

## برنامج عطاء فارق التمويل العقاري (Real Estate Gap Financing Grant Program) الأسئلة المتداولة

**\*\* سؤال جديد، مطروح**

**أسئلة البرنامج**

1. ما هو برنامج عطاء فارق التمويل العقاري؟  
برنامج عطاء فارق التمويل العقاري برنامج عطاء تنافسي يسخر 10 ملايين دولار أمريكي من اعتمادات عطاء لمشاريع التطوير العقاري التي تكون إما مشاريع بناء جديدة و/أو مشاريع إعادة تأهيل كبرى.  
يجب أن تكون هذه المشاريع مُقامة في البلديات المنكوبة المؤهلة (انظر السؤال رقم 4) التي تحتاج إلى تمويل الفارق وتساعد أيضًا في معالجة بعض الآثار الاقتصادية السلبية لجائحة كوفيد-19.
2. من يمكنه التقديم/من هو المتقدم المؤهل؟  
المتقدمون المؤهلون هم الهيئات الربحية وغير الربحية. الطلبات محدودة في متقدم واحد فقط لكل رقم تعريف مُشغَل (EIN).  
لا يجوز لأي مدينة أو ولاية أو مقاطعة أو أي هيئة أو كلية أو جامعة ولائية التقدم لهذا البرنامج، بما في ذلك أي هيئة حكومية أخرى تحمل صفة غير ربحية بموجب القانون الفيدرالي. هيئات المدن أو الولايات أو المقاطعات والكليات أو الجامعات الحكومية غير مؤهلة للتقدم لهذا البرنامج، بما في ذلك الهيئات الحكومية التي قد تحمل أيضًا صفة غير ربحية بموجب القانون الفيدرالي.  
لا يجوز لأي متقدم (أو هيئة ذات صلة بمتقدم الطلب) (انظر السؤال أدناه) الاستفادة من أكثر من عطاء واحد ولن يتم تمويل سوى طلب واحد فقط في أي بلدية واحدة مؤهلة.
3. \*\* إذا كان العقار مملوكًا لصندوق ائتماني، فهل هذا النوع من المتقدمين مؤهل للتقدم بطلب عطاء التمويل؟  
المتقدمون المؤهلون هم الهيئات الربحية وغير الربحية. الطلبات محدودة في متقدم واحد فقط لكل رقم تعريف مُشغَل (EIN). يجب أن يندرج المتقدمون ضمن أحد هذه الأنواع من الهيئات وأن يحملوا رقم تعريف مشغَل (EIN).
4. \*\* أين يجب أن يكون موقع مشروعك ليكون مؤهلاً للتمويل من برنامج عطاء فارق التمويل العقاري؟  
تشمل البلديات المؤهلة التي يمكن أن تقام فيها المشاريع البلديات الـ 25 المدرجة أدناه:

بايون، بيلفيل، بريدجتون، كارتيريت، إيست أورانج، إليزابيث، غارفيلد، هاكنساك، إيرفينغتون، جيرسي سيتي، كيرني، ليكود تاونشيب، ليندن، لونج برانش، ميدل تاونشيب، ميلفيل، نورث بيرغن، أورانج، بنساوكين، بيرث أمبوي، بلينفيلد، يونيون سيتي، فاينلاند، ويست نيويورك، وينسلو.

5. **\*\*كيف تكون المشاريع في تلك البلديات مؤهلة بينما المشاريع في أتلانتيك سيتي ونيوارك و ترينتون غير مؤهلة؟**  
يجب أن يكون موقع المشروع داخل بلدية مصنفة ضمن أعلى 20% من مؤشر إنعاش البلديات (Municipal Revitalization Index) لعام 2023 الصادر عن وزارة شؤون المجتمع (Department of Community Affairs) وأعلى 20% من السكان المعدلين حسب عدد الركاب (Commuter Adjusted Population) كما هو موضح في مذكرة المجلس.

