



الإيجار في مقاطعة العاصمة الأسترالية (ACT): دليل عام

ما الذي تتضمنه اتفاقية الإيجار؟

اقرأ اتفاقية إيجارك بحرص، مع الانتباه لطول مدة الإيجار الثابتة ومبلغ الإيجار الواجب دفعه وزمان وطريقة الدفع وأية شروط خاصة.

تنص المادة 9 من قانون الإيجارات السكنية (RTA) على أن أي حكم من أحكام اتفاقية الإيجار يكون لاغياً إذا لم يكن منسجماً مع ذلك القانون.

وإذا كان أحد أحكامها غير منسجم مع أحكام الإيجار المقياسية (STTs) فإنه يكون سارياً فقط إذا وافقت عليه المحكمة المدنية والإدارية بمقاطعة العاصمة الأسترالية (ACAT). لذلك فإذا كانت اتفاقية إيجارك تضم أي حكم يخالف أحكام الإيجار المقياسية (STTs) (كحكم تنظيف السجاد مثلاً بنهاية عقد الإيجار)، فإنه لا يمكن إنفاذ ذلك الحكم ما لم تقم أنت والمالك بصورة مشتركة بتقديم طلب إلى المحكمة المدنية والإدارية بمقاطعة العاصمة الأسترالية (ACAT) للموافقة عليه. أما استثناءات ذلك فهي "أحكام تغيير مكان العمل" التي تمت معالجتها في المادة 8 من قانون الإيجارات السكنية (RTA) والتي لا تحتاج لموافقة.

إذا وافق المالك عند توقيع اتفاقية الإيجار على إجراء إصلاحات أو تقديم تسهيل أو مرفق ما، فإنه يجب إيراد هذه الموافقة خطياً. وإذا لم يحصل ذلك، اكتب مباشرة إلى المالك أو وكيله بما يؤكد الموافقة (مع ذكر تفاصيل الأشغال بالإضافة إلى التاريخ، واحتفظ بنسخة من ذلك).

لا توقع على أي شيء أبداً إذا لم تكن متأكداً من معناه و/أو إذا كنت لا توافق عليه. اتصل بـ TAS إذا احتجت للمساعدة.

ما هو طول مدة اتفاقية الإيجار؟

تكون اتفاقية الإيجار إما على أساس مدة مبدئية ثابتة أو على أساس دوري.

تنص اتفاقية الإيجار على أساس مدة ثابتة على أن الإيجار يبدأ في تاريخ معين وأنه يستمر لمدة زمنية محددة (عادة 6 أشهر إلى 12 شهراً) بحيث تنتهي المدة الثابتة في تاريخ محدد. إذا لم يفعل المستأجر شيئاً واستمر في الإقامة بالمسكن بعد نهاية المدة الثابتة فإن الإيجار يصبح تلقائياً على أساس دوري. وقد توجد اتفاقية الإيجار على أساس دوري أيضاً عندما يعذ الطرفان اتفاقية إيجار بدون تحديد مدة لها، كما في حالة الإسكان العام.

بنهاية المدة الثابتة، يستطيع الطرفان الموافقة على توقيع اتفاقية إيجار جديدة بمدة ثابتة. غير أن مالك عقارك لا يمكنه حمله على "تجديد" اتفاقية إيجار أو توقيع اتفاقية جديدة بنهاية المدة الثابتة. لا ترسخ للإجبار أو التهديد لتوقيع أي شيء لا تريده. إذ أن مجرد عدم قيامك بما يريدك المالك أن تفعله لا يعني أن بإمكانه طردك تلقائياً.

هذا ولا يستطيع المالك إنهاء اتفاقية الإيجار بنهاية المدة الثابتة، إذ أن المستأجر فقط يمكنه ذلك. إذا أراد المالك إنهاء الاتفاقية فلا يمكنه ذلك إلا طبقاً للأسباب المبينة في حكم الإيجار المقياسي (STT). راجع ورقة المعلومات التي أصدرناها حول إنهاء الإيجار وإيقاف عقد الإيجار.

