

”נשרه מغلوماتيه حول حقوق وواجبات المستأجر“

تقدمه من:

مركز "جيران"

المركز القانوني لمساعدة سكان عكا القديمه
في قضايا الإسكان



أقيم هذا المشروع
بدعم وتمويل الاتحاد الأوروبي

ينفذ هذا المشروع مركز جيران بواسطة:



جمعية التطوير الجماهيري-عكا
העמותה לפיתוח קהילתי-עכו
The Association for Community
Development, Acre



جمعية العدل في التقسيم
האגודה לצדק חלוקתי
The Association for Distributive
Justice



אוניברסיטת חיפה
University of Haifa
جامعة حيفا
كلية الحقوق

شارع صلاح الدين؛ عكا القديمه ، هاتف: 0722-405026

רחוב צלאח אל-דין, עכו העתיקה, טל: 0722-405026

noora.ashkar@gmail.com

تصدر هذه النشرة بدعم من الإتحاد الأوروبي
كُتبت مضايمين الكرّاس جمعية العدل في التقسيم
وعيادة حقوق الانسان في المجتمع في كلية الحقوق
من جامعة حيفا وجمعية التطوير الجماهيري - عكا.
المواد المعروضة في الكرّاس تشكل استعراضاً عاماً فقط،
وليست رأياً متخصصاً ولا استشاره قانونيه،
أو بديلاً عنهما .
ما ورد في هذا الكرّاس الغرض منه
هو الشرح وليس ملزماً .

× ان ما يُعرض في هذا الكرّاس لا يُمثل رأي الاتحاد الأوروبي

الترجمه الى العربيه
جلال حسن
تواصل للترجمه والتعريب
tawasul48@gmail.com

التدقيق اللغوي: حنا نور الحاج

مونتاج وطباعه
مطبعه معليا، ٩٩٧٥٢٧٣-٠٤
الكرّاس مدون في موقع اهلا : www.ahlan.co.il

للتوجّه إلى شركة عميدار وشركة تطوير عكا
عميدار

العنوان : شارع طرومبلدور ١٧، عكا

ساعات الاستقبال لمعالجة مواضيع الإسكان:

من الأحد حتّى الخميس بين الساعة ٨:٣٠ و ١٣:٣٠

أيام الأحد والثلاثاء بين الساعة ١٥:٠٠ و ١٧:٠٠

ساعات العمل في مواضيع الصيانة:

أيام الاثنين والأربعاء والخميس بين الساعة ٨:٣٠ و ١٦:٠٠

أيام الأحد والثلاثاء بين الساعة ٨:٣٠ و ١٧:٠٠

هاتف فرع عكا: ٠٤- ٩٠١٦٢٢٠ هاتف قطري: ٠٣- ٦٩٣١٥٤٥

قسم شكاوى الجمهور: ٠٣- ٦٩٣١٥١٣ ، ٠٣- ٦٩٣١٦٩٤

فاكس: ٠٣- ٦٩٣١٦٠٩ أو ٠٣- ٦٩٣١٦٩٤

شركة تطوير عكا القديمة

العنوان : شارع فايتسمان ١ عكا ٢٤١٠٠

ص.ب ١٠٨٨ عكا القديمة ٢٤٧١٠

هاتف ٩٩٥٦٧٠٠-٠٤ حواله ٧٣٤ فاكس: ٩٩١٩٤١٨-٠٤

البريد الإلكتروني Erikag@akko.org.il , Erikag@akko.org.il

التوجّه إلى قسم المساعدة القانونية

العنوان: كريات همّشالاه، سديروت بال- يام ١٥، حيفا

مواعيد استقبال الجمهور

أيام الأحد، والاثنين، والخميس في الساعات ٨:٣٠ - ١٢:٣٠.

أيام الثلاثاء في الساعات ٨:٣٠ - ١٢:٣٠، وفي الساعات ١٧:٠٠-١٥:٠٠.

هاتف ٨٦٣٣٦٦٦-٠٤ فاكس: ٨٦٣٣٦٧٩-٠٤

يضمّ هذا الكرّاس بين صفحاته مجموعة الحقوق والواجبات الأساسية في مجال المسكن. تقتصر مضامين هذا الكرّاس على الجوانب المعلوماتية، ولا يستنفد جميع الحقوق والواجبات، ولا يشكل بديلاً عن الاستشارة القانونية، والاستشارة المالية أو أي نوع آخر من الاستشارة. يمكنكم العثور في الكرّاس على توصيات مهمّة تساعدكم على تفادي أوضاع مربكة ودعاوى إخلاء المسكن، ودعاوى مالية أخرى.

أنواع المساكن ومشاركة الدولة في المساعدة في الإسكان

تتحدّد حقوق وواجبات السكّان في شقّة ما بحسب مكانة المالك ومكانة السكّان:

أ. ملكيّة خاصّة

عندما يشتري السكّان الشقّة من أصحابها فهي ملك لهم دون سواهم (غالبية الشقق في عكا القديمة ليست بملكيّة السكّان، بل بملكيّة الدولة أو الوقف، ويسكن فيها السكّان بحسب طريقة الإيجار المحمي).

ب. الإيجار العادي (الحرّ / القطاع الخاصّ)

عندما يؤجّر صاحب الشقّة شقّته لشخص ما، ويُسمح للمستأجر السكن فيها وتسديد أجر الشقّة بحسب ما حدّد في عقد الإيجار بينه وبين صاحب الشقّة. غالباً يدور الحديث عن إيجار لمدة عام واحد فقط، وعند انتهائه فإنّ صاحب الشقّة غير ملزم بتجديد العقد أو تمديد فترة التأجير.

ج. «الإيجار المحمي» (الإيجار بالافتتاحية)

غالبية السكّان في عكا القديمة يسكنون في شققهم بطريقة الإيجار المحمي. يملك هؤلاء عقوداً مع مالكي الشقق (وفي غالبية الحالات، يدور الحديث عن سلطة التطوير الممثلة من قبل عميدار، أو شركة تطوير عكا، أو من قبل الوقف الإسلامي أو المسيحي). في عقد الإيجار المحمي، يدفع المستأجر رسوم إيجار شهرية، وعليه كذلك المشاركة في تكاليف صيانة وترميم البيت. الإيجار المحمي يحمي المستأجر من الإخلاء (إلا في الحالات النادرة)، ويتجدّد الإيجار في كلّ عام أوتوماتيكياً. مبلغ إيجار الشقّة ثابت لا يتغيّر (باستثناء ربطه بمؤشر غلاء المعيشة). بعد وفاة المستأجر المحمي الأصلي، يستطيع واحد من أقربائه الذين سكنوا معه في الشقّة

التحوّل إلى مستأجر محمي (بحسب الشروط التي سنعرضها لاحقاً). سكّان الشقق بالمفتاحية ليسوا أصحاب الشقة، لكنهم يستطيعون -في حالات معينة- شراءها وتحويلها إلى ملكيتهم الخاصة.

د. الإسكان الحكومي شقق بملكية الدولة

(وتديرها شركات الإسكان: عميدار، وعميغور، وحلميش، وشكمونا)، ويجري تأجيرها لمن يعانون من أوضاع اقتصادية صعبة. يسدّد المستأجرون مبلغاً شهرياً يحدّد سلفاً، ويحقّ لهم في المقابل السكن في الشقة. هذه الشقق ليست بملكية ساكنيها، لكنهم يستطيعون شراءها في حالات معينة. لا يتوافر استحقاق الحصول على شقة في الإسكان الحكومي لجميع الناس، ويجري تحديد معايير استحقاق الحصول على شقة كهذه من قبل الحكومة. الجهة التي تمنح الاستحقاق هي وزارة البناء والإسكان. إذا قدّم شخص ما طلباً للحصول على شقة بالإسكان الحكومي وصادق على استحقاقها، ولا تتوافر له شقة شاغرة، يحقّ له عندئذٍ تلقي مساعدة مالية لتمويل شقة مستأجرة إلى حين الحصول على الشقة الحكومية.

هـ. المساعدة في إيجار الشقة

مساعدة مالية تقدّمها الدولة للمحتاجين بحسب معايير تحددها الحكومة. يستأجر الشخص شقة في القطاع الخاص (استئجاراً عادياً وحرّاً)، وتمنحه الدولة مبلغاً مالياً بغية مساعدته على تسديد إيجار الشقة.

السلطات المختصة في مجال الإسكان

× مؤسسة التأمين الوطني مؤسسة التأمين الوطني مسؤولة عن تطبيق الحقوق الاجتماعية من خلال تسديد دفعات مالية. تسدّد مؤسسة التأمين الوطني مخصّصات الشيخوخة، ومخصّصات الأمّهات والأولاد، وإصابات العمل، والإعاقة العامة، والتمريض، والبطالة، وغيرها. في حالات معينة، يحقّ لمتلقّي المخصّصات من التأمين الوطني الحصول على مساعدة في الإسكان.

× وزارة استيعاب القادمين الجدد مسؤولة عن مساعدة القادمين الجدد إلى إسرائيل بدءاً من مراحل تأقلمهم الأولى حتّى انخراطهم في جميع مجالات الحياة في المجتمع الإسرائيلي. من بين المسؤوليات التي تقع على كاهل وزارة استيعاب اللاجئين الجدد نذكر: النهوض بتشغيل

القادمين الجدد، وتقديم المساعدة الاقتصادية، وتوفير حلول إسكانية.

× وزارة البناء والإسكان مسؤولة عن مجالات الإسكان والبناء المُعدّ للسكن في دولة إسرائيل.

وزارة الإسكان مسؤولة كذلك عن منح الشقق في إطار الإسكان الحكومي للعائلات التي تعاني من أوضاع اقتصادية صعبة، وكذلك عن منح المساعدة المالية في أجر الشقة. تعمل الوزارة من خلال شركة عميدار.

× الوصي على أملاك الغائبين مسؤول عن إدارة أملاك الغائبين، وبيعها، وامتلاك المعلومات حول هوية الغائبين.

