

## **KUNDIZZJONIJIET GĦALL-KIRI TA' POSTIJIET** **KUMMERĊJALI**

1. **KERA** Il-kera għandu jithallas bil-quddiem fl-Uffiċċju tal-Awtorita' tal-Artijiet f'żewġ rati ndaqs, jiġifieri kull sitt xhur, u l-kera għandu jitqies li ma tħallasx puntwalment jekk xi rata ta' kera ma tkunx tħallset fi żmien tliet ijiem mill-ġurnata li fiha l-kerrej ikun ġie mitlub, ukoll bil-fomm min rappreżentant tal-Awtorita' tal-Artijiet, biex iħallas dik ir-rata ta' kera.

### 2. **MANUTENZJONI U TISWIJA**

2.1 Il-fond hu mikri "tale quale" u l-kerrej għandu, spejjeż tiegħu bla ebda dritt għal talba ta' kumpens, fi żmien raġunevoli minn meta tibda l-kirja skont ma ddum l-istess kirja iżda fl-ebda każ mhux aktar tard minn sitt xhur minn meta tibda l-kirja, jagħmel dawk ix-xogħolijiet kollha li jistgħu jkunu meħtieġa biex il-fond jingiebi fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u tiswijsa, u meta tispicċa jew tingħalaq il-kirja għandu jikkunsinna l-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u tiswijsa u dana mingħajr ebda dritt ta' kumpens għax-xogħolijiet magħmula kif hawn maħsub jew għal kwalunkwe miljorament iehor fit-terminazzjoni tal-lokażżjoni.

2.2 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 tiswijsa ordinarju u għandu, barra mit-tiswijsiet li bil-liġi huma espressament b'karigu tal-kerrej, jagħmel ix-xogħolijiet kollha ta' manutenzjoni u tiswijsa li minn żmien għal żmien ikunu meħtieġa matul il-kirja, relattivi għall-kanen u katusi kollha u kull xogħol iehor li għandu x'jaqsam mad-dranagg 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 il-bieb, it-twieqi u l-aperturi l-oħra kollha sew jekk tal-injam jew tal-metal darba kull għeluq it-tliet snin mill-kirja u dana skont is-sengħa u l-arti u b'żebgħa u kulur għas-sodisfazzjon tal-Awtorita' tal-Artijiet. Barra minn hekk, jekk ikun il-każ, il-kerrej għandu jagħmel, spejjeż tiegħu u bla ebda dritt għal talba ta' kumpens, ix-xogħolijiet kollha li jiġi obligat jagħmel fil-fond mill-Awtoritajiet tas-Sanita'.

2.3 Bla pregudizzju għal dak li jintqal fil-Klawsola 2.2 dwar żebgħa ta' aperturi u xogħolijiet oħra hemm indikati, qabel ma jinżebgħu jew jitbajdu il-partijiet ta' barra tal-fond, il-kerrej għandu jikseb l-approvazzjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet dwar il-lewn taż-żebgħa jew tibjid li jkun sa jintuza.

**Address:**  
Auberge de Baviere,  
St. Sebastian Street,  
Valletta VLT 2000

**Telephone:**  
+356 2122 4016/7

**E-mail:**  
[info.la@landsauthority.org.mt](mailto:info.la@landsauthority.org.mt)

[www.landsauthority.org.mt](http://www.landsauthority.org.mt)

2.4 Il-kerrej għandu, qabel ma jibda xi xogħlijiet jew tiswijiet li, bil-liġi jew skont dan il-ftehim, għandu jagħmel, javża b'hekk lill-Awtorita' tal-Artijiet biex tkun tista' tispezzjona u tissorvelja l-esekuzzjoni tax-xogħol; u jekk ikun meqjus xieraq mill-Awtorita' tal-Artijiet, l-istess xogħlijiet jew tiswijiet għandhom isiru taħt it-tmexxija ta' Perit jew persuna oħra professjonista maħtura mill-Awtorita' tal-Artijiet u bi spejjeż tal-kerrej.

