

دليل لمستأجري العقارات السكنية



استملاك العقارات في نيو ساوث ويلز

نيو ساوث ويلز هي موطن لكثير من المجتمعات المزدهرة في نطاق واسع من المدن المزدهرة والمناطق الإقليمية المتنوعة. لدينا أيضاً أسرع نمو سكاني في أستراليا، والذي من المتوقع أن يرتفع إلى أكثر من 10.6 مليون شخص بحلول عام 2041.

اتخاذ القرار بشأن أي عقارات ينبغي استملاكها

عادة ما يتم التشاور مع المجتمع كجزء من تطوير مشروع كبير. عند تحديد تصميم أو مسار أو موقع مفضل للمشروع، يجوز للدائرة المسؤولة - الدائرة المستملكة - تحديد العقارات التي يجب استملاكها لتنفيذ المشروع. إذا كان جزء فقط من العقار مطلوباً لمشروع ما، فستقدم سلطة الاستملاك تفاصيل الجزء الذي سيتم استملاكه لأي شخص لديه مصلحة قانونية في العقار، مثل المالك أو صاحب الأرض أو المستأجر أو المستأجر من الباطن أو المرتهن.

الاستثمار في البنية التحتية

تزايد عدد السكان يعني أننا بحاجة إلى المزيد من المدارس والمستشفيات والطرق ووسائل النقل العام لتلبية احتياجات مجتمعاتنا المحلية. لهذا السبب يتم استثمار مليارات الدولارات في البنية التحتية لتزويد الناس بإمكانية الحصول على خدمات عالية الجودة.

عندما تقرر الحكومة بناء مشروع جديد، مثل طريق أو مستشفى جديد، فإنها تطلب من الدائرة المختصة الاستقصاء عن أفضل طريق أو موقع.

في نيو ساوث ويلز، يمكن لدوائر الولاية والمؤسسات الأخرى (مثل شركات المنافع) استملاك العقارات للمنفعة العامة.

تخضع عمليات الاستملاك والتعويض لقانون حيازة الأراضي (شروط عادلة للتعويض) لعام 1991 Land Acquisition (Just Terms Compensation) Act 1991 (القانون).

يوضح هذا الدليل عملية استملاك العقارات لمستأجري العقارات السكنية التي يتم استملاكها لأغراض عامة. إنه مصمم لمساعدتك على فهم ما يمكن توقعه خلال هذه العملية والمساعدة المتاحة. وليس المقصود أن يحل محل مشورة قانونية أو مشورة الخبراء.

المستأجرون والإيجارات

يتمتع أي شخص لديه مصلحة في عقار يتم استملاكه بحقوق بموجب القانون. وهذا يشمل المستأجر أو الساكن، وكذلك مالك العقار.

إذا كان ذلك ممكناً، ستحاول الدائرة المستملاكة السماح لك بالبقاء في عقارك المستأجر إلى أن تنتهي مدة عقد إيجارك الحالي، ما لم تختار المغادرة قبل ذلك.

الحقوق والالتزامات الخاصة بك وبمالك العقار تظل سارية بموجب عقد الإيجار الحالي إلى أن يتم استملاك العقار من قبل الدائرة المستملاكة. ويتضمن هذا دفع الإيجار المستمر كمستأجر.

بمجرد أن يتم استملاك العقار من المالك، تنتقل كافة الإيجارات الحالية إلى الدائرة المستملاكة.

سوف تُعطى، كمستأجر، إشعاراً خطياً مقدماً بتاريخ إخلاء العقار.

يتم تأسيس الإيجار السكني عموماً بموجب اتفاقية إيجار (تُعرف أيضاً باسم عقد الإيجار)، وهو اتفاق مكتوب ملزم قانوناً بين المستأجر ومالك العقار.

تسديد مصاريف استئجار غرفة ضمن المنزل والترتيبات غير الرسمية عادة لا تعتبر إيجارات.

عملية مثبتة للمستأجرين

عندما يتوجب استملاك عقار ما، ستقوم الدائرة المستملاكة بالاتصال أولاً بمالك العقار. بمجرد إبلاغ المالك، سيتم الاتصال بالمستأجرين.

ستقوم الدائرة المستملاكة بتعيين فريق دعم استملاك مخصص. سيقوم الفريق بترتيب اجتماع معك لمناقشة عملية الاستملاك والانتقال بمزيد من التفاصيل.

يمكن أن يشمل الفريق:

- **مدير استملاك**، يقوم ببدء عملية استملاك العقار المطلوب للمشروع وإدارتها،
- **مدير شخصي**، سيساعدك ويقدم لك الدعم خلال عملية الاستملاك والانتقال، و
- في بعض المشاريع، **مدير أماكن مجتمعية**، يقوم بإدارة العلاقات بين فريق المشروع والمجتمع. تقدم الدائرة المستملاكة فريق الدعم هذا مجاناً.

تأكد من أن لديك نسخة محدثة وسارية من عقد الإيجار السكني الحالي الخاص بك.

دعم الانتقال لمكان آخر

إذا كان لديك مدير شخصي، يمكنه أن يوفر لك المساعدة في الانتقال لبلاتم ظروفك. وقد يتضمن ذلك مشورة وإحالات للمساعدة في انتقالك.

الحصول على الدعم الذي تحتاجه

يمكن أن تكون عملية استملاك العقارات في بعض الأحيان معقدة ومرهقة.

