

للمستأجرين حقوق بدء إيجارك



كمستأجر في نيو ساوث ويلز، أستراليا [New South Wales, Australia]، لديك حقوق منصوص عليها في قانون الإيجارات السكنية: قانون الإيجارات السكنية 2010 [Residential Tenancies Act 2010] ونظام الإيجارات السكنية 2019 [Residential Tenancies Regulation 2019]. تشرح نشرة المعلومات هذه القانون المتعلق ببدء الإيجار. إذا كنت بحاجة لمساعدة، يمكنك الحصول على استشارة مجانية من خدمة المستأجرين المحلية، خدمة استشارة ودعم المستأجرين (TAAS) – [Tenants Advice and Advocacy Service]. راجع أرقام الهاتف أدناه، أو اطلع على نشرات أخرى للمعلومات على الإنترنت عبر الموقع tenants.org.au. إذا كنت بحاجة لمترجم شفهي، يمكنك الاتصال بخدمة الترجمة الخطية والشفهية على الرقم 131 450.

اتفاقية الإيجار السكني

اتفاقية الإيجار السكني هي عقد. تحتوي الاتفاقية على أحكام أساسية تشير إلى حقوق وواجبات المستأجر والمالك. يجب على كل الاتفاقيات أن تتبع قانون الإيجارات السكنية 2010 [Residential Tenancies Act 2010]. هناك اتفاقية عادية، لكن يمكن للمالك والمستأجر أن يجرى تغييرات محدودة عليها. يجب على المالك/الوكيل أن يزودك بنسخة خطية عن اتفاقية الإيجار من دون كلفة. إذا لم تكن هناك اتفاقية خطية، لا يمكنه زيادة الإيجار، ولا يمكنه إنهاء الإيجار خلال الأشهر الـ 6 الأولى، من دون سبب مقبول قانونياً. هناك نوعان من الاتفاقيات:

- اتفاقية ذات مدة محددة [fixed-term agreement] – لفترة معينة، مثلاً 9 أشهر
- اتفاقية دورية مستمرة [periodic agreement] – ليس هناك مدة محددة

السكن المشترك

إذا كنت تعتزم استئجار جزء من المسكن من مستأجر آخر، فمن مصلحتك أن يكون هناك اتفاقية إيجار خطية معه. في السكن المشترك، يحصل الأشخاص عادة على غرفة نوم خاصة بهم ويشاركون في باقي أقسام المسكن. تعتمد حقوقك وواجباتك على وضعك القانوني. قد تكون:

- المستأجر المشارك [co-tenant] – يُدرج اسمك واسم المستأجر الآخر/المستأجرين الآخرين على اتفاقية إيجار المسكن. تشارك في الحقوق والواجبات مع المستأجر المشارك الآخر/المستأجرين المشاركين الآخرين.
- المستأجر الرئيسي [head-tenant] – يُدرج اسمك على اتفاقية الإيجار. تُوجر جزءاً من المسكن لشخص آخر (مستأجر ثانوي) بموجب اتفاقية خطية منفصلة. تُعتبر أنت المالك بالنسبة إلى المستأجر الثانوي.
- المستأجر الثانوي [sub-tenant] – تشارك مع المستأجر الرئيسي الذي أجرك جزءاً من المسكن بموجب اتفاقية خطية منفصلة. يُعتبر المستأجر الرئيسي المالك بالنسبة لك. إذا لم تكن هناك اتفاقية خطية، فقد تكون نزياً [lodger].

على المالك/الوكيل توفير معلومات

يجب على المالك/الوكيل ألا يخفي عنك عمداً حقائق مادية مهمة متنوعة [material facts].

بعد توقيعك الاتفاقية، يجب على المالك/الوكيل أن يعطيك لائحة تحقّق خاصة بالمستأجر الجديد من دائرة التجارة العادلة في نيو ساوث ويلز [NSW Fair Trading New Tenant Checklist]. إذا كنت مستأجراً في مشروع متعدد الملكية (ستراتا)، فيجب أن يعطيك نسخة عن النظام الداخلي للستراتا [strata by-laws] خلال 7 أيام.

يجب أيضاً على المالك/الوكيل أن يعطيك تفاصيل الاتصال به خطياً (أو وضعها في اتفاقية الإيجار). تشمل التفاصيل اسم، ورقم هاتف، وعنوان المصلحة التجارية للوكيل، أو تفاصيل المالك إذا لم يكن هناك وكيل.

تكاليف البداية

في بداية اتفاقيتك، يمكن للمالك/الوكيل أن يطلب منك أن تدفع فقط:

- عربون الحجز
- مقدّم الإيجار
- ضمانة الإيجار [bond]

احصل على إيصال مفصل لأي دفعات تقوم بها.

