

العربون

العربون (Bond Authority). لا تفرج سلطة العربون (Bond Authority) عن أموال العربون حتى نهاية عقد الإيجار، لذلك الأمر متروك لك لعمل ترتيبات الدفع من المستأجر الجديد. يجب عليك إستحصال الدفعة من المستأجر القادم قبل توقيع نموذج نقل العربون (Bond Transfer).

عندما ينتهي عقد الإيجار

إذا لم تنتقل العربون إلى شخص آخر، سوف يُحتفظ به من قبل سلطة العربون (Bond Authority) حتى نهاية عقد الإيجار، عندما يمكن أن تحدث عدد من الأمور:

< العقار لا يتقدم بالمطالبة من العربون الخاص بك
< تتفق مع مالك العقار حول المبلغ الواجب دفعه له من العربون الخاص بك

< لا يمكنك التوصل إلى اتفاق مع مالك العقار ويتقدم بطلب من المحكمة المدنية والإدارية الفيكتورية (Victorian Civil and Administrative Tribunal) للحصول على أمر بأن يتم الدفع لهم بعض أو كل العربون الخاص بك

< أنت تقدم طلبا إلى المحكمة لإرجاع العربون الخاص بك

مالك العقار لا يتقدم بأي مطالبة

إذا وافق مالك العقار على عدم طلب خصم من العربون الخاص بك، يجب أن تقدم أنت والمالك طلبا لإعادة مبلغ العربون لك. يجب عليكما التوقيع على نموذج المطالبة بالعربون، وعلى النموذج يجب أن تقدم تفاصيل الحساب المصرفي الذي تريد أن يُودع المال فيه. بمجرد تقديم النموذج إلى سلطة العربون (Bond Authority)، ينبغي إيداع العربون الخاص بك في الحساب المصرفي المعين في يوم العمل التالي.

تعتبر مخالفة من قبل المالك أن يقوم بإعطائك نموذج المطالبة بالعربون غير الكامل للتوقيع عليه. إذا كان يجب أن يُدفع العربون لك بالكامل، تأكد بأن يتم تسجيل المبلغ الكامل للعربون في قسم 'تفاصيل الدفع للمستأجر'. تأكد من الاحتفاظ بنسخة منه.

إذا تم دفع العربون الخاص بك بواسطة مدير الإسكان في إطار خطة قرض العربون (Bond Loan Scheme) ولا يتقدم المالك بأي مطالبة منه، أنت والمالك أو الوكيل سوف تحتاجون إلى إكمال نموذج المطالبة بالعربون وسيتم دفع مبلغ العربون مباشرة إلى مكتب الإسكان.

العربون هو مبلغ من المال (يُسمى أحيانا إيداع الضمان) يُدفع عادة إلى المالك أو وكيله العقاري في بداية الإيجار. يتم الإحتفاظ به من قبل Residential Tenancies Bond Authority، مما يعني أنه ما زال من أموالك وليس للمالك أو الوكيل.

في نهاية عقد الإيجار الخاص بك قد يكون بإمكان المالك المطالبة بكل أو جزء من العربون الخاص بك كتعويض عن أي ضرر لحق بالممتلكات أو للإيجار غير المدفوع.

إذا دفعت العربون، يجب أن يعطيك مالك العقار أو الوكيل نسختين من تقرير الحالة موقعة من قبل المالك. (راجع صحيفة حقائق بداية الإيجار (Starting a tenancy) للمزيد من المعلومات.)

عندما تدفع العربون، يجب عليك وعلى المالك أو الوكيل العقاري التوقيع على نموذج إيداع العربون المنجز من سلطة عربون الإيجارات السكنية Residential Tenancies Bond Authority.

إذا كان مدير الإسكان (DoH) سيدفع العربون الخاص بك في إطار خطة قرض العربون، سوف تحتاج إلى التوقيع على نموذج إيداع العربون المنجز الخاص بمدير الإسكان. إذا كان مدير الإسكان (DoH) سيدفع جزء من العربون الخاص بك، يجب عليك استخدام نموذج إيداع العربون الخاص بمدير الإسكان للمبلغ الذي يدفعه، ونموذج إيداع العربون الخاص بسلطة العربون لبقية العربون.

يجب أن يعطيك المالك أو الوكيل نسخة من النموذج/النماذج، التي يجب أن تحتفظ بها كسجل لدفعة العربون.

يجب بعد ذلك على المالك أو الوكيل أن يودع مبلغ العربون ونموذج/نماذج إيداع العربون عند سلطة العربون خلال ١٠ أيام عمل من دفعه. يجب أن تتلقى تأكيدا من سلطة العربون أن المالك أو الوكيل قد أودع العربون الخاص بك. إذا لم تتلقى إيصال خلال ١٥ يوم عمل، يجب عليك الاتصال بسلطة العربون على 1300 137 164 (تكلفة المكالمات المحلية).

نقل العربون الخاص بك

إذا إنتقلت من العقار وقام شخص آخر بأخذ عقد الإيجار الخاص بك، يجب عليك إخطار سلطة العربون (Bond Authority) في غضون ٥ أيام أنه قد تم نقل مصلحتك في العربون إلى مستأجر جديد. يمكنك القيام بذلك عن طريق ملء نموذج نقل العربون (Bond Transfer) (الذي يجب أن يُوقع عليه من قبلك، ومن قبل المستأجر الجديد والمالك أو الوكيل) وإرساله إلى سلطة

التتمة خلف الصفحة...

