

Skema Nikru Biex Nassistu

Permezz ta' din l-iskema, l-Awtorità tad-Djar qed tilqa' proposti minghand sidien ta' proprjetà residenzjali vojta li jixtiequ jikruha lill-Awtorità tad-Djar għall-iskop ta' akkomodazzjoni soċjali.

1. L-għan tal-iskema

L-għan ta' din l-iskema huwa li jinkoraġġixxi sidien ta' proprjetà residenzjali vojta u privata b'1, 2 jew 3 kmamar tas-sodda fi stat ta' finished biex jikruha lill-Awtorità tad-Djar għal perjodu ta' għaxar (10) snin. L-Awtorità tikkunsidra wkoll proprjetajiet ġebel u saqaf u fuq il-pjanta diment li dawn għandhom diġà il-permess tal-bini u li jitlestew kif stipulat fi klawnsola 5.3.

Min-naħa tagħha, l-Awtorità tad-Djar tikri dawn il-proprjetajiet lill-persuni li huma eliġibbli għall-akkomodazzjoni soċjali, u tkun responsabbli għal ġbir ta' kirjiet kif ukoll għall-ġbir tal-ħlas għall-manutenzjoni tal-partijiet komuni mill-inkwilini prospettivi. Hija r-responsabbiltà shiħa tal-Awtorità tad-Djar li tara li r-residenti qegħdin isegwu l-kundizzjonijiet tal-kera imposti fuqhom mill-istess Awtorità.

2. Min jista' japplika

Sidien ta' proprjetà residenzjali vojta fi stat finished u proprjetà ġebel u saqaf huma eliġibbli li japplikaw taħt din l-iskema. Sidien ta' proprjetà li għandha diġà permess tal-bini huma wkoll eliġibbli joffru din il-proprjetà fuq pjanta. Proprjetajiet ġebel u saqaf u fuq pjanta ser jingħataw lill-Awtorità fi stat ta' finished. Preferenza tingħata lill-proprjetajiet li jkunu fornuti b'lift. Proprjetà tkun aċċettabbli mingħajr lift, jekk ma taqbiżx it-tieni sular. Għal kull sular 'il fuq mit-tieni, irid ikun hemm lift.

F'każ ta' proprjetà li fuqha ġie ffirmat konvenju ta' bejgħ tista' tiġi sottomessa applikazzjoni mis-sidien prospettivi.

3. Kundizzjonijiet

L-Awtorità tad-Djar tilqa' applikazzjonijiet li jikkonformaw ma' dawn il-kundizzjonijiet:

- 3.1 L-applikant għandu d-dritt legali li jikri l-proprjetà lill-Awtorità. Oltre dan m'hemmx litigazzjoni pendenti fir-rigward tal-istess immobbli kif ukoll l-istess immobbli mhux soġġett għal proċeduri ta' subbasta.

F'każ ta' proprjetà li fuqha sar konvenju ta' bejgħ jiġi ffirmat ftehim ta' availability mas-sidienprospettivi. Huwa d-dmir tal-applikant li jaċċerta ruħu li l-kuntratt tal-bejgħ jiġi ffirmat matul il-perjodu tal-ftehim ta' availability. Il-kuntratt tal-kera jiġi ffirmat biss wara li l-applikant ikun akkwista l-proprjetà.

