



دليل السكن المنزلي المقسم إلى غرف

المنزل المقسم إلى غرف هو عقار سكني يتألف من غرفتين أو أكثر بهدف تجاري ليسكن الناس فيه.

يحتوي المنزل المخصص على 5 غرف أو أكثر والمتاح للأغراض السكنية ويجب أن يكون مسجلاً لدى خدمات المستهلك والأعمال التجارية.

يمكنك (أي المقيم) استئجار غرفة بمفردك أو بالاشتراك مع صديق لك. وقد يعيش المالك (صاحب العقار) أيضاً في العقار أو مجرد الزيارة لتقديم وجبات الطعام أو تنظيف المناطق المشتركة أو التحقق من أن السكان يتبعون قواعد المنزل.

يجب عليك كمقيم ما يلي

- دفع الإيجار في الوقت المحدد
- اتباع قواعد المنزل
- عدم استخدام غرفتك أو السماح باستخدامها لأي أغراض غير قانونية.
- عدم اقتناء أي حيوانات في غرفتك أو في المبنى دون الحصول على إذن من المالكين
- الحفاظ على غرفتك مرتبة بما يكفي للحد من نشوب الحريق أو التعرض للمخاطر الصحية
- إطلاع المالك إذا تعرض أي شيء في المنزل للتلف أو يحتاج إلى إصلاح
- منح المالك إمكانية الوصول إلى غرفتك بشكل معقول.

اتفاقيات السكن المنزلي المقسم إلى غرف وحقوقك

قد يدعوك المالك أو يطلب منك التوقيع على اتفاقية مكتوبة تتعلق بالغرفة المنزلية، أو وثيقة تضم شروطها.

إذا كان الأمر كذلك، فيجب أن تحصل على نسخة من هذه الاتفاقية عند التوقيع عليها، أو في غضون 14 يوماً من إعادتها إلى المالك.

يمكن أن يطلب منك دفع إيجار أسبوع واحد مقدماً في بداية عقد الإيجار.

لا يحق للمالك فرض عليك رسوماً مقابل أشياء لم يتم إطلاعك أنه سيتم محاسبتك عليها، إلا في حال القيام بذلك كتابياً أولاً. ويتضمن هذا الأمر المرافق والخدمات مثل الماء، الكهرباء، الغاز، الهاتف، الوجبات أو خدمات الإنترنت.

وديعة الضمان

إذا طلب منك دفع وديعة ضمان، فيجب ألا تزيد عن تكلفة إيجار أسبوعين. ويجب أن تحصل على إيصال مقابل دفع وديعة الضمان في غضون 48 ساعة.

يمكنك تقديم وديعة الضمان بنفسك عبر الإنترنت لدى خدمات المستهلك والأعمال التجارية (CBS) عبر الموقع الإلكتروني www.sa.gov.au/residentialbonds أو إعطائها إلى المالك لتقديمها، وهو ما يجب عليه القيام به في غضون أسبوعين.

وفي حال إذا ما كنت ترغب في التحقق من حالة الإيداعات والمبالغ المستردة وأنشطة ودائع الضمان الأخرى عبر الإنترنت، فيمكنك تقديم عنوان بريدك الإلكتروني إلى المالك.

تأكد من الإبقاء على حسابك المصرفي الأسترالي مفتوحًا حال الرغبة في استرداد ودیعة الضمان الخاصة بك إلكترونياً. وفي حال إذا ما كنت تريد دفعها في حساب دولي، فقد تضطر إلى دفع رسوم.

إيصالات الإيجار وزيادة الإيجار

إذا تم دفع الإيجار إلى المالك بشكل مباشر، فيجب عليك الحصول على إيصال خلال 48 ساعة. وفي حال دفع الإيجار عبر الحساب المصرفي للمالك فلن تكون بحاجة إلى الحصول على إيصال، ولكن إذا طلبت ذلك، فيجب تقديم إيصال في غضون 7 أيام.

لا يحق للمالك زيادة الإيجار إلا كل 6 أشهر ما لم تكن قد وافقت في بداية عقد إيجارك على زيادته بشكل دوري.

