



## التعاقد مع متعهد في صفقة تجديد حضري - أمور تجدر معرفتها



### المرافقة المصرفية والضمانات

من المهم التحديد أن المشروع ترافقه مؤسسة مالية (مصرف أو شركة تأمين) تمنح المتعهد انتماءً لتنفيذ المشروع بصيغة قرض مصرفي "مغلق"، أي أن جميع أموال مبيعات وحدات المتعهد تودع في حساب القرض وتُستخدم فقط لبناء المشروع.

يجب إلزام المتعهد بتحصيل الضمانات التالية:

- كفالة (أو بوليصة تأمين) بالصيغة المحددة في قانون المبيعات، بقيمة الشقة الجديدة، لضمان الحصول على الشقة الجديدة
- كفالة لضمان رسوم الإيجار التي يلتزم المتعهد بدفعها لمالكي ومالكات الشقق
- إضافة إلى ذلك، يجب فحص إمكانية إلزام المتعهد بتحصيل الضمانات التالية أيضاً:
- كفالة لضمان دفع الضرائب التي التزم المتعهد بدفعها عن مالكي الشقق
- كفالة لضمان تنفيذ تصليحات المعاينة (العيوب ومواضع الخلل) في الشقة الجديدة
- كفالة لضمان تسجيل الحقوق في الشقة الجديدة باسم مالك الشقة

يجب إلزام المتعهد بإجراء بوليصات تأمين ملائمة، بما في ذلك تأمين المتعهدين، تأمين لأعمال المشروع، مسؤولية تجاه الطرف الثالث، ومسؤولية المشغلين.

### الترتيبات بين مالكي الشقق أنفسهم

من المهم تحديد تعليمات تُنظّم مسبقاً العلاقات بين مالكي الشقق أنفسهم، مثل آلية لاختيار مواقف السيارات والمخازن (عن طريق القرعة، تقييم مخمّن، وما شابه).

إضافة إلى ذلك، على مالكي الشقق أن يوكلوا ممثلين عنهم ويحددوا في الاتفاق ما هي الصلاحيات المعطاة لهم.

### تعليمات إضافية

- 1 يجب أن تُحدد في الاتفاق تعليمات تُنظّم واجبات المتعهد لإجراء التصليحات في فترتي المعاينة والضمان؛
- 2 لتسجيل البناية الجديدة التي ستقام كبيت مشترك وتسجيل الحقوق في الشقق الجديدة بأسماء مالكي الشقق؛
- 3 آليات لإجراء تغييرات داخلية وإضافات في الشقق الجديدة؛ تحديد بدائل وتعليمات تنطبق على مالكي الشقق المُسنين أو ذوي المحدوديات (بدائل أخرى للحصول على البديل، ملاءمة الشقة بسبب المحدوديات، وما شابه)؛
- 4 التطرق إلى بيع شقق المتعهد في المشروع مع تحديد شروط ومواعيد لذلك؛
- 5 تعليمات تُنظّم قواعد لإطلاع مالكي الشقق على آخر التحديثات ولحلّ الخلافات في حال نشأت بين الأطراف.

### المسؤول عن توجّهات السكان

في مشاريع إخلاء - بناء، من حق المسؤول عن توجيهات السكان في السلطة الحكومية للتجديد الحضري أن يقرر إبطال الاتفاقية مع المتعهد، إذا وجد أن أحد مالكي الشقق قد وقع على الاتفاق بلغة لا يعرفها، ودون أن يشرح له المتعهد أو من يمثله النقاط الرئيسية للصفحة باللغة التي يعرفها.

