

معالي السيد المهندس / عاصم الجزار - وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية ورئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

تحية طيبة وبعد

نقدم اليكم نحن حاجزي مشروع سكن مصر للإسكان المتوسط بهذه المطالبات المشروعه والمستنده إلى كراسة الشروط وهي جزء لا يتجزأ من عقد البيع ومكملاً لأحكامه والمطالب هي :

- بناء سور أسموني خرساني يعلوه الحديد إلى جانب الأشجار مع وجود بوابات دخول وخروج للكومباوند أسوة بمشروع دار مصر وذلك لتطابق النص في الكراستين، "بخط المشروع بسور شجري لتحقيق الخصوصيه" ، وطالما نفذ في مشروع سابق للوزارة بنفس الصيغة في الكراسه أصبح لزاماً التطبيق بنفس الشكل والكيفية وأصبح حق لنا كحاجزين تنفيذ نفس السور حيث أننا تقدمنا للحجز في هذا المشروع استناداً إلى هذا النص.
  - توفير الأمن والنظافه والصيانة حيث أن هناك أعداد كبيرة من الوحدات تم تسليمها و حدوث بعض السرقات ومرفق اليكم صور من بعض المحاضر وحتى الان لم يتم توافرهم رغم دفع السكان وديعة الصيانة المقدرة بـ 5% من قيمة الشقة.
  - الالتزام بأعمال تنسيق الموقع (اللاند سكيب) والمساحات الخضراء كما وردت في الإعلان وكراسة الشروط حيث انه لا يوجد اي اهتمام بالمساحات الخضراء والإعتناء بنظافتها فيما عدا الحديقة المركزية.
  - الإعلان عن جدول زمني نهائي للإسلام يتم الالتزام به والإلتزام يتسلیم المشروع مكتمل المرافق والخدمات ويكون الإسلام عن طريق مهندسي الجهاز وأن يتم محاسبة المسؤولين عن التقصير في جوده التشطيب حيث أن التشطيب والأعمال التي تم تنفيذها لا ترقى الى أنه مشروع متميز.
  - يوجد خلل كبير في الكهرباء في المشروع بالكامل حيث عدم انتظام التيار الكهربائي أدى الى حرق عدد كبير من الأجهزة الكهربائية فمن المسئول عن تحمل تكفة هذا الضرر.
  - لا يوجد نظام لرى أعمال اللاندسكيب ويتم تغذيتها من خلال مياه العمائر مما يترب علىه ضعف المياه وانقطاعها.
- مرفق بالطلب بعض المرفقات التي تبرهن مشروعية طلباتنا وأنها تتتسق كلياً مع كراسة الشروط.

ولكم كل التحية والشكر والإحترام

مقدمه لسيادتكم حاجزي مشروع سكن مصر (الإنتاج الإعلامي) للإسكان المتوسط

## المرفقات المؤيدة لمشروعية الطلبات ومطابقتها لكراسة الشروط

- مما لا شك فيه أن كراسة الشروط الخاصة بطرح وحدات سكن مصر هي المستند الناظم للعلاقة التعاقدية بين الهيئة وال الحاجزين، فهي التي تنظم حقوق الهيئة المالية وغير المالية، وكذلك حقوق الحاجزين، وعليه، فإن مطالب الحاجزين- محل الشكوى المائلة- تستند على كراسة الشروط التي تم مخالفتها ولم يتم الالتزام بها بصفة رئيسية، وعلى تصريحات المسؤولين المختصين وما جرى عليه العرف والعمل في السوق العقاري من جهة ثانية، وفقاً للآتي:
  - بناء سور يحقق الخصوصية للمشروع
  - نصت مقدمة كراسة الشروط الخاصة بوحدات المشروع صراحة على أنه:

وحدة سكنية بمساحات من ١٠١ حتى ١١٨ م<sup>٢</sup> بعدن (١٦١ أكتوبر - القاهرة الجديدة -)  
**العبور - بدر - دمياط الجديدة - المنيا الجديدة**، وبنموذج معماري مميز، كما  
 أن سبطاط المشروع بسور شجري لتوفير الخصوصية.

- وبالرجوع إلى ما تم تفريغه بالفعل، نلاحظ أنه لم يتم الالتزام بكراسة الشروط، حيث لم يتم تحقيق عامل الخصوصية في المشروع، والدليل على ذلك، أن المشروع ذاته أصبح مفتوحاً لكل من هب ودب، فائي شخص يستطيع الدخول إليه دون حسيب أو رقيب فأين هي الخصوصية التي تعهدت بتوفيرها الهيئة!!! وعليه نطالب نحن حاجزي وحدات سكن مصر ببناء سور اسمنتي محاط بأشجار أسمدة بمشروع دار مصر وذلك للأسباب الآتية:
  - أولاً: وحدة النص العقدي في كراسة الشروط الخاصة بمشروع سكن مصر دار مصر
  - مما لا شك فيه أن دلالات العبارة المتمثلة في "سور شجري لتوفير الخصوصية" تعبّر عن الغرض الجوهرى والرئيسي من السور، ألا وهو توفير الخصوصية لقاطني وحدات المشروع، وبالتالي لا معنى لسور لا يحقق أدنى درجات الخصوصية!!
  - فضلاً عن ذلك، فإن ذات العبارة المذكورة في كراسة الشروط في سكن مصر مطابقة للعبارة المذكورة في كراسة الشروط بمشروع دار مصر، فلماذا تم ببناء سور اسمنتي في دار مصر، ولم يتم ذلك في سكن مصر!!

