



Tenants
Victoria

المواضيع الهامة للإيجار



حول Tenants Victoria

Tenants Victoria (مستأجرو فيكتوريا) هي أعلى هيئة للمستأجرين في الولاية، والذين يبلغ عددهم أكثر من 2 مليون شخص. تتمثل رؤيتنا في توفير منزل آمن ومضمون وبأسعار مناسبة لكل مستأجر في ولاية فيكتوريا في نظام إسكان عادل. يعتبر الإيجار بالنسبة للكثيرين وضعاً دائماً وليس انتقالياً من منزل العائلة إلى ملكية منزل. نعتقد أن جميع المستأجرين يجب أن يكونوا قادرين على استئجار منزل يسمح لهم بعيش حياة كاملة والمساهمة في مجتمعاتهم.

تأسست في السبعينيات من قبل المستأجرين، ونحن نهدف إلى تمكين جميع المستأجرين والتأكد من سماع أصواتهم في مناصرتنا. نحن نعمل بالشراكة مع المراكز القانونية المجتمعية الأخرى ومنظمات قطاع الإسكان، وبشكل استراتيجي مع الحكومة لإبلاغ تطوير السياسات وتعزيز تقديم الخدمات.

تشمل خدماتنا نشر المعلومات والتمثيل القانوني والمشورة القانونية والاستشارات المالية والتوعية. نهدف إلى جعل نظام الإسكان أكثر عدلاً من عدة نواحي. ندعو إلى الممارسات والمواقف التي تحترم الإجراءات والسياسات والقوانين التي تدعم حقوق المستأجرين. نزيد من مهارات العاملين في المجتمع الذين يساعدون المستأجرين. نحن نقدم المعلومات التي تشجع الملاك ووكلاء العقارات على التصرف بمسؤولية.

شكر وتقدير

يقر Tenants Victoria بدعم حكومة ولاية فيكتوريا.



الإصدار 1، نُشر في مارس ١ آذار 2022

© Tenants Victoria 2022

<http://www.tenantsvic.org.au>

المعلومات صحيحة وقت نشر هذا الدليل، لكنها عرضة للتغيير. يرجى مراجعة Tenants Victoria للحصول على المعلومات الحالية. يجب استخدام المعلومات المقدمة كدليل فقط ولا يجب استخدامها كبديل للاستشارة القانونية المهنية.

Tenants Victoria Level 2, 255 Bourke St, Melbourne Victoria 3000

تم اعتماد ACNC والمركز القانوني المجتمعي في أستراليا
ABN 36081348227 | ACN 081348227
tenantsvic.org.au



محتويات

5	الحد الأدنى للمعايير
5	ماذا يقول القانون
5	الغرف المؤجرة في المنازل المشتركة و مواقف الكرفانات
6	الحد الأدنى للمعايير
9	زيادات الإيجار
9	أنواع عقود الإيجار
9	هل يمكن زيادة الإيجار؟
10	عدد المرات التي يمكن زيادة الإيجار؟
10	إشعار بزيادة الإيجار المقترحة
11	استلام إشعار
11	الطعن في زيادة الإيجار المقترحة
14	التفاوض مع مقدم خدمة الإيجار
14	رفض دفع الزيادة
14	تخفيض الإيجارات للخدمات أو المرافق المخفضة
15	الخصوصية والدخول
15	ماذا يقول القانون
16	أسباب الدخول
16	إشعار الدخول
17	تفاوض على وقت الدخول
17	معاينات المنزل المفتوح
17	الصور ومقاطع الفيديو
18	أوامر تقييدية
19	تعويض
19	تغيير الأقفال
19	الخصوصية
20	التصليحات العاجلة
20	ماذا يقول القانون

20	أنواع التصليحات - عاجلة وغير عاجلة
20	التصليحات العاجلة
21	الإبلاغ عن التصليحات العاجلة
23	إذا لم تتم التصليحات
24	ترتيب التصليحات العاجلة بنفسك
25	هل يمكن طردك بسبب طلب التصليح؟
27	الانتقال من العقار
27	عندما ينتهي عقد الإيجار الخاصة بك
27	إزالة التعديلات
27	التنظيف
28	الأضرار
28	احتفظ بالأدلة
28	المعاينة النهائية
28	سند الكفالة الخاص بك
29	المرافق
29	إعادة توجيه البريد
29	عنوان إعادة التوجيه
30	الإخلاء
30	الخطوات القانونية للإخلاء
30	طلبات الحصول على أوامر الحيابة
30	جلسات الاستماع VCAT
31	"معقول ومتناسب"
31	أوامر VCAT
32	مذكرات الحيابة
33	مراجعة جلسات الاستماع
34	عمليات الإخلاء غير القانونية

الحد الأدنى للمعايير

هناك حد أدنى من المعايير التي يجب تلبيةها للعقارات المعروضة للإيجار اعتبارًا من 29 مارس/ آذار 2021، عندما تم تقديم قوانين الإيجار الجديدة.

يجب إخبارك ما إذا كان العقار يفي بهذه المعايير أم لا قبل أن يُطلب منك التوقيع على اتفاقية الإيجار.

تعتبر مخالفة قانونية إذا لم يتم استيفاء الحد الأدنى من المعايير في أو قبل اليوم الذي من المقرر أن ينتقل فيه المستأجر - وهذا يتعلق بعقود الإيجار التي تبدأ من 29 مارس/ آذار 2021. يمكنك الإبلاغ عن المخالفات إلى Consumer Affairs Victoria [شؤون المستهلك فيكتوريا]، والتي يمكنها إصدار إشعار انتهاك للمالك أو لوكيل الإيجار إذا لم يقوموا باتباع القانون.

ماذا يقول القانون

اعتبارًا من 29 مارس/ آذار 2021، يجب على المالك:

- تأكد من أن منزلك يتوافق مع الحد الأدنى من معايير الإيجار في اليوم الذي تحصل فيه على المفاتيح أو قبله
- تأكد من استمرار امتثال منزلك للحد الأدنى من معايير الإيجار في جميع نواحي اتفاقية الإيجار

إذا كان منزلك لا يتوافق مع الحد الأدنى من المعايير، فيحق لك:

- إنهاء الاتفاقية إذا لم تنتقل إلى المكان. أي أنك لم تقيم في العقار، حتى لو كنت قد نقلت ممتلكاتك إليه بالفعل
- أو طلب إصلاحات عاجلة. يجب على مقدم خدمة الإيجار إجراء إصلاحات عاجلة لأي شيء لا يتوافق مع هذه المعايير.

سيكون لبعض المعايير الدنيا بداية متأخرة، ولكن سيتم تطبيق معظمها إذا انتقل المستأجر إلى العقار اعتبارًا من 29 مارس/ آذار 2021.

لا تحتاج العقارات التي يوجد بها مستأجرين بالفعل قبل 29 مارس/ آذار 2021 إلى تلبية الحد الأدنى من المعايير. ومع ذلك، في حالة مغادرة هؤلاء المستأجرين، يجب على مقدمي خدمات التأجير التأكد من أن العقار يلي الحد الأدنى من المعايير قبل تأجيره لشخص آخر.

الاستثناءات - العقارات المدرجة في قائمة التراث

إذا كان العقار مدرجًا في قائمة التراث، فقد لا يضطر مالك الإيجار إلى تلبية بعض شروط الحد الأدنى من المعايير. قائمة التراث هي أحد الأشياء التي يجب إخبارك بها قبل استئجار العقار. تم تحديد استثناءات مختلفة للممتلكات المدرجة في قائمة التراث في الحد الأدنى من المعايير أدناه.

الغرف المؤجرة في المنازل المشتركة و مواقف الكرفانات

لا يتم تطبيق الحد الأدنى من معايير العقارات المؤجرة على غرف المنازل السكنية أو الكرفانات أو مواقف الكرفانات أو مواقع "الجزء الرابع". يمكن العثور على الحد الأدنى من معايير السكن الخاصة بغرف المؤجرة في المنازل المشتركة على موقع Consumer Affairs Victoria على الويب.

الحد الأدنى للمعايير

الأقفال

يجب تزويد جميع أبواب الدخول الخارجية، باستثناء الابواب الشبكية ، التي لا يمكن تأمينها من خلال قفل "ديد لوك" عامل بقل يتم تشغيله بواسطة مفتاح من الخارج.

الاستثناءات هي:

- الملكيات المدرجة في قائمة التراث حيث تم رفض طلب الإذن بتغيير الأقفال
- "لوبي" التي تفتح على الملكية المشتركة

الحاويات

يجب توفير حاوية قمامة وحاوية إعادة تدوير وهما:

- المقدمة من المجلس المحلي، أو
- وافي من الحشرات ومتوافق مع مجموعة المجلس المحلي/البلدي

مراحيض

يجب أن يحتوي منزلك على مرحاض ويجب أن يكون:

- في حالة عمل جيدة ومتصلة بنظام معالجة مياه الصرف الصحي المناسب
- في غرفة أو هيكل منفصل مغلق مخصص لاستخدامه كمرحاض، سواء بشكل منفصل أو كجزء من الحمام أو غرفة الغسيل

الحمامات

يجب أن يحتوي منزلك على حمام ويجب أن:

- أن يكون متصلاً بمصدر مناسب من الماء البارد والساخن
- يتضمن مغسلة
- يحتوي على حمام دش أو مغطس

في حالة وجود دش، يجب أن يكون رأس الدش حاصل على تصنيف 3 نجوم لكفاءة المياه ما لم يكن:

- لا يمكن تثبيته، أو
- لا يعمل بشكل فعال بسبب عمر أو طبيعة أو هيكل السباكة

إذا تعذر تركيب رأس دش مصنف من فئة 3 نجوم، فيمكن تثبيت رأس دش ذو تصنيف نجوم أقل.

المطابخ

يجب أن يحتوي منزلك على منطقة مخصصة للطهي وتحضير الطعام تشتمل على:

- حوض يعمل بشكل جيد ومتصل بإمداد مناسب من الماء الساخن والبارد

- موقد يعمل بشكل جيد و يشعلتين أو أكثر

إذا كان هناك فرن، فيجب أن يكون يعمل بشكل جيد.

استثناء التراث

هناك استثناء للممتلكات المدرجة في قائمة التراث حيث تم رفض طلب الحصول على تصريح لإجراء التغييرات المطلوبة.

غرفة الغسيل

في حالة وجود مرافق غسيل، يجب توصيلها بإمداد مناسب من الماء الساخن والبارد.

السلامة الهيكلية

يجب أن يكون منزلك سليمًا من الناحية الهيكلية ومقاومًا للعوامل الجوية.

العفن والرطوبة

يجب أن تكون كل غرفة في منزلك خالية من العفن والرطوبة التي تسببها أو مرتبطة بهيكل المبنى.

السلامة الكهربائية - لا يبدأ المعيار حتى عام 2023

ينطبق هذا المعيار فقط على المستأجرين الذين ينتقلون إلى عقارات جديدة اعتبارًا من 29 مارس/ آذار 2023.

بحلول 29 مارس/ آذار 2023، أي عقار معروض للإيجار يجب أن تتوفر لديه جميع منافذ الطاقة ودوائر الإضاءة متصلة بقاطع الدائرة الكهربائية وجهاز تيار زائد الذي يتوافق مع المعايير الأسترالية.

