

الاستئجار: دليل أساسي



عندما تستأجر مكانا لتعيش فيه تصبح أنت "المستأجر" فتدفع المال إلى "المالك" مقابل العيش هناك. يمكنك إيجاد أماكن للاستئجار كالغرف والمنازل والأماكن الأصغر المكتفية ذاتيا وهي مدرجة على صفحات الانترنت أو في الصحف أو من خلال التحدث إلى وكيل عقاري.

عقود الإيجار Tenancy agreements

عادة ما توقع أنت والمالك على عقد الإيجار (ويسمى أيضا "عقد التأجير lease") والذي ينص على المدة التي سوف تعيشها هناك، وكم من المال (الإيجار rent) ستدفع وما مدى تكرار الدفع.

حيثما يكون هناك عقد مكتوب يتوجب على المالك أن يعطيك نسخة موقعة مع دليل مكتوب يشرح حقوقك والتزاماتك.

إن عقد الإيجار هو عقد ملزم قانونيا. وهناك نوعان من العقود.

العقد الثابت fixed agreement يمتد لمدة محددة من الزمن (مثلا 6 أو 12 شهرا). إذا كنت ترغب في المغادرة قبل نهاية العقد، قد تضطر إلى دفع تكاليف الإعلانات ورسوم إعادة التأجير وربما حتى مبلغ الإيجار إلى أن يتم العثور على مستأجر جديد. إذا رغبت أنت أو المالك بإنهاء الاتفاق في نهاية المدة المحددة، فينبغي على أي من الطرفين أن يعطي إشعارا خطيا للطرف الآخر قبل مدة 28 يوما على الأقل. إذا لم يتم إعطاء الإشعار فسيستمر العقد وكأنه إيجار دوري.

العقد الدوري periodic agreement ليس له تاريخ انتهاء محدد. عندما ترغب في المغادرة فينبغي إعطاء إشعار خطي (بمدة 21 يوما أو بمدة مساوية لمدة الإيجار). يجوز للمالك أن يعطيك إشعارا إذا رغب بإنهاء العقد (بمدة 60 يوما لسبب معين، أو 90 يوما بدون سبب).

الانتقال إلى المكان المؤجر Moving in

في اليوم الذي تنتقل فيه ينبغي على المالك أن يعطيك نسختين من أوراق التدقيق المكتملة. إذا كان هناك شيء غير نظيف أو مكسور فينبغي عليك تثبيت ملاحظة عن ذلك في أوراق التدقيق. بمجرد توثيقك لحالة العقار في أوراق التدقيق، يجب أن تقوم بتوقيع كل من نسختي أوراق التدقيق. أعط إحدى النسختين إلى المالك واحتفظ بنسخة لنفسك. بعض الناس يلتقطون الصور كدليل على حالة العقار.

ينبغي على المالك أن يعطيك تعليمات (مثل كتيبات) عن كيفية استخدام بعض الأدوات (مثل كيفية تشغيل جهاز تكييف الهواء). ينبغي أن تدرج تلك الأدوات في عقد الإيجار.

تقع على عاتق المالك مسؤولية تقديم المنزل بحالة معقولة من الإصلاح، مع الأخذ في الاعتبار عمر المبنى. وتقع على عاتقك مسؤولية المحافظة على نظافة المبنى.

وديعة الإيجار Rental bond

قد يطلب منك دفع وديعة. إذا كان مبلغ الإيجار:

- 800 دولارا أو أقل في الأسبوع يمكن أن تكون الوديعة مساوية لإيجار 4 أسابيع (أو أقل).
- أكثر من 800 دولار في الأسبوع يمكن أن تكون الوديعة مساوية لإيجار 6 أسابيع (أو أقل).

ينبغي على المالك أن يودع الوديعة لدى دائرة خدمات المستهلكين وقطاع الأعمال خلال أسبوعين (أو في غضون 4 أسابيع إذا كان لدى المالك وكيل). ينبغي على المالك أن يعطيك إيصالاً بالاستلام خلال 48 ساعة.

