

للمستأجرين حقوق!

مقدمة للإيجار في نيو ساوث ويلز

نظرة عامة على حقوقك القانونية عند استئجار منزلك في نيو ساوث ويلز، أستراليا.

تم كتابة ورقة المعلومات هذه من قبل المدافعين عن حقوق المستأجرين من اتحاد المستأجرين في نيو ساوث ويلز [Tenants' Union NSW] وشبكة خدمات نصيحة ودعم المستأجرين [TAAS]. تم التحقق من الترجمة بواسطة مترجمين محترفين. لمزيد من المعلومات ومقاطع الفيديو، يرجى زيارة موقعنا tenants.org.au

إذا كنت بحاجة إلى نصيحة بشأن حقوقك القانونية كمستأجر، فاتصل بخدمة نصيحة ودعم المستأجرين المحلية الخاصة بك [TAAS]. ابحث عن تفاصيل الاتصال بـ [TAAS] على tenants.org.au/get-advice. منظمك المحلية [TAAS] هي منظمة مستقلة غير حكومية تقدم معلومات مجانية، ونصائح، ودعم للمستأجرين.

إذا كنت بحاجة إلى مترجم فوري، اتصل بخدمة الترجمة الخطية والترجمة الفورية [TIS] على الرقم 13 14 50 واطلب منهم الاتصال بخدمة [TAAS] المحلية لديك. أو استخدم تفاصيل الاتصال عبر الإنترنت بـ [TAAS] واطلب منهم معاودة الاتصال بك مع مترجم.

يمكنك أيضًا الحصول على نصائح الإيجار من منظمة التجارة العادلة [NSW Fair Trading]، والتي هي جزء من حكومة نيو ساوث ويلز. تفقد nsw.gov.au/departments-and-agencies/fair-trading أو اتصل بهم على 13 32 20.

من الجيد الاحتفاظ بسجلات مكتوبة لما يحدث بينك وبين المالك/الوكيل. احتفظ أيضًا بنسخ من عقد الإيجار أو [lease] والتقرير الخاص بحالة الملكية [condition report] والإيصالات والرسائل الخطية والإلكترونية، وصور الملكية.

يتم دفع أجر الوكيل العقاري [real estate agent] من قبل المالك لإدارة الملكية. تذكر أن الوكيل يعمل لصالح المالك.

ما هي القوانين التي تغطي الإيجار في نيو ساوث ويلز؟

هناك قوانين محددة بشأن الإيجار في نيو ساوث ويلز. يغطي قانون الإيجارات السكنية لعام 2010 ونظام الإيجارات السكنية لعام 2019 معظم عقود الإيجار السكنية. بعض المستأجرين (مثل النزلاء والمقيمين) غير مشمولين بقانون الإيجارات السكنية - انظر أدناه.

يغطي قانون الإيجارات السكنية:

- المستأجرين الخاصين الذين لديهم اتفاقية إيجار سكنية مكتوبة أو شفوية، والمعروفة أيضًا بعقد الإيجار [lease]
- مستأجري الإسكان الاجتماعي [social housing] - بما في ذلك الإسكان العام [Homes NSW]، الإسكان المجتمعي، ومكتب الإسكان الخاص بالسكان الأصليين. للمستأجرين ضمن الإسكان الاجتماعي حقوق ومسؤوليات محددة بموجب القانون.
- الأشخاص الذين يستأجرون منزلًا في مجتمع سكني بنظام تأجير الأرض [land lease community]

قانون الإيجارات السكنية لا يغطي:

- النزلاء والمقيمين [boarders and lodgers]
- مستأجرين فرعيين بدون اتفاق مكتوب
- مالكي المنازل الذين يستأجرون موقعاً في [land lease community]
- المستأجرين المحميين [protected tenants] – مجموعة خاصة من المستأجرين
- رعاية المسنين والرعاية المؤقتة ودور رعاية المسنين و عقود الإقامة في قرى التقاعد والمستشفيات
- الفنادق والموتيلات والشقق المخدومة، ونزل الرحالة.
- الإقامة المؤقتة، مثل الملجأ [refuge] وإقامة الأزمات؛ اتفاقيات منتجعات العطلات طويلة الأجل؛ الإقامة بالإيجار لفترة قصيرة لا تتجاوز 3 أشهر، والتي ليست مكان إقامتك الرئيسي، مثل الإستئجار خلال العطلات عبر [Airbnb].
- المرافق المستخدمة بشكل أساسي للأعمال أو التجارة أو المهنة أو الزراعة
- ترتيبات خاصة معينة أخرى.

