

## من الذين تستطيع QSTARS مساعدتهم

★ **المستأجرين السكنيين،  
المساكنين، النزلاء والمستأجرين  
المحتملين.**

## كيف تستطيع QSTARS المساعدة

- ★ **مشورة حول الإيجار**
- ★ **مشورة إذا كان لديك خلاف يتعلق  
بالإيجار مع المؤجر، أو الوكيل أو  
موفر خدمة.**
- ★ **مشورة إذا كنت مستأجرًا إيجارًا  
خاصًا (من وكيل أو مؤجر خاص)،  
أو في سكن اجتماعي (في سكن  
عام أو مجتمعي) أو إذا كنت  
مستأجرًا في مرآب القوافل أو  
في دار سكني.**

## بدء الإيجار

عندما تستأجر مكانًا لتعيش فيه، لك حقوق وعليك مسؤوليات، وكذلك بالنسبة للشخص الذي تستأجر منه. في كوينزلاند، ينص قانون الإيجارات السكنية والمسكنة (كوينزلاند) 2008 على قواعد الإيجار.

تسري قواعد الإيجار سواء كنت تستأجر من مؤجر خاص، أو وكيل عقارات، أو موفر إسكان مجتمعي، أو دائرة الإسكان. يسمى الشخص أو المؤسسة التي تستأجر منها المؤجر.

ينص عقد الإيجار السكني على ما تتفق عليه أنت، المستأجر مع المؤجر. يجب أن يعكس هذا العقد مضمون قواعد الإيجار. ينص عقد الإيجار عادة إذا كان يُسمح لك بالاحتفاظ بحيوان أليف أو لاء، وعدد الأشخاص الذين يمكنهم الإقامة في العقار. حتى إذا لم يكن لديك أو لدى مؤجرك عقد إيجار خطي، فلا تزال قواعد الإيجار سارية.

عندما تنتقل إلى العقار المُستأجر، على المؤجر أو الوكيل إعطائك عقد إيجار سكني خطي (Form 18A). قد يكون عقد الإيجار محددًا بفترة زمنية، مع تاريخ الانتهاء، أو عقد إيجار دوري، بدون تاريخ الانتهاء. على المؤجر إعطائك إيصال بالإيجار إذا دفعت نقدًا، أو احتفظ بسجل مدفوعات إيجارك. في اليوم الذي يبدأ فيه العقد، على المؤجر إعطائك تقرير بحالة الدخول (Form 1A) موضحة حالة المكان عند دخولك إليه. عليك إعادة هذا النموذج إلى المؤجر في غضون ثلاثة أيام من ابتداء العقد. تحقق من محتوى النموذج بعناية، وراجعه أو أضف أشياء إليه واحتفظ بنسخة قبل إعادته.

هذه خطوة هامة في الحفاظ على ضمان إيجارك. على المؤجر إعطائك كتيب معلومات التأجير التابع لسلطة الإيجارات السكنية. على المؤجر التأكد أن المكان نظيف ومناسب لك لتعيش فيه قبل انتقالك إليه.

إذا دفعت ضمان إيجار، على المؤجر أو الوكيل إعطائك إيصال. قيمة ضمان الإيجار القسوى التي يمكن أن يتقاضاه تساوي إيجار 4 أسابيع (لكن إذا كان إيجارك أكثر من 700 دولار في الأسبوع، ليس هناك حدًا أقصى للضمان). على المؤجر تعبئة نموذج إيداع الضمان (Form 2) والذي يوقعه كل منكما. لدى المؤجر أو الوكيل مهلة 10 أيام لإرسال مبلغ ضمانك إلى سلطة الإيجارات السكنية RTA.

تأكد أولاً من تفحص المكان، قبل أن توقع على عقد الإيجار. بعد أن توقع على العقد، احتفظ بنسخة في سجلاتك. إن عقد الإيجار عقد قانوني. قد تتحمل المسؤولية إذا أنهيت العقد باكراً، أو إذا لم تلتزم بمسؤوليات الإيجار الخاصة بك. إذا دفعت مالا مقابل الإيجار أو ضمان الإيجار، تأكد من أنك تطلب إيصالاً. التقط صورًا وسجل حالة المكان عندما تنتقل إليه.

## حقوق ومسؤوليات الإيجار الخاصة بك

### خلال مدة إيجارك

عندما تستأجر عقارًا، يتوجب على المؤجر المحافظة على المكان بحالة مناسبة لتعيش فيه، والتأكد من صيانة المكان والأشياء الموجودة فيه، والقيام بالتصليحات بمهلة معقولة إذا طلبت إجراءها. على المؤجر الامتثال لقوانين الصحة أو السلامة، والتأكد أن الأقفال تعمل جيدًا وأن المكان آمن بشكل معقول، وعليه توجيه إشعار خطي لك إذا كان يريد الدخول إلى المكان. على المؤجر اتخاذ خطوات معقولة للتأكد أنك تتمتع بالعقار بهدوء ويجب ألا يتدخل المؤجر أو الوكيل في حقك بالشعور بالسلام والراحة والخصوصية عندما تستخدم المكان بشكل معقول.