في نهاية عقد إيجارك، يتوجب عليك ترتيب استرداد الوديعة. إذا لم يكن هناك أي ضرر أو إيجار مستحق أو مسؤولية أخرى، فيمكن رد الوديعة إليك.

(ملاحظة: قد يكون بإمكان دائرة إسكان جنوب أستراليا Housing SA أن تساعدك في دفع الوديعة. رقم الهاتف 131 299)

التزامات المالك The landlord's obligations



يجب أن يعطيك المالك:

- نسخة من عقد الإيجار الموقع (إذا كان الاتفاق خطياً)
- دليل مكتوب حول حقوق والتزامات المستأجر والمالك.
- أوراق التدقيق - لتسجيل حالة المبنى
- إيصالاً لكل دفعة إيجار، ما لم تكن تسدد الإيجار إلى حساب المالك

يجب على المالك أيضاً:

- التأكد من كون العقار نظيفاً وبحالة معقولة عند انتقالك إليه
- إعطائك إشعاراً قبل دخوله للعقار (إلا إذا كانت هناك حالة طوارئ)
- التأكد من أن العقار له أقفال جيدة وآمن
- إصلاح العقار عند الحاجة (ولكن إذا تسببت في أي ضرر، فقد تضطر إلى الدفع).

التزامات المستأجر The tenant's obligations

كمستأجر ينبغي عليك:

- تسديد الإيجار مقدماً وفي موعد استحقاقه
- المحافظة على العقار نظيفاً
- استخدام الاستمارة المناسبة للإشعار إذا رغبت بإنهاء العقد
- إبلاغ المالك عن الإضرار أو الحاجة للصيانة
- عدم استخدام أو السماح لأي شخص آخر باستخدام العقار لغرض غير مشروع
- عدم توليد ضوضاء صاخبة أو التأثير على راحة أو خصوصية جيرانك
- طلب الموافقة المسبقة من المالك قبل جلب حيوانات أليفة أو دعوة آخرين للعيش في العقار أو إجراء تغييرات فيه.

زيادة الإيجار Rent increases

يجب أن لا تحصل زيادة في الإيجار حتى مضي 12 شهراً على الأقل على بدء العقد أو على الزيادة السابقة في الإيجار. ينبغي على المالك أن يعطيك إشعاراً خطياً بمدة لا تقل عن 60 يوماً قبل زيادة الإيجار.

خلال فترة الإيجار الثابت لا يمكن زيادة الإيجار، ما لم ينص العقد على إمكانية حصول زيادة.

مشاكل الإيجار Renting problems

إذا نشأ خلاف بينك وبين المالك، اتصل بدائرة خدمات المستهلكين وقطاع الأعمال Consumer and Business Services. بإمكاننا أن نوفر معلومات عن حقوقك ومسؤولياتك، والخيارات الموصى بها للمساعدة في حل الخلاف. إذا لم يتم التوصل إلى نتيجة مناسبة، يمكنك تقديم طلب إلى المجلس المدني والإداري لجنوب استراليا South Australian Civil and Administrative Tribunal (SACAT). سوف يتخذ مجلس SACAT قراراً ويصدر أمراً ملزماً.

المشورة بلغتك Advice in your language

اتصل على الهاتف 131 450 للحصول على خدمة الترجمة الشفوية المجانية عبر الهاتف. وسيقوم شخص بتقديم الترجمة لك عبر المحادثة الثلاثية الأطراف. اطلب ربطك بدائرة خدمات المستهلكين وقطاع الأعمال Consumer and Business Services على الرقم 131 882 للحصول على المشورة حول الإيجار.

المزيد من المعلومات For more information

Consumer and Business Services
Customer Service Centre
4-6 Chesser Street
Adelaide SA 5000
Tel: 131 882

معلومات الاستئجار متوفرة في الموقع: www.sa.gov.au/tenancy/renters