

المالك يبيع

تعتبر مخالفة دخول المالك أو الوكيل إلى المسكن دون تلبية متطلبات الدخول، إلا إذا كان لديهم عذر مقبول. راجع صحيفة حقائق الشكاوى حول الملاكين ووكلاء العقارات لمزيد من المعلومات.

الإعلان

كجزء من عملية عرض العقار على مشتر محتمل، يريد الوكلاء عادة تصوير الداخل للوحة البيع والإعلان على شبكة الإنترنت.

ليس لدى المالك الحق في الدخول لغرض إتقاط صور للمسكن للإعلان وأنت لست بحاجة للسماح له بالدخول لهذا السبب. إذا كان المالك يريد أن يأخذ صوراً للإعلان عن المسكن للبيع يجب أن تحاول التفاوض على اتفاق حول ما سيتم تصويره وكيف سيتم استخدام الصور. يمكنك الإصرار على أن يكون المصور مصحوباً من قبل المالك أو وكيل العقارات. راجع صحيفة حقائق الخصوصية لمزيد من المعلومات.

إذا كنت تشعر بالقلق من أن الصور سوف تضع ممتلكاتك عرضة لخطر السرقة يجب عليك إزالة أي أشياء ثمينة قبل أن يتم إتقاط الصور.

إذا كنت قلقاً من أن الصور سوف تخرق خصوصيتك لأنها سوف تحددك وتحدد أفراد عائلتك بوضوح، اتصل بمفوض الخصوصية الفيدرالي على ☎ 992 363 1300 للحصول على المشورة.

التفاوض على إتفاق

قد تكون قادراً على التفاوض على اتفاق مع المالك أو الوكيل حول متى وكم مرة مطلوب دخول مسكنك المستأجر. إذا توصلت إلى إتفاق، ينبغي أن تحصل عليه خطياً والتأكد من أنه موقَّع من قبلك ومن قبل المالك أو الوكيل.

يمكن أن يشمل الإتفاق شروطاً مثل:

< المالك أو الوكيل سوف يعرض العقار فقط على المشتري المحتمل إذا حدا موعداً ووقتاً مناسباً مع المستأجر.

< سوف يكون العقار مفتوحاً للتفتيش للمشتريين المحتملين في وقت متفق عليه كل أسبوع، ولغاية تاريخ المزداد أو التاريخ المتفق عليه

< سيدفع المستأجر إيجاراً مخفضاً كتعويض للإزعاج الناجم عن عمليات التفتيش.

يتبع في الخلف...

يُسمح للمالك ببيع ممتلكاته خلال مدة عقد الإيجار الخاص بك حتى لو كان لديك عقد إيجار ذو مدة محددة. يجب أن يمثل المالك أو وكيل المالك لقانون الإيجار عندما يقومون بالبيع.

المعاينة والفحص

إذا أعطوك الإشعار المناسب، للمالك الحق في عرض المسكن على المشتريين المحتملين وللمستأجر واجب السماح لهم بالدخول. ومع ذلك، يجب على المالك أيضاً التأكد من حماية حق المستأجر في 'التمتع بالهدوء' بمسكنه المستأجر عند إجراء مثل هذه الزيارات.

يمكن للمالك دخول المسكن إذا وافقت، شريطة أن يكون الإتفاق في غضون 7 أيام قبل الحاجة إلى الدخول. إذا وافقت فمن الأفضل وضع ذلك خطياً، حتى لو انها مجرد رسالة نصية أو رسالة عبر البريد الإلكتروني.

عندما يريد المالك أو الوكيل دخول مسكنك وأنت لم توافق، بتعين عليه:

< إعطائك إشعار خطي لا يقل عن 24 ساعة، مشيراً إلى سبب الزيارة

< تسليم الإشعار عن طريق البريد أو إعطائه لك شخصياً ما بين الساعة 8 صباحاً و 6 مساءً

< الزيارة فقط بين الساعة 8 صباحاً و 6 مساءً وليس في أيام العطل الرسمية (إلا إذا كنت قد وافقت على خلاف ذلك في غضون السبعة أيام الأخيرة)

< عدم البقاء لفترة أطول من اللازم.

السبب قد يكون واحداً من الأسباب المتاحة في إطار قانون الإيجار. على سبيل المثال، إذا كان المالك يريد البيع، سبب الدخول قد يكون للتقييم أو للعرض على المشتريين المحتملين.

📌 إذا تم إرسال الإشعار بواسطة البريد العادي يجب أن يسمحوا بيومين عمل للتسليم. إذا تم إرسال الإشعار بالبريد المسجل يجب أن يسمحوا بيوم عمل واحد عمل للتسليم.

إذا أعطى المالك إشعاراً صحيحاً، يُسمح له بدخول العقار مع أي شخص آخر ضروري لغرض دخوله (مثل وكيل عقاري أو مثنم أو مشتري محتمل) بغض النظر إذا ما وافقت أو لم توافق وما إذا كنت أو لم تكن في المنزل في ذلك الوقت.

إذا لم تكن قد تلقيت إشعاراً صحيحاً، فأنت لست بحاجة للسماح لهم أو للمشتريين المحتملين بالدخول.

الدخول غير المعقول أو غير القانوني

إذا كنت تعتقد أن المالك أو وكيله يمارسون حقهم في الدخول بطريقة غير معقولة فعندئذ يمكنك تقديم طلب إلى VCAT (المحكمة الإدارية والمدينة في فيكتوريا) للإستحصال على أمر تقييدي في محاولة للحد من عرقلة تمتعك الهادئ بالمبنى المستأجر. إذا كان مالك العقار أو وكيله لا يعطيك إشعاراً بما فيه الكفاية أو يأتي إلى المبنى في كثير من الأحيان، مما قد يعتبر غير معقول. راجع صحيفة حقائق الخصوصية لمزيد من المعلومات.

