

نشرة معلومات



خدمات الترجمة الشفهية

إذا لم تكن جيد فهم الإنجليزية، فيرجى الاتصال بخدمة الترجمة الخطية والشفهية على الرقم 131 450.

سوف تقوم هذه الخدمة بالاتصال هاتفياً بهيئة الإسكان في نيو ساوث ويلز نيابةً عنك دون مقابل.

متى سيحصل ذلك؟

سوف تخبرك الرسالة التي ستبعتها لك هيئة الإسكان في نيو ساوث ويلز عن الوقت الذي سيتعين عليك فيه البدء بدفع إيجار السوق الجديد.

هل سيتعين عليك تجديد وسيلة دفعك للإيجار إذا كان هناك تغيير في الإيجار الذي تدفعه؟

كلا. إذا كان إيجارك يُقتطع مباشرةً من حسابك المصرفي أو يُدفع عبر نظام حسم الإيجار (Rent Deduction Scheme)، فإن هيئة الإسكان في نيو ساوث ويلز سوف تعدّل مبلغ الحسم ليعكس إيجارك الجديد.

كيف تأخذ الدائرة قراراً بما سيكون عليه إيجار السوق الجديد؟

يعتمد إيجار السوق الخاصة على الإيجار الذي يُحتمل أن يُدفع لقاء مسكن مشابه في سوق الإيجارات الخاصة. وتحدّد هيئة الإسكان في نيو ساوث ويلز إيجار السوق الخاص بك عن طريق عدد من المصادر، بما فيها تقييمات المساكن والتوجّهات الحالية في سوق الإيجارات الخاصة ومعلومات من المقيّم العام بولاية نيو ساوث ويلز. تحصل الهيئة على هذه المعلومات من المخمّن العام في نيو ساوث ويلز (NSW Valuer General) ومجلس التأمينات الإيجارية (Rental Bond Board). وتؤخذ بالاعتبار عدة عوامل عند تحديد سوق الإيجار لمنزلك، بما فيها نوع المسكن وعدد غرف النوم فيه وموقعه وإذا كان يوجد فيه مرآب أو حديقة. وبالوسيلة التي تستخدمها هيئة الإسكان في نيو ساوث ويلز لتحديد سوق الإيجار الخاصة بك يتم لحظ التقلبات في إيجارات السوق في أنحاء نيو ساوث ويلز. هذا يعني أن الإيجارات في بعض المناطق سوف ترتفع في حين أنها قد تنخفض في مناطق أخرى.

وماذا يحصل إذا كنت تدفع إيجار السوق الآن ولا تستطيع تحمّل دفع الإيجار الجديد؟

إذا لم تكن قادراً على دفع إيجار السوق الجديد، بإمكانك تقديم طلب للحصول على دعم إيجار. إذا كان دخلك يتراوح بين المنخفض إلى المتوسط فقد تتأهل لدعم الإيجار. ويتم تحديث حدود الدخل الخاصة بدعم هيئة الإسكان في نيو ساوث ويلز في تموز/يوليو من كل عام.

إنّ دائرة الإسكان مسؤولة عن ضمان دفع مستأجري الإسكان الحكومي لمبالغ يمكنهم تحمّلها لقاء إيجاراتهم. والإيجار القاعدي لجميع مساكن هيئة الإسكان في نيو ساوث ويلز ومكتب إسكان الأبوريجينيين هو الإيجار في السوق العقارية. لهذا تجري هيئة الإسكان في نيو ساوث ويلز بانتظام مراجعات لإيجارات هذه المساكن لضمان مطابقتها للإيجارات في السوق الخاصة. وابتداءً من العام ٢٠٠٥ تتم مراجعات إيجار السوق هذه سنوياً.

ما الهدف من المراجعة؟

نظراً إلى أن إيجارات السوق العقارية في القطاع الخاص ترتفع وتنخفض مع الوقت، فإنه يتوجب على هيئة الإسكان في نيو ساوث ويلز مراجعة إيجارات مساكنها والمساكن التابعة لمكتب إسكان الأبوريجينيين حرصاً على إبقائها على قدم المساواة مع التغيّرات في سوق الإيجارات الخاصة.

هذا الأمر ضروري لأن هيئة الإسكان في نيو ساوث ويلز تستوفي إيجار السوق لقاء جميع مساكنها، ومن ثم تقدّم دعم إيجار (rent subsidy) لمن يتأهلون للحصول عليه. علماً أن حوالي ٩٠٪ من مستأجري هيئة الإسكان في نيو ساوث ويلز يتلقون حالياً دعم إيجار.

كيف تؤثر المراجعة على مبلغ الإيجار الذي تدفعه؟

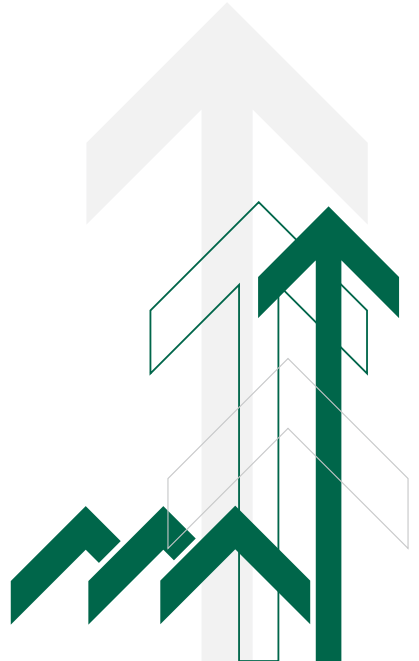
كل سنة سوف تبعث هيئة الإسكان في نيو ساوث ويلز رسالة إلى كل مستأجر حصل تغيير في إيجاره في السوق العقاري تخبره فيها بإيجاره الجديد في السوق العقاري وما إذا كان هذا سيؤثر على الإيجار الذي يدفعه.

