

# قائمة تفقدية للمستأجرين الجدد

ما يجب أن تعرفه قبل أن توقع على عقد إيجار

- أعرف أن مدة عقد الإيجار قد تم التفاوض بشأنها قبل أن أوقع على العقد، أي أن المدة قد تكون لستهة شهور أو 12 شهراً أو مدة مختلفة.
- أعرف أنه يجب أن تُعرض عليّ وسيلة دفع واحدة على الأقل للإيجار لا تشمل دفع رسم إلى طرف ثالث.
- أعرف أن يجب التفاوض بشأن أية شروط إضافية على عقد الإيجار قبل أن أوقع عليه.
- لقد استفسرت أو حصلت على نصيحة للتأكد من أن جميع الشروط الإضافية في عقد الإيجار قانونية؛ مثلاً: أن العقد لا يشمل شرطاً يحتم عليّ تنظيف السجاد على يد اختصاصي أو شركة تنظيف للسجاد عندما أخلي المأجور (إلا إذا كنت قد وافقت على ذلك مقابل أن احتفظ بحيوان أليف في العقار).

## التصليحات الموعودة

- تعني أية تصليحات وعد المالك أو الوكيل العقاري بإجرائها على العقار (مثلاً: استبدال الفرن، طلاء غرفة، تنظيف الحديقة الخلفية، إلخ):
- لقد تفقدت ما إذا كانت جميع التصليحات الموعودة قد تم تنفيذها أو
- لديّ تعهد أو اتفاق خطي (قبل التوقيع على العقد) يفيد بأن التصليحات سيتم تنفيذها.

## التكاليف المسبقة

- ليس مطلوباً مني:
- دفع أكثر من أسبوعيّ إيجار مسبقاً، إلا إذا وافقت بملء إرادتي على دفع مبلغاً أكبر من ذلك
- دفع أكثر من قيمة 4 أسابيع إيجار كتأمين على الإيجار.
- لم يتم تحميلي:
- كلفة إعداد عقد الإيجار
- ثمن نسخة المفاتيح وأجهزة الأمان الأولية المفروض حصول كل مستأجر ورد اسمه في عقد الإيجار عليها.

عند بداية كل عقد إيجار، ينبغي على المالك أو الوكيل العقاري أن يعطيك ما يلي:

- نسخة عن هذه المعلومات (القائمة التفقدية للمستأجرين الجدد)
- نسخة عن عقد إيجارك (اتفاقية الإيجار)
- نسختان عن تقرير حالة العقار الذي تستأجره
- دعوة إلى إيداع تأمين الإيجار بواسطة Rental Bonds Online (تأمينات الإيجار عبر الإنترنت (RBO)). أو، إذا لم تكن قادراً على استخدام RBO، فيمكنك وكيلك العقاري أو المالك أن يعطيك *Rental Bond lodgement form* (استمارة إيداع تأمين إيجار) لإيداعها لدى NSW Fair Trading مفاتيح منزلك الجديد.

وإذا كان ينطبق ما يلي على عقارك، ينبغي أن تستلم أيضاً:

- شهادة تقيّد بأحكام المساح المنزلية
- نسخة عن الأنظمة الفرعية، إذا كان العقار ضمن مجمّع سكني
- إشعار يفيد ما إذا كان العقار قد أدرج على Loose-Fill Asbestos Insulation Register (سجلّ الأسبستوس العازل سهل التفتت)
- إشعار بأية "وقائع مادية" تتعلق بالعقار (أي معلومات تاريخية ذات صلة يمكن أن تؤثر على قرارك بالاستئجار).

وقبل أن توقع على عقد الإيجار، احرص على قراءته بعناية. وإذا لاحظت أي شيء لا تفهمه في العقد، فاستفسر عنه، أو اطلب من شخص تثق به أن يشرح عقد الإيجار لك.

وتذكّر بإنك توقع على عقد ملزم من الناحية القانونية وأنه لا توجد فترة إمهال (تستطيع خلالها تغيير رأيك). لذا يفترض أن تتأكد من أنك تفهم وتوافق على ما توقع عليه.

ولا ينبغي أن توقع على عقد الإيجار إلا بعدما تجيب بـ "نعم" على الإفادات التالية:

## عقد الإيجار

تأكد من قيامك بما يلي:

- لقد قرأت عقد الإيجار وطرحت أسئلة على المالك/الوكيل العقاري أو حصلت على نصيحة بشأن أية أمور لم أفهمها.

