



صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري
Social Housing and Mortgage Finance Fund



هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
New Urban Communities Authority

كراسة الشروط



تنفيذ وحدات سكنية
ضمن برنامج "سكن كل المصريين"
بالشراكة مع

المطورين العقاريين

المحتويات

المقدمة	1
الشروط الفنية	2
الشروط العامة	3
الشروط المالية	4
إجراءات التخصيص	5
المواقع المتاحة	6
قواعد إلغاء التخصيص	7

المقدمة

في إطار توجه الدولة نحو إشراك القطاع الخاص في مختلف المجالات التنموية والاستفادة من الخبرات المختلفة وكذلك تعزيز إستدامة تقديم السكن الملائم للمواطنين ودعم وتطوير آليات القطاع الخاص في توفير مختلف أنماط الإسكان بالسوق العقاري يتم طرح هذا الإعلان ضمن مبادرة الشراكة بين الدولة ممثلة في كل من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وصندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري والمطورين العقاريين من القطاع الخاص، وذلك بهدف تنفيذ وحدات سكنية لمنخفضي الدخل ضمن برنامج سكن كل المصريين.



الشروط الفنية

- مدة التنفيذ لقطعة الأرض التي سيتم تنفيذ الوحدات السكنية / الإدارية / التجارية عليها (مساحة 80% من إجمالي قطعة الأرض المخصصة) (4) سنوات تحتسب من تاريخ أول قرار وزاري بحد أقصى ستة شهور من تاريخ التعاقد.
- مدة التنفيذ لقطعة أرض الخدمات (مساحة 20% من إجمالي قطعة الأرض المخصصة) (5) سنوات تحتسب من تاريخ أول قرار وزاري بحد أقصى ستة شهور من تاريخ التعاقد.
- نسبة الأراضي المخصصة للإسكان لا تزيد عن 45 % من المساحة المخصصة للمشروع (وتكون النسبة البنائية FP بواقع 50% من أرض الإسكان أي بنسبة بنائية من إجمالي أرض المشروع تساوي 22.5% كحد أقصى) ويلتزم المطور بتوفير أماكن انتظار السيارات طبقا للكوود المصري للجراجات وتعديلاته.
- ارتفاع العمارات أرضي + 5 أدوار كحد أدنى وبما لا يتجاوز قيود ارتفاع القوات المسلحة للمنطقة والإشترطات البنائية للمشروع،
- عدد الوحدات السكنية بكل دور أربع وحدات بمتوسط مساحة للوحدة السكنية الواحدة قدرها (86 م²) كاملة التشطيب محمل عليها نصيبها من المنافع العامة.
- تشمل الوحدة السكنية (3 غرف + صالة + حمام + مطبخ) ويحق للمطور تركيب مصاعد في بعض أو كل العمارات على حسب رؤيته وفي جميع الأحوال يتعين ألا تقل صافي مساحة الوحدة السكنية عن المساحات المعمول بها ضمن مشروعات الإسكان الاجتماعي.

الشروط الفنية

✓ يُمنح المطور كامل الحرية في بيع نسبة لا تتجاوز 9% من الوحدات السكنية كوحدات تجارية أو إدارية أو كلاهما على أن يتم التقريب لأكبر عدد عمارات صحيح، مع إمكانية فصلها على أكثر من عمارة إذا لزم الأمر (أسفل العمارات أو بشكل منفصل) أو الاستفادة منها كعمارات منفصلة بذات الغرض المشار إليه ووفقاً لنظام البيع الذي يحدده.

❖ مواصفات التشطيب :

الموقع العام	الواجهات	التشطيبات الداخلية
بردورات - ممرات من الخرسانة الممسوسة أو المطبوعة - انترلوك -برجولات ومقاعد - انارة عامة للموقع العام	نموذج نمطى لواجهات الاسكان الاجتماعى تشطيبات من المونه الأسمنتية الملونة الجاهزة مع تغيير بالألوان المستخدمة - السفل كسوة من البازالت - مناور جانبية للواجهة لها تغطية PVC	مدخل العمارة عبارة عن بوابة كريتال فارغ زجاج مسلح - مداخل من الرخام المحلى - أبواب من خشب السويد تشطيب أستر - شبابيك من الالومنيوم قطاعات صغيرة أو قطاعات PVC- سيراميك فرز أول بمقاس يبدأ من 40×40سم - دهانات من البلاستيك - أجهزة صحية مناسبة للنموذج مع وجود عدد 1 حمام ببانيو قدم " عينات صحي مثيلة ل جواد " - مواسير تغذية من البولي بروبيلين ومواسير صرف من نوع UPVC- أعمال كهربائية أساسية للوحدة .

✓ يجوز لمالك الوحدة السكنية الحصول على حق الإنتفاع للحديقة المطلة على الوحدة السكنية بالدور الارضى بالقيمة التى يتم تحديدها فى حينه وبالقواعد المعمول بها لدى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بعقد منفصل عن عقد الوحدة.

الشروط الفنية

- ✓ يسمح بعمل دور بدروم أسفل المباني السكنية يستغل بالانشطة المصرح بها بدور البدرومات والجاري العمل بها بالهيئة دون مسؤولية جهاز المدينة عن توصيل المرافق لدور البدروم مع إلزام المطور بأن تكون مداخل ومخارج البدرومات طبقاً للكود المصري للجراجات وتعديلاته و اشتراطات الجهات المعنية و بما لا يتعارض مع مسارات الطرق ومواقف انتظار السيارات السطحية.
- ✓ النسبة البنائية FP بواقع 45% من أرض الخدمات ويتم تحديد نوع الخدمات طبقاً لرؤية المطور على أن يلتزم بالإشتراطات البنائية للخدمات (ردود - ارتفاع - نسبة بنائية) طبقاً للإشتراطات المعمول بها بالمشروعات الإستثمارية بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والإلتزام بالقرار الوزاري رقم "232" لسنة 2009, وذلك لكل نشاط على حدة
- ✓ ارتفاع مباني الخدمات (أرضي +3 أدوار) كحد أقصى وبما لا يتجاوز قيود ارتفاع القوات المسلحة للمنطقة والإشتراطات البنائية للمشروع مع إمكانية إستخدام نظرية الحجم والتخديم من الخارج للخدمات بدون علاوات
- ✓ على أن يتم البدء في تنفيذ مباني الخدمات بعد عام من بدء تنفيذ الوحدات السكنية شريطة إلزام المطور بتحقيق النسبة المستهدفة للوحدات السكنية والبالغة بالعام الأول 20% من المشروع سواء كنسبة من أعمال المشروع ككل أو كنسبة من عدد العمارات المستهدف تنفيذها.

الشروط العامة

- ✓ يلتزم المطور بمعاينة الأرض المعايينة التامة النافية للجهالة ويعتبر تقدمه قرينة قاطعة على موافقته على موقع الأرض محل الطرح، ويلتزم بتطبيق أحكام قانون البناء رقم 119 لسنة 2008 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما.
- ✓ تلتزم هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتوصيل المرافق الأساسية (طرق - مياه - صرف صحي - كهرباء) على حدود قطعة الأرض بحد اقصى عام من تاريخ استصدار اول قرار وزارى.
- ✓ يتولى المطور على نفقته تصميم وتنفيذ شبكات المرافق الداخلية (مياه - صرف صحي - ري - كهرباء وتليفونات ... الخ) وتوصيلهم بالمباني وذلك طبقاً للرسومات المعتمدة من الهيئة وجهات التشغيل المعنية مع ربط الشبكات الداخلية بالشبكة الرئيسية، علماً بأنه يتم تحديد المقننات المطلوبة طبقاً للقواعد المعمول بها بالهيئة وأن يقوم المطور بتشغيل وصيانة المرافق الداخلية بكافة أنواعها لحين تسليمها إلى الجهات المعنية بالإضافة إلى تسليم رسومات Asbuilt لكل مرفق.
- ✓ يتولى المطور على نفقته الخاصة تنسيق الموقع من ممرات وشبكة الري وأعمدة الإنارة الداخلية لممرات المشاة وتنفيذ البردورات والأرصفة والتبليطات والزراعة والتشجير والأعمال الصناعية والتكسيات وخلافه وكذلك تنفيذ الطرق الداخلية ورصفها طبقاً للرسومات والمواصفات المعتمدة من الهيئة مع ربط الطرق الداخلية بالطرق الرئيسية.

الشروط العامة

- ✓ يلتزم المطور بإعتماد رسومات ومواصفات أعمال الكهرباء من شركه توزيع الكهرباء، وكذا رسومات ومواصفات أعمال الإتصالات من جهاز تنظيم الإتصالات.
- ✓ يلتزم المطور بتطبيق الإشتراطات الخاصة بالتصميم الحضري بحيث لا تقل المسافة بين العمارات عن 6 م2 في حالة الواجهات المصمتة و8 م2 في حالة وجود فتحات بالواجهة وبما لا يقل عن 25 % من ارتفاع المبنى من كل جهة في جميع الأحوال وكذلك الإلتزام بترك مسافة لا تقل عن 6 م2 بين أراضي الاسكان و أراضي الخدمات.
- ✓ يلتزم المطور بإستخدام تشطيبات خارجية مناسبة للبيئة المحيطة وقليلة الصيانة وتوحيد الطابع المعماري والواجهات مع السماح بتنوع محدود غير فُخل بالشكل العام.
- ✓ يلتزم المطور بالسماح لمهندسى الجهاز المختص والصندوق بمتابعه التنفيذ واجراء التفتيش الفنى للإشتراطات البنائية والترخيص الصادر للمباني وكذا التفتيش الفنى ومطابقة العينات الخاصة بشبكات المرافق وفقاً للمواصفات والرسومات المقدمة من المطور والمعتمدة من الهيئة وجهاز المدينة المختص، وبما يتوافق مع شبكة المرافق الرئيسية.

اشتراطات البيع

✓ يتم توقيع عقد مبدئي بين المطور والعميل وفقاً لنموذج العقد المعتمد من الصندوق يعمل به لحين الإنتهاء من التنفيذ ومنح التمويل العقاري يتضمن كافة الضوابط والشروط ويقوم المطور بموافاة الصندوق بنسخة من العقود المبرمة لتسجيلها ضمن قواعد البيانات الخاصة به.

✓ يلتزم المطور ببيع الوحدات السكنية للمواطنين من منخفضي الدخل المنطبق عليهم شروط برنامج سكن لكل المصريين وفقاً للقواعد والضوابط المعتمدة من مجلس إدارة الصندوق ومجلس الوزراء وبعد موافقة الصندوق من خلال إجراء الإستعلام الميداني وإجراء التحقيقات اللازمة للتأكد من عدم سبق الإستفادة وعدم تجاوز الدخل وعدم إمتلاك وحدة سكنية وعدم الإستفادة من مبادرات التمويل العقاري بالبحث في قواعد البيانات المتاحة لدى جهات الدولة ووفقاً لأحكام القانون رقم 93 لسنة 2018، وكذلك إجراء استعلام أئتماني من خلال أحد جهات منح التمويل العقاري.

✓ يلتزم المطور ببيع الوحدات السكنية بنظام التمويل العقاري وفقاً للشروط والضوابط المعتمدة في هذا الشأن وبعد موافقة جهة منح التمويل العقاري المتعاقد معها الصندوق وبسعر عائد مخفض يبلغ 8% متناقص طوال مدة التمويل ولمدة تصل إلى 20 عام كحد أقصى على أن يتم إبرام عقد بيع ثلاثي بين (المطور مالك الوحدات - جهة منح التمويل العقاري - المستثمر "العميل") وذلك فور جاهزية الوحدات السكنية ووفقاً لنموذج العقد المعتمد من الصندوق في هذا الشأن.

✓ يلتزم صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري بدعم مشترين الوحدات السكنية من خلال إتاحة التمويل العقاري المدعوم بنفس المتبع في الوحدات المملوكة للصندوق، وكذلك الدعم النقدي المعلن عنه والذي يُحتسب وفقاً لمستوي دخل العميل عند التعاقد.

اشتراطات البيع

✓ يقوم المطور بالإعلان عن فتح باب حجز وحدات سكنية (كاملة التشطيب) لمنخفضي الدخل (تسليم خلال 36 شهر) ضمن برنامج سكن كل المصريين (محور الشراكة مع القطاع الخاص) وفقاً للشروط المعتمدة وذلك بعد أخذ موافقة صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري على الإعلان وكراسة الشروط قبل طرح ، على أن يتضمن الإعلان أو كراسة الشروط الآتي :

- (1) المستندات المطلوبة وشروط وضوابط الاستفادة من البرنامج والتي يحددها الصندوق والتي تتضمن حدود الدخل الشهري المسموح لها بالتقديم والدعم النقدي الذي يمنح لمن تنطبق عليه الشروط وفقاً لأحكام القانون رقم 93 لسنة 2018 وأي تعديلات أخرى تطرأ عليه وفقاً لما يُستجد بقرارات مجلس إدارة الصندوق والتي يتم اعتمادها من مجلس الوزراء في هذا الشأن .
- (2) (مقدم جدية الحجز + الدفعات الربع سنوية) لصالح المطور العقاري علي أن يتم سداد قيمة المصروفات الإدارية ومصاريف الإستعلام لصالح الصندوق .
- (3) الحد الأقصى لسعر بيع الوحدة السكنية بدون الأسانسير مليون ومائتان وخمسون ألف جنيه تشمل حصة من الأرض مضافاً إليه نسبة 5% من سعر بيع الوحدة النهائي كمبلغ للصيانة للمشروع (لا ترد ولا تسترد) يمكن تقسيطها ضمن أقساط التمويل العقاري.
- (4) الحد الأقصى لسعر بيع الوحدة السكنية بالأسانسير مليون وثلاثمائة وخمسون ألف جنيه تشمل حصة من الأرض مضافاً إليه نسبة 5% من سعر بيع الوحدة النهائي كمبلغ للصيانة للمشروع (لا ترد ولا تسترد) يمكن تقسيطها ضمن أقساط التمويل العقاري.

