



Tenants
Victoria

موضوعات مهم کرایه نشینی



Tenants Victoria (بنیاد کرایه ویکتوریا) عالی ترین مرجع برای کرایه نشینان در ایالت است که بیش از 2 میلیون نفر را تحت پوشش دارد. چشم انداز ما خانه ای امن، مطمئن و مقرون به صرفه برای هر کرایه نشین ویکتوریایی در یک سیستم مسکن منصفانه است. بسیاری از اشخاص بجای آنکه از پس از نقل مکان از خانه پدربیشان، مالک خانه خود باشند همیشه کرایه نشینی میکنند. ما معتقدیم که همه کرایه نشینان باید بتوانند خانه‌ای بخرند که به آنها امکان زندگی کامل و مشارکت در جوامع شان را بدهد.

در دهه 1970 توسط کرایه نشینان تأسیس شد، هدف ما تقویت همه کرایه نشینان و اطمینان از شنیده شدن صدای شان با حمایت ما شنیده شود. ما با سایر مراکز حقوقی جامعه و سازمان‌های بخش مسکن و به طور استراتژیک، با دولت برای اطلاع‌رسانی به توسعه سیاست و ارتقای ارائه خدمات، همکاری می‌کنیم.

خدمات ما بشمول معلومات، وکالت و مشوره حقوقی، مشوره مالی و اطلاع‌رسانی است. هدف ما عادلانه‌تر کردن سیستم مسکن به روش‌های مختلف است. ما از شیوه‌ها و راه‌هایی که به کرایه نشینی احترام می‌گذارند و از سیاست‌ها و قوانینی حمایت می‌کنیم که از حقوق کرایه نشینان حمایت می‌کنند. ما مهارت‌های مددکاران اجتماعی را که به کرایه نشینان کمک می‌کنند، افزایش می‌دهیم. ما معلوماتی را ارائه می‌دهیم که کرایه نشینان و نمایندگان املاک را تشویق می‌کند تا مسئولانه تر عمل کنند.

تشکر

Tenants Victoria از حمایت دولت ویکتوریا تشکر میکند.



کاپی 1، منتشر شده در مارس 2022

Tenants Victoria 2022 ©

www.tenantsvic.org.au

معلومات ارائه شده در زمان انتشار این راهنما صحیح است، مگر ممکن است در آینده تغییر کند. لطفاً برای معلومات جاری، با Tenants Victoria به تماس شوید. معلومات ارائه شده صرف به حیث راهنما استفاده می‌شود و نباید به حیث جایگزینی برای مشوره حقوقی حرفه ای مورد استفاده قرار داده شود.

فهرست

3	فهرست
5	حداقل استانداردها
5	آنچه قانون می گوید
5	اتاق های کرایه ای و کاروان پارک ها
6	حداقل استانداردها
9	بیشتر کردن کرایه خانه
9	انواع قراردادهای کرایه
9	آیا کرایه می تواند زیاد شود؟
10	هر چند وقت یک بار می توان کرایه را افزایش داد؟
10	اعلامیه افزایش کرایه
11	دریافت یک اعلامیه
11	به چالش کشیدن افزایش کرایه پیشنهادی
13	مذاکره با کرایه دهنده
13	خودداری از پرداخت افزایش
13	کاهش کرایه برای کاهش خدمات یا تسهیلات
14	حریم خصوصی و ورود
14	آنچه قانون می گوید
14	دلایل ورود
15	اعلامیه ورود
15	مذاکره راجع به زمان ورود
16	بازدید های خانه باز
16	عکس و فیلم
17	احکام بازدارنده
17	جبران خسارت
17	تعویض قفل
18	محرمانه بودن
19	تعمیرات عاجل
19	آنچه قانون می گوید

19	انواع تعمیرات - عاجل و غیر عاجل
19	تعمیرات عاجل
20	رپورت تعمیرات عاجل
22	اگر تعمیرات انجام نشود
23	خودتان ترتیب تعمیرات عاجل را بدهید
24	آیا میشود که برای درخواست تعمیرات، وادار به تخلیه شوید؟
25	نقل مکان
25	در زمانی که توافقنامه کرایه شما تمام میشود
25	اصلاح تغییرات
25	پاک کاری
26	آسیب
26	شواهد را نگهداری کنید
26	آخرین بررسی
26	ضمانت شما
27	خدمات رفاهی
27	باز ارسال مرسولات
27	آدرس ارسال مجدد
28	تخلیه ملک
28	مراحل قانونی برای تخلیه
28	درخواست ها برای گواهی های مالکیت
28	جلسات استماع VCAT
28	"منطقی و متناسب"
29	احکام VCAT
30	گواهی مالکیت
31	بررسی جلسات استماع
31	اجبار به تخلیه غیرقانونی



حداقل استانداردها

حداقل استانداردهایی وجود دارد که باید در زمانی که قوانین جدید کرایه معرفی شدند، برای املاکی که از 29 مارچ 2021 برای کرایه ارائه می شوند، رعایت شوند.

قبل از اینکه از شما خواسته شود قرارداد کرایه را امضا کنید، باید به شما گفته شود که آیا ملک دارای این استانداردها است یا خیر.

اگر این حداقل استانداردها در روز یا قبل از روزی که کرایه نشین باید به خانه نقل مکان کند، رعایت نشده باشد، جرم محسوب می شود - این بشمول قراردادهای کرایه ای است که از 29 مارچ 2021 شروع می شود. شما تخلفات را به Consumer Affairs Victoria (امور مصرف کننده گان ویکتوریا) راپورت داده می توانید که صورت عدم رعایت قانون، باعث صدور اخطاریه نقض قانون برای کرایه دهنده گان یا نماینده آنها میشود.

آنچه قانون می گوید

از 29 مارچ 2021، کرایه دهنده گان باید موارد ذیل را رعایت کنند:

- مطمئن شود که خانه شما با حداقل استانداردهای کرایه در روز یا روز قبل از دریافت کلید، مطابقت دارد
- اطمینان بیابد که خانه شما همچنان با حداقل استانداردهای کرایه در طول قرارداد مدت کرایه مطابقت دارد

اگر خانه شما با حداقل استانداردها مطابقت ندارد، شما حق دارید که موارد ذیل را انجام دهید:

- در صورت عدم نقل مکان، به قرارداد پشت کنید. این یعنی هنوز در آنجا اقامت ندارید، حتی اگر قبلاً وسایل خود را در آن جا برده باشید
- یا درخواست تعمیرات عاجل کنید. کرایه دهنده باید تعمیرات عاجل را برای هر موردی که مطابقت ندارد، انجام دهد.

شروع بعضی از حداقل استانداردها تأخیر خواهند داشت، مگر اگر کرایه نشین از 29 مارچ 2021 به ملکی نقل مکان کند، اکثر آنها اعمال خواهند شد.

املاکی که در قبل از 29 مارچ 2021 به کرایه داده شده اند، ضرورتی به رعایت حداقل استانداردها ندارند. این حال، اگر آن کرایه نشین های قبلی از آنجا نقل مکان کنند، کرایه دهنده گان باید مطمئن شوند که ملک قبل از کرایه به شخص دیگری، حداقل استانداردها را برآورده می کند.

استثناها - املاک فهرست شده در میراث فرهنگی

اگر ملکی در فهرست میراث فرهنگی باشد، کرایه دهنده ممکن است مجبور نباشد بعضی از حداقل استانداردها را رعایت کند. فهرست شدن در میراث فرهنگی یکی از مواردی است که قبل از کرایه ملک باید به اطلاع شما برسد. استثناهای مختلف برای املاک فهرست شده میراث فرهنگی در حداقل استانداردهای زیر تعیین شده است.

اتاق های کرایه ای و کاروان پارک ها

حداقل استانداردها برای املاک کرایه ای راجع به اتاق های کرایه ای، کاروان ها، پارک های کاروان یا سایت های "قسمت 4" اعمال نمی شود. حداقل استانداردهای اتاق های کرایه ای را می توانید در وب سایت Consumer Affairs Victoria (امور مصرف کننده گان ویکتوریا) بیابید.

حداقل استانداردها

قفل ها

همه درهای ورودی خارجی، به غیر از درهای با کنترل تصویری، که نمی توانند با یک چفت مناسب ایمن شوند، باید دارای قفلی باشند که توسط یک کلید از بیرون باز می شوند.

استثناها بشمول موارد ذیل است:

- املاک فهرست شده در میراث فرهنگی که در آن درخواست مجوز برای تغییر قفل رد شده است
- درهای لابی عمومی که به فضای مشترک باز می شوند

سطل های زباله

یک سطل زباله و یک سطل بازیافت باید تهیه شود که بشمول موارد ذیل می باشد:

- ارائه شده توسط شورای محلی، یا
- ضد حشرات موزی و سازگار با مجموعه شورای محلی

تشناب ها

خانه شما باید تشناب داشته باشد و باید:

- در وضعیت کاری خوبی باشد و متصل به یک سیستم فاضلاب / تصفیه فاضلاب مناسب باشد
- در یک اتاق یا سازه مجزای محصور که برای استفاده به حیث فضای تشناب در نظر گرفته شده است، چه به صورت جداگانه یا به حیث بخشی از حمام یا لباسشویی قرار گرفته باشد

حمام ها

خانه شما باید حمام داشته و نیز باید موارد ذیل را داشته باشد:

- به منبع مناسب آب سرد و گرم متصل باشد
- یک لگن داشته باشد
- یک دوش یا شلنگ داشته باشد

در صورت وجود دوش، سر دوش باید دارای رتبه بازده آب 3 ستاره باشد، به جز اینکه بشمول یکی از موارد ذیل باشد:

- نتوان آن را نصب کرد، یا
 - به دلیل عمر، ماهیت یا ساختار لوله کشی، به طور موثر کار نمی کند
- اگر نمی شود سر دوش 3 ستاره نصب کرد، می توان سر دوشی با درجه ستاره پایین تر نصب کرد.

آشپزخانه ها

خانه شما باید دارای یک فضای اختصاصی برای پخت و پز و تهیه غذا باشد که موارد ذیل را داشته باشد:

- یک سینک در شرایط کاری خوب که به منبع مناسب آب گرم و سرد متصل است
- یک اجاق گاز که درست کار میکند دارای 2 شعله یا بیشتر است

اگر اوون دارد، باید درست کار کند.

استثناء میراث فرهنگی

یک استثنا برای املاک فهرست شده در میراث فرهنگی وجود دارد که در آن درخواست مجوز برای ایجاد تغییرات مورد ضرورت رد شده باشد.

رختشوی خانه

در صورت وجود امکانات رخت شویی، باید به منبع مناسب آب سرد و گرم متصل شوند.

سازه مستحکم

خانه شما باید از نظر ساختاری صحتمند و ضد آب باشد.

کپک و رطوبت

هر اتاق در خانه شما باید عاری از کپک و رطوبت ناشی یا مرتبط با ساختار ساختمان باشد.

ایمینی الکتریکی - استاندارد تا سال 2023 شروع نمی شود

این حداقل استانداردها صرف برای کرایه نشین هایی که از 29 مارچ 2023 به ملکهای جدید نقل مکان می کنند، اعمال می شود.

تا 29 مارچ 2023، هر ملکی که برای کرایه ارائه می شود باید دارای تمام پریزهای برق و مدارهای روشنایی به یک قطع کننده مدار و یک دستگاه جریان باقیمانده مطابق با استانداردهای آسترالیا باشد.

پوشش های پنجره - استاندارد تا سال 2022 شروع نمی شود

این حداقل استاندارد برای پوشش پنجره ها صرف برای کرایه نشینانی اعمال می شود که از 29 مارچ 2022 به املاک جدید نقل مکان می کنند.

