

ما يتعين عليّ معرفته قبل الانتقال إلى العقار؟ (الإيجار الخاص والمنازل المشتركة)

يجب إعطاؤك نسخة موقعة من عقد الإيجار خلال ١٤ يوماً من إبرام العقد.

الإيجار المُقدم وعربون الضمان

في أغلب الحالات سوف يتطلب منك دفع إيجار شهر مقدماً وعربون ضمان يعادل قيمة إيجار شهر. ويستعمل العربون كضمان لمالك العقار مقابل خسارة أو أضرار محتملة تسبب بها المستأجر.

ويتوجب على مالك العقار أو الوكيل العقاري إعطاؤك استمارة إيداع عربون الضمان Bond Lodgement form لتعبئتها وتوقيعها. أعد الاستمارة المعبأة إلى مالك العقار أو الوكيل العقاري، ويجب عليه إعطاؤك نسخة عنها وإرسال نسخة إلى هيئة عربون ضمان الإيجارات السكنية Residential Tenancies Bond Authority (RTBA) خلال ١٠ أيام عمل. وتقوم الهيئة بإرسال إيصال إليك والاحتفاظ بعربون الضمان إلى حين انتهاء استئجارك.

إذا لم يصلك إيصال بعربون الضمان من هيئة عربون ضمان الإيجارات السكنية (RTBA) خلال ١٥ يوم عمل، اتصل بالهيئة وتأكد من أنها قد استلمت المبلغ. إن إخفاق مالك العقار أو الوكيل العقاري بإيداع مبلغ عربون الضمان لدى هيئة عربون ضمان الإيجارات السكنية (RTBA) جرم، وإذا كنت تعتقد بأن مبلغ عربون الضمان والاستمارة لم يتم إرسالهما إلى هيئة عربون ضمان الإيجارات السكنية (RTBA)، اتصل بنقابة المستأجرين، أو بخدمة سكن الطلاب في مؤسستك التعليمية للحصول على المشورة.

⚡ إذا كنت من ذوي الدخل المنخفض وليس لديك أموال كافية لدفع عربون الضمان، قد تكون مؤهلاً لقرض من مكتب الإسكان Office of Housing (OoH) عن طريق مشروع قرض عربون الضمان Bond Loan Scheme.

⚡ إذا كنت بحاجة إلى أموال لدفع الإيجار المُقدم، أو لتجنب إخلاء، أو لشراء قطع أثاث أساسية، قد يكون بوسعك تقديم طلب للحصول على بعض الأموال من صندوق تأسيس منزل التابع لمكتب الإسكان OoH Housing Establishment Fund.

للمزيد من المعلومات أنظر نشرة معلومات مشروع قرض عربون الضمان Bond loan scheme. أو اتصل بخدمة سكن الطلاب في مؤسستك التعليمية، أو بنقابة المستأجرين للحصول على المشورة.

عقد الإيجار (lease)

إذا حالف التوفيق طلبك لاستئجار عقار فسوف تقوم بإبرام عقد إيجار. وأغلب عقود الإيجار تكون خطية، ولكن بعضها قد يكون شفهيًا.

وهناك نوعان لعقود الإيجار، عقد إيجار محدد الأجل وعقد إيجار دوري. ويتيح لك عقد الإيجار المحدد الأجل استئجار العقار لفترة محددة من الزمن، عادة ٦ أشهر أو ١٢ شهراً، بينما يكون عقد الإيجار الدوري من شهر إلى شهر.

⚡ عقد الإيجار هو اتفاقية ملزمة قانوناً، وتنطبق تكاليف عادة إذا قررت المغادرة قبل انتهاء المدة المحددة. احصل على المشورة من خدمة سكن الطلاب في مؤسستك التعليمية أو من نقابة المستأجرين Tenants Union إذا كنت بحاجة إلى إنهاء عقد إيجار.

وأغلب عقود الإيجار تكون محددة الأجل لمدة ٦ أشهر أو ١٢ شهراً، والتي لا تتطابق مع السنة الدراسية. وعليك أخذ ذلك بالاعتبار إذا كنت تعتزم تأسيس منزل مشترك أو استئجار عقار خاص بمفردك. وقد يكون مكلفاً ومُعظلاً إذا كان يتطلب منك إيجاد سكن جديد في منتصف السنة الدراسية لأن عقد الإيجار لمدة ٦ أشهر قد انتهى ومالك العقار لا يريد تجديد العقد. وقد يكون من الصعب أيضاً ومكلفاً إنهاء عقد إيجار قبل موعد انتهاء أجله، أو إيجاد شخص للخلول في غرفتك لأن الفصل الدراسي قد انتهى وتريد مغادرة المنزل.

وتذكر بأنه يحق لك التفاوض على شروط وبنود عقد الإيجار، لذا لا يوجد أي سبب يمنعك من الطلب من مالك العقار أو مدير نزل الطلاب تغيير مدة العقد لملاءمة السنة الدراسية. ليس هناك أي شيء في القانون يستوجب أن يكون عقد الإيجار لمدة ٦ أشهر أو ١٢ شهراً.

قبل قيامك بتوقيع عقد إيجار

< اقرأ عقد الإيجار بدقة واعرف ما تقوم بالتوقيع عليه. عقد الإيجار اتفاقية ملزمة قانوناً. لا تقم أبداً بالتوقيع على أي شيء لا تفهمه.

< على الرغم من أنك لا تزال مغطى بموجب قانون الإيجارات السكنية لسنة ١٩٩٧ Residential Tenancies Act 1997

إذا كان عقد إيجارك دورياً، فإن عقد الإيجار الخطي المحدد الأجل يقدم لك أفضل أمان في حال نشأ نزاع حول الاستئجار.

< العقد الخطي أكثر أماناً من العقد الشفهي. إذا قام مالك العقار أو الوكيل العقاري بتقديم أية وعود (مثل تركيب مدفأة جديدة) تأكد من أن يكون ذلك خطياً.

...التتمة خلف الصفحة...



TENANTS UNION
of Victoria Ltd

تقرير حالة العقار

يقوم مالك العقار أو الوكيل العقاري قبل بدء استئجارك بمعاينة العقار وتعبئة تقرير حالة العقار Condition Report لتوثيق حالة العقار قبل انتقالك إليه. ويجب عليه إعطاؤك نسختين عن التقرير الذي قام بتعبئته.

ومن المهم جداً أن تقوم أنت أيضاً بتعبئة تقرير حالة العقار، وتدوين أي شيء يتعارض مع تقييمه لحالة العقار. قم بتدوين أي شيء مكسور أو مسخ أو يمكن أن تلام عليه عند نهاية استئجارك.

من الأفكار الجيدة التقاط صور لأي شيء بحالة رديئة مثل سجاد قديم أو مَبْعَع، أو بقع على الجدران، أو برادي أو ستائر معدنية تالفة.

بعد تعبئتك وتوقيعك وتأريخك لتقرير حالة العقار أعد نسخة إلى مالك العقار أو الوكيل العقاري خلال ٣ أيام عمل، واحتفظ بالنسخة الأخرى في مكان آمن. وهذه النسخة هي إثباتك بحالة العقار عند انتقالك إليه، وسوف تحتاج إليها إذا حاول مالك العقار أو الوكيل العقاري بشكل غير عادل تقديم مطالبة مقابل عربون الضمان لقاء أضرار أو فواتير تنظيف عند انتقالك منه.

الوثائق والمعلومات الأخرى

يجب على مالك العقار أو الوكيل العقاري تزويدك بتفاصيل الاتصال به في حالة استئجار إجراء تصليحات عاجلة. ويجب عليه أيضاً إعطاؤك كتيباً اسمه بيان الحقوق والمسؤوليات *Statement of Rights and Duties* (يُعرف أيضاً باسم الكتاب الأحمر Red Book)، الذي يبين حقوق ومسؤوليات مالكي العقارات والمستأجرين في فيكتوريا.

