

# عندما تريد المغادرة

## عندما لا يكون لديك عقد إيجار محدد المدة

يجب عليك إعطاء إشعار بنية الإخلاء بما لا يقل عن ٢٨ يوما إلى المالك إذا كنت تنوي الخروج من المكان المستأجر.

إشعار بنية الإخلاء هو مجرد رسالة إلى المالك تنص على التاريخ الذي ستغادر فيه. يجب أن يكون هذا التاريخ ٢٨ يوما من اليوم الذي يتسلم فيه المالك الإشعار. هذا يعني أنه إذا قمت بإرسال الإشعار عن طريق البريد بدلا من إعطائه شخصيا، تحتاج للسماح ليومي عمل إضافيين للتسليم. إحتفظ بنسخة من الإشعار وإستخدم البريد المسجل (إحتفظ بإيصال البريد) حتى تتمكن من إثبات التاريخ الذي أرسلت فيه الرسالة.

إذا كنت تنوي المغادرة قبل ٢٨ يوما، يجب أن تقول للمالك وتعيد المفاتيح بحيث يمكن إعادة تأجير المبنى في وقت مبكر إن أمكن. إذا تم العثور على مستأجرين آخرين قبل ٢٨ يوما، سوف لن تكون مسؤولا عن الإيجار من التاريخ الذي إنتقلت فيه.

في بعض الحالات، عليك فقط تقديم إشعار مدته ١٤ يوما بأنك تنوي المغادرة. هذا ينطبق في الحالات التالية:

< منحك المالك إشعارا من ١٢٠ يوم للإخلاء

< منحك المالك إشعارا من ٦٠ يوما للإخلاء

< أنت مستأجر عام وتلقيت إشعارا مدته ٩٠ يوما للإخلاء لأنك لم تعد تلبي متطلبات الأهلية

< تحتاج إلى العناية الخاصة أو الشخصية التي لا يمكنك الحصول عليها في العقار المستأجر الخاص بك

< لديك عرض مكتوب للمساكن الحكومية

< أنت ذاهب إلى الإقامة المؤقتة في وقت الأزمات

## عندما يكون لديك عقد إيجار محدد المدة

إذا كان لديك عقد إيجار محدد المدة على وشك الانتهاء، يمكنك إعطاء إشعارا خطيا مدته ١٤ أو ٢٨ يوما (كما هو موضح أعلاه). إذا كنت تنوي الانتقال في التاريخ الذي تنتهي فيه المدة المحددة، فإنك لا تزال بحاجة لتقديم إشعارا مكتوبا. يعود سبب ذلك لأنه عندما ينتهي العقد محدد المدة، فإنه يستمر تلقائيا كعقد دوري (أي شهر لشهر) حتى إما أنت أو المالك يعطي إشعارا.

التاريخ الذي تعطيه بأنه اليوم الأخير من عقد الإيجار الخاص بك لا يمكن أن يكون قبل اليوم الأخير من المدة المحددة. وهذا ينطبق حتى عندما يكون المالك قد أعطاك إشعارا للإخلاء ينتهي في اليوم الأخير من المدة المحددة.

إذا كان لديك عقد إيجار محدد المدة وتريد المغادرة قبل تاريخ الإنتهاء، سوف ربما تكون مسؤولا عن تكاليف كسر عقد الإيجار (انظر صحيفة حقائق خرق عقد الإيجار **Breaking a lease** لمزيد من المعلومات).

## عندما يكون المالك في حالة خرق

إذا كان مالك العقار أو الوكيل في حالة خرق للواجب بموجب قانون الإيجارات السكنية لعام ١٩٩٧ (*Residential Tenancies Act 1997*)، قد تكون قادرا على إنهاء عقد الإيجار الخاص بك في وقت مبكر دون الحاجة إلى دفع تكاليف خرق الإيجار المعتادة. يخرق المالك الواجب إذا لم:

< يتأكد من أن العقار شاغرا ونظيفا بشكل معقول في التاريخ الذي كان من المفترض أن تنتقل فيه

< يتيح لك الحصول على "التمتع الهادئ" بالعقار

< يقوم بصيانة العقار بشكل جيد

< يوفر الأقفال، أو لم يوفر لك مفتاحا عند تغيير القفل

< يستبدل جهاز المياه المعطوب بجهاز مصنف بشكل صحيح

🔍 هناك إجراءات منفصلة لاجراء الإصلاحات.

