



ASSOCIAZIONE LAVORATORI
EMIGRATI FRIULI VENEZIA GIULIA



CAMERA DEL LAVORO
UDINESE BASSA FRIULANA



PROVINCIA DI UDINE
Assessorato
alle politiche sociali

Udhëzues për qiratë për qytetarët italianë e të huaj



INICIATIVA KOMUNITARE EQUAL



UNIONE EUROPEA
Fondo sociale europeo



MINISTERO DEL LAVORO
E DELLE POLITICHE SOCIALI

Direzione generale delle politiche
per l'orientamento e la formazione



REGIONE
AUTONOMA
FRIULI VENEZIA GIULIA



EQUAL
Iniziativa comunitaria



ASSOCIAZIONE LAVORATORI
EMIGRATI FRIULI VENEZIA GIULIA



CAMERA DEL LAVORO
UDINESE BASSA FRIULANA



PROVINCIA DI UDINE
Assessorato
alle politiche sociali

Udhëzues për qiratë për qytetarët italianë e të huaj

INICIATIVA KOMUNITARE EQUAL



Udine, qershor 2005

Me bashkëpunimin e:



SINDACATO UNITARIO INQUILINI E ASSEGNATARI UDINE



AZIENDA TERRITORIALE EDILIZIA RESIDENZIALE UDINE



UNIIONE EUROPEA
Fondo sociale europeo



MINISTERO DEL LAVORO
E DELLE POLITICHE SOCIALI
Direzione generale delle politiche
per l'orientamento e la formazione



REGIONE
AUTONOMA
FRIULI VENEZIA GIULIA



EQUAL
Iniziativa comunitaria

TREGUHES

ÇFARË ËSHTË SUNIA	3
--------------------------	---

KONTRATA E QIRASË	5
--------------------------	---

Detyrimi i kontratës së shkruar	5
Detyrimi i regjistrimit	5
Paktet e kundërta dhe të ndaluara nga ligji	5
a. Kontrata 4 vjet + 4	6
b. Kontrata me çmimin e qirasë së kontrolluar	6
c. Kontrata e përkohshme	7
d. Kontrata për studentët jashtë qendrës	7
e. Nënqiraja	8
f. Huapërdorja	8

QIRAJA DHE RRETHINAT	9
-----------------------------	---

Rregullat për kontratat e nënshkuara përpara datës 30.12.1998	9
Ngrohja, shpenzimet e përbashkëta, detyrimi i punimeve në ngarkim të pronarit	9
Shpenzimet e përbashkëta dhe debitorët	9
Kur paguhet qiraja?	10
Bisedimet dhe agjensitë	10
Pas firmosjes së kontratës	11
Nxjerrja nga shtëpia	12
Zgjatja e nxjerrjes nga shtëpia	13

E DREJTA PËR SHTËPI DHE BANESA SHTETËRORE	14
--	----

Qendrat e mikpritjes	14
Banesa shoqërore	14
Ndërtimet e përbashkëta shtetërore (shtëpitë popullore)	14
Ndihma krahinore mbi qiratë	15

Ripartizione delle spese tra proprietario e inquilino	16
--	----



ÇFARË ËSHTË SUNIA

Sindikata Kombëtare e Bashkuar e Qiraxhinjve dhe Përfituesve (SUNIA) është një organizatë sindikate e pavarur që nxit bashkimin e lirë dhe vetëmbrojtjen solidare dhe të përbashkët të qytetarëve për të arritur njohjen e të drejtës së shtëpisë si një e mirë e vlerës së parë qytetare e shoqërore e garantuar të gjithëve...” kjo gjendet në statutin tonë në artikullin 1.

Jemi një sindikatë, e krijuar në dhjetor të 1972, kemi më shumë se 220.000 familje të shkruara dhe jemi të pranishëm në të gjithë territorin kombëtar. Me qëllimin kryesor “ ruajtjen dhe mbrojtjen”, e qiraxhinjve, të përfituesve dhe të atyre që kanë nevojë për një banesë, domethënë, të të drejtave të atyre që kanë shtëpi dhe të atyre që kërkojnë. Nxsisim politikën e strehimit në të gjithë territorin dhe zhvillojmë një aktivitet cilësor konsultimi dhe ndihme në favor të qiraxhinjve, të përfituesve dhe të pronarëve.

Çfarë bëjmë?

- Për banesat shtetërore, japim ndihmë në kompilimin e shpalljeve, në kontrollin e dhënies së pikëve dhe të ankesave të mundshme. Kompilimi i regjistrimit të të ardhurave (për vënien e qirave) të kërkesave për ndryshim banese, të kërkesave të blerjes ose të kërkesave për banesa shtetërore dhe në raportin në mes qiraxhinjve dhe ATERIT.

- Ndhimojmë në kompilimin e shpalljeve për dhënien e ndihmave për të përballuar çmimin e banesave

Artikulli 6 L.R (Ligji Krahinor) 6/2003.

- Në ndërtimet private, kemi të drejtë, të nënshkruajmë kontratat e marrëveshjes. Japim ndihmë për marrëveshjen me pronarët në nënshkruarjen dhe vendosjen e vlerës në kontratën e qirasë.

- Japim konsulencë dhe ndihmë njerëzve që i kanë nxjerrë jashtë nga shtëpia edhe nëpërmjet konsultimeve juridike.

Ku jemi nëpër institucione?

- Përfaqësuesit e sindikatave të qiraxhinjve dhe të punëtorëve janë të pranishëm në komisionet “Paritetica” dhe “ Verifikimi i kushteve” të ATERIT duke kryer një rol institucional verifikimi dhe kontrolli.