على الرغم من استيفاء مدن أتلانتيك سيتي وكامدن ونيوارك ونيو برونزويك وباسيك وباترسون و ترينتون لمعايير أهلية الموقع الواردة أعلاه، فقد وجهت هيئة التنمية الاقتصادية (EDA) مؤخرًا تمويلًا مهمًا آخر من برامج أخرى إلى هذه المدن، بما في ذلك برنامج تنشيط وإنعاش وتحويل (A.R.T) المرحلة الأولى، وبرنامج عطاء صندوق الاستثمار الحضري (Urban Investment Fund Grant Program)، وبرنامج عطاء إنعاش مدينة أتلانتيك سيتي (Atlantic City Revitalization Grant Program)، وبالتالي، فإن مواقع المشاريع في هذه البلديات السبع غير مؤهلة.

6. **\*\*البلدية التي يقع فيها مشروع غير مؤهلة لبرنامج عطاء فرق التمويل العقاري. أين يمكنني التعرف على برامج تمويل أخرى من هيئة التنمية الاقتصادية في نيوجيرسي؟ تُصدر هيئة التنمية الاقتصادية في نيوجيرسي قائمة كاملة ببرامج التمويل والتحفيز النشطة على موقعها الإلكتروني.**

يمكن توجيه الأسئلة المتعلقة بمشاريع عقارية محددة إلى [realestateinfo@njeda.gov](mailto:realestateinfo@njeda.gov) والأسئلة العامة حول برامج هيئة التنمية الاقتصادية في نيوجيرسي إلى [customercare@njeda.gov](mailto:customercare@njeda.gov).

7. **ما أنواع مشاريع التطوير العقاري المؤهلة لنيل تمويل من برنامج عطاء فرق التمويل العقاري؟**  
يجب أن تكون مشاريع التطوير العقاري المؤهلة إما بناءً جديدًا و/أو إعادة تأهيل كبرى (كما هو محدد أدناه) ويجب أن تكون أحد أنواع المشاريع التالية:

- مشاريع تجارية (بما فيها المكاتب و/أو الأسواق الممتازة/محلات البقالة)
- مشاريع تطوير متعدد الاستعمالات (ملحوظة: يجب أن يتقيد أي شطر سكني بحجز 20% للأسر ذات الدخل المنخفض والمتوسط التي تقتضيها قوانين نيوجيرسي (N.J.S.A. 52:27D-329.9(b)).
- مشاريع غير ربحية/ذات استخدام مجتمعي (يجب ألا تكون مملوكة للحكومة)
- الثقافة، الفنون، فنون الأداء؛
- الفبركة/الصناعة.

ملحوظة: يجب أن يكون أي استخدام للمستودعات المدرجة ملحًا وداعمًا مباشرًا للاستخدام الأساسي المؤهل للموقع.

8. **\*\*هل العقار متعدد الاستخدامات الذي يحتوي على مستودع ومساحة تجارية في الطابق الأرضي ووحدات سكنية في الأعلى مؤهل؟**  
تعتبر المشاريع متعددة الاستخدامات استخدامًا مؤهلاً.

وفقاً ل مذكرة المجلس، "المشاريع التي تتكون فقط من مستودعات و/أو مساحات بيع بالتجزئة غير مؤهلة للتمويل. بالإضافة إلى ذلك، يجب أن يكون أي استخدام للمستودعات المدرجة ملحقاً وداعماً مباشراً للاستخدام الرئيسي المؤهل للموقع." ٥

9. \*\* يُرجى تأكيد أن المشاريع التي يغلب عليها طابع المتاجر الكبرى/محلات البقالة، مع استخدامات تجزئة مُلحقة (حيث تشكل استخدامات المتاجر الكبرى/محلات البقالة أكثر من 51% من المساحة المربعة، على سبيل المثال) ولا يوجد بها أي مكون سكني، تشكل إما تطويراً تجارياً أو متعدد الاستخدامات، وبالتالي تكون مؤهلة للنظر في تمويلها في إطار برنامج فارق التمويل العقاري.

لا تصدر هيئة التنمية الاقتصادية في نيوجيرسي قرارات الأهلية قبل تقديم الطلبات بل تحيلك إلى مذكرة مجلس الإدارة والموصفات وإشعار توافر التمويل للاطلاع على توجيهات الأهلية.