تا آن تاریخ، هر ملکی که برای کرایه ارائه می شود باید دارای پرده یا کرکره در هر پنجره و در هر اتاقی باشد که احتمالاً به حیث اتاق خواب یا منطقه نشیمن استفاده می شود.

پرده یا کرکره باید به شمول موارد ذیل باشد:

- قابلیت باز و بسته شدن داشته باشد
- جلوی نور را به شکل مناسبی بگیرد
- حریم خصوصی را به شکل مناسبی حفظ کند

پنجره ها

تمام پنجره های خارجی که قابلیت باز شدن دارند باید موارد ذیل را داشته باشند:

- بتوانید در حالت بسته یا باز قرار بگیرید
- دارای چفت های کاربردی برای ایمن سازی آنها در برابر ورود از خارج باشد

چراغ ها

اتاق های داخلی، کلیدور ها و راهروها باید به نور کافی، اعم از طبیعی یا مصنوعی، متناسب با عملکرد یا استفاده آن اتاق ها، دسترسی داشته باشند.

تمام اتاق های قابل استفاده باید به نور طبیعی کافی در ساعات روز و نور مصنوعی کافی در ساعات غیر روشنایی روز، دسترسی داشته باشند.

استثناء میراث فرهنگی

استثنا برای املاک فهرست شده در میراث فرهنگی وجود دارد که در آن درخواست مجوز برای ایجاد تغییرات مورد ضرورت، رد شده است.

تهویه

همه اتاق‌های قابل استفاده، حمام‌ها، دوش، تشناب‌ها و رخت شویی‌ها باید دارای تهویه‌ای باشند که با استانداردهای تهویه ساختمان استرالیا منطبق باشد.

سیستم گرمایشی

حداقل استاندارد از 29 مارچ 2021

اتاق نشیمن اصلی خانه شما باید یک بخاری ثابت داشته باشد که به خوبی کار کند - یعنی بخاری قابل حمل نباشد. ضرورتی نیست که بخاری ثابتی که در حال حاضر موجود است، کم مصرف باشد.

اگر کدام بخاری ثابتی در اتاق نشیمن اصلی وجود نداشته و ضرورت به نصب بخاری برای رعایت این استاندارد بود، باید کم مصرف باشد. با این حال، برای ساختمان‌های کلاس 2، مانند ساختمان‌های آپارتمانی، اگر نصب چنین بخاری ثابتی غیرمنطقی باشد، ضرورتی به کم مصرف بودن بخاری نیست.

حداقل استاندارد از 29 مارچ 2023

از 29 مارچ 2023، هر ملکی که برای کرایه ارائه می‌شود، باید دارای بخاری ثابتی باشد که در شرایط کاری خوب و کم مصرف بوده، در قسمت نشیمن اصلی خانه نصب شده باشد. با این حال، برای ساختمان‌های کلاس 2، مانند ساختمان‌های آپارتمانی، اگر نصب چنین بخاری ثابتی غیرمنطقی باشد، ضرورتی به کم مصرف بودن بخاری نیست.

بخاری‌های کم مصرف

یک بخاری کم مصرف بشمول موارد ذیل است:

- تهویه مطبوع یا پمپ حرارتی بدون کانال با حداقل رتبه انرژی 2 ستاره
- یک بخاری گازی با حداقل رتبه انرژی 2 ستاره
- گرمایش کانالی/هیدرونیکی با خروجی در قسمت نشیمن اصلی
- یک دستگاه سوزاندن سوخت جامد خانگی

بیشتر کردن کرایه خانه

اگر کرایه دهنده (صاحب خانه) بخواهد مبلغ کرایه را افزایش دهد، قوانینی وجود دارد که چطور باید آن را به شما اطلاع دهند. و محدودیت هایی برای زمان و میزان افزایش مبلغ کرایه وجود دارد.

انواع قراردادهای کرایه

یک قرارداد کرایه، که اغلب به حیث کرایه خط نیز نامیده می شود، ممکن است برای مدت معین، برای مثال برای یک دوره 12 ماهه، دوره ای، یا مثلا ماه به ماه باشد. قوانین افزایش کرایه بسته به نوع قرارداد شما و زمانی که آن قرارداد را منعقد کرده اید ممکن است متفاوت باشد.

آیا کرایه می تواند زیاد شود؟

قراردادهای با مدت مشخص

کرایه را نمی توان در طول قرارداد مدت مشخص زیاد کرد به جزاینکه مدت افزایش کرایه به صورت کتبی در قرارداد ذکر شده باشد.

اگر قرارداد کرایه مدت مشخص، اجازه افزایش کرایه را می دهد، نمی توان آن را بیش از آنچه قانون اجازه می دهد افزایش داد. همچنین قوانینی راجع به نحوه اطلاع شما از افزایش پیشنهادی وجود دارد.

از 29 مارچ 2021، اگر یک قرارداد کرایه با مدت مشخص جدید بشمول مدت افزایش کرایه باشد، در این قرارداد باید موارد ذیل نیز وجود داشته باشد:

- مبلغ افزایش داده شده و اینکه کرایه بیش از آن مقدار افزایش نیابد یا روشی که افزایش آن محاسبه شود و کرایه بیش از آن روش محاسبه، افزایش نیابد یا
- روشی که با آن افزایش باید محاسبه شود و کرایه بیش از آن روش محاسبه افزایش نیابد.

بسیاری از قراردادهای کرایه ای که توسط کارگزاران املاک تنظیم شده اند بشمول شرایط افزایش کرایه هستند، بنابراین مهم است که قبل از امضای قرارداد، آن را به دقت بخوانید.

اگر با اضافه شدن شرط زیاد کردن کرایه در قراردادتان موافق نیستید، حق این را دارید که برای حذف یا خط زدن آن مذاکره کنید، به خصوص که شرایط افزایش کرایه در شرایط استاندارد تجویز شده برای همه قراردادهای گنجانده نشده است.

اگر کرایه نشین، هر نوع مذاکره راجع به مواردی که در شرایط استاندارد تجویز شده نیستند را رد کند، ممکن است توافق شما طبق قانون حقوق مصرف کننده، ناعادلانه تلقی شود.

اگر شما و کرایه دهنده برای خط زدن شرط افزایش کرایه مذاکره می کنید، همه باید در کنار تغییر که ایجاد شده امضا کنند تا نشان دهند همه با آن موافقت کرده اند.

افزایش کرایه ای که در قراردادهای کرایه ممنوع است

کرایه دهنده ها یا نماینده آنها نمی توانند شرایطی را در قرارداد لحاظ کنند که در صورت نقض هر یک از شرایط قرارداد کرایه، شما را مسئول پرداخت مبلغ بیشتری از کرایه خانه کند. این نوع شرایط ممنوع بوده و گنجانیدن یک اصطلاح ممنوع در قرارداد کرایه جرم است.

شما می توانید تخلفات را به امور مصرف کننده گان ویکتوریا (CAV) Consumer Affairs Victoria راپورت دهید، که می تواند در صورت عدم رعایت قانون، منجر به صدور اخطاریه نقض قانون را برای کرایه دهنده یا نماینده او شود.

قراردادهای دوره ای

برای قراردادهای کرایه دوره ای، کرایه را می توان زیاد کرد، مگر نه بیشتر از آنچه قانون اجازه می دهد. همچنین قوانینی راجع به نحوه اطلاع شما از میزان افزایش پیشنهادی وجود دارد.

هر چند وقت یک بار می توان کرایه را افزایش داد؟

قراردادهای مدت مشخص

کرایه را نمی توان در طول قرارداد مدت مشخص زیاد کرد - به جز آنکه در قرارداد کتبی بشمول مدت افزایش کرایه باشد.

قبل از 19 جون 2019

اگر قرارداد کرایه مدت مشخص بشمول مدت افزایش کرایه باشد و آن قرارداد را قبل از 19 جون 2019 منعقد کرده باشید، کرایه شما نمی تواند بیش از یک بار در هر 6 ماه افزایش یابد. با این حال، به محض اتمام آن دوره ثابت، «پنجره» افزایش کرایه بیش از یک بار در هر 12 ماه افزایش نمی یابد.

از 19 جون 2019

اگر قرارداد کرایه مدت مشخص بشمول مدت افزایش کرایه باشد، و شما آن قرارداد را در تاریخ 19 جون 2019 یا بعد از آن منعقد کرده اید، نمیتوان بیش از یک بار در هر 12 ماه کرایه شما را افزایش داد.

توافقات دوره ای

قبل از 19 جون 2019

اگر قبل از 19 جون 2019 یک قرارداد دوره ای را شروع کرده اید، قانون نشان می دهد که همچنان می توان هر 6 ماه یک بار افزایش کرایه انجام شود.

با این حال، Consumer Affairs Victoria، تنظیم کننده دولتی قوانین کرایه، این موضع را اتخاذ می کند که مهم نیست قرارداد دوره ای شما از چه زمانی شروع شده است و اگر قرارداد دوره ای داشته باشید، کرایه را نمی توان بیش از یک بار در هر 12 ماه افزایش داد.

اگر اختطاری راجع به افزایش کرایه پیشنهادی دریافت می کنید و کمتر از 12 ماه از آخرین اختطاری افزایش کرایه داده شده است، توصیه می کنیم با درخواست از Consumer Affairs Victoria (امور مصرف کننده گان ویکتوریا) برای بررسی افزایش پیشنهادی، آن را به چالش بکشید.

از 19 جون 2019

اگر قرارداد کرایه دوره ای دارید که در تاریخ 19 جون 2019 یا بعد از آن شروع شده است، نمی توانید کرایه را بیش از یک بار در هر 12 ماه افزایش دهید.

اعلامیه افزایش کرایه

کرایه دهنده باید حداقل 60 روز قبل به طور کتبی به شما اطلاع دهد که پیشنهاد افزایش کرایه را دارد. آنها باید از فرمه رسمی Consumer Affairs Victoria (امور مصرف کننده گان ویکتوریا) "اعلام افزایش کرایه پیشنهادی" ویکتوریا، که باید بشمول موارد ذیل باشد، استفاده کنند:

- میزان افزایش پیشنهادی
- روشی که با آن افزایش محاسبه شده است
- جزئیات راجع به حق شما برای درخواست برای Consumer Affairs Victoria (امور مصرف کنندگان ویکتوریا) برای ارزیابی افزایش پیشنهادی در صورتی که فکر می کنید این افزایش بیش از حد است

اخطار صرف می تواند برای یک افزایش کرایه باشد.

در صورتی که کرایه دهنده از فرم اعلامیه رسمی استفاده نکند، یا تمامی این شرایط را نداشته باشد، فاقد اعتبار است و ضرورتی به پرداخت مبلغ افزایش یافته نیست.

اگر به شما اطلاع داده شده است که کرایه شما افزایش می یابد و فکر می کنید ممکن است اخطار نامعتبر باشد، توصیه می کنیم با ما به تماس شوید، یا اگر در کرایه خصوصی بسر می برید با خدمات محلی Tenancy Assistance and Advocacy Program, TAAP (پروگرام حمایتی و کمک کرایه TAAP) به تماس شوید. برای مشوره در مسکن عمومی یا مرکز حقوقی محلی، با ارائه دهنده Tenancy Plus به تماس شوید.