النص العقدي في كراسة مشروع دار مصر	النص العقدي في كراسة مشروع سكن مصر
<b>القراء والأنشطة الترفيهية والرياضية والتجارية لروابط المشروعات المميزة بامتداد</b> <b>والمجتمعات الفرعانية الجديدة</b> بمحاط سور من الساج الشجري لتحقيق الخصوصية.	<b>وحدة سكنية بمساحات من ١٠١ حتى ١١٨ م<sup>٢</sup> بعدن (١٦١ أكتوبر - القاهرة الجديدة -)</b> <b>العبور - بدر - دمياط الجديدة - المنيا الجديدة</b> ، وبنموذج معماري مميز، كما أن سبطاط المشروع بسور شجري لتوفير الخصوصية.

- ثانياً: التطبيق والممارسة العمليين أفصحا عن قصد الهيئة من عبارة "سور شجري"
  - أكد التطبيق والممارسة العملية في عرف الهيئة إلى التأكيد على حقيقة أن المقصود بعبارة "سور شجري" أن يكون سوراً اسمنتي يحاط بأشجار، وهذا ما أوضح عنه التطبيق العملي للهيئة في مشروع دار مصر، وعلى هذا الأساس أقبل جموع المصريين على حجز وحدات مشروع سكن مصر!! فهل يعقل بعد أن تم حجز الوحدات يتم التنازل من تفريغ كراسة الشروط!!! كما وأن التفسير السابق يدعم عامل الخصوصية، وبدونه يصبح الحديث عن الخصوصية أمراً لا معنى له.
  - ثالثاً: مشروع سكن مصر هو عبارة عن كومباوند متكامل

- ما فتئ مسئولي الهيئة عند الترويج للمشروع وعقب الاعلان عنه عن التأكيد على حقيقة أن الطبيعة التجارية والقانونية لمشروع سكن مصر هو عبارة عن "كومباوند متكامل"، وهذا ما هو ثابت ثبوتاً يرقى إلى درجة اليقين في تصريحات جانب من المسؤولين المختصين:
- ❖ حيث أنه بتاريخ 13 أغسطس 2018، صر المهندس / وليد عباس - معاون وزير الإسكان للمجتمعات العمرانية، عبر برنامج هنا العاصمة علي فضائية CBC، حيث ذكر نصاً أن المشروع عبارة عن كومباوند متكامل بخدماته.
- ❖ بتاريخ 17 أغسطس 2018، صر المهندس / وليد عباس - معاون وزير الإسكان للمجتمعات العمرانية، عبر برنامج مال وأعمال علي فضائية أكسترا نيوز، حيث ذكر نصاً أن المشروع محاط بأسوار شجرية لكل الكومباوند.
- ❖ بتاريخ 2 يناير 2018، صر السيد المهندس / مجدي يوسف-رئيس جهاز مدينة 6 أكتوبر الجديدة عبر قناة اون لايف، وأنباء اجراء القرعة العلنية للمرحلة الأولى لمشروع سكن مصر بأن مشروع سكن مصر هو عبارة عن كومباوند متكامل الخدمات، حيث ذكر نصاً: "...مشروع سكن مصر عبارة عن كومباوند متكامل بمجموعة خدمات متكاملة هيئي فيه سور بنسمته سياج شجري ببوابة دخول وخروج رئيسية للمشروع..."
- وعلاوة على ذلك، فإن الموقع الرسمي للهيئة قد أعلن صراحةً أثناء الترويج للمشروع بأن مشروع سكن مصر هو عبارة عن كومباوند سكني.



- وعليه، كيف يمكن أن نتخيل - ولو للحظة - ان المشروع عبارة عن كومباوند يحقق الخصوصية لقاطنيه وفي ذات الوقت نرى بأنه مفتوحاً لكل من هب ودب يدخل إليه من يشاء ومتى يشاء دون حسيب أو رقيب!! أهكذا تتحقق الخصوصية!! أليس السبب هو عدم الالتزام بكراسة الشروط والإمتناع عن بناء سور اسمنتي يحاط بأشجار!!
- وعليه، نهيب نحن حاجزي وحدات سكن مصر بسيادتكم التدخل والأمر ببناء سور اسمنتي محاط بأشجار أسوة بمشروع دار مصر للأسباب سالفه البيان.

- بناء بوابات تحقق الأمان والخصوصية لقاطني المشروع
- قبل البدء في سرد مشروعية الطلب المائل، نود نحن حاجزي وحدات مشروع سكن مصر أن نضع بين ايديكم تصريحات المسؤولين التي نصت علي أن "مشروع سكن مصر عبارة عن كومباوند متكامل ي مجموعة خدمات متكاملة هيئي في سور بنسمه سياج شجري ببوابة دخول وخروج رئيسية للمشروع".
- وفي ضوء ذلك، نصت كراسة الشروط على ضرورة أن يقوم الحاجزون بسداد مبلغ وديعة الصيانة قدرها 5% من قيمة الوحدة، على أن يتم تقدير قيمة وديعة الصيانة عن السنة الأولى ولحين تحقيق الوديعة العائد المطلوب.
- ومما لا شك فيه أن من المعروف أن وديعة الصيانة لا تطلب إلا عندما يكون المشروع كومباوند متكامل ولا يتم الصرف منها إلا على خدمات الأمان والصيانة للمشروع. وهذا ما ذكرته الكراسة صراحةً.