من هم أطراف اتفاقية الإيجار؟

كُن على بينة من أمرك حول من هم أطراف اتفاقية الإيجار، إذ أن المسؤولية المالية عن الإيجار يتحملها عادةً المستأجرون الواردة أسماؤهم في اتفاقية الإيجار، وهو أمر يستمر خلال المدة الثابتة حتى وإن أخلت المنزل. إذا قمت بتوقيع اتفاقية إيجار على أساس مدة ثابتة، راجع نشرة معلوماتنا المتعلقة بالإيجار حول إنهاء الإيجار وإيقاف عقد الإيجار.

إذا كنت تريد الدخول طرفاً في اتفاقية إيجار مشترك راجع كتيب الإسكان المشترك: منزل يبعج بالناس - دليل قانوني حول الإسكان المشترك في مقاطعة العاصمة الأسترالية الذي أصدرناه.

تخصص أية شروط خاصة بانتباه، وتأكد من أنها منسجمة مع الأحكام المقياسية.

هل هناك أية تكاليف مسبقة؟

يمكن أن يتضمن الدخول في عقد إيجار بمقاطعة العاصمة الأسترالية مسؤوليات كبيرة.

تأكد من حماية مصالحك بإدراك حقوقك وكذلك مسؤولياتك. كن شريكاً متساوياً في العلاقة التي تربط المالك والمستأجر.

ما الذي يقوله القانون؟

ينظم قانون الإيجارات السكنية لعام 1997 (RTA) ترتيبات استئجار المساكن، بما في ذلك الإيجارات الخصوصية والعامة والاجتماعية، في مقاطعة العاصمة الأسترالية.

ويوفر هذا التشريع إطاراً للحمايات الأساسية للمستأجرين التي لا يمكن سلبها إياها.

يبين RTA "أحكام الإيجار المقياسية" (STTs) التي تنطبق على كل ترتيبات الإيجار، وهي تكون موجودة في اتفاقية الإيجار المقياسية التي يُشار إليها في الغالب باسم عقد إيجار. تشمل معظم عقود الإيجار أحكام الإيجار المقياسية. إلا أن كل ترتيبات الإيجار تُعتبر شاملة لأحكام الإيجار المقياسية، ولذلك فهي تنطبق عليك سواء أكان منصوصاً عليها في اتفاقيتك أم لا.

من مصلحتك أن تفهم هذه الحمايات والحقوق كي يمكنك الاستمتاع ببيتك والحصول على القيمة الصحيحة لقسط الإيجار الذي تدفعه.

ويمكن حل نزاعات الإيجار في المحكمة المدنية والإدارية بمقاطعة العاصمة الأسترالية (ACAT). إذ يستطيع أي من طرفي اتفاقية الإيجار -أي المستأجر أو المالك- تقديم طلب لسماع القضية أمام ACAT.

من هو المستأجر؟

المستأجر شخص له الحق في السكن بموجب اتفاقية إيجار سكنية (المادة 6 من RTA). وهو من حيث الجوهر شخص يدفع أقساط إيجار للحصول على السكن مقابل تلك الأقساط.

يتم التعامل بطريقة مختلفة في حالات بعض الترتيبات الإيجارية، بما فيها السكن في مجمعات الكارافانات وسكن الطلاب والسكن مع الغير مع أو بدون توفير طعام للسكن، وهي تكون معفاة من كثير من القواعد التي تنطبق على المستأجرين. إذا كنت في واحدة من حالات الإيجار تلك فقد تظل مغطى بقانون الإيجارات السكنية (RTA) بصفتك ساكناً. للاطلاع على التفاصيل حول هذه الحمايات راجع نشرات معلومات السكن التي أصدرناها أو اتصل بخدمة نصح المستأجرين.

