

# AMES Australia

## رزمة معلومات عقود الإيجار

إقامة AMES السكنية طويلة الأمد



## المحتويات

٢	المقدمة .....
٣	الجدول (أ): السعي لإيجاد وتأمين منزلك .....
٣	١. النظرة الواقعية .....
٣	٢. تحديد الموازنة وكلفة المنافع العامة .....
٤	٣. إجراءات تأمين العقار .....
٤	٤. ما هي إتفاقية عقد الإيجار؟ .....
٧	٥. حقوق وواجبات مالك العقار والمستأجر .....
٧	الجدول (ب): الإنتقال إلى منزلك والحفاظ على عقد الإيجار .....
٥	١. حقوق وواجبات مالك العقار والمستأجر .....
٨	٢. وصل المنافع العامة .....
٩	٣. دخول السمسار (الوكيل العقاري) / صاحب الملك إلى العقار والخصوصية الشخصية .....
٩	٤. الصيانة والعناية بالعقار .....
١٢	٥. إخلاء العقار - الرحيل .....
١٤	خدمات الطوارئ والإستجابة .....
١٤	أرقام إتصال هامة .....
١٥	قائمة تفقُّد تدريبية على عقد الإيجار .....

## المقدمة

تهدف المعلومات المدرجة في هذا الكتيب إلى تعريفكم على طريقة إيجاد الإقامة السكنية طويلة الأمد والعيش في أستراليا وبعض الإجراءات التي يجب عليكم مرفعتها. ولا يُقصد من هذا الدليل أن يكون شاملاً، بل إنه سيزودكم ببعض المعلومات الأساسية التي تحتاجون إليها قبيل إستقراركم في العقار الجديد المستأجر مثل:

- نظام الإيجارات في أستراليا
- تسديد الإيجار مقدماً وقيمة ضمانته (البوند)
- صيانة العقار المستأجر والعناية به
- تسديد رسوم شركات المنافع العامة والإيجار
- حقوق وواجبات المستأجرين

## فريق الإقامة السكنية لدى AMES

يساعد فريق الإقامة السكنية لدى AMES الوافدين الجدد من طالبي اللجوء واللاجئين على بدء حياتهم في أستراليا وذلك عبر وصلكم بالخدمات ومساعدتكم على إيجاد منزل خاص بكم.

إن الانتقال إلى منزل الخاص مثير للبهجة وفريق الإقامة السكنية لدى AMES موجود هنا لمساعدتكم على تخطي كل الإجراءات.

وسيعمل معك أحد موظفي الإسكان والعاملين في دعم الإسكان للتواصل مع الوكلاء العقاريين (السماسرة)/أصحاب الأملاك. وسيقدموا لك الإرشاد في مجال قوانين وإجراءات الإيجار للتأكد من إتخاذك القرارات الرشيدة والتواصل مع مزودي الخدمات المعنيين أثناء تفتيشك عن منزل ملائم وضمن إطار قدراتك المالية بما يلبي احتياجاتك.

وتُقدّم خدمات الإقامة السكنية حسب الإحتياج للمؤهلين من الزبائن.

## الجدول (أ): السعي لإيجاد وتأمين منزلك

### ١. النظرة الواقعية

لربما راودتك بعض الأفكار والتطلعات التي ترافقت مع وصولك للوهلة الأولى إلى أستراليا بخصوص الإقامة السكنية طويلة الأمد وبيوت الإيجار والتي قد لا تتطابق أحياناً مع واقع الحال.

مثلاً، رغم أنك قد تجد منطقة أو ضاحية ما مريحة للسكن وترغب أن تسكن فيها، إلا أنها قد تكون خارج نطاق ما يمكنك أن تتحملة موازنتك المالية بخصوص استئجار عقار في هذه المنطقة بالذات.

ومن الأهمية بمكان أن تكون لديك نظرة واقعية إزاء ما هو عملي، ضمن نطاق الإمكانيات المالية وما هو مريح لك حين تفتش عن عقار جديد تستأجره. وقد تريد أيضاً دراسة أمور مثل سهولة الوصول إلى المواصلات العامة والمدارس وأماكن العبادة والخدمات التي قد تثير إهتمامك حين التفتيش عن أماكن تريد العيش فيها.

### ٢. تحديد الموازنة وكلفة المنافع العامة

إن إدارتك وسيطرتك على موازنتك لمسألة بالغة الأهمية كي تتأكد من قدرتك على تسديد إيجاراتك وفواتير المنافع العامة في أوانها مما يسمح لك العيش براحة. ويجب أن تتذكر أن التكاليف والفواتير ستأتيك في أوقات مختلفة وسيترتب عليك التأكد من أن موازنتك تشمل كل هذه المصاريف. وتصدر فواتير شركات المنافع العامة مرة كل شهرين أو ثلاثة أشهر ويتم تسديد إيجار المنزل وفاتورة الهاتف وخدمة الإنترنت شهرياً عادة. ولا تنس الأخذ بالإعتبار مصاريف أخرى كالطعام والشراب والمواصلات وما شابه.

#### ٢,١ تسديد فواتير المنافع العامة (كهرباء، غاز، مياه)

إذا كان مسكنك مجهز بساعة منفصلة/عداد منفصل للمنافع العامة (كهرباء وغاز ومياه)، سيترتب عليك حينئذ تسديد هذه الفواتير بنفسك. وبعد توصيل المنافع العامة ستسلم فواتيرك بالبريد وستعطى بضعة أيام كي تقوم بتسديد هذه الفواتير. وستحدد الفاتورة الكلفة وتاريخ إستحقاق التسديد وطرق التسديد.

