

ختم زودتر قرارداد کرایه تان

مصارف لغو کرایه

اگر قرارداد کرایه را نقض کنید، مالک می تواند برای فیس های معقول از شما جبران خسارت بگیرد. این بشمول موارد ذیل است:

- فیس کرایه مجدد (معمولا یک یا 2 هفته کرایه)
- فیسهای مناسب برای تبلیغات
- کرایه تا زمانی که یک کرایه نشین جدید به خانه نقل مکان کند یا در پایان مدت مشخص شده برسد، هر کدام که اول سر برسد

دو فیس اول باید بر اساس "تناسب" برای ماه های باقی مانده از قرارداد کرایه باشد. من حیث مثال، اگر 3 ماه از 12 ماه باقی مانده باشد، مالک می تواند 25٪ از فیس بازپرداخت و فیس های تبلیغاتی خود را مطالبه کند. کرایه نشینان صرف در صورتی مسئول این فیس ها هستند که قرارداد کرایه اولیه با مدت زمان معین را نقض کرده باشند و قرارداد کرایه با مدت معین تمدید نشده باشد.

کرایه تان را تا روزی که کلیدها رو تحویل می دهید، پرداخت کنید پس از آن پرداخت کرایه را متوقف کنید.

مالک حق ندارد شما را مجبور به پرداخت نامحدود کند تا زمانی که یک کرایه نشین جدید یافته شود یا مدت زمان ثابت به پایان برسد، حتی اگر این در قرارداد کرایه شما آمده باشد. در عوض به مالک اطلاع دهید که شما شایق به مذاکره در مورد جبران خسارت هستید تا وقتی کرایه نشین جدید یافت شود. این باعث می شود که آنها یک کرایه نشین جدید بیابند.

اگر مالک درخواست جبران خسارت به VCAT برای کرایه از دست رفته را ارائه دهد، VCAT ممکن است در نظر بگیرد که آیا آنها سعی کرده اند خسارت خود را به حداقل برسانند. این موارد بشمول این است که آیا آنها اقدامات مناسب را برای یافتن یک کرایه نشین جدید در زمان انجام داده اند. اگر مالک تبلیغات ملک را به تاخیر بیندازد یا کرایه بالایی تعیین کند، در VCAT می توانید استدلال کنید که نباید کل مبلغ جبران خسارت را به آنها پرداخت کنید.

لغو یک قرارداد کرایه با حداقل یا بدون فیس اضافی

رضایت متقابل

قرارداد کرایه می تواند در هر زمان با رضایت یا توافق متقابل خاتمه یابد. اگر مالک موافقت کرد یا

قرارداد کرایه با مدت زمان معین یا قرارداد کرایه، یک قرارداد است. اگر می خواهید قرارداد خود را زودتر تمام کنید، ممکن است ضرورت باشد فیس های "لغو قرارداد" را پرداخت کنید زیرا این قرارداد را نقض می کنید.

راه های محدودی وجود دارد که شما می توانید قرارداد کرایه با مدت زمان مشخص خود را زودتر بدون پرداخت این فیس ها یا با فیس هایی پایین تر، ختم کنید. این موارد در ذیل توضیح داده شده اند

به کرایه نشین ها اغلب گفته می شود که باید فیسهای لغو کرایه را پرداخت کنند، حتی زمانی که آنها قرارداد کرایه خود را به قسمی به پایان رساندند که کدام فیزی ای برای لغو قرارداد کرایه نباید پرداخت شود. شما می توانید این موضوع را در VCAT، Victorian Civil and Administrative Tribunal (محکمه مدنی و اداری ویکتوریا).

اگر مالک (که به طور رسمی به حیث ارائه دهنده کرایه نامیده می شود) می خواهد فیس های نقض اجاره را از شما دریافت کند، باید با شما به توافق برسد آن یا از VCAT حکمی بگیرد.

VCAT جلسه ای را سر دست میگیرد و در مورد فیس های شکستن قرارداد کرایه تصمیم می گیرد. در جلسه شما باید دلیل خود را برای پایان دادن به قرارداد کرایه ثابت کنید یا ادعای مالک را برای فیس های لغو قرارداد به چالش بکشید.

