מנהלת התחדשות
עירונית ירושלים
הרשות לפיתוח ירושלים
הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית
משאבי קהילה
ועבודה חברתית
ירושלים
שווה לחיות
בירושלים
www.jerusalem.muni.il

JERUSALEM

ירושלים

القدس

ኢየሩሳሌም

Иерусалим

Єрусалим

Jérusalem

የቤት ባለቤት መመሪያ

ፒኑይ ቢኑይ

የከተማ ትሃድሶ አስተዳደር

እኛ ማን ነን?

እኛ በከተማ ትሃድሶ አስተዳዳር መ/ቤት ጋር በመተባበር በከተማው ማኅበራዊ ሥራዎችን ለመሥራት የምንቀሳቀስ ማኅበራዊ ቡድን ነን። ከመጀመሪያው ጥንስስ ሃሳብ ቁልፍ እስክትቀበሉ ድረስ ልናገለግላችሁ ዝግጁዎች ነን።

የከተማ ትሃድሶ አስተዳደር-

በመንግሥታዊ የከተማ ትሃድሶ ስልጣን መሠረትና በኢየሩሳሌም የከተማ ልማት ስም የሚሠራ አካል ነው። ድርሻው የፒኑይ ቢኑይ ፕሮጄክቶችን በማራመድ በእኒህ መነሳሳቶች ለሚፈልጉ የቤት ባለቤቶችን ማገዝና አስገንቢዎችንና ሌሎችን ባለሙያዎችን በማበረታታት በከተማው የመኖሪያ ቤቶችን ቁጥር ከፍ ለማድረግ ይንቀሳቀሳል።

የማኅበራዊ ሥራ ክፍል -

በዚህ ክፍል ባለሙያ የማኅበራዊ ሠራተኞች ሲኖሩ ኃላፊነታቸው ማኅበራዊ ሂደቱን መቆጣጠር፣ መመሪያዎና ህጎች ሲጣሱ ማስጠንቀቅና በቀውስ ወቅት ጣልቃ መግባት።

እንዴት መርዳት እንችላለን?

- ·የማብራሪያ ስብሰባዎችን እናካሂዳለን
- ·እንዲደራጁ ማገዝ
- ·ጠበቃ ለመምረጥ ሂደት ጊዜ መርዳት
- ·የፕሮጄክቱን ጠቃሚነት ለማጣራት ደረጃ ላይ ያለክፍያ ሊረዷችሁ የሚችሉ ባለሙያዎችን እናቀርብላችኋለን።
- ·የሠፈሩን የመጀመሪያ ዕቅድ ማዘጋጀት
- ·የቤት ገማች የመጀመሪያ ሪፖርት ማዘጋጀት
- ·ማኅበራዊ መሠረቶችን የሚጥል ማኅበራዊ ምክር
- ·የቤት ነዋሪዎችን ጨረታ ለመምራት ፍላጎት አላችሁ? በሂደቱ ሁሉ ልናግዝችሁ ዝግጁዎች ነን።

***8223**
pniot@jda.gov.il

የማረጋገጫ ዝርዝር

ምክር!
ከመጀመራችሁ በፊት ስለፒኑይ ቢኑይ ጎረቤቶቻችሁ ምን እንደሚያስቡ አረጋግጡ

- [x] ከአስተዳደሩ የማኅበራዊ ቡድኑ ጋር ወስኑ፣ ዕውቀትን ማሳደግ፣ መረጃን መቀበል፣ መብቶችና ሌሎችንም

- [x] በአንድ ላይ ተደራጁና ፕሮጄክቱን እንዲያንቀሳቅሱ ለወኪሎች ሥልጣን ስጡና የሚስማሟችሁን ባለሙያ ሰዎችን ምረጡ
    - ጠበቃ ምረጡ፣ በሂደቱ ለእናንተ ትርጉም ያለው ይህ ነው። ረጂም ቢሆንም ሂደቱን ትክክል አድርጉ።
    - የግንባታ ተቆጣጣሪን ምረጡ
    - ከአስገንቢዎች ሃሳብን ለመቀበል ፕሮጄክቱን አሳውቁ
    - የማኅበራዊ አማካሪ አስገቡ-የአማካሪው ድርሻ ለማሳወቅ፣ እናንተን የቤት ባለቤቶችን በሂደቱ ማገዝ

- [x] ዕቅድ ማውጣት ይጀመራል! ዕቅድ በማውጣት ወኪሎች ከአስገንቢው ጋር ተሳታፊ ናቸው። አስገንቢው በቤት ባለቤቶች ፊት ዕቅዱን ማቅረብ ይኖርበታል።

- [x] ህንፃውን ወደፊት አሻሽሎ ጥሩ አድርጎ የሚይዝ የይዞት አማካሪ ምረጡ

- [x] ቤቶቻችሁን የሚገምት ገማች ምረጡ

- [x] ዕቅዱ ተረጋገጠ! በአማካይ ከ3 ዓመት በኋላ ዕቅዱ ተፈቀደ(ማስተር ፕላኑ መፈቀድ)

- [x] ለአዲሱ ግንባታ ቀደም ሲል የነበረ ፈቃድ(የግንባታ ፈቃድ)

- [x] የግንባታ ፈቃድ አለ! አሮጌውን ህንፃ ማፍረስ። የቤት ባለቤቶች ቤታቸውን እንዲለቁ ቢያንስ 3 ወር አስቀድሞ አስገንቢው ለቤት ባለቤቶች የማሳወቅ ኃላፊነት አለበት። ወደ ቤት ኪራይ የመጓጓዣና የቤት ኪራይ ወጭ በአስገንቢው ወጭ ይሆናል!
እንኳን