× عميدار عميدار هي شركة إسكان (تعمل في البلاد شركات أخرى، نحو: «عميجور»، و«حلميش»، و«شكُمونا»، و«فرازوت»). تدير هذه الشركات الإسكان الحكومي لصالح وزارة الإسكان. علاوة على ذلك، هذه الشركات تدير باسم الدولة شققاً للإيجار بطريقة «الإيجار المحمي» (مقابل «رسوم مفتاحية»). هذه الشركات مسؤولة عن جباية أجر الشقة وصيانة البنايات.

× شركة تطوير عكا القديمة م.ض شركة حكومية تحتفظ بالأملاك في الحي «١٠» في عكا القديمة وتقوم بإدارتها. تؤجر الشركة الأملاك للسكان بطريقة «الإيجار المحمي» (على غرار شركة عميدار). الشركة مسؤولة عن الجباية والصيانة وعن نشر المناقصات لبيع الشقق.

ممتلكات سلطة التطوير في عكا (أملاك الغائبين)

غالبية الأملاك في عكا القديمة (التي تديرها عميدار أو شركة التطوير) هي أملاك غائبين (أي أملاك صودرت بحسب قانون أملاك الغائبين من كل من جرى تعريفهم كـ «غائبين»). معظم هذه الأملاك مؤجرة بالإيجار المحمي، ويُطلق على الساكنين فيها «مستأجرون محميون».

يملك المستأجرون المحميون عقود إيجار محمي مقابل أصحاب الملك (عندما تكون الدولة هي صاحبة الملك، يوقع على العقد مقابل شركة عميدار أو شركة تطوير عكا القديمة).

يدفع المستأجر المحمي -في المعتاد- رسوم مفتاحية للمالك عند دخوله الشقة (دفعة لمرة واحدة بمبلغ يعادل نصف ثمن الشقة)، بالإضافة إلى رسوم إيجار شهرية متدنية.

ثمة مستأجرون آخرون يتحلون بمكانة «السكان المحميين»، وهم الناس الذين سكنوا في شقة مستأجرة بدءاً من ١٩٦٨، ٢٠٠٦، حتى لو لم يقوموا بتسديد رسوم المفتاحية.

علاوة على ذلك، يُعتبر الشخص ساكنًا محميًا إذا سكن في شقة مستأجرة، وأشير في عقد الإيجار أنه عقد للإيجار المحمي بحسب قانون حماية المستأجر.

حقوق السكّان بطريقة الإيجار المحمي

في المعتاد، يوقع عقد الإيجار واحد من أفراد العائلة (في الغالب يكون هو الأب)، ولذا هو الوحيد الذي يُعتبر مستأجرًا محميًا. لا يُعتبر سائر أفراد العائلة (الزوج/ الزوجة، والأولاد أو الأحفاد) مستأجرين محميين، لكنهم يمتلكون الحق في السكن معه ما دام ينصاع لبنود العقد والقانون.

حقوق المستأجر المحمي هي:

أ- حق السكن في الملك ما بقي على قيد الحياة - يحق للمستأجر المحمي أن يسكن في الملك طوال حياته دون أن يجري إخلاؤه منه (إلا في بعض الحالات التي سنوضحها لاحقًا)، وذلك شريطة أن يقوم المستأجر بتنفيذ واجباته بحسب القانون، وبحسب ما اتفق عليه في العقد. يتوافر هذا الحق حتى لو تغير أصحاب الملك. على سبيل المثال: إذا باعت شركة عميدار الشقة لشخص ما، يجب على هذا الشخص أن يُمكن المستأجر المحمي من مواصلة السكن في الشقة طوال حياته كمستأجر محمي، وبحسب شروط العقد الأصلي الذي وقع مقابل شركة عميدار. يُحظر على المالك الجديد أن يطلب من المستأجر المحمي التوقيع على عقد إيجار جديد.

ب- الحماية من رفع عشوائي واعتباطي لأجر الشقة
المستأجر المحمي يسدد إيجارًا شهريًا متدنيًا نسبيًا، ولا يستطيع صاحب الشقة رفع قيمة الإيجار كما يحلو له. لا يمكن رفع الإيجار إلا بمرسوم حكومي (وهو -في الغالب- ارتفاع مربوط بجدول غلاء المعيشة للمستهلك). لا يستطيع صاحب الملك رفع الإيجار كما يحلو له، ولا يُسمح له بطلب إيجار يفوق المبلغ الذي حدّد في المرسوم الحكومي.

ج- استرجاع جزء من رسوم المفاتيح
إذا نقل المستأجر حقه إلى شخص آخر (بعد الحصول على موافقة صاحب الملك)، يحق للمستأجر الأصلي الحصول على جزء من رسوم المفاتيح التي سدها المستأجر الجديد، ويحق كذلك للمستأجر الأصلي استرجاع مبلغ معين (عميدار أو شركة تطوير عكا القديمة) من رسوم المفاتيح التي سدها.

يُحظر على المستأجر المحمي أن ينقل حقوقًا في الشقة لأي مستأجر آخر دون

الحصول على إذن مسبق وخطّي من صاحبها . كلّ من يشتري حقوقاً من مستأجر محميّ دون الحصول على إذن من صاحب الملك (عميدار أو شركة تطوير عكا) يُعتبر كمن وضع يده على ملك بدون وجه حق ، ويمكن تقديم دعوى ضده لإخلاء الشقة .

د. شراء الملك

يستطيع المستأجر المحميّ شراء الشقة التي يسكن فيها بالإيجار المحميّ إذا كانت الدولة هي صاحبة الملك (بواسطة عميدار أو شركة تطوير عكا). يملك المستأجر حقّ الأولوية في الشراء. لزام على الدولة أن تعرض عليه شراء الشقة قبل عرضها على غيره، ولا يمكنها بيع الشقة لطرف آخر إلا إذا لم يستجب للعرض (راجعوا لاحقاً شراء الشقة). علاوة على ذلك، يملك المستأجر المحميّ حقّ الحصول على تخفيض كبير في ثمن الشقة (حتى ٤٠٪).

هـ. على صاحب الشقة الاهتمام بتوفير الخدمات التالية (الا اذا كتب غير ذلك في عقد الإيجار)

- ١- تنظيف مطبخ الدرج وتنظيف ساحة البيت.
- ٢- توفير الإضاءة في مطبخ الدرج.
- ٣- إفراغ حفرة مياه الصرف الصحيّ- إن لم يكن المنزل موصولاً بشبكة الصرف الصحيّ.

إذا لم يقوم صاحب المنزل بتوفير هذه الخدمات:

١- يستطيع المستأجر تحذير صاحب الملك عبر رسالة مكتوبة. نوصي بإرسال الرسالة بالبريد المسجّل مع مصادقة الاستلام بغية التأكّد من أنّ صاحب الشقة قد استلم الرسالة بالفعل. ينبغي الحفاظ على المصادقة التي تحصلون عليها من سلطة البريد.

٢- إذا لم يقوم صاحب الملك بتوفير الخدمات بعد تلقّي التحذير، يستطيع المستأجر المحميّ إبلاغ السكّان الآخرين بالأمر، والاهتمام بأن يوفرّ هو بنفسه الخدمات. في هذه الحالة تحقّ له مطالبة صاحب الشقة أن يسدّد المصروفات (بحسب المبلغ الذي على المستأجر دفعه)، وأن يطلب من سائر السكّان أن يسدّدوا حصّتهم النسبية (في المعتاد، يسدّد صاحب الملك نصف تكاليف التصليحات، ويقوم سكّان الشقق بتسديد النصف الآخر. تتفاوت حصّة كلّ واحد منهم بحسب حجم الشقة التي يسكن فيها).

و- الحق في مواصلة السكن في الشقة بعد وفاة المستأجر

كما ذكر سابقاً، إنَّ مَنْ وقَّع على عقد الإيجار يُعتبر هو وحده مستأجراً محمياً، أما الذين يسكنون معه في الشقة فليسوا مستأجرين محميين.
وبما أنَّ المستأجر المحمي ليس مالك الشقة، فلا يمكنه تحويلها بالوراثة إلى غيره، وعليه فبعد وفاته تعود الشقة إلى مالكيها. على الرغم من ذلك، يستطيع أبناء المستأجر المتوفى الذين سكنوا معه قبل موته مواصلة السكن في الشقة بالشروط نفسها.

من يستطيع مواصلة السكن في الشقة؟

- (١) في حالات معينة ومحددة، يمكن القانون الإسرائيلي الأقرباء من مواصلة السكن في الشقة والمحافظة على مكانة مشابهة لمكانة المستأجر المحمي.
- (٢) زوج (أو زوجة) المستأجر المحمي الذي توفي أو هجر عائلته، شريطة أنهما مارسا حياة زوجية لمدة ستة أشهر على الأقل قبل وفاة المستأجر، وسكنا معاً في الشقة في تلك الفترة، ولا يملك/ تملك الزوج/ الزوجة شقة أخرى للسكن فيها.
- (٣) إذا لم يكن/ تكن هناك زوج/ زوجة، يتحول أبناء المستأجر المحمي إلى مستأجرين محميين، شريطة أن يكونوا قد سكنوا مع المتوفى المحمي لمدة ستة أشهر على الأقل قبل الوفاة، ولا يملكون شقة أخرى للسكن فيها.

إذا كان هنالك عدد من الأولاد الذين يمتلكون حق السكن في الشقة، ولا يستطيعون (أو لا يرغبون) العيش معاً في الشقة، يمكنهم التوجه إلى المحكمة كي تحدد من يستطيع السكن في الشقة.

إذا لم يكن للمتوفى أولاد أو زوجة، يستطيع أقرباؤه الآخرون مواصلة السكن في الشقة شريطة أن يكونوا قد سكنوا مع المستأجر المحمي لمدة ستة أشهر قبل وفاته ولا يملكون شقة أخرى للسكن فيها.

- (٤) في حالة الطلاق: إذا تطلق/ت المستأجرة/ أو انفصل/ت عن زوجها/ا بعد أن سكنا معاً لمدة نصف عام على الأقل، يستطيع أحدهما (المستأجرة/ة المحمي/ة أو زوجها/ا) مواصلة السكن في الشقة كمستأجر محمي. يتحدد هذا الأمر في اتفاق الطلاق بين الزوجين، أو بحسب قرار قضائي يصدر في مسألة الانفصال.