2.5 Meta l-fond ikun jagħmel sehem minn blokk akbar jew meta jinkera b'mod illi biċċa mill-bini titħalla għall-użu komuni mal-kerrejja l-oħrajn, il-kerrej ikun responsabbli, sew personalment kif ukoll flimkien mal-kerrejja l-oħrajn, għat-tindif tal-partijiet kollha komuni.

3. Wara li tinħareġ it-Trading Licence specifikament lill-kerrej għall-użu partikulari tal-ħanut, il-kerrej ma jkunx jista' jbidel il-generu tan-negozju minn dak li għe specifikament mogħti lill originarjament mingħajr il-permess bil-miktub tal-Awtorita' tal-Artijiet. Fil-każ li dan il-permess jingħata, il-kera tiżdied skont l-Indiċi tal-Inflazzjoni. Din ir-reviżjoni tal-kera tkun effettiva mid-data li jiġi approvat it-tibdil fil-liċenzja tan-negozju.

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

## 5. TIBDIL U TIĠDID

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

Il-kerrej ikun responsabbli li ma jiġix sfigurati, mutilat, jew isir tibdil fil-fond b'xi skrizzjoni, pittura, skultura, jew kull xogħol jew kitba jew sinjal ieħor dwar xi valur storiku, artistiku, arkeologiku 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 f'xi żmien jista' jinstab fil-fond jew f'xi parti tiegħu, għandu jitqies skont kif jingħad fl-Att dwar il-Patrimonju Kulturali (Kapitolu 445).

**Address:**  
Auberge de Baviere,  
St. Sebastian Street,  
Valletta VLT 2000

**Telephone:**  
+356 2122 4016/7

**E-mail:**  
[info.la@landsauthority.org.mt](mailto:info.la@landsauthority.org.mt)

[www.landsauthority.org.mt](http://www.landsauthority.org.mt)

6. SERVIZZI Bla ħsara għall-obbligi tal-kerrej, taħt il-klawsoli 2.2 u 2.3, li jagħmel ix-xogħlijiet ta' manutenzjoni u tiswijiet kif hemm maħsub huma kollha b'karigu tal-inkwilin:-

a) kull stallazzjoni ta' elettriku u ilma fejn ma jeżistux, jekk ikunu meħtieġa;

b) il-kiri tal-arlogg ta' l-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.

## 7. ASSIGURAZZJONI

7.1 Il-kerrej għandu jagħmel assigurazzjoni u għandu jzomm assigurat għall-benefiċċju tal-Awtorita' tal-Artijiet matul il-kirja, il-post mikri, għall-valur kollu biex jinbena ieħor minfloku minn żmien għal żmien matul il-kirja flimkien ma' somma daqs sena kera ta' dak il-post għal danni li jirriżultaw minn ħruq, sajjetti, rwiefen, maltempati, tempesti, għargħar u spluzzjonijiet, jekk jinfaqqgħu jew ifuru apparat u pajpijiet tat-tankijiet tal-ilma, terremoti u sbruffar volkaniku, nar subterranju, inġenji tal-ajru, impact, rewwixti, strikes, ħsara li ssir b'malizzja u periklu u korrimenti assigurabbli li s-soltu jiġu assigurati dwar post tal-istess xorta.

7.2 Il-polza tal-assigurazzjoni għandha tinkludi l-klawsoli li huma magħrufa bħala: Reinstatement, Public Authorities, Drittijiet ta' Periti u ta' Surveyors, Debris clearance, Kera, Extensions, Designation of Property, Impact by Own Vehicles, Benefikati u Alterazzjonijiet li jsiru mill-Kerrej.

7.3 Il-kerrej għandu jagħmel assigurazzjoni u għandu jzomm assigurat is-somma ta' flus kollha li l-kerrej ikollu jhallas skont il-liġi bħala danni dwar:

- a) korrimenti li jiġġarrbu minn xi persuna b'acċident;
- b) telf jew ħsara li ssir lill-proprjeta' b'acċident;

sa limitu ta' indennizz li jkun meħtieġ iżda f'ebda każ sa mhux anqas minn €582,343.

Għall-finijiet ta' dan l-artikolu, il-kerrej bħala l-persuna assigurata u l-Gvern ta' Malta, għandhom jitqiesu li huma partijiet separati, daqs li kieku ħarġet polza separata lil kull wieħed minnhom; l-Assiguraturi jaċċettaw li jirrinunzjaw għad-drittijiet ta' surroga li kienu jgħaddu għandhom li kieku ħarġu żewġ poloz ta' assigurazzjoni.

