

حقوق المستأجرين الإصلاحات والنفاذ



توصيلات الهاتف، التلفزيون والإنترنت

صاحب العقار ملزم بضمان كون مقابس الهاتف أو الإنترنت أو التلفزيون الموجودة أصلاً في حالة معقولة وصيانتها ما لم يتم استثناء ذلك تحديداً في اتفاقية الإيجار

تصليح المرافق

صاحب العقار مسؤول عن إجراء التصليحات وصيانة توصيلات أو خدمات المرافق داخل حدود العقار. وطالما إن المشكلة داخل العقار يتعين عليك الاتصال بصاحب العقار أو وكيله كتابةً. إذا كان الأمر ملحا يمكنك الاتصال بهم هاتفياً أولاً ولكن يجب أن تدون تفاصيل أي محادثات معهم وإرسال خطاب إليهم.

عادة إذا كانت هناك مشكلة في الإمدادات، كتسرب غاز مثلاً، فالخطوة الأولى هي الاتصال بالشركة وتبليغهم، وسوف تقوم الشركة بالتأكد من موقع المشكلة - إذا كانت خارج حدود العقار تصبح الشركة هي المسؤولة عن الإصلاحات.

إذا لم يقم صاحب العقار بإجراء التصليحات

- استمر في تسديد الإيجار. الإضراب عن دفع الإيجار هو إخلال باتفاقية الإيجار الخاصة بك ويحق لصاحب العقار أن ينهي اتفاقيتك.
- ألقأ إلى المحكمة المدنية والإدارية (NCAT) في ولاية نيو ساوث ويلز للحصول على أوامر بذلك (راجع "للجوء إلى المحكمة" أدناه)

مثال - العفن

العفن داخل العقار من المشكلات التي يواجهها العديد من المستأجرين، والعفن نوع من الفطريات يحتاج إلى الرطوبة والمواد العضوية لينمو، وعند الإخلال به أو جفافه يقوم على إطلاق أبواغ يمكن أن تسبب المرض لبعض الناس.

إذا مرض أي من أفراد الأسرة بسبب العفن يجب أن تسعى للحصول على مشورة من طبيب. استشر محامياً أو مركزاً حقوقياً شعبياً محلياً (لمعرفة عنوان مركزك المحلي اتصل على الرقم 9212 7333 (02) أو راجع الموقع clcnsw.org.au) حول ما إذا تحتاج إلى اتخاذ إجراءات قانونية. إذا فشل صاحب الملك أو الوكيل في إصلاح المشكلة، فقد ترغب في اللجوء إلى محكمة التحكيم لمساعدتك (ولكن ليس للمطالبة بتعويض عن الإصابة الشخصية).

٢٠١٤

كمستأجر لديك الحقوق المنصوص عليها في قانون التأجير السكني للعام 2010 ولائحة الإيجارات السكنية للعام 2010. نشره المعلومات هذه تشرح القانون المتبع في ولاية نيو ساوث ويلز بشأن الإصلاحات والنفاذ بالنسبة للمباني المؤجرة. إذا كنت بحاجة إلى المساعدة يمكنك الاتصال بخدمة دعم ونصح المستأجرين (TAAS) المحلية - الرجاء الاطلاع على الصفحة الأخير للحصول على أرقام الهواتف، أو مراجعة نشرات المعلومات الأخرى المتاحة على الموقع tenants.org.au. في حال احتجت إلى مترجم فوري، فقم بالاتصال هاتفياً بخدمة الترجمة الخطية والفورية على الرقم 131 450.

الواجبات

واجباتك

بمقتضى شروط اتفاقية إيجار معيارية، توافق على التالي:

- الإبقاء على العقار نظيفاً بقدر الإمكان
- إبلاغ صاحب العقار بأي ضرر أو عطب بأسرع ما يمكن
- ترك العقار بقدر الإمكان في نفس الحال التي كان عليها في بداية مدة الإيجار باستثناء التلف الناجم عن الاستهلاك العادي
- عدم إحداث تلف أو السماح بإحداث تلف بالعقار عمداً أو عن إهمال
- تحمل المسؤولية عن أي ضرر تسبب فيه شخص سمحت له أنت بالدخول إلى العقار
- لا تضيف أو تزيل أي من التجهيزات أو تقوم بأي تجديد أو تعديلات على العقار من دون موافقة كتابية من صاحب العقار.

