آذار/مارس ٢٠٢٠

بيان معلوماتي للمالكين

ما يجب أن تعرفه قبل أن تؤجّر عقارك السكني

بدء الإيجارة

قبل أن تؤجر عقارك السكني إلى مستأجر، عليك (بصفتك مالِكاً) أو على وكيلك العقاري أن توقّع على إقرار على اتفاقية الإيجار السكني تفيد فيه أنك قرأت هذه المعلومات **(the Landlord information statement)** (البيان المعلوماتي للمالكين)) وفهمتها. تنطبق عقوبات إذا لم تستوف هذا الواجب.

مسؤولياتك العامة قبل تأجير مسكنك

قبل تأجير مسكنك، عليك التأكد من أن المسكن نظيف بصورة مقبولة وصالح للسكن وحالته مقبولة. وعليك اتخاذ كل الخطوات المعقولة لضمان:

- عدم وجود عقبة قانونية تمنع من شغل عقارك كمسكن (مثلاً: قيود تخطيط بيئي أو عدم وجود موافقة من البلدية لاستخدام العقار كمسكن)
- امتثال مسكنك لقوانين الصحة والسلامة (مثلاً وجود سياج للمسبح، الإمدادات الكهربائية، أجهزة الإنذار من الحرائق، أمان النوافذ والشرفات)
- أن المسكن مأمون إلى حد مقبول
- أن جميع تجهيزات الإنارة تتضمن مصابيح صالحة

يجب أن يكون مسكنك صالحاً للعيش فيه

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

١. سليم من الناحية الهيكلية
٢. يدخل إلى كل غرفة فيه نور طبيعي كاف أو يتضمن إنارة اصطناعية كافية في كل غرفة، ما عدا غرف التخزين أو الكاراجات
٣. يتضمن تهوئة كافية
٤. مزود بالكهرباء أو الغاز، وأن تكون فيه مقابس كافية للكهرباء أو الغاز للإنارة والتدفئة والأدوات الأخرى
٥. مزود بشبكة سباكة وصرف صحي مناسبة
٦. مزود بشبكة مياه يمكن أن توفر مياه ساخنة وباردة للشرب والغسيل والتنظيف
٧. مزود بحمّام، يشمل مرحاضاً ومرافق اغتسال، يمكن استخدامها بخصوصية.

وقد تكون هناك أمور أخرى قد تجعل المسكن غير صالح للعيش فيه، حتى ولو استوفى المعايير الدنيا السبعة المذكورة أعلاه؛ لذا قبل أن تستأجر مسكناً، ينبغي أن تطلب من المالك أو الوكيل العقاري أن يتخذ خطوات معينة (كإجراء تصليحات مثلاً) لضمان صلاحية المسكن للعيش فيه.

ما يجب أن تخبر المستأجر به قبل التوقيع على اتفاقية إيجار

قبل التوقيع على اتفاقية إيجار، عليك أو على وكيلك العقاري إخبار المستأجر المحتمَل إذا كان المسكن:

- سوف يُعرض للبيع
- خاضع لإجراءات قضائية يحاول المرتهن من خلالها استرداد المسكن
- موجود في مجمّع سكني وتم حالياً إنشاء لجنة تجديد خاصة بهذا المجمّع.

كذلك عليك أو على وكيلك العقاري عدم دفع المستأجر على توقيع اتفاقية إيجار بتقديم معلومات خاطئة أو مضلّلة له، أو بالقيام عن علم بإخفاء ما يلي بشأن المسكن عنه:

- أن المسكن قد تعرّض إلى فيضان بسبب الطقس أو إلى حريق أحراج في السنوات الخمس الماضية
- أن المسكن يشكّل مخاطر جسيمة على الصحة والسلامة (إلا إذا كانت هذه المخاطر واضحة لشخص عاقل لدى معاينة المسكن)
- أن المسكن قد كان مسرحاً لجريمة عنيفة وخطيرة (مثلاً: جريمة قتل أو اعتداء مشدّد) في السنوات الخمس الماضية
- أن المسكن مدرج على قائمة loose-fill asbestos insulation register
- أن المسكن قد استُخدم لصنع أو زراعة مخدرات ممنوعة أو نباتات محظورة في السنتين الماضيتين
- أن المسكن جزء من مبنى صدر بحق أصحابه أمر قضائي بتصليح تجهيزات السلامة من الحرائق أو منتج بناء (أو إشعار بنيّة إصدار مثل هذين الأمرين القضائيين) وذلك بخصوص مواد تكسية قابلة للاشتعال
- أن المسكن جزء من مبنى تم إيداع طلب بناء بشأنه أو طلب امتثال لشهادة بناء لإجراء تصحيحات وذلك بخصوص مواد تكسية قابلة للاشتعال

- أن المسكن موجود في مجمّع سكني وتوجد أعمال تصحيح أو تصليحات رئيسية مقرّر أجراؤها بشأن الأماكن المشتركة فيه خلال فترة اتفاقية الإيجار
- أن المسكن مشمول بأنظمة فرز عقاري (zoning) أو قوانين تمنعك من الحصول على تصريح بركن سيارتك مما يحتّم عليك دفع رسم لقاء ركن سيارتك في المنطقة
- أن المسكن تُقدَّم له خدمات بلدية لجمع النفايات تختلف عن المساكن والعقارات الأخرى في المنطقة التابعة للبلدية
- أن المسكن يوجد فيه ممر لدخول السيارات أو ممشى يُسمح للآخرين باستعماله قانونياً.

تنطبق غرامات إذا لم يتم إخبار المستأجر بالحقائق المذكورة أعلاه.

يجب وجود اتفاقية إيجار خطية

عليك استخدام الإستمارة النموذجية لاتفاقية الإيجار السكني. ولا يمكن تعديل أو حذف الشروط النموذجية منها، علماً أن الاتفاقيات اللفظية تظل مُلزمة لك.

ويمكن التفاوض بشأن إضافة شروط أخرى شرط أن لا تتعارض مع *Residential Tenancies Act 2010* أو *Residential Tenancies Regulation 2019* وأن لا تتنافى مع الشروط النموذجية. وأي شرط يحدّ من التزاماتك بموجب "القانون" (the Act) أو "النظام" (the Regulation) يعتبر محظوراً ولاغياً.

ويجب أن لا تتضمن أية اتفاقية إيجار شروطاً:

- تستوجب تنظيف المستأجر للسجاد بواسطة شخص محترف، أو دفع تكاليف التنظيف هذه عند إخلائه المسكن، إلا إذا كان ذلك مطلوباً من المستأجر بسبب اقتنائه حيوان أليف في المسكن.
- تستوجب شراء المستأجر وثيقة تأمين
- تعفيك أنت أو ممثليك من تحمل مسؤولية أي تصرف أو تقصير
- تستوجب على المستأجر دفع كل الإيجار المتبقي أو جزء منه، أو زيادة الإيجار، أو دفع غرامة، أو تعويضات مقطوعة (مقرّرة)، إذا أخلّ المستأجر بالاتفاقية
- تنص على أنه إذا لم يخلّ المستأجر بالاتفاقية، يمكن أن يُخفَّض بدل الإيجار أو يمكن تقديم مكاسب أخرى للمستأجر
- تستوجب على المستأجر أن يحصل على خدمات شخص معين أو مصلحة تجارية معينة للقيام بأي من التزامات المستأجر المنصوص عليها في الاتفاقية
- تستوجب على المستأجر استخدام شركة منتفعات معينة (كالكهرباء، إلخ) إذا لم تكن هناك قيود تحتّم عليك استخدام شركة منتفعات معينة

تنطبق استثناءات على الاتفاقيات التي تكون مدتها ٢٠ سنة وما فوق.

وعند اختيار مستأجر، عليك عدم التمييز

لك الحق في اختيار مقدم طلب الاستئجار الأنسب لمسكنك، لكن يُعتبر التمييز بسبب العرق أو السن أو الإعاقة أو الجنس أو الميول الجنسية أو الوضع العائلي أو الحمْل مخالفة للقانون؛ وهو انتهاك لقوانين مكافحة التمييز سارية المفعول في الكمنولث والولايات.