دریافت یک اعلامیه

اعلامیه افزایش کرایه پیشنهادی باید در فرم رسمی Consumer Affairs Victoria (امور مصرف کنندگان ویکتوریا) با یکی از این 3 روش به شما داده شود:

- حضوری بین ساعت 8 صبح تا 6 بعد از ظهر
- از طریق پست، در زمان کافی برای تحویل خط به شما؛ زمان تحویل Australia Post (پست استرالیا) را بررسی کنید
- از طریق ارتباطات الکترونیکی مانند ایمیل، در صورتی که رضایت کتبی خود را برای دریافت اخطارها از این روش اعلام کرده باشید

به چالش کشیدن افزایش کرایه پیشنهادی

اگر فکر می کنید افزایش کرایه پیشنهادی بسیار کلان است، می توانید برای به چالش کشیدن آن به Consumer Affairs Victoria (امور مصرف کنندگان ویکتوریا) درخواست دهید.

این خدمت مجانی است.

تهیه درخواست

درخواست شما باید ظرف 30 روز پس از دریافت اخطار به صورت کتبی ارائه شود. دو راه برای درخواست وجود دارد:

- از بخش "درخواست بررسی افزایش کرایه" در آخرین صفحه فرم رسمی "اعلامیه افزایش کرایه پیشنهادی" استفاده کنید که کرایه دهنده باید آن را به شما بدهد.
- از فرم درخواست بازرسی تعمیرات یا ارزیابی کرایه در وب سایت Consumer Affairs Victoria (امور مصرف کنندگان ویکتوریا) استفاده کنید

یک کپی از فرم درخواست خود را به همراه یک کپی از فرم کامل "اعلامیه افزایش کرایه پیشنهادی" که کرایه دهنده برای شما روان کرده است، ذریعه پست یا ایمیل به Consumer Affairs Victoria (امور مصرف کنندگان ویکتوریا) روان کنید.

آدرس Consumer Affairs Victoria

Director of Consumer Affairs Victoria

GPO Box 123

Melbourne VIC 3001

ایمیل: renting@justice.vic.gov.au

بازرسی Consumer Affairs

زمانی که درخواست شما دریافت شد، Consumer Affairs Victoria افزایش کرایه پیشنهادی را بررسی خواهد کرد.

این بشمول هماهنگی برای بازرسی از خانه شما برای بررسی وضعیت ملک، امکانات و خدمات ارائه شده با ملک و مقایسه کرایه پیشنهادی در آگهی با کرایه املاک مشابه در همان منطقه است.

در طول بازرسی باید به هر چیزی که ادعای شما مبنی بر بیش از حد افزایش کرایه را تایید می کند اشاره کنید. این می تواند بشمول موارد ذیل باشد:

- وضعیت تعمیر ملک
- مشکلات مکانی
- چه املاک مشابهی در منطقه شما کرایه داده می شود
- هر نوع تسهیلات یا خدماتی که توسط شما به کرایه دهنده ارائه می شود
- هر کاری که با رضایت یا موافقت کرایه دهنده انجام داده اید
- هر نوع تغییر در کرایه و وضعیت ملک یا تسهیلات از زمان شروع قرارداد شما و از زمان آخرین افزایش کرایه
- تعداد افزایش کرایه هایی (در صورت وجود) که در 24 ماه گذشته افزایش یافته و مبلغ هر یک از آن افزایش ها

وقتی که بازرس بررسی های خود را انجام داد، هم به شما و هم به کرایه دهنده یک راپورت کتبی به همراه نظر خود راجع به افزایش را ارائه می دهد.

اگر بازرس افزایش را بسیار کلان بداند، ممکن است سعی کند برای کرایه منصفانه تری با کرایه دهنده یا کارگزار املاک مذاکره کند.

درخواست برای VCAT

اگر بازرس فکر می کند که افزایش بسیار زیاد است، مگر کرایه دهنده آن را کم نمی کند، می توانید از راپورت بازرس برای درخواست به (Victorian Civil and Administrative Tribunal (VCAT دیوان مدنی و اداری ویکتوریا) برای صدور حکمی مبنی بر عدم اجازه افزایش استفاده کنید.

شما باید ظرف 30 روز پس از دریافت راپورت بازرس، درخواست دهید.

اگر VCAT موافقت کند که افزایش بیش از حد باشد، می تواند حداکثر کرایه را در سطح پایین تر تعیین کند. همچنین می تواند یک دوره تا 12 ماه تعیین کند که در این مدت کرایه دهنده مجاز به افزایش کرایه نیست.

VCAT احتمالاً صرف در صورتی این سفارش ها را انجام می دهد که افزایش پیشنهادی کرایه شما به میزان قابل توجهی بیشتر از املاک مشابه در منطقه باشد.

اگر قرار است افزایش قبل از اینکه VCAT درخواست شما را بشنود، شروع شود، باید مبلغ افزایش یافته را تا زمانی که VCAT تصمیم خود را اتخاذ کند، پرداخت کنید. اگر VCAT دستور دهد که افزایش بیش از حد است، حداکثر کرایه کمتری را تعیین می کند، همچنین می تواند دستور دهد که کرایه دهنده باید مبالغ افزایش یافته ای را که قبلاً پرداخت کرده اید را پس بدهد. اطمینان بیاورید که این مورد را در درخواست خود یا در جلسه دادرسی از VCAT درخواست کرده باشید.

درخواست برای VCAT بدون یک راپورت Consumer Affairs Victoria

اگر برای اعتراض به افزایش کرایه پیشنهادی به Consumer Affairs Victoria درخواست نداده اید، و 30 روز از دریافت اخطار گذشته است، و فکر می کنید افزایش پیشنهادی بسیار کلان است، همچنان می توانید برای

VCAT درخواست دهید. با این حال، قبل از اینکه VCAT درخواست شما را بشنود، باید متقاعد شود که دلایل منطقی برای عدم درخواست تحقیقات توسط Consumer Affairs Victoria، وجود دارد.

مذاکره با کرایه دهنده

ارزش آن را دارد که با کرایه دهنده یا نماینده او راجع به افزایش کرایه، مذاکره کنید. آنها ممکن است شایق به کم کردن آن باشند، به خصوص اگر شما یک کرایه نشین معتبر و قابل اعتماد هستید یا به دلیل افزایش، مجبور به نقل مکان شده باشید.

اگر راپورت بازرس Consumer Affairs Victoria دارید، می‌توانید از آن برای مذاکره با کرایه دهنده یا نماینده او استفاده کنید تا مجبور نباشید قدم بعدی را برای رفتن به VCAT بردارید. اطمینان حاصل کنید که هر توافقی که به دست می‌آورد به صورت کتبی تنظیم شده باشد و توسط شما و کرایه دهنده یا نماینده او به امضا رسیده باشد - و یک کاپی از آن را نگه دارید.

خودداری از پرداخت افزایش

اگر «اعلان افزایش کرایه پیشنهادی» معتبری به شما داده شده است، در هر یک از این شرایط باید کرایه اضافی را از تاریخ شروع در اعلان پرداخت کنید:

- اختطاریه را به چالش نکشیده باشید
- این اعلان را به چالش کشیده اید و توسط Consumer Affairs Victoria یا VCAT این افزایش بیش از حد تلقی نشده باشد

اگر بدهی را پرداخت نکنید، و به تدریج جمع می‌شود و 14 روز از کرایه عقب افتاده شود، کرایه دهنده می‌تواند به شما یک اخطار 14 روزه برای تخلیه به دلیل عدم پرداخت کرایه را بدهد و به VCAT درخواست دهد تا شما را وادار به تخلیه کند.

این فرصت به شما داده می‌شود که پرونده خود را در VCAT ارائه دهید، مگر همیشه این احتمال وجود دارد که شما را وادار به تخلیه کنند.

کاهش کرایه برای کاهش خدمات یا تسهیلات

اگر کرایه دهنده خدمات یا تسهیلاتی را که با ملک ارائه می‌شود، برای مثال بستن خشک‌شویی اشتراکی، بدون کاهش کرایه را قطع کند، می‌توانید از Consumer Affairs Victoria راپورتنی راجع به اینکه آیا به شما کاهش کرایه تعلق می‌گیرد، درخواست کنید.

اگر راپورت به نفع شما است، مگر کرایه دهنده از کاهش کرایه امتناع می‌کند، می‌توانید برای دستور کاهش کرایه به VCAT درخواست دهید. شما باید ظرف 30 روز پس از دریافت راپورت Consumer Affairs Victoria به VCAT مراجعه کنید.

Consumer Affairs Victoria فرمه خاصی ندارد که شما از آن برای ارائه این درخواست استفاده کنید. با این حال، می‌توانید برای چنین راپورتنی از Consumer Affairs درخواست کتبی کنید.

آدرس Consumer Affairs Victoria

ایمیل: renting@justice.vic.gov.au
پست: GPO Box 123, Melbourne VIC 3001

حریم خصوصی و ورود

طبق قانون شما حق دارید که در خانه خود خوش باشید. کرایه دهنده گان (مالکین) و کارگزاران املاک و مستغلات، حقوقی برای ورود دارند مگر باید قوانین مربوط به زمان و نحوه ورود به خانه شما را رعایت کنند. اگر این کار را نکردند، مجبور نیستید به آنها اجازه ورود بدهید.

آنچه قانون می گوید

کرایه دهنده گان یا نمایندگانشان

کرایه دهنده یا نمایندگان آنها می‌توانند وارد خانه شما شوند اگر:

- دلیلی که آنها می‌خواهند وارد شوند طبق قانون کرایه واحد های مسکونی 1997 مجاز باشد و
- به شما اخطار کتبی و حداقل مهلت را اطلاع داده اند و گفته اند که چرا می‌خواهند وارد شوید و
- ورود بین ساعت 8 صبح تا 6 بعد از ظهر است، مگر نه در روزهای تعطیل

اگر دلیل ورود طبق قانون مجاز نیست، صرف در صورتی می‌توانند وارد شوند که شما با درخواست آنها حداکثر 7 روز قبل از روزی که می‌خواهند وارد شوند، موافقت کرده باشید.

اگر شخص دیگری ضرورت به ورود داشته باشد، مثلاً یک کاسب برای تعمیرات، در صورتی که شرایط فوق رعایت شده باشد، می‌تواند وارد شود.

هر کسی که وارد خانه شما می‌شود باید:

- این کار را به شیوه ای معقول انجام دهد و
- بیش از مدتی که برای رسیدن به هدف ورود ضرورت به آن دارد، داخل خانه نماند

اگر کرایه دهنده یا نماینده او شرایط ورود طبق قانون را رعایت نکرده باشد و وارد خانه شما شود، مرتکب تخلف شده اند به جز اینکه دلیلی معقول مانند شرایط ایمرجنسی داشته باشند.

شما می‌توانید تخلفات را (CAV) Consumer Affairs Victoria راپورت دهید که در صورت عدم رعایت قانون، اخطاریه نقض قانون را برای کرایه دهنده یا نماینده او صادر کرده می‌توانند. همچنین می‌توانید برای صدور حکم منع به Victorian Civil and Administrative Tribunal (دیوان مدنی و اداری ویکتوریا (VCAT)) مراجعه کنید.

کرایه نشینان

در صورتی که کرایه دهنده یا نماینده او تمام قوانین را رعایت کرده باشد، کرایه نشین باید اجازه ورود را به آنها بدهد.

با این حال، اگر کرایه دهنده یا نماینده او قوانین را رعایت نکرده باشد، کرایه کننده:

- ضرورتی به دادن اجازه برای ورود ندارد و
- می‌تواند برای دستوری که مانع ورود آنها شود به VCAT درخواست دهد

دلایل ورود

قانون دلایلی را مشخص می‌کند که یک کرایه دهنده یا نماینده او می‌تواند به ملک کرایه ای وارد شوند، مگر صرف در صورتی که همه الزامات دیگر طبق قانون رعایت شده باشند.

