



Zona 2

Milano



# Il Consiglio di Zona 2

*in collaborazione con Fondazione DAR Cesare Scarponi onlus*

*presenta la traduzione della guida*

## ***La casa e chi ci abita*** ***Guida per abitare bene insieme***

*Redatta nell'ambito del Laboratorio di Via Padova  
Progetto di supporto all'abitare e di accompagnamento sociale*



*Realizzato da Codici B Cam Fondazione DAR*



*con il contributo del Comune di Milano  
Direzione Centrale Casa e Demanio  
Settore Politiche per la Casa e Valorizzazione Sociale Spazi*

**Il Presidente della  
Commissione Coesione Sociale  
Stefano Costa**

**Il Presidente della  
Commissione Urbanistica  
Alberto Proietti**

**Il Presidente del  
Consiglio di Zona 2  
Mario Villa**

المسكن

و الساكن

الدليل

لنسكن مع بعض بطريقة

أفضل





دعم مشاريع السكن  
والدعم الاجتماعي

مشاريع ل



مع مساهمة

بدعم من



بلدية ميلانو

الإدارة المركزية للمنزل والإسكان

سياسات الإسكان القطاعي وتعزيز المساحات الاجتماعية

## السكن والساكن

كيف تبحث عن بيت للإيجار؟

لماذا يجب عليك دفع مصاريف الملكية المشتركة  
"العمارة"؟

كيف نستطيع العيش بطريقة أفضل مع جيراننا؟

الطلبات كثيرة لمن يبحث عن شراء أو إيجار عقار في  
هذا الدليل تجد الإجابة على بعض المواضيع الهامة التي  
تخص المستأجر والمالك.

إنه أداة لمساعدة المواطنين لإيجاد معلومات مع شرح  
معمق للمصطلحات الفنية الأكثر استعمالاً.



# الفهرس

## 1. السكن في ملكية خاصة

الخطوات لشراء مسكن، المصاريف العامة للمبنى والتزامات المالك.

## 2. السكن بالإيجار

الحقوق، الواجبات وأنواع العقود.

## 3. المسؤول عن المبنى والاجتماعات لسكان العمارة

من هو؟ وماذا يفعل؟ وما هي أهمية الاجتماعات؟

## 4. المحافظة على البيت

حقوق ونصائح للحفاظ عن المسكن.

## 5. العيش في ملكية مشتركة "عمارة" مصلحة جيدة بين الجيران

أكثر عمق.

## 6. البحث عن بيت للإيجار

ماهي الفرص المتاحة؟

## 7. SOS أحتاج إلى يد المساعدة

النجدة

بمن يمكنني الاتصال؟

## 8. معجم الكلمات

كلمات صعبة بالنسبة للسكان.

1.

---

## السكن في ملكية خاصة

الخطوات لشراء مسكن، المصاريف  
العامة للمبنى والتزامات المالك

---



أن تكون مالك يعني اشتريت بيت من صاحبه أو من وكالة خاصة أو من شركة بناء.

قبل أن تقوم بهذه الخطوة المهمة يجب عليك الاتصال بكاتب عدل موثوق به للتحقق من هذه النقاط يجب أن يكون:

-البائع هو المالك الأصلي.

-البائع لديه أوراق الملكية لبيع العقار.

-غير قائم على الافتراض.

-مصاريف الملكية المشتركة "العمارة" مدفوعة كاملة.

-جميع أوراق البيت موجودة (التخطيط المساحي محين)

## نصيحة

لمن يبيع العقار: لشركة بناء ومن المستحسن معرفة الحالة المادية للشركة، لأنه في حالة إفلاس هناك خطورة لخسارة المسكن.



## قبل الدفع

-يجب معرفة تقدم الأشغال وهل انتهت.

لتوفير حماية أكثر للشاري يمكن الانخراط في شركات التأمين لضمان عدم خسارة الأموال المسبوقه الدفع.

## الخطوات المتبعة لشراء مسكن

### وعد بيع

وهو عقد تمهيدي بين البائعة المشتري يحدد ثمن المسكن وكيفية الدفع وتاريخ الدفع الى جانب دفع مبلغ مالي لحجز المسكن.

يمكن لوعد البيع ان يتم في صورة خاصة وذلك بحضور البائع والمشتري أو بحضور كاتب عدل "لتوفير الحماية القانونية ولكن بتكاليف إضافية" فهو عبارة عن عمل رسمي.

يجب احترام الالتزامات الواردة في وعد البيع اما في حالة تغير الرأي هناك إمكانية فقد المال.

## سند الملكية

هي خطوة رسمية لبيع المسكن ويوقع أمام كاتب عدل ويتم اختياره من قبل البائع والمشتري "لا يمكن فرضه عليهما" الا في غياب اتفاق حول من يدفع تكاليف كاتب العدل

في حالة عدم معرفة اللغة الإيطالية جيدا يجب التوقيع على سند الملكية بحضور مترجم.

## القرض

للحصول على قرض مالي لشراء مسكن يكون عن طريق البنك وللحصول عليه يجب تقديم الضمانات التي تؤكد للبنك ان الشخص قادر على دفع الأقساط.  
القرض يتم دفعه على أقساط

في حالة عدم دفع الأقساط يتمتع البنك بالحق في بيع المسكن في المزاد العلني مع اخلاء المسكن من متساكنيه.

إذا كان المنزل موجود في مبني سكني هناك قواعد يجب احترامها.

## مصاريف المبني السكني "العمارة"

وهي مصاريف تحتاجها العمارة لإتمام كل الاعمال بصورة جيدة وهي مقسمة بين كل مالكي الشقق كل على حسب ما يملك إذا كان هناك صاحب شقة وشقته مؤجرة يستطيع ان يسأل المتأجر دفع جزء من تلك المصاريف الخاصة بالعمارة.

## المصاريف المشتركة "مصاريف العمارة" تستخدم لدفع

الأشخاص الذين يقومون برعاية المبني وهم المسؤولون عن المبني والبواب إذا وجد وخدمة التنظيف "عمال النظافة"، خدمات الصيانة و الجزء الذي يستخدم من قبل جميع السكان مثل التدفئة، إضاءة السلم و المصعد الكهربائي و الجرس الخارجي للعمارة.....