ختم یک قرارداد کرایه مدت دار

اگر شما یک قرارداد کرایه مدت دار (ماه به ماه) را پس از ختم آن قرارداد با مدت زمان معین به پایان می رسانید، ضرورتی به پرداخت فیس های لغو کرایه ندارید.

همچنان باید به مالک "اطلاع از قصد تخلیه" بدهید. این اطلاع باید به صورت مکتوب و امضا شده توسط شما باشد و بشمول دوره اطلاعیه مورد ضرورت و تاریخ خروج و بازگرداندن کلیدها باشد.

شما باید حداقل 28 روز از قصد خود برای تخلیه اطلاع دهید. تاریخ جابجایی شما و بازگشت کلید باید در/یا پس از آخرین روز از قرارداد کرایه مدت ثابت باشد.

در برخی شرایط، که در این ورقه معلوماتی پوشش داده شده است، دوره اعلان کوتاه تر است.

ما توصیه می کنیم از فرمه Consumer Affairs Victoria اعلان قصد تخلیه برای اطلاع استفاده کنید تا کدام معلومات مهمی را از دست ندهید.

برای حکم، VCAT باید از مسائل، بشمول این موارد، رضایت داشته باشد:

- اگر قرارداد کرایه به پایان نرسد شما یا اطفالتان احتمالاً از سختی های شدید رنج می برید چون یکی از اعضای خانواده دارنده قرارداد کرایه، در معرض رفتار خشونت آمیز است
- سختی شما بیشتر از هر سختی است که مالک ممکن است تجربه می کند

شما اگر خشونت خانوادگی را تجربه می کنید، ضرورتی به حکم مداخله برای درخواست به VCAT برای پایان دادن به قرارداد کرایه خود ندارید. با این حال، فکری خوبی است که در مورد اینکه آیا گرفتن این تصمیم مناسب برای وضعیت شما است، مشوره حقوقی بگیرید.

اگر خشونت شخصی را تجربه می کنید، به یک حکم مداخله نیاز دارید، که خشونت مرتکب شده توسط کسی می باشد که عضو خانواده نیست.

اگر می خواهید به زندگی در این جای را ادامه دهید و شخصی را که رفتارش خشونت آمیز است حذف کنید می توانید برای حکم پایان دادن به کرایه به VCAT مراجعه کنید و یک مورد جدید بدون نام شخصی که شما را در معرض خشونت قرار می دهد ایجاد می شود.

اگر کسی که از خشونت استفاده می کند در قرارداد کرایه نیست اما شما هنوز هم باید برای محافظت از ایمنی خود یا اطفال خود در حال عمل هستید، می توانید برای پایان دادن به قرارداد کرایه به دلایل سختی آن به VCAT مراجعه کنید.

برای معلومات بیشتر به صفحه [خشونت خانوادگی](#) وبسایت ما مراجعه کنید.

جای فروخته می شود

اگر به شما "اعلان قصد فروش" داده شده باشد و قبل از امضای قرارداد کرایه از پلان های فروش مطلع نشده باشید، همچنین می توانید یک دوره اخطار کم شده 14 روزه در طول یک قرارداد کرایه با مدت زمان مشخص یا دوره ای ارائه دهید. شما مسئول کدام فیزی برای لغو قرارداد کرایه نیستید.

مشقت

اگر شما با ماندن در جای به دلیل تغییری پیش بینی نشده در شرایط خود دچار مشقت شدید می شوید می توانید برای پایان دادن به قرارداد کرایه خود به VCAT درخواست دهید یا آن را به یک دوره ای تغییر دهید.

رضایت داد، مطمئن شوید که آن را به صورت کتبی دریافت می کنید. وقتی مالک رضایت دهد، دیگر آن را پس گرفته نمیتواند. اگر به توافق رسیدید، مطمئن شوید که به وضوح بیان می کند که مالک نمی تواند شما را برای هر قسم فیس های لغو کرایه یا کرایه تعقیب کند. مطمئن شوید که یک کاپی از آن را پیش خود نگاه دارید.

