

وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية الجديدة  
الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان

كراسة الشروط الخاصة  
بحجز الوحدات السكنية التعاونية  
بمشروع العاشر من رمضان - المجاورة 61  
بعدد (17) وحدة سكنية بمساحة 85 م<sup>2</sup>

التخصيص بأسبقية الحجز (online)  
علي الموقع الإلكتروني ببنك التعمير والإسكان  
([www.hdb-reservation.com](http://www.hdb-reservation.com))

موقع المشروع



يتم بدء التسجيل علي الموقع الإلكتروني

اعتبارًا من يوم الأحد الموافق 30 / 06 / 2024

## المحتويات

- ❖ مقدمة.
- ❖ شروط الحجز والاشتراطات العامة.
- ❖ خطوات حجز الوحدات.
- ❖ الشروط المالية.
- ❖ الشروط العقارية.
- ❖ المساقط الأفقية ومساحات الوحدات.
- ❖ الأسعار.



## مقدمة

- فى اطار السياسة العامة التي تنتهجها وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية الجديدة لتعظيم دور منظومة الإسكان التعاوني لحل مشكلة الإسكان في مصر ، وبالإشارة إلي ما تقوم به الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان من مشروعات لتوفير وحدات سكنية تعاونية لائقة وبسعر مناسب للمواطن المصري وفي جميع أنحاء الجمهورية وبما يتناسب مع جميع فئات المجتمع.
- يسر الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان ان تعلن عن فتح باب الحجز لعدد (17) وحدة سكنية كاملة التشطيب جاهزة للتعاقد والاستلام الفوري بالمجاورة (61) بمدينة العاشر من رمضان - محافظة الشرقية بمساحة 85 م2.
- يتميز المشروع بأنه تجمع عمراني متكامل الخدمات يحقق الخصوصية والرفاهية والأمان ويتواءم مع المعدلات التخطيطية الحديثة وتتوافق به المسطحات الخضراء والأنشطة الترفيهية والرياضية والتجارية التي تجعله أحد أهم وأكبر المشروعات المميزة بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة.
- جميع الوحدات المعروضة تخضع لشروط و أحكام قانون التمويل العقاري رقم 148 لسنة 2001 و تعديلاته ، كما يمكن تمويل الوحدات في إطار المبادرات الصادرة من البنك المركزي المصري لمتوسطي الدخل للتعامل بنظام التمويل العقاري لمدة تصل الي 30 عام وفقا للشروط التفصيلية الصادرة من البنك المركزي وتعديلاتها.