## الكل مضطر لدفع المصاريف؟

إذا كان هناك ساكن لا يدفع المصاريف يصبح متعثر تتراكم عليه الديون الخاصة بمصاريف المبنى.

## ماذا يحدث حين لا تدفع مصاريف العمارة؟

إذا كان السكان لا يدفعون المصاريف بالتالي تتراكم الديون على العمارة بحيث لا يمكن بعد ذلك دفع مستحقات الموردين و عدم ضمان الخدمة العامة التي يحتاجها الجميع مثل التدفئة و مصعد الكهربي و النظافة الخ النتيجة حياة اسوء للجميع

عندما لا يدفع الساكن المصاريف الخاصة بالعمارة يقوم مسؤول المبنى "بإرسال "إنذار قضائي.

يتمثل الإنذار في طلب دفع جزء من المصاريف في التاريخ محدد لذلك.

اذ كان الشخص لا يدفع ما عليه خلال المدة المحددة في الإنذار يمكن للمسؤول البدء في حجز البضائع لاسترداد المبلغ المستحق او حجز ما يمكن حجزه.

## هل الكل يدفع نفس المبلغ؟

لا، المصاريف المشتركة مقسمة الى "التكلفة المشتركة" مقسومة على الالف وهذا يعني ان كل شخص يدفع و فقا لحجم منزله و خصائصه.

## ما معنى الألف؟

يستخدم الألف لقياس نصيب كل مالك.

يتم احتساب رسوم الشقة على كل من الألف.

ونصيب كل أصحاب الشقق هي 1000 والجزء المتوقع لكل ساكن يحسب على حساب حجم وخصائص الشقة، كلما كانت الشقة كبيرة وفي الطوابق العليا من المبني " العمارة" كلما زادت قيمة الألف وبالتالي تزيد حصة المصاريف المشتركة التي يجب دفعها.

## كيف يتم جمع النفقات "مصاريف العمارة"؟

كل سنة يخطط المسؤول عن المبني النفقات او المصاريف اللازمة للعام التالي هو ما يسمى "الميزانية الأولية أو السعر التقديري".

وخلال السنة يسجل المسؤول كل المصاريف الخارجة لهذا العام ومجموع الاتفاق النهائي.

ولو كان الحساب النهائي أكبر من القيمة المخصصة لها أي صرف أكثر وبالتالي سيكون لديك زيادة في رسوم الخدمات "المصاريف المشتركة للمبني".

أما إذا كان الرصيد النهائي أقل من القيمة التي خطط لها وفي هذه الحالة يقوم المسؤول بإعادة القيمة المالية الإضافية لأصحابها أو تدفع نفقات للسنة المقبلة.

## مصاريف استثنائية

في بعض الأحيان تكون هناك مصاريف استثنائية أي مصاريف غير متوقعة. المصاريف الاستثنائية توجد عندما يعقد اجتماع سكان العمارة ويقرر القيام بأعمال صيانة غير اعتيادية مثل التبييض مع مراعات السلامة. المصاريف الاستثنائية تكون على عاتق المالك قبل ان تقرر لذلك وجب عقد اجتماع للموافقة على المصاريف.

## أهمية حضور الاجتماعات الخاص بالعمارة

وذلك لما فيها من اخذ قرارات مهمة وكذلك مراقبة عمل المسؤول عن العمارة

.2 .

---

**السكن بالإيجار**

**الحقوق، الواجبات وأنواع العقود**

---



السكان المستأجرون هم سكان قاموا بتوقيع عقد الايجار بعد اتفاق مع المالك.  
المالك يجب ان يسلم الشقة وهي في حالة جيدة للمستأجر، المستأجر هو المسؤول  
عن كيفية استخدام المسكن وكل ما يوجد به مثلا "صنابير المياه" وما هو داخل  
الجدران مثلا "أنابيب المياه والصرف الصحي" تحت مسؤولية المالك.

## المصاريف

مكتوب في عقد الايجار المبلغ الذي يجب على المستأجر دفعه كل سنة للإيجار  
والمصاريف المشتركة للعمارة.

المصاريف التي يجب على المستأجر دفعها هي للإدارة والصيانة مثل تنظيف  
الدرج، المصعد، البواب، المياه الخاصة بالعمارة، التدفئة....

وعادة تكون المصاريف المشتركة للعمارة ليس لها علاقة بالكهرباء والغاز  
الخاص بالشقة لذلك يجب على المستأجر التعاقد مع شركة الكهرباء والغاز لدفع  
الفواتير بانتظام ولكي تكون كل عقود الايجار صالحة ومعترف بها يجب تسجيلها  
في مكتب الضرائب.

يستطيع المستأجر ان يطلب من صاحب الشقة رؤية تسجيل العقد والحصول على  
العقد وهو مسجل يجعلك تسكن بطريقة قانونية.



## إشعار

عقد الإيجار يشير عادة الى عدد الأشهر التي يجب على المالك فيها إشعار المستأجر مقدما من قبل المالك بشكل كتابي، عادة تبعت رسالة مضمونة الوصول وإذا ترك المستأجر السكن بدون انتظار أشهر الإشعار وبدون دفع الإيجار لتلك الأشهر، يمكن للمالك الاحتفاظ بكافة الأشهر التي دفعت مسبقا كضمان.

## الضمان او الكفالة

عندما يبرم العقد يجب دفع مبلغ كضمان والضمان تقريبا هو دفع ثلاثة أشهر إيجار يحتاجها المالك كتعويض لأي ضرر قام به المستأجر في الشقة او لتغطية الإيجار الغير مدفوع.

وإذا كان المستأجر يدفع في الإيجار بانتظام ولا يوجد أي ضرر في البيت يرجع مبلغ الضمان الى المستأجر.

