

استئجار منزلك

معلومات للمستأجرين
في كوينزلاند



اتحاد المستأجرين في ولاية
كوينزلاند

The Tenants' Union of Queensland is a community based organisation providing services for and representing the interest of residential tenants in Queensland.



Tenants' Union
of queensland inc

Produced for the Tenants' Union of
Queensland Inc.

Illustrations by Sue Wright

Written by Annamarie A. Reyes

Produced by The Tenants' Union of Queensland

First edition printed September 1999

Reprinted April 2004

Translated by Sydney Language Centre

ISBN: 0577539 X

يوفر هذا الكتاب معلومات عامة فقط ولا يجب
الاعتماد عليه كمنصحة قانونية.

جدول المحتويات

١	كيف الإسكان في أستراليا	١
٣	إيجاد مكان للاستئجار	٢
٧	لقد وجدتَ المكان الذي تريد استئجاره	٣
١١	إذن فقد حصلتَ على المسكن	٤
١٧	خلال فترة استئجارك المسكن	٥
٢٥	هل تريد إنهاء اتفاقية إيجارك ؟	٦
٣٠	استرداد نقود سند ضمانك	٧
٣٢	النزاعات المتعلقة بالإيجار	٨
٣٤	العنف المنزلي	٩
٣٥	المساعدة المالية	١٠
٣٦	أين يمكنك الحصول على المزيد من المساعدة	١١
٤٠	ملحق	١٢
	أ- المصطلحات العقارية	
	ب- فهرس المصطلحات	
	ج- استثمارات الاستئجار	

ان كنت بحاجة لمساعدة مترجم، اتصل
مع خدمة الترجمة الخطية والشفهية (TIS)
على الرقم 131 450

خدمة الترجمة الخطية والشفهية ستساعدك بالاتصال مع
الخدمات المدرجة في القسم « أين يمكنك الحصول على المزيد
من المساعدة » في هذا الكتيب.

١. كيف الإسكان في أستراليا

يستأجر العديد من الناس بيوتهم في أستراليا إما مباشرة من المالكين أو عن طريق الوكلاء العقاريين.

ويستأجر بعض الناس مساكن تملكها الحكومة.

وهذا النوع من المساكن يُدعى إما «الإسكان

العمومي»، أو «هيئة الإسكان»،

أو «برنامج

الإيجار

العمومي».

هناك في العادة

قوائم انتظار

طويلة بشأن

المساكن التي

تملكها الحكومة.

لذلك من المهم

وضع اسمك في

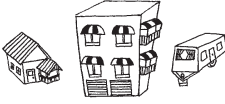
القائمة فوراً.

إن امتلاك منزل

هو أمر مرغوب

أيضاً رغم أنه قد يكون باهظاً خصوصاً وقت شرائه.

• ما هي أنواع المساكن الأخرى التي يقيم فيها الناس؟



المساكن المشاركة - حيث تستأجر غرفة في منزل خصوصي أو في مبنى منقسم إلى غرف منفصلة. وهناك حارس يعتني بهذه المساكن. أما غرف المطبخ والصالون والحمام/دورة المياه الغسيل فهي مشاركة.

ان استئجرت غرفة في منزل خصوصي او في نُزل هوستل

فان حقوقك ومسئولياتك تقع وفق قانون منفصل يدعى

تشريع خدمات الاسكان (Residential Services Accommodation Act)

ساحات وقوف الكرافانات -تتضمن ساحات وقوف الكرافانات على الكرافانات. إن الكرافان هو مسكن متنقل ذو مرافق أساسية مثل منطقة صغيرة للمطبخ والأكل والنوم. أما مرافق غرفة النوم والغسيل فهي مشتركة. وتختلف القوانين الي حد ما لمن يستأجر الكرافانات، لذلك إنتبه في الاستعانة بهذا الكتاب واحصل على المشورة إذا كنت غيرمتأكد.

المساكن الاجتماعية - هي مساكن تمولها الحكومة وتديرها مؤسسات اجتماعية. ويستطيع المستأجرون غالباً الاشتراك في إدارة هذه المساكن..

المساكن الطارئة - إن هذا النوع من المساكن هو من أجل أولئك الذين يعانون من ضائقة أو من عدم وجود مأوى

• حقوقك إذا كنت تريد الاستئجار

هناك قانون في ولاية كوينزلاند يُدعى قانون الإيجارات السكنية. وهو يبين حقوق ومسؤوليات المستأجرين والمؤجرين والوكلاء العقاريين. وهذا القانون يغطي المستأجرين الذين يستأجرون بصورة خصوصية أو يستأجرون مساكن عمومية أو يستأجرون في ساحات وقوف الكرافانات أو يكونون في مساكن يوفرها أرباب عملهم أو يقيمون في مساكن مدعومة مالياً لأكثر من ١٣ أسبوعاً.

وهو لا يُغطي الناس الذين يستأجرون في العطلات، ومجمعات المتقاعدين، والمستشفيات ودور الرعاية، والمؤسسات التعليمية، وبعض المساكن الطارئة والقصيرة الأجل، وأولئك المقيمين في المساكن المشاركة أو نُزل الهوستل.

تذكير : إذا دفعت ثمن سند الضمان فعلى الشخص الذي يستلم هذا المبلغ ان يودع السند لدى سلطة الإيجارات السكنية (Residential Tenancies Authority "RTA")

ينطبق هذا القانون علي جميع المستأجرين وينطبق ايضاً علي المشاركين في سكن او المقيمين الذين يستأجرون غرفة في السكن.

٢. إيجاد مكان للاستئجار

• ماذا يجب عليك اعتباره أولاً

ما هو المبلغ الذي تستطيع دفعه للإيجار في أسبوع أو أسبوعين أو شهر ؟

هل المنطقة هي قرب عملك أو قريبة من المتاجر أو المدرسة أو المستشفى أو قرب الباصات أو القطارات بالنسبة للمواصلات ؟

هل تريد مسكناً مفروشاً أو غير مفروش ؟ وعلى كم غرفة نوم يجب أن يحتوي ؟ إن المؤجرين والوكلاء العقاريين يحددون عدد الأشخاص الذين يمكن أن يقيموا في المسكن حسب عدد غرف النوم.

كيف أجد مكاناً للإقامة فيه ؟

إبحث في الصحف تحت قسم «منازل للإيجار» ، «شقق للإيجار» ، «غرف

للإيجار» ، «مسكن

مشارك» أو «مأكل

وإقامة». وتُدرج صحف

يوم السبت في العادة

قوائم بالكثير من

الأمكن للاستئجار.

إن المنطقة التي توجد

فيها الشقق أو المنازل

مدرجة حسب ترتيب

الحروف الأبجدية. فإذا

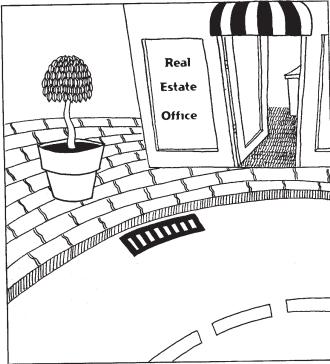
كنت تريد الاستئجار

في منطقة (Annerley)،

عليك أن تقرأ في بداية

القائمة تحت حرف A. أما إذا كان المطلوب هو Zillmere،

فعليك البحث تحت حرف Z.



أو

يمكنك الاتصال بالوكلاء العقاريين (REA). إنهم يديرون أماكن مالكي المنازل ولديهم قوائم مساكن للإيجار. وإن أرقامهم الهاتفية موجودة في دليل الهاتف تحت "Real Estate Agents".

• طريقة أخرى للحصول على مسكن

إذا كنت تريد تقديم طلب للحصول على مسكن عمومي، إتصل بأقرب مكتب لوزارة الإسكان في كوينزلاند. إبحث عنها في دليل الهاتف. ويكون الإيجار في العادة رخيصاً، ولكن يترتب عليك الانتظار وقتاً طويلاً. ومع ذلك أكتب اسمك، حيث أنه قد يأتيك عرض من هذه الوزارة. وتستطيع الوزارة ترتيب إيجاد مترجم شفهي لك.

♥ كلمة نصيح

أبلغ وزارة الإسكان إذا غيرت عنوانك أثناء وجود اسمك في قائمة الانتظار، بحيث لا تفقد دورك في الحصول على مسكن.

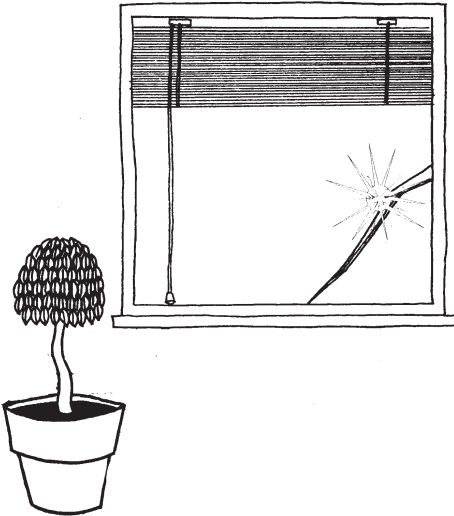
• عندما تبحث عن مساكن للاستئجار.

