

AMES Australia

بسته معلوماتی کرایه نشینی

خانه یابی دراز مدت ایمز (AMES)



فهرست

۲	مقدمه
۳	فصل الف: پالیدن برای خانه تان و تأمین آن
۳	۱. رویکرد واقع بینانه
۳	۲. بودجه بندی و خدمات شهری
۴	۳. جریان کار تأمین خانه
۴	۴. قرارداد کرایه خانه چیست؟
۵	۵. حقوق و مسئولیت های صاحبخانه و کرایه نشین
۷	فصل ب: کوچ کردن به خانه تان و حفظ خانه ای که کرایه کرده اید
۷	۱. تأمین خانه و کوچ کشی کردن به آن
۸	۲. وصل کردن خدمات شهری
۹	۳. بنگاه معاملات ملکی/ورود صاحبخانه به خانه کرایه ای و حفظ حریم خصوصی شما
۹	۴. مرمت و مواظبت از خانه
۱۲	۵. تخلیه خانه – کوچ کشی به جای دیگر
۱۴	خدمات عاجل و عکس العمل آن ها
۱۴	مراجع مهم برای تماس گرفتن
۱۵	فهرست بررسی های تعلیم کرایه نشینی

مقدمه

معلومات مندرج در این نشریه با هدف معرفی شما در یافتن و زندگی در یک خانه بطور درازمدت در استرالیا و برخی از پروسه هایی می باشد که باید از آن ها آگاه شوید. این یک راهنمای جامع و مانع نیست ، ولی به شما معلومات اساسی مورد ضرورت برای اینکه در یک خانه کرایه ای سکونت کنید در اختیار شما قرار می دهد. موضوعاتی از قبیل:

- نظام کرایه نشینی در استرالیا
- پیشکرایه و بوند (bond) (وثیقه)
- نگهداری یک خانه کرایه ای
- پرداخت خدمات شهری و کرایه
- حقوق و مسئولیت های یک کرایه نشین

تیم خانه یابی AMES (ایمز)

تیم خانه یابی ایمز (AMES) به پناهندگان و پناهجویانی که نو آمده اند مساعدت می نماید تا زندگی نوی را در استرالیا شروع کنند و آنها را با خدماتی پیوند داده و کمک می کند تا خانه ای برای خود پیدا کنند.

کوچ کردن به خانه تان کاری هیجان انگیز است. تیم خانه یابی ایمز (AMES) برای کمک به شما در این راه می باشد.

یک مددکار خانه یابی و مددکاران حمایت در خانه یابی ایمز (AMES) با شما کار می کنند تا با بنگاه های معاملات ملکی (Real Estate Agents) صاحبان خانه ارتباط برقرار کنید. آنها شما را راهنمایی می نمایند تا با مقررات کرایه نشینی و جریانات آن آشنا شوید و با اطمینان تصمیم آگاهانه ای بگیرید و هنگامی که به دنبال یک خانه مناسب و با کرایه ای که توان پرداخت آن را داشته باشید می پالید تا ضرورت های شما را هم تأمین نماید، بتوانید با ارائه کنندگان ذیربط خدمات هم ارتباط بگیرید.

خدمات خانه یابی بسته به ضرورت، به مراجعینی که استحقاق آن را داشته باشند ارائه می شود.

فصل الف: پالیدن برای خانه تان و تأمین آن

۱. رویکرد واقع بینانه

اولین وقتی که به استرالیا می آید، ممکن است نظر ها و انتظاراتی راجع به مسکن دراز-مدت و خانه های کرایه ای داشته باشید که برخی از اوقات ممکن است با واقعیت اوضاع تطبیق نشود.

برای مثال، با آنکه ممکن است یک منطقه یا ساحه را خوش داشته و بخواهید در آنجا بود و باش داشته باشید، ولی ممکن است با توجه به عایداتی که دارید، در وسع شما نباشد که خانه ای در آن محل کرایه کنید.

مهم است که رویکردی واقع بینانه داشته باشید و خانه ای را برای کرایه پیدا کنید که عملی بوده، کرایه آن را بتوانید پرداخت کنید و مایه راحتی شما هم باشد. باید هنگام پالیدن برای یافتن خانه در منطقه ای که خوش دارید در آنجا بود و باش داشته باشید، به چیزهایی از قبیل دسترسی به ترانسپورت عمومی، مکتب ها، دکان ها، عبادت گاه ها و خدمات نظر داشته باشید .

۲. بودجه بندی و خدمات شهری

برای اینکه مطمئن شوید می توانید کرایه و بل خدمات شهری را به موقع پرداخت کنید و در عین حال معاش زندگی خود را هم داشته باشید، مدیریت دخل و خرج (بودجه) تان بسیار حیاتی است.

به یاد داشته باشید که مصارف در وقت های مختلف پیش می آیند ، و باید یقین کنید که دخل و خرج شما همه این مصارف را در بر بگیرد. بل های خدمات شهری معمولاً هر دو یا سه ماه یک بار می آیند. کرایه خانه ، مصارف تلفون، و انترنت معمولاً ماهوار هستند. فراموش نکنید که مصارف دیگری از قبیل خوراک، مسافرت و چیزهایی از این قبیل را هم باید در نظر داشته باشید.

۲,۱ پرداخت بل های خدمات شهری (از قبیل برق، گاز و آب)

اگر در خانه ای سکونت می کنید که برای خدمات شهری کنتور (میتور) جداگانه دارد باید مصارف آن ها را خودتان پرداخت کنید.

وقتی که وصل خدمات شهری انجام شد، شما بل آن را از طریق پُست دریافت خواهید کرد. خود بل برای شما تشریح می نماید که مصارف کدامند و موعد پرداخت آن تا چه تاریخی است و پرداخت باید به چه صورت انجام شود.

