

Information Statement النموذج 17أ

دليل الجيب للمستأجرين - المنازل والوحدات السكنية

هيئة الإيجارات السكنية (Residential Tenancies Authority - RTA) هي الهيئة القانونية الحكومية في كوينزلاند المنوطة بتنفيذ قانون الإيجارات السكنية والغرف السكنية لعام 2008 (Residential Tenancies and Rooming Accommodation Act 2008). توفر RTA معلومات الإيجارات والدعم بالإضافة إلى إدارة ودائع الضمان الإيجارية والفصل في النزاعات وخدمات التوعية والتحري والملاحظات القضائية.

عند الإيجار ...

يجب عليك

- دفع مبلغ الإيجار في الوقت المحدد
- الحفاظ على نظافة وسلامة العقار وإخلائه بنفس الحالة التي كان عليها عند إنتقالك إليه (باستثناء البلبالاستعمال المعقول)
- الالتزام بالبنود الواردة في عقد الإيجار
- احترام حق جيرانك في التمتع بالهدوء والسكينة

يجب على المؤجر/الوكيل العقاري

- ضمان خلو العقار ونظافته وأن يكون في حالة جيدة عند بداية الإيجار
- احترام خصوصيتك والالتزام بشروط الدخول
- إجراء الإصلاحات والصيانة
- الالتزام بجميع قوانين الصحة والسلامة
- إيداع مبلغ ودیعة الضمان لدى RTA

بياناتك الإيجارية

بيانات الاتصال الخاصة بمالك العقار/الوكيل العقاري (Property owner/manager contact details)

ينتهي الإيجار في (Tenancy end date)

/	/
---	---

رقم ودیعة الضمان (Bond number)

--

جهة/أرقام الاتصال للإصلاحات الطارئة (Emergency repairs contact/s)

هذه المعلومات للاسترشاد بوجه عام فقط. فهي ليست مشورة قانونية. ولا تضمن RTA دقة أو اكتمال المعلومات المقدمة. للحصول على المزيد من المعلومات يرجى الرجوع إلى قانون الإيجارات السكنية والغرف السكنية لعام 2008 (Residential Tenancies and Rooming Accommodation Act 2008).

(Form 17a) Pocket guide for tenants – houses and units

العربية/ARABIC

الانتقال إلى العقار

عقد الإيجار

عقد الإيجار العام (النموذج 18 أ) - (*General tenancy agreement Form 18a*)، يسمى أيضًا عقد الإيجار، هو عقد كتابي ملزم قانونًا مبرم بينك وبين المؤجر/الوكيل العقاري. يجب أن يشتمل العقد على بنود معيارية وقد يتضمن بنوداً خاصة (على سبيل المثال، تربية بالحيوانات الأليفة). يجب أن توقع أنت والمؤجر/الوكيل العقاري على العقد ويجب أن يتم إعطاؤك نسخة عنه.

مدة عقد الإيجار:

- العقد محدد المدة - يكون له تاريخ بداية وتاريخ انتهاء وأنت توافق على إيجار العقار لمدة محددة من الوقت (على سبيل المثال، 12 شهر)
- العقد الدوري - هو عندما توافق على إيجار العقد لمدة غير محددة من الزمن (بحيث يكون هناك تاريخ بداية لكن ليس هناك تاريخ انتهاء)

وديعة الضمان

وديعة الضمان الإيجارية هي مبلغ ضمان تدفعه عند بدء الإيجار ويتم إيداعه لدى RTA. ويجب أن لا يحتفظ المؤجر/الوكيل العقاري بمبلغ وديعة الضمان. وبمجرد دفع مبلغ وديعة الضمان، يجب أن يقدم لك المؤجر/الوكيل العقاري إيصالاً ويكمل نموذج إيداع وديعة الضمان (النموذج 2) (*Bond lodgment - Form 2*) الذي يجب عليك التوقيع عليه. يجب على المؤجر/الوكيل العقاري/إيداع وديعة الضمان لدى RTA في غضون عشرة أيام. وكخيار آخر، يمكنك إيداع مبلغ الوديعة مباشرة لدى RTA عن طريق الموقع الإلكتروني الخاص بـ RTA. تحقق مع المؤجر/الوكيل العقاري. سنتسلم إخطاراً من RTA بمجرد إيداع مبلغ وديعة الضمان.

