



הבית
להתחדשות
עירונית



TEL
AVIV
YAFFO
עזרה ובצרון



حقوق المواطنين كبار السن وذوي الاحتياجات الخاصة في عمليات التجديد الحضري

كانون الثاني
2024



הבית
להתחדשות
עירונית



TEL
AVIV
YAFFO
עזרה ובצרון



قبل كل شيء، من الضروري فحص - هل يتم الترويج لأعمال بناء- إخلاء أو تم" 38 في المبنى الخاص بي؟

إخلاء وبناء

يتطلب هدم مجمع يضم ما لا يقل عن 24 شقة وبنائه الموافقة على مخطط جديد (مخطط هيكل)، هدم مباني وانتقال للسكن في مكان آخر. من أجل الترويج لخطة إخلاء - بناء، يجب الحصول على موافقة ما لا يقل عن 60% من أصحاب الشقق في المجمع، وبشرط أن تكون في كل مبنى (بيت مشترك) في المجمع موافقة لما لا يقل عن 50% من ملاك الشقق لتقديم الخطة.



تم" 38

خطة مصادق عليها تهدف إلى تقوية المباني القديمة. الحافز لتنفيذ التقوية هو منح حقوق بناء وشقق إضافية للمباني الفردية. تعمل الخطة في مسارين:



مسار الهدم والبناء [تم" 38/2]

هدم المبنى وإعادة بنائه

مطلوب موافقة 2/3 ملاك الشقق (تعديل الأغلبية المطلوب في قانون الترتيبات حزيران 2023)

مسار تقوية [تم" 38/1]

تقوية المبنى باستخدام إضافات بناء

دون هدم المبنى

مطلوب موافقة 2/3 ملاك الشقق



حقوق المواطنين كبار السن في التجديد الحضري

- كما هو الحال مع جميع ملاك الشقق من سكان تل أبيب- يافا، والذين يعودون للعيش في مجمع إخلاء- بناء، يحق لملاك الشقق في سن التقاعد أيضًا، بعد عودتهم للعيش في المجمع، الحصول على دعم في رسوم الصيانة في المبنى الجديد على حساب المتعهد لمدة عشر سنوات (هذه هي سياسة بلدية تل أبيب- يافا التي توسع الاستحقاق المنصوص عليه في القانون العام).

- في تم" 38/1 - بدل الإيجار خلال فترة البناء: لملك الشقق الملازمين بشكل دائم لمنزلهم أو الذين بلغوا 75* في اليوم الذي وقع فيه مالك الشقة الأولى في المبنى على اتفاقية تم"، سيتم عرض مكان سكن بديل لفترة تنفيذ الأعمال.



* هناك استثناءات فيما يتعلق بالعمر وتاريخ التوقيع، وهي مفصلة في دليل السلطة الحكومية للتجديد الحضري صفحة 4، والمتوفر على رابط:

حقوق المواطنين الكبار في السن في إخلاء - بناء وتم" 38/2 هدم وبناء

في عملية إخلاء - بناء وتم" 38/2، يحق لمالكي الشقق من كبار السن الحصول على مقابل مختلف عما يحصل عليه ملاك الشقق الآخرون في المبنى.

يلفت انتباهكم: في إخلاء- بناء، الالتزام بتقديم بدائل المقابل التالي لا يطبق في الحالات التي وقع فيها أحد مالكي الشقق على صفقة قبل 29.10.2018¹، وفي تم" 38/2 تطبق الحقوق بشرط أنه اعتبارًا من يوم 1.7.23 تم توقيع صفقات مع ما لا يزيد عن 80 بالمئة من مالكي الشقق في المبنى ولم يوقع ذلك المواطن الكبير في السن على الصفقة بعد.

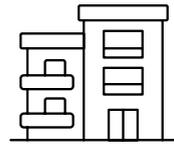
يحق لمالكي الشقق الكبار في السن الذين يبلغون من العمر 70 عاماً أو أكثر الحصول على أحد الخيارات الثلاثة التي سيرضاها عليهم المتعهد، المتعهد هو من سيختار الخيار الذي يقترحه، إذا استوفوا شرطين تراكميين:

1) بلغ عمر ملاك الشقق 70 عاماً في موعد توقيع مالك الشقة الأول في البيت المشترك على الاتفاقية (ليس في موعد توقيعه هو نفسه على الاتفاقية).