این دلایل، همراه با میزان اخطار کتبی که باید ارائه شود، بشمول موارد ذیل می‌باشد:

- اگر اخطار تخلیه یا اخطار قصد تخلیه داده شده و در کمتر از 21 روز منقضی می‌شود و می‌خواهند ملک را به کرایه نشین احتمالی نشان دهند، بشمول انجام بازدید فضای باز خانه که برای آن حداقل 48 ساعت اخطار کتبی مورد ضرورت است
- اگر ملک در حال فروخته شدن است یا ضرورت به استفاده به حیث تضمین برای وام دارد و آنها می‌خواهند ملک را به خریدار یا وام دهنده احتمالی نشان دهند، بشمول بازدید فضای باز خانه، که برای آن حداقل 48 ساعت اخطار کتبی ضرورت دارد.
- برای گرفتن عکس یا فیلم برای تبلیغات ملک برای کرایه یا فروش، که برای آن حداقل 7 روز اخطار کتبی ضرورت دارد.
- اگر ملک در حال ارزیابی است، که برای آن حداقل 7 روز اخطار کتبی ضرورت دارد.
- اگر آنها ضرورت به انجام وظیفه ای طبق قانون یا قرارداد کرایه (کرایه خط) شما دارند، برای مثال برای انجام تعمیرات یا بررسی کارکرد رادیاب دود، که برای آن حداقل 24 ساعت اخطار کتبی ضرورت دارد.
- برای انجام یک بازرسی معمول، مگر اولین بازرسی صرف پس از حداقل 3 ماه اقامت در ملک انجام می‌شود، سپس صرف هر 6 ماه یک بار پس از آن، که برای آن حداقل 7 روز اخطار کتبی لازم است.
- برای انجام بازرسی از ملک، اگر درخواست VCAT برای پایان دادن به کرایه خط، یا بستن کرایه خط جدید، در شرایط خشونت خانوادگی یا شخصی، ارائه شده باشد، که برای آن حداقل 24 ساعت اخطار کتبی ضرورت دارد.
- اگر آنها دلایل منطقی دارند که معتقدند شما وظایف خود را طبق قانون یا قرارداد کرایه خود انجام نداده اید، برای مثال، آنها معتقدند که شما به ملک آسیب رسانده اید، که برای آن حداقل 24 ساعت اخطار کتبی ضرورت دارد.

اعلامیه ورود

به جز اینکه کرایه دهنده یا نماینده او روندهای صحیح را دنبال کنند، ورود آنها به محل شما بدون عذر موجه جرم محسوب می‌شود.

اعلامیه ورود بشمول موارد ذیل باشد:

- کتبی باشد
 - دلایل را طبق قانونی که اجازه ورود را می‌دهد ذکر کند
 - از قبل به شما داده می‌شود تا مطمئن شوید که حداقل مهلت اطلاع رسانی به شما داده می‌شود
- اعلامیه ورود به روش های ذیل می‌تواند به شما داده شود:

- حضوری بین ساعت 8 صبح تا 6 بعد از ظهر
- از طریق پست - با این حال، کرایه دهنده باید زمان کافی برای تحویل نامه را در نظر داشته باشد.
- از طریق ارتباط الکترونیکی، مانند ایمیل، در صورتی که برای دریافت اعلانها از این روش رضایت کتبی داده باشید.

مذاکره راجع به زمان ورود

اگر به دلایل قانونی مجاز، به شما اخطار مناسبی برای ورود داده شده است، در بیشتر موارد وظیفه دارید که اجازه ورود بدهید. شما باید اجازه ورود بدهید حتی اگر زمان مناسبی برای شما نیست یا در خانه نیستید. با این حال، ممکن است بتوانید راجع به زمانی که برای شما مناسب تر است، مذاکره کنید.

بازدیدهای فروش

اگر هدف از ورود نشان دادن ملک به خریداران احتمالی باشد، کرایه دهنده یا نماینده او صرف در صورتی می‌تواند وارد شود که تمام تلاش‌های منطقی را برای توافق با شما در روزها و زمان‌هایی انجام داده باشند که ملک برای بازدید در دسترس باشد.

اگر آنها تمام تلاش های منطقی را برای رسیدن به توافق انجام نداده اند، ضرورتی به اجازه ورود ندارید. همچنین می‌توانید به VCAT درخواست دهید که زمان ورود ممکن است توسط کرایه دهنده و نماینده او بشمول هر نماینده فروش یا هر شخص دیگری را مشخص و محدود کند. Delete this

ورود برای اهداف تبلیغاتی

اگر هدف گرفتن عکس یا فیلم برای تبلیغات ملک برای کرایه یا فروش است، کرایه دهنده یا نماینده او باید تلاش منطقی برای رسیدن به توافق با شما راجع به زمان مناسب برای ورود را انجام دهند.

بازدید های خانه باز

مشروط بر اینکه کرایه دهنده و نماینده او تمام قوانین مربوط به ورودی‌ها و الزامات اعلامیه مناسب را رعایت کنند، می‌توانند در صورت کرایه یا فروش ملک، بازدید خانه را انجام دهند.

این کار نمی‌تواند بیش از دو بار در هفته انجام شود و نباید بیش از یک ساعت طول بکشد.

عکس و فیلم

اگر یک کرایه دهنده یا نماینده او بخواهد برای گرفتن عکس یا فیلم برای تبلیغات وارد خانه شما شود، قوانین بیشتری اعمال می‌شود.

حق اعتراض برای کرایه نشین

در موارد ذیل، اگر شایق هستید، به گرفتن عکس یا فیلم اعتراض کرده می‌توانید:

- مستقیماً شما یا شخص دیگری را که با شما زندگی می‌کند، شناسایی شود
- معلومات حساس راجع به شما یا شخص دیگری که با شما زندگی می‌کند را فاش کند
- چیزی را نشان دهد که ارزشمند است و خطر سرقت را در خانه شما افزایش دهد، و
- غیرمنطقی باشد که انتظار داشته باشند چنین موردی را از جلوی چشم بردارید یا پنهان کنید

نوشتن کتبی موارد

اگر می‌خواهید به هر یک از این دلایل به عکس‌ها و فیلم‌های گرفته شده اعتراض کنید، باید اعتراض خود را کتباً روان کرده و آن را به شکل کتبی به کرایه دهنده یا نماینده او بدهید.

در این مورد، کرایه دهنده یا نماینده او نباید عکس‌ها یا فیلم‌هایی را که شما به آن اعتراض کرده‌اید، بگیرند یا تهیه کنند.

عکس ها را مرور کنید

اگر به بطور کتبی به عکس‌ها یا ویدیوهای که هر یک از موارد بالا را نشان می‌دهند، اعتراض کرده‌اید، قانون می‌گوید قبل از استفاده از آنها برای تبلیغ ملک، می‌توانید از آنها بخواهید که آنها را بررسی کنید تا اطمینان حاصل کنید که چیزی را که شما به آن اعتراض دارید را فاش نمی‌کنند.

اگر درخواست کرده‌اید که آنها را بررسی کنید، کرایه دهنده یا نماینده آنها نباید قبل از بررسی شما و دریافت رضایت کتبی از شما از آنها برای تبلیغ ملک استفاده کنند.

عکس های قدیمی

اگر بیش از 12 ماه از گرفتن عکس یا ویدیو برای مقاصد تبلیغاتی گذشته باشد، کرایه دهنده یا نماینده او باید رضایت کتبی شما را قبل از استفاده از عکس ها دریافت کنند.

عکس های دیگر

اگر یک عکس یا ویدیو به دلیلی غیر از تبلیغات گرفته شده است، مانند عکسی که در طی یک بازرسی معمولی گرفته شده است، و کرایه دهنده یا نماینده آنها می‌خواهند از آنها برای مقاصد تبلیغاتی استفاده کنند، باید از قبل رضایت کتبی شما را دریافت کنند.

احکام بازدارنده

اگر کرایه دهنده یا نماینده او شرایط ورود مناسب را نداشته باشد و وارد خانه شما شود، تخلف محسوب می‌شود به جز اینکه بهانه‌ای معقول مانند یک موقعیت ایمرجنسی، داشته باشند.

اگر کرایه دهنده یا نماینده شرایط ورود مناسب را برآورده نکرده است یا بازدیدهای مکرر یا آزاردهنده داشته است، می‌توانید برای حکم بازدارنده منع به VCAT درخواست دهید.

این راجع به تماس‌های تلفنی یا خط‌های آزاردهنده نیز صدق می‌کند، زیرا این موارد نقض حق شما برای داشتن یک زندگی آرام است.

یک حکم بازدارنده می‌تواند کرایه دهنده یا نماینده او را از ورود به محل یا تماس با شما منع کند و یا محدود کند. توسط پولیس قابل اجراست.

نقض یک حکم بازدارنده برای کرایه دهنده یا نماینده او، جرم محسوب می‌شود. قابل پیگرد قانونی هستند.

همچنین می‌توانید تخلفات را به Consumer Affairs Victoria راپورت دهید، که می‌تواند در صورت عدم رعایت قانون، منجر به صدور اخطاریه نقض قانون را برای کرایه دهنده یا نماینده او شود.

اعلامیه تخلف از انجام وظیفه

همچنین می‌توانید در صورتی که کرایه دهنده حق شما را برای لذت بردن از زندگی آرام در خانه‌تان نقض کرده باشد، اخطار تخلف از وظیفه را اعلام کنید. اعلامیه‌های مربوط به نقض وظیفه می‌تواند کرایه دهنده گان را به موارد ذیل موظف کنند:

- حل مشکل
- عدم تکرار خطای یکسان یا مشابه
- برای هر ضرری که به دلیل نقض وظیفه متحمل شده اید به شما غرامت پردازد

جبران خسارت

در موارد ذیل می‌توانید درخواست جبران خسارت کنید:

- هر یک از وسایل شما در زمان ورود به خانه آسیب دیده یا به سرقت رفته است
 - کرایه دهنده یا نماینده او وظیفه خود را در اطمینان از داشتن راحتی شما در خانه، نقض کرده اند.
- شما همچنین مستحق دریافت غرامت برای تداخل در داشتن زندگی آرام تان در زمان بازدیدهایی که در زمان فروش ملک کرایه ای شما اتفاق می‌افتند، هستید

تعویض قفل

ما معمولاً به کرایه کننده گان توصیه نمی‌کنیم که قفل‌ها را برای محافظت از حریم خصوصی خود تغییر دهند، به جز اینکه برای ایمنی خود ضرورت به انجام این کار را داشته باشند، مانند مواردی که خشونت خانوادگی یا شخصی یا خطر این موضوعات وجود دارد.

با این حال، اگر قفل ملک را عوض کنید، باید یک کاپی از کلید را به کرایه دهنده بدهید. اگر از این کار امتناع کنید، آنها می‌توانند با اخطار نقض وظیفه، سراغ شما بیایند.

علاوه بر این، اول باید مجوز کرایه دهنده را برای تغییر هر قفلی که بخشی از سیستم کلید اصلی است، دریافت کنید. برای مثال، یک کلید اصلی که چندین قفل از همه درها را در یک بلوک قرار می دهد. اگر کرایه دهنده بدون دلیل موجه با تغییر قفل مخالفت کند، می توانید از VCAT درخواست کنید تا بدون رضایت او، آن را تغییر دهید.

محرمانه بودن

قوانینی وجود دارد که چگونگی استفاده آژانس های املاک و مستغلات مجاز از معلومات شخصی شما را کنترل می کند. اگر راجع به نحوه استفاده از معلومات شخصی خود شکایتی دارید، با Office of the Australian Information Commissioner (دفتر کمیسر معلومات استرالیا) به نمبر 1300 363 992 به تماس شوید یا یک شکایت کتبی به Consumer Affairs Victoria (امور مصرف کنندگان ویکتوریا) یا Real Estate Institute of Victoria (موسسه املاک ویکتوریا) روان کنید.

تعمیرات عاجل

شما حق قانونی دارید که از کرایه دهنده (صاحب خانه) یا نماینده او درخواست تعمیر کنید و اگر تعمیرات به حیث عاجل طبقه‌بندی می‌شوند، باید در اسرع وقت انجام شوند. اگر در انجام آنها مشکل دارید، در اینجا مراحل وجود دارد که می‌توانید برای انجام تعمیرات انجام دهید.

آنچه قانون می‌گوید

کرایه دهنده باید از موارد ذیل اطمینان حاصل کند:

- خانه کرایه ای شما « خوب تعمیر میشود و در شرایط خوب و مناسب نگهداری می‌شود»، بشمول مناطق مشترکی که در اختیار یا مدیریت آنهاست
 - کلیه تعمیرات توسط "شخص واجد شرایط" انجام می‌شود
 - آنها با الزامات تعمیرات و نگهداری مرتبط با ایمنی، مطابقت دارند
- کرایه دهنده باید این قوانین را بدون توجه به سن یا ویژگی ملک، شرایطی که قبل از نقل مکان در آن بوده یا میزان کرایه ای که پرداخت می‌کنید، رعایت کند. در صورت ضرورت به تعمیر، کرایه دهنده نمی‌تواند از ترتیب دادن آنها امتناع کند.

اگر وسیله ای ضرورت به تعمیر دارد یا آسیب دیده است، کرایه نشین باید در اسرع وقت به کرایه دهنده اطلاع دهد، مخصوصاً اگر رفع نشدن مشکل می‌تواند باعث آسیب بیشتر آن شود.

انواع تعمیرات - عاجل و غیر عاجل

این قانون تعمیرات را به دو بخش تعمیرات عاجل و تعمیرات غیر عاجل تفکیک می‌کند.

بسیاری از کرایه دهندگان فکر می‌کنند که کرایه دهندگان 14 روز فرصت دارند تا تعمیرات عاجل را انجام دهند. این درست نیست.

تعمیرات عاجل باید در اسرع وقت انجام شود. اگر بشکل عاجل انجام نشد، می‌توانید به Victorian Civil and Administration Tribunal (دیوان مدنی و اداری ویکتوریا (VCAT)) برای انجام آن درخواست دهید. درخواست شما ظرف 2 روز کاری بررسی میشود.

اگر تعمیرات مورد ضرورت غیر عاجل باشد، کرایه دهنده 14 روز فرصت دارد تا آنها را انجام دهد.

تعمیرات عاجل

تعمیرات عاجل بشمول موارد ذیل است:

- سرویس ترکیدگی لوله آب
- تشناب مسدود شده یا شکسته
- نشستی جدی از سقف
- نشت گاز
- یک نقص الکتریکی خطرناک
- سیل یا خسارت جدی ناشی از سیل
- خسارت شدید ناشی از طوفان یا آتش سوزی
- خرابی یا از کار افتادن هر سرویس یا وسیله ضروری ارائه شده برای آب، آب گرم، پخت و پز، گرم کردن یا شستشوی لباس
- خرابی یا از کار افتادن هر دستگاه یا سرویس خنک کننده
- عدم رعایت حداقل استانداردهای **جدید کرایه** - اگر کرایه دهنده پس از 28 مارچ 2021 به خانه نقل مکان کرده باشد.

- خرابی یا از کار افتادن هر دستگاه مرتبط با ایمنی
- خرابی یا از کار افتادن در هر وسیله یا اتصالات ارائه شده توسط کرایه دهنده که منجر به هدر رفتن مقدار زیادی آب می شود.
- خرابی یا از کار افتادن منبع گاز، برق یا آب
- هر نوع نقص یا آسیبی که محل را ناایمن یا حادثه آفرین می کند، بشمول هجوم آفات یا وجود کپک یا رطوبت ناشی از یا مرتبط با سازه ساختمان
- یک خطای جدی در آسانسور یا راه پله

راپورت تعمیرات عاجل

1. با کرایه دهنده یا نماینده او به تماس شوید - تلفون کنید، بعد آن را نوشته کنید

در اسرع وقت با کرایه دهنده یا مشاور املاک به تماس شوید تا تعمیرات مورد ضرورت را راپورت دهید، مخصوص اگر تعمیرات عاجل باشد. بعد، حتی اگر به نظر می رسد که مشکل صرف با یک تماس برطرف می شود، تعمیرات مورد ضرورت را به صورت کتبی نوشته کنید. قانون این را ایجاب می کند، و همچنین در صورت ضرورت به اقدامات بعدی، زمانی که مشکل را راپورت کرده اید، مدرکی را در اختیار شما قرار می دهد.

تماس کتبی

بعضی از نمایندگان ممکن است از شما بخواهند که فرمه تعمیر و نگهداری یا تعمیر آنها را خانه پری کنید. این خوب است به شرطی که بتوانید یک کاپی از آن را نزد خودتان نگه دارید.

همچنین می توانید یک ایمیل یا اس ام اس روان کنید - در صورتی که کرایه دهنده یا نماینده او با دریافت ارتباطات و اعلامیه ها به صورت الکترونیکی موافقت کرده باشد. یا می توانید یک خط بنویسید. همچنین می توانید از یکی از فرمه های رسمی در وبسایت Consumer Affairs Victoria استفاده کنید - [اعلان به کرایه دهنده مکان های کرایه ای یا اعلامیه نقض وظیفه به کرایه دهنده مکان های کرایه ای](#).

Tenants Victoria به شما [توصیه می کند که از فرمه اعلامیه نقض وظیفه برای کرایه دهنده محل کرایه ای استفاده کنید](#). نام آن ممکن است خشن به نظر برسد، مگر اگر آن فرمه را در زمانی که تعمیرات را راپورت میکنید، روان کنید، می تواند به انجام زودتر آنها کمک کند.

استفاده از فرمه های رسمی کمک می کند مطمئن شوید که تمام جزئیات مهم را درج کرده اید. همچنین در صورت انجام اقدامات بیشتر، مانند پیگیری غرامت، در بعد از آن می تواند مفید باشد.

مطمئن شوید که فرمه بشمول موارد ذیل باشد:

- آنچه باید اصلاح شود
- زمانی که مشکل را راپورت کردید، یا زمانی که سعی کردید آن را راپورت دهید اگر نتوانستید با کرایه دهنده یا نماینده او به تماس شوید
- کاری که کرایه دهنده گفته بود که انجام خواهند داد
- تعمیرات عاجل باید سریع به انجام رسد برای تعمیرات غیر عاجل باید ظرف 14 روز انجام شود

برای تعمیرات عاجل بعد از ساعت کاری به تماس شوید

برای تماس های بعد از ساعت کاری باید نمبر تلفونی داشته باشید که توسط کرایه دهنده یا نماینده او داده شده است. از آن استفاده کنید تا به آنها بگویید ضرورت به تعمیرات عاجل دارید. Delete this کرایه خط خود را بررسی کنید - ممکن است لیستی از نمبرها وجود داشته باشد. همچنین می توانید نمبر تلفون دفتر نمایندگی را در صورتی که شخصی تا دیر وقت کار می کند یا مسیجی در دستگاه نمایندگی راجع به نحوه رسیدگی به تعمیرات عاجل بعد از ساعت کاری وجود دارد، امتحان کنید.

اگر نمی توانید با کرایه دهنده، نماینده او یا تماس ایمرجنسی بعد از ساعت کاری بگیرید، و ضرورت دارید که تعمیرات عاجل را خودتان ترتیب دهید، باید یک پیام متنی یا ایمیل به حیث مدرک تلاش خود برای تماس با آنها روان کنید، حتی اگر کرایه دهنده یا نماینده او با ارتباطات الکترونیکی موافقت نکرده باشد. در زمانی که خطر یا آسیب فوری برطرف شد، آن را با یک اخطار کتبی دقیق تر دنبال کنید. این به شما کمک می کند تا قانون را دنبال کنید و اگر مجبور به پرداخت مصارف تعمیرات عاجل شده اید، آن را پس بگیرید.

نمونه‌هایی از این تعمیرات بشمول نشتی گاز، ترکیدگی لوله آب یا مشکل ایمنی برق، یا کدام چیز دیگری که نمی‌توانید منتظر بمانید تا بتوانید به کرایه دهنده یا نماینده او اطلاع بدهید.

2. عکس و فیلم بگیرید

عکس‌ها و فیلم‌ها می‌توانند اگر تعمیرات انجام نشود یا اوضاع بدتر شود، و باید اقدامات بیشتری انجام دهید به نشان دادن مشکل کمک کنند و همچنین می‌توانند بعداً مفید باشند. اگر عکس‌ها مشکل را نشان ندهند، مانند نشتی سقف یا درب کشویی کمده که کار نمی‌کند، ویدیو ممکن است بهتر باشد.

3. نوشته‌ها و کاپی‌ها را نگه دارید

هر تماسی که با کرایه دهنده یا نماینده او راجع به تعمیرات داشته اید را نوشته کنید. جزئیات مربوط به موارد ذیل:

- تماس‌های تلفونی که برقرار کرده اید، بشمول زمان، تاریخ و اشخاصی که با آنها صحبت کرده اید
- ایمیل‌ها یا اس ام اس‌ها و اینکه به چه کسانی روان شده اند

در صورت تماس یا ارسال اس ام اس ذریعه موبایل، یک اسکرین شات از راپورت تماس خود به حیث ریکارد تماس‌های خود بگیرید.

کاپی‌ها را نگه دارید. از هر چیزی که می‌خواهید به کرایه دهنده یا نماینده او بدهید، کاپی، اسکن یا عکس بگیرید. از اینکه کاپی‌ها به اندازه کافی واضح هستند و به راحتی قابل خواندن هستند اطمینان حاصل کنید. در صورتی که بعداً به آنها ضرورت دارید، آنها را خوب نگه دارید.

کاپی‌هایی از موارد ذیل را نگه دارید:

- فرم‌های تعمیر و نگهداری
- فرم‌های اخطار برای نقض وظیفه به کرایه دهنده یا اخطار به کرایه دهنده
- عکس یا فیلم
- راپورت‌های تلفون، ایمیل یا اس ام اس‌ها

4. اخطار کتبی به نماینده یا کرایه دهنده بدهید

این کار را در اسرع وقت انجام دهید.

در اسرع وقت اخطار کتبی تعمیرات مورد ضرورت خود را به همراه هر نوع عکس و فیلم یا سایر شواهدی که تعمیرات مورد ضرورت را نشان می‌دهد به نماینده یا کرایه دهنده بدهید.

به صورت حضوری

اگر اخطار کتبی را تحویل می‌دهید، تاریخ، زمان و نام شخصی را که آن را به او تحویل داده اید را نوشته کنید.

ذریعه پست

اگر اخطار کتبی را ذریعه پست روان می‌کنید، Tenants Victoria توصیه می‌کند از پست راجستر شده استفاده کنید و رسید و نمبر پیگیری خود را نگه دارید.

همچنین باید زمان بیشتری برای تحویل در نظر بگیرید. برای زمان تحویل به وب سایت Australia Post (پست استرالیا) مراجعه کنید.

