

الكاملة في صفحة [الإصلاحات والصيانة](#) على موقعنا على الإنترنت.

قم بإجراء الإصلاحات العاجلة: قدم تقرير ووثقه

اتصل بالمالك أو وكيل العقارات للإبلاغ عن المشكلة. استخدم رقم اتصال الطوارئ الذي يجب أن يكون موجوداً في عقد الإيجار الخاص بك وتحقق مما إذا كان وكيل العقارات يمكنه الموافقة على الإصلاحات العاجلة دون الاتصال بالمالك وتحديد المبلغ.

احتفظ بالملاحظات والنسخ من جميع جهات الاتصال. احتفظ بنسخة من سجل هاتفك وأي رسائل نصية ومراسلات كتابية. يعد هذا الدليل مهمًا لإظهار أنك منحت المالك الفرصة للتصرف على الفور، وأنه يحق لك تقديم طلب إصلاحات عاجلة إلى VCAT.

إذا لم يتم إجراء الإصلاحات العاجلة

لديك خياران إذا لم يستجب المالك أو رفض إجراء الإصلاحات أو قام بتأخيرها بشكل غير معقول. يجب تقديم هذه الطلبات إلى VCAT لإجراء إصلاحات عاجلة، أو في بعض الحالات الدفع بنفسك وطلب التعويض.

التقدم بطلب إلى VCAT

يوصي Tenants Victoria بهذا النهج في معظم الحالات. استخدم نموذج [الطلب العام - إيجارات سكنية](#) على موقع VCAT الإلكتروني وأرفق الأدلة بطلبك.

يجب أن يتم الاستماع إلى طلبك خلال يومي العمل التاليين. تعرف على المزيد حول العملية في صفحة [التقدم إلى VCAT](#) على موقعنا على الإنترنت.

للمساعدة في كتابة الطلب، استخدم [مجموعة أدوات الإصلاح](#) على موقعنا على الإنترنت.

ادفع تكاليف الإصلاحات بنفسك

إذا قمت بدفع تكاليف الإصلاحات بنفسك، فيجب أن تكون التكلفة أقل من 2500 دولار، بما في ذلك ضريبة السلع والخدمات. تأكد من حصولك على دليل على الاتصال بالمالك وفاتورة من تاجر مؤهل

يتطلب القانون من مالك العقار (المسمى قانونيًا مزود الإيجار) التأكد من بقاء منزلك المستأجر في "حالة جيدة" و "في حالة ملائمة ومناسبة بشكل معقول" للمعيشة. وينطبق هذا بغض النظر عن عمر المنزل وحالته أو مقدار الإيجار الذي تدفعه.

إذا لم يكن في حالة جيدة، فيحق لك طلب الإصلاحات وتقديم طلب إلى Victorian Civil and Administrative Tribunal (VCAT - المحكمة المدنية والإدارية في فيكتوريا) لإلزام المالك باتباع القانون وإصلاح المنزل. راجع [مجموعة أدوات الإصلاح](#) على موقعنا على الإنترنت للحصول على مساعدة في هذا الشأن.

يجب على المالك الاستعانة "بشخص مؤهل بشكل مناسب" لإجراء الإصلاحات. وهذا يعني بشكل عام عامل فني مرخص له بالعمل.

لا يمكن للمالك طردك بسبب طلب الإصلاحات. إذا أعطاك إشعارًا بالإخلاء وتعتقد أن السبب هو أنك طلبت إجراء إصلاحات، فقد تتمكن من الاعتراض على ذلك في VCAT. احصل على المشورة من Tenants Victoria أو Victoria Legal Aid أو أحد المراكز القانونية المجتمعية.

يحظر القانون على المالكين ووكلاء العقارات المستقبليين سؤالك عما إذا كنت قد شاركت في أي إجراء قانوني مع مالك آخر.

استمر في دفع الإيجار، حتى لو كان لديك مالك صعب المراس. إذا تقدمت بطلب إلى VCAT لإنجاز الإصلاحات، يمكنك أن تطلب إذن VCAT لدفع الإيجار إلى Consumer Affairs Victoria بدلاً من المالك حتى يتم إجراء الإصلاحات. وهذا ما يسمى "حساب الإيجار الخاص". يمكنك طلب ذلك عند تقديم الطلب إلى VCAT.

هناك نوعان من الإصلاحات بموجب قوانين الإيجار في فيكتوريا - الإصلاحات العاجلة والإصلاحات غير العاجلة.