اگر محل سکونت شما کنتور (میتور) جداگانه برای خدمات شهری نداشته باشد (مثلاً در مجموعه ای از آپارتمان ها فقط یک کنتور برای آب وجود داشته باشد)، در این صورت مالک خانه موظف است آن را پرداخت نماید.

اگر در خانه ای هستید که همخانه وجود داشته باشد، کرایه ممکن است شامل مصارف خدمات شهری هم باشد. لطفاً قبل از امضای قرار داد کرایه خانه، با پرسیدن از بنگاه معاملات ملکی/صاحبخانه یقین حاصل کنید که ترتیب کار چگونه است.

اگر شما خانه را با همخانه های دیگری کرایه کرده باشید و کرایه ای که پرداخت می کنید مصارف خدمات شهری را در بر نداشته باشد، در این صورت باید بطور مساوی بل خدمات شهری را بین همه کرایه نشین های آن خانه تقسیم کنید. شما هم باید اطمینان حاصل کنید که سهم تان را پرداخت نمائید.

۳. جریان کار تأمین یک خانه

در استرالیا، خانه های کرایه ای خصوصی با این اقدامات تأمین می شود:

۱. منطقه یا مناطقی را شناسایی کنید که می خواهید در آنجا بود و باش داشته باشید و با توجه به بودجه شما هم (کرایه آن) واقع بینانه باشد.
 ۲. از طریق اینترنت مثلا وبسایت realestate.com.au به دنبال خانه کرایه ای بپالید، یا معمولا در محلی که می خواهید کرایه کنید، به دفتر بنگاه های معاملات ملکی محل مراجعه نمایید.
 ۳. وقتی را برای دیدن خانه هایی که مورد علاقه تان است ترتیب دهید، یا وقتی 'open for inspection' ("خانه برای بازدید باز است") در آنجا حضور پیدا کنید.
 ۴. برای درخواست یک خانه فورم تقاضا را تسلیم کنید. فورم های تقاضا برای خانه را معمولاً در روزی که خانه برای بازدید باز است در اختیار دیدار کنندگان قرار می دهند، یا می توان از وبسایت بنگاه معاملات ملکی پیدا کرد که خانه را اجاره می دهد. بنگاه معاملات ملکی/ صاحبخانه ممکن است درخواست شما را قبول و یا رد نماید. ممکن است مجبور شوید که چندین درخواست تسلیم کنید.
 ۵. وقتی که بنگاه معاملات ملکی/ صاحبخانه تقاضای شما را پذیرفت، یک وقت ملاقات برای امضای قرارداد کرایه خانه با شما ترتیب خواهند داد. در همه مراحل قرارداد کرایه خانه کوشش کنید که راجع به حقوق و مسئولیت ها و همچنین اگر شرایط خاصی هم وجود دارد با بنگاه معاملات ملکی/ صاحبخانه صحبت کنید.
 ۶. در قرار ملاقاتی که برای امضای قرارداد دارید، برای تأمین خانه باید پیشکرایه و بوند (وثیقه) را ارائه نمایید.
 ۷. لازم است که فورم وصل خدمات شهری را تکمیل کنید یا به ارائه کننده این قبیل خدمات زنگ بزنید تا مطمئن شوید خانه ای را که برای مدت طولانی کرایه می کنید برق، آب و گاز داشته باشد.
- تیم خانه یابی در این جریان به ترتیب فوق به شما مساعدت خواهد نمود.

۴. قرارداد کرایه خانه چیست؟

یک قرارداد کرایه خانه (که به آن موافقه کرایه، سند کرایه، موافقت نامه کرایه مسکن یا فقط "لیس" هم می گویند) یک سند حقوقی بین شما و صاحبخانه است. معمول ترین و مهمترین شرایط آن عبارتند از:

- مبلغ کرایه و بوند که باید پرداخت شود و نحوه پرداخت آن
- مدت و نوع کرایه (برای مثال، ممکن است ۶ یا ۱۲ ماه، برای یک مدت معین، یا دوره ای و بدون تاریخ پایان باشد)
- نام های کرایه نشینان در قرارداد کرایه خانه قید می شود.

در اول دوران کرایه نشینی و قبل از اینکه به خانه کوچ کنید، قرار داد کرایه را امضاء می کنید. باید قبل از امضای آن، قرارداد را خوانده و فهمیده باشید.

وقتی که قرار داد را بستید، شما **tenant** (کرایه نشین) هستید، و نمایندگی خودتان را به عهده دارید، در حالیکه صاحبخانه ممکن است شخصاً با شما طرف شود، یا خواسته باشد که بنگاه معاملات ملکی از جانب وی خانه را اداره کرده و وکیل او باشد.

۵. حقوق و مسئولیت های صاحبخانه و کرایه نشین

قبل از اینکه قرارداد کرایه خانه بسته شود، حقوق و مسئولیت های معینی است که باید از آن کاملاً آگاه باشید. این ها عبارتند از:

- ۵,۱ بوند (وثیقه)
- ۵,۲ پیش کرایه
- ۵,۳ پرداخت کرایه
- ۵,۴ پرداخت کرایه در موعد مقرر

۱, ۵ بوند- Bond (وثیقه)

بوند مبلغی از پول است که قبل از شروع قرار داد پرداخت می شود. این مبلغ وثیقه ای برای وارد آمدن خسارت به خانه است. کرایه نشین باید پول بوند (وثیقه) را تأمین کرده و به بنگاه معاملات ملکی/ صاحبخانه بپردازد تا آنها پول بوند (وثیقه) را به طرف سوم یعنی (Residential Tenancies Bond Authority (RTBA) (اداره وثیقه کرایه خانه های مسکونی) پرداخت نمایند. می توان از یک منبع ثالث پول وثیقه را قرض کرد، و عمدتاً این منبع (Department of Human Services (DHS) (وزارت خدمات انسانی) است. عواملی که ممکن است بر استحقاق برای قرض گرفتن بوند (وثیقه) مؤثر باشند عمدتاً سابقه گرفتن قرض بوند (وثیقه) است و همچنین وقتی که مبلغ بوند (وثیقه) بیش از ۵۵ فیصد از عایدات خانوار شما باشد. در پایان کرایه نشینی شما، بنگاه معاملات ملکی/ صاحبخانه تقاضا خواهد کرد که مبلغ بوند (وثیقه) به منبعی که این بوند (وثیقه) از آنجا آمده برگشت داده شود. بنگاه معاملات ملکی/صاحبخانه می تواند در مواردی که صدمه ای به خانه وارد آمده باشد پول ودیعه (بوند) را نگهدارند (به صفحه ۷، ۳، ۱ مراجعه کنید).

