النموذج 17 بيان المعلومات (Information Statement Form 17a)

دليل الجيب للمستأجرين – houses and units

قانون الإيجارات السكنية والغرف السكنية لعام 2008

(الفصل 67)

دخلت التغييرات على قوانين الإيجار في كوينزلاند حيز النفاذ في 1 مايو/أيار 2025

تشمل التغييرات القادمة تحديثات بشأن إجراءات طلبات الإيجار، وفترات إشعار دخول المالك/الوكيل العقاري للعقار المُستأجر، ووتيرة الدخول، وحماية الخصوصية، والإفصاح عن الفوائد، وتعديلات على إجراءات طلب التثبيتات والتغييرات الهيكلية.

تعرف على المزيد حول هذه التغييرات على rta.qld.gov.au أو اتصل بنا على الرقم 311 366 1300.

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 الايجارية والفصل في النزاعات وخدمات التوعية والامتثال والانفاذ.

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 البلى بالاستعمال المعقول)
- الالتزام بالبنود الواردة في عقد الإيجار
- احترام حق جيرانك في التمتعبالهدوء والسكينة

يجب على المؤجر/الوكيل العقاري

- ضمان خلو العقار ونظافته وأن يكون في حالة جيدة عند بداية الإيجار
- جمع المعلومات الشخصية من المستأجر فقط أثناء فترة الإيجار إذا كانت متعلقة بإدارة العقار.
- تخزين ومعالجة وتدمير أي معلومات شخصية تم جمعها أثناء فترة الإيجار بشكل آمن وفقًا لما ينص عليه القانون.
- احترام خصوصيتك والالتزام بشروط الدخول
- إجراء الإصلاحات والصيانة
- الالتزام بجميع قوانين الصحة والسلامة
- إيداع مبلغ وديعة الضمان لدى RTA
- ذكر اليوم الذي تمت فيه آخر زيادة في إيجار المبنى في عقد الإيجار.

بياناتك الإيجارية

بيانات الاتصال الخاصة بمالك العقار/الوكيل العقاري

رقم وديعة الضمان

ينتهي الإيجار في

جهة/أرقام الاتصال للاصلاحات الطارئة

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).

Arabic

استئجار مناسب للجميع

الانتقال إلى العقار

عملية الطلب

يجب على مديري/ملاك العقارات إلزام المستأجرين المحتملين بتقديم طلب عقد إيجار سكني باستخدام النموذج المعتمد والمتوافق مع القانون. نموذج طلب الإيجار الموحد هو طلب إيجار هيئة الطرق والمواصلات (استمارة طلب الإيجار 22) (Rental application - Form 22). يجب ألّا تحتوي استمارة الطلب على أي معلومات تتجاوز ما هو محدد في طلب إيجار هيئة الطرق والمواصلات (الاستمارة 22). تُطبق القواعد المتعلقة بجمع وتخزين وإتلاف المعلومات الشخصية التي جُمعت أثناء عملية التقديم.

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، الاعتناء بحوض السباحة). ويجب أن يتضمن أيضاً اليوم الذي تمت فيه زيادة إيجار المبنى آخر مرة باستثناء حالة الإيجار من خلال مدير/مالك عقار معفى.

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).

اللوائح الداخلية المتعلقة بالوحدات السكنية والتاونهاوس والشقق

إذا كنت مستأجراً لوحدة سكنية أو تاونهاوس أو شقة في مجمع سكني، فقد تكون هناك لوائح داخلية خاصة بالشركة العقارية يجب عليك الالتزام بها. ويجب على مدير/مالك العقار أن يعطيك نسخة من اللوائح الداخلية ذات الصلة عند بدء الإيجار. هذه اللوائح عبارة عن مجموعة من القواعد ذات الصلة بالمجمع أو المبنى الخاص بك وتشكل جزءًا من عقد الإيجار الخاص بك.

للاطلاع على معلومات بشأن قوانين الشركات العقارية، يرجى زيارة الموقع الإلكتروني لمفوض الشركات العقارية (Body Corporate Commissioner's website).

