

وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

كراسة الشروط الخاصة بحجز قطع أراضي

إسكان الأكثر تميزاً

بالقرعة العلنية خلال الفترة من

٢٠١٧/٧/٣٠ إلى ٢٠١٧/٨/٢٩

بمدن

| | | | | |
|---------|------------|------------------|-----------------|------------------|
| الشروق | الشيخ زايد | بنى سويف الجديدة | القاهرة الجديدة | السادس من اكتوبر |
| السادات | ١٥ مايو | سوهاج الجديدة | دمياط الجديدة | العبور |

حظائرية

المحتويات

تمهيد :

- التعاريف العامة
- الاشتراطات العامة
- شروط الحجز
- الشروط العقارية
- قواعد إلغاء التخصيص
- الشروط المالية
- الاشتراطات البنائية ومواقع قطع الأراضي المتاحة
- استمارة الحجز

بسم الله الرحمن الرحيم

أولاً : تمهيد

تخضع المدن الجديدة لأحكام القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ الصادر في شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة والذي يستهدف خلق مراكز حضرية جديدة لتحقيق الاستقرار الاجتماعي والرخاء الاقتصادي بقصد إعادة توزيع السكان عن طريق إعداد مناطق جذب مستحدثه خارج نطاق المدن والقرى القائمة ، وقد نصت المادة رقم ١٤ من القانون المشار إليه بأن يكون الانتفاع بالأراضي والمنشآت الداخلة في المجتمعات العمرانية الجديدة طبقاً للأغراض والأوضاع ووفقاً للقواعد التي يضعها مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وتتضمنها العقود المبرمة مع ذوى الشأن والتي تحكم التعامل فى الأرض وطرق استغلالها .

ويختص جهاز تنمية المدينة الجديدة بإدارة المرافق و المشروعات التي تدخل ضمن كردون المدينة .

التعاريف العامة :-

في تطبيق الاشتراطات الواردة بمراسة الشروط يقصد بالمصطلحات الواردة بها ما يلي :-

1. الطرف الأول : ويقصد به جهاز تنمية المدينة .
2. الطرف الثاني : ويقصد به الحاجز لقطعه الأرض .

حد الطريق : الخط الذي يحدد عرض الطريق عاما كان أو خاصا .

خط التنظيم : الخط المعتمد الذي يوضع لتعيين حد الطريق ويفصل بين الأملاك الخاصة وبين المنافع العامة ، وقد يكون علي حد الملكية أو داخلا أو خارجا عنه .

زوائد التنظيم : المساحة الزائدة المحصورة بين خط التنظيم وحد الملكية والناجئة عن وجود خط تنظيم خارج حدود الملكية .

ضوائع التنظيم : المساحة الواقعة بين خط التنظيم وحد الملكية والناجئة عن وجود خط تنظيم داخل حدود الملكية الخاصة ويلزم ضمها للمنفعة العامة .

محور الطريق : مسار الخط الذي يحدد منتصف عرض الطريق .

خط البناء : الخط الذي يسمح بالبناء عليه سواء كان مصادفا لحد الطريق أو خط التنظيم أو مرتدا عن أي منهما بمسافة تحددها قرارات تصدر من السلطة المختصة .

ارتفاع المبني : ارتفاع ظهر منسوب البلاطة الخرسانية للدور الأخير مقاسا من منسوب الرصيف أمام منتصف واجهة المبني ، ولا يدخل في حساب الارتفاع المقرر قانونا ارتفاع الدراوي وغرف الخدمات بالسطح .

الارتفاع الكلي للمبني : ارتفاع أعلى نقطة في المبني مقاسا من منسوب الرصيف أمام منتصف واجهة المبني .

الارتداد الأمامي : المسافة التي يرتد بها خط البناء عن خط التنظيم أو حد الطريق أو حد الملكية .

الارتداد الجانبي : المسافة التي يرتد بها خط البناء عن حد الملكية من الناحية الجانبية .

الارتداد الخلفي : المسافة التي يرتد بها خط البناء عن حد الملكية من الناحية الخلفية .

