

تعمیرات Repairs

بیش از ۱۰۰۰ دلار بشود، تعهد صاحبخانه فقط تا مبلغ ۱۰۰۰ دلار خواهد بود و نه بیشتر.

اگر شما بضاعت پرداخت مبلغ تعمیر را ندارید، یا هزینه تعمیر بیش از ۱۰۰۰ دلار می شود، شما می توانید به Victorian Civil and Administrative Tribunal (دیوان اداری و مدنی ویکتوریا) دادخواست داده در خواست صدور حکم به مالک نمائید تا او را مجبور نماید این تعمیر را انجام دهد. این دیوان باید درخواست های مربوط به تعمیرات فوری را ظرف ۲ روز کاری (غیر تعطیل) رسیدگی نماید. برای اطلاع بیشتر به برگه اطلاع رسانی در مورد Victorian Civil and Administrative Tribunal (دیوان اداری و مدنی ویکتوریا) مراجعه کرده یا با Tenants Union (اتحادیه مستأجرین) تماس بگیرید.

در دیوان شما می توانید درخواست صدور حکمی کنید که طبق آن شما کرایه خود را به حساب مخصوص کرایه Rent Special Account که توسط دیوان کار می کند، واریز کنید. این کار به شما امکان می دهد در عین دادن کرایه خانه و بدون آنکه دچار عقب افتادگی کرایه بشوید کاری کنید که مالک تا زمانی که تعمیر به صورت کامل انجام نشده پول کرایه را دریافت نکند.

هرگز از دادن کرایه امتناع نکنید و از پول کرایه برای مصارف تعمیرات استفاده به عمل نیاورید. اگر شما بیش از ۴۱ روز در کرایه دادن خود عقب بمانید، مالک می تواند به او یک اخطار تخلیه ۴۱ روزه بدهد که خانه را تخلیه کنید.

تعمیرات غیر فوری (عادی)

اگر تعمیر در یکی از موارد فرست تعمیرات "فوری"، فوق قرار نداشته باشد، شما نیابستی خودتان ترتیب کار تعمیر را بدهید مگر اینکه مالک اعلام کتبی نماید که حاضر است هزینه آن را بپردازد.

در فرم اخطار به مالک هرگونه تعمیری را که لازم است یادداشت کنید. این اخطار به مالک اطلاع می دهد که همه مواردی را که شما در فرم اخطار به مالک قید کرده اید باید ظرف مدت ۱۴ روز تعمیر شود.

اطمینان حاصل کنید که مخاطب این فرم مالک باشد و نه بنگاه معاملات ملکی، گو اینکه شما می توانید آن را از طریق نشانی بنگاه برای مالک ارسال نمائید. (اگر شما در خانه های دولتی زندگی می کنید، مالک شما Director of Housing یا مدیر اداره مسکن است.) شما می توانید شخصا یک نسخه از اخطار را به مالک یا بنگاه بدهید یا با پست سفارشی برای آنان ارسال دارید. یادتان باشد یک نسخه از آن را برای خودتان نگهدارید.

اگر شما قصد دارید نسبت به مالک ادعای غرامت کنید، شما بایستی یک Breach of Duty Notice (اخطار نقض انجام وظیفه) را همزمان با آن برای مالک ارسال نمائید. به غرامت در ذیل مراجعه کنید.

اگر پس از ۱۴ روز از تاریخ دریافت اخطار، مالک تعمیرات لازم را انجام نداد، یا تعمیر انجام شده ولی نه با استاندارد صحیح، شما می توانید برای Consumer Affairs Victoria امور مصرف کننده در ویکتوریا نامه بنویسید و از آنها تقاضا کنید که بازرسی به عمل بیاورند (به نمونه نامه به عنوان Consumer Affairs Victoria مراجعه یا Request for Repairs Inspection و یا

طبق قانون Residential Tenancies Act 1997 (املاک مسکونی استیجاری مصوب سال ۱۹۹۷) مالکین وظیفه دارند که اطمینان حاصل نمایند که ملکی را که اجاره می دهند در آغاز دوران اجاره در شرایط تمیزی بوده و خانه در وضعیت خوبی نگهداری شود. این امر شامل محوطه های عمومی که زیر نظر مالک اداره می شود یا متعلق به او می باشد نیز خواهد بود.

