

دليل اتحاد المستأجرين والإسكان (RAHU) حول:

1. استرداد سندات التأمين

2. أوامر الإخلاء

3. زيادات الإيجار

4. إجراء الإصلاحات

(نسخة ولاية فيكتوريا)



فمعًا، يمكننا:

- تثقيف أنفسنا وتبادل المعلومات الخاصة بحقوق المستأجرين.
- تقديم الدعم والدفاع عن بعضنا بعضًا ضد الاستغلال وأوامر الإخلاء.
- بناء مجتمع قوي من المستأجرين لتمثيل حقوقنا في سكن يجتمع فيه الأمن والسلامة للجميع.

عنوان البريد الإلكتروني الخاص بدعم الأعضاء:

organise@rahu.org.au

عنوان البريد الإلكتروني الخاص بتلقي الاستفسارات العامة:

contact@rahu.org.au

rahu.org.au/join

اتحاد المستأجرين والإسكان (RAHU) هو أول وأكبر اتحاد يديره الأعضاء في أستراليا، وهو خاص بالمستأجرين وذوي السكن غير المستقر.

نعمل متحدين من أجل صون الحق في سكن فيه الأمن والسلامة؛ وذلك من خلال المناصرة الذاتية والتثقيف والتصدي المباشر لأوامر الإخلاء.

تستمد حقوق المستأجرين قوتها من قوة إصرارنا على فرضها. ويمكننا تعزيز قوتنا الجماعية من خلال التحدث مع زملائنا في السكن وجيراننا وأصدقائنا وغيرهم من الرفاق حول خططنا ومخاوفنا ونجاحاتنا.

نؤمن في اتحاد المستأجرين والإسكان بأن قوة الأعضاء تزيد عندما نتكمن من الوصول إلى معلومات قيمة وعملية حول حقوقنا. ومع ذلك، فإن المعلومات الواردة هنا معلومات عامة فقط، وليست استشارات قانونية. أما إذا كنتم تحتاجون إلى استشارة قانونية، فيمكنكم التواصل مع أحد المراكز المجتمعية القانونية.

سندات التأمين

ما سند التأمين؟

سند التأمين هو مبلغ إجمالي يتم استلامه من المستأجر دفعة واحدة ويودع على سبيل الأمانة في هيئة سندات الإيجارات السكنية (RTBA) كضمان تأميني على عقد الإيجار، على ألا تتعدى قيمة السند قيمة إيجار الوحدة السكنية لشهر واحد، إلا إذا كان مبلغ الإيجار يزيد عن 900 دولار أسبوعيًا.

كيف يمكن للمستأجر استرداد سند التأمين؟

الاستئجار من المالك مباشرة: عند الاستئجار من المالك مباشرة، يمكن للمستأجر ضمان استرداد سند التأمين عن طريق تحميل «استمارة استرداد سند التأمين» وملئه وتوقيعه من الطرفين (المالك والمستأجر)، ثم إرساله إلى هيئة سندات الإيجارات السكنية.

ملاحظة: إذا طلب المالك من المستأجر التوقيع على «استمارة استرداد سند التأمين» ولم تكن الاستمارة تتضمن مبلغ السند المسترد تحديدًا وطريقة تقسيمه إن وجدت، فإن ذلك يعتبر مخالفة من طرف المالك.

في حالة الاتفاق على استرداد قيمة سند التأمين بالكامل، يجب على المستأجر التأكد من تسجيل مبلغ السند في قسم «تفاصيل الدفع للمستأجر» قبل التوقيع على الاستمارة.

إذا تم الاتفاق على دفع مبلغ سند التأمين إلى المالك، فيجب على المستأجر توقيع «استمارة استرداد السند» في موعد لا يتجاوز 7 أيام قبل تاريخ انتهاء العقد.

الاستئجار من خلال وكالة عقارية: ينبغي على الوكيل إيداع سندات التأمين الخاصة بالمستأجرين والمطالبة بها وتحويلها إلكترونيًا. يجب أن يتفق الوكيل والمستأجرون على كيفية تقسيم سند التأمين قبل قيام الوكيل بتسليم مطالبة استرداد السند.

