

اخطار تخلیه Notice to Vacate

اخطار تخلیه ۶۰ روزه 60-day Notice to Vacate

تنها در صورتی می‌توان اخطار تخلیه ۶۰ روزه داد که کرایه برای مدت معینی *fixed-term lease* بوده باشد، یا وقتی که اخطار تاریخ پایان قرار داد (یعنی تاریخی که طبق آن باید در آن تاریخ یا تا آن تاریخ خانه را تخلیه می‌کردید) پس از تاریخ سپری شدن اجاره با مدت ثابت *fixed term* شما باشد.

مالک می‌تواند پس از پایان ۶۰ روز در موارد زیر به شما اخطار تخلیه ۶۰ روزه بدهد:

- < خانه خراب بشود
- < به منظوری غیر از سکونت (نظیر انجام کسب) مصرف شود
- < خود مالک، همسر وی، دختر یا پسر، والدین یا والدین همسر یا کسی که معمولاً با مالک زندگی کرده و یا وابسته او باشد آنجا زندگی کند
- < به عنوان اینکه خالی و تحت تصرف ای به فروش رسیده باشد
- < تعمیر، نوسازی یا بازسازی شود و این کار بدون آنکه خانه خالی بشود امکان پذیر نباشد
- < برای مصارف عمومی مورد استفاده باشد (در صورتی که خانه دولتی باشد)

اگر مالک به یکی از دلایل چهارگانه اولیه فوق اخطار بدهد، حق ندارد آن را دوباره به شخص دیگری برای مدت ۶ ماه از تاریخ ارائه اخطار کرایه دهد.

در مواقعی که مالک قرار داد فروش ملک مورد اجاره را امضاء کرده باشد هم می‌تواند اخطار ۶۰ روزه تخلیه بدهد.

اخطار تخلیه ۱۰ روزه 120-day Notice to Vacate

اگر خانه را شما به صورت دوره ای (یعنی ماه به ماه) در اختیار داشته باشید، یا وقتی که تاریخ پایان مهلت در این اخطار در موقع سپری شدن قرار داد کرایه مدت دار *fixed term* بوده و یا پس از این تاریخ باشد، مالک می‌تواند یک اخطار تخلیه ۱۲۰ روزه بدهد بی آنکه برای آن دلیلی لازم داشته باشد.

پایان مدت اجاره خانه

در پایان مدت تعیین شده *fixed term* در اجاره مالک می‌تواند به شما اخطار تخلیه بدهد. تاریخ پایانی اخطار باید همان تاریخ سپری شدن قرار داد مدت دار کرایه خانه باشد. اگر قرار داد کرایه خانه شما برای مدت معلومی *fixed-term* کمتر از ۶ ماه باشد، مالک می‌تواند به شما یک اخطار تخلیه ۶۰ روزه بدهد. اگر این مدت در قرار داد ۶ ماه یا بیش از آن باشد، مالک می‌تواند یک اخطار تخلیه ۹۰ روزه بدهد.

اگر به شما اخطار تخلیه داده اند چون مدت کرایه شما به ر آمده باشید، باز هم شما ملزم هستید تاریخ تخلیه کردن خانه را به مالک کتبا اطلاع بدهید. برای اطلاع بیشتر به برگه اطلاع رسانی *When you want to leave* (هنگامی که شما می‌خواهید خانه را ترک کنید) مراجعه کنید.

اگر مالک بخواهد شما را از خانه بیرون کند، باید یک اخطار تخلیه معتبر *valid Notice to Vacate* به شما بدهد. چند دلیل برای این وجود دارد که مالک بتواند به شما اخطار تخلیه معتبر بدهد و طول مدت اخطار بسته به دلیلی است که طبق آن مالک به شما اخطار تخلیه می‌دهد.

مهم است بدانید که دریافت اخطار تخلیه لزوماً به معنی آن نیست که خانه را باید تخلیه کنید. اگر بخواهند شما را بیرون کنند نخست مالک باید به *Victorian Civil and Administrative Tribunal* (دیوان اداری و مدنی ویکتوریا) درخواست داده و *Tribunal* (دیوان) را قانع سازد که باید به وی حکم تصرف داده شود. برای اطلاع بیشتر به برگه اطلاع رسانی موسوم به *Eviction* (اخراج) مراجعه کنید.

اخطار تخلیه فوری Immediate Notice to Vacate

اگر خانه اجاره ای خراب شده و قابل زندگی نباشد مالک می‌تواند اخطار تخلیه فوری بدهد. علاوه بر این در صورتی که خود شما (یا میهمان شما) عمداً به ملک صدمه بزنند یا ایمنی همسایگان را به خطر اندازد هم می‌تواند مالک اخطار تخلیه فوری بدهد.

دیوان *Tribunal* به دلایل متقنی از مالک برای چنین مواردی نیاز دارد. اگر یک *immediate Notice to Vacate* (اخطار تخلیه فوری) دریافت کردید، باید فوری از *Tenants Union* (اتحادیه مستأجرین) راهنمایی بخواهید.

اخطار ۱۴ روزه تخلیه

در موارد زیر می‌توان اخطار ۱۴ روزه تخلیه داد:

- < اگر کرایه شما برای ۱۴ روز به تأخیر افتد (از موعد آن بگذرد)
- < اگر پول وثیقه را پرداخت نکنید (به شرط آنکه قرار داد اجاره شما پرداخت وثیقه را لازم دانسته باشد)
- < شما خانه را بدون موافقت مالک به شخص ثالثی کرایه دهید
- < قرار داد کرایه خانه شما زندگی اطفال را در خانه منع کرده باشد ولی شما بر خلاف شرایط قرار داد عمل کرده باشید
- < شما خانه را برای کارهای غیر قانونی مورد استفاده قرار دهید (یا اجازه دهید دیگران این کار را بکنند)
- < شما یک مستأجر دولتی باشید و در فرم درخواست خود مطلبی را نوشته باشید که عمداً نادرست بوده باشد
- < شما طبق *Compliance Order* (دستور مراعات) دیوان عمل نکرده اید
- < شما نقض وظیفه کرده اید و در دو مورد پیش از آن *Breach of Duty Notices* (اخطارهایی مبنی بر عمل نکردن به وظیفه) در همان مورد دریافت کرده باشید.

ادامه در پشت این برگه اطلاع رسانی

محل اصلی زندگی صاحبخانه

اگر قبل از اینکه شما به خانه استیجاری وارد شوید، خانه محل اصلی سکونت صاحبخانه بوده باشد در موارد طرزیر ممکن است به شما یک اخطار تخلیه ۱۴ روزه بدهند:

< قرار داد کرایه شما برای مدت معینی باشد؛ و

< تاریخ پایانی اخطار همزمان با یا پس از موعد پایان مدت کرایه خانه باشد؛ و

< در قرار داد کرایه شما نوشته شده باشد که پیش از آمدن شما به خانه، این خانه محل سکونت اصلی مالک بوده است؛ و

< در قرار داد کرایه شما نوشته شده باشد که مالک می خواهد در پایان مدت تعیین شده در اجاره نامه به خانه خویش مجدداً مراجعت نماید.

خروج پیش از سپری شدن موعد اخطار

اگر اجاره نامه شما برای مدت معینی *fixed-term* باشد، حق قانونی شما است که تا پایان مدت اجاره خانه در آنجا بمانید (مگر در مواردی که پرداخت کرایه شما برای مدت بیش از ۱۴ روز به تعویق افتد، یا زندگی در خانه خطرناک بوده، صدمه دیده باشد و قابل سکونت نباشد). ولی اگر بخواهید زودتر از مدت پایان کرایه، خانه را ترک کنید، همیشه می توانید با مالک یا نماینده او (بنگاه معاملات مسکن) به توافقی دست یابید. یادتان باشد وقتی که موافقتی می کنید به صورت کتبی باشد، و به امضای شما و مالک و یا نماینده او باشد. برای اطلاع بیشتر به برگه اطلاع رسانی تحت عنوان *Breaking a lease* (عمل نکردن به اجاره نامه) مراجعه کنید.

اگر اجاره نامه شما برای مدت معینی نباشد

اگر اجاره نامه شما دوره ای (ماه به ماه) باشد، یا مدت ثابت کرایه شما سپری شده باشد، و اجاره نشینی شما همچنان دوام داشته باشد، بی آنکه مدت معینی دوباره تعیین شده باشد، مالک می تواند به شما یک اخطار تخلیه ۶۰ روزه یا ۱۲۰ روزه بدهد. در چنین شرایطی شما بایستی فقط یک اخطار کتبی ۱۴ روزه برای ترک خانه بدهید.

به رویت رساندن اخطار *Serving a notice*

یک اخطار تخلیه باید به شکل درست بوده امضا مالک یا بنگاه و تاریخ داشته باشد. آن را یا بایستی شخصاً تسلیم شما نمایند یا با پست سفارشی برایتان ارسال نمایند (نمی شود در زیر در خانه شما بیاندازند یا در صندوق پستی شما قرار دهند). اگر اخطار با پست ارسال می شود، تاریخ این اخطار باید با توجه به مدتی باشد که این اخطار در راه رسیدن به دست شما می باشد (یعنی دور روز غیر تعطیل).

باید دلیل اینکه چرا برای شما اخطار می دهند به روشنی نوشته شده باشد، و این دلیل باید معتبر باشد (به استثنای مواردی که اخطار ۱۲۰ روزه بدون دلیل برای تخلیه داده می شود).

اگر یک اخطار تخلیه تمام این شرایط را نداشته باشد از اعتبار ساقط است.

به چالش کشیدن یک اخطار تخلیه

Notice to Vacate

شما می توانید یک اخطار تخلیه ای که فکر می کنید فاقد اعتبار است به چالش بکشید. ولی این کار را بایستی در ظرف مدت ۳۰ روز از تاریخ دریافت آن انجام دهید.

شما می توانید به اخطار تخلیه ۱۲۰ روزه بدون دلیل، و اخطار تخلیه پس از سپری شدن مدت اجاره هم اعتراض کنید مشروط بر اینکه معتقد باشید که این اخطار ها بر خلاف حقوق مصرحه شما در *Residential Tenancies Act 1997* (قانون استیجاری املاک مسکونی) باشد (مثلاً تقاضای تعمیرات). محدودیت های زیر در مورد پاسخ و به چالش کشیدن اخطار تخلیه وجود دارد:

< مهلت ۶۰ روزه در مواردی که اخطار تخلیه ۱۲۰ روزه بدون دلیل داده باشند

< ۲۱ روز برای به چالش کشیدن اخطار تخلیه ۶۰ روزه پس از پایان مدت تعیین شده در اجاره نامه که کمتر از ۶ ماه باشد

< ۲۸ روز برای اخطار تخلیه ۹۰ روزه پس از پایان مدت تعیین شده در اجاره نامه که ۶ ماه یا بیشتر باشد

اگر یک اخطار تخلیه دریافت کرده اید و می خواهید بدانید که آیا می توانید آن را به چالش بکشید، هر چه زودتر با *Tenants Union* (اتحادیه مستأجرین تماس بگیرید).

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