

کرایه نشینی و فاجعه ها یا آفات

اساسات حقوقی



برای بیرون کردن شما، مالک ابتدا باید به Victorian Civil and Administrative Tribunal (VCAT) درخواست «حکم تصرف» بدهد. در جلسه VCAT، شما فرصت خواهید داشت دیدگاه و توضیحات خود را بیان کنید. اگر VCAT از صدور حکم تصرف برای مالک خودداری کند، شما مجبور به ترک خانه نخواهید بود.

اگر مالک حکم تصرف را به دست بیاورد، VCAT ممکن است باز هم برای بیرون شدن، وقت اضافی در اختیار شما قرار بدهد. در تمام موارد، تنها پولیس صلاحیت اجرای عمل بیرون کردن را دارد. شما می‌توانید تا زمانی بمانید که پولیس از شما بخواهد محل را ترک کنید.

تعمیرات

وقتی یک فاجعه به ملک کرایه‌ای آسیب برساند، مسئولیت ترمیم و پاک‌کاری ملک شامل برداشتن مواد و ریزه خرده‌ها به عهده مالک است. شما مسئول پاک‌کاری اموال و وسایل شخصی خودتان هستید.

هرقدر زودتر می‌توانید به مالک یا نماینده‌اش زنگ بزنید و او را از هر قسم زیان و ترمیم‌های لازم آگاه بسازید، بعداً در ادامه از راه پیام، ایمیل یا مکتوب پی‌گیری کنید و عکس‌ها را هم برای‌شان روان کنید. ترمیم‌های عاجل باید هرچه زودتر انجام شوند و ترمیم‌های غیراجل در مدت 14 روز تکمیل گردد.

گاهی اوقات ترمیم‌ها پس از وقوع فاجعه با تأخیر روبه رو می‌شوند؛ گاهی به دلایلی خارج از کنترل مالک، مانند کمبود کارگران فنی و متخصص. اما اگر تأخیرها به دلیل کوتاهی یا اقدام مالک باشد، او ممکن است مکلف به پرداخت جبران خساره گردد. مشوره حقوقی بگیرید تا در مورد وضعیت خود و شیوه‌های تسریع ترمیم‌ها آگاهی پیدا کنید، مانند فرستادن «اعلان تخطی از وظیفه» (فورمه را از وب سایت Consumer Affairs Victoria بگیرید) یا درخواست دادن به Rental Dispute Resolution Victoria (RDRV) (اداره حل منازعات کرایه نشینی ویکتوریا).

کرایه

اگر قرارداد کرایه شما ختم نشده باشد، باید کرایه را به‌طور کامل بپردازید مگر این‌که مالک طور دیگری موافقت کند. این حکم حتی زمانی هم صدق می‌کند که خانه کرایه شما آسیب دیده باشد یا شما به طور موقت از آن بیرون شده باشید.

در مدتی که منتظر ترمیم‌ها هستید، می‌توانید از مالک یا نماینده او بر اساس مقدار بخشی از ملک که نمی‌توانید استفاده کنید، درخواست کاهش منصفانه کرایه نمایید. این موافقت را همیشه به صورت تحریری بگیرید و یک کپی آن را نزد خود نگه دارید. اگر مالک رد کند، می‌توانید به RDRV درخواست بدهید تا حکمی صادر کند که بر اساس آن ترمیم‌ها انجام شوند و تا زمان تکمیل ترمیم‌ها جبران خساره دوامدار برای‌تان پرداخت گردد.

اگر در ولایت ویکتوریا خانه را به کرایه گرفته باشید و خانه تان بر اثر سیلاب، حریق جنگل یا طوفان آسیب ببیند، باز هم حقوق شما مطابق قوانین کرایه داری این ایالت، برقرار است.

قبل از این‌که در مورد قرارداد کرایه تان تصمیم بگیرید، اطمینان حاصل کنید که حقوق و گزینه‌های خود را درک کرده‌اید. خدمات حقوقی رایگان و خدمات ترجمه در دسترس هستند.

