

الزوار أو السكان الإضافيون

السياسة

1. الغرض

تحدد هذه الوثيقة نهج إيفولف هاوزينغ Evolve Housing فيما يتصل بالزوار والسكان الإضافيين في عقارات إيفولف هاوزينغ Evolve Housing.

2. النطاق

تطبق هذه السياسة على جميع المستأجرين وغيرهم من السكان الإضافيين في عقارات إيفولف هاوزينغ Evolve Housing.

3. بيان السياسة

تتفهم شركة إيفولف هاوزينغ Evolve Housing الظروف المتغيرة لاستئجار العقارات وتلتزم بضمان امتثال المستأجرين لشروط وأحكام اتفاقية الإيجار السكني التي يوقعونها. تحدد هذه السياسة الشروط التي يجب على المستأجرين الامتثال لها عندما يكون هناك زوار أو سكان إضافيون يقيمون في عقار مستأجر من "إيفولف هاوزينغ" Evolve Housing.

إننا نرحب باستقبال مستأجري عقارات إيفولف هاوزينغ Evolve Housing للزوار للإقامة في عقاراتهم لمدة تصل إلى أربعة أسابيع. ومع ذلك، يتعين على المستأجرين الحصول على إذن كتابي مسبق من إيفولف هاوزينغ Evolve Housing بشأن أي سكان إضافيين للعيش في العقارات التي يستأجرونها. تضمن هذه السياسة إمكانية تطبيق إيفولف هاوزينغ Evolve Housing لرسم الإيجار بشكل عادل وضمان الالتزام بشروط وأحكام الإيجار.

1.3 شرط الموافقة

يحدد عقد الإيجار السكني الموقع من قبل المستأجر في بداية عقد الإيجار الحد الأقصى لعدد الأشخاص الذين يجوز أن يشغلوا العقار. يتم تحديد عدد الأشخاص من خلال مجموعة من العوامل المتعلقة بنوع وموقع العقار، بما في ذلك المسائل المتعلقة بالصحة والسلامة، واحتمالية حدوث تكديس أو اكتظاظ، وتكوين الأسرة.

تختلف رسوم الإيجار واستخدام المياه وغيرها من مصاريف الإيجار الأخرى بحسب عدد الأشخاص الذين يشغلون العقار ودخلهم المشترك. وبالتالي، يلزم الحصول على موافقة على وجود سكان إضافيين، وهو ما يسمح بتطبيق رسوم ومصاريف الإيجار بشكل عادل، وكذلك ضماناً للوفاء بشروط وأحكام عقد الإيجار السكني الموقع مع المستأجر.

أي زائر لعقار من عقارات إيفولف هاوزينغ Evolve Housing لأي فترة زمنية، ولا يمكنه تقديم دليل مقبول على أنه يقيم بشكل دائم في عنوان بديل، سوف يعتبر ساكنًا إضافيًا غير مصرح له وبالتالي فسوف يكون المستأجر مخالفًا لاتفاقية الإيجار السكني.

يتعين على المستأجرين الالتزام بشروط وأحكام عقد الإيجار الموقع معهم، والذي يتضمن تحملهم للمسؤولية عن سلوك الأشخاص وكذلك الزوار الذين يقيمون في العقارات المستأجرة لهم.

2.3 الزوار

يعتبر زائرًا أي شخص يقيم مع مستأجر على أساس قصير الأجل بشكل حقيقي. في حالة إقامة الزائر لمدة لا تزيد عن أربعة أسابيع، فلا يلزم الحصول على موافقة من إيفولف هاوزينغ Evolve Housing.

أما في حالة رغبة الزائر في مواصلة زيارته لمدة تزيد عن أربعة أسابيع، يجب على المستأجر التقدم بطلب كتابي إلى إيفولف هاوزينغ Evolve Housing للموافقة على تمديد الزيارة لفترة قصيرة. يجب تقديم هذا الطلب إلى إيفولف هاوزينغ Evolve Housing قبل نهاية فترة الأربعة أسابيع. سوف يتم تقييم جميع طلبات التمديد للزيارة من قبل إيفولف هاوزينغ Evolve Housing على أساس كل حالة على حدة.