ملاحظة: تتعلق هذه النشرة بترتيبات الإيجارات فقط.

ما هي اتفاقية الإيجار؟

اتفاقية الإيجار هي وثيقة ملزمة قانوناً. وهي اتفاقية للإيجار بين المالك (أو وكيله) والمستأجر.

يمكن أن تكون اتفاقية الإيجار خطية بكتيبتها أو شفوية بكتيبتها أو مزيجاً من الاثنين. إذا لم يكن لديك نص خطي فإنك تظل محمياً بأحكام الإيجار المقياسية (STTs). غير أنه من المستحسن أن يكون لديك اتفاقية خطية من أجل حمايتك في حال بروز خلاف.

يمكنك تنزيل نسخة مجانية من اتفاقية الإيجار المقياسية بواسطة الموقع الإلكتروني لاتحاد المستأجرين (Tenants' Union) (www.tenantsact.org.au)، أو يمكن إرسال نسخة مجاناً من مكتب اتحاد المستأجرين. يتم عادة إعطاء هذه الاتفاقية من جانب المالك أو وكيله، لكنه من المستحسن أن تعرف ما الذي تضمنه الاتفاقية المقياسية للتأكد من أنه تم إعطاؤك الوثيقة الصحيحة.

بموجب القانون في مقاطعة العاصمة الأسترالية يمكن استيفاء التأمين الإيجاري والإيجار المسبق فقط عند إبرام اتفاقية الإيجار (المادة 15 من RTA والشرط 24 من STT).

هذا ولا يمكن أن يزيد مبلغ التأمين الإيجاري على إيجار أربعة أسابيع (الشرط 16)، بينما لا يمكن أن يزيد مبلغ الإيجار المسبق على إيجار شهر تقويمي واحد (الشرط 28).

يُمنع استيفاء رسوم أخرى مثل المال لقاء المفاتيح ورسوم المعاينة وتكاليف إعداد اتفاقية الإيجار وما شابه ذلك (المادة 15(1) من RTA والشرط 24 من STT).

ما هو التأمين الإيجاري؟

التأمين الإيجاري أحد أنواع التأمين يدفعه المستأجر إلى المالك أو وكيله ومن ثم يتم إيداعه لدى مكتب التأمينات الإيجارية.

ليس على المالك أن يطلب تأميناً إيجارياً من المستأجر، لكن إذا وُجد التأمين فإنه لا يمكن أن يزيد على قيمة إيجار 4 أسابيع. وهو مبلغ يُدفع مرة واحدة ولا يمكن زيادته أو "الإضافة إليه". إلا أنه إذا وقع الأطراف أنفسهم فيما بعد اتفاقية جديدة وكان التأمين الأصلي قد أُعيد، يستطيع المالك أن يطلب تأميناً إيجارياً جديداً كاملاً.

عندما تدفع تأميناً إيجارياً يتعين على المالك بموجب القانون أن يعطيك إيصالاً به. وعلى جميع المستأجرين الذين يُسهمون في دفع التأمين أن يملأوا استمارة إيداع تأمين إيجاري يجب على المالك أن يرسلها مع قيمة التأمين الإيجاري إلى مكتب الخدمات التنظيمية (مكتب التأمينات الإيجارية). ويكون لدى المالك أسبوعان للقيام بذلك، بينما يكون للوكيل العقاري 4 أسابيع. يمكن أن يواجه المالك أو وكيله عقوبات إذا لم يتم إيداع قيمة التأمين الإيجاري خلال المدة الزمنية تلك. إذا لم تصلك رسالة من مكتب التأمينات الإيجارية تؤكد استلام التأمين يمكنك الاتصال به لمعرفة ما إذا تم إيداع التأمين.