اگر می‌خواهید خانه را ترک کنید

اگر یک آفت یا فاجعه خانه شما را ناامن بسازد یا برای زنده‌گی مناسب نباشد و شما بخواهید برای همیشه آن‌جا را ترک کنید، می‌توانید یکی از این کارها را انجام دهید:

- با مالک خانه موافقت کنید که قرارداد کرایه را ختم کنید (این موافقت تان را به صورت تحریری بگیرید)، یا
- به مالک یا نماینده او «اعلان قصد ترک محل» بدهید (این فورمه را از وب سایت Consumer Affairs Victoria بگیرید) به دلیل این‌که خانه قابل زنده‌گی نیست؛ سپس از خانه بیرون شوید و کلیدها را پس بدهید.

وقتی کلیدها را پس بدهید، باید پرداخت کرایه و صرفیه‌های خدمات را متوقف کنید. قبل از ترک خانه، عکس‌ها یا ویدیوهایی بگیرید تا در صورت بروز اختلاف، وضعیت ملک را ثابت بسازد. اگر کرایه را از قبل پرداخت کرده‌اید، به صورت تحریری از مالک بخواهید که عاجل آن را پس بدهد. اگر چنین نکنند، می‌توانید درخواست جبران خساره کنید.

اگر مجبورید خانه را ترک کنید اما برنامه دارید پس از امن شدن دوباره برگردید، به مالک یا نماینده او به صورت تحریری اطلاع بدهید که تنها به طور موقت منتقل می‌شوید و قصد خاتمه دادن به قرارداد کرایه را ندارید.

اگر خانه هنوز قابل زنده‌گی است اما می‌خواهید برای همیشه بیرون شوید، تلاش کنید با مالک یا نماینده او برای خروج زودتر مذاکره کنید و این توافق را به صورت تحریری بگیرید. بدون موافقت آن‌ها، ممکن است مجبور شوید مصارف فسخ قرارداد را بپردازید.

اگر از شما خواسته شود که بیرون شوید

اگر باور دارید که خانه تان امن است و می‌خواهید بمانید، لازم نیست عاجل بیرون شوید یا کلیدها را پس بدهید حتی اگر مالک یا نماینده او برای تان اعلان ترک محل صادر کرده باشد. غیرقانونی است که مالک یا نماینده او شخصا شما را بیرون کند یا قفل‌ها را تغییر بدهد.



برگشتن و جمع‌آوری وسایل

اگر به طور موقت بیرون شده‌اید اما قصد برگشت دارید، از پولیس یا خدمات اضطراری بپرسید که ورود دوباره به منطقه آسیب دیده از فاجعه امن است یا نه. همچنین با شورای محلی خود تصدیق کنید که آیا احکام اضطراری بر خانه کرایه شما تطبیق می‌شود یا خیر. اگر کدام محدودیتی وجود نداشته باشد، می‌توانید برگردید. اگر نتوانید داخل شوید، عاجل مشوره حقوقی بگیرید.

اگر وسایل تان را جا گذاشته اید و دیگر برنمی‌گردید، هرچه زودتر با مالک یا نماینده او تماس بگیرید تا ترتیب جمع‌آوری آن‌ها را بدهید. هر قدر بیشتر انتظار بکشید، احتمال این که اموال تان گم شود یا دور انداخته شود، یا این که مالک برای هزینه‌های نگه داری از شما پول بگیرد، بیشتر می‌شود. به مالک یا نماینده او اطلاع بدهید که کدام وسایل یا اسناد مهم دارید و جزئیات تماس خود را برای شان بدهید.

به حیث یک اقدام احتیاطی، از وسایل تان به طور منظم عکس بگیرید و اسناد مهم را کپی/بک‌آپ کنید. این کار می‌تواند در رسیدگی به ادعاهای بیمه یا در صورتی که درباره دوراندختن نادرست وسایل اختلافی به وجود بیاید، کمک کند.