بصرف النظر عمّن كان هو المستأجر المحمي قبل الزواج، يحدّد المستأجر المحمي بحسب ما هو مدوّن في اتفاقية الطلاق بين الطرفين، أو بقرار قضائي يحدّد هذا الأمر.

مهم!!! لا يستطيع الفرد الذي «يوصل» السكن في الشقة (بعد وفاة المستأجر المحمي) نقل حقوقه لمن يأتون بعده، أي إنّ أبناء أو أقرباء «المستأجرين المواصلين» لا يستطيعون السكن في هذه الأملاك من بعدهم.

إذا بقي/ت الزوج/ة في الشقة بعد وفاة المستأجر المحمي، وواحد من ذريته/ (الأبناء والأحفاد وغيرهم)، وكلا الطرفين يملكان حق «مواصل» السكن، عندها يتحوّل أحدهما إلى «مستأجر مواصل» على نحو فوري، ويتحوّل الآخر إلى «مستأجر في الانتظار»، وعند وفاة «المستأجر المواصل» يتحوّل المستأجر المنتظر إلى مستأجر مواصل (إذا واصل السكن في الشقة مع المستأجر المواصل المتوفى لمدة ستة أشهر على الأقل قبل وفاته). في اللحظة التي يتحوّل فيها المستأجر المنتظر إلى مستأجر مواصل، سيكون هو المستأجر المنتظر الأخير في الشقة، وعند وفاته لا يستطيع نقل حقوقه إلى أقربائه، وتعود الشقة إلى مالكيها.

واجبات المستأجرين المحميين



ثمّة واجبات ملقاة على عاتق المستأجر المحمي، وعليه أن ينفّذها. حدّد القانون بعض هذه الواجبات، وبعضها الآخر حدّد في عقد الإيجار. من المهم أن يقوم المستأجر بتنفيذ الواجبات. قد يؤدي عدم تنفيذ الواجبات إلى إبعاد المستأجر عن الشقة دون تعويض.

على المستأجر المحمي أن ينفّذ واجباته حتّى لو لم يقدّم صاحب الملك بتنفيذ الواجبات الملقة على عاتقه.

(١) يجب تسديد أجر الشقة في الوقت المحدّد. عدم تسديد أجر الشقة والتأخّر في الدفع يشكّلان ذريعة للإخلاء.

(٢) في حال عدم التأكد من كيفية التصرف، تجب استشارة صاحب الملك (عميدار، أو شركة

التطوير، أو أي مالك آخر)، وننصح كذلك بالحصول على استشارة قانونية.

× يجب استخدام المساحة التي جرى استئجارها فقط- ثمة أهمية لإجراء فحص دقيق للمساحة التي حُدِّت لاستخدام المستأجر. يجب التأكد من عدم تجاوز هذه المساحة من قِبَل المستأجر، وأنه لا يستخدم مساحة أخرى. غالباً يُعتبر «غزو» مساحة أخرى إخلالاً بالعقد، وقد يؤدي إلى رفع دعوى إخلاء ضدَّ المستأجرين.

× يُحظر على المستأجر السماح لغير أبناء عائلته بالسكن في الشقة، إلا بعد الحصول على إذن من صاحب المُلْك.

(٣) مصروفات التصليحات والترميمات: على المستأجر المحميّ تسديد نصف تكاليف التصليحات التي تُنفَّذ في المُلْك (راجعوا لاحقاً مزيداً من التفاصيل حول مبلغ الدفع وأنواع الترميم).

يُحظر «بيع» الشقة أو حقوق السكن فيها لأي كان دون الحصول على إذن من صاحب المُلْك. المستأجر المحميّ ليس صاحب المُلْك، ولا يستطيع بيعه للآخرين. إذا رغب في نقل حقوق في المُلْك إلى شخص آخر، فعليه الحصول على إذن من صاحبه (عميدار، أو شركة التطوير، أو جهة أخرى).

في أي الحالات يستطيع صاحب الشقة المطالبة بإخراج المستأجر المحمي من الشقة؟

في كل واحدة من الحالات التالية، يستطيع صاحب المُلْك التوجّه إلى المحكمة وطلب إصدار أمر إخلاء ضدَّ المستأجر المحميّ:

١. إذا لم يقدّم المستأجر بتسديد رسوم الإيجار.
٢. إذا لم ينفذ المستأجر أحد شروط اتفاقية أو عقد كُتب فيها بصورة واضحة وصريحة أنّ من حقّ صاحب المُلْك المطالبة بإخلاء الشقة إذا لم يقدّم المستأجر بتنفيذ هذا الشرط.
٣. إذا ألحق المستأجر (أو غيره) أضراراً بالشقة على نحو متعمّد.
٤. إذا قام المستأجر (أو شخص سمح له المستأجر القيام بذلك) باستخدام المُلْك المستأجر لهدف غير قانوني.
٥. إذا قام المستأجر (أو شخص آخر حصل على إذن المستأجر) بمضايقة أو إغضاب جيرانه (ينسحب الأمر كذلك على الحالة التي يسكن فيها صاحب المُلْك في الجوار).
٦. إذا قام المستأجر بتأجير الشقة أو جزء منها لشخص آخر.

٧. إذا أراد مالك الشقة استخدام الشقة بنفسه، ووافق صاحب الشقة على منح سكن بديل للمستأجر المحمي. (راجعوا في ما بعد نقاشاً موسعاً حول السكن البديل).
٨. عندما تكون الدولة صاحبة الملك (عميدار، شركة تطوير عكا القديمة)، وتريد استخدام البناية لأغراض عامة ملحة، ووافقت على توفير مسكن بديل للمستأجر المحمي. (راجعوا في ما بعد نقاشاً موسعاً حول السكن البديل).
٩. إذا أرادت عميدار أو شركة التطوير استخدام الشقة لغرض إيجارها لأشخاص محدودى القدرة الاقتصادية (ولا يستوفي المستأجر المحمي هذه الشروط)، في الإمكان المطالبة بالإخلاء شريطة أن توافق الدولة على توفير ترتيبات سكنية بديلة للمستأجر.
١٠. إذا أراد صاحب الملك هدم الشقة أو البناية بغية إنشاء بناية أخرى أو إجراء ترميمات جذرية (وحصل على رخص البناء الملائمة من الجهات المخولة)، في الإمكان المطالبة بالإخلاء شريطة أن يكون صاحب الملك قد وفر للمستأجر المحمي ترتيبات سكنية بديلة.
١١. حين لا يدور الحديث عن شقة، بل عن حديقة أو ساحة أُجرت للمستأجر، ويحتاج صاحب الملك الحديقة أو الساحة لغرض إقامة بناية أو إدخال إضافات على البناء، وحصل على الرخص الملائمة، عندها في الإمكان المطالبة بالإخلاء شريطة أن يوافق صاحب الملك على توفير ترتيب بديل للمستأجر.



١٢. إذا هجر المستأجر الشقة، وتمكن صاحبها من إثبات حقيقة أن الشقة لم تعد مستخدمة من قبل المستأجر لغرض السكن، عندها في الإمكان المطالبة بالإخلاء.

لا تُعتبر كل مغادرة للشقة هجراً لها (العلاج في المستشفى، والسفر لفترة وجيزة، ودخول السجن، وغير ذلك، كل هذه لا تعني أن المستأجر قد هجر الشقة).

لا يمكن إجلاء المستأجر من بيته دون أمر من المحكمة. يجب على صاحب الملك أن يقدم دعوى إلى المحكمة وأن يسلم المستأجر نسخة من لائحة الادعاء. كل المستأجر تقديم لائحة دفاع للمحكمة خلال ثلاثين يوماً من استلامه للدعوى ضده. إذا لم يقم بذلك خلال هذه الفترة المحددة، تستطيع المحكمة إصدار أمر إخلاء دون الحاجة إلى الاستماع إلى المستأجر.

ك من المهم أن تُدرج جميع الحقائق في لائحة الدفاع المقدمة إلى المحكمة، وثمة أهمية قصوى للطلب من المحكمة «مساعدة بدوافع العدل»، وبالتالي عدم إجبار المستأجر على إخلاء الشقة.

ك في جميع الحالات ننصح بالحصول على استشارة قانونية قبل تقديم لائحة الدفاع. ك يستطيع المستأجرون المحدودون من حيث الإمكانيات الاقتصادية الحصول - في بعض الحالات - على تمثيل محام من قبل الدولة دون مقابل، وذلك من خلال مكتب المساعدة القانونية في وزارة العدل (راجعوا العناوين والهواتف في الصفحة الأخيرة من الكراس).

سُبُل الحماية من الإخلاء

١. إذا حصلت على رسالة تحذير من صاحب الشقة، فمن المهم أن تقوم بالتحرك فور تلقي التحذير والتوصل إلى تسوية مع صاحب الملك (على سبيل المثال: التوصل إلى تسوية لتسديد الدين بأقساط أو أي ترتيب آخر).
٢. ثمة أهمية فائقة لتوثيق أي محادثة أو اتفاق يجري التوصل إليه توثيقاً خطياً. إذا جرى التوصل إلى تفاهات شفوية، فيمقدورك أن تبعث برسالة إلى صاحب الملك (عميدار أو شركة تطوير عكا القديمة) تضمّن فيها جميع التفاهات التي جرى التوصل إليها.
٣. يجب التوجّه للحصول على استشارة قانونية على وجه السرعة.
٤. إذا تلقى المستأجر المحميّ لائحة ادّعاء قُدمت ضده إلى المحكمة - فعليه تقديم لائحة دفاع خلال ٣٠ يوماً من يوم استلام لائحة الادّعاء. إذا لم يقدم لائحة دفاع، فقد يصله لاحقاً أمر إخلاء. من المفضل الاستعانة باستشارة قضائية في سبيل تحضير لائحة الدفاع.
٥. تجب المحافظة على جميع الأوراق والمستندات المتعلقة بالشقة: عقد الإيجار، وإيصالات دفع (فواتير)، ولائحة الادّعاء، والتحذيرات التي جرى استلامها، وأوراق تشير إلى تفاهات بين الأطراف (خارج العقد)، وغير ذلك.
٦. إذا لم يقدم المستأجر لائحة دفاع وصدر ضده أمر إخلاء (قرار من المحكمة يتحدّد فيه أن على المستأجر إخلاء الشقة)، يستطيع المستأجر التقدّم بطلب لإلغاء أمر الإخلاء من خلال تقديم طلب لإلغاء قرار الحكم - وذلك خلال ٣٠ يوماً من استلامه لقرار الحكم. تجب الاستعانة باستشارة قضائية عند كتابة الطلب، وكذلك إلحاق المستندات ذات الصلة.

