



المستأجرون

النصائح

والخدمات  
الاستشارية

## للمستأجرين حقوق

### مقدمة عن حقوق المستأجرين في ولاية نيو ساوث ويلز

قانون الإيجارات السكنية لعام 2010 هو القانون الذي يحدد الحقوق والمسؤوليات التي عليك كمستأجر. حيث تنظر المحكمة المدنية والإدارية في الولاية في فض المنازعات بين المالك والمستأجرين بموجب هذا القانون.

## الانتقال الى مسكن جديد

### ماهي حقوقك

- يجب ان تأخذ نسخة من عقد الايجار، الذي هو عبارة عن نموذج موحد لاتفاقية الايجار. يجب على جميع الملاك استخدامه وهو عقد مُلزم قانوناً
- يجب ان تستلم تقرير عن حالة المبنى، يملأه المالك
- يُطلب منك ان تدفع مبلغ مُقدم للإيجار لا يزيد عن أسبوعين
- كي تستحصل على أي سند تدفعه الى مالك العقار مُسجل في (NSW Fair Trading) التجارة العادلة في ولاية نيو ساوث ويلز: يجب ان لا يزيد المبلغ المدفوع لغرض ال تأمينات Bond عما يقابل أربع اسابيع من الايجار
- ان تستلم المسكن المتفق عليه، بما في ذلك المساحات الخارجية في حالة امانة ونظيفة ومقبولة.

### تذكر مسؤولياتك

- يجب عليك ان تُعطي المالك نسخة من تقرير حالة المبنى يتضمن كل تعليقاتك بخصوص المبنى خلال سبعة أيام من استلامك للمفاتيح. يُعد تقرير حالة المبنى دليلاً مهماً في حال وجود خلاف على ال تأمينات Bond في نهاية اتفاقية الايجار.

## أثناء فترة الايجار

### ما هي حقوقك

- ان تتحصل على الايصالات الخاصة بالإيجار إذا كنت تدفع شخصياً او عن طريق الشيكات
- ان تتمكن من الاستمتاع باستخدام المبنى بطريقة هادئة
- ان تتمتع بقدر كافي من الأمان والحماية
- ان يتم اصلاح الأعطال الهامة في الوقت المناسب
- يجب ان يتم اخطارك عندما يريد المالك زيارة المبنى. كذلك ان تتلقى اشعار قيل يومين من الوصول لأجراء الإصلاحات ما لم تكن الإصلاحات عاجلة، وسبعة أيام عن طريق رسالة مكتوبة قبل ان يتمكن المالك من تفقد المبنى

زيادة الايجار تكون فقط وفقاً لاتفاق او اخطار مناسب. يمكنك الطعن في بعض الزيادات في مبلغ الايجار لكن يجب عليك ان تتقدم بطلب الى المحكمة المدنية والإدارية في ولاية نيو ساوث ويلز خلال ثلاثون يوماً من استلامك الأخطار بزيادة مبلغ الايجار.

### تذكر مسؤولياتك

- يجب ان تدفع الايجار في الوقت المحدد
- من الواجب عليك الاعتناء بالمبنى
- ان تقوم بالإبلاغ في حال احتجت لأي إصلاحات او صيانة
- ان تقوم بدفع فواتير الخدمات
- ان لا تقوم بإجراء أي تعديلات او إضافات بدون إقرار مكتوب من المالك
- عدم تغيير الاقفال بدون إقرار مكتوب من المالك
- عدم التدخل في شؤون الجيران وخصوصياتهم وعدم ازعاجهم

- لا تستخدم المبنى لأغراض غير مشروعة
- أطلب إقرار مكتوب من المالك قبل ان تغيير أي اتفاق مترتب في عقد الإيجار. على سبيل المثال التأجير لأشخاص آخرين او نقل عقد الإيجار باسم شخص اخر

## إذا طلب منك ترك وإخلاء المبنى

### ماهي حقوقك

- يجب ان يتم ابلاغك باقرار مكتوب قبل أربع عشر يوماً عن طريق المالك في حال أراد المالك انهاء اتفاقية الإيجار ما لم تلتزم بشروط الاتفاقية (على سبيل المثال إذا تأخرت أربع عشر يوماً عن دفع الإيجار)
- في حال انتهاء اتفاقية الايجار في تاريخ معين. من الواجب على المالك ان يُخرك قبل ثلاثون يوماً من هذا التاريخ إذا كان يريدك ان تترك المبنى. بعد ذلك يلزم تسعون يوماً لإنهاء اتفاقية الايجار

