

مشروع "احصل على شهادة للغتك الإيطالية. اللغة للاندماج في المجتمع، العمل والمواطنة"
السنة التكوينية 2011/12

السكن في إيطاليا

نصوص تقدم بور بونت

Slide 1

السكن في إيطاليا

Slide 2

للغور على منزل

اسأل:

- الألقارب، الأصدقاء والمعارف ...

واسأل أيضاً ...

- الخدمة للمنازل في البلدية

- الجمعيات

- الوكالات العقارية

Slide 3

ماذا يمكن عمله أيضاً ...

- البحث في الصحف والانترنت

- الانتباه للمنشورات الموجودة على المباني، في الشارع ...

- سؤال الوكالات العقارية

لوحة شقة (مزل) للإيجار

لوحة شقة للبيع

Slide 4

ماذا تفعل الوكالات العقارية؟

- الوكالات العقارية بحوزتها معلومات عن المنازل والإيجار أو البيع (عدد الغرف، سعر الإيجار ...)

- المعلومات مجانية

المنزل يثير اهتمامك؟

- اطلب مشاهدة الشقة

- إذا كانت مناسبة، وقع على العقد وادفع الوكالة العقارية للخدمة التي قدموها لك

تنبيه

لا تدفع قبل التوقيع على العقد

Slide 5

للإيجار القانوني

الإيجار يكون قانوني عندما:

- العقد مكتوب وموقع عليه من نسختين
- مالك العقار يقوم بتسجيل العقد في (مكتب الضرائب)

تنبيه

مصاريف تسجيل العقد (2%) تدفع مناصفة، نصف من قبل المالك والنصف الآخر من قبل المستأجر

Slide 6

مصاريف المنزل المستأجر

للحصول على منزل بالإيجار توجد مصاريف كثيرة يجب تحملها:

- **دفعة مقدم أو التأمين**

هو المبلغ الذي يطلبه مالك العقار من المستأجر كضمان، عادة يكون قيمة 3 أشهر إيجار والذي يبقى مودعاً كضمان للأضرار التي قد تحدث في العقار.

- **المقدم**

قيمة واحد/ ثلاثة أشهر إيجار زائد مصاريف المبنى المشتركة التي يدفعها المستأجر للدخول إلى المنزل

Slide 7

مصاريف أخرى ...

- **ضريبة التسجيل**

الضريبة التي يدفعها المستأجر بنسبة 1% من قيمة الإيجار السنوي

- **مصاريف الوكالة العقارية**

المبلغ الذي يدفعه المستأجر للوكالة العقارية للخدمة التي حصل عليها

- **مصاريف العقود**

المبلغ الذي يدفعه المستأجر لتسجيل عقود الكهرباء، الغاز والمياه باسمه

Slide 8

الوثائق التي توقع عليها لعمل عقد إيجار قانوني

للتوقيع على عقد إيجار قانوني يجب الحصول على تصريح إقامة

تنبيه

- لا يمكن استخدام المنزل كمكان عمل
- عند نهاية العقد يجب ترك المنزل مرتب ونظيف
- إذا كان المنزل مرتب ونظيف يجب على مالك المنزل إعادة مبلغ التأمين

Slide 9

استضافة شخص في منزل بالإيجار

يمكن استضافة صديق أو قريب ولكن من الضروري:

- تبليغ الشرطة خلال 48 ساعة
- تبليغ مالك العقار

تنبيه

لتبليغ الشرطة الذهاب إلى اقرب مديرية للشرطة أو تبليغ شرطة البلدية

Slide 10

تأجير غرفة من المنزل

يمكن للمستأجر تأجير غرفة من المنزل الذي يقطنه والحصول على مبلغ مالي لذلك

فقط إذا كان مكتوب في العقد

في هذه الحالة يجب على المستأجر تبليغ اسم الشخص إلى مالك العقار

المستأجر الذي يؤجر غرفة من المنزل الذي يقطنه إلى شخص آخر يقوم

بالتأجير من الباطن

Slide 11

للمزيد من المعرفة

يوجد عدد مختلف من العقود:

- عقد حر
- عقد مؤقت
- عقد ميسر
- عقد تأجير من الباطن

Slide 12

للمزيد من المعرفة

عقد إيجار حر

- يتفق المالك مع المستأجر على قيمة الإيجار الشهري (مبلغ مالي) يدفع كل شهر
- الإيجار يزيد مع زيادة تكلفة المعيشة
- العقد يلوم مدة 4 سنوات ويمكن للمالك والمستأجر التمديد لمدة 4 سنوات أخرى
- العقد ينتهي عندما يقدم المالك أو المستأجر بلاغ برغبته بإنهاء العقد إلى الآخر