وإذا كان مسكنك غير مجهز بساعة منفصلة/عداد منفصل للمنافع العامة (مثلاً، عندما تكون مجموعة من الشقق موصولة بساعة مياه واحدة)، ستقع مسؤولية تسديد فاتورة المنافع العامة على المالك تحديداً والذي قد يتوصل إلى إتفاقية معك لتسديد جزء من تلك الفاتورة.

وفي الإقامة السكنية المشتركة لربما يكون الإيجار متضمناً لتكاليف المنافع العامة. الرجاء التأكد من الإستيضاح عن هذا الأمر من الوكيل العقاري (السمسار)/صاحب الملك قبل التوقيع على إتفاقية عقد الإيجار.

وإذا كنت تشارك في الإقامة السكنية ولا يغطي الإيجار تكاليف المنافع العامة، ستحتاج حينئذ إلى تقاسم فواتير المنافع العامة بالتساوي مع المستأجرين الآخرين. ويجب عليك التأكد من تسديد قسطك المحدد/حصتك من فواتير المنافع العامة.

### ٣. إجراءات تأمين العقار

في أستراليا، يتم عادة تأمين العقارات من قطاع الإيجار الخاص بإتباع الخطوات التالية:

١. تحديد المنطقة/المناطق التي ترغب العيش فيها والتي تتطابق مع التطلعات الواقعية وموازنتك المالية.
  ٢. التفتيش عن عقارات معروضة للإيجار على الإنترنت مثل موقع realestate.com.au أو الإستفسار لدى مكاتب الوكلاء العقاريون ويكون ذلك عادة في المناطق التي ترغب الإستقرار فيها.
  ٣. ترتيب موعد للكشف على العقارات التي تهتمك أو حضور ما يُعرف بـ "أوقات مفتوحة للكشف على المساكن".
  ٤. إيداع طلب الإيجار من أجل العقار، وغالبًا ما تُعطى استثمارات طلب الإيجار أثناء الكشف على المساكن أو يمكنك الحصول عليها من الموقع الإلكتروني للوكيل العقاري المؤجر للعقار المعروض. وقد يقبل أو يرفض الوكيل العقاري/صاحب الملك المُقدم ولربما إضطرت لتقديم طلبك للإيجار عدة مرات.
  ٥. حين الموافقة على طلبك للإيجار من قِبَل الوكيل العقاري/صاحب الملك يتم حينئذٍ تحديد موعد لتوقيع عقد الإيجار. إحرص حينئذٍ على مناقشة حقوقك وواجباتك مع الوكيل العقاري طوال فترة عقد الإيجار إضافة إلى أي شروط أخرى خاصة.
  ٦. يجب عليك في موعد التوقيع على العقد أن تُسدد الإيجار المُسبق وقيمة الضمانة (بوندي) لتأمين العقار.
  ٧. ستحتاج إلى تعبئة استثمارات توصيل المنافع العامة أو الإتصال بمزودي المنافع العامة المعنيين للتأكد من إن إقامتك السكنية طويلة الأمد مزودة بالكهرباء والمياه والغاز.
- وسيساعدك فريق الإقامة السكنية في هذه الإجراءات وفق ما هو مُدرج أعلاه.

### ٤. ما هي إتفاقية عقد الإيجار؟

إن إتفاقية الإيجار (تُعرف أيضًا بأسماء عدة كالإتفاقية، العقد، إتفاقية العقد السكني أو عقد الإيجار) وهي عقد قانوني يُبرم بينك وبين صاحب الملك. أما أكثر الشروط شيوعًا وأكثرها أهمية فتشمل:

- قيمة الإيجار والضمانة (بوندي) التي يجب عليك تسديدها وكيفية التسديد
  - طول المدة الزمنية لعقد الإيجار ونوعه (مثلا، قد يكون لفترة ٦ أشهر أو ١٢ شهرًا أو محددًا لفترة زمنية محددة أو زمنية دون تاريخ إنتهاء)
  - إدراج أسماء المستأجرين في عقد الإيجار
- وستوقّع على إتفاقية الإيجار مع بداية فترة العمل بعقد الإيجار قبل إنتقالك إلى العقار. ويترتب عليك قراءة وإستيعاب مضمون عقد الإيجار قبل التوقيع عليه. وحين الدخول طرفًا في إتفاقية عقد الإيجار، ستكون أنت المستأجر وأنت تمثل نفسك، بينما يقوم صاحب الملك بالتعامل معك إما شخصيًا أو قد يتولى القيام بذلك وكيل عقاري يمثله في إدارة العقار الذي يمتلكه.

## ٥. حقوق وواجبات صاحب الملك والمستأجر

هناك بعض الحقوق والواجبات التي يجب عليك معرفتها جيداً قبل الدخول طرفاً في إتفاقية الإيجار، وهي:

- ٥,١ الضمانة (بوندا)
- ٥,٢ تسديد الإيجار سلفاً
- ٥,٣ تسديد إيجارك
- ٥,٤ تسديد إيجارك في أوانه

### ٥,١ الضمانة (بوندا)

الضمانة (بوندا) هي مبلغ من المال يُدفع مع بداية العقد وذلك لتغطية تكاليف أي أذى أو ضرر قد يلحق بالعقار. ويجب على المستأجر إحضار قيمة الضمانة (بوندا) وتسديدها إلى الوكيل العقاري (السمسار) / صاحب الملك لإيداع هذا المبلغ لدى طلب ثالث يُعرف بهيئة الضمانات للعقود السكنية (RTBA). ويمكن الحصول على قروض الضمانة (بوندا) من طرف ثالث وهو بشكل رئيسي دائرة الخدمات البشرية (DHS). أما العوامل التي قد تؤثر على أهلية الحصول على قرض الضمانة (بوندا) فهي وبشكل رئيس استحصال الشخص في السابق على قرض الضمانة (بوندا) وأن قيمة المبلغ قد تجاوزت ٥٥% من إجمالي دخل الأسرة.