عندما تبحث عن مسكن، إبدأ باكراً حيث أن معظم المساكن تؤخذ بسرعة. ولا تستاء إذا لم تحصل على أول مسكن تراه. ومن المهم تفقد المكان جيداً قبل استئجاره.

أحضِر صديقاً أو أحد أفراد العائلة من أجل المساعدة، وكذلك دليل الشوارع بحيث يمكنك إيجاد الأماكن التي لست متأكداً منها، وأيضاً جدول مواعيد الباص أو المركبة أو القطار لمساعدتك في الوصول إلى هناك إذا لم تكن لديك سيارة. إن المؤجر أو الوكيل العقاري سوف يُريك أحياناً المسكن أو يُعطيك المفتاح لمشاهدة المسكن. وقد يترتب عليك دفع عربون للمفتاح - بقيمة نحو ٥٠\$. وتأكد من حصولك على إيصال. وعندما تعيد المفتاح، يمكنك استرداد نقودك.

● تأكد قبل ان تستأجر

تأكد من كل شيء قبل ان تستلم البيت او الشقة.



- هل المسكن مأمون، وله أقفال لائقة على الأبواب والنوافذ ؟
 هل المسكن مزود بالماء اللائق ؟
 وهل تعمل دورة المياه والحنفيات بصورة صحيحة ؟
 وهل هناك حالات تسرب مياه في أي مكان ؟
 وهل المسكن نظيف وفي حالة جيدة ؟
 وهل يعمل جهاز الطبخ ؟
 وهل يوجد توصيل هاتفي ؟

♥ كلمة نصح

إذا كان هناك عيب ما في المسكن وكنت تريد استئجاره، إستفسر من المؤجر أو من الوكيل العقاري إذا كان سوف يصححه. فإذا وافق على ذلك، تأكد من أن يكون ذلك كتابياً. وإذا لم يعجبك المسكن، فلا بأس من عدم استئجاره. إسأل نفسك قبل استئجار المكان، هل أريد حقاً أن أقيم هنا ؟

• التكاليف الأخرى التي يجب إعداد نفسك لها

ضع جانباً نقوداً من أجل تكاليف الانتقال. وبالإضافة إلى دفع الإيجار وسند الضمان (وهو في العادة يعادل إيجار ٤ أسابيع)، قد يترتب عليك إنفاق نقود لنقل ممتلكاتك الشخصية. وقد ينبغي عليك أيضاً العمل على توصيل الكهرباء والغاز والهاتف باسمك وتسديد التكاليف.

أما الأغراض المنزلية مثل القدر والطناجر وأواني المطبخ والأكل والبطانيات وأحياناً الستائر، فإن مسؤوليتها تقع عليك. وقد يكون في استطاعتك الحصول على أثاث رخيص أو مجاني لدى بعض المؤسسات الخيرية مثل جمعية سانت فنسنت دي بول.

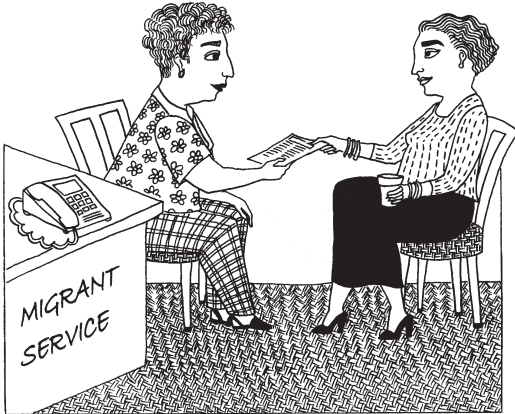
٣. لقد وجدت المكان الذي تريد استئجاره

• كيفية تقديم الطلب

قد يُطلب منك ملء استمارة طلب. وسوف تتطلب منك الاستمارة أحياناً بيانات عن دخلك ومؤجريك السابقين وبيانات شخصية أخرى. لا يترتب عليك الإجابة على جميع الأسئلة، ولكن إذا لم تفعل فإن ذلك قد يؤثر على فرصك في الحصول على المسكن.

قد يُطلب منك إثبات هويتك. وقد يكون في استطاعتك استعمال رخصة القيادة أو شهادة الميلاد أو بطاقة الميديكير أو بطاقة الرعاية الصحية أو شهادات من المؤجرين السابقين أو أي تعريف آخر لديك.

إذا كنت قد وصلت لتوك إلى أستراليا، يمكنك الاتصال بموظف اجتماعي جيد لغتين ليكتب لك رسالة مساعدة.



إذا سلمت استمارة الطلب إلى المؤجر أو الوكيل العقاري لا تملأ استمارة طلب ما لم تكن متأكداً من أنك تريد الانتقال إلى المسكن. وبعد ملء الاستمارة، سوف يترتب عليك أيضاً الانتظار لمعرفة ما إذا كان المؤجر أو الوكيل العقاري سوف يقبل طلبك قبل أن يترتب عليك استئجار المسكن.

إذا تم قبول طلبك، فقد تتقيد بمراجعة عقد الإيجار أو مواجهة تكاليف إضافية إذا لم تفعل. وغيرت رأيك بشأن استئجار المسكن، إتصل هاتفياً به ثم أكد انسحابك برسالة له فوراً. لن تكون ملزماً بالاستئجار ان اعلمتهم عن تغيير رأيك وقبل ان يعلموك عن حيازتك للمسكن.

رسوم الطلب

قد يُطلب منك دفع رسم طلب. وهذا الرسم غير منصوص عليه بموجب قانون الإيجار في ولاية كوينزلاند. لذلك من المهم أن تحصل علي إيصال في المقابل.

• ماذا يحدث بهذا الرسم؟

- إذا حصلت على المكان، فسوف تُحسب هذه النقود من إيجارك أو من سند ضمانك.
- إذا فشل طلبك أو سحبه قبل أن يتم قبول طلبك، عندئذٍ سوف تسترد نقودك.
- إذا تم قبول طلبك ولكنك كنت لا تريد المضي قُدماً فيه، فقد يحاول المؤجر الاحتفاظ بنقودك وقد يطلب منك المزيد من النقود كتعويض. وفي هذه الحالة، إتصل بشخص مدرج اسمه في قسم «أين يمكنك الحصول على المزيد من المساعدة».

عربون الحجز

يختلف عربون الحجز عن عربون المفتاح أو عن رسم الطلب. إنها نقود تدفعها وتعطيك خياراً خاصاً في إبرام اتفاق لاستئجار المسكن. وعندئذ لا يستطيع المؤجر أو الوكيل العقاري تأجير المكان إلى أي شخص آخر خلال فترة الحجز.

إذا لم يتم تحديد فترة زمنية معينة في إيصالك، فلديك مهلة ٤٨ ساعة لإعلام المؤجر ما إذا كنت تريد المسكن أو لا. وينبغي عليك إعلام المؤجر عن قرارك قبل انتهاء فترة الحجز. وإذا لم تبلغه بذلك، فلن تسترد نقودك.

من المخالف للقانون عدم إعطائك إيصالاً بشأن العربون.

التمييز

من المخالف للقانون في أستراليا التمييز ضد الناس على أساس وضعهم العائلي، وما إذا كان منهم حوامل، أو لديهم أطفال، أو بسبب جنسهم، أو أصلهم/جنسيتهم، أو عمرهم، أو ضعفهم/عاهتهم،

أو دينهم، أو

معتقداتهم/

نشاطاتهم

السياسية أو

اتجاههم الجنسي.

إذا رفض المؤجر أو

الوكيل العقاري

إعطائك مسكن

على أساس هذه

الأسباب، فإن ذلك

يكون ضد

القانون.



أمثلة عن التمييز الغير القانوني
 هناك امرأة مسلمة تم إبلاغها بأن المسكن لم يعد متوفراً، ثم
 تم الإعلان عنه مرة أخرى في اليوم التالي.
 طُلب من عائلة أبوريجينية تقديم شهادات من مؤجرين
 سابقين بينما لم يُطلب ذلك من عائلات غير أبوريجينية.
 المرَجَع : سلسلة توجيهات هيئة مكافحة التمييز،
 العدد رقم ٦ .

• المؤجر يقرر

يقرر المؤجر عدد الأشخاص الذين يجب أن يقيموا في المسكن
 وما إذا كان يمكنك الانتقال إلى المسكن أو لا. ويمكنه أن يُراجع
 شهادتك مع المؤجرين السابقين أو مع الوكيل العقاري، وكذلك
 ما إذا كان اسمك مدرجاً «كمستأجر سيء» في قواعد بيانات
 الإيجار.