ما يجب أن تعطيه للمستأجر

قبل أن يوقّع المستأجر على اتفاقية إيجار أو الانتقال إلى المسكن، عليك أو على وكيلك العقاري أن تعطي المستأجر ما يلي:

- نسخة عن اتفاقية الإيجار المقترحة، معبأة في المساحات المطلوب ملؤها
- نسختين ورقيتين، أو نسخة إلكترونية عن تقرير حالة المسكن تم ملؤه من جانبك أو جانب وكيلك العقاري
- نسخة عن **Tenant information statement** (البيان المعلوماتي للمستأجرين)
- نسخة عن القوانين الفرعية، إذا كان العقار موجوداً في مجمّع سكني.

وقت توقيع اتفاقية اتفاقية الإيجار، يجب عليك أو على وكيلك العقاري ما يلي:

- شهادة سارية المفعول بالتقيّد بمعايير السلامة أو شهادة شَغل للعقار (occupation certificate) صادرة في السنوات الثلاث الماضية خاصة بأي مسبح عادي أو مسبح "سبْا" موجود في العقار السكني. ولا ينطبق ذلك إذا كان المنزل يقع في مجمّع سكني أو مشروع إسكان مجتمعي يضم أكثر من قسيمتين عقاريتين.

قبل بدء الإيجارة أو عند بدئها، يجب عليك أو على وكيلك العقاري

- إعطاء **كل** مستأجر اسمه مذكور في اتفاقية الإيجار مجاناً نسخة عن المفتاح (أو أداة أو معلومات أخرى) لفتح أي قفل أو جهاز أمني خاص بالمسكن المستأجر أو الأماكن المشتركة للمستأجرين

تنطبق غرامات إذا لم يتم استيفاء هذه المستلزمات

يجب أن تملأ تقرير حالة المسكن وتحتفظ بنسخة عنه

عليك أو على وكيلك العقاري ملء تقرير حالة المسكن قبل التوقيع على اتفاقية الإيجار. ويجب أن تعطي المستأجر نسختين ورقيتين، أو نسخة إلكترونية عن تقرير حالة المسكن تم ملؤه من جانبك أو جانب وكيلك العقاري.

على المستأجر أن يملأ تقرير حالة المسكن ويعطيك أو يعطي وكيلك العقاري نسخة عنه خلال ٧ أيام من انتقاله إلى المسكن. وعليك أو على وكيلك العقاري أن تحتفظ بنسخة عن التقرير المعبأ.

القيود على ما يتوجب على المستأجر دفعه في بداية الإيجارة

توجد قيود على ما يمكنك أن تطلب من المستأجر أن يدفعه عند تأجير مسكنك. عليك عدم تحميل المستأجر ما يلي:

- دفع تكلفة إعداد اتفاقية الإيجار
- دفع تكلفة مفاتيح المسكن أو أية وسائل أخرى لفتح المسكن

وعليك عدم مطالبة المستأجر بدفع أكثر من:

- بدل إيجار لأسبوعين مقدماً إلا إذا رغب المستأجر بذلك
- بدل إيجار لقاء ٤ أسابيع كتأمين إيجار

طريقة إدارة تأمينات الإيجار

يجب أن يكون تأمين الإيجار بشكل مبلغ نقدي وليس بشكل كفالة. ولا يمكن أخذ أكثر من تأمين إيجار واحد (بقيمة ٤ أسابيع بدل إيجار كحدّ أقصى) لقاء اتفاقية الإيجار. ولا يمكنك أخذ تأمين إيجار قبل توقيع اتفاقية الإيجار. وإذا دفع المستأجر تأمين الإيجار مباشرة إلى Fair Trading بواسطة Rental Bonds Online (تأمين الإيجار عبر الإنترنت (RBO)) فستتلقّى أنت أو وكيلك العقاري إشعار تأكيد بالدفع قبل إتمام عقد الإيجار.

