

تقاضا برای اجاره خانه کرایه ای از بازار آزاد

ترتیب دیدار از خانه

برای بازدید از یک خانه آگهی شده توسط بنگاه معاملات ملکی باید یک بیعانه برای کلید خانه بپردازید. معمولاً مبلغ این بیعانه ۵۰ دلار و برخی از اوقات ۱۰۰ دلار است (اطمینان حاصل کنید که رسید پولی را که از این بابت می دهید از آنها بخواهید). وقتی که کلید را باز می گردانید پول شما را پس می دهند.

همچنین فکر خوبی است اگر یک ورقه شناسائی عکس دار با خود داشته باشید، چون پیش از اینکه به شما کلید خانه را بدهند ممکن است به یک برگه شناسائی عکس دار نیاز داشته باشید. بنگاه ممکن است بخواهد از ورقه شناسائی شما تصویر برداری (فوتوکپی) کند و وقتی که شما از خانه بازدید می کنید آن را نزد خود نگاه دارد. اگر تصویر آن را برداشتند وقتی که کلید را پس دادید می توانید تصویر را از آنها مطالبه کنید.

یک بنگاه یا صاحبخانه برخی اوقات وقتی را برای «دیدار آزاد» 'open inspection' تعیین می نمایند و به این معنی است که شما وقتی از خانه دیدار می کنید که دیگران هم از آن بازدید به عمل می آورند. دیدار آزاد معمولاً برای مدت ۳۰ دقیقه است بنا بر این بسیار مهم است که در وقت تعیین شده در آنجا حاضر باشید. در چنین مواردی لازم نیست که شما برای بازدید از خانه پولی را پرداخت کنید یا ودیعه ای بسپارید.

آگاه باشید که بنگاه یا صاحبخانه، افرادی را که وارد خانه می شوند زیر نظر دارند و به همین دلیل باید سعی کنید اثر خوبی روی آنها بگذارید، چون در موقع اتخاذ تصمیم در مورد اینکه این خانه را به چه کسی واگذار کنند مهم است.

بازدید از خانه کرایه ای

خانه را به دقت از هر نظر چه در درون و چه در بیرون بازرسی کنید. پیش از اینکه قرارداد کرایه خانه (اجاره نامه) را امضاء یا پولی را پرداخت کنید، اطمینان حاصل کنید که از این خانه راضی هستید. یادتان باشد که وقتی اجاره نامه را امضاء کردید دیگر شما خانه را همانطور که هست پذیرفته اید. برای مثال، اگر هنگام امضای اجاره نامه، خانه دارای بخاری نیست، صاحبخانه وظیفه ندارد بخاری در اختیار شما بگذارد. (لیکن صاحبخانه موظف است که چنانچه وسیله ای در خانه وجود دارد ولی این وسیله صدمه دیده یا کار نمی کند آن را تعمیر نماید)

برای اطلاع بیشتر به **Property Inspection Checklist** (فهرست بررسی بازدید از خانه) مراجعه کنید.

اکثر شرکت های بیمه، وسایل خانه را بیمه نمی کنند مگر اینکه پنجره ها دارای قفل بوده و در ها (ی ورودی و خروجی) دارای ددلاک deadlocked باشند.

دادن درخواست برای کرایه کردن خانه

پس از اینکه شما از خانه ای بازدید به عمل آورده و آن را پسندیدید، نیاز هست که فرم درخواست خانه را پر کنید.

از شما ممکن است بپرسند که

< درآمد شما چقدر است

< مشخصات حساب بانکی شما چیست

ادامه در پشت این برگه اطلاع رسانی

موقعی که خانه اجاره ای را جستجو می کنید، قبل و در زمان جستجو برای خانه بعدی تعدادی موارد هست که باید در نظر داشته باشید.

هزینه اجاره

پیش از آغاز کار برای یافتن خانه اجاره ای، بودجه ای را برای هزینه های آن معین کنید از جمله:

< ودیعه (وثیقه)

< کرایه ای که پیش پرداخت می شود

< هزینه های گاز، برق و تلفن

< هزینه های اسباب کشی

< میلمان و لوازم منزل

بررسی کنید که آیا برای کمک های مالی زیر و احد شرایط هستید یا نه:

< کمک هزینه اجاره Rent Assistance (برای اطلاع بیشتر با Centrelink تماس بگیرید)

< کرایه پیشکی (با اداره مسکن Housing Office محلان تماس گرفته راجع به Housing Establishment Fund یا HEF از آنان سوال کنید)

< وام ودیعه مسکن (شما می توانید اطلاعاتی در مورد Bond Loan Scheme - طرح وام ودیعه - از اداره مسکن Housing Office محل اخذ نمایید)

هزینه های جاری مانند کرایه خانه، قبض ها و در حالت آرمانی هزینه بیمه وسایل خانه تان را هم در نظر داشته باشید. باید علاوه بر این هزینه آمد و شد منظم خود را هم در نظر بگیرید. اگر نتوانستید یا وسع آن را نداشتید که محلی را نزدیک به محل کار، مدرسه یا دانشگاه پیدا کنید، در این صورت هزینه آمد و شد منظم به این محل ها را هم باید در نظر داشته باشید.

در صورت امکان، کرایه شما نباید از ۲۵ درصد کل درآمد شما بیشتر باشد.

کجا را باید جستجو کنید

چند جا هست که باید آنجا ها را در مورد فهرست خانه های کرایه ای از طریق بنگاه معاملات ملکی نگاه کنید. محل های خوب برای شروع عبارتند از:

< فهرست خانه های اجاره ای موجود در بنگاه معاملات محل تان

< اینترنت (تار نمای بنگاه های معاملات ملکی و جایگاه های آگهی خانه مانند domain.com.au و realestate.com.au)

خانه های کرایه ای خصوصی یا خانه های کرایه ای شرکتی که معمولاً در محل های زیر آگهی می شوند:

< روزنامه های *The Age* (روز شنبه)، *Herald Sun* (روزهای شنبه)، و روزنامه های محلی

< تابلو های آگهی عمومی مانند تابلوهایی که در کافه های محلی، کتابفروشی ها، دانشگاه ها و TAFEs (کالج های تی اف) قرار دارند



< سوابق کرایه نشینی شما چه بوده است

< سوابق استخدام و مشخصات کار فعلی شما چیست

< معرف های شما کدامند (ممکن است از شما دست کم دو معرف بخواهند)

📍 اگر شما تازه به استرالیا آمده اید، ممکن است همه مدارکی را که از شما می خواهند نداشته باشید. برای اطلاع بیشتر به **Renting a Home in Victoria: A guide for newly arrived migrants and refugees** (کرایه خانه در ویکتوریا - راهنمایی برای مهاجرین و پناهندگانی که تازه آمده اند) که به ۱۴ زبان موجود است مراجعه کنید. این نشریه را می توانید از **Tenants Union of Victoria (اتحادیه مستأجرین ویکتوریا)** یا از **Consumer Affairs Victoria (اداره امور مصرف کنندگان ویکتوریا)** بگیرید.

برای صاحبخانه و بنگاه معاملات ملکی خلاف قانون خواهد بود که از شما اطلاعات زیر را بخواهند:

< نژاد

< وضعیت تأهل

< ناتوانی یا معلولیت

< سلیقه جنسی یا جنسیت شما

< اعتقادات دینی یا سیاسی

این خلاف قانون است که صاحبخانه یا بنگاه معاملات ملکی بر علیه مستأجرینی که فرزند دارند تبعیض قائل شوند ولی **Residential Tenancies Act 1997** (قانون مالک و مستأجر مصوب سال ۱۹۹۷) اجازه می دهد صاحبخانه یا بنگاه معاملات ملکی در شرایط زیر اجازه سکونت اطفال را در یک خانه کرایه ای ندهند:

< وقتی که صاحبخانه هم در آن خانه سکونت داشته باشد

< خانه برای سکونت اطفال مناسب نباشد

< دولت ساختمان را فقط به مجرد ها یا افراد متأهل بدون فرزند اختصاص داده باشد.

اگر فکر می کنید که بر علیه شما تبعیض روا شده است می توانید به **Equal Opportunity Commission** (کمیسیون برابری فرصت ها) ☎ 9281 7100 و یا ☎ 1800 134 142 (رایگان) شکایت کنید.

بررسی سابقه اعتبار و خوش حسابی Credit reference checks

بنگاه معاملات ملکی ممکن است بخواهد بررسی کند که سوابق خوش حسابی شما چیست. قانون به آنان اجازه چنین کاری را نمی دهد. در صورتی که بنگاه معاملات ملکی اصرار دارد که اعتبار شما را بررسی کند با **Tenants Union (اتحادیه مستأجرین)** تماس بگیرید.

گنجینه های اطلاعاتی در مورد مستأجرین

بنگاه ای معاملات ملکی برخی از اوقات از گنجینه های اطلاعاتی در مورد مستأجرین **tenant database** استفاده کرده و بررسی می کنند که آیا شما در کرایه دادن بدحساب بوده اید یا نه. با تماس گرفتن با بنگاه معاملات ملکی پیشین خودتان می توانید جویا شوید که آیا نام شما در چنین گنجینه هایی هست یا نه. برای اطلاع بیشتر به برگه اطلاع رسانی موسوم به **Tenant databases** (گنجینه های اطلاعاتی در مورد مستأجرین) مراجعه کنید.

اگر درخواست شما موفق بود

اگر صاحبخانه موافقت کرد که خانه را به شما کرایه دهد، به شما یک قرارداد موسوم به **Residential Tenancy Agreement** (موافقت نامه استیجاری - اجاره نامه) می دهند تا امضاء کنید. این سند، یک سند قانونی و رسمی است و به همین دلیل باید آن را به دقت مطالعه کنید و اطمینان حاصل کنید که قبل از امضاء کردن از آن راضی باشید.

وصل کردن خدمات شهری

برخی از بنگاه های معاملات ملکی خدمات وصل گاز، برق، آب و تلفن و غیره دارند که آن ها را به نام شما می کنند. وقتی که قراردادی را با این قبیل خدمات شهری امضاء می کنید دقت نمائید. مفاد و شرایط هر قرارداد را به دقت بررسی کنید و اینکه آیا هزینه ای اضافی در بردارد یا نه. شما موظف نیستید که از این خدمت بنگاه معاملات ملکی استفاده کنید و ممکن است بتوانید با پرس و جو کردن از جا های مختلف و وصل خدمات شهری توسط خودتان، معامله با صرفه تری پیدا کنید. برای اطلاع بیشتر به برگه اطلاع رسانی موسوم به **Utilities (خدمات شهری)** مراجعه کنید.

در هنگام آغاز کرایه کردن خانه، برای اطلاع بیشتر در مورد اجاره نامه، اجاره، ودیعه، و سایر ملاحظات به برگه اطلاع رسانی موسوم به **Starting a tenancy (آغاز کرایه نشینی)** مراجعه یا با **Tenants Union (اتحادیه مستأجرین)** برای مشورت تماس بگیرید.

برای اطلاع بیشتر به **Tenants Union Advice Line (خط راهنمایی تلفنی اتحادیه مستأجرین)** به شماره تلفن ☎ 9416 2577 (03) تماس بگیرید.