

كراسة الشروط والمواصفات

لبيع وتخصيص عدد (108) وحدة سكنية (نصف تشطيب)

بمساحات مختلفة من (70 م٢) إلى (80 م٢)

لأعضاء نقابة المهندسين وأسرهم

" بنظام القرعة العلنية "

بمشروع إسكان نقابة المهندسين بمنطقة جنوب الأحياء بمدينة ٦ أكتوبر

القرعة العلنية يوم الأحد الموافق ٢٠٢٦/١١

الساعة ١٢ ظهراً في مسرح النقابة

-سحب كراسة الشروط من مبنى النقابة العامة (بالخزينة العامة للنقابة) .

-الكراسة الغير مختومة بخاتم النقابة لا يعتمد بها .

قيمة الكراسة جنيه (1500 جنيه) لا ترد

شاملة ضريبة القيمة المضافة



المشروع مقام على مساحة 18,5 فدان عدد 40 عمارة سكنية
يقع المشروع بموقع متميز بالقرب من حى البستان ومشروع المستثمر الصغير
عدد الوحدات المطروحة للبيع (108) وحدة سكنية مساحات من (70 م² إلى 80 م²)



المواصفات العامة للمشروع والوحدات السكنية المعروضة للبيع

- 1- المشروع مقام على مساحة (18.50 فدان) بالقطعة رقم 60 بمنطقة جنوب الأحياء بمدينة السادس من أكتوبر ، ويتميز بموقعه بالقرب من طريق الواحات ويبعد المشروع بحوالى عشر دقائق عن جامعة أكتوبر للعلوم الحديثة والأداب MSA ، ويقع بجوار كمبوند المنتزة وكمبوند البستان وكمبوند بيتي .
- 2- المشروع كامل المرافق (مياه - كهرباء - صرف صحي - غاز - تليفونات) .
- 3- الموقع العام كامل التشطيب للطرق والأرصفة الداخلية المميزة والتي تتيح الوصول لكافية العمارت بسهولة ، ويوجد أماكن انتظار للسيارات بجوار العمارت .
- 4- العمارت بواجهات مميزة وتشطيب كامل للواجهات والمداخل والسلالم ، والأسطح معزولة ضد الحرارة والرطوبة .
- 5- المشروع عبارة عن مجمع عمارت سكنية (40 عمار) منهم عدد 17 عمار نموذج (1) وعدد 23 عمار نموذج (2) ، وكل عمار تتكون من عدد 6 أدوار (أرضي + خمس أدوار متكررة) .
- 6- العمارت نموذج (1) يتكون الدور من عدد 6 وحدات سكنية ، والمارت نموذج (2) يتكون الدور من عدد 4 وحدات سكنية ، والسطح ملك النقابة .
- 7- يوجد بالعمارات مصاعد كهربائية بعدد 2 مصعد لكل عمار من عمارت نموذج (1) و عدد 1 مصعد لكل عمار من عمارت نموذج (2) .
- 8- جميع وصلات الكهرباء والإنتركم والدش (مواسير فقط بدون أسلاك) .
- 9- عدد الوحدات المطروحة للبيع (108) وحدة سكنية نصف تشطيب بمساحات من (70 م²) إلى (80 م²) ، وتشمل باب الوحدة الرئيسي وشبابيك الواجهات .
- 10- يوجد بالمشروع مبانى خدمات (مبنى مول تجاري إدارى - مبنى عيادات طبية - مبنى حضانات ومسجد) .
- 11- الوحدات السكنية جاهزة للإستلام الفورى .
- 12- المشروع مؤمن بالكامل بواسطة شركة حراسة على مدار 24 ساعة فى اليوم.

