

ما يتعين عليّ معرفته قبل الانتقال إلى العقار؟ (منازل غرف للإيجار)

تقرير حالة العقار

يقوم مالك العقار أو الوكيل العقاري قبل بدء استئجارك بمعاينة العقار وتعبئة تقرير حالة العقار Condition Report لتوثيق حالة العقار قبل انتقالك إليه. ويجب عليه إعطاؤك نسختين عن التقرير الذي قام بتعبئته.

ومن المهم جداً أن تقوم أنت أيضاً بتعبئة تقرير حالة العقار وتدوين أي شيء يتعارض مع تقييمه لحالة العقار. قم بتدوين أي شيء مكسور أو وسخ أو يمكن أن تلام عليه عند نهاية استئجارك.

من الأفكار الجيدة التقاط صور لأي شيء بحالة رديئة مثل سجاد قديم أو مَبْع، أو بقع على الجدران، أو برادي أو ستائر معدنية تالفة.

بعد تعبئتك وتوقيعك وتأريخك لتقرير حالة العقار أعد نسخة إلى مالك العقار أو الوكيل العقاري خلال ٣ أيام عمل، واحتفظ بالنسخة الأخرى في مكان آمن. وهذه النسخة هي إثباتك لحالة العقار عند انتقالك إليه، وسوف تحتاج إليها إذا حاول مالك العقار أو الوكيل العقاري بشكل غير عادل تقديم مطالبة مقابل عربون الضمان لقاء أضرار أو فواتير تنظيف عند انتقالك منه.

الوثائق والمعلومات الأخرى

يجب على مالك العقار أو الوكيل العقاري تزويدك بتفاصيل الاتصال به في حالة استلزم إجراء تصليحات عاجلة. ويجب عليه أيضاً إعطاؤك كتيباً اسمه بيان الحقوق والمسؤوليات Statement of Rights and Duties (يُعرف أيضاً باسم الكتاب الأحمر Red Book)، الذي يبين حقوق ومسؤوليات مالكي العقارات والمستأجرين في فيكتوريا.

قواعد المنزل

يستطيع مقدمو السكن في منازل غرف للإيجار وضع قواعد حول استعمال الغرف والمرافق. ويجب عليهم إعطاؤك نسخة عن قواعد المنزل قبل انتقالك إلى السكن، ويجب عليهم تطبيق القواعد بشكل عادل على كافة النزلاء. ويمكنهم تغيير القواعد ولكن يجب عليهم توجيه إشعار خطي بذلك بمدة ٧ أيام. ويمكنك الاعتراض على قواعد المنزل إذا كنت تعتقد بأنها غير عادلة.

عقد الإيجار (lease)

بعض منازل غرف للإيجار لا تتطلب توقيع عقد إيجار، ولكن إذا قمت بتوقيع عقد إيجار فسوف تكون مغطى بأحكام "الإيجارات السكنية" في قانون الإيجارات السكنية لسنة ١٩٩٧ Residential Tenancies Act 1997. مما يعني بأن الحقوق والمسؤوليات التي تنطبق على مستأجري العقارات الخاصة تنطبق عليك أيضاً فيما يتعلق باستئجارك لغرفتك.

وقد لا يسمى مُقدم السكن في منزل غرف للإيجار العقد "عقد إيجار"، ولكن إذا كانت للعقد صفة عقد إيجار فقد لا تزال مغطى بأحكام قانون الإيجارات السكنية (RTA)، وخلاف ذلك ستكون مغطى بأحكام "منازل غرف للإيجار" في قانون الإيجارات السكنية (RTA) (إلا إذا كان منزل غرف للإيجار يتبع رسمياً لمقدم خدمات تعليمية).

وقد تقع أيضاً بعض نزل الطلاب ضمن تعريف منازل غرف للإيجار. إن الغطاء القانوني مسألة مُعقدة، لذا إذا كنت غير متأكد مما ينطبق عليك، اتصل بنقابة المستأجرين Tenants Union للحصول على المشورة.

تذكر بأن عقد الإيجار اتفاقية ملزمة قانوناً. لا تقم أبداً بالتوقيع أو الموافقة على أي شيء إذا كنت غير متأكد منه أو لا تفهمه.

عربون الضمان، والإيجار المُقدم، والنفقات الأخرى

يستطيع مقدمو خدمة السكن في منازل غرف للإيجار طلب عربون ضمان ولكن لا يمكن أن تكون قيمته أكبر من قيمة إيجار ١٤ يوماً. ويستعمل العربون كضمان لمالك العقار مقابل خسارة أو أضرار محتملة تسبب بها المستأجر.

وبوسعهم أيضاً الطلب منك دفع الإيجار مُقدماً بمدة ١٤ يوماً (إلا إذا كنت قد قمت بتوقيع عقد إيجار سكني، وفي مثل هذه الحالة يكون كل من عربون الضمان والإيجار المُقدم يعادل إيجار شهر واحد).

إذا قمت بدفع عربون ضمان، يجب على المالك إيداع مبلغ عربون الضمان مع استمارة إيداع عربون الضمان Bond Lodgement form لدى هيئة عربون ضمان الإيجارات السكنية Residential Tenancies Bond Authority (RTBA)، وتزويدك بتقرير معبأ عن حالة العقار Condition Report.

الخصوصية والدخول إلى غرفتك

إذا كنت تسكن في منزل غرف للإيجار يستطيع مقدم السكن الدخول إلى غرفتك في ظروف معينة فقط. للمزيد من المعلومات أنظر دليل نزلاء منازل غرف للإيجار *Rooming House Resident's Handbook*.

إذا وافقت على دخول منتظم لغرفتك لأجل تقديم خدمة ما (مثل تغيير الشراشف والمناشف) في أوقات محددة مقدماً، فيتعين تحديد الخدمة في جدول الخدمات المقدمة قبل انتقالك إلى الغرفة. وإذا كنت تعتقد بأن مقدم السكن يدخل إلى غرفتك بشكل غير قانوني، اتصل بخدمة سكن الطلاب في مؤسستك التعليمية أو بنقابة المستأجرين للحصول على المشورة.

للمزيد من المعلومات أنظر نشرة معلومات الخصوصية *Privacy*.

للمزيد من المعلومات أنظر دليل نزلاء منازل غرف للإيجار *Rooming House Resident's Handbook*.

للمزيد من المعلومات اتصل هاتفياً بخط المشورة التابع لنقابة المستأجرين ☎ 9416 2577 (03).

دراسة حالة: انتقل بسام للسكن في غرفة في منزل غرف للإيجار، وكان راضياً عن قواعد المنزل باستثناء القاعدة رقم ١١ التي تنص على أنه يجب على النزلاء تنظيف المناطق المشتركة، وأية أضرار لا يتم إصلاحها أو توسيح لا يتم تنظيفه، يتم تحميل التكاليف على كافة نزلاء المنزل. وأبلغ بسام صاحبة المنزل بأنه يعتقد بأن هذه القاعدة غير عادلة، ولكنها رفضت تغييرها.

قرر بسام حينذاك تقديم طلب إلى المحكمة المدنية والإدارية في فيكتوريا Victorian Civil and Administrative Tribunal لإصدار قرار حول ما إذا كانت هذه القاعدة معقولة أم لا. وقررت المحكمة في جلستها بأن القاعدة رقم ١١ غير معقولة لأنها تغرم كافة النزلاء بغض النظر عن من هو المخطئ. وعلى هذا الأساس تم اعتبار القاعدة غير نافذة.