10. \*\* يُرجى تأكيد أن التعديلات المهمة لتحويل " صدفه مظلمة باردة" إلى صندوق فانبليا قابل للإشغال لمشروع متجر كبير/ محل بقالة ومشروع بيع بالتجزئة (سواء تم توصيفه كمشروع تجاري أو مشروع متعدد الاستخدامات) الضرورية لإصدار شهادة إشغال، تشكل "إعادة تأهيل كبرى" بالمعنى المقصود في مذكرة مجلس الإدارة وبالتالي تكون مؤهلة ويتم النظر فيها.

لا تصدر هيئة التنمية الاقتصادية في نيوجيرسي قرارات الأهلية قبل تقديم الطلبات بل تحيلك إلى مذكرة مجلس الإدارة والموصفات وإشعار توافر التمويل للاطلاع على توجيهات الأهلية.

11. \*\* هل توسعة مبنى قائم مؤهلة للتمويل؟  
المشاريع التي تكون عبارة عن بناء جديد و/أو إعادة تأهيل مشروع قائم من نوع المشاريع المؤهلة (المذكورة أعلاه) مؤهلة للتمويل. يتعين أن يكون المشروع المحدد من نوع المشاريع المؤهلة وأن يفي بمتطلبات البرنامج الأخرى.

12. \*\* هل يمكن اعتبار إضافة وحدات سكنية أخرى إلى مبنى قائم مشروع تطوير عقاري مؤهل؟

13. \*\* هل يعتبر مبنى سكني 100% مؤهلاً للتمويل؟  
المشروع الذي يتكون فقط من بناء سكني و/أو إعادة تأهيل يكون غير مؤهل. أنواع المشاريع المؤهلة هي: مشاريع تجارية (بما فيها المكاتب و/أو الأسواق الممتازة/محلات البقالة)؛ مشاريع تطوير متعدد الاستعمالات؛ مشاريع غير ربحية/ذات استخدام مجتمعي (يجب ألا تكون مملوكة للحكومة)؛ الثقافة، الفنون، فنون الأداء؛ الفبركة/الصناعة.

14. \*\* هل يعتبر إصلاح واستبدال موقف سيارات مؤهلاً؟

15. \*\* هل توسعة موقف سيارات مؤهلة لبرنامج عطاء فارق التمويل العقاري؟  
أنواع المشاريع المؤهلة هي: مشاريع تجارية (بما فيها المكاتب و/أو الأسواق الممتازة/محلات البقالة)؛ مشاريع تطوير متعدد الاستعمالات؛ مشاريع غير ربحية/ذات استخدام مجتمعي (يجب ألا تكون مملوكة للحكومة)؛ الثقافة، الفنون، فنون الأداء؛ الفبركة/الصناعة.

16. \*\* هل سيتوجب إرجاع هذه التمويلات؟

لا، التمويل من برنامج عطاء فارق التمويل العقاري عبارة عن منحة تمويلية ولا يتوجب إرجاعها شريطة أن يُكمل ناقل المنحة إنجاز المشروع وفقاً لاتفاقية العطاء.

17. \*\* هل يتوجب أن يكون العقار مملوگًا لصاحب الطلب عند تقديم الطلب؟

يشترط برنامج عطاء فارق التمويل العقاري أن يكون صاحب الطلب متحكماً في الموقع أو في طريق التحكم في الموقع عند تقديم الطلب.

18. \*\* هل تكاليف الاقتناء مؤهلة؟

وفقًا ل مذكرة المجلس، "تكاليف الاقتناء والتشغيل غير مؤهلة."

**19. هل تخضع المشاريع لمتطلبات الأجور السائدة؟**

نعم. يجب أن تمتثل المشاريع لقانون الأجور السائدة في نيوجيرسي. تخضع جميع مشاريع هيئة التنمية الاقتصادية في نيوجيرسي (NJEDA) لهذا الشرط. يمكن الاطلاع على معلومات حول الأجور السائدة على:  
[/https://www.nj.gov/labor/wageandhour/prevaling-rates/public-works](https://www.nj.gov/labor/wageandhour/prevaling-rates/public-works)

20. \*\*هل تسري لوائح قانون ديفيس-بيكون على هذا البرنامج؟  
لا.

