

راهنمایی قدم به قدم در مورد اخطار تخلیه

ماه مه ۲۰۱۰

از اینجا شروع کنید

آیا مالک به شما Notice to Vacate (اخطار تخلیه) داده است؟

آری

آیا می خواهید خانه اجاره ای را ترک کنید؟

آری

بسته به نوع اخطاری که به شما داده اند شما ممکن است لازم باشد که یک Notice of Intention to Vacate (اخطار قصد تخلیه) ۱۴ روزه بدهید. توجه داشته باشید: اگر اجاره نامه شما برای مدت معین باشد، اخطار مالک به شما و اخطار قصد تخلیه شما نمی تواند برای قبل از رسیدن به مدت پایانی تعیین شده در اجاره نامه باشد.

برای اطلاع بیشتر با **Tenants Union Advice Service** (خدمات راهنمایی اتحادیه مستاجرین) تماس گرفته یا به برگه های اطلاع رسانی ما به شرح زیر مراجعه کنید:

- < Notices to Vacate (اخطار تخلیه)
- < When you want to leave (وقتی که می خواهید خانه اجاره ای را ترک کنید)
- < Avoiding eviction for rent arrears (پرهیز از اخراج از خانه به علت کرایه معوقه)

چندین دلیل ممکن است وجود داشته باشد که چرا مالک می خواهد به مستاجر Notice to Vacate (اخطار تخلیه) بدهد و مهلت اخطاری که داده می شود بسته دلیل آن اخطار می باشد.

شما لزوماً نباید خانه را خالی بکنید. اگر اخطار آنها فاقد اعتبار بود، می توانید نسبت به آن اعتراض کنید (برای اخذ راهنمایی با Tenants Union "اتحادیه مستاجرین" تماس بگیرید). در شرایط زیر یک Notice to Vacate (اخطار تخلیه) ممکن است فاقد اعتبار باشد:

- < روی فرم درستی نباشد
- < همه جزئیات را شامل نباشد
- < دستی به شما نداده باشند یا با پست سفارشی برای شما ارسال نشده باشد (با ۲ روز اضافی برای تحویل با پست)
- < با توجه به شرایط مدت مهلت درست نباشد

اخطار تخلیه (Notice to Vacate) ۶۰ روزه
در موارد زیر می توانند یک Notice to Vacate (اخطار تخلیه) ۶۰ روزه بدهند:

- < *خانه قرار باشد خراب بشود
- < *برای منظوری غیر از اجاره مسکونی استفاده شود (مثلاً به عنوان محل کسب)
- < *توسط مالک یا افراد تحت تکفل او اشغال شود
- < *به عنوان خانه خالی به فروش برسد
- < تعمیر، نوسازی، یا بازسازی شود و بدون خالی بودن خانه چنین کاری امکان پذیر نباشد
- < برای منظور های عمومی مورد استفاده قرار گیرد (اگر خانه متعلق به دولت است)
- < به فروش برسد و مالک قرارداد فروش را امضا کرده باشد

اخطار تخلیه (Notice to Vacate) ۱۴ روزه
در شرایط زیر می توانند اخطار تخلیه ۱۴ روزه بدهند:

- < بدهکاری کرایه شما برای مدت ۱۴ روز یا بیشتر دوام داشته باشد
- < ودیعه نپرداخته باشید
- < بی آنکه اجازه بگیرید آن را به شخص دیگری اجاره مجدد داده باشید
- < اجاره نامه شما، ممنوعیت ورود کودکان را در خانه دارد و شما در خانه کودکان را آورده اید
- < شما خانه را برای مقاصد غیر قانونی مورد استفاده قرار داده اید یا اجازه داده اید دیگران این کار را بکنند
- < شما مستاجر خانه های دولتی هستید و در فرم تقاضای خود دانسته بیابانه غلط داده اید
- < شما Compliance Order "حکم مراعات قانون" را که Victorian Civil and Administrative Tribunal (دیوان مدنی و اداری ویکتوریا) صادر کرده رعایت نکرده اید
- < شما از انجام یک وظیفه تخلف کرده اید و دوبار پیش از این Breach of Duty Notices (اخطار تخلف در انجام وظیفه) برای همان خلاف دریافت کرده اید.

اخطار تخلیه (Notice to Vacate) فوری
می توانند در موارد زیر اخطار تخلیه فوری بدهند:

- < خانه خراب شده باشد
- < خانه برای زندگی در آن نامناسب باشد
- < صدمه عمدی به خانه توسط شما یا مهمانان
- < شما یا مهمانان ایمنی همسایگان را به خطر افکنده باشید

اگر خانه محل اصلی زندگی مالک قبل از اجاره دادن به شما باشد، ممکن است در بعضی از شرایط حق داشته باشند به شما یک اخطار تخلیه ۱۴ روزه بدهند. با Tenants Union (اتحادیه مستاجرین) برای اخذ راهنمایی تماس بگیرید یا به برگه اطلاع رسانی Notices to Vacate (اخطار های تخلیه) مراجعه کنید.

اخطار تخلیه (Notice to Vacate) ۱۲۰ روزه
در موارد زیر می توانند اخطار تخلیه ۱۲۰ روزه بدهند:

- < اگر اجاره نامه شما دوره ای (مثلاً ماه به ماه) باشد
- < وقتی که به پایان دوره قرارداد نزدیک شده یا پس از پایان مدت اجاره در اجاره نامه باشد

*اگر به یکی از ۴ دلیل مذکور در سمت چپ مالک Notice to Vacate (اخطار تخلیه) بدهد، حق ندارند تا مدت ۶ ماه از تاریخ دادن اخطار آن را دوباره اجاره بدهند (مگر اینکه با حکم و اداری Victorian Civil and Administrative Tribunal "دیوان مدنی و اداری ویکتوریا" باشد)

اخطار پایان مدت تعیین شده در اجاره نامه
یک End of Fixed Term Notice (اخطار پایان مدت تعیین شده در اجاره نامه) را می توانند قبل از سر رسیدن مدت تعیین شده در اجاره نامه (قرارداد اجاره lease) شما بدهند

تاریخ پایان مدت در اخطار باید با تاریخ ختم اعتبار اجاره نامه یکی باشد.

اجاره نامه شما برای چه مدتی است؟

کمتر از ۶ ماه

پس از پایان مدت تعیین شده در اجاره نامه، مالک می تواند به شما یک اخطار تخلیه ۶۰ روزه بدهد.

۶ ماه و بیشتر

پس از پایان مدت تعیین شده در اجاره نامه، مالک می تواند به شما یک اخطار تخلیه ۹۰ روزه بدهد.