



תורת הממשלה
תורת העבודה



יריית יבנה

“በቀላሉ መታደስ” የሕዝብ ማሳወቂያ - ሜይ 2025

በከተማ እድሳት ውስጥ የቤት ባለቤቶችን ከሚወክሉ ጠበቆች ጋር ሲገናኙ የሚፈጸሙ ሥራዎች

የከተማ እድሳት ሂደት በጣም የተወሳሰበ ሂደት ሲሆን የመኖሪያ ቤቶችን ባለቤቶች በእጅጉ የሚመለከቱ እና ከፕሮጀክቱ ፍትሃዊ ምላሽ የማግኘት ችሎታቸውን የሚመለከቱ አስፈላጊ ውሳኔዎችን የመቀበል ተጽዕኖ ያሳድራል። በዚህ ምክንያት የመኖሪያ ቤቶች ባለቤቶች ጥቅማቸውን የሚጠብቅ ጠበቃ እንዲወክሉ ይመከራል።

መግባር/67/21 አንድ የሕግ ባለሙያ የጥቅም ግጭት በሚፈጠርበት ጊዜ በከተማ እድሳት ውስጥ የመኖሪያ ቤት ባለቤቶችን ሊወክል አይችልም ለምሳሌ በሚከተሉት ጉዳዮች፡-

ጠበቃው የመኖሪያ ቤቶች ባለቤቶች እና ገንቢውን በአንድ ፕሮጀክት ውስጥ የሚሠራ ከሆነ ባለቤቶችን አይወክልም።

ጠበቃ የቤቱን ማለት የአፓርታማውን ባለቤቶች እና ገንቢውን በአንድ ፕሮጀክት ውስጥ አይወክልም።

ጠበቃ የመኖሪያ ቤቶች ማለትም የአፓርታማውን ባለቤቶች እና ገንቢውን በአንድ ጊዜ በተለያዩ ሌሎች ፕሮጀክቶች ውስጥ በአንድ ጊዜ አይወክልም።

ጠበቃ በመደበኛነት በቋሚነት በሚወክለው ገንቢ ላይ የቤት ባለቤቶችን አይወክልም።

በሁለቱ ፕሮጀክቶች መካከል ምንም ግንኙነት ከሌለ በስተቀር ጠበቃ ቀደም ሲል በተወከለው ገንቢ ላይ የቤት ባለቤቶችን አይወክልም። ከመኖሪያ ቤቶች ባለቤቶች ጋር ውል ከመፈረሙ በፊት ጠበቃው ስለ ሥራዎቹ ሙሉ በሙሉ በትክክል የማሳወቅ ግዴታ አለበት።

ጠበቃ እንደ ቤት ባለቤቶች ተወካይ እና እንደ አደራጅ በአንድ ፕሮጀክት ውስጥ ሊሠራ አይችልም

በመኖሪያው ህንጻ ቤት ውስጥ የቤት ባለቤት የሆነ ጠበቃ የመኖሪያ ቤቶች ባለቤቶች ተወካይ መሆንን ይችላል አይከለክልም። ምንም እንኳን ይህ አይመከርም።

ጠበቃ እና የቢሮው ሰራተኞች የመኖሪያ ቤቶች ባለቤቶች በሚወክሉበት ፕሮጀክት ውስጥ ቤት ለመግዛት ተፈቅዶላቸዋል። ነገር ግን ግጥሙ ከተፈፀመ በኋላ ወዲያውኑ ለቤት ባለቤቶች ጎረቤቱቹ ሪፖርት የማድረግ ግዴታ አለባቸው።

