

## التّجديد الحضري لساكني عميدار

إخلاء بناء، "تاماً"، 38- تعزيز وتدعيم "تاماً" 38 - هدم وبناء

التجديد الحضري يعني عملية تهدف إلى تطوير، تجديد، إحياء النسيج الحضري القديم وخلق بيئة معيشية ممتعة وأكثر أماناً.

الغرض من التجديد الحضري هو تجديد المباني والبيئة السكنية مع توفير الحوافز الاقتصادية لرواد الأعمال المُبادرين، بحيث يتحمل تكاليف التجديد والبناء رواد الأعمال فقط. في نهاية المشروع، سوف يتمتع الساكنون بتحسين أملاكهم، بما في ذلك تحسين نوعية حياتهم.

لغرض تطوير المناطق السكنية القديمة، بما في ذلك الوحدات السكنية العامة، وحتى يكون من الممكن تعزيز المشاريع في مجال التجديد الحضري بالطريقة المثلى، نحن في "عميدار الجديدة"، التي تُدير الممتلكات من أجل الدّولة، هنا لخدمتكم، وسنكون سعداء لمرافقتكم وتزويدكم بأكبر قدر ممكن من المعلومات، طوال الوقت.

كساكنين في الإسكان العام، من المهم لنا أن نؤكد أنه لن يكون هناك أي تغيير في حقوقكم، ولن يُطلب منكم إضافة دفع مُقابل إيجار شقّة ورسوم صيانة المبنى في شقتكم المُجدّدة، باستثناء الحالات المُفصّلة في ما يلي، في البند الذي يتناول دفعات إيجار الشقّة، الأرئونا ولجنة البيت.

### مراحل المشروع:

1. تُرسل إليكم رسالة بواسطة البريد لإعلامكم عن وجود مفاوضات مع المُبادر لغرض القيام بمشروع تجديد حَضري في المنطقة التي تُقيمون فيها.

من الجدير بالمعرفة: إدارة عملية التوقيع والاتفاقيات مع صاحب المشروع تتم بواسطة فريق عمل محترف من قِبَل شركة "عميدار الجديدة"، بحيث أن ممثلينا، مُديري ملفات الرّبائن ومُنسّقي العلاقات المُجتمعيّة يكونون مُتاحين لخدمتكم في كل استفسار أو طلب.

2. تتلقّون إشعاراً عن توقيع اتفاقية مع المُبادر لتطوير مشروع تجديد حضري في المنطقة التي تُقيمون فيها.

هذه هي المرحلة التي ينبغي عليكم فيها تبليغنا، عن خيار الإقامة الذي قُمتم باختياره في نموذج الاختيار للساكن، وذلك عبر مركز الخدمة أو مركز الخدمة الهاتفية.

3. تُرسل إليكم رسالة بخصوص الحصول على رُخصة بناء. في الحالات التي تكون فيها ضرورة، تُرسل إليكم رسالة بخصوص موعد الانتقال إلى شقتكم البديلة خلال فترة بناء المشروع (في المشاريع التي تجري فيها أعمال هدم وإعادة بناء أو عندما تكون هناك حاجة خاصة كما هو موضح في ما يلي).

تجدر المعرفة أن نفقات الإيجار في السكن البديل، وكذلك تكاليف النقل منه وإليه، تُموّل من قِبَل المُبادِر، بشكل كامل.

عند الانتهاء من البناء سوف تتلقون من "عميدار الجديدة" بلاغًا عن موعد عودتكم إلى شقتكم المُجدّدة.

### خيارات الإسكان في فترة التّجديد:

- في مُخَطَّط "تاما" 38/1، إضافة طبقات وتقوية المبنى: يمكنكم الاستمرار في الإقامة في شقتكم أثناء البناء، وبعد ذلك في الشقة التي يتم تجديدها.  
عند استلام رسالة تفيد بأن هناك مُفاوضات جارية مع المُبادِر، وفي حالات استثنائية فقط، يمكن تقديم طلب خاص للانتقال إلى سكن بديل خلال مدة تنفيذ العمل. يُفضّل تقديم هذا الطلب في أقرب وقت ممكن، مع إرفاق الوثائق المطلوبة، وسيتم فحص الطلب وفقًا للظروف.
- في مُخَطَّط "تاما" 38/2- هدم وبناء وإخلاء بناء: ينتقل السّاكنون إلى مساكن بديلة ويعودون إلى الموقع المُجدّد بعد الانتهاء من البناء. أو بدلاً من ذلك، يختار السكان عدم المشاركة في المشروع ويتم إدراجهم في قائمة انتظار السّكن العام في نفس المدينة.  
هناك خيار آخر، وهو أن يجد السّاكنون شقة تُلأئم احتياجاتهم في المدينة التي يعيشون فيها أو في مدينة أخرى، بحيث يتم شراء الشقة لهم وفقًا لإجراءات وزارة البناء والإسكان.  
تجدر المعرفة أن نفقات الإيجار في السكن البديل، وكذلك تكاليف النقل منه وإليه، تُموّل من قِبَل المُبادِر، بشكل كامل.

