



وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية  
الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان

كراسة الشروط والاقراءات

الخاصة بحجز الوحدات السكنية الاستثمارية

**بمشروع  
لؤلؤة أكتوبر**

**٧٢ وحدة سكنية / تسليم يوليو 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- 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 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 (٧٢) وحدة سكنية استثمارية تسليم يوليو ٢٠٢٤ وذلك ضمن وحدات مشروع " لؤلؤة أكتوبر " .

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 العقاري .

حفظ الله مصر .... وشعبها العظيم

وتحيا مصر حرة أبيه بسواعد أبنائها المخلصين ....

مع تحيات

الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان

## الإشتراطات العامة

١. يتم فتح باب شراء كراسات الشروط للوحدات المعلن عنها إعتباراً من يوم الاثنين الموافق ٢٠٢٣/٦/١٢ حتى يوم الثلاثاء الموافق ٢٠٢٣/٦/٢٧ .
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. 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 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.
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 جنية + ١٪ مصروفات إدارية.
٨. فى حالة استرداد المبالغ المالية المسددة لأى سبب يتم تقديم خطاب برقم الحساب البنكي الخاص بالعميل شخصيا والذى 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

١. المساحات المتاحة بالمشروع ( ١١٠ م<sup>٢</sup> - ١٣٠ م<sup>٢</sup> ) .
٢. يضاف عليها مسطح ٢٥ م<sup>٢</sup> حصة في الجراج .
٣. الوحدات مساحة ١١٠ م<sup>٢</sup> بالدور الأرضى فقط .

### ثانياً : المستندات المطلوبة

١. ملية الاقرار الخاص بالاطلاع على الشروط المالية وكافة البيانات الواردة بالكراسة مع تحديد المساحة المطلوب حجزها ( ١١٠ م<sup>٢</sup> ، ١٣٠ م<sup>٢</sup> ) .
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 ٢٠٢٣ /٧/٣١ حتى يوم الخميس الموافق ٢٠٢٣ /٨/١٠ .
٢. يتم سداد جدية دخول القرعة طبقاً للمساحة المطلوبة - ويتم إرفاق صور إيصال السداد بمستندات الحجز .
٣. يتم الإعلان عن المستبعدين يوم الثلاثاء الموافق ٢٠٢٣ /٨/٢٩ .

#### رابعاً : موعد ومكان إجراء القرعة

يتم إجراء القرعة فى الساعة ١٢ظهرا يوم الاثنين الموافق ٢٠٢٣/٩/١١  
بنادى العلميين أمام مبنى الهيئة الرئيسى ٣ ش سمير عبدالرؤوف امتداد مكرم  
عبيد - مدينة نصر .

#### خامساً : إجراءات القرعة

١. يتم استقبال السادة المتقدمين للقرعة اعتبارا من الساعة ١٠ صباحا.
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 (وكيلا 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 طبقا للمساحة المدونة  
بطلب دخول القرعة ويتم الإعلان عن أسماء الفائزين ورقم الوحدة  
والعمارة التى فاز بها كل منهم.
٦. بعد الانتهاء من تخصيص جميع الوحدات السكنية المعروضة بالقرعة العلنية  
يتم إجراء قرعة إضافية لاختيار عدد ٣٠ من المتقدمين ( كقائمة انتظار ) بحيث  
يتم التصعيد منهم فى حالة تقاعس أحد الفائزين بالقرعة عن استكمال إجراءات  
التخصيص أو التخلف عن سداد الأقساط فى المواعيد المقررة.



