



הבית
להתחדשות
עירונית



TEL
AVIV
YAFU
עזרה ובצרון



በከተማ እድሣት ሂደት ውስጥ
የአረጋውያንና የአካል ጉዳተኞች
መብቶች

ጥር 2024



הבית
להתחדשות
עירונית



TEL
AVIV
YAFU
עזרה ובצרון



በመጀመሪያ ደረጃ ማወቅ የሚገባው - በህንፃዬ ውስጥ የግንባታ- መልቀቂያ ወይስ ታማ 38 እየተካሄደ ነው?



የግንባታ- መልቀቂያ

ቢያንስ 24 አፓርታሜንቶችንና ግንባታውን ማፍረስ፣ አዲስ እቅድ (የከተማ ግንባታ መርሃ ግብር) ማፅደቅ ፣ የህንፃዎችንና የአፓርታሜን መሸጋገሪያዎችን ማፍረስ ይጠይቃል። የግንባታ- መልቀቂያ ዕቅድን ለማራመድ በግቢው ውስጥ ቢያንስ 60% የሚሆኑ የአፓርታሜን ባለቤቶች ስምምነት ያስፈልጋል። ይህም በቅጥረ ግቢው ውስጥ በእያንዳንዱ ሕንፃ (የጋራ መኖርያ ቤት) ውስጥ የአፓርታሜን ባለቤቶች እቅዱን ለማቅረብ ያህል ቢያንስ 50% የአፓርታሜን ባለቤቶች ስምምነት ይጠይቃል።



ታማ 3838

የድሮ ሕንፃዎችን ለማጠናከር ያለመ የፀደቀ ዕቅድ ነው። ማጠናከሪያውን ለማካሄድ ማበረታቻ ለተናጠል ሕንፃዎች ተጨማሪ የግንባታ ይዘታዎችንና አፓርታሜንቶችን በመስጠት ነው። እቅዱ በሁለት መንገዶች ይሠራል፡-

የማጠናከሪያ መንገድ (ታማ 38/1)	የማፍረስና የግንባታ መንገድ (ታማ 38/2)
የህንፃው መፍረስና አዲስ ግንባታ መገንባት	በግንባታ ተጨማሪዎች በኩል የህንፃ ማጠናከሪያ የህንፃው ግንባታ ሳይፈረስ
ከአፓርታሜንቶቹ ባለቤቶች ውስጥ	ከአፓርታሜንቶቹ ባለቤቶች ውስጥ የ2/3 ስምምነት ያስፈልጋል
የ2/3 ስምምነት ያስፈልጋል (በህግ የተጠየቀውን የብዙሃኑን ማሻሻያ ዝግጅቶች ሰኔ 2023)	



በከተማ እድሣት ውስጥ የአረጋውያን ልዩ መብቶች

- ልክ እንደ ሌሎች የአፓርታሜን ባለቤቶች ሁሉ የቴል አቪቭ ከተማ ነዋሪዎች እንዲሁም የጡረታ ዕድሜ ላይ የደረሱ የአፓርታሜን ባለቤቶች የግንባታ መልቀቂያ ግቢ ውስጥ ለመኖር የተመለሱት ለዓሥር ዓመታት ያህል በገንቢው ወጪ በአዲሱ ሕንፃ የጥገና ድጎማ የማግኘት መብት አላቸው (በአጠቃላይ ህግ ውስጥ የተደነገገውን በማስፋት ላይ የሚገኘው የቴል-አቪቭ ያፎ የማዘጋጃ ቤት ፖሊሲ ነው)።

- በታማ 38/1 - በግንባታው ወቅት የሚኖር ኪራይ፡- በቋሚነት በቤታቸው ተወስነው የሚገኙ ወይም በህንፃው ውስጥ የመጀመሪያው የአፓርታማ ባለቤት የታማ ስምምነቱን በተፈረመበት ዕለት 75* ዓመት የሞላቸው የአፓርታማ ባለቤቶች በፕሮጀክቱ ገንቢ ወጪ ለግንባታው ጊዜ የመከራየት ሙብት አላቸው።