إذا كان قانون الإيجارات السكنية لا يغطي حالتك، فقد لا تنطبق أجزاء من ورقة المعلومات هذه عليك. إذا كنت غير متأكد، اتصل بخدمة [TAAS] المحلية الخاصة بك للحصول على نصيحة.

ما هي [NSW Civil and Administrative Tribunal NCAT]؟

محكمة نيو ساوث ويلز المدنية والإدارية [NSW Civil and Administrative Tribunal – NCAT] هي هيئة قانونية مستقلة لديها السلطة لتقرير النزاعات بين الملاك والمستأجرين في الإيجارات السكنية. إن NCAT ليست محكمة رسمية، غير أن قراراتها ملزمة قانوناً. يمكن لـ [NCAT] إصدار أوامر بشأن ودائع تأمين الإيجار، والإخلاءات، والإصلاحات، والحيوانات الأليفة، وجوانب أخرى من الإيجار. الشخص الذي يسمع القضية ويتخذ القرار في [NCAT] يُسمى [Tribunal Member].

تحاول [NCAT] استخدام لغة واضحة وعملية بسيطة. كمستأجر، عادةً ما ستمثل نفسك. لأفضل فرصة للنجاح، قدم قصتك بوضوح، مدعومة بالأدلة.

إذا كنت بحاجة إلى مترجم، اكتب هذا في طلبك أو أخبر [NCAT] عندما تتلقى إشعاراً بالجلسة. [NCAT] ستوفر مترجماً مجاناً. المترجمون لا يمثلونك أو يقدمون لك المشورة، وظيفتهم هي ضمان ترجمة كل ما يُقال بدقة.

عندما تذهب لأول مرة إلى [NCAT] سيتم تشجيعك على محاولة التوصل إلى اتفاق مع المالك/الوكيل - يُطلق على ذلك اسم التسوية [conciliation]، وقد يكون هناك وسيط للمساعدة.

إذا لم تتمكن من التوصل إلى اتفاق، فإن [NCAT] ستتخذ قراراً بشأن النزاع - من خلال تطبيق القانون على الأدلة التي تقدمها أنت والمالك. ستحتاج إلى تقديم أدلة مثل الصور، البيانات المكتوبة، التقارير، ونسخ من الرسائل الإلكترونية.

إذا تلقيت إشعاراً بشأن جلسة [NCAT] [إشعار الجلسة]، يجب عليك دائماً الحضور، حتى لو قال المالك إنه ليس من الضروري أن تذهب. إذا لم تذهب، فمن الممكن أن يتم اتخاذ قرار بدونك.

إذا كنت بحاجة للذهاب إلى [NCAT]، فمن الجيد أن تحصل على نصيحة أولاً من خدمة نصيحة ودعم المستأجرين المحلية الخاصة بك [TAAS].

بدء إيجارك

لديك حقوق وواجبات عندما تتقدم بطلب للحصول على منزل للإيجار، وعندما تبدأ فترة الإيجار. يجب على المالك/الوكيل اتباع القواعد وتزويدك بمعلومات معينة. من المهم فحص الملكية قبل بدء الإيجار.

يجب أن تحصل على نسخة من اتفاقية الإيجار السكنية [residential tenancy agreement]، والتي تُعرف عادةً باسم عقد الإيجار [lease]. عادة ما يكون عقد الإيجار مكتوباً، على الرغم من أنه يمكن أن يكون شفهيًا. هناك عقد إيجار نموذجي يستخدمه معظم الملاك. عقد الإيجار هو عقد ملزم قانوناً. من الجيد أن تأخذ الوقت لقراءة عقد الإيجار - انتبه لأي أجزاء تم شطبها، أو شروط إضافية. يمكن تضمين شروط إضافية إذا اتفقت أنت والمالك عليها، طالما أنها لا تتعارض مع قانون الإيجارات السكنية أو أي تشريع آخر.

في معظم الحالات بعد توقيعك على عقد الإيجار، سيطلب منك دفع إيجار أسبوعين مقدماً ووديعة تأمين [bond]. يمكن أن يكون مبلغ وديعة التأمين بقيمة إيجار 4 أسابيع كحد أقصى. الرهن هو مثل وديعة تأمينية. إذا قمت بخرق شروط الإيجار أو تسببت في تلف الممتلكات، بما يتجاوز الضرر المعقول الناتج عن الاستخدام، سيكون بإمكان المالك تقديم مطالبة لبعض أو كل مبلغ التأمين. يُحتفظ بالوديعة من قبل [NSW Fair Trading]. من الجيد تدفع الوديعة مباشرةً باستخدام نظام ودائع التأمين الإيجارية عبر الإنترنت.

