

progetto cofinanziato da



UNIONE  
EUROPEA



MINISTERO  
DELL'INTERNO

Fondo europeo per l'integrazione dei cittadini di paesi terzi



# دليل متعدد اللغات للسكن



# دليل السكن

## 1- عقد الأيجار

ان عقد الايجار هو اتفاق بين طرفين يلتزم بمقتضاه المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء ( بيت ، شقة ) مدة محددة لقاء أجر معلوم ( ايجار السكن ) .

### كلمات مهمة مستخدمة فى العقود

Immobile تعنى عمارة ، بناية ، سكن .  
Locatore تعنى صاحب البيت .  
Conduttore Locatario تعنى المستأجر .  
Affitto , Canone di Locazione تعنى ايجار السكن  
Recedere تعنى الغاء العقد ، فسخ العقد .

### نماذج من العقود الخاصة بالايجارات

#### \* العقد الحر :

هو عقد يتبع سوق الايجارات ويعتمد على العرض والطلب . مدته 4 سنوات قابلة للتجديد 4 سنوات أخرى بنفس الشروط .

#### \* العقد بالاتفاق :

عقد ناتج عن الاتفاق بين نقابات المالكين والمستأجرين وبالأشتراك مع البلديات . المدة هي 3 سنولت بالإضافة الى سنتين . وباستخدام هذا النوع من العقود يستفيد صاحب البيت من خصم على الضرائب البلدية . كما ويوفر هذا العقد امكانية الحصول على ايجارات بنسبة أقل من متوسط اسعار السوق .

### \* عقد مؤقت :

وهو قصير الاجل . لاتقل مدته عن شهر واحد ولا تزيد عن 18 شهرا . غير قابل للتجديد .

### \* عقد خاص للطلاب :

وهو عقد ناتج عن الاتفاق بين المؤسسات المحلية التى تتواجد على اراضيها جامعات . مدة العقد من 3 اشهر الى 3 سنوات ، قابلة للتجديد بنفس المدة الا فى حالات فسخ العقد من قبل المستأجر .

### نصيحة

تحقق جيدا من العقد المعروض عليك . افهم جيدا ما يترتب عليه . انتبه الى مدة التجديد و مدة الغاء العقد .

فى وسعك طلب المساعدة من المكاتب المختصة التى تدعى : Sulla Soglia  
اضافة الى النقابات والجمعيات التى تقوم بدور الوسيط او تلك التى تقدم خدمات للمهاجرين .

### حقوق وواجبات

كما هو الحال بالنسبة لآى عقد او اتفاق ، نفس الشئ ينطبق على عقد الايجار ، اذ ان لكل طرف حقوق وواجبات ازاء الطرف الآخر حسب شروط القانون .  
\* يجب على صاحب البيت تسليم السكن الى المستأجر فى وضع صالح للسكن .  
كما ويقع على عاتقه القيام بجميع الترميمات اللازمة والظرورية لتأهيل السكن وذلك على نفقته الخاصة حسب مقتضيات القانون .

\* يجب على المستأجر دفع كلفة الايجار فى الوقت المحدد المتفق عليه ، والحفاظ على السكن واستخدامه بشكل صحيح ، ويقع على عاتقه القيام باعمال الصيانة الاعتيادية على نفقته الخاصة ، ويمنع عليه استخدام السكن لاغراض مغايرة لما أتفق عليه .

### على سبيل المثال

لايمكن تحويل السكن المؤجر (المعد للسكن) الى مخزن او محل (لاغراض تجارية) وبالعكس . كما ويجب على المستأجر اخلاء السكن بانتهاء المدة المجددة فى العقد. اذا كان العقد غير قابل للتجديد .

الوثائق المطلوبة من المهاجر لغرض استئجار السكن :

- \* اذن بحق الاقامة فى ايطاليا .
- \* عقد عمل بمرتب شهرى .
- \* الكود الضرائبى او الرقم المالى ( الكوديشى فيسكالى ) .