وديعة الضمان

وديعة الضمان الإيجارية هي مبلغ ضمان تدفعه عند بدء الإيجار ويتم إيداعه لدى RTA. لا يجوز لمالك العقار/المدير الاحتفاظ بمبلغ وديعة الضمان. إن الحد الأقصى لمبلغ وديعة الضمان المسموح بأخذه يعادل إيجار أربعة أسابيع، بغض النظر عن مبلغ الإيجار الأسبوعي.

ويمكنك تقديم وديعة الضمان الإيجارية مباشرة إلى هيئة الإيجارات السكنية (RTA) باستخدام RTA Web Services. بدلاً من ذلك، بمجرد دفع الوديعة، يجب على مالك / مدير العقار إعطائك إيصالًا وإكمال إيداع الوديعة عبر الإنترنت أو تزويدك بوثيقة (Bond lodgement - Form 2) (استمارة 2) ورقية التي يجب عليك التوقيع عليها. يجب على المؤجر/الوكيل العقاري/إيداع وديعة الضمان لدى RTA في غضون عشرة أيام. وكخيار آخر، يمكنك إيداع مبلغ الوديعة مباشرةً لدى RTA عن طريق الموقع الالكتروني الخاص بـ RTA. تحقق مع المؤجر/ الوكيل العقاري. ستستلم إخطارًا منRTA بمجرد إيداع مبلغ وديعة الضمان.

زيادة مبلغ وديعة الضمان

يمكن زيادة وديعة الضمان في حالة زيادة الإيجار. يجب أن يتم إيداع مبلغ وديعة الضمان الإضافي الذي تدفعه لدى RTA بواسطة المؤجر/الوكيل العقاريأو بواسطتك أنت. يمكن القيام بذلك مباشرةً من خلال RTA Web Services.
إن الحد الأقصى لمبلغ وديعة الضمان المسموح بأخذه يعادل إيجار أربعة أسابيع، بغض النظر عن مبلغ الإيجار الأسبوعي.

قيمة الإيجار

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

- بالنسبة للعقد محددة المدة: يتم دفع شهر واحد كحد أقصى من قيمة الإيجار مقدمًا
- بالنسبة للعقد الدوري: يتم دفع أسبوعين كحد أقصى من قيمة الإيجار مقدمًا

لا يمكن لمدير/مالك العقار الخاص بك، في بداية عقد إيجار جديد، أن يطلب منك أو يقبل أو يدعوك إلى دفع إيجار مقدماً أكثر مما يسمح به قانون الإيجار، أو قبول إيجار أكبر من هذا المبلغ.

لا يمكن أن يطلب منك دفع مبلغ الإيجار حتى انتهاء الفترة المدفوع مقابلها مبلغ الإيجار السابق.

عندما يتم دفع الإيجار إلكترونيًا، يجب عليك ترتيب الأموال لتحويلها من حسابك في يوم معين، ويعتبر الإيجار مدفوعًا في هذا اليوم.

يجب على مديري/ملاك العقارات تقديم خيارين على الأقل لدفع الإيجار. ويجب ألّا تتجاوز إحدى هاتين الطريقتين الحد المعقول لتكاليف المعاملات (التكاليف التي تتجاوز رسوم المعاملات القياسية)، ويجب أن يكون في متناولك بشكل معقول.

قبل التوقيع على عقد الإيجار، يجب على مديري/ملاك العقارات تقديم إشعار مكتوب يوضح أي تكاليف مرتبطة يتم تكبدها باستخدام طرق الدفع المقدمة.

يجب على مديري/ملاك العقارات الكشف عن أي منافع مالية قد يتلقونها إذا استخدمتَ طريقة دفع إيجار معينة.

زيادة قيمة الإيجار

لا يمكن زيادة الإيجار إلّا إذا مضت فترة 12 شهر على الأقل منذ أن أصبح مبلغ الإيجار الحالي مستحق الدفع.

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.