3.3 السكان الإضافيون

إذا كان هذا الشخص أو ذاك ينوي البقاء على أساس طويل الأجل، فيجب على المستأجر التقدم بطلب إلى إيفولف هاوزينغ Evolve Housing كتابيًا حتى تتم الموافقة على الشخص كساكن إضافي. سوف تقوم إيفولف هاوزينغ Evolve Housing بتقييم جميع طلبات الموافقة على الساكن الإضافي على أساس كل حالة على حدة.

4.3 تقييم طلبات السكان الإضافيين

- يجوز أن يتقدم المستأجر بطلب إلى إيفولف هاوزينغ Evolve Housing للموافقة على ساكن إضافي من خلال استيفاء نموذج الطلب المتاح من خلال مكاتب إيفولف هاوزينغ Evolve Housing أو موقع إيفولف Evolve على الويب. يجوز أن تمنح إيفولف هاوزينغ Evolve Housing موافقتها على طلب ساكن إضافي شريطة توافر ما يلي:
- أن تكون حسابات المستأجر الإيجارية وغير الإيجارية محدثة؛
 - لن تتسبب الموافقة على ساكن إضافي في حدوث اكتظاظ في العقار؛
 - استيفاء الساكن الإضافي المقترح لمعايير العيش في السكن الاجتماعي؛
 - عدم امتلاك الساكن الإضافي المقترح لسجل إيجاري سيئ لدى إيفولف هاوزينغ Evolve Housing؛
 - يجب ألا يكون الساكن الإضافي المقترح مستأجرًا سابقًا غير مُرضٍ أو مستأجرًا سابقًا غير مؤهل؛
 - أن يتحقق لدى إيفولف هاوزينغ Evolve Housing الاقتناع إلى حد معقول بعدم حدوث إزعاج أو مضايقة من جراء الموافقة على الساكن الإضافي؛
 - أن تكون التركيبة المنزلية الجديدة مناسبة لنوع العقار؛
 - ألا يكون الساكن الإضافي مدينًا بأية أموال لإيفولف هاوزينغ Evolve Housing من عقد إيجار سابق، أو قام بدلاً من ذلك بإجراء ترتيبات مقبولة لسداد الدين إلى إيفولف هاوزينغ Evolve Housing؛
 - أن يكون الساكن الإضافي قد أنهى أي عقد إيجار حالي له مع مقدم إسكان اجتماعي آخر.

في حالة الموافقة على طلب إسكان ساكن إضافي، فسوف تقوم إيفولف هاوزينغ Evolve Housing بإعادة حساب دعم/إعانة الإيجار بناءً على إجمالي دخل الأسرة الجديد القابل للتقييم. سيتم إخطار المستأجر كتابيًا بنتيجة الطلب ودعم/إعانة الإيجار المعاد تقييمها في غضون عشرين (20) يوم عمل من استلام الطلب.

في حالة رفض طلب الساكن الإضافي، يحق للمستأجر الطعن على القرار وفقًا لسياسة الطعن لدى إيفولف هاوزينغ Evolve Housing. في حالة إذا كان الساكن الإضافي المقترح بحاجة إلى سكن خاص به بنفسه، فسوف يتعين عليه التقدم بطلب للحصول على سكن منفصل، وإدخال الطلب في سجل الإسكان في نيو ساوث ويلز.

5.3 عدم إخطار إيفولف هاوزينغ Evolve Housing بالساكن الإضافي

في حالة عدم قيام المستأجر بتقديم طلب كتابي للحصول على إذن لإسكان ساكن إضافي، وكان لدى إيفولف هاوزينغ Evolve Housing أسباب معقولة للاعتقاد بأن ساكنًا إضافيًا غير معتمد يعيش في العقار، يجوز أن تقوم إيفولف هاوزينغ Evolve Housing بإلغاء دعم إيجار المستأجر بناءً على احتمالية حدوث احتيال للحصول على الدعم.