- [x] **እንኳን ደስ አላችሁ!** ከ3-4 ዓመት ግምት የአዲሱን ቤት ቁልፍ ትቀበላላችሁ! *(ከፕሮጄክት ወደ ፕሮጄክት ይለያያል

የአውራ ጣት ደንብ

1. ወኪሎች፣ ጠበቃ ሳይመረጡ የመጨረሻውን የድርጅቱን/ውል አይፈረምም፣

2. የአስገንቢ ምርጫ ጨረታ ሂደት ከተካሄደ። አስገንቢው ከመመረጡ በፊት ጠበቃው መሥራት ይችላል።

3. በሂደቱ ጠበቃው ዋና አጋራችሁ ነው። ከሌላ ወኪሎች በተቀበላችሁት ድጋፍ በጥንቃቄ ምረጡት።

4. መብቶቻችሁንና ሂደቱን በሚገባ ዕወቁ። ለመጠየቅ አታወላውሉ!

5. አደራጁ/አስገንቢው ከሚያደራጀው አጠቃላይ ስብሰባ በፊት ለአስተዳደሩ ግብዣ ላኩ።

6. አደራጁ/አስገንቢው የአደራጁን/የአስገንቢውን ውል ማስፈረም እንዲቻል ቢያንስ 40% የቤት ባለቤቶች የሚገኙበት አጠቃላይ ስብሰባ መደረግ አለበት። ከአጠቃላዩ ስብሰባ በኋላ አስገንቢው በስብሰባው የተገኙትን ስሞች ለአስተዳደሩ ያስተላልፋል።ስም

7. የመጨረሻውን ውል ከመፈረማቸው አስገንቢው የውሉን ዋና ሃሳብና አጠቃላይ አንቀፆች ጋር 14 ቀን በፊት ለቤት ባለቤቶች የመላክ ግዴታ አለበት።

8. መጀመሪያ የቀረበላችሁ ፕላን በአብዛኛው መጨረሻ የሚጸድቅ ፕላን አይደለም። ዕቅድን በሚመለከት ቀይ መስመር ካላችሁ(ለምሳሌ የፎቆቹ ብዛት) ውሉን ለመሠረዝ ቅድመ ሁኔታ ማድረግ ያስፈልጋል።

9. በከተማ መመሪያ መሠረት አስገንቢው ማኅበራዊ ሪፖርት የማቅረብ ግዴታ አለበት። በጥንቃቄ ተዘጋጅቶ በማኅበራዊ ቡድን የተረጋገጠ ማኅበራዊ ሪፖርትረልባ አስገንቢው ፕላን የማውጣት ሂደቱን እንዲቀጥል አንፈቅድለትም።

10. **ረጅሙ መንገድ ለፕሮጄክቱ ስኬት አጭሩ መንገድ ነው**

ሃሳብ አለኝ!

የምጣኔ ሃብት አስፈላጊነት

የፒኑይ ቢኑይ ፕሮጄክትን ለማከናወን ፕሮጄክቱ ትርፋማ መሆኑን ማረጋገጥ ያስፈልጋል። ዛሬ በኢየሩሳሌም የአስገንቢ ትርፋማነት አነሰ ቢባል 18% ነው። ትርፋማነቱ በቤት ገማቹ ሪፖርት - የጥራት መለኪያ 21 መሠረት ይለካል።

የጥራት መለኪያ 21

በአንድ በኩል በፕሮጄክቱ የአስገንቢውን የወደፊት ወጮዎችን እንደ ለቤት ባለቤቶች የአማከሪዎችን፣ የዕቅድ፣ የቤት ባለቤቶችን አዲስ ቤቶች፣ መያዣዎች፣ የማስገንቢያ ወጭን የሚያጠቃልል ሪፖርት ነው።

የአስገንቢው ትርፍ = ከሽያጭ ገቢ − ወጪዎች

ማክፒል

አሁን ባሉት የቤቶች ቁጥርና ፕሮጄክቱ ትርፋማ እንዲሆን በሚገነቡት ቤቶች ቁጥር መካከል ያለው ንፅፅር

ለምሳሌ

ማክፒል 3 ትርጉሙ እያንዳንዱ ቤት
አስገንቢው ለቤት ባለቤቶች መልሶ
ከሚሰጠው ቤት 2 አዲስ ቤቶች ይገነባል። ይህ
ማለት 100 ቤቶች ያሉበት የሚገነባ ፕሮጄክት
አስገንቢው ባጠቃላይ 300 ቶች ይገነባል።

አዲስ ቤቶች

በከተማ መመሪያ መሠረት አዲስ ቤት 25 ካሬ ሜትር ስፋት የተጨመረበት+የፀሐይ መሞቂያ ሰገነት(እስከ 12 ካሬሜትር) የተጨመረበት ነው። በተጨማሪ ከምድር በታች የሆነ የመኪና ማቆሚያና መጋዝን ትቀበላላችሁ።

ከትርፋማነት ግብር ነፃ መሆን

በፒኑይ ቢኑይ ፕሮጄክት የኢየሩሳሌም ከተማ ለአስገንቢው ከትርፋማነት ቀረጥ አስገንቢውን ነፃ ያደርጋል።ነፃነቱ በከተማዋ በተወሰኑ ቦታዎች ይጀመራል። በእኒህ ቦታዎች አስገንቢው ወደ አዲሱ ህንፃ ለመኖር ለሚመለሱ የቤት ባለቤቶች የ10 ዓመት የማስተዳደሪያ ወጭን የሚሸፍን ገንዘብ ማስያዝ ይኖርበታል።

