

كراسة الشروط والمواصفات
لبيع وتخصيص عدد (35) وحدة سكنية نصف تشطيب
بمساحات مختلفة من (60 م²) إلى (114 م²)
لأعضاء نقابة المهندسين وأسرهم
" بنظام القرعة العلنية "
بمشروع إسكان نقابة المهندسين بمدينة العاشر من رمضان
(حى الرضوان - مجاورة 63)
(حى السالمية - مجاورة 50)
القرعة العلنية يوم الإثنين الموافق 2026/1/12
الساعة 12 ظهراً في مسرح النقابة

- تسحب كراسة الشروط من مبني النقابة العامة (بالخزينة العامة للنقاية) .

- الكراسة الغير مختومة بخاتم النقابة لا يعتمد بها .

قيمة الكراسة جنيه (1500 جنيه) لا ترد
شاملة ضريبة القيمة المضافة

المواصفات العامة للمشروع والوحدات السكنية المعروضة للبيع

- 1 المشروع السكنى لنقابة المهندسين هو عبارة عن مجموعة من العمارتات السكنية داخل المجاورتين (50 ، 63) بمدينة العاشر من رمضان ، ويتميز بموقعه بالقرب من المعهد العالى للتكنولوجيا .
- 2 يتميز المشروع بوجود مساحات خضراء وطرق داخلية وأماكن إنتظار للسيارات ، والمشروع محاط بسور شجري وبوابات مؤمنة .
- 3 العمارت بواجهات متميزة وتشطيب كامل للواجهات والمداخل والسلام ، والأسطح معزولة ضد الحرارة والرطوبة .
- 4 كل عماره تتكون من دور بدروم وأرضي وأربع أدوار متكررة ، والأسطح ملك للنقاية .
- 5 العمارت كاملة المرافق (المياه - الكهرباء - الصرف الصحى - غاز طبيعى) .
- 6 عدد الوحدات المطروحة للبيع (35) وحدة سكنية نصف تشطيب بمساحات من (60 م²) إلى (114 م²) ، وتشمل باب الوحدة الرئيسي وحلوق الأبواب الداخلية وشبابيك الواجهات .
- 7 الوحدات السكنية جاهزة للإستلام الفورى .

شروط الحجز

- 1- أن يكون المتقدم للحجز شخصاً طبيعياً مصرى الجنسية - وغير متجلس - وأن يكون عضواً نقابياً مقيداً بسجلات نقابة المهندسين المصرية وأن يكون مسدد إشتراك النقابة عن عام 2025.
- 2- يعتبر الإعلان وكراسة الشروط جزء لا يتجزأ من عقد البيع ومكملاً لأحكامه .
- 3- الوحدات السكنية المعروضة للبيع مخصصة للإستخدام 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 وإنذاذ كافة الإجراءات المترتبة على فسخ التعاقد حيث أنه تم تحديد سعر البيع للوحدات للإستخدام السكنى فقط .
- 4- يقر المتقدم للحجز بأنه قد اطلع على كافة الشروط والمواصفات والبيانات والمعلومات ووافق عليها وبعد سداد مقدم الحجز بمثابة موافقة نهائية على هذه الشروط .
- 5- 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 والتتأكد من الترقيم والمساحة والحالة التي عليها الوحدة على الطبيعة ، ولا يجوز للحاجز الرجوع على النقابة بأي ملاحظات على الوحدة بعد الحصول على خطاب التخصيص .
- 6- لكل وحدة سكنية حصة على المشاع من الأرض بنسبة مساحة الوحدة من المساحة الإجمالية للوحدات إلى إجمالي مساحة الأرض المقام عليها المبني .
- 7- 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 .
- 8- 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 كتابى يتم توقيعه بإدارة الشئون القانونية .

