

رسوم الإصلاحات المفروضة على المستأجر

السياسة

1. الغرض

الغرض من هذه السياسة هو توضيح متى يتحمل المستأجر مسؤولية دفع تكاليف إصلاحات عقار wHousing.

2. النطاق

تطبق هذه السياسة على جميع المستأجرين الحاليين والسابقين لـ Evolve Housing.

3. بيان السياسة

تتعلق هذه السياسة بالأضرار التي تلحق بالعقار، بخلاف الاتلافات التي تنتج عن الاستعمال العادي، التي يكون المستأجر مسؤولاً عنها وتكلفة إصلاح هذا الضرر، فضلاً عن طلبات المستأجرين بشأن الإصلاحات التي يتعين إجراؤها في عقارهم التي لا تقع على عاتق Evolve Housing بموجب قانون الإيجارات السكنية 2010 (القانون). تُعرف هذه التكاليف باسم رسوم المستأجر.

يمكن للمستأجرين أن يتوقعوا من Evolve Housing أن توفر لهم عقارًا بحالة جيدة وأن تحافظ على هذه الحالة طوال فترة إيجارهم. يُتوقع من المستأجرين العناية الجيدة بمبانيهم وتحمل المسؤولية عن الأضرار التي تلحق بالعقار بخلاف تلك الناجمة عن الاتلافات التي تنتج عن الاستعمال العادي.

1.3 تعريف الاتلافات التي تنتج عن الاستعمال العادي

لم يتم تعريف مصطلح "الاتلافات التي تنتج عن الاستعمال العادي" بشكل خاص في القانون أو في اتفاقية الإيجار ولكن تم وصفه من قبل دائرة التجارة العادلة في نيو ساوث ويلز على أنه "التلف الذي يحدث بمرور الوقت مع استخدام المبنى حتى عندما يُجرى في المبنى العناية والصيانة المعقولة".

أنت مسؤول فقط عن الأفعال نتيجة إهمال أو عدم مسؤولية أو عمد التي تسبب الضرر للمبنى.

الرسوم المفروضة على المستأجر وكيفية تحديدها موضحة في هذه السياسة. إن Evolve Housing قادرة على تطبيق الرسوم المتعلقة بالإيجار وفقاً لأحكام قانون الإيجارات السكنية 2010.

2.3 المسؤوليات

1.2.3 ما يمكن أن يتوقعه المستأجرون من Evolve Housing

سوف تقوم Evolve بـ:

- الالتزام بمسؤوليات المالك في شروط وأحكام اتفاقية الإيجار السكني؛
- جمع وتسجيل المعلومات حول نوع ومدى الضرر اللاحق بالعقار والظروف التي قد يكون الضرر قد حدث في ظلها؛
- قبل إخلاء المستأجر للعقار، لإجراء فحص نهائي في حضور المستأجرين واستكمال تقرير حالة العقار؛

- عدم فرض رسوم على المستأجر مقابل التلف الذي يحدث بعد الفحص النهائي وبعد إرجاع المستأجر للمفاتيح وتسليم الحيازة الشاغرة؛
- إرسال جميع الاتلافات التي تزيد عن 2000.00 دولار إلى NCAT للفصل فيها.

2.2.3 ماذا تتوقع Evolve Housing من المستأجر

يجب على المستأجر:

- الالتزام بشروط وأحكام عقد الإيجار السكني؛
- العناية الجيدة بالعقار والحفاظ على نظافته بشكل معقول؛
- إبلاغ Evolve Housing في أقرب وقت ممكن إذا كان العقار قد تضرر؛
- دفع تكاليف إصلاحات المستأجر.
- إذا أمكن، الامتثال لأوامر NCAT أو المحكمة المحلية لدفع تكاليف الإصلاح و / أو التنظيف؛
- إبلاغ شرطة نيو ساوث ويلز بأي تلف يُشتبه في أنه نتج عن نشاط إجرامي، مثل الاقتحام والدخول أو التخريب أو العنف المنزلي وتقديم رقم حادث الشرطة إلى Evolve؛
- عند إخلائهم للعقار؛
- إعادة العقار إلى الحالة المفصلة في تقرير حالة العقار الموقع في بداية عقد الإيجار، مما يسمح بالاتلافات التي تنتج عن الاستعمال العادي؛
- إرجاع المفاتيح إلى Evolve Housing يوم الإخلاء أو قبله.