2) يسكن ملاك الشقق في الشقة ويعيشون فيها لمدة عامين على الأقل قبل أن يوقع مالك الشقة الأول في البيت المشترك على الاتفاقية.

الخيار الأول

السكن خارج المشروع حسب اختيار صاحب الشقة المسن:
أ. الانتقال إلى سكن محمي، وإضافة دفعات إذا كانت قيمة الشقة القديمة تزيد عن تكلفة السكن في السكن المحمي.
ب. شراء شقة أخرى بدل الشقة الحالية.
ج. استلام مبلغ نقدي الذي سيتم استخدامه لشراء شقة بدل الشقة الحالية.



الخيار الثاني

شقتين صغيرتين بنفس قيمة شقة المقابل.



الخيار الثالث

شقة مقابل أصغر ودفع الفرق نقدًا.



ملاحظة:

1

في حال تم توقيع الصفقة الأولى في المبنى قبل 29.10.2018 وكذلك تم حتى ذلك التاريخ توقيع الصفقات مع ما لا يزيد عن 15% من مالكي الشقق في المبنى، هناك إلزام بعرض البدائل.

يحق لمالكي الشقق الكبار في السن الذين يبلغون من العمر 75 عامًا أو أكثر الحصول على أحد الخيارات الثلاثة التي ستعرض عليهم للسكن خارج المشروع، إذا استوفوا شرطين تراكميين:

1 بلغ عمر ملاك الشقق 75 عامًا في موعد توقيع مالك الشقة الأول في البيت المشترك على الاتفاقية (ليس في موعد توقيعه هو نفسه على الاتفاقية).

2 يسكن ملاك الشقق في الشقة ويعيشون فيها لمدة عامين على الأقل قبل أن يوقع مالك الشقة الأول في البيت المشترك على الاتفاقية.

الخيار الأول

سيقوم المتعهد بتسليم مالك الشقة القيمة الكاملة لشقة المقابل نقدًا. سيضطر مالك الشقة إلى استخدام معظم الأموال لشراء شقة أخرى خلال عام.



الخيار الثاني

سيقوم المتعهد بشراء شقة لمالك الشقة خارج المشروع بقيمة مماثلة لقيمة شقة المقابل.



الخيار الثالث

الانتقال إلى سكن محمي أو بيت مسنين.



** بالإضافة إلى البدائل المذكورة أعلاه، يجوز للمتعهد (ولكنه غير ملزم) أيضًا عرض بدائل سكنية داخل المشروع: شقتين صغيرتين بقيمة إجمالية مماثلة لقيمة شقة المقابل، أو شقة مقابل بقيمة أقل والدفع نقدًا مقابل الفرق.

يحق لمتلقي مخصصات التمريض في مستوى 5-6 (وفقًا لتعريفات التأمين الوطني) في بناء - إخلاء وتم" 38/2 الحصول على نفس الحقوق التي يتمتع بها كبار السن الذين تبلغ أعمارهم 75 عامًا فما فوق، بشرط أنه اعتبارًا من 1.6.2023 لم يوقع متلق المخصصات العقد بعد ولم يوقع ما يزيد عن 30% من ملاك الشقق على الصفقة.

حقوق فريدة لملاك الشقق من المواطنين ذوي الاحتياجات الخاصة

*في بناء - إخلاء وتم" 38/2: ستشمل الشقة الجديدة والشقة البديلة المؤقتة (لفترة البناء) التعديلات الإلزامية المطلوبة وفقًا لإعاقة مالك الشقة الذي يعيش بها.

* في الحالات التي تم فيها توقيع الصفقة الأولى في المبنى قبل 1.7.2023، يحق للمسن الحصول على المزية فقط إذا تم توقيع الصفقات حتى 1.7.2023 مع ما لا يزيد عن 80% من ملاك الشقق في المبنى، ولم يتم المسن بالتوقيع على الصفقة حتى ذلك الموعد.

