# LEĠISLAZZJONI SUSSIDJARJA 604.02

## REGOLAMENTI DWAR REĠISTRAZZJONI TA' KUNTRATTI TA' KIRJIET RESIDENZJALI PRIVATI

31 ta' Diċċembru, 2019

*L-AVVIŻ LEGALI 355 tal-2019.*

**1.** It-titolu ta' dawn ir-regolamenti hu r-Regolamenti dwar Reġistrazzjoni ta' Kuntratti ta' Kirjiet Residenzjali Privati. Titolu.

**2.** Kull persuna li tidħol f'kuntratt ta' kirja residenzjali privata tista' tuża kwalunkwe mill-kuntratti mudell li jinsabu fit-Taqsimiet I, II u III skont il-każ: Kuntratt mudell.

(a) il-kuntratt mudell li jinsab fit-Taqsima I għandu japplika għal kiri ta' spazju residenzjali kondiviż skont l-artikolu 16 tal-Att dwar il-Kirjiet Residenzjali Privati; Kap. 604.

(b) il-kuntratt mudell li jinsab fit-Taqsima II għandu japplika għal kirjiet residenzjali privati qosra skont l-artikolu 2 tal-Att dwar il-Kirjiet Residenzjali Privati; Kap. 604.

(ċ) il-kuntratt mudell li jinsab fit-Taqsima III għandu japplika għal kirjiet residenzjali privati twal skont l-artikolu 8 tal-Att dwar il-Kirjiet Residenzjali Privati. Kap. 604.

**3.** (1) Kwalunkwe persuna li tidħol f'kuntratt ta' kirja residenzjali privata li tagħmel użu minn kuntratt li ma jkunx il-kuntratt mudell li jinsab fit-Taqsimiet I, II u III għandu jehmeż, flimkien ma' dak il-kuntratt, il-formola standard li tinsab fit-Taqsima IV. Formoli standard.

(2) Jekk hemm xi kunflitt bejn il-kuntratt u l-formola standard, id-dettalji li jinsabu fil-formola standard għandhom jipprevalu.

**4.** (1) Għall-finijiet ta' reġistrazzjoni tal-ftehim, l-Awtorità tad-Djar għandha tkun intitolata li titlob in-numru ta' identifikazzjoni tal-partijiet li qegħdin jidhru fuq il-kuntratt u l-indirizz elettroniku tagħhom. Dettalji mitluba mill-Awtorità tad-Djar.

(2) L-Awtorità tad-Djar għandha wkoll tkun intitolata li titlob lil sid il-kera biex jispeċifika n-numru tal-okkupanti li għandhom jirrisjedu fil-fond skont l-artikolu 4 tal-Att dwar il-Kirjiet Residenzjali Privati. Kap. 604.

**5.** (1) L-Awtorità tad-Djar għandha żżomm kwalunkwe data personali għal perjodu massimu ta' ħames (5) snin mid-data ta' terminazzjoni tal-kuntratt ta' kera: Żamma tad-data.

Iżda dan il-perjodu jista' jiġi estiż għall-iskop ta'

twaqqif, eżerċizzju u difiża ta' pretensjonijiet legali jew għal proċeduri legali li jistgħu jinbdew taħt xi liġi.

Kap. 586.

(2) Dan ir-regolament għandu jinqara f'konformità mal-Att dwar il-Protezzjoni u l-Privatezza tad-*Data* u r-Regolament (UE) 2016/679 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tas-27 ta' April 2016 dwar il-protezzjoni tal-persuni fiżiċi fir-rigward tal-ipproċessar ta' data personali u dwar il-moviment liberu ta' tali data, u li jħassar id-Direttiva 95/45/KE (Regolament Ġenerali dwar il-Protezzjoni tad-Data).

**SKEDA**

TAQSIMA I

KIRI TA' SPAZJU RESIDENZJALI KONDIVIŻ
(Regolament 2)

**Dettalji**

Illum,.................................................. bil-preżenti skrittura privata qed jidhru min-naħa l-waħda ................................................ bin .................................................. u ............................................... neè ....................................................... imwieled .......................... u residenti .......................................................................... ....................................................... u utent tal-indirizz elettroniku .................................................... detentur ta' dokument ta' identifikazzjoni legali validu bin-numru ............................... hawn iżjed 'l isfel imsejjaħ sid il-kera.

U min-naħa l-oħra ......................................... bin ............................................... u .................................................... neè .................................................. imwieled ......................................................................... u residenti ...................................................................................................... .. u utent tal-indirizz elettroniku ......................................................... detentur ta' dokument ta' identifikazzjoni legali validu bin-numru ..................................... hawn iżjed 'l isfel imsejjaħ il-kerrej.