قواعد المنزل

يجب عرض القواعد المتبعة في المنزل حيث يمكن رؤيتها بسهولة.

يجب عليك الحصول على نسخة من قواعد المنزل إذا طلبت ذلك (ما لم تكن قد حصلت على نسخة خلال الشهرين الماضيين).

يجب على المالك تقديم إشعار كتابي قبل 7 أيام على الأقل بأي تغييرات قد تطرأ على قواعد المنزل.

إذا كنت تعتقد أن إحدى هذه القواعد غير معقولة، فيمكنك التقدم بطلب إلى المحكمة المدنية والإدارية لجنوب أستراليا (SACAT) لاتخاذ قرار.

أمن الغرف والممتلكات

يجب على المالك توفير الأقفال والأجهزة الأخرى المطلوبة لحماية غرفتك بشكل معقول وإجراء الصيانة اللازمة لها. وفي حال إذا كانت هناك مشكلة في الأقفال، فيتعين عليك إطلاع المالك على الفور حتى يمكن إصلاح القفل.

يجب على المالك توفير خزانة، أو أي شيء مماثل للحفاظ على الممتلكات الشخصية داخل غرفتك بشكل آمن.

النظافة والصيانة

يجب على المالك التأكد من الحفاظ على نظافة جميع المرافق المشتركة. وستكون مسؤولاً عن نظافة غرفتك.

يجب صيانة المرافق الفردية والمشاركة بشكل جيد والإبقاء عليها في حالة جيدة (مع مراعاة عمرها وطابعها). ويجب أن يتم إخطارك بأعمال التجديد قبل 14 يوماً. وإذا كانت المناطق المشتركة مثل الحمامات أو المغاسل بحاجة إلى إصلاح، فقد تكون هناك حاجة إلى توفير مرفق بديل مؤقت.

ويجب على المالك التأكد من أن الأجهزة والتجهيزات والتركيبات التي يتم تركيبها أو استبدالها تلبى الحد الأدنى من معايير كفاءة الطاقة والمياه.

أحكام عامة

يحق لك الاستمتاع بالهدوء والسلام وسهولة الوصول إلى غرفتك ومرافقك ومرحاضك وحمامك. لا يمكن للمالك الوصول إلى غرفتك إلا بطريقة معقولة كما لا يمكنه البقاء في الغرفة إلا طالما كان ذلك ضرورياً لتحقيق غرض الدخول.

لا يحق للمالك الاحتفاظ بممتلكاتك الشخصية كتعويض عن الإيجار المستحق. ومع ذلك، في حال عدم دفع الإيجار بالكامل لمدة أسبوعين، فيمكن للمالك إرسال إشعاراً لك قبل يومين لدفع الإيجار، أو قد يُطلب منك المغادرة (الإخلاء).

وسيمكن المالك من المطالبة بالتعويض عن أي خسارة (بما في ذلك خسارة الإيجار) في حال مغادرتك قبل الموعد المحدد لنهاية الاتفاقية لمدة 6 أشهر على الأقل. إلا أنه لا يحق له الحصول على تعويض عن الخسائر التي كان من الممكن تجنبها. ويجب عليه تخزين أي متعلقات تتركها خلفك لمدة 7 أيام، بعد مغادرتك المبنى.

