

ما يتعين عليّ معرفته قبل الانتقال من العقار؟

المستأجرين - إذا لم يوافق مالك العقار على إنهاء عقد الإيجار في وقت أبكر فقد يتطلب منك دفع تكاليف إنهاء عقد الإيجار وقد يكون ذلك مكلفاً. للمزيد من المعلومات أنظر نشرات المعلومات التالية:

< عندما تريد مغادرة العقار *When you want to leave*

< إنهاء عقد الإيجار *Breaking a lease*

< إشعارات الإخلاء *Notices to Vacate*

المنازل المشتركة

هناك ميل لأن تكون المنازل المشتركة بيئة متغيرة بشكل متواصل، ويمكن أن تصبح معقدة عندما يريد أحد الأشخاص المغادرة. ولكن إذا قمت باتخاذ بعض التدابير الاحتياطية الأساسية قبل انتقالك من المنزل فیتعين أن يكون بوسعك تجنب المشاكل الشائعة.

إذا كان بقية المستأجرين سيقون في العقار الذي ستغادره، يجب عليك التأكد من إزالة اسمك من عقد الإيجار. ويتطلب منك أخذ إذن من مالك العقار للقيام بذلك. إذا لم تتم إزالة اسمك من عقد الإيجار فيمكن أن يتم تحميلك مسؤولية أية إيجارات غير مدفوعة أو أضرار لحقت بالعقار حدثت بعد مغادرتك للعقار.

إذا كان شخص آخر جديد سيحل مكانك، فیتعين حينذاك على مالك العقار الموافقة على إزالة اسمك من عقد الإيجار واستبداله باسم الشخص الجديد (يُعرف ذلك بالتحويل). إذا رفض مالك العقار إجراء التحويل بدون أسباب معقولة قد يكون بوسعك تقديم طلب إلى المحكمة المدنية والإدارية في فيكتوريا Victorian Civil and Administrative Tribunal للحصول على إذن بالتحويل بدون موافقة مالك العقار.

إذا كنت ستغادر العقار ولن يحل مكانك شخص آخر، يستلزم منك إزالة اسمك من عقد الإيجار الحصول على موافقة خطية من مالك العقار بالإضافة إلى بقية المستأجرين. ومالك العقار غير ملزم بمنح موافقتهم، مما يعني بأن اسمك سيبقى في عقد الإيجار إلى حين انتهاء عقد الإيجار، أو إلى حين انتقال شخص جديد إلى العقار ليحل مكانك (أنظر أعلاه).

تأكد من إزالة اسمك من أية حسابات تتعلق بالمسكن مثل خدمات الغاز، والكهرباء، والهاتف، والإنترنت، والقنوات التلفزيونية المدفوعة. وإذا كان اسمك في أية عقود إيجارية لسلع منزلية مثل الثلاجة أو الغسالة فیتطلب منك إجراء ترتيبات مع وكالة الإيجار وبقية المستأجرين بالنسبة لهذه الأغراض.

هناك بعض الأمور التي يجب عليك القيام بها قبل انتقالك من المسكن، علماً بأن مسؤولياتك القانونية يمكن أن تتفاوت إلى حد ما اعتماداً على نوع سكنك.

توجيه إشعار

إن إنهاء الاستئجار ليس بسيطاً بمثل بساطة تحديد تاريخ لمغادرة المسكن. ولتجنب تحميلك قيمة الإيجار بعد مغادرتك يتطلب منك توجيه إشعار النية بإخلاء العقار. ويعتمد عدد الأيام التي يستلزم منك إتاحتها لأجل ذلك على نوع سكنك ونوع عقد إيجارك. ويجب عليك إعادة المفاتيح في اليوم الذي ستغادر فيه العقار، حيث يمكن تحميلك إيجار يوم عن كل يوم لا تزال تحتفظ فيه بالمفاتيح.

نزل الطلاب ومنازل غرف للإيجار

إذا كنت تسكن في نزل للطلاب أو منزل غرف للإيجار ولم تقم بتوقيع عقد إيجار محدد الأجل (lease)، يتطلب منك توجيه إشعار بمدة يومين فقط. ويجوز أن يكون الإشعار شفهيًا، أو خطياً إذا أصر مالك المنزل أو النزل على ذلك.