اشتراطات البيع

(5) أسعار بيع الوحدات السكنية قابلة للزيادة في حدود نسبة 2% عن كل زيادة في أسعار (الحديد + الأسمنت) بنسبة 10% عن الأسعار المُعلنة بتاريخ اول قرار وزاري، علي أن يكون الحد الأقصى للزيادة في أسعار بيع الوحدات السكنية في حدود نسبة 10% في حالة زيادة أسعار (الحديد + الأسمنت) بنسبة 50% .

(6) يكون الحد الأدنى المقدم الذي يسدده المواطن (جدية حجز + دفعات ربع سنوية) بنسبة 30% من ثمن البيع ويمكن إستكماله إلى نسبة 50% من سعر البيع كحد أقصى على أن يسدد المتبقى للمطور عند التعاقد مع العميل بنظام التمويل العقاري ووفقاً للدارسة الائتمانية التي تجريها جهات التمويل.

(7) أن يكون البيع للعملاء من منخفضي الدخل بنظام التمويل العقاري بسعر عائد 8% متناقص لمدة تصل إلى 20 عام كحد أقصى .

✓ يلتزم المطور بموافاة الصندوق ببيانات العملاء المتقدمين مُدعمة بالمستندات اللازمة وذلك لإجراء الفرز المبدئي للتحقق من انطباق شروط برنامج الإسكان الاجتماعي وإستيفاء كافة الأوراق المطلوبة لبيان العملاء المنطبق عليهم شروط البرنامج وفتح باب التظلمات للعملاء الغير مقبولين وإجراء الاستعلام الميداني ثم قيام جهات التمويل بإجراء الاستعلام الائتماني.

اشتراطات البيع

- ✓ يقوم الصندوق بإرسال بيانات العملاء المقبولين مبدئياً من جانب الصندوق للمطور لإستكمال إجراءات التوقيع على العقد الابتدائي الثنائي بين المطور والعميل، والذي يتضمن قيام العميل بإستكمال مبلغ الدفعة المقدمة ليصل إلى 30% كحد أدنى من سعر الوحدة من خلال سداد عدد 12 دفعة ربع سنوية أثناء فترة تنفيذ الوحدات، وكذلك بيانات العملاء المرفوضين لتوجيههم لسحب مبلغ جدية الحجز.
- ✓ يقوم الصندوق فور جاهزية الوحدات بإعادة إرسال ملفات العملاء المقبولين بالإستعلام الميداني والائتماني لجهات التمويل لتحديث الاستعلام الائتماني وعقب ذلك يتم إرسالها للمطور لتخصيص الوحدات السكنية وإستكمال إجراءات التوقيع على عقد البيع الابتدائي الثلاثي (مطور - عميل - جهة التمويل) وفقاً للنموذج المعتمد من الصندوق مع ضرورة موافاته بنسخة ليقوم بالإحتفاظ بها وتسجيلها بقواعد البيانات لديه .
- ✓ يقوم الصندوق بسداد قيمة الدعم النقدي المُحدد لكل عميل فور منح التمويل وموافاة الصندوق بنسخة من أصل عقد البيع الثلاثي من جانب جهة التمويل، وذلك لصالح المطور كجزء من ثمن الوحدة أو إرساله لجهة التمويل لتقوم بسداده مضافاً إلى مبلغ التمويل لصالح المطور.
- ✓ فى حالة عدم التزام المطور بتسليم الوحدات السكنية للمواطنين الحاجزين في المواعيد المقررة وعدم وجود ظرف قهرى يتم خصم نسبة 3% من إجمالى سعر بيع الوحدة السكنية عن كل سنة تأخير

اشتراطات البيع

✓ يلتزم كل من ينتفع بوحدة سكنية من وحدات المشروع المخصصة للعملاء من منخفض الدخل بإستعمالها لغرض السكن له ولأسرته علي نحو منتظم ودائم وعدم تغيير هذا الغرض ويحظر عليه التصرف فيها أو التعامل عليها بأي نوع من أنواع التصرفات أو التعاملات قبل مرور مدة 7 سنوات، وذلك من تاريخ استلامه لها أو الحصول علي موافقة مجلس إدارة صندوق الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري ويُعاقب كل من يخالف ذلك وفقاً لأحكام قانون الإسكان الاجتماعي ودعم التمويل العقاري رقم 93 لسنة 2018 وقرارات مجلس إدارة الصندوق الصادرة في هذا الشأن.

✓ يمكن تحويل قيمة مبالغ الصيانة المُحصلة من العملاء والتي تبلغ نسبة 5% من سعر بيع الوحدة السكنية النهائي للصندوق لاستثمارها بمعرفة الصندوق واستخدام حصيلة العائد المحقق للصرف علي صيانة الوحدات وذلك في حالة عدم وجود سور خارجي للمشروع ، وفي حالة رغبة المطور في القيام بصيانة ونظافة الأجزاء المشتركة للعمارات أسوة بمشروعات الإسكان الاجتماعي يجوز الإحتفاظ بالوديعة،

وفي حالة رغبة المطور في عمل سور خارجي للمشروع يتولى أعمال الصيانة للعمارات والمرافق الداخلية بمعرفته من حصيلة العائد المحقق علي مبالغ الصيانة المحصلة من العملاء وفقاً لشروط التعاقد.

الشروط المالية

✓ أن يكون سعر البيع بواقع 1200 جنيه / المتر المربع.

❖ آلية سداد قيمة الأرض :

نقداً أو بالتقسيط	حصة عينية
نقداً أو بالتقسيط على عدد 4 دفعات سنوات بسعر عائد (سعر الكوريدور المعلن من البنك المركزي المصري في تاريخ التعاقد مخصوماً منه نسبة 5% بما لا يقل سعر الكور يدور عن نسبة 10%، وفي حالة كان سعر الكوريدور أقل من 10% يتم تطبيق سعر الكوريدور) لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة	من المكون السكني يتم احتساب قيمتها الحالية بمعدل الفائدة وفقاً للمعادلة سالفة الذكر، ويتم تحصيلها على دفعات بحيث تُحصل حصة الهيئة (مالكة الأرض) من كل دفعة تسليم

الشروط المالية

- ✓ يُتاح التقديم للشركات من أصحاب الملاءة المالية بحد أدنى 2 مليار جنيه كرأس مال مستثمر (للشركاء الرئيسيين في الشركات المتقدمة)
- أو وجود سابقة أعمال في المشروع القومي للإسكان أو أي مشروعات مماثلة بحد أدنى 5 سنوات سابقة وبمساحة لا تقل عن قطعة الأرض المطروحة.
- ✓ يتم الاختيار عن طريق إجراء قرعة علنية وذلك في حالة وجود أكثر من شركة مقبولة على ذات قطعة الأرض المطروحة.
- ✓ يلتزم المطور بتقديم كافة الضمانات التي تطلبها الهيئة عند توقيع العقد.
- ✓ للمطور أن يتقدم على أكثر من قطعة، ولا يجوز تخصيص أكثر من قطعتين أرض لكل شركة كحد أقصى.

إجراءات التخصيص لقطعة الأرض

❖ التأمين المؤقت:-

يقدم مع كل عرض تأمين مؤقت قيمته 100.000 جنيه (فقط مائة ألف جنيه لا غير) للقطعة الواحدة ويستبعد كل عرض غير مصحوب بكامل هذا المبلغ، ويؤدي التأمين المؤقت بأحد وسائل الدفع الإلكتروني من خلال منظومة الدفع والتحويل الإلكتروني لوزارة المالية وذلك بموجب إيصال رسمي يثبت في العرض رقمه وتاريخه ولا تحسب فائدة على هذا المبلغ - أو ب خطاب ضمان بنكي صادر من أحد البنوك المعتمدة في مصر والمرخص لها بإصدار خطابات الضمان وفي الحدود المصرح بها للبنك وغير مُقتَرَن بأي قيد أو شرط وساري المفعول لمدة 120 (مائة وعشرون) يوماً على الأقل تحسب اعتباراً من التاريخ المُحدد لفتح المظاريف الفنية.

✓ إذا سحب مقدم العرض عرضه قبل الميعاد المحدد لفتح المظاريف الفنية فيصبح التأمين المؤقت المودع حقا لصالح هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة دون حاجة إلى إنذار أو اللجوء إلى القضاء أو اتخاذ أية إجراءات أو إقامة الدليل على حصول ضرر.

✓ ويرد التأمين المؤقت لأصحاب العطاءات الغير مقبولة فنياً مع المظاريف المالية الخاصة بهم وذلك فور انتهاء جميع إجراءات مرحلة البت الفني، في حين يتم رد التأمين المؤقت لأصحاب العطاءات المقبولة فنياً الذين لم يتم الترسية عليهم عقب انتهاء الترسية.

إجراءات التخصيص لقطعة الأرض

❖ التأمين النهائي :

وعلى صاحب العطاء المقبول استكمال التأمين المؤقت إلى نسبة 5% من إجمالي القيمة التعاقدية كتأمين نهائي خلال عشرة أيام تبدأ من اليوم التالي لإخطاره بكتاب موصى عليه بعلم الوصول بقبول عطائه.

- ✓ ويؤدي التأمين النهائي بأحد وسائل الدفع الإلكتروني من خلال منظومة الدفع والتحويل الإلكتروني لوزارة المالية ولا تحسب فائدة على هذا المبلغ - أو بخطاب ضمان بنكي صادر من أحد البنوك المعتمدة في مصر والمرخص لها بإصدار خطابات الضمان وفي الحدود المصرح بها للبنك وغير مقترن بأي قيد أو شرط.
- ✓ يبقى هذا التأمين محتجزاً لدى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة حتى إنهاء الشركة المتعاقد معها كافة التزاماتها التعاقدية وتنفيذ العقد بصفة نهائية.
- ✓ ويتم رد التأمين النهائي أو ما تبقى منه للمتعاقد معه خلال عشرة أيام عمل بعد تنفيذ العقد بصفة نهائية.

❖ يتم الإعلان عن قطع الاراضي وفقاً للخطوات التالية كالتالي:

- ✓ الإعلان على الموقع الإلكتروني لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة عن قطع الاراضي
- ✓ يكون التقديم بطلبات الحجز للهيئة من الشركات فقط خلال المدة من (يوم 30 أبريل إلى يوم 30 مايو لسنة 2026) ولا يسمح بإتاحة التقديم بطلبات الحجز خارج هذه المدة على أن يتضمن طلب الحجز الملاءة المالية المناسبة للمشروع، ويطلع على كافة القواعد والضوابط المتعلقة بطلب الحجز والتوقيع على أوراق هذا الكتيب والعلم النافى للجهالة.

إجراءات التخصيص لقطعة الأرض

❖ ويقدم معه م ظروف فني ويشمل المستندات الآتية: -

- ✓ عقد التأسيس للشركة او صحيفة الاستثمار للشركة
- ✓ ما يفيد سداد التأمين المؤقت على النحو المبين أعلاه.
- ✓ نسخة من كراسة الشروط والمواصفات الفنية بكافة محتوياتها
- ✓ موقعة من مقدم العرض ومختومة بخاتم الشركة - ويعتبر ذلك موافقة من مقدم العرض بكل ما ورد فيها.
- ✓ صورة من البطاقة الضريبية، بالإضافة الى آخر إقرار ضريبي تم تقديمه لمصلحة الضرائب عن عام 2024 أو 2025 معتمد ومختوم من مصلحة الضرائب وما يفيد سداد الضريبة.
- ✓ صورة معتمدة من القوائم المالية المعتمدة لسنوات 2023-2024، وتقرير مراقب الحسابات عنها.
- ✓ صورة من تسجيل الشركة لدى مصلحة الضرائب على القيمة المضافة للشركة علي ان تكون سارية.
- ✓ صورة من الانضمام إلى منظومة الفاتورة الإلكترونية على ان تكون مستخرجة من مصلحة الضرائب.
- ✓ صورة من التسجيل على موقع بوابة التعاقدات العامة.
- ✓ صورة محدثة من الشكل القانوني للشركة والمستندات الدالة عليه وتتقدم الشركة بتأكيد كتابي ان النسخة المقدمة بالعطاء من الشكل القانوني للشركة يعكس اخر شكل قانوني للشركة.
- ✓ تحديد العنوان الذي سيتم المراسلة عليه والتليفون والفاكس لسهولة الاتصال.
- ✓ صورة من بطاقة الاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء سارية.
- ✓ إقرار الالتزام بالتأمين علي العمالة.
- ✓ طريقة التنفيذ والبرنامج الزمني للتنفيذ ومدته.
- ✓ السجل التجاري (يتم تقديم أصل مستخرج السجل التجاري وتعديلاته ان وجدت للشركة المتقدمة ويكون حديث وساري ومدرج به نشاط القطعة المتقدم عليها)

إجراءات التخصيص لقطعة الأرض

1. يرفق بالطلب المقدم كروكي لقطعه الأرض المرغوب التقدم عليها والمنشور على الموقع الالكتروني لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.
2. يتم تقديم سابقة خبرة للشركة وتكون كالتالي:
 1. سابقة خبرة الشركة في هذا المجال "تطوير مساحات وأنشطة مماثلة للنشاط المطلوب تخصيصه بمساحه لا تقل عن قطعه الأرض المطروحة"
 2. يعتد بسابقة الخبرة للشركة المقدمة بطلب التخصيص أو أحد مؤسسيها أو أحد أعضائها للنشاط المطلوب تخصيصه بالمستندات المطلوبة الآتية:-
 3. شهاده ارصده بنكيه حديثه او كشف حساب بنكي لآخر 6 شهور باسم الشركه مقدمه الطلب علي أن ان تكون الشهادة البنكية / كشف الحساب المشار لها بعالية متضمنه رقم السجل التجاري للشركة مقدمه الطلب - موقعة بالأكواد من موظفي البنك ومختومة بختم البنك وخلال تاريخ التقديم
 4. لا يقل رأس مال المستثمر للشركاء الرئيسيين في الشركات المتقدمة عن 2 مليار جنيه.
 5. الرقم القومي " لمقدم الطلب الذي له صفة قانونية او اصل توكيل الإدارة والتوقيع في حالة الوكالة"
 6. يحق للمتقدم للحجز العدول عن طلبه بحد اقصى يوم عمل واحد بعد انتهاء فترة الطرح وفي حاله عدم استكمال الإجراءات يعد ذلك عدولا عن طلبه.