زيادة مبلغ وديعة الضمان

يمكن زيادة وديعة الضمان في حالة زيادة الإيجار. ويجب مرور 11 شهر على الأقل بعد آخر زيادة ويجب أن يتم منحك إشعاراً قبل ذلك بشهر.

يجب أن يتم إيداع مبلغ وديعة الضمان الإضافي الذي تدفعه لدى RTA بواسطة المؤجر/الوكيل العقاري أو بواسطتك أنت. يمكن القيام بذلك مباشرة من خلال موقع RTA الإلكتروني.

قيمة الإيجار

بوجه عام، سيطلب منك دفع قيمة الإيجار مقدماً قبل انتقالك للعقار أو عند انتقالك إليه.

- بالنسبة للعقد محددة المدة: يتم دفع شهر واحد كحد أقصى من قيمة الإيجار مقدماً
 - بالنسبة للعقد الدوري: يتم دفع أسبوعين كحد أقصى من قيمة الإيجار مقدماً
- لا يمكن أن يطلب منك دفع مبلغ الإيجار حتى انتهاء الفترة المدفوع مقابلها مبلغ الإيجار السابق.

زيادة قيمة الإيجار

يجب على الأقل أن تكون بعد ستة أشهر من بدء الإيجار أو ستة أشهر من تاريخ آخر تغيير في قيمة الإيجار.

لا يمكن زيادة قيمة الإيجار خلال العقد محدد المدة إلا في حالة ذكر ذلك في العقد؛ وحتى في هذه الحالة يجب تقديم إشعار (كتابي) قبل ذلك بشهرين.

يمكن زيادة قيمة الإيجار في العقد الدوري من خلال تقديم إشعار (كتابي) قبل ذلك بشهرين.

تخفيضات قيمة الإيجار

يمكن أن تحدث تخفيضات في قيمة الإيجار عندما يكون هناك تدهور في مستوى العقار؛ في حالة تدني مستوى الخدمة المقدمة (على سبيل المثال، توافر مواقف السيارات) أو في حالة حدوث كوارث طبيعية (على سبيل المثال فيضان أو حريق) تجعل من العقار غير ملائم جزئياً للعيش فيه. ويجب أن يكون أي اتفاق حول تخفيض الإيجار خطياً وموقعاً من قبل المؤجر/الوكيل العقاري والمستأجر.

إستهلاك المياه

يمكن أن تتم محاسبتك على تكاليف استهلاك المياه بالكامل فقط في حالة وفاء المؤجر/الوكيل العقاري بمجموعة محددة من الشروط. راجع عقد إيجارك وموقعنا الإلكتروني للاطلاع على مزيد من التفاصيل.

تصدر فواتير المياه بشكل ربع سنوي أو نصف سنوي. تحقق مع المؤجر/الوكيل العقاري بشأن عدد مرات إصدار الفواتير ومواعيد إصدارها. ويجب أن تصلك هذه الفواتير خلال فترة زمنية معقولة كما يجب عليك السداد في غضون شهر من تاريخ استلامك لها.

الكهرباء/الغاز/الهاتف/الإنترنت

تحقق من عقد إيجارك - ففي أغلب الأحيان سيتعين عليك ترتيب خدمات التوصيل ودفع تكاليفها. تحقق مع المؤجر/الوكيل العقاري لتوضيح الترتيبات الخاصة بتوصيلات الإنترنت أو التلفزيون أو تركيب أطباق الأقمار الصناعية أو تخفيضات الطاقة الشمسية (إن وجدت).

تقرير الحالة عند الانتقال للعقار

يجب على المؤجر/الوكيل العقاري أن يقدم لك تقرير الحالة عند الانتقال للعقار، نموذج 1أ (*Entry condition report - Form 1a*).

من المهم أن تتحقق جيداً من حالة العقار عند بدء الإيجار، حيث إن ذلك سيساعدك في تفادي نشوب نزاعات بشأن حالة العقار عند إخلاء العقار. ويجب عليك إتمام التقرير وإرسال نسخة عنه إلى المؤجر/الوكيل العقاري في غضون ثلاثة أيام. ويجب على المؤجر/الوكيل العقاري أن يعطيك نسخة عن التقرير النهائي في غضون 14 يوم.

