

إدارة أفضل لمنزل ذي غرف للإيجار:

التزاماتك القانونية



هذا الكتيب عبارة عن ملخص لالتزاماتك القانونية كمشغل منزل ذي غرف للإيجار. وتتبعي قراءته بالإضافة إلى إصدار رابطة أماكن المبيت المسجلة في ولاية فيكتوريا (RAAV) والمسّمى إدارة أفضل لمنزل ذي غرف للإيجار: كتيب أفضل الممارسات للمشغلين، وإصدار هيئة شؤون المستهلكين في ولاية فيكتوريا المسّمى: المنازل ذات الغرف للإيجار: دليل للسكان والمشغلين، والذي يوضح التزاماتك القانونية كمشغل منزل ذي غرف للإيجار.

للحصول على مزيد من المعلومات ولطباعة نسخ عن الكتيب والأدلة، تفضل بزيارة الموقع الإلكتروني raav.org.au والموقع الإلكتروني consumer.vic.gov.au

ملاحظة مهمة: يمكن تنزيل جميع النماذج والإشعارات في هذا الدليل من الموقع الإلكتروني consumer.vic.gov.au/forms

المحتويات

سوف يساعدك كتيب إدارة أفضل لمنزل ذي غرف للإيجار: التزاماتك القانونية على إدارة المنزل ذي الغرف للإيجار الخاص بك بشكل أكثر فاعلية، وهو يحتوي على معلومات مهمة حول:

- من هم السكان والمشغلون؟
- متى يكون بمقدور مشغل ما استخدام مبنى كمنزل ذي غرف للإيجار؟
- الحد الأدنى من المعايير في المنازل ذات الغرف للإيجار
- عندما ينتقل أحد السكان للسكن
- النماذج المتوفرة من هيئة شؤون المستهلكين في ولاية فيكتوريا
- التصليحات والصيانة
- ما هو المنزل ذو الغرف للإيجار؟
- أنواع المنازل ذات الغرف للإيجار
- الاحتفاظ بالسجلات
- قواعد المنزل ذي الغرف للإيجار
- التعامل مع السندات والإيجارات
- والمزيد من المعلومات

تراخيص مشغلي المنازل المعدّة للإيجار.

يتوجب ترخيص جميع مشغلي المنازل ذات الغرف للإيجار بدءاً من ٢٤ أغسطس من عام ٢٠١٧. وإذا ما استمررت بالتشغيل دون الحصول على ترخيص فأنت ترتكب مخالفة عقوبتها غرامة مرتفعة وأو السجن. للحصول على مزيد من المعلومات حول المتطلبات الجديدة للترخيص، الرجاء زيارة الموقع الإلكتروني لشؤون المستهلكين في ولاية فيكتوريا على الرابط consumer.vic.gov.au/roominghouseoperators

التزاماتك القانونية

معلومات الاتصال الخاصة بالمشغل

يتوجب تقديم الاسم الكامل للمشغل أو الوكيل وعنوانه ورقم هاتف الطوارئ الخاص به لجميع السكان. ويتوجب عليك إبلاغ السكان بأية تغييرات على معلومات الاتصال الخاصة بك خلال سبعة أيام.

بيان مكتوب بحقوق السكان وواجباته الأساسية

يتوجب عرض ملصق يحمل هذه المعلومات في جميع غرف السكان وأن يُعطى للشاغل في موعد لا يزيد على اليوم الذي يتفق على البدء بالسكن فيه. إن هذا الملصق متضمن في كتيب الميزانل ذات الغرف للإيجار من هيئة شؤون المستهلكين في ولاية فيكتوريا: دليل للسكان والمشغلين.

القواعد الخاصة بالمنزل ذي الغرف للإيجار

قد ترغب في الحفاظ على مجموعة من القواعد الخاصة بالمنزل ذي الغرف للإيجار، والتي تصف القواعد التي يتوجب على السكان لديك اتباعها. ويتوجب إعطاء السكان نسخة عن القواعد الخاصة بالمنزل ذي الغرف للإيجار في اليوم الذي يتفقون على الانتقال للسكن فيه أو قبل ذلك، كما ويتوجب عرضها بشكل بارز في كل غرف السكان.

يتوجب عليك إعطاء السكان إشعاراً مكتوباً بأية تغييرات على القواعد قبل سبعة أيام على الأقل من دخول هذه التغييرات حيّز النفاذ.

نموذج "إشعار لسكان مقترح منزل ذي غرف للإيجار"

يوضح هذا النموذج للسكان ما إذا كان يملك حقاً حصرياً في غرفته أو ما إذا كان بوسعه مشاركتها مع آخرين.

إشعار يستعرض تكاليف أية خدمات إضافية يقدمها المشغل

في حال استخدم ساكن ما خدمات إضافية، مثل تنظيف الغرف أو الغسيل أو وجبات الطعام، فعليك تقديمها على شكل حساب ذي بنود يفصل استخداماته.

تحصيل سند مالي

يحق لك أن تطلب من السكان تسديد سند مالي قبل بدئه السكن في المنزل ذي الغرف للإيجار، ولكن لا يجوز أن يزيد عن ما يعادل إيجار ١٤ يوماً.

إن السند المالي والإيجار دفعتان منفصلتان. ويجب على السكان ألا يستخدم أي جزء من السند المالي كإيجار.

في حال أخذت سنداً مالياً، فيجب عليك منح السكان نموذجاً مستكملاً وموقعاً من "إيداع السند المالي" حتى يقوم بتوقيعه. وعندما يتم ذلك، يتوجب أن يتم منح السكان نسخة.

يتوجب عليك بعد ذلك إرسال النموذج لسلطة سندات الإيجارات السكنية (RTBA) مع أموال السند خلال ١٠ أيام عمل.

ستقوم سلطة سندات الإيجارات السكنية (RTBA) بالاحتفاظ بالسند المالي خلال فترة بقاء السكان في المنزل ذي الغرف للإيجار.

بوسعك تنزيل نماذج سلطة سندات الإيجارات السكنية (RTBA) من الموقع الإلكتروني rentalbonds.vic.gov.au أو طلب نماذج مطبوعة عبر إرسال بريد إلكتروني للعنوان التالي rtba@justice.vic.gov.au أو الاتصال على الرقم

1300 137 164.

تقرير الحالة

في حال قام مشغل ما بتحصيل سند مالي من أحد السكان، فعليه استكمال "تقرير الحالة" مع السكان. ويتوجب على المشغل منح السكان نسختين مستكملتين وموقعتين من "تقرير الحالة". وبعد ذلك يحق للسكان التالي:

- التحقق من "تقرير الحالة" وإضافة ملاحظات عليه
- بيان ما إذا كان يتفق مع ما كتبه المشغل أم لا.

يتوجب على السكان إعادة نسخة موقعة من "تقرير الحالة" خلال ثلاثة أيام.

قم بتنزيل نموذج "تقرير الحالة" من الموقع الإلكتروني consumer.vic.gov.au

ملاحظة: توصي هيئة شؤون المستهلكين في ولاية فيكتوريا باستخدام "تقرير الحالة" حتى لو لم يوجد هناك سند مالي.

الإيجار

في معظم الحالات، يتوجب على السكان دفع الإيجار الخاص به مقدماً. ولا يحق للمشغل أن يطلب أكثر من إيجار ١٤ يوماً مسبقاً، وهو معرض للعقوبات إذا ما قام بذلك.

يتوجب على السكان دفع الإيجار المترتب عليه ومتابعة دفعه عند استحقاقه.

في حال لم يدفع السكان الإيجار بحلول تاريخ الاستحقاق، فيحق للمشغل إعطاؤه إشعار "خرق الالتزام" بسبب عدم تسديد الإيجار المترتب عليه في الوقت المحدد. وإذا تأخر تسديد الإيجار سبعة أيام أو أكثر، فيحق للمشغل إعطاء السكان "إشعاراً بالإخلاء" مدته يومان على الأقل. وستكون مدة الإشعار هذه مختلفة بالنسبة للمستأجر بحسب القانون.

ملاحظة: لا يحق للمشغلين الاحتفاظ ببضائع المستأجر أو وثائقه لتغطية أية إيجارات هو مدين بها.

إيصالات استلام الإيجارات

يتوجب عليك منح المستأجر إيصال استلام الإيجار:

- فوراً إذا قام السكان بالدفع شخصياً
- خلال خمسة أيام عمل إذا لم يقيم السكان بالدفع شخصياً ولكن قام بطلب إيصال.

الزيادات على الإيجارات

يحق لك رفع الإيجار مرة كل ستة أشهر فقط، ويتوجب عليك منح السكان إشعاراً مكتوباً مدته ٦٠ يوماً بأية زيادة. ويتوجب عليك استخدام نموذج "إشعار بزيادة الإيجار على ساكن ساكن".

إضافة سكان آخرين لغرفة ما

إذا كان لدى ساكن ما حق حصري في غرفته الخاصة، فلا يحق للمشغل إضافة سكان إضافيين للغرفة إلا بموافقة فقط.

لتغيير حالة ساكن ما من حصرية إلى مشتركة، يتوجب على المشغل إعطاء السكان نموذج "موافقة على زيادة سعة الغرفة" والحصول على موافقته على إحضار أشخاص آخرين للغرفة.



إدارة أفضل لمنزل ذي غرف للإيجار:

من هم السكان والمشغلون؟

السكان هو شخص يستأجر غرفة في منزل ذي غرف للإيجار لتكون محل إقامته الأساسي الوحيد. لا يتوجب على السكان امتلاك اتفاقية تأجير للعيش في منزل ذي غرف للإيجار.

ملاحظة: إذا كان لدى الشخص اتفاقية تأجير نافذة، فهو مستأجر أمام القانون وليس ساكنًا. إن هذا أمر مهم، لأنه يؤثر على أمور مثل فترات الإنذار التي يتوجب على السكان أو المشغل منحها.

في هذا الدليل، يمكن أن يشير مشغل المنزل ذي الغرف للإيجار إلى:

- مالك البناية
- شخص قام باستئجار البناية وتشغيلها كمنزل ذي غرف للإيجار
- وكيل أو مستأجر رئيس تم توظيفه من قبل المالك.

ما هو المنزل ذو الغرف للإيجار؟

إن المنزل ذي غرف للإيجار عبارة عن بناية تتوفر فيها غرف للإيجار لعدد إجمالي من أربعة أشخاص أو أكثر. ولدى السكان ملكية حصرية لغرفهم الخاصة والحق في الاشتراك في المرافق العامة مثل المطابخ والحمامات وغرف الاستراحة مع غيرهم من السكان.

إذا لم تكن متأكدًا مما إذا كنت تشغل منزلًا ذا غرف للإيجار أو تعيش فيه، فقم بالاتصال بالمجلس المحلي الخاص بك - بوسعك الحصول على معلومات الاتصال الخاصة بمجلسك على الموقع الإلكتروني: knowyourcouncil.vic.gov.au - أو consumer.vic.gov.au/contact-us

متى يكون بوسع مشغل ما استخدام بناية كمنزل ذي غرف للإيجار؟

حتى يتسنى لمشغل ما استخدام عقار كمنزل ذي غرف للإيجار، فيتوجب على العقار أن يوجد في منطقة يسمح فيها المجلس المحلي بذلك. يتوجب على المشغل أيضاً:

- تسجيل المنزل ذي الغرف للإيجار لدى المجلس المحلي
- الحصول على تصاريح البناية والتصاريح الضرورية الأخرى
- تلبية الحد الأدنى من معايير الصحة وسلامة البنايات والسلامة من الحريق.

اعثر على معلومات الاتصال الخاصة بمجلسك المحلي على الموقع الإلكتروني knowyourcouncil.vic.gov.au

أنواع المنازل ذات الغرف للإيجار

هناك أنواع مختلفة من المنازل ذات الغرف للإيجار، مثل المنازل المجتمعية، وهي غير ربحية يتم تمويلها من قبل الحكومة. غير أن هذا الكتيب معنيّ بمشغلي المنازل الخاصة ذات الغرف للإيجار، والذين يشغلون منازل ذات غرف للإيجار بغرض الربح.

تميّز القوانين التنظيمية للبنايات لعام ٢٠٠٦ بين المنازل "الصغيرة" ذات الغرف للإيجار (فئة ١ب) والمنازل "الكبيرة" ذات الغرف للإيجار (فئة ٣). تضم المنازل من الفئة ١ب ما يصل إلى ١٢ شاغلاً ومساحةً طابقية إجمالية لا تزيد على ٣٠٠ متر مربع. بينما تضم المنازل من الفئة ٣ أكثر من ١٢ شاغلاً ومساحةً طابقية إجمالية تزيد على ٣٠٠ متر مربع.

إن معرفة الفرق بين المنازل ذات الغرف للإيجار من الفئة ١ب والفئة ٣ مهم، لأنه يؤثر على التزاماتك، مثل معايير السلامة من الحريق على سبيل المثال.