كذلك عليك أنت أو وكيلك العقاري التسجيل في RBO ودعوة المستأجر لإيداع تأمين الإيجار بواسطة RBO قبل أخذ تأمين الإيجار من المستأجر. وبإمكان المستأجر استخدام RBO لدفع التأمين بأمان وبصورة مباشرة إلى مكتب NSW Fair Trading، الذي سيحتفظ بالتأمين بصندوق الأمانات طوال مدة الإيجارة.

وإذا قرر المستأجر عدم استخدام RBO، يمكنه استخدام "إستمارة إيداع تأمين إيجار" ورقية. وعليك إيداع أي تأمين إيجار يدفعه المستأجر لدى NSW Fair Trading خلال ١٠ أيام عمل. وإذا دُفع التأمين إلى وكيلك العقاري، فسيتوجب عليه إيداع التأمين لدى NSW Fair Trading خلال ١٠ أيام عمل من نهاية الشهر الذي دُفع فيه تأمين الإيجار.

وبإمكانك أنت أو وكيلك العقاري الموافقة على أن يُدفع تأمين الإيجار بالتقسيط بعد توقيع اتفاقية الإيجار.

إذا كان مسكنك ضمن مجمّع سكني

إذا كان مسكنك ضمن مجمّع سكني فعليك إشعار مجلس المالكين (owners' corporation) خطياً خلال ١٤ يوماً من بداية اتفاقية الإيجار باسم المستأجر وعنوانه (مثلاً: عنوانه البريدي أو عنوانه الإلكتروني) كي يتم تسجيله على قائمة المجمّع.

التواصل مع المستأجر

عليك أن تزوّد المستأجر باسمك وبوسيلة للاتصال بك مباشرة، حتى ولو كان لديك وكيل عقاري. وإذا لم يكن لديك وكيل عقاري عليك أيضاً أن تزود المستأجر بعنوانك السكني أو عنوان مصلحتك التجارية لاستلام البريد. ويجب تزويد المستأجر بهذه المعلومات خطياً قبل توقيعه على اتفاقية الإيجار أو أثناء قيامه بذلك، أو يمكن إرفاقها باتفاقية الإيجار.

وعليك إعلام المستأجر خطياً خلال ١٤ يوماً بأي تغيير بوسائل الاتصال بك.

ويجب أن تكون بعض الاتصالات الرسمية بينك وبين المستأجر خطية كي تعتبر قانونية، كإشعارات إنهاء الإيجارة مثلاً. ويمكنك أنت أو وكيلك العقاري استخدام البريد الإلكتروني لإرسال أية إشعارات أو وثائق شرط أن يكون الطرف الآخر قد أعطى إذنا خاصاً باستخدام بريد إلكتروني محدد لهذا الغرض.

خلال فترة الإيجارة

عليك الاحتفاظ بسجلات الدفع

عليك أو على وكيلك العقاري:

- - إعطاء المستأجر إيصالات ببدل الإيجار (إلا إذا كان بدل الإيجار يُدفع في حساب مصرفي محدّد)
- - الاحتفاظ بسجل ببدلات الإيجار التي يدفعها المستأجر
- - تزويد المستأجر بنسخ عن سجلّ بدلات الإيجار خلال ٧ أيام من استلام طلب خطي منه بذلك.

زيادة بدل الإيجار خلال فترة الإيجارة

بالنسبة لاتفاقية إيجار لأَجَل ثابت مدتها أقل من سنتين، لا يمكنك زيادة بدل الإيجار خلال مدة الأجل الثابت إلا إذا كانت اتفاقية الإيجار تنص على مبلغ الزيادة أو على طريقة احتساب الزيادة. ولا لزوم لأن تعطي إشعاراً خطياً بالزيادة.

وبالنسبة لاتفاقية إيجار لأَجل 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 إعلام المستاجر بذلك بإشعار خطي مدته ٦٠ يوماً على الأقل.