الشروط المالية

1. يتم سداد مبلغ **جدية الحجز 100 ألف جنيه** فقط (مائة ألف جنيه لا غير) نقداً بخزينة النقابة العامة حتى صباح يوم القرعة العلنية ، أو بالتحويل أونلاين على الحساب البنكي رقم (1243060689226500014) ورقم IBAN (EG840003012430606892265000140) بالبنك الأهلي المصري ، على أن يكون التحويل سابق لتاريخ القرعة بثلاثة أيام .
2. بعد رسم القرعة على المهندس يتم استكمال الدفعية المقدمة بنسبة 15% (خمسة عشر بالمائة) من إجمالي قيمة الوحدة خلال شهر (ثلاثةون يوماً) من تاريخ الترسية ، وبعد السداد يحصل المهندس على خطاب تخصيص مدون به نموذج ورقم العمارة 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% (إثنان 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	الدفعية المقدمة	دفعية الإسلام	الأقساط الشهرية	أقساط نصف سنوية	سعر المتر المربع
نقداً	% 15	% 85	لا يوجد	9800 جنيه / م ²	
4 أعوام	% 15	% 25	% 30	% 30	11700 جنيه / م ²
6 أعوام	% 15	% 35	% 25	% 25	12700 جنيه / م ²

4. يتم سداد دفعية الإسلام / باقى الكاش - طبقاً للنسبة الواردة بالجدول عاليه - خلال شهرين (ستون يوماً) من تاريخ الترسية وبعدها يتم تحrir محضر الإسلام ، وفي حالة عدم السداد خلال هذه المدة يتم السداد بغرامة شهرية 2% (إثنان بالمائة شهرياً) من المستحق سداده وبعد أقصى شهر واحد ، وبعد ذلك يتم إلغاء حجز الوحدة وتخصم نسبة 15% (خمسة عشر بالمائة) من المبالغ المددة 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 فى مواعيدها المحددة يتم توقيع غرامة بنسبة 2% (إثنان 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 المهندس في 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 أي مرحلة من مراحل التقسيط يتم رد المبالغ المسددة بعد خصم نسبة 10% (عشرة بالمائة) من المبالغ المسددة ومن المستحق سداده حتى تاريخه .
8. في حالة عدم الإسلام خلال 60 يوم من تاريخ القرعة يتم توقيع غرامة 2% (اثنان بالمائة) من المستحق سداده وبعد أقصى 60 يوم آخر ، وبعدها يتم إلغاء التخصيص ورد المبالغ المسددة بعد خصم نسبة 5% (خمسة بالمائة) منها .
9. عند الإسلام يتم سداد وديعة الصيانة لإتحاد الشاغلين بالمشروع بواقع 100 جنيه / م² (مائة جنيهًا لكل متر مربع) من المساحة الإجمالية للوحدة ، وتسلیم النقابة ما يفيد سداد الوديعة وذلك قبل تحرير محضر إسلام الوحدة .
10. قبل إسلام الوحدة يتم تحرير شيكات بنكية بقيمة المبالغ المتبقية على الوحدة وسداد مبلغ 20 ألف جنيه (عشرون ألف جنيهًا) نقداً بخزينة النقابة كتامين التشطيب ، ويلتزم مالك الوحدة بالتشطيب خلال عام من تاريخ الإسلام والإسليم توقيع غرامة 5000 جنيه (خمسة آلاف جنيهًا) عن كل شهر تأخير ، ويتم إسترداد مبلغ تأمين التشطيب بعد معالجة الوحدة بمعرفة المختص بالمشروع وإفادته بعد وجود مخالفات تشطيب بالوحدة .
11. لا يعتد بأى سداد فى الحساب البنكي إلا بعد تسلیم صورة إيصال الإيداع إلى حسابات عملاً بالإسكان بالنقاية العامة .
12. في حالة عدم رسو القرعة على المهندس المتقدم للقرعة فيتحقق له إسترداد مبلغ جدية الجزء خلال خمسة عشر يوم عمل عن طريق إستيفاء نموذج الإسترداد المرفق بكراسة الشروط ويرفق معه أصل إيصال السداد وصورة من رقم الحساب البنكي الخاص بالمهندس وصورة الكارنيه ، وتسلیمهم بإدارة المحفوظات .

