MINISTERU TAL-FINANZI, L-EKONOMIJA U INVESTIMENT

Taqsima Proprjetà tal-Gvern

Berġa tal-Baviera, Valletta VLT 2000

Tel. 22953000

KIRJA TA' PROPRJETÀ GĦAL SKOPIJIET MHUX RESIDENZJALI

(IŻDA LI MA JKUNUX KUMMERĊJALI)

KUNDIZZJONIJIET ĠENERALI

Ma' dawn jistgħu jiżdiedu kundizzjonijiet oħra li jkunu speċifiċi għall-każ partikolari

Mejju 2008

KAMPJU

KUNDIZZJONIJIET GĦALL-KIRI TA' PROPRJETÀ GĦAL SKOPIJIET MHUX RESIDENZJALI (IŻDA LI MA JKUNUX KUMMERĊJALI)

1. Il-kera għandu jitħallas bil-quddiem fid-Dipartiment tal-Artijiet, f'żewġ rati indaqs jiġifieri kull sitt xhur, u l-kera għandu jitqies li ma tħallasx puntwalment jekk xi rata ta' kera ma tkunx tħallset fi żmien tlett ijiem mill-ġurnata li fiha l-kerrej ikun ġie mitlub, ukoll bil-fomm, mill-Kummissarju tal-Artijiet jew xi ħaddieħor għalih, biex iħallas dik ir-rata ta' kera.

2. Il-fond hu mikri "tale quale", u l-kerrej għandu, spejjeż tiegħu u bla ebda dritt għal talba ta' kumpens, fi żmien raġonevoli minn meta tibda l-kirja skond ma ddum l-istess kirja iżda fl-ebda każ mhux aktar tard minn sitt xhur minn meta tibda l-kirja, jagħmel dawk ix-xogħlijiet kollha li jistgħu jkunu meħtieġa biex il-fond jinġieb fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u tiswija, u, meta tispiċċa jew tingħalaq il-kirja għandu jikkunsinna l-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u tiswija u dana mingħajr ebda dritt ta' kumpens għax-xogħolijiet magħmula kif hawn maħsub jew għal kwalunkwe miljorament ieħor fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni. Il-bejt, fejn hemm, m'huwiex inkluż fil-kirja u m'huwiex aċċessibbli għall-kerrej ħlief għall-manutenzjoni tiegħu kif imiss, li għaliha l-kerrej huwa wkoll responsabbli.

3. Il-kerrej għandu, matul iż-żmien kollu tal-kirja bi spejjeż tiegħu u bla ebda dritt għal talba ta' kumpens iżomm il-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u tiswija ordinarja u għandu, barra mit-tiswijiet li bil-liġi huma espressament b'karigu tal-kerrej, jagħmel ix-xogħlijiet kollha ta' manutenzjoni u tiswija minn żmien għal żmien ikunu meħtieġa matul il-kirja, relattivi għall-kanen u l-katusi kollha u kull xogħol ieħor li għandu x'jaqsam mad-drenaġġ tal-fond kif ukoll xogħol li għandu x'jaqsam ma' ksur, ħsara jew tqegħid mill-ġdid ta' madum jew xorok. Il-kerrej għandu wkoll jiżbogħ fuq barra l-bieb u l-aperturi l-oħra kollha sew jekk tal-injam jew tal-metal darba kull għeluq it-tlett snin mill-kirja u dana skond is-sengħa u l-arti u b'żebgħa u kulur għas-sodisfazzjon tal-Kummissarju tal-Artijiet jew ħaddieħor għalih. Barra minn hekk, jekk ikun il-każ, il-kerrej għandu jagħmel, spejjeż tiegħu u bla ebda dritt għal talba ta' kumpens, ix-xogħlijiet kollha li jiġi obbligat jagħmel fil-fond mill-Awtoritajiet tas-Sanita'.