پس‌دادن ضمانت (باند)

اگر قرارداد کرایه ختم شده باشد، می‌توانید عاجل ضمانت تان را از Residential Tenancies Bond Authority (اداره ضمانت کرایه نشینی) پس بگیرید - به وب سایت RTBA Online مراجعه کنید. مالک نباید از ضمانت کرایه شما برای پوشش دادن خساره‌های ناشی از فاجعه استفاده کند. تا زمانی که شما باعث زیان نشده باشید، معمولاً می‌توانید انتظار داشته باشید که تمام مبلغ ضمانت تان (باند) را پس بگیرید. اگر در مورد ضمانت (باند) اختلاف به میان آمد، به RDRV درخواست بدهید.

جبران خسارت

زیانی که بر اثر آفت‌ها یا فاجعه‌ها به وجود می‌آید معمولاً تقصیر هیچ‌کسی نیست. شما مسئول بیمه کردن و جایگزین‌ساختن وسایل شخصی خود هستید و در صورت ضرورت، باید برای زنده گی در جای دیگری خانه پیدا کنید. اگر به‌خاطر این که مالک از قانون پیروی نمی‌کند یا شرایط قرارداد کرایه را رعایت نمی‌کند متضرر شوید، ممکن است بتوانید درخواست جبران خساره کنید.

نمونه‌ها شامل این موارد می‌شوند:

- مالک باعث تأخیر در ترمیم‌ها شود
- بیرون کردن غیرقانونی
- دور انداختن نادرست اموال شما

حل منازعات کرایه داری ویکتوریا

Rental Dispute Resolution Victoria (RDRV) رایگان و بی طرف برای میانجی‌گری در مسائل مربوط به کرایه داری است، مانند موضوعات ترمیم، درخواست‌های بازپرداخت ضمانت‌نامه (باند)، ادعاهای جبران خساره و افزایش کرایه. RDRV به طرفین کمک می‌کند تا بدون نیاز به برگزاری جلسه رسمی در VCAT، به توافق‌های عادلانه دست پیدا کنند.

دریافت کمک حقوقی مجانی

برای صحبت با کسی که بتواند حقوق شما در زمینه کرایه نشینی را توضیح بدهد:

- **به خط حمایتی Tenants Victoria به شماره 9416 2577 (03)** به تماس شوید. برای این که به زبان خودتان با ما صحبت کنید، به خدمت ترجمه شفاهی و ترجمانی (Translating and Interpreting Service) به شماره 131 450 زنگ بزنید، برای آن‌ها بگویید که کدام زبان ضرورت دارید و شماره تلفون ما را به ترجمان بدهید.
- با شماره 1800 113 432 به **Disaster Legal Help Victoria** (سازمان کمک‌های حقوقی در زمان بحران ویکتوریا) زنگ بزنید.
- **در نزدیک ترین Community Legal Centres (مرکز حقوقی احتمالی) برای خود وقت بگیرید.** برای پیدا کردن یکی در نزدیکی تان، به وب سایت Federation of Community Legal Centres (فدراسیون مراکز حقوقی جامعه‌محور) مراجعه کنید.

لینک های مفید

Tenants Victoria
www.tenantsvic.org.au/disasters

Disaster Legal Help Victoria
www.disasterlegalhelp.org.au

Consumer Affairs Victoria
www.consumer.vic.gov.au

Rental Dispute Resolution Victoria
www.rdrv.vic.gov.au

VicEmergency (کمک‌های ایمرجنسی)
www.emergency.vic.gov.au/relief

Housing Victoria
(بودوباش در حالت بحران و وضعیت‌های ایمرجنسی)
www.housing.vic.gov.au/crisis-emergency-accommodation

Safe Steps (کمک برای خشونت خانوادگی)
www.safesteps.org.au

Rental Tenancies Bond Authority
www.rentalbonds.vic.gov.au

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

