

مقدمو خدمات التأجير: سلامة الغاز والكهرباء

يتحمل مقدمو خدمات التأجير مسؤوليات معينة عن سلامة الغاز والكهرباء. يجب فحص وصيانة أجهزة الغاز والكهرباء بانتظام. يجب على مقدمي خدمات التأجير التأكد من أن أجهزة الغاز تعمل بأمان. يتم تشجيع المستأجرين على مراقبة الأجهزة لتحديد أي مشاكل.

في هذه الصفحة:

- [تسربات الغاز هي إصلاحات عاجلة](#)
- [متطلبات جديدة لفحوصات سلامة الغاز](#)
- [يجب على المستأجرين استخدام أجهزة الغاز بأمان والإبلاغ عن الأعطال](#)
- [متطلبات جديدة لفحوصات السلامة الكهربائية](#)
- [فحوصات سلامة الغاز والكهرباء للمنازل المبنية حديثاً](#)

تحتوي الصفحات الأخرى على معلومات حول المعلومات الخاصة [بالإصلاحات العاجلة وترتيب المرافق واستبدال الأجهزة](#).

الإصلاحات العاجلة - سلامة الغاز والكهرباء

قد تكون مشاكل الغاز والكهرباء [إصلاحات عاجلة](#). إذا كان الأمر كذلك، يجب أن يستجيب مقدم خدمات التأجير أو مشغل منزل ذي غرف للإيجار على الفور.

الإصلاحات العاجلة محددة في قانون الإيجارات السكنية لعام 1997 وتشمل:

- تسرب الغاز
 - عطل كهربائي خطير
 - فشل أو تعطل الجهاز المزود للمياه الساخنة أو الماء أو الطهي أو التدفئة أو الغسيل
 - فشل أو انقطاع إمدادات الغاز أو الكهرباء أو المياه.
- يجب على المستأجر إخطار مقدم خدمات التأجير الخاص به إذا أدرك الحاجة إلى إصلاح عاجل. إذا تعذر الاتصال بمقدم خدمات التأجير أو لم يستجب على الفور، يمكن للمستأجر ترتيب ودفع تكاليف إصلاح عاجل بحد أقصى 2,500 دولار.
- يجب على مقدم خدمات التأجير سدادها في غضون 7 أيام من تلقي طلب كتابي من المستأجر لسدادها.
- من المهم التعامل مع هذه الأمور على الفور لأنها يمكن أن تؤدي إلى الوفاة أو الإصابة الخطيرة أو أضرار جسيمة في الممتلكات. من الصعب اكتشاف تسرب أول أكسيد الكربون لأن الغاز السام لا طعم له ولا لون ولا رائحة. تشمل أعراض التسمم بأول أكسيد الكربون ما يلي:

- الإرهاق
- ضيق في التنفس
- الصداع
- الغثيان
- القيء
- الدوار.

لمزيد من المعلومات، يرجى زيارة [التسمم بأول أكسيد الكربون - وزارة الصحة \(فيكتوريا\)](#).

يجب على المستأجرين استخدام أجهزة الغاز بأمان والإبلاغ عن الأعطال

يجب على سكان المنازل ذات غرف الإيجار:

- استخدام أجهزة الغاز وفقاً للتعليمات
 - الإبلاغ الفوري عن أي مشاكل أو أخطاء لمشغل المنزل ذي غرف الإيجار.
- إذا كان السكان قلقين بشأن سلامة سخان الغاز، فيجب عليهم الاتصال بمشغل المنزل ذي غرف الإيجار الخاص بهم وطلب فحصه. لتقليل مخاطر سلامة الغاز، يجب على سكان المنازل ذات غرف الإيجار:

- استخدام الأجهزة بشكل مناسب ووفقاً للتعليمات
- الإبلاغ عن أي أعطال أو مشاكل
- التوقف فوراً عن استخدام أي جهاز من الواضح أنه معيب
- السماح بالوصول المعقول إلى العقار لإجراء فحوصات سلامة الغاز
- عدم القيام بتركيب أو إزالة أو العبث بأي جهاز يعمل بالغاز.

فحوصات سلامة الغاز

يجب صيانة أجهزة الغاز مثل السخانات والمواقد وأنظمة الماء الساخن التي تعمل بالغاز بشكل صحيح. إذا لم تتم صيانة أجهزة الغاز، فقد تتسبب في التسمم بأول أكسيد الكربون.

