

# إدارة السلوك المعادي للمجتمع

## السياسة

### 1. الغرض

توضح هذه السياسة كيفية استجابة Evolve Housing للسلوك المعادي للمجتمع الذي يؤثر على الخصائص الموجودة تحت إدارتنا.

### 2. النطاق

تطبق هذه السياسة على جميع الإجراءات التي تديرها Evolve Housing.

### 3. بيان السياسة

السلوك المعادي للمجتمع هو السلوك الذي يزعج سلام أو راحة أو خصوصية المستأجرين أو الجيران الآخرين، أو المجتمع المحيط والذي يؤدي إلى خرق اتفاقية الإيجار بموجب أحكام قانون الإجراءات السكنية 2010.

يحق لسكان Evolve Housing التمتع السلمي بعقارهم والعيش في سلام وانسجام مع جيرانهم. قد يعرض السلوك المعادي للمجتمع أو غير القانوني سلامة الأسر والجيران للخطر.

لن تدخل Evolve Housing بشكل عام في نزاع حي أو تحقق في الادعاءات ما لم يكن هناك انتهاك مزعوم لاتفاقية الإيجار. تشجع Evolve Housing المستأجرين على حل مشاكل الحي بأنفسهم، أو بمساعدة خدمات الوساطة. قد تقوم Evolve Housing بإحالة المستأجرين إلى مراكز العدالة المجتمعية للحصول على المساعدة عند الاقتضاء.

### 1.3 فئات السلوك المعادي للمجتمع

يمكن أن تشمل أنواع السلوك المعادي للمجتمع التي قد تتطلب التعامل معها أنشطة إجرامية وغير قانونية، والعنف الجسدي، والمضايقات، وغيرها من الإجراءات غير المناسبة من قبل المستأجرين وغيرهم من المقيمين في المنزل والزوار والتي تسبب ضرراً متعمداً أو متهوراً لعقار Evolve Housing أو تعرض سلامة / رعاية الآخرين للخطر.

ليس من دور Evolve Housing إجراء التحقيقات الجنائية. تقع مسؤولية هذه التحقيقات على عاتق شرطة نيو ساوث ويلز.

يصف Evolve Housing السلوك المعادي للمجتمع في الفئات الثلاث التالية:

#### • السلوك الشديد غير القانوني

#### • السلوك الخطير المعادي للمجتمع

#### • السلوك المعادي للمجتمع البسيط والمتوسط

### 1.1.3 السلوك الشديد غير القانوني

هذا هو السلوك الذي يشكل خطراً على سلامة أو أمن السكان أو العقار، وقد يؤدي إلى اتهامات جنائية و / أو إدانة؛ أو الذي يسبب تلفاً كبيراً لعقار Evolve Housing.

قد تشمل الأمثلة على السلوك الشديد غير القانوني على سبيل المثال لا الحصر:

- إصابة الجار أو الزائر بضرر جسدي جسيم؛
- واستخدام العقار لتصنيع أو بيع أو زراعة أو توريد أي عقاقير محظورة؛
- واستخدام العقار لتخزين الأسلحة النارية غير المرخصة؛
- واستخدام العقار لعرض سبب ضرر بالمعنى المقصود في قانون الكفالة 2013؛

- والتسبب عن قصد أو عن إهمال في أضرار جسيمة لعقار Evolve؛
- واستخدام العقار كبيت دعارة غير قانوني؛
- واستخدام العقار لإنتاج أو توزيع مواد الاعتداء على الأطفال؛
- واستخدام العقار لتسهيل إعادة تجديد سيارة أو قارب؛
- والاعتداء الجسدي أو أعمال العنف ضد المستأجرين الآخرين أو الجيران أو موظفي Evolve Housing.