ومع نهاية عقد الإيجار، يتقدم الوكيل العقاري / صاحب الملك بطلب كي يتم إعادة تسديد مبلغ الضمانة (بوندا) إلى جهة مصدرها. ويمكن للوكيل العقاري / صاحب الملك في بعض الأحيان الإحتفاظ بقيمة الضمانة (بوندا) إذا تعرّض العقار للضرر والأذى (راجع الصفحة ٧، الفقرة ١,٣).

### ٥,٢ تسديد الإيجار سلفاً

يجب عليك في أستراليا أن تُسدد الإيجار عن عقارك لفترة شهر مقدماً ويبدأ ذلك مع تسديدك لقيمة الضمانة (بوندا) إضافة إلى تسديد الإيجار عن أول شهر. ويترتب عليك تسديد الإيجار في اليوم المتفق عليه بينك وبين الوكيل العقاري / صاحب الملك. مثلاً، إذا كان عقد الإيجار يبدأ في الأول من تشرين الثاني / نوفمبر فيجب عليك تسديد الإيجار سلفاً عن شهر تشرين الثاني / نوفمبر (إما في ذلك التاريخ أو قبل بلوغه).

### ٥,٣ تسديد إيجارك

هناك العديد من الطرق لتسديد إيجارك ويمكن للوكيل العقاري / صاحب الملك إشعارك بالطريقة المطلوبة. ويمكنك تسديد الإيجار عبر السحب المباشر التلقائي من حسابك المصرفي حيث يتم تسديد الإيجار من الحساب مرة كل شهر، أو بموجب شيك عبر البريد أو شخصياً أو بموجب حوالة مالية. وإذا كان العقار مستأجر من وكيل عقاري وتقوم بتسديد الإيجار إليه، فمن غير الشائع جداً أن يقبل الوكلاء العقاريون التسديد نقداً. ويمكن في هذه الحالة أن تذهب إلى أقرب مكتب للبريد وتبديل المبلغ النقدي بحوالة مالية والتي سيقبلها معظم الوكلاء العقاريون.

#### تحديد مدفوعات الإيجار الشهري:

يُسدد الإيجار كل شهر عادة، وعند قيامك بالتفتيش عن العقارات المعروضة للإيجار فإنك قد تلاحظ أن أسعار الإيجار معروضة كإيجار أسبوعي. ويجب عليك إجراء حساب للإيجار الشهري عبر استعمال الطريقة المبينة أدناه:

النموذج (١):

$$\begin{aligned} & \text{(الإيجار الأسبوعي بالدولار)} \times ٥٢ \text{ (أسبوعاً)} \div ١٢ \text{ (شهرًا)} = \text{قيمة الإيجار الشهري} \\ & \text{مثلاً: } ٢٨٠ \text{ دولارًا (قيمة الإيجار الأسبوعي)} \times ٥٢ \div ١٢ \text{ (شهرًا)} = ١٢١٣,٣٣ \text{ دولارًا} \end{aligned}$$

النموذج (٢):

$$\begin{aligned} & \text{(الإيجار الأسبوعي بالدولار)} \div ٧ \text{ (أيام)} \times ٣٦٥ \text{ (يوماً)} \div ١٢ \text{ (شهرًا)} = \text{قيمة الإيجار الشهري} \\ & \text{مثلاً: } ٢٨٠ \text{ دولارًا (قيمة الإيجار الأسبوعي)} \div ٧ \times ٣٦٥ \div ١٢ = ١٢١٦,٦٦ \text{ دولارًا} \end{aligned}$$

ملاحظة: تعمل كل وكالة للسمسرة العقارية وفق إحدى الطريقتين أعلاه لتحديد قيمة الإيجار.

## ٥,٤ تسديد إيجارك في أوانه

ان تسديد الإيجار في أوانه مسألة بالغة الأهمية. لذا، فمن المهم أيضاً أن تتقيّد بموازنتك المالية وأن تكون لديك تطلعات واقعية بخصوص كم من المال يمكنك أن تتكبّد بدل الإيجار.

وإذا أخفقت في تسديد الإيجار في موعد إستحقاقه فإن الوكيل العقاري أو صاحب الملك قد يتذكراك أو يُدرجا اسمك على قائمة المستأجرين السيئين. وقد يؤدي ذلك إلى تدوين الإساءة في سجلك الإيجاري وقد يؤثر على قدرتك لاحقاً في تأمين العقارات المعروضة للإيجار.

وإذا تعذّر عليك تسديد الإيجار في تاريخه المحدّد، إتصل بالوكيل العقاري/صاحب الملك في أقرب فرصة ممكنة وأخبرهم متى يمكنك تسديد المبلغ.

وإذا لم تُسدد الإيجار خلال ١٤ يوماً من تاريخ استحقاقه فإن صاحب الملك قد يشرع بإجراءات الإخلاء. وإذا كان الإيجار متأخراً لمدة ١٤ يوماً أو أكثر فيحق لصاحب الملك أو الوكيل العقاري إعطاءك "إنذار بالإخلاء" خلال ١٤ يوماً.

**هام:** يجب أن تُذكر نفسك قبل وأثناء إجراءات التّأجير بأنك مسؤولاً عن تسديد مدفوعات الإيجار في مواعيدها.

كما إنك ستكون مسؤولاً عن القيام بالصيانة العامة والعناية بالعقار عند انتقالك إليه وأثناء مكوثك فيه وحين مغادرتك. وهذا يشمل توكي العناية كي لا تُلحق الأذى والضرر بالعقار وإن تحافظ على نظافة المكان وتزيل القمامة وتعتني بالحديقة وما شابه.