إذا قيل لك بأنك لا
 تستطيع الحصول على
 المسكن، فيجب عليك أن
 تسأل لماذا. فإذا كنت
 تعتقد أن ذلك قد يكون
 بسبب التمييز،
 إتصل بهيئة مكافحة
 التمييز في
 كوينزلاند، أو
 تحدّث مع أحد



الموظفين الاجتماعيين المُدرجين في قسم «أين يمكنك الحصول
 على المزيد من المساعدة».

٤. إذا فقد حصلت على المکان

• اتفاقية أو عقد الإيجار السكني

عندما يخبرك المؤجر أو الوكيل العقاري بأنك قد حصلت على المکان، يجب عليه إعطاءك عقد الإيجار للتوقيع عليه. ومن المهم أن تقرأ وتفهم هذه الوثيقة. إن عقد الإيجار هو وثيقة قانونية. وعندما

توقع عليه، فإنك تكون مقيداً به.



يبين عقد الإيجار الشروط الثابتة لكافة الإيجارات، ويمكن أن يتضمن أية شروط خاصة يوافق عليها

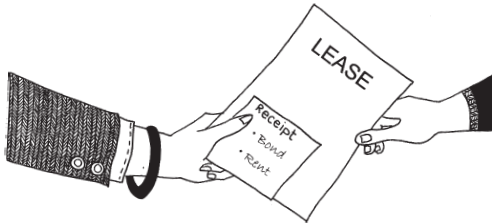
المؤجر والمستأجر، مثل قص الحشيش أو إزالة القمامة. يمكنك التفاوض بشأن هذه الشروط، إلا أن ذلك لا يجب أن يتناقض مع ما ينص عليه القانون. إذا كان ينبغي عليك الذهاب وقراءة هذه الوثيقة ورفض المؤجر ذلك، عندئذٍ يتوجب عليك النظر في البحث عن مكان آخر.

لديك مهلة ٥ أيام بعد الحصول على الوثيقة لإعادتها موقعة إلى المؤجر. وهذا الأخير عليه أيضاً توقيعها من طرف شاهد. ثم يجب على المؤجر إعادة نسخة موقعة خلال ١٤ يوماً.

إذا انتقلت إلى مبنى من الشقق، يجب عليك أن تسأل إذا كانت هناك أية قوانين فرعية، حيث قد تكون هناك قوانين إضافية، مثل الاحتفاظ بحيوانات داجنة أو أين يجب تعليق الغسيل.

• ماذا يحدث إذا لم يتم تقديم اتفاقية إيجار كتابية لك؟

يلتزم مؤجرك بإعطائك اتفاقية كتابية. فإذا لم يفعل كذلك، فإنك تبقى أيضاً مغطى من طرف القانون.



• ماهي بعض الأجزاء الهامة من عقد إيجارك

يجب أن يكون ما يلي وارداً في عقد إيجارك -:

١. إسم المستأجرين والمؤجر والوكيل العقاري
٢. عنوان المسكن الذي تريد استئجاره وما إذا كان مفروشاً أم لا
٣. ما إذا كانت اتفقيتك ذات أجل محدد أو دورية*
٤. مقدار الإيجار الذي تدفعه وما هي فترة الدفع
٥. أين وكيف يجب دفع هذا الإيجار
٦. مقدار سند الضمان الواجب عليك دفعه
٧. الاتفاقات، إن وُجدت، بشأن تكاليف الغاز والماء والكهرباء
٨. أية شروط خاصة، مثل قص الحشيش أو أعمال الحديقة أو الاحتفاظ بحيوانات داجنة

× اتفاقية ذات أجل محدد - عندما تكون اتفوقيتك ذات تاريخ محدد للبداية والنهاية

× اتفاقية دورية - عندما تكون اتفوقيتك ذات تاريخ بداية محددة ولكن بدون تاريخ انتهاء.

يبدأ العديد من اتفاقيات الإيجار كاتفاقيات ذات أجل محدد. وعندما ينتهي هذا الأجل ولكنك تبقى مقيماً في المسكن، تصبح اتفاقية إيجارك دورية.

♥ كلمة نصح

لمعرفة كيف يكون عقد الإيجار، يمكنك الحصول على نسخة من اتفاقية إيجار قياسية من مكتب البريد المحلي في منطقتك أو من سلطة الإيجارات السكنية. ولا يستعمل جميع الوكلاء العقاريون هذه الاستمارة، غير أنه لا بد أن تكون لديهم جميعاً شروط مماثلة.

• مدفوعات سند الضمان والإيجار

ما هو سند الضمان ؟

يطلب منك المؤجر أو الوكيل العقاري في العادة دفع نقود كسند ضمان لحمايته مالياً إذا كنت غير قادر على تسديد الإيجار أو إذا تم إلحاق الضرر بالمسكن.

عندما تدفع سند الضمان، يجب على مؤجرك أن يقدم ذلك إلى سلطة الإيجارات السكنية خلال ١٠ أيام، وذلك مع استمارة إيداع سند الضمان (*Bond Lodgement Form*) التي يجب على كليكما التوقيع عليها. فإذا لم يفعل، فإن ذلك يكون مخالفاً للقانون.

إن مقدار سند الضمان لا يمكن أن يزيد عن إيجار ٤ أسابيع، ما لم تدفع أنت أكثر من \$٣٠٠ في الأسبوع كإيجار.

سوف تتلقى أيضاً إيصالاً ورقم إيداع سند الضمان. فإذا لم تحصل على ذلك، يمكنك الاتصال بسلطة الإيجارات السكنية للمراجعة.

ليس إلزامياً على المؤجر فرض سند ضمان.

وعند انتهاء اتفاقية الإيجار، يمكنك المطالبة باسترداد نقود سند الضمان. وقد يحاول المؤجر الاحتفاظ ببعض هذه النقود. أما إذا لم توافق على ذلك، فسوف تسنح لك الفرصة للطعن في ذلك الطلب. أنظر الجزء «استرداد نقود سند ضمانك».

إذا كنت بحاجة للمساعدة في تسديد سند الضمان أو الإيجار، أنظر الجزء «المساعدة المالية».

الإيجار مقدماً

يريد منك معظم المؤجرين والوكلاء العقاريين دفع الإيجار في بداية إما كل أسبوع أو أسبوعين أو شهر.

إذا وقّعت على اتفاقية ذات أجل محدد، لا يمكن أن يُطلب منك دفع أكثر من إيجار شهر واحد مقدماً. وإذا كانت لديك اتفاقية إيجار دورية، لا يمكن أن يُطلب منك دفع أكثر من إيجار أسبوعين مقدماً.

عندما تدفع ذلك الإيجار، لا يجب أن يُطلب منك دفع أي إيجار آخر حتى نهاية تلك الفترة الزمنية.

إذا كنت تدفع الإيجار نقداً أو بواسطة شيك، يجب على مؤجرك تزويدك بإيصال. احتفظ بجميع إيصالاتك في مكان مأمون للرجوع إليها في المستقبل.

إذا كنت تدفع بطريقة أخرى، يجب على مؤجرك الاحتفاظ بسجل بمدفوعات إيجارك. ويجب عليه إعطائك نسخة من ذلك إذا طلبتها.

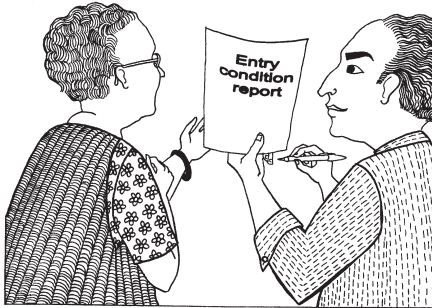
من المفيد أن تحتفظ بسجل خاص لك بمدفوعات الإيجار.

♥ كلمة نصح

إحصل دائماً على إيصال واحتفظ بسجل بشأن أية نقود تدفعها. إن إيصالاتك هي إثبات على الدفع إذا حدثت خلافات حول ذلك.

• تقرير وضع المسكن عند الدخول

عندما تنتقل إلى المسكن، يجب على المؤجر إعطائك تقرير عن وضع المسكن عند الدخول، مع ملاحظاته عن ذلك.



ثم يعود الأمر لك لوضع ملاحظاتك الخاصة (لا يترتب عليك الموافقة على ملاحظات المؤجر). وعلى سبيل المثال، إذا كانت هناك بقعة في البساط، أو إذا كانت دورة المياه لا تعمل بشكل صحيح، يجب عليك كتابة ملاحظة بذلك في الاستمارة.

لديك مهلة ٣ أيام لملء الاستمارة والتوقيع عليها وإعادتها إلى المؤجر.

إذا كنت تجد صعوبة في ملء الاستمارة، إحصل على المساعدة من أحد الأماكن المذكورة خلف هذا الكتيب.

