

مفاتيح المنزل في اليد

رحلة البحث عن منزل



CIAC

Centro immigrazione
Asilo
Cooperazione
Internazionale
di Parma e provincia



الفهرس

- 4.....ماذا يجب أن أعرف
- 5.....ماذا يجب أن يكون بحوزتي
- 6.....الأسئلة التي يجب أن أ طرحها على نفسي عند البدء في
- 7.....البحث عن منزل
- 8.....كيف يجب أن أبحث
- 9.....كيف يجب أن أعرف بنفسني
- 10.....العقد
- 11.....نوعية العقد
- 12.....إمضاء العقد
- 13.....في المنزل
- 14.....النظام و نفقات السكن
- 15.....النظام و حسن التصرف
- العقد اتفاقية الإيجار
- 21.....والإلغاء
- 26.....شرح المصطلحات

ماذا يجب أن أعرف



الوضع الاقتصادي الأولي

قبل البدء في البحث عن المنزل يجب أن نعرف ما هي المصاريف الشهرية التي يمكن أن نواجهها من: التكاليف الثابتة (الإيجار) والتكاليف المتغيرة (المرافق ، النظافة، نفقات شخصية)

على سبيل المثال

أكسب ألف يورو شهرياً. لدي ثلاثة أطفال و زوجة، لأعيش، أحتاج إلى يورو 400 يورو على الأقل شهرياً ، يتبقى يورو للمنزل ، منها 400 600 لباقي المصاريف 200 للإيجار و يورو شهرياً 400 للمنزل الذي يمكنك البحث عنه هو منزل يجب أن يكلفك

وضعية العمل

يريد المالك التأكد من أنك قادر على دفع الإيجار لذلك من ضروري أن يكون عندك عقد عمل ، ويفضل أن يكون عقد عمل دائم عندما لا يكون عقد العمل دائماً، من الأفضل أن أذهب للعيش مع أشخاص آخرين لديهم عقد عمل دائم



الضمانات

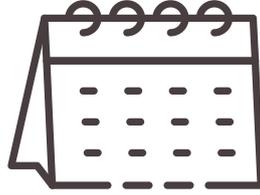
يمكن للمالك طلب بعض الضمانات بالإضافة إلى العقد ، مثل صديق يضمك أو قريب أو صاحب العمل



ماذا يجب أن يكون بحوزتي

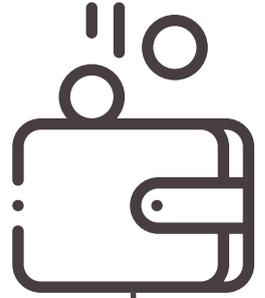
الوقت

من شهرين إلى ستة أشهر



المدخرات

استئجار منزل مكلف وباهظ الثمن، عليك أن تعرف مايلي
الوديعة (دفع الأيجار مسبقاً لثلاثة أشهر كحد أقصى)
إيجار أول شهر
رسوم المكتب العقاري
رسوم الطابع ورسوم التسجيل
تفعيل الخدمات (كهرباء، غاز ...)



لا تتعب من البحث ، فالمنازل المعروضة للإيجار قليلة والذين يبحثون عن
المنازل كثيرون بالإضافة إلى صعوبة إيجات المنازل للأجانب

أفكار واضحة

عليك أن تثبت أنك تعرف ما تريد وما تحتاج إلى معرفته وعليك
التواصل بشكل صحيح



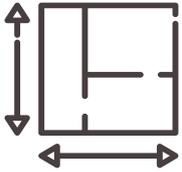
الأسئلة التي يجب أن تطرحها على نفسك عند البدء في البحث عن منزل



هل أريد العيش بمفردني
أم مع عائلتي أم مع أصدقائي



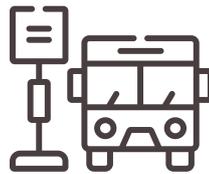
كم من المال أستطيع
إنفاقه على الإيجار



كم غرفة يجب أن تكون في المنزل



كم يبعد المنزل عن مكان عملي



ماهي الخدمات التي يجب أن تكون قريبة؟ المدرسة،
المواصلات و المحلات التجارية

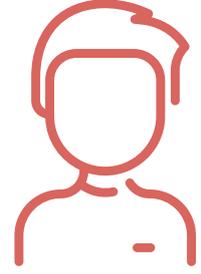
الوكالة العقارية

قبل الذهاب إلى الوكالة العقارية من المهم أن تكون مطلعاً على العروض و الإعلانات المنشورة في الجرائد يجب أن تكون لديك معلومات دقيقة عن العرض المقدم في حالة الرفض يمكن أن توضح للوكالة مواصفات البيت الذي تبحث عنه و تسأل إن كان هناك عرض آخر مطابق لطلبك



