

مفتاح الادار



الاستئجار

فسخ العقد

يحق للمستأجر إنهاء صلاحية العقد قبل انتهاء الفترة المتعاقد عليها على أن يتم ذلك بر رسالة مسجلة ستة أشهر قبل مغادرته الدار، مع تقديم الأسباب التي أوجبت ذلك.

يحق لمالك الدار إنهاء العقد، مع تقديم الأسباب التي أوجبت ذلك، فقط في أول تاريخ محدد لانتهائه.

نصيحة

أن يتم دوماً الاحتفاظ بايصال الاستلام للمبالغ التي تدفع نقداً لمالك العقار أو للمنتصر باسمه، ويجب أن يحمل الإيصال تاريخ الدفع وتوفيق المستلم.

يعتبر إجباري إبرام عقد استئجار للدار. كما يجب تسجيل ذلك العقد في دائرة الدخل. وتقسم تكاليف التسجيل بالتساوي فيكون نصفها على عائق مالك الدار والنصف الآخر على عائق المستأجر.

من أجل إبرام عقد الاستئجار يجب تقديم الوثائق التالية:

البطاقة الشخصية

الكود الضريبي

وثائق ثبات دخل منظم

" بالنسبة للأجانب: إذن الاقامة من الأمن"

برمسو دي سوجورنو"

على المستأجر لدى إبرام عقد الاستئجار تقديم مبلغ تأمين، يشكل ضمان لمالك العقار. غير أن قيمة ذلك التأمين لا يجوز أن تتجاوز مجموع الإيجارات التي تستحق على مدة قدرها 3 أشهر.

عندما يغادر المستأجر الدار، إذا كان دفع مبالغ الإيجار قد تم بانتظام ولم يتم إحداث أضرار على المنزل، يتوجب على المالك إعادة التأمين إلى المستأجر.

يحق لمالك العقار أن يطالب لدى توقيع العقد بالإضافة إلى التأمين، بإيجار الشهر الأول مقدماً.

يتم دفع الإيجار ضمن تاريخ يوم 5 من كل شهر. يتم دفع الإيجار اعتيادياً بتحويل عن طريق البنك (بونيفيكو) أو (بولليتينو)، أو نقداً مع مطالبة المالك بتقديم وصل استلام يحمل طابع مالي بقيمة 1,81 يورو.



أية مصاريف تقع على عاتق المستأجر؟ وأيها على عاتق المالك؟

على عاتق المستأجر

المصاريف العادية

- مصاريف تنظيف المساحات المشتركة (درج، مدخل، فسحات داخلية)

- إضاءة الدرج

- المصعد (الصيانة: تحسب على أساس الطابق الذي تقع الدار به)

- الماء

- مصاريف الاستهلاك المنزلي (كهرباء، غاز، هاتف)

تدفقة: إذا كانت من النوع المركزي تدفع إلى الإدارة المسئولة عن المبني، إذا كان بسخان داخلي يحسب على أساس مدفوعات استهلاك الغاز.

أعمال الصيانة الصغرى المتعلقة بالمنزل.

•

•

•

على عاتق المالك:

مصاريف الصيانة الاستثنائية.

•

في حالة مواجهة صعوبات لدى البحث على مسكن

هناك في المنطقة منظمة "معاً للمسكن" المفعولة من قبل مؤسسة "دون ماريyo أوبرتي" بالتعاون مع "شيكرينة" و "سينرجيكا".

المنظمة تساعد من يجد صعوبة لدى البحث على المسكن، وترافقه في مختلف المراحل الإجرائية اللازمة لعملية الاستئجار، وتقوم بدور الوسيط مع المالك.

في حالة احتياجات خاصة تقوم المنظمة بمساعدة المستأجر بمبالغ صغيرة.

