

---

## 2 Pabahay

---

Ang mga dayuhan upang manatili sa Italya ay nangangailangan ng garantiya ng isang tirahan. Ang akomodasyon ay maaaring nakamit sa pamamagitan ng ospitalidad ng isang tao, pag-upa o sa pagbili ng bahay. Sa kaso ng kahirapan maaaring samantalahin ang accommodation sa isang Reception Centre.

### **199. Ako ay tumutuloy sa kapamilya / mga kaibigan, mayroon akong obligasyon?**

Hindi ikaw, ngunit ang nagpapatuloy sa iyo. Kahit sino, sa anumang kakayahan, na nagbibigay ng accommodation o nagpapatuloy sa mga dayuhan sa kanilang sariling tahanan, ay obligadong abisuhan ang mga awtoridad ng pampublikong seguridad (na may isang pagpapahayag ng hospitality) sa mga sumusunod na kaso:

- kapag nagpaparenta o ipinapagamit ang anumang bahagi ng ari-arian;
- sa paglilipat ng pagmamay-ari ng isang ari-arian, personal data ng nagbebenta at ang mamimili;
- sa paglilipat ng kahit na bahagya, para sa layunin ng pabahay, ang isang pag-aari na nasa teritoryo ng Estado Italyano .

### **200. Ang obligasyon ay inalalapat sa lahat ng mamamayan / institution?**

Oo, na may pagbubukod sa Sacro Collegio at ang diplomatikong pangkat o konsulado ng anumang mamamayan o pagkaka-ugnay, pribado o pampubliko, ay dapat na magbigay ng abiso sa awtoridad pampublikong seguridad (PS), kahit na ang banyaga na naka-host ay mga kamag-anak o may kaugnayan.

### **201. Sa anong paraan ay dapat na ibinigay ang abiso?**

Ang abiso ay dapat gawin sa pamamagitan ng pagsulat sa loob ng 48 oras, sa pamamagitan din ng nakarehistrong sulat na may abiso ng resibo, sa lokal na may karampatang awtoridad ng PS.

**Babala:** Ang batas n. 99/2013 ay nagbibigay na ang komunikasyon ay kinakailangang gawain ng nagbibigay ng accommodation o ng may dayuhang bisita, sa kaso na kung ang dayuhan ay nagtatrabaho sa nagbigay ng tirahan, sa pamamagitan ng komunikasyon ng hiring obligatory .

### **202. Kanino dapat na ipadala?**

- Sa himpilan ng pulis sa punong bayan ng probinsiya;
- Sa munisipyo ng Lungsod na hindi punong bayan
- Sa Job Centre na responsable sa lugar, kasama ng pagpapadala ng mga komunikasyon na kinakailangan, sa kaso na ang accommodation ay inilalaan ng employer.

### **203. Ano ang mga datos na dapat kong isama sa komunikasyon?**

- Personal na datos ng taong nagbibigay ng accommodation (pangalan, apelyido, petsa at lugar ng kapanganakan, tirahan);
- ang personal na datos ng mga banyagang bisita (pangalan, apelyido, petsa at lugar ng kapanganakan, tirahan, uri ng pagkakakilanlang dokumento, ang numero ng dokumento, petsa at lugar ng pagkakaloob ng dokumento);
- eksaktong address ng gusali kung saan ito ay nagpapatuloy ng mga banyagang mga tao;
- ang titulo na kung saan ay inilipat ang ari-arian para sa residential na paggamit, halimbawa, upang umupa, sa paggamit, pag-aari o iba pa, o ang simpleng deklarasyon ng hospitality na non-profit.

**Babala:** Ang Batas 94/2009 ay nakasaad na ang sinumang nagbibigay ng accommodation – na may konsiderasyon, upang magkaroon ng hindi makatarungang kita, magbigay o isalin ang accommodation na nagpapabayad - o nagpapa-upa ng pag-aari sa isang dayuhan na walang pahintulot ng paninirahan o nag-expire at hindi na-renew, ay dapat parusahan sa pagkabilanggo mula anim na buwan hanggang tatlong taon. Kapag ang hatol ay naging pinal, ang property ay makukumpiska maliban na lamang kung ito ay kabilang sa isang tao na walang kaugnayan sa krimen.

## 2.1 Pagpapaupa ng bahay

### 204. Ano ang dapat kong gawin upang kumuha ng bahay para rentahan?

Kailangan mong makipagkasundo sa isang rental agreement (kontrata ng pag-upa). Sa kasunduang ito ang may-ari ng bahay ay obligado na ibigay sa nangungupahan, ang pag-aari, para sa residential na paggamit at para sa panahon na tinukoy, sa pamamagitan ng panahong pagbabayad ng upa. Ang upa ay binabayaran ng nangungupahan sa may-ari ng bahay na karaniwan ay buwanan. Ang upa ay ina-update sa bawat taon batay sa ISTAT at sumasailalim sa katumbas na pagtaas ng 75% ng mga index.