< የመኖሪያ ቤቶች ባለቤቶች ለሚወክላቸው የጠበቃ ክፍያዎች፡-

ጠበቃው ከቤት ባለቤቶች ጋር ብቻ የክፍያ ስምምነት መሰረት ከእንሱ ጋር ብቻ ይነጋገራል። ጠበቃው የመኖሪያ ቤቶች ባለቤቶችን በመወከል ስለ ድርሻው የገዘብ ክፍያው ከገንቢው ጋር ለመደራደር አይፈቀድላትም ወይም ከእሱ ጋር ገለልተኛ የክፍያ ስምምነት (የሶስትዮሽ ስምምነት) ከልከል ነው ነው - የቤት ባለቤቶችን የሚወክለው ጠበቃ ከመኖሪያ ቤቶች ባለቤቶች ጋር ብቻ ውል መፈረም አለበት። ስለሆነም የፕሮጀክት ገንቢው ከቤት ባለቤቶች ጋር ብቻ ውል መፈረም አለበት። (በገንቢው እና በቤት ባለቤቶች መካከል ባለው ውል ውስጥ ገንቢው ለጠበቃው የድካም ዋጋ ክፍያ እንደሚከፈል ተስማምቷል)። የመኖሪያ ቤቶች ባለቤቶች ግምት ውስጥ በማስገባት የነገር የመኖሪያ ቤቶች ብዛት እና / ወይም የእያንዳንዱ ቤት ዋጋ አንጻር እንደ ጠበቃው እሴት

የሚደረሰውን ክፍያዎችን ለመወሰን ይመከራል። በፕሮጀክቱ ሂደት ፍጥነት መሰረት የጠበቃ ክፍያዎችን ለመክፈል ወሳኝ ደረጃዎችን ማዘጋጀት ይመከራል።

ገንቢው ለጠበቃው ክፍያውን የሚከፍለው በተቀመጡት ወሳኝ ደረጃዎች መሰረት የቤት ባለቤቶች ተወካይ የወሳኝ ሂደት እና ክፍያውን ካወደቀ በኋላ ነው።

የሕግ ባለሙያው የቤት ገንቢ በመምረጥ እና የመኖሪያ ቤቶች ባለቤቶችን በመወከል ከተመረጠው ቤት ገንቢ ጋር በመደራደር ላይ ያለው ተሳትፎ፡-

በከተማ እድሳት ሂደት ውስጥ የተከፈለው የህግ ባለሙያ የመኖሪያ ቤቶች ባለቤቶች ገንቢን እንዲመርጡ ከበርካታ የተለያዩ ቤት ገንቢዎች የውሳኔ ሃሳብ ሲቀበሉ እና የእነሱን ሀሳብ በማነፃፀር እንዲረዳቸው ይመከራል። የመጨረሻው ምርጫ የሚደረገው በቤት ባለቤቶች እንጂ በጠበቃ አለመሆኑን ልብ ሊባል የሚገባው ጉዳይ ነው።

ከጨረታው ውድድር በኋላ ጠበቃው በቤት ባለቤቶች ወኪሎ ከገንቢው ጋር በመደራደር በእነሱ በተቀመጡት መርሆዎች መሠረት የድርድሩን ሂደት እና የስምምነቱን ውሎች በተመለከተ ከገንቢው ጋር የተደረጉ ስምምነቶችን ወቅታዊ እያደረገ ይገልጻላቸዋል።

< ከገንቢው ጋር የመጨረሻ ስምምነት ላይ የቤት ባለቤቶች ፈርማ፡-

የቤት ባለቤቶች ከስምምነቱ ውል ላይ ከመፈረማቸው በፊት ጠበቃው ስለ ስምምነት ውል ትርጉሙ ምን እንደሆነ በዝርዝር በግልጽ ማስረዳት አለበት እያንዳንዱ የመኖሪያ ቤት ባለቤት ሁሉም ውሎች በራሳቸው ቋንቋ በጠበቃው ከተገለጹ በኋላ ውሉን መፈረም አለባቸው። ከሥራ ፈጣሪው ማለትም ከግንባታው ጋር ስምምነቱን መፈረም እንደ አንድ አካል ጠበቃው በስምምነቱ ውስጥ ያሉትን የተለያዩ እርምጃዎች እንዲፈጽም የሚያስችል የውክልና ሥልጣን መፈረም የተለመደ ነው።

እርስዎ እርግጠኛ አልሆኑም? እንደ አንድ ደንብ ከደብኔ ማዘጋጃ ቤት የከተማ ታህድሶ አስተዳድር ጋር ከመማከርዎት በፊት አትፈርሙ።

© OnlyKajam.com תלמי תשוב

7525



የሕዝብ መቀበያ ሰዓት: ከዕሁድ እስከ ሐሙስ 08:00 - 16:30 | ሰኞ 08:00-18:30
ሃትናኢም መንገድ 1, ስልክ ቁጥር: 08-9425662, የእጅ ስልክ ቁጥር 050-7898023
ኢሜይል: minhelet@yavne.muni.il