ما هو تقرير حالة العقار؟

يُطلب من المالك (أو وكيله) أن يعطيك نسختين مستكملتين من "تقرير حالة العقار" (يشار إليه أيضاً باسم "جردة") خلال يوم واحد من دخولك. ويجب عليك أن تعيد نسخة من هذه الاستمارة خلال أسبوعين، مع الإشارة إلى ما إذا كنت توافق أو لا توافق على التقرير أو أجزاء منه (22 STT). يفصل التقرير حالة إصلاح العقار ويورد الغرف والتركييب.

تفحص التقرير بحرص شديد واكتب تفاصيل أية علامات على الجدران أو أية بقع على السجاد أو أية معدات معطلة أو أضرار إلخ. سيستخدم التقرير كدليل بنهاية الإيجار إذا كانت هناك أية نزاعات. **من الأفضل أن تتوخى الشمولية** وأن تلتقط صوراً (حتى بالفيديو) لحالة العقار عندما تدخل للسكن فيه. ويمكنك التروى في ذلك، حيث أن لديك أسبوعين للإقامة في العقار ومعرفة حالته تماماً.

إذا لم يعطك المالك/الوكيل تقريراً لمثله، قم أنت بإعداد تقرير بنفسك بأسرع ما يمكن بعد دخولك للسكن. يمكنك تنزيل استمارة **تقرير حالة فارغ** من موقعنا الإلكتروني لمثله.

إذا كنت لا توافق على تقرير الحالة الذي يعده المالك/الوكيل، تأكد من تبيان ملاحظتك بوضوح في التقرير وأخذ نسخة للاحتفاظ بها قبل أن تعيد نسخة إليهما.

هام جداً – احتفظ بنسخة من كل شيء لسجلاتك!

ما هي حقوقك كمستأجر؟

تبيّن هذه النشرة في أماكن مختلفة، كما تبيّن نشرات المعلومات الأخرى المتعلقة بالإيجار، الكثير من حقوقك كمستأجر. لك الحقوق التالية:

- الاستمتاع بالعقار بدون تدخل من المالك أو وكيله؛
- الخصوصية في منزلك والدخول إليه طبقاً للأحكام المقياسية فقط؛
- أن يكون العقار مناسباً للسكن فيه؛
- أن تتم الإصلاحات بصورة مؤاتية زمنياً؛
- تلقّي إيصالات عن كل الدفعات المقدّمة إلى المالك أو وكلائه؛
- تلقّي إشعار مدته 8 أسابيع بخصوص أية زيادة في الإيجار، وعدم

حصول أكثر من زيادة واحدة في الإيجار كل 12 شهراً؛

- طلب مراجعة أية زيادة في الإيجار لتحديد ما إذا كانت أكبر من المعقول؛
- طلب حلّ النزاعات المتعلقة بالإيجار عن طريق طرف ثالث مستقل - المحكمة المدنية والإدارية بمقاطعة العاصمة الأسترالية (ACAT)؛
- عدم إجبارك على ترك العقار إلا بأمر من المحكمة المدنية والإدارية بمقاطعة العاصمة الأسترالية (ACAT) لسبب قانوني صحيح، وإذا كنت تواجه الطرد) أن تطلب من المحكمة دراسة الصعوبة التي ستواجهها أنت أو أي شخص آخر نتيجة الطرد.

ما هي مسؤولياتك كمستأجر؟

هناك مسؤوليات محدّدة يفرضها عليك التشريع وكذلك اتفاقية الإيجار التي توقعها. تشمل مسؤولياتك ما يلي:

- دفع الإيجار كما هو متفق عليه؛
- الاعتناء بالعقار وعدم التسبب بازعاج أو مضايقة جيرائك؛
- عدم استخدام العقار لأي غرض غير قانوني ومراعاة الأحكام الصحيحة التي تتضمنها اتفاقية الإيجار؛
- السماح للمالك أو وكيله بحق الدخول المعقول إلى العقار طبقاً للأحكام المقياسية وقانون الإيجارات السكنية (RTA)؛
- إصلاح أي تلف يقع نتيجة الإهمال أو عمداً بسببك أو بسبب ضيوفك أو حيواناتك المنزلية أو بسبب أشخاص تحت سيطرتك (كالأطفال والمستأجرين من الباطن) أو تعويض المالك عن الخسائر المتكبّدة؛
- إبلاغ المالك بالحاجة للقيام بأعمال إصلاح أو صيانة، و
- عند إخلاء المسكن، إعادة العقار إلى الحالة التي كان عليها عند دخولك إليه، مع السماح بالبلى المعقول نتيجة التآدم.

