

یافتن خانه کرایه

چگونه درخواست بدهیم؟

بسیاری از رهنمای معاملات از شما می‌خواهند که از طریق پلتفرم‌های درخواست آنلاین، درخواست بدهید. پلتفرم‌های رایج شامل Ignite (در [Realestate.com.au](https://www.realestate.com.au))، 2Apply و tApp می‌باشند. برخی رهنمای معاملات ممکن است هنوز هم اجازه دهند مستقیم بدون استفاده از پلتفرم درخواست بدهید.

زمانی که می‌خواهید درخواست بدهید، اسناد لازم را آماده داشته باشید، به شمول موارد ذیل:

- اسناد هویتی مانند جواز رانندگی یا پاسپورت؛
 - رسید معاش و سایر اسناد ثبوت عایدی (که ممکن است شامل کار در خارج نیز باشد)؛
 - مراجع (رفرینس‌ها) از صاحب خانه یا هم‌خانه‌های قبلی، کارفرما یا همکاران، یا مراجع شخصی (اطمینان حاصل کنید که با تماس گرفته شدن با آن‌ها موافقت کرده باشند).
- برخی پرسش‌ها وجود دارند که رهنمای معاملات یا صاحب خانه اجازه ندارند از شما بپرسند. این موارد بشمول صورت حساب‌های بانکی یا کارت‌های اعتباری با جزییات تراکنش‌های روزانه، و معلومات شخصی است که ممکن است تحت قانون تبعیض‌آمیز تلقی شود، از جمله قومیت، هویت جنسیتی، و معلولیت.

قرارداد کرایه و پول ضمانت

قرارداد کرایه (که به طور رسمی توافق‌نامه کرایه نامیده می‌شود) یک توافق قانونی الزام‌آور است. اگر این قرارداد به صورت تحریری باشد، باید از فورم معیاری که توسط Consumer Affairs Victoria تعیین شده، استفاده شود.

در اکثر موارد، شما باید یک ماه کرایه را پیش پرداخت کنید و همچنین مبلغی معادل با یک ماه کرایه را برای پول ضمانت بپردازید. پول ضمانت برای محافظت از کرایه دهنده در برابر خسارات یا ضررهای احتمالی ناشی از کرایه نشین در نظر گرفته می‌شود.

اگر قرارداد کرایه برای مدت معین نه دوره ای (ماه به ماه) باشد، به یاد داشته باشید که در صورت تصمیم به ترک خانه پیش از پایان مدت قرارداد، معمولاً مصارف و جریمه‌هایی در نظر گرفته می‌شود. با این حال، راه‌هایی برای کاهش یا جلوگیری از این مصارف وجود دارند. برای معلومات بیشتر به صفحه مربوط به ختم یا قرارداد کرایه در وب سایت ما مراجعه کنید.

درخواست کردن برای گرفتن خانه کرایه می‌تواند دشوار باشد. این ورقه معلوماتی توضیح می‌دهد که فهرست خانه‌های کرایه ای را از کجا پیدا کنید، چگونه درخواست بدهید، و راه‌های دیگر برای به دست آوردن خانه – از جمله پیوستن به خانه اشتراکی یا گرفتن قرارداد کرایه داری موجود. و مراقب کلاه برداری‌ها باشید. اگر خانه کرایه ای بیش از حد خوب به نظر برسد، احتمالاً واقعی نیست.

قراردادهای جدید

خانه های کرایه را کجا پیدا کنیم؟

وب سایت‌های عمده برای یافتن خانه های کرایه در ویکتوریا این‌ها هستند:

• [Realestate.com.au](https://www.realestate.com.au)

• [Domain.com.au](https://www.domain.com.au)

شما می‌توانید مستقیم از صاحب خانه (که به طور رسمی "عرضه کننده خانه کرایه" نامیده می‌شود) خانه کرایه کنید. با این حال، کرایه کردن از طریق رهنمای معاملات با جواز، محافظت بیشتر و شفافیت بهتر را فراهم می‌کند.