في نهاية مدة عقد الإيجار، يمكن للمستأجر التقدم بطلب إلى هيئة سندات الإيجارات السكنية لاسترداد القيمة الكاملة لسند التأمين أو جزء منها، سواء كان ذلك بموافقة المالك أو بدونها.

يمكن للمستأجر التقدم بطلب للإفراج عن سند التأمين قبل انتهاء عقد الإيجار. وفي حالة موافقة المالك، تقوم هيئة سندات الإيجارات السكنية بالإفراج عن المبلغ قبل 7 أيام من نهاية عقد الإيجار.

ماذا لو أراد المالك المطالبة بسند التأمين؟

المالك لديه 14 يومًا من تاريخ إخلاء الوحدة أو من تاريخ علمه بأنها أصبحت شاغرة.

في حالة عدم موافقة المالك على طلب استرداد سند التأمين، يكون أمامه 14 يومًا للطعن فيه عن طريق تقديم مطالبة بالسند. وعادةً ما تكون هذه المطالبة للتعويض عن التلغيات أو لتنظيف الوحدة. تُعلم هيئة سندات الإيجارات السكنية المستأجر بالأمر من خلال الرسائل النصية القصيرة والبريد الإلكتروني، ويُمكن له الطعن في مطالبة المالك في غضون 7 أيام.

في حالة عدم استجابة المستأجر للربط في غضون 7 أيام، يتم إرسال تنكير لكل من المالك والمستأجر. في حالة عدم تلقي رد خلال 14 يومًا، تُلغى مطالبة المالك بسند التأمين وترد هيئة إيجارات السندات الإيجارية قيمة السند للمستأجر.

ما الأسباب المشروعة لمطالبة المالك بسند التأمين؟

- يمكن للمالك المطالبة بسند التأمين لأي سبب؛ ولكن الأسباب المعقولة تشمل ما يلي:
- الأضرار التي لحقت بالمتكالكات من قبل المستأجرين بخلاف أثر الاستخدام العادي.
 - أي مسروقات أو مفقودات لم يبلغ المستأجرون المالك بضياعها.
 - تردي حالة الوحدة من حيث النظافة، باستثناء أثر الاستخدام العادي.
 - هجر المستأجر للوحدة.
 - عدم دفع المستأجر لمبلغ إيجار مستحق للمالك.

يتوقع الوكيل/ المالك تنظيف الوحدة تنظيفًا احترافيًا قبل رد سند التأمين للمستأجر.

عادةً ما تتضمن اتفاقيات الإيجار بنودًا حول التنظيف بالبخر أو الاستعانة بمقدمي خدمات التنظيف الاحترافية. لا يلزم على المستأجر الاستعانة بمقدمي خدمات التنظيف الاحترافية إلا إذا كان المالك قد فعل ذات الشيء قبل انتقال المستأجر إليها مباشرة، على أن يكون المالك قد أخبر المستأجر بهذا وقدم إيصالات للإثبات. بخلاف ذلك، يمكن للمستأجر ترك الوحدة في حالة «نظيفة بشكل معقول». لا يحق للمالك أو الوكيل أن يطلب من المستأجر القيام بأكثر مما ينص عليه القانون، حتى وإن كان ذلك واردًا في اتفاقية الإيجار.

يمكن للمستأجر الرجوع إلى نسخة تقرير حالة الوحدة التي يتسلمها عند بداية الإيجار.

ما الذي يعدُّ ضمن «أثر الاستخدام العادي»؟

التدهور الطبيعي لحالة المنزل نتيجة السكن فيه؛ ومن أمثلته تَهَت السجاد أو الستائر أو تخدش الأرضيات من أثر المشي، أو تقتشر الطلاء وتشققه أو تراخي المفصلات والمقابض.

الإهلاك: لكل عنصر من العناصر الثابتة في المنزل قيمة إهلاك؛ ومن أمثلتها خزائن المطبخ والأسطح والخزانات. ويُمكن حساب نسبة الإهلاك السنوية للشيء عن طريق طرح قيمة «إصلاحه» من سعر شراؤه، وقسمة الناتج على عمره الإنتاجي (عدد سنوات استخدامه). على سبيل التقريب، فإن معظم العناصر الثابتة التي يزيد عمرها عن 10 سنوات لها قيمة إهلاك أقل من 100 دولار.