## 2- البحث عن السكن

### إعطاء فكرة واضحة عن السكن الذى نبحث عنه

قبل كل شىء يجب أن تكون لدينا فكرة واضحة عما نبحث عنه وذلك حسب احتياجاتنا وامكانياتنا الاقتصادية ، مثلا ، عدد الغرف التى يحتويها السكن ، والمنطقة او الحى الذى نريد العيش فيه ، و عدد الاشخاص الذين سيعيشون فى ذلك السكن ، واحتمالات توفر وسائل النقل العامة ، والمسافة بين السكن ومحل العمل ، والخدمات المتوفرة فى المنطقة كالمدارس ( ان كان ثمة أطفال ) ، او المحلات التجارية .. الخ .

قبل اتخاذ القرار باستئجار السكن ينبغي علينا معرفة الامور التالية :

- \* الذهاب ومشاهدة السكن .
- \* التأكد من صلاحية السكن وسلامة التجهيزات المنزلية ( الماء ، الكهرباء ، الغاز ، قنوات المجارى العامة ) .
- \* الحصول على معلومات أولية عن طبيعة العقد الذى سنوقع عليه .
- \* التأكد من المجموع الكلى للمصروفات المشتركة للبنائة او العمارة والمصاريف الاخرى كالتدفئة

### نصيحة

عندما نقدر تكلفة العيش فى ذلك السكن ، اضافة الى كلفة الايجار ، علينا ان نأخذ بعين الاعتبار المصروفات الاخرى : فاتورة الغاز ، الماء ، الكهرباء ، التلفون . وضريبة النفايات، اضافة الى المصاريف المشتركة بين سكان البنائة .

اين يمكن التوجه للبحث عن السكن

\* مكاتب العقارات :

من المفيد القيام بجولة الى مكاتب العقارات فى المنطقة التى وقع اختيارنا عليها وان نترك لهم معلومات عن طبيعة السكن الذى نبحث عنه وترك عنواننا لتسهيل الاتصال بنا . ان مكتب العقارات يقدم خدمات مقابل دفع مبلغ فى سبيل البحث عن السكن . ولهذه الخدمات تطلب المكاتب من ( صاحب البيت ومن المستأجر ) نسبة مئوية ( عمولة الدلالة ) بما تعادل ايجار شهر واحد . ان مكتب العقارات يقوم بدور الوسيط ما بين اصحاب البيوت والمستأجرين . كما ويقوم بمرافقة المستأجرين لمشاهدة السكن ، ويقدم معلومات حول مزايا السكن ومدى صلاحيته للعيش ، اضافة الى التكاليف وفاعلية التجهيزات المنزلية . هناك الكثير من المكاتب العقارية التى تنشر اعلانات ونشرات ومطبوعات خاصة بالايجارات . وهذه المطبوعات مجانية . كما وتنشر هذه المكاتب اعلانات فى مواقعها على الانترنت .

### نصيحة

ينبغى علينا الظهور بمظهر حسن عند الالتقاء بوكيل مكتب العقارات والوصول فى الوقت المحدد للموعد . واذا وجدنا صعوبة فى فهم اللغة يمكننا الذهاب برفقة شخص يجيد الايطالية او الاستعانة . العاملين فى شبك مكتب *Sulla Soglia* .

## \* صحف واعلانات في الانترنت

يمكننا شراء مجلات صغيرة خاصة بالسكن والايجارات من اكشاك بيع الصحف . كما وتتوفر مطبوعات زهيدة الثمن خاصة بالايجارات والتي من خلالها يمكننا الاتصال مباشرة بأصحاب البيوت . وبهذه الطريقة يمكننا توفير بعض المال غير اننا في هذه الحالة سنفقد الخدمات التي يوفرها مكتب العقارات ، لهذا من المهم جدا الاطلاع على عقد الايجار وقراءة محتوياته بشكل دقيق واخذ المعلومات الكافية لكل مايتعلق بالسكن المعروض للايجار .

