

حفظ حریم خصوصی

آسایش همراه با آرامش

قانون *Residential Tenancies Act 1997* (قانون مالک و مستأجر مصوب ۱۹۹۷) اظهار می دارد که شما حق دارید در خانه اجاره ای خود از احساس 'quiet enjoyment' (آرامش و آسایش) برخوردار باشید. مالک و بنگاه معاملات ملکی تا حدودی حق ورود دارند ولی هریک ملزم هستند مقرراتی را برای این کار رعایت نمایند. اگر این مقررات را رعایت نکنند، شما مجبور نیستید آنان را به خانه تان راه بدهید.

حق ورود

به شرط آنکه اخطار درستی داده شده باشد، مالک یا بنگاه در شرایط زیر حق ورود به خانه را خواهند داشت:

< اخطار های Notice to Vacate (اخطار تخلیه) یا Notice of Intention to Vacate (اخطار قصد تخلیه) داده شده باشد و کمتر از ۱۴ روز به پایان مهلت آن باشد، و بخواهند خانه را به مشتری بالقوه بعدی نشان دهند

< خانه قرار باشد به فروش رسانده شود و یا از آن به عنوان وثیقه اخذ وام استفاده شود و بخواهند که به خریدار بالقوه یا به وام دهنده خانه را نشان دهند.

< باید به خانه وارد شوند تا وظیفه ای را که در اجاره نامه (قرارداد) دارند بر طبق قانون مالک و مستأجر مصوب ۱۹۹۷ یا قوانین دیگر اجرا نمایند

< برای اینکه خانه را قیمت کنند

< دلایلی معقول دارند که طبق آن بر این باورند که شما در انجام وظایف خود بر طبق اجاره نامه یا قانون مالک و مستأجر مصوب ۱۹۹۷ کوتاهی کرده اید

< آنها می خواهند خانه را بازرسی کنند (مشروط بر اینکه در ۶ ماه گذشته چنین بازرسی به عمل نیامده باشد و بیش از ۳ ماه از تاریخ آغاز اولین اجاره نگذشته باشد).

اگر مالک یا بنگاه بخواهد وارد خانه شما شود، آنها بایستی:

< دست کم ۲۴ ساعت به شما اخطار بدهند که قصد دیدار از خانه شما را دارند و در آن دلیل دیدار را بیان کنند

< این اخطار را با پست ارسال کنند یا بین ساعات ۸ بامداد تا ۶ بعد از ظهر دستی به شما بدهند (اگر اخطار با پست ارسال می شود، باید یک روز غیر تعطیل را برای زمان پست در نظر بگیرند)

< تنها بین ساعات ۸ بامداد تا ۶ بعد از ظهر از خانه دیدن نمایند، و آن روز تعطیل رسمی نباشد (مگر اینکه در مدت ۷ روز قبل از آن با چنین دیداری موافقت کرده باشید)

< بیش از حد ضرورت در خانه نمانند.

اگر شما در ۷ روز گذشته موافقت کرده باشید، مالک یا بنگاه مجاز هستند که همراه با یک پیشه ور وارد خانه شوند.

اگر اخطار قانونی داده باشند، وظیفه دارید که به مالک یا بنگاه اجازه دهید وارد خانه شوند ولو اینکه زمان دیدار برای شما مناسب نباشد و یا خانه نباشید. لیکن شما می توانید با آنها وارد مذاکره شوید که وقتی که بهتر برای شما مناسب باشد را تعیین کنند (برای اطلاع بیشتر، به برگه اطلاع رسانی **The landlord is selling "مالک می فروشد"** مراجعه کنید). شخصی که وارد خانه شما می شود باید معقول رفتار نماید و وقتی که کاری که برای انجام آن آمده است پایان یافت، خانه را ترک کند.

مگر اینکه مالک یا بنگاه راهکار درستی را رفته باشند، وگرنه وارد شدن به خانه شما بدون عذر موجه جرم محسوب می شود (برای اطلاع بیشتر، به برگه اطلاع رسانی

Complaints about landlords and real estate agents "شکایت از مالک یا بنگاه معاملات ملکی" مراجعه کنید)

🔗 اگر وقتی که مالک یا بنگاه از خانه دیدار می کنند، به اموال شما صدمه ای زدند شما می توانید درخواست غرامت کنید. برای اطلاع بیشتر به برگه اطلاع رسانی **Claiming compensation "ادعای غرامت"** مراجعه کنید.