معمولاً کرایه نشینان باید چندین درخواست بدهند تا بتوانند خانه ای را کرایه کنند، مخصوص در مناطقی که تقاضا بسیار است.

بازدید از خانه کرایه

در هنگام بازدید از خانه، توجه کنید که آیا چیزی خراب است یا ضرورت به ترمیم دارد یا خیر. اگر خانه خالی باشد، می‌توانید چیزهایی مانند سوچ‌های برق، پنکه‌ها، نل‌ها و بخاری‌ها را امتحان کنید. همچنین بررسی کنید که آیا می‌توانید کلکین‌ها را باز و بسته کنید و دروازه‌های بیرونی را قفل و باز کنید.

اگر موردی ضرورت به ترمیم داشته باشد، پس از امضای قرارداد از رهنمای معاملات یا صاحب خانه بخواهید آن را قبل از نقل مکان یا در اسرع وقت ترمیم کند. طبق قانون، صاحب خانه باید تمام مواردی را که زیر حداقل معیارهای قانونی برای خانه کرایه قرار می‌گیرد، ترمیم کند - و سایر ترمیمات را نیز انجام دهد. برای معلومات بیشتر به صفحه ترمیمات در وب سایت ما مراجعه کنید.

از خانه بازديد كنيد

اطمينان حاصل كنيد كه خانه را بررسي كنيد و درخواست كنيد كه گزارش اصلي وضعيت خانه را ببينيد - اين گزارش ثبت وضعيت ملك در زمان آغاز قرارداد كرايه است.

آيا مي خواهيد به خانه اشتراكي بپيوندید؟ خانه و هم خانه ها را بررسي كنيد

علاوه بر بازرسي خانه، حتماً قبل از امضای هر قسم سند، با هم خانه های فعلی ملاقات كنيد تا ببينيد آيا آن ها برای زندگي مشترك مناسب اند يا خير.

شما تا زمانی با اين افراد زندگي خواهيد كرد كه يكي از آن ها نقل مكان كند و همه با فرد جديد برای جايگزيني موافقت كنند، يا قرارداد به پايان برسد.

در خانه های اشتراكي، كرايه نشينان معمولاً به صورت مشترك مسئول موضوعاتي چون خسارت، نظافت و بدهي كرايه می باشند، حتی در مواردی كه اين مشكلات پيش از پيوستن شما به خانه آغاز شده باشد. اگر نام شما به قرارداد كرايه اضافه شود، از دید قانونی به حيث يكي از كرايه نشينان اصلي از ابتدای قرارداد در نظر گرفته می شويد.

انتقال قرارداد كرايه

برای تغيير نام ها در قرارداد كرايه، رضاييت كتبی صاحب خانه لازم است. بعضی اوقات به اين كار "واگذاري" يا "انتقال كرايه نشين" گفته می شود.

درخواست بايد توسط كرايه نشين يا كرايه نشينان فعلی به صورت كتبی به صاحب خانه يا نماينده اش داده شود. آن ها بايد معلومات شخص جديد (نام، درآمد، و مراجع كرايه ای) را درج كنند - مانند درخواست كرايه برای يك خانه نو. اين معلومات به كرايه دهنده كمك می كند تا در مورد تأييد تغيير تصميم بگيرد.

طبق قانون، صاحب خانه نمی تواند به دليل غيرمنطقی از دادن رضاييت خودداری كند. اگر رضاييت را بي دليل تأخير انداخت يا رد كرد، می توانيد به آن اعتراض كنيد. برای معلومات بيشتر به صفحه انتقال قرارداد كرايه در ويب سايت Tenants Victoria مراجعه كنيد.

