

# هنگامی که می خواهید خانه را تخلیه کنید

تاریخی را که شما به عنوان آخرین روز استیجاری خود می دهید نمی تواند پیش از آخرین روز مدت تعیین شده باشد. این امر حتی وقتی مصداق دارد که صاحبخانه به شما اخطار تخلیه بدهد و تاریخ آن آخرین روز تعیین شده در قرار داد باشد.

اگر دارای اجاره نامه ای با مدت معین هستید، و بخواهید قبل از سپری شدن این مدت خانه را ترک کنید، احتمالاً مسؤل هزینه هائی خواهید بود که در مورد نقض قرار داد کرایه خانه به آن اشاره شده است (برای اطلاع بیشتر به برگه اطلاع رسانی با عنوان **Breaking a lease** (نقض قرارداد اجاره) مراجعه کنید.

## وقتی که صاحبخانه قرارداد را نقض کند

هنگامی که صاحبخانه یا بنگاه به تعهدات قانونی خود طبق **Residential Tenancies Act 1997** (قانون استیجاری مسکونی مصوب سال ۱۹۹۷) عمل نکند، شما ممکن است حق داشته باشید که پیش از موعد قرارداد خود را پایان دهید بدون اینکه هزینه های نقض قرارداد کرایه خانه شامل حال شما شود. این امر وقتی رخ می دهد که صاحبخانه:

- < خانه را تخلیه نکرده و یا در روزی که قرار بوده شما به آنجا کوچ کنید آن را به طور معقول پاکیزه نکرده است؛
- < به شما اجازه نمی دهد در این خانه آرامش 'quiet enjoyment' داشته باشید؛
- < تعمیرات لازم را در خانه انجام نمی دهد؛
- < قفل ها را در اختیار شما قرار نمی دهد یا اگر قفل را عوض کرده کلید ها را در اختیار شما قرار نمی دهد؛
- < و آب گرم کن خراب را با یک آب گرم کن A-rated عوض نمی کند.

🔧 برای تعمیرات روال کار دیگری وجود دارد. برای اطلاع بیشتر به برگه اطلاع رسانی در مورد **Repairs (تعمیرات)** مراجعه یا با **Tenants Union** (اتحادیه مستأجرین) تماس بگیرید.

اگر صاحبخانه در انجام هر یک از این اقدامات کوتاهی نماید، شما می توانید یک اخطار نقض انجام وظیفه **Breach of Duty Notice** برای او ارسال نمایید. این اخطار به صاحبخانه اطلاع می دهد که باید مشکل را ظرف مدت ۱۴ روز رفع کند (در صورتی که مورد داشته باشد، غرامت پرداخت نماید). برای اطلاع بیشتر به اخطار نقض انجام وظیفه **Breach of Duty Notice** مراجعه کنید.

اگر صاحبخانه پس از دریافت اخطار نقض انجام وظیفه **Breach of Duty Notice** باز هم در رفع مشکل خود داری کرد، شما می توانید به **Victorian Civil and Administrative Tribunal** (دیوان اداری و مدنی ویکتوریا) دادخواست دهید تا یک **Compliance Order** (حکم مراعات قانون) بدهد. اگر صاحبخانه از انجام حکم دیوان خود داری نمود، شما می توانید یک اخطار ۱۴ روزه **Notice of Intention to Vacate** (قصد تخلیه خانه) را برایش ارسال نمایید. باید این اخطار را با پست سفارشی ارسال نمایید (۲ روز هم برای ارسال در نظر بگیرید) و یک نسخه از این اخطار را به همراه رسید پست نزد خود نگه دارید.

## وقتی که قرارداد کرایه خانه شما برای مدت معین fixed-term نیست

اگر قرار داد اجاره شما برای مدت معین **fixed term** (مثلاً ۱۲ ماه) نیست یا کرایه شما رویه پایان باشد، شما باید یک اخطار نوشتاری ۲۸ روزه قصد تخلیه خانه **Notice of Intention to Vacate** بدهید.

اخطار قصد تخلیه خانه **Notice of Intention to Vacate** یک نامه ساده است که شما برای صاحبخانه می دهید و در آن تاریخ ترک خانه نوشته شده است. این تاریخ باید ۲۸ روز پس از تاریخی باشد که صاحبخانه این اخطار را دریافت می کند. این بدان معنی است که اگر اخطار را با پست ارسال می کنید باید ۲ روز غیر تعطیل برای تحویل نامه منظور دارید. یک نسخه از این اخطار را نزد خود نگاه دارید و از پست سفارشی استفاده کنید (رسید پست را نگاه دارید) تا مدرکی برای تاریخ ارسال آن با پست باشد.

اگر تصمیم دارید که پیش از سپری شدن ۲۸ روز خانه را تخلیه کنید، باید به صاحبخانه مطلب را گفته و کلید خانه را پس بدهید تا اینکه در صورت امکان بتوانند آن را به دیگری زودتر کرایه دهند. اگر مستأجر دیگری را قبل از سپری شدن ۲۸ روز بتوان یافت، از تاریخی که این مستأجر خانه را تحویل می گیرد دیگر نیازی نخواهید داشت که کرایه خانه را همچنان بپردازید.

در برخی از موارد، شما تنها لازم است ۱۴ روز اخطار تخلیه خانه را بدهید.

این امر در موارد زیر مصداق دارد:

- < صاحبخانه به شما اخطار تخلیه ۱۲۰ روزه داده باشد (قبلاً این مدت ۹۰ روز بود)؛
- < صاحبخانه یک اخطار ۶۰ روزه تخلیه خانه به شما داده باشد؛
- < شما مستأجر خانه های دولتی هستید و یک اخطار ۹۰ روزه برای تخلیه خانه دریافت کرده باشید چون دیگر واجد شرایط سکونت در خانه های دولتی نیستید؛
- < شما به مراقبت های شخصی و یا ویژه نیاز دارید و در خانه کرایه ای قادر به اخذ چنین مراقبت هائی نیستید؛
- < به شما یک نامه آمده که در آن خانه دولتی به شما پیشنهاد شده است؛
- < شما دارید به خانه های موقت اضطراری منتقل می شوید.

## وقتی که اجاره نامه شما برای مدت معین fixed-term است

اگر مدت اجاره شما رو به پایان است، شما می توانید یک اخطار ۱۴ یا ۲۸ روزه نوشتاری بدهید (که در سمت چپ نوشته شده است). اگر بخواهید در روزی که قرار داد کرایه خانه شما پایان می یابد خانه را ترک کنید باز هم نیاز دارید که اخطار نوشتاری را بدهید. علت هم این است که هنگام پایان یافتن مدت تعیین شده در اجاره نامه، این قرارداد به طور خود به خود تبدیل به قرارداد دوره ای (ماه به ماه) می شود تا اینکه شما یا صاحبخانه اخطار تخلیه بدهید.

ادامه در پُشت این برگه اطلاع رسانی

این خلاف قانون است که از پرداخت کرایه خودداری کنید به این دلیل که صاحبخانه می تواند از مبلغ ودیعه کسر کند.

اجاره نامه شما وقتی پایان می یابد که خانه را تخلیه کرده و کلیدهای خانه را پس بدهید. اطمینان حاصل کنید که کلیدها را در روزی که خانه را تخلیه می کنید پس بدهید و گرنه هنوز هم خانه در تصرف شما محسوب می شود (و در این صورت باید کرایه بپردازید) تا هنگامی که کلید ها را پس بدهید. برای آگاهی بیشتر به برگه اطلاع رسانی با عنوان **Ending a tenancy (پایان اجاره نامه)** مراجعه کنید.

### اگر تصمیم شما در باره تخلیه خانه عوض شد

اگر خواستید که Notice of Intention to Vacate (اخطار تصمیم به تخلیه خانه) خود را پس بگیرید، باید این کار را نوشتاری انجام دهید و از صاحبخانه و یا بنگاه بخواهید آن را امضاء نماید. آنها ممکن است با تقاضای شما برای پس گرفتن اخطار مخالفت نمایند. اگر صاحبخانه یا بنگاه آن را امضاء کردند، شما ممکن است مجبور باشید هزینه هائی را که آنان متحمل شده اند از قبیل هزینه آگهی برای گرفتن مستأجرین نو را جبران کنید.

اگر شما Notice of Intention to Vacate (اخطار تصمیم به تخلیه خانه) را بدهید و در تاریخ مقرر در این اخطار خانه را ترک نکنید، صاحبخانه شما می تواند به Victorian Civil and Administrative Tribunal (دیوان اداری و مدنی ویکتوریا) دادخواست بدهد تا حکم تصرف بگیرد که به معنی آن است که شما را از خانه بیرون می کنند. برای مشورت با Tenants Union (اتحادیه مستأجرین) تماس بگیرید.

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

اگر پیش از این دوبار شما برای انجام وظیفه خاصی Breach of Duty Notice (اخطار نقض انجام وظیفه) برای صاحبخانه ارسال کرده اید و برای سومین بار صاحبخانه وظیفه خود را نقض کرد می توانید یک اخطار ۱۴ روزه قصد تخلیه خانه را برایش ارسال نمایید. نسخه هائی از همه اخطار های نقض انجام وظیفه را که فرستاده اید و شواهدی را که برای چنین نقض انجام وظیفه ای دارید را نگه دارید. برای اطلاع بیشتر به برگه اطلاع رسانی با عنوان **Breach of Duty (نقض انجام وظیفه)** مراجعه نمایید.

### خانه هائی که مناسب سکونت انسان نیست

اگر خانه برای زندگی انسان مناسب و یا امن نباشد، شما می توانید immediate Notice of Intention to Vacate (اخطار فوری قصد تخلیه) بدهید. اگر صاحبخانه با نظر شما موافق نباشد، بایستی به دیوان برای استماع دادرسی دادخواست بدهید و شواهد اینکه خانه برای زندگی انسان نا مناسب است را ارائه نمائید. برای مشورت با Tenants Union (اتحادیه مستأجرین) تماس بگیرید.

### پرداخت آخرین کرایه

لژیومی ندارد تا موعد سررسید کرایه خانه صبر کنید تا اخطار قصد تخلیه را بدهید. اگر می خواهید در میانه چرخه کرایه، خانه را ترک کنید، باید حساب کنید چند روز کرایه را بدهکار هستید و آن مبلغ را در آخرین کرایه خانه خود منظور نمائید. برای مثال اگر شما یک اخطار ۲۸ روزه را در وسط یک چرخه کرایه ماهانه بدهید، در این صورت باید حدود ۲ هفته کرایه را بپردازید. برای محاسبه مبلغ، کرایه روزانه خود را محاسبه کرده (کرایه ماهانه ضرب در ۱۲ و تقسیم بر ۳۶۵) و بعد آن را در تعداد روزی که در این خانه بوده اید ضرب کنید.