اگر خانه ای را که کرایه کرده اید نیاز به تعمیر دارد، باید اقداماتی را که در قانون املاک مسکونی استیجاری مصوب ۱۹۷۷ تعیین شده انجام دهید. قانون دو روش مختلف برای تعمیرات پیش بینی کرده است: یکی برای تعمیرات فوری و دیگر تعمیرات عمومی یا تعمیرات غیر فوری.

تعمیرات فوری Urgent repairs

تعمیرات فوری را باید مالک به فوریت انجام دهد (یعنی بین ۲ تا ۳ روز). در آغاز کرایه، مالک یا بنگاه باید به شما شماره تلفنی بدهد که بتوانید هنگام نیاز فوری به تعمیرات با این شماره تماس بگیرید.

تعمیرات فوری را قانون به شرح زیر تعریف کرده است:

- < ترکیبگی لوله آب؛
- < گرفتگی یا شکستگی توالت؛
- < آبچک کردن جدی سقف؛
- < نشت گاز؛
- < عیوب خطرناک برقی؛
- < آب گرفتگی و یا صدمه جدی ناشی از سیل؛
- < صدمات جدی ناشی از طوفان و آتش؛
- < عیب پیدا کردن یا شکستگی خدمات ضروری یا لوازمی که برای آب، آب گرم کردن، آشپزی، گرمایش یا رختشویی ضرورت دارند؛
- < عیب پیدا کردن یا شکستگی در هریک از وسائل و لوازمی که توسط مالک تأمین شده که در نتیجه آن آب زیادی تلف می شود؛
- < عیب یا شکستگی در تأمین گاز، برق، یا آب؛
- < عیب پیدا کردن جدی آسانسور و پله برقی؛
- < هرگونه عیب یا خسارتی که باعث نا امنی یا خطرناک شدن ملک بشود.

اگر به تعمیر فوری نیاز داشتید، نیازی نخواهد بود که مالک را از آن کتبا آگاه سازید، بلکه بایستی سعی کنید با قبل از اینکه خودتان ترتیب کار تعمیر را بدهید با مالک یا نماینده او (بنگاه) تماس بگیرید. اگر برای برقراری تماس با مالک یا نماینده او کارهایی می کنید تا ترتیب تعمیر را بدهید سوابق آنها را یادداشت نمائید (برای مثال فهرستی از شماره های تلفنی که تماس گرفته اید، موقع و تاریخ ها را).

اگر نتوانستید با مالک یا نماینده او تماس بگیرید، یا آنها فوری پاسخ شما را ندادند، شما می توانید خودتان ترتیب کار تعمیر را تا مبلغ ۱۰۰۰ دلار بدهید. یک اخطار برای صاحبخانه ارسال دارید و تعمیری را که کرده اید و هزینه آن را برای او تشریح کرده و یک نسخه از رسید تعمیر انجام شده یا قبض invoice را برای او ارسال نمائید. مالک باید ظرف مدت ۱۴ روز از دریافت این این اخطار پول را به شما پرداخت نماید. با این وصف در نظر داشته باشید که اگر شما ترتیب کار تعمیر فوری را می دهید، و هزینه آن

ادامه در پشت این برگه اطلاع رسانی



TENANTS UNION
of Victoria Ltd

هزینه تعمیر به عهده شما نخواهد بود. اگر به شما repair notice (اخطار تعمیر) دادند با اتحادیه مستأجرین و ویکتوریا تماس بگیرید.

نمونه نامه ای که باید برای Consumer Affairs Victoria (امور مصرف کننده ویکتوریا) ارسال کنید

(نام شما)
(نشانی شما)
(شماره تلفن شما)
(تاریخ)

The Director
Consumer Affairs Victoria
GPO Box 123A
Melbourne 3001

Dear Sir or Madam,
آقا یا خانم عزیز

Request for inspection of rented premises and report regarding repairs
تقاضا برای بازرسی ملک استیجاری مسکونی و تهیه گزارش پیرامون تعمیرات

Landlord: (name and address of your landlord)
مالک: (نام و نشانی مالک)
Premises: (address of the rented property)
ملک: (نشانی ملک استیجاری)

On (insert date) I notified my landlord that certain non-urgent repairs are needed. I enclose a copy of the notice that I sent to the landlord.
در تاریخ (تاریخ را ذکر کنید) اینجانب به اطلاع مالک خود رسانده ام که برخی تعمیرهای غیر عاجل لازم است. به پیوست یک نسخه از این اخطار که برای مالک فرستاده ام ایفاد شده است.