- 3.2 Il-proprjetà trid tkun finished skont is-sengħa u l-arti u lesta għall-abitazzjoni mingħajr bżonn ta' spejjeż addizzjonali mill-Awtorità sad-data li jiġi ffirmat il-kuntratt tal-kera bejn l-applikantu l-Awtorità;
- 3.3 Preferenza tingħata lill-proprjetajiet li jkunu forniti b'*lift*. Proprjetà tkun aċċettabbli mingħajr lift, jekk ma taqbiżx it-tieni sular. Għal kull sular 'il fuq mit-tieni, irid ikun hemm lift.
- 3.4 Il-proprjetà għandha tkun mibnija skont il-permessi tal-bini, regolamenti sanitarji, u regolamenti tal-bini kollha mingħajr eċċezzjoni;
- 3.5 Il-meters għas-servizzi tad-dawl u l-ilma għandhom ikunu installati mill-applikanti fil proprjetà qabel ma jiġi ffirmat il-kuntratt ta' kirja mall-Awtorità tad-Djar. Sub meters għas-servizzi tad-dawl u l-ilma ma jiġux aċċettati;
- 3.6 Proprjetà anqas minn 38 metru kwadru ma tiġix aċċettata;
- 3.7 L-applikant jobbliga ruħu li josserva r-regolamenti tal-kera kif imfissra fil-Kodiċi Ċivili, Kap. 16;
- 3.8 L-applikant irid jiffirma parti minn kondominju skont l-Att dwar il-Kondominju, Kap. 398, tal-Liġijiet ta' Malta, fejn applikabbli, liema kondominju jerfa' r-responsabbiltà tal-manutenzjoni tal-partijiet komuni, inkluż il-lift fejn applikabbli. Il-ħlas għall-manutenzjoni tal-partijiet komuni jibqa' jithallas mis-sid matul il-kirja. L-Awtorità tagħti kontribuzzjoni sabiex tghin lis-sid iħallas l-ammont dovut, liema somma tiġi mħallsa direttament fil-kont tal-bank imsemmi fi-klawsola numru 4.2 u dan flimkien mal-kera. Għal matul is-snin ta' wara għandha ssir revizjoni tal-manutenzjoni tal-partijiet komuni kull sena bir-rata ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena. L-applikant ser jibqa' responsabbli għall-assocjazzjoni tar-residenti u obbligi relatati kif stipulat f'klawsola 3.17;
- 3.9 Is-sid irid jikri l-proprjetà lill-Awtorità tad-Djar għal perjodu ta' għaxar (10) snin;
- 3.10 L-applikant jagħti d-dritt lill-Awtorità tad-Djar illi terġa' tikri l-istess proprjetà lil terzi fid-diskrezzjoni assoluta tagħha. L-Awtorità tad-Djar ser ikollha d-dritt esklussiv illi tiġbor il-kera dovuta mingħand l-inkwilini prospettivi tagħha. L-applikant qiegħed jawtorizza lill-Awtorità tad-Djar sabiex il-kontijiet tad-dawl u l-ilma jinqalbu fuq l-inkwilini prospettivi tagħha.
- 3.11 Fit-tmiem il-kirja l-Awtorità tad-Djar, tintrabat li tirritorna l-proprjetà lill-applikant f'kundizzjoni tajba wara li jittiehed in kondsiderazzjoni l-użu (wear & tear) tul l-għaxar snin ta' kirja.
- 3.12 L-applikant għandu jagħmel polza ta' assigurazzjoni kontra kull riskju inkluż third party risks fuq il-blokk/proprjetà inkluż il-partijiet komuni offruta lill-Awtorità taħt din liskema. Oltre dan, l-applikant jintrabat li kull sena jibgħat lill-Awtorità kopja ta' din il-polza. Jekk l-applikant jonqos milli jagħmel jew iħallas l-assigurazzjoni allura l-Awtorità tad-Djar ikollha d-dritt li tħallasha hi u tnaqqas kull ammont minnha mħallsa mill-kera dovuta lill-applikant. U dan kollu jkun jista' jsir b'sempliċi ittra mibgħuta mill-Awtorità lill-applikant li tavżah dwar dan.