تنصح RTA أيضاً بالتقاط صور وإرفاقها بالتقرير لتكون إثباتاً لحالة العقار.

خلال فترة الإيجار

الصيانة

أنت مسؤول عن الاعتناء بالعقار والحفاظ عليه وعلى أي من مشتملاته (مثل الفرن) نظيفاً. والمؤجر/الوكيل العقاري مسؤول عن ضمان ملاءمة العقار للمعيش فيه وضمان أن يكون في حالة جيدة، وذلك من خلال عدة أمور من بينها إجراء الإصلاحات والصيانة العامة أثناء فترة الإيجار. ويجب عليهما التأكد من توافق العقار مع أي قوانين خاصة بالصحة والسلامة.

الإصلاحات

يجب عليك إخطار المؤجر/الوكيل العقاري بأي إصلاحات لازمة. حيث إنه سيلتزم بوجه عام بإجراء إصلاحات للعقار أو الاستعانة بشخص آخر للقيام بذلك. يجب أن لا تقوم بإجراء الإصلاحات بدون موافقة كتابية. وعند دخول العقار لإجراء إصلاحات، يجب على المؤجر/الوكيل العقاري تقديم إشعار الدخول حسب الفترة المناسبة. إذ تسببت أنت أو ضيوفك في تضرر العقار، فسوف يتوجب عليك دفع مقابل الإصلاحات.

التثبيات

لا يمكن إضافة أية تثبيات إلا بموافقة المؤجر/الوكيل العقاري، وهو غير ملزم بالموافقة على الطلب في حال كان هناك مبرر.

ما الذي يمكن القيام به في حالة الطوارئ

في حالة عدم إمكانية الاتصال بالمؤجر/الوكيل العقاري أو عامل الإصلاح المحدد المدرج اسمه في العقد، يمكنك تدبير الاستعانة بشخص مؤهل للقيام بإجراء الإصلاحات الطارئة، بتكلفة أقصاها أسبوعين من قيمة الإيجار. وفي حالة دفع التكاليف لعامل الإصلاح، فستحتاج إلى تسليم جميع الإيصالات إلى المؤجر/الوكيل العقاري والذي يجب أن يدفع لك مقابلها في غضون 7 أيام. احتفظ بنسخ عن جميع الإيصالات. راجع العقد للتحقق من المقصود بالإصلاح الطارئ.

أجهزة إنذارات الحريق

وفقاً لقانون كوينزلاند، يجب على المؤجرين/الوكلاء العقاريين تركيب أجهزة إنذار الحريق والاحتفاظ بها في العقارات المؤجرة. قم بزيارة موقع خدمات الحريق والحالات الطارئة بوكوينزلاند (Queensland Fire and Emergency Services) الإلكتروني (qfes.qld.gov.au) للاطلاع على المزيد من التفاصيل. يتحمل المستأجرون أيضاً مسؤوليات تتضمن تنظيف أجهزة إنذار الحريق وتغيير البطاريات. قم بزيارة موقعنا الإلكتروني للمزيد من المعلومات.

الفحص والمعاينة

يتم إجراء عمليات الفحص الروتينية في أغلب الأحيان كل 3 أشهر لضمان العناية الجيدة بالعقار وأنه ليس هناك مشاكل تتعلق بالصيانة أو الصحة والسلامة.

قد يحتاج المؤجر/الوكيل العقاري أيضاً إلى دخول العقار لإجراء إصلاحات أو إجراء المعاينة في حالة عرض العقار للاستئجار أو البيع. وفي أغلب الأحيان يجب عليه أن يقدم لك إشعار دخول العقار (النموذج 9) - Entry notice (Form 9) قبل التمكن من الدخول. إلا أنه، يجوز لهم دخول العقار في حالة الطوارئ أو في حالة موافقتك الشفهية على دخوله. ويجب أن يتم الدخول إلى العقار في وقت مناسب. وبالنسبة للمعاينة بغرض البيع أو الإيجار (التي تتم بإجراء عدة معاینات في الوقت ذاته)، يجب على المؤجر/الوكيل العقاري أن يحصل على موافقتك الكتابية. للمزيد من التفاصيل، يرجى زيارة موقعنا الإلكتروني.

