AWTORITÀ TAD-DJAR ◆ HOUSING AUTHORITY

SKEMA TAL-2011 GĦAX-XIRI TA' DJAR TA' ABITAZZJONI TAL-GVERN FIL-KOTTONERA IMĦABBRA FIT-2 TA' AWWISSU 2011

Ninvesti fid-Dar Tiegħi

1. Titolu/Skop tal-Iskema

Din l-Iskema, li tista' tissejjaħ I-Iskema ta1-2011, (Ninvesti fid-Dar Tiegħi) hi ntiża biex tħajjar inkwilini ta' proprjeta' tal-Gvern ġewwa l-Kottonera jsiru sidien ta' darhom u jkomplu jużawhom bħala residenza ordinarja tagħhom.

2. Tifsir

F'din I-Iskema, kemm-il darba r-rabta tal-kliem ma teħtieġx xort'oħra:-

"l-Att" b'riferenza għall-klawsola 12 ta' din l-Iskema għandha 1-istess tifsira mogħtija lilha f' dik il-klawsola;

"applikant" tfisser persuna li tapplika għax-xiri ta' dar ta' abitazzjoni tal-Gvern taħt din l-Iskema u meta l-applikazzjoni ssir minn tnejn jew aktar flimkien, għandha tinkludi l-applikanti kollha;

"benefiċjarju" tfisser kull persuna li tibbenefika taħt din l-iskema u għandha l-istess tifsira mogħtija lilha fl-artikolu 2 tal-Att prinċipali;

"l-Awtorita'" tfisser l-Awtorita' tad-Djar, imwaqqfa bl-artikolu 3 tal-Att tal-Awtorita' tad-Djar 1976: (Kap 261);

"Chairman" tfisser Chairman tal-Awtorita' tad-Djar u jinkludi kull persuna awtorizzata biex taġixxi għan-nom tiegħu;

"dar ta' abitazzjoni" tfisser bini jew parti minn bini addattat għall-okkupazzjoni bħala abitazzjoni separata;

"Gvern" tfisser i1-Gvern ta' Malta;

“residenza ordinarja" ma tinkludix residenza tas-sajf (villeġġjatura);
“preskritt" tfisser preskritt mill-Awtorita’;

"l-Att prinċipali" tfisser l-Att biex iħajjar Persuni Jsiru Sid Darhom (Att XXVIII) tas-sena 1988;

“prezz kummerċjali” tfisser il-prezz kummerċjali tad-dar ta’ abitazzjoni kif ikkalkulat mill-Awtorita’ tad-Djar u għandu jirrifletti il-lokal, id-daqs u t-tqassim tal-bini, l-ambjent tal-madwar u kemm ikun ilu mibni il-post. Dan il-prezz għandu jinkludi ukoll l-art madwar il-fond, fejn applikabbli ;

“prezz sussidjat tax-xiri” tfisser il-prezz tad-dar okkupata kif ikkalkulat mill-Awtorita’ tad-Djar wara li jitnaqqas is-sussidju mogħti ;

"kerrej rikonoxxut" tfisser persuna li jkollha dar ta’ abitazzjoni tal-Gvern, b’titolu ta’ kirja mill-Gvern u rikonoxxuta bħala tali mill-Gvern imma teskludi 1-kerrej konoxxut tal-proprjeta’ li ġiet trasferita lill-Gvern permezz tal-*Ecclesliastical Entities Properties Act*, 1992 (Att IV tas-sena 1992).

Sakemm il-kuntest ma jurix mod ieħor il-maskil jinkludi l-femminil u l-femminil jinkludi l-maskil, u s-singular jinkludi l-plural u l-plural jinkludi s-singular;

3. Applikazzjonijiet għax-Xiri

Persuna tikkwalifika biex tapplika mal-Awtorita’ biex tixtri dar ta’ abitazzjoni tal-Gvern taħt din l-iskema jekk fid-data tal-applikazzjoni tissodisfa l-kundizzjonijiet li ġejjin:-

(a) l-applikant ilu l-kerrej konoxxut tal-fond li fuqu qed issir it-talba taħt din l-iskema għal dawn l-aħħar seba’ snin konsekuttivi;