አጠቃላይ ማስተር ፕላን

የከተማ ዕቅድ። በኮሚቴዎች መጽድቅ ያለበት አዲስ ፕላን።

ቅልቅል ጥቅም

በአሁኑ ጊዜ እየተካሄዱ ያሉ የፒኑይ ቢኑይ ፕሮጄክቶች ዓላማቸው በተቻለ መጠን ለእያንዳንዱ ግለሰብ የሚያስፈልጉትን ግልጋሎቶች እንዲያገኝ ለማድረግ ነው። በምድር ቤቶች ፈንታ ሱቆችን፣ ቤሮዎችን፣ የሕዝብ ህንፃዎችን(መዋዕለ ህፃናትን፣ የህፃናት መንከባከቢያዎችን፣ የሕዝብ

ወኪሎች ያስፈልጋሉ

- **ወክልና ምንድን ነው?**

  ለአጠቃላይ የቤት ባለቤቶች በበጎ አድራት በአንድ ላይ የሚሠሩ የቤት ባለቤቶች ቁጥር ናቸው። የእናንተን ጥቅምና መብቶች ይጠብቃሉ።

- **በውክልናው ማን ሊሆን ይችላል?**

  የሚፈልግ ማንኛውም የቤት ባለቤት

  ድጋፍ የሚሰጠው ውክልና:

  - ከ5% - 10% የቤት ባለቤቶች ያሉበት ውክልና
  - ከእያንዳንዱ ህንፃ ቢያንስ አንድ ተወካይ ያለበት ውክልና ቅድሚያ ለኣያንዳንዱ መግቢያ
  - የተለያዩ ልዩ ልዩ ጥቅሞችን የሚወክል - ለተለያዩ ቤቶች (ትናንሽ/ታላላቅ፣ ለአዛውንቶች/ለወጣት ቤተሰቦች ወኪል፣ ለሃይማኖተኛና ለመሳሰሉት)

- **ሥልጣን ለውክልና እንዴት ይሰጥ?**

  አጠቃላይ ስብሰባ በማድረግ ወኪል መምረጥ
  በአጠቃላዩ ስብሰባ ከቤት ባለቤቶች ቢያንስ 50% ሥልጣን ከሰጣችሁ ወኪሎች ሥልጣን ተሰጥቷቸዋል።
  ካልሆነ ሥልጣን ከሚያሰጠው ሠነድ ላይ ቢያንስ 50% የቤት ባለቤቶችን ወኪሎች ማስፈረም ይኖርባቸዋል።

- **የወኪሎች የሥራ ድርሻ ምንድን ነው?**

  - በሂደቱ የቤት ባለቤቶችን ድምፅ መሆን
  - ሥርዓት ያለው ጠበቃን የመምረጥ ሂደት
  - ተጨማሪ ባለ ሙያዎችን ለመምረጥ መንቀሳቀስ(ተቆጣጣሪ፣ የቤት ገማችና ሌሎችንም)
  - ከአስገንቢው ግምትን ለመቀበል ከጠበቃ ጋር በመተባበር ጨረታ ማውጣት
  - ፕላን(ዕቅድ) በማውጣት ተሳታፊ መሆን
  - በሚሆነው ሁሉ የቤት ባለቤቶችን ማሳወቅ

! ወኪሎች የፍርድ አካል ስላልሆነ በቤት ባለቤቶች ስም ለጠበቃ የሚፈረምን ውክልናን ጨምሮ በባለቤቶች ስም በውል ስምምነቱ ላይ የመፈረም ሥልጣን የላቸውም።

ወኪሎች?

ሕይወታችሁን ትንሽ ቀለል እንዲያደርጉላችሁ የሚችሉ ሠነዶች አሉን።

***8223**
hevrati@jda.gov.il

ጠበቃና ሌላም

- **ማወቅ ያለባችሁ አስፈላጊ!**

  ጠበቃ የቤት ባለቤቶችን ብቻ ይወክላል እንጂ አስገንቢውን አይወክልም። ወጪን አስገንቢው የሚሸፍን ቢሆንም ይህ ባይሆን ማንም ከፋይ አይኖርም ነበር። የውል ስምምነቱ ድርድር ግን ከወኪሎች ጋር ሲሆን ውሉን የሚፈርመው ከእናንተ ከቤት ባለቤቶች ጋር ነው።

  ጠበቃው አስገንቢውን/አደራጁንም ደግሞም የቤት ባለቤቶችን አይወክልም።

  ወኪሎች ጠበቃ የመምረጡን ሂደት ከአስገንቢው ወይም ከአደራጁ ውጭ እንዲሆን ማድረግ አለባቸው።

- **የእናንተ ጠበቃ የሥራ ድርሻ ምንድን ነው?**

  1. ከአደራጁ/አስገንቢው ፊት የእናንተን ጥቅም መወከል
  2. የሚደርሳችሁን ሁሉ ከፍተኛ ማድረግ
  3. በአደጋ ሁኔታ እናንተን መከላከል
  4. ውሉ በተግባር መተግበሩን መከታተል

- **መቼ ነው ጠበቃ የሚመረጠው?**

  በተቻለ መጠን ቀደም ብሎ ጠበቃን መቅጠር ይገባል። ምክራችን: **ወኪሎች ከመኖራቸው በፊትና የሚወክላችሁ ጠበቃ ሳይኖር ከውል ላይ ወይም ከስምምነት ላይ መፈረም የለባችሁም።**

- **ታዲያ ጠበቃን በመምረጥ ልብ ሊባል የሚገባው ምንድን ነው?**

  ከፒኑይ ቢኑይ ፕሮጄክት **ልምድ** እንደተረጋገጠው በታማ ብቻ ያለው ልምድ በቂ አይደለም። የውሉን ሁኔታዎች ባለሟሟላታቸው ከአስገንቢው ድርጅት ጋር ግንኙነቱን ስለማቋረጥ ልምድ ያለውን ጠበቃን በተጨማሪ መጠየቅ ይመረጣል። ምን አደረገ? እንዴት አደረገው? ግቡን መትቷል?