### مواطنون قُدامى في السّكن العام

"عميدار الجديدة" تُوفّر برنامجًا فريدًا للجيل الدّهبي، يُتيح الانتقال إلى سكن عام محمي في بيت الجيل الدّهبي، والحصول على منحة إنتقال بقيمة تصل حتى 125.000 ش.ج.  
من الذي يستحق هذا البرنامج؟ الذين لديهم استقلال وظيفي ويعيشون في شقة من ثلاث غرف أو أكثر. هؤلاء يمكنهم تقديم طلب، وسيتم فحصه وفقًا للظروف.  
اختيار هذه الإمكانية يضع السّاكنين في أعلى قائمة الانتظار.

### إيجار الشّقة، الأرنونا ولجنة البيت خلال فترة التّجديد

#### إيجار الشّقة

- إيجار الشّقة الذي تدفعونه اليوم يبقى بدون تغيير طوال عملية التجديد وبعدها.

- من أجل الحفاظ على حقوقكم أثناء الإقامة في مساكن بديلة، يجب عليكم الاستمرار في دفع الإيجار إلى "عميدار الجديدة" بقيمة المبلغ المدفوع قبل بداية المشروع، وتحمل المدفوعات الجارية وفقًا لما هو مطلوب للشقة البديلة (أرنونا، لجنة البيت، مياه وما شابه ذلك).
- مساحة الشقة الجديدة تصل حتى 75 مترًا مربعًا للفرد أو للزوج. يُضاف لها 5 أمتار مربعة لكل ساكن إضافي يُقيم في الشقة (حتى 90 مترًا مربعًا كحد أقصى).
- في حال كانت مساحة الشقة أكبر، يُلزم السّاكّنون برسوم إيجار أعلى وفقًا لمساحة الشقة.

### لجنة البيت

- رسوم لجنة البيت تبقى بقيمة المبلغ المدفوع قبل المشروع (مصارييف إدارة وصيانة).
- في حال كانت الشقة أكبر من القواعد المذكورة، يدفع السّاكّنون 50 % من تكلفة لجنة البيت، مُقابل الفرق في مساحة الشقة.

### الأرنونا

يتم تحديد مدفوعات الضرائب البلدية (الأرنونا) وفقًا لمساحة الشقة الجديدة. من المفصّل التّحقّق مع البلدية بشأن المعايير التي تمنحها للتّخفيضات (في حال وجود معايير كهذه).

### شراء الشقة

بصفتكم ساكنين في "عميدار الجديدة"، يتم الاحتفاظ بحقوقكم في شراء شقتكم، ويمكنكم تحقيقه حتى قبل يوم الهدم، أو في نهاية المشروع.

### سعر الشقة

سكان المساكن العامة الذين تقدموا بطلب لشراء الشقة وقاموا بإجراء عملية تقييم قبل هدم المبنى القديم في نطاق التجديد الحضري، فقط، يُمكنهم شراء شقتهم الجديدة بسعر يتم تحديده وفقًا لتقييم الشقة القديمة، وربطها بمؤشر مدخلات البناء.

المستأجر الذي يشتري شقته خلال إجراء المفاوضات أو بعد توقيع الاتفاقية بين "عميدار الجديدة" والمُبادِر في مشروع التجديد الحضري، عليه أن يوقع على مُستندين:

1. توكيل لصالح صاحب المشروع.
2. اتفاق وقعته "عميدار الجديدة" مع المُبادِر في إطار مشروع التجديد الحضري.

- 
- نشرة الحقوق هذه لا تُشكّل أية مشورة قانونية أو بديلاً للاستشارة القانونية بواسطة مُحامٍ من قبلكم، متخصّص في تمثيل السّاكين في مجال التّجديد الحصري.
  - نشرة الحقوق هذه مُحدّثة حتّى شهر تشرين الأول 2018. للحصول على معلومات مُحدّثة أكثر، يُرجى الدّخول إلى موقع "عميدار الجديدة" وإلى موقع وزارة البناء والإسكان.
  - تمّت كتابة النّشرة بصيغة المُدكّر، ولكنها موجهة للجنسين.
  - موضوع البيع هو وفقاً لقانون حقوق المستأجر في الإسكان العام لسنة 1998.
  - الخطأ قابل للتّصحيح.