الوحدة السكنية : المكان الذي يوفر للإنسان الإقامة واحتياجات الحياة الأساسية وتشتمل علي حمام ومطبخ وغرفة سكنية واحدة علي الأقل .

الغرفة السكنية : الغرفة التي تكون معه للمعيشة والإقامة فيما عدا صالات وطرق التوزيع ، وتعتبر الصالة الرئيسية والتي تستخدم كصالة معيشة في حكم الغرفة المعدة للسكن .

مرافق البناء : مساحة غير مهيأة للمعيشة أو الإقامة مثل المطبخ ودورات المياه وصلات وطرق التوزيع وأماكن الغسيل أو التخزين .

مرافق الخدمات بالسطح : المرافق التي تخدم المبني كحيز المصاعد أو آبار السلام أو خزانات المياه أو أجهزة المضخات والكهرباء ومعدات التكييف المركزي وما إلي ذلك .

دورة المياه : المكان الذي يحتوي علي مرحاض وحوض لغسيل الأيدي .

الحمام : المكان الذي يحتوي علي حوض لغسيل الأيدي ومرحاض ووعاء للاستحمام (حوض حمام أو حوض قدم) .

المطبخ : المكان المخصص لإعداد وطهي الطعام وبه حوض للغسيل .

الفناء : فراغ متصل من أعلاه بالفضاء الخارجي ويخصص لتهوية وإنارة غرف ومرافق البناء ويمتد من أسفله إلي أعلاه دون أي عائق بخلاف البروزات المسموح بها عليه .

الفناء الخارجي : فراغ متصل من أعلاه بالفضاء الخارجي وأحد جوانبه علي الأقل علي حد الطريق .

الفناء الداخلي : فراغ متصل من أعلاه بالفضاء الخارجي ومحاط بالحوائط من جميع الجهات أو بعضها .

الفناء المشترك : فراغ يدخل ضمن أكثر من ملكية .

الفناء الخدمي : فراغ الهدف منه توفير الإضاءة الطبيعية والتهوية لمرافق المبني ، مثل فراغ السلم والحمامات والمطابخ .

الفناء السكني : فراغ الهدف منه توفير الإضاءة الطبيعية والتهوية لبعض غرف المبني ، مثل الغرف وصلات المعيشة .

منور الجيب : فراغ متصل من أعلاه بالفضاء الخارجي والفناء أو الطريق من أحد جوانبه وتفتح عليه فتحات التهوية والإضاءة للغرف ومرافق البناء التي لا ينيسر اتصالها مباشرة بالفناء أو الطريق .

الشرقة المكشوفة (البلكون) : بروز لأرضيه أي دور محاط بحاجز لا يتجاوز ارتفاعه قمة الشخص بحيث يسمح بالإطلال علي الفضاء الخارجي .

البرج : بروز لأرضية أي دور علوي مسقوف محاط بحوائط بكامل ارتفاع الدور .

دروة السطح : السور العلوي الذي يتم بناؤه أعلى سقف الدور الأخير للمبني .

السور : السياج المحدد لحدود قطعة أرض ، وتكون مادة إنشائه من المبانى أو الخرسانة أو أية مادة إنشائية أخرى .

التشطيبات الخارجية : تغطية واجهات المباني القائمة سواء المطلة علي الطريق العام أو غير المطلة عليه بالبياض بأنواعه المختلفة أو التكريسات المختلفة ، وكذلك أعمال الحليات أو الكرائيش والدهانات .

الكورنيش : أي عنصر زخرفي يبرز عن الحائط الخارجي .

بيان صلاحية الموقع من الناحية التخطيطية والبنائية :

بيان تصدره الجهة الإدارية المختصة لتحديد الاشتراطات التخطيطية والبنائية الخاصة بالموقع وتحديد نوعيه الاستخدام .
شهادة صلاحية الأعمال للترخيص :

شهادة يصدرها المهندس أو المكتب الهندسي المصمم وتعتمد من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وتفيد بان جميع الرسومات والمستندات الخاصة بأعمال الترخيص صالحة للترخيص ومطابقة لأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩ .

شهادة صلاحية المبني للاشغال :

شهادة يصدرها المهندس أو المكتب الهندسي المشرف علي التنفيذ وتعتمد من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم تفيد أن تنفيذ المبني تم طبقا للترخيص وطبقا للكودات المنظمة والأصول الفنية ولأحكام قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩ .

المبني السكني :

المبني الذي يقتصر علي الاستعمال السكني ويتكون من طابق أو أكثر ويضم وحدة سكنية أو أكثر وله مدخل مستقل .

شروط الحجز :

البند (١) :-

- يتم سداد جدية الحجز مبلغ وقدره مبلغ ٣٥٠.٠٠٠ جنيه " ثلاثمائة وخمسون الف جنيه" لقطعة الأرض وتسلم الاستمارة بعد استكمال بياناتها ويرفق بها صورة بطاقة الرقم القومي باي فرع من فروع بنك التعمير والإسكان.

البند (٢) :-

- يشترط في المتقدم لحجز قطعة الأرض ان يكون شخصا طبيعيا (مواطن مصري الجنسية) ولا يحق أن يكون المتقدم شخصا معنويا (شركه أو مؤسسه) وبشرط الا يقل عمره عن ٢١ عاما وقت بدء الحجز.
- لا يحق للأسرة الواحدة (الزوج- الزوجة - والأولاد القصر) التقدم لحجز أكثر من قطعة أرض واحدة في المدن المعطن عنها.
- الا يكون قد سبق تخصيص قطعة أرض له أو لأحد أفراد أسرته (الزوج - الزوجة - والأولاد القصر) بأي من المدن الجديدة سواء كانت في حيازته أو تنازل عنها للغير بالسابقة.
- ألا يكون قد سبق تخصيص وحده سكنيه ضمن مشروع الإسكان الاجتماعي للمتقدم أو لأسرته (الزوج - الزوجة - الأولاد القصر) أو آلت لأي منهم سواء كانت في حيازته أو تنازل عنها للغير .

البند (٣) :-

- سيتم عمل الآتي لكل مسلسل منطقة علي حدة:
- دراسة استثمارات الحجز المقدمة لتحديد الاستثمارات المستوفاة للشروط .
- سيتم تحديد عدد استثمارات الحجز التي تحتوي علي أعلى نسب سداد مقدم بحيث تكون متساوية لعدد قطع الأراضي المطروحة في ذات مسلسل المنطقة واستبعاد استثمارات الحجز التي تحتوي علي نسب سداد أقل .
- سيتم الإعلان عن موعد ومكان إجراء القرعة لكل مدينة متضمناً الحد الأدنى لأعلي نسب سداد مقدم لكل مسلسل منطقة .
- في حالة وجود تكرار لاستثمارات الحد الأدنى يتبع الإجراء الموضح بأستماره الحجز .

البند (٤) :-

- ملء استمارة الحجز والتوقيع عليها بمثابية موافقة نهائية على الآتي :-
- قبول الحاجز الدخول في القرعة العلنية لتحديد الفائزين من المتقدمين باستثمارات الحجز التي تحتوي علي أعلى نسب سداد مقدم في ذات مسلسل المنطقة (بشرط الا تقل عن ٥٠% من قيمة الأرض) في ضوء عدد الأراضي المطروحة واستبعاد الحاجزين الذين تقدموا بالعروض التي تحتوي علي نسب سداد أقل.
- كافة توقيعات البناء والسداد المحددة بالإعلان وكراسة شروط الطرح .
- إلغاء التخصيص وسحب الأرض لحوزة الجهاز المختص في حالة الإخلال بالتوقيعات المحددة للبناء والواردة بالبند رقم "٨" من الشروط العامة ، مع عدم التعويض عن أي أعمال تكون قد تمت على الأرض ودون الحاجة إلي إنذار أو إخطار أو استصدار حكم قضائي.