### 205. Ano ang security deposit?

Ito ay isang halaga na ibabayad ng nangungupahan sa may-ari bilang seguridad para sa anumang pinsala na maaaring maging dulot sa ari-arian na pina-uupahan. Ang halagang babayaran ay hindi maaaring lumampas ang kabuuan na katumbas ng 3 buwan na upa. Kung ang bahay ay hindi nagkaroon ng pinsala, ang deposito ay buong ibabalik sa pagtatapos ng kontrata, kasama ang pansamantalang legal na interes na naipon.

### 206. Ano ang anyo na dapat ay mayroon ang kontrata ng pangungupahan?

Ang batas ay nagpapatupad na ang kontrata ng pangungupahan ng bahay ay nilagdaan sa pamamagitan ng pagsulat at ang mga ito ay tumutugma sa mahusay na natukoy na mga uri.

Ang kontrata ng pangungupahan ay nagtatatag:

- Magkano ang babayadan ng nangungupahan bawat buwan sa may-ari ng bahay;
- Gaano katagal ang nangungupahan ay maaaring sakupin ang bahay;
- Ano ang araw ng buwan na dapat bayaran ang upa, sa pamamagitan ng kung ano at kung saan.

Ang dalawang pangunahing uri ng kontratang kinokontrol ng Batas sa 431/98 ay:

- Ang kontrata, ay sumusunod sa kurso ng rental market at tinutukoy sa pagitan ng supply at demand. Ang tagal nito ay 4 na taon at maaaring renewable sa ilalim ng kaparehong mga kondisyon para sa karagdagang 4 na taon, sa kawalan ng pagkansela 6 na buwan bago mag-expire ang kontrata. Ito ay maaaring ipakansela sa pagtatapos ng unang apat na taon, sa kaso ng kanilang mismong pangangailangan o ng kamag-anak hanggang sa ikalawang antas, o pangangailangan para sa maintenance ng istruktura.
- Ang kontrata ay tinukoy sa pamamagitan ng isang kasunduan sa pagitan ng mga unyon ng mga may-ari at mga nangungupahan na may partisipasyon ng Munisipalidad. Ang itatagal ay 3 years plus 2. Sa paggamit ng ganitong uri ng kontrata, ang may-ari at ang nangungupahan ay maaaring samantalahin ang mga pagbabawas sa tax return, ang pagbawas ng 30% ng bayad sa pagpaparehistro at ang insentibo ng Munisipalidad na may diskwento o Zeroing ng Buwis Munisipal na Natatangi (IMU).

### 207. Ang pagpaparehistro ng kontrata ay iniuutos?

Oo, ayon sa ipinatutupad ng batas ang may-ari ay may obligasyon na irehistro ang kontrata sa Opisina ng Pagrehistro sa loob ng 30 araw ng nilagdaan ang kontrata. Ang buwis ay katumbas ng 2 porsiyento ng taunang upa. Ang mga bayarin sa pagpaparehistro ay hinahati sa may-ari at nangungupahan. Bawat taon, ang pagpaparehistro ay dapat na ma-renew. Para sa kontrata na maramihang taon ay maaaring bayaran ang registration fee ng isang pagbabayad para sa susunod sa unang taon. Sa kasong ito ay makakakuha ng pagbawas sa gastos ng pagpaparehistro.

Bukod dito, ang kontrata na legal na nakarehistro, ay maaari kang lumahok sa tawag (bando) na inilalathala ng mga munisipyo, upang makakuha ng kontribusyon sa suporta ng gastos sa rental para sa mahihirap na tao, depende sa kita at ang saklaw ng gastos ng pag-upa.

**Babala:** Kung ang kontrata ay hindi nakarehistro ito ay hindi wasto upang patunayan na may angkop na accommodation para sa pag-renew ng residence permit.

## 2.2 Ang pagbili ng bahay

### 208. Maaari ba akong bumili ng bahay?

An mga dayuhan na may balidong residence permit para sa trabaho o kadahilalan pampamilya, o sa pagkakaroon ng residence permit EC para sa pang-matagalang residente, ay maaari silang bumili ng bahay sa parehong kalagayan tulad ng mamamayang Italyano.

Ang iba, gayunpaman, ay maaari lamang bumili ng bahay kung mayroong tiyak na kasunduan sa pagitan ng mga bansa na pinagmulan at Italya.

Sa kaso ng pagbili na ang paggamit ay unang tahanan ay may umiiral na mga konsesyon sa buwis.