• إذا كان العقار:

- قد تعرّض لفيضان أو حريق أحراج في السنوات الخمس الماضية.
- يتضمن مخاطر مهمة على الصحة أو السلامة (إلا إذا كانت تلك المخاطر واضحة عندما تعين العقار)
- مسرحاً لجريمة عنف في السنوات الخمس الماضية.
- مشمولاً بأنظمة فرز عقاري (zoning) أو قوانين تمنعك من الحصول على تصريح بركن سيارتك مما يحتم عليك دفع رسم لقاء ركن سيارتك في المنطقة
- مشمولاً بخدمات بلدية لجمع النفايات تختلف عن العقارات الأخرى في المنطقة
- مدرجاً في سجلّ العقارات المتضمّنة أسبستوس عازل سهل التفكّت
- يتيح للأخرين المشاركة في استخدام مدخل السيارات أو مدخل المشاة.

### بعد انتقالك إلى المنزل

ينبغي أن تقوم بما يلي:

- - تعبئة الجزء المخصص لك في تقرير حالة العقار والحرص على إرجاع نسخة عنه إلى المالك أو الوكيل العقاري خلال 7 أيام. يعتبر هذا التقرير دليلاً مهماً؛ وإذا لم تملأه بدقة فقد يتم اقتطاع مبلغاً من تأمينك الإيجاري لاحقاً لقاء ضرر أو تلف كان موجوداً أصلاً عندما استأجرت البيت.
- - إيداع تأمين الإيجار بواسطة RBO وتفقد بريدك الإلكتروني أو هاتفك لتتبين ما إذا كنت قد وصلك إشعار من مكتب "التجارة العادلة" (Fair Trading) يؤكد لك استلام المكتب لتأمين الإيجار الذي دفعته. وإذا كان قد تم إيداع تأمين الإيجار بإستمارة إيداع ورقية لتأمين الإيجار، ينبغي أن تتلقى رسالة من مكتب "التجارة العادلة" خلال الشهرين المقبلين تؤكد لك استلام المكتب لتأمين الإيجار وتتضمن "رقم تأمين الإيجار" الخاص بك.
- إذا لم تتلقى بريداً إلكترونياً أو إشعاراً بالـ SMS أو برسالة، اتصل بـ NSW Fair Trading على الرقم 13 32 20 لتتأكد من إيداع التأمين الإيجاري الخاص بك.

### دفع تأمين الإيجار عبر الإنترنت

يجب أن يمنحك المالك أو الوكيل العقاري خيار استخدام Rental Bonds Online (RBO) لدفع تأمين الإيجار. وبإمكانك استخدام RBO لدفع تأمين الإيجار بصورة مأمونة مباشرة إلى NSW Fair Trading بواسطة بطاقة تسليف أو BPAY، دون حاجة إلى ملء استمارة إيداع تأمين الإيجار والتوقيع عليها. ومتى تسجّلت للدفع إلكترونياً، بإمكانك متابعة استخدام حساب RBO الخاص بك لدفع تأمين إيجار أي منزل تستأجره في المستقبل.

وإذا قررت عدم استخدام RBO، بإمكانك أن تطلب من وكيلك العقاري أو المالك إستمارة Rental Bond lodgement form ورقية لإيداعها لدى NSW Fair Trading.

### المساح العادية ومساح الـ "سبا"

إذا كان العقار يتضمن مساحاً عادياً أو مساح "سبا" فيجب على المالك أو الوكيل العقاري أن يعطيك نسخة عن شهادة سارية المفعول بالتقيّد بمعايير السلامة أو شهادة شغل للعقار (occupation certificate) صادرة في السنوات الثلاث الماضية. ولا ينطبق ذلك إذا كنت بصدد استئجار منزل في مجمّع سكني أو مشروع إسكان مجتمعي يضم أكثر من قسيتين عقارين.

### العقارات التي تتضمن أسبستوس عازل سهل

#### التفكّت

يوجد سجلّ عام بالعقارات الموجودة في NSW التي تم رصد وجود أسبستوس عازل سهل التفكّت فيها (تفقد السجلّ على موقع NSW Fair Trading الإلكتروني). إذا تم إدراج عقار ما في السجلّ العام، فيجب على الوكيل العقاري أو المالك الإفصاح عن هذه المعلومات إلى المستأجرين الجدد.