المنازل المشتركة - الانتقال للسكن

إذا كنت ستنتقل للسكن في منزل مشترك يتعين عليك الطلب من مالك العقار منحك إذناً خطياً يسمح لك بالسكن في العقار. (إذا كنت ستحل مكان مستأجر اسمه مدونا في عقد الإيجار فيدعى ذلك "التنازل عن الإيجار assignment" ولا يستطيع مالك العقار الرفض بشكل غير معقول منح إذن بالتنازل عن الإيجار).

ويتعين أيضاً أن تطلب إضافة اسمك إلى عقد الإيجار، لأن ذلك سيضمن بأنه لديك حقوق متساوية مع بقية سكان المنزل، ولكن يعني أيضاً بأنك مسؤول بشكل متساو عن الأضرار التي تلحق بالعقار، وعدم دفع الإيجار، الخ. وقد لا يكون ممكناً إضافة اسمك إلى عقد الإيجار اعتماداً على الظروف. للمزيد من المعلومات اتصل بنقابة المستأجرين.

إذا كنت ستحل مكان شخص آخر سيغادر العقار وكان اسمه مسجلاً في عربون الضمان، تأكد من قيام كل منكما بتوقيع استمارة تحويل عربون الضمان Bond

Transfer form قبل قيامك بدفع أية أموال للمستأجر المغادر. ومن الأفكار الجيدة أيضاً الطلب من مالك العقار أو الوكيل العقاري معاينة العقار لكي لا يتم تحميلك مسؤولية أضرار حدثت قبل انتقالك إلى العقار.

دراسة حالة: انتقل بسام للسكن في منزل مشترك منذ ثلاث سنوات، وقام بدفع حصته من مبلغ عربون الضمان إلى سمير الذي سيترك المنزل. بسام سيسافر إلى خارج استراليا وعوضاً عن إيجاد مستأجر جديد ليأخذ غرفة بسام قرر بقية سكان المنزل إنهاء الاستئجار ومغادرة العقار. وسار كل شيء على ما يرام إلى حين الوصول إلى استرداد عربون الضمان. ولم يكن بسام وزميلاه في السكن المستأجرين الأصليين، ولم يبق أي منهم بتعبئة استمارة تحويل عربون الضمان Bond Transfer form، كما أنهم لم يقبلوا المستأجرين الأصليين أبداً ولا يعرفون أين يسكنون الآن، وهم بحاجة إليهم لتوقيع استمارة المطالبة بعربون الضمان Bond Claim form لكي تقوم هيئة عربون ضمان الإيجارات السكنية (RTBA) بالإفراج عن العربون. وإذا لم يكن باستطاعتهم معرفة مكان وجود المستأجرين الأصليين فإن الخيار الوحيد المتاح لهم هو تقديم طلب إلى المحكمة المدنية والإدارية في فيكتوريا Victorian Civil and Administrative Tribunal للنظر في قضيتهم.

المنازل المشتركة - التأجير من الباطن

إذا انتقلت للسكن في منزل مشترك قائم يضطلع فيه أحد المستأجرين بدور مالك العقار، فقد تكون مستأجراً من الباطن. للمزيد من المعلومات أنظر نشرة معلومات *التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن Assignment & subletting*.

هذه المسألة مجال مُعقّد في القانون، لذا إذا كانت لديك مشكلة وتعتقد بأن وضعية سكنك يمكن أن تكون حالة تأجير من الباطن، اتصل بخدمة سكن الطلاب في مؤسستك التعليمية أو بنقابة المستأجرين للحصول على المشورة.

للمزيد من المعلومات:

< البدء بالاستئجار *Starting a tenancy* (نشرة معلومات).

< المنازل المشتركة *Shared households* (نشرة معلومات).

< التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن *Assignment & subletting* (نشرة معلومات).

< الحفاظ على الزمالة بين زملاء السكن *Keeping the 'mates' in housemates* (نشرة معلومات).

للمزيد من المعلومات اتصل هاتفياً بخط المشورة التابع لنقابة المستأجرين ☎ 9416 2577 (03).