



Housing & Development Bank
بنك التعمير والإسكان



وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية
Ministry of Housing, Utilities & Urban Communities

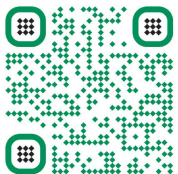
هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة
New Urban Communities Authority



كراسة الشروط

الخاصة بحجز الوحدات السكنية

بمشروع (ديارنا)
المرحلة الاولى تحت التنفيذ



عدد (10686) وحدة سكنية للتخصيص بنظام الحجز الالكتروني

علي موقع www.hdb-reservation.com

اعتبارا من يوم 15/04/2025

الطرح الاول

المدن محل الطرح وعدد الوحدات

حدايق العاصمة	بدر	العبور الجديدة	القاهرة الجديدة	حدايق اكتوبر
312	520	416	312	468
المنيا الجديدة	بني سويف الجديدة	برج العرب الجديدة	السادات	العاشر من رمضان
1066	390	702	1196	520
طيبة الجديدة	غرب قنا	سوهاج الجديدة	ناصر الجديدة	اسيوط الجديدة
494	260	2548	754	728



المحتويات

مقدمة 4	_____
شروط الحجز 5 - 7	_____
خطوات الحجز الالكتروني 8-11	_____
الشروط المالية 12-13	_____
الشروط العقارية 14	_____
حالات إلغاء التخصيص 15	_____
المساقط الافقية ومواقع الوحدات المتاحة 16 - 48	_____
بيانات اعداد الوحدات المتاحة وسعر المتر 49-51	_____



المقدمة :

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

• وفى إطار سعي وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية ممثلة في (هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة) الي توفير السكن الملائم للسادة المواطنين واستكمالاً لمحاول الإسكان العديدة التي عملت الهيئة على توفيرها مؤخراً (فيما يخص الوحدات السكنية) لاستهداف شرائح المجتمع المختلفة، تتجه الهيئة الي توفير وحدات كاملة التشطيب بعدد (10686) وحدة سكنية بمشروع (ديارنا) المرحلة الأولى تحت التنفيذ بمدن (حدائق أكتوبر - القاهرة الجديدة - العبور الجديدة - بدر - حدائق العاصمة - العاشر من رمضان - السادات - برج العرب - بنى سويف الجديدة - المنيا الجديدة - اسيوط الجديدة - ناصر الجديدة - سوهاج الجديدة - غرب قنا - طيبة الجديدة) بمساحات تتراوح من 104م : 154م.

• المشروع بكل مدينة عبارة عن تجمع عمراني يحقق الخصوصية والرفاهية ويتواءم مع المعدلات التخطيطية الحديثة بحيث تتوافر به المسطحات الخضراء ليواكب المشروعات المميزة بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة.

شروط الحجز

١ ان يكون المتقدم للحجز شخصاً طبيعياً مصري الجنسية.

٢ الا يقل سن المتقدم عن 21 عام في تاريخ التقديم وان يكون له اهليه للتصرف والتعاقد.

٣ 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 ولائحته التنفيذية وقرارات البنك المركزي الصادرة في هذا الخصوص والقانون 119 لسنة 2008 ولائحته التنفيذية مكملة ولاشتراطات الواردة بهذه الكراسة فيما لم يرد به نص فيها.

٤ لا يحق للأسرة (الزوج، الزوجة) التقدم لحجز أكثر من وحدة بذات المشروع ويجوز حجز وحدتين فقط بالمشروعات المختلفة في نفس الطرح.

٥ يعتبر الإعلان وكراسة الشروط جزءاً لا يتجزأ من عقد البيع ومكملان لأحكامه.

شروط الحجز

٦ يقر المتقدم للحجز بأنه قد أطلع على كافة الشروط والمواصفات والبيانات والمعلومات ووافق عليها وان تقدمه للحجز بعد سداد جدية الحجز بمثابة موافقة نهائية على هذه الشروط.