انتقال قرارداد کرایه شما

قانون به شما اجازه می دهد که قرارداد کرایه یا بخشی از آن را به شخص دیگری منتقل کنید.

ابتدا باید رضایت خط کتبی مالک یا حکمی از VCAT را دریافت کنید.

شما می توانید این جای را خودتان تبلیغ کنید. با این حال، قبل از اینکه بتوانید انتقال را ادامه دهید، همچنان به رضایت خط کتبی مالک ضرورت دارید. اگر کرایه کنندگان دیگری هم باشند، احتمالاً به رضایت آنها نیز نیاز خواهید داشت.

شما همچنین باید کرایه را به روز کنید و برای انتقال پول پیش، ترتیبی بدهید.

مالک می تواند فیس های معقولی را که به دلیل انتقال متحمل شده است از شما بگیرد. آنها نمی توانند از شما برای دادن رضایت خط، فیزی بگیرند.

تجربه خشونت خانوادگی

اگر شما ضرورت به نقل مکان دارید چون شخص دیگری در قرارداد کرایه شما را در معرض خشونت قرار می دهد، می توانید برای حکم ختم قرارداد کرایه به VCAT درخواست دهید.

قبل از اینکه VCAT درخواست شما را بررسی کند، کلید های خود را تحویل ندهید یا قرارداد کرایه خود را فسخ نکنید. اگر اینکار را انجام دهید، ممکن است مجبور شوید علیه ادعای لغو قرارداد کرایه دفاع کنید. VCAT همچنین اگر این مصارف در قرارداد کرایه آمده باشند می تواند در نظر بگیرد که آنها را به شخصی که از خشونت استفاده کرده اختصاص دهد.

شما در حالی که منتظر جلسه هستید هنوز مسئول پرداخت کرایه هستید، مگر VCAT باید درخواست شما را در عرض 3 روز کاری از زمان انجام آن، یا نزدیک ترین روز جلسه بعدی، بررسی کند.

قبل از جلسه محکمه VCAT کدام فیزی را که مالک طلب کرده است، پرداخت نکنید. اگر VCAT حکمی دهد که قرارداد کرایه شما می تواند زودتر پایان یابد، شما مسئول این فیس ها نیستید.

عکس و فیلم بگیرید و ایمیل ها و سابقه تماس های تلفون خود را به مالک یا نماینده او، نگه دارید.

اگر مالک از VCAT درخواست کند تا فیس های کرایه را مطالبه کند، قبل از جلسه که در آن می توانید شواهد را در آن نشان دهید که چرا قرارداد کرایه را فیصله دادید، چیزی پرداخت نکنید.

جای نامناسب برای زندگی بعد از جابجایی به آنجا

اگر جای پس از نقل مکان شما نا امن یا نامناسب برای زندگی باشد، شما می توانید قرارداد کرایه خود را در هر زمان بدون پرداخت فیس های فیصله کرایه، ختم کنید.

مطمئن شوید که شواهد قابل توجهی دارید که نشان می دهد این ملک برای زندگی مناسب نیست، مانند عکس ها. "غیر مناسب برای سکونت" معمولاً به این معنی است که در زمان استفاده عادی از محل، احتمال آسیب می رود. اگر مالک به VCAT برود و بگوید که شما قرارداد کرایه تان را ختم فیصله داده اید، VCAT از شما می خواهد که ثابت کنید که ملک در زمان اعلام شما برای زندگی مناسب نبوده است.

اگر VCAT تصمیم بگیرد که جای مناسب نیست شما حق دارید که از روز بعد از اینکه کلید ها را برگردانید، کرایه بیشتری پرداخت نکنید.