ماذا يمكنني أن أفعل إذا طالب الوكيل/ المالك بجزء من سند التأمين نتيجة وجود تلغيات؟

كثيرًا ما يُطالب الملاك والوكلاء بجزء من سند التأمين أو بقيمته الكاملة تعويضًا عن التلغيات التي يمكن أن تندرج أصلًا تحت أثر الاستخدام العادي، ولا يأخذون في اعتبارهم قيمة الإهلاك.

لا بد أن تأخذ المحكمة المدنية والإدارية في ولاية فيكتوريا (VCAT) أثر الاستخدام العادي وقيمة الإهلاك لوحدة الأثاث في الاعتبار عند تقرير ما إذا كان ينبغي للمالك الحصول على كامل مبلغ سند التأمين أو على جزء منه أو لا.

مصادر إضافية

هيئة سندات الإيجارات السكنية (RTBA): 1300 137 164
rentalbonds.vic.gov.au

أوامر الإخلاء

إنهاء التعاقد وأمر الإخلاء

إن أمر الإخلاء عملية رسمية تستغرق وقتاً طويلاً. وهذه الوثيقة بمثابة مرجع سريع لهذه العملية، وهي معنية في المقام الأول بأوامر الإخلاء القانونية.

إخطار الإخلاء (NTV) - تختلف إخطارات الإخلاء عن أوامر الإخلاء!

إخطار الإخلاء وثيقة يرسلها المالك أو الوكيل إلى المستأجر، تطلب منه الإخلاء وتوضح الفترة الزمنية التي يرغب المالك في حدوث ذلك خلالها. ولكن هذا الإخطار لا يعدُّ أمراً بالإخلاء، بل هو الخطوة الرسمية الأولى في عملية الإخلاء.

تضم إخطارات الإخلاء 12 خانة تغطي تفاصيل المستأجر والمالك، والتاريخ الذي يرغب فيه المالك/الوكيل العقاري مغادرة المستأجر للوحدة («تاريخ الإنهاء»)، وسبب إرسال إخطار الإخلاء، وكيفية تسليمه للمستأجر، والتوقيع.

يجب أن تكون جميع هذه التفاصيل صحيحة؛ وإلا يصبح إخطار الإخلاء غير صالح.

● «9. سبب إخطار الإخلاء» يجب على المالك الإشارة المرجعية إلى أحد أقسام قانون الإيجارات السكنية (RTA) لعام 1997؛ ويجب أن ينطبق هذا على حالة المستأجر. يُمكن للمستأجر البحث عن القانون والتحقق من القسم من خلال الموقع الإلكتروني austlii.edu.au.

● يمكن الطعن رسمياً في إخطار الإخلاء من خلال المحكمة المدنية والإدارية في ولاية فيكتوريا.

● يمكن إرسال إخطارات الإخلاء في أي وقت وبشكل غير رسمي. وفي حالة تأكد المستأجر أن الإخطار غير صحيح، يمكن الانتظار حتى بلوغ اليوم الأخير من مهلته وإرسال بريد إلكتروني إلى المالك/الوكيل العقاري يفيد بأن الإخطار غير صالح. لا يجب أن تتضمن الرسالة سبب عدم صلاحية الإخطار (فعلى المالك/الوكيل العقاري أن يبحث بنفسه ليعرف السبب). يمكن أن يتولى اتحاد المستأجرين والإسكان إرسال البريد الإلكتروني نيابة عن المستأجر مع إرسال نسخة طبق الأصل منه إليه.

● في حالة الاعتقاد بأن إخطار الإخلاء جاء انتقاماً من ممارسة المستأجر لحقوقه، مثل طلب إصلاحات أو إصدار إخطار خرق لاتفاقية الإيجار، فإن المحكمة المدنية والإدارية في ولاية فيكتوريا ستستمع إلى الأدلة.