U bis-saħħa ta' din l-iskrittura sid il-kera qiegħed jagħti b'titolu ta' kera lil kerrej u bl-istess titolu ta' kera qed jaċċetta ...................................................................................................... ...................................................................................................... ....................................................... [*indirizz kollu*] hawn iżjed 'il quddiem imsejjaħ il-binja, soġġett għat-termini u kundizzjonijiet li ġejjin:

**Ħlas u Durata**

(i) Il-kirja qed issir għal perjodu ta' sitt (6) xhur b'effett minn .................. [*ġurnata*] ta' ……………. *[xahar]* ……………… *[sena]*.

(ii) Il-kerrej għandu jħallas lil sid il-kera kera ta' kull xahar ta' € .................. li għandha tkun pagabbli fi ......................... [*ġurnata tax-xahar*]. Il-ħlas għandu jkun affettwat permezz ta':

**Flus kontanti/Debitu dirett**

**Dettalji:**

.........................................................................................................
...................... [*dettalji tal-bank*].

(iii) Dan il-ftehim ma għandux jiġi mġedded.

(iv) [*żid kwalunkwe klawżoli oħra li huma meqjusa meħtieġa iżda li dawn il-klawżoli huma b'rispett sħiħ lejn il-Liġijiet ta' Malta*]

**Depożitu**

(i) Il-kerrej qiegħed iħallas lil sid il-kera li jaċċetta u joħroġ irċevuta dovuta, is-somma ulterjuri ta' € .................... bħala depożitu mill-imsemmi kerrej bħala garanzija tal-ħlas ta' dawk l-ammonti li skont it-termini tal-liġi jew ta' dan il-ftehim huma pagabbli lil sid il-kera.

(ii) Id-depożitu mħallas skont it-termini ta' dan il-paragrafu għandu jinżamm minn sid il-kera matul id-durata tal-kera u għandu jiġi rilaxxat mill-istess sid il-kera, parti minnu jew kollu, skont xi jkun il-każ, iżda li l-binja wara li jkun ġie spezzjonat minn sid il-kera (jew l-aġent tiegħu) jinsab li huwa fl-istess kundizzjoni (minbarra xedd u kedd ġust) kif kien meta l-okkupazzjoni ġiet affettwata u mal-verifika u l-konferma tal-ħlas mill-kerrej ta' dawk l-ammonti kollha li skont it-termini tal-liġi jew ta' dan il-ftehim huma jew għandhom isiru dovuti lil sid il-kera.

(iii) Anness A għandu jinkludi inventarju li jkollu fih il-mobbli kollha preżenti fil-binja. Il-lista għandha tinkludi ritratti tal-istat li fih kwalunkwe mill-mobbli kienu kkunsinnati lill-kerrej;

(iv) Il-ħlas mill-kerrej tad-depożitu msemmi f'dan il-paragrafu ma għandux jirrilaxxa lill-kerrej mill-obbligazzjoni li jħallas dawn l-ammonti li skont it-termini tal-liġi jew ta' dan il-ftehim huma pagabbli lil sid il-kera.

(v) Sid il-kera għandu jkun intitolat liberalment li jpaċi u wara jżomm, id-depożitu jew parti minnu, kontra l-porzjon mhux

imħallas ta' dawk l-ammonti li skont it-termini tal-liġi jew ta' dan il-ftehim huma pagabbli mill-kerrej.

(vi) [*żid kwalunkwe klawsoli oħra li huma meqjusa meħtieġa iżda li dawn il-klawsoli huma b'rispett sħiħ lejn il-Liġijiet ta' Malta*]

**Użu tal-binja**

(i) Il-kerrej għandu juża esklussivament il-binja bħala residenza, u huwa espressament prekluż milli juża jew jippermetti l-użu tal-binja jew kwalunkwe parti minnu għal kwalunkwe skop ieħor;

(ii) Sid il-kera ma jirrikonoxxi l-ebda persuna oħra għajr il-kerrej għal responsabbiltà sħiħa tal-proprjetà in kwistjoni;

(iii) [*żid kwalunkwe klawżoli oħra li huma meqjusa meħtieġa iżda li dawn il-klawżoli huma b'rispett sħiħ lejn il-Liġijiet ta' Malta*]

**Kundizzjoni u preżervazzjoni tal-binja**

(i) Il-kerrej jirrikonoxxi li jkun eżamina l-binja u konsegwenza ta' din l-eżaminazzjoni, il-kerrej jiddikjara li ma hemmx difetti li jidhru kemm fl-immobbli jew il-mobbli minbarra dawk immarkati fl-inventarju.

(ii) Il-kerrej għandu jagħmel użu mill-binja bil-kura u diliġenza ta' missier tajjeb tal-familja u għandu jeżegwixxi kull att ta' tiswija u manutenzjoni ordinarja tal-binja hekk kif ikun meħtieġ minn żmien għal żmien, ħlief kwalunkwe tiswija ta' dannu kaġunat minn forza maġġuri u bla ebda ħtija tiegħu.