(b) l-applikant, jew mart jew żewġt l-applikant fil-każ ta’ koppja miżżewġa, iridu jkunu ċittadini Maltin jew ċittadini tal-Unjoni Ewropea. Ċittadini mill-Unjoni Ewropea jridu jkunu qed jakkwistaw l-ewwel residenza f’Malta u jridu ukoll jissodisfaw il-kriterji legali kollha li jistgħu jkunu rikjesti skont il-liġi, minn xi Awtorita’ jew mill-uffiċċju tal-Prim Ministru. Fil-każ ta’ miżżewġin mhux separati, biżżejjed li parti waħda tkun Maltija jew ċittadina tal-Unjoni Ewropea;

(c) l-applikant ikun resident ordinarju ta' Malta u jkun ilu hekk residenti kontinwament fil-fond li fuqu qed issir it-talba taħt din l-iskema, għal mhux inqas minn seba' snin konsekuttivi minnufih qabel id-data tal-applikazzjoni; u

(d) Applikanti li joqogħdu ġewwa djar tal-anzjani ma jistgħux japplikaw sabiex jixtru r-residenza governattiva tagħhom taħt din l-Iskema. Oltre dan, individwi li applikaw sabiex jibdew jgħixu ġewwa djar tal-anzjani ma jitħallewx japplikaw taħt din l-Iskema.

(e) F'każ ta' koppja miżżewġa li mhix separata legalment, l-applikazzjoni għax-xiri taħt din l-iskema għandha ssir miż-żewġ persuni flimkien *(in solidum).*

4. Koppja Miżżewġa Legalment Separata

Applikant li jkun legalment mifrud mill-mara/mir-raġel għandu jippreżenta kopja tad-deċiżjoni finali tal-Qorti kompetenti li tippronunzja l-firda, jew kopja tal-att pubbliku li jagħti effett lill-firda bil-kunsens taż-żewġ miżżewġin bl-awtorita' tal-Qorti kompetenti.

5. Metodu ta' Applikazzjoni

(a) L-Applikanti huma mitluba jissottomettu applikazzjoni inizjali bi ħlas amministrattiv ta' €20, liema applikazzjoni tinġabar mill-uffiċini tal-Awtorita' tad-Djar. B'din it-talba l-Awtorita' tad-Djar tkun f'pożizzjoni li tgħarraf l-applikant bil-prezz kummerċjali tal-proprjeta'. Dan il-ħlas, għal ebda raġuni, mhux rifondibbli anke jekk l-applikant ma jkomplix bl-ipproċessar tal-applikazzjoni.

(b) Wara li l-Awtorita' tad-Djar tottjeni l-permessi meħtieġa sabiex isir il-bejgħ taħt din l-iskema, l-applikanti jiġu mitluba sabiex jissottomettu applikazzjoni fuq formola preskritta li għandha tiġi maħruġa mill-Awtorita' tad-Djar u ritornata lilha.

6. Informazzjoni

(a) L-applikanti għandhom jagħtu dak it-tagħrif kollu dwar il-mezzi finanzjarji tagħhom, kif ukoll kull proprjeta' immobbli jew mobbli, skont kif jiġi mitlub mill-Awtorita' tad-Djar. Għal dan il-għan l-applikant għandu jiffirma kull dikjarazzjoni neċessarja fejn jawtorizza lill-Awtorita' tad-Djar tagħmel kwalunkwe riċerki jew verifika. L-Awtorita' żżomm id-dritt li tagħmel spezzjonijiet fir-residenza ordinarja tal-applikanti u f'postijiet li jappartjenu lilhom.

(b) L-Awtorita' tista' titlob lill-applikant biex jiffirma u jikkonferma b'ġurament kull dikjarazzjoni li hija tista' tqis meħtieġa għat-twettiq ta' din l-Iskema.

7. Ħlas Amministrattiv u Abbandun ta' Applikazzjonijiet

(a) Kull applikazzjoni taħt din l-Iskema għandha tiġi preżentata minn wieħed mill-applikant lill-Awtorita' tad-Djar u dik l-applikazzjoni ma tiġix aċċettata kemm-il darba ma jkunx hemm magħha s-somma ta' ħamsa u tletin Ewro (€35) bħala ħlas amministrattiv u ħlas ieħor neċessarju għall-ipproċessar tal-applikazzjoni liema ħlas mhux rifondibbli anke jekk l-applikazzjoni ma tkunx milqugħa u/jew ipproċessata.