شما به جای دیگری ضرورت دارید-در برخی شرایط مخصوص

شما می توانید در این شرایط، صرف نظر از اینکه در یک قرارداد کرایه با مدت زمان معین یا کرایه دوره ای دارید، به قرارداد کرایه خود را خاتمه دهید:

- شما به مراقبت مخصوصی ضرورت دارید و باید به جای دیگری بروید تا آن را دریافت کنید
- پیشنهاد مسکن عمومی یا کمیونیتی شما پذیرفته شده است.
- شما باید به محل اقامت موقت وضعیت بحرانی بروید
- شما معیوبیت دارید و مالک از اصلاحات معقول برای آن امتناع کرده است

حداقل مدت اخطار 14 روز است. با سه دلیل اول، شما باید شواهد مستند از دلیل خود را به اطلاعیه خود متصل کنید وقتی که آن را به مالک می دهید. شما نباید مسئول کدام فیزی برای فیصله قرارداد کرایه باشید.

خلف وعده وظیفه مالک

مالک ها طبق قانون "وظایف" خاصی دارن. اگر مالک به وظیفه ای عمل نکرده باشد، این یک خلف

هرچه زودتر درخواست کنید چون حداقل زمان برای شنیدن این درخواست برای VCAT وجود ندارد. شما همچنان باید کرایه را تا پایان قرارداد کرایه پرداخت کنید. قبل از جلسه کدام فیزی برای لغو قرارداد پرداخت نکنید و کلید های خود را پس ندهید. بازگرداندن کلیدهای شما معمولاً قرارداد کرایه را خاتمه می دهد و VCAT باید درخواست مشقت شما را رد کند.

در جلسه استماع VCAT

شواهدی از مشقت های خود و اینکه چرا می خواهید قرارداد کرایه با مدت زمان مشخص را ختم کنید، ارائه دهید. VCAT معمولاً پیشنهاد جبران به مالک را میدهد مگر اغلب کمتر از فیس های لغو قرارداد کرایه است.

برای اینکه حکمی برای ختم قرارداد کرایه تان داشته باشید، VCAT باید از موارد ذیل مطمئن شود:

- تغییر پیش بینی نشده ای در شرایط وجود دارد، مانند از دست دادن شغل تان، یا ضرورتی به ترک برای مراقبت از یک خویشاوند مریض دارید.
- تغییر پیش بینی نشده باعث مشکلات شدید برای شما خواهد شد
- مشقت هایی که اگر مدت کرایه شما تغییر نکند، احتمالاً از آن رنج می برید، بیشتر از مشکلاتی است که مالک در صورت ختم زودهنگام قرارداد کرایه متحمل میشود.

در بعضی موارد، VCAT ممکن است حکم دهد که شما کدام جبران خسارت به مالک پرداخت نکنید. این موارد ممکن است بشمول خشونت خانوادگی یا در جایی باشد که مالک به طور غیرمنطقی درخواست شما برای انتقال قرارداد کرایه به یک کرایه نشین دیگر را رد کرده است.

جای نامناسب برای زندگی قبل از جابجایی به آنجا

شما می توانید بلافاصله قبل از ورود به یک جای در صورت وجود موارد ذیل، قصد تان را برای فیصله ختم قرارداد اعلام کنید:

- جای در شرایط مناسبی نیست
- برای سکونت اشخاص مناسب نیست
- خراب شده یا نا امن است
- تخلیه نیست
- حداقل استاندارد کرایه را برآورده نمی کند

ورود به جای به این معنی است که شما شبی را در آنجا به سر نبرده اید، حتی اگر وسایل خود را به آنجا منتقل کرده باشید.

انتخاب 1 - برای حکم انطباق به VCAT مراجعه کنید

حکم انطباق یک حکم قانونی از VCAT است که به یک مالک (یا کرایه نشین) می گوید که آنها باید کاری انجام دهند یا انجام کاری را متوقف کنند. اگر مالک به دستورالعمل ها عمل نکند، کرایه نشین می تواند قصد خود برای تخلیه را اعلام کند.

اگر برای حکم انطباق به VCAT مراجعه می کنید ، مطمئن شوید که زمان لازم برای رفع مشکل گذشته است. اگر VCAT حکم انطباق را صادر کند ، بشمولی تاریخ خواهد بود که مالک باید هر مشکلی را حل کند.

اگر مالک آن را تعمیر نکند یا حکم را نقض کند، می توانید آنها را از قصد زود هنگام تخلیه برای خاتمه دادن به قرارداد کرایه خود مطلع کنید.

