

تقديم طلب لاستئجار عقار خاص

يتم عادة الإعلان عن العقارات الخاصة المعروضة للإيجار ومنازل السكن المشترك في:

< الجرائد: The Age (السبت)، Herald Sun (السبت)، الصحف المحلية.

< لوحات إعلانات المجتمع في المقاهي ومحلات بيع الكتب المحلية، والجامعات ومعاهد تايف TAFE.

الترتيب لمعاينة العقار

لمعاينة عقار مُعلن عنه عن طريق وكيل عقاري يتطلب منك دفع عربون للحصول على المفاتيح. وهذا العربون يكون عادة ٥٠ دولار، ولكن يمكن في بعض الأحيان أن يكون ١٠٠ دولار (تأكد من طلب إيصال بالمبلغ). وتتم إعادة المبلغ إليك عند إعادة المفاتيح.

ومن الأفكار الجيدة أيضاً أن تأخذ معك وثائق إثبات شخصية عليها صورتك، لأنه قد يتطلب منك إبراز وثيقة إثبات شخصية عليها صورة قبل إعطائك المفاتيح. وقد يريد الوكيل العقاري أخذ نسخة عن وثيقة إثبات شخصيتك، والاحتفاظ بالنسخة أثناء قيامك بمعاينة العقار. إذا قام الوكيل العقاري بأخذ نسخة يمكنك أن تطلب منه إعطاءك النسخة عند قيامك بإرجاع المفاتيح.

ويقوم الوكلاء العقاريون أو مالكو العقارات في بعض الأحيان باختيار إجراء "معاينة مفتوحة"، والذي يعني قيامك بمعاينة العقار في نفس الوقت مع أشخاص آخرين. ويتم عادة إجراء المعاينة المفتوحة لمدة ٣٠ دقيقة فقط، لذا من الضروري وصولك إلى العقار في الوقت المحدد. ولا يتطلب منك الدفع لقاء معاينة العقار ولا دفع عربون.

كن على علم من أن الوكيل العقاري أو مالك العقار سيقوم بتفحص الأشخاص الذين يحضرون لمعاينة العقار، لذا يتعين عليك محاولة إعطاء انطباع جيد في حالة قررت تقديم طلب لاستئجار العقار.

معاينة عقار للإيجار

قم بمعاينة شاملة لداخل العقار وخارجه، وتأكد من أنك راض عن العقار قبل قيامك بتوقيع عقد إيجار (lease) أو دفع أية أموال. وتذكر بأنك بمجرد توقيعك على عقد الإيجار فأنت قبلت العقار كما هو. فمثلاً إذا لم تكن في العقار مدفأة عند توقيعك على عقد الإيجار فلا يتطلب منك مالك العقار تزويدك بواحدة. (من ناحية أخرى، يتوجب على مالك العقار إصلاح أي شيء موجود في العقار لحقه تلف أو ضرر أو كان لا يعمل بشكل جيد).

عند البحث عن عقار للإيجار، هناك عدد من الأمور التي يتعين عليك أخذها بالاعتبار، قبل وخلال بحثك عن مسكنك القادم.

تكاليف الاستئجار

ضع ميزانية قبل بدءك بالبحث عن مكان لاستئجاره تشمل كافة تكاليف التأسيس ومن ضمنها:

< عربون الضمان.

< الإيجار المُقدم.

< رسوم توصيل الغاز والكهرباء والهاتف.

< تكاليف الانتقال.

< الأثاث والسلع المنزلية.

تحقق ما إذا كنت مؤهلاً لمساعدة مالية مثل:

< مساعدة الإيجار Rent Assistance (للمزيد من المعلومات اتصل بسنترلينك Centrelink).

< الإيجار المُقدم (اتصل بخدمة الإسكان المحلية واستفسر عن صندوق تأسيس السكن Housing Establishment Fund أو HEF).

< قرض عربون الضمان (يمكن الحصول على معلومات عن مشروع قرض عربون الضمان Bond Loan Scheme من مكتب الإسكان Housing Office المحلي).

وتشمل التكاليف المتواصلة للإيجار والفواتير ويُنصح بتأمين محتويات المنزل. وقد تحتاج أيضاً إلى الأخذ بالاعتبار تكاليف التنقل المنتظم. إذا لم تجد مكاناً قريباً من مكان العمل أو المدرسة أو الجامعة أو كان الإيجار أكثر من قدرتك على تحمّله، فقد تحتاج إلى وضع ميزانية لتكاليف التنقل.

⊕ إذا أمكن، يتعين أن لا تكون قيمة إيجارك أكثر من ٢٥٪ من دخلك الإجمالي.

أين أبحث عن عقار للإيجار

هناك عدد من الأماكن التي يمكنك البحث فيها عن قوائم العقارات المعروضة للإيجار عن طريق مكاتب الوكلاء العقاريين. ومن الأماكن الجيدة للبدء:

< قوائم العقارات المعروضة للإيجار التي تقوم بتزويدها مكاتب الوكلاء العقاريين.

< الإنترنت (مواقع الشركات العقارية ومواقع البحث عن مساكن للإيجار مثل موقع domain.com.au وموقع realestate.com.au).

...التمتة خلف الصفحة...



TENANTS UNION
of Victoria Ltd

للمزيد من المعلومات أنظر قائمة تحقق معاينة العقار

Property Inspection Checklist

أغلب شركات التأمين لا تمنح تأميناً على محتويات المنزل إلا إذا كانت النوافذ لها أقفال بمفاتيح والأبواب أقفالها deadlock.