۲, ۵ پیشکرایه

در استرالیا، شما مکلف هستید یک ماه کرایه خانه را پیش پرداخت نمایید. این امر وقتی شروع می شود که بوند (وثیقه) و پول یک ماه کرایه خانه را پیش پرداخت می کنید. شما در روزی کرایه خود را پرداخت می کنید که بین شما و بنگاه معاملات ملکی/ صاحبخانه توافق صورت می گیرد. برای مثال، اگر قرارداد کرایه خانه در اول نومبر شروع بشود، باید مبلغ کرایه کامل را برای ماه نومبر (یا در آن تاریخ و یا قبل از آن) پرداخت کنید.

۳, ۵ پرداخت کردن کرایه

به طرق مختلفی می توانید کرایه خود را پرداخت کنید، بنگاه معاملات ملکی/ صاحبخانه شما را از آن آگاه خواهد کرد. می توانید هرماه کرایه خود را با کشیدن از حساب بانکی تان (کسر مستقیم- direct debit)، یا با چک، از طریق پست یا حضوری، یا با حواله پول (money order) بدهید.

در صورتی که خانه را بنگاه معاملات ملکی اداره می کند، و شما کرایه را به آنها می دهید، خیلی نادر است که بنگاه پول نقد قبول کند. در چنین موردی، ممکن است که به نزدیک ترین اداره پست محل رفته و پول نقد خود را تبدیل به حواله پول (money order) کنید، که اکثر بنگاه ها آن را قبول می کنند.

محاسبه پرداخت کرایه ماهوار:

کرایه را معمولاً ماهوار می پردازند. وقتی که به دنبال خانه کرایه ای می پالید، ممکن است توجه کنید که قیمت کرایه را برحسب هفته وار اعلان می نمایند. شما باید با استفاده از کرایه هفته وار کرایه ماهوار را حساب کنید و روش محاسبه به شرح زیر است:

مثال ۱:

(مبلغ کرایه هفته وار) به دالر $52 \times$ (هفته) \div تقسیم بر ۱۲ (ماه) = مبلغ کرایه ماهوار

به حیث نمونه اگر مبلغ کرایه هفته وار ۲۸۰ دالر باشد $52 \times \div$ تقسیم بر ۱۲ = ۱۲۱۳,۳۳ دالر

مثال ۲:

(مبلغ کرایه هفته وار) به دالر \div تقسیم بر ۷ \times ضرب در ۳۶۵ \div تقسیم بر ۱۲ = مبلغ کرایه ماهوار

به حیث نمونه ۲۸۰ دالر (کرایه هفته وار) \div تقسیم بر ۷ \times ضرب در ۳۶۵ \div تقسیم بر ۱۲ = ۱۲۱۶,۶۶ دالر

توجه کنید: برای محاسبه کرایه هریک از بنگاه ها ممکن است به یکی از این دو طریق کرایه ماهوار را محاسبه نماید.

۴,۵ پرداخت به موقع کرایه

پرداخت به موقع کرایه تان بی نهایت مهم است. به همین دلیل هم هست که دخل و خرج (بودجه) تان باید جور و انتظارات تان در مورد اینکه چه مبلغی برای کرایه در وسیع تان است باید واقع بینانه باشد.

اگر کرایه خود را بموقع پرداخت نکنید، بنگاه یا صاحبخانه ممکن است آن را به خاطر بسپارد یا شما را در فهرست کرایه نشینان بد حساب قرار دهد. این کار ممکن است سابقه کرایه نشینی شما را خراب کند و بر روی توانایی شما برای کرایه کردن خانه در آینده اثر بگذارد.

اگر نمی توانید کرایه خود را در موعد مقرر آن پرداخت کنید، با بنگاه معاملات ملکی/ صاحبخانه در زودترین وقت ممکن تماس بگیرید و بگوئید که چه وقت می توانید پول کرایه خود را پرداخت کنید.

اگر در ظرف مدت ۱۴ روز از موعد پرداخت کرایه، آن را ندهید صاحبخانه ممکن است اقدامات قانونی برای بیرون کردن شما از خانه را شروع نماید. اگر کرایه شما ۱۴ روز یا بیشتر دیر شود، بنگاه معاملات ملکی/ صاحبخانه می تواند به شما 'Notice to Vacate' (اخطار تخلیه) ۱۴- روزه تخلیه بدهد.

نکته مهم: قبل از جریان کرایه کردن خانه و در خلال آن باید به خود یادآوری کنید که مسئولیت پرداخت به موقع کرایه با شما می باشد.

همچنین مسئولیت نگهداری عمومی و مواظبت از خانه وقتی که به آن خانه کوچ کردید، و در مدت سکونت شما در آن خانه و همچنین در زمان ترک آن خانه هم با شما خواهد بود. این امر شامل مواظبت در وارد نکردن خسارت به خانه، پاکیزه نگهداشتن آن، و دفع زباله و مواظبت از باغچه و غیره می باشد.