إجراءات التخصيص لقطعة الأرض

❖ يتم تقديم مظاروف مالي يتضمن ما يلي:-

- ✓ آلية سداد قيمة الأرض.
- ✓ يجب أن يكون معتمد من مقدم العرض ومختوم بخاتم الشركة.
- ✓ تكتب الأسعار بالحبر الجاف أو السائل أو الطباعة رقما وحروفا باللغة العربية.
- ✓ لا يجوز تقديم العرض المالي بصورة مخالفة لما هو محدد بالكراسة.
- ✓ جميع الأسعار يجب أن تكون بالجنيه المصري وموقعه ومؤرخه من صاحب العطاء.
- ✓ لا يجوز الكشط أو المحو وكل تصحيح في الأسعار أو غيرها يجب إعادة كتابته رقما وحروفا وتوقيعه من مقدم العرض وختمه بختم الشركة.
- ✓ لا يجوز لمقدم العرض شطب أي بند من بنوده أو من المواصفات الفنية أو إجراء تعديل فيه مهما كان نوعه، وإذا رغب في إبداء أية ملاحظات خاصة بالنواحي الفنية فيثبتها في كتاب مستقل يتضمنه المظاروف الفني.
- ✓ لن يلتفت إلى أي ادعاء من مقدم العرض بحصول خطأ في عطائه إذا قدم بعد التوقيت المحدد لفتح المظاريف الفنية.
- ✓ يراعى ضرورة أن تكون جميع مستندات العطاء المالي معتمدة ومختومة.

يتم تقديم المظاروف الفني والمظاروف المالي بمقر هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بوزارة الاسكان بالحي الحكومي بالعاصمة الادارية الجديدة؛ وذلك خلال ايام العمل في فترة الطرح والمحددة فقط وبحد اقصى اليوم الاخير من الطرح الساعة الثالثة عصراً ولن يتم قبول مظاريف بعد ذلك التوقيت.

إجراءات التخصيص لقطعة الأرض

✓ يتم تحديد الشركات المقبولة فنيا ويتم اخطارهم بالموعد المحدد لجلسة الفتح المالي لفتح العروض المالية المقدمة منهم .

❖ مصاريف الدراسة

• يتم تحصيل المصاريف الادارية بواقع 10000 جنيه للقطعة (عشره الاف جنيه) عند تقديم الطلب غير قابله للرد ويتم سدادها إلكترونيا (عن طريق الفيزا)

❖ ملاحظات هامة

✓ الموافقة على التخصيص مرهونة بموافقة مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة و بعد أخذ الموافقات اللازمة للتخصيص .

✓ يحظر على مقدمي الطلبات تحرير توكيلات على قطعه الارض التي يتم ترسيثها عليهم ولكن يجوز فقط تحرير توكيلات إدارة ولن تعدد الهيئة بأي توكيل آخر من أى نوع سوى توكيل الادارة وليس للغير أى حقوق قبل الهيئة وفى حال مخالفة ذلك يحق للهيئة اتخاذ كافة الاجراءات التي تراها لازمة لحفظ حقوقها ويتحمل المخالف كامل المسئولية قبل الهيئة وقبل الغير .

✓ يعتبر رقم الواتس اب والايميل الموضحين بمعرفه الشركة في استمارة طلب التعامل هما وسائل التواصل الرسمية في حال وجود استيفاءات مطلوبة او للإبلاغ عن أي اجراء ضمن إجراءات التخصيص .

إجراءات التخصيص لقطعة الأرض

- ✓ يتم حضور جلسات المفاضلة لمن له حق التوقيع او بتوكيل ادارة فقط ولن يسمح بدخول الجلسة دون ذلك .
- ✓ في حالة رغبة أحد الشركات الأجنبية في التقديم على الفرصة الاستثمارية تلتزم الشركة بتقديم كافة المستندات الموضحة ضمن المظروف الفنى والمالى بما يقابلها من الدولة التابعة الشركة لها .
- ✓ ما لم يرد بشأنه نص في ذلك الكتيب يتم استكمال كاهه الاستفسارات من خلال الموقع الالكتروني للهيئة (بوابه خدمات المستثمرين)
- ✓ يحق إلغاء طرح قطعة الأرض متى أرتأت الهيئة و الصندوق ذلك وفقاً للمصلحة العامة وبدون الأفصاح عن أي أسباب.
- ✓ تكون الشركة مقدمة الطلب مسئولة مسئولية جنائية وقانونية عن صحة المستندات المقدمة والبيانات الواردة دون ادنى مسئولية على هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة او صندوق الاسكان الاجتماعى ودعم التمويل العقارى فى هذا الشأن
- ✓ حال التأخر فى سداد الاقساط او تسليم الحصة العينية خلال المدد المحددة يتم تحميلها بغرمات التأخير طبقاً لقواعد الهيئة بسعر فائدة البنك المركزى +2.5% وطبقاً للقواعد المعمول بها

قواعد عدم استكمال الاجراءات / الغاء التخصيص

- ✓ حال عدم سداد التامين النهائى السابق ذكره خلال المدد المحددة للشركات المقبولة مالياً يتم خصم كامل قيمة التامين الابتدائى وبعتبر ذلك عدولا عن الطلب
- ✓ حال عدم استلام قطعة الارض خلال فترة لانتجاوز (30 يوم) من تاريخ استكمال جدية الحجز يتم الغاء التخصيص طبقا للقواعد المعمول بها
- ✓ حال عدم تقديم مستندات التعاقد خلال (ثلاثة اشهر) من تاريخ استكمال قيمة الدفعة المقدمة يتم الغاء التخصيص طبقا للقواعد المعمول بها
- ✓ حال عدم تقديم مستندات القرار الوزارى خلال (ثلاثة اشهر) من تاريخ ابرام العقد يتم الغاء التخصيص طبقا للقواعد المعمول بها
- ✓ حال عدم سداد قسطين متتالين يتم الغاء التخصيص واتخاذ كافة الاجراءات المتبعة طبقا للقواعد المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
- ✓ ما لم يرد بذكره نص يتم الالتزام بالقواعد المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

بيان المواقع المقترحة

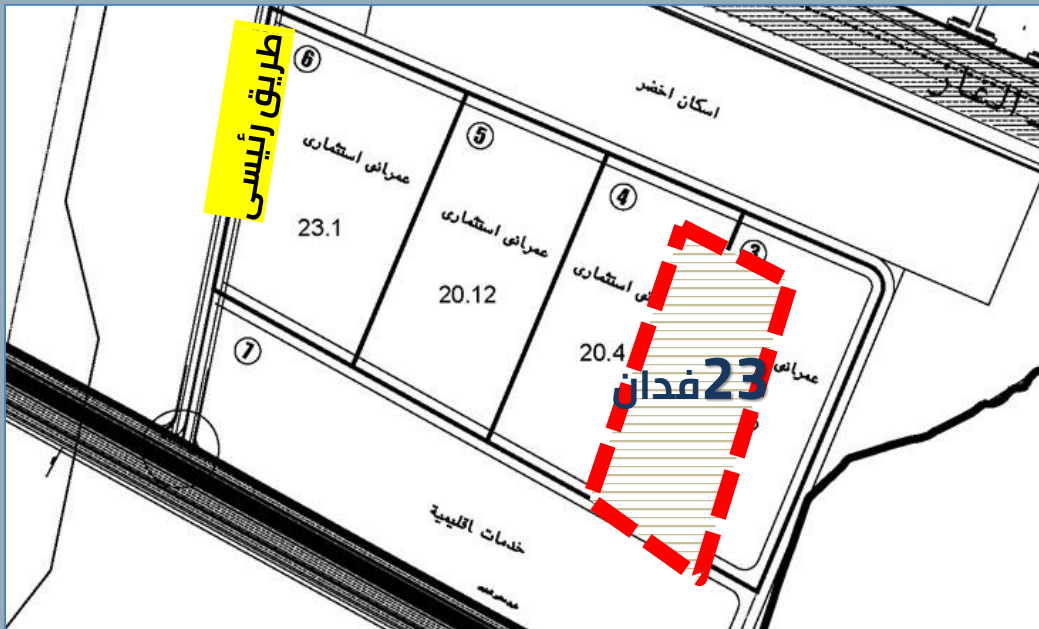
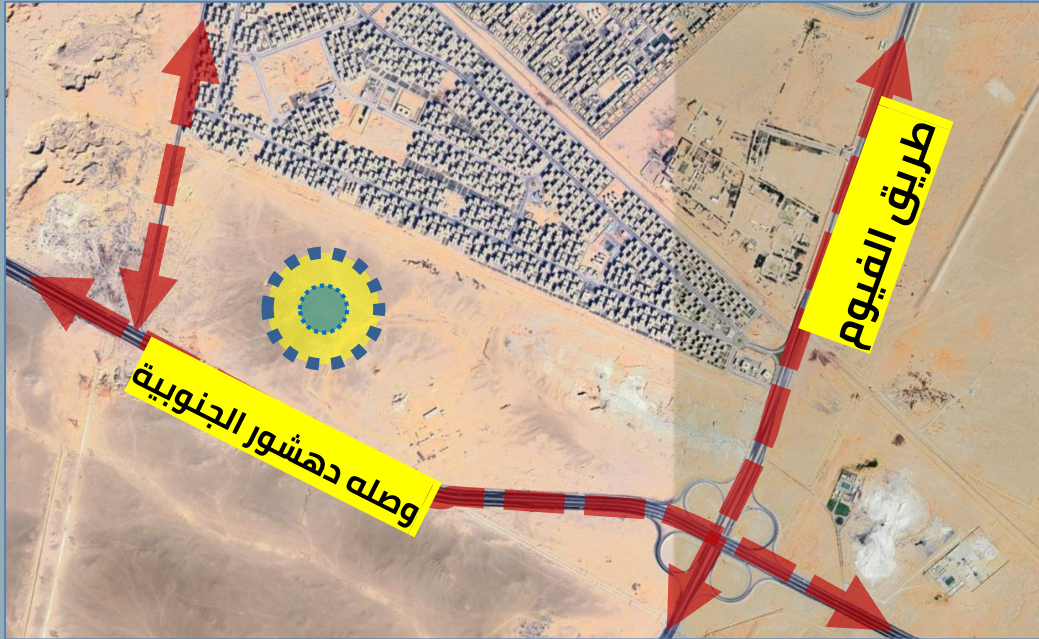
المساحة (بالفدان)	المنطقة	م المدينة
23	مقترح (1) قطعة الارض رقم (3) بالمنطقة تقاطع طريق الفيوم ووصلة دهشور الجنوبية	1 حدائق أكتوبر
20.4	مقترح (2) قطعة الارض رقم (4) بالمنطقة تقاطع طريق الفيوم ووصلة دهشور الجنوبية	
20.12	مقترح (3) قطعة الارض رقم (5) بالمنطقة تقاطع طريق الفيوم ووصلة دهشور الجنوبية	
23.1	مقترح (4) قطعة الارض رقم (6) بالمنطقة تقاطع طريق الفيوم ووصلة دهشور الجنوبية	
20.43	مقترح (1) شمال الحى الرابع عشر	2 العاشر من رمضان
25.3	مقترح (2) بالحديقة المركزية شمال الحى الخامس عشر	3 أكتوبر الجديدة
28.8	جنوب طريق الواحات	
16.74	قطعة أرض رقم (D1) بالقرب من طريق أسيوط سوهاج الغربى بمنطقة التوسعات الجنوبية بمدينة سوهاج الجديدة.	4 سوهاج الجديدة
16.82	قطعة أرض رقم (D2) بالقرب من طريق أسيوط سوهاج الغربى بمنطقة التوسعات الجنوبية بمدينة سوهاج الجديدة.	
28.7	مقترح (1) منطقة النرجس	5 السادات
25.7	بمقترح (2) منطقة الزهور	
24.86	مقترح (1) جنوب الحى الرابع عشر	
21.68	مقترح (2) قطعة (14) بالحى الخامس والعشرون - بالقرب من الدائرى الاوسطى	6 العبور الجديدة
10.66	مقترح (3) قطعة (12) بالحى الخامس والعشرون - بالقرب من الدائرى الاوسطى	
10.93	مقترح (4) قطعة (2) بالحى الخامس والعشرون - بالقرب من الدائرى الاوسطى	
20	بالتوسعات الجنوبية الشرقية	7 أسيوط الجديدة
30	قطعة الارض رقم (9) بحى جاردينا	8 حدائق العاصمة
24.44	قطعة الارض رقم (8) بحى جاردينا	
391.68	إجمالى المساحات المقترحة (بالفدان)	

24

مقترح (1)

بمساحة
96,516 م²

قطعة أرض رقم (3) بالمنطقة المحصورة بين
طريقى الفيوم و وصلة دهشور الجنوبية
بمدينة حدائق أكتوبر