شروط الحجز

- 1- أن يكون المتقدم للحجز شخصاً طبيعياً مصرياً الجنسية - وغير متجلس - وأن يكون عضواً نقابياً مقيداً بسجلات نقابة المهندسين المصرية وأن يكون مسدد إشتراك النقابة عن عام 2025.
- 2- يتم تخصيص نسبة 5% من الوحدات المطروحة لذوى الهم من المهندسين المقيدين بالنقابة .
- 3- يعتبر الإعلان وكراسة الشروط جزء لا يتجزأ من عقد البيع ومكملاً لأحكامه .
- 4- الوحدات السكنية المعروضة للبيع مخصصة للاستخدام السكنى فقط ولا يحق للمشتري أو خلفه العام أو الخاص تغيير الإستخدام المخصص من أجله الوحدة وفي حالة مخالفة ذلك يتم فسخ التعاقد وسحب الوحدة السكنية دون سابق إنذار وإنخاذ كافة الإجراءات المترتبة على فسخ التعاقد حيث أنه تم تحديد سعر البيع للوحدات للاستخدام السكنى فقط .
- 5- يقر المتقدم للحجز بأنه قد اطلع على كافة الشروط والمواصفات والبيانات والمعلومات ووافق عليها ويعتبر سداد مقدم الحجز بمثابة موافقة نهائية على هذه الشروط .
- 6- يعتبر التقدم للقرعة على أي من الوحدات السكنية الواردة بتلك الكراسة قرينة قاطعة بالقبول لكافة ماورد بالكراسة كما يعتبر التقدم للقرعة قرينة قاطعة بالقيام بالمعاينة النافية للجهالة والعلم التام بالموقع محل الطرح والتأكد من الترقيم والمساحة والحالة التي عليها الوحدة على الطبيعة ، ولا يجوز للحاجز الرجوع على النقابة بأي ملاحظات على الوحدة بعد الحصول على خطاب التخصيص .
- 7- لكل وحدة سكنية حصة على المشاع من الأرض بنسبة مساحة الوحدة من المساحة الإجمالية للوحدات إلى إجمالي مساحة الأرض المقام عليها المبني .
- 8- لا يجوز للمهندس المستفيد بوحدة سابقاً في ذات المشروع أو في أي مشروع من مشاريع النقابة المختلفة التقدم للقرعة ، وفي حالة مخالفة هذا الشرط يتم إلغاء التخصيص فوراً وخصم 10% من قيمة جدية الحجز .
- 9- شراء كراسة الشروط ودفع جدية الحجز شرط أساسى لدخول القرعة العلنية على أن يتم حضور المهندس شخصياً أو من ينوب عنه بموجب توكيل أو تفويض كتابي يتم توقيعه بإدارة الشئون القانونية .

الشروط المالية

1. يتم سداد مبلغ **جدية الحجز 100 ألف جنيه** فقط (مائة ألف جنيهأ لا غير) نقداً بخزينة النقابة العامة أو عن طريق الدفع الإلكتروني (بالفيزا) حتى صباح يوم القرعة العلنية ، أو بالتحويل أونلاين على الحساب البنكي رقم (12430602834518000140) IBAN (EG03000301243060283451800014) بالبنك الأهلي المصري ، على أن يكون التحويل سابق لتاريخ القرعة بثلاثة أيام .
2. بعد رسو القرعة على المهندس يتم استكمال الدفعية المقدمة بنسبة 15% (خمسة عشر بالمائة) من إجمالي قيمة الوحدة خلال شهر (ثلاثة أيام) من تاريخ الترسية ، وبعد السداد يحصل المهندس على خطاب تخصيص مدون به نموذج ورقم العماره وكافة بيانات الوحدة - ولا يعتد بخطاب التخصيص كمستند لإثبات ملكية الوحدة المخصصة - وفي حالة عدم استكمال باقى المقدم خلال المدة المحددة يُسمح لحاجز الوحدة بالسداد بغرامة شهرية 2% (اثنان بالمائة شهرياً) من المستحق سداده وبعد أقصى شهر ، وبعد ذلك يتم إلغاء حجز الوحدة وتخصم نسبة 20% (عشرون بالمائة) من مبلغ جدية الحجز كمصاريف إدارية .
3. ويكون سداد المستحقات على الوحدة كالتالي :-

نظام السداد	الدفعة المقدمة	دفعه الإسلام	الاقساط الشهريه	الاقساط نصف سنوية	سعر المتر المربع
نقداً	%15	%85	لا يوجد		13700 جنيه / م ²
4 أعوام	%15	% 25	% 30	% 30	16400 جنيه / م ²
6 أعوام	%15	% 35	% 25	% 25	17800 جنيه / م ²

4. يتم سداد دفعه الإسلام / باقى الكاش - طبقاً للنسبة الواردة بالجدول عاليه - خلال شهرين (ستون يوماً) من تاريخ الترسية وبعدها يتم تحرير محضر الإسلام ، وفي حالة عدم السداد خلال هذه المدة يتم السداد بغرامة شهرية 2% (اثنان بالمائة شهرياً) من المستحق سداده وبعد أقصى شهر واحد ، وبعد ذلك يتم إلغاء حجز الوحدة وتخصم نسبة 15% (خمسة عشر بالمائة) من المبالغ المسددة كمصاريف إدارية .