4. Il-kerrej huwa responsabbli, jagħmel tajjeb u jżomm lill-Gvern ħieles minn kwalunkwe azzjoni, proċeduri u talbiet magħmula kontra l-istess Gvern, u kwalunkwe telf, danni, spejjeż, ħlasijiet u obbligazzjonijiet li jista jsofri l-Gvern direttament jew indirettament ma dan il-kirja huma a kariku ta' u għandu jagħmel tajjeb għalihom il-kerrej.

5. Il-kerrej għandu, qabel ma jibda xi xogħlijiet jew tiswijiet li, bil-liġi jew skond dan il-ftehim, għandu jagħmel, javża b'hekk lill-Kummissarju tal-Artijiet biex ikun jista' jispezzjona u jissorvelja l-esekuzzjoni tax-xogħol, u, jekk ikun meqjus xieraq mill-Kummissarju tal-Artijiet, l-istess xogħlijiet jew tiswijiet għandhom isiru taħt it-tmexxija ta' Perit jew persuna oħra professjonista maħtura mill-Kummissarju tal-Artijiet u bi spejjeż tal-kerrej.

6. Il-kerrej ma għandu jagħmel ebda tibdil jew tiġdid fl-istess fond jew iwaħħal tabelli jew xort'oħra juri rekalmi jew avviżi fuq barra u fuq il-bejt tal-istess fond u lanqas ma jista' juża l-fond għal kull skop ieħor milli għalih inkrielu, mingħajr il-kunsens ċar bil-miktub tal-Gvern, li f'kull każ għandu jinkiseb b'mezz tal-Kummissarju tal-Artijiet.

7. Bla preġudizzju għal dak li jintqal fl-artiklu 3 dwar żebgħa ta' aperturi u xogħlijiet oħra hemm indikati, qabel ma jinżebgħa jew jitbajdu l-partijiet ta' barra tal-fond, il-kerrej għandu jikseb l-approvazzjoni tal-Kummissarju tal-Artijiet dwar il-lewn taż-żebgħa jew tibjid li jkun sa jintuża.

8. Il-kerrej ikun responsabbli li ma jiġix sfigurat, mutilat, jew isir tibdil fil-fond b'xi skrizzjoni, pittura, skultura, jew kull xogħol jew kitba jew sinjal ieħor dwar xi valur storiku, artistiku,

KAMPJUN

arkeoloġiku jew ta' antikita' li jista jkun jeżisti jew li għandu mnejn jinkixef fil-fond; u huwa espressament miftiehem illi kull oġġett, xogħol jew sinjal li jkollu dan il-valur, li xi żmien jista' jinstab fil-fond jew f'xi parti tiegħu, għandu jitqies skond kif jingħad fl-att dwar il-Protezzjoni ta' Antikitajiet.

9. Il-kerrej m'għandux iżomm jew jaħżen fl-ebda naħa tal-fond b'dan il-ftehim mikri lilu ebda merkanzija jew oġġetti li jistgħu jieħdu n-nar, fosthom oġġetti li jaqbdu malajr kif ukoll oġġetti li x'aktarx, minħabba f'xi kawża, jipproduċu jew iżidu l-periklu ta' ħruq jew li jinxtered il-ħruq tal-fond, sew minnhom infushom kemm minħabba li jkunu qrib materjal infjammabbli, jekk il-kerrej ma jkunx assigura l-istess fond kontra l-ħsarat bin-nar jew b'konsegwenza ta' nar b'mezz ta' polza favur il-Gvern u għal somma daqs il-valur tal-fond hawnhekk mikri lilu u ta' kull proprjeta' tal-Gvern li tmiss miegħu, qiegħda fuqu u taħtu, valur li għandu jkun deċiż mill-Kummissarju tal-Artijiet. Jekk il-kerrej jagħmel xi ħaġa kontra dawn l-obbliġi, jew jonqos li jassigura l-fond, huwa jkun responsabbli ta' kull ħsara li ssir f'kull naha tal-istess fond bi ħruq jew minhabba li jkun sar ħruq, inkluż dak il-ħruq li jista' jkun sar bla ħtija tiegħu jew minn xi ħadd mill-persuni msemmija fl-artikolu 1563 tal-Kodiċi Ċivili (Kapitolu 16) jew minħabba f'xi kawża kontemplata fl-artikolu 1562 tal-istess Kodiċi.