## عقد الايجار

هناك أنواع مختلفة من العقود

### عقد ايجار 4+4

وهو الأكثر انتشارا ويستمر لمدة 4 سنوات وعند نهاية العقد في العام الرابع يمكن تجديده لأربع سنوات أخرى وتكون هناك حرية في تحديد قيمة الايجار لتبقى طول مدة العقد وبغض النظر في تغير طفيف في كل عام.

لتعديل IsTAT:

هو مقياس يعمل على ضبط تكاليف الايجار والدخل على حسب الأسعار وتكاليف الحياة وهي نسبة مئوية.

تقرض على قدم المساواة وتقوم على تغير بسيط في قيمة الايجار.

### عقد ايجار مؤقت

يمكن ان يستمر 18 شهرا ويمكن استعماله الا إذا كان الايجار للطلبة او الأشخاص المحتاجين لمدة مؤقتة. والاحتياج المؤقت للسكن يجب ان يكون بسبب ثابت ولهذا يجب ان تكون هناك وثائق تثبت كيفية ذلك على سبيل المثال عقد عمل محدد المدة.

لا ينبغي ان تكون قيمة الايجار قرارا من قبل الطرفين ولكن يجب احترام الأرقام المنصوص عليها لمدينة ميلانو.

## عقد الايجار

ايجار متفق عليه

هو عقد متفق عليه لمدة ثلاث سنوات ويمكن تجديده لمدة عامين اخرين مع مراعات الأرقام المنصوص عليها في الاتفاق المحلي لمدينة ميلانو.

## المستأجرين بطريقة غير قانونية

إذا لم يكن هناك أي نوع من عقود الايجار يصبح الايجار بطريقة غير قانونية وبالتالي لا توجد أي نوع من الحماية لكل من المالك والمستأجر.

فالمالك لا يجوز له الحصول على حقوقه إذا كان المستأجر لا يدفع الايجار اما بالنسبة للمستأجر يمكن طرده من البيت او الإبلاغ عنه في أي وقت لاحتلاله المسكن لعدم وجود أي صيغة لبقائه ومع ذلك الايجار الغير قانوني منتشر بكثرة.

-إذا كنت مستأجر بطريقة غير قانونية مهم جدا بالنسبة لك الاحتفاظ باصلاط الايجار المدفوعة للمالك بطريقة منتظمة وهذا هو السبيل الوحيد لأثبات وجودك على الرغم من ان هذا ليس كافيا.

-إذا كنت مستأجر غير منتظم أي غير قانوني بدون عقد ولا تستطيع الحصول على إقامة بذلك السكن وبالتالي هناك إمكانية مواجهة مشاكل في تفعيل عقد الكهرباء والغاز.

اما إذا كنت أجنبي ولا يوجد لديك عقد عمل منتظم فهذه تعتبر مشكلة كبيرة للحصول على تصريح الإقامة او حتى لتجديد تصريح الإقامة.

إذا كان لديك عقد غير قانوني أو غير مسجل تستطيع الإبلاغ عن المالك عند وكالة الارادات الداخلية. L'agenzia dell entrate

-يجب إظهار ما يثبت بانك تسكن بذلك المنزل على سبيل المثال (نسخ من عقد الكهرباء والغاز، أو اظهر ما تدفع به الايجار شيك أو تحويل بنكي).

وكالة الإيرادات الداخلية L'agenzia dell entrate

التحقق في شكاوك ثم تطبيق عقد أربع سنوات قابل للتجديد لأربع سنوات اخري مع رسوم اجار بأكثر فائدة.

ماهي المخاطر التي يواجهها المالك عند إجار مسكن بطريقة غير قانونية؟  
بالتأكيد العقوبات (غرامات) لأنه لم يعلن عن المداخل بطريقة صحيحة وعدم دفع الضرائب.

الضريبة الغير مدفوعة يمكن استرجاعها عن طريق وكالة الارادات الداخلية.  
علاوة على ذلك يمكن ان يفتح المجال لمزيد من التحقيق.

## واجبات المستأجر

- . دفع الايجار بانتظام.
- . دفع المصاريف المشتركة للعمارة.
- . دفع عند تسجيل العقد نصف معلوم الضريبة.
- . الحفاظ على المسكن.

. عدم الايجار من الساكن لأشخاص اخرين وهو عبارة عن عدم إجار من الباطن

. احترام وقت الأشعار إذا قرر مغادرة المنزل

. دفع رسوم ضريبة البلدية لخدمة جمع القمامة

## واجبات المالك الذي يأجر السكن

. تسجيل العقد

. دفع نصف قيمة ضريبة التسجيل

. ارجاع مبلغ الضمان حين ترك المستأجر للشقة

. تنبيه المستأجر في حالة عدم تجديد العقد

. الاهتمام وصيانة المسكن

ماذا يحدث عندما لا يدفع المستأجر الايجار؟

## الطرد

عندما لا يدفع المستأجر الايجار يصبح متعثر وتتجمع عليه الديون.

بعد شهرين من التذكير يستطيع المالك ان يبدأ في إجراءات لإخلاء لعدم السداد.

الطرد هو حكم القاضي الذي يأمر المستأجر بإخلاء الشقة.

المالك يستطيع ان يسترجع أمواله بنظام الحجز عن طريق القضاء ويكون ذلك من "الراتب" او الحساب البنكي او الحجز عن الممتلكات الموجودة بالسكن.

---

هل صحيح ان الذي لا يدفع الايجار يتحصل على سكن اجتماعي؟

لا، إذا قيل لك لا تدفع الايجار لكي تتحصل على سكن اجتماعي (من البلدية) فذلك يكون استهزاء بك.

حتى إذا لم تدفع لأنك لا تملك المال، فبعد الطرد لا يمكن ان تتحصل على مسكن اجتماعي.

التعينات الطارئة قليلة ولا تحدث تلقائيا.

إذا كنت لا تزال بلا مأوى يجب عليك الاتصال بمركز الخدمات الاجتماعية إذا توفر لديهم إمكانية تقديم سرير في المضجع "مكان مخصص للنوم".