## الجدول (ب): الإنتقال إلى منزلك والحفاظ على عقد إيجارك

### ١. تأمين العقار والإنتقال إليه

يجب متى تتم الموافقة على طلبك للعقار المعروض للإيجار أن ترتب موعداً وتاريخاً مع الوكيل العقاري/صاحب المالك للتوقيع على عقد الإيجار. وفي يوم التوقيع على عقد الإيجار (الموافقة على الشروط)، ستحتاج إلى تسديد الإيجار المسبق وقيمة الضمانة (بوندا) ثم ستستلم مفاتيح العقار وستكون جاهزاً حينئذ للإنتقال إلى منزلك الجديد.

ولتأمين وإتمام عملية تأمين العقار والإنتقال إليه، سترتب عليك تعبئة تقرير يفند حالة العقار خلال ٣ أيام عمل من تاريخ بداية عقد الإيجار.

#### ١،١ الضمانة (بوندا)

كما تذكر مما قد قرأت في الجزء (أ)، عندما التقيت لأول مرة مع فريق AMES للإقامة السكنية فإن المطلوب تسديد الضمانة (بوندا) لتأمين العقار. ويُعتبر هذا المبلغ بمثابة عربون تأمين على العقار، تحسباً لما قد تُلحق من ضرر وأذى بالعقار أثناء إقامتك فيه مما يتجاوز التلف العمومي الناجم عن الإستعمال اليومي (سيتم شرح ذلك لاحقاً في هذا الدليل). إن قيمة الضمانة (بوندا) في أغلب الحالات تكون متساوية لمبلغ الإيجار لشهر واحد. وسيطلب منك الوكيل العقاري/صاحب المالك التسديد بموجب شيك مصرفي لصالح هيئة الضمانات للعقود السكنية (RTBA) وسيبقى هذا المبلغ بعهدة هذه الهيئة حتى إنتهاء فترة عقد الإيجار.

#### ١،٢ تقرير حالة العقار

يدون تقرير حالة العقار الوضع العام للعقار وسيقوم الوكيل العقاري/صاحب المالك بتدوين وتسجيل حالة العقار قبل إنتقالك إليه، ويشمل ذلك أي ضرر أو علامات أو مشاكل كانت موجودة في العقار قبيل إنتقالك إليه.

وسيعطيك الوكيل العقاري/صاحب المالك نسخة عن تقرير حالة العقار كي تراجعها، ويجب عليك أن تتأكد من توثيق أي وضع في العقار غير مذكور في التقرير من قبيل الوكيل العقاري/صاحب المالك. ويوصى ويُشجع بأن تأخذ صوراً فوتوغرافية كدليل وإثبات لحالة العقار إزاء الإنتهاء من تعبئة تقرير حالة العقار.

يجب عليك مراجعة تقرير حالة العقار وتوقيعه وإعادته إلى الوكيل العقاري/صاحب المالك خلال ثلاثة أيام من الإنتقال وإلا فإن ملاحظاتك وتعليقاتك ومراجعتك لن تكون مقبولة من الناحية القانونية.

#### ١،٣ إسترجاع مبلغ الضمانة (بوندا) وتقرير حالة العقار

سيقوم الوكيل العقاري/صاحب المالك مع نهاية مدة عقد الإيجار بإجراء "كشف نهائي على العقار" حيث يتم تقييم حالة العقار الحالية مقارنة بتقرير حالة العقار الأساسي (الذي قمت بتعبئته إزاء دخولك طرفاً في إتفاقية العقد/العقار).

وإذا كانت حالة العقار مشابهة لتلك التي كانت قائمة حين دخولك فإن مبلغ الضمانة (بوندا) سيتم إعادته بالكامل.

## ٢. وصل المنافع العامة

عندما تبدأ فترة عقدك الإيجار، يجب أن تتصل بمزودي المنافع العامة الذين تختارهم للتأكد من وصل خدمات الغاز والكهرباء. قد يعرض الوكيل العقاري/ صاحب الملك المساعدة عليك في هذا المجال عبر تقديم خدمات لتوصيل هذه المنافع من شركة أخرى أو قد تقوم بكل ذلك بنفسك.

### ٢،١ توفير الطاقة والمياه

إن الطاقة والمياه قد تكون باهظة جداً في أستراليا.

وإنطلاقاً من الحرص على توفير صرف أموالك على فواتير المنافع، يجب أن تتذكر ضرورة الحد من استعمالك للطاقة والمياه. ويمكنك أن تفعل ذلك من خلال:

- إطفاء الأجهزة إزاء عدم استعمالك لها (كالتلفاز وأجهزة الحاسوب)
- إطفاء المصابيح عند مغادرتك الغرفة
- التقليل من استعمال المدفأة ومكيف الهواء
- أخذ دُش (استحمام) قصير وسريع.

يمكن الإطلاع على مزيد من التعليمات بخصوص توفير الطاقة والمياه على الإنترنت.

### ٢،٢ الباعة الجوالين

قد يطرق الباعة الجوالين بابك ليتحدثوا إليك عن خدمات المنافع العامة، بث التلفزيون بالكابل مثل فوكستال أو الخدمات الأخرى. وقد يتحدثوا إليك أحياناً بخصوص تغيير جهات تزويد المنافع العامة (كهرباء وغاز).

لا توقع على أي شيء لا تفهمه بالكامل، وقد يعتمد الباعة الجوالين أساليب مختلفة في محاولة منهم كي تُغيّر شركات تزويدك بالمنافع العامة. وإذا شعرت بأنك غير مرتاح لهم أو لا تفهمهم فيمكنك أن تقول لهم أنك غير مهتم أو غير معني بالأمر.