- Në nivel Krahinor përfaqësuesit tanë do të jenë të pranishëm në “ Komitetin Krahinor të politikës mbi strehimin “ të parashikuar nga L.R (Ligji Krahinor) 6/2003.

- Jemi protagonistë të shumë betejave cilësore për të deklaruar të drejtën mbi shtëpinë, për të mbrojtur interesat e banuesve, për një politikë të re të ambientit dhe të territorit.

Betejat vazhdojnë për:

1. një reformë të legjislacionit, që të rregullojë tregun e qirave, në mënyrë që të garantojë shtëpi me çmime të përballueshme për familjet italiane dhe të huaja, nëpërmjet tregimit të rrugës për kompilimin e kontratave, si instrument i vetëm për krijimin e kontratave të qirasë;

2. një tatim i ri dhe i ndryshëm i të ardhurave nga qiratë dhe ndërhyrjet tatimore, për t' i dhënë një hov të ri tregut të qirave;

3. një financim i përshtatshëm, që tani nga ligji i ardhshëm Financiar, në Ndërtimet shtetërore e shoqërore si edhe të Fondit të integritetit të qirave, për t'ju përgjigjur kërkesës për shtëpi, gjithmonë në rritje, të shtresës së mesme e të ulët.

4. rishikimi i ligjeve krahinore të Ndërtimit Banimor Shtetëror, që të riçojnë Aterin në rolin shoqëror të zhvilluar historikisht nga IACP.

Pjesëmarrja në Sunia është vullnetare, por duhet marrë tesera. Të shkruarit në CGIL e në SPI-CGIL kanë të drejtë të një ulje çmimi mbi shpenzimet e regjistrimit.

SUNIA NË UDINE

Përgjegjës

Enzo D'Angelo	sekretar i provincës
Angela Patriarca	sekretaria e provincës

Konsulentë

Enzo D'Angelo	avokat
Paolo Coseano	avokat

Adresa

- Udine në CGIL rruga G. B. Bassi 36 - telefoni e faksi 0432.486050
www.sunia.it – sunia.udine@libero.it

Orari

- Të martën nga ora 15.00 në orën 19.00
- Të enjten nga ora 15.00 në orën 19.00



KONTRATA E QIRASË

Ligji 431 i vitit 1998 që rregullon sektorin e shtëpive me qira lejon vetëm 4 tipe kontratash:

1. kontrata që zgjat 4 vjet, e përsëritshme për 4 vjet të tjera, me mundësi për pronarin e shtëpisë dhe për kë merr apartamentin me qira të vendosin në mënyrë të lirë vlerën e qirasë.
2. kontrata që zgjat 3 vjet, me qiranë më të ulët se mesatarja e çmimeve të tregut, që vendoset duke zbatuar marrëveshjet e sindikatave të nënshkruara në nivel bashkie;
3. kontrata e përkohshme me afat jo më të gjatë se 18 muaj, e rregulluar nga marrëveshjet e bashkisë në mes sindikatave të qiraxhinjve dhe atyre të pronave të paluajtëshme;
4. kontrata për studentët universitarë në bazë të kontratave model të vendosura në marrëveshje, në Bashkitë ku gjenden Universitetet, në mes të Ndërmarrjeve për të drejtën e shkollimit, shoqatave të studentëve, sindikatave të qiraxhinjve e atyre të pronarëve.

Detyrimi i kontratës së shkruar

Kontratat e qirave janë të vlefshme vetëm nëqoftëse janë të shkruara.

Nëqoftëse pronari i shtëpisë të detyron një kontratë jo të shkruar për të mos paguar taksat, ligji të jep të drejtë t'i drejtohesh gjykatësit për të vërtetuar dhe deklaruar një kontratë banimi me një çmim qiraje (zakonisht më të ulët) të vendosur në bazë të marrëveshjeve territoriale. Me sentencën e dënimit, gjykatësi detyron pronarin të të kthejë shumën e lekëve që të ka marrë më shumë dhe ato që nuk ka deklaruar.

Detyrimi i regjistrimit

Në bazë të ligjit të gjitha kontratat duhet të jenë të regjistruara. Taksa e regjistrimit është e barabartë me 2% të vlerës së qirasë vjetore. Kësaj takse duhet t' i paguash vetëm gjysmën e vlerës, ndërsa gjysmën tjetër e paguan pronari.

Nëqoftëse kontrata nuk regjistrohet:: as ti e as pronari nuk mund të përfitoni nga kushtet lehtësuese dhe nga zbritjet tatimore të parashikuara nga ligji(zbritja e taksës së regjistrimit, lehtësimet në deklarimin e të ardhurave, etj.)

Paktet e kundërta dhe të ndaluara nga ligji

Ligji lejon të vendosen në mënyrë të lirë shumë elemente të kontratës së qirasë, por vendos edhe shumë rregulla, shkëlja e të cilave çon në anulimin e kontratës:

a) nuk vlen një kontratë me afat më të vogël se katër vjet për kontratat e llojit të lirë dhe më e vogël se tre vjet për kontratat e ujdísura;

b) nuk vlen asgjë e shkruar ose zotim që të detyron të paguash një qira më të lartë nga ajo që është e shkruar dhe e regjistruar në kontratë;

c) nuk vlen asnjë klauzolë që parashikon një qira më të lartë nga ajo që është e caktuar në marrëveshjet e sindikatave për kontratat e ujdísura, për ato të përkohshme në vendet me densitet të lartë të popullsisë, dhe ato për studentët;

d) nuk vlen asnjë klauzolë që çon në një shtim të detyrimeve ekonomike, si marrja përsipër e punimeve të jashtëzakonshme, penale, interesat, paradhëniet e garancisë që është vlera e tre qirave mujore e joproduhese.