به ياد داشته باشيد كه اگر به شما قرارداد كرايه بر اساس فورم Consumer Affairs Victoria داده نشده باشد، يا اصلاً قرارداد تحريري نداشته باشيد، قوانين كرايه نشينی وكتوريا معمولاً هنوز هم بالای شما تطبيق می شود، اگر:

- كرايه می دهيد
- آن مكان، محل اصلي بود و باش شما است
- ملك بطور انحصاری در اختيار شما است - يعنی شما اختيار كامل مكان را مطابق شرايط قرارداد و قوانين كرايه داشته باشيد، حتی در برابر خود صاحب خانه.

اگر مطمئن نيستيد كه قوانين كرايه شامل حال شما می شود يا نه، يا می خواهيد صاحب خانه را تشويق كنيد كه توافق شفاهی را به شكل كتبی درآورد، با Tenants Victoria يا يك مركز حقوقی اجتماعی به تماس شويد.

راه های ديگر برای پيدا كردن خانه كرايه

جدا از درخواست دادن برای قراردادهای جديد (توافق نامه های كرايه)، شما می توانيد:

- قرارداد كرايه شخص ديگری را به عهده بگيريد
- به يك خانه اشتراكي بپيوندید و بخشی از قرارداد موجود را عهده دار شويد

خانه های كرايه را كجا پيدا كنيم؟

فرصت های گرفتن قرارداد كرايه يا پيوستن به خانه اشتراكي معمولاً در جاهای زير اعلان می شود:

- Facebook Marketplace
- گروه های فيسبوکی مانند Fairy Floss Real Estate - كه توسط پلتفرم Snug مدیریت می شود
- Gumtree.com.au - ويب سايت بازار آنلاین در استراليا
- Flatmates.com.au - كه توسط Realestate.com.au اداره می شود

مراقب كلاه برداری ها باشيد. برای معلومات بيشتر به صفحه 3 همين ورقه معلوماتی مراجعه كنيد.

انتقال پول ضمانت

علاوه بر انتقال قرارداد، پول ضمانت نیز باید انتقال یابد.

اگر قرارداد کرایه شخص دیگری را می‌گیرید،

باید با کرایه نشین فعلی توافق کنید که پول ضمانت را مستقیماً به او بپردازید و او هم پول ضمانت را به نام شما انتقال دهد.

شما، کرایه نشین قبلی و صاحب خانه یا نماینده‌اش باید فوراً انتقال پول ضمانت را خانه پری کرده و به اداره Residential Tenancies Bond Authority (RTBA) تحویل دهید تا نام شما به‌عنوان کرایه‌نشین جدید ثبت شود.

اگر به خانه اشتراکی می‌پیوندد، باید نام خود

را به جای کرایه نشینی که آنجا را ترک می‌کنند، در سیستم RTBA ثبت کنید. شما سهم پول ضمانت کرایه نشین قبلی را به او می‌پردازید و او ترتیب انتقال آن را با RTBA می‌دهد.

اطمینان حاصل کنید که اسناد انتقال توسط تمام کرایه نشینان فعلی و صاحب خانه یا نماینده‌اش امضا شده باشد، و کرایه نشینی که از خانه می‌رود آن را به اداره RTBA سپرده باشد.

فهرست بررسی پیش از نقل مکان

از این فهرست استفاده کنید تا اطمینان حاصل کنید که مراحل مهم پیش از نقل مکان تکمیل شده‌اند:

✓ خانه را قبل از نقل مکان بازرسی کنید.

✓ پول ضمانت را بپردازید - برای قراردادهای نو، کرایه دهنده آن را به Residential Tenancies Bond Authority (RTBA) می‌سپارد. مطمئن شوید که رسید را دریافت کنید.

✓ کلیدهای خانه را بگیرید. هر فردی که نامش در قرارداد درج شده باید یک کلید جداگانه داشته باشد.

✓ برای قراردادهای نو، یک کاپی از قرارداد کرایه را بگیرید (اگر تحریری باشد). صاحب خانه یا نماینده اش مکلف است یک کاپی از قرارداد همراه با Guide Renters (رهنمای کرایه نشینان) رسمی از Consumer Affairs Victoria را به شما بدهد.

✓ اگر قرارداد موجود را به‌عهده می‌گیرید یا به یک خانه اشتراکی می‌پیوندد، اطمینان حاصل کنید که رضایت کتبی از صاحب خانه یا نماینده‌اش دارید.

✓ اطمینان حاصل کنید که یک شماره تماس اضطراری در دسترس دارید. صاحب خانه مکلف است شماره تماس اضطراری برای ترمیمات عاجل، شامل موارد خارج از ساعات رسمی، در اختیار شما بگذارد.

✓ شما باید یک آدرس پستی برای ارسال اسناد به صاحب خانه یا رهنمای معاملات دریافت کنید، و همچنین یک آدرس ایمیل اگر آن‌ها به طور کتبی با دریافت اطلاعیه‌ها از این طریق موافقت کرده باشند.

✓ برای قراردادهای نو، اتصال خدمات اساسی (گاز، آب، برق) را قبل از نقل مکان ترتیب دهید. لازم نیست از عرضه‌کننده پیشنهادی آژانس استفاده کنید - می‌توانید انتخاب‌های مختلف را مقایسه کنید.

مراقب کلاه برداری‌ها باشید.

کلاه برداری‌های مربوط به کرایه داری خانه با هدف فریب دادن کرایه نشینان انجام می‌شود تا آن‌ها را وادار به پرداخت پول یا ارائه معلومات شخصی برای خانه‌هایی کنند که یا به‌درستی معرفی نشده‌اند، یا برای کرایه موجود نیستند، یا اصلاً وجود ندارند.

روش‌های کلاه برداران

آگهی‌دادن در وب سایت‌های اعلان و بازارهای غیررسمی. کلاه برداری‌ها بیشتر در پلتفرم‌هایی رخ می‌دهند که رهنمای معاملات معمولاً در آن‌ها اعلان نمی‌کنند، مانند: Facebook، Gumtree، Flatmates.com.au، و گروه فیسبوک Fairy Floss Real Estate

انتشار آگهی‌های جعلی خانه‌ها. کلاه برداران خانه‌ها یا بی را اعلان می‌کنند که اصلاً وجود ندارند یا برای کرایه در دسترس نیستند. مثلاً خانه‌ای را در Airbnb کرایه می‌گیرند و سپس آن را برای کرایه اعلان می‌کنند.

استفاده از عکس‌های جعلی. عکس‌های موجود در اعلان‌ها کیفیت پایین دارند، ممکن است توسط هوش مصنوعی تولید شده باشند، از آگهی‌های دیگر دزدی شده باشند، یا با موقعیت خانه مطابقت نداشته باشند (مثل ساکت‌های سبک آمریکایی در خانه‌ای واقع در ملبورن).

به تعویق انداختن بازدید حضوری. کلاه برداران بهانه می‌گیرند که صاحب خانه در خارج از کشور است یا دلیل دیگری می‌آورند که چرا نمی‌توانید خانه را از نزدیک ببینید.

مالکیت ملک را بررسی کنید جستجوی سند مالکیت (title search) را در وب سایت دولتی Landata (فیس حدود 10 دالر) انجام دهید.

پیش از پرداخت هرگونه پول، خانه را حضوری بازدید کرده و از وجود واقعی آن اطمینان حاصل نمایید.

هیچگاه با پول نقد، کارت هدیه یا پول کریپتو پرداخت نکنید و از پرداخت از طریق خدمات انتقال پول نیز خودداری کنید. پرداخت‌ها را فقط به حساب بانکی استرالیایی انجام دهید.

پیش از آن که مطمئن شوید با یک رهنمای معاملات دارای جواز در ارتباط هستید، یا در صورتی که مستقیماً با کرایه دهنده به تماس شوید، پیش از تأیید هویت او و مالکیتش بر ملک، کدام قسم اسناد شخصی را شریک نسازید.

اگر قربانی کلاهبرداری شدید، چه کار کنید؟

سریع عمل کنید: کلاهبرداری را به پولیس راپور دهید - اگر پول انتقال داده‌اید، فوراً با بانک تماس بگیرید تا ببینید آیا امکان بازگرداندن آن وجود دارد یا نه.

عاجل مشوره حقوقی بگیرید مثلاً از Tenants Victoria یا مرکز حقوقی اجتماعی.

کلاه برداری را راپور دهید و معلومات بیشتر را از طریق وب سایت Scamwatch دولت استرالیا به دست آورید

لینک های مفید

Tenants Victoria

www.tenantsvic.org.au

Consumer Affairs Victoria

www.consumer.vic.gov.au

Federation of Community Legal Centres

(فدراسیون مراکز حقوقی اجتماعی):

www.fclc.org.au

Landata

www.landata.online

Residential Tenancies Bond Authority

www.rentalbonds.vic.gov.au

Scamwatch

www.scamwatch.gov.au

استفاده از معلومات تماس جعلی. کلاه برداران معلومات جعلی مالک یا نماینده جایداد را استفاده می‌کنند. ممکن است همان خانه توسط مالک یا آژانس واقعی به قیمت بالاتری اعلان شده باشد.

اعلان خانه ها یی که «پیش از حد خوب» به نظر می‌رسند. این موارد معمولاً کلاه برداری‌اند، مخصوص وقتی کرایه به طور غیرعادی پایین است یا امکانات غیرقابل باور دارد.

درخواست فوری اسناد شخصی. کلاه برداران ممکن است پیش از آنکه شما خانه را ببینید، از شما مدرک هویت، معلومات بانکی یا سایر معلومات شخصی بخواهند.

درخواست پیش پرداخت. کلاه برداران خیلی زود از شما پیش‌پرداخت می‌خواهند. مانند پول ضمانت یا کرایه ماه اول، قبل از آن که قرارداد امضا شود یا حتی خانه را دیده باشید.

استفاده از روش‌های پرداخت غیرعادی و غیرقابل ردیابی. کلاه برداران پول را به شکل نقدی، کارت هدیه، پول کریپتو، خدمات انتقال پول یا به حساب‌های بانکی خارجی می‌خواهند. این روش‌ها نسبت به حساب بانکی استرالیایی بسیار سخت تر قابل پیگیری هستند.

نکاتی برای محافظت از خودتان

در صورت امکان، از رهنمای معاملات دارای جواز کرایه کنید. از طریق وب سایت Consumer Affairs Victoria:

consumer.vic.gov.au/licensing-and-registration/estate-agents/public-register

بررسی کنید که آژانس دارای جواز باشد

هویت صاحب خانه یا آژانس را تأیید کنید.

درخواست کارت شناسایی معتبر کنید، مثلاً جواز رانندگی. با در نظر داشتن اینکه بسیاری از کلاه برداران از اسناد جعلی استفاده می‌کنند، جواز را با نمونه خود یا دوست تان مقایسه و بررسی کنید.

معلومات تماس ارائه شده را تا جای ممکن تأیید کنید. نام شخص یا کمپنی، شماره تلفن، ایمیل، و شماره ABN یا ACN را به صورت آنلاین جستجو کنید تا ببینید آیا مورد مشکوکی پیدا می‌شود - مثلاً گزارش‌های منفی از سوی دیگران یا هرگونه مغایرت در معلومات ارائه شده.

بررسی عکس‌های مشکوک. جستجوی عکس معکوس (reverse image search) را با ابزار آنلاین مثل Google Image انجام دهید. این کار نشان می‌دهد که عکس در کجا گرفته شده و در کجای دیگر آنلاین استفاده شده است.

این معلومات یک رهنما است و نباید به جای مشوره حقوقی حرفه‌ای استفاده شود.