

لمزيد من المعلومات تصفح الموقع التالي
<http://www.comune.torino.it/infogio/schede/index.htm>

السكن

كراء منزل

نصائح مفيدة للبحث عن منزل للكراء

- البحث عن منزل للكراء؟
- كيفية البحث
- نوعية العقود
- التكاليف الموجب دفعها بالنسبة لأصاحب المنزل و المستأجر
- متى تنتهي صلاحية العقد، التجديد، الإلغاء أو الإفراغ
- مراجع مفيدة
- مواقع
- معلومات محلية

بينكم و بين صاحب الشقة عبر اللقاء بين الطرفين إلى كتابة عقد الإيجار. حصة الوسيط العقاري ما بين عشرة إلى خمسة عشرة بالمئة من مُجمل العقد. لكن بما أنه ليس هناك تقنين لحصة الوسيط من المهم معرفة كم يتطلب تدخله

تحذير لا تقوموا بإمضاء وثائق تلزمكم لمدة زمنية ما بوساطة الوكالة العقارية لأنه في هاته الحالة ليس بإمكانكم التوجه

إلى وكالة أخرى في نفس الوقت. ينصح بإعطاء فقط البيانات الشخصية و المنطقة المرغوب السكن بها

تحذير من الوكالات العقارية التي تطالب بحصة مسبقة من أجل رؤية الشقق التي بحوزتها نوعية العقود

القانون 431\98 أيقر بأن عقد الكراء الخاص بالسكن فهو بنوعين

عقد يتبع مقاييس السوق الحرة للسكن و فترته أربع سنوات قابل للتجديد لأربع سنوات أخرى +4
4

البحث عن منزل للكراء؟

كيفية البحث
البحث عن شقة للكراء ليس بالأمر السهل من الأفضل قبل التوجه للوكالات العقارية بحكم تكلفتها القيام بالبحث شخصيا إليكم بعض النصائح التي بإمكانكم إتباعها
- القيام بتفقد لافتات الكراء المتواجدة بالمنطقة المرغوب السكن بها
- البحث عبر الإنترنت
- إلقاء نظرة على إعلانات السكن المتواجدة بحرم الجامعات أو بمركز إرشادات الشباب
- تصفح الجرائد التي بها إعلانات عن شقق للكراء عندما لا يُفضي البحث إلى أي شيء ننصح بالتوجه إلى الوكالات العقارية الوكيل سيقوم بدور الوسيط

1
قانون 9 ستمبر 1998 رقم 431 ، تقنين الكراء و المنازل الخاصة بالسكن، المنشور بالجريدة الرسمية رقم 292 من 1998/12/15 الملحق الإعتيادي رقم 203/ل

قانون 431\98³ يعطي الحق لصاحب الشقة و إلى المستأجر طلب تسهيلات ضريبية. المادة الحادية عشرة من القانون أنشأت الصندوق الوطني لدعم الإسكان بالإيجار للأفراد و الأسر في وضعية صعبة. لمعلومات أكثر زوروا الموقع الخاص بجهة الليمونتي

<http://bit.ly/4Ovf0g>

أو التوجه إلى الجمعيات المختصة أنظر إلى **مراجع مفيدة و معلومات محلية**

التكاليف الموجب دفعها بالنسبة لصاحب المنزل و المستأجر من غير كلفة الإيجار الشهرية فهناك العديد من التكاليف التي يدفعها المستأجر بصفة دائمة

-تكاليف العمارة

-تكاليف إستهلاك الماء، الكهرباء، الغاز و ضريبة النفايات

-تكاليف التدفئة

-تكاليف نظافة السلم

-تكاليف أعمال تحسين الشقة مع أخذ إذن صاحب الشقة

بالنسبة لصاحب الشقة فهو ملزم بالتكاليف الإستثنائية كإعادة إصلاح واجهة العمارة و أضرار داخل الشقة بحيث مسببها ليس المستأجر أسفله تجدون جدولاً يلخص التكاليف بالنسبة لصاحب الشقة و المستأجر الجدول مؤخذ من موقع