إنهاء اتفاقيتك

- يجوز للمالك إنهاء اتفاقية الغرفة المنزلية الدورية عن طريق إرسال إشعار كتابي مدته 60 يوماً على الأقل، ويتعين عليه تقديم أحد الأسباب التالية:
 - قمت بتهديد أو تخويف (جسدياً أو نفسياً) المالك أو وكيله أو المقاول أو الموظف لدى المالك أو الوكيل
 - سمحت لشخص آخر بالبقاء في غرفتك دون موافقة المالك
 - حث المالك على إبرام اتفاقية الغرفة المنزلية من خلال تقديم معلومات زائفة أو إخفاء معلومات حول هويتك أو مكان عملك
 - في حال لم تعد مؤهلاً لتلبية متطلبات المؤسسة الخيرية للمالك للإقامة في الغرفة المنزلية
 - في حال لم تعد مؤهلاً للاستفادة من البرنامج الوطني لتحمل تكلفة القدرة على الإيجار (NRAS) الذي قام المالك بتخصيصه للمستأجرين المؤهلين
 - في حال لم تعد طالباً في مؤسسة تعليمية خاضعة لاتفاقية الغرفة المنزلية أو موظفاً لدى المالك.
- يحق للمالك إعطاؤك إشعاراً بالمغادرة على الفور (أو في تاريخ محدد) حال تسببت أنت أو أي شخص قمت بدعوته إلى غرفتك في حدوث أضرار جسيمة أو تشكل خطر على شخص (أو ممتلكات) في الغرفة المنزلية أو في حال انتهاك خصوصية ساكن آخر أو الاستمتاع الهادئ لمقيم آخر.
- إذا كنت قد أبرمت اتفاقية دورية (بدون تاريخ انتهاء)، فيجب عليك تقديم إشعار للمالك قبل يوم واحد على الأقل.
- إذا كنت قد أبرمت اتفاقية محددة المدة (لها تاريخ انتهاء) مدتها 6 أشهر على الأقل وتريد المغادرة مبكراً، فيمكنك محاولة التوصل إلى اتفاق مع المالك. قد تضطر إلى دفع تكلفة المالك للعثور على مقيم جديد وأي إيجار لم يتم دفعه.
- في حال تركت غرفتك، يتم إنهاء عقد الإيجار.
- عند التخلف عن سداد الإيجار لمدة أسبوعين متتاليين، يمكن أن يمنحك المالك يومين لسداد الإيجار. وفي حال عدم دفع المبلغ المستحق بنهاية اليومين، فسيتعين عليك المغادرة.

بيع السكن المنزلي المقسم إلى غرف

يجب على المالكين إخبارك إذا كانوا يعتزمون بيع المبنى، وذلك في غضون 14 يوماً من توقيع العقد مع أحد الوكلاء العقاريين لبيع العقار.

في حال تم بيع العقار، يجب على المالك إرسال إشعار كتابي لك باسم المشتري الجديد وتاريخ سداد الإيجار له.

المزيد من النصائح والمعلومات:

تفضل بزيارة خدمات المستهلك والأعمال التجارية Consumer and Business Services من الساعة 4 إلى الساعة 6 في العنوان Chesser Street, Adelaide أو من خلال الموقع الإلكتروني sa.gov.au/renting أو عن طريق الهاتف 131 882.

إذا واجهت أنت والمالك مشكلة لم تتمكنوا من حلها عن طريق الحصول على المشورة من خدمات المستهلك والأعمال التجارية، فقد تحتاج إلى عقد جلسة استماع في المحكمة المدنية والإدارية لجنوب أستراليا (SACAT).

يتم دفع رسوم مقابل اللجوء إلى هذه المحكمة. إذا كنت طالباً بدوام كامل أو لديك بطاقة امتياز حكومية معتمدة، فقد لا يُطلب منك دفع هذه الرسوم. ويُتاح للسكان تفويض ممثلين عنهم عند عرض قضيتهم أمام المحكمة.

خدمات الدعم

<p>Community Legal Centres SA هاتف: 1300 860 529 دليل قانوني مجاني عبر الإنترنت: www.clcsa.org.au</p>	<p>Rent Right SA هاتف: 1800 060 462 (مكالمة مجانية) www.syc.net.au/rentrightsa</p>
---	--

	<p>Shelter SA للحصول على المساعدة العاجلة، اتصل بالرقم 1800 003 308 (Homeless Connect SA) www.sheltersa.asn.au</p>
--	--

المعلومات المقدمة في هذه الورقة ذات طبيعة عامة فقط ولا ينبغي اعتبارها بديلاً عن المشورة القانونية و/أو مرجعاً للتشريعات المناسبة للإيجارات السكنية.