

التصليحات

قائمة بالمكالمات الهاتفية، والأوقات والتواريخ). إذا لم تتمكن من الاتصال بمالك العقار أو الوكيل العقاري، أو لم يقوموا بالاستجابة على الفور، يمكنك إجراء ترتيبات للقيام بالتصليحات - لغاية كلفة ١٠٠٠ دولار. وقم بإرسال إشعار إلى مالك العقار Notice to Landlord، تصف فيه التصليحات التي تم القيام بها، وكلفتها، وأرفق نسخة عن إيصال التصليحات أو فاتورة. ويجب على مالك العقار تسديد ما دفعته خلال ١٤ يوماً من استلام الإشعار. ولكن تذكر بأنه إذا قمت بإجراء ترتيبات للقيام بتصليحات عاجلة، وتجاوزت تكاليفها مبلغ ١٠٠٠ دولار، فإن مسؤولية مالك العقار محددة لغاية مبلغ ١٠٠٠ دولار فقط.

إذا كنت غير قادر على دفع تكاليف تصليحات عاجلة بنفسك، أو إذا كانت التصليحات تكلف أكثر من ١٠٠٠ دولار، يمكنك تقديم طلب إلى المحكمة المدنية والإدارية في فيكتوريا Victorian Civil and Administrative Tribunal لإصدار أمر يطلب من مالك العقار القيام بالتصليحات. ويجب أن تستمع المحكمة لطلبات التصليحات العاجلة خلال يومي عمل. للمزيد من المعلومات أنظر نشرة معلومات المحكمة المدنية والإدارية في فيكتوريا، أو اتصل بنقابة المستأجرين Tenants Union.

يمكنك في نهاية جلسة المحكمة طلب إصدار أمر بأن تقوم بدفع إيجارك في حساب الإيجار الخاص Rent Special Account الذي تقوم بإدارته المحكمة. سوف يتيح لك ذلك دفع إيجارك في وقته، ولكن مالك العقار لا يستلم المبلغ إلى حين إتمام التصليحات.

❗ لا تتوقف عن دفع إيجارك لمالك العقار ولا تستعمل مبلغ الإيجار للقيام بتصليحات. إذا تخلت عن دفع إيجارك لمدة ١٤ يوماً، يستطيع مالك العقار توجيه إشعار بالإخلاء إليك لمدة ١٤ يوماً.

التصليحات غير العاجلة

إذا كانت التصليحات لا تقع تحت فئات التصليحات المصنفة "عاجلة"، يتعين عليك عدم الترتيب بنفسك للقيام بها، إلا إذا وافق مالك العقار خطياً على دفع التكاليف.

قم بإدراج أية تصليحات عامة مطلوبة في استمارة إشعار إلى مالك العقار. ويخطر هذا الإشعار مالك العقار بأن كافة التصليحات التي قمت بإدراجها يجب القيام بها خلال ١٤ يوماً.

تأكد من أن الاستمارة معنونة إلى مالك العقار وليس

تقع على عاتق مالكي العقارات بموجب قانون الإيجارات السكنية لسنة ١٩٩٧ Residential Tenancies Act 1997 مسؤولية ضمان أن تكون العقارات التي يقومون بتأجيرها في حالة نظيفة بشكل معقول في بداية الاستئجار، والحفاظ عليها بحالة جيدة. وينطبق ذلك أيضاً على المناطق المشتركة التي يملكها أو يديرها مالك العقار.

إذا كان العقار الذي تستأجره بحاجة إلى تصليحات، يتعين عليك اتباع الخطوات المبينة في قانون الإيجارات السكنية لسنة ١٩٩٧. وينص القانون على نوعين مختلفين لإجراءات التصليحات: إجراءات التصليحات العاجلة، وإجراءات التصليحات غير العاجلة أو التصليحات العامة.

التصليحات العاجلة

يجب على مالك العقار القيام بالتصليحات العاجلة على الفور (يعني ذلك ٢ - ٣ أيام). وعند بداية استئجارك يجب على مالك العقار أو الوكيل العقاري إعطاؤك رقم هاتف للاتصال به في حالة تطلب إجراء تصليحات عاجلة.

والتصليحات العاجلة المحددة بموجب القانون هي:

- < انفجار في تديدات المياه.
- < انسداد أو انكسار المراحيض.
- < تسرب بالغ من السقف.
- < تسرب الغاز.
- < عطل كهربائي خطير.
- < طوفان أو ضرر كبير جراء طوفان المياه.
- < أضرار بالغة جراء العواصف أو الحرائق.
- < توقف أو تعطل أي من خدمات أو أجهزة المياه، أو الماء الساخن، أو الطهي، أو التدفئة، أو الغسيل، الأساسية.
- < توقف أو تعطل أية أجهزة أو تجهيزات مزودة من قبل مالك العقار يؤدي إلى هدر لكميات هائلة من المياه.
- < توقف أو تعطل بتوريد الغاز، أو الكهرباء، أو الماء.
- < عطل بالغ في المصعد أو الدرج (السلام).
- < أي عطل أو ضرر يجعل العقار غير آمن أو غير مأمون.

إذا كنت بحاجة إلى إجراء تصليحات عاجلة، فلا يتطلب منك إشعار مالك العقار خطياً، ولكن يجب عليك محاولة الاتصال بمالك العقار أو الوكيل العقاري قبل قيامك بإجراء ترتيبات للقيام بالتصليحات. احتفظ بسجل للخطوات التي قمت باتخاذها للطلب من مالك العقار أو الوكيل العقاري القيام بالتصليحات (مثل

التمتة خلف الصفحة...