  መገኘቱ - ከመ/ቤቱ ቢሮ ከፊታችሁ የሚቆመውን ማንነትና የማመልከቻውን ምንነት ማወቅ ያስፈልጋል። ከሚወክላቸው ጠበቃ በኩል መልስ የማያገኙ የቤት ባለቤቶች አንድ ብቻ እንዳልሆኑ ገጥመውናል።

  ድጋፍ ሰጪዎች - የቤት ባለቤቶችን ወደሚወክላቸው የቤት ባለቤቶች ጋር ግንኙነት ፍጠሩ። የጠበቃውን ጥራት ያለው ሥራውን አመለካከታቸውን ተቀበሉ።

ጠበቃ እንዴት ይመረጣል?

በሚከተሉት ደረጃዎች እንድንሠራ እንመክራለን፡

- በሚከተሉት ደረጃዎች እንድንሠራ እንመክራለን፡
- ክራይቴሪያዎችን ወስኑንና መዝገቡን ቀንሱ (3-5 ለግምገማ ጠበቃዎች)
- ከተመረጡት ጠበቃዎች ሃሳብ ጠይቁ።
- በማሟያ ክርይቴሪያዎች የቀረቡትን ጠበቃዎች።አይተናል።
- ከፍተኛ ነጥብ የተቀበለውን ጠበቃ **ምረጡ**
- ሂደቱንና የተመረጠውን ጠበቃ ለማሳየት ትልቅ ስብሰባ አዘጋጁ።
- የቤት ባለቤቶችንና ውክልናውን ማስፈረም።

- *የክፍያው ዓይነትና የታማኝነት ግዴታ*

የጠበቃው ደሞዝን አስገንቢው ይከፈል እንጂ የጠበቃ የምርጫ ሂደቱ አካል አይደለም። የጠበቃ የአመራረጡን ሂደትና የጠበቃውን ደሞዝ ድርድር፣ ከአስገንቢው የክፍያ ጊዜውን ሂደት በወኪሎች በኩል ይከናወናል።

ጠበቃው እንዲወክላቸው የውክልናውን ሠነድ የፈረሙለትን ብቻ ይወክላል።

·ከጠበቃው ጋር ግንኙነትን ማቋረጥ ይቻላል። የብዙሃን የቤት ባለቤቶች ከጠበቃው ጋር ግንኙነትን የማቋረጥ ፍላጎት ከሆነና የጠበቃውን ክፍያም ለማስተካከል ከውክልናው ውል ላይ ይህን የሚመለከት አንቀፅ መጨመር አስፈላጊ ነው።

- *ስለጠበቃ ክፍያ ጠቃሚ የመሠረት ድንጋይ*

ከክፍያው ሁሉ የምዓም ግብር መጨመር ያስፈልጋል።

25%	አስገንቢውን ሊያስገድድ የሚችል 80% የቤት ባለቤቶች ውሉን ከፈረሙ
20%	ከአበዳሪው ባንክ ጋር ውል ከተፈረመ ወይም የሚተገበር መያዣ
25%	መላ የቤት ባለቤቶች ቤታቸውን ካስረከቡ በኋላ
20%	% አዲሱን ቤት በሚረካከቡበት ጊዜ 100% የቤት
10%	% ከፍተኛው በኋላና ቤቱ የጋራ ቤት ተብሎ እንዲመዘገብ ከሚወጣው ትዕዛዝ - ከሁለቱ ቀድሞ የሚሆነው

ፒኑይ ቢኑይ ግንኙነቶች

መፈረማችሁ በፊት ማወቅ ያለባችሁ ጠቃሚ ነገር፡

- መብቶቻችሁን አውቃችኋል።
- በቤት ባለቤቶች ተቀባይነት ያላቸው ወኪሎች መኖር
- የህግ ጠበቃ ከተመረጠና የውክልና ካልለው
- ከመፈረማቸው በፊት 40% የቤት ባለቤቶች የተገኙበት ታላቅ ስብሰባ ከተከናወነ
- ስለምን እንደምትፈርሙ ተረድታችሁ ከሆነና ጥያቄያችሁን ጠይቃችሁ ከሆነ

በአደራጅና በአስገንቢ መካከል ልዩነቱ ምንድን ነው?

- **አደራጅ**
  የቤት ባለቤቶች እንዲደራጁና ድርጅታዊ ውል የሚያስፈርም። የሚያግዝ ግለሰብ ወይም ድርጅት

- **አስገንቢ**
  ዕቅቅድ አውጪ አካል፣ የፕሮጄክቱን ወጭ የሚሸፍንና የሚፈጽም

ስንት ዓይነት የውል ስምምነቶች አሉ?