بموجب القانون، يجب تضمين تاريخ آخر زيادة في الإيجار في عقد الإيجار. ويحق لك طلب إثبات مكتوب لآخر زيادة في الإيجار أثناء فترة الإيجار، ويجب على مدير العقار أو المالك تقديم هذه المعلومات في غضون 14 يومًا. ومع ذلك، لا تنطبق هذه المتطلبات في الحالات التالية:

- المؤجرون المعفيون: يحدد القانون من هُم المؤجرون المعفيون.
- بالنسبة للعقارات التي تمّ شراؤها بين 6 يونيو 2023 و 6 يونيو 2025: لا ينطبق شرط تضمين تاريخ آخر زيادة للإيجار في عقد الإيجار وتقديم دليل على زيادة الإيجار بناءً على طلب المستأجر إذا لم يكن لدى المالك الجديد أو مدير العقار معلومات حول زيادة الإيجار السابقة.
- بالنسبة للعقارات التي يتم تأجيرها لأول مرة: تاريخ آخر زيادة في الإيجار هو تاريخ تأجير العقار لأول مرة.

ملحوظة: يُعتبر مدير العقار أو المالك لديه دليل على آخر زيادة في الإيجار إذا كان لديه أو لدى وكيله (مثل وكيل العقارات أو مدير العقار أو المحامي) هذه المعلومات.

إذا كنت قلقًا من أن الزيادة في الإيجار قد تكون أقل من 12 شهر منذ آخر زيادة للعقار السكني، فيمكنك أن تطلب من مدير العقار/المالك تقديم دليل كتابي على آخر زيادة.

لا تسري بعض قواعد الزيادات على مدراء/ملاك العقارات المعفية. وينص القانون على تعريف مدير/مالك العقار المعفي.

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 جزئيًا للعيش فيه. ويجب أن يكون أي اتفاق حول تخفيض الإيجار خطيًا وموقعًا من قبل المؤجر/الوكيل العقاري وأنت.

إذا تمّ تخفيض الإيجار ثم عاد لاحقاً إلى المبلغ الأصلي، فإن هذا التغيير لا يُعتبر زيادة في الإيجار ضمن حدود 12 شهر بموجب القانون.

إستهلاك المياه

يمكن أن تتم محاسبتك على تكاليف استهلاك المياه بالكامل فقط في حالة وفاء المؤجر/الوكيل العقاري بمجموعة محددة من الشروط. راجع عقد إيجاركوموقعنا الإلكترونيللاطلاع 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. يجب تقديم هذه الفواتير من قبل مدير العقار/المالك في غضون 4 أسابيع من استلام المستند، وإلّا فلن تكون مضطرًا للدفع.

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 أوالتلفزيون أوتركيب أطباق الأقمارالصناعية أوتخفيضات الطاقة الشمسية (إنوجدت).

بالنسبة لرسوم الخدمة العامة في عقود الإيجار والمساكن المتنقلة، حيث تدفع مقابل المرافق أو الخدمات الأخرى، يجب على مدير العقار/المالك تزويدك بنسخة من المستند من مزود الخدمة ذي الصلة الذي يوضح الرسوم. ويجب القيام بذلك في غضون 4 أسابيع من استلام مدير العقار/المالك للمستند.

ينطبق هذا الشرط على المرافق ذات العداد الفردي للمساكن المتنقلة، ولا يشمل رسوم الخدمة أو خدمات المرافق المضمنة في الإيجار.

تقرير الحالة عند الإنتقال 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 7 أيام. ويجب على المؤجر/الوكيل العقاري أن يعطيك نسخة عن التقرير النهائي في غضون 14 يوم.

ولتفادي النزاعات، توصي هيئة الطرق والمواصلات (RTA) الطرفين بشدة بالتأكد من تسجيل قراءة العداد في تقارير الدخول والخروج في بداية ونهاية الإيجار.

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

خلال فترة الإيجار

الصيانة

أنت مسؤول عن الاعتناء بالعقار والحفاظ عليه وعلى أي من مشتملاته (مثل الفرن) نظيفًا. والمؤجر/الوكيل العقاري مسؤول عن ضمان ملاءمة العقار للعيش 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.

الحد الأدنى لمعايير الإسكان

سيتم البدء في تطبيق الحد الأدنى لمعايير الإسكان لضمان أن تكون جميع العقارات الإيجارية في كوينزلاند آمنة ومأمونة وفعّالة.