(b) Meta xi applikant taħt din l-Iskema jonqos li jidher għall-ftehim preliminari (konvenju) jew għall-kuntratt finali skont il-każ meta jkun imsejjaħ biex jagħmel hekk mill-Awtorita', l-applikazzjoni tiegħu titqies li tkun ġiet abbandunata. L-ammont imħallas ma jiġix rifuż lill-applikanti f'każ li huma ma jersqux għall-konvenju jew għall-kuntratt finali għal kwalunkwe raġuni.

(c) Salv il-proviżjonijiet tal-paragrafu immedjatament preċedenti, kull spiża magħmula mill-applikanti in konnessjoni mal-applikazzjoni tagħhom tkun a karigu tagħhom u ma jiġux rifonduti lill-istess applikanti kemm jekk l-applikazzjoni tkun aċċettata mill-Awtorita' kif ukoll jekk ma tiġix aċċettata mill-Awtorita'.

8. Prezz Tax-Xiri

(a) Il-prezz tax-xiri tal-proprjeta' assoluta tad-dar ta' abitazzjoni tal-Gvern għandu jkun il-prezz issussidjat tax-xiri kif stabbilit mill-Awtorita' wara li jitnaqqas is-sussidju, jekk applikabbli. Is-Sussidju jiġi kkalkulat skont l-ammont tal-assi li jkollu l-kerrej konoxxut fid-data tat-tħabbir ta' din l-iskema, cioe' it-2 ta' Awwissu 2011, kif jidher hawn taħt:

Ammont ta' Assi			**Perċentwal ta' Sussidju**
€0	-	€70,000	45%
€70,001	-	€80,000	40%
€80,001	-	€90,000	35%
€90,001	-	€100,000	25%
€100,001	-	u aktar	0%

(b) Il-prezz tax-xiri tal-proprjeta' jkun dak kummerċjali stabbilit mill-Awtorita' meta :-

(i) l-applikanti jkollhom fil-pussess tagħhom assi kapitali ta' aktar minn € 100,000 fid-data tat-tħabbir ta' din l-iskema, cioe' it-2 ta' Awwissu 2011;

Dawn l-assi kapitali jikkonsistu fi:-

Kontijiet il-bank, ***fixed deposits*** kif ukoll ***funds***. Dawn ikunu vverifikati mal-banek. L-applikanti għandhom jiffirmaw formola fejn jagħtu l-awtorizzazzjoni tagħhom lill-banek biex dawn jagħtu din l-informazzjoni lill-Awtorita' tad-Djar; **Dgħajjes** li jistgħu jkollhom l-applikanti jkunu vverifikati mill-Awtorita' tat-Trasport jew mill-pulizija;

Negozji u **profitti** li jiġu minnhom huma nklużi fl-assi kapitali u dawn jiġu vverifikati mad-Dipartiment tal-VAT. Bl-istess mod informazzjoni dwar **ħwienet** ser tkun ivverifikata mad-Dipartiment tat-*Trading Licence*. **Ishma** li jistgħu jkollhom l-applikanti ser ikunu vverifikati mal-*Malta Financial Services Authority*. Tali negozji u ishma jiġu stmati skont il-prattiċi normali;

Artijiet u proprjetajiet li huma liberi li jistgħu jiġu trasferiti b'faċilita' ser jiġu vverifikati mar-Reġistru Pubbliku. **Is-suċċessjoni** u **l-assi li jintirtu** ser jiġu vverifikati mal-*Inland Revenue* u l-Atti tad-Dikjarazzjonjiet *Causa Mortis* mar-Reġistru Pubbliku. Fil-każ fejn proprjeta' tkun qegħda tintuża għan-negozju li jkun il-qliegħ prinċipali tal-applikanti, l-ewwel € 35,000 tal-valur tal-proprjeta' ma jiġux ikkunsidrati bħala assi.