## شروط الحجز والاشتراطات العامة

1. أن يكون المتقدم للحجز شخصاً طبيعياً مصري الجنسية.
2. ان لا يقل سن المتقدم عن 21 سنة عند التقدم للحجز وأن يكون له أهلية التصرف أو التعاقد.
3. لا يحق للأسرة (الزوج - الزوجة) التقدم لحجز أكثر من وحدة سكنية بالمشروع .
4. لا يحق للأسرة (الزوج - الزوجة) التقدم لحجز أكثر من وحدة سكنية من الوحدات المعروضة بالمجاورة المعلن عنها ، وفي حال مخالفة ذلك يتم الإستبعاد من الحجز.
5. تعتبر أحكام القانون رقم (193) لسنة 1977 في شأن إنشاء الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان واللائحة العقارية للهيئة وتعديلاتها - وكذلك أحكام قانون التمويل العقاري رقم 148 لسنة 2001 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما وقرارات البنك المركزي الصادرة بخصوص مبادرات التمويل العقاري والقانون 119 لسنة 2008 ولائحته التنفيذية مكملة و متممة للإشتراطات الواردة بهذه الكراسة فيما لم يرد به نص فيها.
6. يعتبر الاعلان وكراسة الشروط جزءاً لا يتجزأ من عقد البيع ومكملان لأحكامه.
7. الوحدات السكنية المعروضة للبيع مخصصة للإستخدام السكني فقط ولا يحق للمشتري أو خلفه العام أو الخاص تغيير الاستخدام المخصص من أجله الوحدة إلا بعد الحصول علي موافقة كتابية من الهيئة 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 علي فسخ العقد طبقاً للقواعد المعمول بها في هذا الشأن "حيث أنه تم تحديد اسعار بيع الوحدات للإستخدام السكني فقط".
8. يقر المتقدم للحجز بأنه قد إطلع علي كافة الشروط والمواصفات والبيانات والمعلومات الواردة بهذه الكراسة ووافق عليها وان تقدمه للحجز بعد سداد مقدم الحجز بمثابة موافقة نهائية على هذه الشروط وقرينه قاطعة علي العلم بموقع الوحدات محل الطرح .
9. ما لم يرد بشأنه نص خاص في تلك الشروط تخضع للأسس والقواعد المعمول بها بالهيئة العامة لتعاونيات البناء وكافة القوانين ذات الصلة المعمول بها بالهيئة وكذا كافة القرارات والقواعد المتبعة في هذا الشأن دون إعتراض الحاجز للوحدة حالياً أو مستقبلاً.
10. لكل وحدة سكنية حصة من الأرض بنسبة مساحة الوحدة لمساحة العمارة المقام عليها الوحدة.

## خطوات حجز الوحدات بمشروع العاشر من رمضان (online)

**الخطوة الأولى (التقديم) من يوم الاحد 2024 /06/30 حتى يوم الخميس 2024 /08 /01 حتى الساعة**

**11:59 مساءً**

- الدخول على الموقع الإلكتروني ([www.hdb-reservation.com](http://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 تتكون من 8 أحرف انجليزية على الأقل تحتوي على حرف كبير ورقم بالإضافة الي أحد الرموز الخاصة مثل (@!#\$%&...الخ) مع الاخذ في الاعتبار انه سيتم حظر حساب العميل لمدة ساعة في حالة إدخال كلمة المرور بالخطأ (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 50,750 جم (فقط خمسون ألف و سبعمائة و خمسون جنيهاً مصرياً لا غير) دفعة واحدة وغير مجزأة - على ان يتم التحويل من حساب العميل او أحد الأقارب حتى الدرجة الثانية فقط .
- يتمثل المبلغ في 50,000 جنيه فقط خمسون الف جنيه (جدية الحجز) بالإضافة الى مبلغ 750جنية (فقط سبعمائة وخمسون جنيه مصري لا غير) رسوم تسجيل لا تُرد - 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.

❖ سيتم ارسال رسالة SMS تفيد وصول مبلغ جدية الحجز خلال 72 ساعة (ثلاثة ايام عمل) من القيام بتحويل المبلغ لبنك التعمير والإسكان كما يمكن للعميل القيام بالاستعلام عن حالة الاستمارة على الموقع وفي حالة عدم تغيير الحالة يجب التواصل مع مركز اتصالات بنك التعمير والإسكان على رقم 19995 او عبر البريد الالكتروني [hdb-reservation@hdb-egy.com](mailto:hdb-reservation@hdb-egy.com).

### الخطوة الثانية: (المراجعة الداخلية) من يوم الاحد 04 /08/ 2024 حتى يوم الخميس 08/08/ 2024

- تتم المراجعة بمعرفة البنك داخلياً.
- سوف يتم ارسال رسالة نصية للعملاء المخالفين خلال فترة المراجعة.