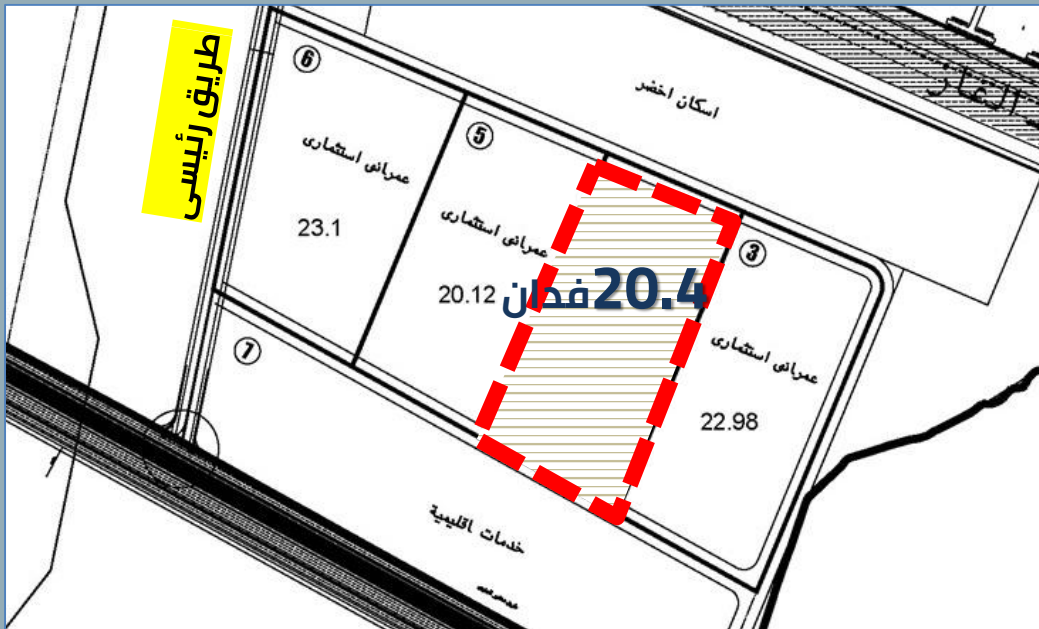
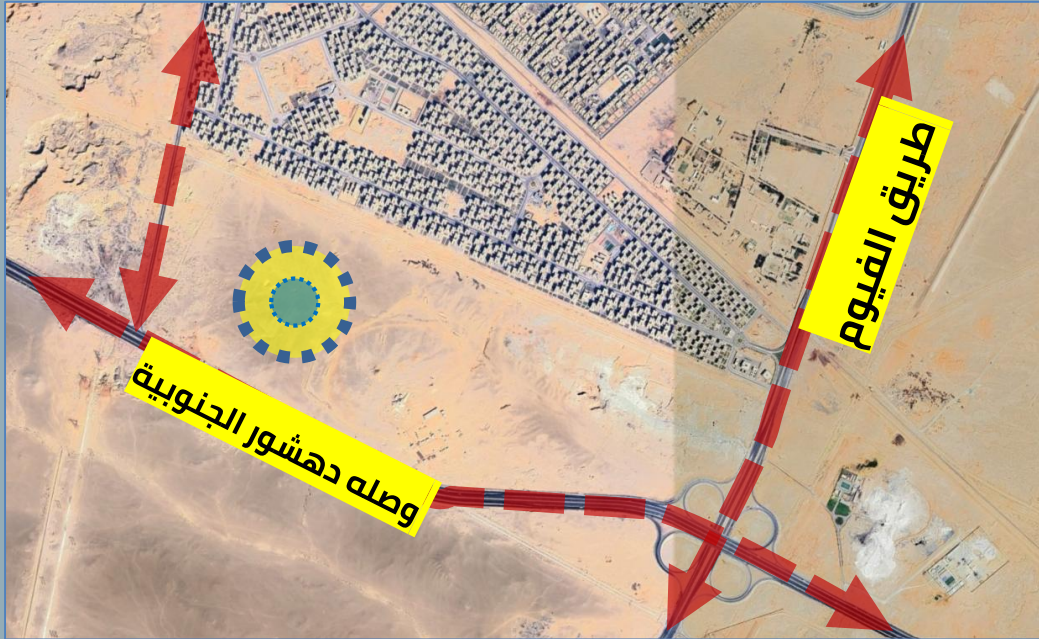


الموقع :

مقترح (2)

بمساحة
85,680 م²

قطعة أرض رقم (4) بالمنطقة المحصورة بين
طريقى الفيوم و وصلة دهشور الجنوبية
بمدينة حدائق أكتوبر

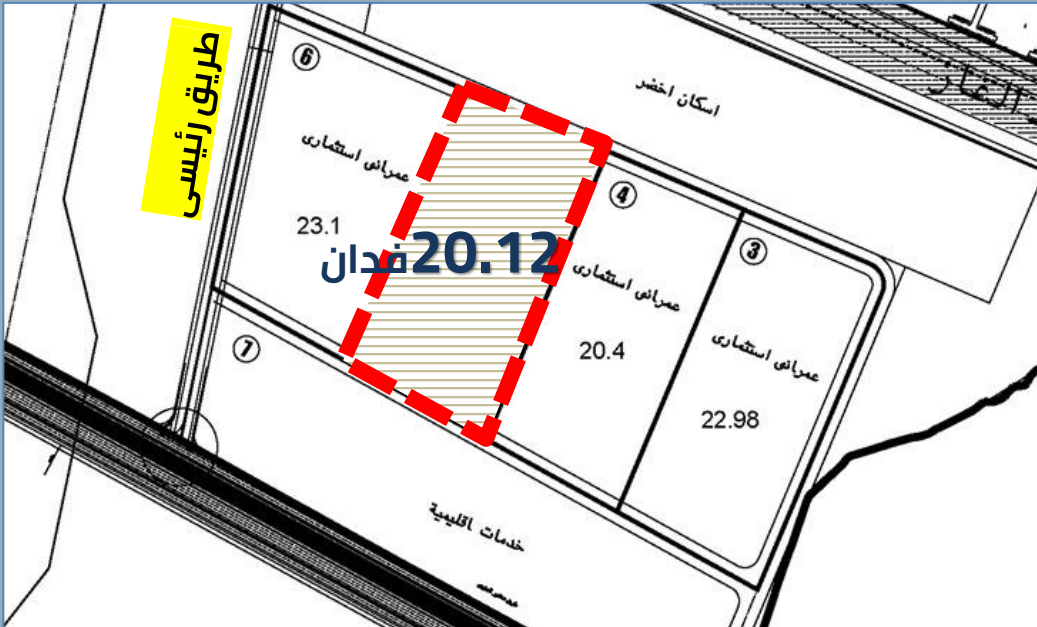
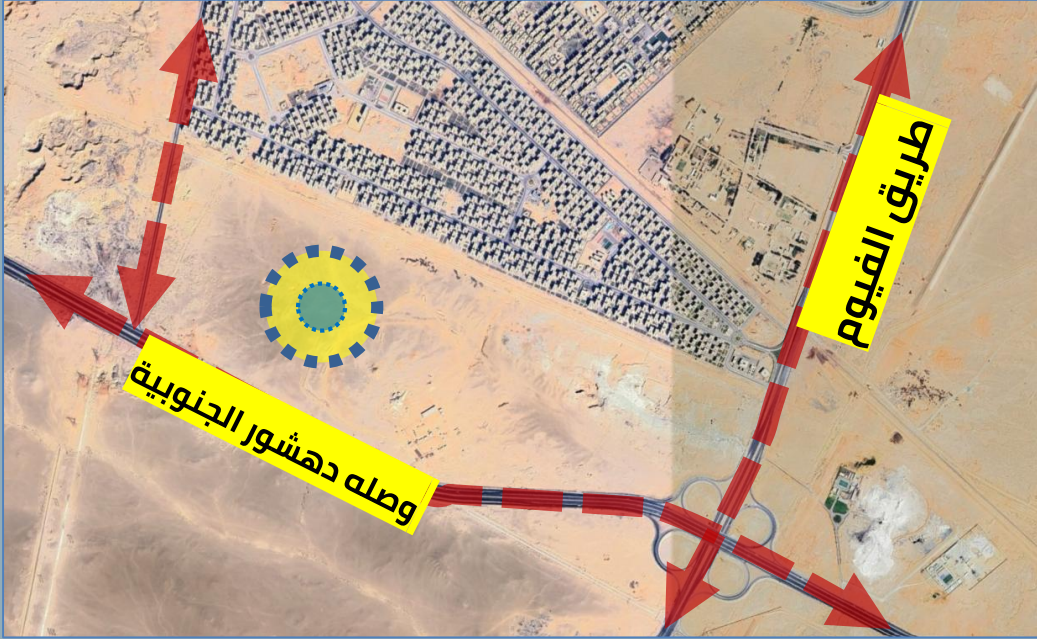


الموقع :

مقترح (3)

بمساحة
84,504 م²

قطعة أرض رقم (5) بالمنطقة المحصورة بين
طريقى الفيوم و وصلة دهشور الجنوبية
بمدينة حدائق أكتوبر

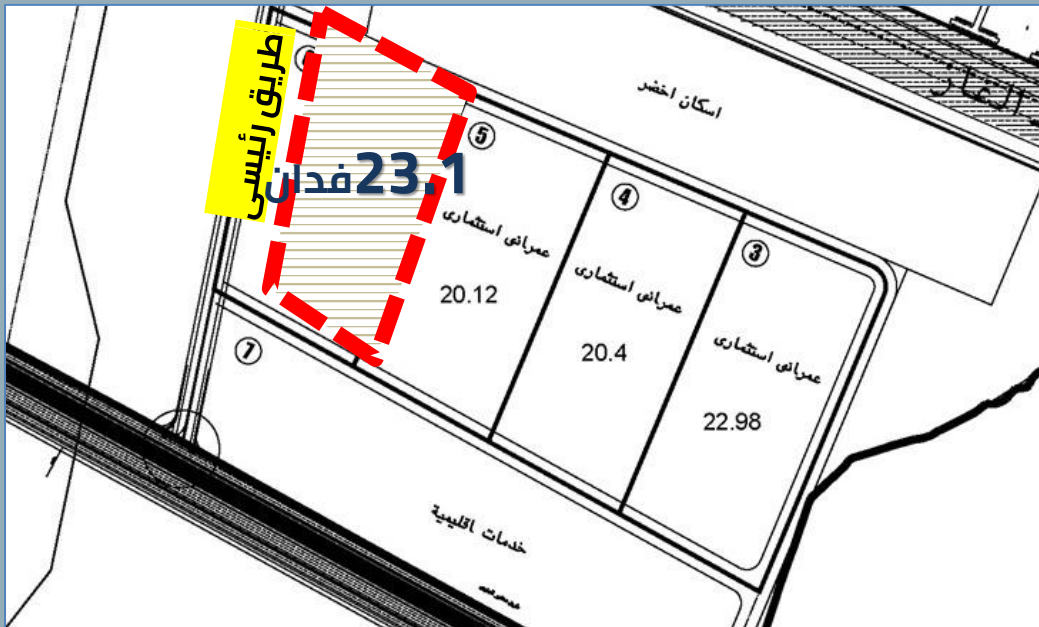
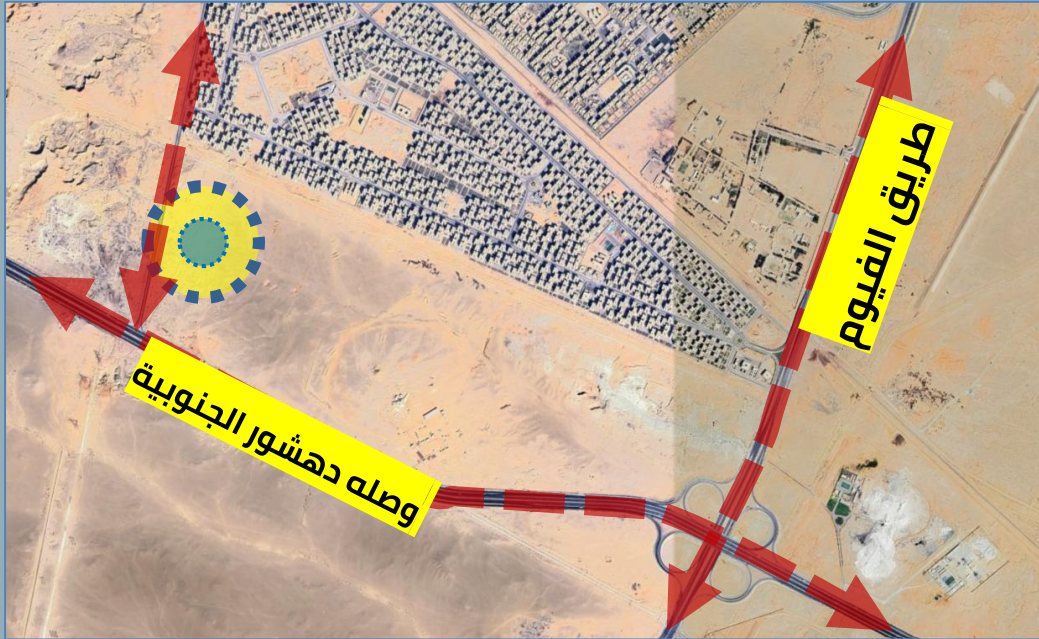


الموقع :

مقترح (4)