يجب أن يكون العقار بالحد الأدنى لمعايير الإسكان عند انتقالك وطوال فترة عقد الإيجار.

الإصلاحات الروتينية

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.

إذا قمت بإخطار مالك / مدير العقار بالإصلاح – بالبريد الإلكتروني أو طلب صيانة أو إشعار لتدارك الخرق (النموذج 11) (Notice to remedy breach - Form 11)، ولم يقم بالإصلاح في غضون فترة زمنية معقولة، يمكنك تقديم طلب لخدمة فض نزاعات مجانية لدى RTA، وقد يكون لديك خيار التقدم بطلب للحصول على أمر من المحكمة بعد التوفيق.

وعند دخول العقار لإجراء إصلاحات، يجب على المؤجر/الوكيل العقاريتقديم إشعار الدخول حسب الفترة المناسبة.إذ تسببت أنت أو ضيوفك في تضرر العقار، فسوف يتوجب عليك دفع مقابل الإصلاحات.

ما يجب القيام به للإصلاحات الطارئة

إذا تعذر الاتصال بمالك / مدير العقار أو المُصلح المعين المدرج في اتفاقية الإيجار الخاصة بك (أو الصفحة الأولى من هذا الدليل)، فيمكنك:

1. الترتيب مع شخص مؤهل لإجراء إصلاحات طارئة بقيمة أقصاها 4 أسابيع من الإيجار (راجع اتفاقية الإيجار لمعرفة ما هو الإصلاح الطارئ).

   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. بدلاً من ذلك، يمكنك أن تطلب من مالك / مدير العقار أن يدفع للمصلح مباشرةً.
2. تقديم طلب عاجل إلى المحكمة للحصول على أمر إصلاح للإصلاح الطارئ

التقدم بطلب للحصول على أمر إصلاح

لتجنب مشاكل إنفاذ أمر الإصلاح، يُنصح بإدراج جميع الأطراف ذات الصلة، بما في ذلك مالك العقار، في الطلب المقدم إلى هيئة QCAT. على الرغم من أن هيئة QCAT تُحدد محتوى وتفاصيل أمر الإصلاح، إلا أن إدراج مالك العقار في الطلب قد يُسهم في توضيح المساءلة، ودعم الامتثال، وتشجيع الإصلاحات في الوقت المناسب. ويُمكن الاطلاع على تفاصيل مالك العقار في عقد الإيجار أو عن طريق التواصل مع الجهة المُديرة للعقار المُؤجر.

تعرّف على المزيد حول كيفية التقدم بطلب إصلاح في ورقة معلومات أوامر الإصلاح (Repair orders fact sheet).

أجهزة إنذارات الحريق

وفقاً لقانون كوينزلاند، يجب على المؤجرين/الوكلاء العقاريين تركيب واستبدال أجهزة إنذار الحريق وإدامتها في العقارات المؤجرة. قم بزيارة موقع دائرة المطافئ بكوينزلاند (Queensland Fire Department) الإلكتروني (fire.qld.gov.au) للاطلاع على المزيد من التفاصيل. كما تتحمل مسؤوليات تتضمن اختبار وتنظيف أجهزة إنذار الحريق وتغيير البطاريات (ما لم تكن البطارية مدمجة في جهاز إنذار الدخان بطريقة تمنع إزالتها).

التثبيتات

لا يجوز تركيب تثبيتات أو إجراء تغييرات هيكلية إلا بموافقة كتابية من مدير/مالك العقار. يجب عليك استخدام طلب الموافقة لتركيب تثبيتات أو إجراء تغييرات هيكلية (الاستمارة 23) (Request for approval to attach fixtures or make structural changes - Form 23)، لطلب إذن من مدير/مالك العقار لتركيب تركيبات أو إجراء تغييرات هيكلية على العقار. يجب على مدير/مالك العقار الرد على طلبك كتابيًا في غضون 28 يومًا من تاريخ استلامه. لا يجوز لك تركيب تركيبات أو إجراء تغييرات هيكلية على العقار لمجرد عدم رد مدير/مالك العقار خلال مهلة 28 يوم.

