

العثور على عقار للإيجار

كيفية التقديم

تتطلب العديد من وكالات العقارات منك التقديم عبر منصة طلبات الإيجار. تشمل التطبيقات الشائعة Ignite (المستخدم على موقع Realestate.com.au) و 2Apply و tApp. قد يسمح لك بعض وكلاء العقارات بالتقديم مباشرة دون المرور عبر منصة.

كن مستعدًا وأعدّ المستندات الصحيحة عند تقديم الطلب، مثل:

- وثائق الهوية مثل رخصة القيادة أو جواز السفر
- كشوف الرواتب وأدلة أخرى على الدخل (والتي قد تشمل العمل من الخارج)
- أوراق توصيات من أصحاب العقارات السابقين أو زملاء السكن أو أصحاب العمل أو زملاء العمل أو توصية شخصية (تأكد من موافقتهم على أن يتم الاتصال بهم)

هناك بعض الأمور التي لا يجوز للوكلاء وأصحاب العقارات سؤالك عنها. وتتضمن هذه الأمور بيانات الحسابات المصرفية أو بيانات بطاقات الائتمان التي تحتوي على المعاملات اليومية، والمعلومات الشخصية التي قد تعتبر تمييزية بموجب القانون، بما في ذلك العرق والهوية الجنسية والإعاقة.

الإيجار والسندات

عقد الإيجار (الذي يسمى رسميًا اتفاقية الإيجار) هو اتفاقية ملزمة قانونًا. إذا كان العقد مكتوبًا، فيجب أن يكون على النموذج الذي وضعته Consumer Affairs Victoria (شؤون المستهلك في فيكتوريا)، وهي هيئة تنظيم المستهلكين في حكومة فيكتوريا.

في معظم الحالات، ستحتاج إلى دفع إيجار شهر مقدّمًا وتأمينًا يعادل إيجار شهر واحد. يتم استخدام التأمين كضمان لمالك العقار ضد الخسارة أو الضرر المحتمل الذي يسببه المستأجر.

إذا كان عقد الإيجار لمدة محددة وليس دوريًا (شهريًا)، فتذكر أن التكاليف تنطبق عمومًا إذا قررت أنك مضطر إلى المغادرة قبل انتهاء المدة المحددة. ضع في اعتبارك أنه قد تكون هناك طرق لتقليل هذه التكاليف أو تجنبها. لمعرفة المزيد، تفضل بزيارة موقعنا الإلكتروني، على الصفحة الخاصة بإنهاء أو فسخ عقد الإيجار.

يمكن أن يكون التقديم بطلب للإيجار أمرًا صعبًا. تشرح ورقة الحقائق هذه مكان العثور على قوائم الإيجار وكيفية التقديم وطرق أخرى لتأمين عقار للإيجار - بما في ذلك الانضمام إلى منزل مشترك أو الاستحواذ على عقد إيجار قائم. وكن حذرًا من عمليات الاحتيال. إذا كان الإيجار يبدو جيدًا لدرجة يصعب تصديقها، فمن المحتمل أنه غير حقيقي.

عقود إيجار جديدة

أين تجد قوائم الإيجار

تشمل المواقع الإلكترونية الرئيسية للعثور على الإيجارات في ولاية فيكتوريا المواقع التالية:

- [Realestate.com.au](https://www.realestate.com.au)
- [Domain.com.au](https://www.domain.com.au)

يمكنك الاستئجار مباشرة من المالك (يُطلق عليه رسميًا مزود الإيجار). ومع ذلك، فإن الاستئجار من خلال وكيل عقارات مرخص يوفر بعض الحماية والمساءلة الإضافية.

من الشائع أن يقدم المستأجرون العديد من الطلبات قبل ضمان الحصول على منزل، خاصة عندما يكون هناك طلب مرتفع على الإيجارات.

فحص عقار الإيجار

عندما تتفحص العقار، لاحظ ما إذا كان هناك أي شيء يحتاج إلى إصلاح يمكنك رؤيته. إذا كان العقار شاغورًا عند فحصه، فيمكنك فحص أشياء مثل مفاتيح الإضاءة ومراوح العادم أو مراوح الأسقف والصنابير والسخانات. تأكد أيضًا من إمكانية فتح وإغلاق جميع النوافذ وقفل وفتح الأبواب الخارجية.

إذا كانت هناك حاجة إلى إجراء إصلاحات، فبمجرد توقيع عقد الإيجار، اطلب من الوكيل أو المالك إصلاحها قبل انتقالك إلى العقار، أو في أقرب وقت ممكن بعد ذلك. يتعين على المالك بموجب القانون إصلاح أي أشياء تدرج ضمن المعايير القانونية الدنيا للإيجارات - والإصلاحات الأخرى أيضًا. للمزيد من المعلومات، راجع صفحة الإصلاحات على موقعنا الإلكتروني.

