

الغياب عن العقار السياسة

1. الغرض

يحدد هذا المستند نهج Evolve Housing لضمان عدم ترك العقارات شاغرة لفترات طويلة من الزمن.

2. النطاق

تطبق هذه السياسة على جميع المقيمين في عقارات Evolve Housing.

3. بيان السياسة

الإسكان الاجتماعي هو مورد نادر وأصل ثمين للمحتاجين. تعمل شركة Evolve Housing على زيادة الفائدة المكتسبة من هذا المورد من خلال التأكد من استخدام العقارات كمنازل وعدم تركها شاغرة لفترات طويلة من الزمن. وبالتالي، وعندما توفر Evolve Housing عقاراً لأحد العملاء، فإننا نتوقع منهم أن يعيشوا في العقار. تحدد هذه السياسة الظروف التي بموجبها ستوافق Evolve Housing على غياب المستأجر عن عقاره.

لن توافق Evolve Housing على حالات الغياب لأكثر من اثني عشر (12) شهراً في المجموع، في أي فترة خمس (5) سنوات.

1.3 غياب المستأجر المقبول عن عقاره

يحتاج المستأجرون الذين ظلوا بعيداً عن عقارتهم لأكثر من ستة (6) أسابيع متتالية إلى موافقة على هذا الغياب من Evolve Housing، حتى لو بقي أفراد الأسرة الآخرون في العقار. ستوافق Evolve Housing على الغياب عن العقار إذا اقتنعت بأن المستأجر لديه سبب مقبول للابتعاد.

تشمل الأسباب المقبولة لغياب المستأجر عن عقاره لمدة تصل إلى ثلاثة (3) أشهر ما يلي:

- رعاية أفراد الأسرة المرضى/الضعفاء؛
- الاستشفاء أو الرعاية المؤسسية أو الراحة أو الرعاية أو إعادة التأهيل في دور رعاية المسنين؛
- الهروب من العنف المنزلي أو المضايقة أو التهديد بالعنف؛
- المساعدة في شؤون الهجرة في بلد المستأجر الأصلي؛
- العطل؛
- العمل أو التعليم أو التدريب؛
- السجن.

لن توافق Evolve Housing تلقائياً على حالات الغياب المتكررة المتعلقة بالعطلات أو التوظيف أو التدريب أو المساعدة في مسائل الهجرة في بلد المستأجر الأصلي. سيتم النظر في كل طلب بناء على أسسه الموضوعية.

2.3 الحصول على الموافقة على الغياب

يجب أن يحصل المستأجر على موافقة كتابية من Evolve Housing للبقاء بعيداً عن منزله لمدة ستة (6) أسابيع أو أكثر. قد توافق Evolve Housing على غياب المستأجر عن منزله لمدة تصل إلى ثلاثة (3) أشهر في ظل ظروف معينة، بما في ذلك إذا اقتنعت بأن جميع حسابات الإيجار وغير المؤجرة قد تم دفعها حتى الآن في وقت طلب الموافقة، وأن رسوم الإيجار وغير الإيجار سيستمر دفعها أثناء غياب المستأجر.

قد تطلب Evolve Housing من المستأجر تقديم دليل لدعم غيابه، على سبيل المثال، جواز سفر وتذكرة طيران توضح تاريخ العودة.

يجب على المستأجر أيضاً تعيين وكيل للعمل نيابة عنه أثناء غيابه. يجب تقديم تفاصيل الاتصال الكاملة لكل من المستأجر ووكيله.

3.3 الغياب بدون موافقة أو تجاوز الحد الزمني المتفق عليه

إذا كان المستأجر بعيداً دون موافقة كتابية من Evolve Housing أو بقي بعيداً لفترة أطول من الوقت المتفق عليه، فستحاول Evolve Housing الاتصال بالمستأجر لمناقشة الأمر بما في ذلك أي إجراء يتم اتخاذه. قد تقرر Evolve ما يلي:

- فرض رسوم على الإيجار في السوق من وقت اكتشاف غياب المستأجر أو من تاريخ انتهاء صلاحية الموافقة؛ أو
- تقديم طلب إلى محكمة نيو ساوث ويلز المدنية والإدارية (NCAT) للحصول على أمر بإنهاء عقد الإيجار.