الإصلاحات العاجلة

يحدد القانون الإصلاحات التي تعتبر عاجلة. وتشمل هذه غزو الحشرات والعفن الناجم عن هيكل المبنى وغيوب في السخان أو الفرن أو خدمة الماء الساخن أو مكيف الهواء. إذا كنت تعتقد أن منزلك غير آمن، تعامل مع الأمر كمسألة ملحة. اطلع على القائمة

اطلب التفتيش المجاني

أكمل نموذج طلب تفتيش على الإصلاحات أو تقييم الإيجار على موقع إنترنت Consumer Affairs Victoria. أرسل هذا إلى شؤون المستهلك مع نسخ من إشعارك المكتوب حول الإصلاحات التي أرسلتها إلى المالك. سيأتي المفتش إلى منزلك وبعد فترة وجيزة سيرسل لك تقريرًا مكتوبًا. ويمكنك أيضًا التفاوض مع المالك نيابة عنك لإكمال الإصلاحات.

التقدم بطلب إلى VCAT

إذا لم يتم إجراء الإصلاحات، يمكنك التقدم بطلب إلى VCAT للحصول على طلب لإجراء إصلاحات غير عاجلة. قم بإرفاق تقرير التفتيش بطلبك. بشرط ألا تكون أنت أو زائرك تسببت في حدوث الضرر، فسوف تأمر VCAT المالك بإجراء الإصلاحات.

تعرف على تفاصيل العملية على موقعنا على الإنترنت في صفحة [التقدم إلى VCAT](#).

التعويض

إذا تأخرت الإصلاحات، يمكنك عادة المطالبة بالتعويض. يمكنك تقديم مطالبة بالتعويض أثناء عقد الإيجار أو بعده. إن إخبار المالك عن مطالبة التعويض المحتملة قد يساعد أيضًا في تسريع الإصلاحات. اكتشف المزيد على صفحة [التعويض](#).

روابط مفيدة

Tenants Victoria

www.tenantsvic.org.au

Consumer Affairs Victoria (هيئة شؤون

المستهلك):

www.consumer.vic.gov.au

Victoria Legal Aid (المساعدة القانونية في

فيكتوريا)

www.legalaid.vic.gov.au

Federation of Community Legal Centres

(اتحاد المراكز القانونية المجتمعية):

www.fclc.org.au

Victorian Civil and Administrative Tribunal

(VCAT - المحكمة المدنية والإدارية الفيكتورية):

www.vcat.vic.gov.au

بشكل مناسب بمجرد الانتهاء من الإصلاحات. يُطلب من المالك فقط أن يعوضك عما هو "معقول"، لذا حاول الحصول على ما يصل إلى 3 عروض أسعار لإظهار أن التكلفة كانت معقولة. التقط صورًا قبل وبعد الإصلاحات.

لاسترداد التكاليف، استخدم نموذج إشعار لمقدم خدمة تأجير المباني المستأجرة على موقع إنترنت Consumer Affairs Victoria لطلب الدفع من المالك. قم بوصف الإصلاحات والتكاليف وأرفق نسخة من الفاتورة.

لدى المالك بعد ذلك 7 أيام لتعويضك. إذا لم يفعل ذلك، يمكنك التقدم بطلب إلى VCAT للحصول على أمر بالدفع لك.

الإصلاحات غير العاجلة

الإصلاحات غير العاجلة هي جميع الإصلاحات التي لم يتم إدراجها على أنها عاجلة. بشكل عام، لا يمكنك ترتيب ودفع تكاليف الإصلاحات غير العاجلة بنفسك.

ينبغي إجراء الإصلاحات غير العاجلة خلال 14 يومًا من تاريخ إبلاغك عنها كتابيًا.

نوصي بالإبلاغ عن الإصلاحات باستخدام نموذج [إشعار خرق الواجب تجاه مزود خدمة تأجير المباني المستأجرة](#) على موقع الإنترنت الخاص بـ Consumer Affairs Victoria. للحصول على مساعدة في صياغة الإشعار، استخدم [مجموعة أدوات الإصلاح](#).

غالبًا ما تقبل Consumer Affairs وVCAT أيضًا رسائل البريد الإلكتروني والملاحظات المكتوبة الكافية حول تقرير الحالة الذي يوضح مشكلات الإصلاح.

إذا لم يتم إجراء الإصلاحات، أو لم يتم إجراؤها بشكل صحيح خلال 14 يومًا من الإبلاغ عنها، فلديك هذه الخيارات.

تقدّم بطلب إلى VCAT للحصول على أمر لإصلاح المشكلة. هذا هو الخيار الأفضل إذا كانت المشكلة واضحة.

اطلب تفتيشًا مجانيًا من Consumer Affairs Victoria. هذا مفيد إذا كانت المشكلة غير واضحة، مثل الرائحة الكريهة بمجرد استلام تقرير الفحص من شؤون المستهلك، يمكنك بعد ذلك التقدم بطلب إلى VCAT للحصول على أمر يجب أن تستمع VCAT إلى قضيتك في غضون 7 أيام.

هذه المعلومات عبارة عن دليل ولا ينبغي استخدامها كبديل للمشورة القانونية المهنية.