( في ضوء احكام قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وتعديلاته بشأن تنظيم اتحاد الشاغلين يتلزم المخصص له الوحدة بسداد المبالغ المقررة (٥٪ من قيمة الوحدة ) عند التعاقد كوبية لصالح اتحاد الشاغلين أو شركة إدارة يتم تكليفها ل القيام ب أعمال الصيانة ويتم الصرف من عائد الوديعة على الأمان والنفاقة والصيانة لمرافق المشروع .. ويعتبر ذلك شرط أساسي للتعاقد على الوحدة . )

- وعليه، فإن اشتراط الكراسة صراحة وديعة الصيانة يعتبر دليلاً قاطعاً على اعتبار المشروع كومباوند!! بالرجوع إلى ما تم تفزيذه على أرض الواقع، نلاحظ مرة أخرى -وكنتيجة مترتبة على عدم بناء سور اسمى يحيط باشجار يحقق الخصوصية - لم يتم بناء بوابات على مداخل المشروع تتحقق الخصوصية لقاطنيه بحيث تمنع دخول كل من ليس له علاقة في المشروع، وعليه أصبح المشروع بلا بوابات تحميه، وذلك بالمخالفة لما تم الترويج له عند طرح المشروع وفقاً لتصريحات رئيس جهاز مدينة ٦ أكتوبر سالفة البيان، وبالمخالفة لأحكام وبنود كراسة الشروط.
- وفي هذا السياق يتسائل حاجزي وحدات المشروع عن "الأمن" الذي سيتم توفيره لقاطني المشروع في ظل عدم وجود بوابات للمشروع!! فكيف يمكن توفير الأمان في ظل عدم وجود بوابات للمشروع!! الم يتم ذكر خدمات الأمان والصيانة مذكورة في كراسة الشروط!! ألا تشمل مبلغ وديعة الصيانة خدمات الأمن!!
- من بوادر عدم الالتزام بكراسة الشروط فيما يخص بناء بوابات للمشروع قد ظهرت جلياً في الأيام القليلة الماضية، حيث انتشر عبر وسائل التواصل الاجتماعي المختلفة صور محزنة ومدمية لقلوب كافة حاجزي وحدات مشروع سكن مصر، ألا وهي صور لحيوان يرعى ويأكل من نجيلة المشروع وذلك في أحد مناطق المشروع (سكن مصر الانتاج الاعلامي).



- وهنا نتسائل كيف استطاع ذلك الحيوان الدخول إلى المشروع! ومن سمح له ذلك! لو أنه تم الالتزام بكراسة الشروط وتم بناء بوابات لما وصل الأمر إلى هذا الحد!! ولا يغيب على فطنة أحد أن ذلك المشهد لن يكون الأخير طالما استمرا الوضع هكذا!!!
- إن قلوبنا تعتصر حزناً وألماً على أموالنا ومدخراتنا التي دفعناها في هذا المشروع من أجل الحصول على وحدة سكنية في مشروع آمن ونظيف وحضارى عقب مشاهدة تلك الصورة!!
- وعليه، نطالب نحن حاجزى وحدات مشروع سكن مصر بضرورة بناء بوابات تحقق الأمان والخصوصية لقاطني المشروع ويصرف على خدمات الأمن فيها من وديعة الصيانة التي قام الحاجزون بسدادها طبقاً لكراسة الشروط.

- تشديد الرقابة على الشركات المنفذة للمشروع
- وأخيراً وليس باخر، يهيب حاجزى وحدات مشروع سكن مصر بسيادتكم التدخل واصدار تعليماتكم الصارمة للشركات والمقاولين المنفذين لوحدات المشروع بضرورة اتباع أقصى درجات العناية في تنفيذهم لأعمالهم وعلى وجه الخصوص من حيث جودة التشطيبات واللاند سكيب وخلافه. حيث لوحظ في الأيام القليلة الماضية وبالزيارة الميدانية للوحدات الجاهزة للتسلیم أن أعمال التشطيبات لم تكن بالمستوى المطلوب، كما أن اللاند سكيب لم يتم الاعتناء به ليظهر بالظهور الجمالى المنشود، فإذا كان مظهر اللاند سكيب وهو في حلته الجديدة هكذا فكيف سيصبح به الحال مع مرور الزمن!!
- فضلاً عن ذلك، فقد لوحظ الغياب التام لشركات الأمن والنظافة والصيانة في المشروع، وهنا نتسائل مرة أخرى، من هو المسئول عن أوجه اصرف الوديعة التي تم تحصيلها من قبل الحاجزين؟؟ وأين هي شركات الأمن والنظافة والصيانة!!