**Address:**  
Auberge de Baviere,  
St. Sebastian Street,  
Valletta VLT 2000

**Telephone:**  
+356 2122 4016/7

**E-mail:**  
info.la@landsauthority.org.mt

[www.landsauthority.org.mt](http://www.landsauthority.org.mt)

7.4 L-Awtorita' tal-Artijiet għandha tiġi registrata flimkien mal-kerrej bħala persuna oħra assigurata fl-assigurazzjoni/assigurazzjonijiet imsemmija fil-Klawsoli 7.1 u 7.3.

7.5 Il-kuntratt tal-assigurazzjoni ma jithassarx mill-kerrejj mingħajr l-approvazzjoni bil-miktub tal-Gvern ta' Malta.

Il-kuntratt tal-assigurazzjoni għandu, għall-finijiet u effetti kollha, jitqies li hu kuntratt magħmul Malta, u għandu jiġi regolat skont il-liġijiet ta' Malta u suġġett għall-ġurisdizzjoni f'Malta.

7.6 L-assigurazzjoni għandha ssir mill-kerrej għas-spejjeż tiegħu ma' Assiguraturi li jkunu aċċettabbli għall-Awtorita' tal-Artijiet.

7.7 Kopji awtentikati tal-poloż li jkollhom x'jaqsmu ma' dawk l-assigurazzjonijiet u r-riċevuti għall-premiums jew hlasijiet oħra dwarhom, għandhom, malli jinkisbu, jiġu depożitati għand l-Awtorita' tal-Artijiet.

7.8 Il-kuntratt tal-assigurazzjoni għandu jipprovdi li l-interessi separati tal-lokatur jew ta' sid ieħor (jekk ikun hemm) m'għandhomx jiġu preġudikati b'xi għemil, traskuraġni jew bin-nuqqas ta' għoti ta' tagħrif jew bin-nuqqas ta' tharis ta' xi garanzija jew kundizzjoni mill-kerrej jew mill-okkupant tal-post. Izda dawn għandhom immedjatament malli jsiru jafu b'dan jagħtu avviż bil-miktub lill-assigurator.

7.9 Il-kerrej għandu l-obbligu li s-somom ta' flus li għandhom jiġu assigurati u l-limiti tal-indennizz ikunu adegwati matul il-perjodu tal-kirja.

7.10 Jekk il-kerrej jonqos li jagħmel assigurazzjoni kif obligat f'dan il-ftehim, huwa jkun personalment responsabbli għal kull danni li jinqalgħu.

## 8. ACCESS

8.1 Il-kerrej għandu jhalli jidhol fil-fond lil kull Ufficċjal tal-Gvern li jkun irid jispezzjona l-fond bi dmir.

8.2 Il-kerrej għandu jhalli lil kull persuna awtorizzata mill-Awtorita' tal-Artijiet li tidhol u tispezzjona l-fond f'kull ġurnata tax-xogħol matul l-aħħar xahar qabel tagħlaq il-kirja jew f'kull żmien ieħor wara, sakemm il-kerrej jibqa' jokkupa l-fond, bejn il-ħinijiet tal-erbgha u l-ħamsa ta' wara nofs in-nhar.

**Address:**  
Auberge de Baviere,  
St. Sebastian Street,  
Valletta VLT 2000

**Telephone:**  
+356 2122 4016/7

**E-mail:**  
[info.la@landsauthority.org.mt](mailto:info.la@landsauthority.org.mt)

[www.landsauthority.org.mt](http://www.landsauthority.org.mt)

8.3 Jekk il-kerrej, għax irid jew minhabba f'negligenza, ma jhallix lil dan l-Ufficjal jew persuna, kif imsemmi fil-kundizzjonijiet ta' hawn fuq, jidhol u jispezzjona l-fond, huwa jista' jehel penali ta' tlieta u għoxrin ewro u disgħa u għoxrin centeżmi (€23.29) kull darba li l-istess Ufficjal jew persuna ma setghux jagħmlu hekk minhabba fi htija, negligenza jew nuqqas tal-kerrej.