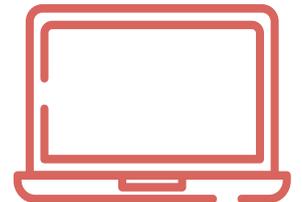
العروض الخاصة

عن طريق تناقل الأخبار قراءة الإعلانات المجانية في الجامعات المشافي و الشركات التجارية



الانترنت و المعلوماتية

مواقع الوكالات العقارية ، صفحات الفيسبوك وغيرها ، البحث عن عرض الايجار للمنازل المعروضة في بارما



كيف أعرف بنفسني

أعطي إنطباع جيد و ذلك من خلال من خلال إحترام الموعد حسن الهندام أبين أنني محل ثقة و أظهر المصداقية مثلا الانتباه لموضوع النظافة و العلاقات مع الأجوار

ظهر أنني أعرف ما أريد إعطاء مواصفات المنزل الذي أبحث عنه لا عدد الغرف و قيمة المبلغ الذي بإمكانني دفعه إعطاء ضمانات إن أمكن؛

ماهي حقوقي عقد قانوني الحصول على نسخة من - شهادة العقد معرفة إن كان هناك مصاريف إضافية / إذا كانت موجودة كم هي الكلفة وما هو عدد الأقساط و قيمتها

أبين أنه هناك أشخاصا يمكن أن يضموني



هو اتفاق بين صاحب المنزل و المستأجر يوضح حقوق و واجبات كلاهما
مدة العقد
الإيجار الشهري
ضرورة الإبلاغ مسبقاً في حالة إلغاء العقد قبل نهايته
ضرورة تحمل مصاريف صيانة المنزل
شروط متعلقة بكيفية ترك المنزل

مهم جدا

مصاريف الصيانة العادية صيانة السخان؛ طلاء الجدران؛ الصيانة الصحية؛
تغيير بلور النوافذ يتكفل بها المستأجر
مصاريف الصيانة غير العادية
تغيير السخان، إصلاح الانابيب المعطلة أو المثقوبة يتكفل بها صاحب المنزل



من يفسد يصلح



مهم جدا

العقد يجب أن يسجل في وكالة الإيرادات و تعطى نسخة منه للمستأجر

أنواع العقود



عقد حر

4+4 سنوات يجدد تلقائياً	المدة
يحدد بكل حرية بين صاحب المنزل و المستأجر	الإيجار
من طرف المستأجر عن طريق مراسلة مضمونة الوصول حسب ما هو محدد في العقد من طرف صاحب المنزل عن طريق مراسلة مضمونة الوصول على الأقل ستة أشهر قبل نهاية العقد	إلغاء العقد



عقد إيجار محدد ومتفق عليه مسبقاً

2+3 سنوات يجدد تلقائياً	المدة
يحدد بين صاحب المنزل و المستأجر	الإيجار
من طرف المستأجر عن طريق مراسلة مضمونة الوصول حسب ما هو محدد في العقد من طرف صاحب المنزل عن طريق مراسلة مضمونة الوصول على الأقل ستة أشهر قبل نهاية العقد	إلغاء العقد

دفع إيجار مسبق أو ما يسمى الضمان

عند إمضاء العقد ولضمان سلامة المنزل، يجب على المستأجر أن يدفع لصاحب المنزل مبلغاً من المال يسمى الضمان أو الدفع المسبق و لا يجب أن يتجاوز إيجار ثلاثة أشهر؛ يعاد إلى المستأجر عند انتهاء العقد



عند ترك المنزل على المالك أن يعيد مبلغ الضمان المدفوع و بإمكانه الاحتفاظ بجزء منه أو بكل المبلغ في حالة تعرض المنزل إلى ضرر أو عند عدم دفع الإيجار

تنبيه: من المهم كتابة محضر تسليم المنزل

تسجيل العقد

يجب تسجيل العقد في الوكالة الرسمية في غضون ثلاثين يوماً من تاريخ إبرامه يجب تجديد تسجيل العقد كل سنة بالنسبة للعقود التي لا تكون طويلة الأمد ، يتكفل المستأجر بالطابع



