



Housing & Development Bank
بنك التعمير والإسكان



وزارة الإسكان
والمرافق والمجتمعات العمرانية



وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

كراسة الشروط الخاصة بحجز وحدات سكنية

بمشروع دار مصر مرحلة رابعة

بعدد (512) وحدة

بمدن

(العبور-15 مايو-برج العرب الجديدة-دمياط الجديدة)

التخصيص بأسبقية الحجز (online)

علي موقع الحجز الالكتروني ببنك التعمير والإسكان

(www.hdb-reservation.com)

يتم بدء التسجيل علي الموقع الالكتروني

اعتبارًا من يوم الاحد الموافق 2023 /01/15

المحتويات

- مقدمة.
- شروط الحجز والاشتراطات العامة.
- خطوات الحجز على موقع الحجز الالكتروني.
- الشروط المالية.
- الشروط العقارية.
- حالات وقواعد إلغاء التخصيص.
- المساقط الافقية ومواقع الوحدات المتاحة.
- بيانات الوحدات المتاحة والاسعار.

مقدمة

- أنشئت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بمقتضى القانون رقم 59 لسنة 1979 بهدف إقامة مدن ومجتمعات عمرانية جديدة بالأراضي الصحراوية بعيدا عن الرقعة الزراعية وخلخلة التوزيع السكاني خارج حدود وادى النيل والدلتا - وللخروج من الأفق الضيق الذي دأب العمران المصري منذ الازل على التوسع والتمدد داخله - ومنذ بدء انشاءها والهيئة تسعى جاهدة لإقامة هذه التجمعات وفقا لأحدث نظم واسس التخطيط العمراني والطرز المعمارية الحديثة التي تحقق لإنسان الغد المسكن الملائم والبيئة الصحية.
- وفى اطار استراتيجية الدولة التي تهدف الى الارتقاء بمستوى معيشة الشعب المصري وتلبية مطالب مختلف شرائحه في توفير الوحدات السكنية خاصة لمحدودي الدخل ومتوسطي الدخل ضمن المشروعات القومية للإسكان .. قامت وزارة الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية (هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة) بأعداد مشروع الاسكان المتوسط لصالح شريحة متوسطي الدخل بمساحات متعددة تتراوح بين 100 م² الى 150م² ونماذج مختلفة تناسب وضعهم المادي والاجتماعي.
- المشروع بكل مدينة عبارة عن تجمع عمراني متكامل الخدمات يحقق الخصوصية والرفاهية والامن ويتواءم مع المعدات التخطيطية الحديثة حيث تتوافر به المسطحات الخضراء والانشطة الترفيهية والرياضية والتجارية ليواكب المشروعات المميزة بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة، تطرح الهيئة وحدات كاملة التشطيب ضمن محور "دار مصر" بمساحات من 100 حتى 150 م² بعدد (512) وحدة سكنية بمدن (العبور - 15 مايو - برج العرب الجديدة - دمياط الجديدة) ، وبنموذج معماري مميز ومحاطة بسور من السياج الشجري لتحقيق الخصوصية .