افحص العقار

تأكد من فحص العقار وطلب رؤية تقرير الحالة الأصلي - وهو سجل لحالة العقار عند بدء الإيجار.

هل تفكر في مشاركة منزل؟ تحقق من المنزل

بالإضافة إلى فحص العقار، تأكد من مقابلة زملاء السكن الحاليين قبل التوقيع على أي شيء، حتى تتمكن من الحكم على ما إذا كانوا سيكونون زملاء سكن مرضيين.

سوف تعيش معهم حتى ينتقل أي أحد ويتفق الجميع على مستأجر جديد ليحل محله، أو حتى انتهاء عقد الإيجار.

يتحمل المستأجرون بشكل عام المسؤولية المشتركة عن المشكلات مثل التلف والتنظيف ومتأخرات الإيجار، بما في ذلك المشكلات التي بدأت قبل انضمامك إلى منزل المشاركة. إذا تم نقلك إلى عقد الإيجار، فسيتم التعامل معك كما لو كنت أحد المستأجرين في الوقت الذي انتقل فيه الجميع إلى العقار لأول مرة.

نقل عقد الإيجار

تحتاج إلى موافقة كتابية من المالك لتغيير من هو موجود في عقد الإيجار. يُطلق على هذا أحيانًا اسم "التنازل" أو "نقل المستأجر".

يجب على المستأجر أو المستأجرين الحاليين تقديم الطلب إلى المالك أو الوكيل كتابيًا. ويجب أن تتضمن تفاصيل الشخص الجديد - اسمه، ودخله، ومراجع توصية الإيجار - تمامًا كما لو كان هذا طلبًا للحصول على عقار جديد. يساعد هذا المالك أو الوكيل في تحديد ما إذا كان سيوافق على التغيير أم لا.

وينص القانون على أن المالك لا يستطيع منع الموافقة بشكل غير معقول. إذا قام بتأخير أو رفض الموافقة وكنت تعتقد أن هذا غير معقول، فيمكنك الطعن فيه. تفضل بزيارة صفحة موقع Tenants Victoria الإلكتروني حول عمليات نقل الإيجار للحصول على المزيد من المعلومات.

تذكر أنه إذا لم يتم منحك عقد إيجار على نموذج Consumer Affairs Victoria، أو لم يكن لديك عقد إيجار مكتوب على الإطلاق، فإن قوانين الإيجار في فيكتوريا لا تزال تنطبق عليك بشكل عام، إذا:

- كنت تدفع الإيجار
- كان المكان هو مكان إقامتك الأساسي
- كان العقار لك حصريًا - مما يعني أنك تتحكم في العقار مستبعدًا جميع الأشخاص الآخرين، بما في ذلك المالك، وفقًا لشروط قوانين الإيجار والتأجير.

إذا لم تكن متأكدًا مما إذا كانت قوانين الإيجار تنطبق عليك، أو كنت ترغب في أن يجعل مالك العقار الاتفاقية الشفوية كتابية، فاتصل بـ Tenants Victoria أو أي مركز قانوني مجتمعي آخر للحصول على المعلومات.

طرق أخرى للعثور على عقار للإيجار

بالإضافة إلى التقدم بطلبات للحصول على عقود إيجار جديدة (المعروفة رسميًا باسم اتفاقيات الإيجار)، يمكنك:

- تولي عقد إيجار شخص آخر
- الانضمام إلى منزل مشترك وتولي جزء من عقد إيجار قائم

أين تجد قوائم الإيجار

يتم الإعلان عادةً عن فرص التولي على عقد إيجار أو الانضمام إلى منزل مشترك على:

- Facebook Marketplace
- مجموعات Facebook مثل Fairy Floss Real Estate - التي تديرها منصة تطبيق تأجير Snug
- Gumtree.com.au - موقع سوق أسترالي إلكتروني
- Flatmates.com.au - يديره Realestate.com.au

تأكد وكن حذرًا من عمليات الاحتيال. راجع المعلومات المتعلقة بعمليات الاحتيال في الصفحة 3 من ورقة الحقائق هذه.

نقل سند التأمين

بالإضافة إلى نقل عقد الإيجار، يجب أيضًا نقل سند التأمين.

إذا تولى عقد الإيجار شخص آخر، فيجب عليك الاتفاق مع المستأجر الحالي على دفع مبلغ سند التأمين إليه مباشرة، مقابل قيامه بنقل سند التأمين إليك.