إلغاء العقد

يجب دفع الإيجار كل شهر و في حالة تأخر الدفع أكثر من عشرين يوم بإمكان صاحب المنزل البدء في إجراءات إخلاء السكن



تنبيه

إذا لم يتم تسجيل العقد نظاميا فهو غير صالح في حالة تقديم طلب تجديد الأقامة وذلك لعدم توفر ما يثبت أنك مستأجر بشكل قانوني

من غير القانوني أن تطلب دفع الايجار بشكل غير قانوني وعن طريق وصل رسمي

يجب دائما طلب وصل الدفع من المالك و الذي يجب أن يكتب فيه اسم من دفع واسم المستفيد والمبلغ المدفوع وسبب الدفع والتاريخ و أمضاء المستفيد



يجب الاحتفاظ بإيصالات الدفع؛ الفواتير حتى المكتوبة يدويا؛ نسخة من كل فواتير الدفع، حيث يمكن استعمالهم واطهارهم في حالة الخلاف مع المالك

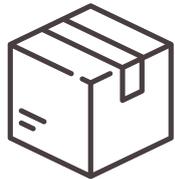
في حالة بيع المنزل يجب على المالك الجديد مواصلة العقد إلى تاريخ انتهائه



يمنع على المستأجر إعادة تأجير المنزل إذا كان غير منصوص عليه في العقد؛ مع أخذ موافقة المالك في جميع الحالات



عندما تقوم باستضافة شخص ما في المنزل يجب إبلاغ الجهات الأمنية



يمكن ترك المنزل في حالة إبلاغ المالك قبل ثلاثة أو ستة أشهر حسب ماهو منصوص عليه في العقد؛ و في حالة عدم الابلاغ يجب دفع ايجار الأشهر المتبقي

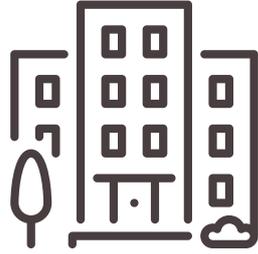


إذا لم يتم دفع الإيجار بانتظام و تجاوزت مدة التأخير عشرون يوما يتم ابلاغ المستأجر بالتأخير و يمكن إلغاء العقد

في حالة عدم الدفع أو انتهاء مدة العقد يمكن للمالك إبلاغ المستأجر بإخلاء المنزل



نظام نفقات العقار



كل عقار يتجاوز وحداته السكنية (عدد الشقق) ثمانية تكون لها إدارة عقارية تهتم بمراقبة مدى تطبيق المستأجرين للنظام الداخلي للعقار

النظام الداخلي للعقار



تحديد أوقات لمنع الضجيج في الأماكن المشتركة للعقار



منع التسبب في التلوث و الضجيج وانتشار الروائح الغير مرغوبة من المطابخ



تحديد نظام عام للاستفادة من المساحات المشتركة في العقار



المصاريف العادية و الطارئ

المصاريف العادية مثل مصاريف السخان وتصليح الأعطاب الصغيرة

المصاريف الطارئة مثل اصلاح الهيكل الخارجي للبنية

تنبيه

ي تغيير حتى لو كان لتحسين العقار يجب أخذ موافقة المالك؛ لا يمكنك القيام بأي إصلاحات هيكلية مثل تحطيم الجدران دون أخذ الموافقة



الإستعمال الجيد للأُنظمة

تنظيم التعايش الجيد داخل العقار

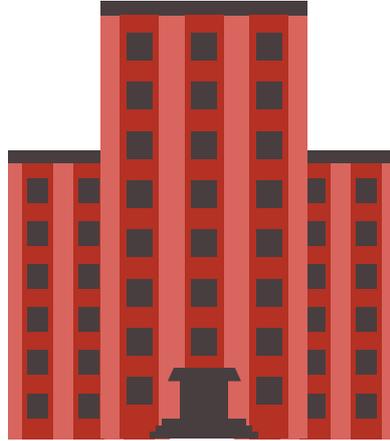
النظام الداخلي يحدد حقوق و واجبات كل ساكني العقار
و هذه بعض الأنظمة الأساسية لتحسين التعايش داخل العقار و التي يجب
احترامها لضمان التعايش الإيجابي



