

بيان معلوماتي للمستأجرين

ما يجب أن تعرفه قبل أن تبدأ الاستئجار

بدء الإيجارة

على المالكين أو الوكلاء العقاريين إعطاء جميع المستأجرين نسخة من **Tenant Information Statement** هذا قبل التوقيع على اتفاقية الإيجار السكني.

أحرص على قراءة هذا البيان المعلوماتي بعناية قبل التوقيع على اتفاقية إيجار سكني. اطرح أية أسئلة لديك إذا كان هناك شيء في الاتفاقية لا تفهمه.

وتذكر بأنك توقع على عقد ملزم من الناحية القانونية وأنه لا توجد فترة إمهال (تستطيع خلالها تغيير رأيك). لذا يُفترض أن تتأكد من أنك تفهم وتوافق على ما توقع عليه.

يتوجب على المالك أو الوكيل العقاري:

- الحرص على أن يكون العقار شاغراً ونظيفاً بشكل مقبول وصالحاً للسكن فيه ولا توجد فيه أعطال وأضرار عند بداية الإيجارة
- توفير المسكن والحفاظ عليه بحالة جيدة ومقبولة
- استيفاء قوانين الصحة والسلامة (مثلاً: وجود سياج المسيح، التركيبات الكهربائية، أجهزة الإنذار من الحرائق، أمان النوافذ والشرفات)
- الحرص على أن يكون المسكن آمناً بصورة مقبولة
- احترام خصوصيتك واتباع مستلزمات الدخول وإعطاء الإشعارات.

عند الاستئجار يتوجب عليك:

- دفع الإيجار في وقته
- الحفاظ على نظافة المسكن بصورة مقبولة وبدون إلحاق أضرار به وإخلائه بذات الحالة التي كان عليها عندما بدأت السكن فيه (باستثناء الأشياء التي تبلى بالاستعمال)
- عدم استخدام المسكن لأي شيء مخالف للقانون
- التقيد بشروط اتفاقية الإيجار
- احترام خصوصيتك واتباع مستلزمات الدخول وإعطاء الإشعارات.

ما يجب أن يتم إخبارك به قبل التوقيع على اتفاقية إيجار

أحياناً قد يكون هناك أمر في تاريخ المسكن المؤجر ينبغي أن تعرفه قبل التوقيع على اتفاقية إيجار.

على المالك أو الوكيل العقاري إخبارك إذا كان المسكن:

- سوف يُعرض للبيع
- خاضع لإجراءات قضائية يحاول المرتهن من خلالها استرداد المسكن
- موجود في مجمع سكني وتم حالياً إنشاء لجنة تجديد خاصة بهذا المجمع.
- وعلى المالك أو الوكيل العقاري إخبارك أيضاً إذا كان على علم بأي من الحقائق التالية. إذا كان المسكن:
- قد تعرّض إلى فيضان بسبب الطقس أو إلى حريق أحراج في السنوات الخمس الماضية
- يشكل مخاطر جسيمة على الصحة والسلامة (إلا إذا كانت هذه المخاطر واضحة لشخص عاقل لدى معاينة المسكن)
- قد كان مسرحاً لجريمة عنيفة وخطيرة (مثلاً: جريمة قتل أو اعتداء مشدد) في السنوات الخمس الماضية
- مدرجاً على قائمة [loose-fill asbestos insulation register](https://www.fairtrading.nsw.gov.au/loose-fill-asbestos-insulation-register)
- قد استُخدم لصنع أو زراعة مخدرات ممنوعة أو نباتات محظورة في السنتين الماضيتين
- هو جزء من مبنى صدر بحق أصحابه أمر قضائي بتصليح تجهيزات السلامة من الحرائق أو منتج بناء (أو إشعار بنّية إصدار مثل هذين الأمرين القضائيين) وذلك بخصوص مواد تكسية قابلة للاشتعال
- هو جزء من مبنى تم إيداع طلب إجراء تصحيحات بناء بشأنه أو طلب امتثال لشهادة بناء لإجراء تصحيحات بخصوص مواد تكسية قابلة للاشتعال
- موجود في مجمع سكني توجد أعمال تصحيح أو تصليحات رئيسية مقرّر أجراؤها بشأن الأماكن المشتركة فيه خلال فترة اتفاقية الإيجار
- مشمول بأنظمة فرز عقاري (zoning) أو قوانين تمنعك من الحصول على تصريح بركن سيارتك مما يحتم عليك دفع رسم لقاء ركن سيارتك في المنطقة
- تُقَدَّم له خدمات بلدية لجمع النفايات تختلف عن المساكن والعقارات الأخرى في المنطقة التابعة للبلدية
- إذا كان للمسكن ممر لدخول السيارات أو ممشى يُسمح للآخرين باستعماله قانونياً.
- تنطبق غرامات على المالكين أو الوكلاء العقاريين إذا لم يخبروك بأي من الحقائق المذكورة أعلاه.

