

التقدم بطلب استئجار عقار: ما هي القوانين؟

يمكنك العثور عليه بالبحث عن "residential rental application" على موقع Consumer Affairs Victoria الإلكتروني. يُعد استخدام أي نموذج طلب آخر مخالفة.

لا يجوز للمالك أو وكيل العقارات القيام بما يلي:

- استخدام نموذج مختلف أو مشابه
- إضافة أسئلة إضافية
- حذف الأسئلة الإلزامية
- طلب الإفصاح عن معلومات إضافية، شفهيًا أو كتابيًا، تتجاوز المعلومات المطلوبة في هذا النموذج

يجب على كل شخص يزيد عمره عن 18 عامًا ويرغب في إدراجه كمستأجر مشارك في عقد الإيجار تعبئة نموذج طلب خاص به.

يجب حماية معلوماتك الشخصية

يجب على الملاك ووكلاء العقارات حماية معلوماتك الشخصية من سوء الاستخدام أو فقدان أو الكشف عنها. لا يجوز لهم إعطاء معلوماتك لأي شخص غير مصرح له باستخدامها.

ويجب عليهم أيضًا إتلاف معلوماتك أو إخفاء هويتك:

- في غضون **30 يومًا** بعد تأجير العقار لشخص آخر
- في غضون **6 أشهر** إذا وافقت على إعادة استخدام طلبك للحصول على عقار آخر
- في غضون **3 سنوات** بعد إخلاء العقار وانتهاء عقد الإيجار

قد يكون التقدم بطلب استئجار عقار أمرًا تنافسيًا ومُرهقًا. يجب على الملاك ووكلاء العقارات الالتزام بقوانين مُحددة عند تقديمك للطلب.

تُوضح ورقة الحقائق هذه حقوقك والإجراءات التي يُمكنك اتخاذها في حال مُواجهة ممارسات غير قانونية عند التقدم بطلب استئجار عقار خاص.

حظر المزايدات وعروض الإيجار

يُمنع على الملاك ووكلاء العقارات تنظيم مزايدات على الإيجار أو تشجيع المستأجرين على تقديم عروض إيجار أعلى من السعر المُعلن. حتى لو اخترت أنت أو أي مستأجر محتمل آخر تقديم عرض أعلى، لا يحق للمالك قانونًا قبول مبلغ يزيد عن الإيجار المُعلن.

يجب أيضًا الإعلان عن العقارات المؤجرة بسعر ثابت ومحدد، وليس بنطاق سعري. على سبيل المثال، يجب أن يُعلن عن العقار بسعر 450 دولارًا أسبوعيًا، وليس 450-500 دولارًا أسبوعيًا.

احتفظ بنسخة من الإعلان، فقد تكون دليلًا مفيدًا لاحقًا في حال وجود أي مزايدات على الإيجار.

حدود دفع الإيجار مقدمًا

لا يجوز للملاك أو وكلاء العقارات طلب أو تشجيع أو قبول أي عرض لدفع أكثر من **إيجار شهر واحد مقدمًا**، إلا إذا كان الإيجار يزيد عن 900 دولار أسبوعيًا.

نموذج طلب الإيجار الموحد

يجب استخدام نموذج طلب الإيجار السكني الموحد الصادر عن Consumer Affairs Victoria (هيئة شؤون المستهلك في فيكتوريا) لجميع طلبات الإيجار للعقارات الخاصة.

لا توجد رسوم إضافية على دفعات الإيجار

بموجب القانون، يجب على المالك أو وكيل العقارات أن يسمح لك دائماً بدفع الإيجار:

- بطريقة لا تُحمِّلك أي رسوم إضافية، باستثناء رسوم المصرفية المعتادة
- عن طريق تحويل الأموال الإلكتروني (EFT)
- عن طريق Centrepay، إذا كنت تتلقى مدفوعات من Centrelink

إذا غرض عليك طرق بديلة لدفع الإيجار، فيجب على المالك أو وكيل العقارات الكشف بوضوح عن أي رسوم أو تكاليف مطبقة قبل موافقتك.

حظر تطبيقات التأجير والرسوم الأخرى

يُحظر علي أي جهة خارجية، بما في ذلك الجهات التي تُشغل تطبيقات تأجير العقارات ودفع الإيجار، فرض أي رسوم على ما يلي:

- التقدم بطلب استئجار عقار
- التحقق من الخلفية
- التحقق من سجل الإيجار
- التحقق من الجدارة الائتمانية
- التحقق من قاعدة بيانات المستأجرين
- التحقق من الهوية
- التكاليف الإدارية
- المدفوعات غير المسددة
- دفع الإيجار (باستثناء رسوم التأخير المسموح بها بموجب أي قانون آخر)

معايير الحد الأدنى

يجب أن يستوفي العقار المؤجر جميع معايير الحد الأدنى للإيجارات عند الإعلان عنه أو عرضه للإيجار - وليس فقط عند توقيع عقد الإيجار أو الانتقال إلى العقار.

للاطلاع على قائمة كاملة بمعايير الحد الأدنى للإيجارات، يُرجى زيارة موقع Tenants Victoria الإلكتروني: tenantsvic.org.au/minimum-standards

إذا لم يستوف العقار معايير الحد الأدنى، يمكنك الإبلاغ عنه إلى Consumer Affairs Victoria، حتى لو لم تكتشف المشكلة إلا أثناء معاينة العقار. كما يمكنك تقديم طلب لإجراء إصلاحات عاجلة فور توقيع عقد الإيجار للتأكد من استيفاء العقار لمعايير الحد الأدنى.

أجهزة إنذار الدخان

يجب على المالك أو وكيل العقارات التأكد من أن أجهزة إنذار الدخان:

- مُثبتة بشكل صحيح وتعمل بكفاءة
- مزودة بطاريات أو استبدالها عند الحاجة
- يتم فحصها كل 12 شهراً وفقاً لتعليمات الشركة المصنعة

الإبلاغ عن الممارسات غير القانونية

حتى مع وجود هذه القوانين، قد تحدث بعض الممارسات غير القانونية.

إذا كانت لديك أي مخاوف بعد رؤية إعلان عقاري على الإنترنت أو زيارة عقار للمعاينة أو عند التقدم بطلب للحصول على عقار، يمكنك الإبلاغ عن المشكلة إلى Consumer Affairs Victoria عبر الموقع الإلكتروني forms.consumer.vic.gov.au/riarp

هل تحتاج إلى مساعدة؟

إذا كنت غير متأكد من حقوقك أو تعتقد أن المالك أو وكيل العقارات لا يلتزم بالقانون، يمكنك الحصول على المشورة من:

- Tenants Victoria
- Consumer Affairs Victoria
- مركز المساعدة القانونية المجتمعية

روابط مفيدة

Tenants Victoria:
www.tenantsvic.org.au

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

Federation of Community Legal Centres
(اتحاد مراكز المساعدة القانونية المجتمعية):
www.fclc.org.au

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