تقديم طلب لاستئجار عقار

بعد قيامك بمعاينة العقار وتقرير بأنك راض عنه، يتطلب منك تعبئة استمارة طلب.

ويمكن أن تتضمن الاستمارة أسئلة عن:

< دخلك.

< تفاصيل حسابك المصرفي.

< تاريخ استئجارك السابق.

< تفاصيل وتاريخ توظيفك.

< مراجع تعريف (يمكن أن يُطلب منك تزويد مرجعين على الأقل).

إذا كنت قد قدمت إلى استراليا حديثاً، قد لا يكون

بحوزتك كافة الوثائق التي تطلب منك. للمزيد من المعلومات أنظر كتيب استئجار منزل في فيكتوريا:

دليل للمهاجرين واللاجئين القادمين حديثاً

Renting a Home in Victoria: A guide for newly arrived

migrants and refugees المتوافر بـ ١٤ لغة من

نقابة المستأجرين في فيكتوريا Tenants Union

of Victoria أو هيئة شؤون المستهلك في فيكتوريا

Consumer Affairs Victoria.

يعتبر عملاً مخالفاً للقانون قيام مالك العقار أو الوكيل العقاري بالتمييز على أساس:

< الأصل العرقي.

< الوضعية الزوجية.

< الإعاقة أو العجز.

< التفضيل الجنسي أو الهوية الجنسية.

< المعتقدات الدينية أو السياسية.

إن قيام مالك العقار أو الوكيل العقاري بالتمييز ضد

مستأجرين لديهم أطفال عمل مخالف للقانون، ولكن

قانون الإيجارات السكنية لسنة ١٩٩٧ Residential

Tenancies Act 1997 يجيز لمالك العقار أو الوكيل

العقاري رفض السماح بسكن أطفال في العقار إذا:

< كان مالك العقار يسكن في نفس العقار.

< كان العقار غير ملائم للأطفال.

< كانت الحكومة قد قامت بتوفير العقار للعازبين فقط أو لأزواج ليس لديهم أطفال.

إذا كنت تعتقد بحدوث تمييز ضدك، يمكنك تقديم

شكوى إلى مفوضية تكافؤ الفرص وحقوق الإنسان

في فيكتوريا Victorian Equal Opportunity & Human

Rights Commission هاتف 848 891 1300.

التحقق لدى مراجع الإئتمان

قد يريد الوكلاء العقاريون التحقق من تاريخ معاملاتك الإئتمانية. القانون لا يجيز لهم التحقق من معلومات إئتمان المستهلكين ولكن يجيز الاطلاع على السجلات العامة. اتصل بنقابة المستأجرين Tenants Union للحصول على المشورة إذا أصر الوكيل العقاري على القيام بالتحقق لدى مراجع الإئتمان.

قواعد بيانات المستأجرين

يستعمل الوكلاء العقاريون في بعض الأحيان قواعد بيانات المستأجرين، للتحقق ما إذا كان قد تم تسجيلك على أن لك تاريخ استئجار سيء. إذا كان مالك عقار أو وكيل عقاري يستعمل عادة قاعدة بيانات المستأجرين لتقييم طلبات الاستئجار فيجب عليه إعلامك بذلك خطياً في وقت تقديمك للطلب. سواء كان أو لم يكن يعتزم استعمال قاعدة البيانات لتقييم طلبك. ويجب أن يبين هذا الإشعار الخطي اسم قاعدة البيانات المستعملة ولماذا يتم استعمالها، ويجب أن يتضمن تفاصيل جهات الاتصال بشركة قاعدة البيانات.

إذا كان اسمك مدرجاً لدى مالك العقار أو الوكيل العقاري ٧ أيام لإعلامك بذلك وشرح كيف يمكن إزالته أو تصحيحه. للمزيد من المعلومات أنظر نشرة معلومات قواعد بيانات المستأجرين Tenant databases.

إذا حالف التوفيق طلبك

إذا وافق مالك العقار على تأجيرك العقار، يتم عرض عقد إيجار سكني Residential Tenancy Agreement (lease) عليك لتوقيعه، وهو عقد قانوني، لذا يتعين عليك قراءته بدقة، والتأكد من أنك راض عنه قبل قيامك بتوقيعه.

خدمات توصيل المنافع

يقوم بعض الوكلاء العقاريين بعرض خدمة توصيل المنافع، لتوصيل الغاز والكهرباء والمياه والهاتف الخ باسمك. توخى الحذر حول توقيع أية اتفاقيات حول المنافع. تحقق من البنود والشروط وأية رسوم إضافية يمكن أن تنطبق. وأنت غير ملزم باستعمال هذه الخدمة، ويمكن أن تجد صفقة أفضل إذا قمت بالبحث والترتيب لتوصيل المنافع بنفسك. للمزيد من المعلومات أنظر نشرة معلومات المنافع Utilities.

للمزيد من المعلومات عن عقود الإيجار، وعربون الضمان، والاعتبارات الأخرى عند البدء بالاستئجار،

أنظر نشرة معلومات البدء بالاستئجار Starting a

tenancy، أو اتصل بنقابة المستأجرين Tenants Union للحصول على المشورة.

للمزيد من المعلومات اتصل بخط المشورة التابع لنقابة المستأجرين Tenants Union - 9416 2577 (03).