الشروط العقارية

1. يتم تحرير محضر إسلام / عقد ابتدائى للوحدة بموجب خطاب التخصيص مع إحتفاظ النقابة بملكية الوحدة حتى يتم الإنتهاء 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 بالجزء وإقرار بصحة البيانات ، مع العلم بأن التخصيص يتم لجميع الورثة المذكورين في إعلام الوراثة .
4. النقابة غير مسؤولة عن أي مخالفات تحدث في الوحدة بعد تسليمها لحاجزها وصاحب الوحدة هو المسئول قاتلناً أمام جهاز المدينة أو أى جهة حكومية أخرى ويتم تطبيق اللائحة الخاصة بالمشروع التي تضعها النقابة أو إتحاد الشاغلين فيما يخص ذلك .
5. يتم تركيب عدادات المرافق (الكهرباء - المياه) للوحدات بمعرفة المخصص له الوحدة السكنية وعلى نفقته بموجب خطاب موجه من النقابة إلى الشركات المختصة شريطة سداد كافة المستحقات الواجبة تعاقدياً.
6. الوحدات جاهزة للتسليم الفورى .
7. تحتفظ النقابة بملكية أسطح العمارت ملكية خالصة على جميع المستويات ، ولها الحق في التعلية أو إستكمال النسبة البنائية طالما سمحت القوانين بذلك ولها الحق في التصرف فيه بكلفة التصرفات في أى وقت تراه .
8. 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 .
9. بخلاف ما سبق لا يجوز التنازل عن الوحدة إلا بعد تسجيل الوحدة بالشهر العقاري أو نقل ملكيتها للغير دون الرجوع للنقابة ، ولا يعد بأي عقد في مواجهة النقابة بهذا الشأن وفي حالة المخالفة يحق للنقابة سحب الوحدة وإعتبار التخصيص لاغياً .
10. يقر المهندس المتقدم للقرعة بأن العنوان المذكور بـاستئمارة الحجز هو العنوان الذي يعتد به قاتلناً في كافة المراسلات والإخطارات ويلتزم ويعهد بإخطار النقابة كتابياً في حالة تغيير محل الإقامة أو في حالة السفر والإقامة بالخارج وإلا صحت كافة الإعلانات والإخطارات القانونية على العنوان الموجود بالإستئمارة حتى لو تم تغييره مادامت النقابة لم تخطر بالتغيير كتابياً أو عنوان الوحدة غير منتجأ للآثار القانونية للإعلان .

