

المالك يريد بيع العقار

عرض العقار للمشتريين المرتقبين

إذا كنت لا تريد التقاط صور، أرسل أولاً رسالة إلى الوكيل العقاري. إذا أصر الوكيل العقاري على ذلك، يمكنك تقديم طلب إلى المحكمة المدنية والإدارية في فيكتوريا Victorian Civil and Administrative Tribunal لإصدار أمر تقييدي Restraining Order. وسوف يعتمد قرار المحكمة Tribunal على الظروف، فمثلاً إذا كانت الصور ستعرضك للخطر لأنك كنت قد هربت من عنف منزلي فسوف تكون الفرصة أفضل للحصول على أمر تقييدي.

إذا كنت تشعر بالقلق حول ما إذا كانت الصور ستنتهك خصوصيتك لأنها ستعرف بوضوح عن هويتك أو هوية أحد أفراد عائلتك، اتصل بمفوض الخصوصية الفيدرالي Federal Privacy Commissioner على الرقم 1300 363 992 للحصول على المشورة.

التفاوض على اتفاقية

قد تكون قادراً على التفاوض على اتفاقية مع مالك العقار أو الوكيل العقاري، تحقق توازناً بين حقوقك بالتمتع الهادئ بالعقار وحقه بعرض العقار للمشتريين المرتقبين. إذا توصلتما إلى اتفاقية يتعين عليك طلب أن تكون خطية، والتأكد من قيامك أنت ومالك العقار أو الوكيل العقاري بتوقيعها.

ويمكن أن تشمل الاتفاقية شروطاً مثل:

< لا يقوم مالك العقار أو الوكيل العقاري بعرض العقار للمشتريين المرتقبين إلا بعد قيامه بالاتفاق على وقت ملائم مع المستأجر.

< يكون العقار مفتوحاً للمعاينة في وقت متفق عليه كل أسبوع، ولغاية تاريخ مزاد البيع أو تاريخ يتم الاتفاق عليه.

< يدفع المستأجر إيجاراً مخفضاً لتعويض الإزعاج الناجم عن معاينة العقار.

معاينة العقار

إذا رفض مالك العقار أو الوكيل العقاري التفاوض حول تخفيض الإيجار للتعويض عن الإزعاج الذي عانيت، احتفظ بمفكرة لنشاطاته في حال كان لك حق بالمطالبة بتخفيض في وقت لاحق. ويتعين عليك كتابة تفاصيل أي إزعاج عانيت، مثل عدد المرات التي تم فيها عرض العقار للناس، وطول فترة بقائهم في العقار في كل مرة. وللنجاح في المطالبة بتعويض فإن التداخل مع تمتعك الهادئ بالعقار يجب أن يكون كبيراً.

مالك العقار له الحق بعرض العقار للمشتريين المرتقبين، وعلى المستأجرين واجب السماح لهم بالدخول. ولكن يجب أن تتم موازنة ذلك مقابل حق المستأجر بـ "التمتع الهادئ" بالعقار الذي استأجره.

وبموجب قانون الإيجارات السكنية لسنة 1997 Residential Tenancies Act عندما يريد مالك العقار أو الوكيل العقاري دخول العقار يجب عليه:

< توجيه إشعار بمدة 24 ساعة يبين سبب الزيارة.

< إرسال الإشعار بالبريد أو تسليمه شخصياً بين الساعة 8 صباحاً والساعة 6 مساءً (إذا تم إرسال الإشعار بالبريد فيجب عليه إتاحة يومين لتوصيله).

< إجراء الزيارات بين الساعة 8 صباحاً والساعة 6 مساءً فقط وليس في العطل الرسمية (إلا إذا اتفقتما على خلاف ذلك خلال الـ 7 أيام الأخيرة).

< عدم البقاء لفترة أطول من اللازم.

وبوسع مالك العقار أو الوكيل العقاري أو شخص يرافقه دخول العقار إذا كنت قد وافقت على الدخول خلال الـ 7 أيام الأخيرة.

إذا قام مالك العقار بتوجيه إشعار صحيح، يجوز له دخول العقار سواء وافقت على ذلك أم لا، وسواء كنت متواجداً في العقار أم لا. إذا لم تستلم إشعاراً صحيحاً فأنت غير ملزم بالسماح له أو للمشتريين المرتقبين بالدخول.

⊕ يعتبر عملاً مخالفاً للقانون دخول مالك العقار أو الوكيل العقاري إلى العقار بدون استيفاء مستلزمات الدخول، إلا إذا كان لديه سبب معقول. للمزيد من المعلومات أنظر نشرة معلومات الشكاوى حول مالكي العقارات والوكلاء العقاريين *Complaints about landlords and real estate agents*.

الصور

يريد الوكلاء العقاريون عادة، كجزء من عملية عرض العقار للمشتريين المرتقبين، التقاط صور لدخل العقار لوضعها على لوحة إعلانات البيع وعلى الإنترنت. ويمكنك الإصرار على أن يقوم مالك العقار أو الوكيل العقاري بمرافقة المصور. للمزيد من المعلومات أنظر نشرة معلومات الخصوصية *Privacy*.

إذا كنت تشعر بالقلق من أن الصور ستعرض حاجياتك لخطر السرقة، يتعين عليك إزالة أية أغراض قيّمة قبل التقاط الصور.

