

افزایش کرایه

معلومات ذیل باید در اعلان شامل شود تا از نظر قانونی معتبر باشد:

- میزان افزایش کرایه
 - طریقه محاسبه افزایش، که "مُتد" نامیده می شود. افزایش نمی تواند بیش از مقدار محاسبه شده با استفاده از این طریقه باشد
- اعلان باید به قسم ذیل به شمت احویل داده شود:

- حضوری یا
- از طریق پست یا
- به صورت الکترونیکی اگر شما برای دریافت اعلان ها به این طریق رضایت خط کتبی داده اید - قرارداد کرایه خود را بررسی کنید تا دریابید آیا برای این کار رضایت داده اید یا خیر

اگر فکر می کنید این اعلان ممکن است مطابق با الزامات قانونی نباشد، با [Tenants Victoria](#)، محلی شما [Tenancy Assistance and Advocacy Program](#) پروگرام کمک و حمایت از کرایه خدمات یا محلی مرکز حقوقی کمیونیتی. به تماس شوید.

چالش افزایش کرایه بها

اگر فکر می کنید این افزایش بسیار بیش از اندازه است، ابتدا باید به امور [Consumer Affairs Victoria](#) مراجعه کنید تا آن را به چالش بکشید. خدمات رایگان است. 2 راه برای درخواست وجود دارد:

- از بخش "درخواست تحقیق در مورد افزایش کرایه" در صفحه آخر فرمه رسمی [اعلان پیشنهادی افزایش کرایه](#) استفاده کنید که مالک یا نماینده او باید آن را به شما بدهد
- از فرمه [درخواست بازرسی تعمیرات یا بررسی کرایه](#) در وب سایت امور مصرف کننده ویکتوریا استفاده کنید

شما باید در عرض 30 روز از دریافت اعلان افزایش، درخواست کتبی بدهید. درخواست خود را برای تحقیق با یک کاپی از فرمه افزایش کرایه بها روان کنید به:

Director of Consumer Affairs Victoria
GPO Box 123
Melbourne VIC 3001
ایمیل: renting@justice.vic.gov.au

وقتی مالک (که به طور قانونی به حیث ارائه دهنده ملک نامیده می شود) می خواهد کرایه شما را افزایش دهد، باید قانون افزایش کرایه را دنبال کند.

اگر فکر می کنید این اضافه کردن بیش از حد است و "غیر منصفانه" شما می توانید آن را به چالش بکشید. اگر شما این افزایش را به چالش نمی کشید یا با مالک در مورد کرایه متفاوت مذاکره نمی کنید، باید مبلغی را که در اعلان افزایش کرایه که مالک باید آن را به شما داده باشد، پرداخت کنید.

اگر اعلان افزایش کرایه مالک مطابق با الزامات قانونی نباشد، افزایش بر اساس قانون معتبر نیست. شما ممکن است بتوانید هر پول اضافی که پرداخت کرده اید را پس بگیرید.

کرایه را چقدر می توان افزایش داد

یک قرارداد کرایه، که به طور رسمی به حیث قرارداد کرایه نامیده می شود، ممکن است برای مدت معین، مانند 12 ماه یا دوره ای، مانند ماه به ماه باشد. اگر شما یک قرارداد کرایه کتبی ندارید، قرارداد شما به صورت دوره ای است. برای قرارداد کرایه هایی که پس از 19 جون 2019 امضا شده اند، کرایه شما نمی تواند بیش از یک بار در هر 12 ماه افزایش یابد.

در صورتیکه در قرارداد کرایه با مدت معین دارید، کرایه در طول مدت معین قابل افزایش نیست، مگر اینکه قرارداد کرایه مدتی معینی داشته باشد که میزان افزایش یا روش محاسبه آن را بیان کند.

برای تمام قرارداد کرایه ها، مالک باید قبل از افزایش کرایه، به شما یک اعلان افزایش کرایه بدهد که مطابق با الزامات قانونی باشد. قرارداد کرایه تان را بررسی کنید تا دریابید که آیا شرایطی افزایش کرایه را دارد یا خیر

اعلان پیشنهادی افزایش کرایه

مالک باید حداقل 60 روز قبل تر و به طور کتبی به شما اطلاع دهد که به شما پیشنهاد افزایش کرایه می دهد. آنها باید از [فرم اعلان Consumer Affairs Victoria](#) (رسمی امور مصرف کننده ویکتوریا) استفاده کنند.