4.3 المستأجرون المسجونون

إذا دخل المستأجر السجن، فيمكنه تقديم طلب للاحتفاظ بمدة الإيجار لمدة تصل إلى ثلاثة (3) أشهر. ومع ذلك، إذا كانت شركة Evolve Housing راضية بشكل معقول، ويستمر السجن لمدة تزيد عن ثلاثة (3) أشهر؛ فقد تطلب Evolve Housing من المستأجر التخلي عن عقد الإيجار فوراً.

إذا كان سبب السجن مرتبطاً بخرق عقد الإيجار، فستتخذ Evolve Housing إجراءات لإنهاء عقد الإيجار فوراً. سيتم النظر في كل حالة بناء على أسسها الموضوعية.

إذا لم يتم الإفراج عن المستأجر من السجن في نهاية الثلاثة (3) أشهر، فسوف تنظر Evolve Housing في طلب استخلاف الإيجار من أحد أفراد الأسرة المتبقين، بشرط أن يستوفي جميع متطلبات سياسة Evolve Housing للخلافة في السكن.

إذا لم ينجح طلب الاستخلاف في الإيجار، فقد تسعى Evolve Housing إلى إنهاء الإيجار من خلال NCAT.

5.3 المستأجرين الذين ينتقلون إلى دار لرعاية المسنين

إذا كان المستأجر سيدخل دار لرعاية المسنين، فلن توافق Evolve Housing على طلبات الغياب لأكثر من ثلاثة (3) أشهر. إذا كان من المتوقع أن تكون إقامة المستأجر في دار رعاية المسنين أطول من ثلاثة (3) أشهر، فيجب على المستأجر التنازل عن عقد الإيجار أو مطالبة Evolve Housing بالنظر في طلب خلافة الإيجار من أحد أفراد الأسرة المتبقين.

قد تؤدي أي انتهاكات لعقد الإيجار تحدث أثناء غياب المستأجر إلى اتخاذ Evolve Housing إجراءات من خلال NCAT. قد يؤدي الخرق الجسيم إلى إنهاء عقد الإيجار.

7.3 استخلاف الوكلاء المعيّنين

لن تنظر Evolve Housing في الموافقة على طلب الاستخلاف في الوحدة المستأجرة إلى وكيل المستأجر المعين، إلا إذا كان الوكيل بالفعل ساكنًا معتمدًا أو كان شريك المستأجر ويعيش حاليًا في العقار.

ستنظر Evolve Housing في كل حالة بناءً على أسسها الموضوعية. يجب أن يفي طلب الاستخلاف في الإيجار بجميع متطلبات سياسة خلافة Evolve Housing. إذا لم ينجح طلب استخلاف الإيجار ولم يعود المستأجر إلى العقار، فقد تسعى Evolve Housing إلى إنهاء عقد الإيجار من خلال NCAT.

8.3 مراجعة القرار وفرصة الطعن

إذا تم رفض طلب المستأجر للغياب عن العقار، فيجب على المستأجر أولاً مناقشة مخاوفه مع مدير الإسكان. في حالة استمرار عدم رضا المستأجر بعد التحدث مع مدير الإسكان، فيكون لهما الحق في تقديم طعن سيتم تقييمه وفقاً لسياسة الطعون لدى Evolve Housing.

6.3 العناية بالعقار أثناء غياب المستأجر

المستأجر لديه التزامات معينة أثناء تواجده بعيداً عن عقاره. المستأجر:

- مطلوب منه اتخاذ الترتيبات اللازمة لدفع رسوم الإيجار، مثل الإيجار واستخدام المياه أثناء غيابه. (أثناء غياب المستأجر، ستظل رسوم الإيجار والمياه كما كانت قبل مغادرة المستأجر)؛
- يجب اتخاذ الترتيبات اللازمة للعقار ليتم الاعتناء به بشكل مناسب أثناء غياب المستأجر.
- يجب على المستأجر تعيين وكيل للعمل نيابة عنه أثناء غيابه. الوكيل:
 - يجب أن عمره أكبر من 18 عاماً؛
 - يمكن أن يكون فرداً آخر من أفراد الأسرة أو أحد أفراد الأسرة أو صديقاً أو مقدم دعم أو محام؛
 - يجب فحص العقار بانتظام والتأكد من صيانه وفقاً للمعايير المنصوص عليها في عقد الإيجار السكني للمستأجر.