شروط الحجز والاشتراطات العامة

1. أن يكون المتقدم للحجز شخصاً طبيعياً مصري الجنسية.
2. لا يقل سن المتقدم عن 21 عام في تاريخ الطرح وان يكون له اهلية التصرف والتعاقد.
3. لا يحق للأسرة (الزوج، الزوجة والأولاد القصر) التقدم لحجز أكثر من وحدة ولم يسبق للمتقدم أو لأحد أفراد أسرته (الزوج والزوجة والأولاد القصر) الحصول على وحدة سكنية أو قطعة أرض ضمن مشروع الإسكان الاجتماعي.
4. تعتبر أحكام القانون رقم (59) لسنة 1979 في شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة واللائحة العقارية للهيئة وتعديلاتها - وكذلك أحكام قانون التمويل العقاري رقم 148 لسنة 2001 ولائحته التنفيذية وقرارات البنك المركزي الصادرة في هذا الخصوص والقانون 119 لسنة 2008 ولائحته التنفيذية مكملة ومتممة للاشتراطات الواردة بهذه الكراسة فيما لم يرد به نص فيها.
5. يعتبر الاعلان وكراسة الشروط جزءاً لا يتجزأ من عقد البيع ومكملان لأحكامه.
6. الوحدات السكنية المعروضة للبيع مخصصة للاستخدام السكني فقط ولا يحق للمشتري أو خلفه العام أو الخاص تغيير الاستخدام المخصص من أجله الوحدة وفي حالة مخالفة ذلك يتم تطبيق اللائحة العقارية للهيئة بهذا الشأن مع فسخ العقد دون تنبيه أو انذار او استصدار حكم قضائي واتخاذ الاجراءات المترتبة على فسخ العقد طبقاً " للقواعد المعمول بها في هذا الشأن حيث أنه تم تحديد اسعار بيع الوحدات للاستخدام السكني فقط".
7. يقر المتقدم للحجز بأنه قد أطلع على كافة الشروط والمواصفات والبيانات والمعلومات ووافق عليها وان تقدمه للحجز بعد سداد مقدم الحجز بمثابة موافقة نهائية على هذه الشروط.
8. يعتبر التقدم على أي من الوحدات السكنية الواردة بتلك الكراسة قرينة قاطعة بالقبول لكافة ما ورد بالكراسة كما يعتبر التقدم قرينة قاطعة بالقيام بالمعاينة والعلم التام بالمواقع محل الطرح.
9. ما لم يرد بشأنه نص خاص في تلك الشروط يخضع للأسس والقواعد المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وكافة القوانين ذات الصلة واللائحة العقارية وتعديلاتها المعمول بها بالهيئة والاجهزة وكذا كافة القرارات والقواعد المتبعة في هذا الشأن دون اعتراض الراسي عليه الوحدة حالياً أو مستقبلاً.
10. بعض وحدات الدور الأرضي قد تشمل على حدائق بمساحات مختلفة وفقاً لما تسفر عنه مخططات تنسيق الموقع وسيتم إتاحة تلك الحدائق بمقابل حق انتفاع وفقاً للقواعد المتبعة بالهيئة في هذا الشأن.

خطوات حجز الوحدات بمشروع دار مصر (online)

الخطوة الأولى (التقديم) من يوم 2023 /01/15 حتى يوم 2023 /02 /16 حتى الساعة 11:59 مساءً

- الدخول على الموقع الإلكتروني (www.hdb-reservation.com) ببنك التعمير والإسكان بدون كلمة مرور.
- استعراض كراسة الشروط أو طباعتها لمعرفة كافة التفاصيل (المساحات – الاسعار – أرقام العمارات) مع إمكانية استعراض خطوات الحجز (فيديو / مكتوبة).
- في حالة عدم وجود حساب حالي للمتقدم على الموقع يقوم المتقدم بإنشاء حساب جديد وذلك بالضغط على (تسجيل مستخدم جديد) ثم يتم تسجيل البيانات الأساسية (اسم العميل / العنوان / الرقم القومي للعميل/ الايميل/التليفون مع العلم ان الموقع لا يسمح بتسجيل عميل جديد برقم موبايل تم استخدامه من قبل / اسم الزوجة ورقمها القومي) ويتم تحميل صور بطاقات الرقم القومي (الزوج والزوجة) وجه وظهر في ورقة واحدة.
- يجب تسجيل البريد الإلكتروني (E-mail) لضمان وصول كلمة المرور.
- يتم ارسال رسالة بكلمة مرور مؤقتة (افتراضية) لمدة خمس دقائق عن طريق كلا من SMS والإيميل ويتم استخدامها في انشاء كلمة سر دائمة من اختيار المتقدم.
- كلمة السر الدائمة يجب ان تكون من 8 أحرف انجليزية على الأقل تحتوي على حرف كبير ورقم بالإضافة الي أحد الرموز الخاصة مثل (\$#@!...الخ) مع الاخذ في الاعتبار انه سيتم عمل بلوك لمدة ساعة في حالة تخطى ثلاث محاولات.
- يتم الدخول على الموقع مرة اخري من خلال الضغط على (دخول مستخدم حالي) وتسجيل الرقم القومي وكلمة المرور.
- يتم الضغط على مفتاح (أرغب في التقدم) ثم (استخراج رقم الاستمارة) سوف تظهر شاشة لمراجعة البيانات الأساسية وتعديلها حسب الحاجة.
- بعد الانتهاء من مراجعة البيانات يقوم العميل بالضغط على (تأكيد) ليظهر رقم الاستمارة على الشاشة وهو الرقم الذي سيتم استخدامه كرقم حساب لتحويل جميع المبالغ المالية كما يمكن طباعة الاستمارة بعد ذلك.
- يقوم العميل بتحويل مبلغ وقدره 80,000 ج.م (فقط ثمانون ألف جنية مصري لا غير) جدية الحجز بالإضافة الى مبلغ 750 جنية (فقط سبعمائة وخمسون جنية مصري لا غير) مصروفات تسجيل لا تُرد — دفعة واحدة وغير مجزأة — على ان يتم التحويل من حساب العميل او أحد الأقارب حتى الدرجة الثانية فقط ويتحمل القائم بالتحويل العمولات ومصاريف التحويل من حسابه البنكي الى رقم الحساب (رقم الاستمارة الذي تم الحصول عليه بالخطوة السابقة) ببنك التعمير والإسكان فرع الدقي بأحد طرق السداد التالية: -
 - ✓ سويفت (سويفت كود HDBKEGCAXXX).
 - ✓ التحويل من حساب العميل في كافة البنوك داخل مصر عن طريق (ACH).
 - ✓ التحويل من أي فرع من فروع بنك التعمير والإسكان في حالة وجود حساب للعميل بالبنك.
 - ✓ نقداً لدى احدى فروع بنك التعمير والإسكان.

