



محافظة اقليم لومبارديا

تمت الموافقة بقرار رئاسي رقم ٢٦ في تاريخ ١٨-٠٦-٢٠٢٠

لوائح تنظيم استخدام الأماكن السكنية  
قوانين محلية ٢٠١٦/١٦

١- مقدمة

تطبق هذه اللائحة على جميع مستخدمي الخدمات السكنية وفقاً للوائح التنظيمية في الفقرة رقم ٤ من المادة ١ من القانون المحلي رقم ١٦ تاريخ ٠٨/أيلول/٢٠١٦ والتعديلات والاضافات اللاحقة.

٢- استخدام الاماكن السكنية والمناطق المشتركة فيها

يجب على النزلاء :

أ) الاستخدام الصحيح للممتلكات المستأجرة , وفقاً للمادة ١٥٨٧ من القانون المدني مع حرص وعناية من قبل رب الأسرة والالتزام بلوائح التشريعات البلدية وغيرها من اللوائح الصادرة من السلطات المختصة الغير مذكورة في هذه اللائحة التنظيمية .

ب) الحرص على أكبر قدر من العناية على المقر السكني والممتلكات التابعة له , من المساحات والخدمات المشتركة .  
ج) استخدام مقر السكن لغرض الإقامة فيه فقط , مالم يتم الاتفاق على خلاف ذلك في عقد تأجير السكن أو وجود موافقة كتابية من قبل المؤجر .

د) استخدام القبو , الاسطح أو اي مساحة اضافية ملحقة في مقر السكن حصراً للاستخدامات المخصصة لهذه الاماكن , حيث انه لا يسمح استخدام هذه المساحات لأنشطة العمل أو السكن , لا يسمح تغيير استخدامها المخصص لها عموماً .  
هـ) القيام بالأنشطة الترفيهية في المساحات والأماكن المخصصة لها .

يمنع القيام بالأنشطة التي تثير الضوضاء كذلك يمنع القيام بالأنشطة التي تؤثر على سلامة المستأجرين .

يجب احترام راحة الجيران خلال الساعات المقررة ( من الساعة ١٢,٣٠ وحتى الساعة ١٦,٣٠ كذلك بعد الساعة الثامنة مساءً ) يستثنى من ذلك لوائح مذكورة في تشريعات اخرى في لأماكن سكنية مختلطة .

و) إخطار المالك فوراً بدون تأخير على جميع التغييرات التي تطرأ على العائلة أو الوضع المادي , كذلك لدخول افراد جديدة في مقر السكن لم يتم الإبلاغ بوجودهم من قبل تنفيذاً لوائح التنظيمية المحلية رقم ٢٠١٧/٤ والتعديلات والاضافات اللاحقة

و على وجه الخصوص في الحالات التالية :

- الضيافة ( مادة ١٧ )
- زيادة أفراد الأسرة ( مادة ١٨ )
- المساكنة ( مادة ١٩ )
- دمج أسر المستأجرين ( مادة ٢٠ )
- إرث الإيجار ( مادة ٢١ )
- سجل هوية المستأجر ( مادة ٢٦ )



ز) التأكد من إغلاق صنابير المياه والغاز بعد الاستخدام , الأضرار الناتجة عن الإهمال سيتحملها المستأجر , المالك معفي من اي مسؤولية في هذا الصدد ؛

ح) السماح لموظفي المؤجر إجراء فحص المسكن والأماكن الملحقة به ؛

ط) نشر الاعلانات أو الملصقات الاعلانية التي تخص الشأن العام في أماكنها المخصصة ، وعدم إصاقها على الأبواب كمكان للإعلان ؛

ي) التأكد من إدارة وصيانة نظام التدفئة المستقل ( إن وجد ) مع التحديث المستمر للاستمارة المخصصة له ، التي يجب إعادتها للمالك عند مغادرة المنزل بشكل نهائي ، كما يجب تسليم نتائج الفحص السنوية لنظام التدفئة من قبل مسؤول الصيانة .  
الحفاظ على الاستمارة في أتم الجهوزية ؛

ك) منع تكون الرطوبة والفطريات التي تساعد على تهالك المسكن وتفقدته المقومات الصحية للمعيشة ، من خلال الاحتياطات اللازمة لذلك او المعدات التي تساعد على منع تكونها ؛