### 2.1.3 السلوك الخطير المعادي للمجتمع

يتضمن هذا السلوك الأنشطة التي:

- تزعج الجيران بشدة؛
  - أو تعرض سلامة أو أمن المستأجر أو أفراد الأسرة الآخرين أو الجيران أو فريق Evolve للخطر؛
  - أو تسبب في ضرر لعقار Evolve Housing.
- قد تكون هذه السلوكيات أيضاً غير قانونية وقد تشمل، على سبيل المثال لا الحصر:
- التهديدات أو الإساءة أو التخويف أو المضايقة تجاه الجيران أو الزوار أو موظفي Evolve Housing أو مقاولي Evolve؛
  - والإيذاء والترهيب تجاه الجيران أو الزوار؛
  - واستفزاز الحيوانات الأليفة لمهاجمة الجيران أو الزوار؛
  - والسلوك الذي يحض على الكراهية والتهديد الذي يستهدف أفراد مجموعات محددة بسبب الاختلافات المتصورة بينهم (مثل العرق والأصل والجنس والعمر والدين والتوجه الجنسي والصحة العقلية أو الإعاقة)؛
  - والإهمال والأضرار الجسيمة لعقار Evolve.

### 3.1.3 السلوك المعادي للمجتمع البسيط والمتوسط

يتضمن هذا السلوك تصرفات تزعج سلام أو راحة أو خصوصية المستأجرين أو الجيران الآخرين.

قد يشمل هذا السلوك على سبيل المثال لا الحصر:

- لغة بذيئة تجاه الجيران والزوار؛
- والتنمر والمضايقة تجاه الجيران والزوار؛
- والضوضاء التي تسبب الإزعاج مثل الحفلات الصاخبة وغير المنضبطة، والصراخ / الصياح المفرط أو الضوضاء المفرطة من الموسيقى أو التلفزيون؛
- مشاكل البيئة والمناطق المشتركة مثل التخريب المتعمد والكتابة على الجدران وترك المركبات في الفناء الأمامي أو المناطق المشتركة ورفض إزالتها، وإجراء إصلاحات صاخبة للمركبات في المناطق العامة؛
- وترك كميات كبيرة من القمامة داخل المنزل أو الحديقة أو في الأماكن العامة؛
- والسلوك الذي يحد من وصول المستأجرين الآخرين إلى المرافق العامة، مثل منع المستأجرين الآخرين من الوصول إلى الحدائق العامة أو مرافق غسيل الملابس، وإتلاف أي من عقار Evolve بما في ذلك عقار المستأجر الفردي والمناطق المشتركة.

## 2.3 كيف تدير Evolve Housing السلوك المعادي للمجتمع

ستقوم Evolve Housing بالتحقيق في مزاعم السلوك المعادي للمجتمع، وعند الاقتضاء قد تسهل التدخل المبكر والإحالة إلى خدمات الدعم لتقليل تصعيد السلوك المعادي للمجتمع والحاجة إلى حل القضايا من خلال المحكمة المدنية والإدارية لولاية نيو ساوث ويلز (NCAT).

تهدف Evolve Housing إلى دعم المستأجرين والأسر الضعيفة من خلال معالجة أي سلوك معادي للمجتمع يعرضهم للخطر. قد تسعى Evolve Housing إلى إحالة المستأجرين إلى خدمات الدعم عند حدوث خرق لاتفاقية الإيجار. أي اشتباه معقول بأن طفلاً أو شاباً في خطر التعرض لضرر كبير، سيتم إبلاغ إدارة المجتمعات والعدل (DCJ).

سوف يمارس موظفو Evolve Housing سلطتهم التقديرية وسيأخذون بعين الاعتبار على وجه الخصوص سلامة ضحايا السلوك المعادي للمجتمع عند اتخاذ قرارات بشأن الإجراء الذي يتعين اتخاذه في حالة وقوع حوادث مثبته. عند حدوث إخلال كبير لاتفاقية الإيجار ويتعلق بالسلوك المعادي للمجتمع ومن المناسب اتخاذ إجراء رسمي، قد تستجيب Evolve Housing على النحو التالي:

### 1.2.3 استجابة Evolve Housing للسلوك الشديد غير القانوني

عند وقوع حادثة سلوك شديد غير قانوني، تقوم شرطة NSW بالتحقيق. عند تلقي المعلومات المتعلقة بالحادثة، قد تجري Evolve Housing التحقيق الخاص بها، وبالتالي، قد تقرر التقدم مباشرة إلى NCAT لطلب إنهاء عقد الإيجار.