Slide 13

للمزيد من المعرفة

عقد إيجار مؤقت

- هو عقد قصير المدة
- يلوم لفترة أقصاها 18 شهر
- لا يمكن تجديده

عقد إيجار ميسر

- عادة قيمة الإيجار أقل من المتوسط
- مدة العقد 3 سنوات كحد أقصى

معلومات أخرى

- في البلدية أو نقابات العمل

Slide 14

المنازل الشعبية

يمكن للمواطن الأجنبي تقديم طلب في البلدية التي يقيم فيها للحصول على منزل شعبي

فقط إذا:

- مقيم في لومبارديا منذ 5 سنوات على الأقل
- له دخل منخفض (معلومات - رابط)
- لا يملك منزل آخر في إيطاليا أو في الخارج
- لم يتم ترحيله من منزل شعبي
- لم يقطن منزل شعبي بشكل غير قانوني

Slide 15

السكن في بناية (عمارة)

- كل بناية لها نظام مكتوب
- اطلب نسخة عن النظام من قبل مالك المنزل أو من مدير المبنى

من الضروري التقيد حتى بالأنظمة الغير مكتوبة، على سبيل المثال:

- عدم إصدار الضوضاء
- عدم إشغال وإعاقة الأماكن المشتركة
- الحفاظ على البلكنات مرتبة

Slide 16

تجميع النفايات

- من الهام جداً تجميع النفايات بفرزها حسب النوع
- لمعرفة أين يمكن إلقاء الورق، البلاستيك، الزجاج، مخلفات المطبخ الرطبة، اسأل أحد الجيران أو مدير المبنى
- للتخلص من الأشياء الكبيرة (خزانة "دولاب"، تلفزيون، ثلاجة) اسأل في البلدية وذلك لوجود أنظمة خاصة بذلك

تنبيه

عندما يخطأ احد قاطني العمارة جميع السكان يدفعون المخالفة

Slide 17

شراء المنزل

للبحث عن المنزل:

- قراءة إعلانات البيع في الصحف، على اللوحات الخاصة بالبيع، على الانترنت
- اطلب مساعدة وكالة عقارية

تنبيه

- عند الشراء عن طريق وكالة عقارية يجب دفع مبلغ يتراوح قيمته من 2% إلى 4% من قيمة العقار
- لا تدفع أبداً قبل التوقيع على العقد

Slide 18

شراء المنزل

الخطوات التي يجب عملها

العقد المبدئي أو التفاهم هو تعهد بالبيع والشراء

- الشخص الذي يود الشراء يدفع مبلغ من المال ولكن إذا غير رأيه يفقد هذا المبلغ
- ولكن إذا كان البائع هو من غير رأيه يجب عليه دفع ضعف المبلغ الذي استلمه

نقل الملكية هو قيد بيع رسمي محرر من قبل كاتب العدل؛ يمكن أن يكتب باللغة الإيطالية وبلغية المشتري، يكلف 1,5% من القيمة الكلية

Slide 19

شراء المنزل

خطوات أخرى ...

الرسوم (ضرائب) تعادل 4% تقريباً لأول منزل (نسبة أعلى تصل لغاية 10 % في الحالات الأخرى)

القرض هو دين؛ يمكن طلب القرض من البنك، للحصول على مبلغ من المال لشراء المنزل، البنك يمنح القرض مقابل ضمان

Slide 20

شراء المنزل

تسديد القرض

- القرض يدفع بالتقسيط ويمكن أن يكون بفائدة ثابتة أو متغيرة (فوائد على قيمة القرض)
- في حال عدم سداد الأقساط يمكن أن يقوم البنك ببيع المنزل

تنبيه

يوجد بعض الأشخاص أو شركات مالية تقدم قروض مالية، ولكن هذه القروض عادة تكلفتها أكبر ولا يمكن خصمها من الضرائب

Slide 21

قاموس المصطلحات

مدير المبنى أو العمارة: مسئول المبنى فيما يتعلق بالمصاريف، الكهرباء، المصاعد، النظافة، النفايات ... والأعمال الغير اعتيادية

الإيجار الشهري: مبلغ يدفع كل شهر للمنزل المستأجر

مبنى (عمارة): مبنى يوجد فيه أكثر من شقة

مستأجر: شخص يدفع الإيجار ويسكن في منزل ليس من ملكه

Slide 22

قاموس المصطلحات

ترحيل (طرد): أمر مكتوب من قبل القاضي يأمر بمغادرة المنزل

إشغال غير قانوني: شخص يسكن في منزل شعبي بدون موافقة البلدية