إذا قمت بتركيب تركيبات أو إجراء تغييرات هيكلية على المبنى دون اتفاق، فإنك بذلك تخالف الاتفاقية.

يمكن للمستأجر الذي يتعرض للعنف المنزلي والعائلي أن يرتب لحرفي مؤهل لتغيير الأقفال في عقاره المستأجر لضمان سلامته الشخصية. يجب على المستأجر تقديم نسخ من المفاتيح إلى مالك / مدير العقار ما لم يوافق مالك / مدير العقار على عدم إعطاء نسخة من المفتاح.

لا يمكن للمستأجر تغيير أقفال الملكية المشتركة في المجمعات السكنية المجتمعية.

طلب الاستئجار مع حيوان أليف

إذا كنت ترغب في الاحتفاظ بحيوان أليف في العقار، فيجب عليك الحصول على موافقة خطية من مالك العقار باستخدام طلب للموافقة على الاحتفاظ بحيوان أليف في عقار مؤجر(نموذج 21) (Request for approval to keep a pet in rental property – Form 21).

يجب على مالك العقار الرد كتابيًا في غضون 14 يومًا بعد تلقي طلبك.

- في حالة الموافقة، يمكنهم تحديد شروط إضافية معقولة للحصول على موافقة للحيوان الأليف. يمكنك الموافقة على الشروط المحددة أو محاولة التفاوض.
- إذا لم يوافقوا على الطلب، يجب عليهم تقديم سبب محدد بموجب التشريع لرفض الطلب.

عند التفكير في الاحتفاظ بحيوان أليف، يجب عليك أيضًا الالتزام بالقواعد الأخرى المعمول بها مثل قواعد المنزل أو قوانين المجلس المحلي أو اللوائح التنظيمية الخاصة بالهيئات الاعتبارية.

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 أيضًا إلى دخول العقار لإجراء إصلاحات أو لإجراء 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. للمزيد من التفاصيل، يرجى زيارة موقعنا الإلكتروني.

في حال إصدار إشعار إخلاء (الاستمارة 12) (Notice to leave - Form 12) أو إصدار إشعار نية الإخلاء (الاستمارة 13) (Notice of intention to leave - Form 13)، لا يجوز لمالك/مدير العقار دخول العقار أكثر من مرتين خلال فترة ٧ أيام طوال مدة سريان هذا الإشعار. تجدر الإشارة إلى أنه في حال إصدار إشعار مغادرة (الاستمارة 12) في بداية عقد الإيجار، فسيتم تطبيق حد الدخول مرتين خلال 7 أيام طوال فترة الإشعار.

لا ينطبق هذا التقييد في الحالات التالية:

- بموجب اتفاق متبادل مع المستأجر
- للامتثال *لقانون خدمات الإطفاء لعام 1990* فيما يتعلق بأجهزة إنذار الدخان
- للامتثال *لقانون السلامة الكهربائية لعام 2022* فيما يتعلق بمفاتيح الأمان المعتمدة
- عندما يعتقد مدير/مالك العقار بشكل معقول أن الدخول ضروري لحماية العقار أو محتوياته من أضرار وشيكة أو إضافية.

وبالنسبة للمعاينة بغرض البيع أو الايجار(التي تتم بإجراء عدة معاينات في الوقت ذاته)، يجب على المؤجر/الوكيل العقاري أن يحصل على موافقتك الكتابية.

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 العقاريعن 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 المستأجرمن الباطن إيصالاً لوديعة الضمان المدفوعة وإيداع الوديعة لدى RTA.

المشكلات

إذا ارتكبت خطأً ما

في حالة خرق العقد، يمكن للمؤجر/ الوكيل العقاري تقديم إشعار لتدارك الخرق (النموذج 11) (Notice to remedy breach - Form 11)

مثال: إذا كنت لا تدفع الإيجار وفقًا لعقد الإيجار واستمر عدم الدفع لمدة 7 أيام أو أكثر، أو لا تحافظ على العقار في الحالة المتفق عليها.