يجب على مقدمي خدمات التأجير الذين يبرمون اتفاقية جديدة بعد 29 آذار / مارس 2021 إجراء فحوصات سلامة الغاز كل عامين بواسطة عامل غاز مرخص أو مسجل. ينطبق هذا أيضاً على اتفاقيات الإيجار حيث تتحول اتفاقية محددة المدة إلى اتفاقية تأجير دورية بعد 29 آذار / مارس 2021.

إذا لم يتم إجراء فحص سلامة الغاز خلال العامين الماضيين في الوقت الذي يشغل فيه المستأجر مبنى الإيجار، فيجب إكمال فحص سلامة الغاز في أقرب وقت ممكن.

قبل الدخول في اتفاقية الإيجار، يجب على مقدم خدمات التأجير أن يكشف للمستأجر عن تاريخ آخر فحص لسلامة الغاز وأي توصيات معلقة من فحص السلامة.

بالنسبة لاتفاقيات الإيجار ذات المدة المحددة التي تم إبرامها قبل 29 آذار / مارس 2021، والتي تحولت إلى اتفاقية تأجير دورية قبل هذا التاريخ، يتم تشجيع مقدمي خدمات التأجير على إجراء فحوصات دورية لسلامة الغاز. قد يساعد ذلك في ضمان وفائهم بالتزاماتهم بموجب قانون الإيجارات السكنية لعام 1997 الذي يتطلب من مقدمي خدمات التأجير توفير عقار مؤجر يتم صيانته للحفاظ عليه في حالة جيدة وصالح بشكل معقول ومناسب للسكن.

من يمكنه إجراء فحص سلامة الغاز؟

يجب إجراء الفحص من قبل عامل غاز مرخص أو مسجل معتمد في الفئة المتخصصة لخدمة أجهزة الغاز من النوع - A خدمة الغاز من النوع A على بطاقة هوية السبّاكين.

لمزيد من المعلومات حول فحوصات سلامة الغاز، يمكنك قراءة مجموعة [أدوات عامل تركيب الغاز](#) من Energy Safe Victoria.

العثور على عامل تركيب غاز مرخص

- عامل تركيب الغاز المسجل أو المرخص هو سباك يحمل تسجيلًا أو ترخيصًا لدى هيئة البناء في ولاية فيكتوريا (VBA) للقيام بأعمال تركيب الغاز .
- يُسمح فقط لمزودي الغاز المسجلين حاليًا أو المرخصين في الفئة المتخصصة من أعمال صيانة الأجهزة من النوع A بتنفيذ أعمال خدمة الغاز هذه.
- يمكنك التحقق مما إذا كان عامل تركيب الغاز يحمل التسجيل أو الترخيص في أعمال صيانة الأجهزة من النوع A على [موقع VBA الإلكتروني](#).
- يمكنك أيضًا أن تطلب رؤية البطاقة التي تفيد بأن السباك يحمل تسجيلًا حاليًا أو ترخيصًا في أعمال صيانة الأجهزة من النوع A.

ما يغطيه فحص الغاز

إذا كان العفار المستأجر يحتوي على جهاز أو تجهيزات تستخدم الغاز أو تزوده، فيجب فحص هذه العناصر للتأكد من تركيبها بشكل صحيح وعدم تسرب أي غاز. يتم تعريف «فحص سلامة الغاز» في لوائح الإيجارات السكنية لعام 2021 على أنه يتطلب الفحوصات التالية:

1. أن أسطوانات غاز البترول المسال ومكونات الغاز المرتبطة بها مثبتة بشكل صحيح.
2. أن صمامات عزل الغاز الخاصة بالجهاز يتم تركيبها عند الاقتضاء بموجب «AS/NZS 5601.1 تركيبات الغاز»، كما يتم نشرها أو تعديلها من وقت لآخر؛
3. أن أجهزة الغاز ومكوناتها يمكن الوصول إليها للصيانة والتعديل.
4. أن تركيب الغاز آمن كهربائيًا.
5. أن المساحات الخالية من الأجهزة وحتى الأسطح القابلة للاحتراق هي وفقًا لتعليمات التثبيت و«AS/NZS5601.1 تركيبات الغاز»، كما يتم نشرها أو تعديلها من وقت لآخر.
6. أن هناك تهوية كافية للأجهزة لتعمل بأمان.
7. أن أجهزة الغاز (بما في ذلك الموافد) مُنعت بشكل كافٍ من الانقلاب.
8. التحقق من حالة أنظمة مداخن أجهزة الغاز، بما في ذلك المداخن
9. وفحص أجهزة الغاز لإثبات الشهادة.