اما اذا اردنا البحث عن السكن عن طريق الانترنت فيجب أن نحذر دائما من الاحتيالات و اساليب الغش ،وان لانتسرع في دفع اى مبلغ لاصحاب البيوت من دون التأكد من صلاحية المعاملات القانونية ، مع طلب وصل بالمدفوعات بما فى ذلك مبلغ الكفالة .

وكما يقال خسارة فرصة افضل من خسارة نقود .

## نصيحة

من المفيد جدا طلب المساعدة من شباك *Sulla Soglia* ، او من النقابات او الجمعيات العاملة فى مجال الوساطة الخاصة بالسكن او مكاتب خدمات الهجرة .

## \* تداول المعلومات

يمكن أن تكون فكرة جيدة تداول المعلومات وتناقلها فى البحث عن السكن عبر الاصدقاء او زملاء العمل وارباب العمل وابناء البلد .



### \* جمعيات القطاع الثالث والنقابات

وهي هيئات ادارية محلية تقدم خدمات كالوساطة بين اصحاب السكن والمستأجرين لتسهيل العرض والطلب . اضافة الى تقديم المعلومات بالتنسيق والبحث عن السكن ، وتسهيل المعاملات البيروقراطية الواجب اتباعها الخاصة بالسكن وذلك وفق القوانين الخاصة بالايجارات وتنظيم العقود وعن الوسائل المالية والظوابط القانونية التي تدعم ايجار السكن .. الخ .

### نصيحة

توجد في ايطاليا عدة مؤسسات : نقابات ، جمعيات ، جمعيات تعاونية التي تقدم خدمات عديدة للمهاجرين من تقديم المعلومات الضرورية الى وسائل الدعم والمساعدة . اضافة الى المكاتب العامة للبلدية ومكاتب النظام الصحى الوطنى التي تتوفر فيها مكاتب استعلامات للمهاجرين .

### 3- التوقيع على عقد الايجار

ان التوقيع على العقد مسألة ذات اهمية كبيرة ، اذ انه يملى الاطراف المتعاقدة التزامات قانونية متبادلة .فالقانون يجبر ان تكون عقود الايجار موقعة وبشكل مكتوب ومسجلة فى مكتب التسجيل .

ضريبة التسجيل تساوى 50 بالمئة سنويا من مبلغ الايجار .وكلفة التسجيل تقسم بالنصف بين المستأجر و مالك السكن . ( وهذا لايشمل فقط كل من يستأجر السكن ! ) ، ماعدا الذين يختارون صيغة cedolare secca معينة فى ضريبة الايجار . ومن المهم جدا قراءة العقد .

بشكل متأنى . والتأكد من أن الوثيقة التى سنوقع عليها واضحة بكل أجزائها ، بما فى ذلك العبارات المكتوبة بخط صغير والشروط والملاحظات المدرجة بشكل مستقل من قبل الطرفين فى العقد نفسه .

#### معانى الكلمات

cedolare secca : هى ضريبة مفروضة على الايجارات ، وهذه الضريبة يمكن ان تعوض عن الضريبة المفروضة فى الحالات الاعتيادية . ان اختيار هذه الاسلوب فى الدفع ليس الزاميا .

#### العناصر الاساسية فى العقود

لكى يكون العقد صالحا من الناحية القانونية ومن ناحية الرقابة الضرائبية وفى حالة التنازعات القضائية لابد ان يحتوى العقد على النقاط الاساسية التالية :

### \* تأرخ العقد

يجب ذكر تاريخ اليوم الذى تم التعاقد فيه . وابتداء من ذلك التاريخ يسمح القانون مدة 30 يوما لتسجيل العقد .