www.italiadona.it

العقد الإتفاقي و فترته ثلاثة سنوات من الممكن تجديدها لسنتين أخرتين 2+3 الإختلاف بين العقدين هو أن العقد الإتفاقي الذي هو نتيجة إتفاق بين مؤسسات مالكي الشقق و كذا المستأجرين بحيث أجرة الكراء المطلوبة تكون أقل بالنسبة للأجور المطروحة بالسوق الحرة للسكن بالنسبة للعقد الأول فيتم تجديده كل أربع سنوات أما بالنسبة للعقد الثاني فعند مرور ثلاث سنوات يتم تجديده تلقائياً إلا في حالة حاجة صاحب الشقة لمسكنه و إرادته إستعمالها كمسكن أو مكتب له أو لزوجته أو أبنائه أو لأخوته في هاته الحالة يجب على صاحب الشقة أن يقوم بإخبار المستأجر قبل ستة أشهر عبر رسالة بوصول التسليم عبر البريد من بين العقود الإتفاقية نجد العقود ذات الفترة الزمنية القصيرة موجهة لطلاب الجامعة و العمال العابرين بالنسبة لطلاب الجامعة لفترة العقد تكون ما بين ستة إلى ستة و ثلاثين شهراً و من الممكن كتابة العقد بإسم طالب أو مجموعة من الطلاب أو بإسم مؤسسة الحق في التعليم يُمنع المستأجر من إعادة التأجير لشخص آخر. في حالة طالب يودُ الذهاب في عطلة صيفية و لا يودُ ترك غرفته فارغة فبإمكانه إبلاغ صاحب الشقة بأن شخصاً آخر سيكتري بصفة نسبية و مؤقتة الشقة.

بالنسبة لعقد الكراء للعاملين العابرين لفترة العقد تدوم من شهر إلى ثمانية عشرة شهراً عند كتابة العقد فمن اللازم إيداع نسختين من العقد المحتوي على إمضاء الطرفين و حق الرسوم الإدارية إلى المكاتب الجهوية للوكالات² الإقليمية. طلب تسجيل العقد يجب تقديمه في حدود عشرين يوماً من إمضاء العقد من طرف صاحب المسكن أو المستأجر اللذين يتحملان تكلفة الرسوم بصفة متساوية. التكلفة لتسجيل العقد بالإمكان دفعها عن طريق إيصال بنكي أو بريدي صاحب الشقة قبل إعطائه المفاتيح يطالب بدفع ثلاثة أشهر كتسبيق لتغطية الأضرار المحتملة للشقة

نوعية التكلفة	صاحب الشقة	المستأجر
تسيير وإدارة العمارة	تعريفه و تكلفة مُسِير أشغال العمارة	تكاليف مُسِير العمارة الخاصة بإستدعاء السكان للإجتماع
المذخل الرئيسي للعمارة		تكاليف النظافة و التصليح الإعتيادي و الصباغة
هوائى الإستقبال التلفزيوني	تكاليف التغيير عند بداية عقد الإيجار	تكاليف التركيب و الصيانة للمستقبل الهوائى التلفزيوني المشترك
المصعد	تكاليف الصيانة الإستثنائية من الحجم الكبير مثل تكييف الأجهزة على حسب القواعد التقنية اللازمة قانونيا: تغيير المحرك، قمرة المصعد	تكاليف تخص أشغال المصعد، إستهلاك القوة الدافعة و كذا تكاليف إعتيادية مثل:الإصلاح الميكانيكي، الكهربائي لأنظمة الإقفال و علبه أزرار التشغيل و كذا تغيير الأحبال الرافعة للمصعد
التأمين	تكاليف تأمين العمارة من خطر الحريق و المسؤولية المدنية	صاحب الشقة بإمكانه طلب تسييق من المستأجر فقط بالنسبة لتكاليف التأمين المتفق عليها في العقد مثل التأمين من خطر السرقة
مرأب السيارات و منحدر الذخول	تكاليف لإعادة ترصيف و تركيب أجهزة التحكم عن بعد، تركيب الشارات و الإشارات الضوئية و كذا أجهزة منع الحريق	تكاليف الصيانة و الإصلاح و النظافة و تغيير المصابيح و صيانة الأجهزة الكهربائية و المائية
أنايب مرور الذخان	تكاليف لإعادة تكييفها على حسب القواعد القانونية	تكاليف النظافة
القبو	تكاليف تركيب الجهاز الكهربائي و إعادته.تكاليف تركيب النظام المائي و إعادته	تكاليف النظافة و الإصلاحات الإعتيادية و الصباغة. تغيير المصابيح، التطهير
العداد العام و الخاص	تكاليف التركيب و التغيير	تكاليف الإصلاح، النظافة، قراءة عداد الإستهلاك الشخصي
الطاقة الكهربائية		تكاليف الطاقة الكهربائية من أجل إضاءة الأماكن المشتركة و قوة دفع المصعد
الواجهة و الشرفات	تكاليف إعادة الواجهة و الشرفات	
قناة تصريف المياه	تكاليف الربط بالشبكة المدنية للصرف الصحي و تكاليف تركيب أنايب تجمع المياه المطربة	تكاليف الصيانة و التنظيف بالنسبة للأنابيب الخاصة بالصرف
مجمع ماء المطر	تكاليف التغيير و الإصلاح الإستثنائي مع حق الرفع من أجرة الكراء	تكاليف الإصلاح والصيانة الصغيرة