### الخطوة الثالثة: (الحجز يوم الاربعاء الموافق 14/08/ 2024 تبدأ عملية حجز الوحدات من الساعة 10 صباحاً

### وحتى الساعة 11:59 منتصف الليل.

- 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: -

المحافظة	المدينة
المنطقة	نوع الوحدة
رقم العمارة	رقم الوحدة

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

➤ سيتم إتاحة شاشة على الموقع الإلكتروني [www.hdb-reservation.com](http://www.hdb-reservation.com) لبنك التعمير والإسكان بعد الانتهاء من فترة الحجز حتى يتمكن السادة العملاء الغير حاجزين من تسجيل طلبات رد مبلغ جدية الحجز بعد خصم رسوم 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 18/08/ 2024 حتى 19/09/ 2024

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

## الشروط المالية

### أولاً : الأسعار

- أسعار الوحدات محددة بالجداول المرفقة شاملة نسب التميز لكل وحدة.
- يتم سداد مصاريف التعاقد المقررة وفقاً للقواعد المعمول بها وكذا مصاريف المرافق الخاصة بالوحدة السكنية (عداد غاز - عداد كهرباء - عداد مياه) .
- يتم سداد ما قيمته 5% وديعة صيانة وفقاً لما هو موضح بالجداول المرفقة.

### ثانياً : أسلوب السداد للوحدة

- يسدد مبلغ وقدره 50,750 جم (فقط خمسون ألف و سبعمائة و خمسون جنيهاً مصرياً لا غير) دفعة واحدة و غير مجزأة - (جدية حجز + رسوم التسجيل) عند التقدم للحجز باحدي وسائل الدفع التالية:-
- (1) سويفت (سويفت كود HDBKEGCAXXX) بنك التعمير والإسكان - فرع الدقي.
  - (2) ACH عن طريق كافة البنوك لحساب بنك التعمير والإسكان - فرع الدقي.
  - (3) تحويل داخلي لحساب بنك التعمير والإسكان - فرع الدقي (من أي فرع من فروع بنك التعمير والإسكان في حالة وجود حساب للعميل بالبنك).

### مع مراعاة ما يلي عند التحويل :

- (1) رقم الحساب المحول اليه : (رقم الإستمارة) المستخرج من الموقع .
- (2) إسم المستفيد : اسم المتقدم للحجز رباعي .
- (3) رقم بطاقة الرقم القومي (14 رقم) سارية .

### نظام سداد قيمة الوحدة

- (1) سداد جدية حجز وقدره 50000 جم ( فقط خمسون الف جنيها لا غير) بالاضافة الى 750 جم (فقط سبعمائة وخمسون جنيه مصري لا غير) رسوم تسجيل.
- (2) استكمال سداد 20% بالاضافة الى 1% مصاريف ادارية من إجمالي ثمن الوحدة خلال شهر يبدأ من 2024/08/18 حتى 2024/09/19 وبنفس اسلوب سداد جدية الحجز (سويفت / ACH / تحويل داخلي لحساب بنك التعمير والإسكان - فرع الدقي ، من أي فرع من فروع بنك التعمير والإسكان في حالة وجود حساب للعميل بالبنك) .
- (3) يمكن منح تسهيلات في السداد في اطار المبادرات الممنوحة من البنك المركزي المصري لمتوسطي الدخل للتعامل بنظام التمويل العقاري لمدة تصل إلى 30 عام طبقاً للقواعد والضوابط المعمول بها بالبنك والقوانين واللوائح التي تنظم اعمال التمويل العقاري... علي ان يتقدم العميل بطلب بأي فرع من فروع بنك التعمير والإسكان لدراسة الملائه الائتمانية له بعد انتهاء فترة الحجز مع الالتزام باحد انظمة السداد (الشهري / الربع سنوي) لمدة (ثلاث / خمس / سبع) سنوات لحين الحصول علي التمويل العقاري .
- (4) في حالة الموافقة علي منح التمويل العقاري يلتزم العميل الحاجز للوحدة بسداد أي مبالغ تمثل فرق بين المقدم المسدد من العميل وقيمة التمويل الذي تمت الموافقة عليه وطبقاً لما تسفر عنه الدراسة الائتمانية ، نقداً قبل التعاقد والاستلام .