كما يُستعمل هذا الأسلوب عبر الهاتف من قبل الباعة الذين يتصلون بك عادة على خطك الهاتفي الأرضي. وإذا راودتك الشكوك بخصوص مضمون المكالمة فعليك عدم القول بـ "نعم" لأنك إذا قلت "نعم" قد يعني أنك موافق على العقد. وبدلاً من ذلك اطلب منهم مترجماً فورياً.

### ٢،٣ الإتصال للمساعدة العاجلة بخصوص الغاز والمياه والكهرباء

إذا كنت بحاجة عاجلة للمساعدة فيما يخص الغاز، المياه أو الكهرباء (مثلاً، إذا كان خرطوم المياه قد إنشق أسفل مجلى المطبخ أو إذا شممت تسرب الغاز أو توقفت الكهرباء عن العمل)، يجب عليك الإتصال فوراً بالوكيل العقاري/ صاحب الملك. وسيقوم أحدهما بالترتيب لإجراء التصيحات العاجلة. وإذا تعذّر عليك الإتصال بالوكيل العقاري/ صاحب الملك، يمكنك أن تتصل بأحد متعهدي التصليحات الطارئة الذين يعملون لصالح الوكيل العقاري/ صاحب الملك إذ يمكنهم القيام بالتصليحات الطارئة.

ويمكنك الإتصال بنقابة المستأجرين في فكتوريا أو بـ مكتب شؤون المستهلك في فكتوريا (CAV) إذ يمكنهم التحقق من قيام صاحب الملك بالتصليحات. وتذكّر ضرورة مواصلة الإتصال بالوكيل العقاري/ صاحب الملك كي يرتبوا إجراء تصليحات الغاز والمياه والكهرباء إذ أن ذلك من المتطلبات القانونية. وتقع على عاتق صاحب الملك/ الوكيل العقاري مسؤولية القيام بالتصليحات العاجلة والتي تم مناقشتها في قسم «الصيانة والعناية بالعقار» المدرج في الصفحة ٩. لكن إذا كنت أنت من ألحق الضرر بالعقار، فإن صاحب الملك قد يطلب منك تغطية تكاليف التصليحات.

### ٣. دخول السمسار (الوكيل العقاري) / صاحب الملك إلى العقار والخصوصية الشخصية

يحق للوكيل العقاري / صاحب الملك أو لأشخاص يعملون نيابة عنهما (كأصحاب المهن مثلاً) دخول العقار لأحد الأسباب التالية شرط أن يقدموا لك إشعاراً بذلك لا تقل مدته عن ٢٤ ساعة:

- القيام بمهامهم المدرجة في إتفاقية الإيجار أو حسب القوانين ذات العلاقة
  - تخمين قيمة العقار
  - مرافقة شارين مُحتملين للعقار أو مرافقة الدائنين الماليين
  - مرافقة مستأجرين مُحتملين للعقار إذا كان قد صدر إشعار بإخلاء العقار أو إشعار بإعتزام الإخلاء. ولا يمكن إحضار المستأجرين المُحتملين إلى العقار إلا في آخر ١٤ يوماً من تاريخ الإنتهاء المُدرج في الإشعار
  - التحقُّق من إعتقاد منطقي يشير إلى أن المستأجر لا يستوفي واجباته كمستأجر. مثلاً، إلحاق الأذى والضرر بالعقار أو بالمناطق المشتركة مع الآخرين أو استعمال العقار بطريقة تؤدي إلى حدوث الإزعاج
  - القيام بكشف عمومي واحد في أي فترة مؤلفة من ستة أشهر لكن ليس خلال أول ثلاثة أشهر من إتفاقية عقد الإيجار.
- تأكد دائماً من التحقُّق من هويات التعريف بالأشخاص الذين يدخلون عقارك.

### ٤. الصيانة والعناية بالعقار

بصفتك مستأجراً، تقع على عاتقك مسؤولية القيام بالصيانة العامة والعناية بالعقار. ويشمل ذلك قص وتشذيب الحشائش والأعشاب والعناية بالحديقة (كإقتلاع الأعشاب الضارة مثلاً).

كما يجب عليك التأكد من الحفاظ على النظافة والرتابة في داخل المنزل وأن يكون بحالة جيدة أو شبيهة بما كان عليه قبل إنتقالك إليه. وإذا كانت لديك طلبات عاجلة أو غير عاجلة بخصوص الصيانة، الرجاء الحرص على إخطار الوكيل العقاري / صاحب الملك بها دون تأخير.

#### ٤،١ نظام القمامة

يجب وضع القمامة في حاوية القمامة الملائمة أو حاويات إعادة التدوير الموجودة في العقار. وتُستعمل حاوية القمامة للنفايات العامة بينما تُستعمل حاوية إعادة التكرير للمواد القابلة للتكرير كالزجاجات مثلاً والعبوات المعدنية والكرتون المقوّى والأوراق، يجب وضع هذه الحاويات عند حافة الطريق بمواجهة الشارع مرة كل أسبوع. يمكنك أن تستفسر من المجلس البلدي المحلي أو من الجيران عن يوم تجميع وترحيل القمامة في شارعك. الرجاء وضع الحاويات في المنطقة الملائمة بعد الإنتهاء من تفرغها.

#### ٤،٢ التوصيليات

يجب على صاحب الملك التحقُّق من أن العقار في حالة جيدة فيما يخص التوصيليات أثناء فترة الإيجار.