Në të gjitha këto raste e në raste të tjera të pavlershmërisë së kontratës është e mundur t' i drejtohesh Gjykatësit për t' i kërkuar një gjykim mbi pavlershmërinë e kontratës dhe për të dënuar pronarin që duhet t' i rikthejë qiraxhiut vlerën e lekëve që ka marrë më shumë.

a. Kontrata 4 vjet + 4

Kjo kontratë, e quajtur e lirë, ka avantazhin të ketë një afat më të gjatë (4 vjet + 4), por nuk garanton një qira me çmim më të ulët dhe kështu lejon një vendosje të lirë të çmimit të qirasë në bazë të marrëveshjeve në mes teje dhe pronarit të shtëpisë.

Do të thotë që çmimi i qirasë dhe klauzolat e vendosura nuk ndryshojnë për 8 vjet, vetëm nëqoftëse pas 4 vjetëve të para pronari për shkaqe strehimi (të tipit vetjak o familjar), duhet të shesë pasurinë e paluajtshme ose duhet ta ristrukturojë.

Pronari, në bazë të kësaj kontrate, nuk mund të rikërkojë, nëqoftëse nuk është e parashikuar, as rritjen e ISTAT, as përqindjen e plotësimi për punë urgjente të mirëmbajtjes së jashtëzakonshme të bëra gjatë periudhës së dhënies me qira.

Kjo lloj kontrate nuk lejon pronarin të shfrytëzojë lehtësira tatimore që ligji parashikon për pronarin që jep shtëpi me qira të kontrolluara.

b. Kontrata me çmimin e qirasë së kontrolluar

Është një kontratë që zgjat 3 vjet dhe ka një avantazh për faktin që çmimi i qirasë dhe kushtet e tjera të kontratës nuk mund të vendosen me një marrëveshje të lirë në mes teje dhe pronarit të shtëpisë, por duhet të respektojnë marrëveshjet e sindikatës të vendosur mbi të gjithë territorin.

Se në skadencën e parë nuk arrin të biesh dakort me pronarin për të patur një ripërtëritje të kontratës, qiraja vazhdon të jetë e njejtë edhe për dy vjetet e tjerë, me të njejtat kushte, duke të dhënë kështu mundësinë të kërkosh një banesë tjetër.

Si vendoset qiraja e kontrolluar

Qiraja është e vendosur, për të gjitha Bashkitë me probleme të mëdha strehimi, në marrëveshjet territoriale në mes shoqatave të kategorisë. Çdo Bashki është e ndarë në zona dhe për çdo zonë caktohen në marrëveshje kufij të lëvizjes së çmimit. Qiraja e vërtetë e një banese mund të jetë e gjetur me lehtësi, sepse në marrëveshje

merren parasysh elementë të ndryshëm,(lloji i banesës, kushtet e mirëmbajtjes, rëndësia, kushtet e instalimeve dhe të shërbimeve) në raport me zonën ku ndodhet banesa. Qiraja e vendosur në këtë mënyrë është një qira e vërtetë ligjore dhe kështu çdo pakt që vendos një qira më të lartë nuk ka vlerë dhe të jep të drejtën të kërkosh rikthimin e shumave që ke paguar më shumë.

Forma e kontratës duhet të jetë e shkruar dhe duhet të përdorë detyrimisht modelin tipik të kontratës së bashkëngjitur Dekretit të Ministrisë të datës 30.12.2002 dhe të vendosur në marrëveshjet territoriale.

Ku mund të gjejmë çmimet e qirasë

Tabelat me vlerat e vendosura në kontratë dhe parametrat e vërtetë që vendosin vlerën reale të çmimit të qirasë mund të gjenden në zyrat e Bashkisë ose në zyrat e sindikatave të qiraxhinjve e të pronarëve.

Karakteristikat më të rëndësishme të kësaj kontrate:

- a) ripërtëritja e heshtur në mungesë të anulimit;
- b) mundësia e heqjes dorë përpara për qiraxhiun;
- c) Istat jo më i lartë se 75%;
- d) ankesë një Komisioni pajtimi në rast mosmarrëveshje;
- e) interesa ligjore mbi depozitën (aktualisht është 2,5%);
- f) referim marrëveshjeve mbi shpenzimet e përbashkëta;
- g) një përshkrim i hollësishëm mbi gjëndjen e banesës dhe të instalimeve.

c. Kontrata e përkohshme

Kontratat e përkohshme shpesh kanë qenë një rrugë shpëtimi nga rregullat dhe nga taksat dhe një situatë e rëndë dëmtimi për shumë qiraxhinj të detyruar të paguanin qiratë që rriteshin në mënyrë të herpashershme në mungesë të garancive legale dhe mbrojtjeje. Ligji i ri disiplinon në mënyrën më të mirë këtë lloj kontrate që nuk mund të zgjatë më shumë se 18 muaj dhe që duhet të mbrojë nevojat e vërteta e të përkohshme të shprehura, ose të pronarit ose të qiraxhiut.

Çmimi i qirasë në qytetet e mëdha dhe në të gjitha kryeqendrat e provincave nuk mund të tejkalojë çmimet e vendosura në marrëveshjet e hartuara territoriale.

Kontratat e këtij lloji, përveç formës së shkruar, duhet të përdorin detyrimisht modelin tipik të kontratës së bashkëngjitur Dekretit të Ministrisë të datës 30.12.2002 dhe të vendosur në marrëveshjet territoriale. Një garanci e veçantë kundër simulimeve e mashtrimeve është detyrimi që ka pronari të deklarojë në fund të kontratës shkaqet e përkohshmërisë. Nëqoftëse nuk e bën, kontrata kthehet në një kontratë normale 4 + 4 por me qira të kontrolluar.