ما يجب أن يتم إعطاؤك إياه قبل أن توقع على اتفاقية

قبل أن توقع على اتفاقية أو تنتقل إلى المسكن، على المالك أو الوكيل العقاري أن يعطيك:

- نسخة عن هذا البيان المعلوماتي للمستأجرين
- نسخة عن اتفاقية الإيجار المقترحة، معبأة في المساحات المطلوب ملؤها
- نسختين ورقيتين، أو نسخة إلكترونية عن تقرير حالة المسكن تم ملؤه من جانب المالك أو الوكيل العقاري
- نسخة عن القوانين الفرعية، إذا كان العقار موجوداً في مجمع سكني.

ما يجب إعطاؤك إياه عندما توقع على الاتفاقية

عندما توقع على الاتفاقية، يجب على المالك أو الوكيل العقاري أن يعطيك:

- شهادة سارية المفعول بالتقيّد بمعايير السلامة أو شهادة شغل للعقار (occupation certificate) (صادرة في السنوات الثلاث الماضية) وخاصة بأي مسبح عادي أو مسبح "سبّا" موجود في العقار السكني. ولا ينطبق ذلك إذا كنت مستأجراً لمسكن يقع في مجمع سكني أو مشروع إسكان مجتمعي يضم أكثر من قسيتين عقاريتين.

قبل بدء الإيجارة أو عند بدئها

يجب على المالك أو الوكيل العقاري إعطاءك:

- نسخة عن المفتاح (أو أي أداة أو معلومات أخرى) لفتح أي قفل أو جهاز أمني خاص بالمسكن المستأجر أو الأماكن المشتركة للمستأجرين، بدون كلفة لك ولكل مستأجر أسمه مذكور في اتفاقية الإيجار.

يجب أن يكون المسكن صالحاً للعيش فيه

يجب أن يكون المسكن نظيفاً بصورة مقبولة، وصالحاً للعيش فيه وبحالة جيدة ومقبولة.

لكي يكون المسكن صالحاً للعيش فيه، يجب أن يكون (على أدنى تقدير):

1. سليم من الناحية الهيكلية
2. يدخل إلى كل غرفة فيه نور طبيعي كافٍ أو يتضمن أضواء اصطناعية كافية في كل غرفة، ما عدا غرف التخزين أو الكراجات
3. يدخله قدر كافٍ من التهوية
4. مزود بالكهرباء أو الغاز، وفيه مقابس كافية للكهرباء أو الغاز للإنارة والتدفئة والأجهزة الأخرى
5. مزود بشبكة سباكة وصرف صحي مناسبة
6. مزود بشبكة مياه يمكن أن توفر مياه ساخنة وباردة للشرب والغسيل والتنظيف
7. مزود بحمام، يشمل مرحاضاً ومرافق اغتسال، يمكن استخدامها بخصوصية.

وقد تكون هناك أشياء أخرى يمكن أن تجعل المسكن غير صالح للعيش فيه، حتى ولو استوفى المعايير الدنيا السبعة المذكورة أعلاه.

قبل أن تستأجر مسكناً، ينبغي أن تطلب من المالك أو الوكيل العقاري أن يتخذ الخطوات اللازمة (إجراء تصاريح مثلاً) لضمان صلاحية المسكن للعيش فيه.

اتفاقية الإيجار السكني

اتفاقية الإيجار اتفاقية قانونية، ويجب أن تتضمن بعض الشروط النموذجية التي لا يمكن تغييرها أو حذفها، كما يمكن أن تتضمن شروطاً إضافية؛ علماً أن الشروط الشفهية تظل مُلزِمة لك وللمالك.

تقرير حالة المسكن

ينبغي أن تحصل على نسخة عن تقرير حالة المسكن، معبأ من جانب المالك أو الوكيل العقاري، قبل أن توقع على اتفاقية الإيجار. يُعتبر هذا التقرير دليلاً مهماً وينبغي أن تأخذ ما يلزمك من الوقت لتتفقد حالة المسكن عند بدء الإيجار، إذ أنه إذا لم تملأ التقرير بصورة دقيقة، قد يُحسم مبلغ من تأمين إيجارك (بعد أن تخلي المسكن) لقاء أعطال كانت موجودة أصلاً عندما انتقلت إلى المسكن.