يجب على كلاهما، والمالك أو الوكيل، استكمال نموذج نقل سند التأمين للتأكد من أنك كمستأجر جديد مسجل في التأمين الذي تحتفظ به Residential Tenancies Bond Authority (هيئة تأمينات الإيجارات السكنية - RTBA).

إذا كنت تنتقل إلى منزل مشترك، فأنت بحاجة أيضًا إلى ترتيب تغيير الاسم المدرج في سند التأمين الذي تحتفظ به RTBA. تدفع حصة التأمين للشخص المغادر، الذي يرتب نقل حصته من سند التأمين مع RTBA.

تأكد من أن مستندات النقل موقعة من قبل جميع المستأجرين الحاليين، والمالك أو وكيله، وأن المستأجر الذي يغادر المنزل قد قدمها إلى RTBA.

قائمة التحقق قبل الانتقال إلى العقار الجديد

استخدم قائمة التحقق هذه للمساعدة في التأكد من إكمال الخطوات المهمة قبل الانتقال إلى العقار الجديد.

✓ افحص العقار قبل الانتقال إليه.

✓ ادفع التأمين، والذي بالنسبة لعقود الإيجار الجديدة، يقوم المالك بإيداعه لدى Residential Tenancies Bond Authority (RTBA). تأكد من حصولك على إيصال.

✓ احصل على المفاتيح. يحصل كل شخص مدرج في اتفاقية عقد الإيجار على مجموعة مفاتيح خاصة به.

✓ بالنسبة لعقود الإيجار الجديدة، احصل على نسخة من عقد الإيجار (إذا كان مكتوبًا). يجب أن يقدم لك المالك أو الوكيل نسخة، بالإضافة إلى Renters Guide (دليل المستأجرين) الرسمي من Consumer Affairs Victoria.

✓ إذا كنت تتولى عقد إيجار قائم أو تنتقل إلى منزل مشترك، فتأكد من حصولك على موافقة مكتوبة من المالك أو الوكيل.

✓ تأكد من أن لديك جهة اتصال في حالات الطوارئ. يجب على المالك توفير رقم اتصال للطوارئ لإجراء الإصلاحات العاجلة، بما في ذلك ما يحدث خارج ساعات العمل.

✓ يجب أن تتلقى عنوانًا بريديًا لإرسال المستندات إلى المالك أو وكيل العقارات، وعنوان بريد إلكتروني إذا وافق كتابيًا على تلقي الإشعارات بهذه الطريقة.

✓ بالنسبة لعقود الإيجار الجديدة، قم بترتيب توصيلات المرافق (الغاز والمياه والكهرباء) قبل الانتقال إلى العقار. لا يتعين عليك استخدام مزود الخدمة الموصى به من قبل الوكيل - ابحث عن مزود مناسب.

احذر من عمليات الاحتيال

تهدف عمليات الاحتيال في الإيجار إلى خداع المستأجرين لدفع الأموال أو مشاركة التفاصيل الشخصية للعقارات الإيجارية التي يتم عرضها بشكل خاطئ أو غير متاحة للإيجار أو غير موجودة.

تكتيكات المحتالين

الإعلان على مواقع الإعلانات المبوبة أو الأسواق غير الرسمية. تنتشر عمليات الاحتيال بشكل أكبر على المنصات التي لا يعلن فيها وكلاء العقارات عادةً، مثل Gumtree و Facebook و Flatmates.com.au ومجموعة Facebook Fairy Floss Real Estate.

نشر إعلانات العقارات المزيفة. يعلن المحتالون عن عقارات غير موجودة أو غير متاحة للإيجار. على سبيل المثال، يقومون باستئجار عقار على Airbnb ثم يعلنون عنه للإيجار.

استخدام صور مزيفة. الصور الموجودة في الإعلانات ذات جودة رديئة، ويبدو أنها تم إنشاؤها بواسطة الذكاء الاصطناعي، أو ربما تمت سرقتها من إعلانات عقارات أخرى، أو لا تتطابق التفاصيل مع موقع الإعلان، مثل المقابس على الطراز الأمريكي في عقار مستأجر في ملبورن.

تأجيل عمليات التفتيش الشخصية. يقدم المحتالون أعذارًا مفادها أن المالك موجود في الخارج أو يقدمون سببًا آخر لعدم تمكنك من فحص العقار شخصيًا.

استخدام تفاصيل اتصال مزيفة. يستخدم المحتالون بيانات اتصال مزيفة للمالك أو وكيل العقارات. قد تجد نفس العقار مدرجًا بواسطة مالك حقيقي أو وكيل بسعر أعلى.