ليس من المطلوب منك دفع أكثر من إيجار أسبوعين مقدماً.

يجب أن يتم تزويدك بتقرير عن حالة الملكية [condition report] والذي تم ملؤه من قبل المالك. من المهم إكمال تقرير الحالة بالتفصيل وفي الوقت المحدد - خلال 7 أيام من استلام المفاتيح. في التقرير، تأكد من تدوين كل شيء غير نظيف أو تالف أو يحتاج إلى إصلاح. من الجيد أيضاً أخذ الصور. تقرير الحالة هو دليل مهم إذا كان هناك نزاع حول وديعة التأمين في نهاية الاتفاق. يجب أن تُعطى مكانك، بما في ذلك أي مساحة خارجية، في حالة أمانة ونظيفة ومعقولة.

إذا كنت بحاجة إلى نصيحة حول بدء الإيجار، فاتصل بخدمة نصيحة ودعم المستأجرين المحلية الخاصة بك [TAAS].

خلال فترة إستجارك

يجب عليك دفع الإيجار في الوقت المحدد. يجب أن تكون متقدماً بأسبوعين عن موعد الاستحقاق، ولكن ليس في جميع الأوقات. يجب على المالك توفير خيار سهل الوصول وبدون رسوم لدفع الإيجار. يجب أن تشمل الخيارات التحويل البنكي الإلكتروني و Centrepay. إذا دفعت شخصياً أو بواسطة شيك، يجب أن تحصل على إيصال الإيجار. من الجيد أيضاً الاحتفاظ بسجلاتك الخاصة لمدفوعات الإيجار الخاصة بك.

إذا تأخرت في دفع الإيجار، فأنت تخرق [breach] عقد الإيجار الخاص بك. يمكن أن يؤدي هذا إلى الطرد [eviction]، غير أن هناك خطوات يمكنك اتخاذها لإنقاذ إيجارك. احصل على نصيحة في أقرب وقت ممكن.

هناك قواعد قانونية بشأن زيادات الإيجار. لا يمكن للمالك/الوكيل زيادة إيجارك أكثر من مرة واحدة خلال 12 شهراً. يجب عليهم أيضاً أن يقدموا لك إشعاراً كتابياً قبل 60 يوماً على الأقل من زيادة الإيجار. يمكنك الطعن في زيادة الإيجار إذا كانت باطلة أو مفرطة في محكمة نيو ساوث ويلز المدنية والإدارية [NCAT]. يجب عليك التقدم بطلب إلى [NCAT] خلال 30 يوماً من تاريخ استلام الإشعار.

عادةً ما يكون المالك مسؤولاً عن التركيب الأصلي للمرافق [utilities] مثل الماء والكهرباء والغاز والهاتف الثابت. عادةً ما يدفع المستأجر مقابل استخدام المرافق - طالما أنها مقياسة بشكل منفصل.

إذا كنت ترغب في الاحتفاظ بحيوان أليف، تحتاج إلى موافقة المالك، باستثناء حيوان المساعدة المعترف به [assistance animal]. لا يمكن للمالك/الوكيل رفض طلبك دون سبب وجيه، أو فرض شروط غير معقولة عليك بشأن الاحتفاظ بحيوانك الأليف. هناك الآن عملية رسمية مع قواعد واضحة للتقدم بطلب للاحتفاظ بحيوان أليف. يمكنك تنزيل نموذج طلب الحيوانات الأليفة القياسي من موقع حكومة نيو ساوث ويلز.

أنت مسؤول عن الحفاظ على الملكية نظيفة ومعتنى بها بشكل معقول. إذا كنت ترغب في إجراء تغييرات أو إضافات على الملكية، أو تغيير أي أقفال، يجب عليك الحصول على إذن كتابي من المالك.

، يجب عليك إبلاغ المالك/الوكيل كتابياً، بما في ذلك ما تريد منهم القيام به حيال ذلك. يتعين عليهم [repairs] إذا كانت الملكية بحاجة إلى إصلاحات إجراء الإصلاحات اللازمة في وقت معقول. أنت مؤهل لأن تسكن ملكية في حالة صيانة مقبولة، وأمانة، ومضمونة.