ستائر النوافذ - المعيار لا يبدأ حتى عام 2022

ينطبق هذا المعيار الأدنى لستائر النوافذ فقط على المستأجرين الذين ينتقلون إلى عقارات جديدة اعتبارًا من 29 مارس/ آذار 2022.

بحلول ذلك التاريخ، يجب أن يكون أي عقار معروض للإيجار مزودًا بستائر أو ستائر مثبتة على كل نافذة في أي غرفة يُرجح استخدامها كغرفة نوم أو غرفة جلوس.

يجب أن تكون الستارة:

- قابلة للفتح والغلق
- تمنع الضوء بشكل مناسب
- توفر خصوصية مناسبة

النوافذ

يجب أن تكون جميع النوافذ الخارجية قابلة للفتح:

- أن تكون قابلة على أن تكون في وضع مغلق أو مفتوح
- مزودة بقفل يدوي من الداخل/مزلاج تعمل لتأمينها ضد الدخول الخارجي

الإضاءة

يجب أن تتمتع الغرف والمماشي والممرات الداخلية بإضاءة كافية، سواء كانت طبيعية أو اصطناعية، مناسبة لخاصية أو استخدام تلك الغرف.

يجب أن تتمتع جميع الغرف المؤهلة للسكن بإمكانية الوصول إلى ضوء طبيعي كافٍ خلال ساعات النهار وضوء صناعي كافٍ خلال ساعات الليل.

استثناء التراث

هناك استثناء للممتلكات المدرجة في قائمة التراث حيث تم رفض طلب الحصول على تصريح لإجراء التغييرات المطلوبة.

التهوية

يجب أن تحتوي جميع الغرف الصالحة للسكن والحمامات وغرف الاستحمام والمراحيض والمغاسل على تهوية تقي بمعايير التهوية في قانون البناء الأسترالي.

التدفئة

الحد الأدنى من المعيار من 29 مارس\ آذار 2021

يجب أن تحتوي غرفة الجلوس الرئيسية في منزلك على مدفأة ثابتة تعمل بشكل جيد - أي أنها ليست مدفأة محمولة. غير مطلوب أن تكون المدفأة الثابتة الموجودة موفرة للطاقة.

إذا لم يكن هناك مدفأة ثابتة في غرفة الجلوس الرئيسية واحتاج المرء إلى تثبيت جهاز لتلبية هذا المعيار، فيجب أن يكون موفرًا للطاقة. ومع ذلك، بالنسبة للمباني من الفئة 2، مثل مبنى سكني، لا تحتاج المدفأة إلى أن تكون موفرة للطاقة إذا كان من غير المناسب تركيب مثل هذه المدفأة الثابتة.

الحد الأدنى للمعيار من 29 مارس\ آذار 2023

اعتبارًا من 29 مارس\ آذار 2023، يجب أن يتوفر في أي عقار معروض للإيجار مدفأة ثابتة موفرة للطاقة وتعمل بشكل جيد و مثبتة في منطقة الجلوس الرئيسية في المنزل. و لكن ، بالنسبة للمباني من الفئة 2، مثل مباني الشقق سكنية لا يستلزم أن تكون المدفأة موفرة للطاقة إذا كان من غير المناسب تركيب مثل هذه المدفأة الثابتة.

تدفئة موفرة للطاقة

التدفئة الموفرة للطاقة هي:

- مكيف هواء بدون أنابيب أو مضخة حرارية بتصنيف طاقة نجمتين على الأقل
- مدفأة غاز بتقييم طاقة نجمتين على الأقل
- تدفئة أنبوبية/ مائية مع منفذ في منطقة الجلوس الرئيسية
- جهاز منزلي يعمل بالوقود الصلب

زيادات الإيجار

إذا كان مقدم الإيجار (المالك) يريد زيادة الإيجار، فهناك قواعد حول كيفية إرسال إشعار إليك. وهناك بعض القيود على وقت ومقدار زيادة الإيجار.

أنواع عقود الإيجار

قد تكون اتفاقية الإيجار، التي يشار إليها غالبًا باسم عقد الإيجار، لمدة محددة، على سبيل المثال لمدة 12 شهرًا، أو دورية، على سبيل المثال من شهر لآخر. قد تختلف القوانين الخاصة بزيادة الإيجار حسب نوع الاتفاقية التي أبرمتها، ووقت إبرام هذه الاتفاقية.

هل يمكن زيادة الإيجار؟

اتفاقيات محددة المدة

لا يمكن زيادة الإيجار خلال اتفاقية إيجار محددة المدة ما لم يتم تضمين شرط زيادة الإيجار كتابيًا في اتفاقية الإيجار. إذا كانت اتفاقية الإيجار محددة المدة تسمح بزيادة الإيجار، فلا يمكن زيادته مرارا أكثر مما يسمح به القانون. هناك أيضًا قوانين حول كيفية إعطائك إشعارًا بالزيادة المقترحة.

اعتبارًا من 29 مارس 2021، إذا تضمنت اتفاقية إيجار جديدة محددة المدة شرط زيادة الإيجار، يجب أن تنص الاتفاقية أيضًا على:

- مقدار الزيادة، وأن لا يزيد الإيجار بأكثر من هذا المقدار، أو
 - الطريقة التي يتم بها حساب الزيادة، وعدم زيادة الإيجار أكثر مما تسمح به طريقة الحساب هذه.
- تتضمن العديد من اتفاقيات الإيجار التي وضعها وكلاء العقارات شروطًا حول زيادات الإيجار، لذلك من المهم قراءة الاتفاقية بعناية قبل التوقيع عليها.
- إذا كنت لا توافق على إدراج شرط زيادة الإيجار في اتفاقيتك، فيحق لك التفاوض لإزالتها أو شطبها، خاصة وأن شروط زيادة الإيجار غير مدرجة في الشروط المعيارية المنصوص عليها في جميع الاتفاقيات.
- إذا رفض مقدم خدمة الإيجار السماح بأي تفاوض بشأن الشروط التي ليست شروطًا معيارية محددة، فقد يُنظر إلى اتفاقيتك على أنها غير عادلة بموجب قانون المستهلك.
- إذا تفاوضت أنت و مقدم خدمة الإيجار لشطب شرط زيادة الإيجار، فيجب عليكم جميعًا التوقيع بجوار التغيير لإظهار أن الجميع قد وافق على ذلك.

زيادات الإيجار المحظورة في عقود الإيجار

لا يمكن للمالك، أو وكيله، تضمين أي شروط في اتفاقية الإيجار تجعلك مسؤولاً عن دفع مبلغ إيجار متزايد إذا انتهكت أيًا من شروط اتفاقية الإيجار. هذه الأنواع من الشروط هي محظورة، ويعتبر تضمين شرط محظور في اتفاقية الإيجار مخالفة قانونية.

يمكنك الإبلاغ عن المخالفات إلى (CAV) Consumer Affairs Victoria، والتي يمكنها إصدار إشعار انتهاك لمالك أو وكيل الإيجار إذا لم يتبعوا القانون.

الاتفاقات الدورية

بالنسبة لعقود الإيجار الدورية، فيمكن زيادة الإيجار، ولكن ليس أكثر من عدد المرات التي يسمح بها القانون. هناك أيضًا قوانين حول كيفية إعطائك إشعارًا بالزيادة المقترحة.

عدد المرات التي يمكن زيادة الإيجار؟

اتفاقيات محددة المدة

لا يمكن زيادة الإيجار على الإطلاق خلال اتفاقية إيجار محددة المدة - ما لم تتضمن الاتفاقية المكتوبة شرط زيادة الإيجار.

قبل 19 يونيو حزيران 2019

إذا كانت اتفاقية الإيجار محددة المدة تتضمن شرط زيادة الإيجار، وقد دخلت في هذه الاتفاقية قبل 19 يونيو حزيران 2019، فلا يمكن زيادة الإيجار أكثر من مرة كل 6 أشهر. ومع ذلك، بمجرد انتهاء تلك الفترة المحددة المدة، تتسع "نافذة" الزيادات في الإيجارات إلى ما لا يزيد عن مرة واحدة كل 12 شهرًا.

من 19 يونيو حزيران 2019

إذا كانت اتفاقية الإيجار محددة المدة تتضمن شرط زيادة الإيجار، ودخلت في هذه الاتفاقية في أو بعد 19 يونيو حزيران 2019، فلا يمكن فرض زيادة في الإيجار أكثر من مرة كل 12 شهرًا.

الاتفاقات الدورية

قبل 19 يونيو حزيران 2019

إذا بدأت اتفاقية دورية قبل 19 يونيو حزيران 2019، يشير القانون إلى أنه لا يزال من الممكن زيادة الإيجار مرة واحدة كل 6 أشهر. ومع ذلك، فإن Consumer Affairs Victoria، هي الجهة المنظمة الحكومية لقوانين الإيجار، تتخذ موقفًا مفاده أنه لا يهم متى بدأت الاتفاقية الدورية الخاصة بك وأنه لا يمكن زيادة الإيجار أكثر من مرة كل 12 شهرًا إذا كان لديك اتفاقية دورية.

إذا تلقيت إشعارًا بزيادة في الإيجار المقترح، وتم إعطاؤه أقل من 12 شهرًا منذ آخر مرة تلقيت فيها إشعارًا بزيادة الإيجار المقترح، فإننا نوصيك بالظهور في ذلك من خلال التقدم إلى Consumer Affairs Victoria لمراجعة الزيادة المقترحة.

من 19 يونيو حزيران 2019

إذا كان لديك عقد إيجار دوري بدأ في أو بعد 19 يونيو حزيران 2019، فلا يمكن فرض زيادة في الإيجار عليك أكثر من مرة كل 12 شهرًا.

إشعار بزيادة الإيجار المقترحة

يجب أن يقدم لك مالك الإيجار إشعارًا خطيًا قبل 60 يومًا على الأقل يقترح زيادة الإيجار. يجب عليهم استخدام نموذج "إشعار زيادة الإيجار المقترح" الصادر عن Consumer Affairs Victoria، والذي يجب أن يتضمن:

- مقدار الزيادة المقترحة
- الطريقة التي تم بها حساب الزيادة

- تفاصيل حول حقك في التقدم إلى Consumer Affairs Victoria لتقييم الزيادة المقترحة إذا كنت تعتقد أنها مبالغ فيها
- الإشعار يمكن أن يكون فقط لزيادة إيجار واحدة.

إذا لم يستخدم مقدم خدمة الإيجار نموذج الإشعار الرسمي، أو لم يستوف جميع هذه الشروط، فهو غير نافذ ولا يتعين عليك دفع المبلغ الزائد.

إذا تلقيت إشعارًا بأن إيجارك سيزداد وتعتقد أن الإشعار قد يكون غير صالح/ غير قانوني، فإننا نوصيك بالاتصال بنا، أو بالخدمة المحلية ل Tenancy Assistance and Advocacy Program (TAAP) (برنامج المساعدة والدعم الإيجاري المحلي) إذا كنت في إيجار خاص، Tenancy Plus (مزود الإيجار والأضافات) إذا كنت تستأجر في سكن عام أو مركز قانوني مجتمعي للحصول على المشورة.