(ii) applikanti bbenefikaw minn xi fond maħruġ mill-Awtorita' tad-Djar permezz ta' Avviż Legali, minn xi skema tal-*Home Ownership*, minn xi skema ta' "Ixtri Darek", maħruġa mill-Awtorita'/ Dipartiment għall-Akkomodazzjoni Soċjali / Dipartiment tal-Artijiet, mill-Korpi parastatali jew minn xi Awtorita' lokali biex jgħinuh isir sid ta' daru;

(iii) kienu akkwistaw art mill-Gvern li kienet ġiet esproprijata bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Att tal-1983 dwar Arei għall-Iżvilupp tal-Bini (Cap 303) jew post ta' abitazzjoni mill-Awtorita' tad-Djar, id-Dipartiment għall-Akkomodazzjoni Soċjali, l-Uffiċċju Konġunt, mill-Korpi parastatali jew minn xi Awtorita' lokali;

(c) Il-partijiet komuni fil-każ ta' blokki ta' appartamenti li jinkludu l-bieb prinċipali, l-entratura, il-kurituri li jwasslu għal ġol-appartamenti, it-taraġ kollu sa fuq il-bejt, it-tromba tal-bejt, il-bjut komuni kollha (dawn jista' jinkludu bjut fuq penthouses, ix-xafts u l-bibien tax-xafts, il-partijiet komuni kollha ta' madwar il-Binja, jekk applikabbli, il-

bokka tal-lift u l-lift innifsu) ma jkunux inklużi fil-bejgħ. B'dan illi l-benefiċjarji huma obbligati joħorġu s-sehem tagħhom għaż-żamma tal-partijiet komuni skont il-liġi. Inklużi wkoll bħala partijiet komuni huma partijiet oħrajn li mhumiex imsemmija f'dan il-paragrafu imma li, skont il-liġi, huma meqjusa bħala komuni.

9. Ħlas għax-Xiri tal-Fond

Għaxra fil-mija (10%) tal-prezz mitlub, iffissat skont id-dispożizzjonijiet ta' din l-Iskema għandhom jitħallsu akkont tal-imsemmi prezz mill-applikant mal-ftehim tal-wegħda ta' bejgħ (konvenju) mal-Awtorita', iżda l-ammont hekk imħallas ma jkunx jista' jinġabar lura mill-applikant kemm-il darba huwa jonqos, għal kwalsiasi raġuni, li jikkonkludi l-att ta' bejgħ mal-Awtorita'. Il-bilanċ tal-prezz tax-xiri għandu jitħallas mall-kuntratt finali.

10. Kundizzjonijiet tal-Bejgħ

Kull dar ta' abitazzjoni mixtrija taħt din l-Iskema m'għandhiex tiġi trasferita taħt xi titolu (ikun xi jkun) mill-benefiċjarju barra minn każ ta' trasmissjoni *causa mortis,* kemm-il darba ma jħarisx id-dispożizzjonijiet li ġejjin ta' din il-klawsola.

(i) Id-dar tar-residenza mixtrija taħt din l-iskema għandha tintuża biss u għandha tiġi okkupata biss mix-xerrejja bħala residenza ordinarja tagħhom għal perjodu ta' mhux anqas minn għaxar (10) snin mid-data tal-kuntratt finali.

(ii) Id-dar tar-residenza mixtrija taħt din l-iskema ma tistax tiġi trasferita bl-ebda titolu *Inter Vivos* qabel l-għeluq tal-għaxar (10) snin mid-data tal-kuntratt finali.

(iii) Meta t-trasferiment ikun ser isir, u dan wara l-għeluq tal-għaxar snin, il-benefiċċarju għandu jinforma lill-Awtorita' b'dan mill-anqas xahrejn qabel id-data tal-att ta' trasferiment u għandu:

(a) jirrifondi lill-Awtorita' kull sussidju gawdut, jiġifieri s-somma ekwivalenti għad-differenza bejn il-prezz kummerċjali u l-prezz issussidjat, kif ukoll kull sussidju ieħor jekk applikabbli. Din ir-rifużjoni hija applikabbli dejjem, isir meta jsir it-trasferiment.

(b) jobbliga ruħu illi fl-att tat-trasferiment tal-fond lil terzi huwa jimponi l-istess obbligi ta' din l-iskema, fejn ikunu għadhom applikabbli, lix-xerrej u jobbligah ukoll li jorbot lix-xerrejja sussegwenti bl-istess obbligi. L-Awtorita' żżomm id-dritt li timponi kundizzjonijiet oħra u dana fid-diskrezzjoni assoluta tagħha.

(iv) Il-provedimenti ta' sub-klawsoli (ii) u (iii) ta' dan l-artikolu għandhom japplikaw *mutatis mutandis* meta l-benefiċjarju ma jibqax jabita fid-dar bħala residenza ordinarja tiegħu għal perjodu ta' għaxar snin. F'dan il-każ il-benefiċjarju jkun obbligat ukoll iħallas imgħax ta' 8% fis-sena mid-data tal-kuntratt fuq l-ammont dovut.