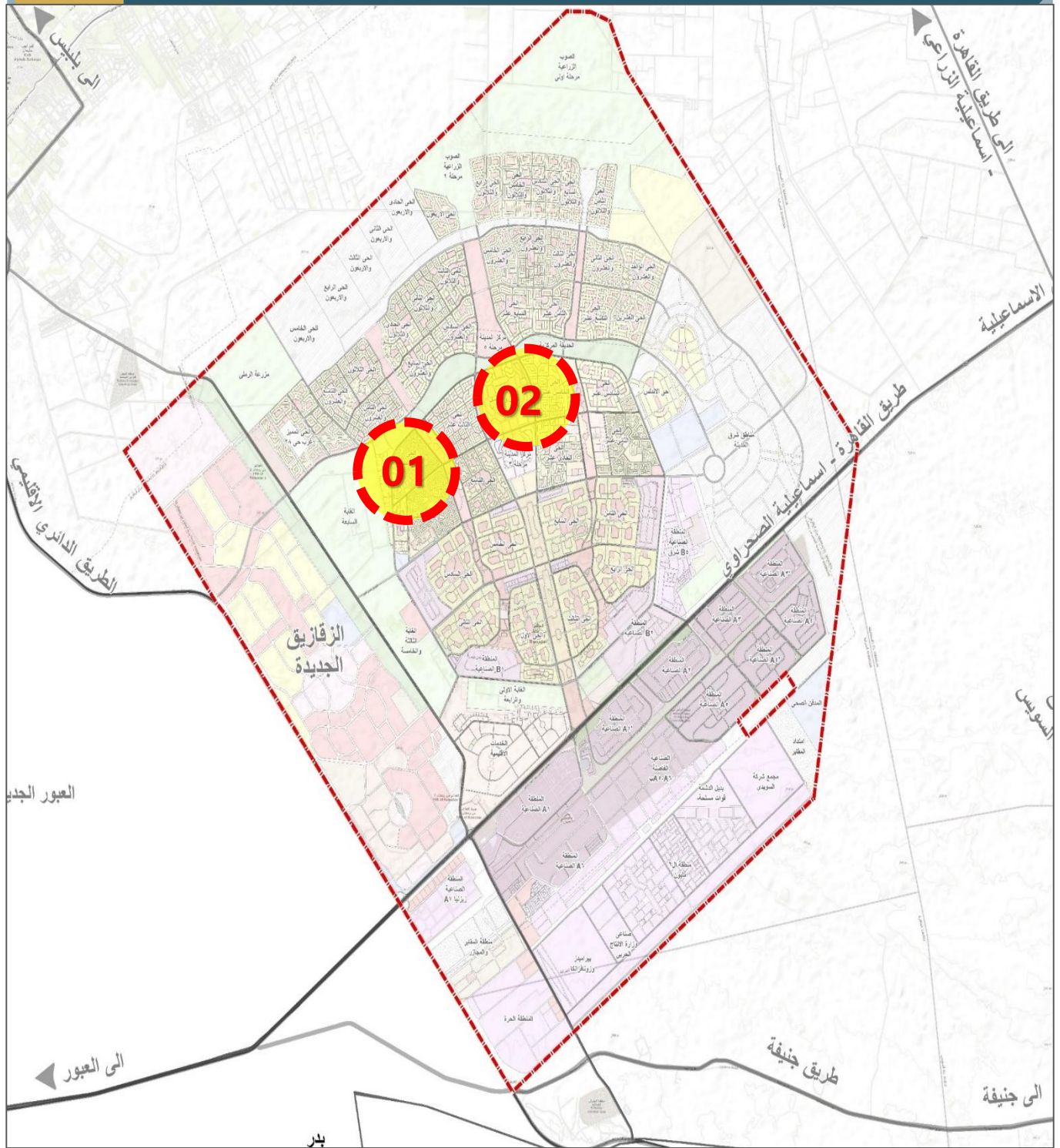
بمساحة
97,020 م²

قطعة أرض رقم (6) بالمنطقة المحصورة بين
طريقى الفيوم و وصلة دهشور الجنوبية
بمدينة حدائق أكتوبر



الموقع :

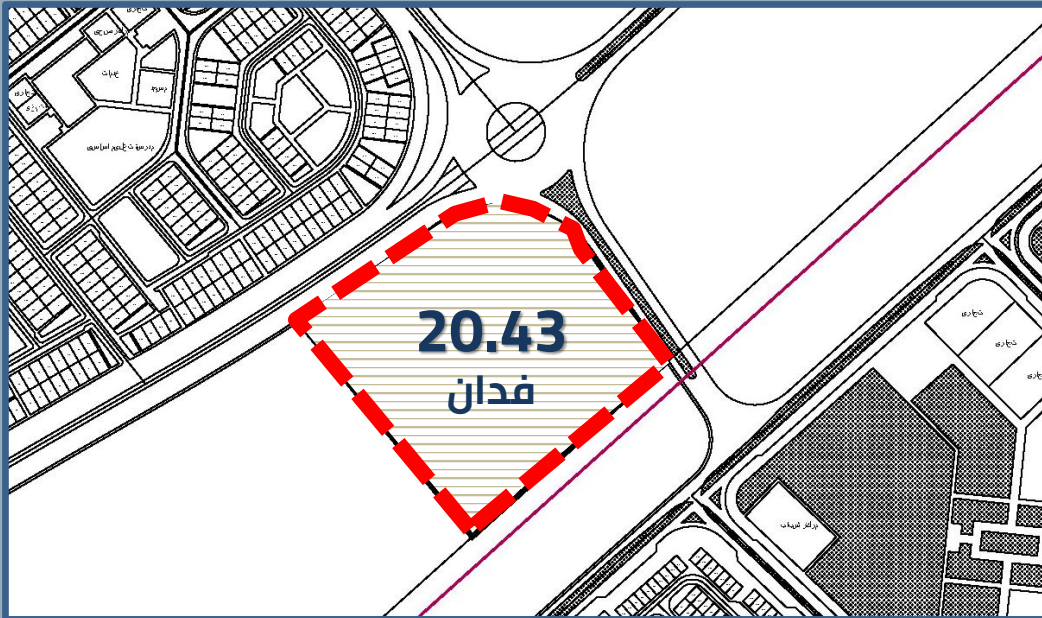
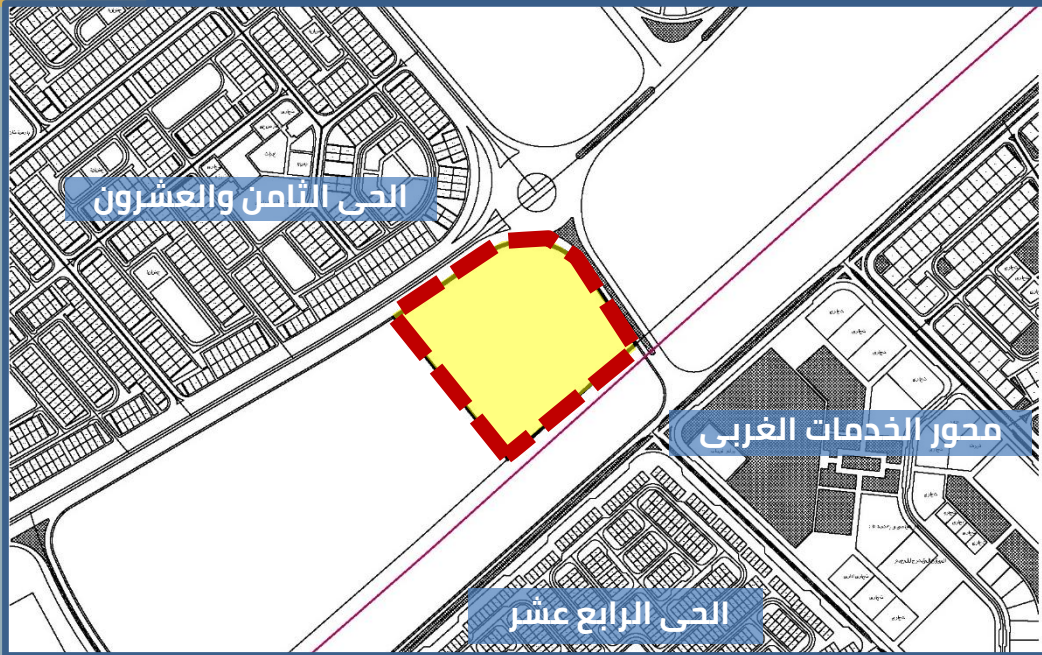
فرص الاستثمار العمراني بمدينة العاشر من رمضان



مقترح (1)

بمساحة
85,806 م²

قطعة أرض بالحديقة المركزية شمال الحي
الرابع عشر بمدينة العاشر من رمضان



الموقع :

مقترح (2)

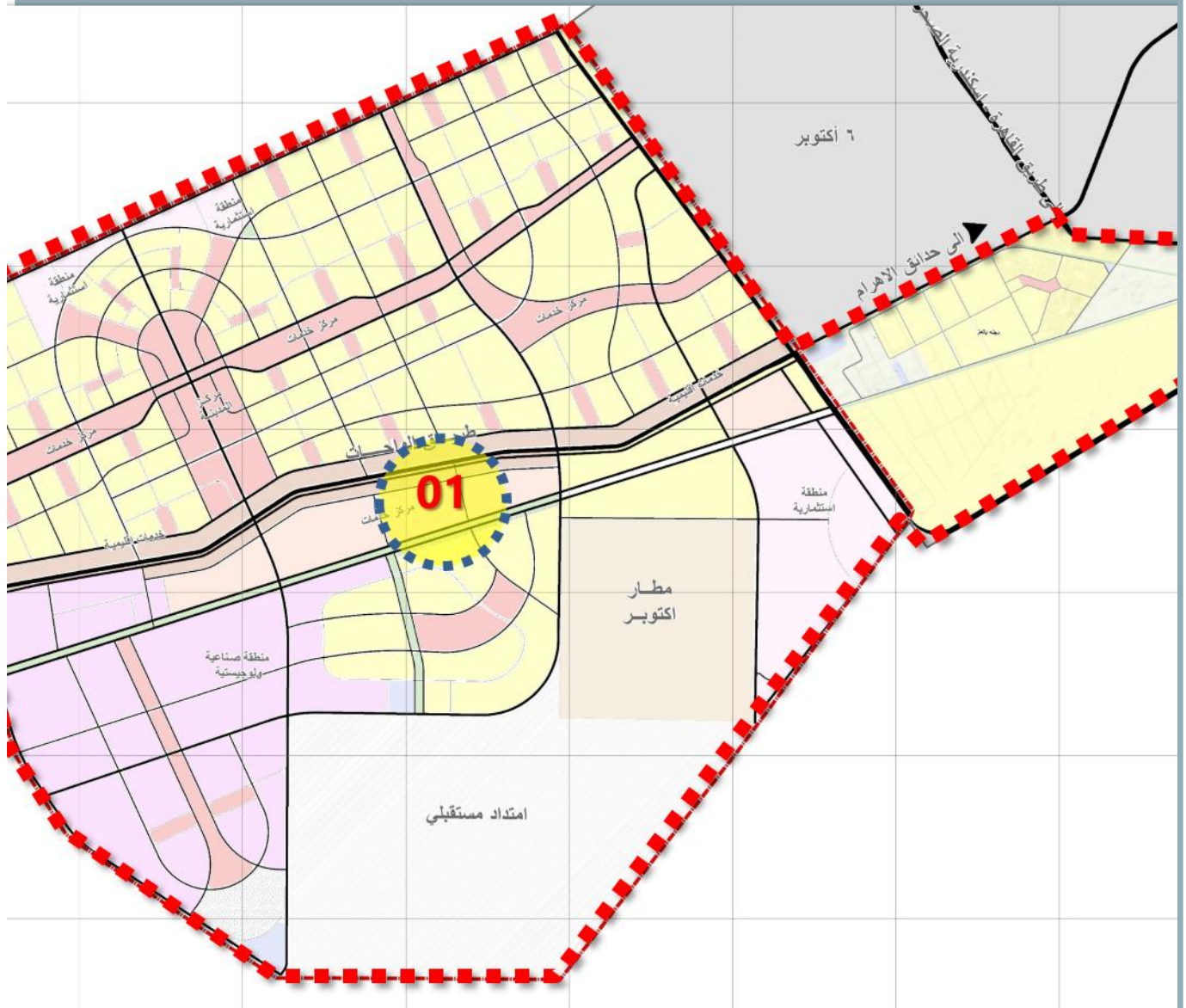
بمساحة
106,206 م²

قطعة أرض بالحديقة المركزية شمال الحي
الخامس عشر بمدينة العاشر من رمضان



الموقع :

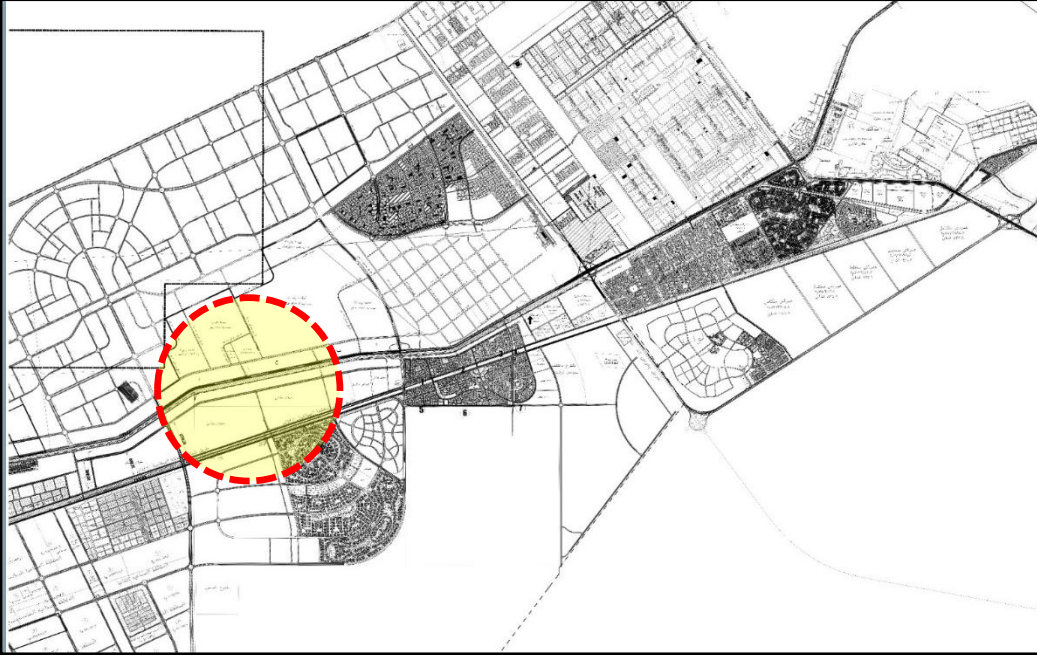
فرص الاستثمار العمراني بمدينة أكتوبر الجديدة



مقترح (1)

بمساحة
120,540 م²

قطعة أرض بالمجتمع العمراني 3 جنوب
طريق الواحات بمدينة أكتوبر الجديدة.