❖ سيتم ارسال رسالة SMS تفيد وصول مبلغ جديرة الحجز خلال 72 ساعة (ثلاثة ايام عمل) من القيام بتحويل المبلغ لبنك التعمير والاسكان، في حالة عدم وصول الرسالة خلال تلك الفترة يجب التواصل مع مركز اتصالات بنك التعمير والاسكان على رقم 19995 او عبر البريد الالكتروني hdb-reservation@hdb-egy.com.

الخطوة الثانية: (مراجعة داخلية بالبنك) من يوم 2023 /02/19 حتى يوم 2023 /03/02.

الخطوة الثالثة: (الحجز اعتباراً من يوم الثلاثاء الموافق 2023 /03/07 تبدأ عملية حجز الوحدات من

الساعة 10 صباحاً وحتى الساعة 11:59 منتصف ليل يوم الأربعاء الموافق 2023/03/08.

- الدخول على الموقع مرة أخرى بكلمة المرور والرقم القومي.
- الضغط على "ارغب في التقدم" ثم الضغط على ايقونة "احجز الان".
- يتم ظهور شاشة توضح البيانات الاساسية بالاستمارة السابق تسجيلها (للاطلاع فقط).
- ثم ظهور شاشة تمثل بيانات الوحدات المتاحة الحجز عليها مرتبة على النحو التالي: -

المدينة	المحافظة
نوع الوحدة	المنطقة
رقم الوحدة	رقم العمارة

- ثم الضغط على مفتاح تأكيد الحجز مع امكانية طباعة كامل بيانات الاستمارة.

➤ سيتم إتاحة شاشة على الموقع الإلكتروني www.hdb-reservation.com لبنك التعمير والإسكان بعد الانتهاء من فترة الحجز حتى يتمكن السادة العملاء الغير فائزين من تسجيل طلبات رد مبلغ جديرة الحجز بعد خصم مصروفات التسجيل، يتم تنفيذ الطلب خلال "خمسة أيام عمل" من تاريخ تقديم الطلب ويتم رد المبلغ بنفس أسلوب السداد.

الخطوة الرابعة: يتم استكمال باقي مقدم الحجز خلال الفترة من 2023/03/26 حتى 2023/05/04.

- في حالة عدم استكمال الاجراءات او الغاء حجز الوحدة السكنية التي تم اختيارها يتم رد مبلغ جديرة الحجز من الفرع المختص مع مراعاة ما جاء بحالات الغاء التخصيص الواردة بالشروط العقارية بكراسة الشروط للعملاء الفائزين.