أنت تستحق السلام والراحة والخصوصية المعقولة [peace, comfort and privacy] في منزلك المستأجر. يجب على المالك/الوكيل أن يعطيك إشعاراً مناسباً عندما يرغب في الزيارة. يحق لك الحصول على إشعار كتابي قبل يومين للوصول لإجراء الإصلاحات، ما لم تكن الإصلاحات عاجلة. تقتصر عمليات الكشف على 4 مرات كحد أقصى خلال أي فترة 12 شهراً، مع إشعار كتابي مسبق لا يقل عن 7 أيام في كل مرة. يجب عليك ألا تتدخل في سلام وراحة أو خصوصية جيرانك.

إذا كنت ترغب في تأجير أو نقل عقد الإيجار الخاص بك لشخص آخر، تحتاج إلى طلب إذن كتابي من المالك. إذا كنت تعيش في منزل مشترك وليس كل شخص مسجلاً في عقد الإيجار، قد يكون هناك مستأجر رئيسي ومستأجر فرعي. من الجيد أن يكون لدى المستأجرين الرئيسيين والمستأجرين الفرعيين اتفاق مكتوب.

هناك قواعد قانونية مختلفة للمقيمين والنزلاء. يمكن أن تكون نزيلاً أو مقيماً إذا كنت تعيش في بيت ضيافة [boarding house] مسجل، أو في منزل مشترك حيث يمتلك المالك، أو المدير المقيم أو الوصي، سيطرة كبيرة على الملكية.

إذا كان هناك نزاع مع المالك أو الوكيل، فمن الجيد أن تبدأ بالتفاوض. إذا كنت غير قادر على التوصل إلى اتفاق، احصل على نصيحة من خدمة نصيحة ودعم المستأجرين المحلية الخاصة بك [TAAS] حول التقدم بطلب إلى [NCAT] أو تقديم شكوى إلى [NSW Fair Trading].

نهاية الإيجار

إذا كنت ترغب في المغادرة، فإن القواعد تعتمد على نوع عقد الإيجار والسبب، إن وجد، لإنهاء الإيجار. في معظم الحالات، تقوم بإعطاء المالك أو الوكيل إشعار إنهاء مكتوب [termination notice] وتغادر وفقاً لإشعارك. تنتهي فترة الإيجار الخاصة بك عندما تغادر وتُعيد المفاتيح. يمكنك إخلاء المكان قبل التاريخ المحدد في إشعارك، ولكن ما لم يكن هناك اتفاق مع المالك، سيتعين عليك دفع الإيجار حتى نهاية فترة الإشعار.

هناك نوعان من عقد الإيجار:

- مدة محددة [fixed term] - لفترة محددة، على سبيل المثال 12 شهراً
- دوري [periodic] - مستمر، لا يتم تحديد مدة ثابتة

في نهاية المدة المحددة، يتحول الإيجار تلقائياً إلى إيجار دوري (مستمر)، ما لم يتم إنهاؤه من قبلك أو من قبل المالك.

إذا كان الاتفاق دوري [periodic] يمكنك تقديم إشعار إنهاء مع مهلة 21 يوماً على الأقل، دون الحاجة إلى سبب. إذا كنت في عقد إيجار [fixed-term] محدد المدة أو لديك سبب قانوني محدد لإنهاء الإيجار، فإن قواعد مختلفة تنطبق. إذا غادرت خلال المدة المحددة، دون سبب محدد قانونياً، ستطبق عليك رسوم إنهاء. إذا كنت في اتفاقية محددة المدة [fixed-term]، احصل على مزيد من المعلومات أو النصيحة قبل اتخاذ أي إجراء.

يجب عليك ترك الملكية بنفس الحالة التي كانت عليها عند بدء استئجارها، باستثناء الضرر العادي الناتج عن الاستخدام. من الجيد أخذ صور عند مغادرتك.

بعد أن تغادر، يمكنك المطالبة بوديعة التأمين. الوديعة هي أموالك، ويجب أن تُعاد إليك بالكامل، ما لم يكن لدى المالك مطالبة مشروعة. تشمل المطالبات المشروعة التكلفة المعقولة لـ:

- الإيجار أو الرسوم الأخرى التي تدين بها
- الإصلاحات - إذا قمت أنت أو أحد الساكنين الآخرين أو ضيف بتلف الممتلكات بما يتجاوز الضرر العادي الناتج عن الاستخدام [fair wear and tear]
- التنظيف - إذا تركت أي جزء من الملكية غير نظيف بشكل مقبول
- استبدال الأقفال أو أجهزة الأمان الأخرى - إذا قمت بتغييرها أو إزالتها أو إضافتها دون موافقة المالك.

