



للمستأجرين حقوق التصليحات، حق الدخول والخصوصية

كـمـسـتـأـجـر فـي نـيـو ساـوث وـيلز ، أـسـتـراليا [New South Wales, Australia]، لـديـك حـقـوق مـنـصـوص عـلـيـها فـي قـانـون الإـجـارـات السـكـنـية: قـانـون الإـجـارـات السـكـنـية 2010 [Residential Tenancies Act 2010] ونـظـام الإـجـارـات السـكـنـية 2019 [Residential Tenancies Regulation 2019]. تـشـرـح نـشـرة المـعـلـومـات هـذـه القـانـون المـتـعـلـق بـالتـصـلـيـحـات وحق الدخول والخصوصية. إذا كنت بحاجة لمساعدة، يمكنك الحصول على استشارة مجانية من خدمة المستأجرين المحلية، خدمة استشارة ودعم المستأجرين (TAAS) [Tenants Advice and Advocacy Service – TAAS]. 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.

الواجبات

واجباتك

- بموجب أحكام اتفاقية إيجار عادية، توافق على ما يلي:
- الحفاظ على نظافة المسكن بشكل معقول
 - إبلاغ المالك عن أي ضرر أو عطل بأسرع ما يمكن
 - ترك المسكن في حالة أقرب ما يكون فيها إلى الحالة التي كان عليها عند بدء الإيجار، باستثناء الاستهلاك والتلف العادل [fair wear and tear]
 - عدم إلحاق الضرر أو السماح بإلحاق الضرر بالمسكن عمداً أو عن إهمال
 - تحمّل المسؤولية عن ضرر تسبب به شخص سمحت له بالدخول إلى المسكن
 - عدم إضافة أو إزالة أي تجهيزات أو إجراء أي تعديلات أو تغييرات على المسكن من دون موافقة خطية من المالك

واجبات المالك

- يوافق المالك على:
- توفير المسكن في حالة نظيفة بشكل معقول، وأن يكون صالحاً وأمناً للعيش فيه
 - توفير المسكن وصيانته بتصليحات معقولة، حتى ولو أبلغك المالك أو الوكيل عن أي عطل في المسكن قبل انتقالك إليه
 - إجراء أي تصليحات مشار إليها في التقرير الأصلي لحالة المسكن
 - لا يتوجب على المالك تصليح ضرر تسببت أنت به خلافاً لاتفاقية الإيجار.

إجراء التصليحات والصيانة

أبلغ المالك أو الوكيل خطياً عن العمل المطلوب القيام به ومتى يجب إنجازه. اعط مهلة محددة واضحة. احتفظ بنسخة من الرسالة ودون تفاصيل أي تحديث أجريتها كدليل على أنك أبلغته.

إذا كنت تتعامل مع وكيل، يمكنك أيضاً:

- تدوين تفاصيل المشكلة في دفتر شكاوى مكتب الوكالة
- الاتصال بصاحب الرخصة (المسؤول الرئيسي أو المدير) في مكتب الوكالة
- الاتصال بالمالك مباشرة

وصل الهاتف والتلفزيون والإنترنت

المالك ملزم بالتأكد من أن تكون مقابس الهاتف/التلفزيون/الإنترنت المتوافرة في حالة معقولة وتوفير الصيانة لها، إلا إذا كانت مستثناة في اتفاقية الإيجار.

تصليح المنتفعات

المالك مسؤول عن أعمال تصليح وصيانة وصل/خدمات المنتفعات ضمن حدود العقار. عندما تكون المشكلة ضمن المسكن، يجب أن تتصل بالمالك أو الوكيل خطياً. إذا كان الأمر طارئاً، يمكنك الاتصال به هاتفياً أولاً، لكن يجب عليك تدوين تفاصيل أيّ محادثات تجريها معه وأن تبعث له برسالة إلكترونية أو رسالة نصية للتأكيد.

عادةً، إذا كانت هناك مشكلة في الإمدادات، كحصول تسرب للغاز مثلاً، فإن الخطوة الأولى هي الاتصال بالمزود وإبلاغه بالأمر. بعد ذلك، يتحقق المزود من مكان المشكلة. إذا كانت المشكلة خارج حدود العقار، فإن المزود هو المسؤول عن التصليحات.

إذا لم يرق المالك بالتصليحات

قدّم طلباً إلى المحكمة المدنية والإدارية في نيو ساوث ويلز [NSW Civil and Administrative Tribunal (NCAT)] (راجع أدناه). استمر بدفع إيجارك. إذا توقفت عن دفع الإيجار، فإن ذلك يشكل انتهاكاً للاتفاقية، وقد يحاول المالك إنهاء إيجارك.