ينبغي العمل على وجه السرعة والاستعجال قدر المستطاع . عند استلام رسالة التحذير من صاحب الشقة ، أو استلام لائحة ادعاء ، يجب التوجّه لتلقي الاستشارة القضائية ، ومحاولة التوصل إلى اتفاق مع صاحب الشقة أو تقديم لائحة دفاع . إذا لم يقدّم المستأجر بهذه الأمور ، فقد يتسبّب التأخير بالكثير من المصروفات الزائدة ، وقد يتلقّى أمراً قضائياً بإخلاء الشقة .

ترميمات ، وتصلّيات وإبطال أمر إزالة خطر

من حيث المبدأ، تقع مسؤولية المحافظة على الوضع السليم للمنزل على صاحب المالك. نتحدّث هنا عن التصلّيات الأساسية المهمة والضرورية من أجل الحفاظ على المنزل. يجري تقاسم مصروفات التصلّيات مناصفة بين صاحب المالك والمستأجرين المقيمين: يدفع المستأجر ٥٠٪ ويدفع صاحب المالك (عميدار، أو شركة التطوير، أو غيرها) ٥٠٪. إذا ضمتّ البناية عدداً من المستأجرين المقيمين، يتقاسم هؤلاء نسبة الـ ٥٠٪ بحسب حجم كلّ واحدة من الشقق.

في ما يلي قائمة التصلّيات الأساسية المحددة في القانون:

- × تصلّيح أساسات متصدّعة تسببت في إحداث شقوق في الجدران أو تجوّف في الأرضية.
- × تصحيح عيوب في هيكل البناية.
- × تصلّيات في الجدران الخارجية: شقوق، تلبّيس أو تجديد التلبّيس (طلاء)، تصلّيات في الجدار، وفي أرضية الشرفات والدرازين، وأعمال نجارة وأطر حديدية خارجية (شبابيك، ودرازين بأنواعه).
- × تصلّيات في المداخل والأدراج: تجويفات في الأرضية أو البلاط، وتصلّيح الأدراج، والجدران والأسقف، والدرازين والنجارة والأطر الخارجية، والرشق والطلاء، وتصلّيح جهاز صناديق البريد.
- × تصلّيات في الساحة: منشآت القمامة، والجدران الداعمة والسيّاح، وطرق الوصول إلى المنزل والملجأ، وجهاز التصريف.
- × تصلّيات شبكة المواسير: مواسير المياه الرئيسية ومعدّاتها، وجهاز الصرف الصحيّ في الساحة.

× تصليح خلل أو عطب في الأقسام المشتركة (الملاجئ، والمخازن، والأقبية، وغيرها).

حين يرفض صاحب الشقة تنفيذ التصليحات المذكورة أعلاه: يمكن التوجّه إلى محكمة الإيجار. من المفضلّ الاستعانة بمحامٍ. لزّام على المستأجر المحميّ أن يشارك في تكاليف الأعمال التي تُنفَّذ في شقّته، وكذلك في الأعمال التي تُنفَّذ في الأملاك المشتركة (الجدران، والأسقف، ومطالع الدرج وغيرها). المستأجر المحميّ الذي يقطن في شقة كبيرة يدفع مبلغاً أكبر ممّا يدفعه المستأجر الذي يسكن في شقة صغيرة. تركيب الهوائيات (الأنثينات) والسخانات الشمسيّة يتطلّب موافقة من صاحب الملك.

أمر إزالة خطر

تُصدر البلدية أوامر إزالة خطر عندما تكون البناية خطرة. يفرض الأمر ضرورة تصليح الخطر. تلزم هذه الأوامر صاحب الملك (عميدار، شركة تطوير عكا القديمة، أو غيرها) بتنفيذ ترميم جذريّ لإزالة الخطر. إذا لم يجرِ تصليح هذه العيوب، يُعتبر الأمر مخالفة جنائيّة. على «المستأجرين المحميّين» المشاركة بنصف تكاليف التصليحات.

يجب إجراء فحص والتشاور مع محامٍ أو مخمّن فور تلقّي أمر إزالة الخطر (قبل شروع صاحب الشقة بأعمال الترميم) سلفاً، قبل بداية العمل، اطلبوا من صاحب الشقة خارطة (أو خطة) الترميمات، وتقدير تكاليفها.

في بعض الحالات، يجري وضع تكاليف باهظة ومبالغ فيها للترميمات. في الإمكان استشارة مخمّن، أو مهندس، والحصول على استشارة قانونيّة، وتقديم اقتراح ماليّ أدنى للترميمات. مهمّ!! أعلن بشأن بعض المنازل في عكا القديمة أنّها مُعدّة للمحافظة (بسبب أهميّتها التاريخية أو المعماريّة أو البيئيّة)، وعليه تُنفَّذ الترميمات بحسب توجيهات سلطة الآثار. هذه التوجيهات ترفع من تكاليف الترميم، ولكن الانصياع لهذه التعليمات أمر إلزاميّ. على الرغم من ذلك، عندما تكون عميدار أو شركة تطوير عكا القديمة هي صاحبة الملك، فإنّ المستأجرين المحميّين غير ملزمين بالمشاركة في تكاليف أعمال الترميم الخاصّة التي تُنفَّذ بحسب تعليمات سلطة الآثار، بل بـ ٥٠% من تكاليف أعمال الترميم الأساسيّة. كلّ ذلك شريطة أن يقوم المستأجرون

المحميُونَ بدفع حصّتهم النسبيّة في الترميم (بدون التكاليف الإضافيّة التي يقتضيها قانون الآثار) خلال ٩٠ يوماً. إذا نُفّذت أعمال الترميم من قِبَل مقاول يعمل لصالح عميدار أو شركة التطوير، فمن المهمّ أن يسارع المستأجر المحميّ بتسديد حصّته في الترميم لعميدار/ شركة تطوير عكا القديمة كي لا يُضطرّ إلى تسديد ٥٠٪ من مُجمل تكاليف الترميم.

إمكانية الاستعانة بمقاولين من القطاع الخاصّ: عند تلقّي المستأجر المحميّ أمرَ إزالة خطر، يستطيع أن يقترح على صاحب الملك أن يقوم هو (أي المستأجر المحميّ) أو مقاول من طرفه بتنفيذ أعمال الترميم. لا توافق عميدار وشركة التطوير على ذلك إلا في الحالات التي لا تتعدّى تكاليف الترميم مبلغ ٣٠,٠٠٠ شيكل. مهمّ جدّاً: يجب الحصول على مصادقة من مهندس البلدية بأنّ أمر إزالة الخطر قد ألغي بعد تنفيذ أعمال الترميم.

دفع مبلغ يضاف على مبلغ المشاركة بنصف تكاليف الترميم: إذا قامت عميدار بتنفيذ الترميمات بنفسها (وليس من خلال استخدام المقاولين من القطاع الخاصّ)، تضاف رسوم إداريّة بنسبة ١٢٪ على تكاليف الترميم.

المبادرة لتصليح العيوب من قبل المستأجر المحميّ: إذا اكتشف المستأجر المحميّ هو بنفسه نواقص في البناية، فمن المهمّ أن يلفت انتباه صاحب الملك إلى ذلك. يُحظر على المستأجر المحميّ أن ينفذ الترميمات هو بنفسه دون إبلاغ صاحب الملك بذلك والحصول على مصادقة منه. في جميع الحالات التي تنفّذ



فيها تصليحات في الشقّة، يجب الحصول على مصادقة صاحبها. إذا أراد المستأجر تنفيذ التصليحات أو الترميمات لوحده، أو من خلال مقاول يعمل من قبله، وليس من قبل صاحب الملك (عميدار أو شركة التطوير)، فمن المهمّ أن يحصل على موافقة خطيّة من عميدار/ شركة التطوير على الترميم والتكاليف قبل بداية العمل.

سكن بديل خلال فترة الترميمات

إذا استوجب أمر إزالة الخطر هدم البناية أو تنفيذ تصليحات جذرية في الملك، على نحو لا تمكن معه مواصلة السكن في الشقة خلال فترة الترميمات، يجب عندها على عميدار أو شركة التطوير توفير سكن بديل.

يمكن للسكن البديل أن يكون شقة بديلة، أو دفع مبلغ مالي للمستأجر كي يتمكن من استئجار شقة بقواه الذاتية لفترة الترميمات (لا يغطي المبلغ أجر الشقة كاملاً بل جزءاً منه).

قبل قيام المستأجر المحمي بإخلاء الشقة لغرض تنفيذ الترميمات، عليه أن يطلب رسالة واضحة من المالك (عميدار أو شركة التطوير) يذكر فيها أن خروج المستأجر من الشقة هو لغرض تنفيذ الترميمات فقط، وأنه سيعود للسكن فيها فور الانتهاء من أعمال الترميم.