بما أن هذا البرنامج مُمول من خلال خطة الإنقاذ الأمريكية ("ARP")، صناديق التعافي المالي الولاية والمحلية الخاصة بفيروس كورونا ("SLFRF")، فإن قانون الأجور السائدة في ولاية نيو جيرسي يسري على جميع المشاريع الممولة من خلال هذا البرنامج.

21. هل يكون مشروع شرع في أشغال البناء مؤهلاً لتمويل عطاء فارق التمويل العقاري؟  
لا، وفقاً لـ [مذكرة المجلس](#)، المشاريع التي شرعت في البناء غير مؤهلة.

لا يمكن الشروع في أشغال البناء، بما في ذلك الهدم والإصلاح، قبل موافقة إدارة التنمية الاقتصادية (EDA) على الطلب.

22. هل ثمة حد أدنى و/أو حد أقصى للعطاء؟

نعم. الحد الأدنى لتمويل العطاء هو \$ 500000، والحد الأقصى هو \$ 5000000 بالنسبة لمشروع واحد و/أو متقدم واحد.

23. \*\*إذا كانت التكلفة الإجمالية لمشروع أقل من \$ 500000، فهل لا يزال بإمكانك التقديم بطلب؟

الحد الأدنى لتمويل برنامج عطاء فارق التمويل العقاري هو \$ 500000 لا يجوز أن يتجاوز تمويل العطاء 50% من إجمالي تكاليف تطوير المشروع في طلب تمت الموافقة عليه.

وعليه، يتعين على الحد الأدنى لحجم المشروع أن لا يقل إجمالي تكاليف تطوير المشروع المؤهلة عن مليون دولار أمريكي لكي يتمكن من التقديم لهذا التمويل.

24. \*\*هل يمكن لمشروع أن يتقدم لهذا البرنامج وغيره من برامج هيئة التنمية الاقتصادية في نيو جيرسي (العطاءات و/أو

الإسترجاعات الضريبية)؟ لا تقدم هيئة التنمية الاقتصادية في نيو جيرسي (NJEDA) إرشادات حول ما إذا كان ينبغي أو لا ينبغي للمتقدمين التقديم بطلبات إلى برامج متعددة.

يسمح هذا البرنامج بالجمع بين العطاء ومصادر تمويل أخرى من الولاية و/أو المقاطعة و/أو مصادر تمويل محلية. ومع ذلك، يتعين على المتقدمين التأكد من توافق متطلبات برنامج عطاء فارق التمويل العقاري ومتطلبات مصادر التمويل الأخرى. لا يمكن لهيئة التنمية الاقتصادية في نيو جيرسي (NJEDA) إبداء المشورة بشأن ما إذا كان قبول عطاء في إطار هذا البرنامج يتوافق مع مصادر تمويل أخرى.

يتوافر لدى هيئة التنمية الاقتصادية في نيو جيرسي (NJEDA) مجموعة متنوعة من [برامج العطاءات والإسترجاعات الضريبية](#). لكل برنامج متطلباته الخاصة به. تحظر بعض هذه البرامج استخدام التمويل من عدة برامج من برامج هيئة التنمية الاقتصادية في نيو جيرسي (NJEDA) في نفس المشروع.

توصي هيئة التنمية الاقتصادية في نيو جيرسي (NJEDA) بمراجعة متطلبات فرص التمويل التي يفكر المتقدمون في التقدم لها.

**25. فيما يمكن استخدام اعتمادات عطاء فارق التمويل العقاري؟**  
لا يمكن استخدام أرصدة عطاء البرنامج إلا لتغطية تكاليف المشروع العقاري الموافق عليه تحديداً بناءً على الطلب ومراجعة الهيئة واتفاقية التمويل.

لا يجوز أن تتجاوز أرصدة عطاء البرنامج 50% من إجمالي جميع تكاليف تطوير المشروع الواردة في الطلب المقبول.

يمكن أن تشمل تكاليف المشروع: تكاليف البناء المباشرة بحد أقصى 10% للطوارئ؛ والتكاليف غير المباشرة التي لا تتجاوز 20% من إجمالي تكاليف المشروع؛ ورسوم المطور التي لا تتجاوز 10% من إجمالي تكاليف المشروع أو ما تسمح به وكالة حكومية أخرى تمول مشروعاً.

لا تعتبر تكاليف اقتناء العقار والتشغيل جزءاً من إجمالي تكاليف تطوير المشروع.

**26. هل يؤثر قبول هذا العطاء على رسوم المطور؟**  
نعم. لا يجوز أن تتجاوز رسوم المطور 10% من إجمالي تكاليف مشروع أو ما تسمح به وكالة ولائحة أخرى تُمول مشروعاً.

**27. هل يتم الاقتطاع من مصروفات البناء؟**  
عادةً ما تقتطع إدارة التنمية الاقتصادية (10% EDA) أثناء البناء وتحرر المبالغ المتحفظ عليها عند إتمام المشروع.

**28. \*\* ما هو الجدول الزمني لصرف العطاء؟**  
إذا نال متقدم تمويلًا، يبرم صاحب الطلب اتفاقية تحدد شروط العطاء - ولا سيما إجراءات صرف العطاء.  
تتطلب هذه الإجراءات عمومًا أن يقدم نائلوا العطاء طلبات صرف التمويل مصحوبة بالوثائق التي تثبت تحمل النفقات وإنجاز العمل وفق متطلبات الامتثال للأجور السائدة ومعايير العمل، وأن الأشغال قد تمت بما يتسق مع الموافقة على العطاء والاستخدامات المؤهلة.

عادةً ما تصرف هيئة التنمية الاقتصادية في نيوجيرسي (NJEDA) العطاءات بحيث لا يجوز للمتقدمين طلب أكثر من صرف واحد في الشهر.

**29. \*\* ما الذي يشكل "إتمام أشغال البناء" لأغراض هذا العطاء؟**  
**30. \*\* هل يتعين أن تكون المشاريع قد استكملت أشغال البناء أم يشترط إصدار شهادة إشغال (مؤقتة) بحلول الأجل النهائي في 31 كانون الأول/ديسمبر 2026؟**

تنص مذكرة المجلس على أنه " تشير اتفاقية العطاء إلى أنه للامتثال لمتطلبات التمويل الفيدرالية، يجب أن تكون جميع المشاريع قد أنجزت بالكامل وجميع الاعتمادات المالية قد صُرفت بالكامل بحلول 31 كانون الأول/ديسمبر 2026".

تقديم شهادة إشغال مؤقتة إثبات كافٍ على إتمام إنجاز المشروع.

31. متى يكون التقديم متاحًا وكيف يمكنني التقديم؟  
تقديم الطلبات متاح ابتداءً من 10 تشرين الأول/أكتوبر 2024 على الساعة 10:00 صباحًا ويبقى مفتوحًا إلى غاية 8 كانون الثاني/يناير 2025 على الساعة 5:00 عصرًا. يمكن الاطلاع على معلومات البرنامج كاملة، على [برنامج عطاء فارق التمويل العقاري](#)
32. هل ثمة أجل محدد لتقديم طلب؟ هل البرنامج قائم على مبدأ أسبقية ورود الطلبات؟  
نعم، ثمة أجل نهائي لتقديم الطلبات محدد بتاريخ الأربعاء 8 كانون الثاني/يناير 2025 على الساعة 5:00 عصرًا. البرنامج قائم على تنقيط تنافسي - وليس على مبدأ أسبقية ورود الطلبات.
33. هل يمكن الحصول على قائمة بالوثائق التي يجب إيداعها في هذا الطلب؟ ينبغي للمتقدمين الرجوع إلى [قائمة مراجعة الطلبات المنشورة على موقع برنامج عطاء فارق التمويل العقاري](#).
34. من يمكن إدراجه كممثل مخوّل؟  
الممثل المخوّل هو الشخص الذي يمكنه إلزام المتقدم قانونيًا. وحده الممثل المخوّل يمكنه التصديق على نماذج ومحتويات الطلب.
35. يبدو أن بعض الأسئلة لا تنطبق على الشركات الصغيرة/الهيئات غير الربحية. هل لا يزال يتعين عليّ الإجابة على هذه الأسئلة؟  
التقديم نموذج طلب مشترك تستخدمه هيئة التنمية الاقتصادية في نيوجيرسي (NJEDA) لمختلف البرامج وفرص التمويل. توفر هيئة التنمية الاقتصادية في نيوجيرسي (NJEDA) التمويل لكثير من المتقدمين بما في ذلك الشركات الصغيرة والمطورين العقاريين والهيئات الحكومية والمنظمات غير الربحية والمؤسسات المالية. تُستخدم عبارات "المتقدم/الشركة/المنظمة" مترادفة في الطلب. يرجى الإجابة على جميع الأسئلة المطلوبة في الطلب.
36. ما الذي يعتبر هيئة مرتبطة؟  
يُقصد بمصطلح "منظمة مرتبطة" نفس المعنى الوارد في مسرد التعليمات في تعليمات نموذج دائرة الإيرادات الداخلية (IRS) 990، كما يجري تعديله أو استبداله من وقت لآخر. اتساقًا مع تعليمات نموذج دائرة الإيرادات الداخلية (990 IRS)، يُقصد بهذا المصطلح منظمة بما في ذلك منظمة غير ربحية أو شركة مساهمة أو شراكة أو شركة ذات مسؤولية محدودة أو صندوق ائتماني أو وحدة حكومية أو هيئة حكومية أخرى ترتبط بإحدى العلاقات التالية أو أكثر مع المنظمة التي تودع الإقرار في أي وقت خلال السنة الضريبية:
1. المؤسسة الأم: منظمة تسيطر على المنظمة المودعة.
  2. المؤسسة التابعة: منظمة تسيطر عليها المنظمة المودعة.
  3. المؤسسة الشقيق/ الشقيقة: منظمة يسيطر عليها نفس الشخص أو الأشخاص الذين يسيطرون على المنظمة المودعة. ومع ذلك، إذا كانت المنظمة المودعة هيئة مستثمرة (trust) يمتلك مصرفًا أو مؤسسة مالية تكون هي أيضًا مؤتمنة على هيئة مستثمرة أخرى فإن الهيئة الأخرى ليست منظمة شقيق/شقيقة مرتبطة بالمنظمة المودعة على أساس السيطرة المشتركة من قبل المصرف أو المؤسسة المالية المؤتمنة.

4. المؤسسة الداعمة/المدعومة: منظمة تدعي في أي وقت خلال السنة الضريبية، أو التي تصنفها دائرة الإيرادات الداخلية في أي وقت خلال السنة الضريبية بأنها:
- (i) منظمة داعمة للمنظمة المدعومة بالمعنى المقصود في قانون الإيرادات الداخلية (I.R.C. § 509(a)(3))، إذا كانت المنظمة المدعومة منظمة مدعومة بالمعنى المقصود في قانون الإيرادات الداخلية (I.R.C. § 509(f)(3))؛ أو
- (ii) منظمة مدعومة، إذا كانت المنظمة المدعومة منظمة داعمة.

الطلبات محدودة في طلب واحد فقط لكل رقم تعريف المُشغّل (EIN). لا يجوز لأي متقدم (أو هيئة مرتبطة بمقدم الطلب) الحصول على أكثر من عطاء واحد.

37. من ينبغي أن يُدرج في فريق التطوير؟
38. \*\* هل يحتاج مقدم الطلب إلى بيان الخبرة في تطوير مشاريع مماثلة؟ تُراجع الطلبات المقدمة لبرنامج عطاء فارق التمويل العقاري وتُقيّم بناءً على عوامل عدة، منها "خبرة وقدرة مقدم الطلب وفريق التطوير" والتي تمثل 20% من مجموع النقاط.

يطالب التقديم بمعلومات من المتقدم عن فريق التطوير. بالنسبة للمتقدم وأي استشاريين أو مقاولين أو مهنيين مشاركين في المشروع، يُرجى الاستعداد لتقديم سرد يناقش مشاريع مماثلة تم تنفيذها وإنجازها خلال السنوات الخمس الماضية. ينبغي أن تبرز التفاصيل الداعمة اسم المشروع وعنوان المشروع وتواريخ بدء وانتهاء المشروع وإجمالي تكلفة التطوير ومصادر التمويل (مثل الاسترجاع الضريبي ومصادر الإعانات المحلية/الولائية/الفيدرالية، إلخ).

39. \*\*إذا كنت مطورًا ناشئًا، هل ينبغي أن أدرج راعيًا أو شريكًا في طلبي؟
40. \*\*إذا كانت شركتي جديدة، هل يمكنني التقدم بطلب؟
- بينما لا تقدم هيئة التنمية الاقتصادية في نيو جيرسي (NJEDA) المشورة بشأن هيكلية الطلبات، فإن "خبرة وقدرة المتقدم على تنفيذ وإنجاز المشروع المقترح" عامل من عوامل التقييم التنافسي للطلبات.
- إذا كان المتقدم يعتقد أن تواجد راعٍ أو شريك يثبت درجة أكبر من الخبرة أو القدرة، فيجوز للمتقدم أن يدرج تلك الهيئة الأخرى كراعٍ أو شريك.

41. إذا لم تكن شركتي الصغيرة في وضعية سليم تجاه الولاية، فهل يؤثر هذا على أهليتي؟
- نعم، يجب أن يكون المتقدمون في وضعية سليمة تجاه وزارة العمل وتنمية القوى العاملة في نيو جيرسي ووزارة حماية البيئة في نيو جيرسي وأن يكونوا قادرين على تقديم شهادة تخليص ضريبي من نيو جيرسي ليكونوا مؤهلين.
- يخضع المتقدمون أيضًا للمراجعة في ضوء النظام الفيدرالي لإدارة إسناد العطاءات للتأكد من كون الهيئة غير محظورة.

42. أين يمكنك الحصول على شهادة التخليص الضريبي بما أنها إحدى متطلبات البرنامج؟
- يتعين تقديم شهادة تخليص ضريبي من قبل المتقدم بالطلب. يطالب التقديم بأن يقدم المتقدمون شهادة تخليص ضريبي سارية المفعول عند تقديم الطلب.



إذا لم تكن مسجلاً في خدمات الأعمال الرائدة (Premier Business Services)، تفضل بزيارة بوابة خدمات الأعمال الرائدة [https://www16.state.nj.us/NJ\\_PREMIER\\_EBIZ/jsp/home.jsp](https://www16.state.nj.us/NJ_PREMIER_EBIZ/jsp/home.jsp) وحدّد مستخدمون جدد فقط (New Users Only) - إنشاء حساب (Create an Account)، واتبع تعليمات إنشاء حساب جديد.

إذا كنت مسجلاً من قبل في خدمات الأعمال الرائدة (Premier Business Services)، فسجل الدخول إلى [https://www16.state.nj.us/NJ\\_PREMIER\\_EBIZ/jsp/home.jsp](https://www16.state.nj.us/NJ_PREMIER_EBIZ/jsp/home.jsp). انتقل إلى مركز الضرائب والإيرادات (Tax & Revenue Center) وحدد حوافز الأعمال للتخليص الضريبي (Business Incentive Tax Clearance). إذا كان حسابك في وضعية سليمة بشأن التزاماته الضريبية ولا يدين بأي استحقاقات، فيمكن طباعة حوافز الأعمال للتخليص الضريبي مباشرة من البوابة.

يمكنك توجيه الأسئلة المتعلقة بحسابك إلى خزانة نيوجيرسي (NJ Treasury) على الرقم 609-292-9292 أو عبر البريد الإلكتروني على التسجيل في خدمات الأعمال الرائدة (Premier Services Registration) على [IntegratedRegistration.Admin@treas.nj.gov](mailto:IntegratedRegistration.Admin@treas.nj.gov)

**43. \*\* ما الذي يمكن اعتباره " رأس مال التطوير " في جدول الميزانية؟**  
ينبغي على المتقدمين تضمين أي أرصدة مالية يتعهد بها المتقدم لإنجاز تطوير المشروع. وفقاً لـ [مذكرة المجلس](#) "لا تعتبر تكاليف/رأس مال اقتناء العقار جزءاً من إجمالي تكاليف تطوير المشروع."