الشروط الفنية

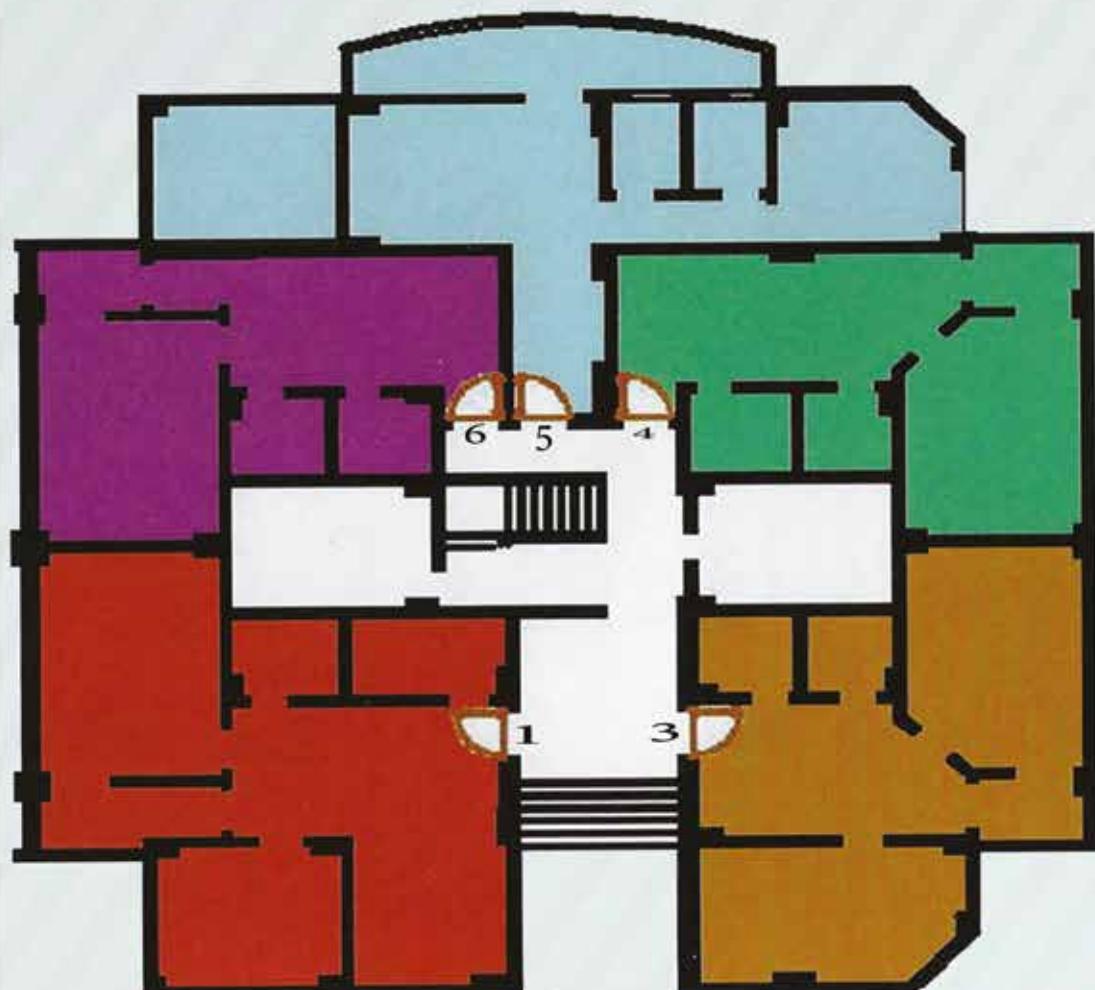
1. تتم معاينة الوحدة على الطبيعة قبل الحجز المعاينة النافية للجهالة والتأكيد من الترقيم والمساحة والحالة التي عليها الوحدة على الطبيعة ولا يجوز للحاجز الرجوع على النقابة بأي ملاحظات على الوحدة بعد الحصول على خطاب التخصيص .
2. مساحة الوحدة المطروحة تشمل سمك الحوائط ونصيب الوحدة من المنافع العامة والمشتركة الخاصة بالمبني مثل المداخل ، السلام ، المناور ... الخ .
3. لا يجوز إدخال أي تعديل على الوحدة من قبل المخصص لهم الوحدات دون الرجوع إلى النقابة وأخذ الموافقات وذلك حال موافقة جهاز المدينة .
4. نسب التميز الواردة بالبيان التفصيلي للوحدات نهائية ولا يجوز الإعراب عنها من قبل حاجز الوحدة .
5. أسعار الوحدات بالجدائل شاملة حصة الوحدة فيما يخصها من مقاييس المرافق .