لدعمك بشكل أفضل، تقدم حكومة نيو ساوث ويلز دعماً نفسياً وعاطفياً مجاناً وسرياً من خلال خط دعم استملاك العقارات (Property Acquisition Support Line). هذه الخدمة متاحة لجميع مالكي العقارات وعائلاتهم والمستأجرين والممتلكات التجارية وأصحاب الأعمال والموظفين المتأثرين باستملاك العقارات. جلسات المشورة سرية للغاية ويتم تقديمها من قبل أخصائيين في علم النفس وأخصائيين اجتماعيين مؤهلين، بشكل مستقل عن فريق المشروع أو الدائرة التي تقوم بالحيازة.

لا تحتاج إلى إحالة للاستفادة من خط دعم استملاك العقارات (Property Acquisition Support Line). فقط اتصل على الرقم 1300 089 551 وتحدث مع أحد أعضاء الفريق على مدار الساعة 7 أيام في الأسبوع.

لمعرفة المزيد حول مزايا الخدمة وكيف يمكنك تحديد موعد، اتصل على الرقم 1300 029 146 أو قم بزيارة nsw.gov.au/property-acquisition لتنزيل نسخة من ورقة معلومات خط دعم استملاك العقارات (Property Acquisition Support Line).



يمكنك الاتصال بفريق دعم الاستملاك الخاص بك في أي وقت خلال عملية الاستملاك.

التعويض والاتفاق

في حالات محدودة، قد تكون مؤهلاً للحصول على تعويض. على سبيل المثال، إذا استمرت فترة الإيجار لعدة سنوات بعد الإطار الزمني المحدد للحياسة الشاغرة.

التفاوض والاتفاق

إذا كان يحق لك الحصول على تعويض، فسيقوم **مدير الاستملاك** بتنظيم اجتماع لمحاولة التوصل إلى اتفاق بشأن تعويضك. قد يشمل ذلك اجتماعاً واحداً أو أكثر والتي من الممكن أن تكون غير رسمية، وقد تتم بحضور شخصي أو عبر الهاتف. يمكن عقدها في منزلك أو في مكان آخر مناسب لك.

لدعم هذه العملية، يوصى بتقديمك لدليل على عقد الإيجار الحالي ونفقات الانتقال المقدره وارسالها إلى مدير الاستملاك. سيتم استخدام هذه المعلومات في تقييم استحقاق تعويضك.

بمجرد التوصل إلى اتفاق

بمجرد توصلك إلى اتفاق، سيقوم مدير الاستملاك الخاص بك بترتيب **صك براءة الذمة والتعويض عن الضرر** ليتم تسليمه لك. هذه وثيقة رسمية تؤكد على أن التعويض المتفق عليه هو التعويض الوحيد الذي سيتم دفعه. سيتم أيضاً تأكيد إطار زمني للانتقال.

الاستملاك الإلزامي

يحدث الاستملاك الإلزامي فقط بعد أن تبوء جميع محاولات التفاوض المعقولة بالفشل في إكمال عملية الاستملاك خلال الأطر الزمنية للمشروع.

الاستملاك الإلزامي هو العملية التي تنطوي على العمل مع المثلث العام.

لمزيد من المعلومات حول المثلث العام، قم بزيارة valuergeneral.nsw.gov.au

في هذه الحالات، ستشرح الدائرة المستملكة أنواع التعويض التي قد تكون مستحقاً لها، بما في ذلك الضرر الناتج عن الانتقال والاضطراب.

الضرر الناتج عن الانتقال

لن يتم دفع تعويض عن الضرر نتيجة لعملية الانتقال إلا عندما يكون العقار المستملاك هو مكان إقامتك الرئيسي. وهذا يأخذ في الاعتبار:

- مصالحك في الإيجار
- طول الفترة الزمنية التي عشتها في العقار والمدة المتبقية من فترة الإيجار
- الإزعاج المرجح أن يحدث
- طول الفترة الزمنية بعد استملاك العقار التي يمكنك خلالها البقاء في العقار.

الاضطراب

التعويض عن الاضطراب قد يشمل أياً أو كلاً مما يأتي:

- تكاليف قانونية معقولة
- تكاليف الانتقال المعقولة مثل رسوم النقل العامة وإعادة توجيه البريد ورسوم نقل التأجير وإعادة توصيل المنافع والخدمات المهنية الأخرى ذات الصلة
- في بعض الحالات، أي تكاليف معقولة نتيجة الفسخ المبكر لعقد إيجارك.
- يرجى التحدث إلى فريق دعم الاستملاك للحصول على مزيد من المعلومات حول التعويض.

ملاحظاتك

بمجرد انتقالك، سوف تدعوك الدائرة المستملكة إلى إكمال استطلاع لإبداء ملاحظاتك على العملية. يتم إجراء الاستطلاع من قبل شركة أبحاث مستقلة نيابة عن حكومة نيو ساوث ويلز. إنه سري ومجهول الهوية. ستساعد اقتراحاتك في التحسين المستمر لعملية الاستملاك.

هذا المستند متاح بلغات أخرى على nsw.gov.au/property-acquisition/publications كما يمكنك الاتصال بخدمة الترجمة التحريرية والشفهية (Translating and Interpreting Service) على الرقم 131 450 وطلب مركز استملاك العقارات (Centre for Property Acquisition).

nsw.gov.au/property-acquisition

تموز/يوليو 2022

