



الإيجار والكوارث الأساسيات القانونية

إخلاءك، يجب على المالك أولاً التقدم بطلب إلى Victorian Civil and Administrative Tribunal (VCAT) للحصول على "أمر حيازة". في جلسة الاستماع في VCAT، ستتاح لك الفرصة للتعبير عن رأيك. وإذا رفضت محكمة VCAT إصدار أمر حيازة لمالك العقار، فلن تضطر للإخلاء.

إذا حصل المالك على أمر حيازة، فقد تمنحك محكمة VCAT وقتاً إضافياً قبل أن تضطر إلى الإخلاء. في جميع الأحوال، لا يجوز تنفيذ عملية الإخلاء إلا من قبل الشرطة. يمكنك البقاء حتى تطلب منك الشرطة الإخلاء.

الصيانة

عندما تتسبب كارثة في ضرر عقار مستأجر، يكون المالك مسؤولاً عن إصلاح وتنظيف العقار، بما في ذلك إزالة الحطام. أنت مسؤول عن تنظيف ممتلكاتك الخاصة.

اتصل بمالك العقار أو الوكيل في أقرب وقت ممكن لإبلاغه بأي ضرر أو إصلاحات مطلوبة، ثم تابع الأمر عبر رسالة نصية أو بريد إلكتروني أو خطاب - وأرسل الصور أيضاً. يجب إكمال الإصلاحات العاجلة في أقرب وقت ممكن، والإصلاحات غير العاجلة في غضون 14 يومًا.

في بعض الأحيان، قد تتأخر الإصلاحات بعد الكوارث، وأحياناً لأسباب خارجة عن سيطرة المالك، مثل نقص الحرفيين. ولكن إذا كان المالك هو المتسبب في التأخير، فإنه قد يكون مسؤولاً عن التعويض. اطلب المشورة القانونية بشأن ظروفك وكيفية تسريع الإصلاحات، مثل إرسال "إشعار خرق الواجب" (احصل على النموذج على موقع Consumer Affairs Victoria الإلكتروني) أو التقدم بطلب إلى Rental Dispute Resolution Victoria (حل نزاعات الإيجار في فيكتوريا - RDRV).

الإيجار

إذا لم ينته عقد الإيجار الخاص بك، فيجب عليك الاستمرار في دفع الإيجار بالكامل ما لم يوافق المالك على خلاف ذلك. ينطبق هذا حتى لو كان منزلك المستأجر قد تعرض للضرر أو انتقلت منه مؤقتًا.

أثناء انتظارك للإصلاحات، يمكنك أن تطلب من المالك أو الوكيل تخفيضاً عادلاً للإيجار بناءً على مقدار الجزء الذي لا يمكنك استخدامه من العقار. احصل دائماً على هذه الاتفاقية خطياً واحتفظ بنسخة منها. إذا رفض المالك، فيمكنك التقدم بطلب إلى هيئة تسوية نزاعات الإيجار في فيكتوريا RDRV للحصول على أمر بإجراء الإصلاحات والحصول على تعويض مستمر حتى اكتمال الإصلاحات.

إذا كنت تستأجر منزلاً في فيكتوريا وتعرض منزلك لأضرار بسبب فيضان أو حريق غابات أو عاصفة، فلا يزال لديك حقوق بموجب قوانين الإيجار في الولاية.

قبل اتخاذ أي قرار بشأن عقد الإيجار الخاص بك، تأكد من أنك تفهم حقوقك وخياراتك. تتوفر خدمات الدعم القانوني والترجمة مجاناً.

إذا كنت تريد الإخلاء

إذا تسببت كارثة في جعل منزلك غير آمن أو غير صالح للعيش فيه وترغب في الإخلاء بشكل دائم، فيمكنك القيام بأحد الخيارين التاليين:

- الاتفاق مع مالك العقار على إنهاء عقد الإيجار (احصل على الاتفاقية خطياً) أو
- إعطاء المالك أو وكيل العقارات "إشعاراً بالنية في الإخلاء" (احصل على النموذج من موقع Consumer Affairs Victoria الإلكتروني) على أساس أن المبنى غير صالح للسكن، ثم قم بإخلاء المكان وإعادة المفاتيح

بمجرد إرجاع المفاتيح، يجب عليك التوقف عن دفع الإيجار والمرافق. قبل الإخلاء، قم بالتقاط صور أو مقاطع فيديو لإظهار حالة العقار في حالة حدوث نزاع. إذا كنت قد دفعت الإيجار مقدماً، فاطلب من المالك خطياً استرداده على الفور. إذا لم يفعل ذلك، فيمكنك طلب تعويض.

إذا كنت بحاجة إلى الإخلاء ولكنك تخطط للعودة إلى العقار بعد أن أصبح آمناً، فأخبر مالك العقار أو وكيل العقارات خطياً أنك نقلت مؤقتاً فقط، وأنت لا تنوي إنهاء عقد الإيجار.

إذا كان العقار لا يزال صالحاً للسكن ولكنك ترغب في إخلاءه بشكل دائم، فحاول التفاوض مع المالك أو وكيل العقارات للخروج مبكراً، واحصل على ذلك خطياً. بدون موافقتهم، قد يتعين عليك دفع رسوم فسخ عقد الإيجار.