فصل ب: کوچ کردن به خانه تان و حفظ خانه ای که کرایه کرده اید

۱. تأمین خانه و کوچ کشی کردن به آن

هنگامی که تقاضای شما برای خانه ای پذیرفته شد، باید وقتی را با بنگاه معاملات ملکی/صاحبخانه برای امضای قرارداد کرایه خانه ترتیب دهید. در روز امضای قرارداد کرایه خانه (موافقه راجع به همه شرایط)، باید پیشکرایه و بوند (وثیقه) را پرداخت کنید. بعد شما کلید خانه را دریافت خواهید کرد و می توانید به خانه نو نقل مکان کنید.

برای تکمیل تأمین خانه و کوچ کشی به آن، باید ظرف مدت ۳ روز غیر رخصت (روزهای اداری) پس از شروع تاریخ قرارداد کرایه خانه، یک condition report (گزارش وضعیت) آن خانه را تکمیل کنید.

۱,۱ بوند - Bond (وثیقه)

همانطور که در فصل الف خواندید، وقتی که برای بار اول با AMES Accommodation Team (تیم خانه یابی ایمز) ملاقات داشتید، به پول بوند (وثیقه) برای تأمین خانه ضرورت خواهید داشت. این بوند (وثیقه) در واقع یک پول امانتی به حیث وثیقه حفظ خانه است که اگر شما هنگام اقامت در آن خانه خسارتی به آن وارد کردید که بیش از اثر طبیعی زمان بر کهنه شدن خانه باشد (این را wear and tear یا پارگی در اثر پوشیدن می گویند که با مقایسه با پوشیدن لباس است و بعداً در این نشریه رهنما بیشتر راجع به آن صحبت خواهیم کرد).

بنگاه معاملات ملکی/صاحبخانه از شما یک چک بانکی خواهد خواست که آن را به Residential Tenancy Bond Authority (RTBA) (اداره وثیقه های خانه های مسکونی) تحویل دهد و این پول در آنجا تا پایان مدت کرایه نشینی شما در آن خانه باقی خواهد ماند.

۱,۲ گزارش (راپور) وضعیت خانه - (Condition Report)

گزارش وضعیت (condition report) یادداشتی از وضعیت عمومی خانه میباشد و بنگاه معاملات ملکی/صاحبخانه هم این یادداشت را از وضعیت خانه قبل از اینکه شما وارد آن شوید تهیه می کند که بشمول هر نوع خسارت، علامت یا مشکلی در ارتباط با خانه قبل از ورود شما به آن می باشد.

بنگاه معاملات ملکی/صاحبخانه یک کاپی از این گزارش وضعیت (condition report) را خواهد داد تا آن را مرور کنید. اطمینان حاصل کنید که اگر شرایطی بود که در آن گزارش ذکر نشده شما در گزارش وضعیت آن را ذکر کنید تا سند باشد. توصیه و ترغیب می شود که پس از پایان گزارش وضعیت خانه، عکسی هم از آن شرایط به حیث شواهد وضعیت خانه بگیرید.

شما مکلف هستید که گزارش وضعیت را مطالعه کرده، امضاء و آن را به بنگاه معاملات ملکی/صاحبخانه بازگردانید، در غیر این صورت اظهار نظر ها و تجدید نظر هایتان از نظر قانونی اعتباری نخواهد داشت.

۱,۳ آزاد سازی بوند (وثیقه) و گزارش وضعیت خانه

در پایان مدت کرایه خانه، بنگاه معاملات ملکی/یا نماینده صاحبخانه شما یک "بازدید نهایی از خانه" ('final property inspection') به عمل می آورد که در آن با توجه به گزارش وضعیت (condition report) شما (که پس از ورود به خانه کرایه شده یا امضای قرارداد تهیه کرده اید)، با وضعیت خانه مقایسه می شود.

اگر شرایط خانه در پایان مدت کرایه خانه مانند وضعیت آن در هنگام ورود به خانه بود، پول بوند (وثیقه) شما را به شما پس خواهند داد.

۲. وصل کردن خدمات شهری

وقتی که کرایه نشینی خود را شروع می کنید، مکلف هستید با ارائه کنندگان خدمات شهری مورد انتخاب خودتان تماس بگیرید تا یقین حاصل کنید که گاز، و برق خانه وصل شوند. بنگاه معاملات ملکی/ صاحبخانه شما ممکن است پیشنهاد کمک به شما کند و شرکت های دیگری را توصیه نماید، یا اینکه این کار را بطور کلی خود شما باید انجام دهید.

۲,۱ صرفه جویی در مصرف انرژی (برق و گاز) و آب

در استرالیا انرژی و آب ممکن است بسیار قیمتی باشد.

برای حصول اطمینان از اینکه در بل های خدمات شهری صرفه جویی کنید، یادتان باشد که مصرف انرژی و آب را به حد اقل برسانید.

این کار را می توانید به طرق زیر انجام دهید:

- موقعی که سامان هایی (مانند تلویزیون و کامپیوتر) نباید کار کنند آن ها را پت (خاموش) کنید.
- چراغ ها را هنگام ترک اتاق پت کنید
- کمتر از بخاری و یا کولرها (سرد کن های هوا-ایرکاندیشن ها) استفاده کنید
- وقتی شاور می گیرید مدت آن را تقلیل دهید

در اینترنت می توانید رهنمود های بیشتری راجع به نحوه صرفه جویی در مصرف انرژی و آب پیدا کنید.

۲,۲ فروشندگان دوره گرد

فروشندگان دوره گرد ممکن است دروازه منزل شما را بزنند تا راجع به خدمات شهری، تلویزیون کابلی (cable television) مانند فاکس تل (Foxtel) یا خدمات دیگری با شما صحبت کنند. گاهی از شما می خواهند که شرکت ارائه دهنده خدمات شهری (مانند شرکت برق و گاز) را بدل کنید.