• الأشياء الواجب تفقدها أول ما تنتقل إلى المسكن

هل لديك -

- مفاتيح للمسكن
- اتفاقية أو عقد إيجار
- إيصالات - بشأن مدفوعات سند الضمان والإيجار
- استمارة إيداع سند الضمان - هل تم إرسالها إلى سلطة الإيجارات السكنية
- تقرير وضع المسكن عند الدخول
- بيان معلومات - إنه يُبين حقوق ومسؤوليات المستأجرين
- (يتطلب القانون من المؤجر إعطاءك نسخة منه)

♥ كلمة نصح

احتفظ بجميع مستنداتك مثل عقد الإيجار وتقرير الوضع والإيصالات معاً في مكان مأمون. فإنك قد تجد ذلك مفيداً إذا كانت هناك أية خلافات خلال فترة إيجارك.

٥ أثناء استئجار المكان

• من هو المسؤول ؟

يجب على مؤجر التأكّد من أن المكان نظيف وفي حالة جيدة وجاهزاً لانتقالك إليه في بداية فترة الإيجار. وخلال فترة الإيجار، يجب عليه إجراء أية إصلاحات والاهتمام بأية مناطق مشتركة مثل

الدرج أو المداخل.

ويجب على مؤجر

التأكد من أن المكان

مأمون، وأن جميع

الأقفال تعمل بشكل

صحيح، وأن يعطيك

مفاتيح الأقفال.



خلال فترة

استئجارك، يجب

عليك الاعتناء

بالمكان بصورة

معقولة ودفع الإيجار في حينه. وإذا قمت أنت أو زائرك

بالحاق ضرر بالمكان، يتوجب عليك إصلاح الضرر. أما إذا

كنت تريد إجراء أية تغييرات في المكان، مثل تركيب رف أو

دهن غرفة، فسوف ينبغي عليك الحصول على إذن كتابي

بذلك من مؤجرك أو من وكيل العقاري. وينطبق هذا أيضاً

إذا كنت تريد الاحتفاظ بحيوان داجن.

ويجب على المؤجر أن يضمن إمكان تمتعك بمسكنك بهدوء وسلام. ومن حقك حضور أشخاص لزيارتك أو المبيت لديك. ومع ذلك، فإنك سوف تحتاج لإذن كتابي من المؤجر إذا كنت تريد أن ينتقلوا لديك ويسيروا معك.

سوف يترتب عليك دفع رسم توصيل وفواتير الغاز والكهرباء والهاتف إذا كان لديك عدادك الخاص بشأن هذه الخدمات. أما إذا لم يكن لديك عدادك الخاص وكنت تتقاسم هذه الخدمات مع مؤجرك أو مع مستأجرين آخرين، فإنك تكون مسؤولاً فقط عن حصة من هذه التكاليف إذا كانت مكتوبة في اتفاقية إيجارك. ويجب على مؤجرك تسديد جميع النفقات الأخرى مثل الرسوم البلدية والضرائب والتكاليف المعقولة للمياه.

إذا كانت لديك مشاكل بشأن تكاليف الخدمات، إتصل بالأماكن المدرجة في الجزء «أين يمكنك الحصول على المزيد من المساعدة».

كلمة نصح ♥

إذا كان لديك عدادك الخاص للماء، سجل قراءة عدادك في تقرير الوضع عند أول انتقالك إلى المسكن وكذلك عند انتقالك منه. وسوف تحصل عندئذٍ على صورة لمقدار الماء الذي استعملته.

● خصوصيتك، وما إذا كان المؤجر يريد زيارة المسكن

يحق لك التمتع بالسلام والهدوء في المسكن واحترام خصوصيتك. ومن المخالف للقانون أن يدخل المؤجر مسكنك بدون موافقتك أو بدون إشعار كتابي مسبق. إن فترة إشعار الدخول تعتمد على



غرض الزيارة. ويجب عليك الحصول على إشعار مهلته ٢٤ ساعة من أجل القيام بالإصلاحات أو عرض المكان للمشتريين/ المستأجرين المرتقبين، أو مهلة ٧ أيام مقدماً بشأن عمليات التفتيش.

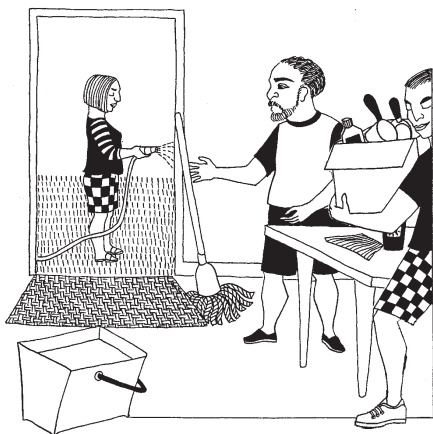
إذا كنت تعتقد أن الوقت غير معقول، يمكنك محاولة التفاوض لتحديد وقت مناسب له من أجل الزيارة. فإذا دخل المؤجر بدون إشعار، يمكنك تقديم شكوى إلى سلطة الإجازات السكنية أو إرسال إشعار لتصحيح المخالفة (*Notice to Remedy Breach*) إلى المؤجر. أنظر الجزء المعنون «النزاعات المتعلقة بالإيجار».

• عند المشاركة مع أشخاص آخرين

إن المسكن المشترك هو أمر شائع جداً في أستراليا. ويكون ذلك عندما تنتقل للإقامة مع أشخاص آخرين ليسوا بالضرورة أقارباً، وهم يتقاسمون تكاليف الإيجار والفواتير والمسؤوليات المنزلية.

إذا وقَّعت على اتفاقية الإيجار مع مستأجرين آخرين، عندئذٍ سوف تكون مستأجراً شريكاً. وسوف يكون كل منكم مسؤولاً عن الوفاء بالتزامات اتفاقية الإيجار بشأن تسديد الإيجار في حينه والاعتناء بالمسكن.

أما إذا لم توقع على اتفاقية الإيجار، فإن علاقتك القانونية تكون مع المستأجرين الآخرين الذين وقعوا على عقد الإيجار.



وفيما يتعلق بالسكن المشترك، فإن مَنْ يشارك في سند الضمان، سواء كان في عقد الإيجار أم لا، يجب عليه التوقيع على استمارة إيداع سند الضمان.

من أجل طلب استرداد نقود سند الضمان، راجع الجزء «كيف تسترد نقود سند ضمانك».

إذا كانت هناك تغييرات في كيفية مشاركة سند الضمان، فإنه سوف يترتب عليكم جميعاً ملء وتوقيع استمارة تغيير ترتيب المشاركة بسند الضمان (Change of Shared Bond Arrangement form) لدى سلطة الإيجارات السكنية.

• إذا تأخرت في مدفوعات الإيجار

إذا كنت تجد من الصعب لسبب ما تسديد الإيجار في حينه، أبلغ المؤجر بذلك وتوصّل إلى ترتيب بحيث يمكنك الاستمرار في مدفوعاتك.

إذا تأخرت أكثر من 7 أيام في تسديد إيجارك، يكون إيجارك متأخراً ويستطيع مؤجرك إعطاءك إشعاراً كتابياً لتصحيح المخالفة والذي يأمرك بتسديد الإيجار خلال 7 أيام.

إذا لم تسد الإيجار خلال الأيام السبعة تلك، يستطيع مؤجرك عندئذٍ إعطاءك إشعاراً كتابياً للمغادرة والذي يذكر أنك قد انتهكت الاتفاقية ويأمرك بمغادرة المسكن. وإذا لم تغادر المسكن، يستطيع مؤجرك أن يطلب من محكمة المطالبات الصغرى إصدار أمر بحملك على مغادرة المسكن.

أما إذا كنت غير قادر على تسديد المتأخر من الإيجار بعد استلامك إشعار المغادرة، يمكنك أن تطلب من المؤجر سحب هذا الإشعار بحيث يمكنك البقاء، ولكن لا يترتب عليه الموافقة على ذلك. فإذا وافق على سحب الإشعار، حصل على هذا الاتفاق كتابياً.

♥ كلمة نصح

إذا كان لديك إيجار متأخر ثلاث مرات في عامين، وأعطاك المؤجر «إشعاراً لتصحيح مخالفة» مرتين من قبل، عندئذٍ يمكنه الذهاب إلى المحكمة لحملك على المغادرة.

• زيادة الإيجار

إذا كانت لديك اتفاقية إيجار دورية، يجب على المؤجر إعطاءك إشعاراً كتابياً مهلته شهران قبل بدء زيادة الإيجار. إذا كانت لديك اتفاقية ذات أجل محدد، لا يمكن زيادة الإيجار ما لم تنص اتفاقيتك على إمكان فعل ذلك. فإذا كانت تنص على إمكان فعل ذلك، عندئذٍ يجب على المؤجر إعطاءك إشعاراً كتابياً مهلته شهر واحد قبل بدء زيادة الإيجار. إذا كان التاريخ الفعلي محدداً في الاتفاقية، عندئذٍ يكون ذلك إشعاراً كافياً.

