

تغير العقار أو الشخص الذي يسكن في العقار

دليل حول الإنتقال من،
إلى أو بين عقارات تابعة للإسكان العام.



تغيير العقار أو الشخص الذي يسكن في العقار

إنتقال وتحويل عقد الإيجار - تغيير الوضعية القانونية لعقد الإيجار

١. ماذا يعني «إنتقال وتحويل عقد الإيجار»؟

إذا كنت تقيم حالياً في مسكن تابع لمكتب الإسكان وتريد تغيير الأشخاص الذين يسكنون في العقار (مثلاً، لقد إنتقل أحد ما للسكن معك أو رحل أو توفي)، يمكنك التقدم بطلب لتحويل وإنتقال عقد الإيجار. وهذا الإجراء بمثابة تغيير قانوني على وضعية الأشخاص الذين يسكنون في العقار.

يجب أن يتم إبرام عقد جديد للإيجار بعد حصول أي تغيير على الأشخاص الذين يسكنون في العقار. ومن الأهمية بمكان إدراج اسم كل شخص يسكن في العقار ضمن إتفاقية عقد الإيجار حرصاً على حقوق هذا الشخص بالكامل كأحد المُستأجرين. وإذا كنت تُقيم في العقار لكن اسمك غير مُدرج على إتفاقية الإيجار فانت لا تتمتع بالحقوق الكاملة كمُستأجر.

٢. الطلب

إذا طرأ تغيير ما على مَنْ يسكن في العقار حيث تقيم، يجب عليك تعبئة طلب إنتقال وتحويل عقد الإيجار وهذه الإستمارة متوفرة من مكتب الإسكان المحلي.

٣. متطلبات التحويل والإنتقال

يوجد لدى مكتب الإسكان متطلبات مُختلفة وذلك حسب نوع التحولات كما هو مُدرج أدناه.

من المشترك ← إلى الفردي

إذا كان عقد الإيجار مُشترك وغادر الشخص الآخر العقار، يمكنك التقدم بطلب لتحويل عقد الإيجار إلى اسمك لوحده. ولن تتمكن من الدخول في عقد جديد للإيجار السكني إذا كنت غير مؤهلاً للإسكان العام.

ويجب تقديم المعلومات التالية:

- بيانات عن الدخل والممتلكات
- إلتماس بنقل وتحويل عقد الإيجار
- ثبوتات تُفيد أن المُستأجر الآخر قد غادر أو توفي

إذا توفي مُستأجر

حين يكون عقد الإيجار مُشترك وقد توفي أحد المُستأجرين، لا يُلغى عقد الإيجار بل يستمر بإسم الشخص الآخر. وسيترتب على مكتب الإسكان إلغاء عقد الإيجار بشكل قانوني إذا أراد إخلاء المُستأجر المُتبقى للعقار.

من فردي ← إلى فردي

إذا كنت تسكن في المسكن (بصفة غير مُستأجر) وتوفي المُستأجر الرسمي الوحيد أو غادر المسكن، يمكنك التقدم بطلب لتحويل ونقل عقد الإيجار إلى إسمك.

وسيتم تحديد وضعية هذا الطلب إستناداً إلى المعلومات التالية:

- يجب أن تكون قد سكنت في العقار فترة لا تقل عن ١٢ شهراً؛
- ما إذا عدم الموافقة على طلبك ستؤدي إلى صعوبات حادة وشديدة؛
- الخيارات الأخرى المُتاحة لك؛
- ما إذا كان هناك طلب آخر باسمك للحصول على مسكن عام؛
- حاجتك للبقاء في المنطقة (نظراً لوجود الأطباء، المدارس أو شبكات الدعم).

ويجب عليك تقديم المعلومات التالية:

- بيانات عن الدخل والممتلكات
- إلتماس لتحويل ونقل عقد الإيجار إلى إسمك
- وثيقة تُثبت أن المُستأجر الآخر قد غادر أو توفي؛ أو
- إذا تطلّب الأمر، قرار صادر عن اللجنة التحكيمية المدنية والإدارية في فيكتوريا (VCAT) يقتضي إنتقال وتحويل عقد الإيجار إليك.

من الإفرادي ← إلى المُشترك

إذا كان العقار مُستأجر من قِبل واحد وأراد أن يتشاركه مع شخص آخر ويصبح مُستأجراً معه، يمكنك تقديم طلب لتحويل عقد الإيجار إلى عقد مُشترك. وقد يحدث ذلك جراء الزواج أو إنتقال أحد الأقرباء للسكن الدائم معك.

وإذا تزوجت، يجب عليك تقديم ما يُثبت أنك وزوجك تلبيان متطلبات وشروط الأهلية للإسكان العام.

ويجب عليك تقديم المعلومات التالية:

- طلب يلتمس نقل وتحويل عقد الإيجار ليصبح مُشتركاً بإسم الزوجين؛
- شهادة زواج إذا تم ذلك؛
- وثائق ثبوتية بخصوص الدخل والممتلكات المُقدّمة للطلب للعقد الإيجار المُشترك؛
- إذا كانت هناك مبالغ مُتأخرة بدل الإيجار أو أعمال الصيانة، يجب على المُستأجر الأصلي التوقيع على إتفاقية تقتضي تسديد المبالغ عن العقار قيد الإخلاء.

من المُشترك ← إلى المُشترك

حين يسكن عدد من الناس في عقار ما ويُغادر أحدهم العقار، يمكن للمُستأجرين الآخرين الباقين أو للشخص الجديد التقدم بطلب لنقل وتحويل عقد الإيجار إلى أسماء السكان الجدد.

ويجب تقديم المعلومات التالية:

- طلب لتحويل ونقل عقد الإيجار إلى الأسماء الجديدة بالمشاركة؛
- بيانات حول دخل وممتلكات كافة الأطراف؛
- التوقيع من قِبل كل المُستأجرين الباقين على إتفاقية إستئجار للعقار قيد الإخلاء (إذا كانت عليهم مبالغ مُستحقّة تسديدها لمكتب الإسكان)؛
- ما يُثبت أن المُستأجر الآخر (المُستأجرين الآخرين) قد غادر أو توفي.

إذا توفي مُستأجر

إذا توفي أحد المُستأجرين، لن يترتب على المُستأجر الآخر القيام بأي شيء ويمكنه البقاء في العقار.

٤. إجراء تحويل ونقل عقد الإيجار

بعدما تنتهي من تعبئة وتقديم إستمارة طلب نقل وتحويل عقد الإيجار، قد ينظّم مكتب الإسكان لعقد مقابلة معك لمناقشة طلبك. وتُعتمد إجراءات مختلفة إستناداً إلى نوع التحويل المطلوب.

من فردي ← إلى فردي

يجب على مُقدّم الطلب الذي يسعى لنقل عقد إيجار فردي إلى آخر فردي أن يُقدّم الوثائق الثبوتية المُدرجة أدناه خلال ١٤ يوماً.

يجب تسديد أي مبلغ مُتأخر مستحق لمكتب الإسكان قبل النظر في الطلب المرفوع.

من فردي ← إلى مُشترك، من مُشترك ← إلى فردي، من مُشترك ← إلى مُشترك

إذا أخفق المُستأجر المُغادر في تقديم إشعار بنيته في الإخلاء وتعدّد التعرّف على مكان وجوده لغرض الإيفاء بمقتضيات عقد الإيجار، سيتوجّب عليك تقديم طلب عام إلى (VCAT) اللجنة التحكيمية المدنية والإدارية وفق المادة ٤٥٢ S للحصول على إفادة الوضعية القانونية لعقد الإيجار.

وسيتم تقييم طلبك بعد إتخاذ لجنة VCAT قراراً بهذا الشأن.