مثلاً - التعفن

التعفن في المسكن مشكلة يواجهها الكثير من المستأجرين. التعفن هو فطريات تحتاج إلى الرطوبة أو المواد العضوية لتنمو. وعندما يتم العبث بها أو تجف، فإنها تطلق جراثيم يمكنها أن تسبب المرض لبعض الأشخاص.

إذا مرض أحد أفراد أسرتك بسبب التعفن، يجب أن تسعى للحصول على استشارة طبية. استشر محامياً أو المركز القانوني للمجتمع [Community Legal Centre] في محلّتك (للعثور على مركزك المحلي اتصل بالرقم 02 9212 7333، أو راجع clensw.org.au)، حول ما إذا كنت بحاجة لاتخاذ إجراء قانوني. إذا فشل المالك أو الوكيل في حل المشكلة، فقد تود تقديم طلب إلى المحكمة للحصول على مساعدة (لكن ليس للمطالبة بتعويض عن إصابة شخصية).

يجب أن تدعم ادعاءاتك بأدلة. قد يشمل ذلك:

- تقرير حالة المسكن [condition report]. إنه دليل مهم عن حالة المسكن لدى بداية إيجارك.
- تقارير من خبراء بشأن وجود تعفن في المسكن
- صوراً ورسوماً للمسكن
- نماذج عن التعفن (تم جمعها وحفظها بشكل آمن)
- مواد مطبوعة (مثل نشرات المعلومات) عن التعفن وتأثيراته

إجراء التصليحات بنفسك

يجب أن تحصل على موافقة خطية مسبقة من المالك قبل القيام بأعمال تصليح أو صيانة غير طارئة. أطلب من المالك أن يدفع لك أيّ تكاليف. حصل على موافقته وقبوله للدفع خطياً. بالنسبة للتصليحات الطارئة، إذا لم يكن الاتصال بالمالك/الوكيل ممكناً، أو إذا لم يرغب في إجراء التصليحات، أو إذا أخذ وقتاً طويلاً للقيام بها، يمكنك ترتيب إجراء التصليحات. لا تدفع أكثر من 1000 دولار، فقد لا تسترد مالك، لأن المالك ملزم فقط بدفع أي تكاليف معقولة تصل إلى 1000 دولار، وهو مجبر على الدفع خلال 14 يوماً من إشعارك. اطلع على المزيد عن التصليحات الطارئة أدناه.

التصليحات الطارئة

التصليحات الطارئة تعني أيّ عمل مطلوب لتصليح أيّ شيء مما يلي:

- توقف أو عطل لأي خدمة أساسية للمياه الساخنة، أو الطهي، أو التدفئة، أو التبريد، أو الغسيل
- ضرر خطير جزاء كارثة طبيعية
- أي خلل أو ضرر من شأنه أن يجعل المسكن غير سليم أو غير آمن.

إجراء التصليحات الطارئة

أبلغ المالك أو الوكيل عمّا يجب تصليحه، خطياً إن أمكن. أتبع أيّ محادثات برسالة إلكترونية أو رسالة نصية. احتفظ بنسخة من الرسالة الإلكترونية أو النصية، ودون تفاصيل أي محادثات كدليل على أنك أبلغت المالك أو الوكيل بالأمر.

إذا رُتبت حل المشكلة بنفسك بعد منح المالك وقتاً معقولاً للتصرف، فيجب أن تقدّم للمالك أو الوكيل إشعاراً خطياً عن التصليحات والتكاليف، بالإضافة إلى نسخ عن الإيصالات. يمكنك تقديم طلب إلى المحكمة بشأن تكاليفك إذا لم يسدد لك المالك المبلغ.

في المحكمة، يجب أن تُظهر:

- أن المشكلة لم تكن خطأك
- أنك قمت بمحاولة معقولة للاتصال بالمالك/الوكيل
- أنك منحت المالك/الوكيل فرصة معقولة لإجراء التصليحات
- أن التصليحات أجريت من قبل الحرفي الوارد اسمه في اتفاقية إيجارك (إذا كان ذلك ممكناً)، أو من قبل حرفي مرخص له أو مؤهل

يمكنك تقديم طلب إلى المحكمة لعقد جلسة طارئة من أجل إجراء التصليحات. يمكنك أيضاً تقديم طلب لتخفيض الإيجار حتى يتم إنجاز التصليحات.