إذا كان المالك الجديد يريد منك مغادرة العقار قبل انتهاء المدة المحددة لعقد الإيجار، يتعين عليك التفاوض حول اتفاقية لتعويضك على الإزعاج الذي ستعاني منه. إذا توصلتما إلى اتفاقية اطلب أن تكون خطية، وتأكد من قيامك أنت والمالك الجديد بتوقيعها.

➔ إذا كان عقد إيجارك محدد الأجل، وتريد مغادرة العقار في وقت أبكر لأن العقار قيد البيع أو تم بيعه، قد تكون قادراً على إنهاء الاستئجار في وقت أبكر من خلال "اتفاق متبادل" (أي اتفاقية) مع مالك العقار. اطلب أن تكون الاتفاقية خطية وأن يقوم بتوقيعها مالك العقار أو الوكيل العقاري، أو قد يتطلب منك دفع تكاليف إنهاء عقد الإيجار. للمزيد من المعلومات أنظر نشرة معلومات **إنهاء عقد الإيجار Breaking a lease**.

إذا كان عقد إيجارك دورياً (من شهر إلى شهر) وتم توجيه إشعار بالإخلاء إليك بمدة ٦٠ يوماً، يمكنك مغادرة العقار قبل انتهاء مدة الـ ٦٠ يوماً، ولكن يجب عليك توجيه إشعار بمدة ١٤ يوماً إلى مالك العقار أو المالك الجديد.

للمزيد من المعلومات أنظر نشرة معلومات **إشعار الإخلاء Notice to Vacate**، و نشرة معلومات **الإخلاء Eviction**.

عربون الضمان

عند بيع العقار يجب على مالك العقار والمالك الجديد إعلام هيئة عربون ضمان الإيجارات السكنية Residential Tenancies Bond Authority بأنه قد تم نقل ملكية العقار. ويبقى عربون الضمان لدى هيئة عربون الضمان إلى حين انتهاء الاستئجار، وحينذاك بوسع المالك الجديد للعقار تقديم مطالبة مقابل عربون الضمان أو الموافقة على دفعه إليك. للمزيد من المعلومات أنظر نشرة معلومات **عربون الضمان Bonds**.

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

إذا لم يقم مالك العقار أو الوكيل العقاري باتباع القواعد المتعلقة بدخول العقار، أو كان عدد الزيارات التي يقوم بها إلى العقار يُعطل تمتعك الهادئ بالعقار، يمكنك إما إرسال إشعار لإخلال بالواجب إليه والمطالبة بتعويض أو بتقييده بالقواعد، أو يمكنك تقديم طلب إلى المحكمة المدنية والإدارية في فيكتوريا لإصدار أمر تقييدي. للمزيد من المعلومات أنظر نشرة معلومات **الخصوصية Privacy**.

ويمكنك أيضاً تقديم طلب إلى المحكمة Tribunal للحصول على تعويض لقاء إزعاج، أو فقدان التمتع الهادئ بالعقار، أو أية خسارة أخرى عانيت منها نتيجة لمعاينة العقار. ويمكنك أيضاً تقديم طلب لتعويض إذا لحقت أضرار بأي من أغراضك نتيجة لعدم قيام مالك العقار أو الوكيل العقاري بالإشراف على المعاينة. للمزيد من المعلومات أنظر نشرة معلومات **المطالبة بتعويض Claiming compensation**.

⚡ أنت غير ملزم ببذل أي جهد معين أو تحمل تكاليف معينة (مثل شراء زهور أو تكليف منظفين محترفين) لجعل منظر العقار أكثر جاذبية للمشتريين المرتقبين. إذا كان هذا ما يريده مالك العقار فالأمر يعود إليه للترتيب لذلك. إن واجباتك بموجب قانون الإيجارات السكنية لسنة ١٩٩٧ هي بكل بساطة الحفاظ على العقار بحالة نظيفة بشكل معقول.

الانتقال من العقار عند قيام المالك ببيع العقار

إن مجرد بيع المالك للعقار لا يعني بأنه يجب عليك مغادرة العقار. إذا كان العقار قد تم بيعه وأنت لا تزال تسكن فيه، فإن المالك الجديد الذي اشترى العقار يخضع لعقد إيجارك ويضطلع بحقوق ومسؤوليات مالك عقارك. ويعني ذلك بأنه إذا كان لديك عقد إيجار محدد الأجل ساري المفعول فإن البنود والشروط الحالية لا تزال تنطبق (ومن ضمنها قيمة الإيجار الذي تدفعه، وكيفية دفعه ومتى يتم دفعه، وتاريخ انتهاء المدة المحددة لعقد الإيجار).

إذا كان مالك العقار يريد منك مغادرة العقار فيجب عليه توجيه إشعار إخلاء Notice to Vacate بمدة ٦٠ يوماً، مُبيناً السبب (أي العقار قيد البيع أو تم بيعه كعقار شاغر). ويجب على مالك العقار توجيه الإشعار خلال ١٤ يوماً من توقيع عقد البيع، أو إذا كانت هناك شروط معينة في عقد البيع مرفقة، يمكن أن يتم تبليغ الإشعار خلال ١٤ يوماً من استيفاء آخر شرط من هذه الشروط. (إذا كان عقد إيجارك محدد الأجل فإن آخر يوم في الإشعار لا يمكن أن يكون قبل انتهاء تاريخ المدة المحددة لعقد الإيجار).



TENANTS UNION
of Victoria Ltd