واجبات صاحب العقار

يوافق صاحب العقار على التالي:

- توفير العقار في حالة نظيفة إلى الحد المعقول وآمن وبصالح لمعيشتك فيه
- توفير العقار في حالة جيدة إلى الحد المعقول وصيانتته - حتى إذا أبلغك صاحب العقار أو وكيله بأي أعطال في العقار قبل أن تنتقل إليه
- القيام بأي تصليحات تمت الإشارة إليها في تقرير حالة المسكن الأصلي.

إجراء الإصلاحات والصيانة:

أخبر صاحب العقار أو الوكيل بالعمل المطلوب إجراءه وموعده - أعطي مهلة واضحة محددة. احتفظ بنسخة من الخطاب ودون تفاصيل أي محادثات كدليل على أنك أخبرتهم.

إذا كنت تتعامل مع وكيل يمكنك أيضاً:

- تدوين تفاصيل المشكلة في كتاب الشكاوى في الوكالة
- الاتصال بصاحب ترخيص الوكالة (المدير أو المالك)
- الاتصال بصاحب العقار مباشرة.

القيام بالتصليحات بنفسك

يجب أن تحصل على الموافقة المسبقة من صاحب العقار قبل القيام بأي تصليحات أو صيانة غير ملحة، وأن تطلب من صاحب العقار أن يسدد لك أي تكاليف تكبدها في ذلك. احصل على موافقته وقبوله الدفع كتابةً. بالنسبة للتصليحات الملحة إذا لم تستطع الاتصال بصاحب العقار أو وكيله أو لم يرغب في إجرائها أو يماطل فيها، يمكنك أن ترتب للقيام بالتصليحات. لا تسدد أكثر من ألف دولار إذ قد لا تسترد ما صرفته - لا يطلب من صاحب العقار سوى تسديد أي تكاليف معقولة تكبدها تصل إلى ألف دولار، وهو مجبور على تسديدها خلال 14 يوم من تاريخ الإشعار. اقرأ المزيد عن التصليحات في الصفحة التالية.

وسيكون عليك دعم ادعائك بالأدلة. وقد تشمل هذه على التالي:

- تقرير حالة المسكن - فهو دليل هام على حالة العقار في بداية استئجارك له
- تقارير خبراء بشأن وجود العفن في العقار
- صور ورسومات للعقار
- عينات من العفن (تم جمعها والاحتفاظ بها بشكل آمن)
- مطبوعات (نشرات معلومات مثلا) عن العفن وآثاره

التصليحات العاجلة

الإصلاحات العاجلة هي الأعمال التي تحتاج لإصلاح أي من الأمور التالية :

- توقف أو تعطل خدمة أساسية للمياه الساخنة أو الطهي أو التدفئة أو التبريد أو غسل الملابس
- ضرر بالغ بسبب كارثة طبيعية
- أي عيب أو تلف يجعل العقار خطيراً وغير آمن

إجراء التصليحات العاجلة

بلغ صاحب العقار أو الوكيل - كتابة إن أمكن - عن التصليحات المطلوب إجرائها. تابع أي محادثة أجريتها بخطاب. احتفظ بنسخة من الخطاب ودون تفاصيل أي محادثات كدليل على أنك أخبرت صاحب العقار أو الوكيل.

إذا اتخذت الترتيبات اللازمة لتصليح المشكلة بنفسك بعد إعطاء صاحب العقار فترة زمنية معقولة للتصرف، يجب أن تعطي صاحب العقار أو الوكيل إشعاراً خطياً عن التصليحات وتكاليفها بالإضافة إلى نسخ من الإيصالات. يمكنك اللجوء إلى محكمة التحكيم في حال لم يقم صاحب العقار بتعويضك عنها.