حداقل مدت اخطار مورد نیاز 14 روز است. اگر تمام مراحل را به درستی دنبال کرده باشید ، از شما خواسته نمیتواند شود که فیس های ختم قرارداد کرایه را پرداخت کنید.

انتخاب 2 - یک اطلاعیه خلف وعده دوم را ارائه دهید

اگر مشکل همچنان در "زمان مورد نیاز" حل نشده باشد یا خلف وعده بعدی همان مقررات وجود داشته باشد، می توانید یک اطلاعیه دوم خلف وعده را ارائه دهید.

اگر خلف وعده دوم در زمان مورد نیاز ثابت نشده باشد، یا خلف وعده دیگری از همان مقررات رخ دهد، می توانید 14 روز از قصد تخلیه را اعلام کنید.

اطلاعیه قصد تخلیه باید تاریخ پیشنهادی شما برای تخلیه را ذکر کند و جزئیات خلف وعده سوم را بیان کند. این باید همان قسم خلف وعده که در 2 اطلاعیه خلف وعده قبلی توضیح داده شده است. یک کاپی از 2 اطلاعیه خلف وعده که قبلا به مالک داده اید و هر قسم شواهدی از هر 3 خلف وعده را به همراه داشته باشید.

اگر تمام مراحل را به درستی دنبال کرده باشید، ممکن نیست از شما خواسته شود که فیس های "ختم قرارداد کرایه" را پرداخت کنید.

لینک های مفید

Tenants Victoria
www.tenantsvic.org.au

Consumer Affairs Victoria (امور مصرف کننده ویکتوریا):
www.consumer.vic.gov.au

وعده نامیده می شود. اگر مالک خلف وعده از وظیفه ای کند، می توانید در این شرایط "اطلاع از قصد تخلیه" کرایه تان را زودتر از موعد بدهید:

- اگر صاحبخانه 3 بار خلف وعده کرده باشد. با این حال، شما باید قبلا به آنها 2 اطلاعیه خلف وعده برای همان وظیفه داده باشید، و هنگامی که خلف وعده سوم همان مقررات اتفاق بیافتد، شما می توانید اطلاعیه خود را از قصد تخلیه اعلام کنید.
- اگر مالک به حکم انطباق VCAT عمل نکرده باشد

ابتدا باید این مراحل را با دقت دنبال کنید.

ثابت شود که این یک خلف وعده است

اگر مالک موارد ذیل را سر دست نگرفته باشد خلف وعده برقرار است:

- مطمئن نباشد که ملک در تاریخ نقل مکان، خالی و نسبتا پاک است
- به شما اجازه داشتن یک زندگی آرام را ندهد
- جای را در حالت خوب نگه نداشته باشد
- سوابق چک ایمنی گاز و برق را نگه نداشته باشد و در صورت تقاضای شما آنها را به شما ندهد.
- قفل هایی را نصب کرده باشد که درها و پنجره های خارجی را ایمن نکند
- وقتی قفل ها را عوض میکند به شما کلید جدید را ندهد

از نقض وظیفه اطلاع دهید

اگر مامور وظیفه ای را نقض کرده باشد ، می توانید به او **اطلاعیه نقض وظیفه** بدهید. فرمه اطلاعیه در وبسایت امور مصرف کننده ویکتوریا است. مطمئن شوید که مدرک دارید چون ممکنه لازم باشد که نقض رو در VCAT ثابت کنید

برای رفع مشکل به "زمان لازم" را رعایت کنید

برای خلف وعده برای داشتن زندگی ای آرام، زمان مورد نیاز برای رفع مشکل 7 روز و 14 روز برای تمام خلف وعده های دیگر است.

اگر مشکل در مدت زمان مورد ضرورت حل نشده باشد شما 2 انتخاب دارید. شما می توانید برای حکم انطباق به VCAT مراجعه کنید یا یک اطلاعیه خلف وعده دوم بدهید.

این معلومات صرف یک رهنما است و نباید به حیث جایگزینی برای مشوره حقوقی حرفه ای استفاده شوند.