

الخصوصية

< عدم البقاء لفترة أطول من اللازم.

ويجوز أيضاً لمالك العقار أو الوكيل العقاري الدخول إلى العقار برفقة حرفي إذا وافقت على الدخول خلال السبعة (٧) أيام الأخيرة.

إذا قام مالك العقار أو الوكيل العقاري بتوجيه إشعار حسب الأصول فأنت ملزم بالسماح له بالدخول إلى العقار، حتى ولو كان الوقت غير ملائم لك أو لن تكون متواجداً في المنزل. ومن ناحية أخرى يمكنك التفاوض على وقت أكثر ملاءمة لك (للمزيد من المعلومات أنظر نشرة معلومات **المالك يريد بيع العقار The landlord is selling**). ويجب على الشخص الذي سيدخل إلى منزلك التصرف بطريقة معقولة ويجب عليه المغادرة بمجرد انتهاء السبب الذي جاء من أجله.

ويعتبر جرمًا دخول مالك العقار أو الوكيل العقاري إلى مسكنك بدون سبب معقول إذا لم يتم باتباع الإجراءات الصحيحة (للمزيد من المعلومات أنظر نشرة معلومات **الشكاوى حول مالكي العقارات والوكلاء العقاريين**

Complaints about landlords and real estate agents).

⚡ إذا لحقت أضرار بأغراضك أثناء زيارة مالك العقار أو الوكيل العقاري يمكنك تقديم طلب للمطالبة بتعويض. للمزيد من المعلومات أنظر نشرة معلومات **المطالبة بتعويض Claiming compensation**.

الأوامر التقييدية

إذا لم يتم مالك العقار أو الوكيل العقاري باستيفاء مستلزمات الدخول حسب الأصول (أنظر العمود الأيمن) أو كان يقوم بزيارات متكررة أو زيارات مضايقة، يمكنك تقديم طلب إلى المحكمة المدنية والإدارية في فيكتوريا Victorian Civil and Administrative Tribunal لإصدار أمر تقييدي Restraining Order. وينطبق هذا أيضاً على المكالمات الهاتفية أو الرسائل المضايقة، لأنها تعتبر أيضاً إخلالاً بحقك بالتمتع الهادئ بالعقار. ويمكن أن يمنع الأمر التقييدي مالك العقار أو الوكيل العقاري أو تقييده من دخول العقار أو الاتصال بك، ويمكن تنفيذه من قبل الشرطة. ويعتبر جرمًا إخلال مالك العقار أو الوكيل العقاري بأمر تقييدي ويمكن تغريمه.

ينص قانون الإيجارات السكنية لسنة ١٩٩٧

Residential Tenancies Act 1997، على أنه لك الحق بـ "التمتع الهادئ" بعقارك المستأجر. ولدى مالكي العقارات والوكلاء العقاريين بعض الحقوق بدخول العقار ولكن يجب عليهم استيفاء مستلزمات معينة. وإذا لم يقوموا باستيفاء هذه المستلزمات فأنت غير ملزم بالسماح لهم بالدخول إلى منزلك.

حقوق الدخول

طالما تم توجيه إشعار حسب الأصول فإن مالك العقار أو الوكيل العقاري له الحق بالدخول إلى العقار إذا:

< تم توجيه إشعار بالإخلاء Notice to Vacate أو إشعار النية بالإخلاء Notice of Intention to Vacate وسوف تنتهي مدة الإشعار في فترة أقل من ١٤ يوماً وكان يريد عرض العقار لمستأجر مرتقب.

< العقار سيتم بيعه أو استعماله عربوناً لقرض ويريد عرض العقار لمشتري أو مقرض مرتقب.

< يريد دخول العقار للقيام بواجب بموجب عقد الإيجار (lease) أو قانون الإيجارات السكنية لسنة ١٩٩٧ أو قانون آخر.

< لأجل تقدير قيمة العقار.

< لديه أسباب معقولة للاعتقاد بأنك قد أخفقت باستيفاء واجباتك بموجب عقد إيجارك أو قانون الإيجارات السكنية لسنة ١٩٩٧.

< يريد معاينة العقار (شريطة أن لا تكون هناك معاينة قد جرت خلال الستة أشهر الفائتة وليس خلال أول ثلاثة أشهر من أول فترة استئجار).