مَن يدفع الرسوم البلدية والضرائب وبعض تكاليف المنتفعات؟

أنت مسؤول دائماً عن دفع جميع الرسوم البلدية أو الضرائب أو التكاليف مستحقة الدفع بموجب أي قانون من القوانين. كما توجد تكاليف أخرى عليك دفعها كما هو منصوص عليه في اتفاقية الإيجار.

ويدفع المستأجر عموماً لقاء تكاليف استهلاك الكهرباء والغاز ولكن فقط إذا كان للمسكن عدّاد منفصل.

القيود الخاصة بما يتوجب على المستأجر دفعه لقاء استهلاك المياه

تختلف كلفة المياه عن المنتفعات الأخرى لأنها موصولة بصورة دائمة، وحساب شبكة المياه يكون باسمك، لذلك فإنك مسؤول دائماً عن دفع جميع تكاليف خدمة شبكة المياه (ما عدا تكاليف استهلاك المياه إذا كان للمسكن عدّاد خاص به) وعن دفع خدمات شبكة الصرف الصحي.

ولا يمكنك تحميل المستأجر سوى تكاليف استهلاك المياه إذا كان للمسكن عدّاد منفصل ويستوفي التدابير التالية لزيادة الكفاءة في استهلاك المياه:

- أن يكون المعدل الأقصى لدفق المياه من جميع مرشّات الدوش ٩ ليترات في الدقيقة
- أن يكون المعدل الأقصى لدفق المياه ٩ ليترات بالدقيقة بالنسبة إلى جميع حنفيات المياه الباردة وحنفيات الخلاّط المفردة المستخدمة لأحواض المطبخ أو أحواض غسل اليدين في الحمامات

- أن يتم تصليح جميع الحنفيات أو المراحيض التي تسرّب 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 الدفق، وأن لا يقل تصنيفها عن ٣ نجوم WELS.

علاوةً على ذلك، يجب أن لا تزيد تكلفة استهلاك المياه عن قيمة فاتورة المياه التي تستلمها. وعليك ان تطلب دفع تكلفة استهلاك المياه خلال ٣ شهور من صدور الفاتورة كما عليك أن تعطي المستأجر مهلة ٢١ يوماً للدفع.

وإذا كان إمداد المسكن بالمياه يتم بواسطة خزان مياه فقط (أي أن المياه يتم توصيلها بشاحنة صهريج)، فينبغي أن تضمن وجود مياه في الخزان عند بداية الإيجارة. ومن ثم يكون المستأجر مسؤولاً عن تعبئة الخزان كلما دعت الحاجة خلال الإيجارة، إذا كان المسكن يستوفي تدابير الكفاءة في استهلاك المياه

عليك تصليح المسكن وصيانته

يجب أن يكون المسكن المؤجر صالحاً للسكن دائماً. وأنت مسؤول عن أية تصليحات أو صيانة لإبقاء المسكن بحالة جيدة ومقبولة أخذاً بالاعتبار تاريخ البيت وعمره المتوقع، ومبلغ الإيجار الذي يدفعه المستأجر.

وينبغي على المستأجر أن يخبرك أو يخبر وكيلك العقاري عندما يحتاج المسكن إلى تصليحات. وانت المسؤول عن تنظيم التصليحات ودفع تكاليفها إلا إذا كان المستأجر قد تسبب بالأضرار أو سمح بالتسبب بها.

وإذا كان **التصليح عاجلاً**، مثلاً: إذا حصل انفجار أنبوب مياه، أو انسداد أو كسر في المرحاض، أو تسرُّب غاز أو عطل كهربائي خطير، فعلى المالك أو الوكيل العقاري إجراء هذه التصليحات بأسرع وقت معقول وممكن. تتوفر قائمة **بالتصليحات العاجلة** على website الخاص بنا.

وإذا لم يكن المستأجر قادراً على الاتصال بك أو إذا لم تجرِ التصليحات العاجلة خلال وقت معقول، يصبح بإمكان المستأجر استدعاء شخص مؤهل لإجراء التصليحات بدون موافقتك. وعليك عندئذ ردّ ما دفعه المستأجر (١٠٠٠ دولار كحدّ أقصى) لقاء تكاليف التصليح خلال ١٤ يوماً من طلب الدفع الذي يقدمه لك المستأجر خطياً.