هیچوقت سندی را که نمی دانید چیست امضاء نکنید. فروشندگان از فنون مختلف برای اینکه شما شرکت ارائه کننده خدمات شهری را بدل کنید استفاده می کنند. اگر احساس خوبی ندارید یا گپ آنها را نمی فهمید، شما حق دارید به آنها بگویید علاقه ای به آن پیشنهاد ندارید (بروند).

این فنون را کسانی که تلفونی فروشنده می کنند هم به کار می برند و با تلفون معمولی خانه تان اگر داشته باشید تماس می گیرند. اگر در مورد محتوای صحبت آنها شک دارید، هرگز نگوئید yes (بله) چون گفتن yes (بله) ممکن است به این تعبیر شود که قرار داد آنها را پذیرفته اید. یادتان باشد به جای این کار بخواهید ترجمان برای شما بگیرند.

۲,۳ تقاضا برای مساعدت عاجل در رابطه با گاز، آب و برق

اگر از بابت گاز، آب، یا برق به کمک ضرورت داشتید (برای مثال، اگر نل آب شما در زیر کاسه دستشویی و یا مطبخ ترکیده، یا اگر بوی نشت گاز حس میکنید، یا برق شما کار نمی کند)، باید فوری با بنگاه معاملات ملکی/ صاحبخانه خود تماس بگیرید. آنها ترتیبی خواهند داد تا مرمت عاجل به عمل آید.

اگر نتوانستید تماس بگیرید، می توانید با یکی از مرمت کارهای مواقع عاجل تماس بگیرید که با این بنگاه معاملات ملکی/ صاحبخانه قرارداد دارد و می تواند کارهای مرمت عاجل را انجام دهد.

همچنین می توانید با Tenants Union of Victoria (اتحادیه کرایه نشینان ویکتوریا) یا CAV (Consumer Affairs Victoria) (اداره امور مصرف کننده ویکتوریا) تماس بگیرید تا اطمینان حاصل کنید که صاحبخانه این مرمت را انجام دهد. یادتان باشد، به کوشش خود برای تماس با بنگاه معاملات ملکی/ صاحبخانه تان ادامه دهید تا ترتیب مرمت گاز، آب و برق را بدهد چون این یک مکلفیت قانونی آنها است.

همانطور که در مبحث "نگهداری و مواظبت از خانه" گفته شد، مسئولیت انجام مرمت به عهده صاحبخانه/ بنگاه است، به صفحه ۹ مراجعه کنید. ولی اگر شما موجب این صدمه شده باشید، صاحبخانه ممکن است از شما بخواهد مصارف مرمت را پرداخت کنید.

۳. بنگاه معاملات ملکی (Real Estate Agent) / ورود صاحبخانه به خانه کرایه ای و حفظ حریم خصوصی شما

بنا به یکی از دلایل زیر، بنگاه معاملات ملکی/ صاحبخانه یا اشخاصی از جانب آنان (مانند پیشه وران) حق دارند وارد خانه شوند، ولی باید حد اقل یک اخطار ۲۴ ساعته (hours' notice) به شما داده باشند. این دلایل عبارتند از:

- اجرای وظایفی که در قرارداد کرایه فهرست شده یا طبق قوانین ذیربط
 - قیمت گذاری خانه
 - نشان دادن به خریداران بالقوه خانه یا کسانی که پول بابت خانه قرض می دهند
 - نشان دادن خانه به کرایه نشینان بعدی، در صورتی که notice to vacate (اخطار تخلیه) و یا notice of intention to vacate (اخطار قصد تخلیه) داده باشند. به کرایه نشینان بالقوه فقط در صورتی حق دارند خانه را نشان بدهند که در ۱۴ روز آخر قبل از تاریخ پایان کرایه مورد تشریح در اخطار باشد.
 - اگر دلیل معقولی داشته باشند که کرایه نشین وظایف قانونی خود را انجام نداده موضوع را بررسی نمایند، مانند وارد آوردن خسارت به خانه یا محل مشترک، یا استفاده از خانه به طریقی که باعث مزاحمت شده باشد
 - انجام بازدید های در هر شش ماه یک بار، ولی این بازدید نباید در سه ماه اول کرایه نشینی باشد.
- اطمینان حاصل کنید که هویت کسانی را که از خانه بازدید می نمایند بررسی نمائید.

۴. نگهداری و مواظبت از خانه

به حیث یک کرایه نشین مسئولیت نگهداری عمومی خانه و مواظبت از آن به عهده شما می باشد. این بشمول چمن زنی، و مواظبت از باغچه خانه است (دفع علف های هرز).

در عین حال باید اطمینان حاصل کنید که درون خانه هم مرتب و پاکیزه باشد، و شرایط آن نیز خوب و یا مانند وقتی باشد که به آن خانه آمده اید. اگر هر نوع تقاضا برای مرمت عاجل و یا غیر عاجل داشتید، اطمینان حاصل کنید که به موقع آن را به بنگاه معاملات ملکی/ صاحبخانه خبر بدهید.

۴,۱ سیستم دفع زباله

زباله ها را باید در زباله دان های خانه برای زباله دان های معمولی Garbage Bins و یا زباله دان های باز مصرف Recycling Bins قرار داد. زباله دان های معمولی برای زباله های معمولی هستند در حالیکه زباله دان های باز مصرف برای اشیائی مانند بوتل ها، قوطی ها، کاغذ کاک یا کاغذ عادی می باشند.

این زباله دان ها را باید یک روز بخصوص در هفته در لبه سرک برای جمع آوری زباله قرار دهند.

می توانید از شاروالی محل و یا از همسایه ای پرسان کنید که روز جمع آوری زباله کدام روز است.

پس از اینکه زباله دان خالی شد، آن را به محل مناسب آن بازگردانید.

۴,۲ مرمت ها

صاحبخانه تکلیف قانونی دارد که در طول مدت اقامت شما در خانه آن را در وضعیت خوبی از نظر مرمت حفظ نماید.

۴,۲,۱ مرمت های عاجل:

اگر به یک مرمت عاجل ضرورت بود فوری به بنگاه معاملات ملکی/ صاحبخانه خبر بدهید. اگر بعد از ساعات اداری بود، آنها باید شماره ای برای تماس عاجل در ساعات غیر اداری به شما داده باشند (معمولا در یک بسته خاص کرایه نشینی که به شما می دهند). بنگاه معاملات ملکی/ صاحبخانه باید مرمت های عاجل را از وقتی که به آنها خبر داده اید و یا کوشش کرده اید که به آنها خبر دهید، در ظرف مدت ۲۴ ساعت انجام دهند. مرمت های عاجل شامل موارد زیر می باشند ولی به این موارد محدود نمی شوند:

- ترکیدن نل آب
 - خرابی و یا گرفتگی توالت (تشناب)
 - چکه کردن سقف
 - نشست گاز
 - نقص خطرناک برقی
 - سیلاب و یا آب گرفتگی عمده
 - خسارت عمده توفان و یا حریق
 - نقص لفت/ زینه ها
 - خرابی و یا قطع هر یک از خدمات ضروری یا سامان هایی که برای گرم کردن آب، پخت و پز، گرمایش (بخاری) یا کالا شویی توسط مالک/صاحبخانه تأمین شده است
 - خرابی یا از کار افتادگی گاز، برق و آب
 - نقص یا خسارتی که باعث شود خانه نا امن و یا مخاطره آمیز باشد
 - یک سامان/ یا چیز نصب شده ای باعث هدر رفتن مقادیر زیادی آب بشود.
- وقتی با بنگاه معاملات ملکی/ صاحبخانه تماس می گیرید جزئیات آن تماس ها را یادداشت کنید.
- برای مرمت های عاجل، بنگاه معاملات ملکی/ صاحبخانه باید به شما معلومات دهند که فوری اقدام به مرمت خواهند نمود.
- اگر بنگاه معاملات ملکی/ صاحبخانه فوری عکس العمل نشان نداد (یعنی در ظرف یک روز) می توانید:

۱. از Victoria Civil and Administrative Tribunal (VCAT) (دیوان اداری و مدنی ویکتوریا) تقاضا کنید که حکم کنند صاحبخانه مرمت عاجل را انجام دهد. دیوان (Tribunal) موظف است ظرف مدت دو روز غیر رخصت به تقاضای شما رسیدگی نماید.
۲. تا سقف ۱۸۰۰ دلار ترتیب مرمت را خودتان بدهید. بعد می توانید برای دریافت پولتان رسید پرداخت پول مرمت را همراه با 'Notice to Landlord of rented Premises' (اخطار به صاحبخانه در مورد خانه کرایه ای) به صاحبخانه بدهید. اگر بنگاه معاملات ملکی/ صاحبخانه ظرف مدت ۱۴ روز پول شما را نداد، می توانید با Tenants Union of Victoria (اتحادیه کرایه نشینان ویکتوریا) برای صلاحدید و مشوره تماس گرفته و از VCAT (دیوان اداری و مدنی ویکتوریا) تقاضا کنید.

۴,۲,۲ مرمت های غیر عاجل

هر نوع مرمتی که در لست بالا به آن اشاره نشده مرمت غیر عاجل تلقی می شود. اگر خانه کرایه ای شما به مرمت غیر عاجل ضرورت داشت، به بنگاه معاملات ملکی/ صاحبخانه یک تقاضای مرمت ارسال کرده و در آن لستی از مرمت ها را نوشته کنید و آنها مکلف هستند ظرف مدت ۱۴ روز آن را مرمت نمایند. باید به بنگاه معاملات ملکی/ صاحبخانه تان درخواست تحریری مرمت روانه کنید تا بتوانید توقع انجام آن مرمت را داشته باشید.

اگر شما یا یکی از مهمان هایتان به خانه خسارت وارد آوردید، شما مکلف هستید مصارف آن را پرداخت کنید. اگر احساس راحتی می کنید که با مرمت کار صحبت کنید، می توانید خودتان ترتیب مرمت را بدهید یا اینکه به بنگاه معاملات ملکی/ صاحبخانه خبر بدهید و آن ها ترتیب مرمت را می دهند ولی بل آن را برای شما روانه می سازند تا پرداخت کنید.

هرگز کرایه خانه را وجه الضمان مرمت قرار ندهید. اگر در پرداخت کرایه بیش از ۱۴ روز عقب بمانید، بنگاه معاملات ملکی/ صاحبخانه می تواند یک اخطار تخلیه ۱۴ روزه به شما بدهد و فوری کار های اداری اخراج شما را شروع نماید.

۴,۳ نگهداری و تست کردن هشدار دهنده های حریق

قانون صاحبخانه ها را مکلف می نماید که در خانه کرایه ای هشدار دهنده حریق (smoke alarms) را بطور صحیح نصب کنند. شما مکلف هستید که باتری هشدار دهنده حریق را عوض کنید. همچنین مسئول هستید که روزنه های آن را از گرد و خاک پاک کرده و آن را تست (امتحان) کنید. باتری آن ها باید سالی یک بار تعویض شود. اگر باتری ضعیف باشد در این صورت هشدار دهنده بطور مرتب صدای پر نفوذ اشپلاق (آژیر) سر می دهد. به یاد داشته باشید: نباید هشدار دهنده حریق را قطع کنید، یا آن را به نحوی دستکاری نمایید! اگر یک کار غیر عاجل مثلا طبخ کردن باعث می شود مرتب هشدار دهنده آژیر بزند، کوشش کنید مطمئن شوید تهویه خوب باشد تا بخار آب و یا دود موجب نشود آژیر هشدار دهنده در مواقع غیر عاجل به صدا درآید.