الصراخ و الضجيج
يمنع إزعاج الأجوار
بالصراخ و الضجيج
المقلق -
يمنع استعمال الأدوات
المنزلية عالية الصوت -
يمنع فتح التلفاز و
الأجهزة الموسيقية بصوت
عال -
في كل الأوقات يمنع
ازعاج الجوار و خاصة
من العاشرة مساء إلى
التاسعة صباحا و من
الثانية إلى الرابعة ظهرا



رمي الفضلات
يمنع إلقاء الفضلات و الأغراض
من النوافذ و الشرفات



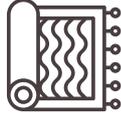
الإستحواذ على الأماكن
المشتركة
يمنع إشغال الأماكن
المشتركة مثل السلالم
؛ الشرفات المشتركة و
الحديقة بالدراجات و عربات
الأطفال وغيرها من الأشياء



تعليق الأغراض و الغسيل
يمنع تعليق الغسيل و أي أغراض
أخرى من النوافذ و الشرفات المطلة
على الشارع وهذا منصوص عليه في
النظام الداخلي للعقار
في حالة تعليق الغسيل المبلل ينصح
القيام بذلك من النوافذ الشرفات المطلة
على الساحة الداخلية للعقار



إلقاء المياه من النوافذ
يمنع إلقاء المياه من النوافذ و الشرفات
يمنع وضع المزهريات و النباتات التي
تنساب منها قطرات الماء في النوافذ و
الشرفات



نفض الأغطية و
الألحفة
لا يمكن نفض الأغطية
و الألحفة داخل الأماكن
المشتركة ومن النوافذ
وعلى السلالم ، يمكن
القيام بذلك في الأوقات
المحددة بالنظام
الداخلي



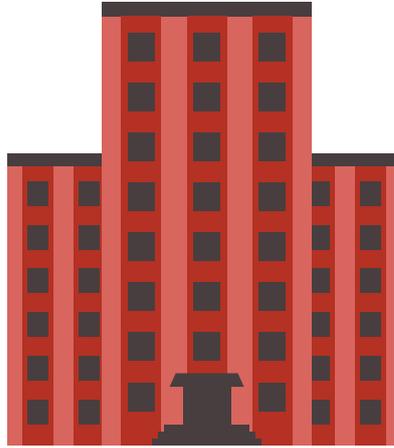
مراقبة الاطفال و حمايتهم
من واجب الأولياء مراقبة
ابناءهم لمنعهم من إحداث
أضرار أو إزعاج للجيران
باللعب و الصراخ و خاصة
في أوقات الإستراحة



المواد الخطيرة و
المضرة بالصحة
لا يمكن استغلال
العقار و خاصة الاماكن
المشتركة للاحتفاظ أو
وضع مواد خطيرة أو
مضرة بالصحة



يمنع إلقاء الاثياء الصلبة
في إحواض الحمام و
المطبخ مثل الحفظات؛
القطن؛ الزيوت؛ الشحوم
حيث يمكن أن تعطل
الأنابيب



قواعد حسن الجوار
على كل الساكنين الحفاظ على قواعد
حسن الجوار و تجنب كل ما من شأنه
أن يزعج الاخرين أو يلحق ضررا
بالمبنى



الإنارة في الأماكن المشتركة
يمنع ترك الإضاءة مفتوحة في الأماكن
المشتركة و الأقبية

كيف نوفر الماء



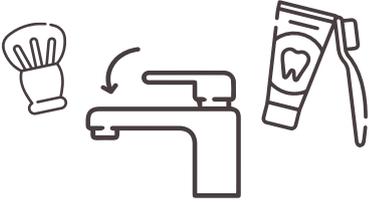
كيف نوفر الماء



تأكد من أن الحنفيات
محكمة الإغلاق و قم
بإصلاحها إن كانت
تقطر الماء



الاستحمام بسرعة



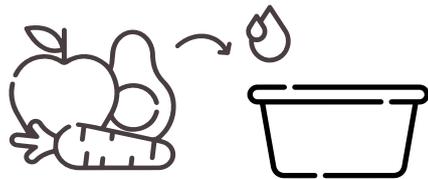
أغلق الحنفيات عند غسل الأسنان
أو حلق الذقن