في تم" 38/1 (تقوية دون هدم): يلتزم متعهد المشروع بعرض سكن بديل لمالك شقة "الملازم لبيته" طوال فترة البناء، على نفقته الخاصة. ستشمل الشقة الجديدة التعديلات الإلزامية المطلوبة وفقًا لإعاقة مالك الشقة الذي يعيش بها.

* في الحالات التي تم فيها توقيع الصفقة الأولى في المبنى قبل 28.10.2018، يحق للمسن الحصول على المزية فقط إذا تم توقيع الصفقات حتى 29.10.2018 مع ما لا يزيد عن 80% من ملاك الشقق في المبنى، ولم يتم المسن بالتوقيع على الصفقة حتى ذلك الموعد.

حقوق فريدة لملاك الشقق الذين هم مرضى يحتضرون

في إخلاء بناء وتم¹ 38/2 (هدم وبناء):

بالإضافة إلى إمكانية العودة إلى المشروع والحصول على شقة جديدة مثل جميع أصحاب الشقق، فإن المتعهد ملزم بأن يعرض على المريض المحتضر أحد البدائل خارج المشروع مثل صاحب الشقة المسن.

في تم¹ 38/1 (تقوية دون هدم):

لا يوجد استحقاق لبدائل السكن (إذا كان الشخص ملازم لبيته بشكل دائم – يحق له الحصول على سكن بديل طوال مدة الأعمال التي يتم تنفيذها في المبنى).

يجمع بيت التجديد الحضري "عيزرا فبتصرون" - شركة ابنة لبلدية تل أبيب-يافا، كافة أدوات التخطيط والخدمات في مجال التجديد الحضري تحت سقف واحد لصالح السكان، بهدف مساعدة سكان المدينة ومرافقتهم في القيام بعملية التجديد العمراني بطريقة مسؤولة، حكيمة وواضحة.

في هذه النشرة التي أعدناها بمساعدة "خطة كارسو-هجار" من كلية الحقوق في جامعة تل أبيب، قمنا بتجميع النقاط البارزة ذات الصلة والحقوق الفريدة التي يتمتعون بها من أجل السكان الكبار في السن وذوي الاحتياجات الخاصة المتواجدين في عمليات التجديد الحضري (تم¹ 38/1 بناء - إخلاء).²

تم تحديث هذه النشرة في كانون الثاني 2024 وفقاً للتحديثات التشريعية اعتباراً من كانون الثاني 2023 والتي تساوي حقوق كبار السن في مشروع من نوع تم¹ 38/2 مع حقوقهم في مشروع إخلاء وبناء.

نقاط عامة هامة لمالك ومالكة شقة في التجديد الحضري

1 لا توقع دون استشارة!

1

2 من المهم أن يقوم مالكي الشقق بالتنظم في المشروع والترويج له معاً، واختيار ممثلية لسكان البناء ومحامي لتمثيلهم.

2

3 في التجديد الحضري، من المتبع أن لا يدفع مالكي الشقق، بما في ذلك مقابل مستشارين، أو تمثيل من قبل محام أو مقابل استئجار مسكن بديل طوال مدة البناء.

3

4 بموجب القانون، يجب على المتعهد عقد اجتماع توعية قبل التوقيع على العقد الأول، وتسليم سكان البناء مستند يتضمن النقاط الرئيسية لعرضه في المشروع.

4

ملاحظة:

² المراجعة المذكورة أعلاه عامة ولا تشكل رأياً قانونياً أو مشورة قانونية. كما أنها ليست شاملة ولا تشكل بديل عن قراءة أحكام القانون والتعديل على الشروط والتحفظات المفصلة فيه.

القانون الأساسي المتعلق بالحقوق الثابتة في عمليات الإخلاء والبناء هو قانون الإخلاء والبناء (تشجيع مشاريع الإخلاء والبناء) لعام 2006.



إلى من يستطيع سكان تل أبيب-يافا التوجه
في مسائل التجديد الحضري؟



بيت التجديد الحضري، عيزرا فبتصرون:
كوخي ببيرمان، مديرة مجال الجوانب الاجتماعية
البريد الإلكتروني: cochi@e-b.co.il
هاتف: 03-9020862
الفيسبوك: www.facebook.com/ebtlv
موقع: www.e-b.co.il

إلى مفوض توجهات سكان البناية
في السلطة الحكومية للتجديد الحضري:

