

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة  
New Urban Communities Authority



TMG

# كراسة شروط

بيع وحدات مدينتي والرحاب  
لمصالح هيئة المجتمعات  
العمرانية الجديدة



## المحتويات

رقم الصفحة	الموضوع
2	مقدمة
3	الإشتراطات العامة وشروط الحجز
5	أسلوب الحجز والتخصيص
6	المستندات المطلوب تقديمها للبنك الممول
7	بيان بالحد الأدنى والحد الأقصى للمساحات وقيمة الوحدات والدفعات المقدمة والأقساط الشهرية
8	إستمارة بيانات

## مقدمة

أنشئت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بمقتضى القانون رقم (59) لسنة 1979 ؛ بهدف إقامة المدن ومجتمعات عمرانية جديدة بالأراضي الصحراوية بعيدا عن الرقعة الزراعية وخلخلة التوزيع السكاني خارج حدود وادي النيل والدلتا - وللخروج من الأفق الضيق الذي دأب العمران المصري منذ الأزل على التوسع والتمدد داخله - ومنذ بداية إنشائها والهيئة تسعى جاهدة لإقامة هذه التجمعات وفقا لأحدث نظم وأساس التخطيط العمراني والطرز المعمارية الحديثة التي تحقق لإنسان الغد المسكن الملائم والبيئة الصحية

من أجل ذلك فقد دعت الهيئة شركات قطاع الأعمال العام والخاص والقطاع التعاوني الذين يجدون لديهم المقدرة المالية والتقنية على إقامة مجتمعات عمرانية تتفق مع هذه المعايير والأسس - للمشاركة في تنمية المدن والمجتمعات العمرانية الجديدة - وهو الأمر الذي نتج عنه إقامة العديد من المدن والمجتمعات السكنية المتميزة بمعظم المدن الجديدة ،ومن هذه المشروعات مشروعى الرحاب ومدينتي ، حيث تم التعاقد بين الهيئة و الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني علي إقامة تجمع عمراني متميز :مشروعى الرحاب ومدينتي

ويقع مشروعى " الرحاب ومدينتي " بمنطقة الإمتداد العمراني الشرقى لمدينة القاهرة الجديدة ، ويتميز موقعهما بأنه يتوسط الكتلة العمرانية للقاهرة الجديدة ، والتي تعد من أكثر المدن الواقعة داخل نطاق القاهرة الكبرى تميزاً وتفرداً بموقعها المتأخم لمدينة القاهرة ، مما جعلها المقصد الأول لراغبي الإقامة في المدن والمجتمعات العمرانية الجديدة

كما يتميز كلا المشروعين بأنه تجمع عمراني متكامل الخدمات يحقق الخصوصية والرفاهية والأمان ويتواءم مع المعادلات التخطيطية الحديثة وتتوافر به المسطحات الخضراء والأنشطة الترفيهية والرياضية والتجارية التي تجعله أحد أهم وأكبر المشروعات المميزة بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة

## الاشتراطات العامة وشروط الحجز

**أولاً :- الشراء النقدي أو التقسيط المباشر مع الهيئة لمدة حتى 7 سنوات**  
يتوجه العميل الى أحد فروع بيع الشركة لإختيار الوحدة ونظام السداد المحمل بالفائدة

**ثانياً :- الشراء عن طريق مبادرة البنك المركزي للتمويل العقاري**  
أن يكون المتقدم للحجز شخصاً طبيعياً مصري الجنسية

ألا يقل سن المتقدم عن 21 عاماً في تاريخ الحجز وأن يكون له اهلية التصرف والتعاقد

### شروط التمويل وفقاً لمبادرة البنك المركزي للتمويل العقاري:

- 1 حد أقصى لثمن الوحدة 3 مليون جم بدون ودیعة الصيانة
- 2 حد أقصى التمويل 80% من قيمة الوحدة
- 3 سعر الفائدة 8% متناقصة
- 4 لا يوجد مصروفات إدارية
- 5 الحد الاقصى للتمويل 25 سنة : بشرط ألا يتجاوز عمر العميل 65 سنة في نهاية التقسيط
- 6 وفي حالة التمويل على أكثر من فرد في الأسرة شرط العمر على الفرد الممول الأكبر سناً
- 7 عمل إستعلام ائتماني وميداني وشامل
- 8 تقديم إثبات رسمي لدخل العميل بحد أقصى 50 ألف جم للأعزب و 70 ألف جم للأسرة شهرياً

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 ولائحه التنفيذية وقرارات البنك المركزي الصادرة في هذا الخصوص مكتملة ومتممة الاشتراطات الواردة بهذه الكراسة فيما لم يرد به نص فيها