مستأجرو العقارات السكنية الخاصة

إذا كنت مستأجراً لعقار سكني فیتطلب منك توجيه إشعار خطي بمدة ٢٨ يوماً إذا:

< كنت تسكن في عقار خاص مستأجر (يشمل المنازل المشتركة).

< كنت تسكن في منزل غرف للإيجار أو نزل وقمت بتوقيع عقد إيجار محدد الأجل.

عند انتهاء عقد إيجار محدد الأجل يصبح عقد الإيجار دورياً بشكل تلقائي (من شهر إلى شهر)، إلا إذا قمت بتوقيع عقد إيجار جديد لأجل محدد آخر. ولا يتطلب منك مغادرة العقار عند انتهاء عقد الإيجار المحدد الأجل إلا إذا كنت تريد ذلك، أو إذا تلقيت إشعاراً بالإخلاء Notice to Vacate.

إذا كنت تريد مغادرة العقار يتطلب منك توجيه إشعار خطي بمدة ٢٨ يوماً. ويمكنك استعمال استمارة إشعار النية بالإخلاء Notice of Intention to Vacate form (متوافرة لدى نقابة المستأجرين Tenants Union أو خدمة سكن الطلاب في مؤسستك التعليمية) أو بإرسال رسالة إلى مالك العقار أو الوكيل العقاري تعلمه فيها عن نيتك بالإخلاء مع تبيان التاريخ الذي ستخلي فيه العقار. وإذا كنت تريد مغادرة العقار قبل انتهاء عقد إيجار محدد الأجل فیتعين عليك طلب المشورة من خدمة سكن الطلاب في مؤسستك التعليمية أو نقابة

...التتمة خلف الصفحة...

وتقوم هيئة عربون ضمان الإيجارات السكنية (RTBA) بدفع المبالغ المتفق عليها في الاستمارة إليك وإلى مالك العقار.

دراسة حالة استلمت سميرة خلال آخر أسبوع من استئجارها استمارة المطالبة بعربون الضمان Bond Claim form من الوكيل العقاري. اتصلت سميرة بالوكيل العقاري للتحقق مما يتطلب منها فعله، فأجابها بأنه يستلزم منها فقط التوقيع على الاستمارة وإعادتها إليه، وسوف يقوم هو باللازم. وقامت سميرة بعد أسبوعين بالتحقق من حسابها المصرفي، فوجدت بأنه تم إيداع عربون الضمان في حسابها ولكن المبلغ كان أقل بـ ٣٥٠ دولار مما دفعته عند البدء بالاستئجار. وعندما استفسرت من الوكيل العقاري، أجابها بأنه قد تمت المطالبة بمبلغ ٣٥٠ دولار لتغطية تكاليف التنظيف وإعادة طلاء جدران المطبخ، علماً بأن سميرة قد قامت بتنظيف المطبخ بشكل شامل. بوسع سميرة متابعة القضية وذلك بتقديم طلب إلى المحكمة المدنية والإدارية في فيكتوريا (VCAT) للمطالبة بتعويض. وسوف يتطلب منها تقديم أدلة لإظهار أن الوكيل العقاري قد ضل بها، وبأن حالة المطبخ كانت نتيجة "للاستعمال العادي". إذا كانت لدى سميرة صور أو أدلة لدعم مطالبته فقد يكون بوسعها إثبات بأن اقتطاع مبلغ ٣٥٠ دولار للتنظيف وإعادة الطلاء لا مبرر له.

لا تقم بتوقيع استمارة المطالبة بعربون الضمان Bond Claim form إذا كنت لا توافق على ادعاءات مالك العقار أو الوكيل العقاري، ولا تقم أبداً بتوقيع استمارة غير معبأة أو ترك أي حقل مبالغ بجانبه كلمة دولار فارغاً.

ويجب على مالك العقار تقديم طلب إلى المحكمة المدنية والإدارية في فيكتوريا (VCAT) خلال ١٠ أيام عمل للاحتفاظ بجزء من عربون الضمان أو بكامله. وإذا لم يتم إعادة عربون الضمان إليك أو بتقديم طلب إلى المحكمة المدنية والإدارية في فيكتوريا (VCAT) خلال ١٠ أيام، يمكنك تقديم طلب إلى المحكمة لإعادة عربون الضمان إليك. ولا توجد رسوم على تقديم طلب لإعادة عربون الضمان. أنظر نشرة معلومات عربون الضمان Bonds.