## ٤،٢،١ التصليحات العاجلة

إذا كانت هناك تصليحات عاجلة، أخبر الوكيل العقاري/صاحب المالك بها فوراً. وإذا طرأت هذه بعد ساعات الدوام، يجب أن تكون قد أُعطيت رقم هاتف للإتصال في حالات الطوارئ (عادة في رزمة معلومات عقد الإيجار). ويجب على الوكيل العقاري/صاحب المالك تصليح التصليحات العاجلة ضمن ٢٤ ساعة من إشعاره بها أو محاولة إشعاره بها. قد تشمل التصليحات العاجلة دون أن تقتصر على الآتي:

- انفجار خدمة المياه
  - انسداد أو حدوث عطل في نظام التواليت
  - تسرب بالغ من السقف
  - تسرب الغاز
  - عطل كهربائي خطير
  - فيضان أو تلف أو ضرر بالغ ناجم عن الفيضان
  - تلف وضرر جراء عاصفة بالغة الشدة أو جراء حريق
  - عطل بالغ في المصعد/السلم
  - إخفاق أو إنهيار لأي من الخدمات الأساسية أو المعدات والأجهزة المقدمة من قبل صاحب المالك/المالك لتسخين المياه، المياه، الطهي، التدفئة أو غسيل الملابس
  - إخفاق أو إنهيار عملية تزويد الغاز، الكهرباء أو المياه
  - اي عطل أو ضرر يجعل المكان غير سليماً أو غير آمناً
  - جهاز أو معدات مثبتة تتسبب في فقدان كمية هائلة من الماء وهدرها
- احتفظ بسجل بالإتصالات التي أجريتها مع الوكيل العقاري/صاحب العقار.

بالنسبة للتصليحات العاجلة، يجب على الوكيل العقاري/صاحب العقار إخطارك بأنه سيُصلحها دون تأخير ومباشرة.

إذا أخفق الوكيل العقاري/صاحب العقار في الرد عليك دون تأخير (مثلاً، خلال يوم واحد)، يمكنك أن:

١. تتقدم بطلب إلى المحكمة المدنية والإدائية في فكتوريا (VCAT) لإصدار أمر يُرغم صاحب المالك إجراء التصليحات العاجلة. ويجب على المحكمة سماع طلبك لتصليحات العاجلة خلال يومين (٢) عمل.
٢. تقوم بالتصليحات بنفسك حتى كلفة تبلغ ١٨٠٠ دولار. ويترتب عليك حينئذ تقديم "إشعار إلى صاحب العقار المُستأجر" مرفقاً مع إيصال لإسترجاع المبلغ. وإن لم يقم الوكيل العقاري/صاحب المالك بتعويضك خلال ١٤ يوماً يمكنك حينئذ الإتصال بنقابة المستأجرين في فكتوريا طلباً للإستشارة ورفع طلب إلى المحكمة المدنية والإدائية في فكتوريا (VCAT).

## ٤،٢،٢ التصليحات غير العاجلة

إن أي تصليحات غير تلك المدرجة أعلاه تُعتبر تصليحات غير عاجلة. وإذا كان عقارك يحتاج إلى تصليحات غير عاجلة فما عليك سوى إرسال طلب للصيانة إلى الوكيل العقاري/صاحب المالك تُحدّد فيه التصليحات وأنه يجب القيام بها خلال ١٤ يوماً. ويجب عليك إعلام الوكيل العقاري/صاحب المالك بأي تصليحات غير عاجلة بإشعار خطي قبل أن تتوقع تصليحها.

وإذا كنت أنت أو أحد زوارك هو من تسبّب بالأذى والضرر، يجب عليك تسديد كلفة التصليحات، وإذا كنت واثقاً من التحدث إلى رجال التصليحات يمكنك حينئذ الترتيب لذلك بنفسك أو يمكنك إخطار الوكيل العقاري/صاحب المالك كي يعالجوا موضوع الصيانة وإرسال الفاتورة إليك.

يجب ألا تمتنع أبداً عن تسديد الإيجار لحين إجراء التصليحات. وإذا تأخرت عن تسديد الإيجار مدة ١٤ يوماً فإنه سيكون بوسع الوكيل العقاري/صاحب المالك توجيه إشعار إليك مدته ١٤ يوماً لإخلاء العقار والشروع بإجراءات الإخلاء.

### ٤،٣ صيانة وإختبار أجهزة إنذار الدخان

ينص القانون أنه يجب على أصحاب الأملاك تركيب أجهزة إنذار الدخان بشكل صحيح في عقاراتهم. أنت مسؤول عن شحن البطاريات الموجودة في أجهزة إنذار الدخان. كما إنك مسؤول عن تنظيف مشابك الغبار وإختبارها. ويجب عليك تغيير البطارية مرة كل ١٢ شهراً.

وإذا كانت شحنة البطارية منخفضة فإن جهاز إنذار الصوت سيصدر صوتاً ربيعاً من الرنين عالي. تذكر: يجب عليك عدم فصل أو إزالة أو العبث بجهاز إنذار الدخان بأيّة طريقة على الإطلاق!

إذا كانت فعاليات غير طارئة كالطهي مثلاً تؤدي بشكل مستمر إلى إنطلاق جهاز الإنذار، حاول التأكد من وجود تهوئة جيدة كي لا يؤدي الدخان / البخار إلى إنطلاق جهاز إنذار الدخان في الحالات غير الطارئة.

## ٥ إخلاء العقار - الرحيل عنه

عندما توقع عقد الإيجار إنما تُلزم نفسك بالمدة المذكورة في العقد مع الوكيل العقاري/ صاحب الملك. كما إن إخلاء العقار سيكون عادة نتيجة لأحد الأسباب التالية:

١. تقديمك لإشعار بذلك؛
٢. قد بلغت نهاية فترة العقد وتريد الرحيل؛
٣. قد وجّه لك صاحب الملك إشعارًا بالإخلاء؛
٤. أنت تريد كسر إتفاقية العقد قبل إنتهاء فترة العقد؛
٥. الإخلاء.