♥ كلمة نصح

لديك مهلة ٣٠ يوماً للطعن في زيادة الإيجار المقترحة لدى سلطة الإيجارات السكنية بالنسبة لاتفاقيات الإيجار الدورية. إما بالنسبة لاتفاقيات الإيجار المحددة، فإنه يترتب عليك فعل ذلك قبل انتهاء اتفاقيتك.

• ماذا يجب عمله بشأن الإصلاحات

- طالما أنك أنت أو زائريك لم تسببوا الضرر، فسوف يكون المؤجر مسؤولاً عن الإصلاحات. ويجب عليك
- ١- إبلاغ المؤجر عن مشكلة الإصلاحات حالما تلاحظها.
 - ٢- إذا لم يفعل أي شيء بشأنها، يمكنك إرسال «إشعار لتصحيح المخالفة» إلى المؤجر، معطياً إياه مهلة ٧ أيام لمعالجة المشكلة.

٣- ومع ذلك، إذا لم يعالج المشكلة بعد ٧ أيام، يمكنك إرسال «طلب تسوية النزاع» إلى سلطة الإيجارات السكنية. وسوف تحاول سلطة الإيجارات السكنية التوصل إلى اتفاق بينك وبين المؤجر حول هذا الموضوع. فإذا كانت هذه المشكلة خطيرة، يمكنك إنهاء اتفاقية الإيجار عن طريق إرسال إشعار باعتزام المغادرة (*Notice of Intention to Leave*)، ولكن إحصل على المشورة من الأماكن المدرجة في الجزء «أين يمكنك الحصول على المزيد من المساعدة» وذلك قبل أن تفعل ذلك.

٤. إذا لم تتم تسوية الموضوع بالاتفاق، فإنك سوف تتلقى إشعار «عدم حل النزاع» (*Notice of Unresolved Dispute*). ويمكنك عندئذ طلب عقد جلسة سماعية في محكمة المطالبات الصغرى للحصول على أمر بإجراء الإصلاحات أو بتخفيض الإيجار.



• الإصلاحات الطارئة

يبين قانون كوينزلاند ما يُعتبر إصلاحاً طارئاً، مثل انفجار جهاز المياه الساخنة، انسداد دورة المياه، تسرب الغاز وكثير غيرها.

يجب أن تُفصل اتفاقية إيجاركَ مَنْ يجب الاتصال به بشأن الإصلاحات الطارئة، ويكون ذلك في العادة المؤجر أو السمكري أو الكهربائي التابعين له.

يجب ان تحاول جديا الاتصال مع المالك او الشخص الذي ارسله للقيام بالتصليحات . وان لم تستطيع الاتصال بهم او اذا لم يقوموا يحل المشكلة يمكنك عندها توظيف شخص مؤهل للقيام بالتصليحات الطارئة.

ان اقصى مبلغ يمكنك صرفه هو قيمة الايجار لاسبوعين . احتفظ بوصل للمصروفات التي تتدفعها.

ان رفض المالك ارجاع المبلغ لك للتصليحات التي قمت بها يمكنك تقديم طلب لمحكمة الاسكان للحصول علي امر من المحكمة حول هذه المصروفات.

لا يتمكن المستأجر في الكثير من الاحيان بالقيام بالتصليحات الطارئة.

اذا كانت التصليحات مستعجلة وتؤثر علي صحتك او سلامتك قيمتك التقدم بطلب مستعجل لمحكمة الدعاوي الصغيرة عند سماع الدعوي يمكن للمحكمة اصدار امر للمالك او الوكيل بالقيام بالتصليحات في موعد يتم الاتفاق عليه.

♥ كلمة نصح

لا تتوقف عن تسديد الإيجار كطريقة للحصول على إجراء الإصلاحات. إن ذلك يعطي المؤجر سبباً لإنهاء اتفاقية إيجارك.

٦. هل تريد إنهاء اتفاقية إيجارك؟

اتفاقية ذات أجل محدد - عندما تكون اتفوقيتك ذات تاريخ محدد للبداية والنهاية

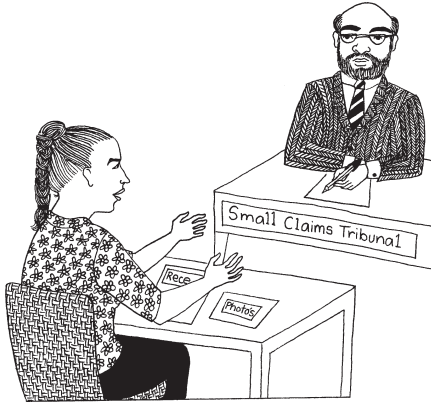
اتفاقية دورية - عندما تكون اتفوقيتك ذات تاريخ بداية محددة ولكن بدون تاريخ انتهاء.

يبدأ العديد من اتفاقيات الإيجار كاتفاقيات ذات أجل محدد. وعندما ينتهي هذا الأجل ولكنك تبقى مقيماً في المسكن، تصبح اتفاقية إيجارك دورية.

• إنهاء اتفاقية الإيجار ذات الأجل المحدد

إذا كنت تقترب من تاريخ انتهاء اتفاقية الإيجار ذات الأجل المحدد وكنت تريد مغادرة المسكن، يجب عليك أن ترسل إشعاراً باعترام المغادرة قبل انتهاء اتفوقيتك، وذلك مع إعطاء إشعار مهلته ١٤ يوماً.

إن القاعدة العامة هي أنك لا تستطيع إنهاء اتفاقية إيجار ذات أجل محدد في موعد أبكر من تاريخ الانتهاء. فإذا غادرت باكراً أو «فسخت عقد الإيجار» فقد يحاول المؤجر طلب -



- تكلفة الإيجار لغاية انتقال مستأجر جديد إلى المسكن أو حتى انتهاء عقد الإيجار.
- لاحظ بانه يلتزم المؤجر بإيجاد مستأجر جديد في أقرب وقت ممكن.
- تكاليف الإعلان
- رسم إعادة التأجير بقيمة الايجار لاسبوع واحد. يتم تطبيق هذا الرسم اذا دفع المستأجر للوكيل العقاري لايجاد مستأجر جديد

ومن المحتمل أن يحاول الوكيل المطالبة بهذه النقود من سند ضمانك، غير أن المؤجر قد يحاول طلب المزيد من النقود بالإضافة إلى سند ضمانك.

إذا كان ينبغي عليك إنهاء اتفاقية إيجار ذات أجل محدد، يمكنك :-

- محاولة التوصل إلى اتفاق مع المؤجر. وتأكد من أن يكون ذلك كتابياً وأن يذكر متى سوف تغادر المسكن وما هو التاريخ الأخير الذي ينبغي عليك فيه تسديد الإيجار.

أو

- إيجاد شخص آخر للحلول مكانك والطلب منه أن يوقع على عقد إيجار جديد بشأن مسكنك.

أو

- تقديم طلب لدى محكمة المطالبات الصغرى من أجل مغادرة المسكن باكراً بسبب «ضائقة شديدة»، مثل فقد وظيفتك أو إصابتك بمرض خطير، أو سبب قوي آخر لا يسمح ببقاءك هناك. وسوف تحتاج لتقديم إثباتات.

• إنهاء اتفاقية الإيجار الدورية

إذا كنت تريد مغادرة المسكن، يترتب عليك أن ترسل إلى المؤجر إشعاراً باعتماد المغادرة قبل أسبوعين من تاريخ اعتزامك الانتقال من المسكن. وتأكد من إعطائك يومين إضافيين من أجل التوزيع البريدي.

أسباب أخرى لإمكانك إنهاء اتفاقية إيجارك

يمكنك إنهاء اتفاقية إيجارك إذا :-

- فسخ المؤجر الاتفاقية معك أو انتهك على التكرار الشروط الواردة في اتفاقية الإيجار؛
- لم يعد المسكن قابلاً للعيش فيه؛
- كان المؤجر أو المستأجر المشارك أُلحق الأذى أو من المحتمل أن يلحق الأذى بك أو بزائريك، أو يسبب ضرراً خطيراً لممتلكاتك؛ أو
- أصبح تصرف المؤجر قابلاً للاعتراض.

• ماذا يحدث إذا كان يريدك المؤجر مغادرة المسكن؟

لا يستطيع المؤجر بكل بساطة أن يجعلك تغادر المسكن بدون إشعار صحيح.

إذا كانت لديك اتفاقية إيجار ذات أجل محدد على وشك الانتهاء، ينبغي على المؤجر إعطائك إشعاراً كتابياً مهلته أسبوعان لمغادرة المسكن، غير أنه لا يستطيع أن يطلب منك مغادرة المسكن قبل تاريخ انتهاء اتفاقية الإيجار.

لا يستطيع المؤجر جعلك تغادر المسكن قبل تاريخ الانتهاء ما لم تكن قد انتهكت الاتفاقية أو، في بعض ظروف محدودة مثل ضائقة شديدة، لم يعد المسكن قابلاً للعيش فيه؛ أو إذا كان المستأجر يسبب ضرراً شديداً، أو بسبب تصرف قابل للاعتراض.