۵. تخلیه خانه – کوچ به جایی دیگر

وقتی قرارداد کرایه خانه را امضاء کردید، شما متعهد هستید برای مدتی که در قرارداد با بنگاه معاملات ملکی/ صاحبخانه ذکر شده شرایط قرار داد را رعایت کنید. تخلیه یک خانه معمولاً بنا به یکی از دلایل ذیل صورت می گیرد:

۱. شما اخطار داده اید که خانه را خالی می کنید؛
۲. شما به پایان مدت قرار داد رسیده اید و خوش دارید خانه را ترک کنید؛
۳. صاحبخانه به شما اخطار داده خانه را تخلیه کنید؛
۴. شما می خواهید قبل از اینکه قرار داد کرایه خانه تان به پایان برسد آن را نقض کنید؛
۵. اخراج از خانه

وضعیت خوب خانه در هنگامی که آن را ترک میکنید یا موقع ورود به آن مهم است، همه سامان ها و وسائل شخصی تان و زباله ها را از خانه بیرون ببرید، و هرچه مبلغ کرایه خانه است را پرداخت کنید تا اطمینان پیدا کنید که مبلغ کامل بوند (وثیقه) را به شما پس بدهند.

۵,۱ کرایه نشین اخطار تخلیه (notice to vacate) می دهد

اگر به پایان زمان قرارداد کرایه خانه دارید نزدیک می شوید و می خواهید پس از پایان یافتن قراردادتان خانه را ترک کنید، باز هم مکلف هستید یک اخطار ۲۸ روزه تحریری به بنگاه معاملات ملکی/ صاحبخانه بدهید.

یادتان باشد اگر قرار داد شما به سر رسیده یا بنا است به سر برسد و شما همچنان در آن خانه به سکونت خود ادامه دهید یک قرار ماه به ماه (آن را قرارداد کرایه دوره ای هم می گویند) خواهید داشت و باز هم برای اینکه خانه را بتوانید ترک کنید باید یک اخطار ۲۸ روزه تحریری به بنگاه معاملات ملکی/ صاحبخانه بدهید.

۵,۲ بنگاه معاملات ملکی/صاحبخانه اخطار تخلیه (notice to vacate) می دهد/ اخراج از خانه

اگر بنگاه معاملات ملکی/ صاحبخانه بخواهد که پس از پایان مدت معین شده برای اجاره به قرارداد کرایه نشینی پایان دهد، باید به شما یک 'Notice to Vacate' (اخطار تخلیه) بدهد که با پست رجستر شده به آدرس شما روانه شده باشد.

مهلتی که در اخطار صاحبخانه داده می شود بسته به دلیل اخطار تخلیه است و معلومات بیشتر را می توانید در وبسایت Consumer Affairs Victoria (CAV) (اداره امور مصرف کننده ویکتوریا) پیدا کنید.

اگر در معرض اخراج از خانه کرایه ای هستید، CAV (اداره امور مصرف کننده ویکتوریا) و Tenants Union of Victoria (اتحادیه کرایه نشینان ویکتوریا) می توانند با دادن مشوره و حمایت به شما مساعدت نمایند.

۵,۳ نقض قرار داد کرایه خانه (پایان دادن به قرار داد)

نقض قرارداد کرایه خانه یعنی اینکه شما می خواهید از خانه کرایه ای خود قبل از پایان مدت در قرارداد کرایه تان بیرون بروید. اگر قبل از پایان مدت کرایه بخواهید بر خلاف قراردادتان، خانه را ترک کنید مصارفی به شرح ذیل در بر خواهد داشت:

- شما مکلف خواهید بود تا زمانی که خانه به شخص دیگری کرایه داده نشده کرایه آنجا را بدهید یا تا وقتی که موعد معین شده برای پایان قرارداد کرایه خانه تان برسد، هرکدام که زودتر شد؛ و
- شما مکلف هستید مصارف آگهی دادن بنگاه را برای کرایه مجدد خانه پرداخت کنید (که معمولاً معادل بین یک یا دو هفته کرایه خواهد بود)

اگر قرار داد کرایه خانه تان را نقض کنید، ممکن است بر روی سابقه شما در کرایه کردن خانه اثر داشته باشد.

شما باید تا زمانی که قرار داد کرایه خانه تان به سر می رسد کرایه تان را بدهید. اگر این کار را نکنید شما بر خلاف قرارداد کرایه تان عمل کرده اید. در نتیجه، VCAT (دیوان اداری و مدنی ویکتوریا) می تواند حکم نماید که به این علت شما به صاحبخانه غرامت پرداخت کنید.

۴, ۵ نکات مهمی که هنگام تخلیه خانه باید به یاد داشته باشید

در ذیل یک فهرست بررسی ها وجود دارد که باید قبل از ترک خانه این اقدامات را انجام داده باشید:

<input type="checkbox"/>	قبل از تخلیه خانه، خبر دادن به بنگاه معاملات ملکی/ صاحبخانه بطور تحریری و حد اقل ۲۸ روز مانده به قصد ترک خانه.
<input type="checkbox"/>	قطع یا انتقال خدمات شهری خانه؛ گاز، برق، تلفون، اینترنت و غیره
<input type="checkbox"/>	به بیرون از خانه بردن هرچه در خانه دارید اعم از اموال و زیاله
<input type="checkbox"/>	پاک کردن بیرون و درون خانه (اگر ترتیبی داده اید تا نظافت کننده های حرفوی این کار را بکنند، رسید آن به بنگاه معاملات ملکی/ صاحبخانه ارائه نمائید).
<input type="checkbox"/>	با بخار پاک (Steam Clean)، پاک کردن فرش (موکت) خانه و دادن رسید آن به بنگاه معاملات ملکی/ صاحبخانه
<input type="checkbox"/>	در روز تخلیه خانه پس دادن کلید به بنگاه معاملات ملکی/ صاحبخانه
<input type="checkbox"/>	به توافق رسیدن با بنگاه معاملات ملکی/ صاحبخانه برای انجام آخرین بازدید و پس گرفتن بوند (وثیقه) تان و امضای فورم تقاضای پس دادن مبلغ بوند (وثیقه)
<input type="checkbox"/>	لغو هر نوع کسر مستقیم از حساب بانکی (direct debit) تان برای پرداخت کرایه، بعد از وقتی که آخرین پرداخت کامل کرایه را تا آخرین روز داشتید و حصول اطمینان از اینکه هیچ مبلغی برای کرایه بدهی ندارید
<input type="checkbox"/>	حصول اطمینان از اینکه به خدمات زیربط (مانند Medicare، VicRoads، مکتب ها و ارائه کنندگان خدمات شهری) راجع به آدرس نو خود معلومات داده اید.

خدمات عاجل و عکس العمل

اگر یک مورد عاجل بود که خطر جانی داشت به ۰۰۰ زنگ بزنید. مرکز خدمات تلفونی عاجل (Emergency Call Services) می گوید 'Emergency – Police, Fire or Ambulance?' (عاجل – پولیس، حریق یا آمبولانس؟) و بعد شما باید به این مرکز خدمات بگوئید که به چه چیز ضرورت دارید و محلی که ضرورت دارید در کجا واقع است.

فقط در موارد عاجل به ۰۰۰ زنگ بزنید. و این مواردی است که یک سانحه یا تکرری رخ داده یا در حال وقوع است (مانند حریق، یک جنایت یا یک تکلیف جدی صحت)، یا اگر خطری که موجب افکار شدن و یا مرگ بشود و یا سانحه ای که ممکن است برای اموال و یا اشخاص ایجاد خطر نماید.

اگر موردی عاجل نباشد، بنا بر این نباید به ۰۰۰ زنگ زد. به جای این کار، اگر مورد عاجل نبود، می توانید محل دفتر پولیس محلی یا نمبر شفاخانه را در دفتر رهنمای تلفون ببالید.

اگر مورد عاجل در ارتباط با یک مرمت عاجل در خانه یا نگهداری آن باشد، لطفاً به مرمت های عاجل در بند ۱، ۲، ۴ فوق مراجعه کنید.

مراجع مهم برای تماس گرفتن

'000'	موارد عاجل – پولیس، حریق یا آمبولانس
www.consumer.vic.gov.au تلفون کمک: 1300 55 81 81	Consumer Affairs Victoria (اداره امور مصرف کننده ویکتوریا)
Metropolitan Fire Brigade (دفتر اطفائی مناطق شهری) - آمادگی برای حریق و هشدار دهنده های دو http://www.mfb.vic.gov.au/ Money Smart (هوشمندی در مورد پول) - برای حساب دخل و خرج (بودجه) و صرفه جوئی www.moneysmart.gov.au	مراجع دیگر

فهرست بررسی های آموزش کرایه نشینی

نام مراجعه کننده	شناسه مورد (Case ID)	امضاء

آیا تکمیل شد	چیزهایی که در بسته معلوماتی کرایه نشینی تشریح و به آن اشاره شده است
<input type="checkbox"/>	<p>موارد عاجل:</p> <ul style="list-style-type: none"> - زنگ زدن به 000 (پولیس، حریق، آمبولانس) (عکس العمل عاجل صفحه ۱۴) - هشدار دهنده حریق Smoke Alarm (فصل ب: ۳، ۴، صفحه ۱۱)
<input type="checkbox"/>	<p>فهمیدن کرایه و پرداخت کرایه</p> <ul style="list-style-type: none"> - دانستن اینکه کرایه در ماه چه مبلغ می شود (فصل الف: ۲، ۵، صفحه ۵) - پرداختن کرایه در وقت آن (فصل الف: ۳، ۵، صفحه ۶)
<input type="checkbox"/>	<p>فهمیدن بوند (وثیقه)</p> <ul style="list-style-type: none"> - تسلیم بوند (وثیقه) (فصل الف: ۵، ۱، صفحه ۵) - پس گرفتن بوند (وثیقه) (فصل ب: ۱، ۱ و ۱، ۳، صفحه ۷) - چیزهایی که در خانه باقی گذاشته می شوند. از خسارت زدن به خانه در دوران و پایان قرارداد کرایه پرهیز کنید. (فصل ب: ۵، صفحه ۱۲)
<input type="checkbox"/>	<p>قرارداد کرایه</p> <ul style="list-style-type: none"> - مدت یک قرارداد کرایه خانه (۶ یا ۱۲ ماه) (فصل الف: ۴، صفحه ۴) - از عواقب نقض قرارداد کرایه خانه پرهیز کنید (فصل ب: ۳، ۵، صفحه ۲۱)
<input type="checkbox"/>	<p>مسئولیت کرایه نشین</p> <ul style="list-style-type: none"> - از قبیل چطور و چه وقت بنگاه از خانه کرایه داده شده بازدید می نماید (فصل ب: ۳، صفحه ۹) - نظافت خانه و نگهداری از آن (فصل ب: ۴، صفحه ۹) - سیستم دفع زباله (فصل ب: ۴، ۱، صفحه ۹)
<input type="checkbox"/>	<p>بودجه بندی و خدمات شهری</p> <ul style="list-style-type: none"> - چطور بل ها را پرداخت کنیم؛ کسر مستقیم از حساب بانکی (direct debits)، چک حضوری و غیره (فصل الف: ۲، صفحه ۳) - چطور در مصرف آب و انرژی صرفه جویی کنیم (فصل ب: ۱، ