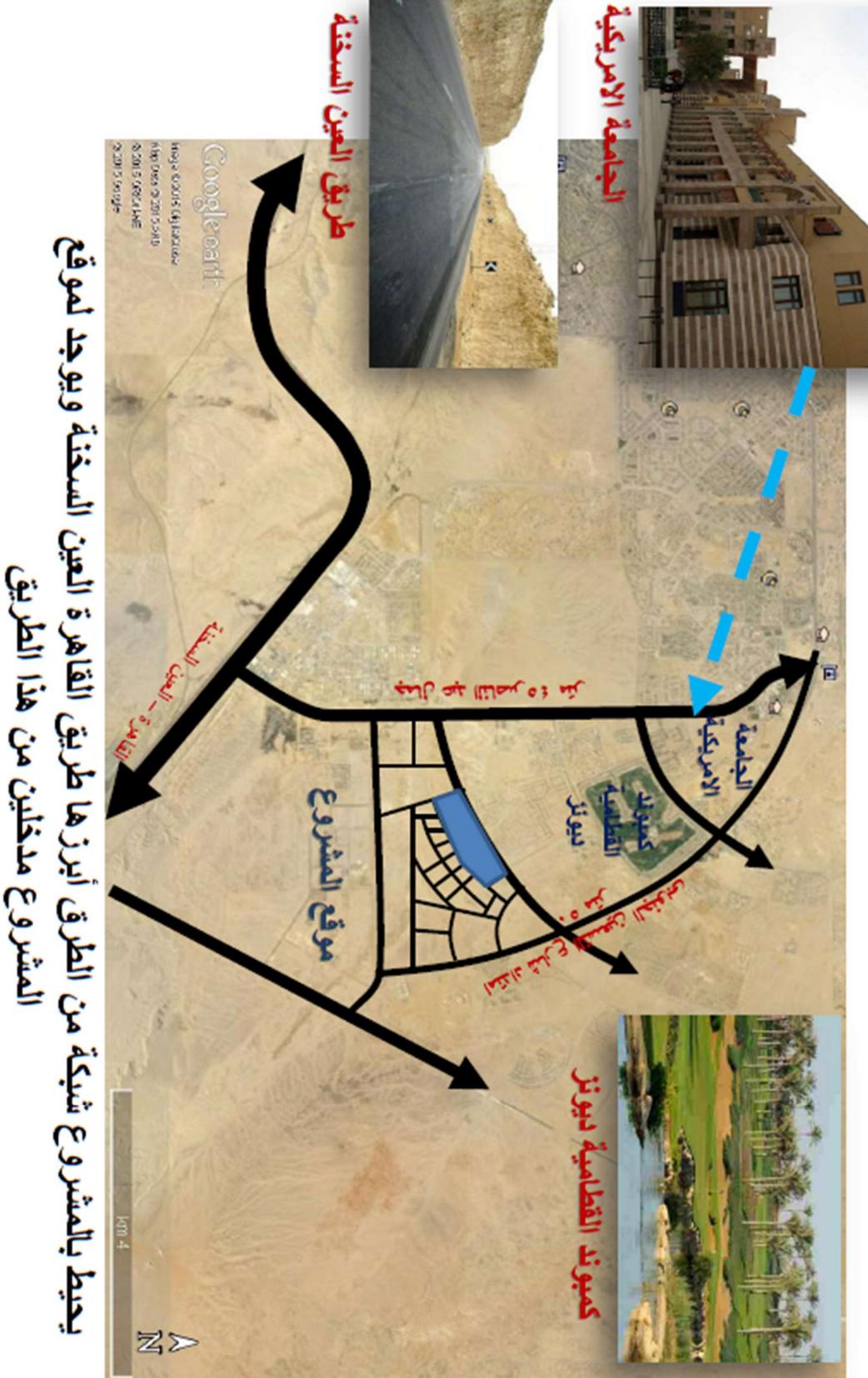
١. يتم استقبال السادة المتقدمين للقرعة اعتباراً من الساعة ١٠ صباحاً.
٢. لا يسمح بدخول مرافقين لحضور القرعة ويستثنى من ذلك نوى الاحتياجات الخاصة (مرافق واحد).
٣. يجوز للمتقدم لدخول القرعة توكيل شخص آخر لحضور القرعة (وكيلاً عنه) بموجب توكيل موثق من الشهر العقارى.
٤. يتم إجراء القرعة العلنية لكل مساحة على حدى طبقاً للمساحة المدونة بطلب دخول القرعة ويتم الإعلان عن أسماء الفائزين ورقم الوحدة والعمارة التى فاز بها كل منهم.

## موقع المشروع



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

## طرق الوصول لموقع المشروع



يحيط بالمشروع شبكة من الطرق أبرزها طريق القاهرة العين السخنة ويوجد لموقع المشروع مدخلين من هذا الطريق

## وصف العمارات

### 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) غير متاح مساحة ١٢٩ م٢ .
- ٣- عدد ٥ أدوار متكررة كل دور به عدد ٤ وحدات سكنية جميعها بمساحة ١٥٢ م٢.

## مواصفات تسليم الوحدات

### الوحدات نصف تشطيب وتشمل الآتى :

- 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 ١ وحدة بمسطح ١٢٣ م ٢
- عدد ٢٧ وحدة بمسطح ١٥٢ م ٢

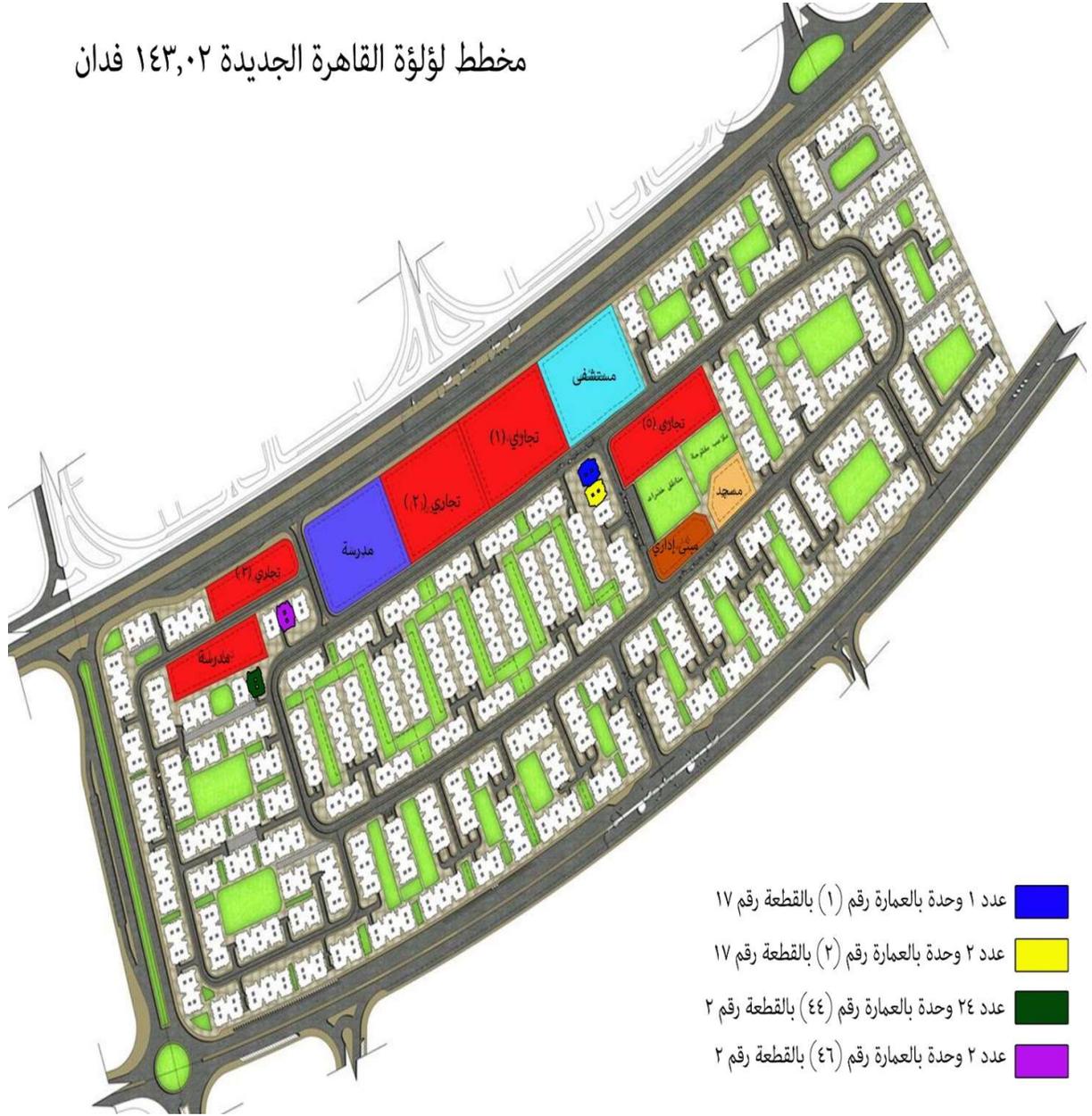
### بيان أرقام القطع والعمارات والنماذج :-

- قطعة رقم (٢) عمارات أرقام (٤٤ ، ٤٦) نموذج D .
- قطعة رقم (١٧) عمارات أرقام (١ ، ٢) نموذج D .