وعليك أن تملأ تقرير حالة المسكن وتعطي نسخة عنه إلى المالك أو الوكيل العقاري خلال ٧ أيام من انتقالك إلى المسكن. ويجب أن تحتفظ بنسخة عن التقرير المعبأ.

بدل الإيجار والإيصالات والسجلات

بدل الإيجار هو دفعات منتظمة تسددها إلى المالك كي يحق لك العيش في المسكن. ولا يجوز أن يُطلب منك دفع بدل إيجار مسبقاً يزيد عن أسبوعين. ولا يحق للمالك أو الوكيل العقاري أن يطالبك ببذل إيجار لحين موعد استحقاقه.

ويحق للمالك أو الوكيل العقاري أن يرسل لك إشعاراً بإنهاء الإيجارة مدته ١٤ يوماً إذا تأخرت عن دفع بدل الإيجار لمدة تزيد عن ١٤ يوماً. وعلى المالك أو الوكيل العقاري:

- إعطاؤك إيصالات ببذل الإيجار (إلا إذا كان بدل الإيجار يُدفع في حساب مصرفي محدد)
- الاحتفاظ بسجلّ بدلات الإيجار التي تدفعها
- تزويدك بنسخ عن سجلّ بدلات الإيجار خلال ٧ أيام من طلبك ذلك خطياً منه.

تأمينات الإيجار

تأمين الإيجار مبلغ قد يلزم أن تدفعه في بداية الإيجارة كضمانة. ويجب أن يكون بشكل مبلغ نقدي وليس بشكل كفالة. ولا يحق للمالك أو الوكيل العقاري أن يطلب منك أكثر من تأمين إيجار واحد لقاء اتفاقية الإيجار. ولا يجوز أن تزيد قيمة تأمين الإيجار المستحق عليك عن قيمة بدل إيجار لقاء ٤ أسابيع. وإذا وافق المالك، يمكنك دفع تأمين الإيجار بالتقسيط.

ولا يمكن للمالك أو الوكيل العقاري أن يُلزمك بدفع تأمين إيجار قبل توقيع اتفاقية الإيجار. وإذا دفعت تأمين الإيجار مباشرة إلى Fair Trading بواسطة [Rental Bonds Online](https://www.fairtrading.nsw.gov.au/rental-bonds-online) (تأمين الإيجار عبر الإنترنت (RBO)) فسيُلقَى المالك أو الوكيل العقاري إشعار تأكيد بالدفع قبل أن يقوم بإتمام عقد الإيجار.

وعلى المالك أو الوكيل العقاري أن يعطيك خيار استخدام RBO لدفع تأمين إيجارك. ويمكنك استخدام RBO لضمان دفع تأمين إيجارك مباشرة إلى NSW Fair Trading بواسطة بطاقة تسليف أو BPAY. بدون حاجة إلى أن تملأ وتوقع "إستمارة إيداع تأمين إيجار" (bond lodgement form). وبعد أن تتسجل، يمكنك متابعة استخدام حساب RBO الخاص بك للإيجارات المقبلة.

وإذا قررت عدم استخدام RBO، يمكنك أن تطلب من الوكيل العقاري أو المالك "إستمارة إيداع تأمين إيجار" ورقية للتوقيع عليها، لإيداعها لدى Fair Trading. وعلى المالك إيداع أي تأمين إيجار تدفعه له لدى Fair Trading خلال ١٠ أيام عمل. إذا دُفع التأمين إلى الوكيل العقاري، فسيُتوجب على الوكيل العقاري إيداع التأمين لدى Fair Trading خلال ١٠ أيام عمل من نهاية الشهر الذي دُفع فيه تأمين الإيجار.

التمييز عند تقديم طلب لاستئجار مسكن

يحظر القانون المالك أو الوكيل العقاري من التمييز ضدك على أساس عرقك أو سنك أو إعاقة لديك أو جنسك أو ميولك الجنسية أو وضعك العائلي أو الحمل.

إذا شعرت بأن المالك أو الوكيل العقاري قد رفض طلبك لاستئجار مسكن أو عاملك على نحو أقل إنصافاً بسبب ما جاء أعلاه، فيمكنك الاتصال بـ NSW Anti-Discrimination Board (مجلس مكافحة التمييز في نيو ساوث ويلز) على الرقم 1800 670 812 أو بـ Australian Human Rights Commission (المفوضية الأسترالية لحقوق الإنسان) على الرقم 1300 656 419.

يحظر القانون المالك أو الوكيل العقاري من رفض طلبات استئجار يتقدم بها مدخون أو أشخاص لديهم سجل استئجار رديء أو مشاكل بدفع الإيجار.