### تذكّر مسؤولياتك

- من الواجب عليك ان تقوم بالإبلاغ الرسمي في حال اردت ترك المبنى. لإنهاء الاتفاقية في الوقت المحدد يجب عليك ان تقدم إقرار مكتوب للمالك قبل أربع عشر يوماً. إذا اردت المغادرة قبل نهاية المدة المحددة في العقد، يجب عليك دفع رسوم للمالك. يلزم اشعار خطي لمدة واحد وعشرون يوماً لإنهاء الاتفاقية الدورية المستمرة
- عند مغادرة المبنى يجب ان يكون المبنى في نفس الحالة التي استلمتها باستثناء حالات التلف العادية

## المحكمة المدنية والإدارية في ولاية نيو ساوث ويلز

تُنظر هذه المحكمة في حل النزاعات بين الملاك والمستأجرين. في حال عدم التمكن من التوصل الى اتفاق بينك وبين المالك فقم بتقديم طلب الى المحكمة لكي تضمن حقوقك. حيث ان المحكمة ستقوم باتخاذ قرار بشأن قضيتك وفقاً للقانون. لا يمكن للمالك اخلاؤك فقط المحكمة تستطيع.

### النصائح

- فمُ بقراءة عقد الايجار الخاص بك. اتصل للحصول على المساعدة إذا وجدت صعوبة في فهم العقد
- أخبر المالك او الوكيل عن المالك عن أي مشاكل موجودة وماهي طلباتك. يجب عليك توثيق أي شيء تقوله او توافق عليه برسالة او خطاب موجه إليهم. تذكر ان الوكيل يعمل لصالح المالك.
- احتفظ بسجل مكتوب بما يحدث بينك وبين الملك او وكيله، وكل تفاصيل النقاش الذي دار بينكم ودون تاريخ النقاش.

احتفظ بنسخ كل من:

- عقد الايجار
  - تقرير حالة المبنى
  - ايصالات الايجار والمبالغ المدفوعة للتأمينات Bond
  - الرسائل المكتوبة ورسائل البريد الالكتروني والسجلات
  - لا توقع ابدا على أي نموذج فارغ او أي أوراق لا تفهما
  - في حال تلقيت اشعار بجلسة استماع في المحكمة، يجب عليك الحضور دائماً، حتى لو اعلمك المالك بانتك لست معنياً بالذهاب.
  - تذكر أنك إذا توقفت عن تسديد الايجار فقد يطلب منك ترك المنزل، حيث ان الاضراب عن دفع الايجار غير مقبول.
  - هنالك العديد من المعلومات متاحة على موقعنا الالكتروني [tenants.org.au](http://tenants.org.au) حول مجموعة من المواضيع الخاصة بالإيجار
- على سبيل المثال: كيف تبدأ عقد ايجار، زيادة الايجار، الإصلاحات، مشاركة السكن، الخصوصيات، الخدمات، وكيف ينهي المالك اتفاقية الايجار.

## للمزيد من المعلومات

زورونا على موقعنا الرسمي: [tenants.org.au](http://tenants.org.au)

### للخدمات الاستشارية والدعوة للمستأجرين:

اتصل بالخدمة الاستشارية المحلية الخاصة بالمستأجرين للحصول على استشارات مستقلة ومجانية حول الايجار. الموظفون لدينا سيكونون سعداء وسيعاودون الاتصال بك إذا كنت تجري مكالمة من مكان بعيد.

إذا احجت لمترجم فوري فاتصل على الرقم 131450.

ملاحظة: هذه المعلومات هي وفقاً لآخر تحديث في كانون الثاني 2021

للاستشارات المجانية حول الايجار، اتصل بالخدمات المحلية الخاصة بمنطقتك:

تم اعداد هذه الورقة كدليل للقانون ولا يجوز استخدامها كبديل للمشورة القانونية. هذه المعلومات تنطبق على الاشخاص الذين يعيشون في ولاية نيو ساوث ويلز او الذين ينطبق عليهم قانون هذه الولاية في استراليا

اتحاد المستأجرين في ولاية نيو ساوث ويلز

### 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](http://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