٧ يعتبر التقدم على أي من الوحدات السكنية الواردة بتلك الكراسة قرينة قاطعة بالقبول لكافة ما ورد بالكراسة كما يعتبر التقدم قرينة قاطعة بالقيام بالمعاينة والعلم التام بالمواقع محل الطرح.

٨ ما لم يرد بشأنه نص خاص في تلك الشروط تخضع للأسس والقواعد المعمول بها بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وكافة القوانين ذات الصلة واللائحة العقارية وتعديلاتها المعمول بها بالهيئة والاجهزة وكذا كافة القرارات والقواعد المتبعة في هذا الشأن دون اعتراض الراسي عليه الوحدة حالياً أو مستقبلاً.

٩ الوحدات السكنية المعروضة للبيع مخصصة للاستخدام السكني فقط ولا يحق للمشتري أو خلفه العام أو الخاص تغيير الاستخدام المخصص من أجله الوحدة وفي حالة مخالفة ذلك يتم تطبيق اللائحة العقارية للهيئة بهذا الشأن مع فسخ العقد دون تنبيه أو إنذار أو استصدار حكم قضائي واتخاذ الاجراءات المترتبة على فسخ العقد طبقاً " للقواعد المعمول بها في هذا الشأن حيث أنه تم تحديد اسعار بيع الوحدات للاستخدام السكني فقط".

١٠ لكل وحدة سكنية حصة من الارض بنسبة مساحة الوحدة من المساحة الاجمالية للوحدات الي اجمالي مساحة الارض المقام عليها المبنى.

شروط الحجز

بعض وحدات الدور الأرضي قد تشمل على حدائق بمساحات مختلفة وفقاً لما تسفر عنه مخططات تنسيق الموقع وسيتم إتاحة تلك الحدائق بمقابل حق انتفاع وفقاً للقواعد المتبعة بالهيئة في هذا الشأن.

١١

في حالة التقدم لحجز وحدات البنتهاوس تشمل تخصيص مساحة الروف الخاص بها طبقاً للنموذج المعماري المرفق ويكون سعر المتر المربع للروف 50% من سعر المتر للوحدة السكنية بخلاف التميز

١٢

التسليم بحد ادني بعد عامين من تاريخ الحجز الذي سيتم تحديده لاحقاً.

١٣

لا تخضع الوحدات السكنية المطروحة لمبادرات البنك المركزي للتمويل العقاري ومتاح فقط الاستفادة من برامج التمويل العقاري الحر طبقاً لما جاء بالقانون رقم 148 لسنة 2001 للتمويل العقاري من خلال البنوك ودون تحمل الهيئة لأي فروق عن أعباء التمويل

١٤

خطوات الحجز الإلكتروني : الخطوة الأولى (التقديم)

(التقديم) من يوم 2025 /04 /15 حتى يوم 2025 /05 /15 الساعة 11:59 مساء

الدخول على الموقع الإلكتروني (www.hdb-reservation.com) ببنك التعمير والإسكان بدون كلمة مرور



استعراض كراسة الشروط وطباعتها لمعرفة كافة التفاصيل (المساحات - سعر المتر - عدد الوحدات المطروحة بكل دور) 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/ الخ.)



يتم 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 OTP صالحة 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 الأخذ في الاعتبار انه سيتم حظر حساب العميل لمدة ساعة في حالة إدخال كلمة المرور بالخطأ (ثلاث محاولات).



يتم الدخول على الموقع مرة اخرى من خلال الضغط على (دخول مستخدم حالي) وتسجيل الرقم القومي وكلمة المرور.



الخطوة الاولى : (التقديم)

(التقديم) من يوم 2025 /04 /15 حتى يوم 2025 /05 /15

يتم الضغط على مفتاح (أرغب في التقدم) ثم (استخراج رقم الاستمارة).



