

# وثیقه ها Bonds

وثیقه شما نزد اداره وثیقه باقی می ماند تا اینکه کرایه مشینی شما پایان یابد و در آن موقع چند چیز ممکن است اتفاق افتد:

- < صاحبخانه ادعائی در مورد پول وثیقه شما نمی کند
- < شما و صاحبخانه موافقت می کنید که چه مبلغ از این وثیقه را او بردارد

< شما با مالک خانه به موافقتی نمی توانید برسید و او به Victorian Civil and Administrative Tribunal (دیوان اداری و مدنی ویکتوریا) دادخواست می دهد تا حکمی صادر شود و بخشی از وثیقه یا تمامی آن را به مالک بدهند

< شما به Tribunal (دیوان) تقاضا می دهید تا پول ودیعه را به شما بازگردانند.

## صاحبخانه ادعائی ندارد

اگر مالک موافقت کند که نسبت به وثیقه شما ادعائی نکند، شما و مالک باید تقاضا کنید که پول وثیقه به شما مسترد شود. هر دوی شما باید فرم ادعای وثیقه Bond Claim form را پر کنید و بر روی فرم باید جزئیات شماره حساب بانکی خود را بدهید تا به حسابی که می خواهید پول واریز شود. وقتی که فرم را تسلیم اداره Authority کردید، در روز غیر تعطیل بعد از آن پول ودیعه به حساب دلخواه شما واریز می گردد.

• برای جلوگیری از اینکه صاحبخانه یا بنگاه ادعائی دروغین نسبت به پول وثیقه شما بکند، بر روی فرم ادعای وثیقه هیچگاه در جایی از فرم که علامت دلار \$ دارد را خالی نگذارید. اگر قرار باشد تمامی پول وثیقه به شما مسترد شود، اطمینان حاصل کنید که بر روی فرم، کل مبلغ وثیقه را در بخش 'Tenant payment details' (جزئیات مربوط به پرداخت به مستأجر) نوشته و در بخشی که مربوط به Total amount payable to Landlord/Agent if applicable (کل مبلغی که بسته به مورد به مالک یا نماینده او باید پرداخت شود) عدد "صفر" بنویسید. یادتان باشد نسخه ای از آن را که برای خود شما است حفظ (بایگانی) کنید.

اگر وثیقه را رئیس مسکن Director of Housing طی طرح وام وثیقه Bond Loan Scheme پرداخت کرده است و صاحبخانه ادعائی نسبت به آن ندارد، در این صورت شما و مالک باید یک فرم ادعای وثیقه Bond Claim form را پر کنید و کل مبلغ وثیقه بایستی به Office of Housing (اداره مسکن) تحویل شود.

ادامه در پُشت این برگه اطلاع رسانی

وثیقه یک ودیعه تضمینی است که (که معمولاً معادل با یک ماه کرایه خانه است) و در آغاز کرایه کردن خانه آن را شما به مالک یا بنگاه معاملات ملکی به عنوان نماینده مالک، پرداخت می کنید. در پایان هنگام تخلیه خانه صاحبخانه ممکن است بتواند بخشی از این پول یا همه وثیقه را به عنوان جبران خسارات وارده به خانه یا در عوض کرایه های معوقه ادعا نماید.

• اگر شما وثیقه پرداخت می کنید، صاحبخانه یا بنگاه معاملات ملکی به عنوان نماینده مالک باید دو نسخه از گزارش شرایط خانه Condition Report را که توسط مالک امضاء شده است در اختیار شما قرار دهند. برای اطلاعات بیشتر به برگه اطلاع رسانی موسوم به آغاز کرایه نشینی Starting a tenancy مراجعه کنید.

وقتی که شما وثیقه پرداخت می کنید، شما و صاحبخانه یا نماینده او باید یک فرم تکمیل شده تسلیم وثیقه Bond Lodgement form را از Residential Tenancies Bond Authority (اداره وثیقه های استیجاری مسکونی) امضاء کنید.