(iii) Bla ħsara għal dak li huwa stipulat mod ieħor f'dan il-paragrafu, l-ispejjeż kollha mġarrba b'konnessjoni ma' tiswija u manutenzjoni, interni jew esterni, jew imposti jew ordnati mill-uffiċjali kompetenti jew mil-liġi, inkluż dawk l-ispejjeż li huma meħtieġa biex il-fond ikun tajjeb għall-użu bħala binja residenzjali, għandhom jinġarru biss minn sid il-kera.

(iv) Il-kerrej għandu jagħti avviż fil-ħin lil sid il-kera tal-okkorrenzi kollha li jeħtieġu tiswijiet straordinarji ta' natura strutturali;

(v) It-tiswijiet straordinarji strutturali kollha, ħlief dawk ikkawżati jew ikkontribwiti mill-atti jew ommissjonijiet tal-kerrej għandhom jiġu eżegwiti minn sid il-kera u l-ispejjeż imġarrba jew inkurabbli b'konnessjonijiet ma' dawk it-tiswijiet għandhom jitħallsu minn sid il-kera, u l-kerrej ma għandux, sakemm ma jkunx awtorizzat jagħmel hekk minn sid il-kera, iwettaq jew jordna t-twettiq ta' xi tiswijiet straordinarji ħlief f'każijiet urġenti u biss skont il-liġi.

(vi) Mat-tmiem tal-kirja, il-kerrej għandu jċedi l-bini lil sid il-kera fi

stat tajjeb ta' tiswija, nadif, xedd u kedd ġust aċċettat.

(vii) Il-kerrej ma għandux taħt ebda ċirkostanza, u mingħajr il-kunsens bil-miktub ta' sid il-kera, ikun intitolat li jeżegwixxi u jwettaq kwalunkwe titjib jew tibdil ta' kwalunkwe natura fil-binja.

(viii) [*żid kwalunkwe klawżoli oħra li huma meqjusa meħtieġa iżda li dawn il-klawżoli huma b'rispett sħiħ lejn il-Liġijiet ta' Malta*]

**Kontijiet ta' Utilitajiet u Servizzi**

(i) Sid il-kera għandu jiżgura li l-utilitajiet kollha u miżati jew kontijiet oħra pagabbli fir-rigward tal-kera/konsum sal-bidu tal-kirja huma debitament imħallsa.

(ii) Anness B għandu jinkludi Automated Revenue Management Services (ARMS), Formola H u Formola N debitament mimlija u ffirmati miż-żewġ partijiet ta' dan il-ftehim.

[Din il-klawżola tista' titħalla barra f'każ li l-kerrej japplika għall-għarfien temporanju tiegħu mill-fornitur tas-servizz.]

(iii) Iż-żewġ partijiet ta' dan il-ftehim jiddikjaraw li l-*meters* tad-dawl/ilma ġew moqrija nhar .............. *[ġurnata]* ..................... *[xahar]* …………….. *[sena]*.

Ilma: ………….………...............................................……..

Dawl: ……………..……….......................................……

(iv) [*żid kwalunkwe klawżoli oħra li huma meqjusa meħtieġa iżda li dawn il-klawżoli huma b'rispett sħiħ lejn il-Liġijiet ta' Malta*]

**Avviżi ta' Terminazzjoni u Tiġdid**

(i) Il-kerrej, jista' fi kwalunkwe żmien, wara l-iskadenza tal-perjodu obbligatorju stabbilit mil-liġi, jinnotifika lil sid il-kera bl-intenzjoni li jtemm il-ftehim bil-mod kif previst mil-liġi.

(ii) [*żid kwalunkwe klawsoli oħra li huma meqjusa meħtieġa iżda li dawn il-klawsoli huma b'rispett sħiħ lejn il-Liġijiet ta' Malta*]

**Mixxelanji**

(i) [*żid kwalunkwe klawżoli oħra li huma meqjusa meħtieġa iżda li dawn il-klawżoli huma b'rispett sħiħ lejn il-Liġijiet ta' Malta*]

Sid il-kera:

.........................................................................................

Kerrej:

.................................................................................................................

---

TAQSIMA II
KIRJIET RESIDENZJALI PRIVATI QOSRA
(Regolament 3)

**Dettalji**

Illum, .................................................. bil-preżenti skrittura privata qed jidhru min-naħa l-waħda ................................................. bin .................................................. u ........................................................... neè ................................................................ imwieled ........................................................................................ u residenti .................................................................................. u utent tal-indirizz elettroniku ..................................................... detentur ta' dokument ta' identifikazzjoni legali validu bin-numru ................................................... hawn iżjed 'l isfel imsejjaħ sid il-kera.

U min-naħa l-oħra ........................................................................................ bin ................................................... u ............................................................................. neè .................................................... imwieled ................................................... u residenti ................................................................ u utent tal-indirizz elettroniku ....................................................... detentur ta' dokument ta' identifikazzjoni legali validu bin-numru ..................................................... u utent tal-indirizz elettroniku ........................................ hawn iżjed 'l isfel imsejjaħ il-kerrej.