Kontrata ka të njejtat karakteristika të kontratës së lirë.

d. Kontrata për studentët jashtë qendrës

Kjo lloj kontrate ka një afat jo më të gjatë se 36 muaj. Kontrata është automatikisht e përsëritshme në vantazh të studentit – qiraxhi, në kuptim që kur skadon,

pronari nuk mund të prishë kontratën.

Çmimi i qirasë vendoset në marrëveshjet e bashkisë në mes Ndërrmarrjeve për të drejtën e studimit, shoqatave të studentëve, sindikatave të qiraxhinjve dhe atyre të pasurive të paluajtëshme, që duhet të llogarisin edhe afatin, vendndodhjen e banesës, kushtet e veçanta dhe mënyrat e lëshimit.

Kontratat e këtij lloji, përveç formës së shkruar, duhet të përdorin detyrimisht modelin tipik të kontratës së bashkëngjitur Dekretit të Ministrisë të datës 30.12.2002 dhe të vendosur në marrëveshjet territoriale.

Kontrata ka të njejtat karakteristika të kontratës së lirë.

e. Nënqiraja

Nënqiraja e plotë e banesës dhe dhënia personave të tjerë jashtë kontratës për t' i futur si qiraxhinj është e ndaluar dhe mund të jetë shkak për t' ju nxjerrë jashtë nga shtëpia për mosrespektim të kontratës nga ana e qiraxhiut që e ka dhënë me nënqira. Ndërsa nën-qiraja e pjesshme, që lejon personat e tjerë të përdorin një pjesë të banesës, ndërsa pjesa tjetër vazhdon të jetë e përdorur nga qiraxhiu kryesor është e lejuar, ndërsa nuk lejohet vetëm në rastin kur në kontratë ka një klauzolë që e ndalon shprehimisht. Në rastin e nënqirasë së lejuar qiraxhiu ka për detyrë t' i komunikojë pronarit emrin e personit me të cilin ndan banesën, afatin e kontratës dhe dhomat e dhëna me nënqira.

f. Huapërdorja

Ndërsa huapërdorja është kontrata që lejon përdorimin gratis të një banese dhe kështu nuk parashikon pagesën e qirasë.

Kur pronari i banesës përdor huapërdorjen për të mashtruar tatimet, ndërsa ti paguan një lloj qiranë, nëqoftëse je në gjendje të provosh pagesën e qirasë në mënyrë të rregullt, mund t' i drejtolesh Gjykatësit për të vërtetuar pagesën e rregullt e për të rimarrë të gjitha shumat e paguara që kalojnë çmimet e qirasë të vendosura në marrëveshjet lokale.



QIRAJA DHE RRETHINAT

Rregullat për kontratat e nënshkuara përpara datës 30.12.1998

Ligji 431/98 ka vendosur që për kontratat e lindura përpara 30 dhjetorit 1998, gjatë gjithë afatit të tyre, dhe në bazë të vendimeve gjyqësore në zhvillim brenda datës së 30 dhjetorit 1998, aplikohen në mënyrë të përkohshme rregullat e vjetra.

Do të jetë kështu e mundur të kërkohet aplikimi i një qiraje të duhur dhe rikthimi i shumave të paguara në mënyrë të paligjshme në bazë të kontratave të rreme e të përkohshme, të përdorimeve të ndryshme e të paqëna, të mikpritjeve të rreme, të qirasë së shtretërve ose të nënqirasë të dhomave pa asnjë karakteristikë hoteli.

Ngrohja, shpenzimet e përbashkëta, detyrimi i punimeve në ngarkim të pronarit

Janë në ngarkimin tënd shërbimet e pastrimit, administrimi i ashensorit, ujit, energjisë elektrike të vendeve të përbashkëta, administrimi i ngrohjes dhe shpenzimet për portierin 90% (shih tabelën në faqen 16). Në çdo rast ke të drejtë të kërkosh listën e përpiktë të shpenzimeve, të kontrollosh dokumentat që justifikojnë shpenzimet dhe të marrësh pjesë me të drejtë vote në asamblenë mbi ngrohjen.

Në kontratat mund të jetë e parashikuar referimi në marrëveshjet kolektive në mes të sindikatave të qiraxhinjve dhe të shoqatave të pronarëve për një ndarje të ndryshme të shpenzimeve.

Të gjitha riparimet e nevojshme, të përjashtuara ato të mirëmbajtjeve të vogla e të zakonshme, janë në ngarkim të pronarit që ka përgjegjësi për difektet dhe prishjen e banesës e të instalimeve (Kodi Civil, artikujt 1576, 1577, 1578, 1579, 1580, 1581).

Shpenzimet e përbashkëta dhe debitorët

Mospagimi i detyrimeve plotësuese nga ana e qiraxhiut dhe të shpenzimeve për ngrohje janë të mjaftueshme për të prishur kontratën për mospagim. Artikulli 5 i ligjit mbi qiranë e arsyeshme vendos që mungesa e pagimit të detyrimeve plotësuese mund të jetë shkak i prishjes së kontratës kur vlera e papaguar kalon atë të qirasë së dy muajve.

Kur dhe si paguhen shpenzimet e përbashkëta?

Pagesa e detyrimeve plotësuese duhet të bëhet brenda dy muajve nga kërkesa. Ligji parashikon që pronari duhet, se qiraxhiu e kërkon, të japë shpjegime të sakta mbi shpenzimet (çmimin e ujit, të energjisë elektrike për pjesët e përbashkëta,

rrogën dhe detyrimet e sigurimeve shoqërore të portjerit, ngrohjen) si edhe kriterin e ndarjes së shpenzimeve të përbashkëta domethënë tregimin e ndarjes së saktë të përqindjes për çdo njesi banese, (apartament o lokal). Në mangësi të këtyre treguesve nuk mund të flitet për qiraxhi që ka shkelur kontratën, por është e nevojshme që ky i fundit, përballë një kërkesë të përgjithshme e jo të hollësishme të pronarit mbi shumat e detyrimeve plotësuese, përpara se të kalojnë dy muaj nga kjo kërkesë, ta kundërshtojë formalisht (letër rekomandë) dhe të kërkojë shpjegime të sakta mbi shpenzimet dhe kriterin e ndarjes.

