

عندما تريد مغادرة العقار

عندما لا يكون لديك عقد إيجار محدد الأجل

إذا لم يكن لديك عقد إيجار محدد الأجل (مثل ١٢ شهراً) أو كان عقد إيجارك على وشك الانتهاء، يجب عليك توجيه إشعار خطي بمدة ٢٨ يوماً تعبر فيه عن نيّتك بإخلاء العقار Notice of Intention to Vacate العقار.

وإشعار النيّة بالإخلاء هو بكل بساطة رسالة إلى مالك العقار تبين التاريخ الذي ستترك فيه العقار. ويجب أن يكون هذا التاريخ ٢٨ يوماً من تاريخ استلام مالك العقار للإشعار. ويعني ذلك بأنك إذا قمت بإرسال الإشعار بواسطة البريد عوضاً عن تسليمه شخصياً، يتطلب منك أن تتيح يومي عمل إضافيين لتوصيل الإشعار. احتفظ بنسخة عن الإشعار، وأرسله بالبريد المسجل (احتفظ بنسخة عن الإيصال) بحيث يمكنك إثبات التاريخ الذي قمت فيه بإرسال الإشعار.

إذا كنت تعتزم مغادرة العقار قبل حلول مهلة الـ ٢٨ يوماً، يتعين عليك إعلام مالك العقار وإعادة المفاتيح، بحيث يكون العقار شاغراً لإعادة تأجيره في وقت أبكر قدر الإمكان. إذا تم إيجاد مستأجر آخر قبل حلول مهلة الـ ٢٨ يوماً فلن تكون مسؤولاً عن الإيجار من تاريخ انتقال المستأجر الجديد إلى العقار.

في بعض الظروف يتطلب منك توجيه إشعار بمدة ١٤ يوماً فقط بأنك تعتزم مغادرة العقار، ويسري ذلك في الحالات التالية:

< قام مالك العقار بتوجيه إشعار بالإخلاء Notice to Vacate بمدة ١٢٠ يوماً (سابقاً ٩٠ يوماً).

< قام مالك العقار بتوجيه إشعار بالإخلاء بمدة ٦٠ يوماً.

< كنت من مستأجري مكتب الإسكان وتلقيت إشعاراً بالإخلاء بمدة ٩٠ يوماً لأنك لم تعد تستوفي على معايير الأهلية.

< كنت بحاجة إلى عناية خاصة أو شخصية لا يمكنك الحصول عليها في عقارك المستأجر.

< لديك عرض خطي للإسكان العام.

< سوف تذهب إلى سكن مؤقت خلال الأزمات.

عندما يكون لديك عقد إيجار محدد الأجل

إذا كان عقد الإيجار المحدد الأجل على وشك الانتهاء، يمكن توجيه إشعار خطي بمدة ١٤ يوماً أو ٢٨ يوماً

(كما هو مشروح أعلاه). إذا كنت تعتزم مغادرة العقار في تاريخ انتهاء المدة المحددة لعقد الإيجار، لا يزال يتطلب منك توجيه إشعار خطي. وسبب ذلك هو أنه عند انتهاء عقد إيجار محدد الأجل فإنه يستمر تلقائياً كعقد إيجار دوري (مثلاً من شهر إلى شهر) إلى حين قيامك أنت أو مالك العقار بتوجيه إشعار.

التاريخ الذي تحدده على أنه آخر يوم لاستئجارك لا يمكن أن يكون قبل آخر يوم من المدة المحددة للعقد. وينطبق ذلك عند قيام مالك العقار بتوجيه إشعار بالإخلاء ينتهي في آخر يوم في عقد إيجار محدد الأجل.

إذا كان لديك عقد إيجار محدد الأجل وتريد مغادرة العقار قبل تاريخ انتهاء العقد، فعلى الأرجح أنك ستكون مسؤولاً عن التكاليف المترتبة على إنهاء عقد الإيجار (للمزيد من المعلومات أنظر نشرة معلومات إنهاء عقد الإيجار Breaking a Lease).

عندما يخل مالك العقار

إذا أخل مالك العقار أو الوكيل العقاري بواجب بموجب قانون الإيجارات السكنية لسنة ١٩٩٧ Residential Tenancies Act 1997، قد يكون بوسعك إنهاء استئجارك في وقت أبكر دون الحاجة إلى دفع التكاليف المعتادة لإنهاء عقد الإيجار، ويسري ذلك إذا لم يقم مالك العقار بأي من التالي:

< التأكد من أن العقار نظيف بشكل معقول وشاغر في التاريخ المفترض أن تنتقل فيه إلى العقار.

< السماح لك بـ "التمتع الهادئ" بالعقار.

< الحفاظ على العقار بحالة جيدة.

< تزويد أقفال، أو لم يقم بإعطائك مفتاح عند قيامه بتغيير القفل.

< استبدال جهاز مياه معطل بجهاز تقدير A.

• يوجد إجراء منفصل بخصوص التصليحات.