3.3 أنواع الاتلافات التي قد يكون المستأجر مسؤولاً عنها

تعتبر الأنواع التالية من الاتلافات نموذجية للحوادث حيث قد يكون المستأجر مسؤولاً عن تكلفة الإصلاحات:

- إتلاف أو إزالة أجهزة الكشف عن الدخان؛
- النوافذ المكسورة؛
- تلف الأبواب الداخلية والجدران و / أو الخزانات؛
- الحروق أو الأضرار الأخرى التي تلحق بالسجاد والتي لا يمكن اعتبارها من الاتلافات التي تنتج عن الاستعمال العادي؛
- مناشر الغسيل أو الرافعات المكسورة و / أو التالفة؛
- الأقفال المكسورة؛
- تلف الأبواب والشاشات الأمنية؛
- الأضرار التي لحقت بالمراحيض والأحواض؛
- انسداد المجاري بسبب الأشياء التي لا ينبغي التخلص منها في المراض.

4.3 الرسوم الأخرى المفروضة على المستأجر التي قد يكون المستأجر مسؤولاً عن تكلفتها

- استبدال المفاتيح المفقودة أو التالفة؛
- رسوم تصليح الأقفال للوصول إلى العقار؛
- استبدال البطاقات المغنطة للمناطق المشتركة؛
- إزالة العناصر أو القمامة أو المواد الخطرة من المناطق المشتركة والتي تم تحديدها على أنها مسؤولية المستأجر؛

3.5.3 إذا اعتبرت Evolve Housing أن المستأجر مسؤول عن رسوم الإصلاحات المفروضة على المستأجر.

- ستقوم Evolve بإخطار المستأجر كتابيًا، مع سرد طبيعة الإصلاحات وتكلفتها ومسؤولية المستأجر بموجب قانون الإيجارات السكنية 2010.
- إذا رغب المستأجر في الاعتراض على المسألة، فيجب عليه القيام بذلك في غضون 21 يومًا من تلقي المشورة من Evolve. يجب تقديم أسباب النزاع إلى Evolve Housing كتابيًا، ويجب أن تتضمن أي مستندات داعمة.

إذا اعترض المستأجر على الرسوم أو لم يقر بالمسؤولية، فقد تتخذ Evolve Housing إجراءات من خلال NCAT لاسترداد التكاليف من المستأجر. من خلال NCAT، ستتاح للمستأجر فرصة لمعرفة سبب نزاعهما على المسألة وستحدد NCAT ما إذا كان المستأجر مسؤولاً وإذا كان الأمر كذلك، فكم سيتعين على المستأجر دفعه.

4.5.3 تكرر أو وقوع الحوادث الخطيرة لتكاليف الإصلاحات المفروضة على المستأجر.

عندما يكون لدى Evolve Housing أدلة كافية على تكرار أو وقوع حوادث خطيرة لاتلافات المستأجر، ستتخذ Evolve فوراً إجراءً من خلال NCAT للحصول على أمر بالتنفيذ العيني. في حالات معينة، قد تتخذ Evolve Housing إجراءات لإنهاء عقد الإيجار.

6.3 رسوم الإصلاحات المفروضة على المستأجر حيث يوجد الأسبستوس

العيش في منزل مبني بمواد تحتوي على الأسبستوس أو الرصاص، لا يشكل عمومًا خطرًا على الصحة ما لم تكن المادة متشققة أو مصنفة أو محفورة أو متداخلة بأي طريقة ينتج عنها ألياف أو غبار محمول بالهواء. (راجع المواد الخطرة بالنسبة لـ Evolve Housing - سياسة الرصاص والأسبستوس.)

إذا قام المستأجر بإتلاف عقاره، وكان ذلك العقار به مادة تحتوي على الأسبستوس أو الرصاص، فقد يتداعى الأسبستوس أو الرصاص. في هذه الحالات، حيث يوجد دليل على أن المستأجر قد أتلف عقاره عن قصد أو بشكل غير مسؤول أو بسبب الإهمال، فإن Evolve Housing ستلاحق دائمًا رسوم الإصلاحات المفروضة على المستأجر.

ترى Evolve أن المستأجر سيكون مسؤولاً عن التكاليف التي ينطوي عليها إصلاح الهيكل الذي يحتوي على المواد الخطرة. ومع ذلك، فإن أي تكاليف مرتبطة بإزالة المواد الخطرة والتخلص منها بأمان - بما في ذلك الأسبستوس - ستدفعها Evolve Housing.