إذا أراد مالك العقار أو الوكيل العقاري الدخول إلى منزلك فيجب عليه:

< توجيه إشعار خطي إليك بمدة ٢٤ ساعة على الأقل يبين فيه نيته بالزيارة مع تبيان الأسباب الداعية للزيارة.

< إرسال الإشعار بالبريد أو تسليمه إليك شخصياً بين الساعة ٨ صباحاً والساعة ٦ مساءً (إذا تم إرسال الإشعار بالبريد فيجب عليه إتاحة يوم عمل لتوصيله).

< القيام بالزيارة بين الساعة ٨ صباحاً والساعة ٦ مساءً فقط وليس في العطل الرسمية (إلا إذا كنت قد وافقت على ذلك خلال السبعة (٧) أيام الأخيرة).

مغادرة العقار

إذا استمر مالك العقار أو الوكيل العقاري بمضايقتك فقد ترغب بإنهاء الإيجار ومغادرة العقار. إذا لم يكن هناك عقد إيجار محدد الأجل يمكنك ببساطة توجيه إشعار خطي بمدة ٢٨ يوماً بمغادرة العقار. إذا أرسلت الإشعار بواسطة البريد فمن الأفكار الجيدة إرساله بالبريد المسجل وإتاحة يومي عمل كاملين لتوصيله.

وإذا كان عقد إيجارك محدد الأجل فيطلب منك تبليغ مالك العقار إشعار إخلال بالواجب بمدة ١٤ يوماً 14-day Breach of Duty Notice. ويمكن بعد ذلك تقديم طلب إلى المحكمة لإصدار أمر تقييد Compliance Order. وإذا لم يتوقف عن مضايقتك يمكنك تبليغ إشعار النية بالإخلاء بمدة ١٤ يوماً. (للمزيد من المعلومات أنظر نشرة معلومات عندما تريد مغادرة العقار *When you want to leave*). يتعين عليك طلب المشورة من نقابة المستأجرين Tenants Union قبل قيامك باتخاذ هذا الإجراء.

وقد تكون مؤهلاً أيضاً لتعويض بسبب إخفاق مالك العقار أو الوكيل العقاري بإتاحة المجال لك للتمتع الهادئ بالعقار. للمزيد من المعلومات أنظر نشرة معلومات المطالبة بتعويض *Claiming compensation*.

الأقفال

إذا قمت بتغيير أية أقفال في العقار فيجب عليك إعطاء مالك العقار نسخة عن المفاتيح. ولا ننصح بقيامك بتغيير الأقفال لكي تحمي خصوصيتك. وإذا رفضت إعطاء مالك العقار نسخة عن المفاتيح يمكنه تبليغك إشعار إخلال بالواجب.

ويجب عليك عدم تغيير أي قفل يعتبر جزءاً من نظام مفاتيح رئيسي (عندما يكون هناك مفتاح رئيسي واحد لأقفال متعددة، مثل كافة الأبواب في عمارة شقق) دون الحصول أولاً على موافقة مالك العقار. وإذا لم يوافق مالك العقار على تغيير القفل بدون سبب جيد يمكنك تقديم طلب إلى المحكمة لإصدار أمر بالسماح لك بتغيير القفل بدون موافقة مالك العقار.

السرية

بموجب قانون الخصوصية هناك قيود على كيفية قيام الوكلاء العقاريين باستعمال معلوماتك الشخصية. إذا كانت لديك أية شكوى حول طريقة استعمال معلوماتك الشخصية اتصل بمفوض الخصوصية الفيدرالي Federal Privacy Commissioner رقم الهاتف ☎ 1300 363 992، أو قم بتقديم شكوى خطية إلى هيئة شؤون المستهلك في فيكتوريا Consumer Affairs Victoria، أو إلى نقابة الوكلاء العقاريين Real Estate Institute of Victoria (REIV). للمزيد من المعلومات أنظر نشرة معلومات قواعد بيانات المستأجرين *Tenants databases*، ونشرة معلومات الشكاوى حول مالكي العقارات والوكلاء العقاريين *Complaints about landlords and real estate agents*.

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