التواصل مع المالك أو الوكيل العقاري

على مالك مسكنك أن يزودك باسمه وبوسيلة للاتصال به مباشرة، حتى ولو كان لدى مالك مسكنك وكيل عقاري.

ويجب تزويدك بهذه المعلومات خطياً قبل توقيعك على اتفاقية الإيجار أو أثناء القيام بذلك، أو يمكن إرفاقها باتفاقية الإيجار التي توقع عليها؛ وعلى المالك أن يعلمك خطياً خلال ١٤ يوماً بأي تغيير بوسائل الاتصال به.

ويجب أن تكون بعض الاتصالات الرسمية بينك وبين المالك أو الوكيل العقاري خطية كي تعتبر قانونية، كإشعارات إنهاء الإيجار مثلاً. ويمكنك استخدام البريد الإلكتروني لإرسال أية إشعارات أو وثائق شرط أن يكون المالك أو الوكيل العقاري قد سمح لك باستخدام بريد إلكتروني محدد خاص به لهذا الغرض.

خلال فترة الإيجار

هل يمكن زيادة بدل الإيجار خلال فترة الإيجار؟

بالنسبة لاتفاقية إيجار لأجل ثابت مدتها أقل من سنتين، لا يمكن زيادة بدل الإيجار خلال مدة الأجل الثابت إلا إذا كانت اتفاقية الإيجار تنص على مبلغ الزيادة أو على طريقة احتساب الزيادة. ولا لزوم لإشعار خطي بالزيادة.

وبالنسبة لاتفاقية إيجار لأجل ثابت مدتها سنتان أو أكثر، أو بالنسبة لاتفاقية إيجار مرحلية (أي إذا انتهت مدة اتفاقية الإيجار لأجل ثابت أو إذا لم يكن هناك اتفاقية إيجار محددة لأجل ثابت)، لا يمكن زيادة بدل الإيجار إلا مرة واحدة خلال فترة ١٢ شهراً. ويجب إعلامك بذلك بإشعار خطي مدته ٦٠ يوماً على الأقل.

دفع كلفة استهلاك الكهرباء والغاز والمياه

قد يتوجب عليك دفع تكاليف بعض المنتفعات كما هو منصوص عليه في اتفاقية الإيجار. على سبيل المثال، سوف تدفع كل ما يلي:

- تكاليف استهلاك الكهرباء أو الغاز غير المعبأ بالقناني أو إمدادات الزيت إذا كان للمسكن عداد منفصل. تنطبق بعض الاستثناءات على الكهرباء أو الغاز
- تكاليف التزويد بقناني الغاز خلال مدة الإيجار.

وهناك قيود على الموعد الذي يجب أن تدفع لقاء تكاليف استهلاك المياه. ولا يمكن أن يُطلب منك دفع تكاليف استهلاك المياه إلا إذا كان لمسكنك عداد منفصل (أو إذا كان يتم توصيل المياه إليك في شاحنة صهرج) ويستوفي التدابير التالية لزيادة الكفاءة في استهلاك المياه:

- أن يكون المعدل الأقصى لدفع المياه من جميع مرشّات الدوش ٩ لترات في الدقيقة
- أن يكون المعدل الأقصى لدفع المياه ٩ لترات بالدقيقة بالنسبة إلى جميع حنفيات المياه الباردة وحنفيات الخلّاط المفردة المستخدمة لأحواض المطبخ أو أحواض غسل اليدين في الحمامات
- أن يتم تصليح جميع الحنفيات أو المراحيض التي تسرب مياه في المسكن عند بداية اتفاقية الإيجار وعند تركيب أية وسائل لزيادة الكفاءة في استهلاك المياه أو تصليحها أو تحسينها
- ابتداءً من ٢٣ آذار/مارس ٢٠٢٥، يجب أن تكون المراحيض ثنائية الدفع، وأن لا يقل تصنيفها عن ٣ نجوم WELS.

التصليحات والصيانة

يجب أن يكون المسكن صالحاً لسكنك بصورة دائمة. والمالك مسؤول عن أية تصليحات أو صيانة لإبقاء المسكن في حالة جيدة ومقبولة، كما عليه ضمان استيفاء المسكن لقوانين الصحة والسلامة.

أنت مسؤول عن العناية بالمسكن والمحافظة على نظافته وعدم تعرضه للضرر. وإذا كان المسكن يشمل حديقة وعشب ونباتات، فيجب أن تحافظ على نظافتها وترتيبها.

وعليك إعلام المالك أو الوكيل العقاري بأية تصليحات ضرورية أو أضرار بأسرع وقت ممكن، فهو المسؤول عن تأمين التصليح ودفع التكاليف إلا إذا كنت قد تسببت بالأضرار أو سمحت بالتسبب بها. ولست مسؤولاً عن أية أضرار يسببها مرتكب عنف منزلي خلال ارتكاب جرم العنف المنزلي.

وإذا كان التصليح عاجلاً، مثلاً: إذا حصل انفجار أنبوب مياه، أو انسداد أو كسر في المرحاض، أو تسرب غاز أو عطل كهربائي خطير، فعلى المالك أو الوكيل العقاري إجراء هذه التصليحات بأسرع وقت معقول وممكن، بعد إبلاغه بذلك. إذا لم يستجب إلى التصليح العاجل، قد

يكون بإمكانك تدبير التصليحات بنفسك واسترداد مبلغ أقصاه ١٠٠٠ دولار خلال ١٤ يوماً من طلب الدفع خطياً. تتوفر قائمة بالتصليحات العاجلة على موقع [Fair Trading](https://fairtrading.nsw.gov.au) الإلكتروني.

يمكنك أن تقدم طلباً إلى Fair Trading من أجل إصدار أمر تصحيحي (rectification order) إذا رفض المالك المحافظة على المسكن بحالة جيدة ومقبولة أو لم يقم بذلك. كذلك يمكن للمالك أن يقدم طلباً إلى Fair Trading لإصدار أمر تصحيحي إذا رفضت إصلاح عطل أو لم تصلح عطلاً تسببت به أو سمحت به. ويمكنك أيضاً أن تقدم طلباً إلى NSW Civil and Administrative Tribunal (محكمة الشؤون المدنية والإدارية في نيو ساوث ويلز (المحكمة)) إذا لم يقيم المالك بإجراء تصليحات.

يجب أن تكون أجهزة الإنذار صالحة للعمل

على المالك أن يحرص على تركيب أجهزة إنذار من الحرائق في جميع طوابق المسكن. وعلى مالك مسكنك صيانة أجهزة الإنذار في مسكنك لضمان صلاحيتها للعمل.

ويتعين أن تبلغ المالك أو الوكيل العقاري إذا كان جهاز إنذار من الحرائق معطلاً، فهو مسؤول عن تصليح جهاز الإنذار من الحرائق أو استبداله (بما في ذلك تغيير البطارية) خلال يومي عمل بعد أن يعلم بأنه معطل.

ويمكنك استبدال البطارية القابلة للنزع بنفسك إذا كان ذلك ضرورياً، لكن عليك إبلاغ المالك بذلك إذا لزم الأمر وعند الاقتضاء. ولست مسؤولاً عن صيانة وتصليح واستبدال أي جهاز إنذار من الحرائق؛ لكن في بعض الظروف يمكنك أن تدبر تصليح أو استبدال جهاز إنذار من الحرائق.

الخصوصية ودخول المسكن المؤجر

لك الحق في التمتع بالسلام والراحة والخصوصية بشكل مقبول عندما تكون مستأجراً. وتحدد قوانين الإيجار الأوقات التي يمكن فيها للمالك أو الوكيل العقاري أو شخص آخر يحمل تصريحاً دخول المسكن خلال فترة الإيجار كما تحدد عدد المرات المسموح بها ذلك. ويمكن للمالك أو الوكيل العقاري أو شخص يحمل تصريحاً دخول المسكن بدون موافقتك في بعض الظروف إذا أرسل إشعار مناسب (عند الاقتضاء)

على سبيل المثال:

- في الحالات الطارئة، لا يلزم إشعار
- إذا سمح أمر صادر عن "المحكمة" بدخول المسكن
- لإجراء أعمال تصليح أو صيانة ضرورية على المسكن، أو لإجراء تقييم للزوم هذا الأعمال، إذا تم إعطاؤك إشعاراً بذلك مدته يومان على الأقل
- لإجراء تصليحات عاجلة، لا لزوم لإشعار
- لتصليح أو استبدال جهاز إنذار من الحرائق، إذا تم إعطاؤك إشعاراً بذلك مدته ساعة على الأقل.
- لمعانة أو تقييم الحاجة لتصليح أو استبدال جهاز إنذار من الحرائق، إذا تم إعطاؤك إشعاراً بذلك مدته يومي عمل على الأقل.
- لإجراء معانة عامة للمسكن إذا تم إعطاؤك إشعاراً مدته ٧ أيام على الأقل (لا أكثر من ٤ معاينات خلال فترة ١٢ شهراً).