5. يتم البدء في سداد الأقساط الشهرية بعد ثلاثة أشهر من تاريخ القرعة ، وسداد الأقساط النصف سنوية بعد ستة أشهر من تاريخ القرعة ، وفي حالة التأخر عن سداد الأقساط في مواعيدها المحددة يتم توقيع غرامة بنسبة 2% (اثنان بالمائة) من قيمة القسط عن كل شهر تأخير (لأقساط الشهرية والنصف سنوية) ، وفي حالة تأخر السداد لعدد ثلاثة أقساط متتالية أو ستة أقساط متفرقة يحق للنقابة إلغاء التخصيص دون سابق إنذار ورد المبالغ المحصلة إلى حاجز الوحدة بعد خصم نسبة 5% من المستحق سداده حتى تاريخه .

6. في حالة رغبة حاجز الوحدة سداد عام كامل مقدم من الأقساط يمنح خصم بنسبة 10% (عشرة بالمائة) من قيمة أقساط السنة ، وفي حالة رغبته في سداد الدفعه قبل ميعادها بستة أشهر يتم خصم نسبة 5% (خمسة بالمائة) من قيمة الدفعه .

7. في حالة طلب إلغاء التخصيص من قبل حاجز الوحدة في أى مرحلة من مراحل التقسيط يتم رد المبالغ المسددة بعد خصم نسبة 10% (عشرة بالمائة) من المبالغ المسددة ومن المستحق سداده حتى تاريخه .

8. يتم سداد وديعة الصيانة عند الإسلام بنسبة 5% من إجمالي قيمة الوحدة - طبقاً لسعر الكاش - ويكون السداد نقداً أو بالتقسيط لمدة لا تتجاوز عام من تاريخ الإسلام عن طريق تحرير شيكات بنكية ، ويتم تطبيق غرامة 2% (اثنان بالمائة) من قيمة القسط عن كل شهر تأخير في سداد قيمة الشيكات الخاصة بأقساط ودية الصيانة .

9. ويتم الصرف من عائد الوديعة على الأمان والنظافة والصيانة لمرافق المشروع - ويعتبر ذلك شرط أساسى للتعاقد

على الوحدة - على أن يتم عمل التسوية المالية فى نهاية كل عام والتزام المخصص له الوحدة بسداد فرق تكاليف

الصيانة الزائدة عن عائد الوديعة ، ويتم تحويل وديعة الصيانة لحساب إتحاد الشاغلين بعد تأسيسه وإشهاره ، ويكون

للنقابة الحق فى الإشراف على أداء إتحاد الشاغلين بعد تأسيسه وإشهاره .

10. قبل إسلام الوحدة يتم تحرير شيكات بنكية بقيمة المبالغ المتبقية على الوحدة وسداد مبلغ 20 ألف جنيه (عشرون

ألف جنيه) نقداً بخزينة النقابة كتأمين التشطيب ، ويلتزم مالك الوحدة بالتشطيب خلال عام من تاريخ الإسلام وإلا

سيتم توقيع غرامة 5000 جنيه (خمسة آلاف جنيه) عن كل شهر تأخير ، ويتم إسترداد مبلغ تأمين التشطيب بعد

معاينة الوحدة بمعرفة المختص بالمشروع وإفادته بعد عدم وجود مخالفات تشطيب بالوحدة .

11. لا يعتد بأى سداد فى الحساب البنكى إلا بعد تسليم صورة إيصال الإيداع إلى حسابات عملاء الإسكان بالنقابة العامة

12. فى حالة عدم رسو القرعة على المهندس المتقدم للقرعة فيحق له إسترداد مبلغ جدية الحجز خلال عشرة أيام عمل

عن طريق إستيفاء نموذج الإسترداد المرفق بكراسة الشروط ويرفق معه أصل إيصال السداد وصورة من رقم الحساب

البنكى الخاص بالمهندس وصورة الكارنية ، وتسليمهم بإدارة المحفوظات .

