

وقتی به خانه اجاره ای می روم چه چیزهایی را باید بدانم؟ (اجاره از بخش خصوصی و خانه های اشتراکی)

اجاره نامه (قرارداد اجاره lease)

اجاره نامه با مدت معین به شما امنیت بیشتری هنگام بروز اختلافات استیجاری خواهد داد.

< یک موافقتنامه کتبی امنیت بیشتری از یک قول شفاهی دارد. اگر مالک یا بنگاه معاملات ملکی هر نوع قولی را داد (مثلا برای نصب یک بخاری جدید)، اطمینان پیدا کنید که کتبی باشد.

به شما باید در مدت ۱۴ روز از تاریخ موافقت نامه یک نسخ امضا شده آن را به شما بدهند.

پیشکرایه و ودیعه bond

در بیشتر موارد شما باید یک ماه اجاره را پیش پرداخت کنید و ودیعه ای بدهید که معادل یک ماه کرایه باشد. این ودیعه به عنوان وثیقه ای برای مالک در برابر زیان و صدمه ناشی از مستأجر می باشد.

مالک یا بنگاه معاملات ملکی باید به شما یک Bond Lodgement form (فرم تسلیم ودیعه) بدهد تا پر کرده و امضا کنید. فرم پر شده خود را به مالک یا بنگاه معاملات ملکی بازگردانید. آنها باید نسخه ای از آن را برای سابقه به شما بدهند و ودیعه شما را در ظرف مدت ۱۰ روز کاری (غیر تعطیل) برای Residential Tenancies Bond Authority (RTBA) (اداره ودیعه های خانه های استیجاری) ارسال نمایند. این اداره RTBA برای شما رسیدی ارسال می نماید و ودیعه شما را تا پایان مدت استیجاری نزد خود نگه می دارد.

اگر پس از گذشت ۱۵ روز کاری از اداره RTBA رسیدی دریافت نکردید، با RTBA تماس بگیرید تا بررسی کنید که آیا پول را دریافت کرده اند یا نه. اگر مالک یا بنگاه پول ودیعه را به RTBA ندهند مرتکب جرم شده اند. اگر بر این باور هستید که پول ودیعه و فرم به RTBA ارسال نشده است، با Tenants Union (اتحادیه مستأجرین) یا نهاد خدمات مسکن دانشجویی خود تماس گرفته و راهنمایی بخواهید.

• اگر درآمد شما کم است و پول کافی ندارید تا برای ودیعه پرداخت کنید، ممکن است واجد شرایط وامی از Office of Housing (OoH) (اداره مسکن) از طریق Bond Loan Scheme (طرح وام ودیعه) باشید.

• اگر برای پرداخت پیشکرایه، جلوگیری از اخراج از خانه، یا خرید مبلمان ضروری پول ندارید، می توانید از OoH Housing Establishment Fund (صندوق اعتبار استقرار اداره مسکن) درخواست پول کنید.

برای اطلاع بیشتر به برگه اطلاع رسانی **Bond loan scheme** (طرح وام ودیعه) مراجعه یا با Tenants Union (اتحادیه مستأجرین) برای اخذ راهنمایی تماس بگیرید.

اگر درخواست شما برای اجاره یک خانه موفق بود، شما یک اجاره نامه را امضا می کنید. بیشتر اجاره نامه ها به صورت موافقت کتبی است، گواهی که برخی به صورت شفاهی می باشد.

اجاره نامه ها بر دو دسته اند: یکی برای مدت ثابت و دیگری دوره ای. قراردادهای با مدت ثابت به شما اجازه می دهد در یک خانه برای مدت معینی زندگی کنید که معمولا ۶ یا ۱۲ ماه است، در حالی که اجاره نامه های دوره ای معمولا ماه به ماه می باشد.

• اجاره نامه lease یک سند لازم الاجرای قانونی است و اگر شما تصمیم گرفتید که قبل از گذشت مدت تعیین شده خانه را ترک کنید معمولا هزینه ای به شما تعلق می گیرد. اگر قرار باشد که خلاف قرارداد اجاره خود عمل کنید با Tenants Union (اتحادیه مستأجرین) برای اخذ راهنمایی تماس بگیرید.