موقع عام

المجاورة 63

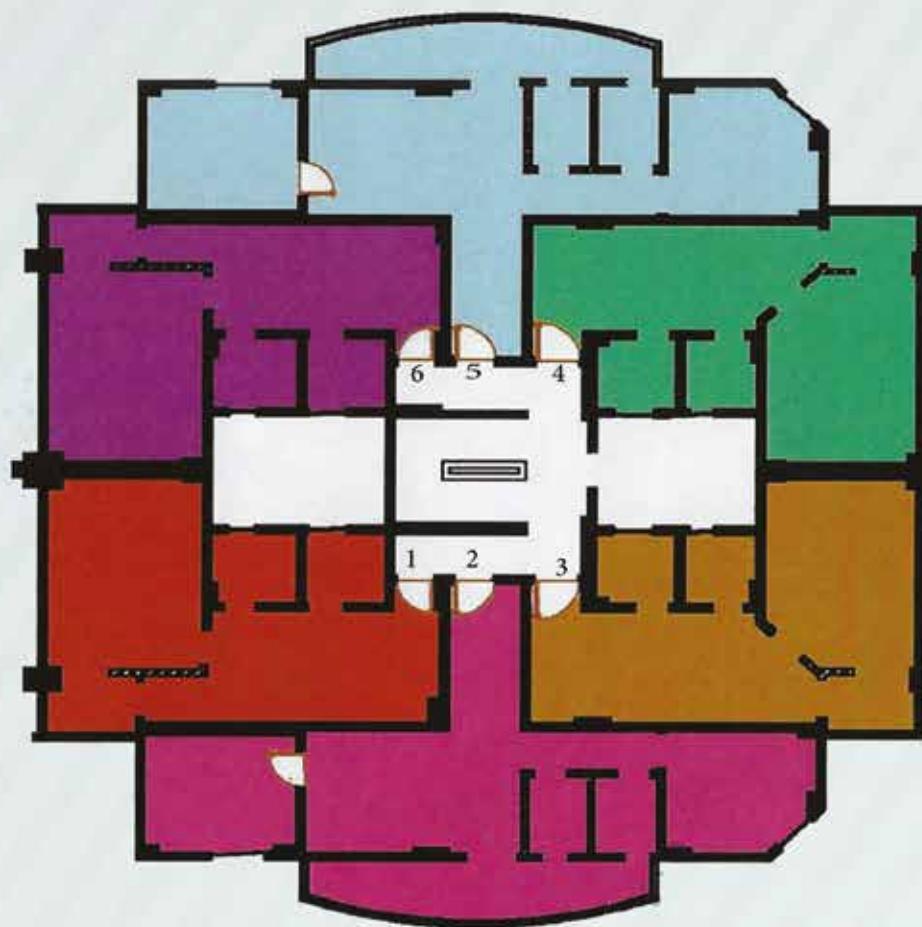


نموذج (أأ)