- 3.13 Qabel ma jsir il-ftehim tal-kirja, il-proprjetà trid tkun kompluta minn kollox (finished state). Kompluta minn kollox tinkludi tikkil u tibjid tal-ħitan u soqfa kollha, sistema tal-ilma (kiesah u shun) li tinkludi tank tal-ilma, sistema tad-dawl kompluta li tinkludi l-consumer unit, sistema tad-drenaġġ kompluta, madum tal-art, bieb ta' barra, aperturi u bibien ta' ġewwa, kaxxa tal-ittri, intercom, kamra tal-banju u kċina kompluta kif indikat fi klawnsola 3.14. Il-btiehi, l-appoġġi, il-bjut u l-faċċati tal-proprjetà għandhom ikunu kompluti u ssigillati kontra kwalunkwe dħul ta' ilma;
- 3.14 Il-kċina għandha tkun mgħammra bi fridge freezer, hood, forn u hob li jridu jkunu f'kundizzjoni tajba ħafna. Appliances li jaħdmu bil-gass huma aċċettabli biss jekk it-tqassim tal-post jippermetti li ċ-ċilindru tal-gass jitqiegħed fi spazju miftuh. Il-kċina għandha tkun mgħammra b'top u bottom cupboards, worktop, mejda u siġġijiet. Il-kċina trid tkun ta' daqs adegwat għal htigijiet ta' familja. Il-kamra tal-banju kompluta għandha tinkludi doċċa/banju, sink, W.C., water heater u aċċessorji oħra u għandha tkun f'kundizzjoni tajba ħafna. F'każ li matul il-kirja l-fridge freezer, hood, forn, hob u l-water heater ikollhom bżonn jinbidlu, l-Awtorità jkollha d-dritt tibdilhom mingħajr ma jkun hemm il-ħtieġa li jiġi infurmat l-applikant. L-Awtorità tad-Djar u l-applikant jiftiehm u illi dawn l-oġġetti mobbli ma jridux jiġu ritornati lura lill-applikant fit-terminazzjoni tal-kirja jew wara l-iskadenza tal-għaxar (10) snin ta' din il-kirja skont liema minn dawn jiġi l-ewwel;
- 3.15 Il-partijiet komuni tal-blokk tal-appartamenti għandhom ikunu kompluti minn kollox u jinkludu il-lift fejn possibbli, sistema ta' intercom, meters' cupboard, sistema tal-elettriku, poġġaman tat-tarag u kaxxi tal-ittri;
- 3.16 L-applikant hu responsabbli għat-tiswijiet u manutenzjoni straordinarja tal-proprjetà li għandha tinkludi, iżda mhux biss, tiswijiet strutturali, manutenzjoni anke ordinarja tal-bjut, btiehi, appoġġi u faċċati u kull difett relatat mas-sistemi tal-ilma, dawl u drenaġġ. Oltre dan, l-applikant huwa responsabbli wkoll li jagħmel it-tiswijiet kollha meħtieġa kkawżati minn nuqqas ta' manutenzjoni msemmija hawn fuq;
- 3.17 L-applikant huwa responsabbli wkoll għat-tiswijiet u manutenzjoni ordinarja u straordinarja tal-partijiet komuni tal-blokk tal-appartamenti, li jinkludu:-
- tiswijiet strutturali;
 - manutenzjoni tal-btiehi, appoġġi u faċċati,
 - manutenzjoni tal-bjut,
 - ħsarat fis-sistema tad-dawl tal-komun u intercom,
 - manutenzjoni u ħsarat tal-lift fejn applikabbli, li tinkludi wkoll iżda mhux biss, il-maintenance agreement, ċertifikat tal-enginier, il-ħlas tal-linja tat-telefon,
 - tibjid regolari,
 - ħlasijiet tal-konsum u tal-meters tal-elettriku tal-komun.

Fil-każ fejn l-applikant, matul il-kirja, ikun ser jagħmel it-tiswijiet kif indikat fi klawnsoli 3.16 u 3.17 hawn fuq, l-istess applikant għandu jipprova post alternattiv lill-inkwilini tal-Awtorità tad-Djar għall-perjodu sakemm jitlestew tali tiswijiet.

Mentri, l-inkwilini tal-Awtorità tad-Djar huma responsabbli għat-tiswijiet u manutenzjoni

ordinarja tal-fond mikri lilhom.