إمكانية شراء الأملاك من قبل المستأجرين المحميين

في العام ١٩٩٦، اتخذت دائرة أراضي إسرائيل قراراً يمكن المستأجرين المحميين من شراء الشقق التي يسكنون فيها بطريقة الإيجار المحمي، وذلك بإجراء تخفيض كبير من سعرها الفعلي. يمكن للتخفيض أن يصل إلى ٤٠٪ من ثمن الشقة. يجب على الدولة أن تبلغ المستأجر المحمي خطياً بنيتها بيع الشقة أو الممتلكات، وبمبلغ البيع، وذلك قبل عرض الشقة / الملك للبيع في السوق الحرة. إذا قرّر المستأجر المحمي شراء الشقة، يصبح هو صاحب الشقة ويمكنه بيعها (بسعر كامل) أو تأجيرها أو استخدامها (على نحو قانوني) لأي غرض كان. إذا لم يشتر الساكن الشقة، تستطيع الدولة بيعها لشخص آخر، لكن المستأجر يستطيع مواصلة السكن فيها كمستأجر محمي مقابل مالكة الجديد. حق المستأجر مشروط بعدم إخلائه بعقد الإيجار.

تخمين ثمن الشقة- في بعض الأحيان، يقدم المخمنون الذين يعملون من قبل الدولة تخمينات باهظة لثمن الشقة. في هذه الحالات، ننصح بأن يقوم المستأجرون المحميون باستئجار مخمن من طرفهم والتوجه في حالات الضرورة (من خلال محام) إلى المحكمة.

يجب تسديد جميع الدفعات والسُلف في الوقت المحدد. قد يؤدي عدم التسديد في الوقت المحدد إلى إلغاء العقد، وقد يخسر المستأجر المحمي حقه في شراء الشقة.

الاستئجار الحر

الإيجار غير المحمي الذي تُحدد مدته مسبقاً (لعام واحد - في أغلب الحالات). يتفق صاحب الشقة والمستأجر مسبقاً على مبلغ الإيجار. في نهاية الفترة المحددة للإيجار، يحق لصاحب المالك رفع الأجر، ويحق له كذلك عدم تجديد عقد الإيجار، وعندها يجب على المستأجر أن يخلي الشقة في نفس الوضع الذي استلمها فيه، أو على نحو ما حُدد في العقد.

الإيجار الحر لا يمنح المستأجرين حقوقاً فائضة. وعلى العكس من الإيجار المحمي (رسوم المفتاحية)، يمكن رفع مبلغ الإيجار في نهاية فترة الإيجار. يجب على المستأجر أن ينفذ جميع واجباته المدرجة في العقد. يجب الحفاظ على جميع المستندات: العقود والفواتير، والحسابات، وما شابه.

قبل التوقيع على عقد الإيجار، يجب التأكد من عدم وجود الديون، كدفعات الكهرباء، والماء والأرئونا، ولجنة البناية، وغير ذلك.

الإسكان الحكومي

الإسكان الحكومي هو حل سكني تقدمه الدولة لمساعدة ذوي الإمكانيات الاقتصادية المحدودة في العثور على مكان سكن. يطبق هذا الحل من خلال إعطاء شقة تعود ملكيتها إلى إحدى الشركات الحكومية التي تخصص المساكن الحكومية.

من يملك حق الحصول على شقة حكومية؟

استحقاق الشقة في الإسكان الحكومي لا يتوافر إلا لمن جرى تعريفهم كـ «مُعَدَمي الشقة السكنية» فقط.

بحسب تعريف وزارة البناء والإسكان، مُعَدَم الشقّة هو من بلغ سنّ الـ ٢١ فما فوق، أو عائلة (كلّ واحد من أفراد العائلة)، ولا يملك/ون ولم يملك/يملكو حقوقاً في شقّة أو في جزء من شقّة. في ما يلي تحديد مُعَدَمي الشقق الذي يملكون استحقاق الحصول على شقّة في الإسكان الحكومي:

١. أزواج

يحقّ للأزواج الحصول على شقّة حكوميّة إذا استوفوا جميع الشروط التالية:

- لديهما ٣ أولاد على الأقلّ؛
- لديهما ١٤٠٠ نقطة فما فوق؛
- لا يزيد دخلهما على مبلغ يجري تحديده بين حين وآخر؛
- يستنفدان قدرتهما على الاكتساب×

×تُعتبر العائلة كمن استنفدت قدرتها على الاكتساب في واحدة من الحالات التالية:

- العائلة التي تحصل على مخصّصات ضمان الدخل من مؤسّسة التأمين الوطني لمدة سنتين متواصلتين على الأقلّ.
- العائلة التي تعتاش من أجر العمل أو أي دخل آخر (مخصّصات من التأمين الوطني، رسوم النفقة، وما شابه) وتتلقّى إضافة إلى ذلك مخصّصات استكمال الدخل لمدة عام على الأقلّ.
- عائلة حُدّت لأحد الوالدين فيها درجة عدم القدرة على الاكتساب المستقرّ بنسبة ٧٥٪ فما فوق، شريطة أن تكون المخصّصات مُعدّة للعائلة لا للفرد.
- العائلة التي حُدّت للأبوين فيها درجة عدم قدرة على الاكتساب بنسبة مستقرّة تصل إلى ٧٥٪ فما فوق.

٢. عائلات أحادية الوالدة

- تملك العائلات الأحادية الوالدة الحقّ في الحصول على إسكان حكوميّ إذا توافرت لديها جميع الشروط التالية:
- لديها ٣ أولاد فما فوق؛
- لا يزيد دخلها عن مبلغ يجري تحديده بين حين وآخر؛
- تستنفد قدرتها على الاكتساب××

×× تعتبر العائلة الأحادية الوالدة بأنّها استنفدت قدرتها على الاكتساب في إحدى الحالات التالية:

يحصل الوالد في العائلة على مخصّصات ضمان الدخل من مؤسّسة التأمين الوطني لمدة

عامين متواصلين على الأقل.

- يعتاش الوالد في العائلة من أجر عمل، لكنه يحصل كذلك على مخصصات استكمال الدخل لمدة عام واحد على الأقل.
- حددت للوالد في العائلة درجة عدم قدرة على الاكتساب المستقر بنسبة ٧٥٪ فما فوق، شريطة أن تكون المخصصات مُعدة للعائلة لا للفرد.

٣. معاقون

«אנשים לא מוגבלות» المعاقون الذين لا يستطيعون التنقل إلا بواسطة كرسيّ العجلات، ويستوفون واحداً (أو أكثر) من الشروط التالية، يملكون حق الحصول على شقة في الإسكان الحكومي:

- مُعدمو الشقة (راجعوا التعريف الوارد أعلاه).
- العائلة التي يتنقل فيها أحد الوالدين بواسطة كرسيّ العجلات، أو فرد معاق يتنقل بواسطة كرسيّ العجلات، شريطة ألا تزيد مدخولاتهما عن معدل الأجور العام.
- شخصان متزوجان أحدهما معاق ويملك استحقاق الحصول على «קצבת נכות כללית» مخصصات عدم القدرة على الاكتساب المستقر بنسبة ٧٥٪ من مؤسسة التأمين الوطني كعائلة، ولا يفوق مجمل دخل العائلة الدخل الذي يوفر استحقاق الحصول على شقة بالإيجار في الإسكان الحكومي، ولديهما ولدان على الأقل.
- شخصان متزوجان أحدهما معاق ويملك استحقاق الحصول على مخصصات عدم قدره على الاكتساب المستقر بنسبة ٧٥٪ من مؤسسة التأمين الوطني كعائلة، ولا يفوق مجمل دخل العائلة الذي يوفر استحقاق الحصول على شقة للإيجار في الإسكان الحكومي، ولديهما ولد واحد على الأقل، يحصل على مخصصات إعاقه بنسبة ١٠٠٪ من مؤسسة التأمين الوطني.
- شخصان متزوجان لمدة تزيد عن خمس سنوات وليس لديهما أبناء، وكلاهما معاق ويملك استحقاق الحصول على «קצבת נכות כללית» مخصصات عدم القدرة على الاكتساب المستقر بنسبة ٧٥٪.
- شخصان متزوجان وكلاهما معاق ويملك استحقاق الحصول على «קצבת נכות כללית» مخصصات عدم القدرة على الاكتساب المستقر بنسبة ٧٥٪ ولديهم ابن واحد على الأقل (هذا لا يشمل الحمل).

٤. القادمون الجدد

- في حالات معينة، يحق للقادمين الجدد الحصول على شقة في الإسكان الحكومي. القادم الجديد هو شخص يملك شهادة قادم جديد أو مَنْ أُدرج ضمن شهادة القادم الجديد. يملك القادم الجديد استحقاق الحصول على إسكان حكومي خلال فترة استحقاقه للإسكان الحكومي.
- فترة الاستحقاق للقادمين الجدد هي ١٠ سنوات من لحظة الحصول على مكانة قادم جديد. فترة استحقاق للمسنيين القادمين الجدد الذين وصلوا إلى البلاد بدءاً من تاريخ ١,٩,١٩٨٩ غير محدّدة بالوقت، شريطة انسحاب تعريف المسنّ عليهم (الرجال من سنّ ٦٧ والنساء من سنّ ٦٤ الذين يعيشون على مخصّصات الشيخوخة بالإضافة إلى مخصّصات استكمال الدخل أو مخصّصات الإعاقة).
- للابن/ البنت الوحيد/ة اللذين أتموا ١٠ سنوات في البلاد وألحقا لاستحقاق الوالد المسنّ حتى ٣٠-٠٤-٢٠٠٨ فترة الاستحقاق غير محدّدة بالوقت، وتواصل وزارة الاستيعاب معالجة أمرهما.
- للمعاقين الذين أتموا ١٠ سنوات في البلاد وصادق على استحقاقهم من قبل لجنة استثناءات الإسكان حتى ٣٠-٠٤-٢٠٠٨ فترة الاستحقاق غير محدّدة بالوقت.
- القادمون الجدد اللذين أتموا ١٠ سنوات في البلاد، ويسكنون ضمن الإسكان الحكومي، وصاقت لجنة الاستثناءات على استبدالهم للشقة حتى ٣٠-٠٤-٢٠٠٨ ستواصل وزارة الاستيعاب معالجة أمورهم.

٥. المسنون

المسنون الذين يعيشون على مخصّصات المعيشة التي تقدّمها مؤسسة التأمين الوطني يحقّ لهم الحصول على الإسكان الحكومي.

