

الاستخلاف في الوحدة المستأجرة

السياسة

1. الغرض

الغرض من هذه السياسة هو تحديد الظروف التي يمكن أن توافق فيها إيفولف هاوزينغ Evolve Housing على نقل إيجار سكن اجتماعي إلى فرد آخر من أفراد الأسرة.

2. النطاق

تطبق هذه السياسة على جميع العقارات المؤجرة ضمن الإسكان الاجتماعي التابع لشركة إيفولف هاوزينغ Evolve Housing.

3. بيان السياسة

تلتزم شركة إيفولف هاوزينغ Evolve Housing بمعالجة الظروف المتغيرة للمستأجرين فيما يتعلق بالعقار الذي يشغلونه وستسعى لتلبية احتياجاتهم بأفضل طريقة.

يحدث الاستخلاف في الوحدة المستأجرة عندما توافق إيفولف هاوزينغ Evolve Housing على نقل حق المستأجر في العيش في عقار إيفولف هاوزينغ Evolve Housing إلى فرد آخر من أسرة المستأجر. يمكن أن يحدث هذا في حالة وفاة المستأجر أو ذهابه إلى دار للرعاية أو سجنه.

تحدد هذه السياسة نهج إيفولف هاوزينغ Evolve Housing لتقييم المستأجرين المحتملين في الاستخلاف في الوحدة المستأجرة، بما في ذلك المعايير العامة والمحددة المطلوب استيفاؤها والظروف التي يمكن فيها إجراء استثناءات.

1.3 معايير التقييم العامة

- ما لم يرد النص على خلاف ذلك، يجب على مقدم طلب الاستخلاف في الوحدة المستأجرة:
- تلبية معايير الأهلية للإسكان الاجتماعي في نيو ساوث ويلز؛
- أن يكون شاغلاً معتمداً بالفعل ضمن العائلة؛
- أن يكون مدرجاً في الطلبات الحالية والسابقة المقدمة من قبل المستأجر الحالي للحصول على دعم/إعانات الإيجار؛
- سداد أي ديون من الإيجارات السابقة بالكامل؛ و
- أن يكون له تاريخ مرضٍ من حيث شغل العقار المؤجر خلال عقد الإيجار الحالي ولفترة:
- سنتين (2) قبل طلب الاستخلاف في عقد الإيجار؛ أو
- كامل عقد الإيجار إذا كان أجله أقل من سنتين (2).

يكون تاريخ شغل العقار مرضياً حيث لا يكون مقدم الطلب قد تسبب في أي إزعاج أو مضايقة أو ضرر للعقار أو للعقارات المجاورة.

2.3 الظروف التي لن توافق فيها إيفولف هاوزينغ Evolve Housing على

الاستخلاف في عقد الإيجار

لن توافق إيفولف هاوزينغ Evolve Housing على الاستخلاف في الوحدة المستأجرة في الحالات الآتية:

- قيام المستأجر بإخلاء العقار لأسباب شخصية أو حسب اختياره هو؛
- ألا يكون مقدم الطلب ساكناً معتمداً من سكان العقار، أو لم يتم تضمينه في طلبات دعم/إعانات الإيجار؛

- ليس لدى مقدم الطلب تاريخ مرضٍ فيما يتصل بشغل العقار (ما لم تكن إيفولف هاوزينغ Evolve Housing مقتنعة بأن مقدم الطلب سيكون قادراً على الحفاظ على العقار المستأجر)؛
- كون مقدم الطلب مهاجر مشمول بالكفالة ويحمل تأشيرة مؤقتة، أو طالب لجوء يحمل تأشيرة حماية مؤقتة؛
- أثناء وجود ساكن في أي من عقارات إيفولف هاوزينغ Evolve Housing، ويكون مقدم الطلب قد ارتكب أعمال عنف، على سبيل المثال الهجمات الجسدية أو التهديدات اللفظية الخطيرة الموجهة ضد الجيران أو موظفي إيفولف هاوزينغ Evolve Housing؛
- أن يكون مقدم الطلب متورطاً في أنشطة غير قانونية في عقار خاص بإيفولف هاوزينغ Evolve Housing أثناء شغله لذلك العقار؛
- أن يكون مقدم الطلب قد أدين بتهمة إحراق أو إتلاف متعمد لأي عقار تابع لإيفولف هاوزينغ Evolve Housing.

3.3 معايير التقييم المحددة

1.3.3 استخلاف شريك المستأجر في الوحدة المستأجرة

إذا كان مقدم الطلب شريك المستأجر (أي أنه على علاقة معترف بها مع المستأجر)، فإن إيفولف هاوزينغ Evolve Housing ستوافق على الاستخلاف في الوحدة المستأجرة إذا كان مقدم الطلب:

- يلبي معايير الأهلية للإسكان الاجتماعي في نيو ساوث ويلز؛ و
- أن يكون مواطناً أو مقيماً دائماً في أستراليا؛ و
- أن يكون مقيم حالياً في العقار.