ذریعه ایمیل

صرف در صورتی می‌توانید اعلان‌ها را از ذریعه ایمیل روان کنید که کرایه دهنده یا نماینده او با این موضوع موافقت کرده باشد. موارد ذیل را بررسی کنید:

- اگر خطی از کرایه دهنده یا نماینده او دارید که می‌گوید با ارسال اعلان‌ها از ذریعه ایمیل موافقت می‌کند. این ممکن است در کرایه خط شما باشد
- آدرس ایمیل آدرسی است که کرایه دهنده یا نماینده او با آن موافقت کرده است. ممکن است بیش از یک آدرس ایمیل داشته باشند

اگر اخطار را ایمیل کردید، بررسی کنید که دریافت شده است. از نماینده یا کرایه دهنده، یک ایمیل بازگشت به حیث تأییدیه بخواهید. تنظیمات ایمیل خود را بررسی کنید تا ببینید آیا می‌توانید رسید «تحویل» یا «خواندن» را قبل از ارسال به ایمیل خود اضافه کنید تا به صورت خودکار پاسخ دریافت کنید. همچنین می‌توانید برای تایید دریافت ایمیل خود به تماس شوید.

5. موارد ذیل را بررسی کنید که آیا می‌توانید غرامت دریافت کنید

اگر آنها ترتیب تعمیرات را ندادند یا انجام آنها را بسیار طولانی شد، ممکن است بتوانید از کرایه دهنده غرامت دریافت کنید.

اگر به کرایه دهنده بگویید که می‌خواهید غرامت بگیرید، حتی ممکن است تعمیرات را زودتر انجام دهند. شما می‌توانید همزمان با درخواست تعمیرات، غرامت مطالبه کنید یا صبر کنید تا تکمیل شود. شاید بهتر باشد تا اتمام تعمیرات صبر کنید تا بتوانید خسارت کاملی که متحمل شده اید را محاسبه کنید.

اگر تعمیرات انجام نشود

پرداخت کرایه را متوقف نکنید و از مبلغ کرایه خود برای پرداخت مصارف تعمیرات استفاده نکنید.

اگر کرایه را پرداخت نکنید، کرایه دهنده ممکن است سعی کند شما را به دلیل «کرایه معوقه» وادار به تخلیه کند. مراحل دیگری نیز وجود دارد که می‌توانید برای اطمینان از انجام تعمیرات انجام دهید. اینها بشمول درخواست برای VCAT و درخواست برای پرداخت کرایه خود به VCAT به جای کرایه دهنده تا زمان تکمیل تعمیرات است.

تعمیرات عاجل باید بلافاصله انجام شود، حتی اگر بعد از ساعت کاری، یا در تعطیلات آخر هفته یا تعطیلات عمومی ضرورت به انجام آنها باشد.

اگر نتوانسته اید با کرایه دهنده یا نماینده او به تماس شوید، آنها پاسخ نمی‌دهند یا از انجام تعمیرات خودداری می‌کنند، شما 2 انتخاب دارید:

- برای تعمیرات عاجل به VCAT مراجعه کنید
- ترتیب تعمیرات عاجل را خودتان دهید و مصارف آن را بپردازید - اگر مصارف تعمیرات کمتر از 2500 دلار با احتساب GST است و می‌توانید مصارف آن را بپردازید و منتظر بمانید تا توسط کرایه دهنده پس داده شود.

اگر برای سفارشات تعمیر عاجل به VCAT درخواست دهید، باید ظرف 2 روز کاری به کیس شما رسیدگی شود. این معمولاً بهتر از تنظیم و پرداخت مصارف تعمیرات توسط خودتان و سپس وادار کردن کرایه دهنده به پس دادن مصارف است.

خودتان ترتیب تعمیرات عاجل را بدهید

اگر کرایه دهنده تعمیرات عاجل را انجام نداده است، می‌توانید برای انجام تعمیرات به VCAT درخواست دهید، یا می‌توانید خودتان ترتیب آن را بدهید و مصارف آن را بپردازید، بعد از کرایه دهنده بخواهید که مصارف را به شما بازپرداخت کند.

در بسیاری از موارد، Tenants Victoria درخواست برای VCAT را توصیه می‌کنند، که باید ظرف 2 روز کاری درخواست شما را بررسی کنند.

اگر می‌خواهید خودتان ترتیب تعمیرات عاجل را بدهید و مصارف آن را بپردازید، در موارد ذیل می‌توانید این کار را انجام دهید:

- تعمیرات عاجل هستند و
- شما سعی کرده اید با کرایه دهنده یا نماینده او به تماس شوید و
- شما نتوانستید با آنها به تماس شوید، یا آنها تعمیرات را انجام ندادند، و
- مصارف تعمیرات کمتر از 2500 دالر (بشمول GST) باشد

1. بررسی کنید که آیا می‌توانید پرداخت کنید

در نظر بگیرید که چه چیزی در پرداخت به خودتان دخیل است. مسائل بشمول موارد ذیل است:

- شما توانایی پرداخت را ندارید
- به دلیل مشکلاتی که در بازپرداخت مصارف توسط کرایه دهنده وجود دارد، نمی‌خواهید پرداخت کنید
- مصارف تعمیرات مورد ضرورت بیش از 2500 دالر (بشمول GST) خواهد بود.

اگر هر یک از اینها راجع به وضعیت شما صدق می‌کند، می‌توانید به VCAT مراجعه کنید تا به جای آن درخواست تعمیرات عاجل را بدهید.

2. مظنه بگیرید

اگر مصارف تعمیرات را بپردازید، کرایه دهنده صرف باید مصارف «معقول» را به شما بازپرداخت کند.

2 یا 3 جا مظنه بگیرید تا قیمت‌ها را مقایسه کنید و مطمئن شوید که زیاد پرداخت نمی‌کنید.

3. GST را بررسی کنید

حداکثر مبلغی که کرایه دهنده باید برای تعمیرات عاجل به شما بازپرداخت کند 2500 دالر با احتساب GST است. بنابراین، قبل از رزرو تعمیرات عاجل، بررسی کنید که آیا GST گنجانده شده است یا خیر.

4. تعمیرات را رزرو کنید

تمام تعمیرات باید توسط "شخص واجد شرایط" انجام شود. Tenants Victoria توصیه می‌کنند که یک کاسب مجوز دار بیابید.

اگر خودتان یک کاسب مجوز دار هستید، تعمیرات را انجام ندهید به جز اینکه کرایه دهنده با پرداخت مصارف به شما موافقت کرده باشد. قانون تعمیرات عاجل می‌گوید که اگر برای انجام تعمیرات عاجل به شخص دیگری پول بدهید، کرایه دهنده باید به شما (تا 2500 دالر بشمول GST) بازپرداخت کند. مگر مشخص نیست که اگر خودتان تعمیرات را انجام دهید چه اتفاقی می‌افتد.

اگر کرایه دهنده موافقت کرد که می‌توانید تعمیرات را انجام دهید، قبل از شروع، این موضوع را نوشته کنید. اطمینان حاصل کنید که توافق نامه کتبی بشمول میزان پرداخت و زمان پرداخت شما است.

5. از «قبل و بعد» عکس و ویدیوهای بگیرید

قبل از شروع هر کاری و دوباره بعد از اتمام تعمیر، عکس و فیلم هایی بگیرید که آسیب را نشان می دهد. آنها را در جای امنی نگه دارید تا در صورت ایجاد هر نوع سوال در آینده آنها را داشته باشید. اگر عکس ها نشان نمی دهد که مشکل چیست، مانند نشستی از سقف یا حذف یک انسداد، ویدیو ممکن است مفید باشد.

6. رسید یا صورتحساب مالیاتی را دریافت کنید

اطمینان حاصل کنید که یک رسید یا صورت حساب مالیاتی گرفته باشید. بررسی کنید که بشمول کاری که انجام شده و فیس که داده اید باشد.

7. درخواست پرداخت از کرایه دهنده

به کرایه دهنده یا نماینده او خطی بنویسید تا درخواست بازپرداخت پولی را که در تعمیرات عاجل صرف کرده اید، بدهید.

Tenants Victoria توصیه می کند [از این اعلامیه به کرایه دهنده از فرمه های کرایه در وب سایت Consumer Affairs Victoria](#) (امور مصرف کنندگان ویکتوریا) برای توصیف تعمیراتی که انجام شد، مصارف داده شد و مبلغی که کرایه دهنده باید به شما پرداخت کند، استفاده کنید.

استفاده از فرمه رسمی یک راه خوب برای اطمینان از این است که همه جزئیات را آورده اید. و ممکن است باعث شود که کرایه دهنده برای بازپرداخت به شما برای فیس تعمیرات عاجل زودتر اقدام کند.

8. بعد از آن چه اتفاقی می افتد

کرایه دهنده 7 روز از زمان دریافت درخواست کتبی شما انجام پرداخت زمان دارد. اگر آنها این کار را انجام ندهند، می توانید به VCAT درخواست صدور دستور به کرایه دهنده برای پرداخت به شما را بدهید. 7 روز از زمانی آغاز می شود که کرایه دهنده اسناد شما را دریافت می کند - نه از زمانی که تعمیرات انجام می شود. اگر اسناد خود را با پست روان کنید، باید زمان اضافی برای تحویل را در نظر بگیرید.

آیا میشود که برای درخواست تعمیرات، وادار به تخلیه شوید؟

شما نمیتوانید صرف برای درخواست تعمیرات وادار به تخلیه شوید. اگر اعلامیه تخلیه را دریافت کردید و فکر میکنید که این به خاطر درخواست تان برای تعمیرات است، ممکن است بتوانید در VCAT آن را به چالش بکشید.

اگر یک اعلامیه برای تخلیه دریافت کرده اید، در اسرع وقت مشوره قانونی بگیرید. مطمئن شوید که در زمان تماس با ما یا پروگرام Tenancy Assistance and Advocacy Program (TAAP)، اعلامیه را در دسترس داشته باشید.

نقل مکان

در زمانی که توافقنامه کرایه شما تمام میشود

مطمئن شوید در زمانی قصد نقل مکان دارید که میدانید زمان قرارداد کرایه شما تمام میشود و برای چه مدت ضرورت به دادن کرایه دارید.

قرارداد کرایه شما زمانی که ملک را ترک می کنید و کلید ها را تحویل میدهید، تمام میشود. شما ضرورت به پرداخت کرایه تا به انتهای اعلامیه، و یا طولانی تر از آن اگر شما همچنان بعد از آن تاریخ کلید ها را در اختیار داشته باشید، را دارید. مطمئن شوید که بلافاصله بعد از نقل مکان، کلید ها را تحویل بدهید.

اصلاح تغییرات

اگر شما هر نوع تغییراتی در ملک انجام دادید، مانند نصب قلاب های برای قاب عکس، باید این تغییرات را اصلاح کنید و ملک را به شرایطی که قبل از این تغییرات بود، بجز در موارد استهلاک ناشی از زندگی یک کرایه نشین در ملک، بازگردانید.

در بعضی از موارد استثنائاتی برای این مورد وجود دارد:

- کرایه دهنده (صاحبخانه) می گوید ضرورتی به ترمیم نیست یا
- توافقی بین شما و کرایه دهنده وجود دارد که طبق آن ضرورتی به انجام ترمیم نیست

اگر استثنائی وجود ندارد و شما ملک را به وضعیت اولیه خود بازگردانده باشید، کرایه دهنده ممکن است ادعای خود را در برابر ضمانت شما یا ادعای جبران خسارت برای فیس بازگرداندن ملک به وضعیت قبلی در VCAT ایجاد کند.