للمزيد من المعلومات أنظر نشرة معلومات التصليحات Repairs، أو اتصل بنقابة المستأجرين Tenants Union للحصول على المشورة.

إذا أخل مالك العقار بأي من هذه الواجبات، يمكنك توجيه إشعار إخلال بالواجب إليه. ويُعلم هذا الإشعار مالك العقار بأنه يجب عليه إصلاح المشكلة (وإذا كان ملائماً دفع تعويضات) خلال ١٤ يوماً. للمزيد من المعلومات أنظر نشرة معلومات إشعار الإخلال بالواجب Breach of Duty Notice.

التتمة خلف الصفحة...



TENANTS UNION
of Victoria Ltd

يعتبر عملاً مخالفاً للقانون رفض دفع الإيجار على أساس أن مالك العقار يمكنه استعمال عربون الضمان بديلاً عن الإيجار.

ينتهي استئجارك عند إخلائك للعقار وإعادة المفاتيح. تأكد من إعادتك للمفاتيح في اليوم الذي تغادر فيه العقار، حيث لا يزال يعتبر العقار بحيارتك (وتبعاً لذلك أنت مسؤول عن دفع الإيجار) إلى حين إعادة المفاتيح. للمزيد من المعلومات أنظر نشرة معلومات إنهاء الاستئجار *Ending a tenancy*.

إذا غيرت رأيك بخصوص مغادرة العقار

إذا كنت تريد سحب إشعارك بالنيّة بالإخلاء، يجب عليك القيام بذلك خطياً والطلب من مالك العقار أو الوكيل العقاري توقيعك. وبوسع مالك العقار أو الوكيل العقاري رفض قبول سحب الإشعار. إذا قام مالك العقار أو الوكيل العقاري بالتوقيع، قد يتطلب منك دفع تعويضات قد يكون مالك العقار أو الوكيل العقاري تحملها مثل تكاليف الإعلان عن مستأجرين جدد.

إذا قمت بتوجيه إشعار النيّة بالإخلاء ولم تغادر العقار في التاريخ الذي حددته في الإشعار، بوسع مالك العقار تقديم طلب إلى المحكمة المدنية والإدارية في فيكتوريا لإصدار أمر حيازة، والذي يمكن أن يؤدي إلى إخلائك من العقار. للحصول على المشورة اتصل بنقابة المستأجرين.

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

إذا لم يقم مالك العقار بإصلاح المشكلة بعد استلامه لإشعار الإخلال بالواجب، يمكنك تقديم طلب إلى المحكمة المدنية والإدارية في فيكتوريا Victorian Civil and Administrative Tribunal لإصدار أمر بالتقيّد. إذا لم يتقيّد مالك العقار بأمر المحكمة، يمكنك توجيه إشعار النيّة بالإخلاء لمدة ١٤ يوماً. ويتوجب عليك إرسال الإشعار بالبريد المسجّل (قم بإتاحة يومين للتوصيل)، واحتفظ بنسخة وإيصال البريد.

ويمكنك أيضاً توجيه إشعار النيّة بالإخلاء لمدة ١٤ يوماً إذا كنت قد قمت مرتين مسبقاً بتوجيه إشعار إخلال بالواجب لنفس الإخلال، وأخل مالك العقار بذلك الواجب للمرة الثالثة. احتفظ بنسخة عن كافة إشعارات الإخلال بالواجب التي تقوم بتوجيهها، مع أية أدلة لديك عن الإخلالات. للمزيد من المعلومات أنظر نشرة معلومات الإخلال بالواجب *Breach of Duty*.

العقار غير صالح للسكن البشري

إذا كان العقار غير آمن أو غير صالح للسكن البشري، يمكنك توجيه إشعار فوري بالنيّة بالإخلاء. إذا نازع مالك العقار ادعاءك، يتطلب منك تقديم طلب إلى المحكمة (Tribunal) لعقد جلسة وتقديم أدلة بأن العقار غير صالح للسكن فيه. للحصول على المشورة اتصل بنقابة المستأجرين.

تسديد آخر دفعة إيجار

لا يتطلب منك الانتظار إلى حين استحقاق موعد تسديد إيجارك قبل توجيهك إشعار بأنك ستغادر العقار. إذا كنت تريد مغادرة العقار في منتصف دورة الإيجار، يتعين عليك حساب عدد أيام الإيجار المستحقة الدفع، ودفع المبلغ على أنه آخر دفعة إيجار. فمثلاً، إذا قمت بتوجيه إشعار لمدة ٢٨ يوماً في حوالي منتصف دورة إيجارك الشهري، يتطلب منك دفع إيجار حوالي أسبوعين تقريباً فقط. وحساب المبلغ، احسب إيجارك اليومي (اضرب إيجارك الشهري بـ ١٢، وقم بتقسيم الناتج على ٣٦٥)، وبعد ذلك اضرب ذلك المبلغ بعدد الأيام التي ستبقى فيها في العقار.



TENANTS UNION
of Victoria Ltd