## 9. SULLOKAŻZJONI

Il-kerrej ma jista' b'ebda mod johloq drittijiet reali jew personali favur terzi fuq il-post lilu mikri, jew jissulloka jew jassenja il-kirja, jew jidhol f' xi ftehim ma' terzi ta' gestjoni, operazzjoni jew 'management', jew b' xi mod jippermetti lil terzi milli jiggestixxu l-azjenda jew in-negozju.

## 10. KUMPAZIJA

F'każ li l-fond jinkera lill-kumpanija, ikunu japplikaw ukoll dawn iż-żewġ kundizzjonijiet:-

(a) l-ebda trasferiment jew bejgħ "inter vivos" ta' ishma ma jkun jista' jsir mingħajr il-permess bil-miktub tal-Awtorita' tal-Artijiet. F'każ li dan il-permess jingħata ssir revizjoni tal-kera skont l-Indiċi tal-Inflazzjoni u hlas għal darba waħda biss ta' konsiderazzjoni ekwivalenti għal sena kera li tkun qed tithallas f'dak il-perjodu jew elfejn, tliet mija u disgħa u għoxrin ewro (€2,329.00), skont liema huwa l-għola;

(b) ta' lanqas wieħed mid-Diretturi tal-kumpanija jew dik il-persuna/persuni (li ma tkunx kumpanija) kif aċċettabli mill-Gvern, għandu jahtar lill-nnifsu bhala garanti favur il-Gvern ta' Malta għal dak li għandu x'jaqsam mal-obbligi li qed tassumi l-kumpanija b'din il-kirja, inluż il-hlas tal-kera, danni, spejjeż, hlasijiet u obbligazzjonijiet li jista' jsofri l-Gvern direttament jew indirettament ma' din il-kirja. L-imsemmi garanti jista' jiġi sostitwit, basta li din is-sostituzzjoni tkun għas-sodisfazzjon tal-Gvern ta' Malta.

## 11. SOCJETAJIET, ECC.

F'każ li l-fond jinkera lil soċjetajiet, klabbijiet u għaqdiet simili, il-firmatarji tal-Ftehim ta' Kirja jkunu personalment responsabbli għall-hlas ta' kera u għad-danni, spejjeż, hlasijiet u obbligazzjonijiet li jista' jsofri l-Gvern direttament jew indirettament ma' din il-kirja. Dawn il-persuni jistgħu jiġu sostitwiti, basta li kwalunkwe sostituzzjoni tkun għas-sodisfazzjon tal-Gvern ta' Malta.

**Address:**  
Auberge de Baviere,  
St. Sebastian Street,  
Valletta VLT 2000

**Telephone:**  
+356 2122 4016/7

**E-mail:**  
info.la@landsauthority.org.mt

[www.landsauthority.org.mt](http://www.landsauthority.org.mt)

## 12. TERMINAZZJONI

12.1 Il-kirja tista' tintemm "ipso facto", f'każ li jiġi stabbilit illi l-kerrej, jew persuna oħra li tkun qed tmexxi l-fond, ikun jew ikunu bieġhu mill-fond, imqar oġġett wiehed biss bi prezz għala minn dak li fiż-żmien tal-bejgħ ikun stabbilit mir-Regolamenti li jiffissaw il-prezzijiet.

12.2 B'zieda mad-drittijiet l-oħra li għandu l-Gvern skont xi waħda mill-kundizzjonijiet ta' hawnhekk, il-Gvern ikollu l-jedd li jtemm din il-kirja jekk il-kerrej jagħmel xi haġa 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 tiddikjara l-Awtorita' tal-Artijiet, ukoll b'mezz ta' ittra u mingħajr il-ħtieġa ta' att gudizzjarju.

12.3 It-terminazzjoni jew determinazzjoni tal-kirja m'għandhom bl-ebda mod jippreġudikaw id-drittijiet tal-Gvern li jkunu nqalghu minhabba 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.

12.4 Meta l-kirja tiġi mitmuma skont il-klawsoli 12.1 u 12.2, il-kerrej ikollu jibqa' jhallas il-kera għall-bqija taż-żmien li jkun fadal tal-kirja jew sad-data li fiha jerga' jinkera l-fond, liema jkun l-ewwel; il-Gvern jintrabat li jieħu l-passi meħtieġa għall-kiri mill-gdid tal-fond bl-inqas dewmien li jista'. Barra minn hekk, il-kerrej ikun obligat iħallas id-differenza bejn il-kera li kien qiegħed iħallas u l-kera li bih ikun inkera mill-gdid il-fond, meta dan il-kera jkun inqas milli kien qabel, għaz-żmien li jkun fadal tal-kirja.

## 13. ARBITRAĠĠ

13.1 Kull tilwim, kontroversja jew talba li toħroġ jew li għandha x'taqsam ma dan il-kuntratt jew il-ksur, terminazzjoni jew invalidita' ta' dan il-kuntratt, għandha tiġi deċiża permezz ta' proċedimenti ta' arbitraġġ skont Taqsima IV (Arbitraġġ Domestiku) tal-Att dwar l-Arbitraġġ ta' Malta u r-regoli tal-arbitraġġ tac-Ċentru dwar l-Arbitraġġ ta' Malta kif inhuma fis-seħħ.

**Address:**  
Auberge de Baviere,  
St. Sebastian Street,  
Valletta VLT 2000

**Telephone:**  
+356 2122 4016/7

**E-mail:**  
[info.la@landsauthority.org.mt](mailto:info.la@landsauthority.org.mt)

[www.landsauthority.org.mt](http://www.landsauthority.org.mt)

Għall-għanijiet ta' din il-klawsola, f'każ ta' tilwim, kontroversja jew talba:-

- (a) in-numru ta' arbitri ikun tlieta;
- (b) l-awtorita' li tappunta għandha tkun iċ-Ċentru ta l-Arbitraġġ ta' Malta ;
- (c) l-arbitraġġ isir f'Malta u l-proċeduri jsiru bl-ilsien Malti;
- (d) il-liġi li tapplika hija l-Liġi Maltija.

#### 14. DRITT TA' PREFERENZA

14.1 Il-kerrej jirrinunzja għal kull dritt ta' preferenza li, skont il-liġi, jista' jkun intitolat għalih, ai termini l-Artikoli 1591, 1592, 1593 u 1594 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

**Address:**  
Auberge de Baviere,  
St. Sebastian Street,  
Valletta VLT 2000

**Telephone:**  
+356 2122 4016/7

**E-mail:**  
[info.la@landsauthority.org.mt](mailto:info.la@landsauthority.org.mt)

[www.landsauthority.org.mt](http://www.landsauthority.org.mt)

## **KUNDIZZJONIJIET GHALL-KIRI TA' POSTIJET URBANI**

1. Il-kera għandu jithallas bil-quddiem fl-Uffiċċju tal-Awtorita' tal-Artijiet
  - (a) fil-każ ta' post t'abitazzjoni f'erba' rati ndaq, jiġifieri kull tliet xhur u
  - (b) fil-każ ta' post mhux t'abitazzjoni, f'żewġ rati ndaq 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 jkun ġie mitlub, ukoll bil-fomm min rappreżentant tal-Awtorita' tal-Artijiet, 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 raġunevoli minn meta tibda l-kirja skont 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 jingieb fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u tiswija, u, meta tispicċa 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.
3. Il-kerrej għandu, matul iz-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-xogħolijiet kollha ta' manutenzjoni u tiswija li 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 il-bieb, il-gallerija, it-twieqi u l-aperturi l-oħra kollha sew jekk ta' l-injam jew tal-metall darba kull għeluq it-tliet snin mill-kirja u dana skont is-sengha u l-arti u b'zebġha u kulur għas-sodisfazzjon tal-Awtorita' tal-Artijiet jew haddieħor 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 obligat jagħmel fil-fond mill-Awtoritajiet tas-Sanita'.
4. Il-kerrej huwa responsabbli, jagħmel tajjeb u jzomm lill-Gvern hieles minn kwalunkwe azzjoni, proċeduri u talbiet magħmula kontra l-istess Gvern, u kwalunkwe telf, danni spejjeż, ħlasijiet u obligazzjonijiet li jista' jsofri l-Gvern direttament jew indirettament ma dan il-kirja huma a kariku ta' u għandu jagħmel tajjeb għalihom il-kerrej.