### \* الاطراف المتعاقدة

يجب أن يذكر فى العقد المعلومات الشخصية للمستأجر ولصاحب السكن : الاسم ، اللقب ، تاريخ الولادة ، محل الإقامة ، الرقم المالى ( الكوديشى فيسكالى ) لكلا الطرفين .

### \* السكن ( بيت ، شقة ، العمارة السكنية )

يجب ذكر مكان السكن ، اسم البلدية ، اسم الشارع ، رقم السكن ، رقم الطابق ، عدد الغرف ، الخدمات المتوفرة : حمام ، مطبخ ، .. الخ . ومن المهم جدا تحديد نوعية الاستخدام للمكان المؤجر: لغرض السكن ، مكتب ، مختبر ، .. الخ . ويجب أن يذكر وبدقة المعلومات الخاصة بالاملاك من مكتب التسجيل العقارى : رقم السجل التجارى ، القطاع ، منطقة التسجيل الضرائبى ، صنف العقار المسجل ، الربيع العقارى .

### \* قيمة الايجار

بشكل عام ، يذكر فى العقد القيمة الاجمالية للايجار خلال سنة واحدة . وهذه القيمة هى السعر المتفق عليه للايجار ، دون المصاريف الاخرى .

### \* المصروفات السنوية

المصروفات السنوية هي مجموع المبالغ الواجب دفعها ، كمصاريف بواب  
البنابة ، المصعد ، التأمين ، التدفئة ( اذا كانت مركزية ) . وهذه المصروفات في  
الحالات الاعتيادية لاتزيد قيمتها على % 10 من قيمة الايجار المتفق عليه .

### \* مدة الايجار

ان مدة الايجار تختلف حسب نوعية العقد الموقع عليه .

### معلومات

ليس صحيحا أن قيمة الايجار تزداد سنويا بشكل تلقائي ! وفي حالة حدوث زيادة  
في قيمة الايجار بشكل مغاير لما أتفق عليه في العقد ففي هذه الحالة يجري العمل  
على صياغة عقد جديد .

### \* الكفالة

هي مبلغ يدفعه المستأجر الى صاحب السكن ضد أي تلف قد يتعرض له .  
والكفالة لايجب أن تتجاوز المبلغ الذي يعادل ايجار 3 اشهر . واذا كان السكن  
سليما من الاضرار فان المبلغ سيعاد بالكامل بعد انتهاء مدة عقد الايجار ،  
اضافة الى الفوائد القانونية % 2,5 خلال هذه المدة .  
ويحق لصاحب السكن الاحتفاظ بكل المبلغ أو بجزء منه في حالة تعرض  
السكن الى اضرار سببها المستأجر . ويحق لصاحب السكن طلب ايجار شهر  
مقدم من المستأجر .

## عند التوقيع على العقد

### محضر تسليم السكن

عند استلام السكن من قبل المستأجر لابد له من ان يوقع على محضر يصرح فيه انه استلم السكن في وضع صالح للاستخدام المتفق عليه .

ان محضر تسليم السكن يتضمن وصفا دقيقا لكل ما يحتوى عليه من اثاث وحاجيات اخرى .

عندئذ ، فقط ، يحق له استلام مفاتيح السكن . كما ويجبر القانون المستأجر باعادة السكن في نفس الحالة التي استلمه فيها وكما جاء ذكره في محضر الاستلام .  
خلاف ذلك يمكن أن تحصل اشكاليات في استرجاع الكفالة .

## 4. بعد التوقيع على العقد

قبل الدخول الى السكن لابد من تدليل بعض العقبات :

### I - تصريح بتسليم السكن

يجب على المستأجر أن يتأكد خلال 48 ساعة من استلام السكن من أن صاحب السكن يكون قد بلغ مركز الشرطة الرئيسي في المنطقة بتسليم السكن الى المستأجر ، أما من خلال ملء استمارة معدة مسبقا وتسليمها شخصيا الى مركز الشرطة أو رسالة مسجلة مع وصل استلام ، بثلاث نسخ .