للإتصال : فونداسيونة دون ماريyo أوبرتي
- كورسو سيكاردي رقم، 6 هاتف 5636930 1011



الإخلاء القسري

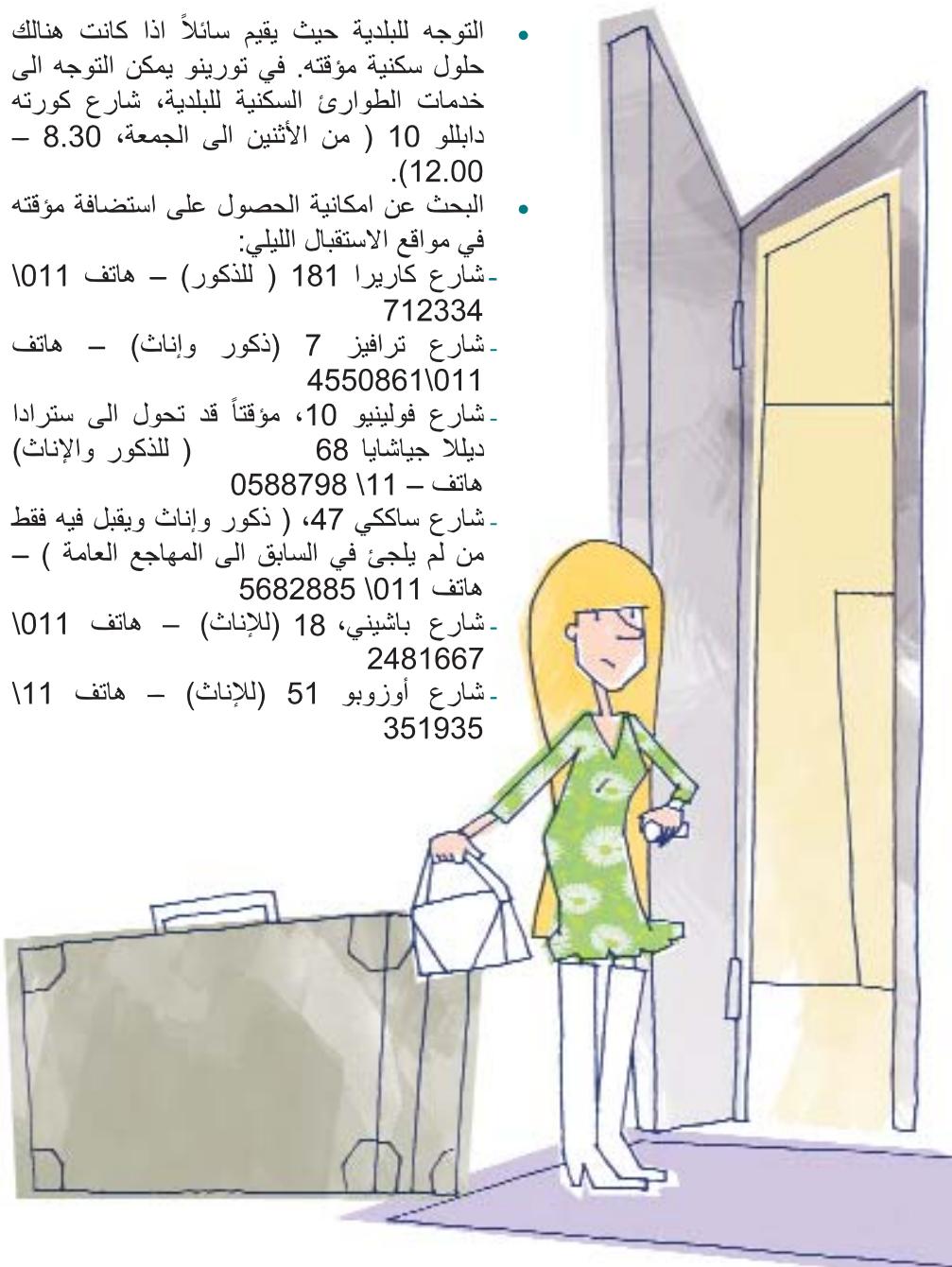
تقصد به تلك الحالات التي تستوجب أن يغادر المستأجر الدار التي استأجرها بشكل اجباري. وذلك للأسباب:

- عند انتهاء مدة العقد يحق لمالك العقار عدم تجديد عقد الإيجار: في هذه الحالة يجب عليه أن يعلم المستأجر بذلك عن طريق رسالة مسجلة ستة أشهر قبل تاريخ انتهاء مدة العقد.
- اذا تخلف المستأجر عن دفع الإيجار لمدة شهرين و ا أو المصارييف (التدفئة اذا كانت مركبة ،المصاريف العائنة لخدمات المبنى) بمبلغ يعادل قيمة ايجار شهرين يقوم مالك العقار بطالبة المستأجر بالدفع الذي تأخر سداده عن طريق رسالة. اذا لم يتم التسديد، يتجه مالك العقار الى المحكمة التي تقوم بتفعيل دعوى الإخلاء القسري.
- يجوز تفعيل الإخلاء القسري أيضاً في حالة قيام المستأجر بمخالفات خطيرة لعقد الإيجار ، كتأجير المسكن من الباطن.