پاک کاری

برای توافقنامه قبل از 29 مارچ 2021

در زمانی که شما نقل مکان می کنید، انتظار می رود که ملک را در شرایط مناسبی پاک کنید. کرایه دهنده و نمایندگان اغلب سعی می کنند اصرار کنند که کرایه دهندگان باید فرش های را با بخارشو پاک کنند یا بشکل حرفه ای ملک را پاک کنند. اگر ملک از قبل "به شکل منطقی پاک" باشد، ضرورتی نیست که شما این کار را انجام دهید، حتی اگر یک بند در کرایه خط تان وجود داشته باشد که می گوید شما باید اینکار را بکنید.

آنچه که "به طور منطقی پاک" در نظر گرفته شده می تواند بستگی به مدت زمانی که شما در ملک زندگی کرده اید و زمانی که شما از آن نقل مکان کردید، بستگی داشته باشد.

موافقت نامه های بعد از 29 مارچ 2021

یک اصطلاح جدید در فرمه قرارداد استاندارد کرایه، مورد استفاده برای تمام قراردادهای کرایه از 29 مارچ 2021، در بعضی موارد به کرایه دهنده گان اجازه می دهد تا از شما بخواهند که ملک را بصورت حرفه ای یا به یک استاندارد حرفه ای پاک کاری کنید.

این صرف در موارد ذیل اعمال می شود:

- ملک بلافاصله قبل از آمدن شما به آنجا به شکل حرفه ای پاک بود و به شما راجع به این گفته شده بود
- تمیز کردن حرفه ای برای بازگرداندن ملک به همان شرایطی که قبل از شروع کرایه، با توجه به کمترین پاره گی و پوشاندن، مورد ضرورت است.

اگر این شرایط در موافقتنامه کرایه شما اعمال نمی شود، مجبور نیستید ترتیب پاک کاری حرفه ای را بدهید، مگر هنوز هم باید ملک را در شرایط "منطقی پاک" ترک کنید.

به حیث یک قاعده کلی، ملک را همانطور که تحویل گرفته اید، ترک کنید، به جز موارد استهلاک ناشی از زندگی یک کرایه نشین

آسیب

از شما انتظار می رود که مواظب باشید که از آسیب رساندن به ملک جلوگیری شود و مواظبت های مسئولانه ای را برای جلوگیری از آسیب به هر محدوده مشترک، مثلا در یک واحد از بلوک را به انجام برسانید.

اگر کرایه دهنده معتقد باشد که شما باعث آسیب به ملک شده اید، می تواند از شما بخواهد که ترتیب تعمیرات را بدهید یا برای مصارف آسیب ها ادعا نماید.

مهم است که توجه داشته باشید که اگر چیزی ذریعه استفاده عادی آسیب دیده باشد، مانند فرش که در طول زمان پوشیده شده است، این آسیب نیست. این "استهلاک ناشی از زندگی یک کرایه نشین در ملک" است و مسئولیت اش با شما نیست.

شما همچنین مسئول کدام نوع آسیب ناشی از اینکه قبل از نقل مکان یا پس از نقل مکان به وجود آید، نیستید.

ممکن است بهتر باشد ادعای خسارت را به VCAT بفرستد. این به این دلیل است که اگر شما باعث آسیب شده اید VCAT می تواند با توجه به استهلاک و سن اموال به تصمیم گیری راجع به اینکه چقدر باید پرداخت شود اقدام کند. این ممکن است نهایت مصارف کمتری از آنچه که کرایه دهنده از شما مطالبه کرده یا کمتر از هر نوع مصارف تعمیرات در بیاید.

شواهد را نگهداری کنید

عکس ها و فیلم ها در نشان دادن وضعیت ملک مفید هستند. ما توصیه می کنیم از همه جای ملک، هم داخل و هم خارج از آن، قبل از پس دادن کلیدها، به طوری که شما شواهدی از شرایط و پاکیزگی اموال زمانی که شما آنجا را ترک کرده اید داشته باشید، بسیار عکس و فیلم تهیه کنید.

همچنین فکر بدی نیست که عضوی از فامیل یا یک دوست خانه را بررسی کند تا در صورتی که کرایه دهنده تلاش می کند ادعایی را علیه شما طرح نماید، شواهدی راجع به شرایط تان در زمان نقل مکان، داشته باشید.

آخرین بررسی

در پایان قرارداد شما، کرایه دهنده یا نماینده او، ضرورت به تکمیل راپورت وضعیت قرارداد کرایه دارد.

این کار باید ظرف 10 روز از پایان قرارداد کرایه شما انجام شود. کرایه دهنده یا نماینده او باید فرصتی معقول به شما بدهد تا در زمانی آنها ملک را بررسی و راپورت وضعیت را کامل می کنید، آنجا حضور داشته باشید. شما باید به بازرسی بروید تا اطمینان حاصل کنید که کرایه دهنده یا نماینده به طور دقیق راپورت وضعیت را تکمیل می کند.

ضمانت شما

شما باید فرایند پس گرفتن ضمانتتان را بلافاصله بعد از نقل مکان، شروع کنید.

شما می توانید درخواست خود را به طور مستقیم با Residential Tenancies Bond Authority (RTBA) (اداره ضمانت خانه مسکونی) مطرح کنید برای درخواست، شما ضرورتی به صبر کردن برای کرایه دهنده یا نماینده او، و نه به توافق آنها، ندارید.

با این حال، اگر کرایه دهنده یا نماینده او، راجع به بازپرداخت ضمانتتان به شما موافق هستند، شما می توانید ادعای مشترک را طرح کنید، که میتواند سریعتر باشد.

خدمات رفاهی

قبل از نقل مکان، باید تمام خدمات رفاهی بشمول گاز، آب، برق و تلفون یا انترنت را قطع کنید.

برخی از کرایه دهنده گان و نمایندگان آنها به شما خواهند گفت که بعد از تخلیه ضرورت به وصل بودن خدمات دارند و معمولا می گویند این برای بازدید نهایی یا برای نشان دادن ملک به یک کرایه دهنده جدید مورد ضرورت است. ضرورتی به انجام این کار ندارید. شما می توانید، و باید، طوری تنظیم کنید که خدمات رفاهی در روز نقل مکان قطع شوند. اگر اینکار را نکنید، شما می توانید با یک لایحه بشمول مصارف برای شخص بعدی است که به ملک نقل مکان میکند، اینکار را به انجام برسانید.

برای قطع خدمات برنامه ریزی کنید چرا که بعضی از کمپانی ها ضرورت به مطلع شدن برای قطع امتیارات را دارند. کمپانی های برق، گاز و آب معمولا ضرورت به اطلاع رسانی برای هماهنگی برای خواندن میزان مصرفی در تاریخ نقل مکان شما دارند.

ممکن است فیس هایی برای قطع وجود داشته باشد. شرکت های خدمات خود را راجع به این موضوع، بررسی کنید.

باز ارسال مرسولات

ترتیب باز ارسال مرسولات خود را با خانه پری یک فرمه در هر دفتر پستی را بدهید. فیس اندکی برای این سرویس وجود دارد و شما ضرورت به شناسایی دارید تا ثابت کنید که شما شخصی هستید که مرسولات برای آنها روان می شود. شما همچنین می توانید ترتیب تغییر مسیر را در وب سایت پست استرالیا بدهید.

معلومات باز ارسال مرسولات

باز ارسال مرسولات [وب سایت Australia Post]

آدرس ارسال مجدد

ما توصیه می کنیم آدرس ارسال مجدد، آدرس ایمیل و نمبر تلفون را به کرایه دهنده یا نماینده اوبدهید.

همچنین اگر آدرس ایمیل یا نمبر تلفون شما تغییر کرده است، هر نوع بروزرسانی را به RTBA نیز ارائه دهید. شما می توانید این کار را از ذریعه وب سایت اولیاء امور انجام دهید.

ضرورتی به این نیست که آدرسی که شما به کرایه دهنده یا نماینده اومید دهید حتما همان آدرس خانه جدید شما باشد - می تواند یک صندوق پستی یا مواظبت از فامیل یا یک دوست باشد.

اگر شما یک آدرس باز ارسال را ارائه ندهید، و اگر کرایه دهنده ادعا می کند ادعای ضمانت شما یا ادعای جبران خسارت علیه شما باشد، ممکن است کدام نوع اعلانی را دریافت نکنید.

اگر ادعای کرایه دهنده به VCAT داده شود، و شما به دادرسی نروید، VCAT می تواند راجع به ضمانتتان و هر نوع ادعای دیگری در درخواست کرایه دهنده، مانند ادعای جبران خسارت، بدون اینکه شما و شاهدتان حضور داشته باشید، تصمیم بگیرد.

RTBA وب سایت RTBA آنلاین

RTBA آنلاین

تخلیه ملک

شما نمیتوانید وادار به تخلیه شوید، به جز اینکه کرایه دهنده تمام مراحل قانونی را انجام داده باشد. معلومات این بخش، مراحل عادی برای تخلیه را پوشش می دهد.

مراحل قانونی برای تخلیه

قبل از اینکه بتوانید شما را وادار به تخلیه کنند، کرایه دهنده باید تمام مراحل ذیل را انجام داده باشد:

1. به شما یک اعلامیه معتبر برای خالی کردن ملک بدهد
 2. برای دستور مالکیت، به Victorian Civil and Administrative Tribunal (VCAT) درخواست بدهد.
 3. کسب یک حکم مالکیت از VCAT در صورتی که VCAT یک گواهی مالکیت صادر کرده باشد.
 4. گواهی مالکیت را به پولیس ارائه دهد و پولیس از آن برای تخلیه شما استفاده کند.
- کرایه دهنده نمی تواند شما را وادار به تخلیه کند تا زمانی که این 4 مرحله را پشت سر بگذارد.
- کرایه دهنده یا نماینده آنها نمیتواند شخصا شما را بیرون کنند یا شما را وادار به تخلیه نمایند. صرف پولیس می تواند شما را وادار به تخلیه کند و صرفا زمانی اتفاق می افتد که بر اساس یک گواهی مالکیت اقدام شود.

درخواست ها برای گواهی های مالکیت

کرایه دهنده می تواند به VCAT برای حکم مالکیت درخواست بدهد تا بتواند دوباره مالکیت ملک را احراز کند.

با این حال، قبل از اینکه بتوانند این درخواست را بدهند، باید اول به شما اطلاع بدهد.

اگر یک کرایه دهنده به VCAT برای حکم مالکیت درخواست بدهد، باید یک کاپی از درخواست خود و شواهدی را که آنها می خواهند به سمع دادرسی برای حکم مالکیت خود برسانند، به شما روان کند.

زمانی که درخواست میتواند داده شود

اگر کرایه دهنده به شما بدلیل عدم پرداخت کرایه اعلامیه تخلیه روان کرده است، و شما تا تاریخ خاتمه قرارداد نقل مکان نکرده اید، آنها صرف می توانند برای حکم مالکیت درخواست دهند.

آنها می توانند هر زمان بعد از اینکه به شما اطلاع بدهند، برای بقیه اعلامیه های تخلیه اقدام کنند. با این حال، VCAT نمی تواند به درخواست تا قبل از تاریخ انقضای اعلامیه تخلیه، رسیدگی کند.

جلسات استماع VCAT

اگر کرایه دهنده به VCAT برای حکم مالکیت درخواست بدهد، یک تاریخ برای جلسه استماع تعیین میشود. تاریخ استماع نمی تواند زودتر از تاریخ خاتمه در اعلامیه تخلیه باشد.

شما از زمان، تاریخ و محل جلسه استماع مطلع خواهید شد. اگر نمی خواهید وادار به تخلیه شوید، باید به جلسه استماع بروید تا ادعای کرایه دهنده را متوقف کنید.