او في مكان اخر مخصص لهذه الحالات (comnità)

الكف عن دفع الايجار لهذا السبب (مجازفة كبيرة).

---

## تشاركية في السكن

عقد ايجار يمكن ان يكون مشترك لأكثر من شخص، السكن مع مستأجر اخر فرصة جيدة للاقتصاد.

## هل أستطيع استدعاء الضيوف؟

يمكنك دائما استدعاء الضيوف ولكن عندما يكون بقاء الضيوف لفترة طويلة من المستحسن اخبار صاحب المسكن.

إذا كان الضيف مواطن أجنبي خارج الاتحاد الأوربي يجب اعلام مركز الشرطة بوجوده في بيتك.

ويتم مليء استمارة مجانية خلال 48 ساعة.

ولكن إذا كان الضيف إيطاليا يجب الإعلان عنه إذا كانت مدة ضيافته تجاوزت 30 يوما.

## الالتحاق العائلي

إذا كان السكن بطريقة قانونية ولديك تصريح إقامة تستطيع ان تقوم بالتحاق عائلي لأفراد عائلتك التي تعيش خارج إيطاليا.

لعمل ذلك يتم طلب الالتحاق العائلي وبالتالي تحتاج الى عقد الايجار او إقرار من مالك البيت.



طلب الالتحاق العائلي يتم تقييمه من قبل وزارة الداخلية من خلال قسم خاص بالمهاجرين.

الطلب يتم عن طريق ملئ استمارة بواسطة الأنترنت.

يجب ان يكون البيت كبير بما فيه الكفاية لاستيعاب العائلة وبالتالي يجب عليك ان توفر كل من العقد و شهادة صلاحية للمنزل الصادرة من البلدية او (ASL) التي تحدد الحد الأقصى لعدد الأشخاص المسموح بهم للسكن في المنزل.

3.

---

## المسؤول والاجتماعات الخاصة بالمبنى

من هو؟ ماذا يفعل؟ وما أهمية الاجتماعات؟

---



## المسؤول عن الوحدات السكنية

هو الشخص المسؤول عن تسير أمور العمارة.

واجباته هي:

- فرض احترام النظام في العمارة.
- مراقبة وتنفيذ الاعمال التي تساعد في الحفاظ على المنزل في حالة جيدة.
- إدارة النفقات والميزانية الخاصة بالعمارة.
- تحميل رسوم المصاريف الخاصة بالعمارة.

## الاجتماع الخاص بالعمارة

هو اجتماع يجمع كل مالكي الشقق في العمارة السكنية.

الاجتماع يعقد على الأقل مرة واحدة في السنة.

## المسؤول عن المبنى غير موجود

في الاجتماع إذا لم يتمكن من تعيين مسؤول آخر القاضي يستطيع ان يحدد التعيين.  
ويكفي ان يكون واحد من السكان هو الذي يتصل بالمحكمة لطلب تعيين قضائي.  
يعن إزاميا المسؤول عن المبنى إذا كان هنالك أكثر من 8 شقق في العمارة  
"ملاك".

الموافقة على الميزانية يمكن ان تعقد عدة مرات لمناقشة مواقع محدد على سبيل المثال.

-القرارات التي تخص النفقات المتعلقة بمصاريف الصيانة الخارجة عن المعتاد.  
تعيين مسؤول جديد للعمارة

إذا كان المسؤول لا يقوم بواجباته يمكن تغييره.

اقضاء المسؤول عن مهامه يمكن ان يكون متعمد من قبل الأغلبية او ضمن الطرق المذكورة في قوانين المبنى.

هناك أسباب جديدة تعجل بإبطال مهام المسؤول من قبل القاضي حتى ولو كان مسؤول عن وحدة سكنية واحدة.

.4.

---

## المحافظة الجيدة عن البيت

نصائح مباشرة تخص صيانة العمارة

---



كل ساكن مسؤول عن النظافة والمحافظة الجيدة على الشقة

## مهم التذكير ب:

- . تهوية جيدة للمكان.
- فتح النوافذ 2 او 3 مرات في اليوم وبالأخص عند استخدام المطبخ والحمام.
- في هذه الحالة تتجنب الرطوبة
- . نشر الغسيل في أماكن مفتوحة اين توجد التهوية.
- . تبيض الجدران على الأقل مرة كل سنة.
- . عدم غلق منافذ التهوية الاجبارية في المطبخ.
- . لا تقم بإزالة السيفون "مكان تغريغ الماء الموجود بالدوش" لتنظيفه لأنه سهل جدا ان ينفك
- . إذا حدث ذلك بخلق تسلل للمياه الى بيت الجيران وبالتالي يجب عليك دفع قيمة الأضرار التي لحقت بشقة الجار.
- . تدفع الاضرار التي لحق بشقة الجار عن طريق التامين بأسعار معقولة جدا.

في كثير من الأحيان يمكن ان يحدث تسلل للمياه، يكفي تضيع بسيط للمياه في التفريغ الخاص بالغسالة الكهربائية.

فكر في ذلك التامين في الوقت المناسب لتكون مطمئنا أكثر.

## التدفئة

التدفئة قد تكون مركزية او مستقلة "ذاتية "

التدفئة المركزية تدار من قبل المسؤول عن المبنى والتكلفة تضاف الى المصاريف الخاصة بالعمارة التي تدفع من قبل السكان.

إذا كانت التدفئة مستقلة نستطيع ان نقصد مع قليل الاحتراس لبعض التفاصيل الصغيرة.

- ترك التدفئة على معدل منخفض ولكن لا ينصح بإطفائها نهائيا حتى ولو كنتم خارج المنزل.

وبعد ذلك يسخن المنزل بسرعة والنتيجة يكون الاستهلاك اقل فتنفق اقل.

اذ كان مقياس الحرارة بارد(المبرد) يكون ذلك بتجميع الهواء الداخل، اول شيء محاولة القيام به ما يسمى بعملية التنفيس وذلك بإخراج الهواء عن طريق فك الصمام الموجود عادة على جانب المدفئة.