● بعد انتهاء مهلة الإخطار، ستعقد المحكمة المدنية والإدارية في ولاية فيكتوريا جلسة استماع لاستصدار أمر حيازة (انظر أدناه). من الضروري حضور جلسة الاستماع هذه.

أمر الإنهاء

في بعض الحالات، قد يطلب المالك من المحكمة المدنية والإدارية في ولاية فيكتوريا إنهاء عقد الإيجار دون أن يتم إصدار إخطار بالإخلاء؛ بل تقديم طلب إلى المحكمة المدنية والإدارية في ولاية فيكتوريا لاتخاذ قرار. ومن أمثلة الحالات التي قد يحدث فيها ذلك، عندما تم وقف أوامر الإخلاء أثناء جائحة كوفيد 19 وإعلان بطلان إخطارات الإخلاء، وتقدم بعدها المالك إلى المحكمة بطلبات إنهاء عقود الإيجار لعدة أسباب، منها تأخر دفع الإيجار.

أمر الحيازة

بعد انقضاء مهلة إخطار الإخلاء، يمكن للمالك التقدم للمحكمة المدنية والإدارية في ولاية فيكتوريا بطلب لاستصدار أمر حيازة. ويستخدم المالك هذا الأمر لشراء مذكرة حيازة. وفي جلسة الاستماع الخاصة بأمر الحيازة، ستقرر المحكمة المدنية والإدارية في ولاية فيكتوريا ما إذا كان من المعقول والمناسب إنهاء عقد الإيجار. وإذا كان المستأجر يعاني ضائقة، فستضع المحكمة ذلك في اعتبارها وقد تمنح فترة إيجار إضافية.

مذكرة الحيازة

يشترى المالك مذكرة الحيازة من المحكمة مقابل 174.90 دولار. ويصبح لديه 30 يوماً لتسليمها إلى مركز الشرطة المحلي، لينفذ بدوره أمر الإخلاء في خلال 14 يوماً.

أمر الإخلاء

مركز الشرطة المُكلف بتنفيذ مذكرة الحيازة هو الجهة الوحيدة التي يحق لها تنفيذ أمر الإخلاء قسراً. ولا يحق ذلك للمالك أو مجموعة من البلطجية، ولا من خلال رسالة تهديد عبر البريد الإلكتروني أو خطاب على شاكلة المراسلات الرسمية. فقط الشرطيون المكلفون رسمياً.

المحكمة المدنية والإدارية في ولاية فيكتوريا (VCAT)

إن المحكمة المدنية والإدارية في ولاية فيكتوريا ليست محكمة بمعنى الكلمة، فهي تفتقر إلى أي سلطة لإنفاذ قراراتها. ولكن الشيء المهم الذي يجب الانتباه إليه بشأن هذه المحكمة هو أن عدم حضور جلساتها يؤدي إلى الخسارة. فعلى المستأجر حضور جلسة الاستماع. ويُمكن لاتحاد المستأجرين والإسكان مساعدة المستأجرين على الاستعداد للجلسة وتوصيهم ببعض المؤشرات حول العملية. ولكن إذا لم يحضر المستأجر الجلسة، فسيفسر.

الاستعداد أمر ضروري. ويجب تقديم الأدلة في الأيام السابقة لجلسة الاستماع، فهذا يساعد على توفير خطاب تعريفي بالحالة. يمكن الحصول على إرشادات في هذا الشأن من خلال الموقع الإلكتروني: vcat.vic.gov.au. إذا كنتم بحاجة للمساعدة، يمكنكم التواصل معنا عبر البريد الإلكتروني: organise@rahu.org.au. يمكننا المساعدة على تنظيم الأدلة وتقديمها وتوصيلكم بخدمة برنامج المساعدة والدعم الخاص بالإيجار (TAAP) لتمثلكم في جلسة الاستماع.