ل) احترام اللوائح : النظافة ، الشرطة المحلية ، الشركات الموفرة لخدمات الماء والغاز والاتصالات ، وكل ما هو من الخدمات العامة وخصوصاً جمع النفايات بشكل منفصل بحسب نوعها ؛

م) عند توفر المصعد في مكان السكن ، يجب على المستأجر وأفراد عائلته أن يمتثلوا للوائح المعلنة في المكان والاستخدام السليم للمصعد .  
المالك معفي من أي ضرر ناتج من الاستخدام الغير سليم الذي يحصل بسبب عن عدم الالتزام باللوائح ، كذلك الاحداث الغير متوقعة مثل انقطاع التيار الكهربائي أو الناتجة عن عدم صيانة أو إصلاح المصعد ؛

ن) احترام جميع قوانين وأعراف الاستخدام حتى وإن لم تذكر في النص ؛

س) يجب إخطار المالك ، عند حالات الغياب الطويل عن المسكن وإعطاء مفاتيح المنزل لشخص موثوق به ؛

ع) وضع اسم عائلة المستأجر عند لوحة مفاتيح الأجراس الخارجية كما يجب وضعه على اللوحات الموجودة على مدخل كل شقة ، كذلك وضع الاسم على صندوق البريد وعداد الكهرباء والغاز الخاصة به

عند حدوث ضرر في المبنى السكني أو ملحقاته أو أنظمتها أو انابيب التصريف ، بما في ذلك الأعباء الناجمة عن اهمال او تخريب وغيرها دون التمكن من التعرف على هوية مرتكب الضرر فإنه يحق للمالك استرداد قيمة الاضرار من جميع المستأجرين للمبنى ذاته .

في حاله وجود حارس سكني ، فإنه يتولى مهمة ضمان أمنها وسلامتها ونظافتها وفقاً للتعليمات المقدمة من قبل المالك ؛ بينما ممثلي المبنى السكني - ان وجدوا - يمكن لهم بإبلاغ المؤجر عن بعض حالات اجتماعية معينة او عدم الالتزام باللوائح .

على المستأجر الالتزام بوجه الخصوص بما نصت عليه الفقرات التالية : ( ج ) ( د ) ( و ) ( ي ) ، حيث ان انتهاكها يشكل



## خرقاً خطيراً للعقد

٣- الأنشطة الغير مسموح بها

لا يسمح في المباني والمسكن التالي :

أ) هز وضرب السجاد والحصير او البطانيات وما شابه ذلك من النافذة باتجاه الشارع العام او نحو درج السلالم المغطاة بالسجاد .  
هذا الفعل مسموح فقط ( وفقاً للائحة الشرطة المحلية ) من الشرفات والنوافذ باتجاه الفناء او المساحات المخصصة لذلك .

ب) تركيب الستائر او حبال تجفيف الملابس وما شابهها من المعدات على النوافذ و الشرفات و الاسطح ، الا في حال وجود تصريح كتابي مسبق من قبل المؤجر او الجمعية العمومية لادارة المبنى السكني .

ج) الايقاف في المساحات المشتركة سواء للدراجات الهوائية ، الدراجات النارية ، السيارات ، الأواني القديمة وغيرها من الأدوات أو المعدات ذات الحجم الكبير حتى وإن كان لوقت قصير .  
يسمح بإيقاف السيارات فقط في المناطق المخصصة لها .  
يحق للمؤجر إزالة السيارات أو غيرها من الممتلكات الموقفة في المساحات السكنية المشتركة ، كما أن لديه حق استرداد قيمة

تكاليف الإزالة من أصحاب هذه الممتلكات ، وفي حال عدم التعرف على هوية المالك فيحق للمؤجر خصم قيمة تكاليف الإزالة من مستأجرين المبنى السكني ذاته .

د) إلقاء الادوات في المراحيض التي يؤدي الى سدها أو اتلافها .

هـ) الاحتفاظ بمواد ذات رائحة كريهة أو قابلة للاشتعال أو للانفجار ، أو بمواد خطيرة عموماً .