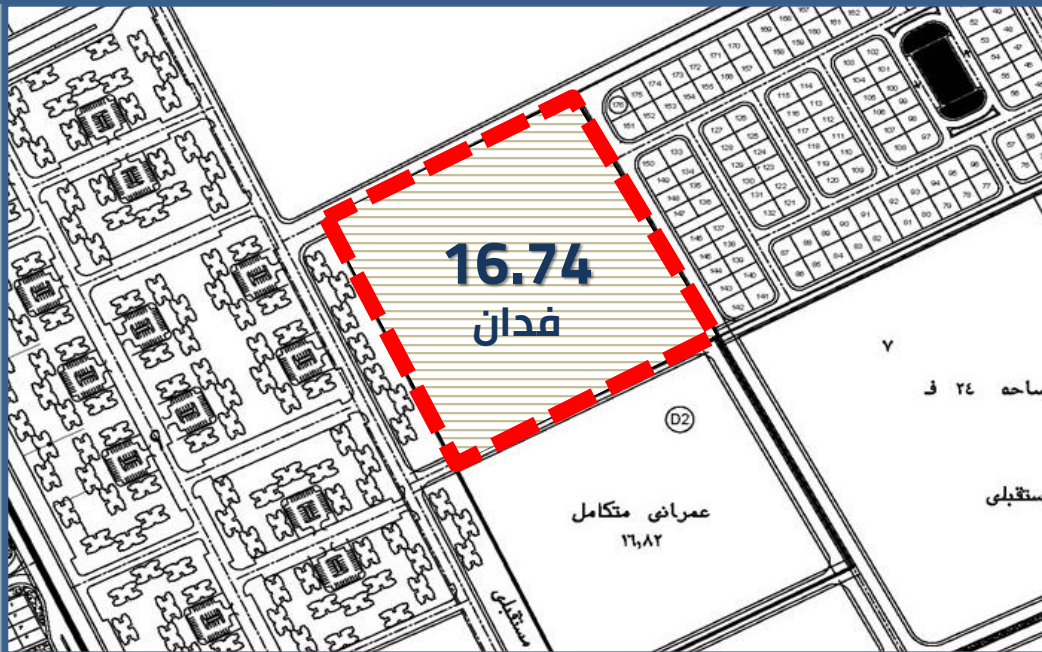
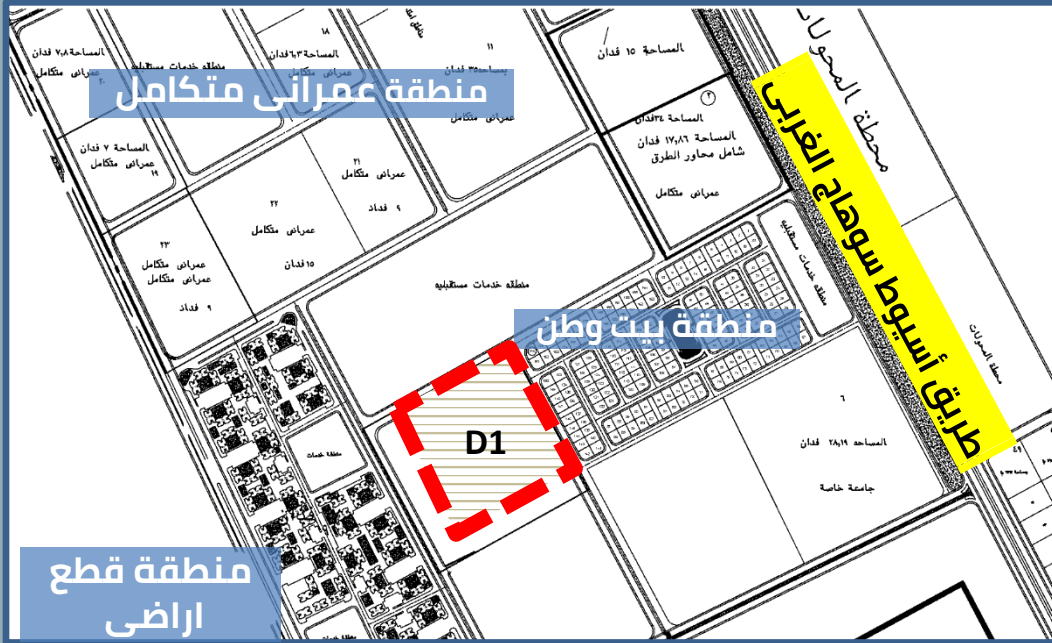


الموقع :

مقترح (1)

بمساحة
70,308 م²

قطعة أرض رقم (D1) بالقرب من طريق أسيوط
سوهاج الغربى بمنطقة التوسعات الجنوبية
بمدينة سوهاج الجديدة.

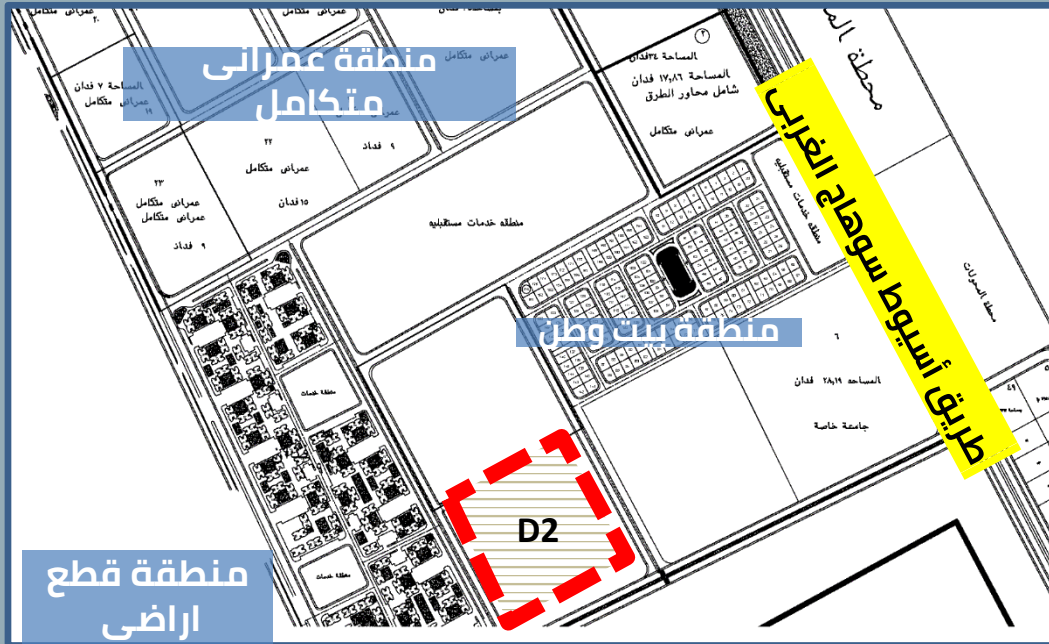


الموقع :

مقترح (2)

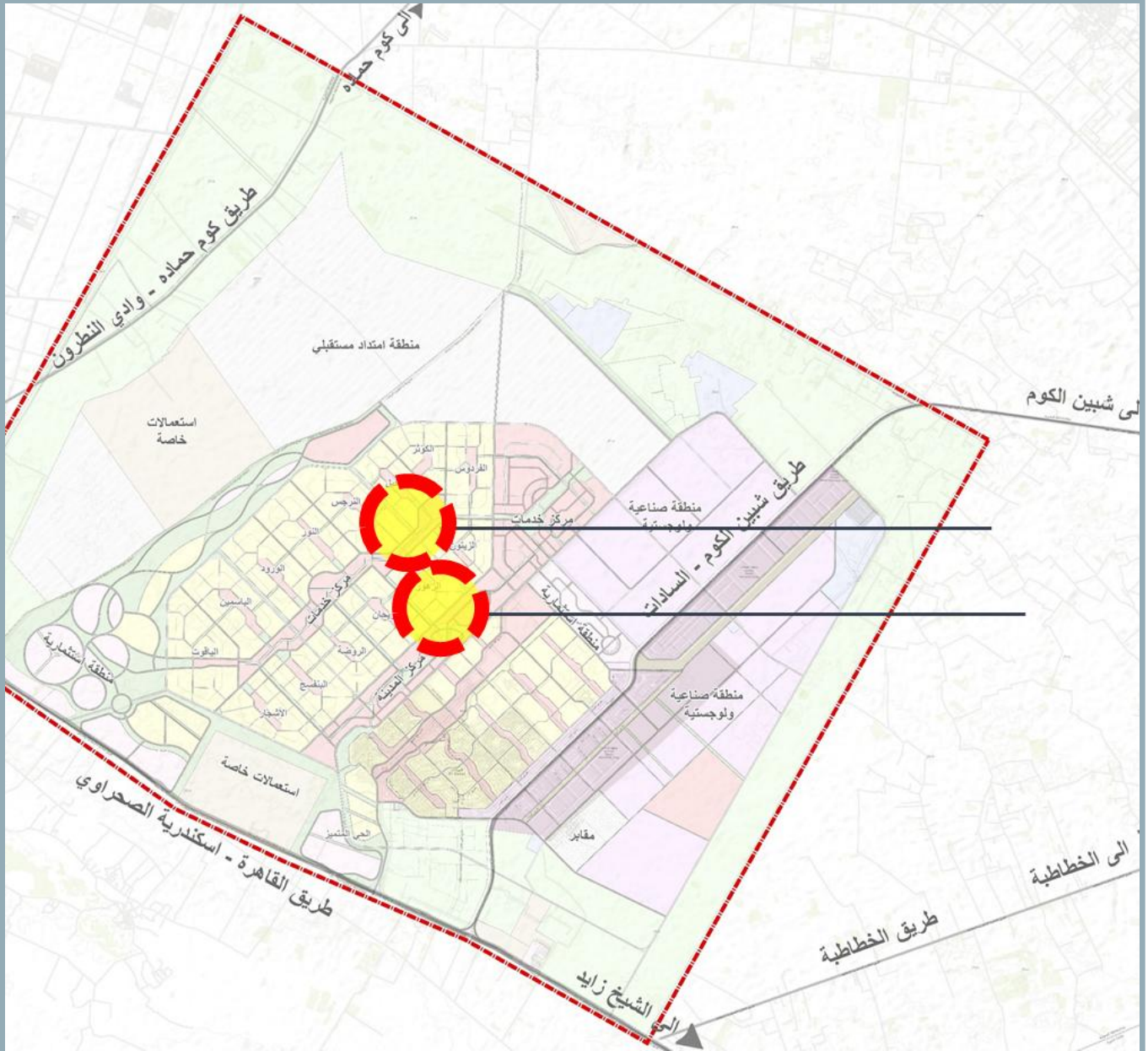
بمساحة
70,644 م²

قطعة أرض رقم (D2) بالقرب من طريق أسيوط
سوهاج الغربى بمنطقة التوسعات الجنوبية
بمدينة سوهاج الجديدة.



الموقع :

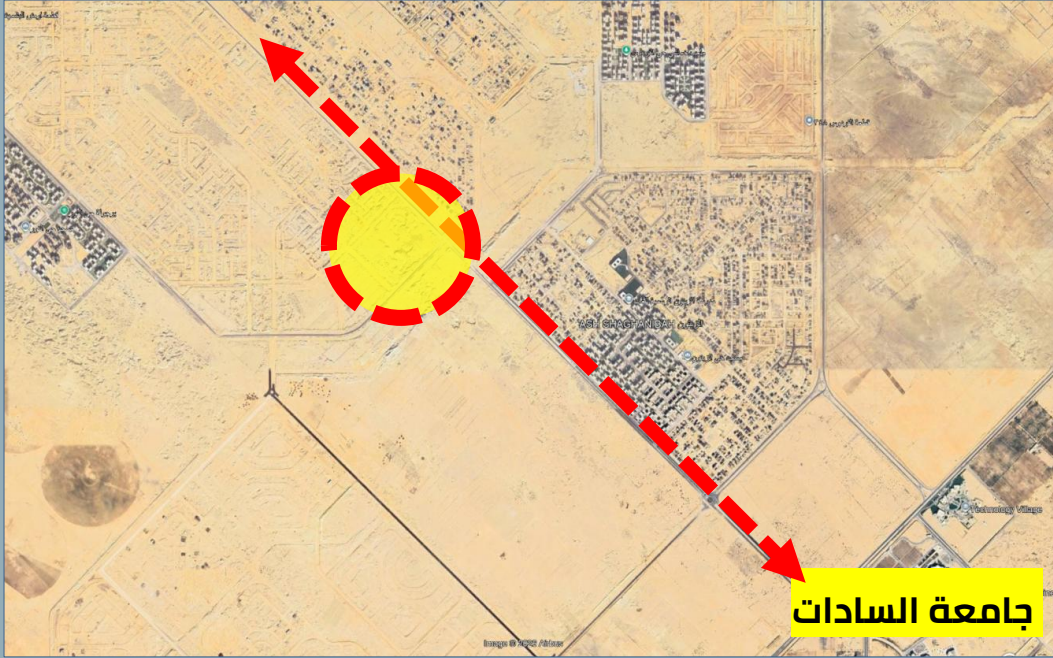
فرص الاستثمار العمراني بمدينة السادات



مقترح (1)

بمساحة
120,540 م²

قطعة أرض بمنطقة النرجس بمدينة السادات

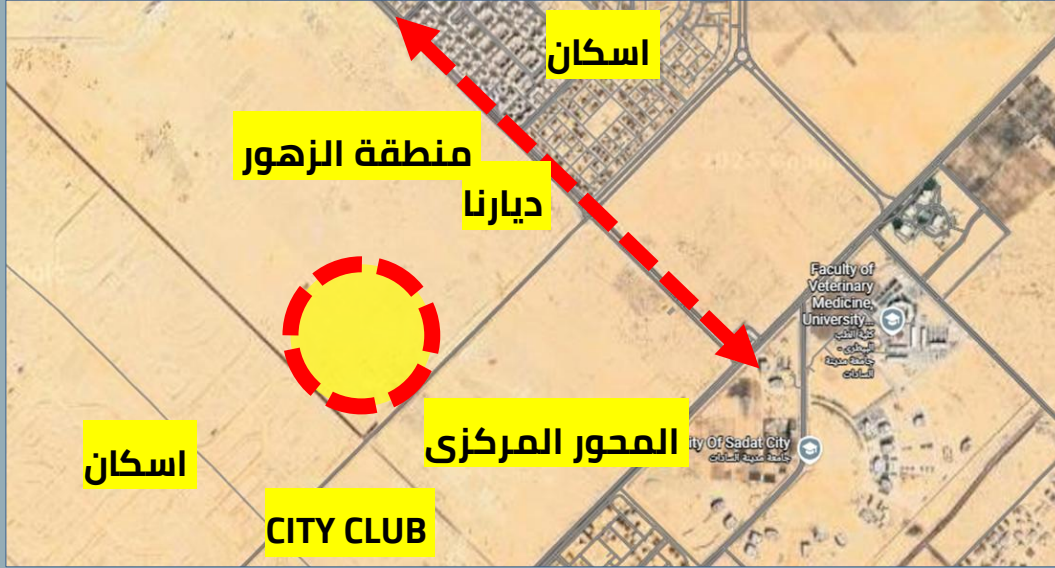


الموقع :