إخطارات الإخلاء – ما الأسباب التي يمكن تقديمها؟

- اعتباراً من 29 مارس/ آذار 2021، حُدثت تعديلات قانون الإيجارات السكنية (RTAA) بعض الشيء من الأسباب التي تُمكن المالك من إنهاء عقد الإيجار.
- توجد إخطارات إخلاء فورية للمستأجرين في الإيجارات الخاصة والغرف المفروشة للإيجار بسبب ممارسة العنف ضد المالك أو الوكيل أو المقاول أو الجيران أو غيرهم، أو «تعريضهم» إلى الخطر.
- عدم وجود إقرار بموافقة المالك على وجود الحيوانات الأليفة.
- الترهيب أو التهديدات الخطيرة.
- الأضرار: الخطيرة والتي تدل على الإهمال.
- الأضرار التي تلحق بالمتعلكات (مثل كسر إنذار الحريق).
- الخطر: لا يمكن تقديم إخطار بموجب هذا الحكم إذا كان قد تم تقديم إخطار بالمغادرة للقانون أو الإغفال تحت بند «العنف في وحدات معينة».

بمجرد انقضاء فترة إخطار الإخلاء، قد يتقدم المالك/الوكيل العقاري للمحكمة المدنية والإدارية في ولاية فيكتوريا للحصول على أمر الإنهاء. يُنهي هذا الإجراء الإيجار في تاريخ معين، ولكن لا يمكن إجبار المستأجر على المغادرة. إذا كان المستأجر لا يزال في الوحدة، فيمكن للمالك/الوكيل العقاري التقدم بطلب للحصول على أمر حيازة. وفي حالات معينة، يمكن للمالك التقدم بطلب للحصول على كل من أمر الإنهاء وأمر الحيازة في جلسة الاستماع نفسها.

زيادات الإيجار

ماذا أفعل حال استلام إخطار غير صالح بزيادة إيجار مقترحة؟

هل يمكن تجاهل الإخطار؟

وفقاً لقانون الإيجارات السكنية (RTA)، إذا كان إخطار الزيادة المقترحة في الإيجار غير صالح، فهو باطل وليس له أي أثر قانوني.

كيف يمكن التحقق من صلاحية الإخطار؟ إذا لم يكن المستأجر متأكدًا من صلاحية الإخطار، يُمكنه التواصل مع الفرع المحلي لاتحاد المستأجرين والإسكان أو فريق دعم حقوق المستأجرين لدينا.

ما لو امتثل المستأجر لإخطار غير صالح؟

يُمكن التقدم بطلب إلى المحكمة المدنية والإدارية في ولاية فيكتوريا للحصول على أمر بموجب القسم 452 (1) من قانون الإيجار السكني لاسترداد أي إيجار إضافي دفعه المستأجر امتثالاً لإخطار غير صالح بزيادة الإيجار.

كيف يُمكن الطعن في زيادة الإيجار؟

إذا ظن المستأجر أن زيادة الإيجار المقترحة مبالغ فيها، فعليه وضع علامة داخل المربع الموجود في قسم «التحقيق في زيادة الإيجار» في الاستمارة، وكتابة رقم هاتفه في المكان المخصص، ثم إرسال الاستمارة بالبريد الإلكتروني إلى renting@justice.vic.gov.au على أن يتم القيام بذلك في غضون 30 يوماً من تاريخ استلام الإخطار.

ماذا سيحدث بعد ذلك؟

سينتصل مفتش الإيجارات السكنية التابع لإدارة شؤون المستهلكين في فيكتوريا بالمستأجر لترتيب موعد لفحص الوحدة. يمكن أن يضع المفتش الأمور التالية في الاعتبار:

- مؤشر سوق الإيجار الحالي في المنطقة.
 - الشروط والمعايير الخاصة بالوحدة؛ على سبيل المثال، إذا كانت هناك أشياء اتفق المستأجر مع المالك على استخدامها بموجب عقد الإيجار ولكنها لا تعمل.
 - الإيجارات التي يتم دفعها حالياً للوحدات المماثلة الموجودة في المنطقة.
- تواصل مع الفرع المحلي لاتحاد المستأجرين والإسكان للحصول على الدعم في المطالبات.