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

إذا ارتكب المؤجر/الوكيل العقاري خطأً ما

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

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

إذا قمت بإخطار مالك / مدير العقار بالإصلاح ولم يتخذوا إجراءً في غضون إطار زمني معقول، فقد يكون لديك خيار التقدم إلى المحكمة للحصول على أمر إصلاح.

حل المشكلات

التواصل الجيد هو المفتاح لحل معظم المشكلات. اعرف حقوقك ومسؤولياتك وتحدث إلى مالك العقار 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 إلىمحكمة 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 تقوماكليكما 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.

يرجى ملاحظة أنه لا يمكن زيادة الإيجار إلا بعد مرور 12 شهرًا على الأقل منذ آخر زيادة في الإيجار ويجب على مدير العقار/المالك أن يقدم لك طريقتين على الأقل لدفع الإيجار. ويجب ألا تتجاوز أحد هاتين الطريقتين تكاليف المعقولة للمعاملات (التكاليف التي تتجاوز رسوم المعاملات القياسية)، ويجب أن يكون في متناولك بشكل معقول.

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

إخلاء العقار

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 انتهكت عقد الإيجار (على سبيل المثال، قررت المغادرة مبكرًا)، فقد تكون مسؤولاً عن تكاليف إعادة التأجير.

يتم حساب تكاليف إعادة التأجير لعقود الايجار محددة المدة بناءً على الفترة المنقضية من عقد الإيجار. وتعتمد تكاليف إعادة التأجير المحددة على ما انقضى من مدة الإيجار المتفق عليها عندما أخلى المستأجر العقار:

- أقلّ من 25% = إيجار 4 أسابيع
- من 25% إلى أقلّ من 50% = إيجار 3 أسابيع
- من 50% إلى أقلّ من 75% = إيجار أسبوعين
- 75% أو أكثر = إيجار أسبوع واحد
- بالنسبة لعقود الايجار التي تصل مدتها إلى 3 سنوات، يكون هذا هو المبلغ الأقلّ من تكاليف إعادة التأجير المحددة أو الإيجار حتى انتقال مستأجر جديد للعقار.

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 أوامراً 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 ويقارنها بحالة العقار عندما انتقلت إليه، 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.

ولتفادي النزاعات، تنصح هيئة الطرق والمواصلات الطرفين بشدة بضمان تسجيل قراءة العداد في تقارير الدخول والخروج في بداية ونهاية الإيجار.

كما توصي هيئة الطرق والمواصلات بالتقاط الصور وإرفاقها بالتقرير لإثبات حالة العقار.

إسترداد مبلغ وديعة الضمان

يمكنك استرداد مبلغ وديعة الضمان في نهاية فترة الإيجار طالما أنه ليس هناك مالًا مستحقًا للمؤجر/الوكيل العقاريمقابل الإيجار أو التعويضات أو غير ذلك من التكاليف. ويمكنك تقديم طلبلاسترداد مبلغ وديعة الضمان في يوم تسليم العقار أو بعده. يمكنك التقدم بطلب لاسترداد أموال السند الخاص بك في تاريخ انتهاء إشعار إنهاء الإيجار أو بعده. ويجب عليك تزويد RTA ببيانات الاتصال الخاصة بك وعنوان المراسلة وتفاصيل الحساب المصرفي لاسترداد مبلغ وديعة الضمان الخاص بك. ويمكنك تحديث التفاصيل الخاصة بك بسرعة وسهولة عبر الإنترنت باستخدام (RTA Web Services).

ويمكن استرداد مبالغ وديعة الضمان فقط من خلال الحسابات المصرفية الأسترالية. الطريقة الأسرع والأسهل لاستعادة السند الخاص بك هي استرداد المبلغ المتفق عليه بينك وبين مالك / مدير العقار الخاص بك.

ستُطلب منك تقديم أدلة داعمة عند تقديم مدير/مالك العقار طلب استرداد قيمة وديعة الضمان أو الاعتراض عليه. يجب القيام بذلك خلال 14 يومًا من تاريخ المطالبة أو الاعتراض على وديعة الضمان. يُعد عدم تقديم أدلة داعمة عند تقديم مطالبة أو اعتراض على وديعة الضمان مخالفة قانونية.