با مالک یا نماینده او مذاکره کنید

سعی کنید با نماینده مالک یا خود او مذاکره کنید، مخصوصاً اگر شما مستاجر قابل اعتماد اوهستید یا به دلیل افزایش باید از خانه خارج شوید. از راپور بازرس Consumer Affairs Victoria در مذاکرات خود استفاده کنید.

اگر به توافق رسیدید، مطمئن شوید که آن را به صورت کتبی و توسط شما و مالک امضا شده و یک کپی از آن را نگه دارید.

درخواست VCAT

وقتی راپور Consumer Affairs Victoria را دریافت کردید، در عرض 30 روز به VCAT مراجعه کنید تا افزایش کرایه بها را به چالش بکشید. سپس VCAT در جلسه ای درباره افزایش پیشنهادی تصمیم خواهد گرفت. VCAT معمولاً با راپور CAV در تصمیم خود موافق است. با این حال، شما می توانید شواهد خود را در محکمه ارائه دهید.

اگر VCAT تصمیم بگیرد که افزایش اجاره بیش از حد نیست، افزایش از تاریخ داده شده در اطلاعیه صاحبخانه از افزایش اجاره شروع خواهد شد.

اگر VCAT تصمیم بگیرد که افزایش کرایه بیش از حد است، کرایه برای 12 ماه از تاریخ تصمیم گیری آن، که حکم سفارش نامیده می شود، ثابت خواهد ماند.

اگر افزایش قبل از جلسه شروع شود، VCAT می تواند دستور دهد که آن را به شما بازپرداخت کند. درخواست خود یا در جلسه محکمه موارد ذیل را از VCAT بخواهید.

لینک های مفید

Tenants Victoria

www.tenantsvic.org.au

Federation of Community Legal Centres

(فدراسیون مراکز حقوقی کمیونیتی):

www.fclc.org.au

Consumer Affairs Victoria (امور مصرف)

کنندگان ویکتوریا):

www.consumer.vic.gov.au

در حالی که افزایش بها را به چالش می کشید، آن را پرداخت کنید

اگر به شما یک "اعلان معتبر پیشنهادی افزایش کرایه" داده شده است، مبلغ اضافی را پرداخت کنید حتی اگر می خواهید آن را به چالش بکشید.

اگر شما افزایش پیشنهادی را پرداخت نکنید و VCAT (محکمه مدنی و اداری ویکتوریا) بعداً تصمیم بگیرد که افزایش بیش از حد نیست، ممکن است مالک به شما اطلاع دهد که به خاطر کرایه های عقب مانده - کرایه به تاخیر افتاده- ملک را تخلیه کنید.

بازرسی امور مصرف کننده گان

Consumer Affairs Victoria ترتیب ملاقات شما را در خانه تان می دهد. بازرس به وضعیت ملک، امکانات و خدمات نظری خواهد کرد و کرایه پیشنهادی را با کرایه املاک محلی مشابه مقایسه خواهد کرد.

در طول بازرسی، به هر چیزی که ادعای شما را حمایت می کند، اشاره کنید. این می تواند بشمول موارد ذیل باشد:

- وضعیت تعمیر ملک
- هر ملک کرایه ای قابل مقایسه دیگری در منطقه شما
- هر کاری که با رضایت مالک انجام داده اید
- کرایه اصلی و هر قسم افزایش در 24 ماه گذشته

بازرس Consumer Affairs Victoria به شما و نماینده راپور خواهد داد که آیا افزایش کرایه بیش از حد است یا نه.

پس شما برای موارد ذیل حق انتخاب دارید:

- با نماینده یا مالک مذاکره کنید
- درخواست مستقیم به VCAT برای به چالش کشیدن افزایش کرایه بدهید
- افزایش کرایه را بپذیرید

این اطلاعات یک راهنما است و نباید به عنوان جایگزینی برای مشاوره حقوقی حرفه ای استفاده شود.