٦. حالات أخرى

في حالة الضرورة الطبيّة- العائلات والأفراد الذين يسكنون بإيجار مخفّض (سوبسيديا)، وتستوجب الضرورة الطبيّة تبديل شقّتهم بحسب توصية مهنيّة من قبل مستشار طبيّ لوزارة البناء والإسكان.

في ظروف الاكتظاظ في المسكن- العائلات التي تسكن بإيجار مخفّض (سوبسيديا) قبل ١,١,١٩٩٤ وتعاني من اكتظاظ في المسكن.

كيف يمكن الحصول على استحقاق الإسكان الحكومي؟

يجري التوجّه إلى شركات الإسكان (كعميدار - على سبيل المثال) وتقديم طلب لشهادة استحقاق. يُعبأ الطلب في استمارة طلب مساعدة في الإسكان.

يجب إلحاق المستندات التالية بالطلب:

- بطاقة هوية وصورة طبق الأصل (بما في ذلك الملحق)، وكذلك بطاقات هوية الأبناء حتى سن ٢١ الذين يسكنون مع مقدّم الطلب.
- عقد إيجار ساري المفعول في السوق الحرة لم يوقع مع أقرباء من الدرجة الأولى.
- مصادقة من البنك سُجّل فيها رقم الحساب لتحويل الدفع، ورقم الفرع ورقم البنك (صورة شيك أو ورقة حساب بنك).
- إذا كان مقدّم الطلب ملزماً بالخدمة الإلزامية في الجيش، يُحضر مصادقة حول عدد أشهر الخدمة الإلزامية في الجيش أو في الخدمة الوطنية أو المدنية (للزوجين - إذا توافر ذلك) من إحدى الجهات التالية: مصادقة على خدمة في الجيش من ضابط المدينة. على المصادقة أن تضم التفاصيل التالية: الاسم، ورقم بطاقة الهوية، والرقم الشخصي، ومدة الخدمة (من تاريخ... حتى تاريخ...)، وتفاصيل فترة الخدمة - بالأشهر والأيام.
- إذا توافرت لدى مقدّم/ة الطلب مصادقة على الخدمة الوطنية من أحد الأجسام التالية: جمعية التطوع في صفوف شعب إسرائيل؛ جمعية التطوع في إسرائيل؛ «عميداف» - جمعية توراتية للتطوع؛ المركز الطبي «شعاري تسيديك» في القدس؛ بلدية القدس؛ «شلوميت-بديريخ»؛ «شاليفيت»؛ «بات عامي»؛ وزارة الدفاع؛ وزارة التربية والتعليم.
- إذا كان لمقدّم/ة الطلب إخوة وأخوات (يمكن أن يشمل ضمنهم الأخوة والأخوات غير الأشقاء من أب أو أم مشتركين)، يجب كذلك إلحاق أحد المستندات التالية:
- صورة عن بطاقات هوية جميع إخوة وأخوات مقدّم الطلب تشمل أرقام البطاقات، وأسماءهم، وعناوينهم.
- صورة عن بطاقة هوية الأب أو الأم، بحيث تُدرج فيها قائمة بأسماء جميع الإخوة والأخوات (بما في ذلك اسم مقدّم/ة الطلب).
- تصريح يضم تفاصيل الأخوة والأخوات.
- إذا كان لمقدّم/ة الطلب أخ/ أخت متوفى/ متوفاة، يُلحق كذلك أحد المستندات التالية: شهادة وفاة للأخ/الأخت المتوفى/ المتوفاة.
- ملخص سجل السكان للأخ/ للأخت المتوفى/ المتوفاة.

إذا لم تتوافر إمكانية استصدار أحد المستندات المذكورة، يجب عندها تعبئة جميع التفاصيل في تصريح حول تفاصيل الإخوة والأخوات.

الحالات التي تستوجب إلحاق مستندات أخرى:

- × من يعيش على أجر عمل يقوم بإلحاق قسائم الراتب (تلوشات) الست الأخيرة، وتقرير الحساب الجاري من البنك عن الأشهر الأربعة الأخيرة.
- × من يعيش على مخصصات ضمان الدخل / استكمال الدخل يقوم بإلحاق مصادقة من قبل مؤسسة التأمين الوطني حول حصوله على المخصصات في الشهر الفائت.
- × تلحق المرأة الحامل مصادقة من مؤسسة طبية معترف بها حول الحمل بدءاً من الشهر الخامس.
- × يلحق من يعيش على مخصصات الإعاقة مصادقة من مؤسسة التأمين الوطني حول حصوله على المخصصات في الشهر الفائت، وكذلك مصادقة إعاقة مع الإشارة إلى نوع المخصصات، ونوع الإعاقة (مؤقتة؛ مستقرة؛ ثابتة)، ونسب الإعاقة، ودرجة عدم القدرة على الاكتساب، وقيمة مخصصات الإعاقة في الشهر، وتاريخ بداية الدفع.
- × إذا كان أحد الزوجين يتلقى مخصصات إعاقة عامة، يجب عندها توفير مصادقة من مؤسسة التأمين الوطني إن ضمت المخصصات علاوة عن الزوج/ة أو الأولاد.
- × يلحق القادمون الجدد شهادة قادم جديد، وصورة مطابقة للأصل.
- × يلحق المسنون (الرجل فوق سن ٦٧، والمرأة فوق سن ٦٤) الذين يتلقون مخصصات استكمال الدخل مصادقة من مؤسسة التأمين الوطني حول حصولهم على المخصصات، مع الإشارة إلى تاريخ بداية التسديد.
- × يلحق معاقو الحرب ضد النازيين مصادقة من وزارة المالية حول تلقي المخصصات.

العائلات الأحادية الوالد/ة تلحق المستندات التالية:

١. مصادقة عدم حول السكن مع شريك/ة حياة لا يربطه/ا به/ا عقد زواج.
٢. يقوم من يتلقى مخصصات النفقة من مؤسسة التأمين الوطني بإلحاق مصادقة بهذا الأمر.
- × يلحق المتزوجون أو من تسجلوا للزواج شهادة زواج أو مصادقة على التسجيل للزواج وكذلك صورة مطابقة للأصل.
- × يقوم الزوجان اللذان قدما إلى البلاد متزوجين بإلحاق شهادة قادم جديد. يدون تاريخ الحصول على مكانة قادم جديد في استمارة طلب الحصول على مساعدة في الإسكان.
- × الزوجان اللذان لم يرتبطا بزواج ديني: يجب إلحاق مصادقة من وزارة الداخلية حول

اعترافها بالزواج وتاريخه.

× الزوجان اللذان يعيشان معاً دون الارتباط بعقد زواج يُلحقان تصريحاً بكونهما زوجين يعيشان معاً.

× يُلحق المطلّقون شهادة طلاق واتّفاقيّة طلاق اكتسبت مكانة قرار حكم قبل الطلاق وكذلك صوراً مطابقة للأصل.

تُطلب هذه المستندات كذلك من زوجين سبق لهما (أو لأحدهما) أن تطلّق سابقاً.

عندما يكون أحد طالبي الاستحقاق قد قدم إلى البلاد كمطلّق، تشكل شهادة القادم الجديد التي دُوّنت فيها المكانة الشخصية وتفاصيل الأولاد (في حالة وجود أولاد)، تُشكّل بديلاً عن اتّفاقيّة طلاق وشهادة طلاق.

من يخوض إجراءات طلاق يُلحق مصادقة محدّثة من الحاخامية (ربّانوت) حول فتح ملفّ طلاق فعّال لمدة سنة واحدة على الأقلّ.

× تُلحق الأرامل شهادة وفاة الزوج/ الزوجة

× تُلحق المعلّقات (المتزوجات اللواتي لا يستطعن تحقيق العلاقة الزوجيّة ولا يستطعن التزوّج مجدّداً، وذلك لأسباب مختلفة) مصادقة من الحاخامية حول وضعهنّ.

× الجنديّ الوحيد يُلحق مصادقة من قبل ضابط المدينة حول الخدمة النظاميّة أو الخدمة الوطنيّة، وشهادة جنديّ وحيد.

× الجنديّ الوحيد في الخدمة الوطنيّة يُلحق مصادقة حول الخدمة المدنيّة.

× النساء المضروبات (ضحايا العنف) - عليهنّ إلحاق تقرير من قبل عامل اجتماعي.

استصدار شهادة الاستحقاق يستوجب دفع مبلغ ماليّ.

عند إصدار شهادة الاستحقاق، يجب التوقيع على كتاب تعهّد مقابل شركة الإسكان التي تقدّم المساعدة (كعميدار - على سبيل المثال)، وعندها يمكن الحصول على مساعدة في أجر الشقّة في المرحلة الأولى قبل الحصول على الشقّة (مساعدة في أجر الشقّة هي مبلغ ماليّ يدفع لمعهم الشقّة كي يتمكّن من استئجار شقّة). يتواصل تقديم المساعدة في أجر الشقّة إلى حين العثور على شقّة ملائمة لصاحب الاستحقاق، وعند دخوله للسكن فيها، تتوقف المساعدة الماليّة في أجر الشقّة.

يمكن الاستئناف على قرار رفض منح الاستحقاق، أو على قرار حول مبلغ المساعدة في أجر الشقّة. يقدّم الاستئناف إلى مكاتب شركة عميدار، وهي بدورها تحوّل الاستئناف إلى وزارة البناء والإسكان.

- × تُلحَق المستندات التالية للاستئناف ولكل طلب للحصول على استحقاق استثنائي:
- × رسالة طلب مفصلة تفسر أسباب ودوافع الاستئناف.
- × مصادقات حول الدخل وأوراق الحساب البنكي عن الأشهر الستة الأخيرة.
- × للأفراد الذين يعتني بهم مكتب الشؤون الاجتماعية: يجب إرفاق تقرير عامل اجتماعي حول وضع العائلة وأدائها.
- × عند الضرورة يجب إرفاق مصادقات طبية لتدعيم وتعزيز الاستئناف.