* በመመሪያው ውስጥ የተዘረዘሩትን ዕድሜና ቀን በተመለከተ ልዩ ሁኔታዎች ያሉ ሲሆን በከተማ እድሳት የመንግስት ባለስልጣን በገጽ 4 ላይ በሚገኘው ሊንክ ላይ ይገኛል።



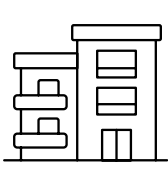
በግንባታ-መልቀቂያና በታማ 38/2 አፍርሶ መገንባት ውስጥ ያሉ የአረጋውያን ሙብቶች

በግንባታ-መልቀቂያና በታማ 38/2 ሂደት ውስጥ በዕድሜ የገፉ ነዋሪዎች ለቀረው የህንፃው ባለቤቶች ከሚቀበሉት የተለየ ልዩ ልዩ ይኖራቸዋል።

እባክዎ ልብ ይበሉ፡- በግንባታ መልቀቂያ ውስጥ የሚከተሉትን የማካካሻ አማራጮች የመስጠት ግዴታ አብዛኛውን ጊዜ በጉዳዮች ላይ የማይተገበረው ከ29.10.2018¹ በፊት ከአፓርታማው ባለቤቶች አንዱ ግብይት የተፈራረመበት ሁኔታ ካለና በታማ 38/2 ውስጥ ሙብቶች ተፈጻሚ ከ1.7.23 ጀምሮ በህንፃው ውስጥ ካሉት የአፓርታማ ባለቤቶች ከ80 በመቶ በማይበልጡ ግብይቶች የተፈረመ ሲሆን ይህም አንድ አረጋዊ ስምምነቱን እስካሁን ካልፈረመ ይሆናል።

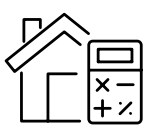
ከአፓርታማ ባለቤቶች ውስጥ ከ70 ዓመት በላይ ዕድሜ ባለው ጊዜ ውስጥ ገንቢው ሊያቀርባቸው ከሚገቡት ሦስት አማራጮች ውስጥ በአንዱ ውስጥ ሙብት ያላቸው (ገንቢው አማራጮቹን የትኛውን ማቅረብ እንዳለበት የሚመርጠው ነው) ሲሆን ሁለት ድምር ሁኔታዎችን ካሟሉ ማለትም፡-

- 1 የመጀመሪያው የአፓርታማ ባለቤት የግንባታ መልቀቂያ ስምምነት በሚፈረምበት ጊዜ የአፓርታማ ባለቤቱ 70 ዓመቱ ከሆነ (ስምምነቱ በራሱ ሲፈረም አይደለም)፤
- 2 የአፓርታማው ባለቤት የመጀመሪያውን የአፓርታማ ባለቤት የጋራ መኖርያ ቤቱን የግንባታ-መልቀቂያ ስምምነት ላይ ከመፈረሙ በፊት አፓርታማ ውስጥ የሚኖር ሲሆን ቢያንስ ለሁለት ዓመታት ከኖረ ይሆናል።




የመጀመሪያ አማራጭ

በአረጋዊው አፓርታማ ባለቤት ምርጫ ከፕሮጀክቱ ውጪ ባለ መኖሪያ ቤት፡-
 ሀ. የተጠበቀው መኖርያ መሸጋገሪያ፣ ተጨማሪ ክፍያዎች የአፓርታማው ዋጋው በድሮው የተጠበቀ መኖርያ ቤት ውስጥ ካለው የአፓርታማው ዋጋ ጋር እኩል የሆነ።
 ለ. አሁን ባለው ፈንታ ሌላ አፓርታማ መግዛት
 ሐ. አሁን ባለው ፈንታ ሌላ አፓርታማ መግዛት የሚችልበት ጥሬ ገንዘብ ለአረጋዊው ይሰጣል።