ما الخطوة التالية للفحص؟

يجب على المفتش تقديم نسخة مكتوبة من تقرير تقييم الإيجار إلى المستأجر ونسخة إلى الوكيل/ المالك. سيأخذ هذا التقرير في الاعتبار الإيجار المستحق للعقارات المشابهة التي لها ذات المستوى والنمط والمساحة في الموقع نفسه؛ وحالة الصيانة والحالة العامة للوحدة؛ وعدد مرات زيادات الإيجار التي تسلم المستأجر إخطاراً بها خلال الـ 24 شهراً الماضية وقدرها وتوقيتها. لدى المستأجر 30 يوماً بعد استلام تقرير المفتش للتقدم إلى المحكمة المدنية والإدارية في ولاية فيكتوريا للحصول على أمر يفيد بأن زيادة الإيجار المقترحة مبالغ فيها.

ماذا لو لم يتمكن المستأجر من التقدم إلى إدارة شؤون المستهلكين في فيكتوريا خلال فترة الـ 30 يوماً؟ بافتراض أن المستأجر لديه أسباب معقولة لعدم مطالبة إدارة شؤون المستهلكين في فيكتوريا بالتحقيق في زيادة الإيجار المقترحة خلال فترة الـ 30 يوماً، فلا يزال بإمكانه التقدم بطلب إلى المحكمة المدنية والإدارية في ولاية فيكتوريا للحصول على أمر يفيد بأن زيادة الإيجار المقترحة مبالغ فيها. ويجب أن يكون الطلب مصحوباً بنسخة من إخطار زيادة الإيجار، وأن يرد فيه سبب عدم التقدم لطلب الفحص من إدارة شؤون المستهلكين في فيكتوريا.

ما الذي يمكن أن تطلبه المحكمة المدنية والإدارية في ولاية فيكتوريا؟

إذا أعلنت المحكمة المدنية والإدارية في ولاية فيكتوريا أن الإيجار أو الزيادة المقترحة مبالغ فيهما، فلن يتمكن المالك من زيادة الإيجار لمدة 12 شهراً، وقد تطلب المحكمة المالك أيضاً برد أي زيادة في الإيجار كان المستأجر قد دفعها بالفعل.

ما حقوق المستأجر؟

- يجب أن يُرسل المالك للمستأجر إخطاراً بالزيادة المقترحة مهلته 60 يوماً.
- يجب إرسال زيادة الإيجار المقترحة إلى المستأجر عبر الاستمارة النموذجية.
- يجب أن تتضمن الاستمارة طريقة حساب زيادة الإيجار.
- إذا كان المستأجر يعتقد أن الزيادة مبالغ فيها، فيحق له الطعن فيها.
- على المستأجر الطعن في الزيادة في غضون 30 يوماً من استلام الاستمارة.
- يمكن معرفة ما إذا كانت الزيادة مبالغ فيها من خلال مقارنتها بأسعار سوق الإيجار ومؤشر أسعار المستهلك (CPI).
- للطعن في زيادة الإيجار، ضع علامة داخل المربع الموجود في استمارة زيادة الإيجار، واكتب رقم هاتفك، ثم أرسل النموذج بالبريد الإلكتروني إلى renting@justice.vic.gov.au.

متى تعتبر الزيادة مبالغ فيها؟

بصفتنا اتحاداً، فإننا نقف ضد جعل الحق في السكن خاضعاً لما يفرضه السوق. بالنسبة للمستأجرين العالقين في سوق الإيجارات الخاصة، فإن التشريع يُحدد «المبالغة» حسب سوق الإيجار والعرض والطلب. تنص إدارة شؤون المستهلكين في فيكتوريا (CAV) أن معايير حساب الزيادات هي مؤشر أسعار المستهلك (CPI) أو مؤشر الإيجار على مستوى الولاية (SRI). نظراً للتحول الكبير في سوق الإيجار، إذا زاد المالك الإيجار بأكثر من 5٪ عما يدفعه المستأجر حالياً، فقد يرغب في الطعن في تلك الزيادة.

كيف يمكن التحقق من صلاحية إخطار زيادة الإيجار؟

هل إخطار زيادة الإيجار الذي استلمته تم إعداده باستخدام الاستمارة الصحيحة؟ يجب على الوكلاء والملاك استخدام الاستمارة الرسمية المكونة من 3 صفحات، وعنوانها «إخطار للمستأجر بزيادة الإيجار المقترحة للوحدات المستأجرة». إن لم يكن الإخطار يستخدم هذه الاستمارة، فإنه يُعدُّ باطلاً. وتشمل هذه الاستمارة الجديدة قسماً في نهايته يمكن للمستأجر وضع علامة أمامه للطعن في زيادة الإيجار.