الحد الأدنى من المعايير في المنازل ذات الغرف للإيجار

يتوجب على المشغلين التأكد من أن عقاراتهم تلبى الحد الأدنى من المعايير الموضحة في قانون الإيجارات السكنية لعام ١٩٩٧، وفي القوانين التنظيمية للبنايات لعام ٢٠٠٦، وفي الجزء ٥ من القوانين التنظيمية للصحة والرعاية العامة لعام ٢٠٠٩ (الإقامة الموصوفة).

يغطي الحد الأدنى من المعايير:

- معايير سلامة البناء
- السلامة من الحريق
- اللافات والإضاءة
- الصحة والنظافة
- متطلبات المساحة
- الاحتفاظ بسجل
- الإعلان
- التفيتش
- غرف السكان
- الحمامات والمطابخ.

للحصول على مزيد من المعلومات، الرجاء التفضل بزيارة الموقع الإلكتروني consumer.vic.gov.au/minimumstandards

السجلات

يتوجب على مالكي المنازل ذات الغرف للإيجار الاحتفاظ بالسجلات التالية وتوفيرها لمدير هيئة شؤون المستهلكين في ولاية فيكتوريا عند الطلب.

- سجل التحقق من سلامة الغاز - ولمدة عامين بعد القيام بالتحقق، ويشمل المعلومات الخاصة بموصل الغاز المرخص الذي قام بالتحقق. يجب التحقق من جميع تركيبات الغاز ووصلاته مرة على الأقل كل عامين من قبل موصل غاز مرخص
- سجل التحقق من السلامة الكهربائية - ولمدة خمسة أعوام بعد القيام بالتحقق، ومن ضمن ذلك المعلومات الخاصة بفنيي الكهرباء المرخص الذي قام بالتحقق. يجب التحقق من جميع التركيبات والوصلات الكهربائية مرة على الأقل كل خمسة أعوام من قبل فنيي كهرباء مرخص.

النماذج

يتوجب على المشغلين إعطاء السكان الجدد نماذج وإصدارات معينة عند بدئهم السكن في المنزل ذي الغرف للإيجار.

دليل المنازل ذات الغرف للإيجار

يتوجب على المشغل تقديم نسخة عن إصدار هيئة شؤون المستهلكين في ولاية فيكتوريا والمسمى بالمنازل ذات الغرف للإيجار: دليل للسكان والمشغلين، وذلك لكل ساكن جديد، إما في يوم الانتقال للسكن أو قبله.

ولكن إذا ما دخل شخص ما في اتفاقية إيجار نافذة، فقد أصبح بذلك مستأجراً ويتوجب إعطاؤه نسخة عن كتيب استئجار منزل: دليل للمستأجرين، عوضاً عن ذلك.

قم بتنزيل نسخة عن هذه الأدلة من الموقع الإلكتروني consumer.vic.gov.au

يتوجب على المشغل إعلام السكان الحاليين بعدد الأشخاص الذين سيشاركونهم، وإعلامهم بالإيجار المخفّض الجديد. ويتوجب تخفيض الإيجار بعد سبعة أيام من منح السكان موافقته.

لا يمكن زيادة عدد الأشخاص الذين يشاركون غرفة إذا:

- لم يستخدم المشغل إشعاراً صالحاً
- لم يتم منح الموافقة من قبل جميع السكان في الغرفة
- أدت إلى الاكتظاظ.

التصليحات والصيانة

يحق للسكان الحصول على مستوى مقبول من الإقامة، وينبغي عليهم إبلاغ المشغل في حال احتياجهم إلى تصليحات بأسرع ما يمكن.

يتوجب على السكان متابعة دفع الإيجار، حتى أثناء انتظار القيام بالتصليحات.

إذا اعتقد السكان بصورة معقولة بأن الإصلاح عاجل (انظر إلى القائمة أدناه) ولم يحصل على استجابة فورية من المشغل، فيحق له التحويل بالقيام بتصليحات تصل إلى ١٨٠٠ دولار. ومن ثم يستطيع منح المشغل إشعاراً يطلب منه تسديد تكاليف التصليحات. ولدى المشغل ١٤ يوماً للتسديد بدءاً من تاريخ استلام الإشعار.

من المسؤول عن التصليحات؟

إن المشغلين مسؤولون عن التصليحات العاجلة وغير العاجلة.

ولكن إذا ما تسبب السكان في الأضرار، فيحق للمشغل أن يطلب منه تسديد ثمن التصليحات. ويتوجب على المشغل تسديد التصليحات حتى يتم تعويضه، لأنه بخلاف ذلك لن يلبي التزاماته للسكان الآخرين.