التأجير من الباطن والإيجار المشترك

إذا كنت ترغب في تأجير غرفة أو جزء من العقار، فيجب عليك الحصول على إذن كتابي من المؤجر/الوكيل العقاري ولا يمتنع المؤجر/الوكيل العقاري عن الموافقة إلا لسبب مقبول.

راجع عقد إيجارك أولاً، وتحدث إلى المؤجر/الوكيل العقاري ويجب أن تكون أية ترتيبات متفق عليها كتابياً. ويتحمل المستأجرون الرئيسيون نفس مسؤوليات المؤجر/الوكيل العقاري بما في ذلك إعطاء المستأجر من الباطن إيصالاتاً لوديعة الضمان المدفوعة وإيداع الوديعة لدى RTA.

المشكلات

إذا ارتكبت خطأ ما

في حالة خرق العقد، يمكن للمؤجر/الوكيل العقاري تقديم إشعار لتدارك الخرق (النموذج 11) (Form 11) - Notice to remedy breach. مثال: التأخر لأكثر من 7 أيام في دفع مبلغ الإيجار أو عدم المحافظة على العقار في الحالة المتفق عليها.

إذا لم تقم بحل المشكلة، فمن الممكن أن يقدم لك المؤجر/الوكيل العقاري إخطاراً بالمغادرة (النموذج 12) (Form 12) - Notice to leave.

إذا ارتكبت المؤجر/الوكيل العقاري خطأ ما

في حال خرق المؤجر/الوكيل العقاري للعقد، يمكنك إصدار إشعار لتدارك الخرق (النموذج 11) (Form 11) - Notice to remedy breach.

مثال: إذا قصر المؤجر/الوكيل العقاري في الحفاظ على صيانة جيدة للعقار أو لا يرد على طلبات الإصلاح أو دخل العقار دون تقديم الإخطار الملائم.

حل المشكلات

التواصل الجيد هو المفتاح لحل معظم المشكلات. اعرف حقوقك ومسؤولياتك وحاول حل النزاعات مع المؤجر/الوكيل العقاري مباشرة. وإذا لم يفلح هذا الأمر، فقد يكون من الملائم اللجوء إلى خدمة RTA المجانية المحايدة لفض النزاعات. وإذا ظلت المشكلة قائمة، فيمكنك إحالتها إلى محكمة كوينزلاند والمدنية والإدارية (Queensland Civil and Administrative Tribunal (QCAT)).

تمديد العقد محدد المدة

إذا كنت ترغب في الاستمرار في شغل العقار بموجب عقد جديد محدد المدة، ولا توجد تغييرات غير تاريخ الانتهاء، فيجب عليك وعلى المؤجر/الوكيل العقاري توقيع خطاب أو بيان يتضمن التاريخ الجديد.

إذا كانت هناك أية تغييرات، سيتعين على المؤجر/الوكيل العقاري إعداد عقد إيجار كتابي جديد. ويجب أن تقوما كليهما بالتوقيع على العقد الجديد قبل انتهاء العقد القديم. إذا كان هناك تغيير كبير (على سبيل المثال زيادة في قيمة الإيجار ترى أنها مبالغ فيها)، يمكنك الاعتراض عليها، ولكن بعد توقيع العقد الجديد فقط. يُرجى العلم بأنه لا يمكن زيادة الإيجار ما لم تنقضي فترة 6 أشهر على الأقل منذ آخر زيادة في الإيجار.

إذا انقضى تاريخ العقد محدد المدة دون أي تواصل بينك وبين المؤجر/الوكيل العقاري، فإنه يستمر باعتباره عقداً دورياً

إنهاء العقد محدد المدة أو العقد الدوري

لا يمكنك المغادرة عند انتهاء العقد محدد المدة دون تقديم إخطار.

إذا كنت ترغب في المغادرة، فيجب أن تقدم إشعارًا خطيًا قبل المغادرة بأربعة عشر يومًا. إذا كان المؤجر/الوكيل العقاري يرغب في إخلائك للعقار، فعليه أن يقدم لك إخطارًا قبل ذلك بشهرين.

يجب عليك الاستمرار في دفع قيمة الإيجار حتى موعد الإخلاء.

يجب عليك ترك العقار بنفس الحالة التي كان عليها عند الانتقال إليه، باستثناء البلى بالاستعمال المعقول.

