

تقديم طلب لاستئجار عقار خاص

يتم عادة الإعلان عن العقارات الخاصة المعروضة للإيجار ومنازل السكن المشترك في:

< الجرائد: The Age (السبت)، Herald Sun (السبت)، الصحف المحلية.

< لوحات إعلانات المجتمع في المقاهي ومحلات بيع الكتب المحلية، والجامعات ومعاهد تاييف TAFE.

الترتيب لمعاينة العقار

لمعاينة عقار مُعلن عنه عن طريق وكيل عقاري يتطلب منك دفع عربون للحصول على المفاتيح. وهذا العربون يكون عادة ٥٠ دولار، ولكن يمكن في بعض الأحيان أن يكون ١٠٠ دولار (تأكد من طلب إيصال بالمبلغ). وتتم إعادة المبلغ إليك عند إعادة المفاتيح.

ومن الأفكار الجيدة أيضاً أن تأخذ معك وثائق إثبات شخصية عليها صورتك، لأنه قد يتطلب منك إبراز وثيقة إثبات شخصية عليها صورة قبل إعطائك المفاتيح. وقد يريد الوكيل العقاري أخذ نسخة عن وثيقة إثبات شخصيتك، والاحتفاظ بالنسخة أثناء قيامك بمعاينة العقار. إذا قام الوكيل العقاري بأخذ نسخة يمكنك أن تطلب منه إعطاءك النسخة عند قيامك بإرجاع المفاتيح.

ويقوم الوكلاء العقاريون أو مالكو العقارات في بعض الأحيان باختيار إجراء "معاينة مفتوحة"، والذي يعني قيامك بمعاينة العقار في نفس الوقت مع أشخاص آخرين. ويتم عادة إجراء المعاينة المفتوحة لمدة ٣٠ دقيقة فقط، لذا من الضروري وصولك إلى العقار في الوقت المحدد. ولا يتطلب منك الدفع لقاء معاينة العقار ولا دفع عربون.

كن على علم من أن الوكيل العقاري أو مالك العقار سيقوم بتفحص الأشخاص الذين يحضرون لمعاينة العقار، لذا يتعين عليك محاولة إعطاء انطباع جيد في حالة قررت تقديم طلب لاستئجار العقار.

معاينة عقار للإيجار

قم بمعاينة شاملة لداخل العقار وخارجه، وتأكد من أنك راض عن العقار قبل قيامك بتوقيع عقد الإيجار، أو دفع أية أموال. وتذكر بأنك بمجرد توقيعك على عقد الإيجار فأنت قبلت العقار كما هو. فمثلاً إذا لم تكن في العقار مدفأة عند توقيعك على عقد الإيجار فلا يتطلب من مالك العقار تزويدك بواحدة. (من ناحية أخرى، يتوجب على مالك العقار إصلاح أي شيء موجود في العقار لحقه تلف أو ضرر أو كان لا يعمل بشكل جيد).

عند البحث عن عقار للإيجار، هناك عدد من الأمور التي يتعين عليك أخذها بالاعتبار، قبل وخلال بحثك عن مسكنك القادم.

تكاليف الاستئجار

ضع ميزانية قبل بدءك بالبحث عن مكان لاستئجاره، واشمل كافة تكاليف التأسيس ومن ضمنها:

< عربون الضمان.

< الإيجار المُقدم.

< رسوم توصيل الغاز والكهرباء والهاتف.

< تكاليف الانتقال.

< الأثاث والسلع المنزلية.

تحقق ما إذا كنت مؤهلاً لمساعدة مالية مثل:

< مساعدة الإيجار (للمزيد من المعلومات اتصل بسنترلينك Centrelink).

< الإيجار المُقدم (اتصل بخدمة الإسكان المحلية واستفسر عن صندوق تأسيس السكن Housing Establishment Fund أو HEF).

< قرض عربون الضمان (يمكن الحصول على معلومات عن مشروع قرض عربون الضمان Bond Loan Scheme من مكتب الإسكان المحلي).

وتشمل التكاليف المتواصلة للإيجار والفواتير ويُنصح بتأمين محتويات المنزل. وقد تحتاج أيضاً إلى الأخذ بالاعتبار تكاليف التنقل المنتظم. إذا لم تجد مكاناً قريباً من مكان العمل أو المدرسة أو الجامعة أو كان الإيجار أكثر من قدرتك على تحمّله، فقد تحتاج إلى وضع ميزانية لتكاليف التنقل.

Ⓢ إذا أمكن، يتعين أن تكون قيمة إيجارك ليست أكثر من ٢٥٪ من دخلك الإجمالي.

أين أبحث عن عقار للإيجار

هناك عدد من الأماكن التي يمكنك البحث فيها عن قوائم العقارات المعروضة للإيجار عن طريق مكاتب الوكلاء العقاريين. ومن الأماكن الجيدة للبدء:

< قوائم العقارات المعروضة للإيجار التي تقوم بتزويدها مكاتب الوكلاء العقاريين.

< الإنترنت (مواقع الشركات العقارية ومواقع البحث عن مساكن للإيجار مثل موقع domain.com.au وموقع realestate.com.au).

إذا كنت تعتقد حدوث تمييز ضدك، يمكنك تقديم شكوى إلى مفوضية تكافؤ الفرص Equal Opportunity Commission رقم الهاتف ☎ 9281 7100 أو هاتف ☎ 1800 134 142 (مكالمة مجانية).

التحقق لدى مراجع الإئتمان

قد يريد الوكلاء العقاريون التحقق من تاريخ معاملاتك الإئتمانية. القانون لا يجيز لهم القيام بذلك. اتصل بنقابة المستأجرين للحصول على المشورة إذا أصر الوكيل العقاري على القيام بالتحقق لدى مراجع الإئتمان.

قاعدة بيانات المستأجرين

يستعمل الوكلاء العقاريون في بعض الأحيان قواعد بيانات المستأجرين، للتحقق ما إذا كان قد تم تسجيلك على أن لك تاريخ استئجار سيء. ويمكنك معرفة ما إذا كان اسمك مدرجاً في إحدى قواعد البيانات هذه بالاتصال بوكيلك العقاري السابق أو بالتحقق لدى شركات قواعد البيانات. للمزيد من المعلومات أنظر نشرة معلومات قواعد بيانات المستأجرين *Tenant databases*.

إذا حالف التوفيق طلبك

إذا وافق مالك العقار على تأجيرك العقار، يتم عرض عقد إيجار سكني *Residential Tenancy Agreement* عليك لتوقيعه، وهو عقد قانوني، لذا يتعين عليك قراءته بدقة، والتأكد من أنك راض عنه قبل قيامك بتوقيعه.

خدمات توصيل المنافع

يقوم بعض الوكلاء العقاريون بعرض خدمة توصيل المنافع، لتوصيل الغاز والكهرباء والمياه والهاتف الخ باسمك. توخى الحذر حول توقيع أية اتفاقيات حول المنافع. تحقق من البنود والشروط وأية رسوم إضافية يمكن أن تنطبق. وأنت غير ملزم باستعمال هذه الخدمة، ويمكن أن تجد صفقة أفضل إذا قمت بالبحث والترتيب لتوصيل المنافع بنفسك. للمزيد من المعلومات أنظر نشرة معلومات *المنافع Utilities*.

للمزيد من المعلومات عن عقود الإيجار، وعربون الضمان، والاعتبارات الأخرى عند البدء بالاستئجار، أنظر نشرة معلومات *البدء بالاستئجار Starting a tenancy*، أو اتصل بنقابة المستأجرين للحصول على المشورة.

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

للمزيد من المعلومات أنظر قائمة تحقق معاينة العقار *Property Inspection Checklist*.

أغلب شركات التأمين لا تمنح تأميناً على محتويات المنزل إلا إذا كانت النوافذ لها أقفال والأبواب أقفالها *deadlock*.

تقديم طلب لاستئجار عقار

بعد قيامك بمعاينة العقار وتقرير بأنك راض عنه، يتطلب منك تعبئة استمارة طلب.

ويمكن أن تتضمن الاستمارة أسئلة عن:

< دخلك.

< تفاصيل حسابك المصرفي.

< تاريخ استئجارك السابق.

< تفاصيل وتاريخ توظيفك.

< مراجع إسناد (يمكن أن يُطلب منك تزويد مرجعين على الأقل).

إذا كنت قد قدمت إلى استراليا حديثاً، قد لا يكون بحوزتك كافة الوثائق التي تُطلب منك. للمزيد من المعلومات أنظر كتيب *استئجار منزل في فيكتوريا: دليل للمهاجرين واللاجئين القادمين حديثاً Renting a Home in Victoria: A guide for newly arrived migrants and refugees* المتوافر بـ ١٤ لغة من نقابة المستأجرين في فيكتوريا *Tenants Union of Victoria* أو هيئة شؤون المستهلك في فيكتوريا *Consumer Affairs Victoria*.

يعتبر عملاً مخالفاً للقانون قيام مالك العقار أو الوكيل العقاري بسؤالك عن:

< أصلك العرقي.

< وضعيتك الزوجية.

< إعاقتك أو عجزك.

< تفضيلك الجنسي أو هوية جنسك.

< معتقداتك الدينية أو السياسية.

إن قيام مالك العقار أو الوكيل العقاري بالتمييز ضد مستأجرين لديهم أطفال عمل مخالف للقانون. ومن ناحية أخرى فإن قانون *الإيجارات السكنية لسنة 1997 Residential Tenancies Act 1997* يجيز لمالك العقار أو الوكيل العقاري رفض السماح بسكن أطفال في العقار إذا:

< كان مالك العقار يسكن في نفس العقار المؤجر.

< كان العقار غير ملائم للأطفال.

< كانت الحكومة قد قامت بتوفير العقار للعازبين فقط أو لأزواج ليس لديهم أطفال.



TENANTS UNION
of Victoria Ltd