البند (٥) :-

- تسرى أحكام القانون ٥٩ لسنة ١٩٧٩ بشأن إنشاء هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة واللائحة العقارية المعمول بها بالهيئة والأجهزة التابعة لها وتعديلاتها والقانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ بشأن قانون البناء ولائحته التنفيذية وكافة القرارات واللوائح الصادرة من الهيئة في هذا الشأن مكتملة ومتممة فيما لم يرد النص عليه في كراسة الشروط.

الإشتراطات العامة :

- البند (١) : يعتبر الإعلان وكراسة الشروط جزءاً لا يتجزأ من عقد البيع ومكملان لأحكامه ويجب على الطرف الثاني وعلى خلفائه ومستأجريه تنفيذ واحترام هذه الإشرطاطات بالتضامن فيما بينهم.
- البند (٢) : لا يجوز للطرف الثاني تقسيم أو تجزئة قطعة الأرض موضوع هذا العقد نهائياً. وفي حالة المخالفة يتم إلغاء التخصيص وسحب الأرض لحوزة الجهاز المختص دون الحاجة إلى إنذار أو تنبيه أو استصدار حكم قضائي.
- ولا يجوز التنازل عن قطعة الأرض أو التصرف فيها بأي صورة من صور التصرفات الأخرى إلا بعد الحصول على موافقة كتابية مسبقة من الجهاز وسداد المصاريف الإدارية المقررة وفقاً للائحة العقارية المعمول بها بالهيئة وأجهزتها وتعديلاتها وشريطه سداد كامل الثمن المحدد لقطعة الأرض والانتهاؤ من تنفيذ دور سكنى به وحدة صالحه للسكن " على الأقل " والسور وتشطيب الواجهة وأن يكون مطابقاً للترخيص الصادر لقطعة الأرض .
- البند (٣) : يحظر استعمال البناء الذي يقام على قطعة الأرض موضوع الطرح إلا لغرض السكن ، وفي حالة المخالفة يتم فسخ التعاقد وتطبيق قواعد الإلغاء .
- لا يجوز استعمال أو استغلال قطعة الأرض قبل إنشاء المبنى لأي غرض آخر مثل تشوين وتخزين أى مواد مهما كانت أو استعمالها كحظائر للحيوانات أو جراج أو أى استعمال يتسبب عنه إقلاق لراحة السكان أو الأضرار بالصحة العامة ويهدد الأمن ، وفي حالة المخالفة يكون للجهاز الحق فى إلغاء التخصيص وسحب قطعة الأرض بعد إزالة المخالفة بمصاريف على عاتق الطرف الثاني.
- البند (٤) : على الطرف الثاني وحده أو وكيله الرسمي أو خلفه العام القيام بكافة الإجراءات لدى الجهات أو الإدارات المختصة للحصول على التراخيص والتصاريح اللازمة لإقامة المبنى وتوصيله بالمرافق العامة طبقاً للاستعمال المخصص له قطعة الأرض كما هو مشار إليه فى المادة السابقة وطبقاً لما ورد بقانون البناء رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩ .
- البند (٥) : يحظر على الطرف الثاني وعلى خلفائه أو مستأجريه استعمال قطعة الأرض موضوع هذا العقد كمكان للدعاية أو الإعلان بأى شكل كان أو إنشاء أية أعمال عليها لهذا الغرض ، وفي حالة المخالفة يكون للجهاز الحق فى إلغاء التخصيص وسحب قطعة الأرض وإزالة المخالفة بمصاريف على عاتق الطرف الثاني .
- البند (٦) : يلتزم الطرف الثاني بتوفير أماكن انتظار سيارات طبقاً للمعدلات وقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩ .
- كما يلتزم الطرف الثاني بإقامة الأسوار على حدود قطعة الأرض طبقاً للإشترطاطات البنائية.
- البند (٧) : يلتزم الطرف الثاني بألوان واجهات المبنى طبقاً لمخططات ألوان المباني المحددة لكل مدينة .