5) في حالة عدم توافر شروط التمويل العقاري على العميل المتقدم او الرغبة في التعامل بنظام التقسيط والتعاقد المباشر مع الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان تحتفظ الهيئة بملكية الوحدة السكنية محل كراسة الشروط لحين سداد كامل ثمنها وملحقاتها ويتم السداد طبقاً لاحد أنظمة التقسيط التالية شريطة سداد نسبة استكمال الـ 20% خلال المواعيد المحددة لها: -

أ- سداد 10% من اجمالي ثمن الوحدة دفعة تعاقد خلال ثلاثة اشهر تبدأ من 2024/09/22 حتى 2024/12/19 وذلك طبقاً للجدول التالي.

التقسيط لمدة سبع سنوات		التقسيط لمدة خمس سنوات		دفعة تعاقد 10% بالإضافة إلى 5% وديعة صيانة	اجمالي ثمن الوحدة	المسطح 2م
القسط الشهري سبع سنوات	القسط الربع سنوي سبع سنوات	القسط الشهري خمس سنوات	القسط الربع سنوي خمس سنوات			
10,694.00	32,082.01	12,455.43	37,366.28	82,875	552,500	85

ب- سداد 20% من اجمالي ثمن الوحدة دفعة تعاقد خلال ثلاثة اشهر تبدأ من 2024/09/22 حتى 2024/12/19 وذلك طبقاً للجدول التالي.

التقسيط لمدة سبع سنوات		التقسيط لمدة خمس سنوات		دفعة تعاقد 20% بالإضافة إلى 5% وديعة صيانة	اجمالي ثمن الوحدة	المسطح 2م
القسط الشهري سبع سنوات	القسط الربع سنوي سبع سنوات	القسط الشهري خمس سنوات	القسط الربع سنوي خمس سنوات			
9,126.37	27,379.11	10,637.04	31,911.12	138,125	552,500	85

ج- سداد 30% من اجمالي ثمن الوحدة دفعة تعاقد خلال ثلاثة اشهر تبدأ من 2024/09/22 حتى 2024/12/19 وذلك طبقاً للجدول التالي.

التقسيط لمدة سبع سنوات		التقسيط لمدة خمس سنوات		التقسيط لمدة ثلاث سنوات بدون فوائد		دفعة تعاقد 30% بالإضافة إلى 5% وديعة صيانة	اجمالي ثمن الوحدة	المسطح 2م
القسط الشهري سبع سنوات	القسط الربع سنوي سبع سنوات	القسط الشهري خمس سنوات	القسط الربع سنوي خمس سنوات	القسط الشهري ثلاث سنوات	القسط الربع سنوي ثلاث سنوات			
7,558.74	22,676.21	8,818.65	26,455.96	7,673.61	23,020.83	193,375	552,500	85

❖ في حالة التأخير عن سداد أي دفعة / قسط عن ميعاد الاستحقاق يتم احتساب غرامة تأخير تعادل سعر الإقراض والخصم المعلن من البنك المركزي المصري وقت السداد بالإضافة إلى 2% وذلك من تاريخ الاستحقاق وحتى تاريخ السداد.



## الشروط العقارية

(1) التخصيص شخصي ولا يجوز التنازل أو التصرف في الوحدة بأي نوع من أنواع التصرفات سواء الناقلة أو المقيدة للملكية الا بموافقة كتابية من الهيئة وبشرط سداد كامل ثمن الوحدة والمصاريف المقررة.

### (2) حالات الغاء التخصيص :-

- في حالة اكتشاف أو ظهور أية مخالفات لشروط الحجز أو البنود الواردة بهذه الكراسة.
- بناء علي طلب المخصص له الوحدة.
- عدم قيام المتقدم للحجز والمخصص له الوحدة استكمال سداد الـ 20% بالإضافة الى 1% مصاريف إدارية 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.
- تغيير الغرض المخصص له الوحدة.
- عدم التعاقد والاستلام للوحدة في الموعد المحدد للاستلام.