U bis-saħħa ta' din l-iskrittura sid il-kera qiegħed jagħti b'titolu ta' kera lil kerrej u bl-istess titolu ta' kera qed jaċċetta ................................................................................................................ ................................................................................................................ ........................................ [*indirizz kollu*] hawn iżjed 'il quddiem imsejjaħ il-binja, soġġett għat-termini u kundizzjonijiet li ġejjin:

**Ħlas u Durata**

(i) Il-kirja qed issir għal perjodu ta' sitt (6) xhur b'effett minn ............................... [*ġurnata*] ta' ……..………. *[xahar]* ……………… *[sena]*.

(ii) Ir-raġuni għaliex il-binja qiegħda tiġi mikrija għal perjodu qasir

hija għaliex il-kerrej huwa:

(a) ħaddiem mhux residenti li huwa impjegat għal perjodu ta' inqas minn sitt (6) xhur jew biss biex itemm kompitu speċifiku f'perjodu massimu ta' sitt (6) xhur;

(b) student mhux residenti rreġistrat f'kors ta' inqas minn sitt (6) xhur;

(ċ) residenti li għandu bżonn jikri residenza primarja alternattiva għal perjodu ta' inqas minn sitt (6) xhur;

(d) persuna mhux residenti li għandu bżonn jikri fond għal perjodu ta' inqas minn sitt (6) xhur, iżda li mhuwiex qiegħed ifittex jistabbilixxi r-residenza twila tiegħu f'Malta.

.........................................................................................................
......................
.........................................................................................................
.........................................................................................................
........................................... *[speċifika waħda mir-raġunijiet li tinsab fil-liġi]* u dik ir-raġuni qiegħda tiġi attestata mid-dokumentazzjoni rilevanti li jinsabu f'Anness A.

(iii) Il-kerrej għandu jħallas lil sid il-kera kera ta' kull xahar ta' € ................... li għandha tkun pagabbli fi ......................... [*ġurnata tax-xahar*]. Il-ħlas għandu jkun affettwat permezz ta':

**Flus kontanti/Debitu dirett**

**Dettalji:**

.........................................................................................................
...................... [*dettalji tal-bank*].

(iv) Dan il-ftehim ma għandux jiġi mġedded.

(v) [*żid kwalunkwe klawżoli oħra li huma meqjusa meħtieġa iżda li dawn il-klawżoli huma b'rispett sħiħ lejn il-Liġijiet ta' Malta*]

**Depożitu**

(i) Il-kerrej qiegħed iħallas lil sid il-kera li jaċċetta u joħroġ irċevuta dovuta, is-somma ulterjuri ta' € .................... bħala depożitu mill-imsemmi kerrej bħala garanzija tal-ħlas ta' dawk l-ammonti li skont it-termini tal-liġi jew ta' dan il-ftehim huma pagabbli lil sid il-kera.

(ii) Id-depożitu mħallas skont it-termini ta' dan il-paragrafu għandu jinżamm minn sid il-kera matul id-durata tal-kera u għandu jiġi rilaxxat mill-istess sid il-kera, parti minnu jew kollu, skont xi jkun il-każ, iżda li l-binja wara li jkun ġie spezzjonat minn sid il-

kera (jew l-aġent tiegħu) jinsab li huwa fl-istess kundizzjoni (minbarra xedd u kedd ġust) kif kien meta l-okkupazzjoni ġiet affettwata u mal-verifika u l-konferma tal-ħlas mill-kerrej ta' dawk l-ammonti kollha li skont it-termini tal-liġi jew ta' dan il-ftehim huma jew għandhom isiru dovuti lil sid il-kera.

(iii) Anness B għandu jinkludi inventarju li jkollu fih il-mobbli kollha preżenti fil-binja. Il-lista għandha tinkludi ritratti tal-istat li fih kwalunkwe mill-mobbli kienu kkunsinnati lill-kerrej.

(iv) Il-ħlas mill-kerrej tad-depożitu msemmi f'dan il-paragrafu ma għandux jirrilaxxa lill-kerrej mill-obbligazzjoni li jħallas dawn l-ammonti li skont it-termini tal-liġi jew ta' dan il-ftehim huma pagabbli lil sid il-kera.

(v) Sid il-kera għandu jkun intitolat liberalment li jpaċi u wara jżomm, id-depożitu jew parti minnu, kontra l-porzjon mhux imħallas ta' dawk l-ammonti li skont it-termini tal-liġi jew ta' dan il-ftehim huma pagabbli mill-kerrej.

*(vi)* [*żid kwalunkwe klawżoli oħra li huma meqjusa meħtieġa iżda li dawn il-klawsoli huma b'rispett sħiħ lejn il-Liġijiet ta' Malta*]

**Użu tal-binja**

(i) Il-kerrej għandu jużа esklussivament il-binja bħala residenza, u huwa espressament prekluż milli jużа jew jippermetti l-użu tal-binja jew kwalunkwe parti minnu għal kwalunkwe skop ieħor;

(ii) Sid il-kera ma jirrikonoxxi l-ebda persuna oħra għajr il-kerrej għal responsabbiltà sħiħa tal-proprjetà in kwistjoni.