الشروط العقارية

1. يتم تحرير محضر إسلام / عقد ابتدائي للوحدة بموجب خطاب تخصيص مع احتفاظ النقابة بملكية الوحدة حتى يتم الانتهاء من سداد كامل ثمن الوحدة وسداد أية مستحقات مالية أو مصاريف إدارية على الوحدة ، وبعدها يحصل المهندس على عقد خالص الثمن .
2. يمكن التعامل على الوحدة بموجب توكيل عام/خاص في حدود إجراءات الحجز والمتابعة وسداد الأقساط المستحقة على الوحدة والتوفيق على العقد ، ويسمح بتفويض كتابي موقع من المهندس مرفق به إثبات هويته وعضوية النقابة وهوية المفوض لحضور القرعة وإختيار الوحدة فقط .
3. في حالة الحجز من قبل أسرة المهندس المتوفى يلزم إحضار صورة من إعلام الوراثة وتفويض من باقي الورثة بالحجز وإقرار بصحة البيانات ، مع العلم بأن التخصيص يتم لجميع الورثة المذكورين في إعلام الوراثة .
4. النقابة غير مسؤولة عن أية مخالفات تحدث في الوحدة بعد تسليمها لحاجزها وصاحب الوحدة هو المسئول قاتلناً أمم جهاز المدينة والجهات الحكومية الأخرى ويتم تطبيق اللائحة الخاصة بالمشروع التي تضعها النقابة أو إتحاد الشاغلين أو شركة الإدارة فيما يخص ذلك .
5. أول مستلم بالعماره يعتبر رئيس مؤقتاً لاتحاد الشاغلين للعمراء ، ويتم كتابة إقرار منه بذلك ويكون مسؤولاً عن مرافق العماره ، ويحق له إسلام كارت عداد الخدمات للعماره .
6. يحق للنقابة الصرف على أعمال الصيانة والحراسة وسداد أية مستحقات على العماره لدى الجهات الحكومية خصماً من وديعة الصيانة المحصلة من المالك لحين تشكيل اتحاد شاغلين رسمي مشهور يتولى أعمال الإدارة والصيانة .
7. يتم تركيب عدادات المرافق (الكهرباء - المياه - الغاز) للوحدات بمعرفة المخصص له الوحدة السكنية وعلى نفقة بموجب خطاب موجه من النقابة إلى الشركات المختصة شريطة سداد كافة المستحقات الواجبة تعاقدياً .
8. الوحدات جاهزة للتسليم الفورى .
9. تحتفظ النقابة بملكية أسطح العمارات ملكية خالصة على جميع المستويات ، ولها الحق في التعلية أو إستكمال النسبة البنائية طالما سمح القوانين بذلك ولها الحق في التصرف فيه بكافة التصرفات في أى وقت تراه .
10. يجوز لحاجز الوحدة التنازل عن الوحدة المخصصة له أو نقل ملكيتها للغير خلال مراحل التقسيط بشرط عدم وجود أى مبالغ مستحقة على الوحدة في حينه ، على أن يقوم المتنازل له بإيداع شيكات بنكية بالمبالغ المتبقية على الوحدة وطبقاً للقواعد واللوائح المعمول بها في النقابة بهذا الشأن في حينه .
11. بخلاف ما سبق لا يجوز التنازل عن الوحدة إلا بعد تسجيل الوحدة بالشهر العقاري أو نقل ملكيتها للغير دون الرجوع للنقابة ، ولا يعتد بأي عقد في مواجهة النقابة بهذا الشأن وفي حالة المخالفة يحق للنقابة سحب الوحدة وإعتبار التخصيص لاغياً .
12. يقر المهندس المتقى للقرعة بأن العنوان المذكور بإستماراة الحجز هو العنوان الذي يعتد به قاتلناً في كافة المراسلات والإخطارات ويلزمه ويعهد بإخطار النقابة كتابياً في حالة تغير محل الإقامة أو في حالة السفر والإقامة بالخارج وإلا صحت كافة الإعلانات والإخطارات القانونية على العنوان الموجود بالإستماراة حتى لو تم تغييره مادامت النقابة لم تخطر بالتغيير كتابياً أو عنوان الوحدة غير منتجأ للآثار القانونية للإعلان .

الشروط الفنية

١. تتم معاينة الوحدة على الطبيعة قبل الحجز المعاينة النافية للجهالة والتأكد من الترقيم والمساحة والحالة التي عليها

الوحدة على الطبيعة ولا يجوز للحاجز الرجوع على النقابة بأي ملاحظات على الوحدة بعد الحصول على خطاب

الخصيص .