**Address:**  
Auberge de Baviere,  
St. Sebastian Street,  
Valletta VLT 2000

**Telephone:**  
+356 2122 4016/7

**E-mail:**  
[info.la@landsauthority.org.mt](mailto:info.la@landsauthority.org.mt)

[www.landsauthority.org.mt](http://www.landsauthority.org.mt)



5. Il-kerrej għandu, qabel ma jibda xi xogħlijiet jew tiswijiet li, bil-liġi jew skont dan il-ftehim, għandu jagħmel, javza b'hekk lill-Awtorita' tal-Artijiet biex ikun jista' jispezzjona u jissorvelja l-esekuzzjoni tax-xogħol; u, jekk ikun meqjus xieraq mill-Awtorita' tal-Artijiet, l-istess xogħlijiet jew tiswijiet għandhom isiru taħt it-tmexxija ta' Perit jew persuna oħra professjonista maħtura mill-Awtorita' 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 reklami jew avvizi fuq barra u fuq il-bejt tal-istess fond u lanqas ma' jista' juża l-fond għal kull skop ieħor barra milli għalih inkrieli, mingħajr il-kunsens ċar bil-miktub tal-Gvern, li f'kull każ għandu jinkiseb b'mezz tal-Awtorita' tal-Artijiet.
7. Bla preġudizzju għal dak li jintqal fl-artiklu 3 dwar zebgħa ta' aperturi u xogħlijiet oħra hemm indikati, qabel ma jinzebgħu jew jitbajdu l-partijiet ta' barra tal-fond, il-kerrej għandu jikseb l-approvazzjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet dwar il-lewn taż-zebgħa jew tibjid li jkun sa jintuża.
8. Il-kerrej ikun responsabbli li ma jigix sfigurati, mutilat, jew isir tibdil fil-fond b'xi skriżzjoni, pittura, skultura, jew kull xogħol jew kitba jew sinjal ieħor dwar xi valur storiku, artistiku, arkeologiku jew ta' antikità 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 f'xi żmien jista' jinstab fil-fond jew f'xi parti tiegħu, għandu jitqies skont kif jingħad fl-Att dwar il-Patrimonju Kulturali (Kapitolu 445).
9. Il-kerrej m'għandux iżomm jew jaħžen fl-ebda naħa tal-fond b'dan il-ftehim mikri lilu ebda merkanzija jew oġġetti li jistgħu jieħdu n-nar, fosthom oġġetti li jaqbd u malajr kif ukoll oġġetti li x'aktarx, minhabba f'xi kawża, jipproduċu jew iżidu l-periklu ta' ħruq jew li jinxtered il-ħruq tal-fond, sew minnhom infushom, kemm minhabba 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 l-Awtorita' tal-Artijiet u għal somma daqs il-valur tal-fond hawnhekk mikri lilu u ta' kull propjeta tal-Awtorita' tal-Artijiet li tmiss miegħu, qiegħda fuqu u taħtu, valur li għandu jkun deċiż mill-Awtorita' tal-Artijiet. Jekk il-kerrej jagħmel xi haġa kontra dawn l-obbligi, jew jonqos li jassigura l-fond, huwa jkun responsabbli ta' kull ħsara li ssir f'kull naħa tal-istess fond bi ħruq jew minhabba li jkun sar ħruq, inkluż dak il-ħruq li jista' jkun sar bla htija tiegħu jew minn xi hadd mill-persunu msemmija fl-artikolu 1563 tal-Kodiċi Ċivili (Kapitolu 16) jew minhabba f'xi kawża kontemplata fl-artikolu 1562 tal-istess Kodiċi.