I request that you investigate the landlord's failure to carry out the repairs. I can be contacted on the telephone number provided above, on the following days and times:
استدعا دارم این امتناع مالک در انجام تعمیرات را مورد تحقیق و بررسی قرار دهید. با من می توانید با شماره تلفن فوق در روزها و ساعات زیر تماس بگیرید.

(list of suitable days)
(فهرستی از روزهای مناسب)
(list of suitable times)
(فهرستی از ساعات مناسب)

Yours faithfully,
ارادتمند شما

(your signature)
(امضای شما)

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

www.consumer.Rent Assessment form را از نارمای vic.gov.au استخراج نمایید.

یک بازرس با شما تماس می گیرد تا ترتیب بازدید از خانه را بدهد. پس از بازدید آنها ممکن است با مالک یا نماینده او تماس گرفته و با آنان در مورد انجام تعمیر مذاکره به عمل آورد. این بازرس گزارشی را هم می نویسد که در آن تعمیرات مورد نیاز نوشته شده و یک نسخه از آن را هم به شما می دهد.

وقتی که شما یک نسخه از گزارش بازرس را دریافت کردید، در این صورت می توانید به دیوان دادخواست بدهید تا استماع دادرسی به عمل آید. شما باید این تقاضا را ظرف مدت ۶۰ روز از تاریخ دریافت گزارش تسلیم دیوان کنید. ولی چنانچه ظرف مدت ۹۰ روز نسخه ای را دریافت نکردید می توانید بدون آن به دیوان مراجعه کنید. یک نسخه از فرم اخطار به مالک Notice to Landlord و یک نسخه از گزارش بازرس را ضمیمه درخواست خود به دیوان بنمائید. دیوان می تواند به مالک حکم کند تا این تعمیرات را انجام داده و به شما اجازه می دهد کرایه خود را تا زمان انجام تعمیرات در Rent Special Account (حساب ویژه کرایه) واریز کنید.

برای اطلاع بیشتر به برگه اطلاع رسانی با عنوان Victorian Civil Administrative Tribunal & (دیوان اداری و مدنی ویکتوریا) مراجعه کنید یا با Tenants Union (اتحادیه مستأجرین) تماس بگیرید.

غرامت Compensation

اگر شما به علت غفلت مالک خانه تان در موارد زیر دچار خسارت مالی یا وضعیت نامناسب inconvenience شده باشید می توانید غرامت بخواهید:

< فوری به تعمیرات عاجل نپرداخته است

< تعمیرات عمومی را در ظرف مدت ۱۴ روز انجام نداده است

< خانه را در وضعیت خوبی از لحاظ تعمیرات قرار نداده است.

برای اطلاع بیشتر به برگه های اطلاع رسانی با عنوان Claiming compensation (ادعای غرامت) و Breach of Duty (نقض انجام وظیفه) مراجعه کنید یا با Tenants Union (اتحادیه مستأجرین) تماس بگیرید.

خسارت ایجاد شده توسط مستأجر

اگر نیاز به تعمیر بواسطه آن باشد که شما یا یکی از میهمان های شما باعث بروز این خسارت شده باشد، ممکن است مجبور باشید بهای تعمیر لازم را بپردازید و چه بسا خودتان بایستی ترتیب تعمیر آن را بدهید. مالک یا نماینده او می تواند برای شما اخطارهای Breach of Duty "نقض انجام وظیفه" یا "repair notice" اخطار تعمیر" ارسال نماید و از شما بخواهد ظرف مدت ۱۴ روز نسبت به تعمیر خسارت اقدام کنید. اگر این کار را نکنید، آنها می توانند ترتیب انجام تعمیرات لازم را بدهند و برای شما یک اخطار بعدی را بفرستند که در آن هزینه تعمیرات و مبلغی را که باید خود شما بپردازید را نشان می دهد.

اگر شما باز هم پرداخت نکنید، مالک می تواند به دیوان درخواست دهد تا به شما حکم کند این کار را انجام دهید. این بسته به مالک است که ثابت کند که شما مسولیت خسارت را به عهده دارید و شما هم می توانید به دیوان مراجعه نموده و از خود دفاع کنید (داستان از دید خودتان بیان کنید). تا وقتی که مالک از دیوان حکم نگرفته است که شما را مکلف به پرداخت نماید، مسولیت قانونی پرداخت