(iii) [*żid kwalunkwe klawsoli oħra li huma meqjusa meħtieġa iżda li dawn il-klawsoli huma b'rispett sħiħ lejn il-Liġijiet ta' Malta*]

**Kundizzjoni u preżervazzjoni tal-binja**

(i) Il-kerrej jirrikonoxxi li jkun eżamina l-binja u konsegwenza ta' din l-eżaminazzjoni, il-kerrej jiddikjara li ma hemmx difetti li jidhru kemm fl-immobbli jew il-mobbli minbarra dawk immarkati fl-inventarju.

(ii) Il-kerrej għandu jagħmel użu mill-binja bil-kura u diliġenza ta' missier tajjeb tal-familja u għandu jeżegwixxi kull att ta' tiswija u manutenzjoni ordinarja tal-binja hekk kif ikun meħtieġ minn żmien għal żmien, ħlief kwalunkwe tiswija ta' dannu kaġunat minn forza maġġuri u bla ebda ħtija tiegħu;

(iii) Bla ħsara għal dak li huwa stipulat mod ieħor f'dan il-paragrafu, l-ispejjeż kollha mġarrba b'konnessjoni ma' tiswija u manutenzjoni, interni jew esterni, jew imposti jew ordnati mill-

uffiċjali kompetenti jew mil-liġi, inkluż dawk l-ispejjeż li huma meħtieġa biex il-fond ikun tajjeb għall-użu bħala binja residenzjali, għandhom jinġarru biss minn sid il-kera.

(iv) Il-kerrej għandu jagħti avviż fil-ħin lil sid il-kera tal-okkorrenzi kollha li jeħtieġu tiswijiet straordinarji ta' natura strutturali;

(v) It-tiswijiet straordinarji strutturali kollha, ħlief dawk ikkawżati jew ikkontribwiti mill-atti jew ommissjonijiet tal-kerrej għandhom jiġu eżegwiti minn sid il-kera u l-ispejjeż imġarrba jew inkurabbli b'konnessjonijiet ma' dawk it-tiswijiet għandhom jitħallsu minn sid il-kera, u l-kerrej ma għandux, sakemm ma jkunx awtorizzat jagħmel hekk minn sid il-kera, iwettaq jew jordna t-twettiq ta' xi tiswijiet straordinarji ħlief f'każijiet urġenti u biss skont il-liġi.

(vi) Mat-tmiem tal-kirja, il-kerrej għandu jċedi l-bini lil sid il-kera fi stat tajjeb ta' tiswija, nadif, xedd u kedd ġust aċċettat.

(vii) Il-kerrej ma għandux taħt ebda ċirkostanza, u mingħajr il-kunsens bil-miktub ta' sid il-kera, ikun intitolat li jeżegwixxi u jwettaq kwalunkwe titjib jew tibdil ta' kwalunkwe natura fil-binja.

(viii) [*żid kwalunkwe klawżoli oħra li huma meqjusa meħtieġa iżda li dawn il-klawżoli huma b'rispett sħiħ lejn il-Liġijiet ta' Malta*]

**Kontijiet ta' Utilitajiet u Servizzi**

(i) Sid il-kera għandu jiżgura li l-utilitajiet kollha u miżati jew kontijiet oħra pagabbli fir-rigward tal-kera/konsum sal-bidu tal-kirja huma debitament imħallsa.

(ii) Anness Ċ għandu jinkludi Automated Revenue Management Services (ARMS), Formola H u Formola N debitament mimlija u ffirmati miż-żewġ partijiet ta' dan il-ftehim.

[Din il-klawżola tista' titħalla barra f'każ li l-kerrej japplika għall-għarfien temporanju tiegħu mill-fornitur tas-servizz.]

(iii) Iż-żewġ partijiet ta' dan il-ftehim jiddikjaraw li l-*meters* tad-dawl/ilma ġew moqrija nhar ............. *[ġurnata]* .................... *[xahar]* …………….. *[sena]*.

Ilma: ………..………….......................................…..

Dawl: ………………...............................…………….

(iv) [*żid kwalunkwe klawżoli oħra li huma meqjusa meħtieġa iżda li dawn il-klawżoli huma b'rispett sħiħ lejn il-Liġijiet ta' Malta*]

**Avviżi ta’ Terminazzjoni u Tiġdid**

(i) Il-kerrej, jista’ fi kwalunkwe żmien, wara l-iskadenza tal-perjodu obbligatorju stabbilit mil-liġi, jinnotifika lil sid il-kera bl-intenzjoni li jtemm il-ftehim bil-mod kif previst mil-liġi.

(ii) [*żid kwalunkwe klawsoli oħra li huma meqjusa meħtieġa iżda li dawn il-klawsoli huma b’rispett sħiħ lejn il-Liġijiet ta’ Malta*]

**Mixxelanji**

(i) [*żid kwalunkwe klawżoli oħra li huma meqjusa meħtieġa iżda li dawn il-klawżoli huma b’rispett sħiħ lejn il-Liġijiet ta’ Malta*]

Sid il-kera:

.......................................................................................................
.....................