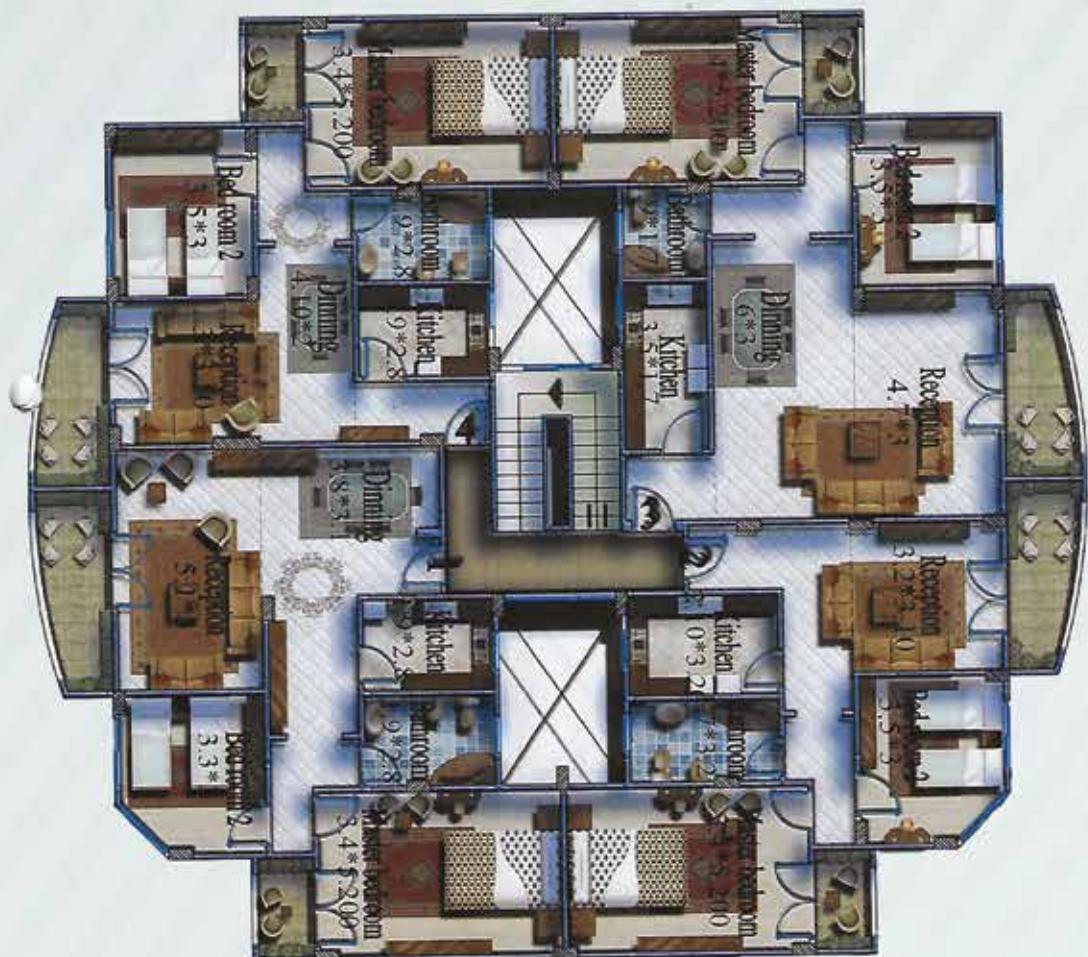
دور أرضي

نموذج (أأ)



دور متكرر

نموذج (ب)



