

افزایش اجاره بها

اخطار

اگر این گزارش به نفع شما باشد، ولی باز هم مالک اصرار دارد که کرایه را بالا ببرد، شما می توانید به Victorian Civil and Administrative Tribunal (دیوان اداری و مدنی ویکتوریا) شکایت کنید تا حکمی را صادر کند که این افزایش را اجازه ندهد. شما باید این درخواست را ظرف مدت ۳۰ روز از دریافت گزارش بازرس تسلیم دیوان کنید.

اگر تصمیم دیوان این بود که افزایش کرایه زیاده از حد است، ممکن است در عین حال اضافه شدن کرایه را اجازه ندهد و یا اینکه افزایش کرایه را به مبلغ کمتری روا بداند. می توانید یک دوره زمانی را (تا ۱۲ ماه) تعیین کنید که در آن مالک حق ندارد کرایه را افزایش دهد. اما دیوان این احکام را فقط وقتی صادر خواهد کرد که این افزایش پیشنهادی کرایه باعث بشود کرایه خانه شما از خانه های مشابه در محل کرایه تفاوت فاحشی (معنی داری) پیدا کند.

اگر این افزایش کرایه پیش از استماع دادرسی شما در دیوان صورت گرفته باشد، شما باید تا زمانی که دیوان تصمیم خود را می گیرد این اضافه کرایه را هم پرداخت نمایید. اگر تصمیم به نفع شما بود، دیوان می تواند امر کند که اضافه پرداختی تان را به شما مسترد نماید.

کاهش خدمات یا امکانات Reduction in services or utilities

اگر مالک هرگونه خدمات یا امکاناتی که همراه با خانه در اختیار شما قرار داشت را کاهش دهد (مثلاً رختشویی مشترک) بی آنکه از میزان کرایه کم کند، شما می توانید از Consumer Affairs Victoria (امور مصرف کننده ویکتوریا) درخواست گزارش کنید که آیا به این دلیل بایستی کرایه شما را کم کنند یا نه. اگر این گزارش به نفع شما بود، شما می توانید به دیوان دادخواست بدهید تا حکم کند که کرایه شما کاهش یابد.

مذاکره و تفاهم با مالک Negotiating with the landlord

خوب است در مورد افزایش کرایه خانه پیشنهادی با مالک یا بنگاه مذاکره ای داشته باشید. آنها ممکن است حاضر باشند که مبلغ آن را کمتر کنند، مخصوصاً وقتی که شما یک مستأجر قدیمی و مورد اطمینان باشید، وگرنه شما به علت این افزایش کرایه خانه را ترک خواهید کرد.

اگر شما گزارش بازرس را داشته باشید، شما می توانید از آن برای مذاکره و تفاهم با مالک استفاده کنید و چه بسا نیازی نباشد که قدم بعدی را برداشته و به Tribunal (دیوان) مراجعه کنید. اطمینان حاصل کنید که به هر توافقی که دست می یابید آن را به صورت کتبی نوشته و شما و مالک یا بنگاه آن را امضاء کنید.

ادامه در پشت این برگه اطلاع رسانی

نمی توانند اجاره بها را بیش از هر شش (۶) ماه یکبار بالا ببرند. این امر در مورد اجاره نامه های دوره ای periodic tenancy agreements (یعنی ماه به ماه) و اجاره نامه های با مدت معین fixed-term agreements به شرط داشتن حق افزایش کرایه در مدت اجاره، هر دو مصداق دارد. (اگر عبارتی در قرارداد اجاره خانه شما وجود داشته باشد مبنی بر اینکه در هر شش ماه بیش از یک بار کرایه افزایش یابد، این شرط اعتبار ندارد.)

مالک باید به شما یک اخطار کتبی ۶۰ روزه بدهد و از فرم درست هم استفاده کرده باشد تا بتواند کرایه را بالا ببرد. اگر این اخطار با پشت ارسال می شود، باید ۲ روز کاری به آن اضافه شود که مدتی است که این اخطار به دست شما می رسد.

این اخطار فقط برای یک افزایش کرایه است و باید در آن نوشته باشد که در صورتی که شما فکر می کنید این افزایش زیاده از حد می باشد، شما حق دارید که در ظرف مدت ۳۰ روز از Consumer Affairs Victoria (اداره امور مصرف کننده در ویکتوریا) درخواست بررسی کنید.

اگر اخطار افزایش کرایه همه این شرایط را نداشته باشد فاقد اعتبار است و شما ملزم به پرداخت کرایه اضافی نخواهید بود. اگر به شما اخطار افزایش کرایه داده اند و فکر می کنید که ممکن است فاقد اعتبار باشد با Tenants Union (اتحادیه مستأجرین) برای اخذ راهنمایی تماس بگیرید.

به چالش کشیدن (اعتراض نسبت به) افزایش کرایه Challenging a rent increase

اگر فکر می کنید که این افزایش کرایه زیاد از حد می باشد، شما می توانید درخواست کنید بازرسی از Consumer Affairs Victoria (امور مصرف کننده ویکتوریا) به خانه شما بیاید و از آن بازدید به عمل آورد و بررسی کند که آیا این افزایش کرایه منصفانه است یا نه. شما بادی این درخواست را در یک مهلت ۳۰ روزه از تاریخ دریافت این اخطار انجام دهید.

درخواست خود را به نشانی زیر ارسال دارید:

The Director
Consumer Affairs Victoria
GPO Box 123A
Melbourne VIC 3001

بازرس بایستی شرایط خانه، امکانات، و هرگونه خدماتی که به این خانه شده است را بازرسی کرده و آن را با کرایه خانه های مشابه در محل مقایسه نماید. در جریان بازرسی، شما بایستی هر چیزی را که دال بر اثبات ادعایتان باشد که افزایش کرایه زیاده از حد است، به بازرس خاطر نشان کنید. این چیزها شامل وضعیت خرابی خانه، مسئله آن را لحاظ محل، و هرگونه امکانات و خدماتی را که شما اضافه کرده اید و نه مالک می باشد.

پس از بررسی بازرس گزارشی را در اختیار شما قرار می دهد.



رد پرداخت افزایش کرایه

اگر مالک یا بنگاه به شما اخطار معتبر در مورد افزایش کرایه داده باشند، و شما از پرداخت آن امتناع کنید، دچار کرایه معوقه می شوید (یعنی در دادن کرایه دنبال می افتید). وقتی که معادل ۱۴ روز کرایه شما به تعویق افتاد، مالک یا بنگاه می تواند به شما یک اخطار تخلیه ۱۴ روزه بدهد، و به دیوان مراجعه کند تا شما را از خانه بیرون کنند. به شما وقت می دهند که در دیوان حضور به هم رسانید ولی همیشه احتمال دارد که شما را بیرون کنند. برای اطلاع بیشتر به برگه اطلاع رسانی با عنوان *Avoiding eviction for rent arrears* (پرهیز از اخراج از خانه به علت کرایه معوقه) مراجعه یا با Tenants Union (اتحادیه مستأجرین) برای اطلاع بیشتر تماس بگیرید.

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