### الأمر التي يجب إخبار المستأجرين بشأنها

أحياناً قد يكون هناك أمر يتعلق بتاريخ العقار السكني وينبغي إخبارك به. إذا كان المالك أو الوكيل العقاري على دراية بأي من الوقائع التالية، يجب عليه أن يخبرك بما يلي قبل أن توقع على عقد الإيجار:

- إذا كان العقار يتضمن مسجلاً أو حديقة، تأكد مما يتوقع المالك أو الوكيل العقاري أن تقوم بصيانته والعناية به.
- احرص على الحصول على نصيحة إذا كانت هناك أشياء لا تفهمها بشأن عقد الإيجار الخاص بك قبل توقيعك عليه. لا تتيح للمالك أو الوكيل العقاري أن يستعجلك على التوقيع. ولا توقع أبداً على إستمارة غير معبأة، مثل *Claim for refund of bond form* (إستمارة استرجاع تأمين الإيجار).
- إذا كنت راض عن السكن في المنزل واقترب موعد انتهاء عقد إيجارك، ففكر بطلب تجديد عقد الإيجار لأجل ثابت آخر. بهذا يرتاح بالك من ناحية عدم مطالبتك بإخلاء المأجور بصورة غير متوقعة، كما يساعد على ضمان عدم رفع قيمة الإيجار خلال مدة العقد.

### للمزيد من المعلومات

تفقد موقع Fair Trading الإلكتروني أو اتصل على الرقم 13 32 20 للمزيد من المعلومات بشأن حقوقك ومسؤولياتك المتعلقة بالاستئجار. تمّول حكومة NSW مجموعة من *Tenants Advice and Advocacy Services* (خدمات تقديم النصح للمستأجرين والدفاع عن حقوقهم (TAAS)) تديرها مكاتب خدمات مجتمعية في أنحاء نيو ساوث ويلز لتقديم النصح والمعلومات للمستأجرين والدفاع عن حقوقهم. تفقد موقع *Tenants Union* الإلكتروني التالي: [www.tenants.org.au](http://www.tenants.org.au) للاطلاع على وسائل الاتصال بأقرب مكتب خدمة إليك أو تفقد دليل الهاتف المحلي.

على المالكين والوكلاء العقاريين إعطاء نسخة عن هذه الإفادة بالمعلومات إلى جميع المستأجرين الجدد قبل توقيعهم على عقد إيجار سكني. ويمكن فرض غرامات على المخلين بهذا الواجب.

### نصائح مفيدة لتفادي أية مشاكل تتعلق بالاستئجار

- اتبع النصائح المفيدة التالية التي تساعدك على تجنب الوقوع بمشاكل خلال استئجارك للعقار:
- تعتبر الصور وسيلة ممتازة لتسجيل حالة العقار عندما تنتقل إليه. التقط صوراً للعقار، وخصوصاً للأماكن التي يوجد فيها تلف أو غير النظيفة واكتب على الصور التواريخ التي التقطت بها. احتفظ بهذه الصور لإبرازها في حال اعترض المالك على إرجاع تأمين الإيجار لك عند انتهاء استئجارك للعقار.
- احتفظ بنسخة عن عقد إيجارك وعن تقرير حالة العقار وإيصالات الإيجار ورقم *Rental Bond* وبنسخ عن الرسائل الورقية والإلكترونية التي ترسلها أو تتلقاها في مكان مأمون حيث يمكنك العثور عليها بسهولة لاحقاً.
- لا توقف أبداً عن دفع الإيجار، حتى ولو كان المالك لا يتقيد بمسؤولياته بموجب اتفاق الإيجار (مثل عدم قيامه بالتصليحات المطلوبة)، إذ قد ينجم عن عدم دفع الإيجار طردك من المأجور.
- تقيّد بالشروط والأحكام الموجودة في عقد الإيجار. وعلى وجه التحديد، لا تجري أي تعديلات في المنزل أو تحتفظ بحيوانات أليفة أو تسمح لأحد بالسكن معك بدون الحصول على تصريح بذلك من المالك أو الوكيل العقاري أولاً.
- احتفظ بمفكرة عن كل معاملتك مع المالك أو الوكيل العقاري. سجّل جميع الأوقات والتواريخ التي تعود لأية مناقشات لفظية واسم الشخص الذي تكلمت معه وما تم الاتفاق عليه. وإذا كانت هناك تصليحات مطلوبة، قدّم طلباً خطياً بها إلى المالك أو الوكيل العقاري واحتفظ بنسخة عنه، هذا النوع من الأدلة مفيد جداً إذا نشأ خلاف ورفّع إلى *NSW Civil and Administrative Tribunal* (محكمة الشؤون المدنية والإدارية في نيو ساوث ويلز (NCAT)).
- خذ بالاعتبار شراء تأمين على محتويات المنزل، إذ يغطي هذا التأمين أغراضك في حال تعرضت إلى السرقة أو الحريق أو كارثة طبيعية. وللعلم فإن تأمين المالك على المبنى، إذا كان لديه مثل هذه التأمين، لا يغطي أغراضك.