- 3.18 L-Awtorità jkollha s-setgħa li, fejn ikun hemm manutenzjoni jew tiswijiet li jkunu jaqgħu fuq l-applikant, jekk interpellat biex iwettaq li jagħmel l-istess tiswijiet hu jibqa' inadempjenti, allura tali tiswijiet ikunu jistgħu isiru mill-Awtorità jew terzi imqabbda minnha b'dan li l-ispejjeż ikunu jistgħu jiġu paċuti mal-kera jew kirjiet li jsiru dovuti. U dan kollu jkun jista' jsir b'semplici ittra mibgħuta mill-Awtorità lill-applikant li tavgħa dwar dan. Din il-klawsola tapplika biss meta l-applikant huwa responsabbli għat-tiswijiet u manutenzjoni ordinarja u straordinarja tal-partijiet komuni tal-blokk.
- 3.19 Il-ħlasijiet tad-dawl u tal-ilma, telefown u servizzi oħra fir-rigward tal-imsemmi proprjetà matul din il-kirja ikunu a karigu tal-inkwilin. Sa dak inhar tal-iffirmar tal-ftehim tal-kirja, l-applikant għandu jhallas kull kont pendenti, kemm ta' konsum u kif ukoll ta' kirjiet tal-meters tal-proprjetà. L-applikant għandu jipproduċi dokument rigward l-istess kontijiet tal-elettriku u l-ilma. L-imsemmija meters għandhom jinqalbu fuq l-Awtorità tad-Djar fi żmien sebat ijiem mid-data tal-ftehim tal-kirja mal-applikant, u l-istess applikant huwa tenut li jforni d-dokumentazzjoni in mertu lill-Awtorità tad-Djar.
- 3.20 Matul din il-kirja, l-applikant għandu jinforma lill-Awtorità tad-Djar f'każ ta' bejgħ jew trasferiment tal-imsemmi immobbli. F'każ li l-applikant ibigh jew jittrasferixxi lil terzi l-imsemmi immobbli waqt il-kirja, huwa obligat illi jinforma lill-akkwirenti l-godda illi l-fond huwa soġġett għal kirja odjerna u dan bil-kondizzjonijiet u termini kollha li jirregolawha. Inoltre, mal-kuntratt tal-bejgħ/trasferiment lil terzi, għandha tiġi annessa kopja ta' dan il-kuntratt ta' kirja.
- 3.21 L-applikant jirrizerva d-dritt illi jispezzjona l-immobbli offrut taħt din l-iskema, f'liema każ, huwa għandu jagħti preavviż ta' dan lill-Awtorità tad-Djar ta' mill-inqas gimgħa u għandu jispezzjona biss jekk ikun akkumpanjat minn uffiċjal tal-Awtorità tad-Djar.

4. Obbligazzjonijiet tal-Awtorità tad-Djar

L-Awtorità tad-Djar tobbliga ruħha li:

- 4.1 Taċċerta li fi tmiem il-kirja tirritorna il-proprjetà lill-applikant f'kundizzjoni tajba wara li jittiehed in kondsiderazzjoni l-użu (wear & tear) tul l-għaxar snin ta' kirja;
- 4.2 Taċċerta li tħallas il-kera lill-applikant kull sitt (6) xhur bil-quddiem, billi jiġi depozitat direttament il-bank f'kont indikat mill-applikant;
- 4.3 Taċċerta li l-ħlas tal-manutenzjoni tal-partijiet komuni amministrati mill-applikant jiġu mħallsa regolarment mill-Awtorità direttament lill-applikant.
- 4.4 Taċċerta li l-kirjiet tal-proprjetà mikrija taħt din l-iskema kif ukoll il-kontribuzzjoni għal partijiet komuni jiżdiedu b'rata fissa ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena.
- 4.5 Taċċerta li l-proprjetà tiġi użata biss għal skop ta' residenza u akkomodazzjoni soċjali;
- 4.6 Taċċerta li kull taxxa dovuta mill-applikant fuq id-dhul a bazi ta' proprjetajiet mikrija

lill-Awtorità taht din l-iskema, għandha tiġi mhallas u sopportata mill-Awtorità tad-Djar.