إذا انتهكت الاتفاقية، يستطيع المؤجر إعطاءك إشعاراً لتصحيح المخالفة. فإذا لم تصحح المخالفة خلال ٧ أيام، فإنه يستطيع إعطاءك إشعاراً للمغادرة.

إذا تلقيت إشعاراً للمغادرة فإنه يجب أن يذكر عنوان المسكن وتاريخ انتهاء اتفاقية الإيجار والأسباب التي يريدك من أجلها مغادرة المسكن، أو يقول فيه أنه يريدك مغادرة المسكن بدون سبب وأن يكون موقفاً من قبل المؤجر. فإذا لم يكن الأمر كذلك، عندئذٍ قد يكون هذا الإشعار غير صالح.

يترتب عليك دفع الإيجار حتى اليوم الذي تنتقل فيه من المسكن.

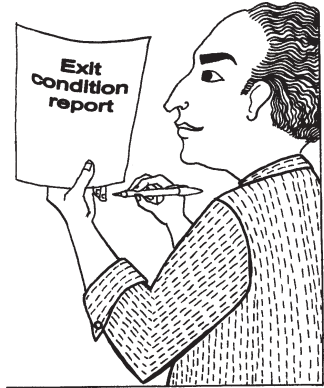
إذا لم توافق على إشعار تصحيح المخالفة أو على إشعار المغادرة، قدم إشعاراً لتسوية النزاع لدى سلطة الإيجارات السكنية فوراً حيث أنه لديك مهلة ٧ أيام فقط للإجابة. أما إذا كان الأمر عاجلاً، فإنه يمكنك الذهاب رأساً إلى محكمة المطالبات الصغرى.

يمكنك طلب المساعدة من الأماكن المذكورة خلف هذا الكتيب.

• تقرير وضع المسكن عند المغادرة

في الأيام القليلة الأخيرة من اتفاقية إيجارك، يجب عليك ملء تقرير وضع المسكن عند الخروج حيث تكتب ملاحظاتك عن الوضع الذي تركت فيه المسكن.

حاول الاجتماع مع المؤجر لتفقد المكان معاً بحيث يملأ



كل منكما الجزء الخاص به في تقرير وضع المسكن عند الخروج. وإلا، أرسل نسختين من هذه الاستمارة إلى المؤجر أو الوكيل العقاري في أقرب وقت ممكن عند انتهاء اتفاقية إيجارك.

ثم يترتب على المؤجر ملء الجزء الخاص به خلال ٣ أيام وإرسال الاستمارة إلى عنوانك.

من المهم جداً ملء هذه الاستمارة. إنها بينتك إذا كان يترتب عليك المجادلة بشأن استرداد نقود سند ضمانك.

• الأشياء الأخرى الواجب تذكرها عند المغادرة

أعد مفاتيحك في اليوم الأخير من اتفاقية إيجارك وإلا فقد يتم تحميلك إيجاراً إضافياً.

تنظيف البساط (السجاد) - ينص القانون على أنه يترتب عليك مغادرة المسكن في نفس الوضع الذي كان عليه عندما انتقلت إليه. إذا كان قد تم تنظيف الأبسطة بصورة اختصاصية قبل انتقالك للمسكن، فإنه يجب عليك إذن أن تفعل كذلك عند المغادرة.

ضبط الآفات - لست في العادة مسؤولاً عن ضبط الآفات. ولكن إذا كانت لديك حيوانات داجنة، يجب عليك العمل على رش المسكن ضد البراغيث. أعط نسخاً من أية إيصالات بشأن التنظيف وضبط الآفات إلى المؤجر.

♥ كلمة نصح

عند انتهاء اتفاقية إيجارك وقبل إعادة مفاتيحك، يمكنك أخذ صور للمسكن وأسطحاب الأصدقاء أو الجيران لمعاينة المسكن. وقد يكون ذلك إثباتاً على وضع المسكن عند استردادك سند الضمان.

٧. استرداد نقود سند ضمانك

إذا اتفقت أنت والمؤجر على استرداد نقودك، يمكنكما ملء وتوقيع استمارة استرداد سند ضمان الإيجار وذلك عند انتقالك من المسكن.

يجب عليك إرسال الاستمارة إلى سلطة الإيجارات السكنية أو أخذها إلى أحد مكاتب البريد. إذا ذهبت إلى مكتب البريد، سوف تحتاج لهوية تعريف مثل جواز سفر أو رخصة قيادة تحتوي على صورة شخصية أو بطاقات مصرفية وسيتم الدفع لك فوراً.

• ماذا لو لم يوافق المؤجر على دفع سند الإيجار ؟

إذا لم تتفق أنت والمؤجر على كيفية وجوب دفع سند الضمان، أرسل

استمارة استرداد

سند ضمان الإيجار

إلى سلطة الإيجارات

السكنية مع توقيعك

في أقرب وقت ممكن،

حتى لو لم يوقع

عليها المؤجر.



إذا استلمت سلطة

الإيجارات السكنية

استمارتك أولاً، فإنه

تكون لدى المؤجر

مهلة ١٤ يوماً للطعن

في طلبك. وإلا،

فسوف يتم دفع سند

الضمان لك. أما إذا

قدم المؤجر استمارته

أولاً، عندئذ يجب عليك الطعن فيها خلال ١٤ يوماً مع

استمارة طلب تسوية النزاع، وإلا فسوف يتم دفع سند

الضمان إلى المؤجر.

يمكنك الحصول على المساعدة عن طريق الاتصال بالأماكن

المدرجة خلف هذا الكتاب.

• ماذا يستطيع المؤجر أو الوكيل العقاري استقطاعه من سند ضمانك ؟

- الإيجار الغير مدفوع خلال فترة الإيجار ؛
- تكاليف الأضرار التي يسببها المستأجرون أو زائرهم ؛
- تكاليف تنظيف المسكن أو الساحة إذا لم يقم المستأجر بإعادة المسكن إلى الوضع الذي كان فيه عند بداية الاستئجار ؛
- تكاليف تعويض المؤجر إذا انتهك المستأجر الاتفاقية، مثل رسوم إعادة التأجير، والإيجار المفقود وتكاليف الإعلانات.

يمكنك الطعن في أية تكاليف لا توافق عليها.

إن التجديد وإعادة الدهن مثلاً ليس هو مسؤولية المستأجر ما لم يكن هو أو زائرهم قد سببوا هذا الضرر. وهذا هو جزء من الاستهلاك العام للمسكن الذي هو مسؤولية المؤجر. ويجب عدم استقطاع هذه التكاليف من سند الضمان.

إذا كان سند ضمانك محجوزاً من طرف مؤجرك السابق، اتصل بشخص مدرج في الجزء «أين يمكنك الحصول على المزيد من المساعدة».

♥ كلمة نصح

أبلغ سلطة الإيجارات السكنية عن عنوانك الجديد، بحيث أنها عندما تعيد سند ضمانك خلال ٤٨ ساعة، فإنه يصل إلى المكان الصحيح.

• هل تريد تحويل سند ضمانك إلى مسكنك الجديد ؟

يمكنك فعل ذلك عن طريق ملء استمارة تحويل سند الضمان من سلطة الإيجارات السكنية. وتأكد من أن الاستمارة موقعة من طرفك أنت والمؤجر أو الوكيل العقاري. ولا يمكنك تحويل سند الضمان إذا كان قيد النزاع.

ان كنت بحاجة للمساعدة حول سند الضمان فاتصل مع الجهات المدرجة في القسم «أين تحصل على المزيد من المساعدة».

٨. النزاعات المتعلقة بالإيجار

إذا كنت تعتقد أن المؤجر يقوم بانتهاك الاتفاقية، مثل عدم القيام بالتصليحات أو الدخول بدون إشعار، يمكنك أن ترسل له إشعاراً لتصحيح المخالفة والذي يعطيه مهلة ٧ أيام لتصحيح المخالفة.

أما إذا لم يَقم بإصلاحه في ذلك الوقت، فيمكنك تقديم استمارة طلب تسوية النزاع لدى سلطة الإيجارات السكنية. ثم تعقد المحكمة في العادة جلسة توفيق عبر الهاتف لمساعدتك على التوصل إلى اتفاق مع المؤجر.

إذا لم تستطع أنت والمؤجر أن تتفقا، فسوف ترسل لك سلطة الإيجارات السكنية إشعاراً بعدم حل النزاع. ومع هذا يمكنك طلب عقد جلسة سماعية لدى محكمة المطالبات الصغرى.

يستطيع المؤجر أيضاً استعمال نفس الإجراء إذا انتهكت الاتفاقية. وإذا تلقيت إشعاراً لتصحيح المخالفة، فتكون لديك مهلة ٧ أيام للطعن فيه مع طلب تسوية النزاع.