يمكنك المطالبة بوديعة التأمين بمجرد انتقالك من الملكية. لا تحتاج إلى الانتظار لتوقيع المالك/الوكيل. إذا كانوا يريدون الطعن في مطالبتك، فسيتعين عليهم التقدم بطلب إلى محكمة نيو ساوث ويلز المدنية والإدارية [NCAT]. إذا طالبوا بالوديعة أولاً، ولم تكن موافقاً، يمكنك التقدم بطلب إلى [NCAT]. ستقوم [NCAT] بعد ذلك بتحديد كيفية دفع الوديعة.

إذا كان المالك/الوكيل يريد منك المغادرة، يجب عليهم إنهاء عقد الإيجار الخاص بك. يجب عليهم إعطاؤك إشعار إنهاء صالح [termination notice] أو التقدم بطلب إلى NCAT. يجب أن يتضمن إشعار الإنهاء مهلة بعدد أيام ملائم، وسبباً صالحاً لإنهاء الاتفاق، وأدلة. الأسباب الصالحة لإنهاء عقد الإيجار تشمل:

- إذا خالفت الاتفاقية - على سبيل المثال، تأخر في دفع الإيجار، أو استخدام الملكية لأغراض غير قانونية.
- بيع الملكية
- أعمال ترميم كبيرة
- المالك أو عائلته تنتقل للسكن في الملكية.
- أسباب أخرى.

لا ينهي إشعار الإنهاء بمفرده إيجارك. تنتهي فترة الإيجار الخاصة بك عندما تنتقل من الملكية وتعيد المفاتيح. إذا لم تغادر بحلول اليوم المحدد في الإشعار، يمكن للمالك التقدم بطلب إلى [NCAT] للحصول على أمر إنهاء [termination order]. أمر الإنهاء ينهي الإيجار ويحدد يوماً يجب عليك فيه مغادرة المكان. لا يمكن للمالك/الوكيل طردك بالقوة [evict] - فقط [NCAT] يمكنها ذلك. إذا لم تغادر بحلول اليوم المحدد في أمر الإنهاء، يمكن للمالك الحصول على أمر قضائي باسترداد الحيازة [warrant for possession] من قبل NCAT. بموجب هذا الأمر، يمكن لموظف تنفيذ قضائي تابع لمكتب الشريف [Sheriff] طردك بالقوة من المبنى.

هناك قواعد خاصة بشأن إنهاء الإيجار في حالات العنف المنزلي، وبيع الممتلكات، والكوارث - مثل الحريق أو الفيضانات - واسترداد الرهن العقاري.

إذا كنت بحاجة إلى نصيحة حول نهاية الإيجار، فاتصل بخدمة نصيحة ودعم المستأجرين المحلية الخاصة بك [TAAS].

مزيد من المعلومات

- معلومات، إرشادات، ومقاطع فيديو من [Tenants' Union NSW] و [TAAS] على: tenants.org.au
 - معلومات من حكومة نيو ساوث ويلز على: nsw.gov.au/housing-and-construction/renting-a-place-to-live أو اتصل على 13 32 20
 - اتصل بخدمة نصيحة ودعم المستأجرين المحلية الخاصة بك [TAAS] للحصول على نصيحة بشأن الإيجار مجانية ومستقلة: tenants.org.au/get-advice
- إذا كنت بحاجة إلى مترجم فوري، اتصل بالرقم 13 14 50 أولاً.

تنبيه

تعتبر ورقة المعلومات هذه دليلاً للقانون ولا ينبغي استخدامها كبديل عن المشورة القانونية. ينطبق ذلك على الأشخاص الذين يعيشون في نيو ساوث ويلز، أستراليا، أو يتأثرون بالقانون كما ينطبق في هذه الولاية.

© Tenants' Union of NSW

تم تحديث هذه الورقة المعلوماتية آخر مرة في شباط/فبراير 2026.

للحصول على نصيحة مجانية، اتصل بخدمة نصيحة ودعم المستأجرين المحلية لديك:

السكان الأصليين:		المناطق الريفية:		سيدني:	
• Sydney	9833 3314	• Blue Mountains	4704 0201	• Eastern	9386 9147
• West NSW	6881 5700	• Central Coast	4353 5515	• Inner	9698 5975
• South NSW	1800 672 185	• Hunter	4969 7666	• Inner West	9559 2899
• North NSW	1800 248 913	• Illawarra Sth Coast	4276 1939	• Northern	9559 2899
		• Mid Coast	6583 9866	• Southern	9787 4679
		• Northern Rivers	6621 1022	• South West	4628 1678
		• Northwest NSW	1800 836 268	• Western	8833 0933
		• Southwest NSW	1300 483 786		