وبإمكان المستأجر أن يقدم طلباً إلى Fair Trading من أجل إصدار أمر قضائي تصحيحي (rectification order) إذا رفضتَ المحافظة على المسكن بحالة جيدة ومقبولة أو لم تقم بذلك. كذلك يمكنك أن تقدم طلباً إلى Fair Trading لإصدار أمر تصحيحي إذا رفض المستأجر إصلاح عطل أو لم يصلح عطلاً تسبب به أو سمح به. وبإمكانNSW Civil and Administrative Tribunal (محكمة الشؤون المدنية والإدارية في نيو ساوث ويلز (المحكمة)) إصدار أوامر قضائية قد تشمل تعويضاً إذا لم يتم التقيّد بالأوامر القضائية التصحيحة.

عليك التأكد من صلاحية أجهزة الإنذار للعمل

يجب تركيب أجهزة إنذار من الحرائق في جميع طوابق مسكنك طبقاً لقوانين البيئة والتخطيط. وعليك صيانتها لضمان صلاحيتها للعمل.

وعليك تصليح جهاز الإنذار من الحرائق أو استبداله خلال يوميّ عمل بعد أن تعلم بأنه معطل (يشمل ذلك استبدال البطارية). وعلى المستأجر أن يبلغك إذا كان أي من أجهزة الإنذار من الحرائق معطلاً.

وعليك أن تستدعي كهربائياً مرخصاً لتصليح أو استبدال أجهزة الإنذار من الحرائق الموصولة بالشبكة الكهربائية في مسكنك، إلا إذا كانت البطارية الاحتياطية تحتاج إلى استبدال.

إذا كان التصليح ينطوي على استبدال بطارية قابلة للنزع في جهاز إنذار من الحرائق يعمل بالبطارية أو استبدال بطارية احتياطية من جهاز إنذار موصول بالشبكة الكهربائية، فبإمكان المستأجر أن يغيرها بنفسه. ولكن عليه إبلاغك بذلك إذا لزم الأمر وعند الاقتضاء.

وعليك أيضاً تفقّد أجهزة الإنذار من الحرائق سنوياً للتأكد من صلاحيتها للعمل. وإذا كانت توجد بطارية قابلة للنزع في جهاز إنذار من الحرائق، فيجب أن تضع فيه بطارية جديدة سنوياً أو خلال المدة المذكورة في إرشادات مصنع الجهاز. ويجب استبدال جهاز الإنذار من الحرائق بالكامل خلال ١٠ سنوات من تاريخ صنعه أو بوقت أبكر إذا حدّد مصنع الجهاز ذلك.

تنطبق غرامات إذا لم يتم استيفاء هذه المستلزمات.

دخول المسكن خلال فترة الإيجارة

للمستأجر الحق في التمتع بالسلام والراحة والخصوصية بشكل مقبول عند الاستئجار. لهذا السبب، تحدد قوانين الإيجار الأوقات التي يمكنك فيها أنت أو وكيلك العقاري أو شخص آخر يحمل تصريحاً دخول المسكن، كما تحدد عدد المرات المسموح بها ذلك.

ويمكنك أنت أو وكيلك العقاري أو شخص يحمل تصريحاً دخول المسكن بدون موافقة المستأجر في بعض الظروف، إذا كان قد أُرسل 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 كنت قد أعطيت إشعاراً بذلك مدته يومان على الأقل
- لإجراء **تصليحات عاجلة**، لا لزوم لإشعار
- **لتصليح أو استبدال جهاز إنذار من الحرائق**، إذا كنت قد أعطيت إشعاراً بذلك مدته ساعة على الأقل.
- **لمعاينة أو تقييم الحاجة لتصليح أو استبدال جهاز إنذار من الحرائق**، إذا كنت قد أعطيت إشعاراً بذلك مدته يوميّ عمل على الأقل.
- لإجراء **معاينة عامة** للمسكن إذا كنت قد أعطيت إشعاراً مدته ٧ أيام أعلى الأقل (لا أكثر من ٤ معاينات خلال فترة ١٢ شهراً).