المستأجر	صاحب الشقة	نوعية التكلفة
تكاليف دهن و صباغة جدران الشقة، درج العمارة و الأماكن المشتركة	تكاليف دهن و تبييض الجدران الخارجية للعمارة	الدهن و التبييض
تكاليف الصيانة الإعتيادية و كذا. تغيير صنابير الحمام و المطبخ.	تكاليف الصيانة الإستثنائية للأجهزة المائية في حالة عطب والتآكل عبر الزمن. تغيير الأجهزة الصحية إلا في حالة مسؤولية المستأجر	الأنظمة الصحية و الأنابيب الداخلية للشقة
تكاليف الصيانة و الإصلاح	تكاليف إعادة و تكييفه على حسب القواعد الجارية	النظام الكهربائي
رسوم جمع النفايات المدنية 50 بالمئة كرسوم لتسجيل عقد الكراء	ضريبة البلدية لمالكي السكن 50 بالمئة كرسوم لتسجيل عقد الكراء	الضرائب و الرسوم
90 بالمئة المتبقية	10 بالمئة من تكاليف الخدمة	الحراسة
تكاليف الصيانة الإعتيادية	تكاليف إستثنائية: إعادة البناء، نظام عدم تسرب المياه، العازل الحراري	السقف
دهن و إصلاح الأنابيب داخل الشقة	تغيير أنابيب الماء، الغاز، الصرف الصحي إلا في حالة مسؤولية المستأجر	الأنابيب
تكاليف الصيانة و التصليح أو التغيير للزجاج المنكسر	تغيير بسبب الكسر في حالة عوامل طبيعية أو إنفاجات أو أعمال تخريبية	الزجاج

إن كان العكس فإن نسبة الضرر تُستخلص من قيمة التسبيق

3 الإفراغ

صاحب الشقة لا يود تجديد العقد مع المستأجر لكن هذا الأخير لا يود ترك الشقة. في هاته الحالة صاحب الشقة بإمكانه تقرير الإفراغ عبر إجراء قضائي من طرف المحامي. إجراء الإفراغ ليس بالسريع لأن القاضي يمنح مهلة من أجل القيام بتنفيذ الحكم و إعطاء المستأجر الوقت الكافي للبحث عن شقة أخرى

هاته المهلة أقصاها ستة أشهر أما بالنسبة للمستأجرين في وضعية صعبة فتصل المهلة من تسعة إلى ثمانية أشهر

بالنسبة لعقود الإيجار الخاصة بالطلبة و العاملين العابرين خارج محل إقامتهم فيإمكانهم التحرر من العقد بإبلاغ صاحب الشقة قبل ثلاثة أشهر على الأقل من تاريخ نهاية العقد

متى تنتهي صلاحية العقد: التجديد، الإلغاء أو

1 التجديد

عند نهاية صلاحية العقد هناك ثلاث احتمالات صاحب الشقة و المستأجر يتفقان على تجديد العقد لمدة ثمانية سنوات بحيث خمس سنوات في حالة العقد الإتفاقي في هاته الحالة تتم مراجعة العقد مع احتمال تغييرات حول كلفة الإجرة من طرف صاحب الشقة و المستأجر يبقى بالشقة حتى بعد نهاية صلاحية العقد

2 الإلغاء

المستأجر يقوم بإخبار عدم رغبته بالبقاء بالشقة و ذلك حسب توقيت و طريقة محددين قانونيا بحيث تختلف حسب نوعية العقد المبرم في هاته الحالة الطرفين يتفقدان معا حالة و وضعية الشقة بحيث إن كانت الشقة خالية من الأضرار فإن حصة التسبيق يتم إسترجاعها للمستأجر بكاملها و

مراجع مفيدة

أسفله تجدون أهم هيئات المستأجرين المتواجدة بإيطاليا و التي بإمكانكم التوجه إليها لمعلومات حول عقود الإيجار و القوانين المتعلقة بها

SICET - Sindacato Inquilini Casa e Territorio

العنوان via Carlo Cattaneo 23 - 00185 Roma

الهاتف 064958701-064958736

الفاكس 06495864

البريد الإلكتروني sicet@sicet.it

الموقع http://www.sicet.it

SUNIA - Sindacato Nazionale Unitario Inquilini ed Assegnatari

العنوان via Galilei 55 - 00185 Roma

الهاتف 0670450383

الفاكس 0677200077

البريد الإلكتروني info@sunia.it

الموقع http://www.sunia.it

UNIAT - Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio

العنوان via Lucullo 6 - 00187 Roma

الهاتف 064753323

الفاكس 064753205

البريد الإلكتروني uniat@uil.it

الموقع http://www.uil.it/uniat/Default.htm

مواقع

مواقع مفيدة تنشر إعلانات حول شقق سكنية للكراء. نذكر بأن مركز الإرشادات للشباب ليس له معيار للتحقق من مصداقية هاته الوكالات أو الوساطة السكنية لذا فالمركز لا يتحمل أي مسؤولية في حالة النصب أو الاحتيال