استلام إشعار

يجب إرسال إشعار زيادة الإيجار المقترحة إليك في نموذج استمارة من موقع Consumer Affairs Victoria الرسمي، بإحدى الطرق الثلاثة التالية:

- شخصيًا، بين الساعة 8 صباحًا و 6 مساءً
- عن طريق البريد، في وقت كافٍ لتسليم البريد إليك؛ تحقق من أوقات تسليم Australia Post
- عن طريق التواصل الإلكتروني مثل الإيميل، إذا كنت قد أعطيت موافقة خطية لتلقي الإشعارات بهذه الطريقة

الطعن في زيادة الإيجار المقترحة

إذا كنت تعتقد أن زيادة الإيجار المقترحة مرتفعة جدًا، فيمكنك التقدم إلى Consumer Affairs Victoria للطعن بها. هذه خدمة مجانية.

تقديم الطلب

يجب تقديم طلبك كتابيًا في غضون 30 يومًا من استلام الإشعار. يمكنك تقديم الطلب من خلال طريقتين هما:

- استخدام قسم "طلب التحقيق في زيادة الإيجار" في الصفحة الأخيرة من نموذج "إشعار زيادة الإيجار المقترحة" الرسمي الذي يجب أن يقدمه لك المالك
- استخدام نموذج طلب فحص الإصلاحات أو تقييم الإيجار على موقع Consumer Affairs Victoria على الويب

أرسل نسخة من نموذج طلبك، إلى جانب نسخة كاملة من "إشعار زيادة الإيجار المقترحة" من المالك الذي أرسله إليك، إلى Consumer Affairs Victoria عن طريق البريد أو البريد الإلكتروني.

عنوان Consumer Affairs Victoria

Director of Consumer Affairs Victoria

GPO Box 123

Melbourne VIC 3001

البريد الإلكتروني : renting@justice.vic.gov.au

تفتيش Consumer Affairs

بمجرد استلام طلبك، ستقوم Consumer Affairs Victoria بالتحقيق في زيادة الإيجار المقترحة.

سيشمل ذلك ترتيب مجيء مفتش إلى منزلك لإلقاء نظرة على حالة العقار والمرافق وأي خدمات مقدمة مع العقار، ومقارنة الإيجار المقترح في الإشعار مع العقارات المماثلة في نفس المنطقة .

أثناء التفتيش، يجب أن تشير إلى أي شيء يدعم مطالبتك بأن زيادة الإيجار مبالغ بها. يمكن أن يشمل ذلك:

- حالة تصليحات العقار
 - مشاكل في الموقع
 - أسعار إيجار العقارات المماثلة التي يتم تأجيرها في منطقتك
 - أي تيسيرات أو خدمات تقدمها أو تقوم بها بدلاً من مقدم خدمة الإيجار
 - أي عمل قمت به، بموافقة أو قبول مقدم خدمة الإيجار
 - أي تغيير في الإيجار وحالة العقار أو المرافق منذ بداية الاتفاقية ومنذ آخر زيادة في الإيجار
 - عدد الزيادات في الإيجار (إن وجد) في آخر 24 شهرًا ومقدار كل من هذه الزيادات.
- بمجرد قيام المفتش بإجراء تحقيقاته، سوف يقدم لك وللمالك تقريرًا مكتوبًا يتضمن رأيه في الزيادة.

إذا اعتبر المفتش أن الزيادة عالية للغاية، فقد يحاول التفاوض على إيجار أكثر عدلاً مع المالك أو الوكيل العقاري.

التقديم على VCAT

إذا اعتقد المفتش أن الزيادة مرتفعة للغاية، لكن المالك لن يخفها، يمكنك استخدام تقرير المفتش لتقديم طلب إلى Victorian Civil and Administrative Tribunal (VCAT)، المحكمة المدنية والإدارية في ولاية فيكتوريا (لحصول على أمر بعدم السماح بالزيادة. يجب عليك تقديم طلب في غضون 30 يومًا من استلام تقرير المفتش.

إذا وافقت VCAT على أن الزيادة مبالغ بها، فيمكنها تعيين حد أقصى للإيجار على مستوى أقل. ويمكن أيضًا تحديد فترة تصل إلى 12 شهرًا، لا يُسمح خلالها للمالك بزيادة الإيجار.

من المحتمل أن تصدر VCAT هذه الطلبات فقط إذا كانت الزيادة المقترحة ستجعل إيجارك أعلى بكثير مما هو عليه في العقارات المماثلة في المنطقة.

إذا كان من المقرر أن تبدأ الزيادة قبل أن تستمع VCAT لطلبك، فيجب عليك دفع المبلغ الزائد حتى تتخذ VCAT قرارها. إذا حكمت VCAT أن الزيادة مفرطة وحددت حدًا أقصى للإيجار أقل، فيمكنها أيضًا أن تطلب من المالك سداد أي مبالغ زائدة دفعتها. تأكد من أن تطلب هذا من VCAT في طلبك أو في جلسة الاستماع.

التقديم على VCAT بدون تقرير من Consumer Affairs Victoria

إذا لم تتقدم بطلب إلى Consumer Affairs Victoria للطعن في زيادة الإيجار المقترحة، ومر 30 يومًا منذ تلقيك الإشعار، فلا يزال بإمكانك التقدم إلى VCAT إذا كنت تعتقد أن الزيادة المقترحة مرتفعة للغاية. ولكن، قبل أن تستمع محكمة VCAT " لطلبك، يجب أن تقتنع بوجود أسباب معقولة لتأخرك في طلب تحقيق من قبل Consumer Affairs Victoria

التفاوض مع مقدم خدمة الإيجار

يجدر بك محاولة التفاوض مع مقدم خدمة الإيجار أو وكيل الإيجار حول زيادة الإيجار. قد يكونوا مستعدين لتخفيض الإيجار، خاصة إذا كنت مستأجرًا ثابتًا وموثوقًا به أو كنت ستضطر إلى المغادرة بسبب الزيادة.

إذا كان لديك تقرير مفتش Consumer Affairs Victoria، فيمكنك أيضًا استخدامه لمحاولة التفاوض مع مقدم خدمة الإيجار أو وكيله حتى لا تضطر إلى اتخاذ الخطوة التالية باللجوء إلى VCAT. تأكد من كتابة أي اتفاقية تتوصل إليها وتوقيعها من قبلك ومن قبل مقدم خدمة الإيجار أو وكيله - وأن تحتفظ بنسخة.

رفض دفع الزيادة

إذا تلقيت "إشعارًا ساريًا بزيادة الإيجار المقترحة"، فستحتاج إلى دفع الإيجار الإضافي من تاريخ البدء في الإشعار في أي من الحالتين التاليتين:

- أنت لم تطعن في الإشعار
 - لقد طعنت في الإشعار ولا تعتبر الزيادة مفرطة من قبل Consumer Affairs Victoria أو VCAT
- إذا لم تدفع ما هو مستحق عليك، وهذا يضاف تدريجيًا إلى تأخرك 14 يومًا عن سداد الإيجار، يمكن لمقدم خدمة الإيجار أن يمنحك إشعارًا لمدة 14 يومًا للإخلاء بسبب عدم دفع الإيجار والتقدم بطلب إلى VCAT لإخلائك.
- ستتاح لك الفرصة لعرض قضيتك في VCAT، ولكن هناك احتمالًا دائمًا بأن يتم إخلائك.

تخفيض الإيجارات للخدمات أو المرافق المخفضة

إذا خفض مقدم خدمة الإيجار من أي خدمات أو مرافق مقدمة مع العقار، على سبيل المثال إغلاق غرفة غسيل مشتركة، دون تخفيض للإيجار، يمكنك أن تطلب من Consumer Affairs Victoria تقريرًا عما إذا كان ينبغي منحك تخفيضًا للإيجار.

إذا كان التقرير في صالحك، ولكن مقدم خدمة الإيجار يرفض تخفيض الإيجار، يمكنك التقدم بطلب إلى VCAT للحصول على أمر بتخفيض الإيجار. يجب عليك التقدم بطلب إلى VCAT في غضون 30 يومًا من تلقي تقرير Consumer Affairs Victoria.

ليس لدى Consumer Affairs Victoria نموذج محدد يمكنك استخدامه لتقديم هذا الطلب. ومع ذلك، يمكنك تقديم طلب كتابي إلى شؤون المستهلك للحصول على تقرير مماثل.

عنوان Consumer Affairs Victoria

البريد الإلكتروني: renting@justice.vic.gov.au

البريد: GPO Box 123، Melbourne VIC 3001

الخصوصية والدخول

لديك الحق في التمتع بالهدوء في منزلك بموجب القانون. يمتلك مقدمو خدمات التأجير (اصحاب الملك) ووكلاء العقارات بعض حقوق الدخول، لكن يجب عليهم اتباع القوانين المتعلقة بوقت وكيفية دخولهم إلى منزلك. إذا لم يفعلوا ذلك، فلا يتوجب عليك السماح لهم بالدخول.

ماذا يقول القانون

مقدمي خدمة الإيجار أو وكلاء الإيجار

يمكن لمقدم خدمة الإيجار أو وكيله دخول منزلك إذا:

- سبب رغبتهم في الدخول مسموح به بموجب قانون الإيجارات السكنية لعام 1997، و
- لقد قدموا لك إشعارًا كتابيًا مناسبًا، والحد الأدنى من فترة الإشعار، وذكروا سبب رغبتهم في الدخول، و
- الدخول ما بين 8 صباحًا و 6 مساءً، ولكن ليس في أيام العطلات الرسمية

إذا كان سبب الدخول غير مسموح به بموجب القانون، فلا يمكنهم الدخول إلا إذا وافقت على السماح لهم، قبل 7 أيام على الأكثر من اليوم الذي يريدون فيه الدخول.

إذا احتاج شخص آخر للدخول، على سبيل المثال عمال مصلحة لإجراء إصلاحات، فيمكنهم أيضًا الدخول إذا تم استيفاء المتطلبات المذكورة أعلاه.

يجب على أي شخص يدخل منزلك:

- القيام بذلك بطريقة لائقة، و
- ألا يبقوا مدة أطول مما هو ضروري لتحقيق الغرض من الدخول

يعتبر دخول مقدم خدمة الإيجار أو وكيله إلى منزلك مخالفة إذا لم يلتزمًا بمتطلبات الدخول بموجب القانون، ما لم يكن لديهم عذر منطقي، مثل حالة الطوارئ.

يمكنك الإبلاغ عن المخالفات إلى (CAV) Consumer Affairs Victoria والتي يمكنها إصدار إشعار انتهاك مقدم خدمة الإيجار أو وكيله إذا لم يتبعوا القانون. يمكنك أيضًا تقديم طلب إلى (VCAT) Victorian Civil and Administrative Tribunal ، للحصول على أمر تقييدي.

المستأجرين

يجب أن يسمح المستأجر بالدخول إذا كان مقدم خدمة الإيجار أو وكيله، قد اتبعا جميع القوانين المطلوبة.

ومع ذلك، إذا لم يتبع مقدم خدمة الإيجار أو وكيله القوانين، فإن المستأجر:

- غير مرغم بالسماح لهم بالدخول
- يمكن له التقدم بطلب إلى VCAT لأمر يمنعهم من ذلك.