ستظهر شاشة لمراجعة البيانات الاساسية وتعديلها حسب الحاجة يجب اختيار المحافظة والمدينة التي يرغب العميل في التقدم عليها.



بعد الانتهاء من مراجعة البيانات يقوم العميل بالضغط على (تأكيد) ليظهر رقم الاستمارة على الشاشة وهو الرقم الذي سيتم استخدامه كرقم حساب لتحويل مبلغ جدية الحجز والاستكمال كما يمكن طباعة الاستمارة بعد ذلك.



يقوم العميل بتحويل مبلغ جدية الحجز دفعة واحدة وغير مجزأة على ان يتم التحويل من حساب العميل او أحد الأقارب حتى الدرجة الثانية فقط.



مع العلم ان الموقع لا يسمح بتسجيل عميل جديد برقم موبايل تم استخدامه من قبل

طرق السداد

يقوم العميل بتحويل مبلغ وقدره 201,000 جم (فقط مائتان وواحد ألف 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 200,000 جنية (فقط مائتان ألف جنيهاً مصرياً لا غير) جديّة الحجز بالإضافة الى مبلغ 1000 جنية (فقط ألف جنيهاً مصرياً لا غير) رسوم تسجيل لا ترد - ويتحمل القائم بالتحويل العمولات ومصاريف التحويل من حسابة البنكي الى رقم الحساب (رقم الاستثمار الذي تم الحصول عليه بالخطوة السابقة) ببنك التعمير والاسكان فرع المهندسين

بأحد طرق السداد التالية: -

- التحويل من حساب العميل في كافة البنوك داخل مصر عن طريق ACH
- سويفت (سويفت كود (HDBKEGCAXXX).
- التحويل من حساب داخلي ببنك التعمير والإسكان.
- السداد عن طريق فوري (فروع فوري- بطاقة بنكية) من خلال كود سداد سيتم ارساله عبر رسالة نصية SMS

في حالة رغبة السادة العملاء في السداد بالطرق الأخرى المعلنّة بخلاف فوري يمكنهم تجاهل الرسالة.

- سيتم ارسال رسالة SMS تفيد وصول مبلغ جديّة الحجز خلال 72 ساعة (ثلاثة ايام عمل) من القيام بتحويل المبلغ لبنك التعمير والإسكان كما يمكن للعميل القيام بالاستعلام عن حالة الاستثمار على الموقع وفي حالة عدم تغيير الحالة يجب التواصل مع مركز اتصالات بنك التعمير والاسكان على رقم 17404 او عبر البريد الالكتروني (hdb-reservation@hdb-egy.com).

الخطوة الثانية : المراجعة الداخلية

من يوم الاحد الموافق 18/05/2025 حتى يوم الاثنين الموافق 30/06/2025

تتم إجراءات المراجعة بمعرفة البنك داخليا
سوف يتم ارسال رسالة نصية SMS للعملاء المخالفين خلال فترة المراجعة

الخطوة الثالثة : الحجز الالكتروني online

• سيتم الإعلان لاحقا عن موعد اجراء الحجز الالكتروني online وارسال رسالة نصية SMS للعملاء المتقدمين المطابقين للشروط والاحكام.

الشروط المالية :

اولا : الاسعار

- أسعار الوحدات تقديرية قابلة للزيادة بحد أقصى في حدود 20% ومحددة للمتر المربع ببيان اعداد الوحدات المرفق بخلاف نسب التميز لكل وحدة.
- وديعة الصيانة المقررة من قيمة الوحدة يتم سدادها عند التعاقد.
- يتم تحديد قيمة تقديرية (1% من قيمة الوحدة) لأعمال الصيانة عن العام الاول من تاريخ الاستلام تحت الحساب تسدد مقدماً عند التعاقد لحين تحقيق عائد للوديعة فيتم استخدامه في العام التالي ويتم عمل التسوية في نهاية العام.
- يتم سداد مصاريف التعاقد المقررة وفقاً للقواعد وكذا مصاريف المرافق الخاصة بالوحدة السكنية (غاز - كهرباء - مياه) متى قامت الهيئة بتوصيلها للوحدة.
- سعر المتر المربع تقديري للوحدات السكنية المطروحة ضمن المرحلة الاولى للطرح بتلك الكراسة.