باختصار، سيكون المستأجر مسؤولاً عن تكلفة الإصلاحات فقط.

7.3 مراجعة القرارات

قد يطلب المستأجر مراجعة داخلية لقرار Evolve Housing لفرض رسوم الإصلاحات على المستأجر على أساس اعتلال الصحة أو العنف المنزلي أو النشاط الإجرامي لطرف ثالث.

8.3 دفع الرسوم المتعلقة بالمستأجر

يجوز للمستأجر دفع رسوم الإصلاحات المفروضة على المستأجر بالطرق التالية:

- Centrepay - خيار MDFP
- بطاقة Payway للرسوم غير الإيجارية

الطرق المختلفة التي يمكن من خلالها استخدام بطاقة Payway موضحة في صحيفة وقائع كيفية إجراء المدفوعات الإيجارية وغير الإيجارية المتوفرة على موقع Evolve Housing.

1.8.3 ملاحظة هامة:

تعتبر رسوم الإصلاحات المفروضة على المستأجر رسومًا غير إيجارية وبالتالي يجب دفعها بشكل منفصل عن الإيجار. إذا قام المستأجر بدفع دفعة مشتركة تتضمن دفع الإيجار وغير الإيجار، فقد يتم إيداع الدفعة المجمعدة في حساب إيجار المستأجر.

- إزالة المركبات المتروكة أو غير المسجلة؛
- إزالة الأثاث أو القمامة أو المركبات المتروكة في العقار في نهاية مدة الإيجار؛
- أتعاب المقاول عن المواعيد التي لم تتم - عندما يفشل المستأجر في الحفاظ عن موعد مع المقاول للدخول إلى العقار لإجراء إصلاح، قد يُطلب من المستأجر تعويض Evolve Housing مقابل تكلفة وقت المقاول؛
- طلبات فحص المرافق التي لم يتم العثور على عطل فيها - على سبيل المثال، طلب فحص نظام الماء الساخن حيث يبدو أن فاتورة الكهرباء مبالغ فيها، ولكن لم يتم العثور على عطل. في هذه الحالات، سيتم إبلاغ المستأجر قبل الفحص بأنه سيتم محاسبته على الزيارة إذا لم يتم العثور على عطل.

5.3 الضرر الذي تسبب فيه المستأجر نتيجة الإهمال

سيكون المستأجر مسؤولاً عن تكلفة الإصلاحات لأي تصرف أو فشل في التصرف من قبل المستأجر ينتج عنه ضرر للعقار: على سبيل المثال حريق سببه المستأجر أو أفراد الأسرة أو الزوار. إذا كان مطلوبًا من Evolve Housing تقديم مطالبة تأمين لتغطية تكاليف الإصلاح، فسيكون المستأجر مسؤولاً عن دفع المبلغ الزائد.

1.5.3 الاتلافات التي تقع على عاتق المستأجر تشمل:

- الاتلافات المتعمدة أو غير المسؤولة أو نتيجة الإهمال؛
- عدم الحفاظ على نظافة العقار بشكل معقول؛
- عدم إعادة العقار إلى الحالة المفصلة في تقرير حالة العقار كما في بداية عقد الإيجار، بعد السماح بالاتلافات التي تنتج عن الاستعمال العادي.
- التلف أو الإهمال المتعمد الذي يسببه أي فرد من أفراد الأسرة أو الحيوانات الأليفة المنزلية أو أي زائر يدخل العقار بإذن من أحد أفراد الأسرة.

2.5.3 تقييم المسؤول عن تكلفة الإصلاحات

عند النظر في المسؤول عن تكلفة إصلاح الاتلافات التي لحقت بالعقار، أو الإصلاحات التي يطلبها المستأجر، يجوز لـ Evolve Housing:

- اعتبار نوع الاتلاف / الإصلاحات المطلوبة بالإضافة إلى أي معلومات فيما يتعلق بالمسألة التي يقدمها المستأجر في وقت الإبلاغ عن الاتلاف؛
- فحص المبنى، وتصوير وتوثيق الاتلافات / الإصلاحات المطلوبة عند الاقتضاء؛
- مناقشة وتسجيل أي معلومات قد يقدمها المستأجر أو أي طرف ثالث فيما يتعلق بالسبب المحتمل للاتلافات / الإصلاحات المطلوبة؛
- وضع حالة العقار في الاعتبار في بداية عقد الإيجار (كما هو مفصل في تقرير حالة العقار) وأي دليل على العمل المنجز في العقار في بداية عقد الإيجار أو خلاله؛
- وضع أي ضرر ناتج عن الاتلافات التي تنتج عن الاستعمال العادي في الاعتبار؛
- وضع أي ضرر / إصلاحات مطلوبة في الاعتبار بسبب وقوع حالات طارئة حيث كان هناك سبب للاعتقاد بأن صحة وسلامة المستأجر أو أحد أفراد الأسرة كانت في خطر.
- وضع في الاعتبار ما إذا كان اعتلال الصحة أو عدم القدرة على الحفاظ على العقار قد ساهم في الاتلاف أو طلب الإصلاح. في هذه الظروف، يتعين على المستأجر تقديم أدلة موثقة.

- وضع في الاعتبار ما إذا كان الاتلاف / الإصلاحات المطلوبة ناتجة عن نشاط إجرامي مثل الاقتحام والدخول أو التخريب أو العنف المنزلي. تلتزم شركة Evolve Housing بالحد من آثار العنف المنزلي وتشجع الأشخاص الذين يتعرضون للعنف المنزلي على التحدث مع مدير الإسكان أو العاملين في مجال دعم العنف المنزلي.

في حالات النشاط الإجرامي، يُطلب من المستأجر تقديم دليل على أنه أبلغ شرطة نيو ساوث ويلز بالأمر، على سبيل المثال بيان الشرطة أو رقم الواقعة.

- 4. التعاريف**
- الشكوى هي تعبير عن عدم الرضا عن معيار أو نوع الخدمة التي تقدمها Evolve Housing، ويقدم هذه الشكوى شخص خارجي أو منظمة خارجية (المشتكي)؛ حيث يكون ذلك المشتكي قد توقع نتيجة مختلفة أو يطلب نتيجة مختلفة.
 - المنطقة المشتركة (للعقار) - مساحة مشتركة بين جميع ساكني العقار، أي غرفة مشتركة أو بهو
 - المالك - الشخص الذي يمنح حق إشغال عقار بموجب عقد الإيجار السكني.
 - NCAT - المحكمة المدنية والإدارية في نيو ساوث ويلز هي هيئة قانونية مستقلة في نيو ساوث ويلز (NSW) تقوم بحل وتسوية مجموعة واسعة من النزاعات بما في ذلك قضايا الإيجار والعقارات السكنية الأخرى. يجب الامتثال لقرارات المحكمة المدنية والإدارية في نيو ساوث ويلز (NCAT) وتكون واجبة النفاذ.
 - الرسوم غير الإيجارية - أي رسوم بخلاف رسوم إيجار العقار، على سبيل المثال رسوم المياه أو رسوم إصلاح التلفيات التي لحقت بالعقار. يتم دفع الرسوم غير الإيجارية بشكل منفصل.
 - العقار - العقار أو المبنى السكني على النحو الموضح في اتفاقية الإيجار السكني بين المالك والمستأجر.
 - الساكن - شخص معتمد من قبل Evolve Housing يسكن على أساس دائم في عقار تملكه أو تديره Evolve Housing بموجب اتفاقية إيجار سكني (ويمتد ليشمل المستأجر).
 - عقد إيجار سكني (أو عقد إيجار) - اتفاقية مكتوبة بين المالك والمستأجر، والتي تحكم الشروط والأحكام التي يسكن المستأجر بموجبها العقار الذي تنص عليه الاتفاقية.
 - المستأجر - الشخص الذي يوقع عقد الإيجار السكني مع Evolve Housing ويتمتع بحقوق وتتبع عليه التزامات معينة بموجب هذه الاتفاقية.
- 5. الموارد ذات الصلة**
- صحيفة وقائع Evolve Housing بشأن كيفية إجراء المدفوعات الإيجارية وغير الإيجارية
 - المواد الخطرة بالنسبة ل Evolve Housing - سياسة الرصاص والأسبستوس
 - سياسة Evolve Housing لإنهاء الإيجار
 - عقد الإيجار السكني
 - قانون الإيجارات السكنية لعام 2010 (نيو ساوث ويلز NSW)

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 زيارة 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.