لا تنس فصل الكهرباء والغاز والهاتف والإنترنت عن عقارك الحالي وتغيير عنوانك البريدي عند المغادرة.

خرق عقد الإيجار

إذا قمت بخرق عقد الإيجار (على سبيل المثال في حال قررت الإخلاء مبكرًا)، فقد تكون مسؤولاً عن تعويض المؤجر/الوكيل العقاري عن الإيجار المفقود حتى يتم العثور على مستأجر آخر أو ينتهي عقد الإيجار.

وقد تكون أيضًا مسؤولاً عن التكاليف الأخرى مثل تكلفة إعادة تأجير العقار والإعلان عنه.

ويجب على المؤجر/الوكيل العقاري بذل ما في وسعه للحد مما قد تتكبده من خسائر أو مصروفات. للمزيد من التفاصيل، يرجى زيارة موقعنا الإلكتروني.

الضائقة الشديدة

إذا كنت تمر بضائقة شديدة ولم تعد قادرًا على مواصلة الإيجار، يمكنك تقديم طلب عاجل إلى QCAT لإنهاء عقد الإيجار.

ويمكن أن تشمل الضائقة الشديدة، المرض الخطير أو فقدان الوظيفة.

يجب على الشخص المتقدم بطلب إلى QCAT إثبات تعرضه لتلك الظروف. وقد تصدر QCAT أوامرًا بشأن تعويض المؤجر / الوكيل العقاري وإنهاء عقد الإيجار قبل التاريخ المتفق عليه.

تقرير الحالة عند إخلاء العقار

يجب عليك إكمال تقرير الحالة عند إخلاء العقار (النموذج 14أ) (*Exit condition report - Form 14a*). بحيث يثبت حالة العقار عند المغادرة. وحيثما أمكن، ينبغي لك محاولة ترتيب إجراء معاينة نهائية مع المؤجر/الوكيل العقاري.

يجب على المؤجر/الوكيل العقاري إكمال ما يخصه من التقرير وتوقيعه وإرجاع نسخة إليك في غضون 3 أيام عمل من تاريخ استلامه.

إسترداد مبلغ ودیعة الضمان

يمكنك استرداد مبلغ ودیعة الضمان في نهاية فترة الإيجار طالما أنه ليس هناك مالمًا مستحقًا للمؤجر/الوكيل العقاري مقابل الإيجار أو التعويضات أو غير ذلك من التكاليف.

ويمكنك تقديم طلب لاسترداد مبلغ ودیعة الضمان في يوم تسليم العقار أو بعده. ويجب عليك تزويد RTA ببيانات الاتصال الخاصة بك وعنوان المراسلة وتفاصيل الحساب المصرفي لاسترداد مبلغ ودیعة الضمان الخاص بك.

ويمكن استرداد مبالغ ودیعة الضمان فقط من خلال الحسابات المصرفية الأسترالية.

في حال اتفاقك مع المؤجر / الوكيل العقاري على مبلغ ودیعة الضمان

يجب أن تقوم أنت والمؤجر / الوكيل العقاري بالتوقيع على نموذج استرداد مبلغ ودیعة الضمان الإيجارية (النموذج 4)

(*Refund of rental bond (Form 4)*) وإرساله إلى RTA إما عن طريق موقعنا الإلكتروني أو عن طريق البريد. وسوف تقوم RTA برد مبلغ ودیعة الضمان الإيجارية وفقًا للتوجيهات في غضون بضعة أيام.

في حال عدم اختلافك مع المؤجر/الوكيل العقاري

يمكنك أنت أو المؤجر/الوكيل العقاري تقديم نموذج استرداد مبلغ ودیعة الضمان.

وسوف يقوم من قدم النموذج الذي تتم معالجته أولاً (الطرف "ب")، بتفعيل إجراءات النزاع، ويجب على الشخص الآخر (الطرف "ب") الاعتراض على المطالبة لمنع الدفع. وسوف ترسل RTA للطرف "ب" إشعار مطالبة ويمكن للطرف "ب" تقديم طلب حل النزاع (النموذج 16) (*Dispute resolution request - Form 16*).

وإذا لم تتسلم RTA النموذج 16 (Form 16) المكتمل من الطرف "ب" في غضون 14 يوم، سيتم دفع مبلغ ودیعة الضمان، حسبما تم توجيهه به في نموذج الطرف "أ" لاسترداد مبلغ ودیعة الضمان.