5. Metodu tal-għażla tal-proprjetà u l-valur tal-kirja

- 5.1 Kull proprjetà offruta tiġi spezzjonata minn uffiċjal imqabba mill-Awtorità tad-Djar sabiex jiġi determinat jekk il-proprjetà tkunx adegwata u konformi għall-bżonnijiet tal-istess Awtorità u abitabbli skont il-Liġi;
- 5.2 F'każ illi l-proprjetà jew blokk ta' appartamenti li għaliha saret applikazzjoni taht din l-iskema tkun fi stat ġebel u saqaf jew fuq il-pjanta, ftehim ta' Availability jiġi ffirmat bejn l-Awtorità tad-Djar u l-applikant. L-Awtorità tad-Djar tirriżerva d-dritt li tagħmel spezzjoni meta l-istess proprjetà tkun kompluta minn kollox u l-istess Awtorità jkollha d-dritt li ma taċċettax il-proprjetà anke wara li jkun saru bidliet fil-proprjetà (anke jekk dawn il-bidliet ikunu ġew mitluba mill-Awtorità) jekk il-kwalità ta' finishes ma jkunux aċċettabbli għall-Awtorità. Dawn l-applikanti għandhom jobbligaw ruħhom biex ilestu il-proprjetà minn kollox, fid-diskrezzjoni assoluta tal-Awtorità, iżda fi żmien ta' mhux aktar minn sentejn mid-data tal-ftehim tal-availability;
- 5.3 Il-kriterja elenkati hawn taht kif ukoll oħrajn applikabbli, ser jiġu kkunsidrati waqt l-ipproċessar tal-applikazzjoni kif ukoll sabiex jiġi determinat il-valur tal-kirja ta' kull proprjetà:-
- (a) It-tqassim tal-fond;
 - (b) Il-kundizzjoni tal-fond;
 - (c) Il-kwalità ta' finishes;
 - (d) Konformità mal-kundizzjonijiet 3.1 sa 3.18 u 6.1 sa 6.9;
 - (e) Il-lokalità tal-fond;
 - (f) L-aċċessibilità tal-fond;

L-Awtorità tad-Djar tirriżerva d-dritt illi f'każ illi l-kera mitluba tkun teċċedi l-valutazzjoni tagħha, din tista' titlob bil-miktub lill-applikant biex irahhas it-talba tal-kera għal waħda aktar raġjonevoli.

6. Dokumenti mehtieġa ma' kull proposta

Is-segwenti dokumenti għandhom jiġu pprovduti ma' kull offerta b'forma stampata jew b'forma digitali:-

- 6.1 Formola maħruġa mill-Awtorità tad-Djar bl-isem u d-dettalji tal-applikant u tal-proprjetà kif mitlub;
- 6.2 Site plan, fi skala 1:2500, li tindika fejn tinsab il-proprjetà, u pjanti approvati tal-fond fi skala 1:100 li jinkludi d-daqs tal-proprjetà f'metri kwadri. Il-pjanti għandhom jinkludu scale bar jew qisien tal-kmamar u preferibbilment b'format ACAD jew PDF;
- 6.3 Ritratti tal-proprjetà, inkluż tnejn tal-faċċata, u minimu ta' ritratt wiehed għal kull kamra (dawn ma japplikawx għall-proprjetà offruta fuq pjanta);

- 6.4 Kopja tal-permess tal-bini;
- 6.5 Kopja tal-kuntratt/i li permezz tagħhom l-applikant akkwista l-proprjetà.
- 6.6 Kopja originali tal-Prokura jew dokument ieħor li jawtorizza l-applikant joffri l-proprjetà f'isem is-sid/ien u li jaċċetta l-kundizzjonijiet kollha tal-iskema. Din tapplika fil-każ fejn il-proprjetà tappartjeni aktar minn sid wieħed jew kumpanija;
- 6.7 Dikjarazzjoni li l-proprjetà qed tiġi offruta lill-Awtorità tad-Djar għal għaxar (10) snin mingħajr xkiel u interruzzjoni u li qed jingħata d-dritt lill-Awtorità tad-Djar illi terġa' tikri l-istess proprjetà lil terzi fid-diskrezzjoni assoluta tagħha;
- 6.8 Dettalji dwar l-Amministratur tal-Kondominju (fejn applikabbli);
- 6.9 Fil-każ ta' proprjetà offruta fuq pjanta, dikjarazzjoni mill-applikant fejn turi d-data ta' meta l-proprjetà ser titlesta minn kollox (finished state); u dikjarazzjoni ta' għarfien li f'każ li tali data ma tiġix osservata l-Awtorità b'semplici ittra tista' tirtira mill-obbligi tagħha.