- البند (٨) : المهلة المحددة لاستخراج التراخيص اللازمة للبناء وتنفيذ كامل أعمال البناء ثلاث سنوات من تاريخ الاستلام .
- البند (٩) : للجهاز الحق فى الامتناع عن إعطاء رخصة البناء أو تعديلها للطرف الثاني وذلك فى الحالات الآتية :-
- إذا كان النشاط مخالفاً لما جاء بكراسة الإشرطاطات أو القوانين العامة.
- إذا كان التصميم المعماري أو واجهات البناء تخالف من حيث التصميم أو مواد البناء المستعملة أو ألوان اليباض ولا تتفق مع الأصول الفنية أو جمال و تنسيق المنطقة.
- على الجهاز فى جميع الأحوال ان يخطر صاحب الشأن بالملاحظات او التعديلات المطلوبة ، وفى حالة عدم الموافقة يتعين تقديم رسومات أخرى معدله وذلك طبقاً للإجراءات المحددة بقانون البناء الموحد رقم (١١٩) لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩ ويكون ذلك خلال المدة المحددة لتقديم تراخيص البناء وتنفيذ كامل أعمال البناء .
- البند (١٠) : يحظر إقامة مباني أو منشآت أو بروزات على قطعة الأرض موضوع هذا العقد فى مناطق الردود المبينة بمحضر استلام الأرض والتي يلزم تركها حرة بكامل الارتفاع حتى أعلى منسوب البناء ، ويستثنى من ذلك البروزات فوق الفتحات على ألا يزيد بروزها عن ٢٥ سم (خمسة وعشرون سنتيمتر) ، كما يستثنى من ذلك أيضاً كل ما يرد له نص خاص فى الإشرطاطات الخاصة بالمنطقة التي تقع بها الأرض ويسمح بالبروزات فوق منطقة الارتدادات بالواجهات المطلة على الشوارع وممرات المشاة أو الحدائق وطبقاً للإشرطاطات البنائية الخاصة بقطعة الأرض وطبقاً لقانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩ وبما لا يزيد عن ١٠% من المساحة المسموح بالبناء عليها.
- البند (١١) : لمهندس الجهاز الحق فى مراقبة أعمال البناء أثناء تنفيذها للتأكد من تنفيذ الإشرطاطات الموضحة بكراسة الشروط لمطابقة ما يقام منها طبقاً للرسومات المعتمدة وعلى أصحاب الشأن ووكلائهم تسهيل مأمورية مهندسي الجهاز بالسماح لهم بالدخول فى أى وقت من الأوقات الى مكان العمل للمعاينة ويتحمل الطرف الثاني المسؤولية فى حالة مخالفته للإشرطاطات والرسومات المعتمدة.
- البند (١٢) : للجهاز الحق فى طلب إيقاف الأعمال التي تقام مخالفه لهذه الإشرطاطات، أو فى حالة عدم مطابقتها للرسومات المعتمدة من الجهاز.
- البند (١٣) : فى حالة مخالفة الطرف الثاني أو خلفائه لى من القيود أو المواد المنصوص عليها بهذه الكراسة يكون للجهاز الحق فى إلغاء التخصيص وسحب قطعة الأرض بعد إزالة المخالفة بالطريق الإداري بمصاريف على عاتق الطرف الثاني .
- البند (١٤) : تعتبر أحكام القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة واللجنة العقارية وتعديلاتها وكذا كافة القرارات والشروط العامة وشروط البناء ، خاصة فيما يتعلق فيها بالأبنية التي تتم إقامتها فى المجتمعات العمرانية الجديدة وأية تعديلات لها وقانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٩ مكملًا ومتمماً للإشرطاطات الواردة بهذه الكراسة فيما لم يرد به نصاً لها.
- البند (١٥) : متوافر نماذج معمارية بكافة الرسومات التنفيذية اللازمة لاستصدار التراخيص بحيث يمكن الحصول على تراخيص البناء فور استلام قطعة الأرض فى حال اختيار نموذج من هذه النماذج.