### 2.2.3 استجابة Evolve Housing للسلوك الشديد المعادي للمجتمع

عند تلقي تقرير عن السلوك الشديد المعادي للمجتمع، ستقوم Evolve Housing بالتحقيق في الأمر. في ختام التحقيق، قد تصدر Evolve Housing إشعاراً بالإنهاء يتبعه طلب إلى NCAT للحصول على أمر بإنهاء عقد الإيجار. في بعض الحالات، قد تقدم Evolve Housing مباشرة إلى NCAT لطلب إنهاء عقد الإيجار.

### 3.2.3 استجابة Evolve Housing للسلوك المعادي للمجتمع الطفيف والمتوسط

عند تلقي تقرير عن سلوك معادي للمجتمع بسيط أو متوسط، ستقوم Evolve Housing بالتحقيق في الأمر. في ختام التحقيق، قد تصدر Evolve Housing رسالة تحذير. اعتماداً على الظروف، يجوز لـ Evolve Housing تقديم طلب إلى NCAT لإصدار أمر بالتنفيذ العيني (SPO)، والذي يتطلب إجراءً في تنفيذ اتفاقية الإيجار، أو يقيد أي إجراء ينتهك اتفاقية الإيجار.

سيكون الإيجار في خطر إذا انتهك المستأجر بشكل متكرر شروط عقد الإيجار السكني من خلال سلوك معادي للمجتمع. إذا كان هناك مزيد من الانتهاكات لاتفاقية الإيجار بعد إصدار خطاب تحذير، أو كان هناك خرق لأمر بالتنفيذ العيني (SPO) فيما يتعلق بسلوك اجتماعي بسيط أو متوسط، فقد تصدر Evolve Housing إشعاراً بالإنهاء متبوعاً بطلب إلى NCAT لطلب إنهاء الإيجار.

## 3.3 تصنيف المستأجرين السابقين في Evolve Housing الذين لديهم سابقة من السلوك المعادي للمجتمع

يمكن تصنيف المستأجرين السابقين في Evolve Housing مع فئة الإيجار لتسجيل تاريخ الإيجار السابق. يحدد هذا بوضوح للمستأجر وعلى مسارات الإسكان، المستوى الذي تم فيه الالتزام باتفاقية الإيجار من قبل المستأجر وأفراد أسرته خلال فترة الإيجار.

الفئات هي:

• **مرض**

• **أقل من مرض**

• **غير مرض**

• **غير مؤهل للإسكان الاجتماعي.**

وفقاً لهذه الفئات الحالية، والتي تتماشى مع الفئات المستخدمة من قبل DCJ، سيتم تصنيف المستأجرين السابقين في Evolve Housing (والمقيمين عند الاقتضاء) الذين لديهم تاريخ مسجل من السلوك المعادي للمجتمع على النحو التالي:

### 1.3.3 المستأجرين أو المقيمين السابقين بتصنيف أقل من مرضي

يشمل المستأجرون أو المقيمون السابقون الذين يمكن تصنيفهم على أنهم أقل من مرضي أولئك الذين:

كانت لديهم شكاوى مثبتة من السلوك المعادي للمجتمع التي تدرج ضمن فئة السلوك المعادي للمجتمع البسيط والمتوسط أو الخطير مما أدى إلى اتخاذ الإجراءات التالية:

- إصدار إشعار الإنهاء بسبب السلوك المعادي للمجتمع
- أمر تم الحصول عليه من المحكمة المدنية والإدارية في نيو ساوث ويلز بأن المستأجر قد انتهك اتفاقية الإيجار الخاصة به بسبب سلوك معادي للمجتمع، مثل الأمر بالتنفيذ العيني.

### 2.3.3 المستأجرين السابقين بتصنيف غير مرض

يشمل المستأجرون السابقون في Evolve Housing والذين يمكن تصنيفهم على أنهم غير مرضيين أولئك الذين:

كانت لديهم شكاوى مثبتة بشأن سلوك معادي للمجتمع بسيط ومتوسط أو خطير و:

- تم طردهم، أو
- كان يتم إجراء أمر حيازة لكنهم قاموا بالإخلاء قبل تنفيذ الأمر، أو
- أخلوا قبل نفاذ أمر الحيازة لطردهم.