Kerrej:

.......................................................................................................
.....................

---

TAQSIMA III
KIRJIET RESIDENZJALI PRIVATI TWAL
(Regolament 4)

**Dettalji**

Illum, .......................................................... bil-preżenti skrittura privata qed jidhru min-naħa l-waħda ............................................................. bin .......................................... u ..................................... neè ........................................ imwieled ...................... u residenti ..................................................................... detentur ta’ dokument ta’ identifikazzjoni legali validu bin-numru ................................................ u utent tal-indirizz elettroniku ........................................... hawn iżjed ’l isfel imsejjaħ sid il-kera.

U min-naħa l-oħra ..................................... bin .................................................... u ............................................. neè ............................................................ imwieled ..................................... u residenti ......................................... detentur ta’ dokument ta’ identifikazzjoni legali validu bin-numru .................................. u utent tal-indirizz elettroniku ........................................... hawn iżjed ’l isfel imsejjaħ il-kerrej.

U bis-saħħa ta’ din l-iskrittura sid il-kera qiegħed jagħti b’titolu ta’ kera lil kerrej u bl-istess titolu ta’ kera qed jaċċetta

.......................................................................................................
......................[*indirizz kollu*] hawn iżjed 'il quddiem imsejjaħ il-binja, soġġett għat-termini u kundizzjonijiet li ġejjin:

**Ħlas u Durata**

(i) Il-kirja qed issir għal perjodu ta' ........................... snin/xhur b'effett minn ..................... [*ġurnata*] ta' ………..……. *[xahar]* ………...……… *[sena]*.

(ii) [F'każ fejn il-ftehimiet jaqbżu sena (1) biss] Wara l-ewwel sena (1) tal-ftehim il-kera ta' kull xahar tista' tiżdied fi propozjon mal-aġġustament annwali tal-Indiċi tal-Prezz tal-Proprjetà, ippubblikati mill-Uffiċċju Nazzjonali tal-Istatistika, iżda ż-żieda ma għandhiex teċċedi il-5%.

(iii) Il-kerrej għandu jħallas lil sid il-kera kera ta' kull xahar ta' € ................... li għandha tkun pagabbli fi ......................... [*ġurnata tax-xahar*]. Il-ħlas għandu jkun affettwat permezz ta':

**Flus kontanti/Debitu dirett**

**Dettalji:**

.......................................................................................................
...................... [*dettalji tal-bank*].

(iv) Tliet (3) xhur qabel l-iskadenza ta' dan il-ftehim, sid il-kera jista' jinnotifika lill-kerrej dwar id-deċiżjoni li hu mhux se jġedded il-ftehim. Fin-nuqqas ta' din in-notifika, il-ftehim għandu jiġġedded awtomatikament skont il-kundizzjonijiet li jinsabu taħt din l-intestatura.

(v) [*żid kwalunkwe klawżoli oħra li huma meqjusa meħtieġa iżda li dawn il-klawżoli huma b'rispett sħiħ lejn il-Liġijiet ta' Malta*].

**Depożitu**

(i) Il-kerrej qiegħed iħallas lil sid il-kera li jaċċetta u joħroġ irċevuta dovuta, is-somma ulterjuri ta' € .................... bħala depożitu mill-imsemmi kerrej bħala garanzija tal-ħlas ta' dawk l-ammonti li skont it-termini tal-liġi jew ta' dan il-ftehim huma pagabbli lil sid il-kera.

(ii) Id-depożitu mħallas skont it-termini ta' dan il-paragrafu għandu jinżamm minn sid il-kera matul id-durata tal-kera u għandu jiġi rilaxxat mill-istess sid il-kera, parti minnu jew kollu, skont xi jkun il-każ, iżda li l-binja wara li jkun ġie spezzjonat minn sid il-kera (jew l-aġent tiegħu) jinsab li huwa fl-istess kundizzjoni (minbarra xedd u kedd ġust) kif kien meta l-okkupazzjoni ġiet affettwata u mal-verifika u l-konferma tal-ħlas mill-kerrej ta'

dawk l-ammonti kollha li skont it-termini tal-liġi jew ta' dan il-ftehim huma jew għandhom isiru dovuti lil sid il-kera;

(iii) Anness A għandu jinkludi inventarju li jkollu fih il-mobbli kollha preżenti fil-binja. Il-lista għandha tinkludi ritratti tal-istat li fih kwalunkwe mill-mobbli kienu kkunsinnati lill-kerrej;

(iv) Il-ħlas mill-kerrej tad-depożitu msemmi f'dan il-paragrafu ma għandux jirrilaxxa lill-kerrej mill-obbligazzjoni li jħallas dawn l-ammonti li skont it-termini tal-liġi jew ta' dan il-ftehim huma pagabbli lil sid il-kera.