كذلك تنطبق عليك أو على وكيلك العقاري أو على شخص يحمل تصريحاً قيودٌ على الدخول بدون موافقة كما يلي:

- لا يمكن للمذكورين أعلاه دخول المسكن بعد إعطاء إشعار مناسب إلا بين الساعة ٨ صباحاً و٨ مساءً في أي يوم كان ما عدا الآحاد والعطلات الرسمية
- يجب إشعار المستأجر، متى أمكن، باليوم التقريبي والوقت التقريبي المرغوب فيهما دخول المسكن

- يجب عدم البقاء في المسكن فترة أطول من اللزوم

لا تنطبق القيود المذكورة أعلاه في الحالات الطارئة أو عند وجود تصليحات عاجلة أو إذا كان المسكن مهجوراً أو إذا أصدرت "المحكمة" أمراً يلغي القيود أو إذا أعطى المستأجر موافقته.

طلب المستأجر إجراء تغييرات بسيطة في المسكن

يمكن للمستأجر طلب إجراء تغييرات بسيطة في المسكن المؤجر لكن يحتاج إلى موافقة خطية منك للقيام بذلك. ولا يمكنك أن ترفض طلب المستأجر 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 ترفض الموافقة عليها، والتي يمكن أن تطلب إجراء بعضها على يد شخص مؤهل. على سبيل المثال، من غير المنطقي أن ترفض الموافقة على التغييرات البسيطة التالية:

- تركيب أو استبدال خطّافات أو مسامير أو براغٍ لتعليق أشياء كالصور مثلاً
- تثبيت أثاث إلى حائط (غير مبلّط) بداعي السلامة

والمستأجر مسؤول عن دفع تكاليف التغييرات وسوف يكون مسؤولاً عن أي عطل أو ضرر يسببه للمسكن. وتنطبق قواعد معينة خاصة بإزالة أية تعديلات عند نهاية الإيجارة.

حقوق المستأجر في ظروف العنف المنزلي

إذا كان هناك شخص يتعرض إلى العنف المنزلي في مسكن مستأجر، فتوجد خيارات متاحة له لتحسين سلامته إذا أراد التخلص من العنف أو تعزيز شعوره بالأمان إذا أراد البقاء في المسكن.

على سبيل المثال، يمكن للمستأجر إنهاء إيجارته فوراً، وبدون غرامات، إذا كان يعاني هو أو طفل يعيله من ظروف تتعلق بالعنف المنزلي.

وإذا شاء شخص يقطن في مسكنك المؤجر ويعاني من العنف المنزلي أن يظلّ في المسكن، فبإمكانه أن:

- يقدم طلباً إلى "المحكمة" يطلب منها فيه تسميته مستأجر المسكن (إذا كان مجرد نزيل فيه)، أو شطب اسم المعتدي من اتفاقية الإيجار (إذا كان مستأجراً شريكاً)
- تغيير الأقفال لزيادة درجة الأمان.

إنهاء اتفاقية الإيجارة

اتفاقية الإيجار هي اتفاقية مُلزمة قانونياً ولا يمكن إنهاؤها إلا بوسائل معيّنة. في العادة تقوم أنت أو المستأجر بإنهاء الإيجارة وذلك بإعطاء إشعار إلى الطرف الآخر، ومن ثم يخلي المستأجر المنزل في الموعد المحدد في الإشعار.

لإنهاء الإيجارة، عليك أنت أو وكيلك العقاري إعطاء المستأجر إشعاراً خطياً بإنهاء الإيجارة مع ذكر مهلة الإشعار المعمول بها. وفي بعض الحالات، يمكنك تقديم طلب مباشرةً إلى "المحكمة" للحصول على أمر قضائي بإنهاء الإيجارة بدون إرسال إشعار بإنهاء الإيجارة (على سبيل المثال، إذا كان المستأجر يستخدم المسكن بصورة غير مشروعة لتصنيع المخدرات).