## الاستهلاك

إطفاء الانوار عندما لا تحتاج اليها واختيار مصابيح ذات استهلاك بسيط.



## العفن

حالما توجد بقع من الرطوبة او العفن لا تنتظر.

تصرف بسرعة! اغسل البقعة الموجودة بالماء والكلور (المبيض) أو المواد الخاصة لإزالة الرطوبة والعفن.

المبيض يطهر ويأخر ظهور العفن.

اذ لا تتدخل فورا فان الوضع قد يتدهور وبالتالي يسبب ضررا فادحا في الجدران، ولإصلاح ذلك سوف تحتاج الى إنفاق أكثر من المال.

يحدث العفن عندما توجد رطوبة في الشقة.

للحد ومنع العفن تذكر:

. التهوية الجيدة للمكان أي فتح النوافذ أكثر من مرة في اليوم وفي كل مرة عند طهي الطعام او عند استخدام الحمام.

. نشر الغسيل في الهواء الطلق في الشرفة إذا استطعت او ترك النوافذ مفتوحة.

. تبيض البيت كل سنتين مع اختيار منتج الدهان يسمح بمرور الهواء.

تسلل "التسرب"

عندما تكتشف بقعة الرطوبة لا تنتظر حاول ان تفهم مع جارك لماذا حدث ذلك؟

اذ لم تتمكن من معرفة السبب، فورا اتصل بالمالك او المسؤول عن العمارة للبحث عن السبب.

## المراجعات والشهادات

كل ساكن (حتي و لو كان مستأجر) لديه مهمة مراقبة و حفظ معايير الأنظمة (الكهرباء و السباك الموجود بالبيت).

-نظافة سخان المياه الكهربائي تكون مرة كل سنتين، وفي كل أربع سنوات يجب مراجعة ومراقبة المدفئة وسخان الماء الذي يعمل بالغاز.

## الأماكن المشتركة

للحفاض عليها الكل يقوم بدوره كما يجب.

تعتبر السلام والفاء (الساحة) ومدخل العمارة من الأماكن العامة.

اذ تحسنت الأماكن المشتركة تتحسن البيئة المعيشية الخاصة بك.

عدم ترك أكياس القمامة (الفضلات) او أشياء كبيرة الحجم والتي تشغل حيزا خارج الباب الرئيسي للعمارة.

. احترام أنظمة جمع المخلفات (البلاستيك والزجاج و الورق).

. احترام أنظمة و توجيهات العمارة.

إذا كنت لا تعرف كيفية توزيع المخلفات تستطيع ان تسأل المسؤول عن العمارة او جارك.

AMSA توزع مواد (مترجمة الي عديد اللغات) مكتوب عليها كيفية توزيع و تقسيم المخلفات.

اطلب من المسؤول مد العمارة بهذه المواد.

<http://www.amsa.it>

## التخلص من النفايات ذات الحجم الكبير

إذا اردت التخلص من النفايات ذات الحجم الكبير مثل "مرتبة، تلفزيون، اثاث"  
لا تتركها في الشارع او في فناء العمارة.

ASMA

تقوم بنقل تلك الاشياء بدون مقابل يكفي اخذ موعد عن طريق الاتصال بالرقم  
الأخضر 800332299.

## اسطوانات الغاز

إذا كان نظام الغاز في المنزل غير متصل بالشبكة، يكون التوزيع على نطاق  
واسع استخدام اسطوانات الغاز.

### تنبيه

سوء استخدام الاسطوانات او التفريغ وصيانة الانظمة نفسها كلها اسباب في  
حوادث المنزل.

يجب استخدامها بشكل صحيح والقيام بالصيانة اللازمة.

إذا اردت نصائح وارشادات حول التدفئة "الاستهلاك والتوفير في الطاقة" عليك  
الاتصال بقسم الطاقة في بلدية ميلانو.

رقم الهاتف 0288468300

من الاثنين الى الخميس من الساعة 10:00 الى 13:00

[https://www.comin.milano-  
it/wps/portal/ist/it/servizi/ambiente/energia/sportellp+Energia](https://www.comin.milano-it/wps/portal/ist/it/servizi/ambiente/energia/sportellp+Energia)

.5.

---

## العيش في مبنى سكني والقواعد المشتركة

القمامة من القواعد الأولى للتعايش

---



## قوانين المبنى "العمارة"

كل مبنى له قوانينه الخاصة به الذي يملئ القواعد التي يجب احترامها من أجل العيش بشكل جيد ومن غير ازعاج بعضنا البعض.

ومن القوانين التي يجب التتويه بها مثلا كيف ومتى يسمح باستخدام الفناء؟  
الأوقات التي يسمح فيها اصدار الفوضى "اصوات مزعجة".

## كيفية احترام استخدام الأماكن المشتركة

إذا لديك شك حول الأنظمة

تستطيع الاتصال بالمسؤول عن العمارة فهو الشخص المسؤول عن التنفيذ.

أي جانب من القواعد والقوانين المكتوبة للعمارة فيه أيضا قواعد وقوانين غير مكتوبة ولكنها معروفة بحكم العادة والفطرة السليمة.

يجب ان نكون متسامحين لتعايش جنبا مع جيراننا وفي نفس الوقت يجب الابتعاد عن السلوك الذي يزعج الاخرين "الموسيقى الصاخبة".

تذكر ان العديد من المشاكل تحل ببساطة من خلال التحدث والمواجهة.

الأطفال عندما يلعبون في ساحة المبنى "العمارة" مدعم بقرار من مدينة ميلانو الذي تم ادراجها في اللائحة التنفيذية.

## الشقة

البيت الذي يسكن فيه هو مساحة خاصة لكل واحد منا والتي تستخدم لاحتياجاتنا وعاداتنا.

الحد من الضوضاء الصاخبة لأنها من السلوكيات التي تزعج المتساكنين، وبذلك يكون من السهل التعايش مع الجيران.

## السلم والارضيات

هي المناطق المشتركة وهي أماكن العبور والالتقاء بالآخرين.  
ترك الممر فارغ وعدم ترك الأشياء أمام الباب الخاص بك او في مدخل العمارة.