### 209. Ano ang mga dokumentong kailangan kong piramahan upang bumili ng bahay?

- Ang ipinanukala sa pagbili, na kung saan pinipigilan ang napagkasunduang presyo at lalagdaan ang isang kasulatan na hindi mababawing alok ng pagbili, sa pamamagitan ng paunang pagbabayad sa presyo;
- Ang pangako ng pagbebenta o kompromiso, ng isang paunang kontrata na ang bawat parte ay nangangako ng pagpirma ng kasulatan (ang kasunduan ng pagbili) sa pagtatakda ng petsa, kung hindi posible na agad na magpirmahan ng kontrata. Sa pagpirma ng kompromiso ay ginagamit, ngunit hindi kinakailangan na magbayad ng deposito sa presyo ng ari-arian;
- Ang pampublikong kasulatan ng pagbebenta, kontrata ng pagbebenta, na tinutukoy ang paglipat nang pagmamay-ari, ang ginagawa sa harap ng isang notaryo (notarial deed), magkaharap ang nagbebenta at ang bibili, at ito ay nakasulat sa isang pampublikong paraan.

### 210. Ano ang pautang (mutuo)?

Sa hindi pagkakaroon ng kabuuang halaga para sa pagbili ng bahay ay maaari kang mag-aplay sa bangko para sa mortgage loan. Ang bangko, upang ma-secure ang ipinautang (loan) na binayaran, naglalagay ng hadlang sa property na binili (ang mortgage). Kung ang kinikita ay hindi sapat upang bayaran ang mortgage ang bangko ay nangangailangan ng isang garantiya (tagapanagot) sa pamamagitan ng isang tao o entity na sumasang-ayon na personal na gumagarantiya ng kanilang mga pag-aari sa pagbabayad ng iyong utang. Ang mortgage ay isang formula na nagbibigay-daan sa bangko, sa kaso ng kabiguan na mabayaran ang mga kabayaran sa mortgage, na kunin ang bahay upang ibenta ito upang mabawi ang pera na inaasahan.

Sa kaso ng pagbili ng unang bahay ay maaaring ma-access ang subsidized mortgage na nagbibigay ng mas mababang rate ng interes kaysa sa mga karaniwang inilalapat ng mga bangko.

**Babala:** Kung ikaw ay nagnanais na mangutang, tiyakin mo muna sa bangko kung ikaw ay may mga kinakailangan upang makakuha ng halaga na kailangan mo bago gumawa ng proposal sa pagbili ng bahay.

**211. Ano ang mga kondisyon na kinakailangan ng bangko upang magbigay ng pautang o mortgage?**

Upang magbigay ng pautang o mortgage, ang bangko ay nangangailangan ng mga sumusunod na garantiya:

- ang tax return;
- ang pagpaparating ng sweldo sa account (sa ilang mga kaso hindi ito kinakailangan);
- personal guarantees o ari-arian.

**212. Ano ang dapat na tinutukoy sa isang kontrata makakuha ng mortgage?**

Ang pangunahing kundisyon na tinutukoy sa isang kasunduan sa pautang ay ang mga:

- kung gaano katagal na maibabalik ang pera na (mula 5-30 taon), isinasaalang-alang din ang edad ng mga aplikante;
- kung gaano ang rate ng interes na inilapat. Ang maximum rate ng interes ay itinatag ng batas, na ipinagbabawal ang paglalapat ng usury rate, ang rate ng interes ay itinatag na may iba't ibang deadlines (buwanan, quarterly, atbp.) At sa batayan ng mga indeks ng reference na inilalathala sa mga pangunahing pahayagan (ex. sa index EURIBOR, EURIRS) higit pa, dagdag na bayad na sisingilin ng bangko na magkakaiba ang bawat instituto, na tinatawag na SPREAD;
- ano ang rate na babayaran at ang iskedyul ng pagbabayad (ang kadalasan kung kailan kailangang magbayad), ang halaga na babayadan ay dapat na napapanatiling may paggalang sa antas ng kinikita ng aplikante;
- Gaano ang halaga ng multa para sa maagang pagbabayad ng utang bago ito matapos.

**213. Sino ang nagsusulat ng mga kontrata na may kaugnayan sa mortgage at sa bahay?**

Ang kontrata ng pagbebenta ng bahay at ang kontrata para sa pagbabayad ng pautang ay isinusulat at ipinaparehistro sa pamamagitan ng isang notaryo.

**214. Ano ang mga buwis at bayarin na kailangan kong harapin sa pagbili ng bahay?**

- Pagpaparehistro ng buwis ( na may favorable terms para sa pagbili ng unang bahay);
- kung bumili ng ari-arian mula sa isang kompanya pati ang Value Added Tax (VAT);
- mortgage buwis;
- cadastral tax; (imposta catastale)
- legal na bayarin na may kaugnayan sa dalawang kontrata ng pagbebenta at disbursement ng mortgage.