يجب أن يتضمن فحص سلامة الغاز أيضًا اختبارًا للتأكد من أن جميع أجهزة الغاز من النوع A تتم صيانتها وفقًا لـ AS 4575

دليل على فحص سلامة الغاز

- يجب أن يوفر عامل تركيب الغاز سجلًا لفحص سلامة الغاز. يجب أن تتضمن الوثيقة:
- الاسم الكامل وتفاصيل العمل، بما في ذلك الترخيص أو رقم التسجيل، لعامل الغاز الذي أجرى الفحص
 - تاريخ إجراء فحص السلامة
 - نتائج الفحص، بما في ذلك أي صيانة وإصلاحات مطلوبة والإجراءات المتخذة لمعالجة الإصلاح.
 - نسخة من سجل أعمال خدمة الغاز المقدمة إلى VBA والمقدمة إلى مقدم خدمات التأجير بموجب لوائح سلامة الغاز (تركيب الغاز) لعام 2018، لكل جهاز غاز من النوع A تتم خدمته كجزء من تركيب الغاز القياسي.

حفظ السجلات

يجب على مقدمي خدمات التأجير الاحتفاظ بسجل لفحوصات سلامة الغاز حتى يتم إنشاء سجل لفحص السلامة التالي. يجب تقديم نسخة من أحدث فحص لسلامة الغاز إلى المستأجر في غضون سبعة أيام بعد أن يتلقى مقدم خدمات التأجير طلبًا كتابيًا من المستأجر.

فحوصات السلامة الكهربائية

يجب على مقدمي خدمات التأجير الذين يبرمون اتفاقية جديدة بعد 29 آذار / مارس 2021 فحص جميع التركيبات والتجهيزات الكهربائية من قبل كهربائي مرخص مرة واحدة على الأقل كل عامين. ينطبق هذا أيضًا على اتفاقيات الإيجار حيث تتحول اتفاقية محددة المدة إلى اتفاقية تأجير دورية بعد 29 آذار / مارس 2021.

إذا لم يتم إجراء فحص السلامة الكهربائية خلال العاميين الماضيين في الوقت الذي يشغل فيه المستأجر العقار المستأجر، فيجب إكمال فحص السلامة الكهربائية في أقرب وقت ممكن.

قبل الدخول في اتفاقية الإيجار، يجب على مقدم خدمات التأجير أن يكشف للمستأجر عن تاريخ آخر فحص للسلامة الكهربائية وأي توصيات معلقة من فحص السلامة.

اعتبارًا من 29 آذار / مارس 2023، يجب أن تتصل جميع منافذ الطاقة والدوائر الكهربائية في المباني المستأجرة بكل من قاطع الدائرة من نوع لوحة المفاتيح الذي يتوافق مع AS/NZS 3000 وجهاز التيار المتبقي من نوع لوحة المفاتيح الذي يتوافق مع AS/NZS 3190 أو AS/NZS 61008.1 أو AS/NZS 61009.1.

بالنسبة لاتفاقيات الإيجار ذات المدة المحددة التي تم إبرامها قبل 29 آذار / مارس 2021 والتي تحولت إلى اتفاقية تأجير دورية قبل هذا التاريخ، يتم تشجيع مقدمي خدمات التأجير على إجراء فحوصات دورية للسلامة الكهربائية. قد يساعد ذلك في ضمان وفائهم بالتزاماتهم بموجب قانون الإيجارات السكنية لعام 1997 الذي يتطلب من مقدمي خدمات التأجير توفير عقار مؤجر يتم صيانته للحفاظ عليه في حالة جيدة وصالح بشكل معقول ومناسب للسكن.

من يمكنه إجراء فحص السلامة الكهربائية؟

يجب أن يكون الكهربائيون مرخصين من Energy Safe Victoria كمقاولين كهربائيين مسجلين (RECs) يجب إجراء فحص السلامة بواسطة كهربائي مرخص أو مسجل.