لمن يمكن أن يتوجه سكان تل أبيب - يافا بشأن المسائل المرتبطة بالتجديد الحضري؟  
بيت التجديد الحضري، عزرا وبسرون efrat@e-b.co.il هاتف \*3896 خط 3



## فحوص مسبقة حول المتعهد

1. هناك أهمية كبيرة لفحص الخبرة المهنية للمتعهد (خصوصاً في مشاريع مشابهة) ومنعته الاقتصادية، من أجل تقييم قدرته على تنفيذ المشروع حتى إتمامه.
2. خلال التواصل مع المتعهد، يجب فرض قيود أو تحديد شروط تحدّد من قدرة المتعهد على تجبير التزاماته وحقوقه، وفق الاتفاق، إلى متعهد آخر.
3. من المهمّ فحص إمكانية تنفيذ المشروع، سواء من الجانب الاقتصادي أو الجانب التخطيطي. تحسّن الاستعانة بمختصين (مثل مهندس معماري ومخمن) ملائمين لذلك.



## واجبات المتعهد قبل التوقيع على الاتفاق

- يلزم القانون المتعهد بأن يعقد اجتماعاً لسكان البناية ويعرض عليهم مستنداً يتضمن النقاط الأساسية لاقتراحه، وذلك قبل أن يوقعوا على الاتفاق معه.
- فضلاً عن ذلك، بعد توقيع أول مالك شقة في البناية على الاتفاق، من واجب المتعهد أن يُعلم باقي مالكي الشقق بذلك، مع إرفاق نسخة عن مستندات الصفقة.
- يمكن أن يشكّل عدم الالتزام بهذه الواجبات سبباً لإبطال الاتفاق، ما دام لم يوقع على الاتفاق 40% من مالكي ومالكات الشقق في البناية.
- في مشاريع "إخلاء - بناء"، يتطلب القانون شفافية من جانب من يعمل لدى المتعهد، من يحصل على مقابل من المتعهد، ومن يتعلّق أجره بقيام الصفقة، وعليهم أن يُبلغوا بذلك مالكي الشقق، لدى توجيههم إليهم أول مرة وقبل التوقيع على الاتفاق مع المتعهد.
- إضافة إلى ذلك، من الواجب الإبلاغ عن أي تغيير جوهري في البديل يحصل عليه أحد مالكي الشقق، مقارنةً بمالكي الشقق الآخرين (يتيح القانون تطبيق تحفظات معينة على شرائح معينة كالمسنّين وذوي الإعاقات). يشكّل الإخلال بواجب الإفصاح هذا سبباً لإبطال الاتفاق مع المتعهد.



## البديل الذي يحصل عليه مالكو الشقق

لتجنّب الخلافات المستقبلية، ولضمان اليقين والوضوح بالنسبة للبديل الذي يقترحه المتعهد، يجب السعي إلى أن يتضمن الاتفاق مع المتعهد تفصيلاً موسّعاً، بقدر ما تتيح الظروف المحيطة بالموضوع، لمكوّنات البديل الذي يلتزم المبادر بإعطائه لمالكي الشقق:

- **الشقة الجديدة** ("شقة البديل") - مساحة الشقة والشرفة (إذا وجدت)، الإضافات التي تُضاف إلى الشقة (مثل موقف السيارات والمخزن)، التطرّق إلى المساحة وإلى مكان الإضافة، طابق الشقة واتجاهها (أو بدلاً من ذلك - تحديد آلية تُحدّد بموجبها المبادئ المذكورة أعلاه). من المهمّ إرفاق المواصفات التقنية (أو على الأقل قائمة بالمواصفات الرئيسية).
- إلزام المتعهد بدفع رسوم إيجار لمالكي ومالكات الشقق خلال الفترة كلها، التي تبدأ بإخلاء الشقق الموجودة وتنتهي بتسليم الشقق الجديدة لمالكي الشقق، بما في ذلك تحديد قيمة رسوم الإيجار (أو بدلاً من ذلك - آلية لتحديدھا في الموعد المناسب، مثلاً عبر مخمن).
- إلزام المتعهد بدفع رسوم نقل محتوى الشقة الموجودة، سواء إلى الشقة البديلة التي سيتم السكن فيها خلال فترة البناء، أو إلى الشقة الجديدة حين يتسلمونها.
- ينصّ القانون على أنّ المتعهد ملزم بتحمّل نفقات إدارة البناية الجديدة وصيانتها (رسوم لجنة البناية أو رسوم الإدارة) عن مالك أو مالكة الشقة (أو زوجته أو زوجها) الذين تتحقّق فيهم جميع الشروط التالية:

1 مالك شقة يسكن في الشقة الجديدة، وهي شقته الوحيدة

2 أثناء تسلّم الشقة الجديدة يكون صاحب الشقة قد وصل إلى سن التقاعد

3 يحصل مالك الشقة على مخصصات وفق قانون ضمان الدخل. تُمنح هذه الميزة لمالكي الشقق لمدة 5 سنوات من موعد تسليم الشقة الجديدة، شرط أن يسكنوا في الشقة الجديدة خلال هذه الفترة.

بالنسبة لنفقات إدارة البناية الجديدة وصيانتها، من المهمّ التطرّق إلى مشاركة المتعهد في هذه النفقات، كذلك بالنسبة لمالكي الشقق الآخرين (الذين لا تتوفر فيهم جميع الشروط المحددة في القانون)، وذلك لمدة معينة.

- من المتعارف عليه أنّ المتعهد هو الذي يتكبد أتعاب المحامين الذين يمثلون مالكي الشقق، وكذلك أجر المخمن والمفتش المُعيّنين من قبلهم.

## الضرائب والدفعات الأخرى

كقاعدة عامة، يُقترح التحديد أن أحد مبادئ الاتفاق هو أنّ جميع نفقات تطبيق المشروع وتنفيذه يتحملها المتعهد وحده، وهو يتكبد جميع الدفقات، النفقات، والضرائب المرتبطة بإقامة المشروع والوفاء بالتزاماته، عدا الدفقات التي دُكر في الاتفاق أنها تقع على عاتق مالكي الشقق (الحديث بشكل عام هو عن حالات شاذة وخاصة تُحدّد بوضوح ضمن الاتفاق).

لمشاريع التجديد الحضري أوجه ضريبية عديدة، ومن المهمّ أن يُحدّد بشكل واضح من يدفع الضرائب في حال لم يُمنح إعفاء ضريبي.

## شروط مُلزمة ومواعيد صارمة

بشكل مبني، يجب التحديد أنّ سريان هذا الاتفاق مع المتعهد مشروط بتحقق "شروط مُلزمة"، أي عدد من الشروط التي إن لم تتحقّق أو لم تُنفذ، يحقّ لمالكي الشقق أن يقرّروا إنهاء التعاقد مع المتعهد.

من المتعارف عليه عامّة اشتراط سريان الاتفاق بالحصول على توافيق أكثرية معينة من مالكي الشقق على الاتفاق، المصادقة على الخطة المفصلة (مخطط بناء المدينة في مشاريع إخلاء - بناء)، والحصول على ترخيص البناء.

في هذا السياق، من المهمّ تحديد جداول زمنية واضحة للشروط المُلزمة، بحيث تكون هناك إمكانية لتمديد أوقات تحقّق الشروط المذكورة أعلاه، مع أهمية تحديد من يحقّ له تمديدھا (ممثلو مالكي الشقق، أكثرية معينة من المالكين أو جميعهم، المتعهد، وما شابه)، وفي أية ظروف يمكن فعل ذلك.

إضافة إلى ذلك، من المهمّ تعيين مواعيد واضحة حول الالتزامات الإضافية للمتعهد، مثل موعد بدء البناء، ومنح إشعار مسبق حول إخلاء الشقق الموجودة وجدول زمنية لتسليم الشقق الجديدة لمالكي الشقق.

من المهمّ أن يُحدّد مسبقاً ما هي عواقب عدم الالتزام بكل موعد (التعويض، إمكانية إبطال الاتفاق، وما شابه).