١ - هل تتلقى دعم إيجار؟

لن تكون هناك زيادة في مبلغ الإيجار الذي تدفعه، إلا إذا انخفض إيجارك في السوق العقاري إلى حدّ أصبح معه أقل من الإيجار المدعوم الذي تدفعه حالياً. إذا حصل ذلك، سوف تدفع إيجار السوق العقاري الأقل قيمة.

٢ - هل تدفع إيجار السوق العقارية الخاصة؟

سوف يتعيّن عليك دفع إيجار السوق الجديد، إلا إذا أصبحت مؤهلاً للحصول على دعم إيجار. بإمكانك أن تستعلم من فريق مكتب هيئة الإسكان في نيو ساوث ويلز في منطقتك عما إذا كنت مؤهلاً للحصول على دعم إيجار.



والتجار والاستئجار بإمكانك الاستئناف ضد إيجار السوق إذا أصبحت غير مؤهل لدعم إيجار وتوجب عليك البدء في دفع إيجار السوق.

هل بإمكانك الاستئناف ضد زيادة في إيجار السوق لدى لجنة استئنافات شؤون الإسكان "Housing Appeals Committee"؟

كلا. ليس بإمكانك الاستئناف ضد زيادة في إيجار السوق الخاص بك لدى لجنة استئنافات شؤون الإسكان. ينبغي تقديم جميع طلبات الاستئناف إلى محكمة شؤون المستهلك والتجار والاستئجار.

من أين يمكنك الحصول على مزيد من المعلومات؟

للحصول على المزيد من المعلومات عن أي أمر يتعلق بنشرة المعلومات هذه. يرجى:

- مراجعة مكتب هيئة الإسكان المحلي
- تفقّد الموقع الإلكتروني التالي لهيئة الإسكان في نيو ساوث ويلز:
www.housing.nsw.gov.au
- الاتصال هاتفياً بهيئة الإسكان في نيو ساوث ويلز على الرقم 1300 468 746، المتوفر 24 ساعة في اليوم، ٧ أيام في الأسبوع.
- للاتصال بمحكمة شؤون المستهلك والتجار والاستئجار، اتصل هاتفياً على الرقم 1300 135 399 أو قم بتفقّد الموقع التالي www.cttt.nsw.gov.au

للقيام بذلك عليك الاتصال بموظفي المكتب المحلي لهيئة الإسكان في نيو ساوث ويلز وطلب الحصول على استمارة طلب خاصة بدعم الإيجار (rent subsidy application form). ونظراً إلى أن الحصول على دعم الإيجار يتوقف على الدخل الإجمالي لسكان المنزل فسيتعين عليك أن ترفق بالطلب مستندات تثبت دخل جميع سكان المنزل. إذا لم تتأهل للحصول على دعم، فمعنى ذلك أنه تم اعتباره قادراً على تحمّل دفع إيجار السوق.

إذا كنت أحد المستأجرين التابعين لمكتب إسكان السكان الأصليين (AHO) أو من سكان أحد المنازل التابعة له فقد يتوجب عليك التقدّم بطلب مساعدة الكمنولث للإيجار من سنترلينك. يمكنك فعل هذا عن طريق الاتصال بمركز اتصال السكان الأصليين لدى سنترلينك على الرقم ١٣ ١٣ ٨٠ لإعلامهم بإيجارك الجديد وملء شهادة إيجار.

وماذا يحصل إذا لم توافق على إيجار السوق الجديد؟

إذا كنت تدفع الآن إيجار السوق وتظن أن الزيادة في إيجار السوق الخاص بك مرتفعة جداً، فبإمكانك تقديم طلب إلى "محكمة شؤون المستهلك والتجار والاستئجار (Consumer, Trader and Tenancy Tribunal)" خلال ٣٠ يوماً من استلامك لرسالة رفع إيجارك. تنطبق رسوم على تقديم طلب للمحكمة.

إذا لم تكن تدفع إيجار السوق (الأنك تتلقى دعم إيجار)، ليس بإمكانك الاستئناف ضد الزيادة المرتفعة في إيجار السوق الخاص بك لدى محكمة شؤون المستهلك

يعتبر مخالفاً للقانون قيام أي موظف في الدائرة بطلب مال أو مئة أو منافع أخرى من أي نوع كانت مقابل مساعدتك في احتياجائك الإسكانية.

كما يُعتبر مخالفاً للقانون قيامك أو قيام أي شخص آخر بعرض مال أو مئة أو منافع أخرى على موظف في هيئة الإسكان في نيو ساوث ويلز مقابل مساعدتك. إذا كانت لديك أية معلومات بهذا الشأن، يرجى الاتصال بالرقم 1300 468 746 وضغط الخيار 2. ويمكن لهيئة الإسكان في نيو ساوث ويلز رفض تقديم مزيد من الخدمات الإسكانية لأي شخص يتورط أو يسعى للقيام بتصرفات فاسدة أو مخالفة للقانون.