٥ . تقديم الطلبات إلى اللجنة التحكيمية المدنية والإدارية في فيكتوريا

يمكنك رفع طلبك إلى لجنة VCAT إما هاتفياً أو شخصياً .

اللجنة التحكيمية المدنية والإدارية في فيكتوريا
(Victorian Civil and Administrative Tribunal)
7th floor, 55 King Street Melbourne 3000
هاتف: ٩٨٠٠ ٩٦٢٨ (٠٣) أو ١٣٣ ٠٥٥ ١٨٠٠

تقديم الطلب

سيجب عليك تعبئة إستمارة طلب وهناك رسم على الطلب لكن يمكنك الطلب إلى لجنة VCAT الإغفاء من تسديد الرسم إذا كنت تعتمد على مدفوعات سنترلينك. ويجب عليك إرسال نسخة من طلبك للجنة VCAT إلى مكتب الإسكان خلال سبعة أيام.

وسببُغك اللجنة التحكيمية بوقت وتاريخ وموقع انعقاد جلسة الإستماع.

جلسة الإستماع

إحرص على الوصول في الموعد المحدد لجلسة الإستماع وأن تحضر معك أي أدلة ثبوتية تدعم طلبك .

٦ . الطلبات الناجحة

إذا نجح طلبك لنقل وتحويل عقد الإيجار، سيتصل بك مكتب الإسكان لترتيب موعد لفحص العقار. ويجب إعداد تقرير بوضعية العقار .

يجب عليك التوقيع على إتفاقية الإيجار السكني ضمن أسبوعين من الموافقة على نقل وتحويل العقد .

ويترتب عليك أيضاً التوقيع على إستمارة طلب للحصول على دعم الإيجار المُسترجع .

الإنتقال بين عقارات – من عقار إلى آخر

١ . هل يمكنني الإنتقال إلى عقار مختلف؟

إذا كنت تسكن حالياً في مسكن تابع للإسكان العام، قد تتمكن من الإنتقال إلى عقار آخر تابع لمكتب الإسكان العام. ولا يمكنك طلب الإنتقال إلى عقار آخر في نفس المنطقة حيث تقيم إلا إذا كنت تريد مسكناً أكبر أو أصغر حجماً أو إذا تم الموافقة على إدراج اسمك على لائحة الإيجار المُبكر.

٢ . مبررات التقدّم بطلب للإنتقال إلى عقار آخر

لا تحتاج إلى أسباب تُبرّر تقديمك بطلب للإنتقال إلى عقار آخر .

وتبعاً لأول إنتقال من عقار إلى آخر، لا يمكنك المطالبة بالإنتقال إلى عقار آخر إلا بعد مرور خمس سنوات أو إزاء وجود واحدة أو أكثر من الحالات التالية:

- العقار الذي تسكنه حالياً صغير أو كبير جداً وأنت بحاجة إلى مسكن أصغر أو أكبر حجماً؛
- أحد الذين يسكنون في العقار يعاني من حالة طبية وهناك حاجة إلى عقار مختلف لتلبية إحتياجاته؛
- أنت تحظى بالموافقة لإدراج إسمك على لائحة الإسكان المُبكر؛
- أن تتبادل عقارك مع شخص آخر يُقيم في مسكن تابع للإسكان العام .

٣ . كيفية تقديم الطلب

يمكنك تقديم طلب للإنتقال بين العقارات عبر تعبئة إستمارة طلب النقل والتحويل المتوفرة من المكتب المحلي للإسكان .

٤ . إجراء النقل والتحويل

قد يُجري مكتب الإسكان كشفاً على العقار حيث تُقيم قبل إصدار عرض عليك للإنتقال . ويجب تعبئة تقرير بوضعية العقار المُستأجر أثناء الكشف كما وإن أي أعمال صيانة أنت مسؤول عنها يجب أن تُنجز أو أن تُتخذ الترتيبات لإنجازها . ويجب عليك تسديد أي تكاليف تقع على عاتقك قبل الإنتقال إلى عقار آخر .