عندما تستأجر مكانًا، عليك:

- العناية بالمكان والحفاظ على نظافته
- إعلام المؤجر أو الوكيل إذا كانت هناك حاجة لتصليحات
- عدم إلحاق الضرر بالمكان أو السماح لأحد بذلك
- عدم التسبب بالتشويش أو الإزعاج لجيرانك
- عدم استعمال المكان لأغراض غير شرعية
- الحصول على إذن خطي من المؤجر إذا أردت تغيير أي شيء في المكان
- دفع إيجارك في الوقت المحدد وفقًا للعقد

### إنهاء الإيجار

لإنهاء عقد الإيجار، عليك أو على المؤجر توجيه إشعار خطي بإنهاء العقد، أو الحصول على أمر من محكمة الإدارة المدنية في كوينزلاند بإنهاء العقد.

لإنهاء الإيجار بشكل قانوني إذا لم يكن هناك سببًا للإنهاء، عليك توجيه إشعار عن رغبتك في الإخلاء (Form 13) قبل أسبوعين من تاريخ الانتهاء أو بعد ذلك التاريخ إذا كان العقد محددًا بفترة زمنية أو في أي وقت إذا كان العقد دوريًا. إذا أنهيت إيجارك قبل تاريخ انتهاء عقدك إذا كان عقدك محددًا بفترة زمنية، قد يطلب مؤجرك تعويضًا منك بسبب إنهاء العقد باكرًا.

لإنهاء الإيجار بشكل قانوني إذا لم يكن هناك سببًا للإنهاء، على المؤجر توجيه إشعار لك بالإخلاء قبل شهرين من تاريخ الانتهاء أو بعد ذلك التاريخ إذا كان العقد محددًا بفترة زمنية أو في أي وقت إذا كان العقد دوريًا.

يمكن أيضًا إنهاء عقد بالتراضي، حيث الجميع، بمن فيهم المؤجر أو الوكيل، يوقع على بيان خطي لإنهاء عقد الإيجار السكني. هذا ما يسمى باتفاق إنهاء مشترك.

عندما تنتقل من العقار، عليك إزالة كل مقتنياتك من المكان. عليك ترك المكان بحالة نظيفة، كما كان عندما انتقلت إليه، لكنك غير مسؤول عن الصيانة اليومية، أو التآكل الناتج عن الاستخدام العادي. عليك الحصول على أدلة تبين أنك تركت المكان بحالة نظيفة. قبل انتقالك بقليل، قم بملء تقرير حالة المكان عند المغادرة (Form 14A) يظهر حالة المكان، والتقط صورًا واحتفظ بنسخة عن التقرير قبل إعطائه للمؤجر أو الوكيل. أرجع كل المفاتيح إلى المؤجر أو الوكيل قبل مغادرة المكان.

لاسترجاع ضمان إيجارك بعد أن تنتقل من العقار، عليك تعبئة نموذج استرجاع ضمان الإيجار (Form 4) وإرساله إلى RTA. قد يطالب مؤجرك مبلغًا من المال من ضمانك إذا تركت المكان بحالة قذرة، أو إذا كنت مدينًا ببديل الإيجار، أو إذا تسببت بأضرار في المكان، أو إذا كسرت العقد. إذا لم تتوافق مع المؤجر على هذه المطالبات، لدى RTA إجراءات مجانية للخلافات يمكنك اتباعها لحل الخلاف. عندما تنتقل من العقار، أعلم RTA بتفاصيل الاتصال بك الجديدة. احتفظ بنسخة عن جميع الوثائق بينك وبين المؤجر.

تتوفر خدمة QSTARS

9 صباحًا - 5 بعد الظهر الإثنين إلى الجمعة.

وتفتح للمشورة المسائية،

5 بعد الظهر - 7 مساءً الثلاثاء و الأربعاء.

إذا كنت تتصل من خارج كوينزلاند، أو يتعدّد عليك الاتصال برقم يبدأ بـ 1300، تستطيع الاتصال برقم QSTARS المحلي في بريزبن.

(07) 3832 9403

إذا كنت تتصل من هاتف جوال ولديك مشكلة في الكلفة، اطلب من عامل المشورة معاودة الاتصال بك.

يقدم هذا العرض معلومات فقط وليس المقصود منه تقديم المشورة القانونية.

إذا كنت بحاجة إلى مشورة أو مساعدة في مسائل الإيجار، اتصل بخدمة المشورة المجانية QSTARS التابعة لـ Tenants Queensland على الرقم

1300 744 263

أو يمكنك زيارة

www.qstars.org.au

لمعلومات الإيجار

نستطيع ترتيب مترجم فوري إذا أردت. أو يمكنك الاتصال بخدمة الترجمة الخطية والفورية TIS على الرقم

131 450

يمكنهم مساعدتك على الاتصال بـ QSTARS.