قم بفحص العقار شخصيًا للتأكد من وجوده قبل إجراء أي مدفوعات.

لا تدفع أبدًا نقدًا أو ببطاقة الهدايا أو بالعملية المشفرة وتجنب الدفع عبر خدمة تحويل الأموال. ادفع عن طريق التحويلات المصرفية إلى حساب مصرفي أسترالي.

لا تشارك المستندات الشخصية قبل التأكد من أنك تتعامل مع وكيل عقارات مرخص، أو إذا كنت تتعامل مباشرة مع المالك، تأكد من هويته وامتلاكه للعقار.

ماذا تفعل إذا تعرضت للاحتيال

تصرف بسرعة: أبلغ الشرطة عن عملية الاحتيال - إذا قمت بتحويل الأموال، فأبلغ المصرف على الفور لمعرفة ما إذا كان بإمكانه عكس المعاملة.

احصل على المشورة القانونية على الفور، مثل من Tenants Victoria أو مركز قانوني مجتمعي.

أبلغ عن عمليات الاحتيال وتعرف على المزيد من المعلومات على موقع Scamwatch الإلكتروني التابع للحكومة الأسترالية.

روابط مفيدة

Tenants Victoria

www.tenantsvic.org.au

Consumer Affairs Victoria

(شؤون المستهلك في فيكتوريا):

www.consumer.vic.gov.au

Federation of Community Legal Centres

(اتحاد المراكز القانونية المجتمعية):

www.fclc.org.au

Landata

www.landata.online

Residential Tenancies Bond Authority

www.rentalbonds.vic.gov.au

Scamwatch

www.scamwatch.gov.au

الإعلان عن الإيجارات التي تبدو "جيدة جدًا" لدرجة يصعب تصديقها. غالبًا ما تكون مزيفة، خاصة عندما تنطوي على إيجارات منخفضة بشكل غير عادي أو وسائل راحة لا تصدق.

قم بتقديم طلبات مبكرة للحصول على المستندات الشخصية. قد يطلب المحتالون منك تقديم بطاقة الهوية أو التفاصيل المصرفية أو أي معلومات شخصية أخرى قبل حتى أن تقوم بمعاينة العقار.

طلب الدفع مقدمًا. يطلب المحتالون دفعات مقدمة في أسرع وقت ممكن، مثل التأمين أو إيجار الشهر الأول قبل توقيع عقد الإيجار أو حتى رؤية العقار.

استخدام طرق الدفع غير المعتادة والتي يصعب تتبعها. يريد المحتالون الحصول على المدفوعات نقدًا أو بطاقات الهدايا أو العملات المشفرة أو خدمات تحويل الأموال أو الحسابات المصرفية الخارجية. من الصعب تتبع كل هذه الأساليب مقارنة بحساب مصرفي أسترالي.

نصائح لحماية نفسك

الإيجار من خلال وكيل عقارات مرخص حيثما كان ذلك ممكنًا. تحقق مما إذا كان الوكيل مرخصًا على موقع Consumer Affairs Victoria الإلكتروني: consumer.vic.gov.au/licensing-and-registration/estate-agents/public-register

التحقق من هوية الوكيل أو المالك. اطلب إثبات هوية موثوق به مثل رخصة القيادة. مع الأخذ في الاعتبار أن العديد من المحتالين يستخدمون رخصًا مزيفة. فتأكد من التحقق من الترخيص بعناية ومقارنته برخصتك أو رخصة صديقك.

حاول قدر الإمكان التحقق من تفاصيل الاتصال المقدمة لك. حاول البحث عن اسم الشخص أو الشركة ورقم الهاتف والبريد الإلكتروني ورقم ABN أو ACN عبر الإنترنت لمعرفة ما إذا كان هناك أي شيء مريب يظهر - مثل تقارير من الآخرين حول تجارب سلبية أو أي تناقضات في المعلومات المقدمة.

التحقق من الصور المشبوهة. قم بإجراء "بحث عكسي عن الصور" باستخدام أداة عبر الإنترنت، مثل بحث الصور في Google. ويكشف هذا البحث عن معلومات بما في ذلك مكان التقاط الصورة ومكان ظهورها عبر الإنترنت.

يمكنك التحقق من مالك العقار عن طريق إجراء بحث عن العنوان (يكلف حوالي 10 دولارات) على موقع Landata الحكومي.

تعتبر هذه المعلومات بمثابة دليل ولا ينبغي استخدامها كبديل للمشورة القانونية المهنية.