ماذا يمكن أن يفعله من يتوجب عليه الإخلاء قسري

- التوجه للبلدية حيث يقيم سائلاً اذا كانت هناك حلول سكنية مؤقتة. في تورينو يمكن التوجه الى خدمات الطوارئ السكنية للبلدية، شارع كورته دابلو 10 (من الاثنين الى الجمعة، 8.30 - 12.00).
- البحث عن امكانية الحصول على استضافة مؤقتة في مواقع الاستقبال الليلي:
 - شارع كارييرا 181 (للذكور) - هاتف 1011 712334
 - شارع ترافيز 7 (ذكور وإناث) - هاتف 4550861\011
 - شارع فوليبيو 10، مؤقتاً قد تحول الى سترادا ديللا جياشايا 68 (للذكور والإإناث) هاتف - 0588798 \11
 - شارع ساككي 47، (ذكور وإناث وب قبل فيه فقط من لم يلحن في السابق الى المهاجر العامة) - هاتف 5682885 \011
 - شارع باشيني، 18 (ل الإناث) - هاتف 1011 2481667
 - شارع أوزوبو 51 (ل الإناث) - هاتف 111 351935



البيوت الشعبية (كازيه بوبولاري)

يتم تخصيصها بإعلان رسمي استناداً إلى تدرج موثق لحاجة نواة العائلة للمسكن

نموذج الطلب يمكن الحصول عليه من البلدية التي يقيم بها. بالنسبة إلى تورينو يمكن الحصول على النموذج من الشيركورسيسيونه، انفورماشيتا، أورب وعلى الموقع الإلكتروني لمدينة تورينو.

أين يمكن الحصول على نتيجة الطلب الذي تم تقديمها؟

يتم نشر التدرج في قوائم أليو بريتوريو في البلدية بما في ذلك الإعلان عن النتيجة وفي الـ ATC (مكتب المنطقة للمساكن " أجنسيا تريتوريال بير لا كازارا") ويشير إلى الأشخاص الذين يحق لهم الحصول على أحد البيوت الشعبية.

بالتزامن مع تخصيص المساكن إلى المستحقين تقوم البلدية بالاتصال بهم وترافقهم إلى المساكن التي خصصت لهم.

يحق تقديم الطلب لمن:

- يقيم أو يعمل في تورينو لثلاثة سنوات مستمرة؛
- ليست لديه ممتلكات في منطقة الييمونت أو على كل حال ليست له ممتلكات تناسب حاجاته السنوية؛
- لديه مؤشر ISEE دون 20.000,00 يورو؛
- في حالة طوارئ سكنية، أي في احدى الحالات التالية:- إخلاء قسري، حجز، توجيه المسكن الأصلي إلى الزوج أو الزوجة في حالات الانفصال؛
- إذا كان في مسكن غير قابل للسكن؛
- لاجئ أو هارب من مناطق حرب؛
- في ضيافة مهاجر عامّة أو موقع عامّة منذ أكثر من 3 أشهر



مركز الخدمات .LO.CA.RE

يتجه الى أولئك الذين يسكنون في منزل مناسب ويتوجب عليهم الاخلاء القسري.

لكي يمكن البحث عن مسكن بواسطة LO.CA.RE ، والحصول على توثيقه الذي تمتد صلاحيته الى سنة كاملة، يجب أن يكون الشخص مقيم في تورينو مما لا يقل عن سنة، أن يكون لديه دخل منتظم وأن يكون في حالة طوارى سكنية.

المستأجر الذي يحصل على المسكن بواسطة LO.CA.RE يتمتع بفوائد ضرائبية وبمساهمة قدرها 1.600:00 يورو.