مقترح (2)

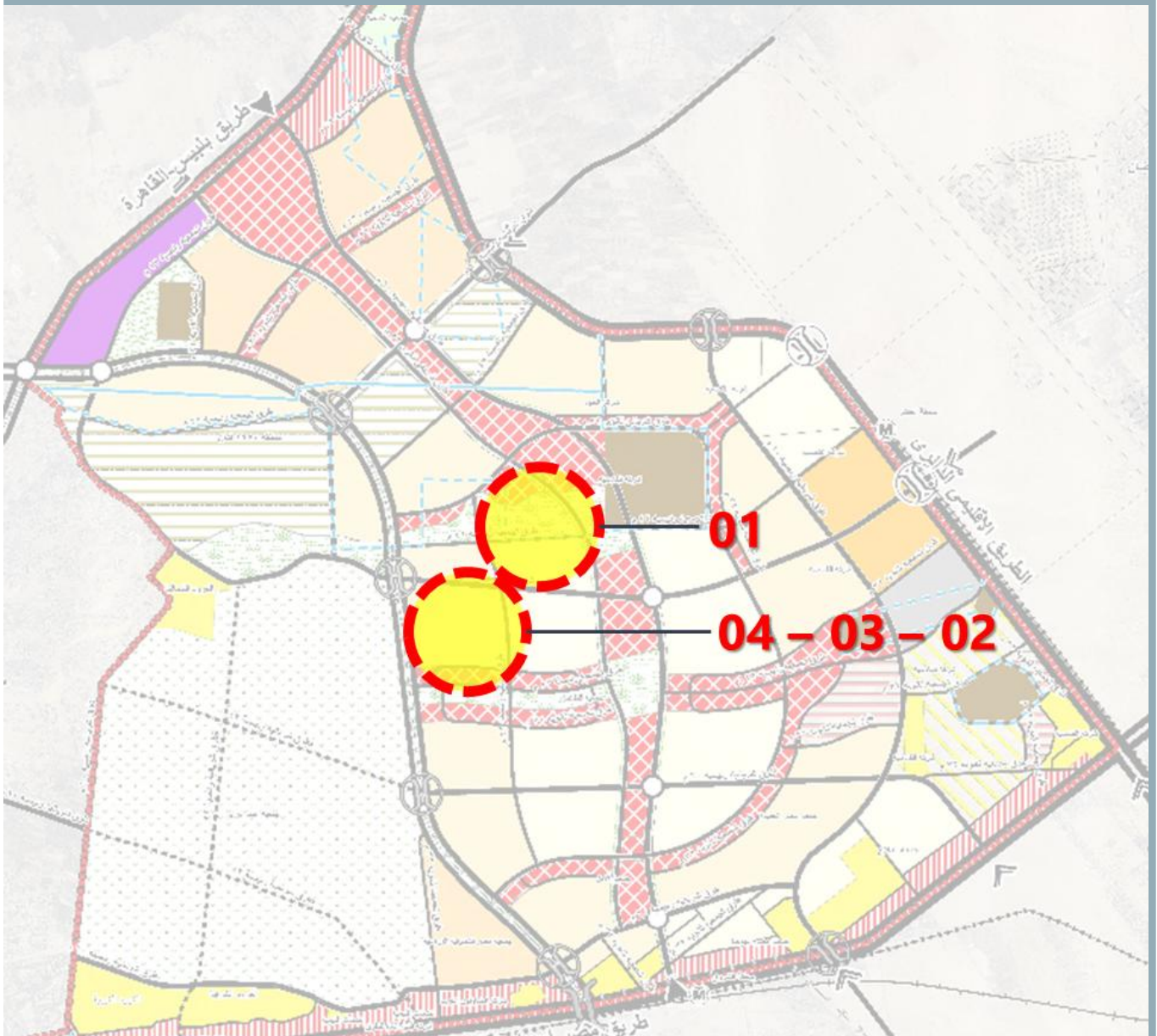
بمساحة
2م 107,940

قطعة أرض بمنطقة الزهور بمدينة السادات



الموقع :

فرص الاستثمار العمراني بمدينة العبور الجديدة



مقترح (1)

بمساحة
2م104,412

قطعة أرض بمنطقة جنوب الحي الرابع عشر
بمدينة العبور الجديدة.



الموقع :

مقترح (2)

بمساحة
91,056م2

قطعة أرض رقم (14) بمنطقة الحى الخامس
والعشرون بمدينة العبور الجديدة.



الموقع :

مقترح (3)

بمساحة
2م44,772

قطعة أرض رقم (12) بمنطقة الحى الخامس
والعشرون بمدينة العبور الجديدة.

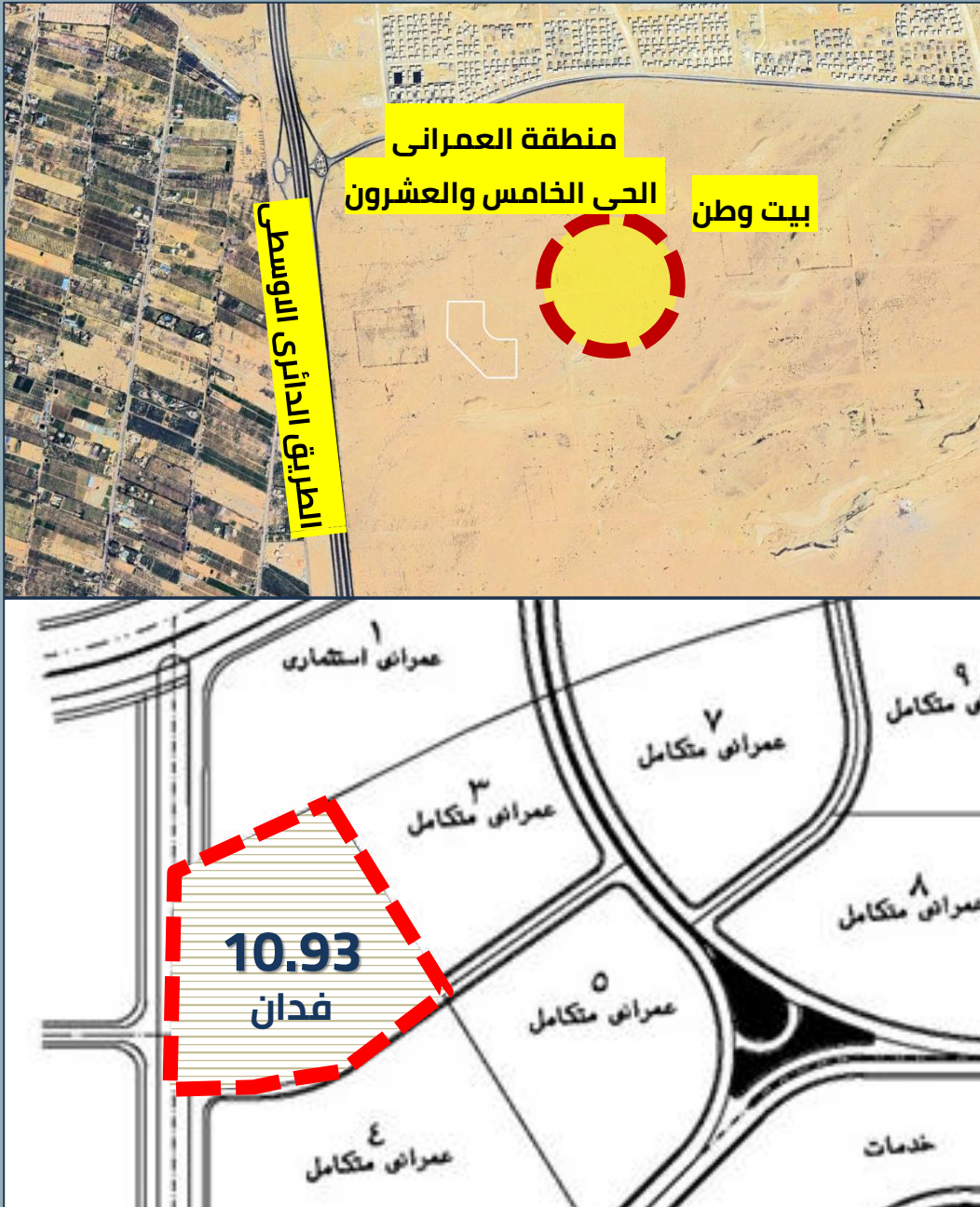


الموقع :

مقترح (4)

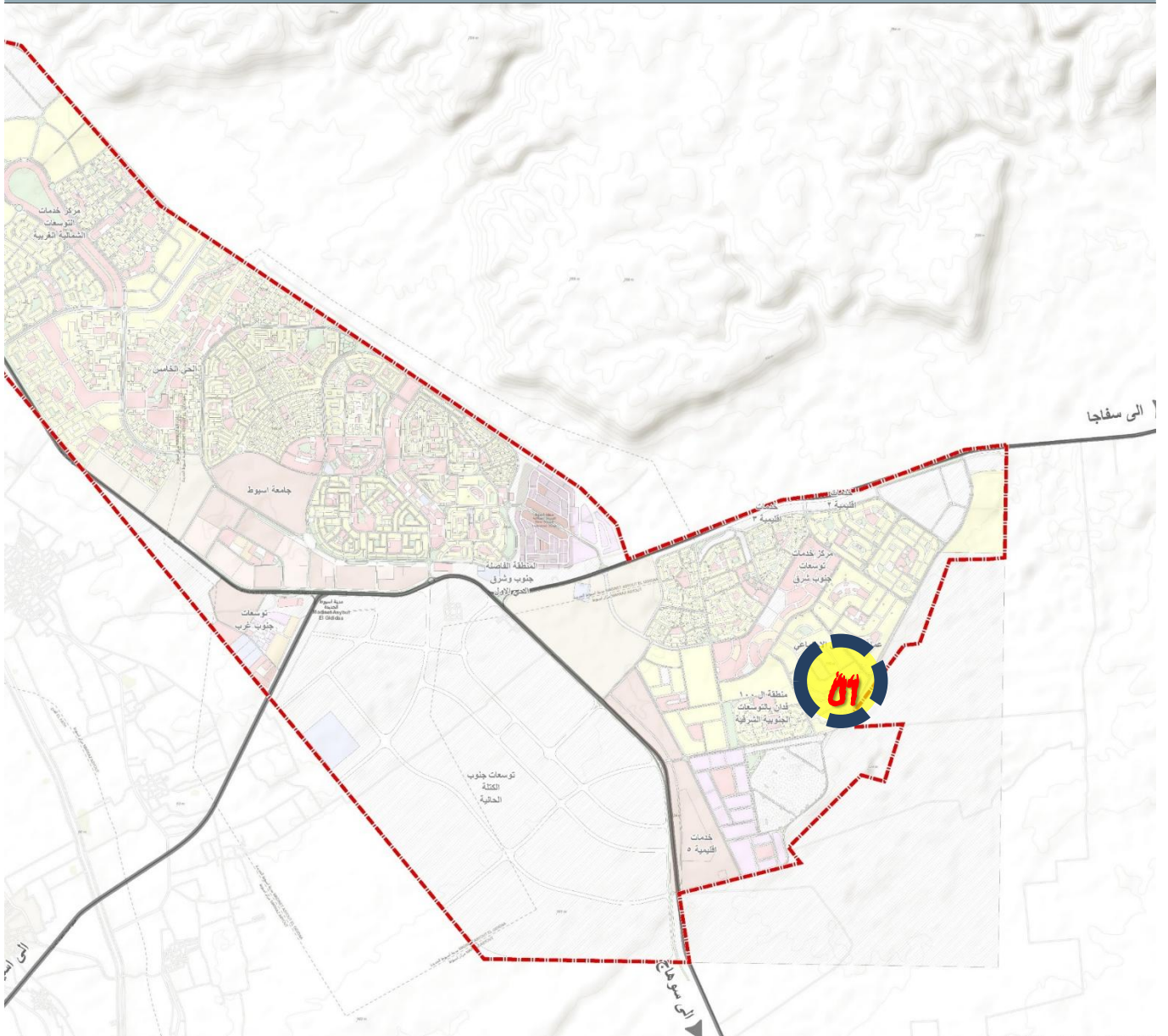
بمساحة
2م45,906

قطعة أرض رقم (2) بمنطقة الحى الخامس
والعشرون بمدينة العبور الجديدة.



