

آغاز کرایه نشینی

اجاره نامه

یک قرارداد استیجاری (اجاره نامه) ممکن است به صورت نوشتاری یا گفتاری باشد. چنین قراردادی ممکن است به صورت مدت معین *fixed term* (مثلاً برای مدت ۶ ماه تا یکسال) یا دوره ای (ماه به ماه) باشد.

قراردادهای دارای مدت معین *Fixed-term* از امنیت بیشتری برخوردار هستند چون برای صاحبخانه بیرون کردن شما از خانه دشوارتر می شود. ولی اگر شما بخواهید پیش از پایان مدت تعیین شده خانه را تخلیه کنید ممکن است برای شما گران تمام شود. (برای اطلاع بیشتر به برگه اطلاع رسانی با عنوان *Breaking a lease* نقض قرار داد اجاره خانه مراجعه کنید). تنها وقتی برای مدت معین خانه ای را کرایه کنید که مطمئن باشید برای همه دوران اجاره می خواهید در آن خانه بمانید.

قراردادهای دارای مدت معین *Fixed-term* از امنیت بیشتری برخوردار هستند چون برای صاحبخانه بیرون کردن شما از خانه دشوارتر می شود. ولی اگر شما بخواهید پیش از پایان مدت تعیین شده خانه را تخلیه کنید ممکن است برای شما گران تمام شود. (برای اطلاع بیشتر به برگه اطلاع رسانی با عنوان *Breaking a lease* نقض قرار داد اجاره خانه مراجعه کنید). تنها وقتی برای مدت معین خانه ای را کرایه کنید که مطمئن باشید برای همه دوران اجاره می خواهید در آن خانه بمانید.

برای اطلاعات بیشتر در مورد بازدید از خانه و درخواست کرایه خانه به برگه اطلاع رسانی با عنوان *Applying for a private rental property (طرز تقاضا برای گرفتن خانه کرایه ای)* مراجعه کنید.

قبل از پرداخت هرگونه پول یا کوچ کردن به خانه، اطمینان حاصل کنید که از شرایط خانه راضی باشید. اگر پیش از رفتن به خانه، صاحبخانه قبول کرد که خانه را تعمیر یا بهسازی کند (مثلاً نصب بخاری)، اطمینان حاصل کنید که این مطلب در قرار داد کرایه خانه ذکر شود. یا اینکه این قول را به صورت کتبی بگیریید.

کرایه Rent و ودیعه Bond

اگر کرایه شما ۳۵۰ دلار یا کمتر در هر هفته باشد، حق دارند از شما بخواهند تا حد اکثر یک ماه کرایه را پیش پرداخت کنید و معادل یک ماه کرایه را هم به عنوان ودیعه از شما مطالبه نمایند. اگر کرایه شما هفتگی پرداخت می شود از شما حق دارند حد اکثر دو هفته کرایه را به عنوان پیش پرداخت مطالبه نمایند.

اگر کرایه شما بیش از ۳۵۰ دلار در هفته باشد، محدودیتی از لحاظ حداکثر پیش پرداخت یا ودیعه وجود ندارد. اگر قرارداد کرایه شما اعلام کند که خانه محل سکونت اصلی صاحبخانه است و او قصد دارد هنگام پایان یافتن مدت اجاره به خانه خود برگردد، در این صورت محدودیتی در مورد حد اکثر مبلغ ودیعه هم وجود نخواهد داشت.

برای بنگاه عملی خلاف قانون است که برای صدور کارت های پرداخت کرایه خانه، یا برای ترتیب اخذ مستقیم کرایه از حساب بانکی یا *direct debit* مطالبه پول نماید. برای آگاهی بیشتر به برگه اطلاع رسانی با عنوان *Complaints about landlords and real estate agents (شکایت از صاحبخانه یا بنگاه معاملات ملکی)* مراجعه کنید.

اگر شما به طور حضوری و شخصی کرایه خود را می پردازید، باید فوری به شما رسید بدهند. اگر روش دیگری را برای پرداخت کرایه به کار می برید و درخواست رسید در هنگام پرداخت کرایه بکنید، باید در ظرف یک مدت ۵ روزه به شما رسید را بدهند. حتی اگر تقاضای رسید هم نکرده باشید، شما می توانید باز هم در یک مهلت ۱۲ ماهه از تاریخ پرداخت، درخواست رسید کنید.

در اغلب موارد نمی توانند از شما ودیعه *bond* و وثیقه *guarantee* هر دو را مطالبه نمایند. اگر چنین بود از *Tenants Union* (اتحادیه مستأجرین) راهنمایی بخواهید.

ادامه در پُست این برگه اطلاع رسانی

اگر یک قرارداد استیجاری کتبی دارید، باید قبل از امضاء یک نسخه از آن را به شما بدهند. در صورت لزوم، قبل از اینکه آن را امضاء کنید با کسی مشورت نمایند بخصوص وقتی که شرایط اضافی هم ضمیمه قرار داد شده باشد. باید در ظرف مدت ۱۴ روز از تاریخ امضای آن یک نسخه از قرار داد را به شما بدهند.

گزارش شرایط Condition Report و سایر اسناد

در آغاز دوران کرایه خانه، صاحبخانه باید ارقام زیر را به شما بدهد:

- < بیانیه حقوق و وظایف (که کتابچه ای از انتشارات Consumer Affairs Victoria اداره امور مصرف کننده در ویکتوریا می باشد)
- < دو ۲ نسخه تکمیل شده از گزارش وضعیت خانه *Condition Report* (به شرطی که شما ودیعه را پرداخت کرده باشید) که توسط صاحبخانه یا بنگاه امضاء شده باشد.
- < نام و نشانی، و شماره های تلفن و دورنگار (فاکس) صاحبخانه یا بنگاه (در صورت نبودن بنگاه)
- < یک شماره تلفن برای مواقع اضطراری برای تعمیرات فوری (در صورتی که بنگاه نباشد)
- < یک بیانیه که به بنگاه اجازه می دهد تا پروانه انجام تعمیر را بدهد (در صورتی که صاحبخانه نماینده ای داشته باشد)، حد اکثر مبلغی که اجازه آن داده می شود، و شماره تلفن یا دورنگار برای تعمیرات فوری.



وقتی که شما پول ودیعه خود را پرداخت می کنید ، صاحبخانه و یا بنگاه باید یک فرم تسلیم ودیعه Bond Lodgement form را تکمیل و امضاء نموده و آن را به شما بدهند تا امضاء کنید. آنان باید در یک مهلت ۱۰ روز غیر تعطیل فرم را همراه با پولی که به عنوان ودیعه داده اید به Residential Tenancies Bond Authority (اداره ودیعه های خانه های استیجاری) بدهند. اداره ودیعه Bond Authority باید ظرف مدت ۱۵ روز کاری از تاریخ دریافت آن برای شما رسیدی را ارسال نمایند. برای آگاهی بیشتر به برگه اطلاع رسانی با عنوان **Bonds (ودیعه ها)** مراجعه نمایید.

⦿ حق ندارند کرایه شما را زودتر از هر ۶ ماه یکبار افزایش دهند. برای آگاهی بیشتر به برگه اطلاع رسانی با عنوان **Rent increases (افزایش کرایه)** مراجعه کنید.

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