Duhet të dimë që një e drejtë tjetër e parashikuar me ligj në favor të qiraxhiut që duhet të paguajë shumat është : e drejta e shikimit të të gjitha dokumentave që justifikojnë shpenzimet e bëra, domethënë të faturave, të dëftesave të lëshuara, fletëngarkimeve, që vërtetojnë shpenzimet e bëra. Vetëm pasi pronari ka respektuar këto detyrime dhe pasi i ka dhënë kohën e duhur qiraxhiut që të bëjë kontrollin, llogaritë e verifikimet e dokumentave, mund të flitet, nëqoftëse mungon akoma pagesa, për një qiraxhi që ka shkelur kontratën.

Kur paguhet qiraja?

Kontrata e shtëpisë fikson në mënyrë të përgjithshme skadencat brenda të cilave duhet paguar qiraja. Në mungesë të pagesës në afatin e caktuar dhe pasi kanë kaluar 20 ditë nga skadencia e saj, verifikohet një kusht për prishjen e kontratës.

Bisedimet dhe agjensitë

Faza e bisedimeve për nënshkrimin o përtëritjen e kontratës së shtëpisë është shumë e rëndësishme nga momenti që janë të parashikuara lloje të ndryshme kontratash që bazohen jo vetëm në ligj, por edhe në akte të ndryshme normative mbi të cilat ndërhyjnë rolin e sindikatave të qiraxhinjve: marrëveshjet kombëtare, dekretet e Qeverisë që njohin marrëveshjen, marrëveshjet dhe kontratat e llojit territorial.

Është e nevojshme të njohësh dhe të jesh i informuar në mënyrë të hollësishme mbi avantazhet tatimore dhe lehtësimet që një lloj kontrate ka në krahasim me të tjerat.

Për këto motive ligji 431/98 të jep mundësinë të jesh i mbrojtur në nënshkrimin e kontratave nga një sindikatë. Kjo ndihmë edhe pse nuk është e detyrueshme është pa dyshim e nevojshme për të kuptuar ligjet dhe marrëveshjet e nënshkruara.

Shpesh kur kërkon një apartament me qira bie në kontakt me një sekser (agjent imobiljar).

Në këto raste duhet:

- a) të vërtetosh që sekseri është i shkruar si ndërmjetës në Dhomën e Tregtisë;
- b) të kërkojë që marrja përsipër e ndërmjetësisë të jetë një kontratë e vërtetë;
- c) të verifikosh që në kontratën e ndërmjetësisë të mos ketë asnjë nga 20 klauzolat shtypëse të parashikuara nga ligji 52/96;
- d) të përcaktosh me saktësi përqindjen dhe mënyrën e pagimit të ndërmjetësimin (që s'ke nevojë ta bësh po që se sekseri nuk është i shkruar në rol);

e) të përcaktosh me saktësi pagesën e ndërhyrjeve shtesë (si matja e sipërfaqes, masat katastale, verifikimet e instalimeve).

Pas firmosjes së kontratës

Pas firmosjes së kontratës ka akoma ndonjë detyrë për t' u kryer. T' i shikojmë në mënyrë të përmbledhur.

1) Deklaratën e dhënies së banesës

Sipas detyrimit nga ligji antiterrorizëm i 1978, brenda 48 orëve nga dhënia e banesës ose të një pjese të saj, edhe me kontratë gojore, për një kohë më të gjatë se 30 ditë, pronari është i detyruar të denoncojë dhënien e banesës, duke paraqitur një formular (i ndryshëm se flitet për qytetarë italianë, komunitarë o jokomunitarë).

- Formulari që duhet plotësuar mund të gjendet ose në kartolerinë Buffetti, ose në Komisariat.

- Formulari i plotësuar duhet dorëzuar në tre kopje në Kuesturën qendrore, ose në Komisariatin kompetent.

- Mund të dërgohet edhe me letër rekomandë me dëftesë kthimi.

- Për ligj kush jep banesën ka për detyrë të vërtetojë identitetin e personit që e merr banesën, duke ekzaminuar letërnjoftimin dhe duke kopjuar datat e gjendjes civile në formular. Nuk pranohen formalitete të tjera dhe as njohja vetjake.

- Kush nuk e dorëzon,ose e dorëzon me vonesë, i vihet një gjobë.

2) Verbali i dorëzimit

Në momentin e dorëzimit të lokalit zakonisht firmoset një verbal, në të cilin qiraxhiu deklaron që e ka gjetur banesën e duhur për përdorim, e merr në ngarkim dhe tërheq çelësat. Kjo detyrë është në mënyrë të veçantë e rëndësishme në rastet e apartamenteve të mobiluara dhe të dhëna me qira për periudha të shkurtëra.

Në verbalin e dorëzimit është e shkruar gjëndja e dorëzimit të banesës (se ka difekte, shkruhen aty), dhe është e shkruar lista e sendeve dhe gjëndja e banesës.

Ligji detyron qiraxhiun ta kthejë banesën në gjendjen në të cilën e ka marrë, sipas përshkrimit që është bërë në verbalin e dorëzimit, me përjashtim për “ dëmtimin ose konsumimin që rrjedh nga përdorimi i sendeve në përputhje me kontratën”.