ሁለተኛ አማራጭ

ከልዋጭ አፓርታማ ዋጋ ጋር ተመሳሳይ የሆነ አጠቃላይ ዋጋ ያላቸው ሁለት ትንንሽ አፓርታማዎች



ሶስተኛ አማራጭ

አነስተኛ ልዋጭ አፓርታማ ሆኖ ለልዩነቱ የገንዘብ ክፍያን ማድረግ።

ማስታዎሻ፡-
¹ የመጀመሪያው ግብይት በህንፃው ውስጥ ከ29.10.2018 በፊት የተፈረመ ከሆነና በተጨማሪም እስከዚህ ቀን ድረስ ግብይቶች በህንፃው ውስጥ ከ15% ያልበለጠ የአፓርታማ ባለቤቶች ከተፈረሙ አማራጮችን የማቅረብ ግዴታ ይኖራል።

የ75 ዓመትና ከዚያ በላይ ዕድሜ ያላቸው የቤት ባለቤቶች ሁለት ድምር ሁኔታዎችን ካሟሉ ከፕሮጀክቱ ውጪ ለመኖር ከሚሰጡት ሶስት አማራጮች ውስጥ አንዱን የመምረጥ መብት አላቸው፡-

- 1 የአፓርታሜንቱ ባለቤት የግንባታ መልቀቂያ ስምምነት በጋራ ቤት ውስጥ ለመጀመሪያ ጊዜ ሲፈረም 75 ዓመቱ ከሆነ (በራሱ ስምምነት በተፈረመበት ጊዜ ሳይሆን)።
- 2 የአፓርታሜንቱ ባለቤቶች በአፓርታሜንቱ ውስጥ የሚኖሩ ከሆነና በጋራ መኖሪያው ከቤት ግንባታ መልቀቂያ ስምምነት የመጀመሪያ ፈርማ በፊት ቢያንስ ለሁለት ዓመታት ያህል ከኖረ።



የመጀመሪያ አማራጭ

ገንቢው የቤቱን ባለቤት የልዋጭ አፓርታሜንቱን ሙሉ ዋጋ በጥሬ ገንዘብ ይሰጣቸዋል። ባለንብረቱ በአንድ ዓመት ውስጥ ሌላ አፓርታሜን ለመግዛት አብዛኛውን ገንዘብ እንዲጠቀም ይጠየቃል።



ሁለተኛ አማራጭ

ገንቢው ለአፓርታሜንቱ ባለቤት ከፕሮጀክቱ ውጭ ያለ አፓርታሜን ዋጋ ካለው አፓርታሜን ጋር በሚመሳሰል ዋጋ ይገዛል።



ሶስተኛ አማራጭ

መጠለያ ቤት ወይም አረጋውያን ቤት

ከላይ ከተጠቀሱት አማራጮች በተጨማሪ ገንቢው (ነገር ግን አስገዳጅ አይደለም) በፕሮጀክቱ ውስጥ የመኖሪያ ** ቤት አማራጮችን ሊያቀርብ ይችላል- ሁለት ትንንሽ አፓርታሜንዎች ከዋጋው አፓርታሜን ጋር ተመሳሳይነት ያለው አጠቃላይ ለልዩነቱ ገንዘብ ዋጋ ወይም አንስተኛ ዋጋ ያለው አፓርታሜን ክፍያ

የነርሲንግ አበል ተቀባዮች በደረጃ 5-6 (በቢቱዋህ ሌሎች ትርጓሜ መሰረት) በግንባታ መልቀቅና በታላቅ 38/2 ዕድሜያቸው 75ና ከዚያ በላይ ከሆኑ አረጋውያን ጋር ተመሳሳይ መብቶችን የማግኘት መብት አላቸው። እ.ኤ.አ. ከሰኔ 1 ቀን 2023 ጀምሮ ጥቅማጥቅሙ ተቀባይ እስካሁን ግብይቱን እስካልፈረመ ድረስ በግብይቱ ላይ ከ30% የአፓርታሜን ባለቤቶችና ከዚያ በላይ ካልፈረሙ።