#### وعليه

نأمل من سيادتكم اتخاذ ما يلزم قانوناً نحو التكرم بالتوجيه إلى المسؤولين المختصين نحو تلبية مطالب حاجز وحدات مشروع سكن مصر المشروع والمذكورة أعلاه، ونحن على استعداد تام لمقابلة سيادتكم لشرح أو توضيح ما نعانيه من مشاكل.

ولكم كل التحية والشكر والإحترام

مقدمه لسيادتكم حاجزى مشروع سكن مصر (الإنتاج الإعلامي) للإسكان المتوسط

نسخة إلى

- معالي السيد المهندس / مصطفى مدبولي - رئيس مجلس الوزراء المصري
- معالي السيد الوزير / حسن عبد الشافي - رئيس هيئة الرقابة الإدارية
- معالي سيادة / رئيس النيابة الإدارية
- السيد المهندس / محمد مصطفى - رئيس جهاز مدينة حدائق أكتوبر

## كراسة التسويق المعاصرة بمنجز الوحدات السكنية بالإسكان المتوسط

٥

- المشروع بكل مدينة عبارة عن تجمع عمراني متكامل للخدمات يحقق التضور الصيفي والرفاهية والأمن ويتواءم مع المعدلات التخطيطية الحديثة حيث تتوافق به المسطحات الخضراء والأنشطة الترفيهية والرياضية والتجارية لمواكبة المشروعات المميزة بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة ومحاط بساحل من السياج الشجري لتحقيق الخصوصية

## مقدمة

## مقدمة

• أنشئت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بمقتضى القانون رقم (٥٩) لسنة ١٩٧٩ بهدف إقامة مدن ومجتمعات عمرانية جديدة بالأراضي الصحراوية بعيداً عن الرقة الزراعية وخلاله التوزيع السكاني خارج حدود وادي النيل والדלתا - وللخروج من الأفق الضيق الذي دأب العمران المصري منذ الأزل على التوسيع والت蔓延 داخله - ومنذ بدء إنشاءها والهيئة تسعى جاهدة لإقامة هذه التجمعات وفقاً لأحدث نظم وأسس التخطيط العمراني والطرز المعمارية الحديثة التي تحقق لاسنان الفد المسكن الملائم والبيئة الصحية .

• وفي إطار استراتيجية الدولة التي تهدف إلى الارتفاع بمستوى معيشة الشعب المصري وتلبية مطالب مختلف شرائحه في توفير الوحدات السكنية خاصة لمحدودي الدخل ومتواسطي الدخل ضمن المشروعات القومية للإسكان .. قامت وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية (هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة) في إعداد مشروع الإسكان المتوسط لصالح شريحة متوسطي الدخل بمساحات متعددة تتراوح بين ١٠٠ م٢ إلى ١٥٠ م٢ ونماذج مختلفة تناسب وضعيتهم المادي والاجتماعي .. ويشمل المشروع تنفيذ عدد (١٥٠ ألف) وحدة سكنية على أربع مراحل تبدأ المرحلة الأولى بتنفيذ عدد (٣٠ ألف) وحدة سكنية بالمدن الجديدة (٦ أكتوبر - القاهرة الجديدة - الشروق - العاشر من رمضان - العبور - بدر - دمياط - السادس ..) .. على أن يتم تنفيذ المشروع بالتعاون مع وزارة الدفاع والانتاج الحربي ممثلة في الهيئة الهندسية للقوات المسلحة .

• المشروع بكل مدينة عبارة عن تجمع عمراني متكامل الخدمات يحقق الخصوصية والرفاهية والأمن ويتواكب مع المعدلات التخطيطية الحديثة حيث تتوافر به المسطحات الخضراء والأنشطة الترفيهية والرياضية والتجارية ليواكب المشروعات المميزة بالمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة ومحاط بسور من السياج الشجري لتحقيق الخصوصية

«القاهرة الجديدة اليوم»  
أكبر هام لمشروع دار مصر للإسكان المتوسط بمصر

## مقدمة

- أنشئت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بمقتضى القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧١ بعد إقامة مدن ومجتمعات عمرانية جديدة بالاراضي الصحراوية بعيداً عن الرقع الزراعية وقلة التوزيع السكاني خارج حدود وادي النيل والدلتا - وللخروج من الأفق الضيق الذي دأب العمران المصري منذ الازل على التوسع والتعميد داخله - ومنذ بدء إنشاءها والعملية تسعى حامدة لإقامة هذه التجمعات وفقاً لأحدث نظم واسس التخطيط العمراني والطراز المعمارية الحديثة التي تحقق لافسان الفد المسكن العلائم والبلدة الصغيرة .
- وفي إطار استراتيجية الدولة التي تهدف إلى الارتقاء بمستوى معيشة الشعب المصري وتلبية مطالب مختلفة شرائحه في توفير الوحدات السكنية خاصة لمحدودي الدخل ومتوسطي الدخل منهن المشروعات القومية للإسكان .. قامت وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية (هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة) بإعداد مشروع الإسكان المتوسط لصالح شريحة متواسطي الدخل بمساحات متعددة تتراوح بين ٢٠٠ م٢ إلى ٣٠٠ م٢ ونماذج مختلفة تناسب وضفهم المادى والاجتماعى ... يشمل المشروع تنفيذ عدداً ١٥٠ ألف وحدة سكنية على اربع مراحل منها المرحلة الثانية بتنفيذ وحدات سكنية بالدلتا الجديدة (١٠ أكتوبر - القاهرة الجديدة - الشروق - العاشر من رمضان - العبور - بدر - دمياط الجديدة - السادات - الشيخ زايد - ١٥ مايو - المنيا الجديدة - برج العرب الجديدة) .. على ان يتم تنفيذ المشروع بالتعاون مع وزارة الدفاع والانتاج الحربى ممثلة في الهيئة الهندسية للقوات المسلحة .
- المشروع بكل مدينة عبارة عن تجمع عمرانى متكامل الخدمات يحقق الخصوصية والرفاهية والأمن ويتواكب مع المعدلات التخطيطية الجديدة حيث تتوافر به المسطحة الخضراء والأنشطة الترفيهية والتجارية ليواكلب المشروعات الحالية بالمعنى والمجتمع العمرانية الجديدة ومحاطة بسور من السياج الشجري لتحقيق الخصوصية .

## الشروط العقارية

١) التخصيص شخصي ولا يجوز التنازل أو التصرف في الوحدة بغير نوع من أنواع التصرفات سواء النقلة أو المقيدة للملكية إلا بموافقة كتابة من الهيئة، بشرط سداد كامل ثمن الوحدة والمصاريف المقررة طبقاً للأنظمة العقارية بالهيئة.

### ٢) حالات الغاء التخصيص :-

- في حالة اكتشاف أو ظهور أية مخلفات لشروط الجزء المواء الواردة بهذه الكراهة.

- بناء على طلب المخصص له الوحدة.

- عدم سداد نسبة الـ ١٠٪ بالإضافة إلى ١٪ مصاريف إدارية + ٥٪ لحساب مجلس الأمانة من إجمالي ثمن الوحدة وذلك في خلال المهلة الممنوعة للسداد (شهر من تاريخ انتهاء الحجز).

- عدم سداد قسمين متتلين معاً فلما بحسب السداد، القراءة.

- التنازل أو التصرف في الوحدة بدون موافقة معميقة من الهيئة أو جهاز المدينة المختص.

- تغيير الغرض المخصص له الوحدة.

- عدم التعاقد والاستلام للوحدة في الموعد المحدد بالاستلام

٣) المبالغ التي يتم حسمها من إيجار الوحدة في حالة الائتمان من أجل استئجار الوحدة - يتم خصم (١٪ مصاريف إدارية + ٥٪ لحساب مجلس الأمانة) وذلك من إجمالي قيمة الوحدة

٤) المبالغ التي يتم خصمها من المبالغ المدورة في حالة الفلاحة من بعد الاستلام هي:-

- يتم خصم (١٪ مصاريف إدارية - ٥٪ لحساب مجلس الأمانة) وذلك من إجمالي قيمة الوحدة بالإضافة إلى خصم مقابل إشغال الوحدة بواقع ٧٪ سنوياً من إجمالي قيمة الوحدة من تاريخ استئجار الوحدة، حتى تاريخ إعادة تسليمها طبقاً لعام ٢٠٠٨ باللائحة العقارية.

٥) في صورة احكام قانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولاته التنفيذية وتعديلاته بشأن تنظيم اتحاد الشاغلين يتلزم المخصص له الوحدة بسداد المبلغ المقرر (٥٪ من قيمة الوحدة) عند التعاقد كوبية لصلاح اتحاد الشاغلين أو شركة إدارة يتم تكليفها للقيام بأعمال الصيانة ويتم الصرف من عائد الوبية على الأمانة والنظافة والصيانة لمرافق المشروع .. ويعتبر ذلك شرط أساسى للتعاقد على الوحدة.

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

- يتم تحديد قيمة تدبيرية لأعمال الصيانة عن العام الأول من تاريخ الاستلام تحت الحساب تسدد مقتضاها تحقيق عائد للوبية فيما يتم استخدامه في العام التالي ويتم عمل التسويه في نهاية العام

٦) جميع المخاطبات الصادرة من البنك أو جهاز المدينة لصاحب الشأن تكون نافذة ومنتجة لأثارها قانوناً طالما كانت مرسلة على عنوان صاحب الشأن المدون باعتماده بيانات الحجز .

٩

كراسة الشروط الخاصة بحجز وحدات سكن مصر "Online"