عربون الحجز

قد يطلب منك المالك/الوكيل دفع عربون حجز عندما يوافق على طلب الإيجار الخاص بك. أكثر ما يمكن أن يطلبه منك هو إيجار أسبوع واحد.

يمكن للمالك/الوكيل الاحتفاظ بعربون واحد فقط في نفس الوقت، ولا يمكنه الدخول في اتفاقية مع مستأجر محتمل آخر لمدة 7 أيام على الأقل (مدة أطول، إذا اتفقتما معاً على ذلك). يصبح العربون جزءاً من دفعة إيجارك بدءاً من اليوم الأول للاستئجار.

يجب على المالك/الوكيل إعادة العربون في حال:

- قرر عدم الدخول في اتفاقية الإيجار، أو
 - رفضت أنت الدخول في اتفاقية الإيجار لأن المالك/الوكيل أدلى بأي بيان كاذب أو مضلل، أو أنه فشل في إبلاغك عن أي حقائق مادية.
- يمكن للمالك/الوكيل الاحتفاظ بالعربون إذا قررت عدم الدخول في اتفاقية الإيجار لأسباب أخرى.

مقدّم الإيجار

لا يمكن أن يُطلب منك دفع أكثر من أسبوعي (2) إيجار مقدّماً.

ضمانة الإيجار

ضمانة الإيجار [bond] هي مال تدفعه لدى بدء الإيجار كضمانة في حال لم تلتزم بالأحكام المنصوص عليها في اتفاقية الإيجار.

ضمانة الإيجار ليست إلزامية لكن معظم المالكين/الوكلاء يطلبونها. المبلغ الأقصى الذي يمكن أن يُطلب منك دفعه يساوي إيجار 4 أسابيع.

يجب على المالك/الوكيل إيداع ضمانة الإيجار لدى دائرة التجارة العادلة في نيو ساوث ويلز [NSW Fair Trading]. ترسل لك دائرة التجارة العادلة بعد ذلك إشعاراً بالإيداع ورقماً خاصاً بضمانة الإيجار. احفظهما في مكان آمن مع نسختك من اتفاقية الإيجار. يمكنك المطالبة باسترداد هذا المبلغ لدى انتهاء إيجارك.

إذا كنت تسكن في منزل مشترك، قد يُطلب منك دفع جزء من ضمانة إيجار المسكن. أطلب إيصالاً. يمكنك المطالبة باسترداد هذا المبلغ لدى نهاية إيجارك.

المساعدة المالية

إن مشروع قرض بدء الإيجار [Rentstart] يساعد مالياً المستأجرين المعوزين في سوق الإيجارات الخاصة لدفع ضمانة الإيجار ومقدّم الإيجار. قدّم طلباً عبر مكتب دائرة الخدمات الاجتماعية والعدالة في محلّتك [Department of Communities and Justice – DCJ].

تقرير حالة المسكن

يجب أن يعطيك المالك/الوكيل تقريراً عن حالة المسكن [condition report] عند انتقالك إليه. يصف التقرير حالة المسكن. يجب أن تملأه أنت والمالك/الوكيل لدى بدء الإيجار ونهايته. التقط صوراً إذا استطعت.

يجب أن يعطيك المالك/الوكيل نسختين – واحدة لتعيدها إليه وواحدة تحتفظ بها أنت. املاُ التقرير وأعد إليه نسخته من التقرير خلال 7 أيام.

إذا وافق المالك على القيام بتنظيفات، أو تصليحات، أو إضافات، أو غير ذلك من الأشغال، اكتب التفاصيل في قسم "تعهد المالك بالقيام بأشغال".

وصل المنتفعات

في اتفاقية إيجار عادية، يتعين على المالك دفع التكاليف أو الرسوم مقابل:

- تركيب الوصل الأولي لخدمة الكهرباء، الماء و/أو الغاز
- الكهرباء والغاز – إذا لم يكن للمسكن عداد منفصل
- وصل الماء (قد يتوجب عليك دفع تكاليف استخدام المياه في حالات معينة)
- خدمات الصرف الصحي (باستثناء إفراغ خزان الصرف الصحي)
- إمدادات الغاز القائمة – إذا لم يوفر المالك أدوات تعمل بالغاز ولم يستخدم المستأجر الغاز على الإطلاق.

ينظم المستأجر عادة ويدفع الرسوم الأخرى المتعلقة بالمنتفعات. يتوجب عليك الاتصال بمزود الخدمات لإنشاء حساب جديد أو نقل حسابك الحالي.

