

أسئلة بخصوص الاستئجار للطالبة الأجانب

يعد العثور على مكان للعيش فيه أحد أهم الأشياء التي ينبغي عليك القيام بها عند وصولك إلى أديليد. ستحتاج إلى أخذ بعض الأمور في الحسبان مثل التكلفة والموقع والشروط والقواعد.

إذا استأجرت منزلاً أو وحدة سكنية أو غرفة فمن المهم أن تدرك حقوقك ومسؤولياتك.

يمكنك الاتصال بدائرة خدمات المستهلكين وقطاع الأعمال (CBS) للحصول على المعلومات والمساعدة على الرقم 131 882.

أنواع العقود Types of agreements

يستخدم عقد المسكنة المنزلية *rooming house agreement* حيث يستأجر النزلاء أو المتشاركون بالسكن غرفة نوم قابلة للقفل في العقار حيث يكون هناك متسع لإقامة ثلاثة أشخاص أو أكثر. وأنت (كمقيم *the resident*) قد تستأجر غرفة لوحده أو مع صديق. والمالك (صاحب الملك *proprietor*) قد يعيش أيضاً في العقار أو يقوم بمجرد الزيارة لتوفير وجبات الطعام وتنظيف الأماكن المشتركة أو لمجرد التأكد من أن جميع النزلاء يلتزمون بقواعد المنزل. يجب أن يتم عرض قواعد المنزل حيث يمكن لجميع النزلاء رؤيتها.

يستخدم عقد الإيجار السكني *residential tenancy agreement* حيث تقوم أنت (المستأجر *tenant*) باستئجار عقار من المالك (المؤجر *landlord*). لا يمكن للمالك أن يأتي إلى العقار بدون موافقتك أو من دون إعطائك إشعاراً مسبقاً مناسباً.

عقود المسكنة المنزلية Rooming house agreements

- عندما أدفع المال للمالك (صاحب الملك)، هل ينبغي أن أحصل على إيصال؟
يجب على المالك أن يعطيك إيصالاً في غضون 48 ساعة بعد تلقيه دفعة منك، إلا إذا قمت بالدفع إلى حساب مصرفي للمالك أو وكيله.
- هل يمكن للمالك أن يدخل إلى غرفتي بدون موافقة؟
يمكن للمالك أن يدخل غرفتك بدون موافقتك، ولكن يجب أن يكون ذلك معقولاً من ناحية التوقيت وكيفية القيام بذلك. ولكن لا يستطيع المالك المكوث في الغرفة لفترة أطول من اللازم.
- النافذة في غرفة نومي لا تقفل. ماذا سأفعل إذا احتجت لهذا النوع من التصليح؟
يجب عليك أن تبلغ المالك عن أي حاجة للتصليح. من الأفضل أن يكون طلب ذلك خطياً. إذا لم يتم إصلاح المشكلة فينبغي عليك الاتصال بدائرة CBS على الرقم 131 882.
- كم من المال يمكن للمالك أن يطلب في بداية العقد؟
إن أكبر مبلغ يمكن المطالبة به هو دفع إيجار واحد أسبوع مع ودیعة لا تزيد عن قيمة أسبوعي إيجار. يتوجب على المالك أن يودع مال الوديعة لدى دائرة CBS.
- ماذا سيحصل لو تأخرت في دفع الإيجار؟ هل يمكن للمالك أن يفرض علي غرامة مالية؟
إذا تأخرت في دفع الإيجار فلن يمكن للمالك فرض غرامة مالية أو الحجز على ممتلكاتك. ولكن إذا لم يتم دفع الإيجار بأكمله لمدة أسبوعين أو لفترتين من الإيجار (أيهما أقل)، فعندها يمكن للمالك أن يعطيك إنذاراً ليؤمّن بالإخلاء (طلب المغادرة).
- ماذا الذي يمكنني القيام به إذا لم يرجع المالك الوديعة المالية إلي عند نهاية العقد؟
إذا كنت مدبناً بمبلغ عن الإيجار أو وجبات الطعام أو المرافق أو الخدمات و/أو تسبب في إلحاق أضرار في الممتلكات فيمكن للمالك أن يستقطع مبلغاً لتغطية مديونيتك. اتصل بدائرة CBS على الرقم 131 882 إذا كانت لديك أي مخاوف بشأن وديعتك.
- هل من الضروري أن يكون عقد المسكنة المنزلية مكتوباً؟
كلا، ولكن مع ذلك فمن الأفضل أن يكون كتابياً لكي يصبح لديك دليل على العقد.