اگر Director of Housing (DoH) (مدیریت اداره مسکن) طبق طرح وام وثیقه Bond Loan Scheme، پول وثیقه را پرداخت می کند، شما بایستی فرم تسلیم بوند اداره مسکن DoH Bond Lodgement را تکمیل کرده و امضاء نمایید. اگر DoH (اداره مسکن) بخشی از پول وثیقه شما را می پردازد، شما باید فرم تسلیم بوند اداره مسکن را برای مبلغی که این ادار [ به عنوان وثیقه می پردازد تکمیل کنید و مبلغ بقیه را روی فرم ادار وثیقه های استیجاری مسکونی Bond Authority Bond Lodgement بنویسید.

مالک یا نماینده او باید یک نسخه از این فرم (فرم ها) را به شما بدهد و شما آن را به عنوان سابقه پرداخت وثیقه حفظ (بایگانی) کنید.

بعد مالک یا نماینده او باید پول وثیقه شما و فرم تسلیم وثیقه را در یک مهلت ۱۰ روز غیر تعطیل از تاریخ پرداخت آن، نزد Bond Authority (اداره وثیقه) بگذارد. شما بایستی یک تأییدیه از اداره بوند دریافت نمائید مبنی بر اینکه پول وثیقه شما را مالک به آنها سپرده است. اگر در یک مهلت ۱۵ روز کاری (سه هفته - مترجم) رسیدی دریافت نکردید، باید با اداره وثیقه Bond Authority تماس بگیرید.

## هنگامی که خانه را تخلیه می کنید

اگر یک خانه را تخلیه می کنید و شخص دیگری جای شما را می گیرد، باید در یک مهلت ۵ روزه از زمان انتقال وثیقه کرایه خانه از شما به آن شخص (به مستأجر جدید)، Bond Authority را با خبر سازید. شما این کار را می توانید با پر کردن فرمی انجام دهید که به آن فرم انتقال وثیقه Bond Transfer می گویند و این فرم را باید (شما، مستأجر جدید و مالک یا نماینده او این فرم را امضاء می کنید) به اداره وثیقه Bond Authority ارسال نمایید. اداره وثیقه پول وثیقه را از اد نمی کند تا اینکه کار اجاره خانه پایان یابد و این بسته به شما تا ترتیبی دهید که مستأجر جدید پول وثیقه را بردارد. قبل از امضای فرم انتقال وثیقه Bond Transfer باید شما این پول را بگیرید.

## شما با مالک به موافقتی می رسید

اگر شما موافق باشید که مالک مستحق دریافت یک بخش یا تمامی مبلغ وثیقه است، شما می توانید موافقت کنید که این مبلغ به او پرداخت شود. شما و مالک هر دو بایستی فرم ادعای وثیقه را پر کنید و در آن بنویسید که چه مبلغ از وثیقه بایستی به به مالک و چه مبلغ به شما پرداخت شود.

اگر مبلغ وثیقه باید بین شما و مالک تقسیم شود، یادتان باشد که در بخش 'Tenant payment details' (جزئیات مربوط به پرداخت به مستأجر) و در بخشی که مربوط به 'Total amount payable to Landlord/Agent if applicable' (کل مبلغی که بسته به مورد به مالک یا نماینده او باید پرداخت شود) مبلغ درست آن را بنویسید. امتحان کنید که مجموع این دو مبلغ با مبلغ وثیقه برابر باشد.

فرم ادعای وثیقه Bond Claim form را نایستی پیش از آخرین هفته از مدت اجاره پر کرد. اگر تاریخ فرم بیش از ۷ روز تا تاریخ موعد سرآمدن اجاره فاصله داشته باشد، Bond Authority (اداره وثیقه) آن را نمی پذیرد.

اگر مبلغ وثیقه را اداره مسکن Office of Housing از راه طرح وام وثیقه Bond Loan Scheme پرداخت کرده باشد، شما نمی توانید موافقت کنید که بخشی از آن به مالک پرداخت شود. مالک یا بنگاه (نماینده مالک) باید به Tribunal (دیوان) دادخواست بدهد تا حکمی صادر کند که بتواند بخشی از وثیقه را دریافت نماید. دیوان اداره مسکن را از تصمیمی که در باره پرداخت وثیقه ای که با طرح وام وثیقه پرداخت شده به مالک می گیرد با خبر می سازد.