الوحدات السكنية المعروضة للبيع مخصصة للإستخدام السكني فقط، ولا يحق للمشتري أو خلفه العام أو الخاص تغيير الاستخدام المخصص من أجله الوحدة وفي حالة المخالفة يتم تطبيق اللائحة العقارية للهيئة بهذا الشأن مع فسخ العقد دون تنبيه أو إنذار أو استصدار حكم قضائي، واتخاذ الإجراءات المترتبة على الفسخ طبقاً للقواعد المعمول بها في هذا الشأن

أسعار الوحدات المعلن عن بيعها والموضحة بكراسة الشروط النقدي محددة ونهائية طبقاً لنماذج العمارات وتميز الوحدات، أما اسعار التقسيط المعروضة وفقاً لانظمة المبادرة فهي إسترشادية

الراغبين في الحجز بسعر الكاش ، يتوجه لأحد فروع البيع بالشركة ويقوم بسداد قيمة الوحدة بالكامل (سداد فوري) والتخصيص بأسبقية السداد

يلتزم المتقدم للحجز - في كل الأحوال - بنظام الإدارة والصيانة المحدد من الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني لإدارة وصيانة ونظافة وأمن المشروع الواقع في نطاقه الوحدة المشترية ، كما يلتزم المتقدم للحجز قبل استلام الوحدة بأن يسدد للشركة مبلغ وديعة الصيانة المحددة دفعة واحدة ، بالإضافة إلي مصاريف صيانة السنة الأولي والمحددة بـ 15% من قيمة وديعة الصيانة ، وكذلك قيمة العدادات ، كما يلتزم المتقدم للحجز بسداد أي فروق قد تطالبهم بها الشركة في حينه ووفقا لما يتم على وحدات المشروع في هذا الشأن دون أدنى مسئولية على هيئة المجتمعات العمرانية

يلتزم المتقدم للحجز - في كل الأحوال - بسداد قيمة الإشتراك المقرر لدى الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني للعضوية بالنادي الخاص بالمشروع، وذلك وفقاً للأسعار وأنظمة السداد المعمول بها لدى الشركة ، ويلتزم العميل بسداد قيمة العضوية بموجب شيكات بنكية لصالح الشركة، ومع التزامه بكافة شروط العضوية واللوائح المنظمة لها

يتم بدء تلقي طلبات الحجز والشراء اعتباراً من يوم 2022/5/22 وحتى نفاذ الوحدات المعروضة يقر المتقدم للحجز بأن الإخطارات والمراسلات التي يتم إرسالها له عن طريق البريد الإلكتروني أو بموجب رساله نصية على التليفون المحمول ، المذكورين بإستمارة البيانات ، تعد صحيحة ومنتجة تماما لكافة آثارها القانونية ولها ذات الحجية المقررة للمراسلات الرسمية

**يقر المتقدم للحجز بأنه قد اطلع علي كراسة الشروط ووافق عليها وأصبح على دراية كاملة بما يلي:**

- موقع الوحدات المعروضة و النماذج المعمارية ومتوسط مساحة الوحدات ومتوسط اسعارها
- أسلوب وشروط الحجز
- أولوية الحجز والتخصيص
- يقر المتقدم للحجز بمعاينة المشروع والعمارات والوحدة المراد شرائها المعاينة التامة النافية للجهالة وبالموافقة علي شرائها بحالتها الراهنة
- يلتزم المتقدم لشراء وحدة بنظام مبادرة البنك المركزي للتمويل العقاري برفع المستندات المطلوبة وتكون صحة تلك المستندات مسؤليته ، وفي حالة تم الفحص من خلال البنك ووجد أن المستندات فضلة او غير صحيحة ، سيتم رد المبالغ المدفوعة بعد خصم المصاريف الإدارية المحددة بنسبة 1% من اجمالي ثمن الوحدة
- التخصيص نهائي ولا يتم تعديل التخصيص ، وفي حالة رغبة المتقدم في إلغاء التخصيص بعد موافقة البنك يتم رد المبالغ المسددة منه بعد خصم المصاريف الإدارية المحددة بنسبة 1% من اجمالي ثمن الوحدة

## أسلوب الحجز والتخصيص عن طريق مبادرة البنك المركزي للتمويل العقاري

يتم عرض الوحدات المتاحة لتقديم الراغبين في الحصول علي وحدات عن طريق التمويل العقاري Online وذلك وفقاً لاسلوب السداد التالي:

- إستيفاء جميع الأوراق والمستندات المحددة والمطلوبة من العميل لضمان موافقة البنك الممول
- سداد مبلغ وقدره (100) ألف جنيه مصري ويمثل دفعة جدية الحجز
- اختيار العميل لوحدة من الوحدات المتاحة
- يجب إختيار عدد سنوات الأقساط وقيمتها وفقاً للشروط المحددة للمبادرة
- فى حالة طلب البنك لاستيفاء لبعض المستندات يلتزم العميل بالاستيفاء خلال (7) يوم من إرسال رسالة نصية له أو بريد الكترونى بطلب الإستيفاء ، وإلا سيتم رفض طلب التمويل والغاء تخصيص الوحدة
- يلتزم المتقدم للحجز فور إخطاره عن طريق البريد الإلكتروني أو بموجب رساله نصية على هاتفه المحمول بموافقة البنك على تمويل شراء الوحدة ، بالتوجه فوراً إلى فرع الشركة المحدد بهذا الإخطار وذلك لإستكمال سداد دفعة التعاقد - والتي تمثل 20% من إجمالي ثمن الوحدة
- يُسدد باقي ثمن الوحدة عن طريق التمويل العقاري من خلال البنك المشارك في التمويل، وذلك بالتوجه إلى موظف البنك الممول المتواجد بفرع الشركة لفتح حساب بنكى واصدار دفاتر شيكات وإنهاء إجراءات منحه التمويل لسداد باقي ثمن الوحدة واستكمال اجراءات التعاقد عليها وفقاً لاحكام قانون التمويل العقاري رقم 148 لسنة 2001 وتعديلاته
- وفي حالة انقضاء (14) يوماً من تاريخ ابلاغ العميل بموافقة البنك على التمويل ، دون سداد المتقدم للحجز قيمة دفعة التعاقد وإنهاء إجراءات التمويل العقاري وسداد باقي ثمن الوحدة ، يتم إلغاء الحجز والتخصيص واعتباره كأن لم يكن دون حاجة الى تنبيه أو إنذار أو إعدار أو حكم قضائي ويتم رد دفعة جدية الحجز المسددة بعد خصم نسبة 1% من اجمالي ثمن الوحدة كمصاريف إدارية للهيئة
- يتم رد دفعة جدية الحجز للمتقدمين والغير مقبولين إئتمانياً أو لمن تعذر عليهم إستيفاء المستندات المطلوبة ودون المطالبة بإضافة أية فوائد
- الإسترداد عن طريق التوجه إلى أحد فروع البنك الاهلى المصرى (سيتم إخطاركم برسالة نصية أو بريد الكترونى تحدد الفرع ) خلال أسبوعين لإستلام شيك مصرفى من البنك باسم المتقدم لحجز الوحدة

**المستندات المطلوب تقديمها للبنك الممول  
البنك الاهلى المصرى  
لدراسة المستفيد قانوناً وائتمانياً للموافقة علي التمويل**

**أولاً: الموظفين : القطاع الخاص والقطاع الحكومى**

- 1 مستند اثبات دخل حديث لم يمر عليه سوى 3 شهور يوضح الدخل الشهرى / السنوى وطبيعة العمل وتاريخ التعيين والوظيفة موقع من جهة العمل ومختوم
- 2 برنت تأمينات باسم جهة العمل مختوم بختم هيئة التأمينات - فى حالة عدم اثبات جهة العمل على بطاقة الرقم القومى
- 3 كشف حساب بنكى ( البنك المحول عليه الراتب ) اخر عام على مطبوعات البنك
- 4 بطاقة الرقم القومى سارية
- 5 ايصال مرافق حديث
- 6 شهادة قيد عائلى
- 7 بطاقة الرقم القومى للزوجة سارية او صورة من قسيمة الزواج
- 8 مفردات دخل من جهة عمل الزوجة - ان كانت تعمل
- 9 اقرار من الزوج بعدم عمل الزوجة - ان كانت لا تعمل

**ثانياً: اصحاب الاعمال الحرة : الانشطة التجارية والصناعية**

- 1 مستخرج حديث من السجل التجارى لم يمر عليه سوى 3 شهور
- 2 صورة كاملة الصفحات وسارية من البطاقة الضريبية موضحا بها تاريخ انتهائها
- 3 صورة من عقد ايجار : موثق وسارى، او مستند تملك مقر النشاط ( موثق
- 4 شهادة من محاسب قانونى بصفى الدخل الشهرى او السنوى ( مع مراعاة ان يكون لدى المحاسب القانونى كارنيه نقابة سارى وشهادة مزاولة مهنة ) أو شهادة من مصلحة الضرائب بالدخل الذى تم الربط الضريبي عليه لآخر اقرار لم يمر عليه عامين أو كشف حساب بنكى معتمد اخر عام على مطبوعات البنك
- 5 بطاقة الرقم القومى سارية
- 6 ايصال مرافق حديث
- 7 شهادة قيد عائلى
- 8 بطاقة الرقم القومى للزوجة سارية او صورة من قسيمة الزواج
- 9 مفردات دخل من جهة عمل الزوجة - ان كانت تعمل
- 10 اقرار من الزوج بعدم عمل الزوجة - ان كانت لا تعمل