إنه لمن الأهمية بمكان أن تترك العقار في حالة جيدة بشكل منطقي مقارنة بما استلمته وأن تزيل كافة أغراضك والقمامة وأن تُسدّد أي متأخرات إيجار مُستحقة وذلك حرصًا على إسترجاعك للضمانة (بوند) بالكامل.

### ٥،١ إعطاء المستأجر لإشعار بالإخلاء

إذا كنت قد إقتربت من نهاية فترة إتفاقية عقد الإيجار وتريد الرحيل عن العقار متى إنتهت مدة العقد، يجب عليك أن تتقدم خطيًا إلى الوكيل العقاري/ صاحب الملك بإشعار للإخلاء مدته ٢٨ يومًا. تذكر أنه إذا كان عقد إيجارك قد إنتهى أو أنه سينتهي وأنت مستمر بالإقامة في العقار على أساس عقد من شهر إلى شهر (يُعرف ذلك أيضًا بإتفاقية العقد "الزمني المؤقت")، فإنه يترتب عليك إعطاء الوكيل العقاري/ صاحب الملك إشعارًا خطيًا بالإخلاء مدته لا تقل عن ٢٨ يومًا.

### ٥،٢ إعطاء الوكيل العقاري/ صاحب الملك لإشعار بالرحيل/ الإخلاء

إذا أراد الوكيل العقاري/ صاحب الملك إنهاء عقد الإنتهاء متى إنتهت المدة المُحدّدة في العقد، يجب عليه إعطاءك إشعارًا خطيًا يُعرف بـ "إشعار الإخلاء" ويجب أن يُرسل هذا الإشعار إلى مسكنك بالبريد المسجّل. إما مدة الإشعار التي يجب على صاحب الملك إعطاءها فتعتمد على السبب الكامن خلف إشعار الإخلاء، ويمكن العثور على مزيد من المعلومات عبر مراجعة الموقع الإلكتروني لمكتب شؤون المستهلك في فكتوريا (CAV). وإذا كنت تواجه الإخلاء فستجد أن مكتب شؤون المستهلك في فكتوريا (CAV) ونقابة المستأجرين في فكتوريا بإمكانهما مساعدتك بالدعم والإستشارة.

### ٥،٣ كسر العقد (إنهاء الإتفاقية)

إن كسر العقد يعني أنك ترغب في الإنتقال والرحيل من العقار الذي تستأجره قبل إنتهاء إتفاقية عقد الإيجار. أما التكاليف التي ترافق الرحيل قبل إنتهاء المدة المُحدّدة في عقد الإيجار فهي:

- يجب عليك أن تدفع الإيجار لحين إنتقال مستأجر جديد إلى العقار أو لحين إنتهاء المدة المُحدّدة في عقد الإيجار، ويُعتمد أول الأجلين؛ و
- يجب عليك أن تُسدّد تكاليف إعلانات الوكيل العقاري والرسوم جراء إعادة التأجير (تكون عادة ما يقارب إيجار أسبوع أو أسبوعين)

إن كسر العقد قد يؤثر سلبيًا على سجلك في مجال الإيجار.

يجب عليك تسديد الإيجار حتى إنتهاء مدة العقد. أن الإخفاق في ذلك يُعتبر إنتهاكًا لإتفاقية العقد وعليه فإن المحكمة المدنية والإدارية في فكتوريا (VCAT) قد تصدر قرارًا بالتعويض على صاحب الملك جراء ذلك.

## ٥،٤ أمور هامة يجب أن تتذكرها حين الرحيل من المسكن

نُدرج أدناه قائمة تفقدية بالأمر التي يجب القيام بها عند الرحيل والانتقال من المسكن:

إخطار الوكيل العقاري/ صاحب المُلْك خطيًا بإعتزامك إخلاء العقار قبل إنتقالك منه بما لا يقل عن ٢٨ يومًا.	<input type="checkbox"/>
فصل أو تحويل كافة المنافع العامة في منزلك؛ من غاز وكهرباء وهاتف وإنترنت وما شابه.	<input type="checkbox"/>
إزالة كل الأشياء من العقار، بما في ذلك القمامة.	<input type="checkbox"/>
تنظيف العقار من الداخل والخارج (وإذا كنت قد رتبت لحضور شركة تنظيف خاصة للقيام بهذه المهمة، الرجاء تقديم إيصال بذلك إلى الوكيل العقاري/ صاحب المُلْك).	<input type="checkbox"/>
تنظيف السجاد بالبخار وتقديم إيصال بذلك إلى الوكيل العقاري/ صاحب المُلْك).	<input type="checkbox"/>
إعادة المفاتيح إلى الوكيل العقاري/ صاحب المُلْك في تاريخ الإخلاء.	<input type="checkbox"/>
الإتفاق مع الوكيل العقاري/ صاحب المُلْك لإجراء كشف نهائي على العقار والحصول على مبلغ الضمانة (بوندي) عبر التوقيع على استمارة استرجاع مبلغ الضمانة (البوندي).	<input type="checkbox"/>
إلغاء أي ترتيب للسحب المباشر من حسابك المصرفي أو أنظمة تسديد الإيجار متى قمت بالتسديد عن آخر يوم وتأكد من عدم وجود أي مبالغ مستحقة يجب تسديدها.	<input type="checkbox"/>
التأكد من إخطار الخدمات المعنية بعنوانك الجديد (مثل هيئة المرور VicRoads، مديكير، المدارس، ومزوّدي المنافع العامة).	<input type="checkbox"/>

## خدمات الطوارئ والإستجابة

إذا حدث طارئ ما يُهدد الحياة يجب عليك الإتصال هاتفياً بثلاثة أصفار (000). إن خدمات الإتصال بالطوارئ ستُجيب عليك "الطوارئ" (Emergency) - شرطة (Police)، إطفاء (Fire) أو إسعاف (Ambulance)؟" ويجب عليك أن ترد طالباً الخدمة التي تريدها والموقع حيث تحتاج إليها.

