



Renting: a basic guide

الاستئجار: دليل إرشادي



Government
of South Australia

Office of Consumer
and Business Affairs



الاستئجار: دليل إرشادي (العربية/Arabic)

استئجار مكان للإقامة

عندما تستأجر مكاناً للعيش فيه فإنك بذلك تصبح "المستأجر" وعلى أساس ذلك تدفع المبلغ المطلوب للمالك أو "صاحب العقار" حتى تتمكن من العيش فيه. ويمكنك أن تجد ما تريد استئجاره من غرف ومنازل وأماكن منفصلة صغيرة الحجم في معظم الصحف أو عن طريق الاتصال بأحد وكلاء العقارات. وعادة ما يوقع كل من المستأجر وصاحب العقار على نموذج كتابي يحدد مدة الإقامة والمبلغ المطلوب دفعه (الإيجار) ووقت استحقاقه، وهو ما يعرف باسم "المؤاجرة"، كما يطلق عليه أيضاً اسم "عقد الإيجار". ويتعين على صاحب العقار إعطاء المستأجر نسخة موقعة من العقد وكتيباً يحتوي على معلومات بشأن قانون الإيجارات السكنية لعام ١٩٩٥.

المؤاجرة أو عقود الإيجار

هناك نوعان من العقد - أحدهما مرن والآخر غير مرن.

العقد "المحدد بزمان" عبارة عن عقد يتفق فيه صاحب العقار والمستأجر على إيجار المنزل لمدة زمنية محددة، أي لمدة ٦ أشهر أو ١٢ شهراً مثلاً، وإذا أراد المستأجر ترك المكان قبل المدة المحددة في العقد فقد يغرم بدفع نفقات الإعلان عن خلو المكان ورسوم تركه بل والاستمرار في دفع الإيجار لحين قدوم مستأجر آخر.

أما "العقد المفتوح" فليس له تاريخ انتهاء محدد، وبذلك فإن هذا النوع من العقود يتميز بمرونة أكبر من سابقه، غير أنه يشمل إخلاء المستأجر للعقار رغم عدم رغبته في ذلك. وعندما يرغب المستأجر في ترك العقار، فإنه يجب عليه - في العقد المفتوح - تقديم إشعار كتابي سابق يذكر فيه عزمه على ذلك (قبل ٢١ يوم من الرحيل أو فترة معادلة لمدة الإيجار)، علماً بأن مالك العقار قد يرسل للمستأجر إخطاراً بالمغادرة، وتعتمد مدة هذا الإخطار على طبيعة الموقف نفسه.

المؤاجرة عقد ملزم من الناحية القانونية، لذا ينبغي عدم التوقيع على العقد إن كان ينطوي على أي جزء غير مفهوم.

الانتقال إلى العقار

يتعين على مالك العقار أن يعطي للمستأجر عند انتقاله إلى العقار نسختين كاملتين من ورقة المعاينة، بينما يتعين على المستأجر التوقيع على كلتا الورقتين ورد واحدة منهما إلى مالك العقار بمجرد التحقق من دقتهما. وإذا كان شيء ما في العقار غير نظيف أو مكسور، فاحرص على أن تشير إليه في ورقة المعاينة قبل إعدادها، بالإضافة إلى لفت انتباه مالك العقار لهذا الأمر. واحرص دائماً على الاحتفاظ بنسخة من أي ورقة تتعامل بها.

يتحمل مالك العقار مسؤولية تسليم المنزل بحالة نسبية جيدة للمستأجر وفق عمر المبنى، أما المستأجر فمسؤول عن المحافظة على نظافة المنزل.

وقد يُطلب من المستأجر دفع مقدم للإيجار يعرف باسم "سند الضمان" يعادل قيمة الإيجار لمدة ٤ أو ٦ أسابيع، وبعد ذلك يتعين على مالك العقار إيداع السند لدى "مكتب شؤون المستهلك والأعمال التجارية" في غضون سبعة أيام وإعطاء المستأجر إيصالاً بذلك في غضون ٤٨ ساعة، أما إذا كان هناك وكيل لمالك العقار، فيجب إيداع السند في غضون ٣٠ يوماً.

وبحلول نهاية مدة الإيجار، يسترد المستأجر قيمة السند شريطة عدم وجود أي تلف في العقار أو تأخير في سداد قيمة الإيجار أو أي التزام آخر.

(ملاحظة: يمكن لوزارة الإسكان بولاية جنوب أستراليا مساعدتك في سداد قيمة السند، ويمكنك الاتصال بها على رقم 13 12 99).