## المصعد الكهربائي

للجميع حق في استعماله.

## الأنظمة

وهي التدفئة, الصرف الصحي, الماء, الغاز, الكهرباء و نضام إطفاء الحرائق و المصعد الكهربائي.

فالأنظمة هي التي تقوم بتشغيل المنزل بطريقة جيدة.

مراقبة الأنظمة التي توجد في بيتك وإصلاحها قبل ان تصبح خطيرة وبالنسبة لجميع الأنظمة الخاصة بالعمارة فهي من اختصاص المسؤؤل وكل واحد من المتساكنين يدفع القسط الخاص به من المصاريف المشتركة.

## الفضاء و "الساحة"

هو الفضاء المفتوح لجميع السكان.

يمكن استخدامها للعب او للقاءات مع احترام الأوقات المخصص لذلك.

تستطيع الدخول بالدراجة ولكن لا تستطيع ركنها وراء السيارة او الدراجة النارية.

## المساحة المخصصة للقمامة

في هذا المكان تجمع القمامة الخاصة بالعمارة.

في صناديق مختلفة مخصصة لجمع أنواع القمامة "زجاج, ورقو بلاستيك.....

فصل القمامة, مهم لاحترام البيئة و تساعد كذلك على الاقتصاد و اذا لم تحترم ذلك يتم ارسال غرامة و على الجميع الدفع.

.6.

---

## أبحث عن بيت للإيجار ماهي الإمكانيات المتوفرة

---





## الرد عن اعلان تابع لقطاع خاص

هناك مواقع في الأنترانت والجراند والأماكن العامة حيث يمكنك ان تجد إعلانات عن استئجار منزل من القطاع الخاص تكون مريحة لأنها توفر تكاليف خدمة الوساطة.

في بعض الحالات يمكن للمالك ان يطلب وديعة وهي عبارة عن عربون لحجز الشقة وبذلك يجتهد المالك في عدم عرض الشقة للرؤية من قبل اشخاص اخرين قبل الحصول على تأكيد من قبل الذي يريد الشقة.

إذا قرر المستأجر عدم توقيع العقد لا يتم استرجاع العربون.

اما إذا المالك هو الذي غير رأيه فعليه ارجاع المبلغ.

دفع العربون غير مضمون لذلك من الأفضل عدم الدفع نقدا ويطلب منه وصل بقيمة المبلغ.

ودائماً من المستحسن الحصول على ما يمكن سهولة الاتصال "الهاتف، عنوان الخاص بالمالك".

## الاتصال بوكالة للعقارات

وكالة العقارات "مكتب سمسرة" يوفر للمالك والمستأجر خدمة الوساطة العقارية حيث تقوم بجمع مجموعة مختارة من منازل الايجار نيابة عن المالك وكذلك التعامل مع كل المعاملات الخاصة بالبيع والشراء.

## ضرورة العقد

مساعدة من يبحث عن الشقة المناسبة.  
إذا استطعت الوكالة الحصول على المسكن فإنه يدفع قسطا من المال مقابل ذلك و  
عادة تكون نسبة إيجار او نسبة من حصة الايجار السنوي.  
الوكالة تقيم مدى ثقة المستأجرين من قبل ان تعرضهم عن المالك.  
لهذا فهم يطلبون الوثائق التالية "نوعية العمل, شهادة في الأجر مع وثيقة أخرى.

## ضحايا التمييز

القانون يمنع التمييز لأسباب عرقية، وطنية واصول أو الأديان.  
ومن غير الممكن بعد ذلك الاستئجار بثمن مختلف او طلب ضمان مختلف وفقا  
على الجنسية.

إذا تعرضت لذلك الموقف تستطيع ان تقدم شكاية و تتمثل ب L'UNAR  
المكتب الوطني ضد التمييز على الرقم الأخضر المجاني 800901010  
الاتصال " rooperativ "

التعاونية السكنية "الملكية غير مقسمة"  
إعادة هيكلة او بناء مساكن جديدة لمنحها كمشقق للإيجار لأعضائها بأسعار مناسبة.  
للحصول على منزل للإيجار في التعاونية تحتاج الى التسجيل لديها لتصبح عضو  
ومن ثم تنتظر دورك في قائمة الحجز.  
لتصبح عضوا يجب دفع رسوم العضوية.

المبلغ المطلوب من التعاونية يمكن ان يكون مختلف جدا و يعتمد على الدولة التابعة لها التعاونية.

عقد الايجار للتعاونية ليس له صلوحية ويسمى الاستلام الممتع.

هناك تعاونيات يطلبون حدا أدني من القيمة المالية للتسجيل لديهم حوالي 50 يورو وتعاونيات أخرى يصل المبلغ الى 1000 يورو أي نسبة 30% من قيمة المنزل كرسوم.

## **عدم الحصول على منزل للإيجار بقيمة ايجار معتدل**

الحصول على منزل للإيجار بأسعار أقل من السوق يمكنك أن تشارك العروض التي توفر بيت الايجار بقيمة معتدلة أو اتفاقية السكن الاجتماعي.

البيوت المؤجر بإيجار معتدل يمكن أن تكون تابعة لملكية عمومية والتعاونيات أو كيانات خاصة أخرى.

كل طلب يمكنك المشاركة في اعلان عام. يجب عليك تقديم الطلب خلال المهلة المحدد وتكون لها بيانات خاصة يتم سردها في الاعلان.

## التقدم بطلب للحصول على منزل اجتماعي

الإقامة EAP الإسكان العام.

للحصول على منزل للإيجار في المساكن الاجتماعية (الإقامة و البناء الإسكان العام).

يجب التسجيل في هذه القائمة ERP

الإشعار أو الإعلان يكون بالتسجيل في قائمة ERP ويتم تفعيله مرتين في السنة، عادة مرة في الربيع وأخرى في الخريف.

يمكنك القيام بالمطلب في مقر نقابة المستأجر ببعض مكاتب البلدية والخدمات من وقت لآخر تكون بينهم اتفاقية.