إذا طلب منك الإخلاء

إذا كنت تعتقد أن المنزل آمن وترغب في البقاء فيه، فلا يتعين عليك مغادرة منزلك أو إرجاع المفاتيح على الفور - حتى لو أعطاك المالك أو الوكيل إشعاراً بإخلاء المنزل. من غير القانوني أن يقوم مالك العقار أو الوكيل بطردك شخصياً أو تغيير الأقفال.



إرجاع واستلام المتعلقات

إذا كنت قد انتقلت مؤقتًا ولكن تخطط للعودة، فتتحقق مع الشرطة أو خدمات الطوارئ للتأكد مما إذا كان من الآمن إعادة دخول المنطقة المتضررة من الكارثة. تأكد أيضًا من المجلس البلدي المحلي الخاص بك إذا كانت أوامر الطوارئ تنطبق على العقار الذي تستأجره. يمكنك العودة إذا لم تكن هناك قيود. إذا لم تتمكن من الوصول، فاطلب المشورة القانونية على الفور.

إذا تركت أشياء خلفك ولن تعود، اتصل بمالك العقار أو الوكيل لترتيب استلامها في أقرب وقت ممكن. كلما انتظرت لفترة أطول، زادت احتمالية فقدان ممتلكاتك أو التخلص منها، أو قيام المالك بتحصيل تكاليف التخزين منك. أخبر مالك العقار أو الوكيل بأية أشياء أو مستندات مهمة، واطلب منهم تفاصيل الاتصال الخاصة بك.

كإجراء احترازي، قم بتصوير ممتلكاتك بانتظام واحتفظ بنسخة احتياطية للمستندات المهمة. قد يساعد هذا في مطالبات التأمين أو في حالة وجود نزاع حول التخلص غير المشروع من الممتلكات.

استرداد التأمين

إذا انتهى عقد الإيجار، فيمكنك المطالبة باسترداد التأمين على الفور من Residential Tenancies Bond Authority (هيئة تأمين الإيجارات السكنية) - انتقل إلى موقع [RTBA Online](https://www.rtbavictoria.com.au) الإلكتروني. لا ينبغي لمالك العقار استخدام التأمين الذي دفعته لتغطية أضرار الكوارث. ما لم تتسبب في حدوث أي ضرر، فيمكنك بشكل عام أن تتوقع استرداد التأمين بالكامل. إذا كان هناك نزاع على التأمين، تقدم بطلب إلى RDRV.

التعويض

إن الأضرار الناجمة عن الكوارث لا تكون عادةً مسؤولية أحد. أنت مسؤول عن تأمين واستبدال ممتلكاتك الخاصة وإيجاد مكان آخر للعيش فيه إذا لزم الأمر. ومع ذلك، إذا تعرضت لخسارة بسبب عدم التزام المالك بالقانون أو عدم استيفاء متطلبات عقد الإيجار، فقد تتمكن من المطالبة بالتعويض.

وتشمل الأمثلة ما يلي:

- تسبب المالك في تأخير الإصلاح
- الإخلاء غير القانوني
- التخلص غير المشروع من ممتلكاتك

حل نزاعات الإيجار في فيكتوريا

Rental Dispute Resolution Victoria (حل نزاعات الإيجار في فيكتوريا - RDRV) هي خدمة وساطة مجانية ومحيدة لقضايا الإيجار مثل الإصلاحات أو المطالبات بالتأمين أو التعويضات أو زيادات الإيجار. تساعد RDRV الأطراف على التوصل إلى اتفاقيات عادلة دون الحاجة إلى جلسة استماع رسمية في VCAT.

احصل على مساعدة قانونية مجانية

للتحدث مع شخص يمكنه شرح حقوق الإيجار الخاصة بك:

- **اتصل بخط دعم المستأجرين التابع لـ Tenants Victoria** على الرقم 03 9416 2577. للتحدث معنا بلغتك، اتصل بخدمة الترجمة التحريرية والشفوية على الرقم 131 450، وأخبرهم باللغة التي تحتاجها، وأعط المترجم رقم هاتفنا.
- **اتصل بـ Disaster Legal Help Victoria (المساعدة القانونية بشأن الكوارث في فيكتوريا)** على الرقم 1800 113 432
- **احجز موعدًا في أقرب مركز قانوني مجتمعي إليك.** للعثور على مركز قريب منك، تفضل بزيارة موقع [Federation of Community Legal Centres \(اتحاد المراكز القانونية المجتمعية\)](https://www.federationofcommunitylegalcentres.org.au) الإلكتروني

روابط مفيدة

Tenants Victoria
www.tenantsvic.org.au/disasters

Disaster Legal Help Victoria
www.disasterlegalhelp.org.au

Consumer Affairs Victoria
www.consumer.vic.gov.au

Rental Dispute Resolution Victoria
www.rdrv.vic.gov.au

VicEmergency (مساعدة الإغاثة في حالات الطوارئ)
www.emergency.vic.gov.au/relief

Housing Victoria (الإيواء في حالات الأزمات والطوارئ)
www.housing.vic.gov.au/crisis-emergency-accommodation

Safe Steps (مساعدة ضحايا العنف الأسري)
www.safesteps.org.au

Rental Tenancies Bond Authority
www.rentalbonds.vic.gov.au

تعتبر هذه المعلومات إرشادية ولا ينبغي استخدامها كبديل للنصيحة القانونية المهنية.