Kujdes. Në qoftë se nuk bëhet verbali i dorëzimit, Kodi Civil parashikon në mënyrë të qartë : « Në mungesë të përshkrimit, mendohet që qiraxhiu i ka marrë sendet në gjendje të mirë », vetëm me një përjashtim « të prishjes për përdorim”.

3) Regjistrimi i kontratës së banesës

Nga 1 janari i 1998, të gjitha kontratat e banesave duhen detyrimisht “ të regjistruhen brenda 30 ditësh nga firma e kontratës ose nga data e fillimit të saj në qoftë se ka ndodhur përpara (për shembull: se qiraxhiu ka hyrë në shtëpi me 1 janar, por kontrata është e firmuar me 10 janar, tridhjetë ditët e nevojshme për regjistrimin nuk fillojnë nga 10 janari, data e firmës, por nga 1 janari).

Për regjistrimin paguhet një taksë regjistrimi. Në rastin që regjistrimi bëhet me vonesë, ligji parashikon një kamatëvonesë.

Në përgjithësi, është pronari që bën regjistrimin në çfarëdo Zyre të regjistrimit (Tatimet e drejtpërdrejta), pasi ka paguar faturën në bankë, në zyrën e vjeljes së taksave ose në zyrat postare.

Dëftesa e pagesës do të paraqitet në Zyrën e regjistrimit bashkë me aktet e mëposhtme:

- origjinalja dhe një kopje e kontratës, secila me një pullë takse: një për çdo katër faqe të aktit.

- formulari 69 i mbushur: gjehet në Zyrat e regjistrimit;

- në qoftë se paraqet më shumë se një kontratë, kompilon edhe formularin A8, përmbledhja e kontratave që paraqiten për regjistrim.

Vetëm atëherë regjistrimi është i bërë.

Nxjerrja nga shtëpia

Nxjerrja nga shtëpia është masa me të cilën Gjykatësi urdhëron qiraxhiun të ridorëzojë dhe të lëshojë banesën. Llojet e masave janë katër:

1. Nxjerrja nga shtëpia në mbarimin e afatit të qirasë që ndodh me mbarimin e kontratës (pas tetë vjetësh për kontratat e lira, pas pesë vjetësh për kontratat e hartuara, në skadencat e parashikuara në marrëveshjet lokale për kontratat e përkohshme dhe për studentët);

2. Nxjerrja nga shtëpia për nevojë që ndodh kur pronari do të ripërdorë banesën për motive nevojë të parashikuara nga ligji ose për të bërë punime të këshillueshme (pas katërvjeçarit të parë për kontratat e lira, pas tre vjetësh për kontratat e hartuara, nuk është e parashikuar kjo mundësi për kontratat e shkurtëra);

3. Nxjerrja nga shtëpia për mungesë pagese të qirasë së banesës. Në qoftë se nuk paguan qiranë e banesës, pasi kanë kaluar njëzet ditë nga skadencia e pagesës, mund të arrijë një masë e nxjerrjes nga shtëpia për mungesë pagese e ndjekur nga një urdhër paraqitje përballë Gjykatësit. Në raste vështirësie ekonomike mund t' i kërkojë gjykatësit një periudhë për pagimin e qirave të skaduara, afat që Gjykatësi mund ta caktojë për një periudhë jo më të gjatë se 90 ditë.

4. Prishja për mosrespektim që përmbledh një seri rastesh në të cilat se Gjykatësi, vërteton një mosrespektim të rëndë të detyrimeve të kontratës nga ana jote (për shembull braktisje e banesës, nënqira se është e ndaluar, ndryshim përdorimi i papranuar, etj..), merr një vendim dhe urdhëron lëshimin e banesës.

Zgjatja e nxjerrjes nga shtëpia

Në vendimin që urdhëron qiraxhiun të lërë apartamentin, Gjykatësi vendos edhe datën e lëshimit.

Kjo datë nuk mund të shtyhet kur janë rastet e nevojës, mospagesës ose mosrespektim i kontratës. Data mund të shtyhet për rastet e mbarimit të kontratës, në Bashkitë me probleme të mëdha strehimi e në kryeqendrat e provincave. Në këtë rast mund t' i kërkojë Gjykatësit të fiksojë sërish datën e largimit duke shtyrë afatin e lënies së banesës jo më shumë se gjashtë muaj, por në raste të veçanta të

njerëzve me probleme shoqërore (pleq mbi 65 vjeç, antikapatë, të papunë o kasain-tegrazione, etj) mund të shtyhet afati i lënies së banesës deri në 18 muaj.

Kërkesës duhet t' i bashkëngjitetsh, përveç vërtetimit të të ardhurave dhe përbërjes familjare, çdo dokument tjetër të nevojshëm për të vlerësuar gjendjen dhe nevojën e shtyrjes së afatit.

Zbatimi i vendimit të lëshimit të shtëpisë

Pasi kanë mbaruar të gjitha shtyerjet e afatit, pas datës së fiksimit të lënies së banesës nga Gjykatësi, në qoftë se qiraxhiu nuk lëshon banesën, pronari ka të drejtë ta nxjerrë jashtë me forcë, me ndihmën e Oficerit Gjyqësor dhe të Policisë, duke respektuar vendimin e Gjykatës.

Heqja dorë nga kontrata

Pronari i banesës për të hequr dorë nga kontrata duhet të presë skadencat dhe të dërgojë paralajmërimet për rast nevoje ose mbarim kontrate në kohën e parashikuar.

Ndërsa, ti, mund të heqësh dorë nga kontrata para afatit të skadencës në dy raste:

1. Në qoftë se është e shprehur në mënyrë të qartë dhe e treguar në një klauzolë të kontratës;

2. Në mënyrë të pavarur nga sa parashikon kontrata, qiraxhiu në çdo rast ka mundësi të heqë dorë nga kontrata, duke e ndërprerë në fakt, në raste të shkaqeve të rënda si transferim për motive pune, situata të rënda familjare, etj.