الموقع :

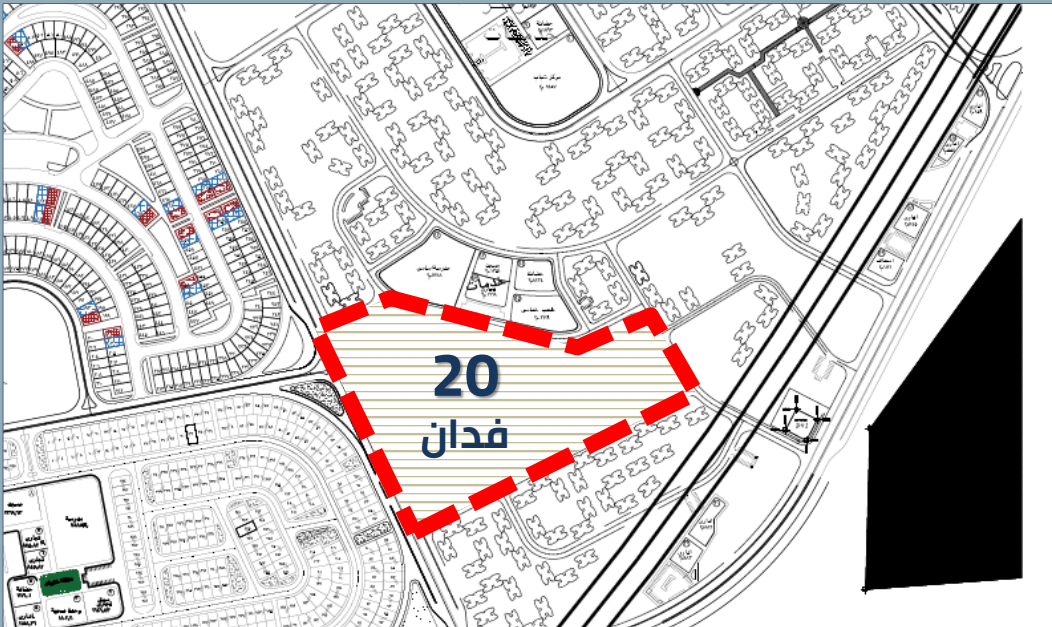
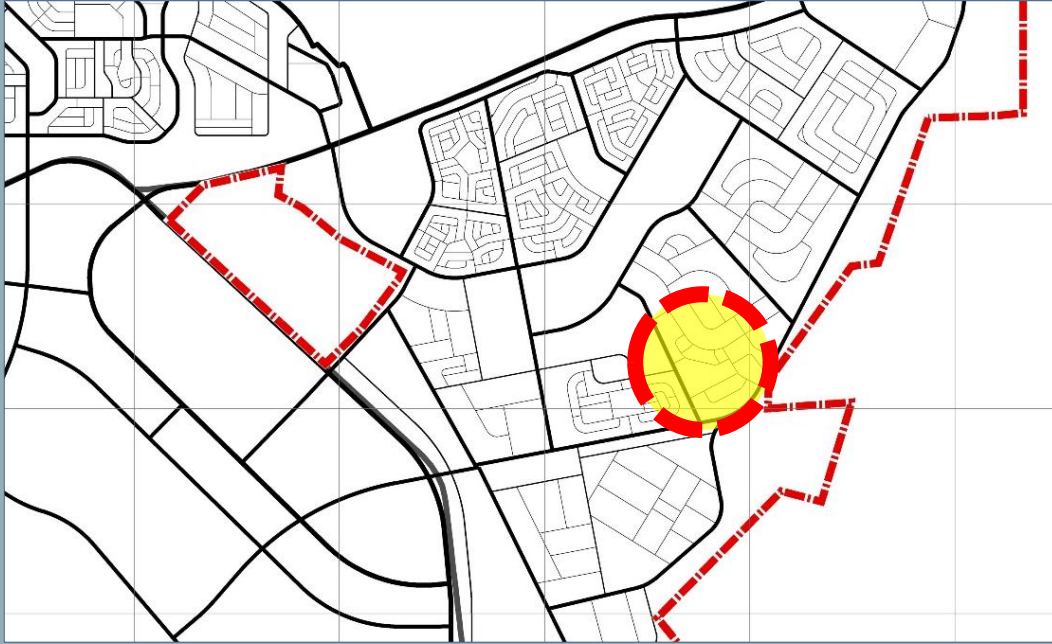
فرص الاستثمار العمراني بمدينة اسبوط الجديدة



مقترح (1)

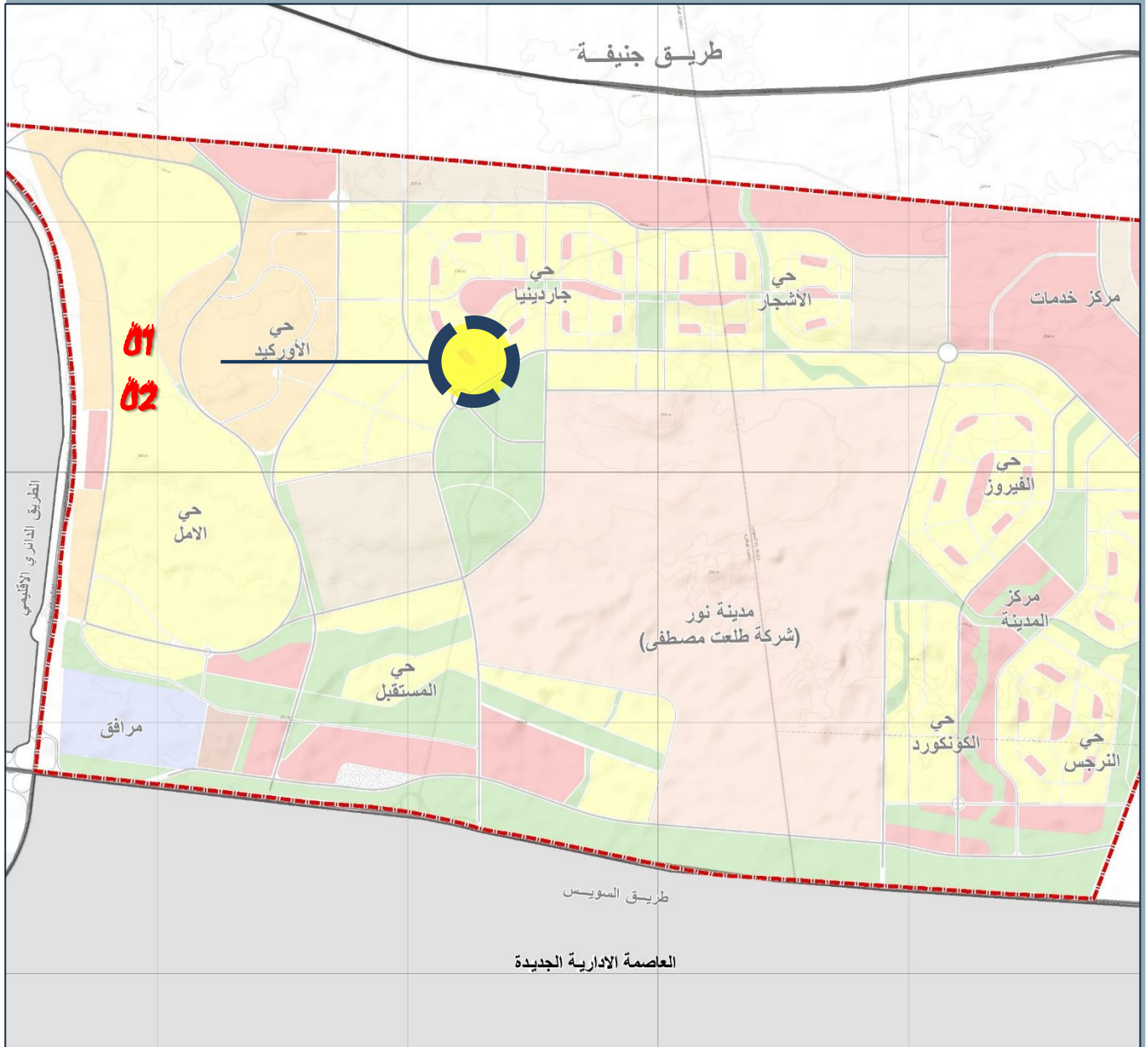
بمساحة
2م84,000

قطعة أرض بالتوسعات الجنوبية الشرقية بمدينة أسيوط الجديدة



الموقع :

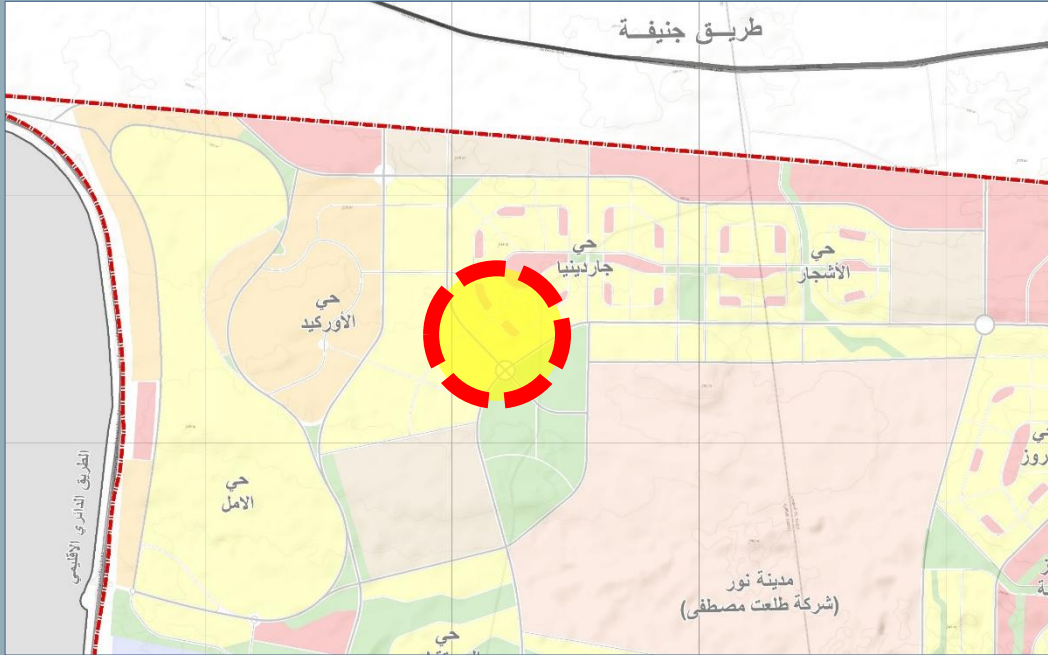
فرص الاستثمار العمراني بمدينة حدائق العاصمة



مقترح (1)

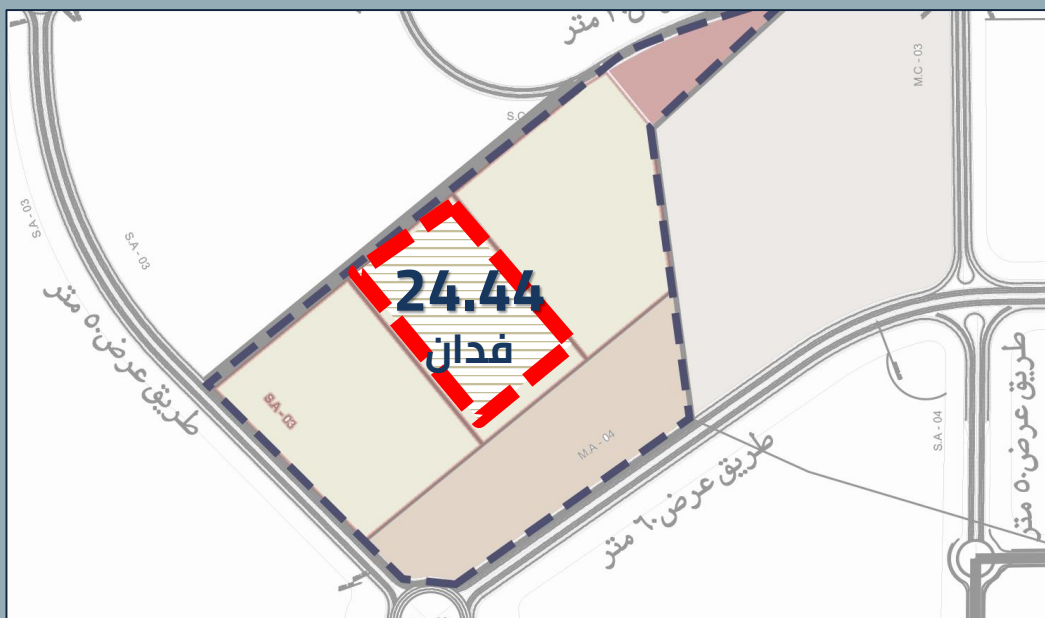
بمساحة
126,000م2

قطعة الارض رقم (9) بحى جاردنيا - بمدينة حدائق العاصمة



الموقع :

قطعة الارض رقم (8) بحى جاردنيا -بمدينة حدائق العاصمة



الموقع :

طلب التعامل على قطعة أرض
والمعلن عنها بالموقع الإلكتروني للهيئة خلال 2026 / 4 / 30 وحتى 2026 / 5 / 30 م

بيانات قطعة الأرض المطلوبة		
رقم القطعة		
الموقع		
المساحة	قيمة المتر 2	
المدينة		
بيانات الشركة مقدمة الطلب من واقع السجل التجاري		
اسم الشركة		
النشاط بالسجل التجاري		
اسم مقدم الطلب		
صفة مقدم الطلب		

إقرار

أقر أنا مقدم الطلب بصفتي (مدير / وكيل الشركة) بأنني إطلعت علي كافة الاشتراطات والتنويهات الخاصة بالتخصيص للأراضي والمعلن عنه بالموقع الإلكتروني للهيئة وملتزم بها ومسئول مسؤولية مدنية وجنائية عن صحة المستندات المقدمة دون أدني مسؤولية علي الهيئة او الصندوق،،،

وهذا إقرار مني بذلك،،،

الإسم	
الرقم القومي	
رقم التوكيل	
التوقيع	

رقم تليفون (وأنس اب)	
إيميل رسمي للشركة	

- ❖ ملحوظة هامة: يجب أن يكون نشاط الشركة بالسجل التجاري مطابق لنشاط قطعة الأرض المطلوب التعامل عليها،،
- يجب ان يتم ارفاق كروكي قطعه الأرض المتقدم عليها
- يعد هذا الطلب بمثابة إقرار بمعاينه قطعه الأرض معاينه نافيه للجهالة
- يعد التوقيع علي الطلب بموافقه من الشركة علي مراسلتها من خلال رقم الواتس اب والايميل المدرجين بمعرفتها وذلك حال وجود أي استيفاءات او لإبلاغها باي اجراء يخص قطعه الأرض .