أسباب الدخول

يحدد القانون الأسباب التي تمكن مقدم خدمة الإيجار أو وكيله من الدخول إلى عقار مؤجر فقط إذا تم استيفاء جميع المتطلبات الأخرى بموجب القانون.

هذه الأسباب، إلى جانب إعطائك إشعار خطي لمقدار زمني كافي، هي:

- إذا تم تقديم إشعار بالإخلاء أو إشعار نية الإخلاء وستنتهي صلاحيته في أقل من 21 يوماً، ويرغبون في عرض العقار على مستأجر محتمل، بما في ذلك إجراء عمليات معاينة "أوبن هاوس"، يلزم إشعار كتابي قبل 48 ساعة على الأقل
- إذا كان العقار يتم بيعه أو يحتاج إلى استخدامه كضمان للحصول على قرض ويريدون معاينة العقار لمشتري أو مُقرض محتمل، بما في ذلك عمليات معاينة المنزل المفتوح، يلزم تقديم إشعار كتابي قبل 48 ساعة على الأقل
- لانتقاط صور أو مقاطع فيديو للإعلان عن عقار للإيجار أو للبيع، يلزم تقديم إشعار كتابي قبل 7 أيام على الأقل
- إذا كان العقار قيد التقييم، يلزم تقديم إشعار كتابي قبل 7 أيام على الأقل
- إذا كانوا بحاجة إلى تنفيذ مهمة بموجب القانون أو من اتفاقية الإيجار (عقد الإيجار)، على سبيل المثال لإجراء إصلاحات أو للتحقق من عمل منبه كاشف الدخان، فيجب تقديم إشعار كتابي قبل 24 ساعة على الأقل
- لإجراء معاينة روتينية ولكن لا يمكن إجراء المعاينة الأولى إلا بعد إقامتك في العقار لمدة 3 أشهر على الأقل، ثم مرة واحدة فقط كل 6 أشهر بعد ذلك، يلزم تقديم إشعار كتابي قبل 7 أيام على الأقل
- لإجراء معاينة للعقار إذا تم تقديم طلب VCAT لإنهاء اتفاقية إيجار، أو عقد اتفاقية إيجار جديدة، في ظروف العنف العائلي أو الشخصي، يلزم تقديم إشعار كتابي قبل 24 ساعة على الأقل.
- إذا كانت لديهم أسباب منطقية للاعتقاد بأنك لم تلتزم بواجباتك بموجب القانون أو اتفاقية الإيجار الخاصة بك، على سبيل المثال، يعتقدون أنك تسببت في ضرر للعقار، فيجب تقديم إشعار كتابي قبل 24 ساعة على الأقل

إشعار الدخول

ما لم يتبع المالك أو الوكيل الإجراءات الصحيحة، فإن دخوله إلى مكان إقامتك دون عذر مقبول يعتبر مخالفة.

يجب أن يكون إشعار الدخول:

- مكتوباً
- يذكر السبب بموجب القانون الذي يسمح بالدخول
- يتم إعطاؤه لك مقدماً لضمان حصولك على الحد الأدنى من فترة الإشعار

يمكن إرسال إشعار الدخول إليك:

- شخصياً بين الساعة 8 صباحاً و 6 مساءً
- عن طريق البريد - ولكن يجب على مقدم خدمة الإيجار إتاحة وقت كافٍ لتسليم البريد.
- عن طريق التواصل الإلكتروني مثل الإيميل، إذا كنت قد أعطيت موافقة خطية لتلقي الإشعارات بهذه الطريقة.

تفاوض على وقت الدخول

إذا تلقيت إشعارًا مناسبًا بالدخول لسبب مسموح به قانونيًا، فمن واجبك السماح بالدخول في معظم الحالات. يجب السماح بالدخول حتى لو لم يكن الوقت يناسبك أو أنك لن تكون في المنزل. ومع ذلك، قد تكون قادرًا على التفاوض بشأن الوقت الذي يناسبك بشكل أفضل.

معاينات المبيعات

إذا كان الغرض من الدخول هو معاينة العقار للمشتريين المحتملين، فلا يمكن للمالك أو الوكيل الدخول إلا إذا بذلوا كل الجهود الكافية للتوصل إلى اتفاق معك في الأيام والأوقات التي تناسبك.

إذا لم يبذلوا الجهود الكافية للتوصل إلى اتفاق، فليست مضطرا إلى السماح لهم بالدخول. يمكنك أيضًا التقدم بطلب إلى VCAT للحصول على أمر يحدد ويحدد من دخول مقدم خدمة الإيجار و وكيله، بما في ذلك أي وكيل مبيعات أو أي أشخاص آخرين.

دخول لأغراض الدعاية

إذا كان الغرض من الدخول هو التقاط صور أو مقاطع فيديو للإعلان عن العقار للإيجار أو البيع، فيجب على مقدم خدمة الإيجار أو الوكيل بذل أقصى جهد للتوصل إلى اتفاق على وقت يناسبك.

معاينات المنزل المفتوح

شريطة أن يتبع مقدم خدمة الإيجار و وكيله جميع القوانين المتعلقة بالدخول إلى العقار ومتطلبات الإشعار المناسبة، يمكنهم إجراء عمليات معاينة "المنزل المفتوح" أو "أوبن هاوس" إذا كان العقار معروض للإيجار أو للبيع. و ذلك غير مسموح أكثر من مرتين في الأسبوع ولا يمكن أن تستغرق وقت أكثر من ساعة.

الصور ومقاطع الفيديو

إذا أراد مقدم خدمة الإيجار أو وكيله الدخول إلى منزلك لالتقاط صور أو مقاطع فيديو لغرض الإعلان، فيستلزم تطبيق قوانين إضافية.

حق المستأجر في الاعتراض

يمكنك الاعتراض على النقاط الصور أو مقاطع الفيديو إذا:

- ستحدد هويتك أو أي شخص آخر يعيش معك بشكل مباشر
- ستكشف معلومات حساسة عنك أو عن شخص آخر يعيش معك
- سيظهر شيئاً ذا قيمة من شأنه أن يزيد من خطر سرقة منزلك، و
- سيكون من غير الممكن لك إزالة أو إخفاء مثل هذا الشيء

الاعتراض كتابياً

إذا كنت ترغب في الاعتراض على الصور ومقاطع الفيديو التي يتم التقاطها لأي من هذه الأسباب، فيجب عليك كتابة اعتراضك وتقديم هذا الإشعار الكتابي إلى مقدم خدمة الإيجار أو الوكيل.

في هذه الحالة، يجب على مقدم خدمة الإيجار أو وكيله عدم التقاط أو عرض الصور أو مقاطع الفيديو التي اعترضت عليها.

مراجعة الصور

إذا قدمت إشعارًا مكتوبًا بالاعتراض على الصور أو مقاطع الفيديو التي من شأنها أن تُظهر أيًا مما سبق، فإن القانون ينص على أنه قبل استخدامها للإعلان عن العقار، يمكنك طلب مراجعتها للتأكد من أنها لا تكشف عن أي شيء اعترضت عليه.

إذا طلبت مراجعتها، فيجب على مقدم خدمة الإيجار أو وكيله عدم استخدامها للإعلان عن العقار قبل أن تقوم بمراجعتها، وأن تكون قد أعطيت موافقتك الكتابية على استخدامها.

الصور القديمة

إذا مر أكثر من 12 شهرًا منذ التقاط صورة أو مقطع فيديو لأغراض الدعاية، فيجب على مقدم خدمة الإيجار أو الوكيل الحصول على موافقتك الكتابية قبل أن يتمكنوا من استخدام الصور.

الصور الأخرى

إذا تم التقاط صورة أو مقطع فيديو لسبب آخر غير الإعلان، مثل صورة تم التقاطها أثناء المعاينة الروتينية، وكان مقدم خدمة الإيجار أو وكيله يريد استخدامها لأغراض الدعاية، فيجب عليهما الحصول على موافقتك الكتابية مسبقًا.

أوامر تقييدية

يعتبر دخول مقدم خدمة الإيجار أو الوكيل إلى منزلك مخالفة إذا لم يستوفيا متطلبات الدخول المناسبة ما لم يكن لديهم عذر منطقي، مثل حالة الطوارئ.

إذا لم يفي مقدم خدمة الإيجار أو الوكيل بمتطلبات الدخول اللازمة أو كان يقوم بزيارات متكررة أو مزعجة، يمكنك التقدم بطلب إلى VCAT للحصول على أمر تقييدي .

ينطبق هذا أيضًا على مضايقة المكالمات الهاتفية أو الرسائل، حيث إنها تعد انتهاكًا لحقك في التمتع بالهدوء .

يمكن أن يحظر الأمر التقييدي أو يمنع مقدم خدمة الإيجار أو الوكيل من دخول العقار أو الاتصال بك. يمكن فرضه من قبل الشرطة.

يعتبر إخلال مقدم خدمة الإيجار أو الوكيل لأمر تقييدي مخالفة يمكن محاكمتها عليها.

يمكنك أيضًا الإبلاغ عن المخالفات إلى Consumer Affairs Victoria ، والتي يمكنها إصدار إشعار مخالفة مقدم خدمة الإيجار أو الوكيل إذا لم يقوما باتباع القانون.

إشعار الإخلال بالواجب

يمكنك أيضًا إعطاء مقدم خدمة الإيجار إشعارًا بالإخلال بالواجب إذا انتهك حقك في التمتع بالهدوء بمنزلك. يمكن لإشعارات الإخلال بالواجب أن تُعلم مقدم خدمة الإيجار أن عليه:

- حل المشكلة
- عدم ارتكاب نفس المخالفة أو خرق مشابه
- دفع تعويض لك عن أي خسارة تعرضت لها بسبب إخلالهم بواجبهم

تعويض

يمكنك التقدم بطلب للحصول على تعويض إذا:

- تعرضت أي من أغراضك للتلف أو السرقة أثناء الدخول إلى منزلك
- انتهك مقدم خدمة الإيجار أو الوكيل واجبه للحرص على أنك تتمتع بالهدوء بمنزلك

يحق لك أيضًا الحصول على تعويض في حال حدوث اي تشويش يحول دون استمتاعك بالهدوء أثناء أي عمليات معاينة مفتوحة يتم إجراؤها عند بيع العقار .

تغيير الأقفال

لا نوصي عادةً المستأجرين بتغيير الأقفال لحماية خصوصيتهم ما لم يحتاجوا إلى القيام بذلك حفاظًا على سلامتهم، كما هو الحال عندما يكون هناك عنف عائلي أو شخصي أو خطر حدوث أي من ذلك.

ومع ذلك، إذا قمت بتغيير أي قفل في العقار، فيجب عليك إعطاء مقدم خدمة الإيجار نسخة من المفتاح. إذا رفضت، فيمكنهم تقديم إشعار إخلال للواجب ضدك.

بالإضافة إلى ذلك، يجب عليك أولاً الحصول على إذن مقدم خدمة الإيجار لتغيير أي قفل يعد جزءًا من نظام المفتاح الرئيسي. على سبيل المثال، مفتاح رئيسي واحد يناسب عدة أقفال لجميع الأبواب في مجموعة واحدة من الشقق. إذا عارض مقدم خدمة الإيجار تغيير القفل دون سبب وجيه، يمكنك التقدم بطلب إلى VCAT للحصول على أمر يُسمح لك بتغييره دون موافقته.