Në të dy rastet duhet të lajmërosh përpara pronarin, zakonisht brenda gjashtë muajve edhe pse në kontratë mund të jetë shkruar një afat më i vogël.



E DREJTA PËR SHTËPI DHE BANESA SHTETËRORE

Qendrat e mikpritjes

Qendrat e mikpritjes janë struktura strehimi që, edhe gratis, përmbushin nevojat e drejtpërdrejta për strehim e ushqim, atje ku është e mundur, edhe për mësimin e gjuhës italiane, të përgatitjes profesionale, të shkëmbimeve kulturele me popullsinë italiane, të ndihmës mjekësore për të huajt që nuk dinë akoma të lëvizin në mënyrë të pavarur.

Mund të jenë të ftuar në qendrat e mikpritjes, vetëm për kohën e nevojshme që i duhet për të pasur pavarësinë vetjake për të gjetur ushqim e strehim në territorin në të cilin jeton i huaji.

Krahinat, në bashkëpunim me provincat, bashkitë, me shoqatat e organizatat vullnetare, kanë në dispozicion qendra të mikpritjes që ftojnë qytetarë të huaj me dokumenta të rregullta, por jo ata që janë për motive turizmi, që përkohësisht nuk kanë mundësi të përmbushin në mënyrë të pavarur nevojat vetjake për ushqim e strehim. Kryetari i bashkisë, kur ka raste nevoje urgjente, mund të japë strehim në qendrat e mikpritjes edhe të huajve jo në rregulla me urdhëresat e hyrjes dhe të qëndrimit në territorin e shtetit, por duke respektuar gjithmonë normat e largimit nga territori i shtetit i të huajve në këto kushte.

Banesa shoqërore

I huaji që është në rregull me dokumentat mund të marrë banesa shoqërore, të përbashkëta ose vetjake, të dhëna sipas kriterëve të parashikuara nga ligjet krahinore, nga bashkitë me popullsi të huaj më të shumtë ose nga shoqatat, fondacionet ose organizatat vullnetare, domethënë nga entet publike e private, që bashkëpunojnë në rrethin e strukturave strehimore, zakonisht të organizuara në forma pensionesh (hotelesh familjare), të hapura për italianë e të huaj, me qëllim që të japin një sistemim strehimor dinjitoz me pagesë, sipas kuotave të kontrolluara, në pritje të gjetjes së një strehimi përfundimtar.

Ndërtimet e përbashkëta shtetërore (shtëpitë popullore)

Të huajt me letrën e qëndrimit (kartën e soxhorns) dhe ata që kanë dokumentat e rregullta të qëndrimit dhe janë të shkruar në listat e zyrës së punës ose që kryejnë një aktivitet të rregullt pune, të varur ose të pavarur, kanë të njëjtat të drejta

si qytetarët italianë, për të marrë shtëpi popullore, për shërbimet e ndërmjetësimit të agjensive shoqërore të krijuara nga çdo krahinë ose entet lokale për të lehtësuar mundësinë e hyrjes në banesa dhe kushte lehtësuese kredie në fushën e strehimit, të marrjes, blerjes dhe qiramarrjes së shtëpisë së parë.

Ndihma krahinore mbi qiratë

Mbi masën dhe mbi kërkesat e pranimit të dhënies së ndihmave krahinore mbi qiratë, shikoni “ Rregulloren e zbatimit të artikullit 6 të ligjit krahinor 6/2003 që ka të bëjë me ndërhyrjet për të ndihmuar mbi qiratë”.