إشعار إنهاء الإيجارة

يجب أن يكون إشعار إنهاء الإيجارة خطياً وموقعاً ومؤرخاً من جانبك أو جانب وكيلك العقاري. ويجب أن يشمل:

- عنوان المسكن المؤجّر
- التاريخ الذي يجب أن يخلي فيه المستأجر المسكن
- سبب إنهاء الإيجارة (عند الاقتضاء).

إنهاء الإيجارة في ظروف تتعلق بالعنف المنزلي

يمكن للمستأجر إنهاء إيجارته فوراً، وبدون غرامة، إذا كان هو أو طفل يعيله يتعرض للعنف المنزلي. ويمكنه القيام بذلك بإرسال إشعار بإنهاء الإيجارة مرفقاً بأدلة ذات صلة بالعنف. ولا يتحمل المستأجر أو أي مستأجر شريك بريء تكاليف أي عطل وضرر تسبّب به المعتدي للمسكن خلال ارتكابه جريمة العنف المنزلي.

رسم نقض الإيجارة قبل إنتهاء اتفاقية إيجار لأجل ثابت

إذا أنهى المستأجر اتفاقية إيجار لأجل ثابت مدته ٣ سنوات أو أقل بصورة مبكرة، قد تنطبق عليه رسوم إلزامية لقاء إنهاء الإيجارة 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 الإيجارة إذا أنهى المستأجر الإيجارة باكراً لسبب مسموح به بموجب القانون.

إرجاع تأمين الإيجار

ينبغي إرجاع تأمين الإيجار كاملاً عند نهاية الإيجارة إلا إذا كان هناك سبب يستدعي قيامك بالمطالبة بتعويض من تأمين الإيجار. وفيما يلي الأسباب الرئيسية التي تستدعي المطالبة بتعويض من تأمين الإيجار:

- إذا كان يترتب على المستأجر بدل إيجار أو تكاليف أخرى (مثلاً: فواتير استهلاك مياه غير مدفوعة، رسم نقض الإيجارة)
- عدم ردّ نُسخ المفاتيح إليك ولزوم تغيير الأقفال
- تسبُّب المستأجر بأضرار أو عدم إخلائه المسكن بحالة نظيفة ومقبولة مقارنةً بتقرير حالة المسكن، ما عدا 'fair wear and tear' (البلى المتوقع جراء الاستعمال).

ولا يتحمّل المستأجر تكاليف البلى المتوقع جراء استعمال المسكن، أي تدهور حالة المسكن الذي يحصل بمرور الوقت بسبب استعماله حتى مع العناية بالمسكن وصيانته بصورة مقبولة. ولا يتحمل المستأجر سوى مسؤولية الإهمال أو التصرفات غير المسؤولة أو المتعمَّدة التي ينجم عنها عطل أو ضرر للمسكن.

إذا لم يخلِ المستأجر المسكن

إذا لم يخلِ المستأجر المسكن بالتاريخ المحدد في إشعار إنهاء الإيجارة، يمكنك أو يمكن للوكيل العقاري تقديم طلب إلى "المحكمة" لإصدار أمر بإنهاء الإيجارة واسترداد المسكن. وإذا لم يتم الامتثال لأمر "المحكمة"، لا يُسمح سوى لـSheriff's Officer (مأمور التنفيذ) بإخراج المستأجر قانونياً من المسكن بموجب مذكرة استرداد للمسكن.

ولا يمكنك منع المستأجر من دخول المسكن تحت أي ظرف من الظروف إلا إذا كان مأمور التنفيذ ينفذ مذكرة استرداد للمسكن صادرة عن "محكمة الشؤون المدنية والإدارية" أو محكمة عادية. وتنطبق عقوبات شديدة إذا لم يتم الامتثال لذلك.

للمزيد من المعلومات عن مسؤولياتك

تفقّد الموقع الإلكتروني www.fairtrading.nsw.gov.au أو اتصل على الرقم 13 32 20 للمزيد من المعلومات عن مسؤولياتك كصاحب مسكن.

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.