

1.6 استئجار سكن

205. ماذا افعل لإستئجار بيت؟

يجب عليك توقيع عقد سكن (عقد إيجار). وبهذا العقد يؤجر صاحب البيت منزله و يتركه للأخرين بغرض السكن لوقت محدد لقاء مبلغ من المال. ويقوم المستأجر بدوره على دفع الأجار والذي عادة يكون شهرياً. يتم تحديث الإيجار سنوياً على اساس نسبة التضخم ومؤشرات "الاستات" (هيئة الاحصانات العامة) الذي يمكن أي يطرأ على مؤشراتنا نسبة إرتفاع بمقدار 75%.

206. ما هي الكفالة المقدمة؟

الكفالة هي مبلغ يدفعه المستأجر إلى صاحب البيت ضد اي تلف قد يتعرض له البيت. الكفالة لايجب ان تتجاوز المبلغ الذي يعادل آجار 3 اشهر. اذا كان البيت سليماً عند تسليمه يتم إسترداد مبلغ الكفالة بالكامل بعد انتهاء عقد الإيجار، بالإضافة إلى الفوائد القانونية خلال طوال هذه الفترة.

207. على أي نحو يجب أن يكون عقد الإيجار؟

يجبر القانون على أن تكون عقود الإيجار موقعة ومكتوبة وأن تناسب فئات محددة. يقرر عقد الإيجار ما يلي:

- المبلغ الذي يتوجب المستأجر أن يدفعه إلى صاحب البيت شهرياً.
 - المدة التي يستطيع فيها المستأجر البقاء في البيت.
 - في أي يوم من الشهر والطريقة والمكان الذي سيدفع فيها الأجار.
 - يوجد فئتان رئيسيتان من العقود حسب القانون رقم 431 / 98 ، هما:
 - العقد الحر، الذي يخص سوق الإيجارات ويعتمد على العرض والطلب. مدته 4 سنوات قابلة للتجديد لمدة 4 سنوات أخرى و بنفس الشروط ، هذا في حال عدم نقض العقد قبل ستة أشهر من إنقضاء السنين الأربعة الأولى.
 - كما يمكن إنهاء العقد أيضاً بمجرد إنتهاء أول 4 سنوات ، وذلك بسبب مسائل شخصية أو عائلية (قراية من الدرجة الثانية) ، أو بسبب الأعمال الماسة للصيانة.
 - العقد المتفق عليه هو ناتج عن الاتفاق المشترك بين نقابات المالكين والمستأجرين ومشاركة البلديات.
- مدة العقد 3 سنوات بالإضافة الى سنتين. باستخدام هذا النوع من العقود يستفيد صاحب البيت والمستأجر من خصم على الضرائب بنسبة 30% من ضريبة التسجيل و حذف ضريبة السكن من البلدية (IMU).

208. هل تسجيل العقد إجباري؟

نعم، حسب القانون خلال 20 يوماً من توقيعه، يجب تسجيل عقد الإيجار في مكتب التسجيل. ضريبة التسجيل تساوي 2 بالمئة سنوياً من مبلغ الأجار. تقسم كلفة التسجيل بالنصف بين المستأجر والمالك. يجب تجديد التسجيل كل سنة. يمكن دفع ضريبة تسجيل الإيجار لسنوات متعددة مرة واحدة عن السنوات التالية. في هذه الحالة يتم الإستفادة من حسم على مصاريف التسجيل. يمكنك الإشتراك عن طريق العقد المسجل بمسابقات البلدية للحصول على مساعدة مالية في دفع الإيجار لذوي أصحاب الدخل المحدود وذلك حسب معايير الدخل والإيجار.

تتويهِ: يعتبر العقد الغير مسجل غير صالح ، وذلك من أجل إثبات سكن مناسب الأمر الذي تحتاجه عند تجديد إذن الإقامة.

2.6 شراء بيت

209. هل استطيع شراء شقة؟

يستطيع الاجانب الحاصلين على إذن اقامة عمل أو لأسباب عائلية، أو الإقامة الدائمة بشراء سكن بنفس شروط المواطنين الايطاليين.
بالنسبة للآخرين يمكنهم شراء منزل إذا كان هناك اتفاق محدد بين بلدهم الأصلي وإيطاليا.
في حال شراء البيت الاول هناك تسهيلات على الضرائب.