كيف أستعيد تأميني الإيجاري؟

بنهاية اتفاقية إيجارك عليك ترتيب وقت مع المالك/الوكيل لإجراء معاينة نهائية لملء تقرير حالة آخر وتدوين أية تغييرات في حالة العقار. إذا كان هناك نزاع، يعطيك هذا التقرير والتقرير الذي تم ملؤه عند بداية الإيجار بيّنة عن الضرر الذي وقع تماماً، إن وُجد.

للمزيد من التفاصيل عن التأمين الإيجاري راجع نشرة المعلومات الخاصة بالإيجار: [التأمين الإيجاري](#).

وماذا عن ترك العقار قبل نهايته أو عن الطرد؟

راجع نشرتي المعلومات الخاصتين بالإيجار: **إنهاء الإيجار وإيقاف عقد الإيجار و الطرد في مقاطعة العاصمة الأسترالية**. إذا لم تجد فيهما الإجابة عن استفسارك المحدّد اتصل بـ TAS لطلب المساعدة.

التمييز

إن التمييز في تأجير المساكن في مقاطعة العاصمة الأسترالية غير قانوني بموجب **قانون التمييز لعام 1991** (يغطي هذا القانون التمييز على أساس الجنس أو الميل الجنسي أو التخنّث أو الوضع العائلي أو الوضع كوالد أو مقدم رعاية أو الحمل أو العرق أو السن أو المعتقد الديني أو السياسي أو الإعاقة البدنية أو المرض أو الإعاقة الفكرية).

إذا كنت تعتقد أن التمييز مورس ضدك في تقديم طلب للإيجار أو في إيجارك عليك أن تطلب مشورة محدّدة. يمكنك الاتصال بمفوضية حقوق الإنسان في مقاطعة العاصمة الأسترالية على الرقم 6205 2222 (<http://www.hrc.act.gov.au/>) أو الخدمة القانونية الخاصة بالتمييز على أساس الإعاقة على الرقم 6247 2018 يوم الثلاثاء بين الساعة 9.30 صباحاً و 1 بعد الظهر والخميس من 2.30 إلى 4.30 بعد الظهر.

هذا ملخّص لحقوقك ومسؤولياتك.

إذا كانت لديك مشكلة محدّدة عليك طلب نصيحة أكثر تفصيلاً.

راجع التفاصيل على ظهر هذه النشرة.

اتحاد المستأجرين في مقاطعة العاصمة الأسترالية (TUACT)

يمثل TUACT مصالح جميع مستأجري مقاطعة العاصمة الأسترالية، مثل مستأجري الإسكان الخاص والإسكان الاجتماعي، فضلاً عن الساكنين المقيمين في منازل تابعة للغير والسكن الجامعي وسكن مجتمعات الكارافانات. ونحن مركز قانوني اجتماعي يختص في قانون الإيجارات السكنية ومعتمد من الجمعية الوطنية للمراكز القانونية الاجتماعية.

خدمة نصح المستأجرين

يقوم اتحاد المستأجرين في مقاطعة العاصمة الأسترالية بتشغيل خدمة نصح المستأجرين (TAS) التي تقدم نصائح قانونية مجانية للمستأجرين والساكنين في مقاطعة العاصمة الأسترالية. وهي تتلقى التمويل من الفائدة المتجمعة من التأمينات الإيجارية المودعة لدى مكتب التأمينات الإيجارية.