10. Il-kerrej għandu jħalli jidħol fil-fond lil kull uffiċjal tal-Gvern li jkun irid jispezzjona l-fond bi dmir.

11. Il-kerrej għandu jħalli lil kull persuna awtorizzata mill-Kummissarju tal-Artijiet li tidħol u tispezzjona l-fond f'kull ġurnata tax-xogħol matul l-aħħar xahar qabel tagħlaq il-kirja, jew f'kull żmien ieħor wara, sakem il-kerrej jibqa jokkupa l-fond, bejn il-ħinijiet tal-erbgħa u l-ħamsa ta' wara nofs in-nhar.

12. Jekk il-kerrej għax irid jew minħabba f'negliġenza ma jħallix lil dan l-uffiċjal jew persuna, kif imsemmi fil-kondizzjijiet ta' hawn fuq, jidħol u jispezzjona l-fond, huwa jista' jeħel penali ta' għaxar liri Maltin (Lm10.00) għal kull darba li l-istess uffiċjal jew persuna ma setgħux jagħmlu hekk minħabba fi ħtija, negliġenza jew nuqqas tal-kerrej.

13. Meta l-fond ikun jagħmel sehem minn blokk ta' appartamenti, jew meta jinkera b'mod illi biċċa mill-bini titħalla għall-użu komuni mall-kerrejja l-oħrajn, il-kerrej ikun responsabbli, sew personalment kif ukoll flimkien mall-kerrejja l-oħrajn, għat-tindif tal-intrata, it-taraġ u l-partijiet l-oħra kollha komuni.

14. L-inxir ta' ħwejjeġ jew kull materjal ieħor li jidhru mit-triq, u ż-żamma ta' tjur, fniek jew annimali oħra (fosthom annimali domestiċi) fuq il-bejt jew f'kull naħa oħra tal-fond hi assolutament ipprojbita.

15. Kull reċipjenti wżati mill-kerrej biex jiġbor fihom u jiddisponi ż-żibel għandhom jitgħattew tajjeb u jkunu magħmulin apposta għal dan l-iskop u m'għandhomx jitħallew barra l-bieb tat-triq għal żmien itwal milli jkun raġonevolment meħtieġ.

16. Bla ħsara għall-obbligi tal-kerrej taħt il-klawsoli 3 u 7 li jagħmel ix-xogħlijiet ta' manutenzjoni u tiswijiet kif hemm maħsub huma kollha b'karigu tal-inkwilin:-

    (a) kull stallazzjoni ta' elettriku w ilma fejn ma jeżistux , jekk ikunu meħtieġa;
    (b) il-kiri tal-arloġġi tal-ilma u l-elettriku u l-kontijiet għall-konsum, u l-ħlas tat-telefon u kull stallazzjoni oħra, jekk ikun hemm, u kull ħlas ta' drittijiet dwar dawk is-servizzi, tkun responsabbilita' tal-kerrej waħdu.

KAMPJUN

17. Il-kerrej ma jistax iċedi din il-kirja jew jissulloka l-fond, sew kollu kemm hu jew biċċa minnu jew jidħol fi sħubija dwar il-fond.