210. ما هي الوثائق التي يجب توقيعها عند شراء البيت؟

- اتفاق مبدئي، وبه يتم تثبيت المبلغ المتفق عليه ، ومن ثم التوقيع على إقتراح الشراء الغير قابل للتغيير، مع دفع جزء من المبلغ الكامل.
- عهد البيع ، هو عقد مبدئي تلتزم فيه الجهات الموقعة (على عقد البيع والشراء) والذي يحدد فيه التاريخ في حال عدم إمكانية توقيع العقد مباشرة. يعتبر العقد المبدئي ساري المفعول منذ لحظة توقيع ، ولكنه لا يلزم بالدفع المسبق لجزء من سعر البيت.
- عقد البيع والشراء هو وثيقة رسمية تتضمن انتقال الملكية ، الذي يتم التوقيع عليه أمام محرر العقود بحضور البائع والمشتري ، ويعطى بصيغته العامة.

211. ما هو القرض؟

إذا لم تكن تملك المبلغ الكامل لشراء البيت تستطيع أن تطلب قرضاً من البنك ورده على أقساط. حتى يعطيك البنك القرض يطلب منك بعض الضمانات ويقوم برهن البيت. إذا كان الراتب الشهري لا يكفي لدفع القسط الشهري ، يطلب البنك ضماناً من شخصاً آخر أو من هيئة تضمن شخصياً بممتلكاتها لدفع ديونك. الرهن هو طريقة تسمح للبنك بامتلاك البيت وبيعه في حال عدم دفع الأقساط الشهرية للقرض وذلك لضمان المبالغ التي دفعتها مسبقاً.
في حال شراء البيت الاول فهناك قرض مسهل ، الذي يسمح بموجبه دفع فوائد مخفضة بالمقارنة مع تلك التي تطبقها البنوك بشكل عام.

ملاحظة: إذا كنت تفكر بطلب قرض، فعليك أن تتأكد من إمتلاكك للشروط اللازمة للقرض الذي تحتاجه قبل قيامك بإقتراح لشراء البيت مع البنك.

212. ما هي الشروط التي يطلبها البنك لاعطاء القرض؟

- للحصول على قرض ، يطلب البنك بعض الضمانات:
- تصريح الدخل.
- تحويل راتبك الى حساب بنكي (في بعض الحالات غير ضروري)
- ضمانات شخصية أو عقارية.

213. ماذا يجب أن يكتب في العقد لطلب قرضاً؟

- الشروط الرئيسية المكتوبة في العقد:
- كم هي المدة لإعادة المبلغ (من 5 الى 30 سنة) مع مراعاة سن طالب القرض.
- ما هي الفائدة التي سيتم تطبيقها (السقف الأعلى للفائدة محدد بالقانون الذي يمنع تطبيق فوائد الربى ، حيث تقرر الفوائد بنهايات زمنية محددة (شهرية، ربع سنوية، الخ) وذلك على أساس المؤشرات التي تنشر في الصحف الرئيسية (مثل مؤشر يوروبور، يوريس) بالإضافة إلى التكاليف الإضافية التي تتقاضاها البنوك والتي تختلف من بنك إلى آخر والذي يطلق عليها اسم "سبريد".
- القسط المطلوب دفعه وإعتماد خطة للدفع (الفترات الزمنية التي ستدفع بها الأقساط) ، يجب أن يكون القسط متناسباً مع دخل صاحب القرض.
- ما هي مقدار العقوبة في حال التسديد المبكر للقرض قبل نهايته المحددة.

214. من يقوم بتحرير العقود المتعلقة بالقرض والبيت ؟

يتم تحرير وتسجيل كل من عقد البيع والشراء للبيت وعقد إصدار القرض من قبل محرر العقود.

215. ماهي الضرائب والمصاريف التي سأواجهها عندما أشتري بيتاً ؟

- ضريبة التسجيل (بشروط تسهيلية في حال شراء البيت الأول).
- اذا اشتريت عقاراً أو بيتاً من شركة فيجب إضافة الضريبة الإضافية (ايفاء).
- ضريبة الرهن.
- ضريبة المكتب.
- مصاريف محرر العقود المتعلقة بعقدي البيع والشراء والقرض.