• محكمة المطالبات الصغرى

إذا لم يمكن حل مشاكل الإيجار من خلال الإجراء المبين أعلاه، فإن الخطوة التالية تكون في طلب عقد جلسة سماعية في محكمة المطالبات الصغرى. وفي بعض الأحوال يمكن تقديم طلب عاجل إلى محكمة المطالبات الصغرى لعقد جلسة سماعية. وذلك يعني أنه لا يترتب عليك استعمال طلب تسوية النزاع قبل طلب عقد جلسة سماعية لدى محكمة المطالبات الصغرى.

إنه ليس من الباهظ على العموم تقديم طلب، كما لا يسمح لأحد باستخدام محامين. ومع ذلك، يمكنك اصطحاب موظف اجتماعي أو شخص مساعد وطلب إذن له بالحضور معك. سوف ترتب المحكمة حضور مترجم شفهي إذا أبلغت المحكمة بذلك مقدماً.

إن الشخص الذي يتخذ القرارات في المحكمة يُدعى «الحكم». وهو سوف يستمع إلى جانبي القصة ويصدر أمراً بما يجب عمله، مثل إنهاء اتفاقية الإيجار، أو العمل على إجراء الاصلاحات، أو استرداد التكاليف، وذلك اعتماداً على نوع النزاع.

• ماهي قواعد بيانات «المستأجر السيء»

تُدعى قواعد بيانات الإيجار أحياناً «قوائم المستأجرين السوداء». وهي قوائم على الصعيد الوطني بأسماء المستأجرين الذين يُعتبرون «خطراً سيئاً» من جانب الوكلاء العقاريين.

يمكن للوكلاء العقاريون ان يحصلوا على المعلومات ويعرفون ما إذا كان المستأجر «خطراً سيئاً» أو يمكنهم إضافة مستأجر إلى هذه القائمة.

إذا كنت مُدرجاً في قواعد البيانات، فقد تجد أن طلبك للإيجار مرفوض.



قوانين الاسكان في كوينزلاند تحدد الاسباب التي تسمح للوكيل العقاري بتسجيل اسم المستأجر في هذه القائمة. علي الوكيل ايضا اعلام المستأجر عن نية باضافة اسمه لقائمة المستأجر السيء.

ان كان هناك تنازع حول هذا الامر فيمكنك تقديم طلب مستعجل لحكمة الدعاوي الصغيرة لسماع قضيتك لمنع الوكيل من تسجيل اسمك في القائمة او لشطب اسمك من القائمة.

إذا صادفت مشاكل بشأن قواعد بيانات الإيجار، إتصل بإحدى المؤسسات المدرجة في الخلف.

٩. العنف المنزلي

توجد في أستراليا قوانين ضد التصرف التعسفي والعتيف من قبل زوجك الشرعي أو زوجك بحكم المعاشرة. ويتضمن العنف المنزلي قيام زوجك الشرعي أو زوجك بحكم المعاشرة بجرحك أو بالتهديد بجرحك أنت أو أسرتك، أو تخويقك أو مضايقتك أنت أو أسرتك، أو الإساءة إليك عقلياً أو عاطفياً أو بدنياً أو إلحاق الضرر بممتلكاتك.

وكونك مستأجرة، يمكنك اتخاذ الإجراء لإزالة هذا الشخص العنيف من المكان الذي تقيمين فيه أو إنهاء اتفاقية الإيجار بسبب العنف المنزلي.

ولاتخاذ أحد هذين الإجراءين، يمكنك تقديم «طلب عاجل» إلى محكمة المطالبات الصغرى. وسوف تحتاجين لبعض البيئات المتعلقة بالعنف المنزلي.

إتصلي بالخدمة الهاتفية للعنف المنزلي على الخط المجاني 811 811 1800 للحصول على المزيد من المساعدة أو إتصلي بالمؤسسات المدرجة في الخلف.



١٠. المساعدة المالية

قروض سندات الضمان

إذا لم تكن لديك نقود كافية لدفع سند الضمان، يمكنك طلب الحصول على قرض سند ضمان من المكتب المحلي لوزارة الإسكان في منطقتك. ويجب عليك تقديم الطلب قبل الانتقال إلى المسكن. ثم تسدد النقود كل شهر إلى الوزارة إلى أن تكون قد سددت كامل المبلغ.

منحة الإيجار

إذا حصلت على قرض سند ضمان، فقد تكون أيضاً مؤهلاً للحصول على منحة إيجار. إنها منحة تُعطى مرة واحدة فقط بما يُعادل إيجار أسبوعين لمسكنك الجديد ولا يترتب عليك تسديدها.

إتصل بمكتب المنطقة المحلي لوزارة الإسكان من أجل تقديم الطلب.

معونة الإيجار

يمكنك الاتصال بوكالة سنترلنك لمعرفة ما إذا كنت مؤهلاً للحصول على معونة الإيجار - وهذه هي نقود لمساعدتك في تسديد الإيجار إذا كان دخلك منخفضاً. وإن مقدار النقود الذي تستطيع الحصول عليه يعتمد على مقدار الإيجار الذي تدفعه وما إذا كان لديك أطفال أو معالون.

١١. أين يمكنك الحصول على المزيد من المساعدة خدمة الترجمة الهاتفية (TIS)

ان وجدت اى مشكلة باللغة فيمكنك الاتصال مع
خدمة الترجمة على الرقم 131 450

اتحاد المستأجرين في ولاية كوينزلاند - بريزبن يقدم
المساعدة والمشورة بشأن قضايا قانون الإيجار www.tuq.org.au

خط المشورة الهاتفية لجميع أنحاء الولاية
الاثنين حتى الجمعة ٩ صباحاً - ٤ بعد الظهر
(في برزبن) 3257 1108
(خارج برزبن) 1800 177 761

المكتب لجميع أنحاء الولاية
28 Robertson St. Fortitude Valley
المكتب لشمال الولاية - كيرنز
208 McLeod St. Cairns

خدمات الارشاد والدعم للمستأجرين
العاملون في منطقتك المحلية الذين يستطيعون تقديم
المعلومات والمساعدة بشأن إيجارك ومشاكل الإسكان

INNER SOUTHERN SUBURBS
Brisbane Inner Southside TAAS (West End Office)
Phone 3844 9814

OUTER SOUTHERN SUBURBS
Outer Southern Suburbs TAAS (Acacia Ridge Office)
Phone 3277 7583

WYNNUM MANLY/REDLANDS
Bayside Tenant Advice and Advocacy Service
Phone 3893 0016

LOGAN / ALBERT / BEAUDESERT
Logan River Valley TAAS
Phone 3208 8736

IPSWICH & SURROUNDS

Ipswich Tenancy Advocacy Services Inc
Phone 3281 5409

INNER NORTHERN SUBURBS

TAAS Inner North (New Farm Office)
Phone 3358 3951

OUTER NORTHERN SUBURBS

Northern Suburbs TAAS
Albion Office Phone 3262 9555
Stafford Office Phone 3857 8686

BRISBANE NORTH REGION

Near North TAAS
Burpengary Office
Phone 3888 3577 - 1800 809 700

REGIONAL

المناطق الإقليمية

ATHERTON TABLELANDS

Tableland Tenancy Advice Service
Phone 4091 3128

BOWEN

Bowen TAAS
Phone 4786 3735

BUNDABERG & SURROUNDS

Bundaberg TAAS (Q)
Phone 4153 2957

CAIRNS & SURROUNDS

Access Community Housing, TAAS
Phone 4031 6733

GLADSTONE & REGION

Gladstone TAAS
Phone 4976 6360

GOLD COAST (NORTH)
TAAS (Q) Gold Coast North (Southport)
Phone 5591 1102

GOLD COAST (SOUTH)
TAAS (Q) Gold Coast South (Palm Beach)
Phone 5598 3230

GYMPIE/SOUTH BURNETT
Tenant Advice Service
Phone 5482 7623

HERVEY BAY/MARYBOROUGH
Fraser Coast TAAS
Phone 4124 1523

MACKAY
Tenant Advice Mackay
Phone 4957 6334

MT ISA/NORTH WEST REGION
Mt Isa TAAS
Phone 4743 9659 / 1800 671202

ROCKHAMPTON/CENTRAL HIGHLANDS
TAAS (Q) Rockhampton Office
Phone 4922 7411

ROMA & DISTRICT
Roma TAAS
Phone 4622 3644 / 1800 620663

SUNSHINE COAST
Sunshine Coast Regional Housing Council
Phone 5476 0555

TOOWOOMBA & REGION
Toowoomba TAAS
Phone 4616 9707

TOWNSVILLE & REGION

Townsville TAAS (Q)

Phone 4772 5617 / 1800 772 561

WHITSUNDAYS

Tenancy Advice and Advocacy Service

Phone 4946 6449

CARAVANS

Caravan and Manufactured Homes Residents Assoc. (CAMRA)

Phone 3893 0733 / 1800 061142

RESIDENTIAL TENANCIES AUTHORITY (RTA)

هي السلطة الحكومية التي تستلم نقود سند الايجار ونماذج طلب الايجار وتوفر ايضاً خدمة تقديم حلول عند التنازع ما بين المستأجر والمالك والوكيل.