የአካል ጉዳተኛ ዜጎች ለሆኑ የአፓርታሜን ባለቤቶች ልዩ መብቶች

በግንባታ መልቀቂያና በታላቅ 38/2* :- አዲሱ አፓርታሜን ጊዜያዊ ምትክ አፓርታሜን (ለጊዜው) ግንባታው በአፓርታሜንቱ ባለቤት አካል ጉዳተኝነት መሰረት አስፈላጊውን ውስጡ የሚኖረው የግዴታ ማስተካከያዎችን ያካትታል።

* በህንፃው ውስጥ የመጀመሪያው ግብይት እ.ኤ.አ. ከ1.7.2023 በፊት የተፈረመ ከሆነ አረጋውያን ጥቅማ ጥቅሞችን የማግኘት መብት የሚኖራቸው ከሆነ ብቻ ነው። እ.ኤ.አ. እስከ 1.7.2023 ድረስ በህንፃው ውስጥ ከ80% የማይበልጡ የአፓርታሜን ባለቤቶች ግብይቶች ከተፈረሙና አዛውንቱ እስከዚህ ቀን ድረስ በግብይቱ ላይ እስካሁን ካልፈረሙ ይሆናል።

በታላቅ 38/1 (ማጠናከሪያ፣ ያለ ማፍረስ)- የፕሮጀክቱ ገንቢ በራሱ ወጪ ለግንባታው ጊዜ 'በቤቱ ብቻ የተወሰነውን' የአፓርታሜን ባለቤት ለራሱ ለማቅረብ ግዴታ አለበት። ልዋጭ አፓርታሜን በእርሱ ውስጥ በሚኖረው የአፓርታሜንቱ ባለቤት አካል ጉዳተኝነት መሰረት የሚያስፈልጉት የግዴታ ማስተካከያዎችን ያካትታል።

* በህንፃው ውስጥ የመጀመሪያው ግብይት ከ29.10.2018 በፊት የተፈረመበት ሁኔታ አረጋዊው ሰው ጥቅም የማግኘት መብት ያለው ከ29.10.2018 ግብይቶች በህንፃው ውስጥ ካሉት የአፓርታሜን ባለቤቶች ከ15% ያበለጠሙ ከፈረሙና አዛውንቱ እስካሁን ግብይቱ ላይ እስከዚህ ቀን ድረስ ካልፈረሙ ይሆናል።

የሞት አፋፍ ላይ ለደረሱ ታማሚ የአፓርታማ ባለቤቶች ልዩ መብቶች

በግንባታ መልቀቂያና በታማ 38/2 (ማፍረስና ግንባታ) :-

ወደ ፕሮጀክቱ ለመመለስ እንደ ሁሉም የአፓርታማ ባለቤቶች አዲስ አፓርታማ ከማግኘት እድል በተጨማሪ ከሞት አፋፍ ላይ ለደረሱ ታማሚ ከፕሮጀክቱ ውጪ ካሉት አማራጮች አንዱን እንደ አረጋጭ አፓርታማ ባለቤት ገንቢው የማቅረብ ግዴታ አለበት።

በታማ 38/1 (ማጠናከሪያ፣ ያለ ማፍረስ)-

የመኖሪያ ቤት አማራጮችን የማግኘት መብት የለም (አንድ ሰው በቋሚነት በቤቱ ውስጥ ብቻ ከሆነ - በህንፃው ውስጥ ለሚሰሩ ስራዎች አፈፃፀም ጊዜ ጊዜያዊ መኖሪያ ቤት የማግኘት መብት አለው)

የ"ዔዝራና ቢዳሮን" የከተማ እድሳት ቤት - የቴል-አቪቭ-ያፎ ማዘጋጃ ቤት ቅርንጫፍ በከተማ እድሳት መስክ ሁሉንም የዕቅድ መሣሪያዎችንና አገልግሎቶችን ለነዋሪዎች አንድ ላይ ያመጣል። በአንድ ጣሪያ ስር የማደስ ሂደትን በማከናወን ላይ የከተማዋን ነዋሪዎች በሃላፊነት፣ በጥበብና ግልጽ በሆነ መንገድ ይረዳል።