إذا لم يكن الوكيل فرداً من أفراد الأسرة ويريد العيش في العقار أثناء غياب المستأجر، فيجب على المستأجر التقدم بإطلب لي Evolve Housing لكي يصبح وكيله شاغلاً إضافياً معتمداً. على الرغم من أنه يجب على المستأجر تعيين وكيل للعمل نيابة عنه، إلا أن المستأجر ما يزال مسؤولاً قانوناً عن الوفاء بالتزاماته بموجب عقد الإيجار.

4. التعاريف

- **الوكيل** - شخص يبلغ من العمر 18 عاماً على الأقل أذن المستأجر بالتصرف نيابة عن المستأجر أثناء غياب المستأجر عن عقاره.
- **الطعن** - عدم موافقة المستأجر على قرار اتخذته شركة Evolve Housing والذي يؤثر على العقار المؤجر له، ويطلب ذلك المستأجر مراجعة ذلك القرار.
- **الساكن المعتمد (أو الساكن الإضافي المعتمد)** - هو ذلك الشخص، بالإضافة إلى المستأجر، الذي يكون المالك قد وافق كتابياً على إقامته في العقار.
- **المالك** - شركة Evolve Housing (في منحها للمستأجر الحق في شغل المباني السكنية بموجب عقد إيجار سكني).
- **محكمة NCAT** - المحكمة المدنية والإدارية في نيو ساوث ويلز (NCAT) هي هيئة قانونية مستقلة تقوم بحل وتسوية النزاعات بما في ذلك قضايا الإيجار وقضايا العقارات السكنية الأخرى. يجب الامتثال لقرارات المحكمة المدنية والإدارية في نيو ساوث ويلز (NCAT) وتكون واجبة النفاذ.
- **الشريك** - الشخص الذي يكون أحد الأفراد متزوجاً منه، أو يكون في علاقة مسجلة معه أو في علاقة بحكم الواقع، على النحو الذي يحدده برنامج Centrelink من وقت لآخر.
- **العقار** - العقار أو المباني السكنية على النحو الموضح في عقد الإيجار السكني بين إيفولف هاوزينغ Evolve Housing والمستأجر.
- **عقد إيجار سكني (أو عقد إيجار)** - اتفاقية مكتوبة بين إيفولف هاوزينغ Evolve Housing (المالك) والمستأجر، والتي تحكم الشروط والأحكام التي يشغلها المستأجر بموجبها العقار الذي تنص عليه الاتفاقية.
- **المستأجر** - الشخص الذي يوقع عقد الإيجار السكني مع Evolve Housing ويتمتع بحقوق وتقع عليه التزامات معينة بموجب هذه الاتفاقية. (المستأجر هو مقیم أيضاً).

5. الموارد ذات الصلة

- سياسة Evolve Housing بشأن التخلي عن العقار المستأجر
- سياسة Evolve Housing بشأن الطعون
- سياسة Evolve Housing بشأن الاستخلاف في الإيجار
- سياسة Evolve Housing بشأن إنهاء إيجار العقار
- سياسة Evolve Housing بشأن الزوار أو السكان الإضافيين
- قانون الإيجارات السكنية لعام 2010 (نيو ساوث ويلز)
- www.facs.nsw.gov.au/housing

تخضع هذه السياسة للتغيير من حين لآخر وفقاً لتقدير Evolve Housing. سوف يتم منح أي موافقات مطلوبة بموجب هذه السياسة وفقاً لسياسة تفويضات السلطة لدى شركة Evolve Housing Limited. للمزيد من المعلومات حول هذه السياسة وغيرها من الموضوعات، تفضل بزيارة موقع Evolve Housing على الويب www.evolvehousing.com.au. إذا كانت لديك أي أسئلة محددة بخصوص هذه السياسة، فيرجى الاتصال بشركة Evolve Housing على 1800 693 865 أو إرسال استفسارك بالبريد الإلكتروني إلى myevolve@evolvehousing.com.au.