و) الاحتفاظ برواسب الغاز ( الميثان ، غاز البترول المسال أو غير ذلك ) في اسطوانات ، او الاحتفاظ بمواد أخرى قابلة للاشتعال بكميات تتجاوز الاحتياجات الضرورية للمنزل التي يمكن استخدامها وفقاً لقواعد السلامة في حال لم تتوفر شبة امداد غاز في السكن .

ز) ترك البوابات والمداخل ذات الاستخدام المشترك مفتوحة .

ح) رمي النفايات والمهملات الأخرى في فناء السكن او في الشارع او في المناطق القريبة .  
كما يجب الالتزام بتصنيف النفايات حسب نوعها وفقاً للطريقة والجدول المحدد من قبل البلدية

ط) ملء المكان من أرضيات ، شرفات ، أسطح وغيرها من المساحات الأخرى بما يفوق طاقته الاستيعابية .

ي) استخدام المساحات المشتركة بشكل غير صحيح عموماً .



ك) إحداث الضوضاء في الحي من الاصوات المرتفعة أو المزعجة وغيرها مما شابه .

ل) التدخين في المصعد ، في الدرج ، في الممرات وغيرها من المناطق المشتركة المغلقة .

م) الايقاف الأواني والمعدات و ما شابهها في الشرفات ، النوافذ ، الأروقة ، الممرات ، الاسطح وغيرها من المساحات المشتركة ؛

وضع جرات الزهور والنباتات على الشرفات والنوافذ مع عدم التأكد من تأمين سلامتها من السقوط .  
يجب أن يتم الري بطريقة صحيحة لا تؤذي ساكني المبنى أو تضر بممتلكاته .

ن) الاحتفاظ في المسكن او في ملحقاته او في الاماكن والمساحات المشتركة بحيوانات مسببة للإزعاج والاذى او الضرر .

في المناطق المشتركة لا يمكن ترك الحيوانات الاليفة ، كما ينبغي مرافقتهم وفق التدابير الاحترازية للسلامة مع مراعاة النظافة المناسبة .

تكون من مسؤولية مالكي الحيوانات الاليفة الاضرار الناجمة عنهم للأشخاص والممتلكات وفق المادة ٢٠٥٢ من القانون المدني .

س) مخالفة الأنظمة الداخلية للتجول في السكن ، في مواقف السيارات وأماكن غسلها ؛  
بشكل عام السيارات والدراجات النارية والهوائية يمكن ايقافها في الأماكن المخصصة لها وفقاً للاحكام المقررة من قبل المالك او جمعية العامة لإدارة السكن .

ع) إجراء تغييرات بأي شكل من الأشكال لمظهر المبنى أو تجديد السكن والمناطق الملحقة به بدون تصريح كتابي مسبق من المؤجر أو من السلطات الأخرى والهيئات المسؤولة .

ف) زراعة النباتات وتشذيبها او قصها وقطعها ، كما زراعة الخضروات أو الزهور في الاماكن المشتركة بدون تصريح مسبق من قبل المؤجر او مجلس الادارة العامة لشؤون السكن ؛  
الاضرار المحدثة في هذا الصدد تكون من مسؤولية المتسبب في حال تم التعرف عليه ، بينما تكون من مسؤولية مستأجرين المبنى السكني في حالة عدم التعرف لمحدث الضرر .

ص) تركيب أجهزة الإرسال والنقل التلفزيوني وغيرها مما شابه بدون اذن مكتوب و مسبق من قبل المؤجر .

ق) قطع الاراضي المخصصة للاستخدام الشخصي ، زراعة المحاصيل أو الحدائق المصرحة من قبل المؤجر :

- القيام بأعمال بناء او تعديلات على قطعة الارض دون اذن من المؤجر .
- استخدام قطعة الأرض لتخزين المركبات والبضائع والأشياء المختلفة ، أو لنشر الملابس والغسيل وغيرها .
- المستأجر الذي يقوم برعاية النباتات وجذورها ممكن ان يسبب إزعاج للجيران أو أضرار للمبنى يتوجب عليه تخفيفها أو إزالتها من خلال طلب كتابي من قبل المؤجر .
- دون استحقاق اي تعويض مالي من قبل المؤجر لإزالته النباتات وما شابه وغيرها من الاعمال على قطعة الأرض مثل احواض الزهور والنوافير وأسوار الزينة الخ ...