## 2- تسجيل عقد الايجار

على المستأجر أن يتحقق شخصيا من ان العقد قد تم تسجيله خلال 30 يوما من تاريخ الامضاء عليه ، وذلك من خلال الذهاب الى مكتب الدخل ( جباية الضرائب ) . وان كلفة التسجيل تقسم بالنصف مابين صاحب السكن والمستأجر . يمكن تسجيل العقد فى أى مكتب من مكاتب جباية الضرائب وذلك بعد أن يستكمل دفع القسيمة اما فى البنك أو مكاتب الجباية أو المكاتب البريدية .

## معلومات

ان تسجيل عقد الايجار ليس التزاما اجباريا فحسب ، حسب شروط القانون ، بل ويمثل ايضا الضمانة لكلا الطرفين ، صاحب السكن والمستأجر . وان الدفاع عن حق أى طرف لا تتم الا من خلال العقد المسجل .

## 3- تحديد مكان الإقامة

لغرض تغيير محل الإقامة يجب على المستأجر مراجعة مكتب التسجيل المدنى التابع للبلدية المقيم فيها . من خلال كتابة تصريح بشأن تغيير محل الإقامة اما الموظف المسؤول ، مع تقديم نسخة من عقد الايجار . اما اذا كان التغيير يشمل كل العائلة فان تقديم الطلب والسير فى المعاملة يمكن ان يتم من خلال فرد واحد يمثل العائلة بشرط ان يكون بالغاً وان يرفق مع الطلب نسخ اذن الإقامة لكل فرد من افراد العائلة .

#### 4- تنشيط عمل التجهيزات المنزلية

كما هو متعارف عليه ، ان تنشيط التجهيزات المنزلية ( كهرباء ، غاز ، ماء ، .. الخ ) تتم من خلال عقود مسجلة باسم المستأجر وعلى نفقته الخاصة . ان تكاليف الاستهلاك تتضمن قيمة ثابتة لكل شهرين مع نسبة متغيرة حسب كمية الاستهلاك .

#### نصيحة

من اجل الحصول على مزيد من المعلومات بشأن تقديم المعاملات بعد استئجار السكن ، يمكنك التوجه الى النقابات والجمعيات التي تقوم بدور الوساطة السكنية او تلك التي تقدم خدمات للمهاجرين ، او مكاتب

Sulla Soglia.

#### 5- العيش فى السكن المؤجر

#### تكاليف الصيانة

ان تكاليف الصيانة الاستثنائية والمتغيرات الطارئة على بنية السكن المعمارية تقع على عاتق مالك السكن . اما التكاليف الاعتيادية الخاصة بالاستهلاك فتقع على عاتق المستأجر مثلا ( الصيانة السنوية للسخان ) او الاعمال البيئية الصغيرة كتبديل حنفية او زجاج النافذة .. الخ.

## التأجير المبطن

بشكل عام يمنع عقد الايجار منعا باتا المستأجر من تأجير سكنه الى شخص ثان ( تأجير مبطن) ماعدا الحالات المسموح بها بعقد الايجار . ولكن قبل القيام بهذه الخطوة يستحسن مراجعة

مكاتب Sulla Soglia .

## المماطلة أو التسوية في دفع الايجار

ان المستأجر الذي لايدفع قيمة الايجار بشكل منتظم يوصف ب ( المماطل ) وان كلمة mora تعنى الشخص المتباطىء في تنفيذ الالتزام .  
وان التأخير والمماطلة في الدفع في المدة المحددة في العقد تدفع بصاحب السكن الى اتخاذ الاجراءات القانونية وطلب أمر باخلاء السكن لاسباب المماطلة .

## نصيحة

يجب علينا دائما طلب وصولات الدفع من صاحب السكن او مدير العمارة ، وصولات خاصة بدفع الايجار والمصاريف الاخرى المشتركة مع سكان العمارة . وهذه الوصولات يجب ان تحتوى على : اسم الشخص الذى يدفع واسم الشخص الذى يستلم ، القيمة المحددة، اسباب الدفع ، التاريخ وتوقيع الشخص المستلم للنقود .