Phone: 1300 366 311 www.rta.qld.gov.au

DEPARTMENT OF HOUSING (دائرة الاسكان)

اتصل مع الرقم 3227 7111 واطلب من المكتب المحلي او راجع دليل الهاتف تحت الاسم (Housing)

ANTI-DISCRIMINATION COMMISSION (مجلس مكافحة التمييز في كوينزلاند)

Phone: 1300 130 670

CENTRELINK (للاستعلام بلغات غير الانكليزية)

Phone: 13 12 02

DOMESTIC VIOLENCE TELEPHONE SERVICE

Phone: 1800 811 811 (خدمات الهاتف العنف المنزلي)

MIGRANT SERVICES (خدمات المهاجرين)

Multicultural Affairs Queensland Phone 32245690

Ethnic Communities Council of Queensland

Phone: 3844 9166 (Brisbane).

للحصول على مساعدة الترجمة اتصل مع خدمة الترجمة (TIS) على الرقم 131 450

12 Appendix

١٢. فهرس

a. ١٢ أ. المصطلحات العقارية Real Estate Terms

p/f	part furnished	مفروش جزئياً
f/f	fully furnished	مفروش بالكامل
n/s	non-smoking	عدم التدخين
cls tpt	close to public transport	قريب من المواصلات العامة
t'house	townhouse	منزل صغير
b.ins	built in wardrobes	خزائن ثابتة
l.u.g or l.u.	lock up garage	كراج مغلق
bk	brick	طوب
brm	bedrooms	غرف النوم
locn	location	الموقع
\$_pw	amount of rent per week	مبلغ الإيجار في الأسبوع
lge	large	كبير
cpts	carpets	الأبسطة
u/c	under cover	مغطى
s.c.	self-contained	مستقل
l/s	low set	مجموعة منخفضة
f'fenced	fully fenced	مُسَوَّر بالكامل
ph(w)	telephone number at work	رقم الهاتف في العمل
ph(h)	telephone number at home	رقم الهاتف في المنزل

Abbreviations

مختصرات

REA	Real Estate Agent	الوكيل العقاري
RTA	Residential Tenancies Authority	سلطة الإيجارات السكنية
SCT	Small Claims Tribunal	محكمة المطالبات الصغرى

(راجع صفحة المصطلحات للحصول على المزيد من المعلومات)

b. Glossary

ب . فهرس المصطلحات

اتفاق Agreement

عندما يقدم شخص عرضاً يتم قبوله من الشخص الآخر .

مخالفة Breach

عندما لا يقوم المؤجر أو المستأجرون باستيفاء واجباتهم المبينة في اتفاقية الإيجار أو في قانون الإجراءات السكنية.

القوانين الفرعية By-Laws

القوانين التي تنطبق عليك بالإضافة إلى شروط اتفاقية إيجارك إذا كنت تقيم في مبنى من الشقق أو الوحدات السكنية. يجب عليك قراءة نسخة من هذه القوانين. أطلب نسخة منها من المؤجر/الوكيل العقاري.

تعويض Compensation

مقدار النقود المدفوعة إما إلى المؤجر أو المستأجر إذا عانى من بعض الخسارة نتيجة مخالفة الاتفاقية من قبل الشخص الآخر .

دليل Evidence

معلومات كبرهان شفهي أو كتابي أو من خلال الصور إلخ لإثبات ما تقوله.

إتفاقية إيجار ذات أجل محدد Fixed Term Tenancy Agreement

إتفاقية الإيجار التي تحتوي على تاريخ محدد للبدء والانتهاء. ويكون ذلك في العادة ٦ أو ١٢ شهراً ولكن قد تكون الاتفاقية لأية مدة.

المالك Landlord:

أنظر «المؤجر»

عقد الإيجار Lease

أنظر اتفاقية الإيجار

المؤجر Lessor

أيضاً «المالك»، وهو مالك المسكن الذي يؤجره إلى المستأجرين.

إتفاقية الإيجار الدورية Periodic Tenancy Agreement

إتفاقية الإيجار التي لها تاريخ بدء، ولكن بدون تاريخ انتهاء محدد. وتكون لديك أيضاً إتفاقية إيجار دورية عندما تنتهي إتفاقية الإيجار ذات الأجل المحدد ويبقى المستأجر مستأجراً المسكن بدون التوقيع على أجل محدد جديد.

الوكيل العقاري (REA) Real Estate Agent

الشخص الذي يطلب منه المؤجر إدارة مسكن الإيجار وتحصيل الإيجار بالنيابة عن المؤجر. ويقوم المؤجر بدفع رسم الى الوكيل العقاري مقابل هذه الخدمة.

الإيصال Receipt

مستند كتابي يعطى لك عندما تدفع نقوداً إلى شخص آخر. ويجب عليك الاحتفاظ به لإثبات دفع النقود.

الحكم Referee

الشخص الذي يستمع للنزاعات ويصدر أوامر في محكمة المطالبات الصغرى.

الإيجار Rent

مقدار النقود التي تعطيها كل أسبوع أو كل أسبوعين أو كل شهر إلى المؤجر أو الوكيل العقاري تسديداً لإيجار مسكنك.

سلطة الإيجارات السكنية Residential Tenancies Authority (RTA) –

هي السلطة الحكومية التي تدير سندات ضمان الإيجار، وتقديم معلومات عن الإيجار، وتسوي النزاعات بين المستأجرين والمؤجرين، وتحقق/تحاكم المخالفات بموجب قانون الإيجار.

محكمة المطالبات الصغرى Small Claims Tribunal (SCT)

هي محكمة غير رسمية. وهي تتخذ قرارات بشأن النزاعات المتعلقة بقانون الإيجار.

الشروط الخاصة Special Terms

الشروط الإضافية في عقد الإيجار التي يتفق عليها المؤجر والمستأجر والتي تكون محددة بشأن الإيجار.

السكن المدعوم Supported accommodation

السكن الذي توفره الفئات الاجتماعية إلى الأشخاص المحتاجين. ويكون ذلك لأجل قصير إلى متوسط.

خدمة الدعم والنصح للمستأجرين Tenant Advice and Advocacy Service

هم عاملين في منطقتك المحلية يمكنهم توفير المعلومات والمساعدة حول أمور الإيجار والاسكان. وهم مدرجين في دليل الهاتف تحت الحرف (T)

دليل الهاتف Telephone Directory

الكتب المحتوية على أسماء وأرقام هواتف وعناوين الأشخاص والمؤسسات الحكومية والمصالح التجارية. وإن الأسماء مُدرجة حسب ترتيب الحروف الأبجدية. ويتم توزيعها مجاناً إلى بيوت الناس أو تتوفر لدى مكاتب البريد.

اتفاقية الإيجار Tenancy agreement

اتفاق بين المستأجر والمؤجر أو الوكيل العقاري لاستئجار مقر سكني.

المستأجر Tenant

الشخص الذي يستأجر المسكن من المؤجر ويكون اسمه في اتفاقية الإيجار.

الطلب العاجل Urgent Application

الطلبات التي يجب سماعها من قبل محكمة المطالبات الصغرى بسرعة وبدون الحاجة للقيام بالتوفيق لدى سلطة الإيجارات السكنية.

c. Tenancy Forms

Form 1a or Form 1b – Entry condition reports.

Form 2 – Bond lodgement.

Form 3 – Transfer of Bond.

Form 4 – Refund of Rental Bond.

Form 6 – Change of Shared Bond Arrangement.

Form 9 – Entry Notice.

Form 10 – Notice of Lessor’s Intention to Sell Premises.

Form 11 – Notice to Remedy Breach.

Form 12 – Notice to Leave.

Form 13 – Notice of Intention to Leave.

Form 14a or 14b – Exit condition report.

Form 15 – Abandonment Termination Notice.

Form 16 – Dispute Resolution Request.

Form 17a or 17b – Renting in Queensland.

Form 18a or 18b – Model Tenancy Agreement.

(إحصل على هذه الاستثمارات من سلطة الإيجارات السكنية، RTA أو من موقعها على الشبكة الإلكترونية الدولية « الإنترنت » www.rta.qld.gov.au أو من أي مكتب بريد في كوينزلاند).

Acknowledgements

The Tenants' Union of Queensland is indebted to the members of the Project Reference group of the NESB Tenancy Law Publications Project and members of the Non-English speaking communities of Queensland. Their free time given and relentless effort to take the project to its completion gave birth to the booklet *"Renting a Home, Information for Tenants in Queensland"*.

This booklet was produced by the Tenants' Union of Queensland and funded by the Department of Housing Tenant Advice and Advocacy Services Program.

The Tenants' Union of Queensland is an independent community organisation funded from interest on tenant bonds managed by the Residential Tenancies Authority and administered by the Queensland Department of Housing.



Queensland
Government



Tenants' Union
of queensland inc