الشروط العقارية :-

البند (١) :-

- يتم تسليم الأرض لصاحب الشأن أو وكيله فى الموعد المحدد للاستلام (طبقاً للموعد المحدد بإخطار الجهاز للعميل) ، 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 فى الموعد المحدد بالفقرة السابقة فإن ذلك يعد عدولاً عن التخصيص وتطبق قواعد إلغاء التخصيص دون حاجة الي إنذار أو إخطار او استصدار حكم قضائي .

البند (٢) :-

- (أ) فى حالة إلغاء التخصيص قبل استلام الأرض : يتم خصم (١% مصاريف إداريه + ٠,٥% مجلس أمناء المدينة) من إجمالي ثمن الأرض.
- (ب) فى حالة إلغاء التخصيص بعد استلام الأرض : يتم خصم مقابل إشغال للأرض بواقع ٠,٥% من إجمالي ثمن الأرض (سنويًا) من تاريخ الاستلام وحتى تاريخ الاسترداد بالإضافة الى الخصم الوارد بالبند السابق (٢/أ).

البند (٣) :-

يشترط للتنازل للغير عن قطع الأراضى السكنيه المطروحة بهذه القرعة 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 فى حالة الموافقة وفقاً لائحة العقارية المعمول بها فى الهيئة وأجهزتها وتعديلاتها.
- أن يتم سداد كامل الثمن المحدد لقطعة الأرض
- الانتهاء من تنفيذ دور سكنى به وحدة صالحه للسكن " على الأقل " والسور وتشطيب الواجهة وأن يكون مطابق للترخيص الصادر لقطعة الأرض .
- أن يحل المتنازل إليه محل المتنازل فى كافة الالتزامات الواردة بهذه الكراسة .

البند (٤) :-

- جميع المخاطبات الصادرة من جهاز المدينة لصاحب الشأن تكون نافذة لأثارها قانونا طالما كانت مرسله على عنوان صاحب الشأن المدون باستمارة بيانات حجز قطعة الأرض وفي حالة تغيير العنوان يلتزم صاحب الشأن بإخطار جهاز المدينة وفي حالة عدم إخطار صاحب الشأن الجهاز المختص بتغيير عنوانه تكون كافة الإخطارات والمراسلات على العنوان الثابت باستمارة الحجز صحيحة ومنتجة لأثارها القانونية.

الشروط المالية:-

البند (١) :-

- تتم القرعة يدوية وعلنية بين السادة الحاجزين المتقدمين بعرض سداد أعلى مقدم (بشرط الا يقل عن ٥٠% من القيمة الإجمالية) في ضوء عدد قطع الأراضي المطروحة واستبعاد الحاجزين التي تحتوي عروضهم علي نسب سداد أقل وسيتم الإعلان عن مكان وموعد إجراء القرعة لكل مدينة لاحقاً وبحضور مسئولي جهاز المدينة والجهات المعنية والرقابية وبنك التعمير والإسكان ومن يرغب من المواطنين المتقدمين للحجز.

البند (٢) :-

- يتم رد مقدم الحجز للسادة المتقدمين الذين لم يفوزا في القرعة ، ولم يقع عليهم الاختيار بعد إعلان نتيجة القرعة العلنية - مضافا إليها الفوائد المقررة من خلال بنك التعمير والإسكان .

البند (٣) :-

- يسدد مبلغ ٣٥٠.٠٠٠ جنية " ثلاثمائة وخمسون الف جنية" لقطعة الأرض وفي حالة رسو القرعة يستكمل سداد أعلى نسبة مقدم من إجمالي ثمن الأرض (بشرط الا تقل عن ٥٠% من قيمة الأرض) والواردة باستمارة الحجز نقدا أو بشيك معتمد (مقبول الدفع أو مصرفي) بالإضافة إلى (١% مصاريف إدارية + ٠,٥% مجلس أمناء المدينة) من إجمالي ثمن الأرض وذلك خلال شهرين من تاريخ إجراء القرعة العلنية.

- في حالة عدم السداد خلال شهرين من تاريخ إجراء القرعة يتم إلغاء الحجز نهائيا ويخصم منه ١% مصاريف إدارية + ٠,٥% مجلس أمناء المدينة .

