



وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية
هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة



**كراسة شروط المصريين بالخارج
(وحدات سكنية)
الطرح العاشر طبقاً للائحة العقارية**

www.nuca.gov.eg

الشروط العامة للمشروع

- يتم تحديد سعر المتر المربع بالجنيه المصرى علي ان يتم السداد بالعملة الأجنبية (الدولار).
- 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 على أن يتضمن التحويل البنكي كود حجز واحد فقط (للحاجز نفسه) لحجز وحدة سكنية واحدة وفى حال وصول التحويل به أكثر من كود حجز سيتم تسجيل كامل المبلغ المرسل على أول كود حجز بالتحويل .
- السماح للحاجز بحجز أكثر من وحدة سكنية وفي حال التزامه الشديد سيتم النظر في البدء بتخصيص وحدة واحدة لكل حاجز , ومن ثم تسجيل باقى التحويلات لمن لديه أكثر من تحويل وذلك طبقاً لأولوية وصل التحويلات بتقرير البنك المركزى المصرى.
- أولوية الحجز لأسبقية وصول التحويل لكامل مبلغ الدفعة المقدمة .
- السماح للسادة المحولين خلال الفترة السابقة بمبالغ كاملة ولم يتم الاستفادة بها والحجز بالمراحل السابقة وحتى تاريخ الطرح ، إمكانية الحجز وذلك من خلال تحويل مبلغ وقدره ١٠٠٠ دولار أو تحويل مبلغ لإستكمال قيمة الدفعة المقدمة وسيتم إضافة المبلغ بأولوية وصول التحويل لمبلغ ١٠٠٠ دولار أو الإستكمال وشريطة أن يكون الإستكمال لحجز (وحدة سكنية واحدة فقط) للمبلغ الواحد.
- لا يسمح بالاستفادة بأية مبالغ زائدة من حجوزات مؤكدة سابقة بالمراحل السابقة.
- 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.
- فتح باب التحويلات اعتباراً من ٢٠٢٤/٥/٨ ولمدة ١٥ يوم عمل .
- يبدأ التخصيص بعد إقفال باب الحجز بـ ٢٠ يوم.
- عدم السماح بتقسيم التحويل السابق إرساله خلال الفترة السابقة والمتضمن كود حجز واحد لأكثر من كود حجز.
- عدم السماح بتعديل أى حجز بعد تأكيده على الموقع .
- عدم قبول طلبات إلغاء الحجز الذى تم تأكيده خلال الفترة السابقة والاستفادة بالمبلغ فى إجراء حجز ضمن الوحدات السكنية المضافة حديثاً بالموقع.
- عدم السماح بتحويل المبالغ المحولة من أحد الحاجزين إلى حاجز آخر ، أو ضم مبالغ زائدة عن الدفعة المقدمة من تحويل لإدراجه بتحويل آخر إلا بعد الانتهاء من التخصيص في حالة إذا كانت هناك وحدات متبقية.
- لن يتم النظر للتحويلات التي ترد بعد الفترة المحددة لإستقبال التحويلات إلا بعد الإنتهاء من تسجيل جميع التحويلات وفى حال تبقى وحدات سكنية.
- يتم سداد مصاريف التعاقد المقررة وفقاً للقواعد وكذا مصاريف المرافق الخاصة بالوحدة السكنية (عداد غاز - عداد كهرباء - عداد مياه-الخ) عند التعاقد.

الإشتراطات العقارية للوحدات السكنية (مشروع مدينتي - مشروع جنبه السكني)

(مشروع دار مصر - مشروع سكن مصر)

تطبيق الشروط العامة للمشروع .

- التخصيص شخصي ولا يجوز التنازل أو التصرف في الوحدة بأي نوع من أنواع التصرفات سواء الناقل أو المقيدة للملكية إلا بموافقة كتابية من الهيئة وبشروط سداد كافة المستحقات حتى تاريخ طلب التنازل بالإضافة إلى المصاريف المقررة وإستكمال الإجراءات بما تقضى به المادة (٢٢ ، ٢٩) من اللائحة العقارية بالهيئة .
- الوحدات 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 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 تطبق قواعد إلغاء التخصيص وفقاً لللائحة العقارية المعمول بها بالهيئة وأجهزتها.

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 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 لللائحة العقارية المعمول بها في الهيئة وأجهزتها وتعديلاتها.
- أن يتم سداد كافة المستحقات حتى تاريخ طلب التنازل .
- 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 (مشروع مدينتى - مشروع جنه السكنى)

(مشروع دار مصر – مشروع سكن مصر)

تتخذ إجراءات إلغاء التخصيص وسحب الوحدة فى 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 فى 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

أسلوب السداد (مشروع جنبه السكني – مشروع دار مصر – مشروع سكن مصر)

البديل الأول :-

- يتم تحديد قيمة الوحدة السكنية بالجنية المصرى وسداد الدفعة المقدمة ٣٠ % من قيمة الوحدة شامل التميز بالدولار الأمريكى ويتم سداد باقى ثمن الوحدة على (٣-٥-٧) أقساط سنوية متساوية محملة بالفوائد البنكية (تعادل الفائدة المعلنة من البنك المركزى المصرى وقت الطرح بالاضافه الى ١٪ لصالح وزاره الماليه و ٥,٠ ٪ مصاريف اداريه يوم إستحقاق القسط على الرصيد المدين) على أن يتم السداد بالمعادل للدولار لكل من القسط وفائدته بسعر يوم إستحقاق القسط .
- فى حاله التأخير عن سداد اى قسط عن ميعاد الاستحقاق يتم احتساب غرامه تأخير تعادل فائده البنك المركزى الساريه وقت السداد.

