

## ورقة معلومات خاصة بالمستهلك للمؤسسة الأسترالية للوكلاء العقاريين (REIA) إستئجار عقار – مستأجر

### تأمين عقاراً ما

إذا كنت تنوي إستئجار عقاراً ما في منطقة لم يسبق لك أن سكنت فيها من قبل، قم بالإستفسار من وكيل العقارات عن هذه المنطقة. فمثلاً يمكنك أن تسأل عن موقع المحال التجارية وطرق المواصلات العامة والمدارس و المطاعم والمساح و مكتب البريد. خذ الوقت الكافي للتعرف على المنطقة.

يمكن لبعض المناطق أن تكون تنافسية للمستأجرين. ليس هناك فرصة ثانية للحصول على الانطباع الأول. إن أفضل طريقة للتأثير على الوكيل العقاري المحتمل هو أن تكون حسن المظهر و مستعد. قبل معاينة العقارات، خذ الوقت للحصول على خطابات مرجعية من الوكيل العقاري السابق وصاحب العمل الخاص بك. وهذا ممكن أن يتضمن نسخة مطبوعة من دفتر الحساب الإيجاري ونسخاً من تقارير المعاينة الروتينية، ومستندات تفيد إستردادك لصك التأمين الإيجاري وأوراق الدخل، وذلك على سبيل المثال لا الحصر. ولكي تكون سباقاً بالتنافس مع غيرك من المستأجرين فعليك أن توفر للوكيل العقاري أدلة تفيد بأن بإستطاعتك تحمّل القيمة الإيجارية و بأنك ستحافظ على العقار بشكل جيد.

### الإلتزامات المالية

عند إختيارك لبيتك الجديد ربما تكون مطالباً بدفع عربوناً مقدماً أو رسوم حجز لتأمين العقار. في بعض الحالات، إذا اخترت تغيير رأيك فربما ستخسر هذا العربون. لذا من المهم أن تكون على بينة بالترتيبات مع الوكالة العقارية الخاصة على كيفية التعامل مع العربون.

### الإيجار وصك التأمين الإيجاري

حين تنتقل إلى عقار ستكون مطالباً بدفع إيجاراً مقدماً وعربون تأمين. وفي معظم الحالات الصك التأميني يعادل إيجار أربعة أسابيع. و لكن هناك بعض الحالات التي تتفاوت من ولاية إلى ولاية حيث تقدر قيمة الصك التأميني بمعدلات أعلى. قم بالتحقق من مؤسسة الوكلاء العقاريين (REI) في ولايتك وأقليمك للقواعد التي تنطبق على الوضع الخاص بك.

سيطلب معظم وكلاء العقارات دفع هذا المبلغ في صناديق واضحة قبل حيازة العقار. قبل الانتقال إلى العقار تأكد من مناقشة كمية المال المطلوب ومتى يكون الدفع مطلوباً.

دفع الإيجار في موعده ووفقاً للشروط المنصوص عليها في الاتفاق هو شرطاً من شروط العقد الإيجاري. دفع الإيجار في الوقت المحدد هي مسؤوليتك. و ذلك سيساعدك أيضاً في نهاية المدة الإيجارية عندما تكون بحاجة إلى خطاب مرجعي.

زيادات الإيجار هي أمر شائع عند إستئجار عقار. لكي تتم أي زيادة في القيمة الإيجارية على الوكيل العقاري أن يفعل ذلك وفقاً لأي لوائح قانونية و عليه إبلاغ المستأجرين عن طريق إشعار كتابي. وأنت بدورك عليك أن تتحقق من العقد الإيجاري الخاص بك.

### التأمين

من مسؤولية المستأجر تأمين ممتلكاته والأثاث الخاصة به. ونظراً لزيادة عدد حالات السرقة و السطو، فإن التأمين على المحتويات يمكن أن يوفر لك راحة البال. إن التأمين الخاص بمالك العقار لا يغطي الممتلكات الخاصة بالمستأجر.

## العقد الإيجاري

من المهم أن تدرك أنه بتوقيعك على العقد الإيجاري فإنك بذلك تدخل في إتفاق ملزم قانونياً. خذ الوقت لقراءة شروط العقد بعناية وفهمها قبل التوقيع. ولا تتردد في طرح أي أسئلة إذا لم تفهم أي من الشروط.

### تقارير المعاينة العقارية

حين تنتقل إلى عقار فإن الوكيل العقاري يكون مُلزماً أن يكتب تقرير معاينة. هذا هو التقرير الذي يوثق حالة العقار عندما تستلمه. من المهم أن تستكمل تقرير المعاينة بدقة في حالة وجود أي خلاف لاحق حول التلف أو النظافة أو إستبدال الأشياء المفقودة.

### احتفظ بالملاحظات وسجلات الأحاديث

عند توقيعك على أي عقد إيجاري عليك الأخذ بعين الاعتبار الإحتفاظ بالملاحظات وسجلات الأحاديث المتبادلة مع الوكيل العقاري للحد من إمكانية نشوب نزاعات أو سوء فهم. من المستحسن متابعة جميع المحادثات برسالة تأكيد تبيين مدى إستيعابك للموقف.

### المعاينة الروتينية

بشكل عام فإن المعاينة الروتينية هي مطلب قانوني وذلك أن يقوم الوكيل العقاري بالمعاينة للتأكد من إنك تحافظ على العقار بشكل جيد. وسيتم تحديد هذا في عقد الإيجار. إن تعاونك في تحديد موعد مع الوكيل العقاري للقيام بالمعاينة سيكون مشكوراً.

### الصيانة

إن حقك كمستأجر هو أن تقيم في مكان آمن وصالح للسكن. من جانبك، لديك مسؤولية للحفاظ على العقار. ينبغي الحفاظ على العقار المؤجر الخاص بك في حالة جيدة. فمن المهم أن تقوم كتابياً بإبلاغ الوكيل العقاري بأي مشكلات أو مخاوف.

### إعطاء إشعار

يتم إنهاء عقد الإيجار وفقاً للمتطلبات القانونية و تبعاً للإجراءات المنصوص عليها في العقد الإيجاري. عند إعطاء إشعار فمن المهم مناقشة المتطلبات الخاصة بهذا الإشعار مع الوكيل العقاري. عليك دائماً تقديم إشعار كتابي بالتاريخ الذي تنوي فيه إخلاء العقار.

### التواصل

حافظ على خطوط الاتصال مع وكيل العقارات مفتوحة في جميع الأوقات. التواصل الصادق والمفتوح هو أفضل طريقة للإحتفاظ بعلاقة سعيدة ومهنية على الدوام.