(v) Sid il-kera għandu jkun intitolat liberalment li jpaċi u wara jżomm, id-depożitu jew parti minnu, kontra l-porzjon mhux imħallas ta' dawk l-ammonti li skont it-termini tal-liġi jew ta' dan il-ftehim huma pagabbli mill-kerrej.

(vi) [*żid kwalunkwe klawżoli oħra li huma meqjusa meħtieġa iżda li dawn il-klawżoli huma b'rispett sħiħ lejn il-Liġijiet ta' Malta*]

**Użu tal-binja**

(i) Il-kerrej għandu juża esklussivament il-binja bħala residenza, u huwa espressament prekluż milli juża jew jippermetti l-użu tal-binja jew kwalunkwe parti minnu għal kwalunkwe skop ieħor;

(ii) Sid il-kera ma jirrikonoxxi l-ebda persuna oħra għajr il-kerrej għal responsabbiltà sħiħa tal-proprjetà in kwistjoni;

(iii) [*żid kwalunkwe klawżoli oħra li huma meqjusa meħtieġa iżda li dawn il-klawżoli huma b'rispett sħiħ lejn il-Liġijiet ta' Malta*]

**Kundizzjoni u preżervazzjoni tal-binja**

(i) Il-kerrej jirrikonoxxi li jkun eżamina l-binja u konsegwenza ta' din l-eżaminazzjoni, il-kerrej jiddikjara li ma hemmx difetti li jidhru kemm fl-immobbli jew il-mobbli minbarra dawk immarkati fl-inventarju.

(ii) Il-kerrej għandu jagħmel użu mill-binja bil-kura u diliġenza ta' missier tajjeb tal-familja u għandu jeżegwixxi kull att ta' tiswija u manutenzjoni ordinarja tal-binja hekk kif ikun meħtieġ minn żmien għal żmien, ħlief kwalunkwe tiswija ta' dannu kaġunat minn forza maġġuri u bla ebda ħtija tiegħu.

(iii) Bla ħsara għal dak li huwa stipulat mod ieħor f'dan il-paragrafu, l-ispejjeż kollha mġarrba b'konnessjoni ma' tiswija u manutenzjoni, interni jew esterni, jew imposti jew ordnati mill-uffiċjali kompetenti jew mil-liġi, inkluż dawk l-ispejjeż li huma meħtieġa biex il-fond ikun tajjeb għall-użu bħala binja residenzjali, għandhom jinġarru biss minn sid il-kera.

(iv) Il-kerrej għandu jagħti avviż fil-ħin lil sid il-kera tal-okkorrenzi kollha li jeħtieġu tiswijiet straordinarji ta' natura strutturali;

(v) It-tiswijiet straordinarji strutturali kollha, ħlief dawk ikkawżati jew ikkontribwiti mill-atti jew ommissjonijiet tal-kerrej għandhom jiġu eżegwiti minn sid il-kera u l-ispejjeż imġarrba jew inkurabbli b'konnessjonijiet ma' dawk it-tiswijiet għandhom jitħallsu minn sid il-kera, u l-kerrej ma għandux, sakemm ma jkunx awtorizzat jagħmel hekk minn sid il-kera, iwettaq jew jordna t-twettiq ta' xi tiswijiet straordinarji ħlief f'każijiet urġenti u biss skont il-liġi.

(vi) Mat-tmiem tal-kirja, il-kerrej għandu jċedi l-bini lil sid il-kera fi stat tajjeb ta' tiswija, nadif, xedd u kedd ġust aċċettat;

(vii) Il-kerrej ma għandux taħt ebda ċirkostanza, u mingħajr il-kunsens bil-miktub ta' sid il-kera, ikun intitolat li jeżegwixxi u jwettaq kwalunkwe titjib jew tibdil ta' kwalunkwe natura fil-binja.

(viii) [*żid kwalunkwe klawsoli oħra li huma meqjusa meħtieġa iżda li dawn il-klawsoli huma b'rispett sħiħ lejn il-Liġijiet ta' Malta*]

**Kontijiet ta' Utilitajiet u Servizzi**

(i) Sid il-kera għandu jiżgura li l-utilitajiet kollha u miżati jew kontijiet oħra pagabbli fir-rigward tal-kera/konsum sal-bidu tal-kirja huma debitament imħallsa.

(ii) Anness B għandu jinkludi Automated Revenue Management Services (ARMS), Formola H u Formola N debitament mimlija u ffirmati miż-żewġ partijiet ta' dan il-ftehim.

[Din il-klawżola tista' titħalla barra f'każ li l-kerrej japplika għall-għarfien temporanju tiegħu mill-fornitur tas-servizz.]

(iii) Iż-żewġ partijiet ta' dan il-ftehim jiddikjaraw li l-*meters* tad-dawl/ilma ġew moqrija nhar .............. *[ġurnata]* ..................... *[xahar]* …………….. *[sena]*.

Ilma: ………...........................................…..…………..