كم مرة يمكن زيادة الإيجار؟

لا يمكن للمالك زيادة الإيجار أكثر من مرة واحدة كل 12 شهراً. عقود الإيجار محددة المدة والعقود الدورية (الشهرية): إذا كان عقد الإيجار الحالي بدأ قبل 19 يونيو/ حزيران 2019، فيمكن زيادة الإيجار مرة واحدة فقط كل ستة أشهر. أما إذا كان عقد الإيجار بدأ بعد 19 يونيو/ حزيران 2019، فيمكن زيادته مرة واحدة فقط كل 12 شهراً.

هل مهلة إخطار زيادة الإيجار المقترحة كافية؟

يجب أن يكون تاريخ بدء تطبيق زيادة الإيجار المقترحة بعد 61 يوماً على الأقل من تاريخ تسليم الإخطار. على سبيل المثال، أقرب تاريخ يمكن فيه تطبيق زيادة الإيجار بالنسبة للإخطار الذي تسلمه المستأجر بتاريخ 29 مارس/ آذار هو 30 مايو/ أيار.

إجراء الإصلاحات

إذا كنت عضوًا في الاتحاد، فاتصل بفريق دعم حقوق المستأجرين لدينا على organise@rahu.org.au لمناقشة التعويض الذي قد تكون مؤهلاً له وتلقي المساعدة بشأن خيار اتك.

ماذا لو كانت الإصلاحات غير عاجلة؟

- على المستأجر إخطار المالك بالمشكلة كتابيًا.
- يكون لدى المالك 14 يومًا لإكمال الإصلاحات.
- إذا لم يكمل المالك الإصلاحات في غضون 14 يومًا، يمكن للمستأجر طلب «إجراء فحص» للإصلاحات من إدارة شؤون المستهلكين.
- التقدم بطلب إلى المحكمة المدنية والإدارية في ولاية فيكتوريا للحصول على أمر إجراء إصلاحات غير عاجلة.

ماذا لو لم يكن المستأجر متأكدًا ما إذا كان الأمر عاجلاً؟

إذا لم تكن متأكدًا، اتصل بمندوب الفرع المحلي لاتحاد المستأجرين والإسكان، أو اعرّف المزيد من خلال إدارة شؤون المستهلك.

هل يظل على المالك إجراء الإصلاحات إذا..

- كانت الأضرار ناتجة عن حادث تسبب فيه المستأجر؟ إذا لم يكن الحادث ناتجًا عن الأجهزة المعيبة أو بسبب تدني حالة الوحدة، يمكن الاطلاع على مزيد من المعلومات حول استرداد سندات التأمين وأثر الاستخدام العادي.
- كان الوكيل يتجاهل طلب المستأجر؟ نعم! يجب على الوكيل إبلاغ المالك بالإصلاحات، ويقع واجب الحفاظ على العقار في حالة جيدة على عاتق المالك.
- كان العطل موجودًا عندما انتقل المستأجر إلى الوحدة؟ نعم! يتضمن ذلك الأشياء التي كانت معطلة وقت انتقال المستأجر إلى الوحدة، أو أن الوحدة كانت قديمة ومتهالكة. ربما قام الوكيل أو المالك بتضليل المستأجر.
- كان المالك يقول إنه على المستأجر تحمل التكلفة؟ لا يجب أن يتحمل المستأجر تكلفة الإصلاحات إلا إذا كانت التلقيات ناتجة عن ضرر تسبب فيه. وإذا أصر المالك على ذلك، فعلى المستأجر التواصل مع الفرع المحلي لاتحاد المستأجرين والإسكان للحصول على الدعم.