سيتعين عليك إثبات التالي أمام المحكمة:

- أنك لم تتسبب في المشكلة
- بأنك قمت بمحاولات معقولة للاتصال بصاحب العقار أو الوكيل
- بأنك أعطيت صاحب العقار أو وكيله فرصة معقولة ليقوم بالإصلاحات
- إن الشخص القائم بالإصلاحات هو الحرفي الذي ورد اسمه في اتفاقية الإيجار الخاصة بك (إذا كان ذلك ممكناً) أو حرفي مرخص أو مؤهل للقيام بذلك.

يمكنك اللجوء إلى محكمة التحكيم لجلسة استماع مستعجلة بشأن إجراء الإصلاحات. كما يمكنك أن تطالب بتخفيض الإيجار إلى حين تتم الإصلاحات.

اللجوء إلى محكمة التحكيم

يمكنك أن تتقدم بطلب الحصول على أمر أو أكثر من الأوامر التالية إذا واجهتك صعوبات بشأن تصليحات غير ملحة:

1. بأن يقوم صاحب العقار بالإصلاحات التي حددتها
2. بأن يقوم صاحب العقار بتعويضك عن خسائرنا المالية بسبب عدم قيامهم بالتصليحات
3. بأن يتم دفع الإيجار بأكمله أو جزء منه إلى المحكمة إلى أن يتم إجراء التصليحات
4. بأن يتم تخفيض الإيجار للفترة التي يكون أو كان فيها العقار في حالة سيئة.

بالنسبة للأوامر 1، 2 و3 يجب أن تتقدم بالطلب خلال 3 أشهر من فشل صاحب العقار في الوفاء بالموعد النهائي الذي حددته لإجراء التصليحات. بالنسبة للأمر 4 يجب أن تتقدم بالطلب قبل نهاية فترة الاستئجار.

سيتعين عليك إثبات التالي أمام المحكمة:

- أن المباني لم تكن في حالة جيدة معقولة
 - أنك أبلغت صاحب العقار أو الوكيل بضرورة التصليحات (مثلاً كتبت خطاباً إليهم) أو بأنهم يفترضوا منطقياً أن يكونوا على علم بها (مثلاً قاموا بتفقد العقار)
 - بأن صاحب العقار أو الوكيل لم يبذل مجهوداً معقولاً لإجراء الإصلاحات.
- قد تستطيع المطالبة بأمر يلزم صاحب العقار بتعويضك عن الخسارة المالية أو تغيير دفعات الإيجار الخاصة بك.
- اتصل بمكتب TAAS المحلي للمساعدة في التقدم بالطلب.

النفاذ والخصوصية

يسمح لصاحب العقار أو وكيله وأصحاب الحرف الدخول إلى العقار للقيام بالإصلاحات والصيانة أو لأسباب محددة أخرى. ومع ذلك فمن حقك الحصول على الهدوء والراحة والخصوصية المعقولة أثناء استخدامك للعقار. يجب أن لا يخل صاحب العقار أو الوكيل، أو يتسبب أو يأذن لأحد في الإخلال بهدوئك وراحتك وخصوصيتك.

يمنع دخول صاحب العقار أو الوكيل أو أي شخص مفوض من قبل صاحب العقار، كحرفي مثلاً، إلى منزلك إذا رفضت أنت إدخالهم إليه. هناك بعض الاستثناءات لهذه القاعدة تم وصفها أدناه، كما يمكنهم دخول العقار في أي وقت إذا أبديت أنت موافقتك على ذلك.

حق صاحب العقار دخول العقار

إذا أعطاك صاحب العقار أو وكيله إشعاراً مناسباً (إذا كان ذلك ينطبق على الوضع) ولديهم غرض حقيقي في الدخول، يجب عليك أن تسمح لهم بذلك. وينطبق ذلك بغض النظر إن كنت تتواجد في العقار أم لا. مثلاً، يسمح لهم بدخول العقار بدون إذنك إذا أبلغوك قبلها بيومين لتقييم الحاجة إلى إجراء تصليحات غير ملحة. كما يحق لهم الدخول لمعاينة العقار 4 مرات خلال فترة 12 شهر، بعد إعطائك إشعاراً قبلها بسبعة أيام.