البديل الثانى:-

- يتم تحديد قيمة الوحدة السكنية بالدولار الأمريكى وسداد الدفعة المقدمة ٣٠ ٪ من قيمة الوحدة شامل التميز بالدولار الأمريكى ويتم سداد باقى ثمن الوحدة على (٣-٥-٧) أقساط سنوية متساوية محملة بالفوائد البنكية بسعر فائدة الشهادات الدولارية بالبنوك الحكومية وقت الطرح على الرصيد المدين.
- فى حاله التأخير عن سداد اى قسط عن ميعاد الاستحقاق يتم احتساب غرامه تأخير تعادل فائدة الشهادات الدولارية بالبنوك الحكومية وقت السداد.

- فى حاله رغبه العميل لسداد باقى ثمن الوحدة او جزء من ثمن الوحدة على ان لا يقل الجزء المسدد عن قيمه القسط اللاحق (سداد معجل) يتم حساب عائد الاستثمار على الرصيد المدين وحتى تاريخ السداد وذلك وفقا للقواعد والضوابط الماليه مع الالتزام بمعدل الفائدة الوارد ببدائل السداد السابقه
- يستحق القسط الأول بعد سنة من تاريخ الإستلام .
- يلتزم المشتري بسداد وديعة صيانة بواقع ٨٪ تسدد مع الدفعة المقدمة على أن تتولى الهيئة المصرف من العائد الخاص بالوديعة من خلال شركة تتولى إدارة وصيانة ونظافة وأمن المشروع الواقع فى نطاق الوحدة ولحين إنشاء إتحاد شاغلين ، كما يلتزم المشتري بسداد أى فروق سنوياً.
- 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 والتزام المخصص له الوحدة بسداد فرق تكاليف الصيانة الزائدة عن عائد الوديعة بجهاز المدينة المختص .
- الإلتزام بتطبيق أحكام اللانحة العقارية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

أسلوب السداد (مشروع مدينتي) :-

البديل الأول :-

- يتم تحديد قيمة الوحدة السكنية بالجنية المصرى وسداد الدفعة المقدمة ٢٠ % من قيمة الوحدة شامل التميز بالدولار الأمريكى ويتم سداد ١٠ % بالإضافة إلى وديعة الصيانة المقررة عند الإستلام بالإضافة إلى ١ % لصالح وزاره الماليه و ٠,٥ % مصاريف اداريه ويتم سداد باقى ثمن الوحدة على (٣-٥-٧) أقساط سنوية متساوية محملة بالفوائد البنكية (تعادل الفائدة المعلنة من البنك المركزى المصرى وقت الطرح بالإضافة إلى ١ % لصالح وزاره الماليه و ٠,٥ % مصاريف اداريه يوم إستحقاق القسط على الرصيد المدين) على أن يتم السداد بالمعادل للدولار لكل من القسط وفائدته بسعر يوم إستحقاق القسط .
- فى حاله التأخير عن سداد اى قسط عن ميعاد الاستحقاق يتم احتساب غرامه تأخير تعادل فائده البنك المركزى الساريه وقت السداد.

البديل الثانى:-

- يتم تحديد قيمة الوحدة السكنية بالدولار الأمريكى وسداد الدفعة المقدمة ٢٠ % من قيمة الوحدة شامل التميز بالدولار الأمريكى ويتم سداد ١٠ % بالإضافة إلى وديعة الصيانة المقررة عند الإستلام بالإضافة إلى ١ % لصالح وزاره الماليه و ٠,٥ % مصاريف اداريه ويتم سداد باقى ثمن الوحدة على (٣-٥-٧) أقساط سنوية متساوية محملة بالفوائد البنكية بسعر فائدة الشهادات الدولارية بالبنوك الحكومية وقت الطرح على الرصيد المدين.
- فى حاله التأخير عن سداد اى قسط عن ميعاد الاستحقاق يتم احتساب غرامه تأخير تعادل فائدة الشهادات الدولارية بالبنوك الحكومية وقت السداد.

- فى حاله رغبه العميل لسداد باقى ثمن الوحدة او جزء من ثمن الوحدة على ان لا يقل الجزء المسدد عن قيمه القسط اللاحق (سداد معجل) يتم حساب عائد الاستثمار على الرصيد المدين وحتى تاريخ السداد وذلك وفقا للقواعد والضوابط الماليه مع الالتزام بمعدل الفائدة الوارد ببدائل السداد السابقه.
- يلتزم المشتري بنظام الصيانة الذي تقوم به الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني والتي تتولى إدارة وصيانة ونظافة وأمن المشروع الواقع في نطاق الوحدة المشتراة ويلتزم بسداد مبلغ الوديعة المحددة للمصرف من عاندها على 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 أدنى مسئولية علي هيئة المجتمعات العمرانية .
- قيمة الوحدة لاتشمل مصاريف الصيانة أو إشتراك النادى.
- يستحق القسط الأول بعد سنة من تاريخ الإستلام .
- الإلتزام بتطبيق أحكام اللانحة العقارية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .