

شکایت از صاحبخانه و بنگاه معاملات ملکی

< استتکاف از تسلیم مبلغ ودیعه (وثیقه) شما به Residential Tenancies Bond Authority (اداره ودیعه های خانه های مسکونی) در طرف مدت ۱۰ روز غیر تعطیل از تاریخ پرداخت آن

< کوشش در پول گرفتن از شما برای چیزهایی که صاحبخان یا بنگاه حق ندارند پول بگیرند (مانند بادید از خانه، قرارداد اجاره، کارت پرداخت اولین کرایه یا تنظیم و استفاده از دریافت مستقیم پول کرایه از حساب شما)

< وارد شدن به خانه ای که در کرایه و تصرف شما است بدون اینکه مراحل قانونی و اخطارهای آن طی شده باشد یا بی آنکه دلیل موجهی برای آن باشد (برای اطلاع به برگه اطلاع رسانی موسوم به Privacy یا حفظ حریم خصوصی مراجعه کنید)

< سرپیچی از احکام صادره توسط Victorian Civil and Administrative Tribunal (دیوان اداری و مدنی ویکتوریا)

برای اطلاع بیشتر در باره جرائم صاحبخانه و بنگاه ها با Tenants Union (اتحادیه مستأجرین) تماس بگیرید.

روش شکایت کردن

خدمات فیصله بنگاه معاملات ملکی Estate Agent Resolution Service

خدمات فیصله معاملات ملکی (EARS) در Consumer Affairs Victoria (اداره امور مصرف کنندگان ویکتوریا) به شکایاتی که از بنگاه های معاملات ملکی در ویکتوریا می شود رسیدگی می نماید. این نهاد طوری ترتیب داده شده است که به مصرف کنندگان، و از جمله مستأجرینی که با بنگاه اختلاف دارند کمک نماید. شما می توانید با EARS به شماره ☎ 1300 737 030 تماس بگیرید.

این نهاد EARS می تواند اطلاعات، راهنمایی در اختیار شما قرار داده و اختلاف را فیصله دهد. در صورتی که اختلاف فیصله نیافت، EARS ممکن است موضوع را به بخش Compliance and Enforcement (اجرای قانون و پیروی از مقررات) در Consumer Affairs Victoria اداره امور مصرف کننده در ویکتوریا ارجاع دهد.

انجام شکایت کتبی

اگر بر این باور هستید که صاحبخانه یا بنگاه شما مرتکب جرمی شده است، می توانید موضوع را برای Consumer Affairs Victoria (اداره امور مصرف کننده در ویکتوریا بنویسید) به نمونه نامه پیوست مراجعه نمایید. یادتان باشد که تصویرهای همه اسناد ذیربط را نیز همراه این نامه ارسال نمایید. شما می توانید شکایت خود را از راه پیام اینترنتی (آنلاین) هم در تارنمای www.consumer.vic.gov.au بنویسید.

این اداره Consumer Affairs در مدت دو هفته به شما پاسخی داده و تأیید می نماید که نامه شما دریافت شده است. هرگاه به شما بگویند که موضوع را مورد بررسی قرار نمی دهند، و شما به راهنمایی بیشتری نیاز دارید، با Tenants Union (اتحادیه مستأجرین) تماس بگیرید. اگر تصمیم آنها این بود که موضوع را رسیدگی نمایند، با شما تماس خواهند گرفت تا یک بیانیه رسمی از شما بگیرند.

اگر فکر می کنید که صاحبخانه یا بنگاه معاملات ملکی کاری غیر قانونی انجام داده اند، یا کارشان غیر کارشناسی بوده است، باید شکایت رسمی از آنان را در نظر داشته باشید.

قانون چه می گوید

قانون Residential Tenancies Act 1997 (قانون مالک و مستأجر مصوب سال ۱۹۹۷) حقوق و مسئولیت های مالک و مستأجر را در ویکتوریا تشریح کرده است. اگر صاحبخانه یا بنگاه مرتکب کاری خلاف قانون شد، در Magistrates' Court (دادگاه بدوی) توسط Consumer Affairs Victoria (اداره امور مصرف کننده در ویکتوریا) قابل تعقیب می باشد و اگر به محکومیت آنان انجامید، ممکن است جریمه بشوند. لیکن این بسته به شما است که شکایت کرده و از Consumer Affairs (اداره امور مصرف کننده) بخواهید آنان را تحت تعقیب قانونی قرار دهد.

⚡ محدودیت زمانی برای مهلت تعقیب قانونی ۱۲ ماه یا ۳ سال است (بسته به نوع خلاف)، و از تاریخ وقوع جرم محاسبه می شود. لیکن توصیه ما این است که شما فوری اقدام نمایید.

خلافکاری های صاحبخانه و بنگاه

صاحبخانه و بنگاه در صورتی مجرم هستند که اسناد لازم را در آغاز استیجاری شما در اختیارتان قرار ندهند از جمله:

< تشریح Statement of Rights and Duties (کتابچه ای که از اداره امور مصرف کننده است)

< یک نسخه امضاء شده از tenancy agreement (اجاره نامه)

< ۲ نسخه امضاء شده از شرایط وضعیت (در صورتی که ودیعه پرداخت کرده باشید)

< نام و نشانی صاحبخانه یا بنگاه و شماره تلفن و دورنگار (فاکس)

< یک شماره اتلفن برای موارد اضطراری برای تعمیراتی که فوریت دارند و در غیر ساعات اداری هم بتوان از آن استفاده کرد

< در صورت وجود بنگاه بینانه ای مبنی بر اینکه آیا می توانند تعمیرات فوری را اجازه دهند (و اگر چنین باشد، حد اکثر هزینه ای که آنها مجاز به تصویب هستند و شماره تلفن و دورنگار برای تعمیرات فوری)

سایر جرائم عبارتند از:

< سعی کنند بر خلاف قانون شما را از خانه اخراج نمایند (یعنی بدون اخطار قانونی و اجرای آن توسط شهربانی)

< استتکاف از دادن رسید به شما وقتی که کرایه خود را پرداخت می کنید

< ضبط یا فروش لوازم شما به علت دیر کرد شما در پرداخت اجاره بها

ادامه در پشت این برگه اطلاع رسانی

سایر مراجع برای شکایت کردن کدامند؟

علاوه بر تلفن کردن به EARS و / یا نامه نوشتن به Consumer Affairs Victoria (اداره امور مصرف کننده در ویکتوریا)، شما این حق را هم دارید که به مراجع زیر از صاحبخانه یا بنگاه خود شکایت کنید:

Real Estate Institute of Victoria (REIV) <
☎ 9205 6666 (در صورتی که بنگاه عضو سازمان REIV باشد)

Equal Opportunity Commission of Victoria <
☎ 9281 7100 (کمیسیون برابری فرصت ها در ویکتوریا) (برای مزاحمت یا موارد تبعیض)

Federal Privacy Commissioner < (رئیس کمیسیون فدرال
☎ 1300 363 992 (برای حفظ حریم خصوصی) (سوء استفاده از اطلاعات محرمانه)

Victoria Police < (شهربانی ویکتوریا) (برای جرائم یا رفتار جنائی)

برای اطلاع بیشتر به Tenants Union Advice Line
☎ 9416 2577 (03) یا EARS به شماره
☎ 1300 737 030 تماس بگیرید.

اگر Consumer Affairs تصمیم گرفت که صاحبخانه یا بنگاه را تحت پیگرد قانونی قرار دهد، در این صورت احتمالاً شما هم بایستی به عنوان شاهد به دادگاه بروید و در استماع دادرسی شواهد خود را بیان نمایید.

نمونه نامه شکایت

آنچه که در زیر می آید یک نمونه از نامه شکایتی است که برای Consumer Affairs Victoria (اداره امور مصرف کننده ویکتوریا) ارسال می شود.

First Line Enforcement
Consumer Affairs Victoria
GPO Box 123A
Melbourne VIC 3001

(نام شما)

(نشانی کنونی شما)

(تاریخ)

Dear Sir or Madam,

موضوع شکایت راجع به (صاحبخانه / بنگاه)

صاحبخانه: (نام و نشانی صاحبخانه خلافکار در صورتی که مورد داشته باشد)

بنگاه معاملات ملکی: (نام و نشانی بنگاه خلافکار در صورتی که مورد داشته باشد)

ساختمان: (نشانی خانه کرایه ای)

به عنوان مستأجر / مستأجر پیشین در ساختمان فوق، بدینوسیله از اقدام (نام صاحبخانه / بنگاه) می خواهم شکایت نمایم. من بر این باور هستم که خلاف قانون Residential Tenancies Act 1997 عمل شده است (اگر می دانید ماده قانونی مربوطه را ذکر کنید)

(اقدامات یا انتقاداتی را که منجر به شکایت شما شده است شرح داده و مشخصات و از جمله نام ها و نشانی ها و زمان و تاریخ ها و غیره را ذکر نمایید)

به پیوست لطفاً تصویر های اسناد زیر (فهرستی از اسناد ذیربط پیوست این نامه را ذکر نمایید) را ملاحظه فرمائید.

من تقاضا دارم که برای پیگرد قانونی به موضوع به طور سریع رسیدگی فرمائید. من چشم به راه پاسخ زود هنگام شما هستم. اگر به اطلاعات بیشتری نیاز دارید لطفاً با من به شماره تلفن (شماره تلفن فعلی خود را بدهید) تماس حاصل فرمائید.

با احترام

(امضای شما)