بالنسبة لودائع الضمان الإيجار المقدمة إلى هيئة الطرق والمواصلات قبل 30 سبتمبر 2024، تُطبق فترة انتقالية مدتها 12 شهرًا من 30 سبتمبر 2024 إلى 30 سبتمبر 2025. لا يُشترط تقديم أي دليل على مطالبات وديعة الضمان إلا بعد انقضاء هذه الفترة.

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

يمكنك أنت ومالك / مدير العقار طلب استرداد وديعة الضمان الايجارية عبر الإنترنت باستخدام (RTA Web Services). وبدلاً من ذلك، يجب عليك أنت ومالك / مدير العقار التوقيع على نموذج استرداد سند الإيجار الورقي (نموذج 4) (Refund of rental bond – Form 4) وإرساله إلى RTA. وسوف تقوم RTA برد مبلغ وديعة الضمانالإيجارية وفقًا للتوجيهات في غضون بضعة أيام.

في حال اختلافك مع المؤجر/الوكيل العقاري

تشجع هيئة النقل والمواصلات أنت ومالك العقار / المدير على حل المشكلات في المقام الأول. يمكنك أنت أو مالك / مدير العقار تقديم طلب استرداد الوديعة عبر الإنترنت باستخدام (RTA Web Services) أو نموذج استرداد سند الإيجار الورقي (نموذج 4) (Refund of rental bond – Form 4).

ستعمل RTA على معالجة طلب الاسترداد الأول (الطرف أ). إذا كان الشخص الآخر (الطرف "ب")، الذي رفض توقيعه / الموافقة عليه، لا يوافق على طلب رد الأموال المقدم من الطرف "أ"، يمكنه الاعتراض على المطالبة في إطار محدد لمنع الدفع.

سترسل هيئة الطرق والمواصلات إلى الطرف "ب" إشعارًا بالمطالبة ويمكن للطرف "ب" عدم الموافقة رقميًا عبر الانترنت (Web Services) أو إرسال طلب حل نزاع (نموذج 16) (Dispute resolution request – Form 16) إلى RTA بحلول تاريخ الاستحقاق. إذا لم تتلق هيئة الطرق والمواصلات ردًا رقميًا عبر خدمات الويب أو نموذج 16 مكتملًا من الطرف "ب" خلال فترة 14 يومًا كما هو مذكور في الإشعار، فسيتم سداد الوديعة، وفقًا للتوجيهات الواردة في نموذج استرداد وديعة ضمان الطرف "أ".

إذا وافق الطرفان على إعادة الأموال من خلال العملية السابقة، فسيبدأ عملية النزاع مع خدمة حل النزاعات التابعة لـ RTA حيث سيحاول الموفق المساعدة في حل الخلاف. إذا تم التوصل إلى اتفاق، فسيحتاج كلا الطرفين إلى توقيع نموذج استرداد ودفع الوديعة كما هو متفق عليه في هذه العملية.

إذا لم يتم التوصل إلى اتفاق، يمكن للطرف "ب" (الشخص الذي تنازع في نموذج الاسترداد الآخر) تقديم طلب للحصول على قرار من QCAT ويجب أن يتم ذلك في غضون 7 أيام والإخطار بكتابة الطلب إلى QCAT ضمن الإطار الزمني الصحيح.

إذا لم يتم تقديم طلب إلى QCAT من قبل الطرف "ب" خلال الإطار الزمني 7 أيام، فسوف تقوم RTA بدفع مبلغ الوديعة وفقًا للتوجيهات الواردة في نموذج استرداد السندات الخاص بالطرف "أ". يتوفر المزيد من التفاصيل حول تسوية النزاعات على rta.qld.gov.au ويمكن العثور على معلومات حول QCAT على qcat.qld.gov.au.