ثانيا : اسلوب السداد

سداد مبلغ جديه الحجز وقدره 200,000 جنية (فقط مائتان ألف جنيها مصريا لا غير) بالإضافة الى مبلغ 1000 جنيه (فقط ألف جنيها مصريا لا غير) رسوم تسجيل لا ترد - دفعة واحدة وغير مجزأة- عند التقدم للحجز بأحدي وسائل الدفع التالية :-

- التحويل من حساب العميل في كافة البنوك داخل مصر عن طريق ACH
- سويفت (سويفت كود HDBKEGCAXXX).
- التحويل من حساب داخلي بنك التعمير والإسكان.
- السداد عن طريق فوري (فروع فوري- بطاقة بنكية) من خلال كود سداد سيتم ارساله عبر رسالة نصية SMS

على ان يتضمن التحويل البيانات التالية :-

- رقم بطاقة الرقم القومي (14 رقم) سارية.
- اسم المستفيد من التحويل: اسم المتقدم للحجز رباعي.

في حالة رغبة السادة العملاء في السداد بالطرق الأخرى المعلنة بخلاف فوري يمكنهم تجاهل الرسالة.

ثالثًا: نظام سداد باقي قيمة الوحدة

- يتم سداد مبلغ 75,000 جم (فقط خمسة وسبعون ألف جنيه مصري لا غير) دفعة ربع سنوية تبدأ أول دفعة بعد 3 شهور من تاريخ الحجز وحتى تاريخ الاستلام.
- يتم سداد مبلغ 100,000 جم (فقط مائة ألف جنيه مصري لا غير) كدفعات سنوية يتم سدادها مع نهاية العام وبحد أقصى عدد ثلاثة دفعات من تاريخ انتهاء الحجز.
- يتم استكمال قيمة 50% بالإضافة الي (1% مصاريف ادارية + 0.5% لصالح مجلس الأمناء + وديعة الصيانة المقررة) من إجمالي ثمن الوحدة خلال شهرين من تاريخ استحقاق آخر دفعة سداد.

باقي ثمن الوحدة (الـ 50%) يتم سداده على أقساط ربع سنوية متساوية لمدة 3 سنوات او 5 سنوات محملة بالفائدة على الرصيد المدين تعادل سعر الفائدة المعلنة بالبنك المركزي المصري وقت الاستحقاق بالإضافة الي (2%) طبقا لتعليمات وزارة المالية + (0.5%) مصاريف تحصيل ، يستحق القسط الاول بعد ثلاثة شهور من تاريخ استلام الوحدة على ان يتم تقديم شيكات آجلة بها قبل الاستلام.

في حالة التأخير عن سداد أي دفعة / قسط عن ميعاد الاستحقاق يتم احتساب غرامة تأخير تعادل فائدة البنك المركزي السارية وقت السداد بالإضافة إلى 2% + 0.5% مصاريف تحصيل من قيمة القسط وذلك من تاريخ الاستحقاق وحتى تاريخ السداد.

في حالة رغبة العميل سداد كامل الثمن او سداد جزء مقدم من باقي ثمن الوحدة (سداد معجل) بما يتجاوز نسبة 50% المطلوبة والمحدد توقيتاتها وبما لا يقل عن قيمة قسط لاحق يتم إعادة حساب الجدولة على الرصيد المدين وفقا للقواعد والنظم المالية والمحاسبية مع الالتزام بنسبة الفائدة المعلنة بالبنك المركزي المصري وقت الاستحقاق.