تقديم طلب إلى المحكمة

يمكنك تقديم طلب إلى المحكمة المدنية والإدارية في نيو ساوث ويلز [NSW Civil and Administrative Tribunal (NCAT)] لاستصدار واحد أو أكثر من الأوامر [orders] التالية، إذا واجهت صعوبات بشأن تصليح غير طارئ:

1. أن يقوم المالك بالتصليحات التي حددتها
2. أن يعوّض عليك المالك الخسائر المالية التي تكبدتها لأنه لم يقم بالتصليحات
3. أن يتم دفع كل الإيجار أو جزء منه إلى المحكمة حتى يتم إجراء التصليحات
4. أن يجري تخفيض الإيجار للفترة التي يكون/كان فيها المسكن بحالة خلل.

بالنسبة للأوامر 1 و2 و3، يجب أن تقدّم الطلب خلال 3 أشهر من فشل المالك في القيام بالتصليحات خلال المهلة التي حددتها. بالنسبة إلى الأمر 4، يجب أن تقدم الطلب قبل نهاية الإيجار.

في المحكمة، يجب أن تُظهر:

- أن المسكن لم يكن في حالة صالحة معقولة
- أنك أبلغت المالك أو الوكيل عن الحاجة للتصليحات (مثلاً كتبت إليه)، أو أنه يُفترض أن يكون على علم بها بشكل معقول (مثلاً قام بمعانة المسكن)
- أن المالك أو الوكيل لم يبذل جهداً معقولاً للقيام بالتصليحات.

قد تستطيع المطالبة بأمر يلزم المالك بتعويض خسارتك، إن وُجدت، أو بتغيير مدفوعات إيجارك.

اتصل بخدمة المستأجرين في محلّتك للحصول على مساعدة في تقديم الطلب. اطّلع على أرقام الهاتف أدناه.

الدخول والخصوصية

يُسمح للمالك والوكيل والحرفيين بالدخول إلى المسكن للقيام بأعمال التصليح والصيانة، ولأسباب أخرى معيّنة. مع ذلك، يحق لك بالتمتع بالهدوء والراحة والخصوصية بشكل معقول [reasonable peace, comfort and privacy] لدى استخدامك المسكن. يجب على المالك أو الوكيل عدم التدخل، أو التسبب أو السماح بتدخل أي شخص يهدونك وراحتك وخصوصيتك.

يجب على المالك أو الوكيل، أو شخص آخر مفوض من قبل المالك مثل الحرفي، عدم دخول مسكنك في حال رفضت السماح له بالدخول. هناك بعض الاستثناءات لهذا الأمر، وهي مذكورة أدناه. يمكنه أيضاً دخول المسكن في أي وقت إذا أعطيت موافقتك.

حق المالك بدخول المسكن

إذا أعطاك المالك أو الوكيل الإشعار المناسب (إذا كان ذلك ينطبق على الحالة)، وكان لديه سبب وجيه، يجب عليك السماح له بالدخول. ينطبق ذلك سواء كنت في المسكن في ذلك الوقت أم لا. على سبيل المثال، لتقييم الحاجة لإجراء تصليحات غير طارئة، يمكنه الدخول من دون إذنك بإشعار أرسله قبل يومين. يمكنه أيضاً الدخول لمعاينة المسكن 4 مرات خلال أي فترة من 12 شهراً، بعد إرسال إشعار خطي قبل 7 أيام في كل مرة.

الدخول من دون إشعار

بإمكان المالك أو الوكيل، أو شخص آخر مفوض من قبل المالك، الدخول إلى المسكن من دون موافقتك ومن دون إشعار، لكن فقط:

- في حالة طارئة
- للقيام بتصليحات طارئة
- إذا اعتقد المالك بأنه قد تم هجر المسكن
- بموجب أمر من المحكمة

يستطيع الدخول أيضاً من دون قيود إذا كانت لديه مخاوف جدية على صحة أو سلامة شخص في المسكن (بعدما يحاول أولاً الحصول على موافقتك للدخول).

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 رمزك البريدي أو ضاحيتك عبر tenants.org.au/get-advice. سيكونون سعداء بمعاودة الاتصال بك إذا كنت تتصل من منطقة بعيدة. إذا احتجت لمترجم، اتصل بالرقم 131 450.

القصود 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 لثقافة المستأجرين في نيو ساوث ويلز

تم تحديث نشرة المعلومات هذه لآخر 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