216. ما هي المصاريف والضرائب المترتبة على صاحب البيت أو المستأجر ؟

يجب عليك دفع الفواتير الشهرية أو التي تصدر كل شهرين المتعلقة بـ (الغاز، الكهرباء، الماء، التدفئة، والهاتف اذا كان موجوداً، ورسوم جمعية البناء السكني إن وجدت) ، بالإضافة إلى رسوم القمامة والتي تدفع مرة أو مرتين في السنة. وأخيراً الضرائب التي تفرض على أصحاب العقارات مثل ضريبة IMU .

6.3 مراكز الضيافة

217. ما هي مراكز الإستضافة ؟

هي أماكن تضمن العديد من الخدمات الإجتماعية (حسب الأعداد المتاحة) ، والتي تساعد على توفير السكن المؤقت للأجانب الذين يجدون أنفسهم في مأزق ، والتي تهدف إلى مساعدتهم للوصول إلى الإستقلالية وإدماجهم في المجتمع بأقرب وقت ممكن.

218. هل أستطيع السكن في مراكز الضيافة ؟

فقط إذا كنت أجنبياً ومعك إذن إقامة عمل أو لأسباب عائلية ، أو في إنتظار عمل ، وبالتالي ولا تتوفر لديك إمكانية وجود سكن لوحدهك.

219. من ليس لديه الحق بدخول مراكز الضيافة؟

- الأجانب الغير شرعيين من دون إقامة ، باستثناء بعض الحالات الطارئة (التي يقررها رئيس البلدية)
- الأجانب مع إذن إقامة لاسباب سياحية، دراسية، أعمال حرة، علاج طبي او أي نوع آخر لفترة قصيرة.

220. هل السكن في مراكز الضيافة مجاني ؟

ممكن أن يكون مجانياً أو مشروط بدفع أجار.

221. هل يقع على عاتقي واجبات كونني ضيفاً في مركز الضيافة ؟

نعم، يجب احترام نظام المركز.

الإسكان العام والجمعيات السكنية

222. ما هو الإسكان العام؟

هي بيوت تم انشائها بمساهمة حكومية فهي ملك لهيئات عامة ، هدفها السكن.

223. من الذي يستطيع الاستفادة من الإسكان العام؟

يحق للأجانب الحاصلين على الإقامة الدائمة ، أو على إقامة صالحة لمدة سنتين على الأقل الاستفادة من الإسكان العام بالتساوي مع حقوق المواطنين الإيطاليين ، وبالتالي الحصول على الخدمات الإجتماعية التي توفرها كل منطقة على حدا ، بالإضافة إلى المنظمات المحلية لتسهيل الحصول على عقود إيجار للسكن والقروض الداعمة في مجال البناء وإعادة التأهيل وشراء أول منزل (حسب المادة السابقة رقم 40 من المرسوم التشريعي رقم 286 / 1998)

224. كيف يمكن الدخول الى الاسكان العام؟

يجب على الراغبين الحصول على بيت شعبي التقدم بطلب إلى البلدية التي توجد فيها إقامتك السكنية ، وذلك بإرسال نموذج خاص موجود لديها ومن ثم إرساله برسالة مسجلة مع إشعار استلام. يتم تسليم البيوت حسب لائحة عامة حيث يؤخذ بعين الإعتبار الوضع الإقتصادي والعائلي والسكني بحق الأفراد أو العائلات. للحصول على مزيد من المعلومات ، يرجى الإتصال بمكتب العلاقات العامة في بلدية إقامتك.

225. ما هي الجمعية السكنية التعاونية؟

الجمعية السكنية هي هيئة هدفها بناء أو شراء المساكن للأعضاء المشاركين. يجب أن تتوفر لدى الأعضاء بعض الشروط (الإقامة في البلدية، دخل مالي قليل ، أن لا يكون صاحب أملاك اخرى، الخ). شراء منزل في بيوت الجمعيات له منفعه بحكم إعفاء الجمعيات من الضرائب والقروض.

226. هل يستطيع الإشتراك في جمعية سكنية؟

نعم، يستطيع المواطنون الأجانب الإشتراك في الجمعيات السكنية.