الخصوصية

هناك قوانين تتحكم في كيفية السماح لوكلاء العقارات باستخدام معلوماتك الشخصية. إذا كانت لديك أي شكاوى حول الطريقة التي يتم بها استخدام معلوماتك الشخصية، فاتصل بـ Office of the Australian Information Commissioner (مكتب مفوض المعلومات الأسترالي) على الرقم 1300 363 992 أو قدم شكوى مكتوبة إلى Consumer Affairs Victoria أو Real Estate Institute of Victoria.

التصليحات العاجلة

لديك الحق القانوني في مطالبة مقدم خدمة الإيجار (المالك) أو الوكيل بإجراء إصلاحات، وإذا تم تصنيف التصليحات على أنها عاجلة، فيجب إجراؤها في أسرع وقت ممكن. إذا كنت تواجه مشكلة في حثهم على الإجراء، فإليك الخطوات التي يمكنك اتخاذها لإجراء التصليحات.

ماذا يقول القانون

يجب على المالك أن يكفل:

- صيانة منزلك المؤجر و التأكد أنه في حالة جيدة و مناسبة من دون أي عطل بما في ذلك أي مناطق مشتركة يمتلكونها أو يديرونها
- يتم إجراء جميع التصليحات بواسطة "شخص مؤهل ومناسب"
- أنها تتوافق مع التصليحات المتعلقة بالسلامة ومتطلبات الصيانة

يجب أن يتبع مقدم خدمة الإيجار هذه القوانين بغض النظر عن عمر أو طبيعة العقار، أو الحالة التي كان عليها قبل انتقالك، أو مبلغ الإيجار الذي تدفعه. إذا كانت هناك حاجة لإجراء إصلاحات، فلا يمكن لمقدم خدمة الإيجار رفض ترتيبها.

يجب أن يخبر المستأجر المالك إذا كان هناك أي شيء يحتاج إلى إصلاح أو متضرر بشكل كتابي، في أقرب وقت ممكن، خاصةً إذا كان عدم إصلاح المشكلة قد يتسبب في مزيد من الضرر.

أنواع التصليحات - عاجلة وغير عاجلة

يقسم القانون التصليحات إلى قسمين، التصليحات العاجلة والتصليحات الغير عاجلة.

يعتقد العديد من المستأجرين أن مقدمي خدمة الإيجار لديهم 14 يومًا لإنجاز التصليحات العاجلة. هذا ليس صحيحًا.

يجب إجراء التصليحات العاجلة في أسرع وقت ممكن. إذا لم يتم القيام بذلك بشكل عاجل، يمكنك تقديم طلب إلى Victorian Civil and Administrative Tribunal (VCAT) . سيستمع إلى طلبك في غضون يومي عمل.

إذا كانت التصليحات المطلوبة غير عاجلة، فإن لدى المالك 14 يومًا لإنجازها.

التصليحات العاجلة

التصليحات العاجلة هي:

- إنفجار صمام المياه
- مرحاض مسدود أو مكسور
- تسرب خطير بالسقف
- تسرب غاز
- عطل كهربائي خطير
- فيضانات أو أضرار فيضانات خطيرة
- عاصفة خطيرة أو أضرار حريق

- توقف أو عطل في أي خدمة أساسية أو جهاز يوفر المياه أو الماء الساخن أو الطهي أو التدفئة أو القيام بالغسيل
- توقف أو عطل في أي جهاز أو خدمة تبريد
- عدم الامتثال لأدنى المعايير الجديدة للتأجير - إذا انتقل المستأجر بعد 28 مارس\ آذار 2021
- توقف أو عطل في أي جهاز متعلق بالسلامة
- توقف أو عطل في أي جهاز أو إعداد يوفر من قبل المالك والذي سينتج عنه إهدار كمية كبيرة من المياه
- توقف أو عطل في إمدادات الغاز أو الكهرباء أو المياه
- أي عيب أو ضرر يجعل المبنى غير آمن أو غير سليم، بما في ذلك تقشي الآفات أو وجود العفن أو الرطوبة سببها أو متعلق بهيكل المبنى
- عطل خطير في المصعد أو السلم

الإبلاغ عن التصليحات العاجلة

1. اتصل بمقدم خدمة الإيجار أو الوكيل - اتصل، ثم قم بإبلاغه كتابيًا

اتصل بمقدم خدمة الإيجار أو الوكيل العقاري في أقرب وقت ممكن للإبلاغ عن التصليحات المطلوبة، خاصة إذا كانت إصلاحات عاجلة. بعد ذلك، حتى لو بدا أنه سيتم إصلاح المشكلة بمجرد مكالمته، قم بتأكيد التصليحات المطلوبة كتابيًا. يتطلب القانون ذلك، وسيمنحك أيضًا دليلًا على وقت الإبلاغ عن المشكلة في حال احتجت إلى اتخاذ مزيد من الإجراءات لاحقًا.

اتصال كتابي

قد يطلب منك بعض الوكلاء ملء نموذج الصيانة أو الإصلاح. هذا مقبول بشرط أن تحصل على نسخة.

يمكنك أيضًا إرسال بريد إلكتروني أو رسالة نصية - إذا وافق مقدم خدمة الإيجار أو الوكيل على تلقي الاتصالات والإشعارات إلكترونيًا. أو يمكنك كتابة رسالة بريد. يمكنك أيضًا استخدام أحد النماذج الرسمية على موقع [Consumer Affairs Victoria](http://ConsumerAffairsVictoria.com) على الويب - إما إشعار مالك المبنى المؤجرة أو إشعار بخرق الواجب تجاه المالك مؤجر المبنى المستأجرة.

توصي [Tenants Victoria](http://TenantsVictoria.com) باستخدام نموذج إشعار الإخلال بالواجب لمالك العقارات المؤجرة. قد يبدو العنوان قاسيًا، ولكن إذا قمت

بإرسال النموذج في الوقت الذي تبلغ فيه عن التصليحات، فيمكن أن يساعدك على إنجازها في وقت أقرب.

يساعد استخدام النماذج الرسمية أيضًا على التأكد من تضمين جميع التفاصيل المهمة. يمكن أن يكون مفيدًا لاحقًا أيضًا إذا اتخذت إجراءات أخرى، مثل السعي للحصول على تعويض.

تأكد من تضمين ما يلي في النموذج:

- ما الذي يحتاج للإصلاح
- عندما أبلغت عن المشكلة، أو عندما حاولت الإبلاغ عنها إذا لم تتمكن من الاتصال بمقدم خدمة الإيجار أو الوكيل
- رد مقدم خدمة الإيجار و ما ينوي فعله
- أن التصليحات يجب إجراؤها على الفور للتصليحات العاجلة، أو في غضون 14 يومًا للتصليحات غير العاجلة

اتصال بعد ساعات الدوام الرسمي للتصليحات العاجلة

يجب أن يكون لديك رقم هاتف مقدم خدمة الإيجار أو الوكيل للمكالمات بعد ساعات الدوام الرسمي. استخدمه لإخبارهم أنك بحاجة إلى إصلاحات عاجلة. تحقق من عقد الإيجار - قد تكون هناك قائمة بالأرقام. يمكنك أيضًا تجربة رقم هاتف مكتب الوكيل في حالة تأخر شخص ما أو وجود رسالة على جهاز الوكيل حول كيفية التعامل مع التصليحات العاجلة بعد ساعات الدوام.

إذا لم تتمكن من الاتصال بمقدم خدمة الإيجار أو الوكيل أو جهة اتصال الطوارئ بعد ساعات الدوام، وتحتاج إلى الترتيب لإجراء إصلاحات عاجلة بنفسك، فيجب عليك إرسال رسالة نصية أو بريد إلكتروني كدليل على محاولتك الاتصال بهم، حتى لو كان مقدم خدمة الإيجار أو الوكيل لم يوافق على الاتصالات الإلكترونية. و من ثم اتبع ذلك بإشعار كتابي أكثر تفصيلاً بمجرد معالجة أي خطر أو ضرر مباشر. سيساعدك هذا على الامتثال للقانون والتعويض إذا كان عليك دفع تكاليف التصليحات العاجلة.

ومن الأمثلة على هذه التصليحات تسرب الغاز أو تدفق أنبوب المياه أو مشكلة تتعلق بالسلامة الكهربائية أو أي شيء آخر لا يمكنه الانتظار حتى تصل إلى مقدم خدمة الإيجار أو الوكيل.

2. التقط صور ومقاطع فيديو

يمكن أن تساعد الصور ومقاطع الفيديو في إظهار المشكلة ويمكن أن تكون مفيدة أيضًا لاحقًا إذا لم يتم إجراء التصليحات، أو إذا ساءت الأمور، واحتجت إلى اتخاذ مزيد من الإجراءات. قد يكون الفيديو مفيدًا إذا لم توضح الصور المشكلة، مثل تسريب سقف أو باب خزانة منزلق لا يعمل.

3. احتفظ بالملاحظات والنسخ

احتفظ بملاحظات حول أي اتصال لديك مع مقدم خدمة الإيجار أو الوكيل حول التصليحات. احتفظ بالتفاصيل عن:

- المكالمات الهاتفية التي أجريتها، بما في ذلك الأوقات والتواريخ والأشخاص الذين تحدثت معهم
- رسائل البريد الإلكتروني أو الرسائل النصية وإلى من تم إرسالها

في حالة الاتصال أو المراسلة النصية من هاتف محمول، التقط لقطة صورة شاشة من سجل المكالمات الخاص بك كسجل لمكالماتك.

احتفظ بنسخ. انسخ أو امسح أو التقط صورة لأي شيء تريد منحه مقدم خدمة الإيجار أو الوكيل. تأكد من أن النسخ واضحة بما يكفي لقراءتها بسهولة. احتفظ بها بأمان في حال احتجت إليها لاحقًا.

احتفظ بنسخ من:

- استمارات الصيانة
- استمارات إشعار الإخلال بالواجب لمقدم خدمة الإيجار أو إشعار لمقدم خدمة الإيجار.
- صور أو مقاطع فيديو
- سجلات الهاتف أو رسائل البريد الإلكتروني أو الرسائل النصية

4. إعطاء إشعار خطي للوكيل أو مقدم خدمة الإيجار

قم بذلك في أسرع وقت ممكن.

قدم إشعارك الكتابي بالتصليحات المطلوبة للوكيل أو مقدم خدمة الإيجار بأسرع ما يمكن، بالإضافة إلى أي صور ومقاطع فيديو أو أدلة أخرى توضح التصليحات المطلوبة.

شخصياً

إذا قمت بتسليم الإشعار المكتوب يدوياً، فاكتب تاريخ ووقت واسم الشخص الذي سلمته إليه.

عن طريق البريد

إذا أرسلت الإشعار الكتابي عبر البريد، فإن "مستأجرو فيكتوريا" توصي باستخدام البريد المسجل والاحتفاظ بالإيصال ورقم التتبع.

ستحتاج أيضاً إلى إتاحة وقت إضافي للتوصيل. راجع موقع Australia Post الإلكتروني لمعرفة [أوقات التوصيل](#).