**215. Ano ang gastusin na kailangan kong harapin bilang may-ari o nangungupahan ng bahay?**

Kailangan bayaran ang mga bill na may kaugnayan sa mga utility (gas, kuryente, tubig, heating, telepono, kung naka-install, ang anumang condominium fees) na buwanan o kada dalawang buwan at mga buwis para sa koleksyon ng mga basura na kailangang mabayaran nang isang beses o dalawang beses sa isang taon, ng IMU o iba pang mga buwis para sa mga ari-arian.

## 2.3 Sentro ng Pagtanggap

### 216. Ano ang mga Sentro ng Pagtanggap?

Ang mga ito ay mga istraktura na sa loob ng mga limitasyon ng pwesto na magagamit ay nagbibigay ng mga serbisyo sa social welfare at nagbibigay ng pansamantalang accommodation sa mga dayuhan na pansamantalang hindi kayang magbigay ng mga pangangailangan para sa kanilang sariling pag-iral at accommodation, na may layuning mapadali ang kanilang integrasyon sa lipunan sa lalong madaling panahon.

### 217. Maaari ba akong makapasok sa mga sentro ng pagtanggap?

Kung ikaw lamang ay isang dayuhan na may residence permit para sa trabaho, pamilya at naghihintay ng trabaho, na walang posibilidad na makakita ng bahay na mag-isa.

### 218. Sino ang walang karapatan na makapasok sa sentro ng pagtanggap?

- Dayuhan na walang residence permit na ilegal, maliban sa emerhensiyang sitwasyon (naitaguyod ng alkalde);
- dayuhan na may hawak ng permit ng paninirahan para sa turismo, pag-aaral, negosyo, mga medikal na pagpapagamot at iba pang mga uri na maikli ang tagal.

### 219. Ang accommodation sa Sentro ng Pagtanggap ay walang bayad?

Maaari itong maging libre o sumasailalim sa pagbabayad ng upa.

### 220. Mayroon akong obligasyon kung ako ay nasa Sentro ng Pagtanggap?

Oo, kailangan mong sumunod sa mga regulasyon ng Sentro.

## Konstruksyon ng Pamublikong Pabahay at Kooperatiba ng Pabahay

### 221. Ano ang Konstruksyon ng Pamublikong Pabahay?

Ito ay mga bahay na itinayo sa pamamagitan ng mga pamublikong pondo ng mga pamublikong kinatawan na nakalaan para sa tirahan.

### 222. Sino mayroong access sa mga yunit ng pamublikong pabahay?

Mga dayuhan na may hawak na residence permit at mga dayuhan na nakatira na may hawak ng residence permit na hindi bababa sa dalawang taon at may regular na trabaho o self-employed ay may karapatan na makapasok, na magkapantay ang mga kondisyon sa mga mamamayang Italyano para sa pamublikong pabahay at serbisyo ng brokerage ng mga ahensyang panlipunan sa bawat rehiyon o lokal na mga organisasyon upang mapabilis ang pag-access sa paupahang bahay at subsidized credit sa larangan ng konstruksiyon, pagbabagong-tatag, pagbili at pangungupahan ng unang bahay. (Alinsunod sa Art. 40. D.lgs. 286/1998.)

### 223. Paano ang paglapit para sa residential pabahay?

Sa mga may nais na magkaroon ng access sa mga pampublikong yunit ng pabahay (tinaguriang casa populari) ay dapat magsumite ng aplikasyon sa Lunsod na tinitirahan ng isang espesyal na application form na makukuha sa munisipyo, sa pamamagitan ng inirehistrong sulat na may pagkilala ng resibo. Ang katangian ng mga dayuhan ay itatalaga sa batayan ng isang pampublikong pagraranggo, alinsunod sa sitwasyong pang-ekonomiya, pampamilya at pabahay ng mga tao / pamilya na gumawa ng kahilingan. Para sa karagdagang impormasyon makipag-ugnayan sa Public Relations Office ng iyong Munisipalidad.

**224. Ano ang kooperatiba ng pabahay?**

Ang kooperatiba para sa pabahay ay isang sangay na ang layunin ang magpatayo o bumili ng pabahay para sa mga miyembro na kabilang nito. Ang mga miyembro ay dapat na may mga kinakailangan (residente sa Munisipalidad, mababa ang kinikita, at walang iba pang ari-arian, atbp.).

Ang pagbili ng bahay sa kooperatiba sa karaniwan ay may kanais-nais na kondisyon dahil ang kooperatiba ay nakikinabang ng benipisyo sa buwis at kredito

**225. Maaari ba akong sumali sa pabahay ng koooperatiba?**

Oo, ang mga dayuhan ay maaaring sumali sa kooperatiba sa pabahay.