- <http://www.123case.it>
- <http://www.affittareweb.it>
- <http://www.affittinet.com>
- <http://www.affitto.it>
- <http://www.casa.it>
- <http://www.casaclick.it>
- <http://www.casaperme.it>

- <http://case-appartamenti.ebay.it>
- <http://www.case24.it>
- <http://www.compraeaffitta.it>
- <http://www.digi.to.it/annunci.asp>
- <http://www.immobiliare.it>
- <http://www.italiadona.it>
- <http://www.migliori-case.it>
- <http://www.mioaffitto.it>
- <http://www.secondamano.it>
- <http://www.solocase.it>
- <http://torino.bakeca.it>
- <http://www.tutelati.it>
- <http://www.tuttoaffari.it>

معلومات محلية

AGENZIA DEL TERRITORIO - Ufficio Provinciale di Torino

via Guicciardini 11 - 10121 Torino العنوان

الهاتف 0115523311

الفاكس 011547397

لتوقيت من الإثنين إلى الجمعة 8.30-13.00

البريد الإلكتروني up_torino@agenziaterritorio.it

الموقع <http://www.agenziaterritorio.it>

ASSESSORATO ALLE POLITICHE PER L'AMBIENTE E LA CASA DEL COMUNE DI TORINO

via Corte d'Appello 10 - 10122 Torino العنوان

الهاتف 0114424200

البريد الإلكتروني informacasa@comune.torino.it

الموقع <http://www.comune.torino.it/informacasa>

ATC Torino - Agenzia Territoriale per la Casa della Provincia di Torino - URP

corso Dante 14 - 10134 Torino العنوان

الهاتف 01131301

الفاكس 0113130425

الموقع <http://portale.atc.torino.it>

مكتب العلاقات مع العموم يمنح معلومات حول السكن العمومي لمدينة تورينو

CENTRO SERVIZI LO.CA.RE

via Corte d'Appello 14/D - 10122 Torino العنوان

الهاتف 0114424025

الفاكس 0114424030

التوقيت الإثنين و الخميس و الجمعة 8.30-12.30
الثلاثاء و الأربعاء 8.30-12.30/14.00-16.00
الموقع <http://www.comune.torino.it/locare>
البريد الإلكتروني locare@comune.torino.it

PROGETTO C.A.S.A. - Ciascuno A Suo Agio

الموقع <http://www.comune.torino.it/infogio/casa/index.htm>
مشروع يعطي الدعم الأولي للشباب من عشرين سنة إلى ثلاثين سنة القاطنين بطورينو و الذين يقررون السكن خارج نطاق الأسرة

SICET - Sindacato Inquilini Casa e Territorio - sede di Torino

العنوان via Madama Cristina 50 - 10125 Torino

الهاتف 0116520151

الفاكس 011520557

التوقيت الإثنين و الخميس و الجمعة 8.30-12.30

الثلاثاء و الأربعاء 8.30-12.30/14.00-16.00

البريد الإلكتروني piemonte@sicet.it

SPORTELLO ABITARE GIOVANI شبك الشباب للسكن

العنوان via delle Orfane 20 c/o Centro InformaGiovani

الهاتف 8001666670

التوقيت

الإثنين 14:30-17:30

الثلاثاء 16:30-18:30

الأربعاء 15:30-18:30

الجمعة 9:30-16:00

الموقع <http://www.comune.torino.it/infogio/casa/sportello.htm>

البريد الإلكتروني abitare.giovani@comune.torino.it

SPORTELLO CASA EDISU

العنوان via Verdi 26/A - 10124 Torino

الهاتف 0118138328

الفاكس 0118391463

التوقيت

من فاتح يناير إلى الأخير من ماي

من الإثنين إلى الجمعة 9:00-13:00

من فاتح يونيو إلى الأخير من أكتوبر

من الإثنين إلى الجمعة 9:00-13:00 / 14:00-17:00

الموقع <http://www.sportellocasatorino.it>

الموقع <http://www.bussola.ceur.it/default.asp?sede=to>

البريد الإلكتروني info@sportellocasatorino.it

الشباك يقدم خدمة مجانية موجهة للطلبة بالجامعات المحلية من أجل البحث عن شقة قريبة من مقر الجامعة

**SUNIA - Sindacato Nazionale Unitario Inquilini ed Assegnatari - sede di
Torino**

العنوان
via Padova 35 - 10152 Torino
الهاتف
0112440936 – 0112440962
الفاكس
0112472041
البريد الإلكتروني
aparvop@tin.it

جميع الحقوق محفوظة بحيث الاستعمال الجزئي مسموح به فقط في حالة ذكر المصدر و الاستعمال المجاني للعموم. في حالة خطأ
ما من المرجو الاتصال بمركز ارشادات للشباب بطورينو