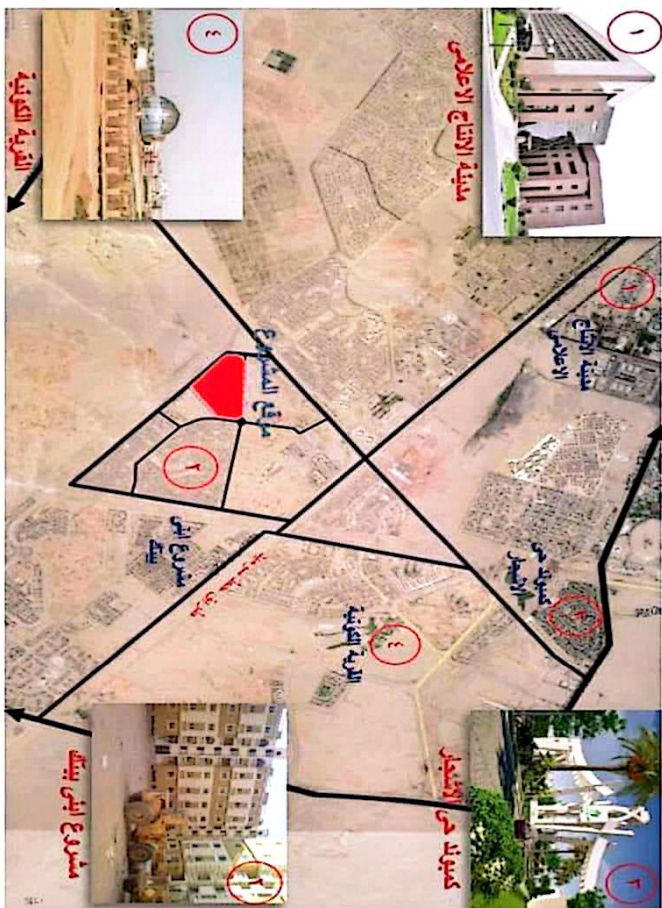
## موقع المشروع



٨



## طرق الوصول لموقع المشروع



## عدد الوحدات وأرقام القطع والعمارات

### بيان عدد الوحدات والمساحات

- عدد ١٢ وحدة بمسطح ١١٠ م<sup>٢</sup> .
- عدد ٦٠ وحدة بمسطح ١٣٠ م<sup>٢</sup> .
- يضاف إليها مسطح ٢٥ م<sup>٢</sup> حصة في الجراج .

### بيان أرقام القطع والعمارات:-

- قطعة رقم (١) عمارات أرقام (٥ ، ٦ ، ٧) .

## مواقع العمارات السكنية المطروحة

### بالمخطط العام للمشروع



## وصف العمارات

نموذج ( A ) :

- ١- بدروم عبارة عن جراج يتسع لعدد ٢٤ سيارة .
- ٢- دور أرضى سكنى به ٤ وحدات سكنية بمساحات ( ١١٠ م<sup>٢</sup> ) .  
يضاف عليها مسطح ٢٥ م<sup>٢</sup> حصة في الجراج .
- ٣- عدد ٥ أدوار متكررة كل دور به عدد ٤ وحدات سكنية جميعها بمساحة ١٣٠ م<sup>٢</sup> .  
يضاف عليها مسطح ٢٥ م<sup>٢</sup> حصة في الجراج .

## 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



نموذج (A)



## تابع المسقط الأفقى للدور المتكرر



# نظام السداد والشروط المالية

## أنظمة السداد

أولاً : ثمن الوحدة في حالة السداد بالكامل  
بعد خصم ٢٠ ٪ من ثمن الوحدة

ثمن الوحدة	مسطح الوحدة + الجراج
١١٨٨٠٠٠	٢م ١٣٥
١٣٦٤٠٠٠	٢م ١٥٥

## ثانياً : نظام السداد بنظام القرعة

### نظام سداد ٤٠ ٪ حتى التعاقد والاستلام

١- سداد المبلغ المتبقى على أقساط لمدة ٥ سنوات

القسط ٤/١ سنوي لمدة ٥ سنوات	اجمالي المقدم	تعاقد واستلام	دفعه تفصيل	جدية هجز	اجمالي لمن الوهدة	مسطح الوهدة+ الجراج
٥٧٠٨٠	٤٧٥٢٠٠	١٧٨٢٠٠	١٧٨٢٠٠	١١٨٨٠٠	١٦١٦٧٨٨	١٣٥
٦٥٧١٤	٥٤٥٦٠٠	٢٠٤٦٠٠	٢٠٤٦٠٠	١٣٦٤٠٠	١٨٥٩٨٧١	١٥٥

٢- سداد المبلغ المتبقى على أقساط لمدة ٧ سنوات

القسط ٤/١ سنوي لمدة ٧ سنوات	اجمالي المقدم	تعاقد واستلام	دفعه تفصيل	جدية هجز	اجمالي الوهدة	مسطح الوهدة+ الجراج
٤٦٨٧٦	٤٧٥٢٠٠	١٧٨٢٠٠	١٧٨٢٠٠	١١٨٨٠٠	١٧٨٧٧٠٦	١٣٥
٥٤٠٠٠	٥٤٥٦٠٠	٢٠٤٦٠٠	٢٠٤٦٠٠	١٣٦٤٠٠	٢٠٥٧٥٨٣	١٥٥