- **የነን-ሾፕ ስምምነት(ብቸኛ)**
  የቤት ባለቤቶች ለአደራጁ ወይም ለአስገንቢው በስማቸው ዕቅድ ከሚያወጡ አካላት ጋር እንዲወክላቸውና በእነሱ ስም ለማራመድ እንዲችል ለአደራጁ ወይም ለአስገንቢው የሚሰጥ ሰነድ ነው። ውሉ በጊዜ የሚገደብና የመጨረሻ ውል እንዲፈረም ያስገድዳል።

የነን-ሾፕ ስምምነት ጸንቶ ይቆያል?
በከተማ ትሃድሶ ህግ መሠረት (ለድርጅታዊ የንግድ ስምምነቶች)፣ 2017 ዓ.ም ለነን-ሾፕ ስምምነት ግልፅ የሆኑ የጊዜ ሠሌዳ ተወስኖለታል፡

1. ውሉን በህንፃው የመጀመሪያው ቤት ነዋሪ እንደፈረመ(ይህም “**ወሳኙ ጊዜ**”) **ለግማሽ ዓመት** ይቆያል።

2. ከዚህ በኋላ አደራጁ/አስገንቢው በሚከተሉት ሁኔታዎች፣ የነን - ሾፕ ህጋዊ ሆኖ የሚቆየው ለአንድ ዓመት ተጨማሪ ጊዜ ይጸናል።(ይህ ማለት ከወሳኙ ጊዜ 18 ወራት)

   - በህንፃው ቢበዛ 16 ቤቶች ካሉ፣ የቤት ባለቤቶች ቢያንስ 50% ውሉን ከፈረሙ

- በህንፃው ቢበዛ 17-35 ቤቶች ካሉ፣
  የቤት ባለቤቶች ቢያንስ 40% ከፈረሙ
- በህንፃው ከ35 ቤቶች በላይ ካሉ፣
  የቤት ባለቤቶች ቢያንስ 35% ከፈረሙ

3. 1.የቤት ባለቤቶች ከ66% በላይ ውሉን ከፈረሙ የድርጅቱ ስምምነት ለተጨማሪ ግማሽ ዓመት ይራዘማል። **ይህ ማለት ከወሳኙ ጊዜ 24 ወራት**

4. 1.ሌሎች መራዘሞች እንደ ዕቅዱ ዕድገት ይወሰናል።

ብዙ የተባለው የነን-ሾፕ ውል ለ5 ዓመት ነው።

ወሳኙ ጊዜ = በህንፃው የመጀመሪያው ቤት ነዋሪ ውሉን የፈረመ

- ***የመጨረሻው ውል(የሽያጭ ውል)***
  በዚህ ውል ባንኩ ስገንቢው የሚሰጣቸው አዲሱ ቤትና መያዣዎች ይወሰናል። ይህ ጥልቅና አስገዳጅ ህጋዊ ሠነድ ነው። በዚህ ውል የቤት መብቶቻችሁን ለአስገንቢው ለአስገንቢው የምትሸጡበትና የባለቤትነት ማስታወቂያ ማስጠንቀቂያ በአስገንቢው ስም የሚመዘገብበት ነው።

የመጨረሻውን ውል መሠረዝ ይቻላልን?
ተግባራዊ በሚሆነው የማስተካከያ ህግ መሠረት(ጥር 2022)። **የመጨረሻውን ውል መሠረዝ የሚችሉባቸው ጊዜያቶች ለቤት ባለቤቶች ይወሰናሉ።**

ውል ሥረዛው የውሉን መሠረዝ የሚፈልጉ ያልፈረሙ የቤት ባለቤቶች ጭምር አብዛኛዎች የቤት ባለቤቶች በሚገኙበት በአጠቃላይ ስብሰባ ይከናወናል።

ውሉን የመሠረዝ ቅድመ ሁኔታዎች፡

በ 2 ዓመት ውስጥ: የመጀመሪያው ቤት ነዋሪ ከፈረመበት ጊዜ አንስቶ አስገንቢው ቢያንስ ለ50% የቤት ባለቤቶች ጋር ግንኙነት ካላደረገ

በ 4 ዓመት ውስጥ: የመጀመሪያው ቤት ነዋሪ ከፈረመበት ጊዜ አንስቶ አስገንቢው ቢያንስ ለ60% የቤት ባለቤቶች ጋር ግንኙነት ካላደረገ

በ 4.5 ዓመት ውስጥ: የመጀመሪያው ቤት ነዋሪ ከፈረመበት ጊዜ አንስቶ አስገንቢው ለአጠቃላይ ማስተር ፕላን ካላመለከተ (በሠፈሩ

በተጨማሪ, ከህግ ጋር ምንም በማይገናኝ መልኩ በሁሉም የመጨረሻ ውል በውሉ ድርድር ጊዜ የሚወሰኑ ቅድመ ሁኔታዎች አሉ።
ቅድመ ሁኔታዎች ከተሟሉ የቤት ባለቤቶች ውሉን ለመሠረዝ ከጠበቃው ጋር የመሥራት መብት አላቸው።

ስለሆነም በመጨረሻው ውል መሠረት ለማንኛውም አጠቃላይ ሁኔታ ለእናንተ ለቤት ባለቤቶች መልስ እንደሚሰጥ ማረጋገጥ አስፈላጊ በመሆኑ ፕሮጄክቱን እንጂ የመጀመሪያውን መተው እንደሌለባችሁ ልብ ልትሉ እንደሚገባችሁ ተዘጋጁ።
በመጨረሻው ውል አስፈላጊ ሲሆን ለመሠረዝ አማራጭ መኖሩን ማረጋገጥ አስፈላጊ ነው።(ከአጠቃላይ የቤት ባለቤቶች ስብሰባ ፕሮቶኮል አማካይነት ለመሠረዝ መወሰን ይቻላል-ከላይ እንደተገለጠው)

- ## ለፕሮጀክቱ ከመቶው የተስማሙት፡
  የፒኑይ ቢኑይ ፕሮጄክትን ለመተግበር በመጨረሻው ውልን 100% መስማማት ያስፈልጋል።

  ፕላንን ለማራመድ 60% የነን-ሾፕ/በመላ አካባቢው በእያንዳንዱ ህንፃ የመጨረሻውን ውል 50% ፊርማ ያስፈልጋል።

አንድ አፍታ. .እንዲህ ከሆነ ለምንድን ነው 66% ፊርማ የሚሉ? በመጨረሻው ውል 66% ፊርማ ከተገኘ፣ በቤት ባለቤቶች ስም አስገንቢው አልፈርም በሚሉ ተቃዋሚ የቤት ባለቤቶች ላይ በፍርድ ቤት የመክሰስ መብት አለው።

- ## የአስገንቢው መያዣዎች
  አነሳሽ ድርጅቶች ክስረት በቤት ባለቤቶች ላይ ብዙ ጥርጣሬን ያስነሳል። በእኒህ አሥር ዓመታት የአበዳሪውን ባንክ ስምምነት ከተቀበሉ በኋላ እንደከሰሩ የተመዘገቡት በጣት የሚቆጠሩ ድርጅቶች ናቸው።

በባንኩ ስምምነት መሠረት የሚሰጡ መያዣዎች፡

- **የቤት ሽያጭ መያዣ**
  በአዲሱ ቤት ዋጋ ተመን። አስገንቢው ቢከስር ባንኩ ሌላ አስገንቢ ለመመደብ ይጥራል።
- **የቤት ኪራይ ወጭ መያዣ**
  የዘገየ የቤት ኪራይ ክፍያን ለመክፈል ባንኩ ግዴታ ይገባል።
- **የፍተሻ መያዣ**
  የግንባታ ጉድለት ቢከሰት በፍተሻው ጊዜ ሁሉ ለማስተካከል ቃል ይገባል።(ወደ ቤቱ ከገቡ አንድ ዓመት በኋላ)
- **የምዝገባ መያዣ**
  በአስገንቢው ፕሮጄክት ሲጠናቀቅ ህንፃው እንደ ጋራ ቤት የማስመዝገቢያ መያዣ
- **የፍርድ ቤት ወጪን መሸፈኛ መያዣ**
  የፈርድ ቤት ሂደትንና የክስ ፋይልን ካለ የቤት ሽያጭ መያዙን ይጠቀማሉ።

የአስገንቢውን ትርፋማነት እንዴት ማጣራት ይቻላል?
የሕዝብ ድርጅትን በሚመለከት - መረጃዎች ግልፅና ተጨባጭ ናቸው።

የግል ድርጅትን በሚመለከት - አስገንቢው የክሬዲት የክፍያ ደረጃውን(ቢ.ዲ.አይ)፣ የሂሣብ ሹም ሪፖርትና የባንኩን ድጋፍ እንዲያቀርብ አስገንቢውን መጠየቅ።

የፕላን መዝገቦችን ተዋወቁ

የከተማ አስተዳደር

- በከተማ ፕላን ክፍል ፕላኑን ባለሙያዎች ይመረምራሉ ሰፋ ላለ ምላሽ ይከታተላሉ። ለምሳሌ፡ የሕዝብ ፍላጎትን፣ ክፍት ቦታዎች፣ የተሽከርካሪ መፍትሄዎችና ሌሎችም።

- የአካባቢ ኮሚቴ - በኮሚቴው ፕላኑን የሚገመግሙና ለክፍለ ሃገሩ ኮሚቴ ድጋፍ የሚሰጡ የተለያዩ የከንቲባ ምክር ቤት አባላት ይገኙበታል።

የአውራጃው ባለስልጣን

- የአውራጃው ባለስልጣን ቢሮ - በክፍለ ሀገሩ በፕላንና በግንባታ ሙያዊ አካል ነው። ዓላማው ለማራመድ፣ ክፍለ ሀገሩን ለማልማት ሚዛናዊ የሚያደርግና የሚቆጣጠር።

- የክፍለ ሀገሩ ኮሚቴ - ፕላኑን የሚፈቅድ ሙያዊ አካል። በዚህ ኮሚቴ ከልዩ ልዩ መንግሥታዊ ቢሮ ተወካዮች ያሉበት ኮሚቴ። እያንዳንዱ ወኪል ስለ ፕላኑ ሃሳቡንና ትኩረቱን በውይይቱ ይገልጻል።

የፕላኑ ሂደት፡ (የሂደቱ ዝርዝር በሚቀጥለው ገፅ)

1. በከተማ ትሃድሶ ፎርም ውይይት
2. በከተማው የማስተር ፕላን መዝገብ
3. በፕላን አውጪ ኮሚቴ ውይይት (የአካባቢና የክፍለ ሀገሩ ኮሚቴ)
4. ማስገባት
5. ተቃውሞን በሚመለክት ከአካባቢውና ከክፍለ ሃገሩ ኮሚቴ ጋር መወያየት
6. ፕላኑ ተፈቀደ

አዲሱን ቤት እስከመረከብ ስንት ጊዜ ያስጠብቃል?

የፈቃዱ ርዝመት በአማካኝ በግምት 3 ዓመት።

የግንባታ ፈቃድ እስከማውጣት 1-1.5 ዓመት በአማክይ

አሮጌውን ቤት ማፍረስና መልሶ መገንባት ከ3-4 ዓማት በአማካይ

የሂደቱ ዝርዝር፡

በከተማ ትሃድሶ ጉዳይ የውይይት ዝርዝር፡ 1

የከተማ ትሃድሶ የውይይት መድርክ ከክፍለ ሃገሩ የዕቅድ መ/ቤት ጋር በመተባበር በኢየሩሳሌም ከንቲባ የሚሠራ የባለ ሙያዎች የውይይት መድርክ ነው።