TENANTS UNION
of Victoria Ltd

الأضرار التي يتسبب بها المستأجرون

إذا كان يتطلب القيام بتصليحات نظراً لأنك أو شخصاً آخر قمت بدعوته إلى مسكنك تسبب بالضرر، قد يتطلب منك الدفع لقاء التصليحات، وقد يتطلب منك الترتيب لذلك بنفسك. ويستطيع مالك العقار أو الوكيل العقاري تبليغك بإشعار إخلال بالواجب أو "استمارة تصليحات" تطلب منك إصلاح الأضرار خلال ١٤ يوماً. وإذا لم تقم بذلك، يمكنه الترتيب لإجراء التصليحات وإرسال إشعار آخر إليك يبين كلفة التصليحات وبأنه عليك تسديدها.

إذا لم تقم بالدفع يستطيع مالك العقار تقديم طلب إلى المحكمة لإصدار أمر بأن تقوم بذلك. ويقع على مالك العقار إثبات أنك مسؤول عن الضرر، ويمكنك الذهاب إلى المحكمة لعرض وجهة نظرك حول المسألة. وإلى حين حصول مالك العقار على أمر من المحكمة ينص على وجوب قيامك بالدفع، أنت غير مسؤول عن الدفع لقاء التصليحات. إذا استلمت إشعار تصليحات اتصل بنقابة المستأجرين.

نموذج رسالة إلى هيئة شؤون المستهلك في فيكتوريا

(اسمك)

(عنوانك)

(رقم هاتفك)

(التاريخ)

The Director
Consumer Affairs Victoria
GPO Box 123A
Melbourne 3001

العزيرة

طلب لإجراء كشف على عقار مؤجر وتقرير حول التصليحات

مالك العقار (اسم وعنوان مالك العقار)

العقار: (عنوان العقار المؤجر).

بتاريخ (اكتب التاريخ) قمت بإشعار مالك العقار بأن هناك تصليحات معينة غير عاجلة مطلوبة. مرفق نسخة عن الإشعار الذي قمت بإرساله إلى مالك العقار.

أطلب أن تقوموا بإجراء تحقيق حول إخفاق مالك العقار عن القيام بالتصليحات. يمكن الاتصال بي على رقم الهاتف أعلاه، في الأيام والأوقات التالية:

(قائمة الأيام الملائمة)

(قائمة الأوقات الملائمة)

بكل مودة وإخلاص

(توقيعك)

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

إلى الوكيل العقاري، علماً بأنه يمكنك إرسالها إلى مالك العقار بواسطة الوكيل العقاري. (إذا كنت من مستأجري الإسكان العام، فإن مالك العقار هو مدير الإسكان Director of Housing). قم بإعطاء نسخة إلى مالك العقار أو الوكيل العقاري شخصياً، أو أرسلها بالبريد المسجل. تأكد من احتفاظك بنسخة.

Ⓞ إذا كنت تعترزم طلب تعويض من مالك العقار، يتعين عليك إرسال إشعار الإخلال بالواجب Breach of Duty في نفس الوقت. أنظر "التعويضات" أدناه.

إذا لم يقم مالك العقار بإجراء التصليحات خلال ١٤ يوماً من استلام الإشعار، أو لم يقم بتصليحتها بمستوى مرض، يتعين عليك الكتابة إلى هيئة شؤون المستهلك في فيكتوريا Consumer Affairs Victoria لطلب إجراء كشف (أنظر "نموذج رسالة إلى هيئة شؤون المستهلك في فيكتوريا"، أو قم بتنزيل استمارة طلب كشف على تصليحات Request for Repairs Inspection أو استمارة تقييم إيجار Rent Assessment من www.consumer.vic.gov.au).

ويقوم مفتش بالاتصال بك للترتيب لوقت للكشف على العقار. وبعد إجراء الكشف قد يقوم المفتش بالاتصال بمالك العقار أو الوكيل العقاري ومحاولة التفاوض للقيام بالتصليحات. ويقوم المفتش أيضاً بكتابة تقرير يصف التصليحات المطلوبة وإعطائك نسخة.

بعد حصولك على نسخة من تقرير المفتش، يمكنك تقديم طلب إلى المحكمة Tribunal لعقد جلسة. ويجب عليك تقديم الطلب خلال ٦٠ يوماً من استلام التقرير، ولكن إذا لم تستلم نسخة عن التقرير خلال ٩٠ يوماً يمكنك تقديم طلب إلى المحكمة بدونه. قم بإرفاق نسخة عن إشعار إلى مالك العقار ونسخة عن تقرير المفتش مع طلب المحكمة. وبوسع المحكمة إصدار أمر بأن يقوم مالك العقار بإجراء التصليحات، والسماح لك بدفع إيجارك في حساب الإيجار الخاص إلى حين إجراء التصليحات.

للمزيد من المعلومات أنظر نشرة معلومات المحكمة المدنية والإدارية في فيكتوريا، أو اتصل بنقابة المستأجرين.

التعويضات

قد يحق لك الحصول على تعويض إذا عانيت من إزعاج و/أو خسارة أو ضرر بحاجياتك نظراً لأن مالك العقار أخفق:

< في القيام بالتصليحات العاجلة على الفور.

< في القيام بتصليحات عامة خلال ١٤ يوماً.

< في الحفاظ على العقار بحالة جيدة.

للمزيد من المعلومات أنظر نشرة معلومات المطالبة بتعويض *Claiming compensation* ونشرة معلومات الإخلال بالواجب *Breach of Duty*، أو اتصل بنقابة المستأجرين.



TENANTS UNION
of Victoria Ltd