سوف تقوم إيفولف هاوزينغ Evolve Housing بإخطار المستأجر كتابيًا بنية اتخاذ ذلك الإجراء وفقًا لسياسة رسوم الإيجار الخاصة لدى إيفولف هاوزينغ Evolve Housing. (سوف يتم إجراء أي تحقيق يتعلق بالاحتيال المحتمل وفقًا لسياسة إيفولف هاوزينغ Evolve Housing بشأن المستأجر ومقدم الطلب - بخصوص الاحتيال وعدم الإفصاح.)

في حالة إلغاء دعم/إعانة الإيجار، فقد يُطلب من المستأجر دفع إيجار السوق حتى يحن الوقت الذي يقدم فيه المستندات الأصلية التي توضح تفاصيل دخله الحالي لكل فرد من أفراد أسرته يبلغ من العمر 18 عامًا وأكثر. سوف يعطي هذا إيفولف هاوزينغ Evolve Housing القدرة على إعادة حساب الإيجار ودعم/إعانة الإيجار، بافتراض الموافقة على الساكن الإضافي. يمكن الاطلاع على مزيد من التفاصيل حول الإيجار ودعم/إعانات الإيجار في سياسة الإيجار (الإسكان الاجتماعي).

.4

التعاريف

- الطعن - معارضة من جانب مقيم أو مقدم طلب للحصول على مساعدة/إعانة سكنية، لقرار اتخذته إيفولف هاوزينغ Evolve Housing والذي يؤثر على إيجار ذلك الشخص أو طلبه المقدم بشأن الإسكان، ويكون المقيم أو مقدم الطلب قد طلب مراجعته.
- مقدم الطلب - الشخص الذي يتقدم بطلب رسمي للحصول على مساعدة/إعانة سكنية.
- السكان المعتمد (أو الساكن الإضافي المعتمد) - شخص، بالإضافة إلى المستأجر، وافق المالك 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 - إيفولف هاوزينغ Evolve Housing (من حيث قيامها بمنح المستأجر الحق في شغل عقار معين بموجب اتفاقية الإيجار).
- سجل الإسكان في نيو ساوث ويلز - قائمة واحدة من مقدمي الطلبات المعتمدين الذين ينتظرون الإسكان الاجتماعي. عند موافقة الجهة المقدمة لخدمات الإسكان الاجتماعي على مقدم طلب للحصول على سكن اجتماعي، تقوم تلك الجهة بوضعه في سجل الإسكان في نيو ساوث ويلز. تستخدم وزارة الجاليات والعدل ومنظمات الإسكان المجتمعي هذا السجل لتقديم السكن عند توفر عقار مناسب.
- العقار - العقار أو المباني السكنية على النحو الموضح في اتفاقية الإيجار السكني بين إيفولف هاوزينغ Evolve Housing والمستأجر.
- المقيم - شخص يقيم على أساس دائم في عقار تملكه أو تديره إيفولف هاوزينغ Evolve Housing بموجب اتفاقية إيجار سكني (ويتمدد التعريف ليشمل المستأجر).
- عقد إيجار سكني (أو عقد إيجار) - اتفاقية مكتوبة بين إيفولف هاوزينغ Evolve Housing (المالك) والمستأجر، والتي تحكم الشروط والأحكام التي يشغل 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 المُرضي - فئة يتصف بها المستأجر السابق بعد انتقاله من عقار للإسكان اجتماعي. المستأجر السابق غير المُرضي 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 الطعن لدى إيفولف هاوزينغ Evolve Housing
- سياسة إيفولف هاوزينغ بشأن المستأجر ومقدم الطلب - بخصوص الاحتيايل وعدم الإفصاح
- سياسة الإيجار (الإسكان الاجتماعي) لدى إيفولف هاوزينغ Evolve Housing
- سياسة إيفولف هاوزينغ بشأن النزاعات بين الجيران
- سياسة عدم التسامح لدى إيفولف هاوزينغ Evolve Housing
- قانون الإسكان لعام 2001
- عقد الإيجار السكني
- قانون الإيجارات السكنية لعام 2010 (نيو ساوث ويلز)
- www.facs.nsw.gov.au

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.