- سداد باقي القيمة بالكامل عند استلام الأرض (طبقا للموعد المحدد بإخطار الجهاز للعميل) ويحرر شيك بنكي بباقي قيمة الأرض باسم جهاز المدينة لحين الاستلام وفي حالة عدم السداد باقي قيمة الأرض تتخذ إجراءات إلغاء التخصيص وسحب قطعة الأرض لحوزة جهاز المدينة دون الحاجة الى إنذار او إخطار او استصدار حكم قضائي ، مع عدم الإخلال بما ورد بالبند (٢) من الشروط العقارية.

قواعد إلغاء التخصيص

تتخذ إجراءات إلغاء التخصيص وسحب قطعة الأرض في الحالات الآتية طبقاً للقواعد المعمول بها باللائحة العقارية:-

البند (١) :-

- في حالة اكتشاف أو ظهور أية مخالفات لشروط الحجز أو أي بند من البنود الواردة بهذه الكراسة وذلك دون حاجة إلي تنبيه أو إنذار أو استصدار حكم قضائي.

البند (٢) :-

- بناءً على طلب صاحب الشأن .

البند (٣) :-

- عدم قيام الطرف الثاني باستكمال سداد أعلي نسبة مقدم من إجمالي ثمن الأرض بالإضافة الى ١% مصاريف إدارية و ٥,٠% مجلس أمناء المدينة من إجمالي ثمن الأرض خلال شهرين من تاريخ القرعة العلنية.

- عدم سداد باقي قيمة الأرض عند استلام الأرض (طبقاً للموعد المحدد باخطار الجهاز للعميل)

البند (٤) :-

عدم الإلتزام بالتوقيتات المحددة لاستلام الأرض والبناء كالتالي :-

- استلام الأرض خلال الفترة المحددة بإخطار التخصيص .

- الانتهاء من استخراج تراخيص البناء والتنفيذ خلال ٣ سنوات من تاريخ الاستلام.

البند (٥) :-

- 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 (٦) :-

- تغيير الغرض المخصص من أجله الأرض أو العقار ، دون الحصول على موافقة من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

استمارة بيانات لحجز قطعة ارض سكنيه بمدينة القاهرة الجديدة

بيانات تملأ بمعرفة الحاجز :

الاسم :

رقم البطاقة (رقم قومي) : تليفون المحمول :

تليفون العمل : تليفون المنزل :

مسلسل المنطقة : اسم المنطقة :

نسبة سداد المقدم : %

أتعهد بالالتزام بكل الشروط الواردة بالإعلان وكراسة الشروط – وأتعهد بقبول الخصم لاي مديونية ماليه مستحقه لجهاز المدينة .

توقيع الحاجز :

الاسم :

التوقيع :

سيتم الآتي لكل مسلسل منطقة علي حدة:

- دراسة استمارات الحجز المقدمة لتحديد الاستثمارات المستوفاة للشروط.
- سيتم تحديد عدد استمارات الحجز التي تحتوي علي نسب سداد مقدم بحيث تكون متساوية لعدد قطع الأراضي المطروحة في ذات مسلسل المنطقة واستبعاد استمارات الحجز التي تحتوي علي نسب سداد أقل.
- سيتم الإعلان عن موعد ومكان إجراء القرعة لكل مدينة متضمناً الحد الأدنى لأعلي نسب سداد مقدم لكل مسلسل منطقة.
- وفي حالة وجود تكرار للحد الأدنى سيتم إجراء القرعة علي مرحلتين كالآتي :
أولاً: إجراء القرعة بين الاستثمارات التي تحتوي علي نسب مقدم أعلى من الحد الأدنى .
ثانياً: بعد الإنتهاء من إجراء القرعة بين الحاجزين للبند أولاً وتخصيص قطعة أرض لكل منهم يتم إجراء قرعة بين استمارات الحد الأدنى لتحديد الفائز منهم.

بيانات تملأ بمعرفة الموظف المختص :

رقم الاستمارة ()

إجمالي قيمة جدية الحجز : جنيه

توقيع الموظف المختص : / / / ٢٠١٧