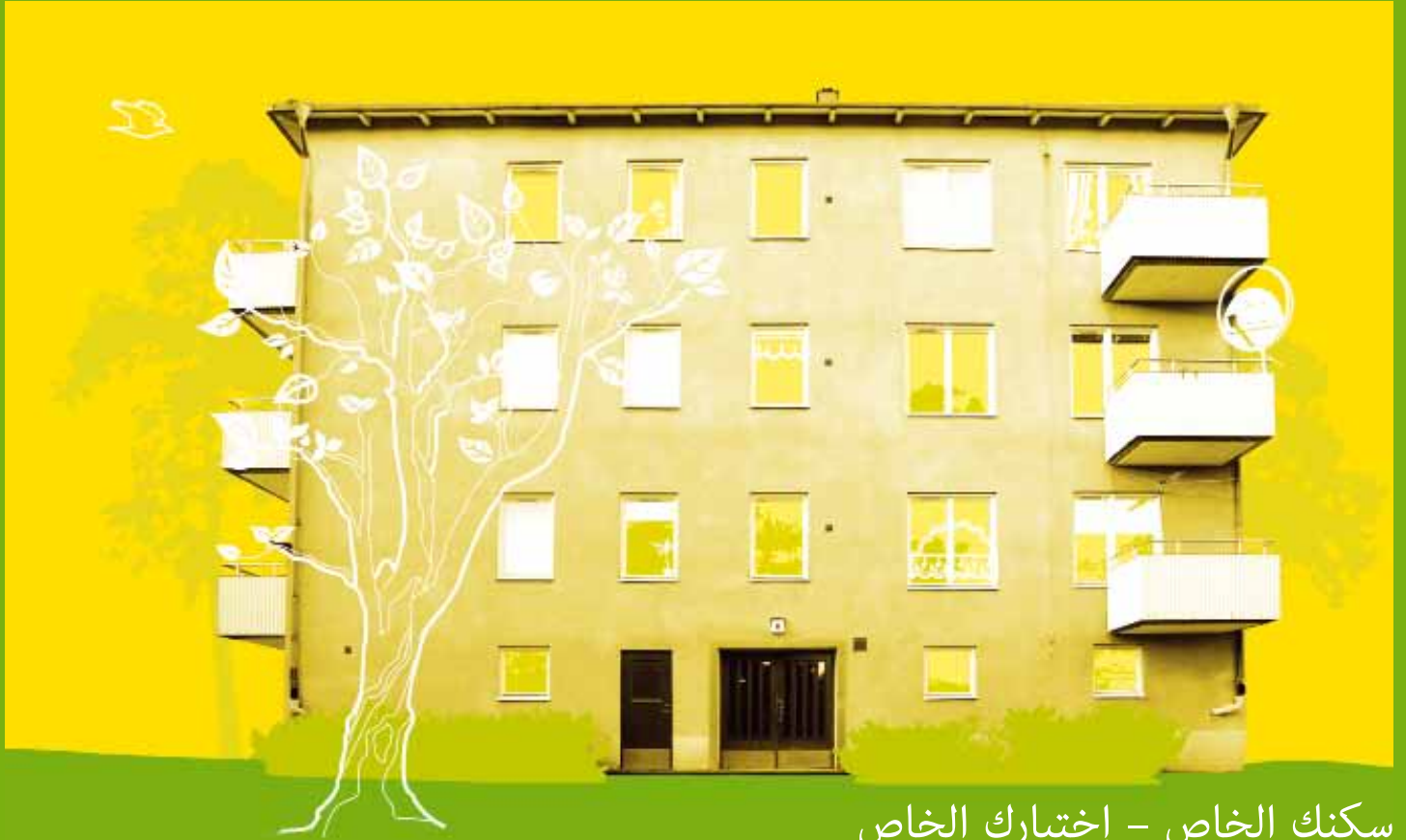




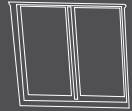
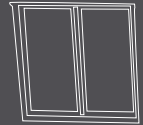
BILDA BOSTAD

من شقة للإيجار الى شقة للتمليك



سكنك الخاص - إختيارك الخاص

يرغب العديدون - ولكن ليس الجميع، بإمتلاك مساكنهم.
لذلك فمن المهم وجود كلا النوعين من المساكن تلك التي
للإيجار والأخرى التي للتمليك كي نستطيع الإختيار بينهما.
تفتقد اليوم العديد من مناطق ستوكهولم إمكانية الإختيار
هذه. إن إمكانية إعادة التشكيل في أطراف المدينة يخلق
الشروط المناسبة لمزيج من أشكال السكنى ويساعد على
جعل ستوكهولم بأكملها أكثر جاذبيةً.



إمكانيات إعادة التشكيل

قيمة كل شقة يكون أقل بالمقارنة مع سعر بيع الشقة منفصلة. وبهذا فإن شراء عقار وإعادة تشكيكه من شقق للإيجار الى شقق للتملك قد يكون استثماراً جيداً على المدى البعيد.

...وفي سكنك المستقبلي

كونك مالك لشقة تملك لديك إمكانية التأثير على تكاليف السكن وتطور قيمة سكنك الخاص. فعندما تقوم بترميم وتجديد وتحسين شقة التملك فإن هذا يتضمن في الغالب زيادة في قيمته، الأمر الذي يمكّنك عند إنتقالك من الشقة من أستعمال قيمة الربح المحتمل للإستثمار في سكنك المستقبلي.

زيادة حرية الإختيار

إعادة التشكيل وبناء منازل جديدة، لكلا الغرضين الإيجار أو التملك سيزيد من أشكال السكن في أطراف المدينة. إن وجود أشكال سكن مختلفة يمكن الإختيار فيما بينها في نفس المنطقة يزيد من حرية الإختيار ويخلق بالإضافة الى ذلك تلاقياً بين أناس

إستثمار في سكن آمن...