➤ المبالغ التي يتم خصمها من المبالغ المسددة في حالة الغاء التخصيص قبل الاستلام هي (1%) مصاريف إدارية وذلك من إجمالي قيمة الوحدة.

➤ أما في حالة الاستلام فيتم بالإضافة إلى ما سبق خصم مقابل إشغال الوحدة بواقع 7% سنوياً من إجمالي قيمة الوحدة من تاريخ استلام الوحدة وحتى تاريخ تقديم الطلب.

(3) جميع المخاطبات الصادرة من البنك أو الهيئة لصاحب الشأن تكون صحيحة نافذة ومنتجة لأثارها قانوناً طالما كانت مرسلة علي عنوان صاحب الشأن المدون بإستمارة بيانات الحجز.



وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية  
الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان

# مشروع الهيئة بمدينة العاشر من رمضان مجاورة (61) موقع المشروع



# طرق الوصول لمدينة العاشر من رمضان



مدينة العاشر من رمضان

طريق القاهرة / بنيس الصحراوي

الطريق الدائري الأقليمي

طريق القاهرة / أسماعيلية الصحراوي





مجاورة 61

مجاورة 62

# نموذج ( د )



مسقط افقي للدور الارضي

# نموذج ( د )



مسقط افقي للدور المتكرر

استكمال الـ 1% + 20% م إدارية	جدية الحجز	إجمالي السعر شامل وديعة الصيانة	مساحة الوحدة	الدور	رقم الوحدة	رقم العمارة	مدخل	النموذج	المنطقة	المدينة	مسلسل
66,025	50,000	580,125	85	الثاني	9	27	أ	د	المجاورة 61 مدخل أ	العاشر من رمضان	1
66,025	50,000	580,125	85	الاخير	17	27	أ	د	المجاورة 61 مدخل أ	العاشر من رمضان	2
66,025	50,000	580,125	85	الارضى	24	27	ب	د	المجاورة 61 مدخل ب	العاشر من رمضان	3
66,025	50,000	580,125	85	الاول	28	27	ب	د	المجاورة 61 مدخل ب	العاشر من رمضان	4
66,025	50,000	580,125	85	الثاني	32	27	ب	د	المجاورة 61 مدخل ب	العاشر من رمضان	5
66,025	50,000	580,125	85	الثالث	36	27	ب	د	المجاورة 61 مدخل ب	العاشر من رمضان	6
66,025	50,000	580,125	85	الاخير	40	27	ب	د	المجاورة 61 مدخل ب	العاشر من رمضان	7
66,025	50,000	580,125	85	الارضى	1	32	أ	د	المجاورة 61 مدخل أ	العاشر من رمضان	8
66,025	50,000	580,125	85	الاول	5	32	أ	د	المجاورة 61 مدخل أ	العاشر من رمضان	9
66,025	50,000	580,125	85	الثاني	9	32	أ	د	المجاورة 61 مدخل أ	العاشر من رمضان	10
66,025	50,000	580,125	85	الثالث	13	32	أ	د	المجاورة 61 مدخل أ	العاشر من رمضان	11
66,025	50,000	580,125	85	الاخير	17	32	أ	د	المجاورة 61 مدخل أ	العاشر من رمضان	12
66,025	50,000	580,125	85	الارضى	24	32	ب	د	المجاورة 61 مدخل ب	العاشر من رمضان	13
66,025	50,000	580,125	85	الاول	28	32	ب	د	المجاورة 61 مدخل ب	العاشر من رمضان	14
66,025	50,000	580,125	85	الثاني	32	32	ب	د	المجاورة 61 مدخل ب	العاشر من رمضان	15
66,025	50,000	580,125	85	الثالث	36	32	ب	د	المجاورة 61 مدخل ب	العاشر من رمضان	16
66,025	50,000	580,125	85	الاخير	40	32	ب	د	المجاورة 61 مدخل ب	العاشر من رمضان	17