



BILDA BOSTAD

از اجاره نشینی تا خانه هایی با سرفلی



مسکن شما - انتخاب شما

عده ای از مردم می خواهند مالک مسکن خویش
باشند و عده ای دیگر مایل به این کار نیستند.
بهمیل دلیل ضروری است که امکان انتخاب خانه
های استیجاری و همینطور خانه هایی با سرقفلی
وجود داشته باشد. امروزه این امکان در بخشهایی
از شهر است که هم میسر نمی باشد. بهمین دلیل بازسازی
حومه است که هم شرایط را برای داشتن انواع مختلف
مسکن فراهم ساخته و شهر است که هم را برای زندگی
جذاب تر می نماید.



امکانات بازسازی

افرادی که درحومه استکهلم بجز مناطق لیلیه هولمن Liljeholmen و اورشتا Årsta درخانه های اجاری زندگی میکنند امکان شرکت درتصمیم گیری درمورد انتخاب اینکه مسکن آنها استیجاری باقی بماند یا اینکه خانه ها تبدیل به خانه هایی با سرفقلى شود را دارند.

برای تصمیم گیری درست دسترسى به اطلاعات ضروری میباشد. دراین بروشیر/ جزوه تفاوت بین انواع مختلف مسکن، چگونگی بازسازی و خرید ملک، مفهوم زندگی درخانه هایی با سرفقلى و تاثیرآن برمخارج شما توضیح داده شده است.

شما امکان اجاره مسکن خود را به همانگونه که تا کنون داشته اید خواهید داشت

علیرغم بازسازی ساختمانی که شما درآن سکونت دارید چنانچه مایل باشید میتوانید همچنان بصورت مستاجر در خانه فعلی خود زندگی نمایید. فقط تفاوت دراین است که انجمن خانه هایی با سرفقلى Hyresgästföreningen صاحبخانه شما می شود. حق و حقوق شما بعنوان مستاجرهمچنان شامل قانون مستاجرین است و چنانچه درموردی شما نارضایتی داشته باشید میتوانید مانند گذشته ازاتحادیه مستاجرین کمک دریافت نمایید.

فروش هرواحد بتنهایی می باشد. خرید ساختمان استیجاری شما و بازسازی آن به شکل خانه هایی با سرفقلى سرمایه گذاری خوبی در دراز مدت می باشد.

.....و در مسکن آینده شما

وکمالک لشقة تمليك لديک إمكانية التأثير علی تکالیف السكن وتطور قيمة سكنك الخاص. فعندما تقوم بترميم وتجديد وتحسين شقة التمليك فإن هذا يتضمن في الغالب زيادة في قيمته، الأمر الذي يُمكّنك عند إنتقالك من الشقة من أستعمال قيمة الريح المحتمل في الإستثمار في سكنك المستقبلي.

ازدیاد حق انتخاب

بازسازی و ساختن خانه های جدید « استیجاری و خانه هایی با سرفقلى » شرایط را برای داشتن انواع مختلف مسکن درحومه شهراستکهلم فراهم میسازد. زمانیکه انواع مختلف مسکن دریک منطقه وجود داشته باشد، امکان انتخاب بیشتر وهمچنین شرایط برای همزیستی بین فرهنگها وافرادی با گذشته های مختلف بهتر و بیشتری شود.

سرمایه گذاری برای مسکن مطمئن تر....

خرید یک ملک و بازسازی آن به خانه هایی با سرفقلى، امکانات را برای شما و همسایگانانتان جهت داشتن مسکن و محله ای مطمئن تر فراهم می سازد. تجربه نشان داده است که ساکنان چنین ساختمانهایی پس از بازسازی احساس مسئولیت بیشتری نسبت به خانه و محیط زندگی خود دارند. این خود اعضای انجمن خانه هایی با سرفقلى هستند که با یکدیگردرمورد زمان و نوع نظافت و تعمیرات فضای مشترک ساختمانها تصمیم گیری میکنند.

....تاثیرات در اقتصاد آینده شما....

مبلغ سرفقلى درزمانیکه ملکی بتازگی خریده و بازسازی میشود بهراتب کمترازسرفقلى های مشابه دربازار آزاد مسکن می باشد. دلیل این امراین است که واحدها بطورتفکیکی خریداری نمی شوند بلکه ملک کلی و یک جا خریداری می شود. بهمین دلیل بهای هرواحد درچنین شرایطی کمترابهای

درآمدهای شرکت خانه سازی بدینگونه مصرف می شود

اینکه چه تعدادی از آپارتمانهای استیجاری خرید و تبدیل به خانه هایی با سرقفلی شوند، بستگی به مستاجرین این خانه ها دارد. مالکیت شرکت خانه هایی با سرقفلی در منطقه استکهلم در اختیار شهروندان این شهر است و در زمان فروش خانه های استیجاری سود حاصل از آن صرف مصارف عمومی می شود.

شرکتهای خانه سازی دولتی معمولا درآمد ها را صرف تعمیر و نوسازی املاک قدیمی و بنای خانه های استیجاری جدید می نمایند تا امکان تهیه مسکن را در شهر استکهلم فزونی بخشند.

تفاوت بین خانه های اجاری و خانه هایی با سرقفلی

زندگی در خانه هایی با سرقفلی

زمانیکه افرادی مالک خانه هایی با سرقفلی می شوند بنابراین عضویت در یک شرکت خانه هایی با سرقفلی را هم دارا می شوند، که مفهوم آن این است که چنین افرادی به همراه همسایگان شان بطور جمعی مالکیت ساختمان را دارا می باشند. این افراد می توانند با یکدیگر در مورد نوسازی، چگونگی نظافت ساختمان و همچنین استفاده از فضای مشترک ساختمانها تصمیم گیری نمایند.

آزادی بیشتر در کنار مسئولیت شخصی

افراد درباره نحوه تعمیرات یا تجهیز و نوسازی آپارتمانهای خود تصمیم گیرنده می باشند، ضمن آنکه بجهت عضویت در شرکت خانه هایی با سرقفلی مسئولیت جانبی هم در مورد کل ساختمان دارند. بهمین دلیل مالکیت خانه هایی با سرقفلی در عین حال که آزادی انتخاب را افزایش می دهد، مسئولیت مالکین را نیز فزونی می بخشد.

هزینه های اداره ساختمان از طریق حق عضویتی که همه اعضا می پردازند تامین می شود.

درآمدهای مزاد احتمالی در شرکتهای خانه هایی با سرقفلی جهت کاهش هزینه ماهیانه یا جهت بهبود فضا و محیط ساختمانها مصرف می شود.

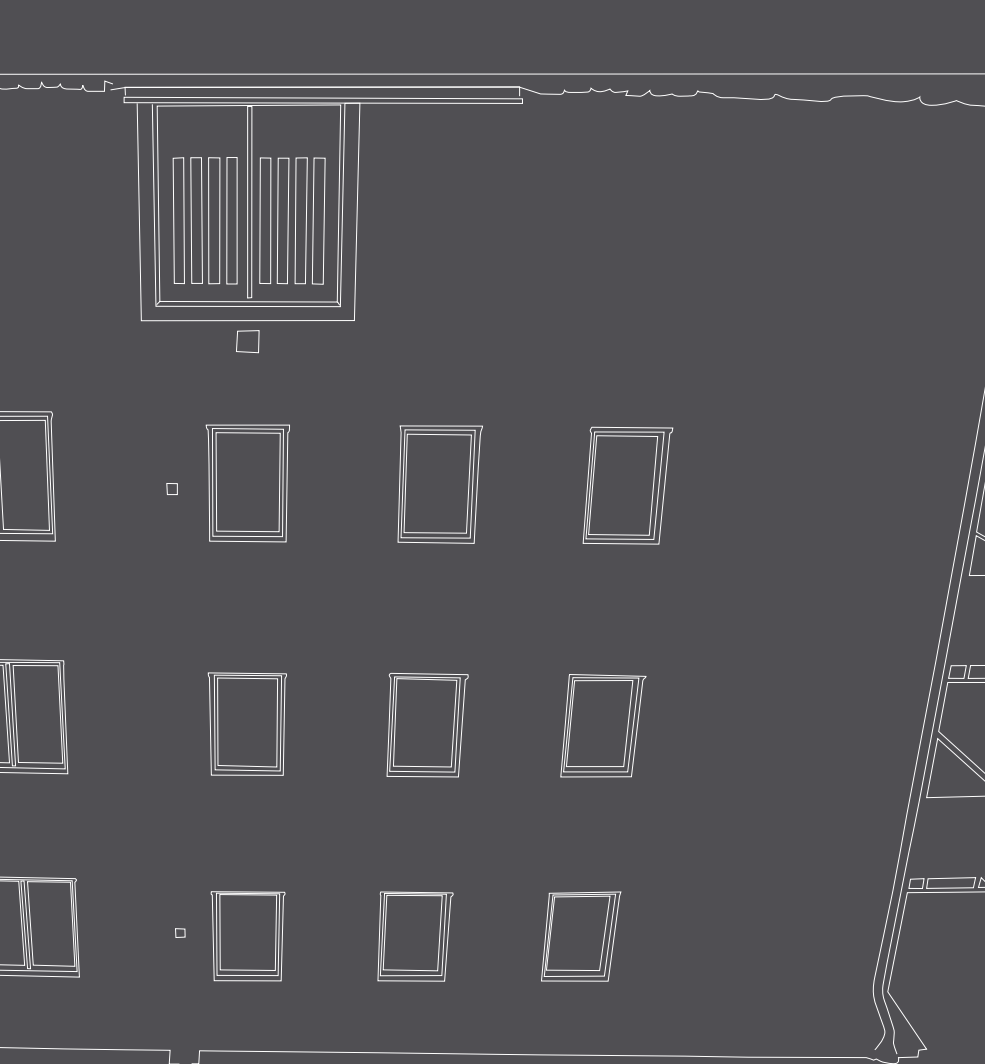
رشد قیمت و هزینه ها

سرقفلی چنین خانه هایی ارزشمند است و بهمین دلیل می شود آنرا فروخت، توسط آن وام تهیه کرد، آنرا بخشید یا آنرا به ارث برد یا به وارث واگذار نمود. زمانیکه افرادی مالکیت و سرقفلی خانه ای را دارند بنابراین در رشد قیمت بازار خانه هم سهیم می باشند. بهای خانه ها دائما در نوسان می باشند، ولی تجربه نشان میدهد که سرمایه گذاری در خانه هایی با سرقفلی در درازمدت سود زیادی به همراه داشته است.

هزینه مسکن در چنین خانه هایی شامل هزینه ماهانه، بهره وامی که افراد جهت خرید سرقفلی مسکن تهیه نموده اند بعلاوه احتمالا پرداخت قسط وام می باشد.

زندگی در خانه های استیجاری

زمانیکه افرادی در خانه های اجاری مسکن دارند این صاحبخانه است که در مورد تعمیرات آپارتمان آنها یا کل ساختمان تصمیم می گیرد. افراد با دادن اجاره ماهیانه قسمتی از این هزینه ها را پرداخت میکنند.



این صاحب خانه است که درمورد تغییرات درآپارتمانهای فردی تصمیم می گیرد، ولی درعوض افراد هم مسئولیتی مانند مسئولیت درخانه هایی با سرفلی را ندارند.

آسان ولی بعوض تاثیر گذاری کمتر

هزینه مسکن درچنین خانه هایی براحتی پیش بینی شده و تغییرات دراجاره ماهانه زمانی صورت میگیرد که صاحب خانه تعمیراتی درساختمان انجام دهد. دربیشترمواقع حق تعویض آپارتمانها برای افرادی که مایل به تعویض باشند میسر است. افراد بعنوان مستاجرین یک ساختمان امکان دسترسی به صف داخلی تهیه مسکن درمحل زندگیشان را دارند.

درصورت تمایل مستاجر باقی بمانید

خرید یک ملک و بازسازی آن به خانه هایی با سرفلی، اجباری نیست بلکه امکانی است برای شما و همسایگان تا جهت مالکیت مسکن محل زندگیتان. هرفردی خود تصمیم می گیرد که مستاجر باقی بماند یا اینکه مسکن خود را به خانه هایی با سرفلی تغییر دهد. ولو اینکه همسایگان شما ساختمان محل زندگی شما را خریده و آنرا به خانه هایی با سرفلی تبدیل نمایند، شما میتوانید همچنان بعنوان مستاجردرآپارتمان خود زندگی کنید.

نیازهای احتمالی تعمیراتی ساختمان درآینده و شرایط محلی ملک مورد نظر را مد نظرخواهد داشت. بهمین دلیل بهای املاکی که نیازمبری به تعمیرات دارند بهراتب کمتر از بهای املاک تعمیر شده است.

هزینه + بهره = هزینه مسکن

هزینه مسکن درخانه هایی با سرقفلی، شامل بهره وامی که افراد جهت خرید سرقفلی مسکن تهیه می کنند و همچنین هزینه ماهانه ایی که صرف هزینه های انجمن مانند مخارجی درجهت نظافت و نگهداری و سرویس ساختمان است میبا شد. این بانک شما یا موسسات وام دهنده می باشند که تصمیم می گیرند که شما استحقاق دریافت وام را دارید یا خیر، و چنانچه استحقاق دریافت وام را دارید آیا باید بغیر از بهره ماهانه قسط ماهانه ای نیز پرداخت نمایید یا خیر.

هزینه تغییرات و بازسازی خانه های اجاری به خانه هایی با سرقفلی چه مقدار است؟

فقط متمولین این امکان را ندارند

عده ای فکر میکنند که فقط ثروتمندان امکان تغییر و بازسازی مسکن خود را به شکل خانه هایی با سرقفلی دارند. اکثر مستاجرین خانه های حومه شهر که در حال حاضر توانایی پرداخت اجاره ماهانه خود را دارند امکان شرکت در بازسازی را نیز دارند. بدلیل آنکه بهای سرقفلی در زمان بازسازی بهراتب کمتر از بهای سرقفلی در بازار آزاد مسکن است، بنابراین بندرت سرمایه اولیه ای مورد نیاز می باشد.

ارزشیابی مستقل

زمانیکه یک شرکت خانه هایی با سرقفلی ملک استیجاری را خریداری می نماید، ارزش گذاری ملک به یک شرکت مستقل ارزش گذاری واگذار می شود. چنین شرکتی در زمان ارزش گذاری، بنای ساختمان،

اکثر مستاجرین خانه های حومه شهر که در حال حاضر توانایی پرداخت اجاره ماهانه خود را ندارند امکان شرکت در بازسازی را نیز دارا می باشند.

حدود یکسال پیش اولف لیلیه روس Ulf Liljeros و همسایگانش خانه های اجاری خود را در اوستریا Östberga خریداری نمودند. در اینجا اوتجریبات و خاطراتش را که چگونه بازسازی خانه ها باعث بهتر شدن روابط بین همسایگان و آسایش و رفاه همه شده است را بیان میدارد.

من در سال ۲۰۰۲ به این محل نقل مکان کردم و از همان اولین دوره بازسازی در آن سهم بودم، لیکن در آن دوره قانون توقیف بازسازی ها ما را از پیشبرد این روند بازداشت.

زمانیکه مجددا امکان باز خریدی پیش آمد، همه افراد ساختمان در جلسه ای دور هم جمع شدیم. در ابتدا فقط عده معدودی تمایل به فعالیت در این مورد نشان دادند و من فکر کردم که این کار هرگز به پیش نخواهد رفت. ولی ما همچنان به فعالیت خود از طریق پخش اوراق اطلاعاتی، دعوت به جلسات و همچنین اطلاعات منزل به منزل به همسایگان ادامه دادیم.

آنچه ما در زمان اطلاعات به همسایگان ارائه میکردیم دیدگاه ها و برنامه ریزی آینده در صورتیکه خانه ها بازسازی میشدند بود. ما خیلی دقت می کردیم که به کسی نق نزده یا فشار فکری وارد نیاوریم.

فضا و شرایط محیطی در تمام مراحل خوب بود. ما از ابتدای امر مبنا را بر این قراردادیم که حتی افرادی که مایل به خرید نیستند خود را در مسائل سهمیم شناخته و بهتر شدن شرایط را احساس نمایند. زیرا علیرغم اینکه خانه ها خریده و بازسازی شوند یا بصورت استیجاری باقی بمانند در هر حال ما همسایه یکدیگر باقی خواهیم ماند.

زمانیکه ما قیمت های پیشنهادی را از شرکت خانه های سوئدی Svenska Bostäder دریافت کردیم و بودجه را برنامه ریزی می کردیم، هزینه

های ماهانه و اجاره ها نشویم. ولی هزینه های مسکن تقریباً همچنان بهمان میزان سابق باقی مانده است.

در بهار گذشته و پس از به ثبت رسیدن حق مالکیت ما از مشاور بازسازیمان در جهت خدمات اجرایی کمک خواستیم. بدلیل تازه کاری ما و سختی کنترل بر همه موارد تصمیم بر آن شد که کلیه خدمات خریداری شود. از زمانیکه ما مالک ساختمانها شده ایم اتفاقات بسیاری رخ داده است. برای مثال ما محلی در بین ساختمانها جهت

«ما از ابتدای امر مبنا را بر این قراردادیم که حتی افرادی که مایل به خرید نیستند خود را در مسائل سهمیم شناخته و بهتر شدن شرایط را احساس نمایند.»

معاشرت و ملاقات با یکدیگر ساخته ایم، همچنین گذاشتن درخت کریسمس را در حیاط ساختمانها برای هر کریسمس دائمی کردیم. پروژه بعدی تعمیر پشت بام ساختمانهاست.

های تعمیراتی را که بلافاصله مایل به انجام آن بودیم را به بودجه اضافه نمودیم. ما فکر کردیم بهتر است در ابتدا چشم اندازی بر تواناییهای مالی انجمن داشته تا در آینده مجبوره افزایش هزینه



«مشاوری را انتخاب کنید که معرفهای معتبری داشته و درضمن
قادر به توضیح مشکلات و مسائل بغرنج به روش ساده باشد.»

«مهمترین فرق بین خانه اجاری و خانه ایی با
سرقفلی این است که من اینک میتوانم برای تغییرات
درآپارتمان برنامه های درازمدتی طرح ریزی کنم.»

ساختمانهای نوسازمحلله الهام بخش ما دراینمورد
بوده اند. ما همچنین تصمیم داریم که محوطه
حیاط داخلی ساختمانها را بازسازی و گل کاری
نموده، ضمناً یک سالن اجتماعات با امکانات سونا و
سالن بلیارد تهیه نماییم.

مهمترین فرق بین خانه اجاری و خانه ایی
با سرقفلی این است که من اینک میتوانم برای
تغییرات در آپارتمان برنامه های درازمدتی طرح
ریزی کنم. این احساس بسیار خوبی است که وقتی
دیوار کمد داخلی خانه را برمیدارید مجبور به
برگرداندن مجدد آن نیستید.

پیشنهاد من به تمام افرادی که در روند بازسازی
گام برمیدارند این است که مشاوربازسازی خود را
با وسواس و دقت کامل انتخاب نمایند. مشاوری را
انتخاب کنید که معرفهای معتبری داشته و درضمن
قادر به توضیح مشکلات و مسائل بغرنج به روش
ساده باشد. مشاور ما واقعا کم نظیر بود.

بازسازی خانه های استیجاری به خانه هایی با سرففلی روندی طولانی است و نیازبه فعالیت و بردباری دارد. پیشنهاد ما به چنین انجمنهایی این است که ازوجود یک مشاوربازسازی جهت کمک دراین روند بازسازی استفاده نمایند.

در پایگاه اینترنتی ما www.bildabostad.se می توانید اطلاعات بیشترجهت انتخاب یک مشاوربازسازی را دریافت نمایید. بسیارعاقلانه است که مبالغ پیشنهادی را از مشاورین مختلف دریافت و ازآنها بخواهید که نام معرفهایشان را ارائه نمایند. شما همچنین می توانید بسته آغازین پیشنهادی ما را با جزئیات اطلاعات، راهنمایی ها، پیشنهادات و فرمهای مورد نیاز از کامپیوتراستخراج نمایید.

این بسیار مهم است که تمام افراد ساکن درساختمان، علیرغم نظر مثبت یا منفی نسبت به بازسازی خانه ها، در تمام طول مراحل اطلاعات دریافت نمایند.

روند کاراین چنین است

مراحل ۹ گانه بازسازی

با همسایگان خود صحبت و آنها را به جلسات خانگی دعوت نمایید

از طریق مصاحبت با همسایگان متوجه می شوید کدامیک از آنها تمایلی به دریافت اطلاعات دارند. همه را به یک جلسه جهت مذاکره درباره خرید خانه و تبدیل آپارتمانها به خانه هایی با سرفقلى دعوت کنید. در این جلسه وقت مناسبی است تا یک مشاور بازسازی یا نماینده ای از طرف شرکت خانه سازی BildaBostad را جهت پاسخگویی به تمامی سئوالات دعوت نمایید. لیست اسامی مشاورین بازسازی و همینطور مسائلی که باید در انتخاب یک مشاور بازسازی در نظر گرفته شود در پایگاه اینترنتی ما www.bildabostad.se موجود است. برای راهنمایی و دریافت اطلاعات در مورد برنامه ریزی برای چنین جلسه ای می توانید با شرکت خانه سازی تماس بگیرید.

انجمن خانه هایی با سرفقلى را به ثبت برسانید

برای اینکه مالک بتواند بهای پیشنهادی ملک خود را ارائه نماید شما نیاز به تاسیس یک انجمن خانه هایی با سرفقلى دارید. برای تاسیس چنین انجمنی نیاز به پنج نفر (سه نفر عضو، یک عضو علی البدل و یک حسابرس) می باشد، البته این واضح است که هرچه اعضا از ابتدای امر بیشتر باشند بهتر است. جهت دادن رای در مجمع احتمالی خرید لازم است که افراد عضو انجمن باشند. تمامی مستاجرین به غیر از مستاجرین موقت حق عضویت در انجمن را دارند. هیئت مدیره در طول روند بازسازی نماینده انجمن خانه هایی با سرفقلى می باشد و وظیفه تماس با

مشاور بازسازی، صاحب ملک و بانک را بعهده دارد.

قبل از ثبت انجمن از طریق وزارت ثبت شرکتها Bolagsverket باید اساسنامه و نام انجمن مشخص گردد. در بسته های آغازین پیشنهادی در پایگاه اینترنتی www.bildabostad.se الگوهای از پیش تعیین شده ای در مورد اساسنامه و همچنین پروتکل وجود دارد که می توانید آنها را از کامپیوتر استخراج نمایید. این اطلاعات را می توانید همچنین در پایگاه اینترنتی وزارت ثبت شرکتها www.bolagsverket.se یا از طریق تلفن ۰۶۰۰۱۸۴۰۰۰ دریافت نمایید. همچنین می توانید از یک مشاور بازسازی کمک بگیرید.

تقاضای علاقمندی خود را به صاحب ملک تحویل نمایید

پس از آنکه انجمن شما در وزارت مسکن به ثبت رسید زمان تحویل تقاضای علاقمندی شما به صاحب ملک است. صاحب ملک برای ارزیابی ملک مورد نظر به یک شرکت ارزیابی بیطرف متوسل می شود.

برای اینکه صاحب ملک حاضر به چنین ارزیابی شود باید لافاقل ۴۰٪ از مستاجرین زیر ورقه تقاضای علاقمندی را امضا کرده باشند. البته فقط افرادی که قرارداد اجاری با صاحب ملک دارند و آدرس محل زندگی آنها ملک مذکور می باشد حق امضای تقاضانامه را دارند، مستاجرین موقتی از این امر مستثنی می باشند. چنانچه نام بیش از یک نفر در قرارداد اجاری ذکر شده است باید همه آن افراد زیر تقاضا نامه را امضا نمایند.

توجه! چنانچه شما زیر یک تقاضا نامه علاقمندی را امضا کنید این فقط نشانه علاقه شما به دریافت یک بهای پیشنهادی برای ملک مذکور است. ولی سپس در جلسه مجمع خرید است که شما در مورد تبدیل و بازسازی ساختمان رای

نهایی خود را ارائه دهید.

زمانیکه انجمن خانه هایی با سرقفلی تقاضای علاقمندی خود را تسلیم نمود صاحب ملک اطلاعات جهت گام بعدی را ارائه میدهد. زمانیکه ارزیابی به اتمام رسید صاحب ملک بهای پیشنهادی ملک مذکور را اعلام میدارد، این بها قابل مذاکره و معامله می باشد.

برنامه ریزی مالی و اقتصادی

زمانیکه انجمن بهای پیشنهادی را از صاحب ملک دریافت کردهنگام برداشتن گام دوم یعنی برنامه ریزی اقتصادی می باشد. یک طرح و برنامه ریزی اقتصادی سندی در جهت اقتصاد آینده انجمن خانه هایی با سرقفلی می باشد. این طرح بتوسط هیئت مدیره انجمن و با کمک یک مشاور بازسازی تهیه می شود.

در این طرح بهای سرقفلی هرواحد وهزینه ماهانه آن احتساب می شود. تازه در این مرحله هرواحدی از میزان بهای سرقفلی و هزینه های آپارتمان خود مطلع میگردد. در این طرح اقتصادی همچنین به هزینه های آتی مانند تعمیرات و نگهداری ساختمان نیز توجه می شود. سپس این طرح بتوسط هیئت مدیره تأیید می شود. بعد از این مرحله دو نفر بیگانه که شغل آنها تأییدیه دهنده می باشد واز طریق وزارت مسکن انتخاب می شوند، صحت و درستی طرح، و اینکه تمامی محاسبات آن واقع گرایانه می باشد را تأیید می نمایند.

این طرح اقتصادی باید برای کلیه اعضا مطرح و توضیح داده شود تا همه دقیقاً از میزان مسئولیت مالی که بعنوان اعضا برعهده آنهاست آگاه شوند.

وام

در اکثر موارد هم انجمن و هم فرد فرد اعضا نیازه دریافت وام جهت خرید ملک وسرقفلی خانه ها را دارند.

شرایط وام و بهره ها بین بانکهای مختلف یا موسسات

وام دهنده متفاوت می باشد، بهمین دلیل بهتر است با چندین بانک در این مورد مذاکره شود. مشاور بازسازی شما می تواند در تهیه وام برای فرد فرد اعضا وهمچنین وام برای انجمن با بانک مذاکره نماید. یکی از بهترین راه ها مذاکره پیشاپیش و کسب اطلاعات از شرایط وام از بانکها و دریافت قول وام قبل از جلسه مجمع خرید می باشد.

مجمع خرید

زمانیکه طرح و برنامه ریزی اقتصادی آماده شد هیئت مدیره یک نسخه کپی آنرا به همراه ضمیمه های آن برای تمام اعضا فرستاده و آنها را برای شرکت در جلسه مجمع خرید دعوت می نماید.

در این جلسه مجمع خرید تصمیم نهایی و رسمی در مورد خرید ملک اتخاذ می شود، بهمین دلیل بسیار مهم و ضروری است که کلیه اعضا آگاهی کامل از تمام شرایط را داشته باشند.

حداقل دوسوم اعضا در جلسه مجمع خرید باید رای مثبت در جهت خرید ملک را بدهند تا بازسازی ملک به خانه هایی با سرقفلی عملی شود.

خرید

زمانیکه حداقل دوسوم اعضا در جلسه مجمع خرید رای مثبت در جهت خرید ملک را دادند (جهت دادن رای باید شخص از اعضای انجمن خانه هایی با سرقفلی باشد) صاحب ملک و انجمن خانه هایی با سرقفلی زیر قرارداد را امضا می کنند. این قرارداد خرید است که همان سند رسمی محسوب می شود.

قرارداد واگذاری و مالکیت

قرارداد واگذاری به امضا رسیده و انجمن سرقفلی آپارتمانها را در اختیار مستاجرین قرار می دهد، و اکنون آنها رسماً مالکین سرقفلی خانه های خود می شوند. از این لحظه به بعد انجمن صاحب ملک است و زمانیکه سرقفلی های آپارتمانها به انجمن پرداخت شود کار تبدیل بازسازی پایان یافته است.

اجرای قانونی

بدلیل اینکه اکنون دیگر این انجمن خانه هایی با سرقفلی است که صاحب ملک می باشد بنابراین انجمن مسئولیت اجرائی در برابر آن عده که از این به بعد هم مستاجری میمانند را نیز دارد. بهتر است که لااقل در شروع کار مسائل اجرائی به یک ناظر حرفه ای سپرده شود.

اطلاعات بیشتر در مورد این روند، نقش مشاور بازسازی، مسئولیت اجرائی و غیره را در پایگاه اینترنتی ما www.bildabostad.se می توانید دریافت نمایید.

«قبل از برنامه بازسازی من بندرت همسایه ها را می شناختم، ولی حالا فرد فرد آنها و حتی فرزندانشان را می شناسم.»

مطالب برای گروه را بصورت بسیار ساده ای داشت، بطوریکه همه مسائل را براحتی درک میکردند. نظربه اینکه افراد سوابق و گذشته های متفاوتی دارند، بنابراین باید به شرایط درک همه افراد توجه شود. باید از خود پرسید این شخص چگونه حرفهای مرا درک میکند؟ ما همچنین از دیگران جمعیتهای خانه هایی با سرفقلمی در مرحله نیز کمک گرفتیم. همزمان ما یکبار در ماه برای مذاکره با یکدیگر جمع شده و با دادن اطلاعات و تقسیم تجربیاتمان به یکدیگر کمک می کردیم. مرحله تحویل گرفتن ساختمان در هفته وسط تابستان انجام شد. اولین کار ما در آن موقع نظافت ساختمان و حیاط بود. سپس بدلیل پایان

بكررات تکرار میکردیم. فکرمیکنم که اینکار سرمایه گذاری با ارزشی بود، زیرا بسیاری از افرادی که در ابتدای کار مخالف بازسازی بودند، زمانیکه از طریق اطلاعات به فواید بازسازی در مورد خودشان پی بردند، تغییر موضع دادند. ضمناً این موقعیت بسیار خوبی برای آشنایی بیشتر با همسایگان بود. قبل از برنامه بازسازی من بندرت همسایه ها را می شناختم، ولی حالا فرد فرد آنها و حتی فرزندانشان را می شناسم. ما به یک مشاور بازسازی مراجعه کردیم و او نیز واقعاً کمکهای بسیاری به ما کرد. او هر زمان که ما به او نیاز داشتیم با اطلاعات مورد نیاز ما حاضر میشد. ضمناً اوتبحر و مهارت ویژه ای در بیان

کریستین کرون Christian Kroon رئیس انجمن خانه هایی با سرفقلمی بنام «پلومون گوردن» Plommongården در منطقه «انخه دالن» Enskededalen است. در تابستان گذشته ساختمانهای آنها با مجموع ۹۳ آپارتمان بازسازی شد و اینک او خاطراتش را درباره روند چنین پروژه ای بیان میکند.

زمانیکه در ساختمان ما صحبت تبدیل و بازسازی میان آمد علاقه بسیاری نسبت به آن نشان داده شد. دوفرد از همسایه ها به یک یک آپارتمانها مراجعه و صحبت نمودند و در همان مراحل اولیه بیش از ۶۰٪ علاقمندی خود را ابراز داشتند. بنابراین ما همه را به یک جلسه بزرگ دعوت کردیم که در آنجا هیئت مدیره ای انتخاب کرده و سپس کار را آغاز نمودیم. در ابتدا کارها بسیار فشرده و سخت بود و ما بكررات با تک تک خانه ها برای تجدید اطلاعات تازه تماس می گرفتیم. ما مسئله اطلاعات را بر همه مسائل دیگر ارجحیت داده و ترجیحاً مسائل را



یافتن کارها جشنی درحیاط برگزار کردیم. از آن پس ما جلسات مختلفی داشتیم، مثلا جشن لوسیا (14..). که در همین جشن ما همه اعضا را به سالن انجمن برای صرف قهوه و ضمنا پیشنهاد برای انتخاب هیئت مدیره نیز دعوت کردیم. حالا هم تصمیم گرفته ایم تا یک ماه در میان برای ملاقات و معاشرت با یکدیگر دور هم جمع شویم.

بزرگترین تفاوت خانه هایی با سرفلی و خانه های استیجاری در چیست؟ در حال حاضر بزرگترین تفاوت این است که هرگز سکوت در ساختمانها برقرار نیست. زیرا آپارتمانها در حال تعمیرات هستند. خب پس از ۲۰ سال فرسودگی خانه ها اینک همه مشغول تعمیر حمامها و آشپزخانه هایشان هستند و در نتیجه مرتبا یکی از آپارتمانها در حال تعمیر می باشد. البته تفاوتهايش هم كاملا

محسوس است، زیرا همه چیز بهرور رویه بهبود می‌رود، برخلاف گذشته که در جهت عکس بود و همه چیز رو به خرابی میرفت.

ما در این مسیر چیزهای بسیاری آموختیم و اگر من بخواهم سه نکته را به انجمن های دیگر راهنمایی کنم این است: با همسایگانان صحبت کنید، آنها را بخوبی بشناسید و از یک مشاور باسازي توانا کمک بخواهید

«اگر من بخواهم سه نکته را به انجمن های دیگر راهنمایی کنم این است: با همسایگانان صحبت کنید، آنها را بخوبی بشناسید و از یک مشاور باسازي توانا کمک بخواهید.»

فرهنگ لغت واژه های دشوار

ALLMÄNNYTAN فضای عمومی: املاکی که مالکیت آنها در اختیار شهرداری یا بنیادها و شرکت های وابسته به آن می باشد.

BOLAGSVERKET وزارت ثبت شرکتها: اداره ای که وظیفه ثبت شرکتها، انجمنهای اقتصادی مانند انجمنهای خانه هایی با سرقفلی را بعهده دارد.

BOSTADSRÄTT خانه هایی با سرقفلی: نوعی مسکن که مفهوم آن مالکیت آپارتمان به مدت نامحدود می باشد. سرقفلی چنین خانه هایی را میشود خرید، فروخت، توسط آن وام تهیه کرد، آنرا بخشید یا آنرا به ارث برد یا به وارث واگذار نمود. مالک خانه با سرقفلی از اعضای انجمن همان خانه ها محسوب میشود.

BOSTADSRÄTTSFÖRENING انجمن خانه هایی با سرقفلی: انجمنی اقتصادی که یک ملک را در زمان تبدیل و بازسازی خریده و مسئولیت اجرایی و نگهداری آنرا بعهده دارد.

BOVERKET وزارت مسکن: اداره ای که وظیفه پاسخگویی به مسائل مسکن، برنامه ریزی های اجتماعی، پیشرفت ساختمان و شهر سازی را بعهده دارد.

EKONOMISK PLAN برنامه ریزی اقتصادی: بودجه ای که در زمان خرید ملکی توسط یک انجمن خانه هایی با سرقفلی و تبدیل آن ملک به خانه هایی با سرقفلی تهیه و تدوین میشود. در این طرح بهای سرقفلی هر واحد و هزینه ماهانه آن برای سالهای آتی محاسبه می شود، همچنین به هزینه های آتی مانند تعمیرات و تغییرات در ساختمان نیز توجه می شود تا هر واحد دقیقاً از میزان مسئولیت مالی خود آگاه شود.

FASTIGHET ملک: زمین و بناهای ساخته شده در آن که در هنگام خرید می تواند به املاک کوچک تر تقسیم شود تا انجمن خانه هایی با سرقفلی آسانتر آنها را اداره نماید.

FRIKÖP خرید آزاد: یک انجمن خانه هایی با سرقفلی ملکی را از انحصار شرکت خانه سازی دولتی آزاد و آنرا میخرد. بهمین دلیل اعضای چنین

انجمنی میتوانند املاک اجاری خود را به خانه هایی با سرقفلی تبدیل کنند.

FÖRVALTNING اجرائیات: کارهای اجرائی، نگهداری و اجرائیات مالی یک ملک. کارهای اجرایی ساختمانهایی با سرقفلی توسط یک شرکت اجرائی که انجمن به آن متوسل می شود انجام میگردد.

HYRESRÄTT خانه های اجاری: نوعی ازمسکن که به مستاجر حق سکونت در آپارتمانی که متعلق به صاحبخانه ای است را میدهد. مستاجر یک اجاره ماهیانه پرداخت میکند.

INTERN BOSTADSKÖ صف داخلی تهیه خانه: مستاجرین خانه های دولتی از طریق چنین صفی امکان تعویض آپارتمانهای خود را در محدوده خانه های همان شرکت دارند.

INTYGSGIVARE تأییدیه دهنده: دو نفر بیگانه که از طریق وزارت مسکن انتخاب میشوند تا صحت و درستی طرحی که انجمن خانه هایی با سرقفلی تهیه و تدوین نموده را بازرسی و تأیید نمایند.

KÖPSTÄMMA مجمع خرید: جلسه ای که در آن اعضا یک انجمن خانه هایی با سرقفلی برای تصمیم نهایی و رسمی در مورد خرید ملک دور هم جمع می شوند. بهمین دلیل بسیار مهم و ضروری است که کلیه اعضا آگاهی کامل از تمام شرایط را قبل از تصمیم گیری داشته باشند. حداقل دوسوم از تمامی مستاجرین باید رای مثبت در جهت خرید ملک را بدهند تا بازسازی ملک به خانه هایی با سرقفلی عملی شود. حتی آن عده ای که مایل به خرید سرقفلی منزل خود نمی باشند میتوانند رای مثبت داده ولی خودهمچنان مستاجر باقی بمانند.

KÖPEKONTRAKT قرارداد خرید: سند رسمی که صاحب ملک و انجمن خانه هایی با سرقفلی زیر آنرا امضا نموده، بشرط آنکه حداقل دوسوم از تمامی مستاجرین در مجمع خرید رای مثبت در جهت خرید ملک را داده باشند.

MÅNADSAVGIFT هزینه ماهیانه: اعضای انجمن خانه هایی با سرقفلی هزینه ماهیانه ای پرداخت میکنند که شامل هزینه های وام انجمن، کارهای اجرائی انجمن، نگهداری، سرویس و تعمیرات ساختمان میا شد..

OMBILDNING تبدیل و بازسازی: زمانیکه یک انجمن خانه هایی با سرقفلی ملک اجاری را خرید این املاک اجاری میتوانند به خانه هایی با سرقفلی تبدیل شوند.

OMBILDNINGSKONSULT مشاور بازسازی: شخص متخصصی که توسط انجمن خانه هایی با سرقفلی جهت کمک و یاری در خرید ملکی اجاری و تبدیل و بازسازی آنها به خانه هایی با سرقفلی انتخاب می شود. این مشاوران معمولاً فقط در صورت اجرای بازسازی و در پایان کار بازسازی هزینه خود را مطالبه می نمایند. مشاورین بازسازی به هیچ مجوزی نیاز ندارند بهمین دلیل بسیار ضروری است که معرفین آنها مشخص و بررسی شوند.

REVISOR حسابرس: شخصی که وظیفه حسابرسی مالی شرکتها و انجمن ها را برعهده دارد.

SUPPLEANT عضو علی البدل: شخصی که در غیاب موقت یک عضو هیئت مدیره یا هیئت منصفه در جلسه شرکت میکند.

TEKNISK BESIKTNING کنترل و بازرسی فنی: در زمان خرید بعضی از املاک اجاری جهت یافتن خرابی های احتمالی، خسارات وارده، فرسودگی و نیاز به تعمیرات بازرسی فنی انجام می گیرد. این بازرسی زیربنای طرح اقتصادی انجمن می باشد.

