

راهنمای قدم به قدم برای افزایش اجاره بها



ماه مه ۲۰۱۰

از اینجا شروع کنید

برای اطلاع بیشتر به برگه اطلاع رسانی *Rent increases* (افزایش کرایه) مراجعه کنید.

آیا به شما یک notice of a rent increase (اخطار افزایش کرایه) داده اند؟

آری

آیا این افزایش اجاره بها از آخرین باری که کرایه را افزایش دادند ۶ ماه یا بیشتر سپری شده است؟

نه

نمی توانند نرخ کرایه را بیش از هر ۶ ماه یک بار بالا ببرند.

اگر عبارتی در اجاره نامه با مدت ثابت وجود دارد که اجازه می دهد نرخ کرایه زودتر از هر ۶ ماه افزایش یابد اعتباری نخواهد داشت.

آری

مالک باید با ارائه یک اخطار کتبی به شما ۶۰ روز مهلت بدهد و از فرم درستی هم استفاده نماید.

نه

آیا فکر می کنید که افزایش نرخ اجاره بها زیاده از حد است؟

کوشش کنید با مالک مذاکره کنید. او ممکن است با کاهش مبلغ افزایش کرایه موافقت نماید، مخصوصا اگر شما مدتی است مستاجر و مورد اعتماد هستید و مجبور خواهید شد به علت اینکه افزایش کرایه را نمی توانید بپردازید خانه را تخلیه کنید.

اخطار افزایش نرخ کرایه اگر دارای اطلاعات زیر نباشد بی اعتبار است:
 < اعلان اینکه اگر فکر می کنید که این افزایش در کرایه خانه زیاده از حد است می توانید به Consumer Affairs Victoria (اداره امور مصرف کننده ویکتوریا) مراجعه کنید.
 < که این یک اخطار افزایش کرایه است
 < آدرس خانه ای که کرایه آن افزایش یافته است
 < مبلغ افزایش کرایه
 < تاریخی که از آن به بعد افزایش نرخ اجرا می شود (اگر این اخطار بایست ارسال می شود باید این مهلت ۶۰ روز به انضمام ۲ روز دیگر برای پست باشد)

آری

به Consumer Affairs Victoria (اداره امور مصرف کننده ویکتوریا) نامه نوشته درخواست کنید که بازرسی بیاید و خانه تان را ارزیابی نماید. شما باید در یک مهلت ۳۰ روزه از تاریخ دریافت اخطار افزایش کرایه این تقاضا را بدهید.

درخواست خود را به نشانی زیر بفرستید:
 The Director
 Consumer Affairs Victoria
 GPO Box 123
 Melbourne VIC 3001

نه

آیا بازرسی می گوید که این افزایش کرایه زیاده از حد است؟

آری

درخواست کنید که یک نسخه از گزارش بازرسی را برای ضمیمه درخواست شما به Victorian Civil and Administrative Tribunal (VCAT) (دیوان مدنی و اداری ویکتوریا) به شما بدهند. از دیوان بخواهید حکمی صادر کند که این افزایش اجاره بها زیاده از حد است. شما باید در یک مهلت ۳۰ روزه اقدام کنید. این دیوان می تواند حکم کند که اجاره بها افزایشی اصلا نداشته باشد یا این افزایش کمتر باشد.

جستجو کنید که خانه های مشابه در منطقه شما چقدر کرایه داده شده و از آن به عنوان سند ارزش کنونی در بازار استفاده کنید.

دیوان می تواند مبلغ افزایش اجاره بها، تعداد دفعات افزایش کرایه و مبلغ افزایش در ۲۴ ماه گذشته را مورد رسیدگی قرار دهد. دیوان ممکن است همچنین قیمت بازار، منطقه، و وضعیت خانه را از لحاظ نو بودن یا قدیمی بودن در نظر بگیرد.

اگر مالک یا بنگاه به شما یک اخطار درست در مورد افزایش کرایه داده باشد، و شما از پرداخت آن خودداری کنید، پس از ۱۴ روز شما کرایه معوقه خواهید داشت. به برگه اطلاع رسانی موسوم به Avoiding eviction for rent arrears (پرهیز از اخراج از خانه به علت تعویق اقدادن اجاره بها) مراجعه کنید.

تا زمانی که از دیوان تصمیمی نگرفته اید این افزایش را پرداخت کنید. دیوان می تواند حکم کند که اضافه پرداخت اجاره بها را مالک به شما مسترد نماید.