بنود الأمانة والنظافة والصيانة بكراسة شروط سكن مصر

## الشروط العقارية

# بند الأمان والنظافة والصيانة بكراسة دار مصر

- ١- الحبس الشخصي والتجوز للدور عنغير التصرف في الوحدة بغير نوع من انواع التصرفات سواء الناقلة او المقدمة للملكية الا بموافقة كتابية من الهيئة ويشترط سداد كاملا ثمن الوحدة والرسيف المقررة طبقا لـ نـهـا العـدـوـرـةـ لـ لـيـبـيـاـ .
- ٢- حالـاـتـ الـغـاءـ الـخـصـيـصـ وـالـمـيـالـهـ الـتـيـ يـكـسـبـهاـ فـيـ حـالـةـ الـغـاءـ .
  - يـكـسـبـهاـ فـيـ طـلـبـ الـمـخـصـسـ لـ الـوـحـدـةـ .
  - عدم قـيـامـ الـمـتـقـدمـ لـ الـحـجزـ وـالـمـخـصـسـ لـ الـوـحـدـةـ استـكـمالـ سـدـادـ الـ60%ـ مـنـ اـجـمـالـيـ ثـمـنـ الـوـحـدـةـ طـلـكـ خـالـلـ الـمـهـلـةـ المـعـطـىـ لـ الـسـدـادـ (ـثـلـثـ مـنـ تـارـيـخـ اـجـراءـ الفـرـعـةـ) .
  - عدم اـقـطـالـ مـسـطـرـ مـنـ اـقـطـالـ مـسـطـرـ مـنـ الـمـيـالـهـ مـفـدـلـ اـسـلـوبـ .
  - التـنـازـلـ اوـ التـصـرـفـ فـيـ وـحـدـةـ لـلـغـيرـ بـدـونـ موـافـقـةـ مـسـبـقـةـ مـنـ الـهـيـةـ اوـ جـهـازـ الـمـديـنـةـ الـمـخـصـسـ .
- ٣- المـيـالـهـ الـتـيـ يـكـسـبـهاـ مـنـ الـمـيـالـهـ الـمـسـدـدـةـ فـيـ حـالـةـ الـغـاءـ الـخـصـيـصـ قـبـلـ الـإـسـلـامـ هـيـ .
  - يتم خـصمـ (ـ2%ـ مـصـاريـفـ اـدـارـيـةـ +ـ 1%ـ مـجـلسـ اـمـانـ)ـ وـتـلـكـ مـنـ اـجـمـالـيـ فـيـمـةـ الـوـحـدـةـ . اـمـاـ فـيـ حـالـةـ الـإـسـلـامـ فـيـمـاـ يـكـسـبـهاـ مـنـ الـوـحـدـةـ فـيـ مـاـ يـسـقـىـ خـصـمـ مـقـابـلـ الـانـتـقـاعـ مـنـ تـارـيـخـ اـسـلـامـ الـوـحـدـةـ .
- ٤- فـيـ ضـوءـ اـحـکـامـ قـاتـونـ الـبـنـاءـ الـمـوحـدـ رـقـمـ ١١٩ـ لـسـنـةـ ٢٠٠٨ـ وـلـائـحـةـ التـقـيـيدـةـ وـرـعـيـاتـهـ يـشـانـ تـقـيـيمـ اـتـحـادـ الشـاغـلـيـنـ يـلتـزمـ الـمـخـصـسـ لـ الـوـحـدـةـ بـسـدـادـ الـمـيـالـهـ المـقـرـرـةـ مـنـ الـهـيـةـ (ـ5%ـ مـنـ فـيـمـةـ الـوـحـدـةـ)ـ كـوـرـيـمـةـ لـصـالـحـ اـتـحـادـ الشـاغـلـيـنـ اوـ شـرـكـةـ اـدـارـةـ يـتـمـ تـكـلـيفـهاـ لـتـقـيـيمـ باـعـدـ الصـيـانـةـ وـيـتـمـ الـصـرـفـ مـنـ عـلـىـ اـلـاـمـ وـالـنـظـافـةـ وـالـصـيـانـةـ لـمـرـافـقـ الـمـشـروـعـ . وـيـعـتـرـفـ لـلـكـ شـرـطـ اـسـاسـيـ لـتـعـكـسـ علىـ الـوـحـدـةـ .
  - تـحدـدـ مـصـاريـفـ الصـيـانـةـ سـلـوـيـاـ وـلـخـلـفـ مـنـ وـحـدـةـ إـلـيـخـ طـبـقاـ لـمـسـاحـتـهاـ وـدـورـ الـزـوـافـةـ .
  - يتمـ تحـدـيدـ قـيـمةـ تـدـيـرـيـةـ لـأـعـمـالـ الصـيـانـةـ عـنـ الـعـامـ اـلـأـولـ مـنـ تـارـيـخـ الـإـسـلـامـ تـحـتـ الـحـسـابـ .
  - تـسـدـدـ مـقـدـماـ لـحـينـ تـحـقـيقـ عـدـتـ لـلـوـدـيـعـةـ فـيـمـاـ يـسـتـخـدـمـهـ فـيـ الـعـامـ اـلـثـالـثـ وـيـتـمـ عـمـلـ التـسـوـيـةـ فـيـ نـهـاـيـةـ الـعـامـ .
  - جـلـ تـسـعـ وـحدـاتـ الدـورـ الـأـرـضـيـ بـحـدـيـعـهـ يـتـمـ تـحـدـيدـ مـقـابـلـ الـانـتـقـاعـ بـهاـ طـبـقاـ لـمـسـطـحـهاـ فـيـ حـيـنهـ .
  - جـمـيعـ الـمـخـاطـبـاتـ الصـاـبـرـةـ مـنـ الـبـنـكـ اوـ جـهـازـ الـمـديـنـةـ لـصـاحـبـ الشـانـ تكونـ نـاـلـهـ لـأـثـرـهـ قـاتـونـاـ طـلـماـ كـانـتـ مـرـسلـهـ عـلـىـ الـمـسـطـحـ الـأـعـلـىـ مـنـ الـمـحـدـدـ .