الاستحمام بسرعة



مراقبة عداد المياه بشكل منتظم



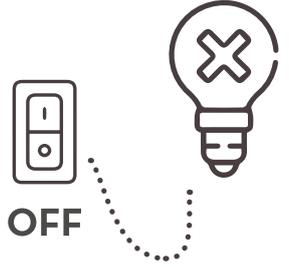
وضع الفواكه والخضار في إناء عند
غسلها



كيف توفر الطاقة الكهربائية



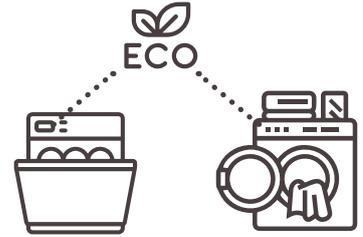
استعمل المصابيح الاقتصادية



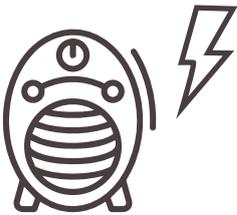
أطفئ الأدوات الكهربائية التي لا تستعملها داخل المنزل



أطفئ الأضواء دائما عندما تخرج من الغرفة و استعملها فقط عند الحاجة



استعمل البرامج الاقتصادية عند تشغيل آلة غسيل الثياب أو الصحون



أنتبه جيدا للسخانات الكهربائية التي تستهلك الكثير من الطاقة



أشترى الأدوات الكهربائية صنف أ



كيف نوفر الغاز



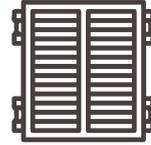
عدل حرارة المنزل بين
18 و 19 درجة



عند تشغيل السخان أغلق النواف



عندما تطبخ
قم بغلق الإناء
ليكون الطهي
أسرع



اغلق النوافذ و الأبواب ليل



نظم درجة حرارة المياه
الصحية بين 40 و 45 درجة



تذكر القيام بصيانة السخان
بانتظام مرة في السنة

دق عا
راجي اإا ةي قافتا
ءاغل اإا و



عقد الايجار صورة مماثلة عن العقد اربع سنوات مع امكانية التجديد لأربع سنوات اخرى

هو الشخص الذي يؤجر منزله	Il/la sig./sig.ra _____, nato/a a _____, il _____, C.F. _____, residente a _____ (____), Via _____ n. _____, in prosieguo indicato/a come LOCATORE/LOCATRICE , e
و الشخص الذي يأخذ منزلاً للإيجار	Il/la sig./sig.ra _____, nato/a a _____, il _____, C.F. _____, residente a _____ (____), Via _____ n. _____, in prosieguo indicato/a come CONDUTTORE/CONDUTTRICE
كتابة وتوقيع الاتفاقية ، العقد الموافقة على العقد الالتزام بقواعد	stipulano e convengono il presente contratto di locazione, regolato dagli articoli seguenti:
عند ترك المنزل، يجب أن يسلم المنزل كما كان عند استلامه .. انتباه	Art. 1 – INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE E OGGETTO DEL CONTRATTO Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, per proprio uso abitativo ed esclusivo, l'unità immobiliare sita in _____ (____), alla Via _____ n. _____, scala _____, piano _____, interno _____, composta da _____ vani vani oltre cucina [se presente] e servizi e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (es. cantina, posto auto, ecc.): QUI SEGUE UNA DESCRIZIONE DELLA CASA. ATTENZIONE: ALCUNE CASE HANNO IL GIARDINO O IL CORTILE . DEVONO ESSERE SPECIFICATE SUL CONTRATTO LA POSSIBILITÀ' E LE MODALITÀ' DI GODIMENTO
ذه البيانات موجودة في السجل العقاري حيث يشار إلى بيانات التعريف وقيمة (الدخل المساحي) لكل البيوت	_____، per una superficie complessiva di circa _____ mq., non arredata / arredata come da elenco dettagliato , sottoscritto dai contraenti, che si allega al presente a costituire parte integrante del contratto., identificato nel NCEU di _____ (____), Sezione _____, al Foglio _____, Particella _____, Sub. _____, Categoria _____, Classe _____, Rendita Catastale Euro _____, tabella millesimale pari a _____/1000.
تم تجديده العقد في الوقت المناسب يعني أنه بعد 4 سنوات يتم تجديد العقد تلقائياً 4 سنوات جديدة بدون توقيع أي شيء عقد آخر	Art. 2 – DURATA DELLA LOCAZIONE, DISDETTA E RINNOVAZIONE Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 (quattro), a partire dal _____ con scadenza il _____, e, salvo disdetta esplicita da comunicarsi ai sensi di legge, si intenderà tacitamente rinnovato alla scadenza per ulteriori anni 4.
بعد 4 سنوات أخرى يمكنك أن تسأل الشروط والأحكام الجديدة أو التخلي عن العقد، أي إخبار المالك بأنك ستغادر المنزل. وهنا يجب أن يتم الاتصال قبل ستة أشهر من تاريخ انتهاء العقد انتباه: ليس مجرد مكالمة هاتفية إنما برسالة خطية	Alla seconda scadenza del contratto ciascuna delle parti potrà attivarsi per il rinnovo a nuove condizioni oppure per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata a/r da inviare alla controparte almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento; in mancanza di risposta, ovvero di accordo, il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione finalizzata all'attivazione della procedura per il rinnovo a nuove condizioni o alla rinuncia al rinnovo il contratto si rinnoverà tacitamente per anni 4 (quattro) alle medesime condizioni.
فقط الأشخاص المسجلين في العقد يمكنهم العيش في المنزل	Art. 3 – VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO E DIVIETO DI INNOVAZIONI L'unità immobiliare è concessa per uso esclusivo di abitazione del/della Conduttore/ Conduttrice e delle persone attualmente con lui conviventi con divieto di cambio d'uso , anche temporaneo, dell'immobile locato (uso civile abitazione) e di cessione anche parziale del contratto. Salvo preventiva ed espressa autorizzazione del/della Locatore/Locatrice, il/la Conduttore/Conduttrice non potrà apportare alcun tipo di modifica all'immobile locato assumente le caratteristiche dell'innovazione, né potrà compiere alcun lavoro, addizioni e/o miglioramenti e/o trasformazioni sull'unità immobiliare. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali e ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito.
المنزل لا يجب أن يصبح متجراً ، ولا أن يصبح فندقاً تستأجر غرفه ، ولا مكتباً للعمل	
لا يجب تغيير الجدران أو تغيير الأبواب أو تغيير النوافذ ، أو تغيير المطبخ أو الحمام والأرضيات بدون إذن المالك	