وخدمة نصائح المستأجرين عبارة عن خدمة على أساس إعادة الاتصال بالمتصل.

لطلب نصيحة قانونية، اترك اسمك ورقمك على الهاتف 6247 2011. وإذا احتجت لمترجم شفهي يُرجى أن تقول ذلك في رسالتك.

قبل أن نتصل يُرجى التأكد مما إذا كانت المعلومات التي تحتاجها موجودة في موقعنا الإلكتروني:

www.tenantsact.org.au

نظراً للإقبال الشديد، قد تنقضي عدة أيام قبل أن نتمكن من إعادة الاتصال بك. يحتوي موقعنا الإلكتروني على نشرات معلومات بالإضافة إلى قاعدة معلومات يمكن البحث فيها تحتوي أسئلة يكثر طرحها ورسائل نموذجية كعنايت.

يمكنك طلب نسخ من منشوراتنا باستخدام استمارة الطلب الموجودة في موقعنا الإلكتروني، أو بالاتصال برقم إدارتنا: 6247 1026

تشمل نشرات المعلومات الأخرى الخاصة بالإيجار ما يلي:

- الدخول والخصوصية • التأمين الإيجاري • الإصلاحات • متأخرات الإيجار • الإيجار: الزيادات والتخفيضات
- زيادات الإيجار: هل زيادتي أكبر من المعقول • إنهاء الإيجار وإيقاف عقد الإيجار
- الطرد من المسكن في مقاطعة العاصمة الأسترالية • بيع العقارات • مقاومة الطرد من المسكن • معلومات عامة عن المحكمة (ACAT)
- قائمة تأكد خاصة بـ ACTAT • هل تريد تقديم شكوى عن وكيلك العقاري؟

نشرات معلومات الساكنين للأشخاص الذين يدفعون إيجاراً دون أن يكونوا مستأجرين:

- اتفاقيات السكن • مبادئ السكن • الإيجار/الطعام مع السكن • الخصوصية والدخول
- الصيانة والإصلاح والخدمات الضرورية • هل لديك نزاع؟ • إنهاء السكن والطرده من المسكن

أعمال أخرى يقوم بها TUACT:

- توفير التدريب في قانون الإيجارات والمدافعة عن الحقوق وتوعية المجتمع
- إعداد منشورات وموارد حول حقوق والتزامات المستأجرين (بما في ذلك الموقع الإلكتروني)
- المطالبة بإصلاح السياسات والقوانين التي تؤثر على المستأجرين
- إجراء مرافعات استراتيجية لتعزيز مصالح المستأجرين.

تفاصيل الاتصال:

اتحاد المستأجرين (ACT).....	6247 1026	منشورات ومعلومات وورش وإصلاح للقانون وأخبار عن قضايا الإيجار
		www.tenantsact.org.au
مركز حقوق الإنعاش الاجتماعي والقانون.....	6218 7977	نصائح ومساعدة قانونية مجانية للمستأجرين ذوي الدخل المنخفض
		www.welfarerightsact.org
مكتب الخدمات التنظيمية (التأمينات الإيجارية) (التجارة العادلة)	6207 1178 6207 0400	إيداع التأمينات الإيجارية واستعادتها والاستفسارات المتعلقة بها الشكاوى ضد الوكلاء العقاريين
		www.ors.act.gov.au
المحكمة المدنية والإدارية في ACT	6207 1740	حل النزاعات وإنفاذ تشريع الإيجارات
		www.acat.act.gov.au
خط معلومات الإسكان في ACT.....	6207 1150	استفسارات الإسكان العام في ACT
		www.dhcs.act.gov.au/hcs

نشرات معلومات خاصة بالإيجار © نيسان/أبريل 2013 اتحاد مستأجري ACT المحدود.
مع التنويه بامتنان بدعم حكومة ACT عبر دائرة العدل وسلامة المجتمع