## مواقع العمارات السكنية المطروحة

### بالمخطط العام للمشروع

مخطط لؤلؤة القاهرة الجديدة ١٤٣,٠٢ فدان



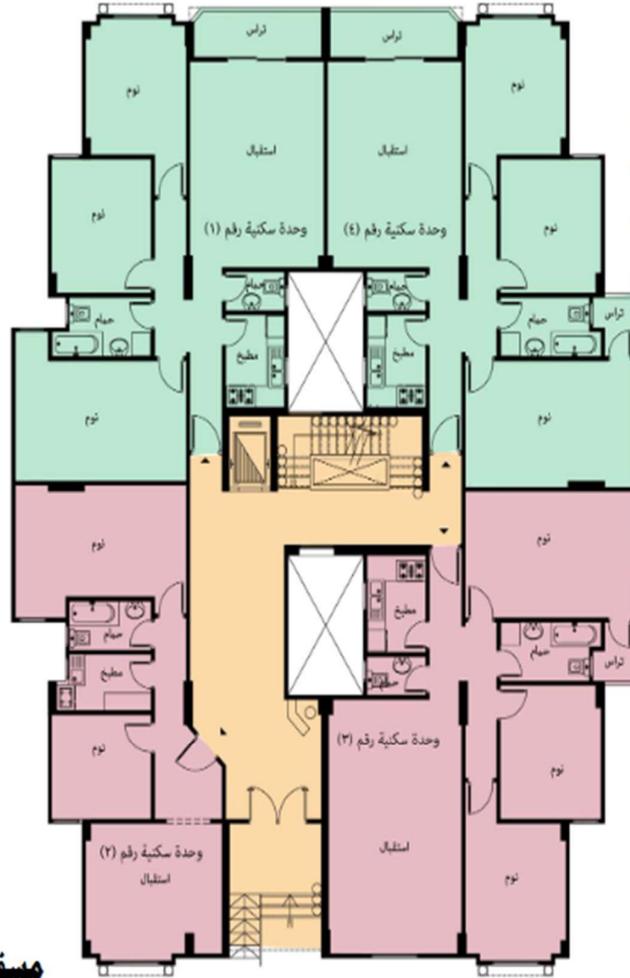
## القطعة رقم ( ٢ )

### عمارات أرقام ( ٤٤ - ٤٦ ) نموذج D



# المسقط الأفقى للدور الأرضى

## نموذج D



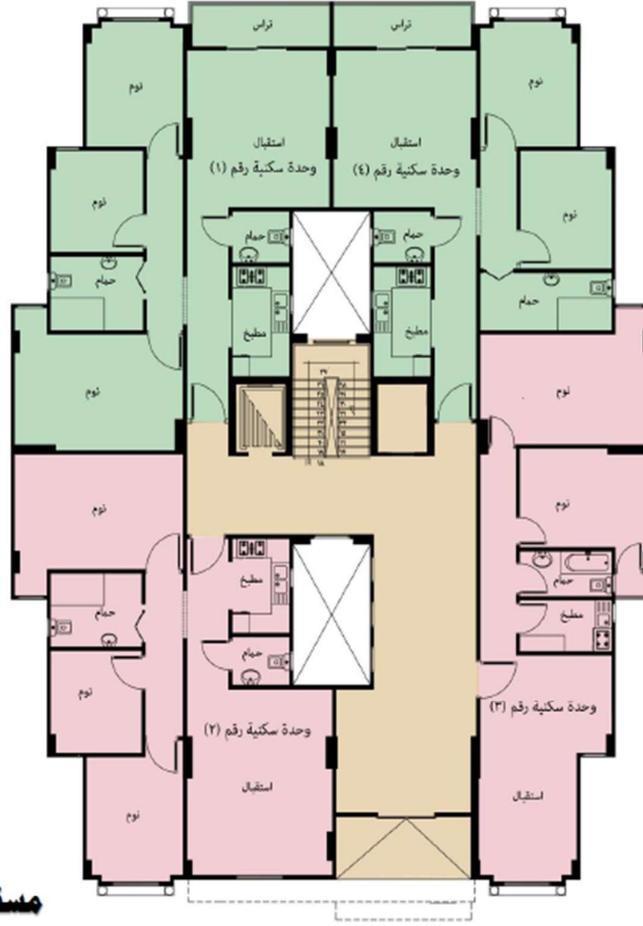
### عمارة (٤٤)