التصليحات العاجلة

التصليحات العاجلة هي:

- انفجار في خدمة مياه
- مرض مسدود أو معطل
- تسرب خطير في السقف
- تسرب في الغاز
- خلل كهربائي خطير
- فيضان أو تلف خطير بسبب فيضان
- تلف خطير بسبب عاصفة أو حريق
- تعطل أية خدمة أو أداة أساسية متعلقة بالمياه أو الطبخ أو التدفئة أو غسل الملابس أو توقفها عن العمل
- تعطل مصادر الغاز أو الكهرباء أو الماء أو توقفها عن العمل
- أي خلل أو تلف يجعل المنزل ذا الغرف للإيجار خطراً أو غير آمن
- أداة أو وصلة أو تركيب لا تعمل بشكل مناسب وتسبب ضياع الكثير من المياه
- خلل خطير في مصعد أو درج.

التصليحات غير العاجلة

يعتبر أي نوع من التصليحات غير المذكورة في قسم "التصليحات العاجلة" إصلاحاً غير عاجل بشكل عام.

عندما يقوم أحد السكان بتسليم نموذج إشعار لمالك المنزل ذي الغرف للإيجار لطلب من المشغل القيام بإصلاح غير ضروري، فأمامه ١٤ يوماً لتنفيذ الإصلاح.

للحصول على مزيد من المعلومات، الرجاء التفضل بزيارة الموقع الإلكتروني consumer.vic.gov.au/renting

من يقوم بتسديد فواتير الخدمات؟

بشكل عام فالمشغل مسؤول عن تسديد فواتير الماء والغاز والكهرباء.

يحق لك تحميل السكان تكاليف خدمة ما إذا كان للغرفة عدادات منفصلة وكان للسكان حق حصري في الغرفة. ولكن يجب عليك ألا تقوم بتحميل السكان ما يزيد على تكاليف مقدّم الخدمة.

حقوق الدخول

في معظم الحالات، يتوجب عليك منح السكان إشعاراً مكتوباً مدته ٢٤ ساعة قبل دخول غرفته.

يتوجب على المشغلين إيصال الإشعار المكتوب إما عبر البريد أو بشكل شخصي للسكان بين الساعة ٨ صباحاً و٦ مساءً. ويجب عليك ألا تترك الإشعار تحت باب السكان.

يكون الدخول لغرفة السكان بين الساعة ٨ صباحاً و٦ مساءً فقط، وذلك باستثناء العطل العامة حيث الدخول غير مسموح به.

إذا خالف شخص ما القواعد

يجوز لكل من السكان والمشغلين منح إشعار "بخرق الالتزام" للطرف الآخر إذا لم يتم ذلك الطرف بتلبية التزامات معينة بحسب قانون الإيجارات السكنية. وعندما يتم تقديم "خرق الالتزام"، فعلى الطرف الذي يتلقاه تصويب الوضع. قم بالاتصال بهيئة شؤون المستهلكين في ولاية فيكتوريا للحصول على معلومات حول كيفية إصدار إشعار خرق الالتزام لمالك منزل ذي غرف للإيجار.

احترام الخصوصية

يحق للسكان التمتع بالخصوصية والسلام والهدوء. وهذا يعني بأنه يجب عليهم عدم إزعاج السكان الآخرين دون داع.

يتوجب عليك أيضاً احترام حق السكان في الخصوصية والسلام والهدوء.

أمن الأغراض

يتوجب عليك اتخاذ الخطوات المعقولة للتأكد من أن ممتلكات السكان آمنة، وبخاصة في غرفة مشتركة.

إخلاء مسؤولية

تم اتخاذ جميع الاحتياطات عند تقديم المواد الموجودة في هذا الكتيب. ولكن على الرغم من ذلك، فإن رابطة أماكن المبيت المسجلة في ولاية فيكتوريا (RAAV) لن تتحمل أية مسؤولية عن أي إجراء تقوم أنت باتخاذ كنتيجة للمعلومات المقدمة. يحتوي هذا الكتيب على معلومات عامة، وهو ليس بديلاً عن المشورة المهنية القانونية أو العملية والمتعلقة بأوضاعك الخاصة. وتوصي رابطة أماكن المبيت المسجلة في ولاية فيكتوريا (RAAV) بأن تقوم باستشارة محام وأو محاسب وأو استشاري أعمال قبل التصرف بناء على المعلومات الواردة في هذا الكتيب.