تبادل العقارات

١ . ما هو التبادل بين المُستأجرين 'mutual swap'

يمكن مُستأجري عقارات الإسكان العام تبادل العقارات مع مُستأجرين آخرين من الإسكان العام بالتوافق شرط تلبية بعض الشروط والمتطلبات .

٢ . التقدّم بطلب للتبادل بين المُستأجرين

يمكنك تسجيل إهتمامك بالتبادل مع مُستأجر آخر وذلك من خلال إستمارة الإهتمام للتبادل بين المُستأجرين . ويمكن الحصول على هذه الإستمارة من مكتب الإسكان المحلي .

ومتى وافقت أنت والطرف الآخر على تبادل العقارات، يجب على كل منكما إرسال رسالة تثبيت التبادل بالتوافق بينكما إضافة إلى إستمارة

طلب الإيجار السكني إلى المكتب المحلي المعني للإسكان تطلباً من المكتب البت في هذا الطلب .

ويمكن للمُستأجرين إختيار التبادل ضمن أو خارج مناطق سكنهما الحالية .

٣ . متطلبات التبادل بالتوافق

يجب على المُستأجرين الذين تقدموا بطلب التبادل بالتوافق تلبية كافة شروط ومتطلبات الأهلية لإنتظار الدور بما فيها تلك المتعلقة ب:

- متطلبات وشروط الدخل والممتلكات؛
- متطلبات السكن/الإقامة؛
- الرسوم المُستحقة المتأخرة والحقوق الأخرى لعقد الإيجار .

يجب أن يكون كلا الطرفين مؤهلين فيما يخص حجم العقار الذي يريد الإنتقال إليه (مثلاً، لا يمكنك الإنتقال إلى بيت مؤلف من ثلاث غرف نوم إذا كنت لا تحتاج سوى إلى غرفة نوم واحدة) .

لا يمكن إدراج أفراد الأسرة في الطلب إلا إذا كانوا قد سكنوا سوياً مدة لا تقل عن ستة أشهر كحد أدنى في عملية تحديد حجم الإسكان المناسب للتبادل بالتوافق .

٤ . الكشف

سُيرتّب مكتب الإسكان موعداً للكشف على المسكن كي يتمكن من تعبئة تقرير الكشف . وستكون أنت مسؤولاً عن أي تصليحات أو صيانة تقع مسؤوليتها عادة على المُستأجرين .

لن تُمنح الموافقة على التبادل بالتوافق حين تسديد كل الديون المُستحقة حتى وإن تمت تلبية كافة شروط الأهلية الأخرى .

٥ . إذا تمت الموافقة على التبادل

إذا حظي طلبك بالموافقة وقمت بتسديد كافة الديون المُستحقة، سيُجب عليك التوقيع على إتفاقية الإيجار السكنية كما سترتّب عليك تعبئة تقرير جديد بخصوص حالة المسكن المُستأجر .

٦ . إن لم يحظ طلب التبادل بالموافقة

إذا لم تُمنح الموافقة على التبادل بالموافقة، ستستلم رسالة من مكتب الإسكان تُبيّن الأسباب التي تُبرّر عدم موافقة مكتب الإسكان على طلبك .

٧ . الإستئنافات

إن لم يحظ طلبك للتبادل بالموافقة، يمكنك الإستئناف ضد القرار من خلال إجراءات الإستئناف الداخلية المعتمدة في مكتب الإسكان .

ملاحظة: للإستئناف راجع صفحة الواقع بعنوان – الإستئناف ضد قرارات مكتب الإسكان .

للحصول على المساعدة

مكتب الإسكان

إذا كان لديك سؤال تريد طرحه على مكتب الإسكان أو تريد إحالة للحصول على المساعدة.
هاتف: ١٣٠٠ ٦٥٠ ١٧٢
www.housing.vic.gov.au

اللجنة التحكيمية المدنية والإدارية في فيكتوريا

إذا كنت بحاجة للجوء إلى اللجنة أو إستدعيت للمثول أمامها.
هاتف: ٩٦٢٨ ٩٨٠٠ (٠٣) (١٨٠٠ ١٣٣ ٠٥٥)
www.vcat.vic.gov.au

إتحاد المراكز القانونية المجتمعية

للإستعلام عن أقرب مركز قانوني مُجتمعي إليك أو للحصول على إستشارة قانونية.
هاتف: ٩٦٥٤ ٢٢٠٤ (٠٣)
www.communitylaw.org.au

مكتب الإسكان - مكتب الإستئناف على قرارات الإسكان

إذا كنت تريد الإستئناف على قرار إتخذ من قِبَل مكتب الإسكان.
هاتف: ٩٦١٦ ٧٤٢٦ (٠٣)
(المُتصلون من الأرياف - ١٨٠٠ ٨٠٧ ٧٠٢)

الأمبودزمن (الموظف الحكومي المُستقل لإستقبال الشكاوى) في فيكتوريا

إذا كنت تريد رفع شكوى بخصوص قرارات إتخذها مكتب الإسكان.
هاتف: ٩٦١٣ ٦٢٢٢ (٠٣)
www.ombudsman.vic.gov.au

العيادة القانونية للأشخاص المُشردين PILCH

إذا كنت أحد المُشردين وتحتاج إلى المساعدة في تعاطيك مع مكتب الإسكان.
هاتف: ٩٢٢٥ ٦٦٨٤ (٠٣)
www.pilch.org.au

مفوضية تكافؤ الفرص

إستشارة مجانية إذا كنت تعتقد أنك تعرّضت للتمييز من قِبَل مكتب الإسكان.
هاتف: ٩٢٨١ ٧١٠٠ (٠٣) (١٨٠٠ ١٣٤ ١٤٢)
www.eoc.vic.gov.au

نقابة المُستأجرين

للحصول على إستشارة قانونية مجانية حول الإسكان.
هاتف: ٩٤١٦ ٢٥٧٧ (٠٣)
www.tuv.org.au

كاتب النص: نيكولا جودفلاو

مُنْتَج النشرة: مركز فلمنغتون وكينزينغتون القانوني المجتمعي (هيئة مُسجّلة رسمياً)، رقم 38 029 753 353 ABN، رقم التسجيل A0017061M.

إخلاء المسؤولية القانونية: إن المعلومات المدرجة في صفحة الوقائع هذه كانت صحيحة ودقيقة حين الطباعة. لكن، قد يتغير القانون والسياسة. إحرص دائماً على تفقّد التغييرات التي تطرأ على القانون أو السياسة المُتبعة واحصل على الإستشارة القانونية قبل التصرف إستناداً إلى المعلومات التي تتضمنها صفحة الوقائع هذه. لا تتحمّل أية مسؤولية جراء وجود أي خطأ أو إغفال.

التقدير والإعتراف: لقد أمكن إنتاج هذه النشرة جراء منحة مالية صدرت عن مؤسسة القانون في فيكتوريا.

حقوق النشر: تخضع هذه المطبوعة لحقوق النشر. يمكن تنزيلها من الموقع على الشبكة ويمكن نسخها وتوزيعها للأفراد والمؤسسات بشرط ألا يكون ذلك بدل الربح وعلى أن يتم الإعتراف بدور مركز فلمنغتون وكينزينغتون القانوني المجتمعي في إنتاج هذه النشرة.

طلبات الحصول على النشرة: Flemington and Kensington Community Legal Centre, P.O. Box 487, Flemington, Vic 3031
هاتف: ٩٣٧٦ ٤٣٥٥ (٠٣)

النشرة على الخط (إلكترونيًا):
www.communitylaw.org.au/flemingtonkensington

التصميم: منيب - www.monib.com