### ثالثا: اصحاب المهن الحرة ( مزاولى المهن الحرة والحرفية

- 1 صورة من كارنيه النقابة : للمهن التى لابد لمزاولتها من استخراج كارنيه للنقابة
- 2 رخصة مزاولة مهنة او سجل مهنى او بطاقة ضريبية سارية موضحا بها تاريخ انتهائها وتاريخ بدء مزاولة النشاط
- 3 صورة من عقد ايجار ( موثق وسارى ) او مستند تمليك مقر النشاط موثق
- 4 شهادة من محاسب قانونى بضافى الدخل الشهرى او السنوى مع مراعاة ان يكون لدى المحاسب القانونى كارنيه نقابة سارى وشهادة مزاولة مهنة أو شهادة من مصلحة الضرائب بالدخل الذى تم الربط الضريبي عليه لآخر اقرار لم يمر عليه عامين أو كشف حساب بنكى معتمد اخر عام على مطبوعات البنك
- 5 بطاقة الرقم القومى سارية
- 6 ايصال مرافق حديث
- 7 شهادة قيد عائلى
- 8 بطاقة الرقم القومى للزوجة سارية او صورة من قسيمة الزواج
- 9 مفردات دخل من جهة عمل الزوجة - ان كانت تعمل
- 10 اقرار من الزوج بعدم عمل الزوجة - ان كانت لا تعمل

### بيان بالحد الأدنى والحد الأقصى للمساحات وقيمة الوحدات والدفعات المقدمة والأقساط الشهرية

البيان/ المشروع	الرحاب	مدينتى
أقل مساحة	58	56
أكبر مساحة	122	140
أقل مقدم حجز	256500	208200
أقل قسط شهرى	7920	6430
أعلى مقدم حجز	599300	596550
أعلى قسط شهرى	48615	48395
أقل مدة تقسيط وفقا للمبادرة	5 سنوات	5 سنوات
أطول مدة تقسيط وفقا للمبادرة	25 سنة	25 سنة

البيانات الموضحة أعلاه استرشادية وتخص مجموعة 121 بمدينتى ومجموعة 111 بالرحاب





## إستمارة بيانات حجز وحدة سكنية

بمشروع ( ) - مدينة القاهرة الجديدة

المجموعة ..... العمارة : ..... نموذج : ..... الوحدة رقم : ..... مساحة.....

### بيانات تملأ بمعرفة الطالب

الاسم : .....  
تاريخ وجهة الميلاد : .....  
المهنة / الوظيفة : .....  
محل وجهة العمل : .....  
الرقم القومي : ..... تاريخ وجهة صدور:.....  
البريد الإلكتروني : .....  
تليفون محمول : .....  
تليفون منزل : .....  
محل الإقامة : .....

### إقرارات وتعهدات طالب الحجز

أقر أنا الموقع أدناه بإطلاعى على كافة التفاصيل والبيانات الواردة بكراسة الشروط والتزامى وقبولى بها، وأقر أيضا بمسئوليتى عن صحة كافة البيانات الشخصية والمستندات المقدمة منى كما أقر بأن الإخطارات والمراسلات التى يتم إرسالها لى عن طريق البريد الإلكتروني أعلاه أو بموجب رساله نصية على التليفون المحمول أعلاه، تعد صحيحة ومنتجة تماما لكافة اثارها القانونية ولها ذات الحجية المقررة للمراسلات الرسمية

الاسم بالكامل: .....

توقيع المقر: .....

التاريخ: .....

هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة  
New Urban Communities Authority



### مبيعات مجموعة طلعت مصطفى ١٩٦٩١

**المركز الرئيسي :** ٣٤ / ٣٦ ش مصدق، الدقى  
تليفون : ٣٣٣١٢٠٠٠٠ / ٣٣٠١٦٧٠١ (٢٠٢) +

**فرع مصر الجديدة :** ١١٥ ش عمر بن الخطاب -  
ألماطة، تليفون : ٢٤١٦١٨٠٠ (٢٠٢) +

**فرع مدينتي :** خيمة المبيعات بجوار البوابة الرئيسية  
تليفون: ٢١١٢٤٦٥٦ / ٢١١٢٤٦٦٦ (٢٠٢) +

**فرع الرحاب:** مكتب المبيعات (نادي  
الرحاب الرياضي، بوابة ٤ - مبنى الصفوة)

### البنك الأهلي المصري ١٩٦٢٣

**فرع مدينتي:** المرحلة الأولى - مجمع البنوك  
- منطقة المباني الإدارية

**فرع الرحاب:** ش طلعت مصطفى - مجمع البنوك  
- منطقة المباني الإدارية