مسؤوليات مالك العقار

يجب على مالك العقار إعطاء المستأجر:

- نسخة من العقد الموقع
- إيصال بأي مبلغ يدفعه المستأجر إلا إذا كان الدفع يتم إلى حساب خاص بمالك العقار
- أوراق المعاينة - لتسجيل حالة المبنى
- كتيب يحتوي على معلومات عن حقوق ومسؤوليات كل من المستأجر ومالك العقار

كما يجب على مالك العقار:

- التأكد من نظافة العقار وأنه بحالة جيدة قبل تسليمه للمستأجر
- إعلام المستأجر قبل مجيئه إلى العقار (إلا في حالات الطوارئ)
- التأكد من تأمين المنزل وتزويده بأقفال مناسبة
- إصلاح المنزل عند الحاجة (ولكن إن تسبب المستأجر في أي ضرر بالعقار فسيتحمل تكلفة هذا الضرر)

يجب على مالك العقار ألا يزيد من قيمة الإيجار أكثر من مرة كل ستة أشهر

مسؤوليات المستأجر

يجب على المستأجر:

- دفع الإيجار مقدماً وفي الوقت المحدد لذلك
- العناية بنظافة المنزل
- أخطار مالك العقار بأي ضرر يلحق بالمكان وعند الحاجة إلى إصلاحات
- إخطار مالك العقار كتابياً عند اعتزام مغادرة العقار
- عدم استخدام أو السماح لأي شخص آخر باستخدام العقار في أي عمل غير قانوني
- عدم السماح للأشخاص الآخرين بالعيش في العقار دون استئذان مالك العقار
- عدم إلحاق الضرر بالعقار
- عدم القيام بتغييرات في العقار دون استئذان مالك العقار
- عدم الاحتفاظ بالحيوانات الأليفة إلا بموافقة مالك العقار
- عدم إحداث جلبة وضوضاء أو مضايقة الجيران أو التعدي على خصوصياتهم

مشكلات الاستئجار

إذا وقع خلاف بين المستأجر ومالك العقار، فعلى المستأجر الاتصال بـ "مكتب شؤون المستهلك والأعمال التجارية" (Office of Consumer and Business Affairs) للاطلاع على المعلومات المتعلقة بحقوقه ومسؤولياته. ويمكننا في هذا المكتب تقديم النصح بشأن الخيارات المتاحة، واستكشاف القضايا بل والتدخل لمصالحة الطرفين وإنهاء النزاع إذا لزم الأمر. وإذا تعذر الوصول إلى نتيجة مرضية، يمكن للمستأجر اللجوء إلى محكمة الاستئجارات السكنية (Residential Tenancies Tribunal) لاستصدار أمر بخصوص هذا الخلاف، فهذه المحكمة مختصة بالنظر في الخلافات الناتجة عن عقود الإيجار السكني، علماً بأنها خدمة مجانية متاحة للمستأجرين وملاك العقارات ووكلائهم/محاميهم. وعلى هذا الأساس تتوصل المحكمة إلى قرارها وتصدر أمر ملزماً في هذا الشأن.

نصائح بلغتك

يمكننا إبداء النصح لك بلغتك . اتصل على هاتف رقم 131 450 للاستفادة من خدمة الترجمة الهاتفية المجانية. وسيقوم أحد الأشخاص بالترجمة لك عبر محادثة ثلاثية الأطراف. اطلب الاتصال بـ:

مكتب شؤون المستهلك والأعمال التجارية على الأرقام التالية:
8204 9777 للحصول على نصائح تتعلق بالمستهلك
8204 9544 للحصول على نصائح تتعلق بالإيجار
8204 9599 لتسجيل المواليد والوفيات وعقود الزواج
8204 9696 لاستصدار تراخيص التجارة
8204 9779 لتسجيل الأسماء التجارية

عنوان المكتب الرئيسي:

Office of Consumer & Business Affairs
Chesser House
91-97 Grenfell Street
Adelaide SA 5000

العنوان البريدي:

Office of Consumer & Business Affairs
GPO Box 1719
Adelaide SA 5001

المعلومات المقدمة في هذه الصحيفة ما هي إلا معلومات عامة ولا تعتبر بديلاً عن النصائح المهنية المتخصصة و/أو الرجوع إلى التشريعات ذات الصلة. مكتب شؤون المستهلك والأعمال التجارية منظمة حكومية تابعة للولاية يمكنها تقديم المعلومات والنصائح بشأن تأجير مكان للعيش فيه.