2.3.3 استخلاف السكان المعتمدين بخلاف شريك المستأجر في الوحدة المستأجرة

إذا كان مقدم الطلب شاغلاً معتمداً بخلاف شريك المستأجر، فسوف يكون مقدم الطلب مؤهلاً للاستخلاف في الوحدة المستأجرة إذا كان مقدم الطلب:

- تلبية معايير الأهلية للإسكان الاجتماعي في نيو ساوث ويلز؛
- لديه حاجة ملحة للسكن وتم تقييمه على أنه يلبي معايير الإسكان ذات الأولوية؛
- يقيم حالياً في العقار بصفته ساكناً معتمداً؛ و
- ليس مستأجراً سابقاً غير مرضٍ أو مستأجر سابق غير مؤهل.

في حالة كون مقدم الطلب هو مقدم الرعاية، لن توافق إيفولف هاوزينغ Evolve Housing على الاستخلاف في الوحدة المستأجرة إذا كان مقدم الرعاية قد احتفظ بمسكن خاص به منفصل عن مسكن المستأجر، بغض النظر عما إذا كان في سوق الإيجار العام أو الخاص.

إذا كان مقدم الطلب قد تنازل عن عقار مؤجر من إيفولف هاوزينغ Evolve Housing للعمل كمقدم رعاية لشخص آخر، فيمكن منح الاستخلاف في تلك الوحدة المستأجرة حتى لو لم يكن جزءاً من تلك الأسرة خلال العامين الماضيين (2).

4.3 إجراءات التقديم والموافقة

يتعين على المتقدمين إكمال نموذج طلب الاستخلاف في الوحدة المستأجرة. يجب، حيثما أمكن، تقديم الطلب قبل مغادرة المستأجر للعقار بما لا يقل عن واحد وعشرين (21) يومًا، أو في أسرع وقت ممكن في ظروف مثل وفاة المستأجر أو مرضه المفاجئ أو سجنه.

سيتم التعامل مع جميع الطلبات ومعالجتها في أسرع وقت ممكن. بعد تقديم الطلب، سوف تكتب إيفولف هاوزينغ Evolve Housing إلى مقدم الطلب في غضون يومي (2) عمل للإقرار بالاستلام وإبلاغه بنية إيفولف هاوزينغ Evolve Housing الرد بقرار في غضون عشرين (20) يوم عمل. إذا لزم الأمر، يجوز أن تحيط إيفولف هاوزينغ Evolve Housing مقدم الطلب علمًا بالتقدم المحرز في طلبه خلال هذه الفترة.

1.4.3 في حالة الموافقة على الطلب

في حالة الموافقة على طلب الاستخلاف في الوحدة المستأجرة، فسوف تعرض إيفولف هاوزينغ Evolve Housing على مقدم الطلب إيجار عقار إيفولف هاوزينغ Evolve Housing الذي يعيش فيه حاليًا أو عقار مختلف يتوافق مع احتياجات مقدم الطلب.

2.4.3 في حالة عدم الموافقة على الطلب

في حالة عدم الموافقة على طلب الاستخلاف في الوحدة المستأجرة، فسوف يُطلب من مقدم الطلب إخلاء العقار. ومع ذلك، يمكن أن تقدم إيفولف هاوزينغ Evolve Housing لمقدم الطلب عقد إيجار ثابت المدة لمدة ثلاثة (3) أشهر لإتاحة الوقت لأفراد الأسرة للحصول على سكن بديل. سوف تتعامل إيفولف هاوزينغ Evolve Housing مع هذا الأمر بطريقة إنسانية، مراعاةً لظروف مقدم الطلب.

في حالة رفض طلب الساكن الإضافي بشأن الاستخلاف في الوحدة المستأجرة، يحق للمستأجر الطعن على القرار وفقًا لسياسة الطعون المتبعة لدى إيفولف هاوزينغ Evolve Housing.

5.3 في حالة عدم قيام مقدم الطلب بإخلاء العقار عن طلب ذلك منه

في حالة عدم الموافقة على طلب الاستخلاف في الوحدة المستأجرة، ولم يقر مقدم الطلب بإخلاء العقار خلال الإطار الزمني المطلوب، يجوز لشركة إيفولف هاوزينغ Evolve Housing اتخاذ إجراءات من خلال المحكمة المدنية والإدارية في نيو ساوث ويلز (NCAT) لمطالبة مقدم الطلب بإخلاء العقار.

3.3.3 استخلاف الوالي الشرعي أو الوصي على أبناء المستأجر

يجوز أن توافق إيفولف هاوزينغ Evolve Housing على الاستخلاف في الوحدة المستأجرة إذا وافق مقدم الطلب كتابيًا على العيش في العقار والاستمرار في تقديم الرعاية لأبناء المستأجر. في حالة عدم استيفاء مقدم الطلب لمعايير الأهلية للإسكان الاجتماعي، فلا يزال بالإمكان منح الاستخلاف في الوحدة المستأجرة في الحالات الآتية:

- منح مقدم الطلب رسميًا الولاية / الوصاية على الأطفال؛ و
- أن يكون ذلك الاستخلاف في مصلحة الأبناء؛ و
- يمكن لمقدم الطلب إثبات عدم توفر سكن بديل مناسب لرعاية أبناء المستأجر.