የውይይት መድርኩ 3 ክፍሎች አሉት፡

- የፕላን ማውጣቱ አማራጭ፣ ለከተማውና ለአካባቢው የአመራር ፖሊሲ ማመቻቸት
- የሚከተሉትን የቤት ገማች መመሪያዎችን መሠረት ያደረገ፡ ሃማክፒል፣ የቤት ባለቤቶችን አዲስ ቤቶችና የ10 ዓመት የህንፃ ማስተዳደሪያ።
- በአካባቢው የማኅበራዊ ሁኔታ፡ ወኪል አለ ወይ፣ እንዴት ተመረጠ፣የጠበቃው ምርጫ ሂደትና አደራጁ/አስገንቢው ወደ ሠፈሩ እንዴት እንደገባ

ለቀጣዩ የውይይት መድርክ አስገንቢው የማኅበራዊ መመሪያ ደብዳቤ ይቀበላል።

የማስተር ፕላን መዝገብ በከንቲባው መክፈት 2

የቀረበውን ሃሳብ ለከንቲባ አስገንቢው ያቀርባል። ፕላኑ ተመርምሮ መልስ እንዲሰጡበትና ስለ ፕላኑ ያላቸውን ሃሳብ እንዲሰጡበት ወደ ተለያዩ የክንቲባው ቢሮዎች ይተላለፋል።

በፕላን በሚያወጣው ኮሚቴ ውይይት 3

በዚህ ውይይት አስገንቢው ማስተካከል ያለበትን ነጥቦች ይነገሩታል፣ አንዳንዴ ፕላኑ በጣም ሊለወጥ ይችላል።
ለምሳሌ፡ ከሁለቱ ዝቅ ያሉ ህንፃዎች አንድ ረጅም ህንፃ እንዲሆኑ ማድረግ 4

ማስገባት

አስገንቢው የተሰጡትን ነጥቦች ካስተካከለና በክፍለ ሃገሩ ፕላን አውጪ ከተፈቀደ በኋላ ፕላኑን ያስገባል። በዚህ ጊዜ ነው ፕላኑ ለሕዝብ ይፋ የሚደረገው። ፕሮጀክቱን ለመቃወም 60 ቀናት አሉ።

በአካባቢውና በክፍለ ሃገሩ ኮሚቴ የተቃውሞ ውይይት 5

በእኒህ ኮሚቴዎች በቀረቡ ተቃውሞች ላይ ውይይት ይካሄዳል። ከፊሎዎች ውድቅ ይደረጋሉ ከፊሎች ደግሞ ሙሉ በሙሉ ወይም በከፊል ተቀባይነትን ያገኛሉ።

የተፈቀደው ፕላን! 6

ከዚህ በኋላ የግንባታ ፈቃድ የማውጣት ሂደት መጀመር ነው።

ፕሮጀክት፡መኖሩን ከንቲባው ያውቃልን?
አደራጁን ወይም አስገንቢውን ዝርዝር ደብዳቤውን ጠይቁ

ነባር ነዋሪዎች

አስገንቢዎች/አደራጆች በየበራችሁ ሲያንኳኩ ብዙዎቻችሁ ነገ ጥዋት ከቤታችህ እንድሚያስወጧቸው ይሰማችዋል። ረጅምና መደራጀት የሚያስፈልገው ሂደት እንደሆነ ደግሞ ደጋግሞ ማብራራት ያስፈልጋል።

በ2018 በወጣው ህግ መሠረት ከወሳኙ ጊዜ በፊት ቢያንስ ሁለት ዓመት በፊት በህንፃው ለሚኖሩ የቤት ባለቤቶች ተጨማሪ መፍትሄዎች ይደርሳቸዋል።

ከ70 *ዓመት ጀምሮ*
አስገንቢው ለአዛውንቱ ከሚከተሉት አማራጮች አንዱን ሊነግረው ግዴታ አለበት፡

1. ዝቅተኛ - አነስ ያለ አዲስ ቤት መቀበልና ልዩነቱን ገንዘብ መቀበል
2. ሁለት ታናናሽ ቤቶችን መቀበል(የቤቱ ስፋት ሊቀበሉት የነበረውን የቤት ዋጋ ተመን)
3. **በአዲሱ ቤት** ተመልሰው ለመኖር ለማይፈልጉ ፕሮጄክቱን ለቀው ለሚወጡ፡

በአስተማማኝ የመኖሪያ ቤት መቀበልና (ልዩነቱን በገንዘብ መቀበል)	*ወይም*	ሊቀበለው በነበረው ቤት ተመን ልክ ሌላ ቤት መግዛት ገንዘብ	*ወይም*	ሌላ ቤት ለመግዛት ሊቀበለው በነበረው ቤት ተመን መጠን ገንዘብ መቀበል

ከ75 *ዓመት በላይ*
ከፕሮጄክቱ ወደ አዲሱ ቤት ተመልሶ የመኖር አስፈላጊ እንዳልሆነ አስገንቢው ለቤቱ ባለቤት የማሳወቅ ግዴታ አለበት።(**ከላይ አማራጭ 3**)

"ወሳኙ ጊዜ" የቤት ባለቤቱን ዕድሜ ለመወሰን የመጀመሪያው የቤት ባለቤቱ የመጨረሻውን ውል የፈረመበት ጊዜ ነው።

የእንክብካቤ ይዞታ
ከ10 ፎቅ በላይ የሆኑ ግንቦች ውድ የሆኑ ሲስተሞችን እንዲገቡ ይጋብዛሉ። ከ20 ፎቆች በላይ ለሆኑ ህንፃዎች በብዙ ነዋሪዎች መካከል ስለሚከፋፈል የማስተዳደሪያ ወጭ ይቀንሳል።

በኢየሩሳሌም በፒኑይ ቢኑይ ፕላን ብቻ ለመኖር ለሚመለሱ የቤት ባለቤቶች ለህንፃው ማስተዳደሪያ ተቀማጭ ገንዘብ ለ10 ዓመት አስገንቢው እንዲመድብ በፕላኑ የተለመደ ሆኗል።

በፎቆች መኖር

የማስተዳደሪያ ወጭን እንዴት መቀነስ ይቻላል?