**Address:**  
Auberge de Baviere,  
St. Sebastian Street,  
Valletta VLT 2000

**Telephone:**  
+356 2122 4016/7

**E-mail:**  
[info.la@landsauthority.org.mt](mailto:info.la@landsauthority.org.mt)

[www.landsauthority.org.mt](http://www.landsauthority.org.mt)

10. Il-kerrej għandu jhalli jidhol fil-fond lil kull Uffiċċjal tal-Gvern li jkun irid jispezzjona l-fond bi dmir.
11. Il-kerrej għandu jhalli lil kull persuna awtorizzata mill-Awtorita' tal-Artijiet li tidhol u tispezzjona l-fond f'kull ġurnata tax-xogħol matul l-aħhar xahar qabel tagħlaq il-kirja, jew f'kull żmien ieħor wara, sakemm il-kerrej jibqa' jokkupa l-fond, bejn il-ħinijiet ta' l-erbgha u l-ħamsa ta' wara nofs in-nhar.
12. Jekk il-kerrej għax irid jew minħabba f'negligenza, ma jhallix lil dan l-Uffiċċjal jew persuna, kif imsemmi fil-kondizzjonijiet ta' hawn fuq, jidhol u jispezzjona l-fond, huwa jista' jehel penali ta' żewġ ewro u tlieta u tletin ċenteżmi (€2.33) għal kull darba li l-istess Uffiċċjal jew persuna ma setgħux jagħmlu hekk minħabba fi ħtija, negligenza 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 mal-kerrejja l-oħrajn, il-kerrej ikun responsabbli, sew personalment kif ukoll flimkien mal-kerrejja l-oħrajn, għat-tindif ta' l-intrata, it-taraġ u l-partijiet l-oħra kollha komuni.
14. L-inxir ta' hwejjeg jew kull materjal ieħor fil-galleriji, verandi u twieqi, 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 jithallew barra l-bieb tat-triq jew il-bieb tal-appartament għal żmien itwal milli jkun raġonevolment meħtieġ.
16. Bla ħsara għall-obbliġi 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 u ilma fejn ma jeżistux, jekk ikunu meħtieġa.
  - (b) il-kiri tal-arloggi 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-serivzzi, tkun responsabbilita' tal-kerrej waħdu.

**Address:**  
Auberge de Baviere,  
St. Sebastian Street,  
Valletta VLT 2000

**Telephone:**  
+356 2122 4016/7

**E-mail:**  
[info.la@landsauthority.org.mt](mailto:info.la@landsauthority.org.mt)

[www.landsauthority.org.mt](http://www.landsauthority.org.mt)

17. Il-kerrej ma jistax iċedi din il-kirja jew jissulloka l-fond, sew kollu kemm hu jew biċċa minnu jew jidhol fi shubija dwar il-fond.
18. Il-kerrej għandu jikkura u jzomm fi stat tajjeb il-ġnien, jekk hemm, li jinsab mal-fond.
19. F'każ li l-fond jinkera lill-kumpanija, ikunu japplikaw ukoll dawn iż-żewġ kundizzjonijiet:-
  - (a) l-ebda trasferiment jew bejgħ “inter vivos” ta’ ishma ma jkun jista jsir mingħajr il-permess bil-miktub tal-Awtorita’ tal-Artijiet. F’każ li dan il-permess jingħata ssir revizzjoni tal-kera skont l-Inciċi tal Inflazzjoni u hlas għal darba waħda biss ta’ konsiderazzjoni ekwivalenti għal sena kera li tkun qed tithallas f’dak il-perjodu jew elfejn tliet mija u disgħa u għoxrin ewro (€2,329) skont liema huwa l-għola;
  - (b) ta’ lanqas wieħed mid-Diretturi tal-Kumpanija jew dik il-persuna/persuni (li ma tkunx kumpanija) kif aċċettabbli mill-Gvern, għandu jahtar lill-nnifsu bħala garanti favur il-Gvern ta’ Malta għal dak li għandu x’jaqsam ma’ l-obbligi li qed tassumi l-kumpanija b’din il-kirja, inkluz il-hlas tal-kera, danni, spejjeż, hlasijiet u obligazzjonijiet li jista’ jsofri l-Gvern direttament jew indirettament ma’ din il-kirja. L-imsemmi garanti jista’ jiġi sostitwit, basta li din is-sostituzzjoni tkun għas-sodisfazzjon tal-Gvern ta’ Malta.
20. F’każ li l-fond jinkera lil soċjetajiet, klabbijiet u għaqdiet simili, l-firmatarji tal-Ftehim tal-Kirja jkunu personalment responsabbli għall-hlas ta’ kera u għad-danni, spejjeż, hlasijiet u obligazzjonijiet li jista jsofri l-Gvern direttament jew indirettament ma’ din il-kirja. L-imsemmi garanti jista’ jiġi sostitwit, basta li din is-sostituzzjoni tkun għas-sodisfazzjon tal-Gvern ta’ Malta.
21. B’zieda mad-drittijiet l-oħra li għandu l-Gvern skont xi waħda mill-kondizzjonijiet ta’ hawnhekk, il-Gvern ikollu l-jedd li jtemm din il-kirja jekk il-kerrej jagħmel xi haġa bi ksur jew jonqos li jagħmel xi waħda mid-disposizzjonijiet ta’ kull waħda mill-kondizzjonijiet ta’ hawn fuq jew ta’ kull kondizzjoni oħra li huwa ntrabat li josserva u, f’kull każ, il-kirja tintemm malli, jew minn dik id-data, kif tiddikjara l-Awtorita’ tal-Artijiet, ukoll b’mezz ta’ ittra, u mingħajr il-htieġa ta’ att ġudizzjarju.
22. It-terminazzjoni jew determinazzjoni tal-kirja m’għandhom bl-ebda mod jippreġudikaw id-drittijiet tal-Gvern li jkunu nqalgħu minhabba fl-obbligi jew pieni li jkun daħal fihom il-kerrej, obbligi jew pieni li jibqgħu xorta waħda fis-sehħ jew li għandu dritt għalihom il-Gvern.