الانسحاب من العقد يعني إنهاء العقد ، لا
يمكنك فعل ذلك بدون الاتفاق مع المالك لأنه
لديك التزامات مع مالك المنزل

مثلا.. تغيير الوظيفة الذي يجبرك
لتغيير المدينة ، أو لأسباب صحية ،
أو أسباب عائلية تدفعك لترك المنزل

الإيجار هو المبلغ الذي تدفعه كل شهر
للمالك

عادة هي نفقات تدفع لتنظيف السلالم
وللقيام بإصلاحات صغيرة
كإصلاح حنفيات المياه وتبديل المصابيح

الإيصال من البنك أو من البريد ،
عند دفع الإيجار الشهري

هو التأخير في دفع الإيجار
وهذا يعني أن المالك سيرسل لك
خطاب مسجل ويطلب منك دفع
المبلغ المستحق وخلاف ذلك سيمنهي
العقد

تنبيه: إذا بدأت بإجراء الإخلاء
سيكون عليك سداد الإيجار واتعاب
المحامي! وقد يكون هناك حجز
لراتبك ، أي أن يأذن القاضي للمالك
بان يأخذ المال من راتبك

انظر الجدول د

Ai solito 3 mensilità di affitto
che vengono date in anticipo
a titolo di cauzione e vengono
utilizzati dal proprietario per
eventuali danni da te causati
alla casa o ai mobili

عندما تغادر المنزل يجب أن
تتركه كما وجدته
وهذا لا يعني أن الأثاث الذي
كان جديداً في المنزل عندما
دخلته والآن عليك شراء
أثاث جديد مثله و إنما يترك
المنزل كما كان عند استلامك

يوفر تنظيم العقارات قواعد التعايش
المشترك داخل العمارات

وهناك لوائح مكتوبة ، على سبيل
المثال

طرق وأوقات استخدام الأماكن
المشتركة مثل

دخول الحديقة واستخدام الممرات
العامة

وكل ما يمكنك القيام به وفي أي وقت
لا يجب القيام بأزعاج الجيران

و احترام خصوصية الآخرين. إذا
كان لديك أطفال

على سبيل المثال لن يكونوا قادرين
على اللعب في حديقة العمارة في
الصباح الباكر وبعد استراحة الغداء

Art. 4 – RECESSO DEL CONDUTTORE

Il/la Conduttore/Conduttrice, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto, previa comunicazione al/alla Locatore/Locatrice mediante lettera raccomandata A.R. con preavviso di 6 (sei) mesi.