في حالة استجابة الطرف "ب"، سوف تحاول خدمة فض المنازعات لدى RTA المساعدة في حل الخلاف. وإذا تم التوصل إلى اتفاق، يقوم الطرفان بتوقيع نموذج استعادة مبلغ ودیعة الضمان ودفع مبلغ ودیعة الضمان على النحو المتفق عليه.

إذا لم يتم التوصل إلى اتفاق، يمكن للطرف "ب" التقدم بطلب إلى QCAT للتوصل إلى قرار. ويجب عليه القيام بذلك في غضون 7 أيام وإخطار RTA كتابيًا بالطلب المقدم إلى QCAT في الإطار الزمني الصحيح.

إذا لم يقدم الطرف "ب" طلب إلى QCAT في غضون 7 أيام، فسوف تدفع RTA مبلغ ودیعة الضمان حسب توجيهات استرداد مبلغ ودیعة الضمان المتضمنة في نموذج الطرف "أ".

يحتوي الموقع الإلكتروني rta.qld.gov.au على المزيد من المعلومات حول فض النزاعات، ويحتوي الموقع qcat.qld.gov.au على معلومات عن QCAT.

الدعم في حالة العنف المنزلي والعائلي

العنف المنزلي في العقار المؤجر

العنف المنزلي والعائلي هو أي شكل من أشكال العنف أو الإساءة التي يكون الشخص المسيء هو الزوج (بما في ذلك شخصان على علاقة معايشة واقعية)، أو الصاحب المقرب أو الشريك بالمواعدة، أو أحد أفراد العائلة أو مقدم الرعاية غير الرسمي.

يتمتع الشخص الذي يعاني من العنف المنزلي في العقار المؤجر بحقوق بموجب قانون الإجازة، حتى وإن لم يتم تحديدها في عقد الإيجار. إذا كان هناك شخص يتعرض إلى العنف المنزلي، فيجوز له التقدم بطلب إلى QCAT من أجل:

- إنهاء عقد الإيجار
- إدراجه كمستأجر
- شطب اسم الشخص الذي قام بارتكاب أعمال العنف المنزلي من عقد الإيجار

- منع إدراج بياناتهم الشخصية في قاعدة بيانات الإيجار، حيث يكون خرق الاتفاقية نتيجة أعمال الشخص الذي ارتكب عملاً من أعمال العنف المنزلي أو العائلي

يتمتع كل شخص بحق الشعور بالأمان والحياة بدون عنف. وإذا كان هناك عنف في منزلك، يمكنك تقديم طلب بشأن العنف المنزلي (DVO).

يرجى زيارة موقع محاكم كوينزلاند الإلكتروني www.courts.qld.gov.au لمزيد من المعلومات حول أوامر العنف المنزلي.

إذا كنت ضحية للعنف المنزلي والعائلي و / أو الاعتداء الجنسي، فيمكنك الاتصال بأي من المنظمات المذكورة أدناه للحصول على الدعم والمساعدة بشكل مجاني وسري.

معلومات التواصل

هيئة الإيجارات السكنية (Residential Tenancies Authority)

الموقع الإلكتروني rta.qld.gov.au

الهاتف 1300 366 311

الاثنين - الجمعة: 8:30 صباحاً - 5 مساءً

حالات الطوارئ (Emergency)

الشرطة أو المطافئ أو الإسعاف

الهاتف 000 (ثلاثة أصفار)

هيئة مستأجري كوينزلاند (Tenants Queensland)

الموقع الإلكتروني tenantsqld.org.au

الهاتف 1300 744 263

خدمة الترحيل الوطنية (National Relay Service)

تقديم المساعدة للعملاء الصم أو الذين يعانون من ضعف السمع أو الكلام

TTY أو مودم الكمبيوتر

الهاتف 133 677

خدمة الترجمة التحريرية أو الشفهية (Translating and Interpreting)

(TIS) (Service)

سوف تقوم TIS بالتواصل مع RTA هاتفياً دون تكلفة إضافية.

الهاتف 131 450

باستطاعتنا مساعدتك

الاتصال بنا

1300 366 311



قم بالتسجيل للحصول على أخبار
ومعلومات مفيدة بشأن الإيجارات في
كوينزلاند rta.qld.gov.au