كراسة الشروط الخاصة بعجز الوحدات السكنية بالإسكان المتوسط

misr5.com

بنود الأمان والنظافة والصيانة بكراسة شروط دار مصر

## "مقدمة"

- أنشئت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بمقتضى القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ بهدف إقامة مدن ومجتمعات عمرانية جديدة بالأراضي الصحراوية بعيداً عن الرقة الزراعية وخلالة التوزيع السكاني خارج حدود وادي النيل والدلتا - وللخروج من الأفق الضيق الذي دأب العمران المصري منذ الازل على التوسيع والتعدد داخله - ومنذ بدء إنشاءها والهيئة تسعى جاهدة لإقامة هذه التجمعات وفقاً لأحدث نظم واسس التخطيط العمراني والطرز العمارية الحديثة التي تحقق لإنسان الغد المسكن العلام والبيئة الصحية .
- وفي إطار سعي وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية ممثلة في هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الى توفير المسكن الملائم للساكنيين المواطنين ، واستكمالاً لخاور الإسكان العديدة التي عملت الهيئة على توفيرها مؤخراً ( فيما يخص الوحدات السكنية ) ، لاستهداف شرائح المجتمع المختلفة . تتجه الهيئة الى توفير وحدات كاملة شطيب ضمن محور "سكن مصر" تضم المرحلة الاولى منه طرح عدد حوالي ٤ الف و٦٠٠ وحدة سكنية بمساحات من ١٠٦ حتى ١١٨ م٢ بمدن (٦ أكتوبر - القاهرة الجديدة - ١٥٦ - ١٣١ - دمنهور الجديدة - الشناص الجديدة) ، وبنموذج معماري مميز ، كما يحيط المشروع بسور شجري لتوفير الخصوصية .

## "نموذج العمارت والمخطط الافقية"

### توبهات فنية :

- سيتم عرض المخططات التفصيلية لكافة المواقع ( محل الطرح ) امرقة وذلك بالموقع الإلكتروني للهيئة [www.newcities.gov.eg](http://www.newcities.gov.eg) وذلك قبل إجراء القرعة العلنية .
- المخططات المعروضة مخططات مبنية وتخصيص لمعطيات الموقع من حيث التعديل بالحذف او الإضافة او النقل او بالي من طريق التعديل وما يتزلف عليه من اثراونتك دون الأخذ بالاشترات التخطيطية العامل بـها بالهيئة او اجمالي عدد العمارت بكل موقع .
- المخططات التفصيلية تشتمل على عمارات فردية ولخرى ملتصقة (نموذج تخططي) وتشتمل الكراسة على مثال لجمع ذلك النموذج وأية ترقيم الوحدات به .
- مساحات الوحدات المطروحة تتراوح ما بين ٦٠٦ حتى ١١٨ م٢ م شاملة تصفيها من المرافق والخدمات الخلاصة بالعيدي مثل المداخل ، السالم والفنية الخارجية . الخ .
- بعض العمارت المطروحة يوجد بها بالدور الأرضي أنشطة خدمية .
- لا يجوز إدخال أي تعديل على الوحدة من قبل المخصص لهم الوحدات دون الرجوع الى جهاز المدينة المختص ولأخذ العواقبات وذلك حال موافقة الهيئة وجهاز المدينة المختص .
- الواجهات والمناظير الواردة بأي من الإعلان او الكراسة توضيحية واسترشادية .
- العمارت لا تحتوي على مصعد .
- بعض وحدات الدور الأرضي قد تشتمل على حدائق بمساحات مختلفة وفقاً لما تسفر عنه مخططات تنسيق الموقع وستتم اتحدة تلك الحدائق بمقابل الارتفاع للمخصص لهم الوحدات وفقاً للقواعد المتبعة في الهيئة في تلك الشأن .
- تم إدراج كروكي يوضح الترقيم في حال العمارة المفردة او العمارت الملتصقة ومالم يتم إدراج كروكي في حال العمارة المفردة او العمارت الملتصقة .
- سيتم إقامة سور شجري حول المشروع .

**بند السور الشجري بكراسة شروط سكن مصر**

مديرية أمن الجيزة  
قسم شرطة ثالث أكتوبر

محضر احوال رقم : ٨٥ تاريخ : ٢٠٢١-٦-٢٨  
رقم القيد : ٢٣٩٧ نوع القيد : إداري



في تمام الساعة : ١٥:٥٦  
انه في يوم : ٢٠٢١-٦-٢٨

حضر الى ديوان القسم المواطن / محمود جمال محمد محمود و الذى ابلغنا شفاهة عن فقده اللوحتين المعدنية للسيارة رقم ٤٣٥٢ ) وذلك امام العقار سكنى عمارة ٤٨ سكن مصر الانتاج الاعلامى ولا ينتمى احد بشرى و حضر الاثبات الحالة عليه ولعناد تواجدة امامنا شرعاً فى سؤاله بالاتى اجاب