Art. 5 – CANONE E PAGAMENTO

Le parti pattuiscono il canone annuo in € _____ (_____/_____) da pagarsi in ___ rate mensili/trimestrali uguali anticipate, ciascuna dell'importo di € _____ (_____/_____), entro i primi 5 giorni di ogni mese presso il domicilio del Locatore o secondo modalità da stabilire di comune accordo tra le parti unitamente a un acconto mensile di euro _____ per spese condominiali accessorie salvo conguaglio a fine anno.

Il pagamento deve risultare dalla quietanza rilasciata dal/dalla Locatore/Locatrice o da un suo rappresentante.

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato o ritardato pagamento, totale o parziale, del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori, trascorsi i termini di cui all'art. 5 della legge 392/1978, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari a una mensilità del canone), costituisce in mora il Conduttore, e darà diritto al Locatore di chiedere la risoluzione del contratto, come per legge, oltre al risarcimento degli eventuali danni, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 55 e ss., legge 27 luglio 1978, n. 392.

Art. 6 – AGGIORNAMENTO E REVISIONE DEL CANONE

Il canone inizialmente pattuito non sarà/sarà aggiornato annualmente dall'inizio del secondo anno di locazione nella misura del _____% della variazione, accertata dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

Art. 7 – ONERI ACCESSORI

La somma convenuta come corrispettivo della locazione non è comprensiva degli oneri accessori. Il/la Conduttore/Conduttrice si impegna a prendere interamente in carico le spese relative alla gestione e all'ordinaria manutenzione dell'immobile indipendente.

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'allegato A.

Art. 8 – DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto il/la Conduttore/Conduttrice corrisponde al/alla Locatore/Locatrice, quale deposito cauzionale, l'importo di euro _____ pari a ___ mensilità del canone di locazione pattuito. È fatto divieto alle Parti di imputare tale somma a titolo di acconto sul canone dovuto.

La somma versata a titolo di cauzione sarà restituita al/alla Conduttore/Conduttrice al termine della locazione, previa verifica dello stato di conservazione dell'immobile e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Art. 9 – CONSEGNA

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue:

..... ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna. — 91 — 15-3-2017 GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA Serie generale - n. 62

مالك المنزل
لا يستطيع دخول المنزل
بدون علمك عليه اخبارك
قبل المجيء الى منزلك

يعني أن المستأجر يستأجر المنزل
لشخص آخر
وإذا كان العقد ينص على منع
استأجار المنزل لشخص آخر
يمكن للمالك إنهاء العقد
يمكنك أن تسأل المالك إذا كان يمكنك
إيجار المنزل لشخص آخر

هذا يعني فقط في حال أراد المالك بيع
المنزل، عليه أن يسألك
إذا كنت مهتما بشراؤه وتقييم عرضك
الأول للشراء

انتباه!
المالك لا يمكنه تغيير القواعد
المنصوصة عليها في العقد
عليه إخبارك وأما أن توافق
عليها أو لا توافق

Art. 11 - ACCESSO

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano – motivandola – ragione. Nel caso in cui il locatore intenda vendere o, in caso di recesso anticipato del conduttore, locare l'unità immobiliare, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:

Art. 12- SUBLOCAZIONE

Il/la Conduttore/Conduttrice si impegna a non cedere a terzi in sublocazione né a dare in comodato, in tutto in parte, l'unità immobiliare, pena risoluzione di diritto del contratto. L'eventuale richiesta di sublocazione dovrà essere comunicata al/alla Locatore/Locatrice con almeno sei mesi di anticipo.

Il/la Locatore/Locatrice si impegna a rispondere al/alla Conduttore/Conduttrice entro 30 giorni dalla ricezione della richiesta, autorizzando o negando la sublocazione. Decorso trenta giorni dalla notifica, in caso di mancata risposta da parte della locatrice, l'autorizzazione si intende tacitamente negata.

Art. 13 - DIRITTO DI PRELAZIONE

Il Conduttore ha/non ha diritto di prelazione nella vendita, da esercitarsi secondo gli artt. 38, 39 e 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Art. 14 - MODIFICA DELLE CLAUSOLE CONTRATTUALI

Qualsiasi modificazione e/o integrazione e/o aggiornamento della clausole del presente contratto dovrà avvenire, a pena di efficacia, su espresso accordo delle parti e non potrà essere provata se non mediante atto scritto.