الدخول بدون إشعار

يمكن لصاحب العقار أو الوكيل أو شخص آخر فوضه صاحب العقار الدخول إلى العقار بدون إذنك وبدون إشعار فقط :

■ في حالات الطوارئ

■ للقيام بإصلاحات ملحة

■ إذا اعتقد صاحب العقار بأن العقار هجر

■ وفق أوامر محكمة التحكيم.

يمكنهم الدخول بدون قيود إذا كانت لديهم قلق بالغ بشأن صحة أو سلامة شخص داخل العقار (بعد محاولتهم الحصول على موافقتك على الدخول أولاً).

التمييز في المعاملة

كمستأجر لديك حقوق منصوص عليها في قانون مناهضة التمييز لعام 1977 لنيو ساوث ويلز والقوانين الفدرالية الرامية لمناهضته. إذا اعتقدت بأنه تتم معاملتك بطريقة مجحفة بسبب انتمائك إلى مجموعة محددة، اتصل بمكتب TAAS المحلي للحصول على المعلومات والإحالة.

للحصول على مزيد من المساعدة

الموقع الإلكتروني: www.tenants.org.au

خدمات دعم ونصح المستأجرين: قم بالاتصال بخدمة دعم ونصح المستأجرين المحلية الخاصة بك للحصول على نصائح مستقلة مجانية حول الإيجار. إن من دواعي سرور العاملين معاودة الاتصال بك في حال كنت تقوم بمكالمة دولية.

في حال احتجت إلى مترجم فوري، فقم بالاتصال هاتفياً على الرقم 131 450.

المنطقة	الهاتف	الاتصال المجاني
منطقة سيدني الداخلية	9698 5975	
منطقة غرب سيدني الداخلية	9559 2899	
جنوب سيدني	9787 4679	
جنوب غرب سيدني	4628 1678	1800 631 993
شرق سيدني	9386 9147	
غرب سيدني	8833 0933	
شمال سيدني	9559 2899	
بلو ماونتنتز	4704 0201	
الشاطئي الأوسط	4353 5515	
هنتر	4969 7666	1800 654 504
شاطئي الوارا الجنوبي	4274 3475	1800 807 225
الشاطئي الشمالي الأوسط	6583 9866	1800 777 722
منطقة الأنهار الشمالية	6621 1022	1800 649 135
شمال غرب ولاية نيو ساوث ويلز	6772 4698	1800 836 268
جنوب غرب ولاية نيو ساوث ويلز	1300 483 786	
الخدمات للسكان الأصليين		
منطقة سيدني الكبرى	9833 3314	
غرب ولاية نيو ساوث ويلز	6881 5700	
جنوب ولاية نيو ساوث ويلز	4472 9363	1800 672 185
شمال ولاية نيو ساوث ويلز	6643 4426	1800 248 913

نشرة المعلومات هذه متاحة بلغتك من على الموقع www.tenants.org.au آخر تحديث لهذه النشرة تم في يوليو 2015.



TENANTS' UNION
OF NEW SOUTH WALES

إن الهدف من ورقة الحقائق هذه أن تكون دليلاً إرشادياً للقانون، ولا ينبغي أن يتم استخدامها كبديل عن المشورة القانونية. وهي تنطبق على الأشخاص الذين يعيشون في ولاية نيو ساوث ويلز في أستراليا أو ممن ينطبق عليهم القانون الساري فيها. © تقبلبة المستأجرين في ولاية نيو ساوث ويلز، يوليو 2015.

لقد تم تجهيز هذا الإصدار بمعونة مالية من مؤسسة القانون والعدالة في ولاية نيو ساوث ويلز. تسعى المؤسسة إلى تعزيز العدالة والمساواة في النظام القضائي وإلى تحسين القدرة على الوصول إلى العدالة، وبخاصة للأشخاص المحرومين اجتماعياً ومالياً. إخلاء مسؤولية: إن أية أراء واردة في هذا الإصدار تخص كاتبها ولا تعكس بالضرورة آراء مجلس المحققين في مؤسسة القانون والعدالة.

www.lawfoundation.net.au



LAW AND JUSTICE FOUNDATION
OF NEW SOUTH WALES