أن شراء عقار وإجراء إعادة التشكيل الى مساكن تملك يمنحك أنت وجيرانك إمكانية زيادة الأمان في منطقتكم السكنية. وتُظهر التجارب أن الساكنين يأخذون على عاتقهم مسؤولية أكبر فيما يتعلق بالعقار وبيئة السكن الخاصة بهم بعد إعادة التشكيل. ذلك أن أعضاء جمعية مساكن التملك هم الذين يقررون متى وكيف تتم عمليات العناية وإجراءات الإصلاح في الأماكن المشتركة في العقار.

...في مستقبلك الإقتصادي...

إن أسعار شقق التملك التي يُعاد تشكيها عند شراء عقار هو عادةً أكثر إنخفاضاً من سعر مساكن التملك المماثلة المطروحة في سوق العقارات. والسبب هو أن العقارات التي تُشترى لإيتم بيعها كأجزاء بل كعقار كامل، وبذلك فإن

بصفتكم مستأجرين لدى شركات القطاع العام في أطراف مدينة ستوكهولم، عدا ليليهولمن وأوشتا، لديكم إمكانية المشاركة بإتخاذ القرار فيما إذا أردتم السكن في شقة للإيجار أو للتملك. ولكي يمكنكم إتخاذ القرار فمن المهم أن تكون لديكم إمكانية الحصول على المعلومات. يتصدى هذا الكتيب لوصف الفروق بين أشكال السكن المختلفة، وكيف يمكن شراء عقار وإعادة تشكيكه، ماذا يعني أن تسكنوا في شقة تملك وكيف يؤثر ذلك على وضعكم الإقتصادي.

يمكنك الأستمرار بإستئجار شقتك

تماماً كما هو الحال اليوم

إذا أردت البقاء كمستأجر فيمكنك أختيار ذلك بالطبع - حتى في حال إعادة تشكيل البناية التي تسكن فيها. الفرق هو أن جمعية مساكن التملك هي التي ستكون المؤجر الجديد، وحقوقك كمستأجر تتقرر من خلال قانون الإيجار تماماً كما في السابق. وفي حال لم تكن راضياً عن شئ ما فيمكنك الإتصال بجمعية المستأجرين وبنفس الطريقة كما تفعل اليوم.

من خلفيات متنوعة ومراحل مختلفة من العمر.

هكذا ستستعمل شركات السكن الأموال

إن عدد عقارات الإيجار التي تملكها شركات القطاع العام التي تُباع ويعاد تشكيلها إلى جمعيات السكن المملوك يحددها الساكنين أنفسهم. وشركات السكن البلدية في ستوكهولم يملكها المواطنون وعند بيع العقارات المملوكة من هذه الشركات تتحرر كمية من رأس المال ستعود بالفائدة لصالح الجميع.

تستعمل شركات السكن البلدية الأموال في عدة مجالات منها ترميم وتجهيز العقارات القديمة ولبناء منازل للإيجار جديدة كي تمنح عدداً أكبر من المواطنين فرصة السكن في ستوكهولم.

الفرق بين شقق التمليك وشقق الإيجار

السكن في شقة تمليك

عند إمتلاكك لشقة تمليك تصبح عضواً في جمعية لشقق التمليك، الأمر الذي يعني إنت وجيرانك تملكون سوية العقار الذي تسكنون فيه. ويمكنكم التأثير في كيفية تجهيز وترميم العقار، وكيف ستتم عمليات التنظيف وكيفية إستخدام الأماكن المشتركة.

حرية أكبر، مسؤولية شخصية

يمكنك أن تقرر الكيفية التي سترمم وتجهز بها بيتك كما تقع عليك مسؤولية مشتركة من خلال مجلس إدارة جمعيتك السكنية فيما يتعلق بالعقار. لهذا السبب فإن حياة شقة تمليك يعني الحرية، ولكن في الوقت عينه يتضمن مسؤولية ما. يتم تغطية تكاليف إدارة العقار من الرسم الشهري الذي يدفعه جميع الأعضاء. ولأن على جمعيات سكن التمليك أن لا تحقق أرباحاً

فأن الفائض الذي قد يتبقى يستعمل لتخفيض الرسوم الشهرية أو للإستثمار في بيئة السكن.

تطور القيمة وتكاليف السكن

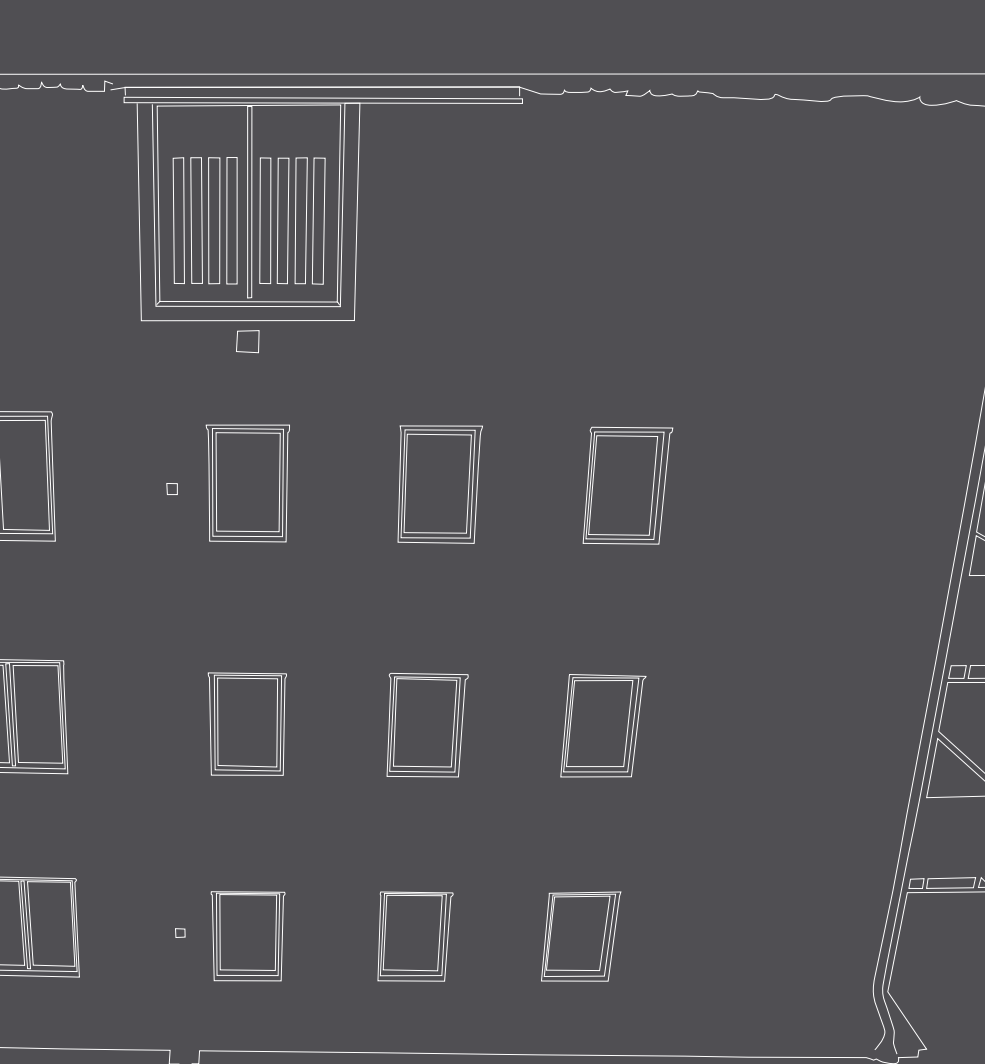
لشقة التمليك قيمة ما ويمكن بيعها، أو الإقتراض عليها، أو منحها لشخص آخر أو توريثها. فعندما يكون لديك شقة تمليك تحصل لذلك على معلومات عن تطور الاسعار الحاصل في السوق. يمكن للأسعار أن ترتفع أو تنخفض، ولكن أسعار شقق التمليك في ستوكهولم تاريخياً هي إستثمار جيد على المدى البعيد.

أن تكاليف السكن تتألف من الرسم الشهري وفائدة القرض الذي حصلت عليه من المصرف لشراء شقة التمليك بالإضافة الى الأقساط المصرفية المحتملة.

السكن في شقة للإيجار

عندما تسكن في شقة للإيجار يملك المؤجر قرار الترميمات في شقتك والعقار على وجه العموم. وتدفع أنت جزءاً من التكاليف تمت إضافتها إلى الإيجار.

ولذلك يقرر المؤجر أذا ما كان من المسموح



لك بأجراء تغييرات في شقتك وكيف سيتم ذلك، ولكنك في الجانب الآخر لاتتحمل وبنفس الشكل المسؤولية الموجودة في شقة التملك.

سهولة، وتأثير ذاتي أقل

من السهل التنبؤ بتكاليف السكن ولا تحدث تغييرات كبيرة في قيمة الإيجار إلا بالتزامن مع قيام المؤجر بعمليات الترميم. ولك الحق في معظم الحالات القيام بتبديل شقتك بوحدة أخرى في حال وجدت مستأجر يريد التبادل معك. وكمستأجر في شركات المصلحة العامة لك الحق أيضاً في التسجيل في لائحة الأنتظار الخاصة بالشركة لأغراض تبديل الشقة.

أستمر في الأيجار إذا رغبت

أن شراء عقار للإيجار وإعادة تشكيه الى شقق للتملك هو إمكانية متاحة لك ولجيرانك - أنه ليس بالشئ الإجباري. ويأخذ كل واحد منكم قراره الخاص للإحتفاظ بشقته للإيجار أو إعادة تشكيهها الى شقق للتملك. يمكنك على الدوام أن تبقى كمستأجر، حتى لو أسس جيرانك جميعة لسكن التملك وقاموا بشراء العقار الذي تسكنه.

حالة العقار، الحاجة الى عمليات ترميم مستقبلية والموقع. ولذلك فإن سعر العقارات التي تحتاج الى ترميم يصبح أقل من العقارات المُرَمَّمة.

ماهي تكاليف إعادة تشكيل شقق للإيجار الى شقق للتمليك؟

الرسوم + الفائدة = كلفة السكن

كلفة السكن في شقة التمليك تتكون من فائدة قرض السكن والرسم الشهري الذي يغطي تكاليف إدارة وتسيير العقار، العناية والصيانة. إن المصرف أو مؤسسة الإقراض التي تتعامل معها هما اللذان يقرران ما إذا كنت ستحصل على قرض للسكن وإذا كنت بحاجة لدفع أقساط.

ليس فقط للأغنياء

يعتقد الكثيرون أن من يمتلكون الكثير من المال هم وحدهم القادرون على إعادة تشكيل شقق الأيجار الى شقق للتمليك. لكن الأمر ليس هكذا، فأكثر المستأجرين في أطراف مدينة ستوكهولم والذين لديهم القدرة على دفع الإيجار يمكنهم المشاركة في إعادة التشكيل.

ولأن سعر شقة التمليك أكثر إنخفاضاً عند إعادة التشكيل منه مقارنة مع شقق التمليك في سوق العقارات فمن النادر ان يتطلب الأمر المساهمة بأموال تُدفع نقداً.

تقييمات مستقلة

عندما تقوم جمعية سكن التمليك بشراء عقار للإيجار يتم تقرير السعر من قبل شركات تقييم مستقلة بتكليف من المؤجر. ويُراعى عند التقييم

يمكن لمعظم المستأجرين في أطراف المدينة والقادرين اليوم
على دفع إيجاراتهم أن يشتركوا في إعادة التشكيل.

قبل حوالي سنة إشتري أولف ليليروس وجيرانيه العقار الذي يسكنوه في أوستبيريا Östberga. وهنا يتحدث أولف عن تجاربه في إعادة التشكيل والتحسين المشهود في مجالي التفاهم والإتفاق بين الجيران والإرتياح الذي يسود بينهم.

إنتقلت الى هنا عام 2002 وكنت مشتركاً في عملية إعادة التشكيل السابقة، ولكن جاء قانون أوقف سير العملية بكاملها ومنعنا من الإستمرار فيها.

عندما أصبح إعادة التشكيل ممكناً مرةً أخرى دعونا الى إجتماع يحضره الجميع في البناية. لم يتحمس إلا عدد قليل في بداية الأمر فأعتقدت بأن الموضوع سينتهي الى الفشل. ولكننا فضلنا الإستمرار في توزيع الأوراق على الساكنين، لندعوهم الى إجتماعات ولم نتوقف عن طرق أبوابهم.

كنا نتواصل مع الآخرين عن طريق تبين الصورة المستقبلية التي نطمح إليها والخطط

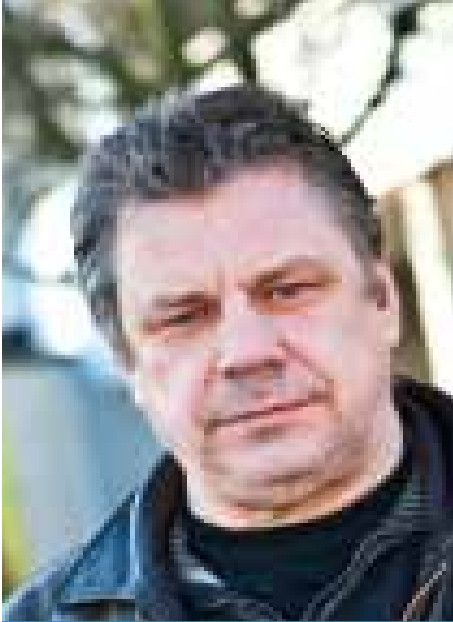
التي نفكر بها للعقار في حال تمّ إعادة التشكيل. كنا حريصين جداً في عدم الضغط على أحد أو الإكثار من الكلام للضغط عليهم. كان الوضع جيداً خلال العملية بأكملها. وكان هدفنا منذ البداية أن نجعل حتى أولئك الذين لم يكونوا راغبين بشراء شققهم يشعرون بأنهم مشاركين في العملية، أن يكونوا مرتاحين وينظرون الى إمكانيات التحسين المتاحة. فبغض النظر عما إذا كانوا سيختارون الإنضمام إلينا وإعادة تشكيل شققهم أم لا فنحن في نهاية الأمر جيران.

بها مباشرةً في العقار. كنا نرغب في الحصول على تصور عما يتضمنه ذلك لسير الوضع الإقتصادي للجمعية بشكل مباشر بدلاً من زيادة الرسوم والإيجارات فيما بعد. ولكن تكاليف السكن بقيت نفسها تقريباً كما كانت قبل إعادة التشكيل. بعد البدء بإعادة التشكيل في الربيع السابق حصلنا على مساعدة من إستشاري إعادة التشكيل فيما يتعلق بشراء خدمات إدارة العقار. وإخترنا شراء جميع الخدمات فقد كانت هناك أشياء جديدة كثيرة بحاجة الى متابعة.

«كان هدفنا منذ البداية أن نجعل حتى أولئك الذين لم يكونوا راغبين بشراء شققهم يشعرون بأنهم مشاركين في العملية، أن يكونوا مرتاحين وينظرون الى إمكانيات التحسين المتاحة.»

وقد حدث الكثير منذ أن إشترينا العقار. إذ بنينا ساحة بأرضية خشبية بين البنايات حيث يستطيع الجميع الإلتقاء، وقمنا كذلك بتغيير

عندما إستلمنا السعر المقترح من سفينسكا بوستادر Svenska Bostäder وبدأنا في وضع ميزانية وأضفنا تكاليف الترميم التي نريد القيام



«إختر إستشارياً ماهراً ليقوم بتبسيط الأشياء المعقدة وشرحها وأحصل على توصيات ومراجع موثوقة.»

الأشياء المعقدة حين شرحها وقم بالحصول على
توصيات ومراجع موثوقة. الإستشاري الذي
اخترناه كان ذو قيمة لا تُقدَّر بثمن بالنسبة لنا.

التأسيسات الصحية ووضعنا شجرة كبيرة لعيد
الميلاد إثناء أعياد الميلاد الأخيرة.
مشروعنا القادم هو ترميم الواجهات. وهنا
حصلنا على الإلهام من بعض البنايات الجديدة في
المنطقة. ونفكر بإعادة ترتيب الحدائق، أن نزرع
الزهور ونرتب مقر للجمعية مع حَمَام ساونا
وصالة للبيارد.

الفرق بين السكن في عقار للإيجار وآخر
للتملك هو أنني أستطيع الآن التخطيط على
المدى البعيد عندما أقوم بإحداث تغييرات في
شقتي. من المريح معرفة إنك حين تقوم بهدم
غرفة الملابس فإنك غير مرغم تحت أي ظرف من
الظروف على إعادةها مرة أخرى.

نصيحة لأولئك الذين همرون بعملية إعادة
تشكيل هي إختيار إستشاري إعادة التشكيل
بكل عناية. إختر إستشارياً ماهراً ليقوم بتبسيط

« الفرق بين السكن في عقار للإيجار وآخر للتملك هو أنني
أستطيع الآن التخطيط على المدى البعيد.»

إن إعادة تشكيل شقة الأيجار الى شقة تمليك هي عملية طويلة وتتطلب الكثير من الإهتمام والصبر. ونحن ننصح الجمعيات بإستخدام إستشاري إعادة التشكيل للحصول على مساعدة في عملية إعادة التشكيل.

يمكن الحصول على المزيد من المعلومات من موقعنا الإلكتروني www.bildabostad.se. عن كيفية إختيار إستشاري إعادة التشكيل. من المهم أن تأخذوا عدداً من العروض وأن تطلبوا مراجع وتوصيات.

يمكنك أيضاً تنزيل حزمة البدء والتي تحتوي على إرشادات تفصيلية، ونصائح، ومعلومات والإستمارات المطلوبة.

من المهم أن يحصل جميع الساكنين في البناية على معلومات خلال جميع مراحل العملية، بغض النظر عما إذا كانت موافقهم إيجابية أم سلبية بخصوص إعادة التشكيل.

هكذا تسير الأمور

الخطوات الـ 9 لإعادة التشكيل

هي من يقوم بتمثيل الجمعية خلال عملية إعادة التشكيل وترعى الإتصالات مع إستشاري إعادة التشكيل، والمؤجر والمصرف.

قبل تسجيل الجمعية من قبل مصلحة الدولة لشؤون الشركات Bolagverket تحتاج الجمعية الى تحديد الأسم والنظام الداخلي. توجد نماذج جاهزة للنظام الداخلي والمحاضر في حزمة البدء، والموجودة على الموقع www.bildabostad.se ويمكن أيضاً حجزها من الموقع الخاص بمصلحة الدولة لشؤون الشركات www.bolagsverket.se أو عن طريق الهاتف 060-18 40 00. يمكنك الحصول أيضاً على مساعدة من أحد إستشاريي إعادة التشكيل.

3 قدم طلب إبداء إهتمام الى المؤجر

بعد تسجيل الجمعية لدى مصلحة الدولة لشؤون الشركات Bolagverket يكون الوقت قد حان لتقديم طلب إبداء إهتمام الى مؤجركم. وسيقوم المؤجر باستخدام شركة تقييم مستقلة لتقييم العقار الذي تسكنون فيه. ولكي يقوم لمؤجر بعمل تقييم يجب أن يكون 40% من سكان البناية قد وقّعوا على طلب إبداء إهتمام. يحق فقط للمستأجرين الموقعين على عقد للإيجار والمسجلين في العقار في قيد النفوس أن يوقعوا (الإستثناء يشمل مؤجري المحلات الملحقه بالعقار الذين هم ليسوا بحاجة لأن يكونوا مسجلين في العقار لدى قيد النفوس). في حال وجود أكثر من شخص في عقد الإيجار يجب على جميع الأشخاص المذكورين في العقد أن يوقعوا على طلب إبداء الإهتمام. ملاحظة! إن توقيعك على طلب إبداء الإهتمام يعني أنك مهتماً

1 تحدث مع جيرانك/أدعو الى إجتماع لساكني البناية

ابدأ بالتحدث مع جيرانك لمعرفة المهتمين منهم بالحصول على مزيد من المعلومات. أدعو الجميع الى إجتماع لساكني البناية لمناقشة إحتimalات شراء العقار وإعادة تشكيله الى شقق تمليك. من المناسب أيضاً دعوة مايسمى بإستشاري إعادة التشكيل أو ممثل عن بيلدابوستاد BildaBostad لتحصل على إجابات لجميع الأسئلة. هناك قائمة تضم أسماء عدد من إستشاريي إعادة التشكيل في موقع www.bildabostad.se، وهناك يمكنك القراءة عن الأشياء التي ينبغي عليك التفكير بها عندما تختار الإستشاري. نرحب بك للإتصال بنا في بيلدابوستاد BildaBostad لتحصل على معلومات ونصائح عند التخطيط لإجتماع ساكني البناية.

2 تسجيل جمعية سكنية

لكي يستطيع المؤجر إعطاءكم سعراً للبناية فأنتم بحاجة لتأسيس جمعية سكنية. وتأسيس جمعية سكنية يحتاج الى خمسة أشخاص (ثلاثة أعضاء، عضو احتياطي ومدقق حسابات)، ولكن الأفضل بالطبع أن ينتمي الى الجمعية أكبر عدد مكن منذ البداية. ولغرض الإقتراع في إجتماع شراء مستقبلي محتمل، يتطلب الأمر عضوية في جمعية. يحق لجميع المستأجرين أن يكونوا أعضاءً بإستثناء مستأجري بعض المحلات الملحقه بالبناية. الهيئة الإدارية للجمعية السكنية

بالحصول على سعر للعقار. ويمكنك تحديد موقفك من إعادة تشكيل العقار أو عدمه في الإجتماع المحتمل لشراء العقار .
عندما تقوم الجمعية السكنية بتقديم طلب إبداء الإهتمام يعطي المؤجر معلومات عن الخطوة القادمة. عندما تنتهي عملية تقييم العقار يعود المؤجر لإعطاء سعر العقار. ولايمكن التفاوض على السعر المعطى.

4 خطة إقتصادية

عندما تحصل الجمعية على العرض الخاص بالسعر من المؤجر فإن الخطوة التالية تكون وضع خطة إقتصادية. والخطة الإقتصادية هي وثيقة تحتوي على الحالة الإقتصادية المستقبلية لجمعية شقق التمليك. ويتم إعداد الخطة من قبل الهيئة الإدارية للجمعية بمساعدة إستشاري إعادة التشكيل.
يُحسب في الخطة سعر كل شقة تمليك والرسوم الشهرية. وفي هذه المرحلة يحصل كل ساكن وللمرة الأولى على معلومات عن تكلفة شقته السكنية. تأخذ الخطة الإقتصادية بنظر الإعتبار تكاليف الترميم القادمة وتكاليف صيانة العقار. يتم تحديد الخطة من قبل الهيئة الإدارية للجمعية. يقوم شخصان خارجيان من مانحي الشهادات يتم إختيارهما من قبل مصلحة الدولة لشؤون الإسكان Boverket بتأييد صحة الخطة وواقعية جميع الحسابات الواردة فيها.
يجب تقديم الخطة الإقتصادية الى جميع أعضاء الجمعية، كي يعرف الجميع ماهي المسؤولية الإقتصادية التي تقع على عاتقهم كأعضاء.

القرض

5

تحتاج الجمعية كما تحتاجون أنتم كأعضاء أفراد في أغلب الحالات الى إقتراض المال لتستطيعوا شراء العقار وشققكم التي تسكنوها.

يمكن لسعر الفائدة وشروط الإقتراض أن تختلف بين المصارف ومؤسسات الإقتراض المختلفة، لذلك فقد يكون من المربح أن تتصلوا بعدد كبير منها. يمكن لإستشاري إعادة التشكيل الذي تستخدمونه أن يساعدكم في التفاوض مع المصرف حول قروض الجمعية والأعضاء.
قد يكون من الجيد الإتصال بالمصارف في مرحلة مبكرة للحصول على معلومات عن شروط الإقتراض وكذلك الحصول على وعود للقروض الشخصية قبل إجتماع الشراء.

إجتماع الشراء

6

عند إكمال الخطة الإقتصادية ترسلها الهيئة الإدارية الى جميع المستأجرين مع مرفقات ودعوة لحضور إجتماع الشراء. وفي إجتماع الشراء يُتخذ القرار الرسمي بشراء العقار، ولذلك فمن المهم جداً معرفة جميع الأعضاء لكافة الشروط.
يجب أن يصوت على الأقل ثلثي الأعضاء بنعم في إجتماع الشراء لكي يتم تنفيذ إعادة التشكيل. يمكن حتى للإعضاء الذين لا يرغبون بإعادة التشكيل التصويت بنعم، ولكنهم يستمرون بالسكن كمستأجرين.

7 الشراء

إذا قام ثلثي المستأجرين على الأقل بالتصويت بنعم في اجتماع الشراء (من أجل الحصول على حق التصويت يجب أن يكون المرء عضواً في الجمعية السكنية) يقوم المؤجر والجمعية السكنية بالتوقيع على عقد الشراء. أن عقد الشراء هو وثيقة مُلزمة.

8 عقد التازل وبدء الإستخدام

يتم توقيع عقد التازل وتسلم الجمعية الشقق مع عقود التمليك للمستأجرين، وقد أصبحوا الآن رسمياً مالكين لشقق التمليك الخاصة بهم. ومنذ هذه اللحظة تكون الجمعية هي مالكة العقار وعندما يتم دفع مساهمات الأعضاء الى الجمعية فإن عملية إعادة التمليك تكون قد اكتملت.

9 الإدارة

عندما تكون الجمعية مالكة للعقار تكون أيضاً مسؤولة عن الإدارة والالتزامات نحو المستأجرين إن وجدوا. من الجيد الإستعانة في البداية على الأقل بجهة إدارية محترفة.

يمكنك الحصول على مزيد من المعلومات عن العملية، دور إستشاري إعادة التشكيل، الإدارة وغيرها من www.bildabostad.se

«قبل البدء في إعادة التشكيل لم أكن أعرف أحداً في البنية - أما الآن فإنني أعرف كل شخص منهم وأعرف أسماء أطفالهم أيضاً»

كريستيان كروون هو رئيس
الجمعية السكنية بلومونغوردن
Plommongården في أنشيدده دالين
Enskededalen. تم تحويل العقار ذي
الـ 93 شقة إلى شقق تملك في الصيف
الماضي وهنا يتحدث كريستيان عن
خبراته في عملية إعادة التشكيل.

عندما إبتدأ الحديث في بنايتنا عن إعادة
التشكيل كان الأهتمام كبيراً. قام إثنان من
الساكين بالإتصال بالجيران وأبدى حينها أكثر من
60% من الساكين إهتماماً بالموضوع. ودعونا
إثر ذلك الى إجتماع مؤسّع وإنتخبنا هيئة إدارية
وبدءنا بعدها العمل.

قد كانت فترة من العمل الكثيف في البداية
وطرفنا أبواباً كثيرة وعملنا على ضمان أن يشعر
الجميع بأنهم يُزودون على الدوام بالمعلومات
بخصوص ما يحدث. أعطينا الأولوية للمعلومات
منذ البداية وقمنا بأعطاء المعلومات بشكل زائد
أحياناً، فالزيادة أفضل من النقصان فيما يخص
المعلومات. وأعتقد أن ذلك حاز على تقدير

يعرف جميع الساكين ما يحتاجون لمعرفته. من
المهم التفكير بأن الأشخاص يأتون من خلفيات
عديدة، ويجب أن يأخذ المرء بعين الإعتبار من
هو الشخص الذي يتحدث إليه، وكيف سيفهم
هذا الشخص ما أقوله له الآن؟

وحصلنا أيضاً على مساعدة جمعيات سكنية
أخرى في المنطقة. فقد كنا نلتقي مرة كل شهر
ونتناقش ونساعد بعضنا بالنصائح والمعلومات
والخبرات. أما إستلام العقار فتمّ في أسبوع عيد
منتصف الصيف. عندها بدأنا بتنظيف جماعي
للعقار والحديقة. وبعدها نظمنا حفلة في
الحديقة للإحتفال بالمناسبة. ومنذ ذلك الحين

عالٍ، لأن عدداً ممن كانوا ضدّ إعادة التشكيل
عادوا وغيروا آرائهم لأنهم حصلوا على معلومات
أكثر عمّا يتضمنه إعادة التشكيل بالنسبة لهم.
بالإضافة الى إن ذلك كان جيداً لأنه جعلنا نتعرف
على جيراننا. فقبل البدء في إعادة التشكيل لم أكن
أعرف أحداً في البنية - أما الآن فإنني أعرف كل
شخص منهم وأعرف أسماء أطفالهم أيضاً.
أستخدامنا لإستشاري إعادة تشكيل ساعدنا
كثيراً. كانت تأتي عندما نحتاجها وكنا نحصل على
المعلومات التي كنا نرغب في الحصول عليها.
بالإضافة الى إنها كانت تمتلك أسلوباً تريبوياً
ممتازاً وكان بإمكانها الشرح بصورة مبسطة كي

كبير بالمقارنة مع الماضي حيث كان الإتجاه يسير في الإتجاه المعاكس. لقد تعلمنا الكثير خلال هذه الرحلة وإذا كان بإمكاننا إعطاء ثلاث نصائح للجمعيات السكنية فهي كالتالي: تحدثوا مع جيرانكم، تعرفوا عليهم وإستخدموا إستشاري إعادة تمليك ماهر.

كان لنا عدة لقاءات، من ضمنها دعوة مفتوحة في عيد لوسيا، حيث دعونا الساكنين الى مقر الجمعية لتناول القهوة وتقديم إقتراحات للهيئة الإدارية. وسوف نقوم بتنظيم لقاءات دورية، مرة واحدة كل شهرين يلتقي فيها الجميع ويتحدثون مع بعضهم.

ماهو الفرق الأكبر بين السكن في شقة للإيجار وأخرى للتمليك؟ الآن بالذات الفرق الأكبر كما أعتقد أن البناية تعج بالحياة والحركة. فجميع الشقق تمر بعمليات ترميم. فبعد عشرين عاماً من الإهتراء يقوم الجميع بتغيير مطابخهم وحمّاماتهم لذلك فإنه نادراً ما نجد حركة الترميم تتوقف في البناية. وبإمكاننا أن نرى الفرق أيضاً، فكل شئ يتغير نحو الأفضل تدريجياً وهو فرق



«...وإذا كان بإمكاننا إعطاء ثلاث نصائح للجمعيات السكنية فهي كالتالي: تحدثوا مع جيرانكم، تعرفوا عليهم وإستخدموا إستشاري إعادة تمليك ماهر.»

مسرد كلمات

ALLMÄNNYTAN المنفعة العامة المساكن التي تمتلك من قبل البلديات أو شركات ومؤسسات تابعة للبلديات.

BOLAGSVERKET مصلحة شؤون الشركات المصلحة التي ترعى شؤون عديدة منها تسجيل الشركات والجمعيات الاقتصادية مثلاً جمعيات شقق التمليك.

BOSTADSRÄTT سكن التمليك شكل من أشكال السكن يتضمن حق إستعمال الشقة السكنية لوقت غير محدد. يمكن شراء شقة التمليك وبيعها والإقتراض عليها أو توريثها. مالك شقة التمليك هو عضو في جمعية سكنية.

BOSTADSRÄTTSFÖRENING جمعية سكن التمليك جمعية اقتصادية تقوم بشراء عقار عند إعادة التشكيل وتحمل مسؤولية الإدارة والتسيير ورعاية العقار.

BOVERKET مصلحة شؤون السكن مصلحة حكومية تعالج شؤون السكن، التخطيط المجتمعي، تطوّر المدينة والمناطق المأهولة وغيرها.

EKONOMISK PLAN خطة اقتصادية ميزانية يتم وضعها عند شراء الجمعية السكنية لعقار لإعادة تشكيه الى شقق للتمليك. تُبين الخطة السعر والرسم الشهري لكل شقة على حدة خلال السنوات القليلة القادمة ويجب أن تأخذ بنظر الإعتبار عمليات الترميم المستقبلية والإصلاحات كي يعرف الأعضاء حجم المسؤولية الاقتصادية الواقعة على عاتقهم.

FASTIGHET عقار أرض ذات مباني قائمة عليها يمكن أن تُقسم عند الشراء الى عقارات أصغر من السهل على جمعية سكنية التعامل معها.

FRIKÖP شراء تقوم الجمعية السكنية بشراء عقار عندما يكون تحت ملكية شركة سكن بلدية. حيث يستطيع الأعضاء إعادة تشكيل شقق الإيجار التي يسكنوها الى شقق تمليك.

FÖRVALTNING إدارة تسيير، صيانة وإدارة إقتصادية لعقار. إن إدارة عقار يحتوي على شقق تمليك يقوم به عادة شركة إدارة يتم إستخدامها من قبل الجمعية.

HYRESRÄTT حق الإيجار شكل من اشكال السكن يمنح المستأجر حق السكن في شقة يملكها المؤجر. ساكن شقة الإيجار يدفع إيجاراً شهرياً.

INTERN BOSTADSKÖ لائحة إنتظار السكن الداخلية يحق للمستأجرين في شركات السكن البلدية تبديل شفته السكنية بواحدة أخرى ضمن عقارات شركة السكن المعنية.

INTYGSGIVARE مانح شهادة شخص مستقل يُعيّن من قبل Boverket لتدقيق الخطة الاقتصادية الموضوعة من جمعية شقق التمليك قبل إعادة الشكيل (يُشترط وجود إثنين من مانحي الشهادات).

KÖPSTÄMMA إجتماع الشراء الإجتماع الذي

يلتقي فيه أعضاء جمعية سكنية لإتخاذ قرار رسمي بشراء عقار. من المهم أن يعرف جميع الأعضاء كافة الشروط والإحتمالات قبل إتخاذ القرار. يجب أن يصوت ثلثي المستأجرين بالموافقة على تنفيذ عملية الشراء. يحق حتى للمستأجرين الذين لا يرغبون بشراء شقة سكنية التصويت لصالح الشراء، ولكنهم يستمرون في السكن كمستأجرين.

KÖPEKONTRAKT عقد الشراء وثيقة ملزمة يوقع

عليها المؤجر والجمعية السكنية بشرط تصويت ثلثي المستأجرين لصالح شراء العقار في إجتماع الشراء.

MÅNADSAVGIFT الرسم الشهري يدفع أعضاء

جمعية شقق التمليك رسماً شهرياً لتغطية تكاليف القرض المصرفي للجمعية، تسيير العقار، الصيانة، التصليحات وضرية العقارات.

OMBILDNING إعادة تشكيل عندما تشتري

جمعية شقق التمليك عقاراً للإيجار يتم إعادة تشكيل شقق الإيجار الى شقق للتمليك.

OMBILDNINGSKONSULT مستشار إعادة

التشكيل شخص خبير يتم إستخدامه لمساعدة جمعية شقق التمليك في عملية الشراء وإعادة تشكيل عقار الإيجار الى شقق تمليك، ولايتقاضى إستشاريو إعادة التمليك أية أجور لقاء عملهم إلا بعد إنتهاء عملية إعادة التشكيل، وفي حال قرّر الساكنون إعادة تشكيل مساكنهم. ليس هناك إستشاريين مَرخصين لإعادة التشكيل، الأمر الذي يجعل من الضروري مطالبتهم بتوصيات من مهمات سابقة.

REVISOR مدقق حسابات شخص مهمته رعاية

الحسابات في شركة أو جمعية إقتصادية.

SUPPLEANT عضو إحتياط شخص يعوّض بشكل

مؤقت عضواً دائماً في الهيئة الإدارية عند تعذر حضور العضو الدائم للإجتماعات.

TEKNISK BESIKTNING فحص فني عند شراء بعض

عقارات الإيجار يتم فحص فني لإيجاد العيوب المحتملة، الأضرار، الإهتراء والحاجة للقيام بعمليات ترميم. يُستخدم الفحص كأساس عند وضع الخطة الإقتصادية.

UPPLÅTELSEAVTAL عقد التنازل الوثيقة التي

تتضمن سماح جمعية شقق تمليك للساكنين بإستخدام شقق التمليك، والذين يصبحون المالكين الرسميين لشققهم السكنية.

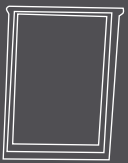
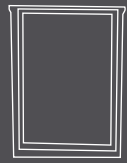
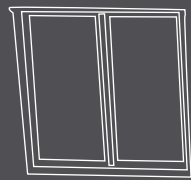
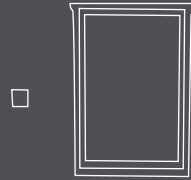
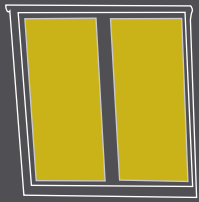
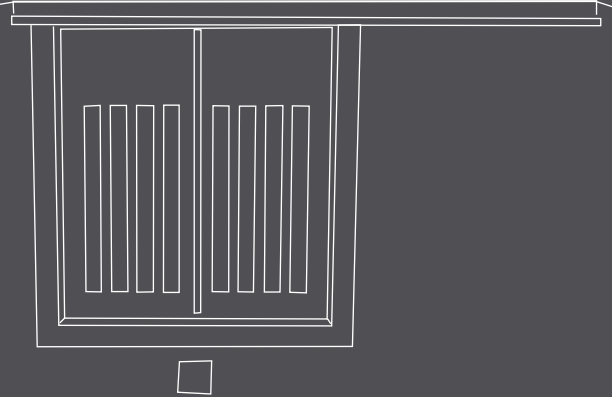
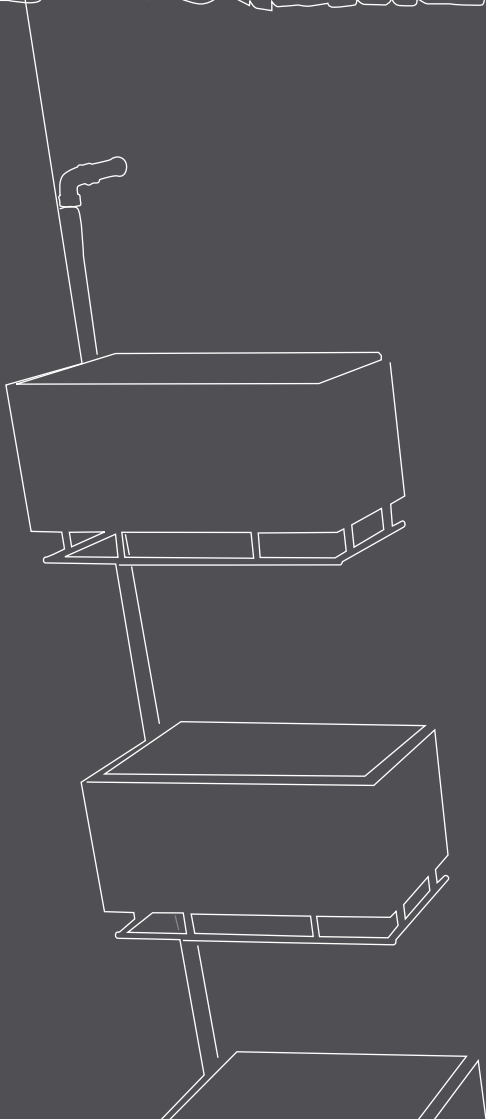
MÅNADER 6+6 هي فترة يحق فيها للمستأجرين

الذين لا يرغبون بإعادة تشكيل شققهم في العقار الذي يتم شراؤه الندم على ذلك. في الستة أشهر الأولى بعد الشراء يحق لكل مستأجر أن يشتري شقته طبقاً لسعر الخطة الإقتصادية (إضافة الى قيمة الفائدة)، خلال السنوات الستة القادمة طبقاً لسعر السوق.

هل ترغب بمعرفة المزيد؟

أن BildaBostad هو مشروع للمعلومات بمبادرة من بلدية ستوكهولم يهدف الى نشر المعلومات حول إعادة التشكيل الى شقق تمليك. ويعود ذلك الى أن مجلس بلدية ستوكهولم قرر منح المستأجرين في شركات المنفعة العامة فرصة شراء العقارات التي يسكنون فيها وإعادة تشكيلها الى شقق تمليك. في تشرين أول/أكتوبر 2008 تمّ تحديد ذلك ليشمل فقط المستأجرين في أطراف مدينة ستوكهولم (باستثناء ليليهولمن وأورشتا). في موقع www.bildabostad.se هناك المزيد من المعلومات. حيث يمكنك تنزيل حزمة البدء وإرشادات تفصيلية تحتاجها أنت وجيرانك لكي تستطيعوا القيام بإعادة التشكيل. يمكنك أيضاً الإتصال بنا هاتفياً للحصول على جواب لأسئلتك.

أهلاً وسهلاً بكم!



هذا الكتيب موجود للتنزيل من الموقع
www.bildabostad.se. ويتوفر باللغات السويدية،
العربية، التركية، الفارسية، الصومالية والإسبانية.

هاتف: 020-65 70 80

العنوان الإلكتروني: info@bildabostad.se

يمكنك أيضاً زيارة موقعنا www.bildabostad.se