الشروط العقارية :

التخصيص شخصي ولا يجوز التنازل أو التصرف في الوحدة بأي نوع من أنواع التصرفات سواء الناقل أو المقيدة للملكية الا بموافقة كتابية من الهيئة وبشرط سداد كافة المستحقات حتى تاريخ تقديم طلب التنازل والمصاريف المقررة واستكمال الإجراءات بما تقضى به المادة (22- 29) من اللائحة العقارية المنظمة بالهيئة.

في ضوء احكام قانون البناء الموحد رقم 119 لسنة 2008 ولانحته التنفيذية وتعديلاته بشأن تنظيم اتحاد الشاغلين يلتزم المخصص له الوحدة بسداد المبالغ المقررة (من قيمة الوحدة) عند التعاقد كوديعة لصالح اتحاد الشاغلين أو شركة إدارة يتم تكليفها للقيام بأعمال الصيانة ويتم الصرف من عائد الوديعة علي الأمن والنظافة والصيانة لمرافق المشروع .. ويعتبر ذلك شرط أساسي للتعاقد على الوحدة على ان يتم عمل التسوية المالية في نهاية كل عام والتزام المخصص له الوحدة بسداد فرق تكاليف الصيانة الزائدة عن عائد الوديعة بجهاز المدينة المختص.

تحدد مصاريف الصيانة سنوياً وتختلف من وحدة إلى أخرى طبقاً لمساحتها والدور الواقعة به.. الخ.

يتم تحديد قيمة تقديرية 1% من قيمة الوحدة لأعمال الصيانة عن العام الاول من تاريخ الاستلام تحت الحساب تسدد مقدماً لحين تحقيق عائد للوديعة فيتم استخدامه في العام التالي ويتم عمل التسوية في نهاية العام.

جميع المخاطبات الصادرة من البنك أو جهاز المدينة لصاحب الشأن تكون صحيحة نافذة ومنتجة لأثارها قانوناً طالما كانت مرسلة على (عنوان او بريد الكتروني او SMS) لصاحب الشأن المدون باستمارة بيانات الحجز.

الشروط العقارية :

حالات إلغاء التخصيص

تتخذ إجراءات إلغاء التخصيص في :

الحالات الآتية طبقاً للقواعد المعمول بها باللائحة العقارية :-

■ في حالة اكتشاف أو ظهور أية مخالفات لشروط الحجز أو المواد الواردة بهذه الكراسة.

■ بناء علي طلب المخصص له الوحدة.

■ عدم قيام المتقدم للحجز والمخصص له الوحدة باستكمال سداد الـ 50% بالإضافة الي (1% مصاريف إدارية + 0.5% لحساب مجلس الأمناء) من إجمالي ثمن الوحدة خلال المهلة الممنوحة للسداد.

■ عدم سداد قسطين متتاليين من (الدفعات / الأقساط) طبقاً لأسلوب السداد.

■ التنازل أو التصرف في الوحدة بدون موافقة مسبقة من الهيئة أو جهاز المدينة المختص.

■ تغيير الغرض المخصص له الوحدة.

■ عدم التعاقد والاستلام للوحدة في الموعد المحدد للاستلام.

المبالغ التي يتم خصمها من المبالغ المسددة في حالة إلغاء التخصيص قبل الاستلام هي :-

■ يتم خصم (1% مصاريف إدارية + 0.5% لحساب مجلس الأمناء) وذلك من إجمالي قيمة الوحدة.

المبالغ التي يتم خصمها من المبالغ المسددة في حالة إلغاء التخصيص بعد الاستلام هي :-

■ يتم خصم (1% مصاريف إدارية + 0.5% لحساب مجلس الأمناء) وذلك من إجمالي قيمة الوحدة بالإضافة إلى خصم مقابل إشغال الوحدة بواقع 7% سنوياً من إجمالي قيمة الوحدة من تاريخ استلام الوحدة وحتى تاريخ إعادة تسليمها طبقاً لما ورد باللائحة العقارية.