عقود الإيجار السكنية Residential tenancy agreements

- هل ينبغي علي إكمال ورقة التدقيق في بداية العقد؟
عندما تنتقل إلى المكان المستأجر ينبغي على المالك أن يعطيك نسختين مكتملتين من ورقة التدقيق تملآن على حالة العقار. عندها تحتاج إلى ملء القسم الخاص بك في كل من ورقتي التدقيق، مع الإشارة إلى حالة العقار. قم بتوقيع نسخة واحدة وأعطها إلى المالك واحتفظ بنسخة لنفسك. بعض الناس يلتقطون الصور للدلالة على حالة العقار.
- كم يبلغ مبلغ الوديعة التي يستطيع المالك المطالبة به؟
إذا كان الإيجار 800 دولارا أو أقل في الأسبوع فيمكن المالك المطالبة بوديعة تساوي أو تقل عن إيجار 4 أسابيع. إذا كان الإيجار أكثر من 800 دولارا في الأسبوع فيمكن للمالك المطالبة بوديعة تساوي أو تقل عن إيجار 6 أسابيع.
- هل يستطيع المالك الاحتفاظ بمبلغ الوديعة؟
كلا، يجب على المالك أن يودع مال الوديعة لدى دائرة CBS في غضون اسبوعين من استلامه. أما إذا كان لدى المالك وكيل يدير العقار بالنيابة عنه، فيجب أن تودع الوديعة في غضون 4 أسابيع.
- هل يتوجب على المالك أن يعطيني إيصالات بمبلغ الإيجار الذي أدفعه؟
يجب على المالك أن يعطيك إيصالا في غضون 48 ساعة بعد دفع الإيجار، إلا إذا كنت تودع الإيجار في الحساب المصرفي للمالك.
- لقد انتهى عقد إيجاري ولكن المالك لم يرجع مال الوديعة إلي. ما الذي يمكنني القيام به؟
يمكنك تقديم نموذج استرداد الوديعة إلى دائرة CBS بدون توقيع المالك، أو الاتصال بدائرة CBS على الرقم 131 882.
- كيف يمكنني جعل المالك يقوم بالتصليحات؟
قم بإبلاغ الاحتياجات للتصليحات إلى مالك العقار. من الأفضل القيام بذلك خطيا. قد ترغب في استخدام نموذج طلب التصليح Request for Repairs form المتوفر من الموقع: www.sa.gov.au/tenancy/privaterentalforms. إذا لم يتم القيام بالتصليح يمكنك الاتصال بدائرة CBS على الرقم 131 882 للحصول على المشورة.
- لقد توقفت صديقتي عن دفع حصتها من الإيجار. ما الذي يمكنني القيام به؟
إذا كان كل من اسمك واسم صديقتك مدرجين في عقد الإيجار فذلك يسمى المشاركة الإيجار co-tenancy. إذا تأخر دفع الإيجار بالكامل لأكثر من 14 يوما فيمكن بعد ذلك طرد كل المستأجرين (طلب مغادرة العقار). إذا لم تتمكن من تسوية المشكلة مع شركائك في الإيجار فربما تحتاج لطلب المشورة القانونية.
- لقد أخليت العقار وتركت فيه بعض الأثاث. يرفض المالك إعادة الأثاث لأنه يقول بأنه يدين له بمال للإيجار. كيف يمكنني استرجاع أثاثي؟
لا يمكن لمالك العقار أن يرفض إعادة الأثاث إليك لأنك مدين بالإيجار. ومع ذلك، فإذا تركت أثاثك في العقار بعد انتهاء الإيجار رسميا، ينبغي على المالك التعامل مع الأثاث باعتباره ممتلكات مهجورة *abandoned property*. اعتمادا على قيمة الأثاث، قد يرفض المالك إعادة الأثاث إليك حتى تدفع له التكاليف المترتبة عن التعامل مع الممتلكات القيمة المهجورة *valuable abandoned property*.

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 الاطراف. 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
91 Grenfell Street
Adelaide SA 5000
Tel: 131 882

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

المعلومات الواردة في هذه الورقة هي ذات طبيعة عامة فقط، وينبغي ألا تعتبر بديلا عن الاستشارة القانونية و / أو الرجوع إلى التشريعات المناسبة.