راجع صحيفة حقائق الإصلاحات (**Repairs**) لمزيد من المعلومات أو اتصل بنقابة المستأجرين (Tenants Union) للحصول على المشورة.

إذا فشل مالك العقار في أي من هذه الواجبات، يمكنك إرسال له إشعار خرق الواجب.

هذا الإشعار يبلغ المالك أنه يجب عليه أن يعالج هذه المشكلة (وإذا كان ذلك مناسبا، يدفع التعويض) في غضون ١٤ يوما. راجع صحيفة حقائق إشعار خرق الواجب (**Breach of Duty Notice**) لمزيد من المعلومات.

من غير القانوني رفض دفع الإيجار على أساس أن المالك يمكنه استخدام العربون كإيجار.

ينتهي عقد الإيجار الخاص بك عندما تخلي العقار وتعيد المفاتيح. تأكد من إعادة المفاتيح في اليوم الذي تترك فيه، حيث سوف يكون لا يزال العقار في حيازتك (وبالتالي مدين بدفع الإيجار) حتى تعيدها. راجع صحيفة حقائق إنهاء عقد الإيجار (Ending a tenancy) لمزيد من المعلومات.

## إذا قمت بتغيير رأيك حول المغادرة

إذا كنت ترغب في سحب إشعار النية بالإخلاء، يجب القيام بذلك خطياً ودع مالك العقار أو الوكيل بالتوقيع عليه. يمكنهم رفض قبول انسحابك. إذا قام مالك العقار أو الوكيل بالتوقيع، قد تحتاج لدفع تعويضات عن أي تكاليف قد تم تحملها مثل تكلفة الإعلان بحثاً عن مستأجرين جدد.

إذا أعطيت إشعاراً بنية الإخلاء ولم تترك في الموعد الذي أعطيته في الإشعار، يمكن أن يتقدم مالك العقار بطلب إلى المحكمة المدنية والإدارية الفيكتورية (Victorian Civil and Administrative Tribunal) للحصول على أمر حيازة، مما قد يؤدي إلى طردك. اتصل بنقابة المستأجرين (Tenants Union) للحصول على المشورة.

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

إذا ما يزال مالك العقار يفشل في علاج هذه المشكلة بعد تلقي إشعار خرق الواجب، يمكنك التقدم بطلب إلى المحكمة المدنية والإدارية الفيكتورية للحصول على أمر الامتثال. إذا لم يمثل مالك العقار مع أمر المحكمة، يمكنك إرسال له إشعاراً من ١٤ يوماً بنية الإخلاء. يجب عليك إرسال الإشعار بواسطة البريد المسجل (السماح ليومين للتسليم) واحتفظ بنسخة من الإشعار ووصل البريد.

يمكنك أيضاً إرسال إشعاراً بنية الإخلاء من ١٤ يوماً لمالك العقار إذا كنت قد أرسلت له إشعار خرق الواجب مرتين من قبل لنفس الخرق، وخرق مالك العقار هذا الواجب للمرة الثالثة. احتفظ بنسخ من جميع إشعارات خرق الواجب التي أرسلتها، جنباً إلى جنب مع أي دليل لديك عن الخرق. لمزيد من المعلومات راجع صحيفة حقائق إشعار خرق الواجب (Breach of Duty Notice).

## أماكن غير صالحة للسكن البشري

إذا كان العقار غير آمن أو غير صالح للسكن البشري، يمكنك إعطاء إشعاراً فورياً بنية الإخلاء. تأكد من أن لديك ما يكفي من الأدلة لدعم أي ادعاء بأن المكان غير آمن أو غير صالح للسكن البشري.

## دفع الإيجار النهائي الخاص بك

لست بحاجة إلى الانتظار حتى موعد إستحقاق الإيجار قبل أن تعطي إشعاراً بنية الإخلاء. إذا كنت تريد أن تترك في منتصف دورة الإيجار، يجب عليك حساب عدد أيام الإيجار التي أنت مدين بها ودفع هذا المبلغ كدفعة الإيجار النهائي الخاص بك. على سبيل المثال، إذا أعطيت إشعاراً مدته ٢٨ يوماً في منتصف دورة الإيجار الشهري، ستحتاج فقط لدفع إيجار أسبوعين تقريباً. لحساب المبلغ، إحسب الإيجار اليومي (الإيجار الشهري مضروباً في ١٢، مقسوماً على ٣٦٥) ثم أضرب هذا المبلغ في عدد الأيام التي سوف تكون فيها في العقار.



TENANTS UNION  
of Victoria Ltd