

# قبل از اسباب کشی چه چیزی را باید بدانم (خانه های با اتاق کرایه ای)

## گزارش وضعیت condition reports

قبل از اینکه اجاره نشینی شما آغاز شود، مالک/مدیر از اتاق دیدن کرده و Condition Report (گزارش وضعیت) را پر می کند تا وضعیت اتاق را پیش از اینکه شما بدان جا اسباب کشی کنید به صورت مدرکی تعیین نماید. آنها بایستی دو نسخه از گزارش تکمیل شده را بدهند.

خیلی مهم است که شما هم Condition Report (گزارش وضعیت) را پر کنید و هر جا بررسی وضعیت اتاق که شما به عمل می آورید با گزارش آنها تناقضی داشت، آن را یادداشت کنید. هر چیزی که شکسته یا کثیف است یا ممکن است شما را برای شرایط آن بعداً در پایان مدت اجاره سرزنش کنند یادداشت کنید.

فکر خوبی است که از هر چیزی که شرایط بدی دارد، مانند لکه موکت، خراش های روی دیوارها، یا پرده و سایه بان صدمه دیده عکس هایی بگیرید.

وقتی شرایط وضعیت را پر کردید، آن را امضا کرده و تاریخ گزارش را یادداشت کنید و یک نسخه از آن را در مدت ۳ روز کاری به مالک/مدیر بازگردانید و یک نسخه از آن را در محل امنی بایگانی کنید. این گزارش، سند شما از وضعیت خانه در هنگامی است که شما وارد شده اید و اگر مالک یا بنگاه کوشش کند که ادعای ناعادلانه ای نسبت به ودیعه برای خسارت وارده یا قبض نظافت کاری هنگام خروج شما از خانه بنماید، بدان نیاز خواهید داشت.

## سایر اسناد و اطلاعات

صاحبخانه/مدیر باید مشخصات تماس برای تعمیرات فوری مورد نیاز را بدهد. همچنین آنها باید به شما کتابچه موسوم به *Statement of Rights and Duties* ("بیانیه حقوق و وظایف" که بدان Red Book "کتاب سرخ" هم می گویند). بدهد، که در آن حقوق و مسئولیت های خانه های با اتاق کرایه ای و ساکنین آن را در ویکتوریا شرح داده است.

## مقررات خانه

ارائه کنندگان خانه های با اتاق کرایه ای ممکن است مقررات داخلی راجع به استفاده از اتاق و امکانات دارند. آنها باید یک نسخه از مقررات را قبل از اینکه به خانه بروید به شما بدهند و باید این مقررات را به طور یکسان در مورد همه ساکنین به کار ببرند. آنها می توانند مقررات را تغییر بدهند، گویا اینکه باید یک

ادامه در پشت این برگه اطلاع رسانی

## اجاره نامه ها (قراردادهای کرایه)

برخی از خانه های با اتاق کرایه ای از شما نمی خواهند که اجاره نامه ای (قرارداد) را امضا کنید. لیکن، اگر اجاره نامه ای را امضا کنید، زیر پوشش بخش خانه های استیجاری مسکونی Residential Tenancies Act (RTA) 1997 (قانون مالک و مستأجر مصوب ۱۹۹۷) خواهید بود، به این معنی که حقوق و مسئولیت هایی که در مورد مستأجران بخش خصوصی هست در مورد شما در رابطه با اتاقتان هم صادق خواهد بود.

ارائه کننده مسکن شما در خانه با اتاق های کرایه ای ممکن است اسم قرار داد را "اجاره نامه" یا "قرارداد اجاره" نگذارد. لیکن اگر خصوصیات اجاره نامه را داشته باشد، باز هم زیر پوشش مفاد خانه های استیجاری قانون RTA خواهید بود. در غیر این صورت زیر پوشش مفاد مربوط به "خانه با اتاق های کرایه ای" قانون RTA خواهید بود (مگر اینکه خانه دارای اتاق های کرایه ای وابسته به یک نهاد آموزشی باشد).

برخی از خوابگاه های دانشجویی student hostels ممکن است تعریف خانه های با اتاق کرایه ای را نداشته باشد. پوشش قانونی مسئله دشواری است بنا بر این اگر مطمئن نیستید که چه قانونی در مورد شما مصداق دارد، با Tenants Union (اتحادیه مستأجرین) تماس گرفته و راهنمایی بخواهید.

یادتان باشد اجاره نامه lease یک قرارداد رسمی است - هرگز هیچ چیز را که بدان اطمینان ندارید یا آن را نمی فهمید امضا نکنید.

## ودیعه، پیشکرایه و سایر مخارج

ارائه کنندگان مسکن در خانه های با اتاق کرایه ای می توانند از شما بخواهند که ودیعه پرداخت کنید، ولی نباید بیش از ۱۴ روز کرایه باشد. ودیعه به عنوان وثیقه ای برای مالک در برابر صدمه و زیان احتمالی است که مستأجر وارد می آورد.

آنها همچنین ممکن است از شما بخواهند کرایه دو هفته را پیش پرداخت کنید (مگر اینکه اجاره نامه ای را امضا کرده باشید، که در این صورت ودیعه و پیشکرایه معادل یک ماه اجاره بها است).

اگر شما ودیعه پرداخت می کنید، مالک باید پول ودیعه شما را همراه با فرم سپردن ودیعه به Residential Tenancies Bond Authority (RTBA) (اداره ودیعه خانه های استیجاری مسکونی) تسلیم نماید و به شما یک Condition Report (گزارش وضعیت) کامل بدهد.



”اخطار ۷ روزه“ برای انجام این کار به شما بدهند. اگر فکر می‌کنید که مقررات خانه نا عادلانه است می‌توانید به آن اعتراض کنید.

**مطالعه موردی:** رجبو به اتاقی در یک خانه با اتاق کرایه ای رفته و با همه مقررات خانه موافق بود غیر از مقررات شماره ۱۱ که در آن ساکنین باید محل های مشترک را پاکیزه نگهدارند و اگر صدمه و یا کثافتی درست یا تمیز نشد، هزینه انجام آن به پای همه ساکنین است. رجبو به صاحبخانه گفت که فکر می‌کند این قانون غیر منصفانه است ولی خانم صاحبخانه آن را تغییر نداد.

بعد از آن رجبو تصمیم می‌گیرد به Victorian Civil and Administrative Tribunal (VCAT) (دیوان مدنی و اداری ویکتوریا) مراجعه و بخواهد در مورد اینکه این مورد عادلانه است یا نه اتخاذ تصمیم به عمل آید. در جلسه استماع دادرسی، دیوان تعیین کرد که مقررات شماره ۱۱ غیر منصفانه است که همه ساکنین را جریمه کنند بی آنکه معلوم بشود تقصیر دارند یا نه. بر این اساس این قانون باطل اعلام شد.

## حفظ حریم خصوصی و آمدن به اتاق شما

اگر شما در اتاقی در یک خانه با اتاق کرایه ای زندگی می‌کنید، ارائه کننده اتاق به شما تنها در مواقع خاصی حق دار وارد اتاق شما بشود. برای اطلاع بیشتر به نشریه ما **Rooming House Resident's Handbook** (کتاب راهنمای ساکنین خانه های با اتاق کرایه ای) مراجعه کنید.

اگر شما موافقت کردید که در وقت های از پیش تعیین شده، برای ارائه خدمات (مانند ارائه لباس های تمیز شما)، به طور منظم از اتاق شما مراجعه شود، باید در برنامه زمانی نوع خدمت ذکر شده و این کار قبل از ورود شما به خانه انجام شود. اگر فکر می‌کنید که ارائه کننده مسکن در خانه با اتاق های کرایه ای به طور غیر قانونی وارد اتاق شما می‌شود، برای درخواست راهنمایی با نهاد مسکن دانشجویی تان یا با Tenants Union (اتحادیه مستأجرین) تماس بگیرید.

برای اطلاع بیشتر به برگه اطلاع رسانی **Privacy** (حفظ حریم خصوصی) مراجعه کنید.

• برای اطلاع بیشتر پیرامون خانه های با اتاق کرایه ای به نشریه ما مسوسوم به **Rooming House Resident's Handbook** (کتاب راهنمای ساکنین خانه های با اتاق کرایه ای) مراجعه کنید.

برای اطلاع بیشتر با شماره ☎ 9416 2577 (03) به Tenants Union Advice Line زنگ بزنید.