الشروط المالية

أولاً: الأسعار

- أسعار الوحدات محددة للمتر المربع ببيان الوحدات بالجدول المرفقة شاملة نسب التميز لكل وحدة.
- ودیعة الصيانة المقررة بواقع 5% من قيمة الوحدة والموضحة بالشروط العقارية بالكراسة يتم سدادها عند التعاقد.
- يتم تحديد قيمة تقديرية (1% من قيمة الوحدة) لأعمال الصيانة عن العام الأول من تاريخ الاستلام تحت الحساب تسدد مقدماً عند التعاقد لحين تحقيق عائد للوديعة فيتم استخدامه في العام التالي ويتم عمل التسوية في نهاية العام.
- يتم سداد مصاريف التعاقد المقررة وفقاً للقواعد وكذا مصاريف المرافق الخاصة بالوحدة السكنية (عداد غاز – عداد كهرباء – عداد مياه) متي قامت الهيئة بتوصيلها للوحدة.

ثانياً: أسلوب السداد

- سداد مبلغ جدية الحجز وقدره 80,000 ج.م (فقط ثمانون ألف جنية مصري لا غير) بالإضافة الى مبلغ 750 جنية (فقط سبعمائة وخمسون جنية مصري لا غير) مصروفات تسجيل لا ترد - دفعة واحدة وغير مجزأة- عند التقدم للحجز بأحدي وسائل الدفع التالية: -

- ✓ سويفت (سويفت كود HDBKEGCAXXX) بنك التعمير والإسكان – فرع الدقي.
 - ✓ ACH عن طريق كافة البنوك لحساب بنك التعمير والإسكان – فرع الدقي.
 - ✓ تحويل داخلي لحساب بنك التعمير والإسكان – فرع الدقي (من أي فرع من فروع بنك التعمير والإسكان في حالة وجود حساب للعميل بالبنك).
 - ✓ نقدا لدي احدى فروع بنك التعمير والإسكان.
- على ان يتضمن التحويل البيانات التالية: -

- اسم المتقدم للحجز رباعي.
- رقم بطاقة الرقم القومي (14 رقم) سارية.

نظام سداد باقي قيمة الوحدة: -

- استكمال سداد 20% بالإضافة الي (1% مصاريف ادارية + 0.5% لصالح مجلس الأمناء) من إجمالي ثمن الوحدة خلال شهر تبدأ من يوم 2023/03/26 حتى 2023/05/04 من خلال التحويل (سويفت / ACH / تحويل داخلي لحساب بنك التعمير والإسكان - فرع الدقي، من أي فرع من فروع بنك التعمير والإسكان في حالة وجود حساب للعميل بالبنك) وبالنسبة للعملاء المُسَددين لمبلغ جدية الحجز نقداً يقوموا بفتح حسابات لهم بالفرع المختص وايداع قيمة الاستكمال في الحساب لتنفيذ التحويل الداخلي.

- سداد 10% من إجمالي ثمن الوحدة عند الاستلام، بنفس أسلوب السداد السابق.

- باقي ثمن الوحدة (الـ 70%) يتم سداده على اقساط ربع سنوية متساوية لمدة 3 سنوات او 5 سنوات او 7 سنوات محملة بالفائدة على الرصيد المدين تعادل سعر الفائدة المعلنة بالبنك المركزي المصري وقت الطرح بالإضافة الى (2%) طبقاً لتعليمات وزارة المالية + (0.5%) مصاريف تحصيل وطبقاً للقيمة الموضحة بجدول الاقساط المرفقة، يستحق القسط الاول بعد ثلاثة شهور من تاريخ استلام الوحدة على ان يتم تقديم شيكات اجلة بها قبل الاستلام.

❖ في حالة التأخير عن سداد أي دفعة / قسط عن ميعاد الاستحقاق يتم احتساب غرامة تأخير تعادل فائدة البنك المركزي السارية وقت السداد بالإضافة إلى 2% + 0.5% مصاريف تحصيل من قيمة القسط وذلك من تاريخ الاستحقاق وحتى تاريخ السداد.

يمكن للسادة حاجزي الوحدات سداد باقي ثمن الوحدة الـ 70% من خلال برنامج التمويل العقاري ببنك التعمير والإسكان وفقاً للقواعد المعمول بها، مع الالتزام بسداد اية مبالغ تستحق للهيئة بمجرد حلول آجالها وذلك لحين الحصول على التمويل العقاري.

الشروط العقارية

- (1) التخصيص شخصي ولا يجوز التنازل أو التصرف في الوحدة بأي نوع من أنواع التصرفات سواء الناقل أو المقيدة للملكية الا بموافقة كتابية من الهيئة وبشرط سداد كامل ثمن الوحدة والمصاريف المقررة طبقاً للائحة العقارية بالهيئة.
- (2) حالات الغاء التخصيص والمبالغ التي يتم خصمها في حالات الإلغاء: -
 - في حالة اكتشاف أو ظهور أية مخالفات لشروط الحجز أو المواد الواردة بهذه الكراسة.
 - بناء علي طلب المخصص له الوحدة.
 - عدم قيام المتقدم للحجز والمخصص له الوحدة باستكمال سداد الـ 20% بالإضافة الى (1% مصاريف إدارية + 0.5% لحساب مجلس الأمناء) من إجمالي ثمن الوحدة خلال المهلة الممنوحة للسداد.
 - عدم سداد قسطين متتاليين طبقاً لأسلوب السداد.
 - التنازل أو التصرف في الوحدة بدون موافقة مسبقة من الهيئة أو جهاز المدينة المختص.
 - تغيير الغرض المخصص له الوحدة.
 - عدم التعاقد والاستلام للوحدة في الموعد المحدد للاستلام.
- (3) المبالغ التي يتم خصمها من المبالغ المسددة في حالة الغاء التخصيص قبل الاستلام هي: -
 - يتم خصم (1% مصاريف إدارية + 0.5% لحساب مجلس الأمناء) وذلك من إجمالي قيمة الوحدة.
- (4) المبالغ التي يتم خصمها من المبالغ المسددة في حالة الغاء التخصيص بعد الاستلام هي: -
 - يتم خصم (1% مصاريف إدارية + 0.5% لحساب مجلس الأمناء) وذلك من إجمالي قيمة الوحدة بالإضافة إلى خصم مقابل إشغال الوحدة بواقع 7% سنوياً من إجمالي قيمة الوحدة من تاريخ استلام الوحدة وحتى تاريخ إعادة تسليمها طبقاً لما ورد باللائحة العقارية.
- (5) في ضوء احكام قانون البناء الموحد رقم 119 لسنة 2008 ولائحته التنفيذية وتعديلاته بشأن تنظيم اتحاد الشاغلين يلتزم المخصص له الوحدة بسداد المبالغ المقررة (5% من قيمة الوحدة) عند التعاقد كوديعة لصالح اتحاد الشاغلين أو شركة إدارة يتم تكليفها للقيام بأعمال الصيانة ويتم الصرف من عائد الوديعة علي الأمن والنظافة والصيانة لمرافق المشروع .. ويعتبر ذلك شرط أساسي للتعاقد على الوحدة على ان يتم عمل التسوية المالية في نهاية كل عام والتزام المخصص له الوحدة بسداد فرق تكاليف الصيانة الزائدة عن عائد الوديعة بجهاز المدينة المختص.
- تحدد مصاريف الصيانة سنوياً وتختلف من وحدة إلى أخرى طبقاً لمساحتها والدور الواقعة به. الخ.
- يتم تحديد قيمة تقديرية لأعمال الصيانة عن العام الاول من تاريخ الاستلام تحت الحساب تسدد مقدماً لحين تحقيق عائد للوديعة فيتم استخدامه في العام التالي ويتم عمل التسوية في نهاية العام.
- (6) جميع المخاطبات الصادرة من البنك أو جهاز المدينة لصاحب الشأن تكون نافذة ومنتجة لأثارها قانوناً طالما كانت مرسلة على عنوان صاحب الشأن المدون باستمارة بيانات الحجز.