**Address:**  
Auberge de Baviere,  
St. Sebastian Street,  
Valletta VLT 2000

**Telephone:**  
+356 2122 4016/7

**E-mail:**  
[info.la@landsauthority.org.mt](mailto:info.la@landsauthority.org.mt)

[www.landsauthority.org.mt](http://www.landsauthority.org.mt)

23. Meta l-kirja tigi mitmuma skont il-kondizzjoni 21 ta' hawnhekk, il-kerrej ikollu jibqa' jhallas il-kera għall-bqija taż-żmien li jkun fadal tal-kirja jew sad-data li fiha jerga' 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 għaž-żmien li jkun fadal tal-kirja.
24. Kull tilwim, kontroversja jew talba li toħroġ jew li għandha x'taqsam ma dan il-kuntratt jew il-ksur, terminazzjoni jew invalidita' ta' dan il-kuntratt, għandha tigi deċiża permezz ta' procedimenti ta' arbitragġ skont Taqsima IV (Arbitragġ Domestiku) tal-Att dwar l-Arbitragġ ta' Malta u r-Regoli ta' l-Arbitragġ taċ-Ċentru dwar l-Arbitragġ ta' Malta kif inhuma fis-seħh.
- Għall-għanijiet ta' din il-klawsola, f'każ ta' tilwim, kontroversja jew talba:-
- (a) in-numru ta' arbitri ikunu tlieta;
  - (b) l-awtorita' li tappunta tkun iċ-Ċentru tal-Arbitragġ ta' Malta;
  - (c) l-arbitragġ isir f'Malta u l-proċeduri jsiru bl-ilsien Malti;
  - (d) il-liġi li tapplika hija l-Liġi Maltija.
25. Il-kerrej qiegħed minn issa jirrinunzja għal kwalunkwe dritt ta' preferenza li jista' jkollu, fuq propretajiet oħra, ai termini l-Artikoli 1591, 1592, 1593 u 1594 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

**Address:**  
Auberge de Baviere,  
St. Sebastian Street,  
Valletta VLT 2000

**Telephone:**  
+356 2122 4016/7

**E-mail:**  
[info.la@landsauthority.org.mt](mailto:info.la@landsauthority.org.mt)

[www.landsauthority.org.mt](http://www.landsauthority.org.mt)



**LANDS**  
Authority

**Address:**  
Auberge de Baviere,  
St. Sebastian Street,  
Valletta VLT 2000

**Telephone:**  
+356 2122 4016/7

**E-mail:**  
[info.la@landsauthority.org.mt](mailto:info.la@landsauthority.org.mt)

[www.landsauthority.org.mt](http://www.landsauthority.org.mt)