الوثائق التي يجب تقديمها مشار اليها في الشباك الخاص ب LO.CA.RE شارع كورتا دابيللو رقم 14 اد تورينو هاتف - 011 442 40 25 - فاكس 011 4030

توقيت استقبال المراجعين:

الأثنين، الخميس والجمعة من الساعة 8.30 الى الساعة

12.30

الثلاثاء والأربعاء 16.00 - 14.00 \ 12.30 - 8.30

هناك أيضاً LO.CA.RE ميتروبوليتانا، تقدم الخدمات

ذاتها في المدينة المكبرة " اي التي تشمل البلديات

المحيطة بتورينو" وهي البلديات التالية:

Alpignano, Collegno, Grugliasco, Moncalieri, Nichelino, Orbassano, Piossasco, Rivalta, Rivoli, Settimo Torinese, Venaria Reale e Borgaro Torinese.

الشراء

عندما يجد الشخص الدار التي ينوي شراؤها، فلكي يثبت السعر المتفق عليه يتوجب عليه التوقيع على وثيقة نية شراء "بربوستا دي أكويستو". تلك الوثيقة ملزمة للمشتري بينما لا تلزم مالك العقار. بعد التوقيع على وثيقة نية الشراء وإتمام المستلزمات يتوجه الطرفان إلى ابرام عقد اتفاقية تمويهية للشراء "كومبروميسسو" حيث يتم توضيح بأكثر التفاصيل الممكنة جميع البنود التي سترد في عقد البيع الأساسي الذي سيتم ابرامه لدى كاتب العدل (روجيتو). مستحقات كاتب العدل تقع على عاتق المشتري.



- القروض طويلة الأجل (موتوي) بالإمكان طلب قرض طويل الأجل من أحد البنوك لمبلغ لا يتجاوز 70-75% من قيمة العقار
- الوثائق المطلوبة لإمكانية طلب القرض
- البطاقة الشخصية والرقم الضريبي
- مغلف الأجر الشهري
- التصريح السنوي للدخل إلى مصلحة الضرائب (ديكياراتسيوني دي ريديتي)

تفعيل القرض له مصاريف.

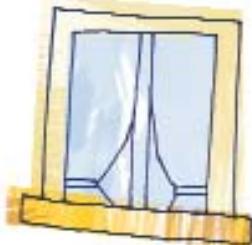
ملاحظات هامة:

- تسجيل الاتفاقية التمهيدية "كومبروميسو" في مكتب السجل "أوفيشو ديل ريجيسترو" هو اجباري وتقسم المصارييف بالتساوي بين الطرفان.

- لدى التوقيع على الاتفاقية التمهيدية يدفع المشتري مبلغ بصفة (ضمان) ينفق عليه الطرفان. دفع مبلغ الضمان يلزم كلا الطرفان، البائع والمشتري، على إبرام عقد البيع.

- من المتعارف عليه أنه ، بعد دفع مبلغ الضمان اذا تراجع المشتري وقرر عدم شراء الدار يحق لمالك العقار الاحتفاظ بمبلغ الضمان؛ أما اذا تم التراجع من قبل مالك العقار الذي يعدل عن بيع عقاره فإنه يحق للمشتري استعادة مبلغ الضمان مضاعفاً أي مادفعه مضافاً إليه مثله.

يجب الانتباه الى أنه، اضافة الى قيمة الدار يجب تسديد المصارييف الأخرى (تکالیف تسجيل الاتفاقية التمهيدية في مكتب السجل، مستحقات كاتب العدل الذي يوثق عقد البيع "روجيتو"، الضرائب والرسوم، مستحقات المكتب العقاري في حالة وجود الوسيط). المصارييف المذكورة تتناسب طرداً مع قيمة الدار التي يتم شراؤها.



الحياة في مبني كبير(كوندو مينيو) عديد المساكن

لكل مبني يحتوي عديد من المساكن نظامه الخاص المتفق عليه من قبل مالكي المساكن فيه وعلى الذين يتوجهون للسكن بذلك المبني الاستعلام عن ذلك النظام.