إجراء تغييرات "بسيطة" في المسكن

لا يمكنك سوى إجراء تغييرات بسيطة في المسكن بموافقة خطية من المالك، أو إذا كانت اتفاقية الإيجار تسمح لك بذلك. ولا يمكن للمالك أن يرفض طلبك إلا إذا كان الرفض منطقياً، مثلاً: إذا كان العمل ينطوي على تغييرات هيكلية أو لا يتوافق مع طبيعة المسكن.

وهناك أنواع معينة من التغييرات "البسيطة" التي يعتبر من غير المنطقي أن يرفض المالك الموافقة عليها. مثلاً:

- تثبيت أثاث إلى حائط غير مبلط لأسباب السلامة
 - تركيب مزلاج وقاية للأطفال على البوابة الخارجية لمسكن منفرد
 - تركيب منخل ذباب على النوافذ
 - تركيب أو استبدال غطاء نافذة داخلية (كالستائر مثلاً)
 - تركيب مرابط أو أدوات توجيه لتثبيت حبال الستائر
 - تركيب بوابات أمان للأطفال داخل المسكن
 - تركيب تجهيزات أمان للنوافذ لحماية الأطفال (لغير المجمعات السكنية فقط)
 - تركيب مرشات دوش محمولة باليد أو حنفيات بذراع رافعة لمساعدة السكان كبار السن أو المعاقين
 - تركيب أو استبدال خطافات أو مسامير أو براغ لتعليق الصور وغيرها
 - تركيب وصلات لخط هاتفي أو للإنترنت
 - زراعة الخضروات أو الأزهار أو الأعشاب أو الشجيرات في الحديقة
 - تركيب كاميرا لاسلكية خارجية قابلة للنزع
 - وضع غشاء مقاوم للكسر على النوافذ أو الأبواب الزجاجية
 - إجراء تغييرات لا تستدعي اختراقاً للأسطح، أو تعُدّل بصورة دائمة سطحاً ما أو تجهيزات ثابتة أو هيكلية في المسكن.
- تنطبق بعض الاستثناءات. وقد يطلب المالك أيضاً أن يتم إجراء بعض التغييرات البسيطة على يد شخص مؤهل.
- سوف تكون مسؤولاً عن دفع تكاليف التغييرات وأي عطل أو ضرر تسببه للمسكن. وتنطبق قواعد معينة خاصة بإزالة أية تعديلات عند نهاية الإيجار.

حقوقك في ظروف العنف المنزلي

لكل شخص الحق في الشعور بأمان والعيش بدون التعرض للعنف المنزلي. إذا تعرضت أنت أو طفل تعيله إلى العنف المنزلي في مسكن مستأجر، فتوجد خيارات متاحة لك لتحسين سلامتك.

إذا أردت أنت أو طفل تعيله التخلص من العنف، يمكنك إنهاء إيجارتك فوراً، وبدون غرامات. للقيام بذلك يجب أن تعطي مالك المسكن إشعاراً بإنهاء الإيجار مرفقاً بأدلة ذات صلة بالعنف، وتعطي إشعاراً بإنهاء الإيجار إلى أي مستأجرين شركاء.

أو، إذا شئت البقاء في المنزل، يمكن أن تقدم طلباً إلى "المحكمة" تطلب منها فيه إصدار أمر لإنهاء إيجار المعتدي (إذا كان مستأجراً شريكاً).

ولا يتحمل أي مستأجر أو مستأجر شريك تكاليف أي عطل وضرر تسبب به المعتدي للمسكن خلال ارتكابه جريمة عنف منزلي.

إنهاء اتفاقية الإيجار

يجب إخطار إشعار بإنهاء الإيجار

اتفاقية الإيجار هي اتفاقية مُلزَمة قانونياً ولا يمكن إنهاؤها إلا بوسائل معيّنة. وفي العادة تقوم أنت أو المالك بإنهاء الإيجار وذلك بإعطاء إشعار إلى الطرف الآخر ومن ثم تخلي المنزل في الموعد المحدد في الإشعار.

لإنهاء الإيجار، عليك أن تعطي المالك أو الوكيل العقاري إشعاراً خطياً بإنهاء الإيجار مع ذكر مهلة الإشعار التي تنطبق عليك. وفي بعض الحالات، يمكنك تقديم طلب مباشرة إلى "المحكمة" للحصول على أمر قضائي بإنهاء الإيجار بدون إرسال إشعار بإنهاء الإيجار (على سبيل المثال، إذا كنت تعاني من ضائقة مالية).

