

البدء بالاستئجار

عقود الإيجار

يمكن أن يكون عقد الإيجار (lease) خطياً أو شفهيًا، وقد يكون لفترة محددة (مثلاً ٦ أشهر أو ١٢ شهراً)، أو دورياً (من شهر إلى شهر).

وعقود الإيجار المحددة الأجل أكثر أماناً لأنها تجعل من الأكثر صعوبة على مالك العقار إخلاءك من العقار، ولكن قد تكون مكلفة إذا قررت مغادرة العقار قبل نهاية المدة المحددة. (للمزيد من المعلومات أنظر نشرة معلومات إنهاء عقد الإيجار **Breaking a Lease**). الِزم نفسك بعقد إيجار محدد الأجل فقط إذا كنت متأكداً من أنك ستبقى في العقار لكامل فترة عقد الإيجار.

تأكد من أنك راض عن حالة العقار قبل دفع أية أموال وقبل انتقالك إلى العقار. إذا عرض مالك العقار أو وافق على إجراء تصليحات أو تحسينات على العقار قبل انتقالك إليه (مثل تركيب جهاز تدفئة)، تأكد من شمل ذلك في عقد الإيجار أو اطلب أن يكون الوعد خطياً.

إذا كان عقد الإيجار خطياً، يتعين إعطاؤك نسخة عنه قبل قيامك بتوقيعه. وإذا دعت الضرورة، اطلب المشورة قبل توقيعك عليه، وخاصة إذا كانت هناك "شروط إضافية" مرفقة به. يجب إعطاؤك نسخة عن عقد الإيجار خلال ١٤ يوماً من التوقيع.

تقرير حالة العقار والوثائق الأخرى

عند بدء استئجارك يجب أن يقوم مالك العقار بإعطائك:

< بيان الحقوق والواجبات (كتيب من هيئة شؤون المستهلك في فيكتوريا Consumer Affairs Victoria).

< نسختين معبأتين عن تقرير حالة العقار (إذا كنت قد قمت بدفع عربون الضمان) وموقعتين من قبل مالك العقار أو الوكيل العقاري.

< الاسم الكامل لمالك العقار أو الوكيل العقاري، والعنوان، ورقمي الهاتف والفاكس (إذا لم يكن هناك وكيل عقاري).

< رقم هاتف للحالات الطارئة لأجل التصليحات المستعجلة (إذا لم يكن هناك وكيل عقاري).

< بيان يجيز للوكيل العقاري التفويض بإجراء تصليحات مستعجلة (إذا كان مالك العقار له وكيل عقاري)، والمبلغ الأقصى للتصليحات الذي يمكنه التفويض به، ورقم هاتف أو فاكس الوكيل العقاري لأجل التصليحات المستعجلة.

وقد يكون تقرير حالة العقار condition report دليلاً قاطعاً لحالة العقار (داخل العقار وخارجه) في وقت انتقالك إليه. ويمكن أن يساعد التقرير في المطالبة بعربون الضمان، أو المطالبة بتعويضات لقاء أضرار أو تكاليف تنظيف في نهاية الاستئجار. تأكد من تدوين أية مشاكل (مثل وجود بقع على السجاد) في كلا النسختين. إذا لم تكن هناك مساحة كافية في الاستمارة اكتب أنظر المرفقات 'see attached' في القسم المعني، وأرفق ورقة منفصلة. بعد تكملة التقرير قم بتوقيع نسخة وأعدها إلى مالك العقار (خلال ثلاثة أيام عمل) واحتفظ بالنسخة الأخرى في مكان آمن.

للحصول على معلومات عن معاينة العقار وتقديم طلب لاستئجار عقار أنظر نشرة معلومات تقديم طلب لاستئجار عقار خاص **Applying for a private rental property**.

الإيجار وعربون الضمان

إذا كان إيجارك ٣٥٠ دولار أو أقل في الأسبوع، يجوز الطلب منك دفع إيجار شهر مقدماً كحد أقصى، بالإضافة إلى عربون ضمان bond يعادل إيجار شهر كحد أقصى. وإذا كنت تدفع إيجارك أسبوعياً يجوز الطلب منك دفع إيجار أسبوعين مقدماً فقط.

وإذا كان إيجارك أكثر من ٣٥٠ دولار في الأسبوع، فلا يوجد حد أقصى لمبلغ عربون الضمان أو الإيجار المقدم. وإذا كان عقد إيجارك ينص على أن العقار هو مكان السكن الرئيسي لمالك العقار، وبأنه يعتزم العودة للسكن فيه عند انتهاء عقد الإيجار فلا يوجد حد أقصى لعربون الضمان.

ويعتبر عملاً مخالفاً للقانون قيام الوكيل العقاري بتحميلك تكاليف الإصدار الأول لبطاقة دفع الإيجار، أو لتأسيس و/أو استعمال تسهيلات الاقتطاع المباشر direct debit. للمزيد من المعلومات عن دفعات الإيجار أنظر نشرة معلومات الشكاوى حول الوكلاء العقاريين ومالك العقارات **Complaints about estate agents and landlords**.

إذا كنت تدفع إيجارك شخصياً يجب إعطاؤك إيصالاً على الفور. وإذا كنت تستعمل طريقة أخرى لدفع إيجارك وطلبت إيصالاً في وقت الدفع، فيجب إعطاؤك إيصالاً خلال ٥ أيام عمل. وحتى لو لم تطلب إيصالاً في وقت الدفع، فلا يزال يمكنك طلب إيصال خلال ١٢ شهراً من تاريخ الدفع.

التتمة خلف الصفحة...



TENANTS UNION
of Victoria Ltd

وفي أغلب الحالات لا يمكن الطلب منك عربون ضمان وكفالة، وإذا حدث ذلك اتصل بنقابة المستأجرين Tenants Union للحصول على المشورة.

عند قيامك بدفع عربون الضمان، يجب أن يقوم مالك العقار أو الوكيل العقاري بتعبئة استمارة إيداع عربون الضمان وتوقيعها وإعطائها إليك لتوقيعها. ويجب أن يقوم بإيداع الاستمارة ومبلغ عربون الضمان لدى هيئة عربون ضمان الإيجارات السكنية خلال ١٠ أيام عمل. ويجب أن تقوم هيئة عربون الضمان بإرسال نسخة إليك خلال ١٥ يوماً من استلامها. للمزيد من المعلومات أنظر نشرة معلومات عربون الضمان **Bonds**.

❗ لا يمكن زيادة الإيجار لأكثر من مرة واحدة كل ٦ أشهر. للمزيد من المعلومات أنظر نشرة معلومات زيادات الإيجار **Rent increases**.

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