عبر البريد الإلكتروني

يمكنك فقط إرسال إشعارات عبر البريد الإلكتروني إذا وافق مقدم خدمة الإيجار أو الوكيل على ذلك. التحقق من:

• إذا كان لديك شيء مكتوب من مقدم خدمة الإيجار أو الوكيل يفيد بموافقتك على إرسال إشعارات عبر البريد الإلكتروني. قد يكون هذا في عقد إيجارك

• عنوان البريد الإلكتروني هو العنوان الذي وافق عليه مقدم خدمة الإيجار أو الوكيل. قد يكون لديهم أكثر من عنوان بريد إلكتروني واحد

إذا قمت بإرسال الإشعار بالبريد الإلكتروني، فتتحقق من استلامه. اطلب رسالة بريد إلكتروني/إيميل رد للتأكيد على وصول رسالتك من الوكيل أو مقدم خدمة الإيجار. تحقق من إعدادات البريد الإلكتروني لمعرفة ما إذا كان بإمكانك إضافة إيصال "تسليم" أو "مقروء" إلى بريدك الإلكتروني قبل إرسال الرسالة، حتى تتلقى ردًا تلقائيًا. يمكنك أيضًا الاتصال لتأكيد استلام بريدك الإلكتروني.

5. تحقق مما إذا كان بإمكانك الحصول على تعويض

قد تتمكن من الحصول على تعويض من مقدم خدمة الإيجار إذا لم يتم بالترتيب للتصليحات أو استغرق وقتاً طويلاً لترتيبها.

إذا أخبرت مقدم خدمة الإيجار أنك ستطالب بالتعويض، فقد يقوموا بإجراء التصليحات بشكل عاجل.

يمكنك المطالبة بالتعويض في نفس وقت طلب التصليحات أو الانتظار حتى اكتمالها. قد يكون من الأفضل الانتظار حتى اكتمال التصليحات، حتى تتمكن من حساب الخسارة الكاملة التي تعرضت لها.

إذا لم تتم التصليحات

لا تتوقف عن دفع الإيجار ولا تستخدم أموال الإيجار لدفع تكاليف التصليحات.

إذا لم تدفع الإيجار، فقد يحاول مقدم خدمة الإيجار إخلائك بسبب "تأخر الإيجار". هناك خطوات أخرى يمكنك اتخاذها للتأكد من تنفيذ التصليحات. يتضمن ذلك التقدم بطلب إلى VCAT والمطالبة بدفع الإيجار إلى VCAT بدلاً من مقدم خدمة الإيجار حتى اكتمال التصليحات.

يجب إجراء التصليحات العاجلة على الفور، حتى بعد ساعات الدوام لو دعت الحاجة، أو في عطلة نهاية الأسبوع أو يوم عطلة رسمية.

إذا لم تكن قادراً على الاتصال بمقدم خدمة الإيجار أو الوكيل العقاري، لم يستجيبوا، أو قد رفضوا إجراء التصليحات، فإليك خياران:

- تقدم بطلب إلى VCAT للتصليحات العاجلة
- قم بترتيب التصليحات العاجلة ودفع تكاليفها بنفسك - إذا كانت تكلفة التصليحات أقل من 2500 دولار، بما في ذلك ضريبة السلع والخدمات في حال كنت قادر على تحمل تكاليفها والانتظار حتى يتم تعويضها من قبل مقدم خدمة الإيجار.

إذا تقدمت بطلب إلى VCAT لأوامر الإصلاح العاجلة، فيجب أن تسمع حالتك في غضون يومي عمل. عادة ما يكون هذا أفضل من ترتيب التصليحات ودفع تكاليفها بنفسك، ثم الطلب من مقدم خدمة الإيجار أن يعرضك.

ترتيب التصليحات العاجلة بنفسك

إذا لم يتم المالك بإجراء التصليحات العاجلة، يمكنك التقدم بطلب إلى VCAT لإجراء التصليحات، أو يمكنك ترتيبها ودفع تكاليفها بنفسك، ثم الطلب من المالك أن يعرضك.

توصي Tenants Victoria في معظم الحالات بالتقدم إلى VCAT، والتي يجب أن تستمع إلى طلبك في غضون يومي عمل.

إذا كنت ترغب في ترتيب التصليحات العاجلة ودفع تكاليفها بنفسك، فيمكنك القيام بذلك إذا:

- التصليحات عاجلة و
- لقد حاولت الاتصال بمقدم خدمة الإيجار أو الوكيل العقاري، و
- لا يمكنك الاتصال بهم، أو أنهم لم يقوموا بالتصليحات، و
- تكلفة الإصلاحات أقل من 2500 دولار (بما في ذلك ضريبة السلع والخدمات)

1. تحقق مما إذا كان بإمكانك الدفع

ضع في اعتبارك ما الذي ينطوي عليه دفعك للتكاليف بنفسك. تشمل القضايا ما يلي:

- لا يمكنك تحمل دفع التكاليف
 - أنت لا تريد أن تدفع بسبب أي تعقيدات في الحصول على تعويض من قبل مقدم خدمة الإيجار
 - ستكلف الإصلاحات المطلوبة أكثر من 2500 دولار (بما في ذلك ضريبة السلع والخدمات)
- إذا كان أي من هذه الحالات ينطبق على حالتك، فيمكنك الذهاب إلى VCAT لطلب أوامر التصليحات العاجلة بدلاً من ذلك.

2. احصل على عروض أسعار

إذا دفعت تكاليف التصليحات، فسيتعين على مقدم خدمة الإيجار فقط أن يدفع لك التكاليف "المعقولة".

احصل على 2 أو 3 عروض أسعار لمقارنة الأسعار وتأكد من أنك لا تدفع الكثير.

3. تحقق من ضريبة السلع والخدمات

الحد الأقصى الذي يتعين على المالك سداده مقابل التصليحات العاجلة هو 2500 دولار بما في ذلك ضريبة السلع والخدمات. لذلك، قبل أن تحجز تصليحات عاجلة، تحقق من تضمين ضريبة السلع والخدمات.

4. حجز التصليحات

يجب إجراء جميع التصليحات عن طريق "شخص مؤهل بشكل مناسب". توصي مستأجرو فيكتوريا بالعثور على عامل مهني مرخص. إذا كنت أنت عامل مهني مرخصًا، فلا تقم بالتصليحات ما لم يوافق مقدم خدمة الإيجار على الدفع لك. ينص قانون التصليحات العاجلة على أنه يجب على مقدم خدمة الإيجار أن يدفع لك (حتى 2500 دولار بما في ذلك ضريبة السلع والخدمات) إذا دفعت لشخص آخر لإجراء تصليحات عاجلة. لكن ليس من الواضح ما الذي يحدث إذا أُجريت التصليحات بنفسك. إذا وافق المالك على أنه يمكنك إجراء التصليحات، فاحصل على هذا كتابيًا قبل أن تبدأ. تأكد من أن الاتفاقية المكتوبة تتضمن المبلغ الذي سيدفعونه لك ومتى سيتم الدفع لك.

5. التقط الصور ومقاطع الفيديو "قبل وبعد"

التقط صورًا ومقاطع فيديو توضح الضرر قبل بدء أي عمل ومرة أخرى بعد اكتمال التصليحات. احتفظ بهذه الأشياء بمكان آمن في حال احتجت لها في المستقبل.

قد يكون الفيديو أكثر إفادة إذا لم تُظهر الصور ماهية المشكلة، مثل تسريب سقف أو إزالة انسداد.

6. احصل على إيصال أو فاتورة ضريبية

تأكد من حصولك على إيصال أو فاتورة ضريبية. تأكد من أنها تتضمن ماهية العمل المنجز والمبلغ الذي دفعته.

7. اطلب الدفع من مقدم خدمة الإيجار

اكتب إلى مقدم خدمة الإيجار ، أو الوكيل العقاري، لطلب سداد الأموال التي أنفقتها على التصليحات العاجلة.

توصي مستأجرو فيكتوريا Tenants Victoria باستخدام [نموذج إشعار الوكيل العقاري للمباني المؤجرة](#) المتاح على موقع Consumer Affairs Victoria على الويب لوصف التصليحات التي تم إجراؤها ومقدار تكلفتها والمبلغ الذي يتعين على مقدم خدمة الإيجار أن يدفعه لك.

يعد استخدام النموذج الرسمي طريقة مناسبة للتأكد من تضمين جميع التفاصيل المهمة. وقد يدفع مقدم خدمة الإيجار إليك تعويضك عن تكلفة التصليحات العاجلة بشكل أسرع.

8. ماذا سيحدث بعد ذلك

أمام مقدم خدمة الإيجار 7 أيام من وقت تلقيه لطلبك الكتابي ليدفع لك. إذا لم يفعلوا ذلك، يمكنك التقدم بطلب إلى VCAT للحصول على أمر يوجب مقدم خدمة الإيجار أن يدفع لك.

تبدأ السبعة أيام من تاريخ استلام مقدم خدمة الإيجار لأوراقك - وليس من وقت الانتهاء من التصليحات. إذا أرسلت أوراقك بالبريد، فستحتاج إلى إتاحة وقت إضافي للتسليم.

هل يمكن طردك بسبب طلب التصليح؟

لا يمكن طردك لمجرد طلب التصليحات. إذا تلقيت إشعارًا بالإخلاء وتعتقد أنه رد على طلبك للتصليحات، فقد تتمكن من الطعن فيه عند VCAT.

إذا تلقيت "إشعارًا بالإخلاء" فعليك الحصول على استشارة قانونية في أقرب وقت ممكن. تأكد من وجود الإشعار معك عند الاتصال بنا أو
بخدمة Tenancy Assistance and Advocacy Program (TAAP).

الانتقال من العقار

عندما ينتهي عقد الإيجار الخاصة بك

تأكد عندما تخطط للمغادرة أنك على علم بتاريخ انتهاء عقد الإيجار الخاص بك والمدة التي تحتاجها لدفع الإيجار.

ينتهي عقد الإيجار الخاص بك عند مغادرة العقار وتسليم المفاتيح. يتعين عليك دفع الإيجار حتى نهاية فترة الإشعار، أو لفترة أطول إذا بقيت المفاتيح معك بعد ذلك الوقت. تأكد من تسليم المفاتيح في أقرب وقت ممكن بعد خروجك.

إزالة التعديلات

إذا قمت بإجراء أي تعديلات على العقار، مثل تثبيت مشابك الصور، فيلزم إزالتها وإعادة العقار إلى الحالة التي كان عليها قبل إجراء التعديل، باستثناء حالات التلف الناتج عن الاستعمال المتكرر.

هناك بعض الاستثناءات لهذا:

- إذا قال الوكيل العقاري (مقدم خدمة الإيجار) بأن التعديلات غير مطلوبة، أو
- هناك اتفاق قائم بينك وبين المالك بأن لا حاجة لإجراء التعديلات

إذا كان لا يوجد استثناء ولم تقم بإعادة العقار إلى حالته الأصلية، فيحق لمقدم خدمة الإيجار رفع دعوى لخصم تكلفة التعديلات من قيمة سند التأمين (Bond) الخاص بك، أو مطالبة بالتعويض عنها من VCAT.