بیشتر اجاره نامه ها برای مدت ۶ یا ۱۲ ماه است، و ممکن است با سال تحصیلی همزمان نباشد. اگر قصد دارید خانه ای را شریکی یا به تنهایی کرایه کنید این موضوع مهمی است که باید بدان توجه کنید. اگر مجبور بشوید در وسط سمتر (میانسال تحصیلی) دنبال خانه کرایه ای جدیدی بگردید چون قرارداد کرایه شما ۶ ماهه است و وقت قرار داد شما به پایان رسیده و مالک اجاره را تجدید نمی کند، این کار بسیار پر هزینه و باعث درد سر است. همچنین اگر شما قرارداد اجاره تان را پیش از موعد مقرر زیر پا بگذارید یا بخواهید شخص دیگری را پیدا کنید که اتاق شما را به عهده بگیرد چون نیمسال تحصیلی پایان یافته و شما می خواهید خانه را تخلیه کنید، اینم کار هم مشکل و پر هزینه خواهد بود.

یادتان باشد که حق شما است راجع به مدت اجاره در قراردادتان مذاکره کنید و بنا بر این دلیلی ندارد که نتوانید از مالک یا مدیر خوابگاه بخواهید که دوره اجاره نامه را طوری تغییر دهند که با سال تحصیلی تطابق داشته باشد. در قانونی چیزی نیست که مکلف نماید مدت اجاره برای ۶ یا ۱۲ ماه باشد.

پیش از اینکه قرار داد اجاره را امضا کنید

< اجاره نامه را به دقت مطالعه کنید و بدانید چه چیز را دارید امضا می کنید. اجاره نامه یک موافقتنامه لازم الاجرای قانونی است – هرگز چیزی را که متوجه نمی شوید امضا نکنید.

< وقتی که مدت اجاره شما به پایان رسید در حالیکه تحت پوشش Residential Tenancies Act (RTA) 1997 (قانون مالک و مستأجر مصوب ۱۹۹۷) هستید، یک

ادامه در پُشت این برگه اطلاع رسانی



TENANTS UNION
of Victoria Ltd

گزارش های وضعیت

پرداخت پول ودیعه به مستأجری که خانه را ترک می کند، امضا کرده باشید. در عین حال فکر خوبی است که از مالک یا بنگاه بخواهید که از خانه بازدیدی به عمل بیاورند تا شما مسئول خرابی های موجود در وقت ورودتان به خانه نباشید.

قبل از اینکه اجاره شما آغاز شود، مالک یا بنگاه از خانه اجاره ای بازدید کرده و یک Condition Report (گزارش وضعیت) پر می کند تا سندی در مورد شرایط خانه قبل از ورود شما داشته باشد. آنها باید به شما دو نسخه از فرم تکمیل شده خود را بدهند.

مطالعه مورد: کاظم سه سال پیش وارد یک خانه اشتراکی شد و سهم خودش از ودیعه را به Carlotta که خانه را ترک می کرد داد. کاظم حالا عازم سفر خارج از کشور است بی آنکه کسی را به عنوان جایگزین خود پیدا کند تا جای او را در اتاقش بگیرد، همخانه ها تصمیم می گیرند که اجاره نامه را نقض کرده و خانه را تخلیه کنند. همه چیز به خوبی پیش رفت تا زمانی که خواستند پول ودیعه خود را پس بگیرند. کاظم و دو همخانه دیگرش مستأجران اولیه خانه نبودند و هیچکدام Bond Transfer form (فرم انتقال ودیعه) را پر نکرده بودند. کاظم و همخانه ها هرگز مستأجرین اولیه را ملاقات نکرده بودند و نمی دانستند که اکنون در کجا به سر می برند، ولی برای اینکه RTBA (اداره ودیعه خانه های استیجاری مسکونی) پول ودیعه آنها را پس بدهد به آنان نیاز داشتند تا Bond Transfer form (فرم انتقال ودیعه) را امضا کنند. اگر نتوانند مستأجرین اولیه را پیدا کنند، تنها راهی که دارند این است که موضوع خود را در Victorian Civil and Administrative Tribunal (VCAT) (دیوان مدنی و اداری ویکتوریا) مطرح نمایند.

خیلی مهم است که شما هم Condition Report (گزارش وضعیت) را پر کنید و هر جا با گزارش آنها در مورد خانه تفاوتی وجود دارد قید نمایید. هر چیزی که شکسته، کثیف یا صدمه دیده است را یادداشت کنید و گرنه شما را برای شرایط در پایان دوره استیجاری سرزنش خواهند کرد.

فکر خوبی است که از هر چیزی که در وضعیت خرابی است نظیر یک موکت کثیف و کهنه، صدمه های روی دیوار، یا پرده و سایبان صدمه دیده عکس بگیرید.

وقتی که گزارش وضعیت را پر کردید، آن را امضا کرده و تاریخ آن را بنویسید و یک نسخه از آن را در ظرف مدت ۳ روز کاری به مالک یا بنگاه معاملات ملکی تسلیم کرده و نسخه دیگر را در جای امنی بایگانی کنید. این گزارش وضعیت، سند شما از شرایط خانه در موقعی است که شما وارد آن شده اید و شما به این سند هنگام ترک خانه وقتی احتیاج پیدا می کنید، که صاحبخانه یا بنگاه بخواهد نسبت به پول ودیعه شما به خاطر صدمه یا خرج نظافت ادعای غیر منصفانه ای داشته باشد.

سایر مدارک و اطلاعات

مالک یا بنگاه معاملات ملکی باید مشخصات تماس خود را برای مواقع نیاز به تعمیرات فوری به شما بدهند. در عین حال موظف هستند که کتابچه ای با عنوان *Statement of Rights and Duties* (بیانیه حقوق و وظایف)، (که به نام 'Red Book' 'کتاب سرخ' هم نامیده می شود) بدهند که حقوق و مسئولیت های مالک و مستأجر در ویکتوریا را توضیح می دهد.

خانه های اشتراکی – ورود به آنجا

خانه های اشتراکی – اجاره فرعی دادن

اگر شما به یک خانه اشتراکی مستقر ملحق می شوید که در آنجا یک مستأجر نقش مالک را ایفا می کند، ممکن است شما مستأجر فرعی باشید. برای اطلاع بیشتر به برگه اطلاع رسانی *Assignment & subletting* (انتقال و اجاره فرعی) مراجعه کنید.

این مورد یک مورد پیچیده حقوقی/ قانونی است بنا بر این اگر مشکلی داشتید و فکر می کنید که در جایی زندگی می کنید که اجاره فرعی مصداق دارد، برای اخذ راهنمایی با خدمات مسکن دانشجویی تان یا Tenants Union (اتحادیه مستأجرین) تماس بگیرید.

اگر شما به خانه اشتراکی ملحق می شوید که از پیش استقرار یافته است، باید از مالک بپرسید که آیا اجازه کتبی داده است که شما هم به خانه وارد شوید یا نه. (اگر شما جایگزین مستأجری شده اید که نام وی روی اجاره نامه هست، این را 'assignment' 'انتقال' می گویند. یک مالک حق ندارد بدون دلیل با انتقال مخالفت نماید.)

برای اطلاع بیشتر به نشریات زیر مراجعه کنید:

< *Starting a tenancy* "آغاز اجاره نشینی"

(برگه اطلاع رسانی)

< *Shared households* "همخانگی"

(برگه اطلاع رسانی)

< *Assignment & sub-letting* "انتقال و اجاره فرعی"

(برگه اطلاع رسانی)

< *Keeping the 'mates' in housemates*

"نگهداری 'دوستان' در خانه دوستان"

همچنین شما باید بخواهید که نامتان را در اجاره نامه وارد کنند. وارد کردن نام شما در اجاره نامه اطمینان می بخشد که شما حق مستأجری یکسانی با سایر همخانه های خود دارید، ولی همچنین بدین معنی است که به طور یکسان با دیگر مستأجرین مسئول صدمه به خانه، نپرداختن کرایه و غیره هستید. بسته به شرایط، ممکن است میسر نباشد که نام شما را به اجاره نامه اضافه نمایند. برای اطلاع بیشتر، با Tenants Union (اتحادیه مستأجرین) تماس بگیرید.

برای اطلاع بیشتر با شماره ☎ 9416 2577 (03)

به Tenants Union Advice Line زنگ بزنید.

اگر شما جایگزین کسی می شوید که از خانه می رود، و نام او در ودیعه هست، یقین حاصل کنید که هر دو Bond Transfer form (فرم انتقال ودیعه) را قبل از