عندما تغلق مرحلة جمع قائمة الترشيحات، يتم تحديثها ونشرها وكل واحد يتم تعيين نتيجته و تكون مرقمة وتحتوي على الدخل السنوي والخصائص الاجتماعية للعائلة (كم عدد الأبناء القاصرين، وكم عدد كبار السن الذين عليك اعالتهم، وجود ذوي الاحتياجات الخاصة في العائلة).

الأشخاص الذين لديهم حالات طارئة لهم الأولوية فهم في الماكن الأولى في القائمة.

الأفراد والعائلات الذين لديهم دخل سنوي اقل من 14000 يورو يقترح عليهم إيجار اجتماعي:

تكون تكلفة الإيجار تتوافق مع الاحتياجات الاسرية.

التسجيل في اللائحة للحصول على سكن اجتماعي يستمر ل 3 سنوات وإذا لم يتم استدعائك خلال تلك المدة يجب عليك تجديد التسجيل في اللائحة.

## الوكالة الاجتماعية للإيجار

في ميلانو تنشط وكالة ميلانو للسكن وهي وكالة اجتماعية للإيجار.

إذا كنتم تبحثون عن منزل بتكلفة مناسبة تستطيع التسجيل في هذه الوكالة.

الأشخاص الذين لديهم دخل سنوي متوسط الحد الأعلى I.S.EE يقارب 26000 يورو.

يمكن العثور على سكن برسوم إيجار أقل من تلك المتداولة في السوق الحرة. ويمكن للمستأجر الحصول على الدعم مثل القروض الصغيرة لدفع مصاريف المقسمة كالعربون.

لأبرام عقد جديد أو للاتفاقات الجارية مثل مصاريف النقل لسكن جديد أو للتعامل مع أي تأخير بسيط أو غير مقصود في دفع مستحققاتها.

الهاتف 0039023551310

[e\\_mailinfo@milanoabitare.org](mailto:e_mailinfo@milanoabitare.org)

[webhttp://www.milanoabitare.org/](http://www.milanoabitare.org/)

.7.

---

## النجدة

احتاج الى يد المساعدة بمن يمكن الاتصال

---



أجد صعوبة في دفع الايجار مع مجازفة الطرد

## مساهمة "الإعانة"

التأخير بدون معرفة.

بلدية ميلانو أحيانا تعلن عن إعلانات "تشمل مساعدات مالية".

لمساهمة في تغطية العجز في دفع الايجار ذلك لتأخير إجراءات الطرد.

يتم منح الإعانة فقط للمتأخرين مع خصائص معينة كل المعلومات تستطيع ان تتحصل عليها عن طريق رقم الهاتف 020202.

المطلب تستطيع أن تقدمه الى مكتب البروتوكول التابع للمجلس المحلي الخاص بمنطقةك.

شارع Viale padova

المنطقة التي تتماشى معه هي المنطقة 2 المجلس المحلي للمنطقة 2.

Viale Zara 100-Milano

الشباك مفتوح ايام

الثلاثاء – الأربعاء -الخميس

من الساعة 09:30 الى 12:15

الهاتف 0039020202

لديك مشاكل مع المالك SICET

النقابة والسكان والمسكن والأرض

Milano sede centrale

Via Benedetto marcell n°18 – Milano

Tel 00390229522100

Fax 003902299197

[Milano.segretera@sicet.it](mailto:Milano.segretera@sicet.it)

[www.sicet.it](http://www.sicet.it)



## **SUNIA**

Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari

Via del Giambellino 115 – Milano

tel. +39 02 4235006 – fax +39 02 4222300

[segreteria@sunia-milano.it](mailto:segreteria@sunia-milano.it)

[www.sunia-milano.it](http://www.sunia-milano.it)

UI

Unione Inquilini

Via Belinzaghi 11 – Milano

tel. +39 02 89076733 – fax +39 02 89076734

[unioneinquilini.milano@gmail.com](mailto:unioneinquilini.milano@gmail.com)

[www.unioneinquilini.it](http://www.unioneinquilini.it)

لدي مشاكل مع المستأجرين من عندي

## **ASSOEDILIZIA**

Associazioni di Rappresentanza dei Proprietari

Via Meravigli 3 - 20123 Milano

tel. +39 02 885591 – fax +39 02 8900711

[info@assoedilizia.mi.it](mailto:info@assoedilizia.mi.it)

[www.assoedilizia.com](http://www.assoedilizia.com)

APU

Associazione Proprietari Utenti

Via Giambellino 115 – Milano

tel. +39 02 48958106

[segreteria@sunia-milano.it](mailto:segreteria@sunia-milano.it)

[www.sunia-milano.it](http://www.sunia-milano.it)

## **ASPPI**

Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari

Via Archimede 22 – Milano

tel. +39 02 76110167 – fax: +39 02 70105947

[info@asppimilano.it](mailto:info@asppimilano.it)

[www.asppimilano.it](http://www.asppimilano.it)

## **UPPI**

Unione Piccoli Proprietari Immobiliari

Via Pancaldo 1/3 – Milano

tel. +39 02 2047734 - +39 02 76022974

[info@uppi-milano.it](mailto:info@uppi-milano.it)

[www.uppi-milano.it](http://www.uppi-milano.it)

أرغب في تأجير بينتي

## **MILANO ABITARE**

Agenzia Sociale per la Locazione

offre ai proprietari di casa che vogliono affittare a canone

concordato un servizio di mediazione con gli inquilini e una serie

di garanzie sul pagamento degli affitti.

tel. +39 02.3551310

[info@milanoabitare.org](mailto:info@milanoabitare.org)

[www.milanoabitare.org](http://www.milanoabitare.org)

## **ANACI**

Sportello Consulenza Condominiale

servizio gratuito di informazione e orientamento

alla gestione e amministrazione condominiale

c/o Centri Aggregativi Multifunzionali (CAM)

viale Zara 100 e via Padova 118 - solo su appuntamento

tel +39 02 88462830

.8.

---

## معجم الكلمات

كلمات صعبة بالنسبة للساكن

---



## الوديعة:

وهي قيمة مالية تقدم كضمان حسب العقد على سبيل المثال "عقد الايجار".

## الملكية المشتركة "العمارة":

تنشأ عندما يكون هناك مبني مقسم الى مجموعة من الممتلكات ومكوناتها الشقق وكل متساكن يعتبر مالكا في هذا المبني وتملكهم لهذه الشقق اما عن طريق الشراء او عن طريق الإرث، او الهبة، او عن طريق الشراكة بين الأشخاص، أي ان تكون ملك لأكثر من واحد.

الجميع يعتبرون ملاك لبعض الأجزاء المشتركة من المبني.

إذا وجد أكثر من شقتين ليس لهما نفس المالك تعتبر عمارة.

الحد الأدنى في الوحدات السكنية الازمة لتعيين مسؤول عن المبني هي 8 شقق فما فوق وإذا كان وجود المسؤول ليس ضروري فعلى الرغم من ذلك تبقى الالتزامات الضريبية للمبني.

في عدم وجود المسؤول.

يكون هناك متطوع يقوم بتسيير شؤون المبني ويكون ذلك بالإتفاق مع السكان.

## الميزانية:

هي اللائحة التي تحتوي على كل المداخيل والمصاريف السنوية. ويمكن أن تكون مفصلة جدا، تكتب المصاريف مهما كانت قيمتها مع التاريخ الذي صرفت فيه، أو يكتب المبلغ النهائي للمصاريف المقسمة الى مجموعات كل على حسب موضوع الصرف.

كل المتساكنين باستطاعتهم مراجعة الوثائق الخاصة بمصاريف العمارة وذلك بطلبها من المسؤول.

## إنذار قضائي:

هذا إجراء يتم عن طريق قاضي المختص بناء على طلب من المتضرر (المالك) مع وجود أدلة حيث يجبر المستأجر على إرجاع الدين خلال مدة معينة أقصاه 40 يوم بعد الإنذار في تاريخ محدد ويمكن دفع المبلغ أقساط. المستأجر يستطيع ان يعترض عن طريق المحكمة. إذا لم يعترض يجبر على الخروج بالقوة.  
**ضمانة:**

هو ضمان من قبل شخص أو شركة. الذي يلتزم في هذا الضمان بالتغطية (التكافؤ بدفع الدين في حالة العجز). ترك الضمان له ثمن يعتمد على نوع الضمان وعلى قيمة المبلغ المقرر وعلى أشياء أخرى. هو حق يضمن الممتلكات، إذا كان المنزل في حالة رهن والذي قدم اليه المال لشراء المنزل "عادة يكون البنك" يستطيع أن يطلب البيع الإجباري أو مصادرة المنزل إذا لم يتم إرجاع قيمة الرهن.

## خطة مساحية والسجل العقاري:

الخطة المساحية للمنزل تسجل في السجل العقاري، تحتاج إليها وقت بيع أو شراء المنزل. أو لاستخراج بعض الوثائق الخاصة بالإقامة للأجانب. الخطة المساحية تحتوي على معلومات رسمية تخص الممتلكات على سبيل المثال الصفة الصحيحة للعقار إذا كان ينتمي الى فئة مكتب أو منزل أو متجر.

## السعر التقديري:

هو قيمة مالية "المصاريف المشتركة للعمارة" للعام القادم وعادة تعتمد على العام السابق ويتم مناقشتها في الاجتماع الخاص بالعمارة. ويتم إرساله الى السكان قبل موعد الاجتماع. وبعد ذلك يناقش، إذا تمت المصادقة عليه يقسم المبلغ بالتكافؤ

## تسجيل العقد:

عقود الإيجار يتم تسجيلها من قبل المالك أو المستأجر خلال 30 يوما من تاريخ إمضاء العقد.

وتمن التسجيل يقسم إلى نصفين بين كل من المالك و المستأجر. يمكن أن يتم التسجيل كل سنة أو مرة واحدة عند التوقيع للمرة الأولى عادة 4 سنوات ويدفع بالتالي المبلغ كاملا ويكون في هذه الحالة القيمة أكبر. إذا تم إلغاء العقد قبل المدة المحدد لا تستطيع استرجاع المبلغ المدفوع مسبقا.

## المصاريف الغير عادية:

وهي المصاريف التي تكون في الحالات الغير متوقعة أو المصاريف الناتجة عن الصيانة والتي لا يمكن تجنبها وهذه المصاريف تقرر في اجتماع المبنى وتدعم من قبل دخل خاص الذي يخصص للحالات الطارئة.

## الطرد:

هو المقياس الذي يقوم به القاضي لإجبار المستأجر على إرجاع المسكن. يكون الطرد سبب عقد إيجار غير رسمي أو مع قرب نهاية العقد. إذا لم يكن هناك اتفاق بسبب التأخير في دفع الإيجار، يبدأ الإجراء بإرسال إشعار للمستأجر حيث يجب إخبار المستأجر بالطرد بسبب التأخير والقرار يجب أن يكون مصدقا من طرف القاضي. فإذا تغيب المستأجر عن الجلسة يقرر القاضي الطرد ويصبح تنفيذي بعد 30 يوما وإذا لم يترك المستأجر المنزل بعد هذه المدة يبعث له إنذار قضائي ويمضي قدما في الإخلاء المنزل من قبل المحكمة (مع مساعدة محتملة من القوى العامة).

نتوجه بالشكر لكل الجمعيات  
و المنظمات و الجماعات المحلية  
و مواطنين شارع VIA PADOVA

منطقة 2

Progetto grafico a cura di rete smarketing<sup>o</sup>  
www.smarketing.it

tutte le icone utilizzate nella pubblicazione  
sono sotto licenza public domain:

- le icone in copertina sono del progetto  
collaborativo [www.thenounproject.com](http://www.thenounproject.com)
- le icone delle pagine interne sono opera di  
rete smarketing<sup>o</sup>

ترجمة

الأستاذة هناء بن سالم