إذا أخل المالك بواجبه في اتخاذ الخطوات المعقولة لضمان أن يكون لديك التمتع الهادئ في المبنى فإنك قد تكون أيضاً قادراً على المطالبة بالتعويض. قد يكون المالك قد خرق واجبه إذا كان هو أو وكيله لا يعطونك إشعاراً صحيحاً لدخول المبنى أو أنهم يمارسون حقهم في الدخول بطريقة غير معقولة. وقد تكون أيضاً قادراً على المطالبة بالتعويض إذا سُرقت البضائع الخاصة بك أو تضررت خلال عملية التفتيش. راجع صحيفة حقائق المطالبة بالتعويض للحصول على مزيد من المعلومات حول كيفية تقديم طلب للحصول على تعويض.

إذا كنت تعتقد أن المالك يتصرف بشكل غير معقول، ستحتاج إلى جمع الأدلة حول ما الذي يحدث. على سبيل المثال، إحتفظ بمذكرات حول أنشطته مثل عدد المرات التي تم فيها عرض العقار على الناس والوقت الذي مكثوا فيه في كل مرة .

أنت لست ملزماً أن تبذل أي جهد خاص أو مصروف (مثل شراء الزهور أو التعاقد مع عمال النظافة المهنيين) لجعل العقار يبدو أكثر جاذبية للمشتري المحتملين. إذا كان هذا هو ما يريده المالك، فإن الامر متروك له لتوفير ذلك. إن التزامك وفق قانون الإيجارات السكنية لعام 1997 هو ببساطة الحفاظ على المبنى في ' حالة نظيفة بشكل معقول'.

الإنتقال من المبنى عندما يبيع المالك

لمجرد أن المالك يريد البيع لا يعني أن عليك الإنتقال من المبنى. إن عقد الإيجار الخاص بك لا يزال في مكانه ويجب أن يتم إنهائه بالطريقة الصحيحة .

إذا كان لديك عقد إيجار محدد المدة ساري المفعول لا يمكن أن يكون مطلوباً منك الإخلاء قبل نهاية المدة المحددة. إذا تم بيع العقار في حين كنت لا تزال تعيش هناك، فإن المالك الجديد يشتري العقار خاضعاً لعقد إيجارك، ويأخذ حقوق ومسؤوليات مالك العقار السابق. وهذا يعني أن الأحكام والشروط الحالية للإتفاق الخاص بك لا تزال سارية (بما في ذلك مبلغ الإيجار الذي تدفعه، وكيف ومتى تدفعه، وتاريخ انتهاء المدة المحددة).

إذا كان مالك العقار يريد منك الإخلاء، يجب أن يعطيك إشعاراً مدته 60 يوم للإخلاء، والإفصاح عن السبب (أي أن العقار يجري بيعه أو تم بيعه على اساس الملكية الشاغرة). يجب على المالك أن يعطيك الإشعار في غضون 14 يوماً من توقيع عقد البيع، أو إذا كان لعقد البيع أي شروط خاصة مرتبطة به، يمكن تقديم إشعار الإخلاء في غضون 14 يوماً من الوفاء بآخر هذه الشروط. إذا كان لديك عقد إيجار محدد المدة، فإن اليوم الأخير من الإشعار لا يمكن أن يكون قبل موعد انتهاء الفترة المحددة الخاصة بك.

إذا كان المالك الجديد يريد منك الخروج قبل نهاية الفترة المحددة الخاصة بك، يجب أن تحاول التفاوض على اتفاق يعوضك عن الإزعاج. إذا توصلت إلى اتفاق، احصل عليه كتابياً وتأكد من أنه يجري التوقيع عليه من قبلك والمالك الجديد أو وكيله.

إذا كنت على اتفاق محدد المدة، وترغب في الإنتقال المبكر لأن العقار قيد البيع أو أنه قد تم بيعه، فقد تكون قادراً على إنهاء عقد الإيجار في وقت مبكر بواسطة ' التراضي ' (أي الاتفاق) مع المالك. إحصل على الموافقة كتابياً وموقعة من قبل المالك أو الوكيل، أو قد تضطر إلى دفع تكاليف فسخ عقد الإيجار. لمزيد من المعلومات راجع صحيفة حقائق إنتهاك عقد الإيجار.

إذا كنت على عقد إيجار دوري (شهر الى شهر) ويتم إعطاؤك إشعاراً مدته 60 يوماً للإخلاء، يمكنك الخروج قبل انتهاء فترة 60 يوماً. ومع ذلك يجب أن تعطي المالك أو المالك الجديد " إشعار النية في الإخلاء" مدته 14 يوماً. لمزيد من المعلومات راجع صحائف حقائق إشعار بالإخلاء و الطرد.

العربون

عندما يتم بيع العقار، فإن كلا من المالك الجديد والمالك السابق يجب أن يقوموا بإخطار سلطة عربونات الإيجارات السكنية (Residential Tenancies Bond Authority) بأن العقار قد تم بيعه لآخرين. ويبقى العربون الخاص بك مع سلطة العربونات حتى نهاية عقد الإيجار، حيث يمكن للمالك الجديد المطالبة به أو الموافقة على أن يتم دفعه لك. للحصول على مزيد من المعلومات راجع صحيفة حقائق العربونات.

لمزيد من المعلومات اتصل بخط المشورة لنقابة المستأجرين على الرقم 2577 9416 (03) .