- የጥገና አድሏዊ ዕቅድ ማውጣት - ዓላማው የኤሌክትሪክ፣ የውኃና የመሳሰሉትን ወርሃዊ ወጪን ማስቀነስ በሚችሉ ነገሮችን በመጠቀም አረንጓዲያዊ ግንባታ መገንባት
- አጠቃላይ የየዕለት እንክብካቤን መመርመር የሲስተሞችችን መበላሸትና ቀውስን በሰፊው ይቀንሳል።

ለምን በፕሮጄክቱ የጥገና አማካሪ ማሳተፍ ያስፈልጋል?

የጥገና አማካሪው ዲዛይኑ በእርግጥ የጥገና አድሏዊ መሆኑን ያረጋግጣል። አማካሪው ከዕቅድ ማውጣት ጀምሮ ገብቶ እስከመኖር ድረስ የዕቅዱን ሂደት እየተከታተለ የህንፃውን የረጅም ጊዜ ኢኮኖሚያዊ ዕቅድን ለማቀድ ይረዳችኋል።

ለምን በፕሮጄክቱ የጥገና አማካሪ ማሳተፍ ያስፈልጋል?

- የጥገና አማካሪን መቅጠር
- አስተዳዳሪ ድርጅትን ወኪሎች እንዲመርጡ

ፎቆች

ወደ ላይ መገንባትና ሁላችን እንደምናውቀው ባዕድ በሆኑ የተለያዩ ፎቆች ላይ መኖር አዝማሚያ አለ። በዚህ ዙሪያ ያልውን ፍርሃት እናውቃለን። በጉዳዩ ትንሽ ብርሃን እንረጫለን።

የመሬት መንቀጥቀጥ

አሮጌ ህንፃዎች በመሬት መንቀጥቀጥ ጊዜ መቋቋም እንዲችሉ ተብለው አልተገነቡም። ከዚህ አንፃር ፎቆች አብዛኛዎችን የመሬት መንቀጥቀጥን መቋቋም እንዲችሉ ተብለው ይገነባሉ።

የእሣት ቃጠሎ

አሮጌዎች/አሁን ያሉት ህንፃዎች የማስጠንቀቂያ ሲስተሞች ጭራሽ የሉም። የማጥፊያ መሣሪያዎችና የማምለጫ መንገዶች የሉም። በፎቆች ግን የእሣት ማስጠንቀቂያ መሣሪያ፣ የማጥፊያ ሲስተሞች፣ የማምለጫ መስኮቶች፣ የማመለጫ በሮችና በህንፃው ጣራ ላይ የጸዳ አካባቢ የመፍጠር አማራጮች አሉ።

የአየር አቅጣጫ መቆጣጠሪያ

የአየርመቆጣጠሪያ ሪፖርት እንዲያቀርብና ተቀባይነት ወዳለው ሃሳብ ለመድረስ ከአስገንቢው መጠየቅ ያስፈልጋል። እኒህ ሪፖርቶች በከንቲባውና በፕላን አውጪው ቢሮ የተመረመሩ ናቸው።

አዲሶቹ ህንፃዎች አሁን ካሉት ህንፃዎች የበለጠ በብዙ ያስተማምናሉ። ጥብቅ በሆኑ ፕላን ታቅደው የተገነቡ ናቸው።

እኛ ማን ነን?

እኛ በከተማ ትሃድሶ አስተዳዳር መ/ቤት ጋር በመተባበር በከተማው ማኅበራዊ ሥራዎችን ለመሥራት የምንቀሳቀስ ማኅበራዊ ቡድን ነን። ከመጀመሪያው ጥንስስ ሃሳብ ቁልፍ እስክትቀበሉ ድረስ ልናገለግላችሁ ዝግጁዎች ነን።

የከተማ ትሃድሶ አስተዳደር-

እኛ በከተማ ትሃድሶ አስተዳዳር መ/ቤት ጋር በመተባበር በከተማው ማኅበራዊ ሥራዎችን ለመሥራት የምንቀሳቀስ ማኅበራዊ ቡድን ነን። ከመጀመሪያው ጥንስስ ሃሳብ ቁልፍ እስክትቀበሉ ድረስ ልናገለግላችሁ ዝግጁዎች ነን።

የማኅበራዊ ሥራ ክፍል -

በዚህ ክፍል ባለሙያ የማኅበራዊ ሠራተኞች ሲኖሩ ኃላፊነታቸው ማኅበራዊ ሂደቱን መቆጣጠር፣ መመሪያዎና ህጎች ሲጣሱ ማስጠንቀቅና በቀውስ ወቅት ጣልቃ መግባት።

እንዴት መርዳት እንችላለን?

- የማብራሪያ ስብሰባዎችን እናካሂዳለን
- እንዲደራጁ ማገዝ
- ጠበቃ ለመምረጥ ሂደት ጊዜ መርዳት
- የፕሮጄክቱን ጠቃሚነት ለማጣራት ደረጃ ላይ ያለክፍያ ሊረዷችሁ የሚችሉ ባለሙያዎችን እናቀርብላችኋለን።
    - የሠፈሩን የመጀመሪያ ዕቅድ ማዘጋጀት
    - የቤት ገማች የመጀመሪያ ሪፖርት ማዘጋጀት
    - ማኅበራዊ መሠረቶችን የሚጥል ማኅበራዊ ምክር

סטודיו 053-8235517

0.5

www.housing.org.il
*8223
02-3731484
pniot@jda.gov.il
מינהלת התחדשות עירונית בירושלים