تواصل معنا

بودكاست Podcast | أخبار إلكترونية eNews | انستغرام Instagram | يوتيوب YouTube | LinkedIn

الدعم في حالة العنف المنزلي والعائلي

العنف المنزلي والعائلي 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 والعائلي في العقار المؤجر بحقوق بموجب قانون الإجارة، حتى وإن لم يتم تحديدها في عقد الإيجار.

إذا تعرض شخص ما في عقار مستأجر للعنف المنزلي والعائلي ولم يعد يشعر بالأمان في العيش في العقار، فيمكنه إنهاء منفعته في اتفاقية الإيجار من خلال تقديم إشعار لمالك العقار أو المدير لمدة سبعة أيام بنيته في الإخلاء مدعومًا بالأدلة ذات الصلة . ويمكن أن يحلوا قبل 7 أيام بعد كل عام ليكونوا مسؤولين عن دفع الإيجار حتى نهاية فترة 7 أيام.

يمكن للمستأجرين إكمال إشعار إنهاء مصلحة الإيجار (العنف المنزلي والعائلي) (نموذج 20) (Notice ending tenancy interest (domestic and family violence) – Form 20) لإنهاء مصلحتهم في عقد الإيجار.

يمكن للمستأجرين ومالكي / مديري العقارات أيضًا إكمال طلب استرداد الوديعة للأشخاص الذين يعانون من العنف المنزلي والعائلي (النموذج 4 أ) (Bond refund for persons experiencing domestic and family violence – Form 4a) لطلب استرداد سند إيجار لمساهمتهم في السندات أو مساهمة سند المستأجر بسبب فائدة الإيجار المنتهية على أساس تجربة محلية و العنف الأسري.

من الأهمية بمكان أن يحافظ مالكو / مديرو العقارات على خصوصية المستأجر الذي يتعرض للعنف المنزلي والعائلي لضمان سلامته. تطبق العقوبات على من لا يلتزم بالمتطلبات التشريعية. تعرف على المزيد حول حقوقك ومسؤولياتك على rta.qld.gov.au.

يمكن لأي شخص أيضًا التقدم بطلب إلى QCAT من أجل:

- إنهاء عقد الايجار
- 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 عملًا 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 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 الم ذكورة 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 مستأجريكوينزلاند (Tenants Queensland)
الموقع الإلكتروني tenantsqld.org.au
الهاتف 1300 744 263

خدمة الترحيل الوطنية (National Relay Service)
مساعدة الصم و/أو الذين يجدون صعوبة في السمع أو التحدث
الهاتف 133 677

لايفلاين (Lifeline)
خدمات دعم الأزمات والوقاية من الانتحار
الهاتف 13 11 14

دي في كونيكت (DV Connect)
خدمات دعم العنف المنزلي والعائلي والجنسي
الموقع الإلكتروني dvconnect.org
الهاتف 1800 811 811 – خط مساعدة النساء
الهاتف 1800 600 636 – خط مساعدة الرجال
الهاتف 1800 010 210 – الخط الساخن الخاص بالاعتداء الجنسي

1800 RESPECT
الاعتداء الجنسي على المستوى الوطني، خدمة المشورة المتعلقة بالعنف المنزلي والعائلي
الموقع الإلكتروني 1800respect.org.au
الهاتف 1800 737 732

ممارسة العنف تجاه أفراد الأسرة (Aboriginal Family Domestic Violence)
حقوق الضحايا والمشورة والمساعدة المالية.
الهاتف 1800 019 123

Interpreter

لغات أخرى: يمكنك الحصول على خدمة الترجمة الشفهية المجانية (free interpreter servics) عن طريق الاتصال بـ RTA
الهاتف: 1300 366 311 (الاثنين - الجمعة: 8:30 صباحاً- 5 مساءً)

اطلع على المستجدات
سجل للحصول على **الأخبار والمعلومات المفيدة** حول الاستئجار
في كوينزلاند **rta.qld.gov.au**

دليل الجيب للمستأجرين - المنازل والوحدات (Form17a) بيان المعلومات
النموذج 17a – اصدارة 19 مايو/أيار 2025، © حقوق التأليف والنشر محفوظة لهيئة الايجارات السكنية، ISBN: 978-0-9586156-1-7