رسالة مرجعية

عند انتهاء استئجارك من الأفكار الجيدة الطلب من مالك العقار أو الوكيل العقاري إعطائك رسالة خطية لاستعمالها مرجعاً. اطلب منهما تبيان أنك كنت تدفع إيجارك في وقته، وبأنك حافظت على العقار نظيفاً وبحالة جيدة. هذه الرسالة المرجعية ستكون مفيدة عند تقديم طلب لاستئجار عقار آخر.

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

إذا تمت إعادة دفع عربون الضمان إليك إما عن طريق بقية المستأجرين أو المستأجر الذي حل مكانك، يجب عليك إعلام هيئة عربون ضمان الإيجارات السكنية Residential Tenancies Bond Authority (RTBA)، وللقيام بذلك يتطلب منك ومن المستأجر (المستأجرين) الجديد ومالك العقار (أو الوكيل العقاري) تعبئة استمارة تحويل عربون الضمان Bond Transfer form (متوافرة لدى نقابة المستأجرين أو خدمة سكن الطلاب في مؤسستك التعليمية) وإرسالها بالبريد إلى هيئة عربون ضمان الإيجارات السكنية (RTBA).

النزاعات بين المستأجرين الشركاء

يحمي قانون الإيجارات السكنية لسنة ١٩٩٧ Residential Tenancies Act 1997 حقوق المستأجرين ومالكي العقارات في فيكتوريا، وينظم النزاعات بين المستأجرين ومالكي العقارات و/أو الوكلاء العقاريين. ولكن هذا القانون لا يغطي النزاعات بين المستأجرين الشركاء (أي زملاء السكن)، مما يعني بأن المحكمة المدنية والإدارية في فيكتوريا Victorian Civil and Administrative Tribunal (VCAT) لا يمكنها المساعدة في حل النزاعات بين المستأجرين الشركاء. ونقابة المستأجرين غير قادرة أيضاً على المساعدة في حل النزاعات بين المستأجرين الشركاء لأنه لا يمكننا الانحياز إلى أي طرف منهم.

وإذا نشأت مشكلة بينك وبين زميل/زملاء السكن، اتصل بخدمة سكن الطلاب في مؤسستك التعليمية، وإذا لم يكن بوسعها المساعدة فسوف تقوم بإحالتك إلى خدمة أخرى مثل مركز تسوية النزاعات في فيكتوريا Dispute Settlement Centre of Victoria أو المركز القانوني المجتمعي Community Legal Centre في منطقتك. أنظر أيضاً نشرة معلومات المنازل المشتركة Shared households.

استرداد عربون الضمان

إذا قمت بتعبئة تقرير حالة العقار Condition Report عند البدء بالاستئجار، فيتعين عليك تعبئة قسم حول حالة العقار في نسختك من التقرير عند انتقالك منه، والطلب من مالك العقار أو الوكيل العقاري توقيعها. احتفظ بنسختك في مكان آمن - لأنها إثباتك بأنك تركت العقار بحالة نظيفة. ومن الأفكار الجيدة أيضاً التقاط صور للغرف الخالية النظيفة قبل إعادتك للمفاتيح.

ويقوم مالك العقار أو الوكيل العقاري أيضاً بإجراء "معاينة نهائية" للعقار وإعطائك استمارة المطالبة بعربون الضمان Bond Claim form. ويستطيع مالك العقار أو الوكيل العقاري تقديم مطالبة مقابل عربون الضمان إذا كان يعتقد بأنك قد ألحقت أضراراً بالعقار، أو لم تتركه بحالة نظيفة بشكل معقول، أو مازلت مديناً بإيجارات مستحقة الدفع. إذا كنت توافق على ادعاءاته، وكنت راضياً عن التفاصيل المدونة في الاستمارة، قم بتوقيعها وإعادتها إليه، وسوف يقوم بإرسالها إلى هيئة عربون ضمان الإيجارات السكنية.



TENANTS UNION
of Victoria Ltd