تتفق مع مالك العقار

إذا وافقت على أنه يحق لمالك العقار بعض أو كل مبلغ العربون الخاص بك، يمكنك الاتفاق على أن يتم دفع هذا المبلغ إليه. يجب عليك أنت والمالك ملء نموذج المطالبة بالعربون، مع الإشارة إلى كم من العربون يجب أن يُدفع لمالك العقار وكم يجب أن يُدفع لك.

إذا كان العربون سيقسم بينك وبين المالك، تأكد من أن تكتب المبالغ المناسبة في قسم تفاصيل الدفع للمستأجر وفي قسم مجموع المبلغ المستحق لمالك العقار/الوكيل إن وجد. تأكد من أن مجموع هذه المبالغ يعادل المبلغ الإجمالي للعربون.

لا ينبغي إكمال نموذج المطالبة بالعربون (Bond Claim) قبل الأسبوع الأخير من عقد الإيجار. إذا كان النموذج مؤرخ أكثر من ٧ أيام قبل نهاية عقد الإيجار الخاص بك، سوف لن تقبل به سلطة العربون.

إذا تم دفع عربونك عن طريق مكتب الإسكان في إطار خطة قرض العربون (Bond Loan Scheme)، لا يمكنك أن توافق على دفع جزء منه إلى المالك. يجب على المالك أو الوكيل التقدم بطلب إلى المحكمة لإصدار أمر يخولهم الحصول على كل أو جزء من العربون. سوف تخطر المحكمة مكتب الإسكان حول أي قرار بخصوص عربون يُدفع بموجب خطة قرض العربون.

مالك العقار يتقدم بطلب للإحتفاظ بالعربون الخاص بك

إذا كان المالك يريد أن يحتفظ بكل أو جزء من العربون الخاص بك وأنت لا توافق، يجب أن يتقدم بطلب إلى المحكمة المدنية والإدارية الفيكتورية (Victorian Civil and Administrative Tribunal) للحصول على أمر بأن يتم الدفع له جزء من أو كل العربون خلال ١٠ أيام عمل من نهاية عقد الإيجار الخاص بك.

من المهم أن يكون لدى المالك أو الوكيل عنوان لمراسلتك. إذا لم يكن لديهم العنوان، قد يتقدمون بطلب إلى المحكمة للحصول على كل أو جزء من العربون الخاص بك، وأي إشعار حول جلسة الإستماع في المحكمة سيتم إرساله إلى العقار المؤجر حيث كنت تعيش.

إذا كان لدى مالك العقار أو الوكيل عنوان لتوجيه الرسائل لك وتقدموا بطلب إلى المحكمة خلال ١٠ أيام عمل، سيتم إرسال نسخة من طلبهم وإشعار الإستماع من المحكمة لك. إذا كنت ترغب في الدفاع عن مطالبة مالك العقار لمبلغ العربون الخاص بك يجب أن تذهب إلى جلسة الاستماع.

تقديم طلب إلى المحكمة لإعادة العربون الخاص بك

يمكنك أيضا التقدم بطلب إلى المحكمة إذا كنت تعتقد أن بعض أو كل العربون يجب أن يُعاد إليك. قم بإرفاق نسخة من وصل العربون إلى الطلب.

إذا كان هناك خلاف مع مالك العقار، يمكنك التقدم بطلب إلى المحكمة في أي وقت بعد الإنتقال.

ليس هناك رسوم على طلب إعادة العربون الخاص بك.

جلسات الاستماع في المحكمة

سواء كنت أنت أو مالك العقار الذي تقدم بطلب إلى المحكمة، يجب أن تأخذ معك المعلومات التالية إلى جلسة الإستماع:

< التاريخ الذي بدأت فيه الإيجار ونوع الإيجار (فترة ثابتة أو دورية أي شهر إلى الشهر)

< مبلغ العربون المدفوع

< مقدار الإشعار الذي أُعطي لإنهاء عقد الإيجار، سواء من قبلك أو من قبل المالك

< أدلة عن حالة العقار في بداية عقد الإيجار (أي تقرير الحالة إذا كان لديك واحد)

إذا تم دفع العربون الخاص بك في إطار خطة قرض العربون ونجح المالك في المطالبة به، فسوف لا تزال بحاجة إلى سداد قرض العربون إلى مدير الإسكان. يمكن أن تؤثر الديون غير المسددة لمدير الإسكان على أي طلبات مستقبلية تتقدم بها إلى الإسكان العام أو للحصول على قرض العربون.

لمزيد من المعلومات حول الدفاع ضد مطالبة المالك بالعربون الخاص بك، راجع صحيفة حقائق الدفاع عن المطالبة بالتعويض أو اتصل بنقابة المستأجرين.

إذا قررت المحكمة أن تحصل على بعض أو كل العربون الخاص بك، سوف لا تزال بحاجة إلى ملء نموذج المطالبة بالعربون لكي يتم الإفراج عن المال من سلطة العربون. قم بإرفاق نسخة من أمر المحكمة مع نموذج المطالبة بالعربون.

عندما يكون مذكور أكثر من مستأجر على وصل العربون (على سبيل المثال في منزل مشترك)، سوف تحتاج أنت والمستأجر الآخر إلى الموافقة بشأن الكيفية التي ينبغي فيها أن يتم دفع العربون إلى كل شخص.

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