٢. مساحة الوحدة المطروحة تشمل سمك الحوائط ونصيب الوحدة من المنافع العامة والمشتركة الخاصة بالمبني مثل

المداخل ، السلام ، المناور الخ .

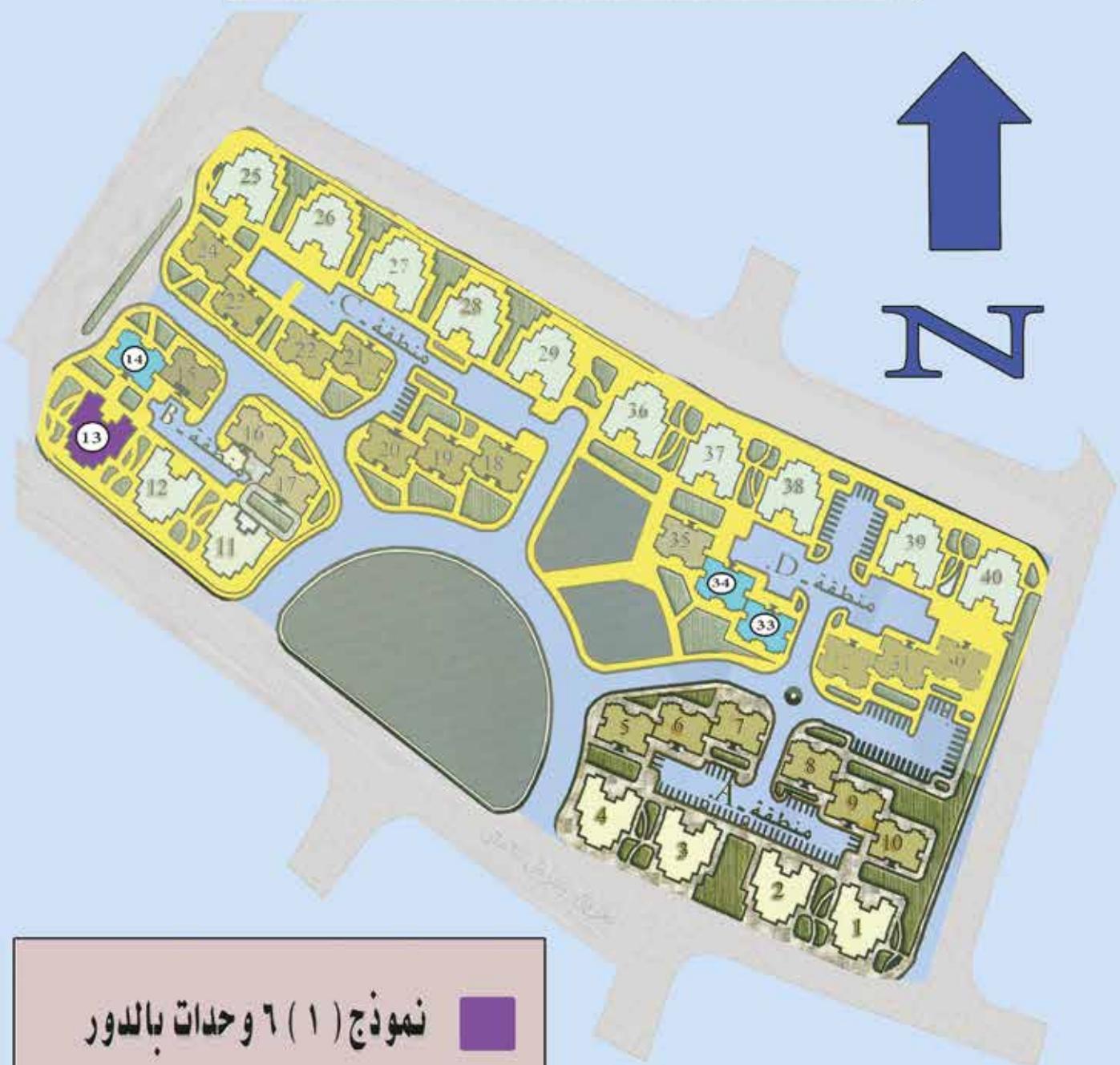
٣. لا يجوز إدخال أي تعديل على الوحدة من قبل المخصص لهم الوحدات دون الرجوع إلى النقابة وأخذ الموافقات وذلك

حال موافقة جهاز المدينة .