"منطقی و متناسب"

اگر برای VCAT مسلم شد که کرایه دهنده ثابت کرده است که آنها زمینه برای ارسال حکم تخلیه برای شما ایجاد کرده اند، باید تصمیم گیری شود که آیا پایان دادن به کرایه شما "منطقی و متناسب" است.

VCAT باید تأثیر یک حکم مالکیت را در بر موارد ذیل در نظر بگیرد:

- شما
- هر یک از کسانی که با شما زندگی می کنند
- کرایه دهنده
- همسایگان یا اشخاص دیگری که ممکن است تحت تأثیر اعمال یا رفتار شما قرار داشته باشند

VCAT همچنین باید طیف وسیعی از عوامل را بشمول موارد ذیل در نظر بگیرد:

- آزاری که شما و فامیل تان در صورت صدور یک حکم مالکیت متحمل می شوید
- مشکلات طرف های دیگر مانند کرایه دهنده چنانچه که یک حکم مالکیت صادر نشده باشد
- ماهیت، بسامد و مدت هر نوع رفتاری که منجر به صدور اعلامیه تخلیه شد
- این که خطا بی اهمیت یا جزئی است
- این که آیا خطا ناشی از شخص دیگری است که از کرایه نشینان نیست
- این که آیا خطا باقی است تا آنجا که عملاً می تواند باشد، یا به زودی خواهد بود
- اثر رفتار شما بر سایر کرایه نشینان
- هر نوع خشونت خانوادگی یا خشونت شخصی مداخله یا مسائل مربوط به آن
- این که آیا هر حکم دیگری توسط VCAT یا سایر اقدامات دیگر میتواند به جای پایان دادن به کرایه در دسترس باشد
- رفتار کرایه دهنده
- هر چیز دیگری که VCAT فکر می کند به آن مربوطه است

احکام VCAT

اگر برای VCAT مسلم شود که برای صدور یک حکم مالکیت شرایط "معقول و متناسب" است، با توجه به عوامل مورد توجه، بشمول موارد ذکر شده در بالا، آنها باید حکم مالکیت را صادر کنند.

اگر برای VCAT مسلم شود که برای صدور یک حکم مالکیت شرایط "معقول و متناسب" نیست، آنها می توانند درخواست کرایه دهنده را رد کنند یا اگر احساس کنند که دستور متفاوت دیگری ممکن است مناسب تر باشد، دستور دیگری را صادر کنند.

برای مثال، در بعضی از شرایط، VCAT می تواند یک درخواست کرایه دهنده برای حکم مالکیت بر اساس یک حکم تخلیه برای عدم پرداخت کرایه را به معلق کند (به تعویق بیندازد) و به جای آن حکمی مبنی بر یک طرح پرداخت صادر کند.

به یاد داشته باشید، اگر شما به جلسه استماع نروید، به احتمال زیاد VCAT یک حکم مالکیت را برای کرایه کننده صادر میکند.

احکام اجابت به جای احکام مالکیت

در بعضی از شرایطی که یک کرایه دهنده برای یک حکم مالکیت درخواست داده است، VCAT ممکن است تصمیم بگیرد که به جای آن حکم اجابت را صادر نماید.

VCAT ممکن است در زمانی که یک کرایه دهنده درخواست حکم مالکیت بعد از صدور یک حکم تخلیه به یک کرایه نشین را بنماید موارد ذیل را در نظر بگیرد:

- باعث آسیب جدی، به طور عمدی یا با بی توجهی شود
- باعث خطر برای همسایگان، کرایه دهنده گان یا نماینده یا پیمانکار یا کارمند دفتر خدمات املاک یا نماینده او باشد
- تهدید یا ارباب کرایه دهنده یا نماینده او، یا یک کارگزار یا کارمند کرایه دهنده یا دفتر خدمات املاک

VCAT شاید تصمیم بگیرد که به جای صدور حکم مالکیت که کرایه را به پایان برساند، ممکن است منطقی تر و متناسب باشد که بتواند درخواست کرایه دهنده را رد کرده و به جای آن یک احکام اجابت را صادر نماید.

این حکم به شما چنین می گوید که شما موظف به انجام وظایفتان بر طبق قانون هستید. برای مثال، می تواند به شما بگوید که این مسئله ای را که منجر به صدور اعلامیه تخلیه برای شما شده است را حل کنید و مجددا اقدام به عدول از انجام وظایفتان ننمایید.

گواهی مالکیت

اگر عضو VCAT، شخصی که پرونده ها را استماع نموده و تصمیم می گیرد، دستوری مالکیت را صادر کند، کرایه دهنده تا 6 ماه طول می کشد تا گواهی مالکیت که به پولیس قدرت وادار نمودن شما به تخلیه را می دهد را بدست آورد.

بعد از بدست آوردن گواهی مالکیت برای مدت زمان مشخصی، معمولا 14 روز، معتبر است.

با این حال، اگر حکم مالکیت از شما بخواهد به که بلافاصله ملک را تخلیه کنید، کرایه دهنده میتواند در همان روز به حیث دستور جلسه استناع یک حکم اجابت به دست آورد اگر آنها این کار را انجام دادند و به طور مستقیم به پولیس دستور دادند، می توانید در همان روز به حیث حکم جلسه استماع وادار به تخلیه شوید.

اگر کرایه دهنده یک حکم مالکیت داشته باشد، شما می توانید با پولیس محلی تان به تماس شوید تا مطلع شوید که آنها چه زمانی قصد دارند شما را وادار به تخلیه کنند.

اگر فکر می کنید که احتمالا شما باید وادار به تخلیه شوید، فکر بدی نیست که ترتیبات ضروری را به انجام برسانید، تا مکانی برای اقامت داشته باشید، مخصوص اینکه شما ممکن است در همان روز یا در مدت کوتاهی وادار به تخلیه شوید.

اگر شما کدام جایی برای رفتن ندارید، خدمات مسکنی وجود دارد که ممکن است قادر به کمک به شما در بحران مسکن تان باشد. شما می توانید این خدمات را ذریعه خدمات مشوره دولت ویکتوریا، در نمبر 24 ساعته مجانی تلفونی - 1800 825 955 - یا آنلاین بیابید.

بحران محل اقامت

دریافت کمک [وبسایت DHHS]

به تعویق انداختن یک گواهی مالکیت

در جلسه استماع اگر حکم مالکیتی صادر گردید، شما می توانید برای تعویق، تاخیر، یا صدور گواهی مالکیت به VCAT درخواست دهید. این زمانی را که پولیس می تواند حکم تخلیه شما را به اجرا بگذارد، به تاخیر می اندازد.

VCAT می تواند یک حکم را تا 30 روز به معلق کند.

VCAT برای تصمیم گیری راجع به اینکه آیا حکمی را به تعویق بیاندازد، موارد ذیل را در نظر میگیرد:

- آزاری که اگر حکم به تعویق بیفتد، شما و فامیل شما ممکن است متحمل شوند
- آزاری که اگر حکم به تعویق بیفتد، کرایه دهنده ممکن است متحمل شود

شما باید شواهدی از سختی های خود را به جلسه استماع دادرسی، بشمول اثبات اینکه برای کرایه دیگر املاک اقدام کرده اید، گواهینامه های صحتی و نامه های حمایت از کارگران را نشان دهید.

استثنائات

شما نمیتوانید درخواست گواهی مالکیت را در بعضی شرایط به تعویق بیندازید.

شما نمیتوانید درخواست به تعویق گواهی مالکیت را زمانی که بر اساس یک اعلامیه تخلیه برای موارد ذیل صادر شده است بنمایید:

- باعث آسیب جدی، به طور عمدی یا با بی توجهی شود
 - باعث خطر برای همسایگان، کرایه دهنده گان یا نماینده یا پیمانکار یا کارمند دفتر خدمات املاک یا نماینده او باشد
 - تهدید یا ارباب کرایه دهنده یا نماینده او، یا یک کارگزار یا کارمند کرایه دهنده یا نماینده او
 - در جایی که ملک بدلیل زندگی یا رفتارهای انسانی رو به نابودی است
- در زمانی که شما نمی توانید گواهی مالکیت را به تعویق بیاندازید، هنوز هم می توانید از VCAT بخواهید که یک تاریخ خالی را برای دستور مالکیت مشخص کند که مشابه تعویق برای شما عمل میکند. VCAT می تواند تاریخ خالی ای را برای دستور مالکیت در 30 روز از تاریخ صدور دستور تعیین کند که می تواند زمان بیشتری را برای نقل مکان برای شما ایجاد کند.

بررسی جلسات استماع

اگر متوجه شوید که یک گواهی مالکیت صادر شده است، مگر شما به جلسه استماع نرفته اید، می توانید به VCAT درخواست بازنگری یا بررسی را بدهید. شما باید قبل از اینکه پولیس شما را وادار به تخلیه کند، این کار را انجام دهید. این به این دلیل است که در زمانی که شما به طور قانونی وادار به تخلیه شده باشید، VCAT کدام قدرتی برای اجازه بازگشت شما به ملک را ندارد.

در صورت امکان، باید با مراجعه حضوری به VCAT درخواست یک جلسه استماع را بدهید. اگر شما در حومه زندگی می کنید یا نمی توانید به VCAT دسترسی یابید، باید به VCAT با نمبر 1300 018 228 تلفون کنید و از آنها راجع به اینکه چطور برای رسیدگی به جلسه استماع اقدام کنید، یا برای مشوره پرسان کنید.

در زمانی که شما برای بررسی جلسه استماع درخواست می دهید، باید از VCAT بخواهید که با پولیس به تماس شوند و از آنها بخواهند تا زمان ثانوی، اجرای حکم را متوقف کنند. شما همچنین باید خودتان با پولیس به تماس شوید و آن را تایید کنید.

در بررسی جلسه استماع شما باید VCAT را متقاعد کنید که دلیل خوبی برای حضور نیافتن در جلسه استماع اصلی داشته اید. اگر آنها توضیح شما را قبول کنند، تصمیم قبلی خود را کنار گذاشته و اجازه می دهند که این موضوع دوباره بررسی شود. برای درخواست دادرسی جلسه استماع کدام فیزی گرفته نمیشود.

اجبار به تخلیه غیرقانونی

این که کرایه دهنده، نماینده او یا هر کسی که از طرف آنها هستند، تلاش کنند تا به شکل جسمی شما را وادار به تخلیه کنند یا قفل ها را عوض کنند، بر خلاف قانون است. صرف پولیس می تواند شما را وادار به تخلیه کند.

اگر کرایه دهنده یا نماینده او، شما را به تخلیه تهدید کنند، باید به VCAT برای صدور یک دستور محدودیت درخواست بدهید. اگر کرایه دهنده یا نماینده او در ملک حاضر شوند و برای تخلیه شما تلاشی بکنند، باید بلافاصله با پولیس به تماس شوید.

اگر شما به شکل غیرقانونی وادار به تخلیه شده اید، باید بلافاصله بطور حضوری- در صورت امکان - برای استماع عاجل به VCAT درخواست بدهید. این می تواند به کرایه دهنده دستور بدهد تا به شما اجازه بازگشت به ملک را بدهد.

شما همچنین باید شکایت خود را به مدیر Consumer Affairs Victoria (امور مصرف کنندگان ویکتوریا) ارائه دهید. مجازات های شدیدی برای اشخاص و شرکت هایی که به اتهام وادار به تخلیه غیرقانونی محکوم شده اند، وجود دارد.

شما همچنین می توانید جبران خسارت هر نوع مزاحمت، مصارف، از دست دادن یا آسیب رساندن به اموال شما ناشی از اقدامات غیرقانونی کرایه دهنده را دنبال کنید.