الهاتف والتلفزيون والإنترنت

ليس مطلوباً من المالك توفير وصل الهاتف أو التلفزيون أو الإنترنت بالمسكن.

مع ذلك، فإن المالك ملزم بضمان أن تكون مقابس الهاتف/التلفزيون/الإنترنت الموجودة في حالة معقولة وتوفير الصيانة لها، إلا إذا كانت مستثناة تحديداً في اتفاقية الإيجار.

يجب أن تدون في تقرير حالة المسكن ما إذا كان المقبس/المقابس يعمل أم لا. إذا لم تكن المقابس صالحة للعمل، تفاوض مع المالك أو الوكيل حول تصليحها. احصل على أي اتفاق بشأنها خطياً.

أعمال الوصل الجديدة

إذا أردت وصل خدمة جديدة، فيجب أن تحصل على موافقة خطية من المالك. لا يمكن للمالك أن يرفض من دون سبب وجيه إذا كان العمل المطلوب للتركيب طفيفاً بطبيعته.

سيتوجب عليك دفع كلفة التركيب، على رغم أن المالك قد يوافق على دفع الكلفة أو المساهمة بها.

مفاتيح لكل مستأجر

يجب على المالك أو الوكيل إعطاء كل مستأجر اسمه مدرج في الاتفاقية نسخة مجانية من المفاتيح (أو أدوات الفتح الأخرى) خاصة بالمسكن وبالممتلكات المشتركة التي يحق للمستأجرين الوصول إليها.

الصعوبات والشكاوى

إذا واجهت صعوبات مع المالك/الوكيل:

- أولاً، احصل على استشارة من خدمة المستأجرين في محلتك [Tenants Advice and Advocacy Service – TAAS]
- قد يحق لك تقديم طلب إلى المحكمة المدنية والإدارية في نيو ساوث ويلز [NSW Civil and Administrative Tribunal – NCAT]
- قد يحق لك رفع شكوى إلى دائرة التجارة العادلة في نيو ساوث ويلز [NSW Fair Trading].

التمييز

بصفتك مستأجراً في نيو ساوث ويلز، لديك حقوق بموجب قانون نيو ساوث ويلز لمكافحة التمييز 1977 [NSW Anti-Discrimination Act 1977]، والقوانين الفدرالية لمكافحة التمييز. إذا كنت تعتقد بأنك تُعامل بشكل غير عادل لأنك تنتمي إلى مجموعة معينة، اتصل بخدمة المستأجرين للحصول على المعلومات والإحالة.

لمزيد من المساعدة

احصل على مزيد من المعلومات عن حقوق الإيجار عبر tenants.org.au

اتصل بخدمة المستأجرين في محلثك [Tenants Advice and Advocacy Service – TAAS] للحصول على استشارة مجانية ومستقلة خاصة بالإيجار. اطلع على أرقام هاتفهم أدناه، أو ابحث في رمك البريدي أو صاحيتك عبر [\[tenants.org.au/get-advice\]](http://tenants.org.au/get-advice). سيكونون سعداء بمعاودة الاتصال بك إذا كنت تتصل من منطقة بعيدة. إذا احتجت لمترجم، اتصل بالرقم 131 450.

القصد من بيان الحقائق هذا أن يكون دليلاً للقانون، ولا يجب استخدامه كبديل عن استشارة قانونية. ينطبق على الأشخاص الذين يعيشون في نيو ساوث ويلز، أستراليا، أو يتأثرون بقوانينها.

© حقوق الطبع محفوظة لنقابة المستأجرين في نيو ساوث ويلز

تم تحديث نشرة المعلومات هذه لأخر مرة في شهر أيار/مايو 2021.

For free tenancy advice, call your local Tenants Advice and Advocacy Service:

SYDNEY:

• Eastern	9386 9147
• Inner	9698 5975
• Inner West	9559 2899
• Northern	9559 2899
• Southern	9787 4679
• South West	4628 1678
• Western	8833 0933

REGIONAL:

• Blue Mountains	4704 0201
• Central Coast	4353 5515
• Hunter	4969 7666
• Illawarra Sth Coast	4274 3475
• Mid Coast	6583 9866
• Northern Rivers	6621 1022
• Northwest NSW	1800 836 268
• Southwest NSW	1300 483 786

ABORIGINAL:

• Sydney	9833 3314
• West NSW	6881 5700
• South NSW	1800 672 185
• North NSW	1800 248 913

WEBSITE: tenants.org.au

NSW FAIR TRADING: 13 32 20

This factsheet is intended as a guide to the law and should not be used as a substitute for legal advice. It applies to people who live in, or are affected by, the law as it applies in New South Wales, Australia. ©Tenants' Union of NSW