أين يقوم المالك بطرد المستأجر؟

لا يُمكن للمالك طرد المستأجر دون سبب مشروع، ومن خلال استخدام النماذج الرسمية المعروفة. سيتعين على المالك إثبات صحة مزاعمه وإقناع المحكمة المدنية والإدارية في ولاية فيكتوريا بمشروعية طرد المستأجر في جميع الأحوال. إذا حاول المالك طردك وكنت عضوًا في اتحاد المستأجرين والإسكان، يمكنك التواصل معنا عبر البريد الإلكتروني organise@rahu.org.au للحصول على الدعم في قضيتك.

موارد إضافية

- إدارة شؤون المستهلكين في فيكتوريا (consumer.vic.gov.au) لمزيد من المعلومات حول الإصلاحات ونموذج إخطار مالك الوحدات المستأجرة

في حالة وجود شيء يحتاج إلى الإصلاح، فيجب على المالك التأكد من إصلاحه من قبل متخصص. والخطوة الأولى لإنجاز أي إصلاحات هي إخبار المالك أو الوكيل بما يجب إصلاحه. ونقترح إبلاغهم من خلال البريد الإلكتروني لأغراض التوثيق. إذا سارت الأمور على نحو مثالي، سيجري المالك أو الوكيل الإصلاحات بسرعة. ولكن إذا لم يحدث ذلك، فيمكن للمستأجر ضمان تنفيذها.

هل الأمر عاجل؟

- يقدم قانون الإيجارات السكنية تعريفًا محددًا للإصلاحات العاجلة على النحو التالي:
- خدمات أو أجهزة أو تركيبات تمد بالمياه أو تستخدمها، بها كسر أو عطل أو تسريب.
 - تسريب من السقف؛ تسريب غاز؛ عطل كهربائي.
 - فشل أو تعطل أي خدمة أو جهاز أساسي يوفر الماء أو الماء الساخن، أو يكون لازماً للطهي، أو التدفئة والتبريد، أو الغسيل.
 - أي عيب أو ضرر يجعل الوحدة غير آمنة أو غير مؤمنة، بما في ذلك الأثاث؛ العفن أو الرطوبة و/أو أجهزة السلامة، بما في ذلك أجهزة إنذار الحريق وأسوار حمام السباحة.
 - الأضرار الناجمة عن الفيضانات أو العواصف أو الحرائق الخطيرة.

يلزم على المالك إجراء الإصلاحات العاجلة في غضون 48 ساعة من إخطاره.

- وفي حالة إخطار المالك بوجود حاجة إلى إجراء إصلاحات عاجلة، ولكنه لم يستجب بسرعة معقولة، يكون لدى المستأجر الخيارات التالية:
- متابعة إجراء الإصلاحات بنفسك بتكلفة تصل إلى 2500 دولار، وإرسال إخطار إلى المالك يطالبه بسداد التكلفة في غضون 7 أيام.
 - التقدم بطلب إلى المحكمة المدنية والإدارية في ولاية فيكتوريا للحصول على أمر إصلاح عاجل، وذلك عن طريق ملء نموذج «طلب عام».
 - ستعقد المحكمة جلسة استماع لقضيتك في غضون يومين.

هل يمكن الامتناع عن دفع الإيجار حتى تتم الإصلاحات؟

لا تمنح قوانين ولاية فيكتوريا الحق في الامتناع عن دفع الإيجار بغض النظر عن مدى سوء تصرف المالك. ولكننا في اتحاد المستأجرين والإسكان نعمل على إحداث تغيير في هذا الصدد، ولهذا السبب من الضروري الانضمام إلى الاتحاد.

التعويض

إذا تحمل المستأجر تكاليف إضافية بسبب فشل المالك في إجراء الإصلاحات، فيمكنه المطالبة بالتعويض عن هذه التكاليف. ومن أمثلة أسباب هذه المطالبات:

- ارتفاع فواتير الخدمات.
- استبدال المتعلقات التالفة.
- تكلفة الإقامة البديلة.
- نسبة من إيجار الأيام التي أدت فيها المشكلة إلى الحد من انتفاع المستأجر بالوحدة.

لا يكون التعويض مستحقًا إذا لم يتم إخطار المالك بالمشكلة. إذا تكبد المستأجر تكاليف إضافية بسبب الإصلاح، فمن المهم توثيقها والاحتفاظ بالإيصالات.