التنظيف

الاتفاقيات قبل 29 مارس\ آذار 2021

عند مغادرتك، من المتوقع أن تترك العقار في حالة نظيفة بشكل معقول. غالبًا ما يحاول مقدمي خدمة الإيجار والوكلاء العقاريين الإصرار على أنه يجب على المستأجرين تنظيف السجاد بالبخار أو تنظيف العقار بشكل محترف. إذا كان العقار بالفعل "نظيفًا بشكل معقول"، فلست بحاجة إلى القيام بالتنظيف، حتى إذا كان هناك بند في عقد الإيجار الخاص بك ينص على أنه يجب عليك القيام بذلك.

يمكن أن يعتمد ما يعتبر "نظيفًا بشكل معقول" على المدة التي قضيتها في العقار والحالة التي كان عليها عندما انتقلت إليه.

ابتداء من 29 مارس\ آذار 2021

يستخدم بند جديد في نموذج عقد الإيجار الأساسي الموحد، لجميع اتفاقيات الإيجار اعتبارًا من 29 مارس\ آذار 2021، يسمح لمؤجري العقارات، في بعض الظروف، بمطالبتك بتنظيف العقار أو تنظيفه وفقًا لمعايير احترافية مهنية.

هذا ينطبق فقط إذا:

- تم تنظيف العقار بشكل احترافي مباشرة قبل انتقالك إليه، وتم إخبارك بهذا الأمر
- هناك حاجة إلى التنظيف الاحترافي لإعادة العقار إلى نفس الحالة التي كان عليها قبل بدء عقد الإيجار، مع مراعاة التلف الناتج عن الاستعمال المعقول.

إذا كانت هذه الظروف لا تنطبق على عقد الإيجار الخاصة بك، فلا يتعين عليك ترتيب أي تنظيف احترافي، ولكن لا يزال يتعين عليك ترك العقار في "حالة نظيفة بشكل معقول".

كقاعدة عامة، يجب ترك العقار كما وجدته، بصرف النظر عن التلف الناتج عن الاستعمال المعقول، يبقى هذا دليلاً مفيداً.

الأضرار

يتوجب عليك الحرص على تجنب إتلاف العقار واتخاذ الحيطة المعقولة لتجنب تلف أي مناطق مشتركة، كما في المجمعات السكنية.

إذا اعتقد مقدم خدمة الإيجار أنك تسببت في ضرر للعقار، فيمكنه مطالبتك بترتيب التصليحات أو رفع دعوى ضدك عن تكاليف الضرر.

من المهم ملاحظة أنه في حالة تلف شيء ما من خلال الاستخدام العادي، مثل تلف السجادة بمرور الوقت، فهذا ليس "ضرراً". إنه "ضرر معقول" وليس من مسؤوليتك الإصلاح.

أنت أيضاً غير مسؤول عن أي ضرر حدث قبل انتقالك أو بعد مغادرتك.

قد يكون من الأفضل ترك المطالبة بالتعويض عن الضرر تذهب إلى VCAT. وذلك لأن VCAT يمكن أن تأخذ في عين الاعتبار الاستهلاك وعمر الممتلكات عند تحديد ما إذا كان يجب عليك دفعها أو مقدار المبلغ الذي يجب أن تدفعه إذا تسببت في الضرر. قد ينتهي بك الأمر إلى تكلفتك أقل مما طلب منك المالك أو أقل من تكلفة أي تصليحات.

احتفظ بالأدلة

الصور ومقاطع الفيديو مفيدة في إظهار حالة العقار. نوصيك بالتقاط العديد من الصور ومقاطع الفيديو في كل أنحاء العقار، من الداخل والخارج، قبل إعادة المفاتيح، حتى يكون لديك دليل على حالة ونظافة مكان الإقامة عند مغادرتك.

من الجيد أيضاً أن يقوم أحد أفراد العائلة أو الأصدقاء بالنظر إلى العقار حتى يتمكنوا من تقديم دليل حول حالته عند مغادرتك، في حالة محاولة مقدم خدمة الإيجار رفع دعوى ضدك.

المعاينة النهائية

في نهاية العقد الخاص بك، يحتاج مقدم خدمة الإيجار أو وكيله العقاري إلى إكمال تقرير حالة "نهاية اتفاقية الإيجار".

يجب أن يتم ذلك في غضون 10 أيام من نهاية عقد إيجارك. يجب أن يمنحك مقدم خدمة الإيجار أو وكيل العقار فرصة مناسبة لتكون حاضراً في العقار في الوقت الذي يقوم فيه بمعاينته وإكمال تقرير الحالة. يجب عليك الذهاب إلى المعاينة للتأكد من أن مقدم خدمة الإيجار أو الوكيل العقاري يملأ تقرير الحالة بدقة.

سند الكفالة الخاص بك

يجب أن تبدأ عملية استعادة السند الخاص بك في أقرب وقت ممكن بعد مغادرتك.

يمكنك تقديم مطالبة بالسند الخاص بك مباشرة من [هيئة سندات الإيجارات السكنية] Residential Tenancies Bond Authority (RTBA). لتقديم الطلب، لا تحتاج إلى انتظار مقدم خدمة الإيجار أو وكيله العقاري، ولا تحتاج إلى موافقتهم.

ومع ذلك، إذا وافقت أنت و مقدم خدمة الإيجار أو الوكيل العقاري على إعادة سند الكفالة إليك، فيمكنك تقديم مطالبة مشتركة، والتي قد تكون أسرع.

المرافق

قبل مغادرتك، يجب عليك الترتيب لفصل جميع المرافق، مثل الغاز والماء والكهرباء والهاتف و الإنترنت.

سيخبرك بعض مقدمو خدمة الإيجار و وكلاء العقارات أن المرافق بحاجة إلى البقاء لفترة من الوقت بعد مغادرتك، وعادة ما يقولون إن هذا ضروري للمعانة النهائية أو لعرض العقار للمستأجر الجديد. أنك لا تحتاج لفعل هذا. يمكنك، وينبغي عليك، الترتيب لفصل المرافق في تاريخ مغادرتك. إذا لم يتم بذلك، فقد ينتهي بك الأمر بفاتورة تتضمن رسوماً للشخص التالي الذي ينتقل إلى العقار.

قم بالترتيب لعمليات قطع الخدمات مسبقاً حيث تطلب بعض شركات المرافق إشعاراً لفصل الخدمة. عادة ما تحتاج شركات الكهرباء والغاز والمياه إلى إشعار مسبق للحجز لقراءة العداد في تاريخ مغادرتك.

قد تكون هناك رسوم فصل الخدمة. تحقق مع شركات المرافق الخاصة بك حول هذا.

إعادة توجيه البريد

قم بالترتيب لإعادة توجيه بريدك عن طريق ملء نموذج في أي مكتب بريد. هناك رسوم رمزية لهذه الخدمة، وستحتاج إلى بعض إثباتات التعريف أنك الشخص الذي تتم إعادة توجيه بريده. يمكنك أيضاً ترتيب إعادة التوجيه على موقع بريد أستراليا الإلكتروني.

معلومات البريد

إعادة توجيه البريد [موقع Australia Post]

عنوان إعادة التوجيه

نوصيك بترك عنوان إعادة التوجيه وعنوان البريد الإلكتروني ورقم الهاتف مع مقدم خدمة الإيجار أو الوكيل العقاري.

قدم أيضاً ل RTBA أي تحديثات إذا تم تغيير عنوان بريدك الإلكتروني أو رقم هاتفك. يمكنك القيام بذلك عبر موقع الهيئة.

لا يجب أن يكون العنوان الذي تقدمه لمقدم خدمة الإيجار أو الوكيل العقاري هو عنوان منزلك الجديد - فقد يكون صندوق بريد أو لعنوان العائلة أو صديق.

إذا لم تقدم عنوان إعادة التوجيه، فقد لا تتلقى أي إشعارات إذا أراد مقدم خدمة الإيجار المطالبة بالتعويض أو رفع دعوى تعويض ضدك.

إذا وصلت مطالبة المالك إلى VCAT، ولم تكن حاضراً في جلسة الاستماع، فيمكن ل VCAT أن تتخذ قراراً بشأن سندك، وأي مطالبة أخرى في طلب مقدم خدمة الإيجار، مثل المطالبة بالتعويض، دون أن تكون حاضراً لتقديم شهادتك.

موقع ويب RTBA

RTBA عبر الإنترنت

الإخلاء

لا يمكن إخلاؤك ما لم يتبع مقدم خدمة الإيجار جميع الخطوات القانونية لذلك.

تتضمن المعلومات الواردة في هذا القسم الخطوات التي تتبع عادة للإخلاء.

الخطوات القانونية للإخلاء

قبل أن يتم إخلائك، يجب على مقدم خدمة الإيجار اتخاذ جميع الخطوات التالية:

1. إعطاؤك إشعار ساري/ نافذ للإخلاء.
 2. تقديم طلبًا إلى Victorian Civil and Administrative Tribunal (VCAT) للحصول على أمر حيازة.
 3. إذا أصدرت VCAT أمر حيازة، شراء مذكرة أمر حيازة من VCAT.
 4. إعطاء مذكرة الحيازة للشرطة، والتي ستستخدمها الشرطة لإخلائك.
- لا يمكن لمقدم خدمة الإيجار إخلاءك حتى يتخذوا هذه الخطوات الأربع.

لا يمكن لمقدم خدمة الإيجار أو وكيله العقاري إخراجك من المنزل أو منعك من دخوله أو تنفيذ عملية إخلاء بأنفسهم. يمكن للشرطة فقط إخلاءك فقط عندما تتصرف بناءً على أمر مذكرة الحيازة.

طلبات الحصول على أوامر الحيازة

يمكن لمقدم خدمة الإيجار التقدم بطلب إلى VCAT للحصول على أمر حيازة للسماح لهم باستعادة حيازة العقار.

ومع ذلك، قبل أن يتمكنوا من تقديم هذا الطلب، يجب أن يكونوا قد أعطوك أولاً إشعارًا بالإخلاء.

إذا تقدم مقدم خدمة الإيجار بطلب إلى VCAT للحصول على أمر حيازة، فيجب عليه إرسال نسخة من طلبه لك وأي دليل يريده الاعتماد عليه في جلسة استماع أمر الحيازة.

متى يمكن تقديم الطلب

إذا أعطاك مقدم خدمة الإيجار إشعارًا بالإخلاء بسبب عدم دفع الإيجار، فيمكنه التقدم بطلب للحصول على أمر حيازة فقط إذا لم تكن قد انتقلت من مكانك بحلول تاريخ الإنهاء في إشعار الإخلاء.

لجميع الإشعارات الأخرى، يمكنهم التقدم في أي وقت بعد إعطائك الإشعار. ومع ذلك، لا يمكن لـ VCAT سماع الطلب إلا بعد تاريخ الإنهاء في إشعار الإخلاء.

جلسات الاستماع VCAT

إذا تقدم مقدم خدمة الإيجار بطلب إلى VCAT لأمر حيازة، فسيحدد موعدًا لعقد جلسة استماع. لا يمكن أن يكون تاريخ الجلسة قبل تاريخ الإنهاء في إشعار الإخلاء.

سيتم إخطارك بوقت وتاريخ ومكان جلسة الاستماع. يجب عليك الذهاب إلى جلسة الاستماع للاعتراض على مطالبة مقدم خدمة الإيجار إذا كنت لا تريد أن يتم طردك.

"معقول ومتناسب"

إذا قررت VCAT أن مقدم خدمة الإيجار قد أثبت أن لديه أسبابًا لإعطائك إشعارًا بالإخلاء، فيجب عليهم بعد ذلك أن يقرروا ما إذا كان "معقولًا ومتناسبًا" لإنهاء عقد الإيجار الخاص بك.

يجب أن تأخذ VCAT في الاعتبار تأثير أمر الحيابة:

- عليك أنت
- على أي مستأجرين مشاركين يعيشون معك
- على مقدم خدمة الإيجار
- على الجيران أو الأشخاص الآخرين الذين قد يتأثرون أو تأثروا بأفعالك أو سلوكك

يجب على VCAT أيضًا مراعاة مجموعة من العوامل بما في ذلك:

- المصاعب التي قد تتعرض لها أنت وأسرته إذا صدر أمر حيابة
- مشقة الأطراف الأخرى - مثل مقدم خدمة الإيجار - إذا لم يتم إصدار أمر حيابة
- طبيعة وتكرار ومدة أي سلوك أدى إلى إشعار الإخلاء
- ما إذا كان الخرق تافهًا أو بسيطًا
- ما إذا كان سبب الانتهاك شخص آخر ليس مستأجرًا
- سواء تم تسوية الخرق، بقدر ما يمكن عمليًا، أو سيتم تسويته قريبًا
- تأثير سلوكك على المستأجرين الآخرين
- أي أوامر تدخل عنف عائلي أو عنف شخصي أو أمور ذات صلة
- ما إذا كان أي أمر آخر من قبل VCAT أو أي إجراء آخر متاحًا بشكل معقول بدلاً من إنهاء الإيجار
- سلوك مقدم خدمة الإيجار
-
- أي شيء آخر تعتقد VCAT أنه مناسب

أوامر VCAT

إذا قررت VCAT أنه من "المعقول والمتناسب" إصدار أمر حيابة، مع الأخذ في الاعتبار العوامل بما في ذلك تلك المذكورة أعلاه، يجب عليهم إصدار أمر حيابة.

- إذا قررت VCAT أنه ليس "معقولًا ومتناسبًا" إصدار أمر حيابة يمكنهم رفض طلب مقدم خدمة الإيجار أو إصدار أمر مختلف إذا كان الأمر المختلف قد يكون أكثر ملاءمة.
- على سبيل المثال، في بعض الحالات، يمكن ل VCAT أن تعلق (تؤجل) طلب مقدم خدمة الإيجار
- لأمر حيابة بناءً على إشعار بالإلغاء بسبب عدم دفع الإيجار وتقديم طلب لخطة سداد بدلاً من ذلك.
- ولكن تذكر، إذا لم تحضر جلسة الاستماع، فمن المرجح أن تمنح VCAT أمر حيابة لمقدم خدمة الإيجار.

أوامر الامتثال بدلاً من أوامر الحيازة

- في بعض الحالات التي يتقدم فيها مقدم خدمة الإيجار بطلب للحصول على أمر حيازة، قد تقرر VCAT إصدار أمر امتثال بدلاً من ذلك.
- قد تفكر VCAT في القيام بذلك عندما يكون المالك قد تقدم بطلب للحصول على أمر حيازة بعد تقديم إشعار بالإخلاء للمستأجر من أجل:
- التسبب في ضرر جسيم سواء عمداً أو بتهور
- التسبب في خطر على الجيران أو مقدم خدمة الإيجار أو الوكيل العقاري أو المقاول أو الموظف لدى مقدم خدمة الإيجار أو الوكيل
- التهديد أو التخويف لمقدم خدمة الإيجار أو الوكيل العقاري أو المقاول أو الموظف لدى مقدم خدمة الإيجار أو الوكيل
- قد تقرر VCAT أنه بدلاً من إصدار أمر حيازة من شأنه إنهاء عقد الإيجار، قد يكون من المعقول والمناسب رفض طلب مقدم خدمة الإيجار وإصدار أمر الامتثال بدلاً من ذلك. هذا أمر يبلغك أنك بحاجة إلى الامتثال لواجباتك بموجب القانون. على سبيل المثال، قد يبلغك بتسوية المشكلة التي أدت إلى حصولك على إشعار بالإخلاء وعدم ارتكاب نفس الإخلال بواجباتك مرة أخرى.

مذكرات الحيازة

- إذا منح عضو VCAT، الشخص الذي يسمع القضايا ويقررها، أمر حيازة، فإن مقدم خدمة الإيجار لديه ما يصل إلى 6 أشهر لشراء مذكرة الحيازة، والتي تمنح الشرطة سلطة إخلائك.
- بمجرد الشراء، يكون أمر الحيازة صالحاً لفترة محددة، عادةً 14 يوماً.
- ومع ذلك، إذا استوجب منك أمر الحيازة إخلاء العقار على الفور، فيمكن لمقدم خدمة الإيجار شراء مذكرة حيازة في نفس اليوم الذي تستغرقه جلسة استماع أمر الحيازة. إذا قاموا بفعل ذلك وسلموا المذكرة إلى الشرطة مباشرة، فقد يتم إخلائك في نفس يوم جلسة استماع أمر الحيازة.
- إذا حصل مقدم خدمة الإيجار على أمر حيازة، فيمكنك الاتصال بالشرطة المحلية لمعرفة الوقت الذي يعتزمون فيه تنفيذ الإخلاء.
- إذا كنت تعتقد أنه من المحتمل أن يتم إخلائك، فمن الجيد اتخاذ الترتيبات اللازمة لذلك ليكون لديك مكان للإقامة، خاصة إذا تم إخلائك في نفس اليوم أو في غضون مهلة قصيرة.
- إذا لم يكن لديك مكان تذهب إليه، فهناك خدمات إسكان قد تكون قادرة على مساعدتك في الإقامة في الأزمات. يمكنك العثور على هذه الخدمات عبر خدمة الاستشارة المقدمة من حكومة ولاية فيكتوريا، على رقم مجاني يعمل على مدار 24 ساعة - 1800 825 955 - أو عبر الإنترنت.

الإقامة في الأزمات

الحصول على مساعدة [موقع DHHS]

تأجيل مذكرة حيازة

- في جلسة استماع أمر الحيازة، إذا تم إصدار أمر حيازة، يمكنك أن تطلب من VCAT تأجيل أو تأخير هذا الإصدار. يؤدي هذا إلى تأخير الوقت الذي يمكن للشرطة أن تنفذ فيه أمر الإخلاء.

يمكن لـ VCAT تأجيل أمر المذكرة لمدة تصل إلى 30 يومًا.

عند اتخاذ قرار بتأجيل أو عدم تأجيل الأمر القانوني، ستأخذ VCAT في عين الاعتبار ما يلي:

- المشقة التي قد تتعرض لها أنت وأسرته إذا لم يتم تأجيل الأمر
- المصاعب التي قد يعاني منها مقدم خدمة الإيجار إذا تم تأجيل الأمر

يجب أن تأخذ أي دليل على معاناتك إلى جلسة استماع أمر الحيازة، مثل إثبات أنك تقدمت بطلب للحصول على عقارات إيجار أخرى، وشهادات طبية ورسائل من موظفين من المجتمع المدني.

الاستثناءات

لا يمكنك طلب تأجيل أمر الحيازة في بعض الظروف.

لا يمكنك طلب التأجيل في حالة إصدار أمر حيازة بناءً على إشعار بالإخلاء لما يلي:

- التسبب في ضرر جسيم سواء عمداً أو بتهور
- التسبب في خطر على الجيران أو مقدم خدمة الإيجار أو الوكيل العقاري أو المقاول أو الموظف لدى مقدم خدمة الإيجار أو الوكيل
- التهديد أو التخويف لمقدم خدمة الإيجار أو الوكيل العقاري أو المقاول أو الموظف لدى مقدم خدمة الإيجار أو الوكيل
- إذا دمرت العقار أو أصبح غير صالح للسكن.

حينما لا يمكنك طلب تأجيل مذكرة أمر حيازة، لا يزال بإمكانك مطالبة VCAT بتعيين تاريخ إخلاء في أمر الحيازة الذي يمنحك تأجيلاً مشابهاً. يمكن لـ VCAT تحديد تاريخ الإخلاء في أمر الحيازة بعد 30 يومًا من تاريخ إصدار الأمر بالفعل، مما يمنحك مزيدًا من الوقت للمغادرة.

مراجعة جلسات الاستماع

إذا اكتشفت أنه تم منح أمر حيازة ولكنك لم تحضر جلسة الاستماع، فيمكنك التقدم بطلب إلى VCAT لإعادة جلسة الاستماع أو المراجعة. يجب عليك القيام بذلك قبل أن يتم إخلاؤك من قبل الشرطة. هذا لأنه بمجرد إخلائك قانونيًا، لا تملك VCAT أي سلطة للسماح لك بالعودة إلى العقار.

إذا كان ذلك ممكنًا، يجب عليك التقدم لجلسة استماع عاجلة عن طريق الذهاب شخصيًا إلى VCAT. إذا كنت تعيش في الريف أو لا يمكنك الوصول إلى VCAT، فيجب عليك أن تتصل بـ VCAT على 1300 018 228 و أن تسألهم عن كيفية التقدم لمراجعة لجلسة استماع، أو اتصل بنا للحصول على المشورة.

عند التقدم بالمراجعة لجلسة استماع، يجب أن تطلب من VCAT الاتصال بالشرطة ومطالبتهم بوضع توقيف للمذكرة حتى إشعار آخر. يجب عليك أيضًا الاتصال بالشرطة بنفسك لتأكيد ذلك.

في جلسة المراجعة، سوف تحتاج إلى إقناع VCAT بأن لديك سببًا وجيهًا لعدم حضورك إلى جلسة الاستماع الأصلية. إذا قبلوا تبريرك، فسيلغون قرارهم السابق ويسمحون بإعادة النظر في الأمر. لا توجد رسوم للتقدم لجلسة مراجعة.

عمليات الإخلاء غير القانونية

من غير القانوني لمقدم خدمة الإيجار أو الوكيل العقاري، أو أي شخص يتصرف نيابة عنهم، أن يحاول إخلاءك جسدياً أو أن يقوم بتغيير الأقفال. الشرطة فقط لهم الصلاحيات بتنفيذ الإخلاء.

إذا هدد مقدم خدمة الإيجار أو الوكيل العقاري بإخلائك، فيجب عليك التقدم إلى VCAT للحصول على أمر تقييدي. إذا حضر مقدم خدمة الإيجار أو الوكيل العقاري إلى مكان الإقامة وحاول إخلاؤك، يجب عليك الاتصال بالشرطة على الفور.

إذا تم إخلاؤك بشكل غير قانوني، فيجب عليك التقدم على الفور - شخصياً إن أمكن - لجلسة استماع عاجلة في VCAT. يمكنهم أن يأمرؤا مقدم خدمة الإيجار بالسماح لك بالعودة إلى العقار.

يجب عليك أيضاً تقديم شكوى إلى مدير Consumer Affairs Victoria. هناك عقوبات قاسية للأفراد والشركات المدانين بتنفيذ إخلاء غير قانوني.

يمكنك أيضاً المطالبة بتعويض عن أي إزعاج أو تكاليف أو خسارة أو ضرر يلحق بممتلكاتك بسبب الإجراءات غير القانونية من قبل مقدم خدمة الإيجار.