በቴል አቪቭ ዩኒቨርስቲ ከህግ ፋኩልቲ በ"ከርሶ-ሀጋር ፕሮግራም" ድጋፍ ባዘጋጀው በዚህ በራሪ ወረቀት ውስጥ አንጋፋ ነዋሪዎችንና በከተማ እድሳት (ታማ 38 / የመልቀቂያ ግንባታ) ውስጥ ያሉ የአካል ጉዳተኛ ነዋሪዎችን፣ አግባብነት ያላቸውን አፅንፆቶችና ልዩ መብቶቻቸውን2 አስተባብረናል።

ይህ በራሪ ወረቀት ከሰኔ 2023 ጀምሮ መብቶችን በሚያነፃፅር የሕግ አውጭ ማሻሻያ መሠረት በመልቀቂያ ግንባታ ፕሮጀክት ውስጥ መብቶቻቸውን ለማግኘት በታማ 38/2 ዓይነት ፕሮጀክት ውስጥ ያሉ አዛውንቶች በጥር 2024 ተሻሻሏል።

በከተማ እድሳት ውስጥ ላሉ የአፓርታማ ባለቤቶች አጠቃላይ ጠቃሚ አፅንፆቶች

- 1 ሳያማክሩ አይፈረሙ!
- 2 የአፓርታማው ባለቤቶች ፕሮጀክቱን አንድ ላይ ማደራጀትና ማስተዋወቅ ብሎም ተከራዮችና ጠበቃ የሚወክላቸውን ተወካይ መምረጥ አስፈላጊ ነው።
- 3 በከተማ እድሳት ውስጥ የአፓርታማው ባለቤቶች ለአማካሪዎች፣ ለጠበቃ ወይም በግንባታ ወቅት ለአማራጭ የኪራይ ቤቶች፣ ውክልናን ጨምሮ ለመክፈል አይጠየቁም።
- 4 በሕገ መሠረት አንድ ገንቢ የመጀመሪያ ውል ከማስፈረሙ በፊት ለፕሮጀክቱ ያቀረበውን ዋና ዋና ነጥቦች የያዘ ሰነድ ለተከራዮች በማቅረብ የማብራሪያ ስብሰባ ማድረግ አለበት።

ማስታወሻ:-
 ከላይ ያለው ግምገማ አጠቃላይ ሲሆን የህግ አስተያየትን ወይም የህግ ምክርን አያካትትም። በተጨማሪም የተሟላ ባለሙያዎች የሕግን ድንጋጌዎችን በውስጡ የተዘረዘሩትን ሁኔታዎች ብሎም ድንጋጌዎች ማሻሻያ ለማንብብ ምትክ ሊሆን አይችልም።
 በግንባታ መልቀቂያ ሂደቶች ውስጥ ቋሚ መብቶችን በተመለከተ ዋናው ህግ ከቤት መልቀቂያ-ግንባታ ህግ (የመልቀቂያ ግንባታ ፕሮጀክቶችን ማበረታቻ)፣ 5766-2006 ነው።



**የቴል ኦቪ-ቭ-ያፎ ነዋሪዎች ከከተማ
እድሳት ጋር በተያያዙ ጉዳዮች ማንን
?ማግኘት ይቻላል**



ለከተማ እድሳት፣ እርዳታና ፍላጎት ያለው ቤት፣-
ኮቪ ቢበርማን፣ የማሕበራዊ ጉዳዮች ዳይሬክተር

ኢሜይል፡- cochi@e-b.co.il

ስልክ፡- 03-9020862

ፌስቡክ፡- www.facebook.com/ebtlv

ድረ ገጽ፡- www.e-b.co.il

በመንግስት የከተማ ማደስ ባለስልጣን ለተከራይ ጥያቄዎች ማዕከል፡-