إذا لم تخل المسكن بالتاريخ المحدد في إشعار إنهاء الإيجار، يمكن للمالك أو الوكيل العقاري أن يقدم طلباً إلى "المحكمة" لإصدار أمر بإنهاء الإيجار واسترداد المسكن. وإذا لم تمتثل لأمر "المحكمة"، لا يُسمح سوى لـ Sheriff's Officer (مأمور تنفيذ) بإخراجك قانونياً من المسكن بموجب مذكرة استرداد للمسكن.

ويحظر منعك من دخول منزلك تحت أي ظرف من الظروف إلا إذا كان مأمور التنفيذ ينفذ مذكرة استرداد للمسكن صادرة عن "محكمة الشؤون المدنية والإدارية" أو محكمة عادية.

رسم نقض الإيجار قبل إنتهاء اتفاقية إيجار لأجل ثابت

إذا أنهيت اتفاقية إيجار لأجل ثابت مدته ٣ سنوات أو أقل بصورة مبكرة، قد تنطبق عليك رسوم إلزامية لقاء نقض الإيجار باكراً وذلك وفقاً لمرحلة اتفاقية الإيجار. إذا انطبق دفع رسوم إلزامية، يحتسب الرسم مستحق التسديد كما يلي:

- بدل إيجار لقاء ٤ أسابيع إذا كان انقضى أقل من ٢٥٪ من فترة عقد الإيجار
- بدل إيجار لقاء ٣ أسابيع إذا كان انقضى ٢٥٪ أو أكثر من فترة عقد الإيجار
- بدل إيجار لقاء أسبوعين إذا كان انقضى ٥٠٪ أو أكثر لكن أقل من ٧٥٪ من فترة عقد الإيجار
- بدل إيجار لقاء أسبوع واحد إذا كان انقضى ٧٥٪ أو أكثر من فترة عقد الإيجار

ولا ينطبق رسم نقض الإيجار إذا أنهيت اتفاقية الإيجار باكراً لسبب مسموح به بموجب القانون.

استرجاع تأمين الإيجار

ينبغي أن تستلم تأمين الإيجار كاملاً عند نهاية الإيجار إلا إذا كان هناك سبب يستدعي قيام المالك بالمطالبة بتعويض من تأمين الإيجار. على سبيل المثال إذا:

- كان يترتب عليك بدل إيجار أو تكاليف أخرى (مثلاً: فواتير استهلاك مياه غير مدفوعة، رسم نقض الإيجار)

- لم تردّ نُسخ المفاتيح إلى المالك وبترتب تغيير الأقفال
- تسببت بأضرار أو لم تخل المسكن بحالة نظيفة ومقبولة مقارنةً بتقرير حالة المسكن، ما عدا البلى المتوقع جراء الاستعمال.

ولا تتحمل تكاليف البلى المتوقع جراء استعمال المسكن والذي يحصل بمرور الزمن، رغم قيامك بالعناية بالمسكن وصيانه بصورة مقبولة.

قائمة تفقدية

ينبغي أن توقع على اتفاقية الإيجار إذا كان بإمكانك الإجابة بـ "نعم" على ما يلي.

اتفاقية الإيجار

- لقد قرأتُ الاتفاقية وطرحت أسئلة إذا كانت هناك أشياء لم أفهمها.
- أدركُ أن الأجل الثابت للاتفاقية قد تم التفاوض بشأنه قبل أن أوقع عليها، مما يعني أن الأجل قد يكون لمدة ٦ شهور أو ١٢ شهراً أو فترة أخرى.
- أدرك أنه يتوجب أن يُعرض عليّ وسيلة واحدة على الأقل لدفع بدل الإيجار لا تنطوي على تسديد البدل إلى طرف ثالث.
- أدرك أن أية شروط إضافية على الاتفاقية يمكن التفاوض بشأنها قبل التوقيع.
- لقد تأكدت من أن جميع الشروط الإضافية في الاتفاقية مسموح بها. مثلاً: الاتفاقية لا تتضمن شرطاً يستوجب مني أن أنظف السجاد بواسطة شخص محترف عندما أخلي المنزل، إلا إذا لزم ذلك لأن المالك سمح لي بتربية حيوان أليف في المسكن.

التصليحات الموعودة

- لقاء أية وعود أطلقها المالك أو الوكيل العقاري لتصليح أي شيء (مثلاً: استبدال الفرن، إلخ) أو القيام بأعمال أخرى (مثلاً: طلاء غرفة، تنظيف الحديقة الخلفية، إلخ):
- لقد حرصت على التأكد من إجراء هذه التصليحات أو
- لدي تعهد خطي (قبل التوقيع على الاتفاقية) بأنه سيتم إجراء هذه التصليحات.