يمكنك التحقق من تسجيل كهربائي أو حالة الترخيص على بطاقته. يمكنك أيضًا التحقق من تفاصيل الترخيص أو التسجيل الخاصة بهم على موقع [Energy Safe Victoria](https://www.energy-safe.vic.gov.au).

العثور على كهربائي مرخص

يمكنك العثور على كهربائي مرخص من خلال البحث على الإنترنت أو من خلال زيارة [Energy Safe Victoria](https://www.energy-safe.vic.gov.au).

ما يجب أن يغطيه فحص السلامة الكهربائية

تحدد لوائح الإيجارات السكنية لعام 2021 ما يجب تضمينه في فحص السلامة.

يجب أن تتضمن فحوصات السلامة الكهربائية فحصًا لجميع التركيبات والتجهيزات الكهربائية التي يتم تنفيذها وفقًا للقسم 4 من «AS/NZS 3019 التركيبات الكهربائية - التحقق الدوري.»

لمزيد من المعلومات حول فحوصات السلامة الكهربائية، يرجى زيارة [Energy Safe Victoria](https://www.energy-safe.vic.gov.au).

دليل على فحوصات السلامة الكهربائية

يجب أن يقدم الكهربائي سجلًا لفحص السلامة الكهربائية، والذي يجب أن يتضمن:

- اسم الكهربائي المرخص أو المسجل الذي أجرى الفحص ورقم الترخيص أو التسجيل
- تاريخ فحص السلامة
- نتائج الفحص، بما في ذلك أي إصلاحات كانت مطلوبة والإجراءات المتخذة لمعالجة الإصلاح
- تقرير تم إعداده وفقًا للقسم 2 من AS/NZS 3019 ، «التحقق الدوري للتركيبات الكهربائية»، كما يتم نشره أو تعديله من وقت لآخر.

حفظ السجلات

يجب أن يحتفظ مقدم خدمات التأجير بسجل لأحدث فحص للسلامة الكهربائية، حتى يتم إنشاء سجل لفحص السلامة التالي. يجب تقديم نسخة من أحدث فحص للسلامة الكهربائية للمستأجر في غضون سبعة أيام بعد أن يتلقى مقدم خدمات التأجير طلبًا كتابيًا من المستأجر.

متطلبات مشغلي المنازل ذات غرف الإيجار

هناك متطلبات خاصة لمشغلي المنازل ذات غرف الإيجار لوفاء بالالتزامات المتعلقة بسلامة الغاز والكهرباء.

معلومات ذات صلة

[Response to Coroners report on deaths of Chase and Tyler Robinson \(Word, 223KB\)](#)

اللوائح

إذا كنت تريد معرفة ما يقوله القانون عن فحوصات سلامة الغاز والكهرباء في العقارات المؤجرة، يمكنك قراءة لوائح الإيجارات السكنية لعام 2021 هذه:

- اللائحة 5: التعاريف: ما يجب أن يغطيه فحص سلامة الغاز والكهرباء.
- اللائحة 16: متطلبات الكشف عن تاريخ آخر فحوصات سلامة الغاز والكهرباء وأي توصيات معلقة من فحوصات السلامة قبل الدخول في اتفاقية تأجير.
- اللائحة 30: متطلبات الاحتفاظ بسجل لفحوصات سلامة الغاز والكهرباء.
- الجدول 3: متطلبات إجراء فحوصات سلامة الغاز والكهرباء كل عامين.

مواد القانون

إذا كنت تريد معرفة ما يقوله القانون عن أجهزة الغاز في العقارات المؤجرة، يمكنك قراءة هذه المواد من قانون الإيجارات السكنية لعام 1997:

- المادة 27 «C الشروط المنصوص عليها» - التنظيف المهني والصيانة والالتزامات ذات الصلة
- المادة 63: A: واجبات المستأجر المتعلقة بالسلامة
- المادة 68: A: واجب مقدم خدمات التأجير السكني في الامتثال للإصلاحات المتعلقة بالسلامة ومتطلبات الصيانة
- المادة 68: B: يجب على مقدم خدمات التأجير السكني الاحتفاظ بسجلات لفحوصات سلامة الغاز والكهرباء وإصدارها