٤. نسب التميز الواردة بالبيان التفصيلي للوحدات نهائية ولا يجوز الإعتراض عليها من قبل حاجز الوحدة .

٥. أسعار الوحدات بالجداول شاملة حصة الوحدة فيما يخصها من مقاييس المرافق .

الموقع العام



نحو (١) ٦ وحدات بالدور



نحو (٢) ٤ وحدات بالدور

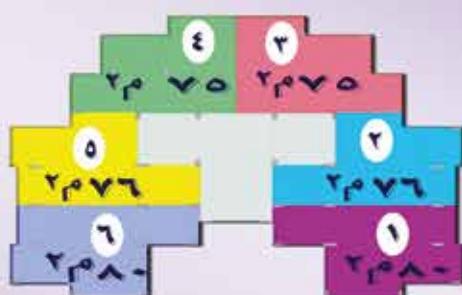


نموذج (١) ٦ وحدات بالدور



المسقط الأفقي للدور الأرضي \uparrow المدخل

ترقيم الوحدات



- وحدة رقم (٤)
- وحدة رقم (٥)
- وحدة رقم (٦)

- وحدة رقم (١)
- وحدة رقم (٢)
- وحدة رقم (٣)

نموذج (1) وحدات بالدور



المسقط الأفقي للدور المتكرر

ترقيم الوحدات



وحدة رقم (4)

وحدة رقم (5)

وحدة رقم (6)

وحدة رقم (1)

وحدة رقم (2)

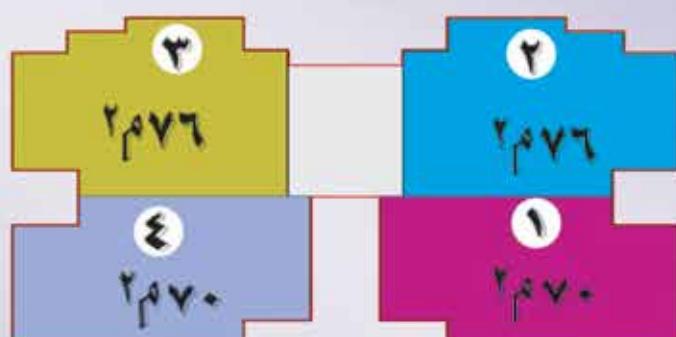
وحدة رقم (3)

نموذج رقم (2) وحدات بالدور



المقطع الأفقي للدور الأرضي

ترقيم الوحدات



وحدة رقم (3)

وحدة رقم (1)

وحدة رقم (4)

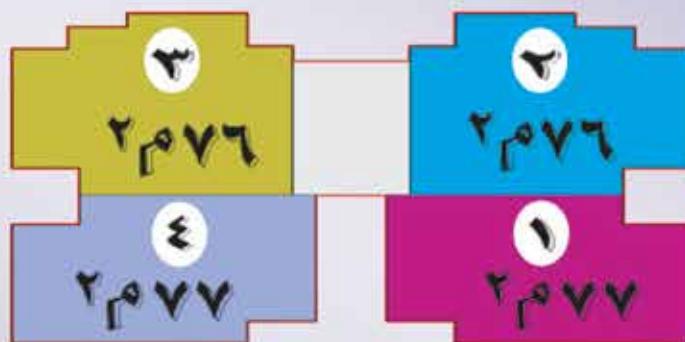
وحدة رقم (2)

نموذج رقم (2) وحدات بالدور

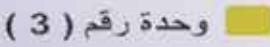


المسقط الأفقي للدور المتكرر

ترقيم الوحدات



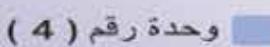
وحدة رقم (3)



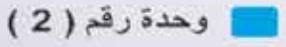
وحدة رقم (1)



وحدة رقم (4)



وحدة رقم (2)