UPPLÅTELSEAVTAL قرارداد واگذاری: سندی که به توسط آن انجمن سرقفلی آپارتمانهای ساختمان را در اختیار مستاجرین قرار می دهد، و از این پس آنها رسماً مالکین سرقفلی خانه های خود می شوند.

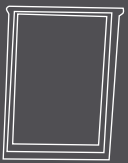
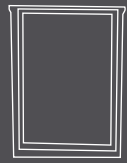
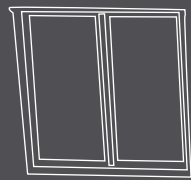
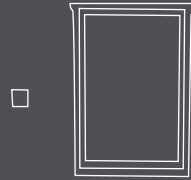
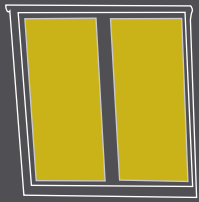
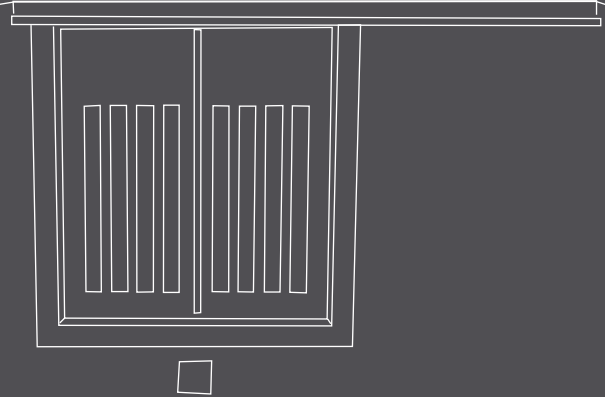
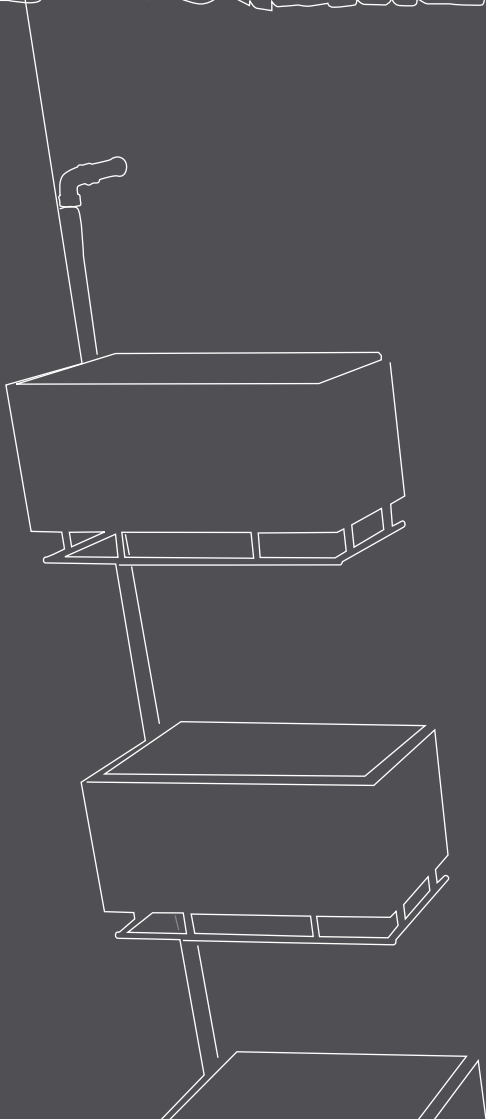
MÅNADER 6+6 ۶ + ۶ ماه: زمان تغییر موضوع برای مستاجرینی که از ابتدا مایل به تبدیل و بازسازی آپارتمانهای خود به خانه هایی با سرقفلی نبوده اند. در ۶ ماهه اول افراد محق هستند که سرقفلی آپارتمان خود را با همان شرایط منظور شده در طرح اقتصادی بعلاوه بهره آن خریداری نمایند، در ۶ ماهه دوم می توانند سرقفلی را به نرخ بازار روز مسکن خریداری نمایند.

آیا مایل به دریافت اطلاعات بیشتری می باشید؟

شرکت خانه سازی مرکز اطلاعاتی شناخته شده ای از طرف شهرداری استکهلم است در جهت اطلاع رسانی به شهروندان استکهلم درباره تبدیل و بازسازی ساختمانهای اجاری. دلیل این امر این است که انجمن شهر استکهلم تصمیم دارد به مستاجرین خود امکان خرید سرفقلى خانه های اجاری را که در آنها زندگی میکنند را بدهد. در ماه اکتبر سال ۲۰۰۸ این امکانات فقط به مستاجرین محدود شهر (بجز لیلیه هولمن و اورشتا) داده شده است. در پایگاه اینترنتی ما www.bildabostad.se.

اطلاعات بیشتر وجود دارد. در این پایگاه شما همچنین می توانید بسته آغازین پیشنهادی ما را با جزئیات اطلاعات، راهنمایی ها، پیشنهادات و فرمهای مورد نیاز خود و همسایگانان را برای شروع کار بازسازی از کامپیوتر استخراج نمایید. شما همچنین میتوانید با ما تماس گرفته و سئوالات خود را مطرح نمایید.

خیلی خوش آمدید!



این بروشیر/ جزوه را میتوانید از پایگاه اینترنتی ما
www.bildabostad.se استخراج نمایید. این جزوه
به زبانهای سوئدی، عربی، ترکی، فارسی، سومالیائی
و اسپانیائی موجود است.

تلفن: ۰۲۰-۶۵ ۷۰ ۸۰

آدرس پست الکترونیکی: info@bildabostad.se

به پایگاه اینترنتی ما مراجعه نمایید www.bildabostad.se