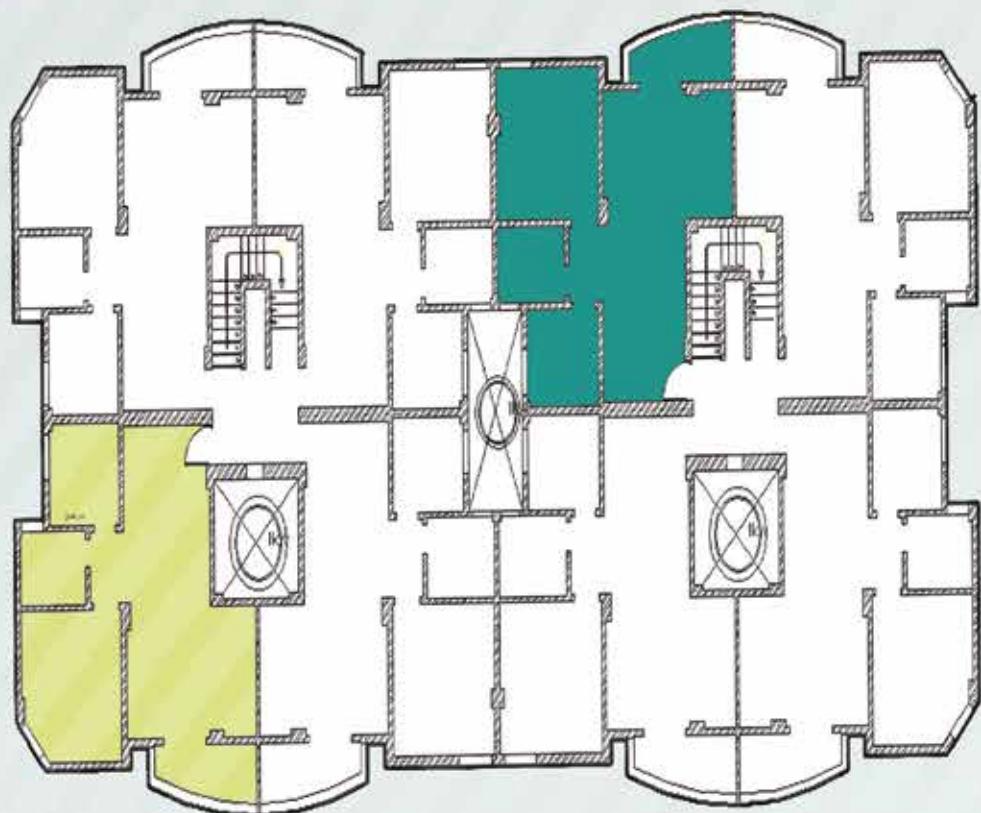
دور متكرر

نموذج (ب)



الدور الأخير

نموذج (ج)



عمراء رقم (59) وحدة رقم (14)



عمراء رقم (43) وحدة رقم (61)

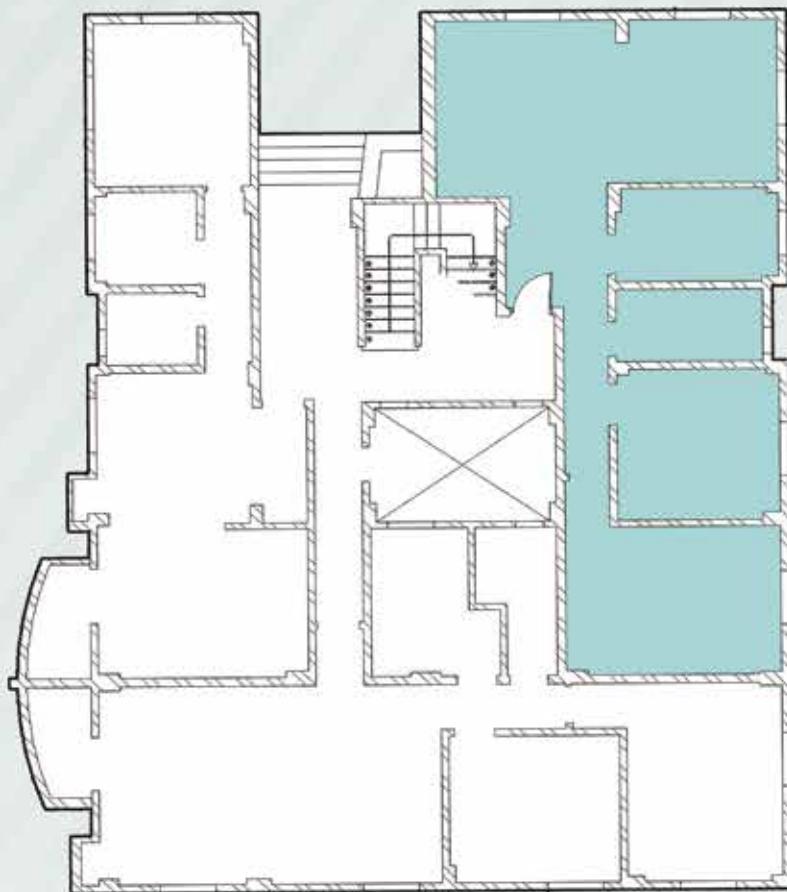


الموقع العام - المجاورة 50



وحدة رقم 11 وحدة 1

مجاورة 50 - نموذج 3



عمراء رقم (11) وحدة رقم (1) دور أرضي



طلب استرداد جدية حجز الإسكان

السيد المهنـدـس / أمنـ الصـندـوق

تحية طيبة وبعد

برجاء التكرم بالموافقة على استرداد جدية حجز إسكان (العاشر من رمضان) حيث أنه لم يتم تخصيص وحدة لي بالقرعة .

مرفق طیہ :-

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

وتفضوا بقبول وافر الاحترام

ملحوظة :-

مقدمہ لسیادتکم

پتم تسلیم الطلب پادارہ

مهندس /

المحفوظات بالدور الثالث

عضویتارقم /

(320) غرفة

موبايل رقم /