وال السن : ٢٣

٢٠٢١٢٣٥١٤٠٤٨٨

نائب الشخصية بموجب رقم قومى :

وصفتة : شاكي

الاسم : محمود جمال محمد محمود

ويعمل : موظف

مقيم بعنوان : سكن مصر الانتاج الاعلامى ٤٨ عمارة ٤٧ رقم التليفون : ٠١٠٩٤٥١٠١٩٣

اسم الوكيل : لا يوجد

حالة الطرف : بنفسه

• بيانات محضر الاستجواب :

فقد لوحات معدنية

س: ما تفصيلات بلاغك ؟

ج: نفس ما جاء بصدر المحضر

س: متى وأين حدث ذلك ؟

ج: اليوم امام العقار سكنى عمارة 48 سكن مصر الانتاج الاعلامى

س: وما هي ارقام اللوحات المعدنية ؟

ج: ( وى 4352 ) فيات ريتمو 1986

س: وما قصدك من بلاغك ؟

ج: اثبات الحالة

س: هل لديك أقوال أخرى ؟

ج: لا تمت أقواله وتوقع منه / كرج

واغلق المحضر ب ساعته وتاريخه بمعرفتنا وقيد ...

راجعي

محرر المحضر

ملازم اول / محمود الهمامى

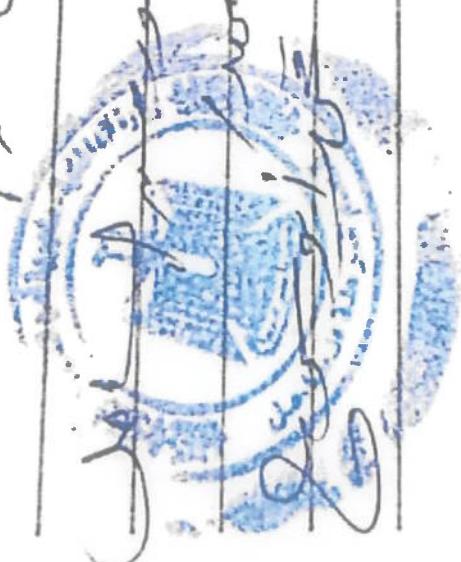
اش / مصطفى عبد احمد

سیمین

دستورالعمل

پروتکل امنیتی  
برای مراقبه  
گروه های  
نحوی و کاربری  
کلمات  
کلیدی  
و اصطلاحات  
تکنیکی  
برای  
امانه ای  
و امنیتی

پارسی  
DATE







15:13



15:16





4:08







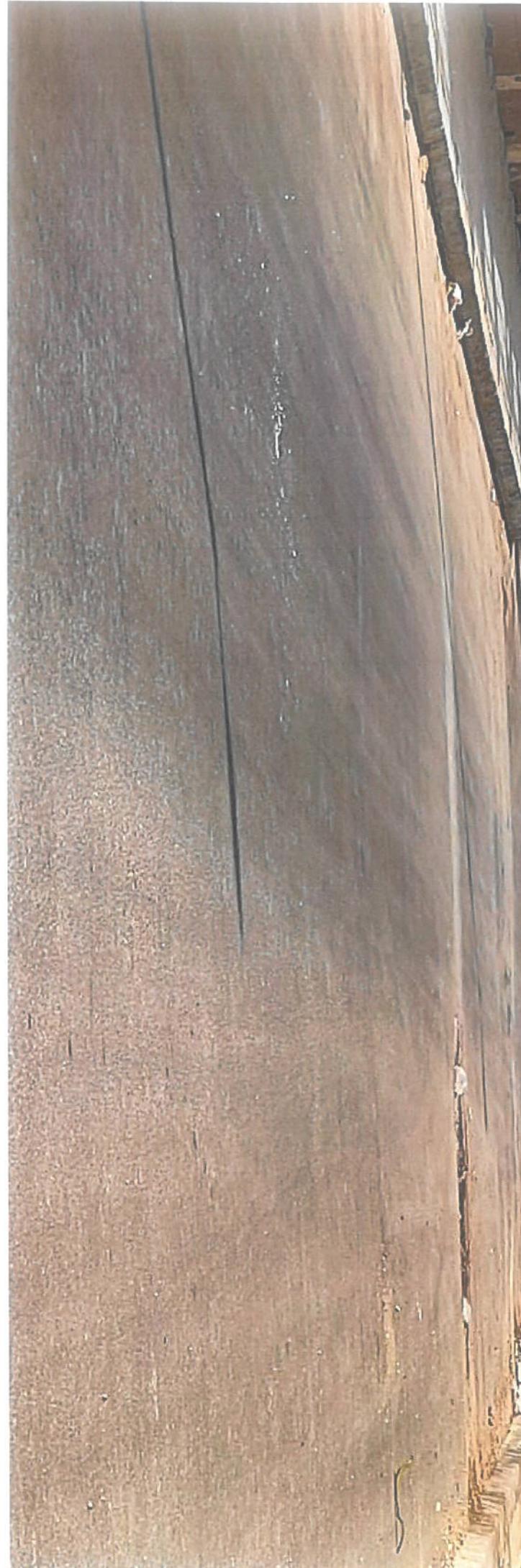






















15:12