المستأجرون السابقون الذين تم إخلائهم أو طردهم تحت التهديد بالإخلاء بناءً على الإنهات بموجب المادة 143 (غير مؤهلين للإقامة في السكن الاجتماعي) والمادة 148 (رفض المستأجر عرض سكن اجتماعي بديل)، أو سابقاً بموجب قانون الإيجارات السكنية لعام 1987 (المادة 63B أو 63F)، لن يتم تضمين إجراء الإخلاء هذا في تقييم فئة المستأجر السابق.

### 3.3.3 المستأجرين السابقين غير المؤهلين

يشمل المستأجرون السابقون في Evolve Housing والذين يمكن تصنيفهم على أنهم غير مؤهلين للإسكان الاجتماعي أولئك الذين:

- تم طردهم لخرق جسيم لعقد الإيجار الخاص بهم، أو
- تم السعي للحصول على أمر حيازة لخرق جسيم، لكن تم إخلاؤهم قبل الحصول على الأمر، أو
- تم إخلاؤهم قبل تنفيذ أمر الحيازة لخرق جسيم.

قد تشمل الخروقات الجسيمة ما يلي:

- سلوك شديد غير قانوني معادي للمجتمع، مثل:
- إصابة الجار أو الزائر بضرر جسدي جسيم؛
- الاعتداء الجسدي أو أعمال العنف ضد المستأجرين الآخرين أو الجيران أو موظفي Evolve Housing حيث لا يوجد ضرر جسدي جسيم؛
- استخدام العقار لتصنيع أو بيع أو زراعة أو توريد أي عقاقير محظورة؛
- استخدام العقار لتخزين الأسلحة النارية غير المرخصة؛
- السلوك الجسيم المعادي للمجتمع، مما أدى إلى طلب مباشر إلى NCAT للإنهاء بموجب المادة 92 من قانون الإيجار السكني، للتهديدات أو الإساءة أو التخويف أو المضايقة من قبل المستأجر أو أحد أفراد أسرته، تجاه موظفي Evolve Housing المتعاقدين معهم.
- إذا تم إدانة المستأجر أو أحد أفراد أسرته بحريق متعمد أو إتلاف متعمد لعقار Evolve مما يجعله غير صالح للسكن.

يعتبر إجراء عمل غير مصرح به استخداماً غير قانوني للعقار ولكنه ليس نشاطاً غير قانوني ما لم يكن النشاط التجاري نفسه غير قانوني.

يمكن فقط للمدير التنفيذي لـ Evolve Housing تحديد ما إذا كان مستأجر Evolve Housing السابق غير مؤهل للحصول على سكن اجتماعي بسبب انتهاك خطير لإيجاره.

### 4.3 الطعون ومراجعة القرارات

عند التعامل مع الأمور المتعلقة بالسلوك المعادي للمجتمع، ستستخدم Evolve Housing قرارات بشأن الإجراء المناسب الذي يتعين اتخاذه. لدى Evolve سياسة للطعون توفر معلومات حول القرارات التي يمكن الطعن فيها ولا يمكن، وحول عملية تصعيد الطعون. لا يمكن تقديم طعن من خلال هذه العملية عندما تتقدم Evolve Housing بطلب إلى NCAT. يتم مراجعة هذه الأمور واتخاذ قرار بشأنها من قبل NCAT.

## 4. التعاريف

- **الساكن** - لغرض هذه السياسة، هو شخص، بالإضافة إلى المستأجر، يقيم في العقار.
- **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 وتقع عليه التزامات معينة بموجب هذه الاتفاقية.
- **إشعار إنهاء** - إشعار بإنهاء عقد الإيجار بموجب قانون الإيجارات السكنية 2010

## 5. الموارد ذات الصلة

- سياسة Evolve Housing بشأن الطعون
- سياسة الخصوصية لدى Evolve Housing
- سياسة Evolve Housing بشأن إنهاء إيجار العقار
- قانون الإيجارات السكنية لعام 2010 (نيو ساوث ويلز)
- [www.facs.nsw.gov.au](http://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](http://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](mailto:myevolve@evolvehousing.com.au).