في مثل هذه الظروف، سوف تتواصل إيفولف هاوزينغ Evolve Housing مع دائرة المجتمعات والعدالة (Department of Communities & Justice) للتأكد من أن هذا هو الخيار الأفضل للأبناء المعنيين.

إذا تقدم مقدم الطلب بطلب الحضانة، يجوز أن توافق إيفولف هاوزينغ Evolve Housing على الاستخلاف في الوحدة المستأجرة بشرط أن يوافق مقدم الطلب كتابيًا على التنازل عن العقار المؤجر إذا لم ينجح طلب الحضانة.

4.3.3 استخلاف الوكيل المعين للمستأجر

يجب على المستأجرين الذين يعتمون التغيب مؤقتًا عن منازلهم تعيين وكيل للعناية بالعقار في غيابهم. يمكن أن تشمل حالات الغياب المؤقت العلاج في المستشفى والرعاية في دار المسنين وإعادة التأهيل والسجن. يجب ألا تزيد مدة الغياب عن ثلاثة (3) أشهر ما لم توافق إيفولف هاوزينغ Evolve Housing على غير ذلك.

لن تنظر إيفولف Evolve 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.

إذا لم يعد المستأجر من غيابه المؤقت في نهاية فترة الثلاثة أشهر، فسوف إيفولف هاوزينغ Evolve Housing في طلب الاستخلاف في الوحدة المستأجرة من ساكن معتمد متبقٍ يشغل العقار، بشرط أن يستوفي جميع متطلبات هذه السياسة.

.4

التعريف

- الطعن - معارضة من جانب مستأجر أو مقدم طلب على قرار اتخذته إيفولف هاوزينغ Evolve Housing والذي يؤثر على إيجاره للوحدة العقارية المعنية أو على طلبه بشأن الحصول على وحدة إيجارية، ويكون المستأجر أو مقدم الطلب قد طلب مراجعته.
- مقدم الطلب - لأغراض هذه السياسة، هو ذلك الشخص الذي يتقدم بطلب رسمي إلى إيفولف هاوزينغ Evolve Housing من أجل الاستخلاف في الوحدة المستأجرة.
- الساكن المعتمد (أو الساكن الإضافي المعتمد) - هو ذلك الشخص، بالإضافة إلى المستأجر، الذي يكون المالك قد وافق كتابيًا على إقامته في العقار.
- المستأجر السابق غير المؤهل - فئة يتصف بها المستأجر السابق بعد انتقاله من عقار للإسكان اجتماعي. المستأجر السابق غير المؤهل هو شخص تم إجلاؤه من عقار أو قام بإخلاء العقار قبل إجلائه منه، بسبب انتهاك صارخ لاتفاقية الإيجار (مثل القيام بأنشطة غير قانونية).
- المالك - شركة إيفولف هاوزينغ Evolve Housing (في منحها للمستأجر الحق في شغل المباني السكنية بموجب اتفاقية 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 يتزوج المستأجر منه، أو يكون في علاقة مسجلة معه أو في علاقة بحكم الواقع، على النحو الذي يحدده برنامج "سنترنك" Centrelink وقت لآخر.
- العقار - العقار أو المباني السكنية على النحو الموضح في اتفاقية 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 إيفولف هاوزينغ Evolve Housing ويتمتع بحقوق وتقع عليه التزامات معينة بموجب هذه الاتفاقية.
- المستأجر السابق غير المُرَضِي - فئة يتصف بها المستأجر السابق بعد انتقاله من عقار للإسكان اجتماعي. المستأجر السابق غير المُرَضِي هو الشخص الذي تم إجلاؤه من عقار أو قام بإخلاء العقار قبل إجلائه منه، بسبب خرق عقد الإيجار السكني (مثل السلوك المعادي للمجتمع).

.5

الموارد ذات الصلة

- سياسة إيفولف هاوزينغ Evolve Housing بشأن التخلي عن العقار المستأجر
- سياسة إيفولف هاوزينغ Evolve Housing بشأن الغياب من العقار
- سياسة إيفولف هاوزينغ Evolve Housing بشأن الطعون
- استمارة طلب الاستخلاف في الوحدة المستأجرة لدى إيفولف هاوزينغ Evolve Housing
- سياسة إيفولف هاوزينغ Evolve Housing بشأن إنهاء إيجار العقار
- سياسة إيفولف هاوزينغ Evolve Housing بشأن الزوار والسكان الإضافيين
- قانون الإيجارات السكنية لعام 2010 (نيو ساوث ويلز NSW) 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 الإلكتروني www.evolvehousing.com.au. إذا كانت لديك أية أسئلة محددة بخصوص هذه السياسة، يُرجى الاتصال بـ Evolve Housing على 1800 693 865 أو إرسال استفسارك بالبريد الإلكتروني إلى myevolve@evolvehousing.com.au.