Dawl: ……………...............................….........…………

(iv) [*żid kwalunkwe klawsoli oħra li huma meqjusa meħtieġa iżda li dawn il-klawsoli huma b'rispett sħiħ lejn il-Liġijiet ta' Malta*]

**Avviżi ta' Terminazzjoni u Tiġdid**

(i) Il-kerrej, jista' fi kwalunkwe żmien, wara l-iskadenza tal-perjodu obbligatorju stabbilit mil-liġi, jinnotifika lil sid il-kera bl-intenzjoni li jtemm il-ftehim bil-mod kif previst mil-liġi.

(ii) Jekk is-sid jonqos li jinnotifika l-kerrej bl-intenzjoni tiegħu li ma jġeddidx il-ftehim, jew li jġeddu b'kondizzjonijiet differenti, u dan fi żmien ta' minn tal-inqas tliet (3) xhur mit-terminazzjoni tl-istess ftehim, dan il-ftehim għandu jiġġedded, bl-istess kondizzjonijiet, għal perjodu ta' sena (1).

(iii) [*żid kwalunkwe klawsoli oħra li huma meqjusa meħtieġa iżda li dawn il-klawsoli huma b'rispett sħiħ lejn il-Liġijiet ta' Malta*]

**Mixxelanji**

(i) [*żid kwalunkwe klawsoli oħra li huma meqjusa meħtieġa iżda li dawn il-klawsoli huma b'rispett sħiħ lejn il-Liġijiet ta' Malta*]

Sid il-kera:

.............................................................................................................
.....................

Kerrej:

.............................................................................................................
.....................

TAQSIMA IV
FORMOLA STANDARD

| |
|---|
| Din il-formola standard trid tiġi mehmuża ma’ kwalunkwe kuntratt li ma jsegwix ebda wieħed mill-mudelli li jinsabu fit-Taqsimiet I, II u III. |

| |
|---|
| A. ISMIJIET TAL-PARTIJIET KONTRAENTI |

| Isem Sid il-Kera | Karta tal-Identità/ Numru tal-Kumpannija |
|---|---|
| | |

| Indirizz ta’ Sid il-Kera |
|---|
| |
| Indirizz elettroniku |
| |

| Isem il-Kerrej |
|---|
| |
| Indirizz elettroniku |
| |

| |
|---|
| B. TIP TA’ KUNTRATT TA’ KIRJA RESIDENZJALI PRIVATA |

| |
|---|
| a. Kiri ta’ Spazju Residenzjali Kondiviż |
| b. Kirja Residenzjali Privata Qasira |
| ċ. Kirja Residenzjali Privata Twila |

| Ċ. DETTALJI TAL-KUNTRATT |
|---|

| 1. Indirizz tal-Proprjetà Mikrija |
|---|
| |

| 2. Użu miftiehem tal-Proprjetà |
|---|
| Residenzjali |

| 3. Durata tal-Kera* |
|---|
| |

* Spazju residenzjali kondiviż u kirjiet residenzjali privati qosra jistgħu jkunu miftiehma biss għal perjodu ta’ sitt (6) xhur. Kirjiet residenzjali privati twal għandhom minn tal-inqas ikollhom durata ta’ sena (1).

| 4. Estensjoni tal-Kirja | |
|---|---|
| Iva | Le |
| Jekk iva, il-manjiera li biha l-kirja tista’ tiġi estiża: | |
| | |

| 5. Ammont tal-Kiri | |
|---|---|
| | |
| Il-manjiera li bih għandu jsir il-ħlas | |
| Flus Kontanti | Debitu Dirett |
| Ieħor | Speċifika Ieħor: |

| 6. Depożitu | |
|---|---|
| Iva | Le |
| Jekk iva, speċifika l-ammont: | |

| |
|---|
| |

| |
|---|
| D. INVENTARJU |

| | |
|---|---|
| L-inventarju qiegħed jiġi mehmuż ma' dan il-kuntratt taħt ANNESS | |

| |
|---|
| E. UTILITAJIET |

| | |
|---|---|
| Sid il-kera qiegħed jagħti għarfien lill-kerrej għall-finijiet tal-kalkolu tat-tariffa t-tajba applikabbli għall-provvista tad-dawl u ilma, u jagħti aċċess għad-dettalji tal-kont relattivi għall-binja mikrija permezz ta': | |
| FORMOLA H | FORMOLA N |
| Il-kerrej applika għall-għarfien temporanju taħt FORMOLA F2 | |

| | |
|---|---|
| F. NUMRU TA' OKKUPANTI | |

Dan l-Anness jagħmel parti mill-ftehim bejn sid il-kera u l-kerrej firrigward tal-proprjetà speċifikata taħt Parti Ċ1 ta' dan l-Anness.

Sal punt li jekk jinqalgħu xi inkonsistenzi bejn it-termini l-oħra tal-ftehim u dan l-Anness, it-termini ta' dan l-Anness għandhom jipprevalu.

Sid il-kera:

………………………………………

Kerrej:

………………………………………