- وحدة سكنية رقم (1) بمسطح ٢١٥٢
- وحدة سكنية رقم (2) بمسطح ٢١٠٩
- وحدة سكنية رقم (3) بمسطح ٢١٥٢
- وحدة سكنية رقم (4) بمسطح ٢١٥٢

مسقط أفقى للدور الأرضى

# المسقط الأفقى للدور الأرضى

## نموذج D



### عمارة (٤٦)

وحدة سكنية رقم (١) بمسطح ٢١٥٢م

وحدة سكنية رقم (٢) بمسطح ٢١٥٢م

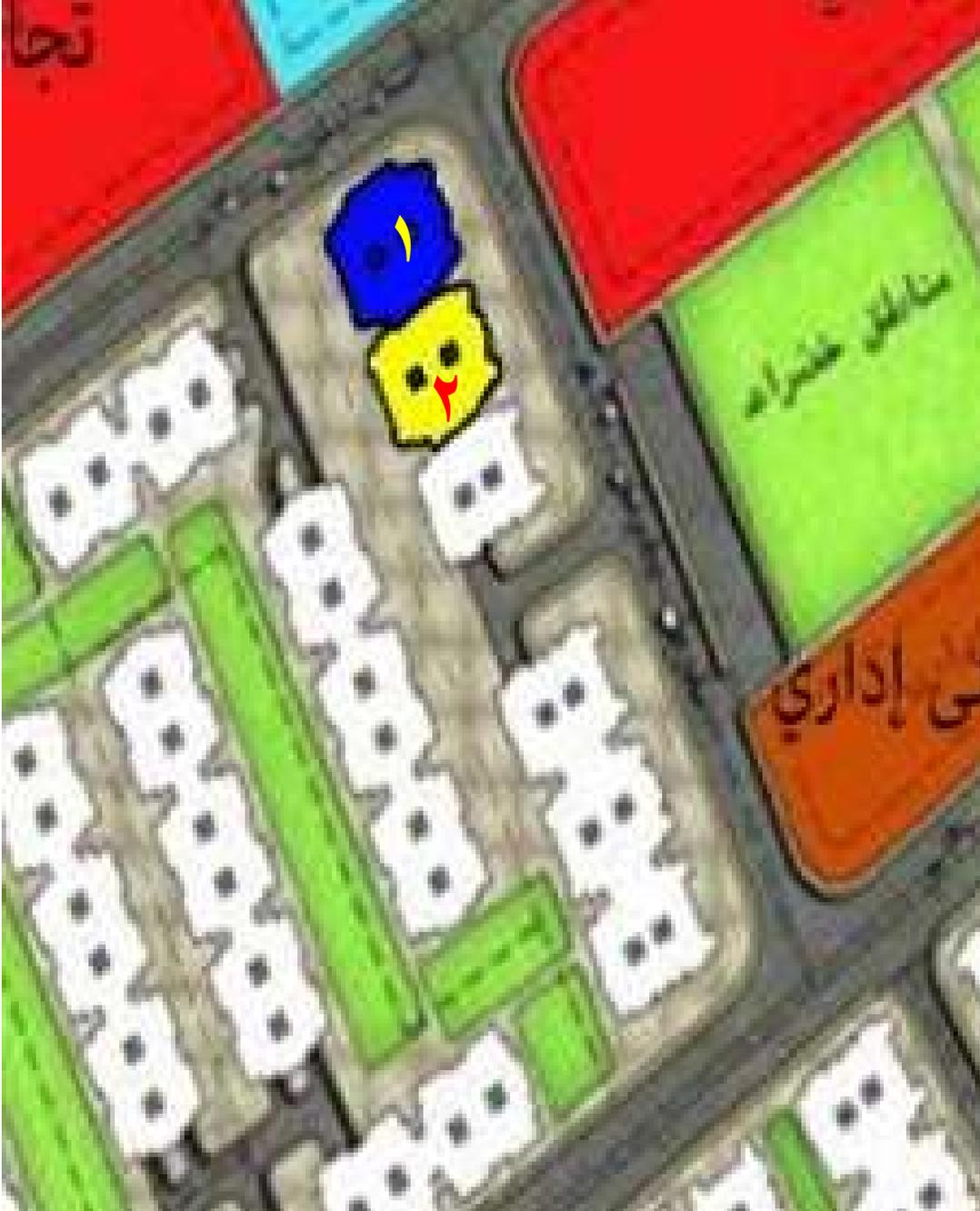
وحدة سكنية رقم (٣) بمسطح ٢١٢٣م

وحدة سكنية رقم (٤) بمسطح ٢١٢٩م

مسقط افقى للدور الأرضى

القطعة رقم ( ١٧ )

عمارات أرقام ( ١ ، ٢ ) نموذج D



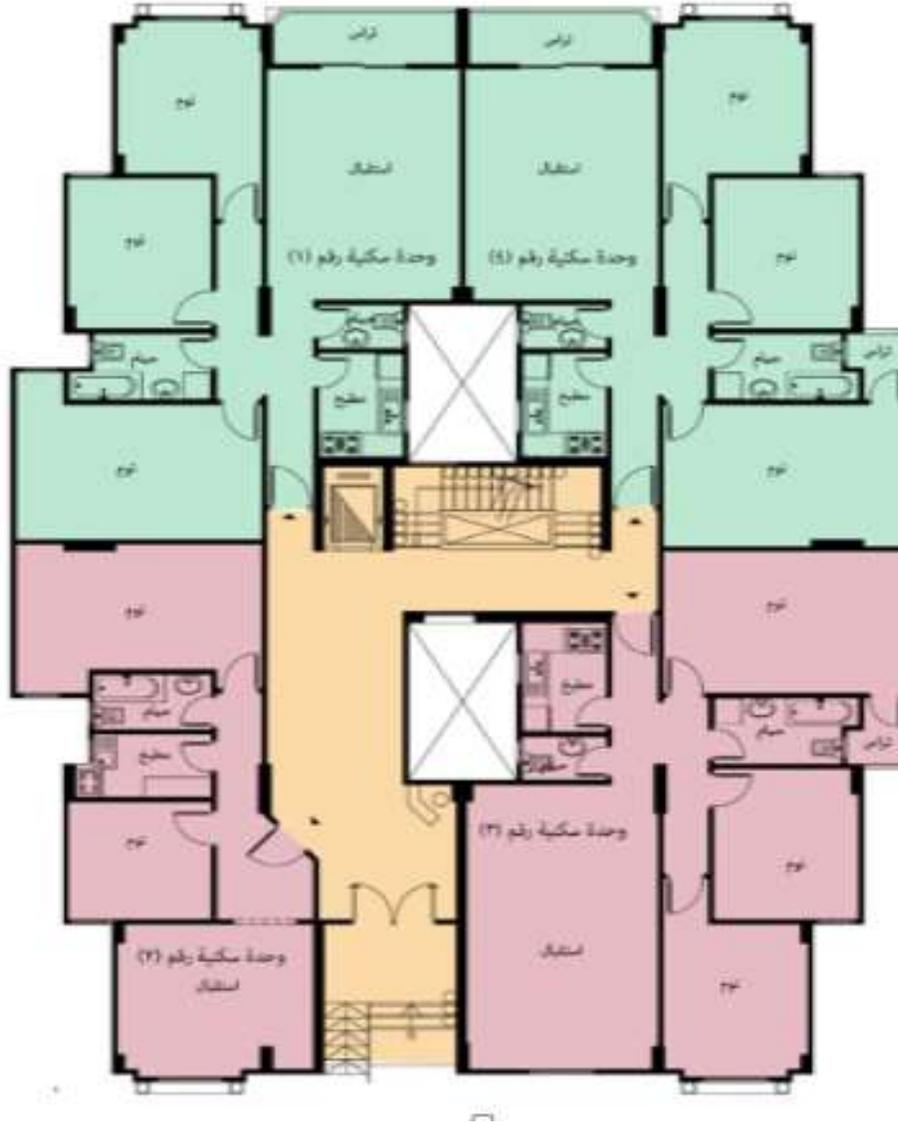
المسقط الأفقي للدور المتكرر  
العمارات ( ١ ، ٢ ) نموذج D

نموذج "D"