## تابع : نظام السداد بنظام القرعة

نظام سداد ٥٠ % حتى التعاقد والاستلام

٣- سداد المبلغ المتبقى على أقساط لمدة ٥ سنوات

القسط ٤/١ سنوي لمدة ٥ سنوات	اجمالي المقدم	تعاقد واستلام	دفعه تخصيص	جديه حجز	اجمالي الوحدة	مسطح الوحدة+ الجراج
٤٧٣٦٧	٥٩٤٠٠٠	٢٢٧٦٠٠	٢٢٧٦٠٠	١١٨٨٠٠	١٥٤١٣٢١	١٣٥
٥٤٥٦٢	٦٨٢٠٠٠	٢٧٢٨٠٠	٢٧٢٨٠٠	١٣٦٤٠٠	١٧٧٢٢٢٣	١٥٥

٤- سداد المبلغ المتبقى على أقساط لمدة ٧ سنوات

القسط ٤/١ سنوي لمدة ٧ سنوات	اجمالي المقدم	تعاقد واستلام	دفعه تخصيص	جديه حجز	اجمالي الوحدة	مسطح الوحدة+ الجراج
٣٨٨٦١	٥٩٤٠٠٠	٢٢٧٦٠٠	٢٢٧٦٠٠	١١٨٨٠٠	١٦٨٢٠٩٥	١٣٥
٤٤٧٩٨	٦٨٢٠٠٠	٢٧٢٨٠٠	٢٧٢٨٠٠	١٣٦٤٠٠	١٩٣٦٣٢٦	١٥٥

## الشروط المالية

- ١- يضاف إلى ثمن الوحدة ١٪ مصروفات إدارية يتم سدادها مع المبالغ المسددة طبقاً لما هو موضح بالجدول.
- ٢- 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 ميزة الدور والاتجاه مع دفعة التخصيص .
- ٣- يتم سداد نسبة ١٪ من قيمة الوحدة في حالة وجود تميز موقع .
- 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 لاغياً دون الحاجة لاتخاذ أى إجراءات ويخصم مبلغ ٤٠٠٠ جنييه + ١٪ مصروفات إدارية ويتم تخصيص الوحدة لعميل آخر طبقاً للأسيقية بقوائم الانتظار.

## تابع الشروط المالية

- ٧- فى حالة عدم الفوز بالقرعة يتم رد المبالغ المالية المسددة وذلك فى خلال ٣٠ يوم من تاريخ تقديم طلب الاسترداد.
- ٨- من لا يحضر القرعة يستبعد منها ويخصم منه ٢٪ مصروفات إدارية.
- ٩- من يفوز بالقرعة و لا يرغب فى استكمال الإجراءات يخصم منه مبلغ ٤٠٠٠ جنيه + ١٪ مصروفات إدارية.
- ١٠- فى حالة عدم التزام العميل بسداد قسطين متتاليين يحق للهيئة إلغاء التخصيص.
- ١١- فى حالة عدم سداد الأقساط فى المواعيد المحددة يتم تحميل العميل أعباء بنكية من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد.
- ١٢- فى حالة تقدم أحد الفائزين بالقرعة العننية بطلب لاسترداد المبالغ المالية المسددة يتم إلغاء الإجراءات ويخصم مبلغ ٤٠٠٠ جنيه + ١٪ مصروفات إدارية.
- ١٣- فى حالة استرداد المبالغ المالية المسددة لى سبب يتم تقديم خطاب من البنك موضح به رقم حساب بنكي لتحويل المبالغ المستردة عليه.



## إقرار

### بالاطلاع على الشروط المالية

### قرعة لؤلؤة أكتوبر / / ٢٠٢٣

أقر أنا / ..... رقم قومي / .....

بأنى أُرغب في دخول القرعة العلنية للحصول على وحدة سكنية بمشروع لؤلؤة أكتوبر

مساحة : ( ٢٥ ) .

كما أقر أني اطّلت على كافة الشروط المالية الواردة بكراسة الشروط والقرارات واسلوب السداد الخاص بالوحدات الاستثمارية بمشروع لؤلؤة أكتوبر وأقر بالتزامي الكامل بجميع هذه الشروط والالتزامات وأدائي لها طبقاً لمواعيدها المقررة في حالة فوزي بالقرعة العلنية وفي حالة مخالفتي 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