**44. ما الذي يشكل إثباتاً للتمويل؟**  
بالنسبة لتمويل الديون، يُرجى تقديم كراسات الشروط أو رسائل الالتزام أو غيرها من الوثائق التي تثبت التمويل. ينبغي أن تتضمن هذه الوثائق معلومات عن الجهة المُقرضة، ومدة صلاحية الالتزام بالقرض، وشروط القرض الرئيسية.  
بالنسبة للعطاءات والإعانات والإسترجاعات الضريبية وما شابه، ينبغي أن تتضمن الوثائق مصدر وتاريخ ومدة صلاحية الالتزام ومبلغ الالتزام، إلخ.  
بالنسبة لرأس مال صاحب الطلب، يمكن أن تكون الوثائق في شكل كشف حساب مصرفي (بالنسبة لشركة خاصة).

**45. \*\* بالنسبة لرسالة الدعم من البلدية، هل ثمة وزارة محددة أو مسؤول معين يتعين أن تصدر منه الرسالة؟**  
يشير الطلب إلى أن رسالة الدعم من البلدية يجب أن تكون موقعة من ممثل مخوّل من البلدية التي يقع فيها المشروع. عادةً ما يوقع العمدة أو من ينوب عنه من موظفي البلدية على رسالة دعم البلدية.  
ينبغي أن تتضمن رسائل الدعم (كحد أدنى) اسم صاحب الطلب واسم/عنوان المشروع المرتبط بهذا الطلب.

**46. ما هي إفادة ازدواجية الاستحقاقات؟**  
يُطلب من المتقدمين، في إطار الطلب، تأكيد عدم وجود ازدواجية في الاستحقاقات (استخدام الأموال الفدرالية لدفع تكاليف شيء ما مرتين) بالإضافة إلى تلقي تمويلات أخرى.

قدم المتقدمون تقريرًا عن كيفية استخدام تلك التمويلات ومقدار الأموال التي تم تلقيها. يُرجى الإبلاغ عن إجمالي المبلغ المستلم عند تقديم طلبك. يمكن ألا يؤثر

تلقي تمويل سابق على أهليتك للاستفادة من برنامج عطاء فارق التمويل العقاري.

47. هل يمكنك حفظ طلبك أثناء عملية التقديم؟  
يمكنك حفظ طلبك والعودة إليه طالما أنك أكملت الصفحة التي تشتغل عليها. دوّن ملاحظة بالموضع الذي توقفت عنده حتى تتمكن عند تسجيل الدخول مرة أخرى إلى حسابك من البدء بالصفحة الموالية. انظر نموذج الطلب للاطلاع على الإرشادات.

48. هل يمكنني تعديل الطلب بعد إيداعه؟  
لا، يُغلق الطلب فور إيداعه.

49. هل ثمة رسوم على تقديم الطلبات؟  
لا. لا توجد رسوم طلب مرتبطة ببرنامج عطاء فارق التمويل العقاري.

#### أسئلة عامة

50. ماذا لو كنت بحاجة إلى طرح أسئلة حول البرنامج أو عملية تقديم الطلب؟  
تُقبل الأسئلة المتعلقة بالبرنامج خلال الثلاثين يومًا الأولى بعد إطلاق تقديم الطلبات. يُرجى طرح جميع الأسئلة بحلول 12 تشرين الثاني/نوفمبر 2024 لضمان تلقي إجابة.

ينبغي توجيه جميع الأسئلة إلى [realestateinfo@njeda.gov](mailto:realestateinfo@njeda.gov). سوف يتم توفير معلومات محدثة على الموقع الإلكتروني لهذا البرنامج وعبر تحديثات في وثيقة الأسئلة المتداولة.

**يُرجى ملاحظة:**  
المعلومات الواردة في هذه الأسئلة المتداولة معروضة لأغراض إرشادية عامة فقط. للاطلاع على معلومات البرنامج الكاملة، يُرجى الرجوع إلى مذكرة المجلس ومواصفات المنتج التي يمكن إيجادها على [برنامج عطاء فارق التمويل العقاري - هيئة التنمية الاقتصادية في نيوجيرسي \(NJEDA\)](#)