التكاليف المسبقة

- لا يتوجب عليّ دفع:
- بدل إيجار لأكثر من أسبوعين مقدماً
- تأمين إيجار تزيد قيمته عن بدل إيجار لقاء ٤ أسابيع
- لم يتم تحميلي كلفة:
- إعداد اتفاقية الإيجار
- النسخ الأولية من المفاتيح ووسائل فتح المسكن الأخرى لكل مستأجر مذكور في الاتفاقية
- السماح لي بتربية حيوان أليف في المسكن.

للمزيد من المعلومات

تفقد موقع [Fair Trading](https://fairtrading.nsw.gov.au) الإلكتروني أو اتصل على الرقم 13 32 20 للمزيد من المعلومات بشأن حقوقك ومسؤولياتك المتعلقة بالاستئجار. تمول حكومة NSW مجموعة من "خدمات تقديم النصح للمستأجرين والدفاع عن حقوقهم" في أنحاء NSW لتقديم النصيحة والمعلومات للمستأجرين والدفاع عن حقوقهم. تفقد موقع "اتحاد المستأجرين (Tenants Union) الإلكتروني التالي: tenants.org.au.

fairtrading.nsw.gov.au 13 32 20

للمساعدة اللغوية 13 14 50

(اطلب مترجماً يتكلم لغتك)

© State of New South Wales (NSW Fair Trading), 2020
Creative Commons Attribution 4.0 licence.

للمزيد من المعلومات: fairtrading.nsw.gov.au/copyright
يجب عدم الاعتماد على نشرة المعلومات هذه كنصيحة قانونية.
للحصول على مزيد من المعلومات عن هذا الموضوع، يتعين الرجوع إلى التشريع المناسب.

نصائح مفيدة للاستئجار بدون مشاكل

فيما يلي بعض النصائح المفيدة التي تساعد على تجنب المشاكل أثناء الاستئجار:

- احتفظ بنسخة عن اتفاقية الإيجار وإيصالات بدل الإيجار و"رقم تأمين الإيجار" ونسخ عن الرسائل العادية أو الإلكترونية التي ترسلها أو تستلمها في مكان آمن ويسهل العثور عليها لاحقاً.
- الصور وسيلة ممتازة لتسجيل حالة المسكن عند بداية انتقالك إليه. خذ صوراً للمسكن مطبوعاً عليها التاريخ، خصوصاً للأماكن المعطوبة أو غير النظيفة. احتفظ بتلك الصور في حال اعترض المالك على رد تأمين الإيجار لك عند انتهاء إيجارتك.
- امثل لشروط اتفاقيتك ولا تتوقف عن دفع بدل الإيجار أبداً، حتى ولو كنت تظن أن المالك لا يمثل للاتفاقية من ناحيته (مثلاً: عدم قيامه بتصليلات)، إذ قد ينجم عن عدم دفع الإيجار طردك من المأجور.
- لا تجر أي تغييرات في المنزل أو تسمح لأحد بالسكن معك بدون الحصول على تصريح بذلك من المالك أو الوكيل العقاري أولاً.
- احتفظ بسجل خطي عن كل معاملتك مع المالك أو الوكيل العقاري (على سبيل المثال احتفظ بنسخ عن الرسائل الإلكترونية أو بمفكرة تسجل فيها جميع الأوقات والتواريخ التي تعود لأية مناقشات لفظية واسم الشخص الذي تكلمت معه وما وافق عليه). ومن المفيد تدوين أية اتفاقات، كطلبات التصليح مثلاً. يعتبر هذا سجل مفيد إذا نشأ خلاف.
- خذ بالاعتبار شراء تأمين على محتويات المنزل، إذ يغطي هذا التأمين أغراضك في حال تعرضت إلى السرقة أو الحريق أو كارثة طبيعية. وللعلم فإن تأمين المالك على المبنى، إذا كان لديه مثل هذه التأمين، لا يغطي أغراضك.
- إذا كان العقار يتضمن مسبحاً أو حديقة، تأكد مما يتوقع المالك أو الوكيل العقاري أن تقوم بصيانته والعناية به.
- انتبه إلى ما توقع عليه فيما يتعلق باتفاقية إيجارك ولا تدع أحداً يستعجلك. ولا توقع أبداً على استثمار غير مملوءة، مثل استثمار "استرجاع تأمين الإيجار".
- إذا كنت راض عن السكن في المنزل واقتررب موعد انتهاء اتفاقية إيجارك، ففكر بطلب تجديد اتفاقية الإيجار لأجل ثابت آخر. بهذا يرتاح بالك لراحة عدم مطالبتك بإخلاء المأجور بصورة غير متوقعة، كما يساعد على ضمان عدم رفع قيمة الإيجار خلال الفترة المقبلة.