من الضروري الاحتفاظ بوصولات الدفع حتى وان كانت مكتوبة بخط اليد او استنساخ لاي صكوك بنكية او تحويلات اخرى . يمنع القانون دفع اى مبلغ دون وصولات .



## 6- اخلاء السكن

### انتهاء المدة ، التجديد ، الغاء العقد

ان تاريخ انتهاء مدة العقد يأتي ذكرها في العقد نفسه ، حسب نوعية العقود . لذا من المهم جدا معرفة المدة المحددة في الاتفاق الموقع عليه من كلا الطرفين . وفي كل الاحوال ، ان صاحب السكن الذي يريد الغاء العقد يجب عليه انتظار مدة انتهاء العقد وان يبلغ الستأجر بقراره هذا في رسالة مكتوبة . كذلك المستأجر يمكنه الغاء العقد لاسباب مقنعة ( تغيير مكان العمل ، مشاكل عائلية .. الخ ) . وفي كلا الحالتين لا بد لكل طرف من اعلام الطرف الاخر بانذار مسبق مكتوب قبل 6 اشهر .

### الكفالة

من أجل استعادة الكفالة ، يجب على المستأجر أن يسلم السكن دون اضرار وبنفس وضعه السابق . كما ويجب على المستأجر الغاء العقود المسجلة باسمه ( كهرباء ، ماء ، ضريبة النفايات ، غاز ) .

### اخلاء السكن

اخلاء السكن هو اجراء صادر عن القاضى يأمر فيه المستأجر باخلاء السكن . هناك اجراءات اربعة :  
1. أمر اخلاء السكن لانتهاء المدة .

## 2. اخلاء السكن لحالات ضرورية .

كان يريد صاحب السكن استخدام السكن لاسباب مقنعة قانونيا أو القيام باعمال بناء بعد مرور 4 سنوات حسب القانون، أو بعد 3 سنوات في حالة العقود من النوع المتفق عليها .

## 3. اخلاء السكن لاسباب المماطلة في دفع الايجار

يجرى اخلاء السكن بأمر من القاضى بسبب المماطلة . اما في حالة الضائقة المالية فيمكن تقديم طلب للقاضى لتحديد مدة لتسديد الايجارات المستحقة .

## 4. الغاء العقد لعدم الوفاء بالالتزامات

هذا الالغاء يخص الحالات التى يتأكد منها القاضى ، وهى تتعلق بعدم الوفاء التام بالتعهدات والالتزامات من قبل المستأجر ، على سبيل المثال ( هجران السكن ، تأجير السكن لاشخاص آخرين في حالة المنع ، استخدام السكن لأغراض اخرى ..الخ) في هذه الحالات يصدر القاضى امرا باخلاء السكن .

## تأجيل أمر اخلاء السكن

ان الاجراء الذى يتخذه القاضى باخلاء السكن يتضمن كذلك تاريخ الاخلاء . ومدة الاخلاء يمكن أن تؤجل فقط في حالات انتهاء مدة العقد او لضرورات اجتماعية .

## تنفيذ أمر اخلاء السكن

بانتهاج جميع المواعيد المحددة ، وبعد انتهاء التاريخ المحدد من قبل القاضى ، اذا

كان المستأجر يمتنع عن تسليم السكن ، فان لصاحب السكن الحق في تنفيذ أمر  
القاضي باجلاء السكن جبريا عن طريق الشرطة القضائية او قوات الامن .

ان الطريق للحصول على السكن محفوف بالمصاعب :

**توجه الى مكاتب**

**Sulla Soglia**

فانها ستقدم لك الخدمات المطلوبة .

اذا كان هذا الدليل مفيدا لك ، دافع عنه ، وتحدث عنه مع اصحابك وابناء بلدك .