الرقم	نوعية عبارة	وحدة مساحة	الدور	طريقة السداد على اربع اعوام 72 شهراً			
				النفقة	نفقة الوحدة	نفقة الوحدة	نفقة الوحدة
النفقة	نفقة الوحدة	نفقة الوحدة	نفقة الوحدة	نفقة الوحدة	نفقة الوحدة	نفقة الوحدة	نفقة الوحدة
4,153	24,920	418,656	179,424	1,196,160	6,888	41,328	275,520
4,603	27,620	464,010	198,862	1,325,744	7,634	45,805	305,368
4,603	27,620	464,010	198,862	1,325,744	7,634	45,805	305,368
4,153	24,920	418,656	179,424	1,196,160	6,888	41,328	275,520
4,759	28,554	479,710	205,590	1,370,600	7,893	47,355	315,700
4,791	28,747	482,950	206,978	1,379,856	7,946	47,675	317,832
4,759	28,554	479,710	205,590	1,370,600	7,893	47,355	315,700
4,759	28,554	479,710	205,590	1,370,600	7,893	47,355	315,700
4,791	28,747	482,950	206,978	1,379,856	7,946	47,675	317,832
4,791	28,747	482,950	206,978	1,379,856	7,946	47,675	317,832
4,791	28,747	482,950	206,978	1,379,856	7,946	47,675	317,832
4,759	28,554	479,710	205,590	1,370,600	7,893	47,355	315,700
4,759	28,554	479,710	205,590	1,370,600	7,893	47,355	315,700
4,791	28,747	482,950	206,978	1,379,856	7,946	47,675	317,832
4,791	28,747	482,950	206,978	1,379,856	7,946	47,675	317,832
4,759	28,554	479,710	205,590	1,370,600	7,893	47,355	315,700
4,759	28,554	479,710	205,590	1,370,600	7,893	47,355	315,700
4,791	28,747	482,950	206,978	1,379,856	7,946	47,675	317,832
4,791	28,747	482,950	206,978	1,379,856	7,946	47,675	317,832
4,759	28,554	479,710	205,590	1,370,600	7,893	47,355	315,700
4,759	28,554	479,710	205,590	1,370,600	7,893	47,355	315,700
4,791	28,747	482,950	206,978	1,379,856	7,946	47,675	317,832
4,791	28,747	482,950	206,978	1,379,856	7,946	47,675	317,832
4,759	28,554	479,710	205,590	1,370,600	7,893	47,355	315,700
4,664	27,983	470,116	201,478	1,343,188	7,735	46,408	309,386
4,697	28,183	473,480	202,920	1,352,800	7,790	46,740	311,600
4,664	27,983	470,116	201,478	1,343,188	7,735	46,408	309,386

طريقة السداد على اربع اعوام (48 شهور)

طريقة السداد على ستة اعوام (72 شهور)

الدورة	نوعية عماره وحدة مساحه	طريقة السداد على اربع اعوام (48 شهور)		طريقة السداد على ستة اعوام (72 شهور)	
		سعر الوحدة شاطئ العين	النسبه النسبه	سعر الوحدة شاطئ العين	النسبه النسبه
الدورة	نوعية عماره وحدة مساحه	35% النسبه	15% النسبه	25% النسبه	15% النسبه
أرضي	أرضي	70	1	34	2
أرضي	أرضي	76	2	34	2
أرضي	أرضي	76	3	34	2
أرضي	أرضي	70	4	34	2
أول	أول	77	11	34	2
أول	أول	76	12	34	2
أول	أول	76	13	34	2
أول	أول	77	14	34	2
ثاني	ثاني	77	21	34	2
ثاني	ثاني	76	22	34	2
ثاني	ثاني	77	24	34	2
ثالث	ثالث	77	31	34	2
ثالث	ثالث	76	32	34	2
ثالث	ثالث	76	33	34	2
ثالث	ثالث	77	34	34	2
رابع	رابع	77	41	34	2
رابع	رابع	76	42	34	2
رابع	رابع	77	44	34	2
خامس	خامس	76	52	34	2
خامس	خامس	76	53	34	2
الخامس	الخامس	77	54	34	2
الخامس	الخامس	77	108		

طلب استرداد جدية حجز الإسكان

السيد المهندس / أمين الصندوق

تحية طيبة وبعد

برجاء التكرم بالموافقة على استرداد جدية حجز إسكان (أكتوبر) حيث أنني لم يتم تخصيص وحدة لي بالقرعة.

مرفق طیہ :-

- 1- أصل إيصال السداد بمبلغ 100000.00 جنيه (فقط مائة ألف جنيه لا غير)
- 2- إفادة من البنك برقم حساب المهندس نفسه لتحويل المبلغ عليه.
- 3- صورة البطاقة + صورة الكارنيه

وتفضلاً بقبول وافر الاحترام

ملحوظة:-

مقدمہ لسیادتکم

يتم تسليم الطلب بادارة

مهندس /

المحفوظات بالدور الثالث

رقم / عضوية

(320) غرفة

موبايل رقم /