المسقط الأفقي للدور المتكرر

المسقط الأفقى للدور الأرضى  
عمارات ( ١ ، ٢ ) نموذج D



# نظام السداد والشروط المالية

## نظام السداد

### نظام السداد ٥٠٪ حتى التعاقد والاستلام

المسطح	كامل ثمن الوحدة	جدية دخول القرعة	دفعه التخصيص	دفعة التعاقد والاستلام	اجمالي المقدم	قيمة القسط ٤/١ سنوي لمده ٥ سنوات من ٢٠٢٥/١/١
٢م١٠٩	٢٩٠٩٦٣١	١٩٨٣٨٠	٣٩٦٧٦٠	٣٩٦٧٦٠	٩٩١٩٠٠	٩٥٨٨٧
٢م١٢٣	٣٢٨٨٦١١	٢٢٣٨٦٠	٤٤٧٧٢٠	٤٤٧٧٢٠	١١١٩٣٠٠	١٠٨٤٦٦
٢م١٥٢	٤٠٧٣٦٣٩	٢٧٦٦٤٠	٥٥٣٢٨٠	٥٥٣٢٨٠	١٣٨٣٢٠٠	١٣٤٥٢٢

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 ) .

## الشروط المالية

١- يمنح العميل خصم نسبة ٢٥٪ عند سداد كامل ثمن الوحدة بالإضافة إلى اختياره لكلا

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 .

## تابع الشروط المالية

- 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 يفوز بالقرعة عليه أن يستكمل إجراءات التخصيص وسداد دفعة التخصيص في خلال شهر من تاريخ إجراء القرعة وإلا يعتبر التخصيص لاغى دون الحاجة لاتخاذ أى إجراءات ويخصم مبلغ ٤٠٠٠ جنيه + ١٪ مصروفات إدارية.
- ٧- 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.
- 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 جنيه + 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 .

## تميز الوحدات بالعمارات

م	رقم العمارة	رقم الوحدة	الدور	المساحة (م <sup>٢</sup> )	تميز الاتجاه	تميز الدور	تميز الموقع
					٠,٧٥ %	١,٥ %	١ %
١	١	١٤	الثالث	١٥٢	✓	✓	✓
٢	٢	١١	الثاني	١٥٢	✓	✓	✓
٣		١٤	الثالث	١٥٢	✓	✓	✓
٤	٤٤	١	الأرضي	١٥٢	✓	-	✓
٥		٢		١٠٩	-	-	-
٦		٣		١٥٢	-	-	✓
٧		٤		١٥٢	✓	-	✓
٨		٥		١٥٢	✓	✓	✓
٩		٦		١٥٢	-	✓	-
١٠		٧		١٥٢	-	✓	✓
١١	٨	١٥٢	✓	✓	✓		
١٢	٩	١٥٢	✓	✓	✓		
١٣	١٠	١٥٢	-	✓	-		
١٤	١١	١٥٢	-	✓	✓		
١٥	١٢	١٥٢	✓	✓	✓		
١٦	١٣	١٥٢	✓	✓	✓		
١٧	١٤	١٥٢	-	✓	-		
١٨	١٥	١٥٢	-	✓	✓		
١٩	١٦	١٥٢	✓	✓	✓		
٢٠	١٧	١٥٢	✓	✓	✓		
٢١	١٨	١٥٢	-	✓	-		
٢٢	١٩	١٥٢	-	✓	✓		
٢٣	٢٠	١٥٢	✓	✓	✓		

تميز الموقع	تميز الدور	تميز الاتجاه	المساحة (م <sup>٢</sup> )	الدور	رقم الوحدة	رقم العمارة	م
١ %	١,٥ %	٠,٧٥ %					
✓	-	✓	١٥٢	الخامس	٢١	٤٤	٢٤
-	-	-	١٥٢		٢٢		٢٥
✓	-	-	١٥٢		٢٣		٢٦
✓	-	✓	١٥٢		٢٤		٢٧
✓	-	-	١٢٣	الأرضي	٣	٤٦	٢٨
✓	✓	-	١٥٢	الرابع	١٩		٢٩

## اقرار

### بالاطلاع على الشروط المالية

### قرعة لؤلؤة القاهرة الجديدة / / ٢٠٢٤

اقر انا/ ..... رقم قومي / .....

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

مساحة : ( ) م٢ .

كما أقر أنى اطلعت على كافة الشروط المالية الواردة بكراسة الشروط والاقارات واسلوب السداد الخاص بالوحدات الاستثمارية بمشروع لؤلؤة القاهرة الجديدة وأقر بالتزامى الكامل بجميى 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/ .....