ادامه در پُست این برگه اطلاع رسانی



TENANTS UNION
of Victoria Ltd

احکام منع مزاحمت Restraining Orders

اگر مالک یا بنگاه مقرررات درستی را برای ورود به خانه مراعات نکرده باشند (به سمت چپ نگاه کنید)، یا دیدارهای آنها مکرر و همراه با مزاحمت داشتند، می توانید از Victorian Civil and Administrative Tribunal (دیوان مدنی و اداری ویکتوریا) درخواست صدور حکم Restraining Order (منع مزاحمت) بکنید. این کار در مورد تلفن ها یا نامه های مزاحم هم مصداق دارد چون ناقض حق شما برای آسایش و آرامش است. یک حکم منع مزاحمت، مالک یا بنگاه را مانع می شود که وارد خانه شما شده یا با شما تماس بگیرند و این حکم را می توان با کمک پلیس به اجرا درآورد. برای مالک یا بنگاه جرم است که Restraining Order (حکم منع مزاحمت) را نقض کنند و ممکن است جریمه بشوند.

تخلیه خانه

اگر مالک یا بنگاه همچنان به مزاحمت های خود ادامه دادند، ممکن است بخواهید که به اجاره خود پایان داده و خانه را تخلیه کنید. اگر اجاره نامه شما برای مدت معینی نیست، شما می توانید فقط یک اخطار ۲۸ روزه بدهید و خانه را تخلیه کنید. اگر شما این اخطار را پست می کنید، خوب است که با پست سفارشی ارسال نموده و دو روز هم برای تحویل با پست در نظر بگیرید.

اگر اجاره نامه شما برای مدت معینی است باید به مالک یک 14-day Breach of Duty Notice (اخطار ۱۴ روزه تخلف از انجام وظیفه) بدهید. بعد شما می توانید برای صدور Compliance Order (حکم مراعات قانون) اقدام کنید. اگر از مزاحمت دست بر نداشتند، شما می توانید یک 14-day Notice of Intention to Vacate (اخطار ۱۴ روزه قصد تخلیه) بدهید. (برای اطلاع بیشتر به برگه اطلاع رسانی *When you want to leave* "وقتی که می خواهید ترک کنید" مراجعه نمایید.) قبل از اینکه چنین اقدامی را انجام دهید باید از Tenants Union (اتحادیه مستأجرین) صلاحدید بخواهید.

ممکن است شما واجد شرایط دریافت غرامت از مالک یا بنگاه باشید چون به شما امکان برخورداری از آسایش و آرامش در خانه را نداده اند. برای اطلاع بیشتر به برگه اطلاع رسانی *Claiming compensation* "ادعای غرامت" مراجعه کنید.

قفل

اگر قفلی را در خانه تعویض کرده باشید، بایستی یک کلید آن را به صاحبخانه بدهید. ما توصیه نمی کنیم که برای حفظ حریم خصوصی خود قفل خانه را تعویض کنید. اگر شما از دادن یک کلید به مالک خودداری کنید، آنها می توانند به شما Breach of Duty Notice "اخطار تخلف در انجام وظیفه" بدهند.

شما نباید قفلی که بخشی از سیستم شاه کلید است را عوض کنید (در مواردی که یک شاه کلید وجود دارد که همه قفل های درهای یک مجموعه از آپارتمان های مسکونی را باز می کند) بدون اینکه نخست از مالک اجازه گرفته باشید. اگر مالک بدون دلیل با تعویض قفل مخالفت ورزید، می توانید از دیوان بخواهید حکمی صادر کند که به شما اجازه تعویض را بدون نیاز به اجازه مالک بدهد.

رازپوشی

طبق قانون حفظ حریم خصوصی محدودیت هائی در مورد چگونگی استفاده از اطلاعات شخصی شما برای بنگاه معاملات ملکی وجود دارد. اگر در مورد نحوه استفاده از اطلاعات شخصی تان توسط بنگاه شکایتی دارید با Federal Privacy Commissioner (رئیس کمیسیون حفظ حریم خصوصی فدرال) به شماره ☎ 992 363 1300 تماس بگیرید یا به طور کتبی به Consumer Affairs Victoria (اداره امور مصرف کننده ویکتوریا) یا به Real Estate Institute of Victoria (مؤسسه مستغلات ویکتوریا) شکایت کنید. برای اطلاع بیشتر به برگه های اطلاع رسانی *Tenant databases* (گنجینه اطلاعاتی مستأجرین) و *Complaints about landlords and real estate agents* (شکایت از مالک و بنگاه معاملات ملکی) مراجعه کنید.

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