واجبات الشخص الذي يقطن في شقة حكومية

- × الالتزام ببند العقد.
- × التعاون مع شركات الإسكان عندما تُجري زيارات للشقة.
- × على مَنْ حصل على شقة حكومية إثبات استحقاقه للسكن الحكومي (في كل مرة مجدداً)، حتى عندما تُجري شركة الإسكان زيارات للشقة، أو تقوم بطرح الأسئلة والاستفسارات.
- × عدم استخدام الشقة لأغراض تجارية أو أي استخدام محظور أو استخدام لم يسجل في العقد، باستثناء السكن. يجب تسديد أجر الشقة في الموعد المحدد.
- × تُستخدم الشقة لأغراض السكن فقط. لا يجوز استخدامها لأغراض إدارة مصلحة تجارية.
- × لا يُسمح لغير المسجلين في العقد بالسكن في الشقة.
- × يجب إبلاغ شركة الإسكان المسؤولة حول كل تغيير في عدد الأنفس في الشقة (وفاة أحد القاطنين فيها، أو ولادة طفل جديد، أو مغادرة أحد السكان، وغير ذلك). من لم يسجل في العقد ولم يُصرح عنه لا يمكنه السكن في الشقة.

يجب الحفاظ على المستندات التي تشير إلى الاستحقاق بحسب المعايير المذكورة أعلاه.

كل من يسكن في الشقة ولا يملك استحقاق السكن فيها، وكل من جرى إيقاف استحقاقه للسكن الحكومي لكنه يواصل السكن في الشقة، يجري التعامل معه كمن قام باعتداء على الشقة. يشكل الاعتداء ذريعة للإخلاء، ولذا ثمة أهمية للتوجه على جناح السرعة إلى شركة الإسكان لترتيب موضوع الاستحقاق للسكن الحكومي لتفادي استصدار أمر إخلاء.

تجري وزارة الإسكان بين الحين والآخر ما يُسمى «زيارات الدائرة». يصل مندوبوها إلى الشقة لفحص من يسكن فيها وما الذي يدور هناك. التعاون مع مندوبي وزارة الإسكان إلزامي. قد يفقد الشخص بعض المكافآت التي تُمنح له إذا لم يقم بالتعاون

مع مندوبي الوزارة.
يحق للمستأجر أن يحصل على نسخة من تقرير الزيارة («زيارة الدائرة»)، وإلحاق
ادعاءاته حول حالة الشقة، وعدد الأفراد الذين يقطنون فيها، وما شابه.

حقوق المستأجر في الشقة وواجبات شركة الإسكان (صاحبة الملك)

١. يحق للمستأجر أن يفحص الشقة قبل التوقيع على العقد، ويجب على شركة الإسكان أن تمكنه من القيام بذلك. إذا تبين وجود نقص أو خلل (راجعوا الفصل: «صيانة المسكن الحكومي») يستوجبان التصليح، فعلى الشركة أن تقوم بعملية التصليح خلال ٦٠ يوماً من التوقيع على عقد الإيجار.
٢. يجب على الشركة أن تقدم للمستأجر معلومات خطية كاملة حول واجباته وحقوقه خلال التوقيع على عقد الإيجار.
٣. يجب على الشركة الرد على جميع توجّهات مستأجر الشقة الحكومية خلال ٣٠ يوماً من استلام التوجّه.
٤. إذا كشف خلل في الشقة تقع مسؤولية تصليحه على الشركة، يجب عليها الشروع في عملية التصليح على وجه السرعة، وقبل انتهاء ٦٠ يوماً من اليوم الذي علمت فيه بضرورة إجراء التصليح. يجب على الشركة الانتهاء من التصليح خلال فترة معقولة.

موت المستأجر أو هجره للشقة

لا يمكن توريث شقة الإسكان الحكومي، وذلك لأنها ملك للدولة.
إذا توىي المستأجر أو انتقل للسكن في مؤسسة للرعاية الطبية، يجب على الساكنين الآخرين إخلاء الشقة.
على الرغم من ذلك، يستطيع أحد السكّان -في حالات معينة- مواصلة السكن فيها بعد موت صاحب الاستحقاق، أو بعد انتقاله للسكن في مؤسسة للرعاية الطبية.
يسمى هذا الشخص مستأجراً مُواصلًا.

يستطيع شخص ما أن يتحوّل إلى مستأجر مُواصل (والسكن في الشقة بمكانة «مستأجر ذي استحقاق»)، إذا تحققت الشروط الثلاثة التالية:

المستأجر الأصلي في الشقة الحكومية توفّي أو انتقل للسكن في مؤسسة للرعاية الطبيّة.
المستأجر المواصل هو /هي زوج /زوجة، ابن /ابنة، حفيد /حفيدة أو والد /والدة صاحب
الاستحقاق، أو إن صاحب /الاستحقاق كان/ت الوصي/ة عليه.
عاش المستأجر المواصل مع المستأجر الأصلي في شقة الإسكان الحكومي لمدة ثلاث سنوات على
الأقل قبيل وفاة صاحب الاستحقاق أو قبيل انتقاله للسكن في مؤسسة رعاية طبيّة.

صيانة الشقة، والترميمات، وأوامر إزالة الخطر

قبل الدخول إلى الشقة

قبل التوقيع على عقد الإيجار الجديد، تُمكن شركة الإسكان مستأجر الشقة من فحص ما إذا
كانت تنقصها أغراض معيّنة، أو أنّ هناك عيوباً في أحد الأغراض التالية، وعليه من المهم أن
يقوم المستأجر بزيارة للشقة لفحص الأمور التالية:

- ١- باب الدخول: الباب الذي يحتاج إلى التصليح يُستبدل بباب «بلاديليت».
- ٢- الشبائيك (بما في ذلك الزجاج)، والأباجورات (التريس) فقط إذا كانت موجودة في الشقة
أصلاً)، مشابك حديدية في الطابق الأرضي (للمسنين فقط).
- ٣- أنابيب للماء الساخن والبارد، أنابيب للصرف الصحي.
- ٤- سخّان كهربائي أو سخّان شمسي
- ٥- حنفيات (صنابير) في المطبخ والحمام
- ٦- شبكة كهرباء منزلية بحسب المواصفات الرسمية.
- ٧- تصليح وإغلاق مُحكم للشقوق والتصدّعات في السطح والحيطان.
- ٨- تصليح النواقص والخلل في متانة الدرابزين وحوال الغسيل والمشابك الحديدية.

**يجب على شركة الإسكان تنفيذ التصليحات خلال ٦٠ يوماً من موعد التوقيع
على العقد**

بعد دخول الشقة

كلّ مستأجر تنقص شقته أغراض معيّنة، أو هنالك خلل (عطب أو خراب) في واحد أو أكثر من
الأغراض، بحيث لا يمكن استخدامها على نحو لائق ومعقول (ليس المقصود خللاً شكلياً، بل
المقصود خلل يعيق تفعيل الغرض واستخدامه)

قائمة الأغراض

- × أنابيب المياه الباردة والساخنة
- × أنابيب الصرف الصحي (لا يشمل الانسداد).
- × سخّان الماء (الكهربائي أو الشمسي - ويشمل ذلك ألواح التسخين). تبديل السخّان الكهربائي بسخّان شمسي لا يقع على عاتق شركة الإسكان.
- × لوح الكهرباء
- × باب المدخل
- × الشبّاك الخارجي - الإغلاق غير السليم، أو شبّاك غير مُثبّت (لا يشمل ذلك الزجاج، ولا يشمل الإغلاق المُحكّم للشبابيك).
- × بلاطات تالفة، أو ناقصة أو مكسورة، أو هابطة).
- × بلاطات تالفة أو ناقصة في سيراميك حيطان أو أرضيّة
- × غرف الاستحمام والمراحيض.
- × تصليح تصدّعات في السطح والجدران، وسدّها بشكل مُحكّم.



يجب على شركة الإسكان الردّ على جميع التوجّهات خلال ٣٠ يومًا من تلقيها للتوجّه.

يجب على شركة الإسكان الشروع في عمليّة التصليح خلال ٦٠ يومًا من تلقيها بلاغا حول الحاجة إلى إجراء التصليحات.

على شركة الإسكان إتمام التصليحات خلال فترة معقولة.

لن تقوم شركة الإسكان بتصليح الأغراض التي تضرّرت عن عمد وعن سوء نيّة من قبل المستأجر، أو بسبب استخدامها بطريقة غير معقولة، أو نتيجة إجراء تغييرات أو إضافات عليها، أو تصليحها من قبل المستأجر دون الحصول على موافقة خطيّة من قبل الشركة.

إذا رغب المستأجر في أن ينفذ التصليحات هو بنفسه، فعليه الحصول على موافقة مسبقة.

مشاركة المستأجر في تمويل التصليحات

يجب على المستأجر المشاركة في تمويل التصليحات في شقته بحسب المسار الذي ينتمي إليه في عقد الإيجار.

يسدّد المستأجرون الذين يعيشون على مخصّصات الإعالة من مؤسّسة التأمين الوطني نسبة ٥% من تكاليف التصليح.

المستأجرون في مسار أجر الشقة الحرّ، فيسدّدون نسبة ٢٥% من تكاليف التصليح (١٠% - عند تركيب سخّان شمسي).

يشارك الآخرون بنسبة ١٠% من تكاليف التصليح.

تتوافر للسكّان إمكانية التوجّه إلى لجنة الاستثناءات بطلب تصليح أغراض لا تشملها القائمة الواردة آنفاً. تُمنح الأفضليّة للسكّان الذين يتلقّون مخصّصات إعالة، وللعائلات الأحاديّة الوالدة، وللمسنّين والمعاقين. لمزيد من المعلومات، يجب التوجّه إلى شركة الإسكان (عميدار).

أمر إزالة الخطر

تُصدّر السلطة المحليّة أو أمر إزالة الخطر في الحالات التي يشكّل فيها الملك خطراً على قاطنيه، أو على الجيران، أو على المحيط. تُلزم هذه الأوامر صاحب الملك (شركات الإسكان) بتنفيذ ترميمات جذريّة لإزالة الخطر. عدم تنفيذ الترميم يُعتبر مخالفة جنائيّة. يجب على سكّان المساكن الحكوميّة المشاركة في تكاليف التصليحات. يتفاوت حجم المشاركة بحسب مسار السكن (راجعوا في ما سبق: «مشاركة المستأجر في تمويل التصليحات»).