RIPARTIZIONE DELLE SPESE TRA PROPRIETARIO E INQUILINO

AMMINISTRAZIONE	PARTI COMUNI
- TASSA OCCUPAZ. SUOLO PUBBLICO PER PASSO CARRABILE	C - SOSTITUZIONE GRONDAIE, SIFONI E COLONNE DI SCARICO
- TASSA OCCUPAZ. SUOLO PUBBLICO PER LAVORI CONDOMINIALI	L - MANUTENZ. ORDIN. GRONDAIE, SIFONI E COLONNE DI SCARICO
ASCENSORE	- MANUTENZIONE STRAORDINARIA TETTI E LASTRICI SOLARI
- MANUTENZIONE ORDINARIA E PICCOLE RIPARAZIONI	C - MANUTENZIONE ORDINARIA TETTI E LASTRICI SOLARI
- INSTALLAZIONE E MANUTENZIONE STRAORDINARIA IMPIANTI	L - MANUTENZIONE STRAORDINARIA RETE FOGNATURE
- ADEGUAMENTO ALLE NUOVE DISPOSIZIONI DI LEGGE	L - MANUTENZIONE ORDINARIA RETE FOGNATURE, COMPRESA
- CONSUMI ENERGIA PER FORZA E ILLUMINAZIONE	C DISOTTURAZIONE CONDOTTI E POZZETTI
- ISPEZIONI E COLLAUDI	C - SOSTITUZIONE MARMI, CORRIMANO, RINGHIERE
AUTOCLAVE	- MANUTENZ. ORDINARIA PARETI, CORRIMANO, RINGHIERE
- INSTALLAZIONE E SOSTITUZIONE INTEGRALE IMPIANTO	L DI SCALE E PARTI COMUNI
O COMPONENTI PRIMARIE	- CONSUMO ACQUA ED ENERGIA PER LE PARTI COMUNI
- MANUTENZIONE ORDINARIA	C - INSTALLAZIONE E SOSTITUZIONE SERRATURE
- IMPOSTE E TASSE DI IMPIANTO	L - MANUTENZ. AREE VERDI, COMPRESA RIPARAZ. ATTREZZATURE
- FORZA MOTRICE	C - INSTALLAZ. CASELLE POSTALI, CARTELLI, BIDONI, ARMADIETTI
- RICARICO PRESSIONE DEL SERBATOIO	C PER CONTATORI, ZERBINI, TAPPEDI, GUIDE, ARREDI VARI
ISPEZIONI, COLLAUDI E LETTURA CONTATORI	C - MANUTENZ. ORDIN. CASELLE POSTALI, CARTELLI, BIDONI, ARMADIETTI CONTATORI, ZERBINI, TAPPEDI, GUIDE, ARREDI VARI
IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, VIDEOCITOFONI	PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO
- INSTALLAZ. E SOSTITUT. IMPIANTO COMUNE DI ILLUMINAZIONE	C - SOSTITUZIONE INTEGRALE PAVIMENTI E RIVESTIMENTI
- MANUTENZ. ORDINARIA IMPIANTO COMUNE DI ILLUMINAZIONE	L - MANUTENZIONE ORDINARIA PAVIMENTI E RIVESTIMENTI
- INSTALLAZIONE E SOSTITUZIONE IMPIANTI SUONERIA E ALLARME	C - MANUTENZ. ORDIN. INFISSI E SERRANDE, IMP. SANITARI E
- MANUTENZIONE ORDINARIA IMPIANTI SUONERIA E ALLARME	L RISCALDAMENTO
- INSTALLAZIONE E SOSTITUZIONE CITOFONI E VIDEOCITOFONI	C - RIFACIMENTO CHIAVI E SERRATURE
- MANUTENZIONE ORDINARIA CITOFONI E VIDEOCITOFONI	L - TINTEGGIATURA PARETI
- INSTALLAZIONE E SOSTITUZIONE IMPIANTI SPECIALI DI ALLARME, SICUREZZA E SIMILI	- SOSTITUZIONE VETRI
- MANUTENZIONE ORDINARIA IMPIANTI SPECIALI DI ALLARME, SICUREZZA E SIMILI	C - MANUTENZ. ORDIN. APPARECCHI E CONDUTTURE ELETTRICHE
IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA	E DEL CAVO E DELL'IMPIANTO CITOFONICO E VIDEOCITOFONICO
- INSTALLAZIONE E MANUTENZIONE STRAORDINARIA IMPIANTI	- VERNICIATURE DI OPERE IN LEGNO E METALLO
- ADEGUAMENTO IMPIANTI A LEGGI E REGOLAMENTI	- MANUTENZ. STRAORDINARIA IMPIANTO DI RISCALDAMENTO
- MANUTENZ. ORDIN. IMPIANTI, COMPR. RIVESTIM. REFRATTARIO	L PORTIERATO
- PULIZIA ANNUALE IMPIANTI E FILTRI, MESSA A RIPOSO STAG.LE	L - TRATTAMENTO ECONOMICO CONTRATTUALE (INCLUSI CONTRI-
- LETTURA CONTATORI	C BUTI, FERIE, TREDICESIMA, INDENNITÀ SOSTITUTIVA ALLOGGIO,
- ACQUISTO COMBUSTIBILE, CONSUMI ENERGIA E ACQUA	C ECC.) PORTIERE E SOSTITUITO
IMPIANTI SPORTIVI	C - MATERIALE PER LE PULIZIE
- INSTALLAZIONE E MANUTENZIONE STRAORDINARIA	C - MANUTENZIONE ORDINARIA GUARDIOLA
- ADDETTI (BAGNINI, PULITORI, MANUTENTORI ORDINARI, ECC.)	- MANUTENZIONE STRAORDINARIA GUARDIOLA
- CONSUMO ACQUA PER PULIZIE-DEPURAZ., MATERIALE PER MANUTENZIONE ORDINARIA	L PULIZIA E SGOMBERO NEVE
IMPIANTI ANTINCENDIO	C - SPESE PER L'ASSUNZIONE DELL'ADDETTO
- INSTALLAZIONE E SOSTITUZIONE DELL'IMPIANTO	C - TRATTAMENTO ECONOMICO CONTRATTUALE (INCLUSI CONTRI-
- ACQUISTI DEGLI ESTINTORI	C BUTI, FERIE, TREDICESIMA, ECC.) DELL'ADDETTO
- MANUTENZIONE ORDINARIA	- SPESE PER IL CONFERIMENTO DELL'APPALTO ALLA DITTA
- RICARICA ESTINTORI, ISPEZIONI E COLLAUDI	L - SPESE PER LE PULIZIE APPALTATE ALLA DITTA
IMPIANTO TELEVISIVO	L - MATERIALE PER LE PULIZIE
- INSTALLAZ., SOSTITUT. E POTENZIAM. IMPIANTO CENTRALIZZ.	C - ACQUISTO E SOSTITUZIONE MACCHINARI PER LA PULIZIA
- MANUTENZIONE ORDINARIA IMPIANTO CENTRALIZZATO	C - DERATTIZZ. E DISINFESTAZ. LOCALI DI RACCOLTA IMMONDIZIE
	- DISINFESTAZ. BIDONI E CONTENITORI
	L - TASSA RIFIUTI O TARIFFA SOSTITUTIVA
	C - ACQUISTO BIDONI, TRESPOLI E CONTENITORI
	- SACCHI PRERACCOLTA RIFIUTI
	- SPESE SERVIZIO SGOMBERO NEVE, COMPRESI MATERIALI

L = LOCATORE (PROPRIETARIO); C = CONDUTTORE (INQUILINO)

C = 90% CONDUTTORE - 10% LOCATORE