على كل حال لابد من اعتبار أنه:

- يمنع بثباتاً إلقاء أوساخ، قطع من الورق، أعقاب السجائر أو غير ذلك من النواذن، على الدرج، على فسحات الدرج، في الممرات، في فسحات المدخل الداخلية والخارجية وفي المساحات المشتركة الحرة مغطاة كانت أو مفتوحة؛
- يمنع ترك مواد في المساحات المشتركة أو القيام بأنشطة في تلك المساحات دون اتفاق مسبق مع ادارة المبني؛
- يمنع القيام بأنشطة تؤدي الى ضجيج قبل الساعة 8.00 وبعد الساعة 22,00؛
- يجوز تعليق البسة، أغطية، شراشف وما شابه ذلك بقصد التجميف فقط في النواذن والشرف التي تطل على الفسحات الداخلية للمبني أو داخل المساكن؛
- من أجل تركيب أنظيلات غير تلك المجهزة من قبل ادارة المبني يجب طلب موافقة الإداره على ذلك؛



شباك المباني الكبرى (كوندو مينيو)
في المركز الرئيسي لـ LO.CA.RE.
في كورسو فيجيفانو 18 اب بتورينو
هذاك شباك تقديم معلومات تديره
A.N.A.C.I. (الاتحاد الوطني
لمديريين المباني الكبرى والعقارات)
يقوم بشكل مجاني بتقييم ارشادات
بخصوص مشاكل الكوندو ميني.

- يمنع وضع القمامه خارج الأبواب أو في أي مكان مشترك آخر. يجب وضعها (مغلقة في أكياس بلاستيكية) في الحاويات المعدة لذلك.
- يمنع ترك بوابة المبنى مفتوحة؛
- يمنع توقف سيارات، دراجات، عربات أطفال (كروتسيني) أو وسائط نقل من أي نوع آخر في المساحات المشتركة، المغطاة منها والمفتوحة المعدة لمرور سكان المبنى؛
- يمنع غسل السيارات والدراجات النارية في المساحات المشتركة، المغطاة منها والمفتوحة؛
- الوالدين مسؤولين عن تصرفات الأبناء، الذين يتطلب منهم التصرف بشكل لائق، وتجنب الصياح وأي ضجيج يزعج السكان الآخرين؛
- في حالة الاختلاف بين مقيمين في مساكن داخل المبنى أو التنازع، يتوجب على الأطراف المتنازعة التوجّه إلى إدارة المبني. الشكاوى يجب أن تكون مكتوبة وموقعة؛



نصائح

أفضل ما يمكن عمله في المسكن الجديد هو الاحتفاظ بروابط حسن الجوار مع المقيمين بالمساكن الأخرى واحترام ماهو متعارف عليه بمكان السكنى.

الروابط بين المقيمين بمساكن متاخورة كثيراً ما تقصر على التحية، على كل حال وبالتدريب يمكن بناء علاقة أفضل تساعد على حسن التعايش.

في حالة نشوء مشاكل حقيقة من الأفضل اللجوء حالاً إلى إدارة المبني.



انتج ضمن مشروع
"فورماتسيوني كازا"

مسار تحدث وتوعية مستمرة للعاملين على خدمة
المستهلكين الأجانب في مجال الإنداخت السكاني

تم تفعيله من قبل

via Borgosesia, 30 • 10145 TORINO
tel. 0117412435
cicsene@cicsene.org • www.cicsene.it



بالتعاون مع

Comune di Torino
Direzione Edilizia Residenziale Pubblica
via Corte d'Appello, 10 • 10122 TORINO
www.comune.torino.it/informacasa



Agenzia Territoriale per la Casa
corso Dante, 14 • 10134 TORINO
www.atc.torino.it



SICET • via Madama Cristina, 50 • 10125 TORINO
torino@sicet.it



UPPI • corso Palestro, 8 • 10122 TORINO
uppi.torino@tin.it



Ass. AFIM • via Nizza, 389 • 10127 TORINO
fratelanza@live.it



Ass. Fratia • via Reiss Romoli, 45 • 10148 TORINO
info@fratia.it



Ass. Mi Perù • via Campiglione, 5 • 10141 TORINO
miperu@live.it



Ass. Vatra • via L. Colli, 12 • 10128 TORINO
info@culturaalbanese.it



تم قبوله كمساهمة في خطة السياسات الاجتماعية المحلية من ادارة
Provincia di Torino e Regione Piemonte من قبل
– مبادرات لاندماخت المواطنات والمواطنين الأجانب مع المساهمة المالية من قبل