18. Il-kerrej għandu jikkura w iżomm fi stat tajjeb il-ġnien, jekk hemm, li jinsab mall-fond.

19. F'każ li l-fond jinkera lill-kumpanija jkunu japplikaw ukoll dawn iż-żewġ kundizzjonijiet:-

(a) l-ebda trasferiment jew bejgħ "inter vivos" ta' ishma ma' jkun jista isir mingħajr il-permess bil-miktub tal-Kummissarju tal-Artijiet. F'każ li dan il-permess jingħata ssir reviżjoni tal-kera skond l-Indiċi tal-Inflazzjoni u ħlas għal darba waħda biss ta' konsiderazzjoni ekwivalenti għal sena kera li tkun qed titħallas f'dak il-perjodu jew elf lira Maltija (Lm1,000.00) skond liema huwa l-għola;

(b) id-diretturi tal-kumpanija jkunu personalment responsabbli għall-ħlas tal-kera u għad-danni li jirriżultaw minħabba ksur ta' kull waħda mill-kundizzjonijiet ta' hawn fuq imsemmija jew ta' xi danni li jirriżultaw f'każ ta' terminazzjoni jew determinazzjoni tal-kirja.

20. F'każ li l-fond jinkera lil soċjetajiet, klabbijiet u għaqdiet simili, l-firmatarji tal-Ftehim tal-Kirja jkunu personalment responsabbli għall-ħlas ta' kera u għad-danni, spejjeż, ħlasijiet u obbligazzjonijiet li jista jsofri l-Gvern direttament jew indirettament ma'din il-kirja.

21. B'żieda mad-drittijiet l-oħra li għandu l-Gvern skond xi waħda mill-Kundizzjonijiet ta' hawnekk, il-Gvern ikollu l-jedd li jtemm din l-kirja jekk il-kerrej jagħmel xi ħaġa bi ksur jew jonqos li jagħmel xi waħda mid-disposizzjonijiet ta' kull waħda mill-kundizzjonijiet ta' hawn fuq jew ta' kull kundizzjoni oħra li huwa ntrabat li josserva, u, f'kull każ, il-kirja tintemm malli, jew minn dik id-data, kif jiddikjara l-Kummissarju tal-Artijiet jew xi ħaddieħor għalih, ukoll b'mezz ta' ittra, u mingħajr il-ħtieġa ta' att ġudizzjarju.

22. It-terminazzjoni jew determinazzjoni tal-kirja m'għandhom bl-ebda mod jippreġudikaw id-drittijiet tal-Gvern li jkunu nqalgħu minħabba fl-obbligi, jew pieni li jkun daħal fihom il-kerrej, obbligi jew pieni li jibqgħu xorta waħda fis-seħħ jew li għandu dritt għalihom il-Gvern.

23. Meta l-kirja tiġi mitmuma skond il-kundizzjoni 21 ta' hawnhekk, il-kerrej ikollu jibqa' jħallas il-kera għall-bqija taż-żmien li jkun fadal tal-kirja jew sad-data li fiha jerġa' jinkera l-fond, liema jkun l-ewwel; il-Gvern jintrabat li jieħu l-passi meħtieġa għall-kiri mill-ġdid tal-fond bl-inqas dewmien li jista'. Barra minn hekk, il-kerrej ikun obbligat iħallas id-differenza bejn il-kera li kien qiegħed iħallas u l-kera li bih ikun inkera mill-ġdid il-fond, meta dan il-kera jkun inqas milli kien qabel għaż-żmien li jkun fadal tal-kirja.

24. Kwalunkwe talba, kontraversja jew tilwim li joħorġu minn jew li għandhom x'jaqsmu ma' dan il-Ftehim tal-Kirja jew inkella ksur, it-tmiem jew l-invalidita' tal-istess Ftehim tal-Kirja, għandhom jiġu deċiżi b'arbitraġġ skond ir-regoli ta' Centru dwar l-Arbitraġġ ta' Malta kif ikun in forza f'dak il-mument:

(a) f'kull każ ikun maħtur arbitru wieħed;
(b) l-arbitraġġ isir f'Malta u l-proceduri jsiru bl-Ilsien Malti;
(c) il-liġi li tapplika hija l-Liġi Maltija.

25. Il-kerrej jirrinunzja għal kull dritt ta' preferenza li, skond il-liġi, jista' jkun intitolat għalih.

KAMPJUN