Dokumenti addizzjonali u oħrajn kif applikabbli, għandhom jiġu pprovduti mill-applikant meta l-applikazzjoni tiġi approvata. Dawn jinkludu:-

- a) Kopja tal-polza tal-assigurazzjoni kontra kull riskju fuq il-blokk/proprjetà u l-partijiet komuni;
- b) Energy performance certificate (asset rating) tal-proprjetà;
- c) Kopja riċenti tal-kont tad-dawl u l-ilma maħruġ mill-ARMS Ltd;
- d) Ċertifikazzjoni kollha neċessarja biex il-lift jiġi operat skont il-liġi;
- e) Compliance Certificate għal dawk il-proprjetajiet li nbnew wara s-sena 2000 u spezzjoni minn perit jew uffiċjal kompetenti tal-Awtorità tad-Djar għal dawk il-proprjetajiet li nbnew qabel is-sena 2000;
- f) Dikjarazzjoni ta' Nutar li tindika li l-applikant huwa s-sid tal-proprjetà offruta jew li jinsab fil-proċess li jixtri l-proprjetà offruta peress illi gie ffirmat konvenju ta' bejgħ;
- g) F'każ li l-proprjetà nbniyet qabel is-sena 2000, dikjarazzjoni ta' electrician li tindika li s-sistema tad-dawl hija konformi mal-Liġi;
- h) Kopja tal-Karta tal-Identità miż-żewġ naħat tal-persuni li qegħdin jidhru fuq il-kontijiet tad-dawl u l-ilma.

L-Awtorità tad-Djar tirriżerva d-dritt illi titlob għal iktar dokumenti, fi kwalunkwe stadju tal-applikazzjoni, skont il-bżonn li għandhom jiġu ddepożitati l-Awtorità fi żmien raġonevoli kif indikati minnha.

7. Terminazzjoni tal-ftehim tal-kirja

Il-ftehim ta' kirja bejn l-Awtorità tad-Djar u l-applikanti jista' jiġi terminat f'każ li kwalunkwe kundizzjoni ta' din l-iskema jew naxxenti mill-kuntratt ma tiġix imħarsa mill-applikant kif ukoll minhabba nuqqasijiet tal-applikant fit-twettieq tal-obbligi tiegħu. Oltre dan, u f'dawn iż-żewġ każijiet, fejn l-Awtorità ma tagħżilx li tittermina l-kirja, l-Awtorità tad-Djar ikollha dritt li timponi penali ta' mhux aktar minn €20 kuljum sakemm l-applikanti jirregolaw ruħhom mal-kundizzjonijiet tal-kuntratt u ta' din l-iskema.

8. Dritt ta' rifjut

L-Awtorità tad-Djar tirriżerva d-dritt li tirrifjuta kull applikazzjoni, anke dik l-iktar vantaġġuża u d-deċiżjoni tagħha tkun finali.

9. Validità tal-Iskema

Din l-iskema tibqa' in vigore, fid-diskrezzjoni tal-Awtorità tad-Djar, sakemm ma jiġix ippubblikat avviż fil-Gazzetta tal-Gvern li l-iskema tkun ġiet magħluqa u/jew mitmuma.

10. Emendi għall-Iskema

L-Awtorità tad-Djar iżzomm id-dritt li tagħmel kwalunkwe emenda neċessarja għal din l-iskema billi tippubblika dawn l-emendi fil-Gazzetta tal-Gvern. Tali emendi jistgħu jsiru anke biex japplikaw b'mod retroattiv. Ebda emenda ma tista' tesponi lill-Awtorità tad-Djar għal xi azzjoni ta' danni jew għal xi azzjoni legali oħra.

L-Awtorità tagħmilha ċara u jkollha d-dritt li, fid-diskrezzjoni tal-Awtorità, l-istess Awtorità tista' tibdel u/jew iżżid obbligi u drittijiet fil-kuntratti ta' kiri li hi ser tipproponi, liema obbligi u drittijiet ma jirriżultawx imnizzlin f' din l-iskema.

11. Interpretazzjoni

F'każ ta' divergenza bejn it-test Malti u dak Ingliz, it-test Malti għandu jipprevali. U f'każ li jkun hemm divergenza bejn il-kundizzjonijiet tal-iskema u l-kuntratt ta' kiri, l-interpretazzjoni magħżula mill-Awtorità bħala l-aktar vantaġġuża għall-Awtorità għandha tapplika.