لا تتصل هاتفياً بالثلاثة أصفار (000) سوى في الحالات الطارئة وتُحدّد الطوارئ بوقوع حادث للتو أو أنه يحدث حالياً (كالهريق مثلاً أو وقوع جريمة أو حدوث مسألة صحية بالغة الشدة) أو إذا كان هناك تهديد للحياة أو أن الإصابة على وشك الوقوع أو أي حالة قد تُسبب خطراً على الأشخاص أو الممتلكات.

وإذا كانت الواقعة غير طارئة فيجب عليك عدم الإتصل هاتفياً بالثلاثة أصفار (000). وبدلاً من ذلك، فنسّ عن رقم مخفر الشرطة المحلي أو رقم المستشفى إذا كان لديك مجرد استفسار عام.

وإذا كانت الحالة الطارئة ذات علاقة بتصلّيات عاجلة للعقار وأمور صيانة، الرجاء مراجعة التصلّيات العاجلة أعلاه قسم (٤،٢،١).

## أرقام إتصال هامة

000	إزاء الطوارئ، الشرطة، الإطفاء، الإسعاف
www.consumer.vic.gov.au خط المساعدة: 1300 55 81 81	شؤون المستهلك في فكتوريا
سرية الإطفاء في الضواحي - إستعدادات مكافحة الحرائق وأجهزة إنذار الدخان /http://www.mfb.vic.gov.au برنامج التعامل الذكي مع النقود Money Smart - يتضمن أدوات محدّدة ذات علاقة بالموازنة المالية والتوفير www.moneysmart.gov.au	مصادر وموارد أخرى

## قائمة تفقد تدريبية على عقد الإيجار

اسم الزبون	رقم القضية	التوقيع

أتمت	مواد تم شرحها والعودة إليها في رزمة معلومات عقود الإيجار
<input type="checkbox"/>	<p><b>الطوارئ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- الإتصال بالرقم (شرطة، إطفاء، إسعاف) (استجابة الطوارئ الصفحة ١٤)</li> <li>- جهاز إنذار الدخان (الجدول (ب): ٤,٣، الصفحة ١١)</li> </ul>
<input type="checkbox"/>	<p><b>فهم الإيجار وتسديد الإيجار</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- معرفة المبلغ المطلوب في كل شهر حسب التقويم (الجدول (أ): ٥,٢، الصفحة ٥)</li> <li>- تسديد الإيجار في موعده (الجدول (أ): ٥,٣، الصفحة ٦)</li> </ul>
<input type="checkbox"/>	<p><b>فهم الضمانة (بوندا)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- إيداع الضمانة (بوندا) (الجدول (أ): ٥,١، الصفحة ٥)</li> <li>- استعادة الضمانة (بوندا) (الجدول (ب): ١,١ و ١,٣، الصفحة ٧)</li> <li>- اغراض متروكة في العقار. تجنب إلحاق الأذى والضرر بالعقار أثناء إتفاقية العقد وعند نهايتها (الجدول (ب): ٥، الصفحة ١٢)</li> </ul>
<input type="checkbox"/>	<p><b>إتفاقية الإيجار أو عقد الإيجار</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- شروط العقد (إتفاقية مدتها ٦ أشهر أو ١٢ شهرًا) (الجدول (أ): ٤، الصفحة ٤)</li> <li>- تجنب عواقب كسر عقد الإيجار (الجدول (ب): ٥,٣، الصفحة ١٢)</li> </ul>
<input type="checkbox"/>	<p><b>مسؤولية المستأجر</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- مثلاً، متى وكيف يُجري الوكيل العقاري الكشف على العقار المؤجر</li> <li>- تنظيف وصيانة العقار (الجدول (ب): ٤، الصفحة ٩)</li> <li>- نظام القمامة (الجدول (ب): ٤,١، الصفحة ٩)</li> </ul>
<input type="checkbox"/>	<p><b>تحديد الميزانية المالية والمنافع العامة</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- كيف تسدّد الفواتير؛ السحب المباشر من الحساب المصرفي، الشيكات، شخصيًا وما شابه (الجدول (أ): ٢، الصفحة ٣)</li> <li>- كيف توفر الطاقة والمياه (الجدول (ب): ٢,١، الصفحة ٨)</li> <li>- التعامل مع الباعة الجوالين (الجدول (ب): ٢,٢، الصفحة ٨)</li> <li>- الإتصال بشركات المنافع العامة (غاز، ماء، كهرباء) (الجدول (ب): ٢,٣، الصفحة ٨)</li> </ul>
<input type="checkbox"/>	<p><b>الصيانة</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- فهم إجراءات الصيانة العاجلة وغير العاجلة (الجدول (ب): ٤، الصفحة ١٠)</li> <li>- أجهزة إنذار الدخان - الصيانة وتغيير البطاريات (الجدول (ب): ٤,٣، الصفحة ١١)</li> </ul>
<input type="checkbox"/>	<p><b>إخلاء العقار</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- إشعار بالإخلاء (الجدول (ب): ٥، الصفحة ١٢)</li> <li>- إنهاء عقد الإيجار (الجدول (ب): ٥، الصفحة ١٢)</li> </ul>