Art. 15 - ONERI FISCALI E DI REGISTRAZIONE

Le spese di registrazione e tutti gli oneri derivanti dal perfezionamento ai sensi di legge del presente contratto si intendono a carico _____. Il/la Locatore/Locatrice provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al/alla Conduttore/Conduttrice. Per quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e alle norme del codice civile.

Art. 16 - ELEZIONE DI DOMICILIO

A tutti gli effetti del presente contratto e ai fini delle comunicazioni di legge, le parti eleggono ciascuna il proprio domicilio rispettivamente:

- Il/la Locatore/Locatrice presso _____;
- Il/la Conduttore/Conduttrice presso _____.

Art. 17 - DIRITTO APPLICABILE

Il presente contratto è regolato dalla legge italiana e, per quanto non espressamente disciplinato dalla presente pattuizione, le Parti fanno espresso rinvio alle disposizioni vigenti del codice civile, della legge 27 luglio 1978, n. 392, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali, in quanto applicabili, nonché (ove presente) al Regolamento del condominio di cui il Conduttore dichiara di aver preso conoscenza mediante lettura integrale del testo.

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti punti: 2) Durata della locazione, disdetta e rinnovazione; 3) Vincolo di destinazione d'uso e divieto di innovazioni; 6) Aggiornamento e revisione del canone; 7) Oneri accessori; 8) Deposito cauzionale; 9) Sublocazione; 11) Modifica alle clausole contrattuali; 12) Oneri fiscali e di registrazione.

Letto, approvato e sottoscritto.

Luogo, data _____

Il Conduttore

Il Locatore

Nome dell'Inquilino Indirizzo

Cap e città

Codice Fiscale

Oggetto: Disdetta del contratto di locazione n. _____, registrato in data ____ / ____ /
_____, presso l'Agenzia delle Entrate di _____.

Egregio Signor _____, lo sottoscritto/a _____
, nato/a a _____, residente a _____, CAP _____, in Via/Piazza
_____, n. _____, in qualità di CONDUTTORE, del contratto di affitto
n. _____, registrato in data ____ / ____ / _____,
presso l'Agenzia delle Entrate di _____, sono a comunicarvi, con la presente,
la mia volontà di rescindere il suddetto atto di affitto, relativo all'immobile di sua proprietà,
ubicato in Via/Piazza _____, n. _____, a _____
(____), secondo i termini stabiliti nell'art. 4 legge 392/78. L'immobile sarà libero, quindi, in data
____ / ____ / _____.

Luogo e Data

Spett.le Nome del Locatario Indirizzo Cap Città Codice Fiscale

IN FEDE _____

الفهرس

المستأجر: هو الشخص الذي يستأجر المنزل
الإيجار: هو المبلغ الذي يدفع شهريا لصاحب المنزل

المتفق عليه: هو نوع العقد الذي يدوم ثلاث سنوات مع إضافة سنتين

الضمان: هو المبلغ الذي يدفع مسبقا لصاحب المنزل؛ يحتفظ به إلي تاريخ نهاية العقد و يرجع للمستأجر في حالة عدم وجود أضرار بالمنزل

حق الشراء : و هو حق المستأجر قبل أي شخص اخر في طلب شراء المنزل إذا كان معروضا للبيع

الإلغاء: و هي المراسلة التي من خلالها يتم الابلاغ عن انتهاء العقد و يمكن أن تكون من طرف المستأجر أو صاحب المنزل

المالك : و هو صاحب المنزل
التأخير: و هو التأخر في الدفع
الإخلاء: و هو إجراء قضائي من خلاله يطلب المالك من المستأجر ترك المنزل إذا لم يدفع الأيجار و أنتهت مدة العقد

التأجير الباطني: وهو عندما يؤجر المستأجر المنزل لشخص اخر ليس مذكورا في العقد المبرم بينه و بين المالك

التجديد الضمني أو التلقائي: يمكن للعقد أن يجدد تلقائيا عند نهايته لمدة محددة منصوص عليه في العقد

CIAC Centro immigrazione
Asilo
Cooperazione
Internazionale
di Parma e provincia

مركز هجرة اللجوء التعاون الدولي في بارما ومقاطعة أونلس

العنوان
Str. Giordano Cavestro, 14 A
43121 Parma PR

هاتف
0521 522080
بريد إلكتروني
associazione@ciaconlus.org



In collaborazione con



CON IL SOSTEGNO DI