## صاحبخانه شما درخواست می کند که وثیقه را برای خود نگهدارد

اگر شما با مالک یا نماینده او در مورد چگونگی بازپرداخت مبلغ وثیقه اختلاف داشتید، آنها بایستی به Tribunal (دیوان) درخواستی تسلیم کنند و بخواهند که حکمی بدهد که بخشی از ودیعه تا همه آن را برای خود نگهدارند. آنها بایستی در ظرف مدت ۱۰ روز غیر تعطیل از پایان مدت اجاره شما این درخواست را تسلیم نمایند.

اگر ملک یا بنگاه (نماینده او) در ظرف مدت ۱۰ روز غیر تعطیل از پایان مدت اجاره شما این درخواست را تسلیم نمایند یک نسخه از تقاضای آنان برای شما ارسال می شود و به شما یک اعلان دادرسی Notice of Hearing در دیوان می دهند. اگر می خواهید بر علیه ادعای مالک نسبت به ودیعه تان دفاع کنید در این صورت شما مکلف هستید که در جلسه استماع دادرسی حضور یابید.

اگر فکر می کنید بخشی از وثیقه یا تمامی آن باید به شما مسترد شود، شما هم می توانید خودتان هم دادخواستی تسلیم دیوان کنید.

## در خواست از Tribunal (دیوان) برای مسترد ساختن وثیقه

اگر ۱۰ روز غیر تعطیل از زمان تخلیه خانه کرایه ای تان گذشته ولی پول وثیقه را پس نگرفته اید، شما باید به Tribunal (دیوان) درخواست بدهید تا وثیقه را به شما مسترد نمایند. یک نسخه از رسید وثیقه را به ضمیمه درخواست خود ارسال دارید.

شما می توانید به محض آنکه خانه را تخلیه کردید از دیوان این تقاضا را به عمل آورید، ولی تا ۱۰ روز گذشته باشد، تاریخ تشکیل جلسه استماع دادرسی تعیین نخواهد شد.

برای تقاضای بازپرداخت پول وثیقه هزینه ای مطالبه نمی شود.

## جلسه استماع دادرسی در Tribunal (دیوان)

چه شما و چه مالک خانه متقاضی دیوان باشید، باید اطلاعات زیر را با خود به جلسه استماع دادرسی ببرید:

< تاریخ آغاز اجاره خانه و نوه اجاره (برای مدت معین یا دوره ای مثلاً ماه به ماه)

< مبلغ وثیقه ای که پرداخت شده است

< تعداد روز اختطاری که برای پایان اجاره توسط شما یا مالک داده شده است

< شواهد مربوط به شرای خانه در آغاز و پایان دوره استیجاری (یعنی گزارش وضعیت در صورتی که داشته باشید)

### اگر پول ودیعه از راه طرح وام وثیقه Bond Loan Scheme

پرداخت شده باشد و صاحبخانه موفق شود نسبت به آن ادعایی به عمل آورد، شما باز هم مکلف هستید بدهی وام وثیقه خود به اداره مسکن را بپردازید. اگر بدهی خود را به اداره مسکن نپردازید ممکن است روی تقاضاهای بعدی شما برای خانه دولتی یا وام وثیقه ای دیگر اثر بگذارد.

برای سب اطلاع بیشتر در باره ادعای مالک مسبت به وثیقه شما به برگه اطلاع رسانی Tenants Union (اتحادیه مستأجرین) تحت عنوان **Defending a compensation claim (دفاع از ادعای غرامت)** مراجعه کنید.

اگر دیوان تصمیم گرفت که شما هم وثیقه یا قسمتی از آن را پس بگیرید، شما باز هم موظف هستید که فرم ادعای وثیقه Bond Claim را برای پولی که اداره وثیقه Bond Authority پس می دهد پر کنید. یک نسخه از حکم دیوان را به درخواست وثیقه خودتان ضمیمه کنید.

اگر بیش از یک مستأجر وثیقه داده باشند (مثلاً شراکت اعضای یک خانوار)، شما و سایر مستأجرین باید موافقت کنید که این وثیقه چگونه باید پرداخت شود. برای مثال، شما می توانید توافق کنید که مبلغی کمتری سهم یک مستأجر بخصوص شود که باعث خرابی خانه شده و موجب شده مالک نسبت به وثیقه ادعایی نماید.

### برای اطلاع بیشتر به Tenants Union Advice Line

(خط راهنمایی تلفنی اتحادیه مستأجرین) به شماره تلفن 9416 2577 (03) تماس بگیرید.