(v) L-Awtorita' tad-Djar għandha d-dritt imma mhux l-obbligu li tirreġistra favur tagħha Privileġġ Speċjali, Ipoteka Speċjali jew/u Ipoteka Ġenerali skont il-liġi, mingħajr preġudizzju għad-drittijiet l-oħra skont il-liġi u dana biex jikkawtela r-rimborz tas-sussidju kif ukoll it-tħaris tal-obbligi kollha tal-benefiċjarji.

(vi) L-ebda parti mill-proprjeta' mixtrija ma tista mingħajr il-kunsens tal-Awtorita' tad-Djar, tintuża għall-użu kummerċjali qabel l-għeluq tal-għaxar snin mill-kuntratt finali. Wara dan il-perijodu, dan il-permess ikun jista jingħata kontra ħlas sa massimu ta' 25% tas-sussidju gawdut taħt din l-iskema.

11. Piena għal Dikjarazzjonijiet Foloz

(i) Jekk f'xi żmien jirriżulta li l-applikant ikun għamel dikjarazzjoni falza jew ta informazzjoni jew dokumenti mhux korretti għall-finijiet ta' xi applikazzjoni magħmula minnu/minnha taħt id-dispożizzjonijiet ta' din l-Iskema, mingħajr preġudizzju għal xi piena li huwa jkun seta' sar suġġett għaliha taħt xi liġi oħra l-applikant, u fejn l-applikazzjoni saret flimkien *in solidum* ma' xi persuna oħra, l-applikanti flimkien u *in solidum,* ikunu obbligati li jħallsu lill-Awtorita' piena ekwivalenti għas-somma totali tas-sussidju mogħti taħt din l-iskema flimkien mas-somma addizzjonali ta' 25% tal-istess sussidju.

(ii) Kull persuna li tagħmel dikjarazzjoni falza jew tagħti informazzjoni jew dokumenti mhux korretti tiġi, flimkien ma' xi persuna li flimkien magħha saret l-applikazzjoni kif provdut fis-sub-klawsola (i) ta' din il-klawsola tiġi wkoll skwalifikata għall-perjodu ta' għaxar (10) snin milli tibbenefika minn xi skema magħmula bl-approvazzjoni tal-Ministru responsabbli għad-djar, u anke titlef id-dritt għas-sussidji taħt din 1-iskema. Jekk applikabbli jsir rapport ukoll lill-Pulizija.

12. Ħelsien mit-Taxxa fuq Dokumenti (Att XVII tal-1993)

It-trasferiment tal-fond lill-applikant taħt din 1-iskema jkun eżentat mit-taxxa pagabbli taħt Titolu II Taqsima III tal-Att dwar it-taxxa fuq dokument u trasferiment (Att XVII tal-1993) fejn jirrigwarda l-ammont imnaqqas skont l-iskema mill-prezz kummerċjali tad-dar trasferita.

13. Projbizzjoni tal-Bejgħ fl-Interess Pubbliku

L-Awtorita' ma tapprovax il-bejgħ, taħt din l-iskema, ta' dar ta' abitazzjoni li, fuq il-parir tal-Kummissarju tal-Artijiet, u entitajiet u/jew dipartimenti oħra ma għandhiex tinbiegħ.

L-Awtorita' tirriserva d-dritt ukoll li tirrifjuta kull applikazzjoni għax-xiri ta' fost oħrajn iżda mhux biss, proprjeta' li jkollha valur storiku, rziezet, *farmhouses*, vilel u proprjeta' oħra b'potenzjal ta' żvilupp, u dan fid-diskrezzjoni assoluta tagħha. Id-deċiżjoni tal-Awtorita' tad-Djar tkun finali.

14. Validita' taI-Iskema

Din l-iskema tibqa' sseħħ għall-perjodu ta' sitt (6) xhur mid-data tat-tħabbir, cioe' it-2 ta' Awwissu 2011.

15. Interpretazzjoni

F'każ ta' diverġenza bejn it-text Malti u dak Ingliż, it-text Malti għandu jipprevali.

AWTORITÀ TAD-DJAR ◆ HOUSING AUTHORITY