شراء الشقة من قبل المستأجر

في العام ١٩٩٨، سنّ الكنيست قانون المساكن الحكوميّة (حقوق الشراء)، ١٩٩٨، وبحسبه يحقّ لمن يقطنون في الإسكان الحكوميّ لمدة خمس سنوات على الأقلّ، يحقّ لهم شراء الشقة التي يسكنون فيها، إذا لم تكن لديهم شقة أخرى، وبمراعاة شروط أخرى. يُمنح هؤلاء السكّان تخفيضات في ثمن الشقة.

يجمّد هذا القانون في كلّ عام، وعليه لا يمكن شراء الشقق.

يجب التوجّه في كلّ عام إلى وزارة الإسكان أو شركة الإسكان لفحص ما إذا كانت هناك حملة لبيع الشقق في تلك الفترة.

ثمة ترتيبات شراء خاصة للشقق المُعدّة للمعاقين. يدور الحديث عن شقق مُعدّة لمُعدي الشقة (راجعوا التعريف في مرحلة التعريفات) الذين تتوافر لديهم مصادقة من وزارة الصحة لـ «المشاركة في شراء كرسيّ عجّلات»، ورأي خبير طبيّ من قبل وزارة يقضي بضرورة سكّن الشخص في الطابق الأرضي. ننصح بالتوجّه إلى شركة الإسكان (عميدار) للحصول على مزيد من التفاصيل.

مساعدة في أجر الشقة

تمنح وزارة الإسكان مساعدة في أجر الشقة لذوي القدرات الاقتصادية المحدودة. المساعدة في أجر الشقة هي مساعدة مالية تقدّم لمن يستأجر شقة في القطاع الخاص. استحقاق الحصول على مساعدة في أجر الشقة - لمن؟ تُمنح المساعدة لمُعدي الشقة (راجعوا التعريف «مُعدي الشقة» الوارد في ما سبق) ممّن لديهم شهادة استحقاق (راجعوا في ما سبق إجراءات استصدار الشهادة). كي يتوافر لشخص ما استحقاق الحصول على مساعدة في أجر الشقة، يجب عليه استيفاء جميع الشروط التالية:

١. معرّف كمُعدي شقة (راجعوا التعريف في ما سبق).
٢. استأجر شقة ويسكن فيها على نحو ثابت.
٣. لا يسكن في الإيجار المحميّ بحسب قانون حماية المستأجر.
٤. لم يستأجر شقة يملكها قريب من الدرجة الأولى (أب / أم؛ ابن؛ زوج / سابقة؛ عريس؛ عروس)، باستثناء المعاقين الذين يسكنون مع عائلاتهم، والذين يستطيعون الحصول على مساعدة بالاستناد إلى مصادقة تفصيليّة وشخصيّة.
٥. تقع الشقة التي استأجرها في مدينة أو بلدة يفوق عدد سكّانها ١,٠٠٠ نسمة، وتسكن نسبة ٥% من الأسر فيها على الأقلّ في شقق مستأجرة من القطاع الخاص.
٦. ينتمي إلى إحدى المجموعات التالية:
 - ٦,١. المستحقّون الذين يعيشون على مخصّصات الإعاقة التي تمنحها مؤسسة التأمين الوطني.
 - × المسنّون (الرجال من سنّ ٦٧، والنساء من سنّ ٦٤) الذين يعيشون على مخصّصات الإعاقة (مخصّصات الشيخوخة واستكمال الدخل).
 - × المعاقون الذي يعيشون على مخصّصات الإعاقة العامّة بنسبة ٧٥% فما فوق.
 - × من يتلقّون مخصّصات الشيخوخة للمعاقين.
 - × معاقو الحرب ضدّ النازيين، ولديهم إعاقة بنسبة ٤٩%.

- × الأفراد من سنّ ٥٥ حتّى سنّ الشيخوخة، والأزواج، والأزواج مع أولاد، أو عائلات أحاديّة الوالدة/الذين يعيشون على ضمان الدخل (استكمال الدخل).
- × أصحاب الاستحقاق الذين يعيشون على مخصّصات النفقة من مؤسسة التأمين الوطني | مخصّصات النفقة (لا يسري إلا على الفرد الذي سنّه ٥٥ فما فوق/ أو والدة/ وحيدة).
- × «حامل في الشهر الخامس فما فوق، وتعيش على مخصّصات الإعالة»
- ٦,٢. أصحاب الاستحقاق الذين لا يعيشون على مخصّصات الإعالة فقط، بل يستنفدون قدرتهم على الكسب (راجعوا في ما سلف تعريف استنفاد القدرة على الكسب)، ولا يزيد دخلهم الإجمالي («بروطو») على المبالغ التي حدّتها وزارة الإسكان؛
- × زوجان (متزوجان أو يعيشان معاً دون عقد زواج) مع أولاد، أو بدون أولاد.
- × عائلات أحاديّة الوالدة، بما في ذلك العائلات التي تخوض إجراءات الطلاق.
- ٦,٣. أصحاب استحقاق المسكن الحكومي الذين ينتظرون الحصول على شقّة.
- ٦,٤. القادمون الجدد
- ٦,٥. المعاقون نفسياً
- ٦,٦. الجنود الوحيدون
- ٦,٧. قاطنو الشوارع
- ٦,٨. النساء من ضحايا العنف العائلي
- ٦,٩. السجناء المسرحون الذين يخضعون لرعاية مركز إعادة تأهيل، أو لرعاية عامل اجتماعي.
- ٦,١٠. الرجال الذين أبعّدوا عن بيوتهم بأمر من المحكمة

طريقة تقديم المساعدة

- × لا تقدّم المساعدة إلاّ عن الأشهر المذكورة في العقد.
- × المساعدة مشروطة بسكن متلقّيها في الشقّة المستأجرة على نحو ثابت (غالبية أيام الأسبوع والسنة).
- × يحقّ لمتلقّي المساعدة في أجر الشقّة أن يستبدلوا الشقّة، شريطة عرض عقد إيجار جديد لشقّة سكنيّة.
- × يجب إبلاغ وزارة الإسكان بجميع التغييرات في الحالة الشخصيّة (طلاق؛ وفاة أحد أفراد العائلة؛ مولود جديد؛ وغير ذلك).
- إذا لم تكن هناك استمراريّة في الاستئجار، وحصل أصحاب الاستحقاق على مساعدة في أجر الشقّة السابقة، فعليهم إعادة مبالغ المساعدة التي حصلوا عليها عن الفترة التي لم يستأجروا فيها شقّة.

المستندات المطلوبة:

- × بطاقة هوية + الملحق
- × عقد الإيجار
- × صورة عن شيك، أو ورقة حساب البنك للمستحق، وتضم رقم الحساب لتحويل الدفعات، ورقم الفرع، ورقم البنك.
- × شهادة استحقاق سارية لمعدّم الشقة. من لا تتوافر لديه شهادة كهذه يقدم المستندات المطلوبة لغرض الحصول على شهادة استحقاق (راجعوا أعلاه).

مبلغ المساعدة

- × لا يتعدى مبلغ المساعدة «٩٥٪ من أجر الشقة».
- × صاحب الاستحقاق الذي يستوفي معيارين مختلفين للحصول على المساعدة يحصل على مساعدة بالمبلغ الأعلى.

تُجري وزارة الإسكان زيارات في الشقق للتأكد من أنّ المستأجر قد استأجر الشقة بالفعل ويسكن فيها. إذا لم يكن المستأجر في الشقة، أو إذا كان فيها أشخاص آخرون، فقد يدفع الوزارة إلى إيقاف المساعدة في أجر الشقة والطلب من المستأجر أن يعيد جميع المبالغ التي حصل عليها في الماضي.

يجب إبلاغ الشركة التي تقدّم المساعدة حول أيّ تغيير في عنوان السكن وتفاصيل حساب البنك الذي تُحوّل إليه أموال المساعدة بصورة عاجلة. المبلغ الذي يُحوّل إلى الحساب الذي وفره المستأجر للشركة يُعتبر محوّلًا حتّى لو كانت تفاصيل البنك مخطوئًا فيها.

المساعدة في أجر الشقة تُمنح في بعض الحالات كذلك للجنود/ من يخدمون في الخدمة الوطنية أو المدنية، ومن يسكنون في الداخلات، ومساكن الطلبة والكيوتسات.

لا يمكن الحصول على مساعدة في أجر الشقة عن الشقق التي استؤجرت من أبناء العائلة

- كالأولاد، والأبناء، والأزواج السابقين، والعريس / العروس (باستثناء القادمين الجدد الذين يتلقون المخصصات).

وزارة الإسكان تقدم مساعدة كبيرة في أجر الشقة لمن يتوافر لديهم استحقاق الحصول على شقة حكومية (بحسب المعايير التي تحدّد مستحقّي الإسكان الحكومي المذكورة في ما سبق)، ويستأجرون شقة خاصة إلى حين إيجاد شقة لصالحهم في الإسكان الحكومي.





أقيم هذا المشروع
بدعم وتمويل الاتحاد الأوروبي



جمعية التطوير الجماهيري-عكا
העמותה לפיתוח קהילתי-עכו
The Association for Community
Development, Acre



جمعية العدل في التقسيم
האגודה לצדק חלוקתי
The Association for Distributive
Justice



אוניברסיטת חיפה
University of Haifa
جامعة حيفا
كلية الحقوق

مركز "جيران"

مركز لمساعدة سكان عكا القديمه، يهدف الى منع إبعاد
سكان عكا العرب الى خارج البلده القديمه، ومعالجة
توجهاتهم بوسائل قانونيه متاحه وآليات العمل الجماهيري
من أجل تغيير الوضع الراهن.

شارع صلاح الدين؛ عكا القديمه ، هاتف: 0722-405026
רחוב צלאח אל-דין, עכו העתיקה, טל: 0722-405026
noora.ashkar@gmail.com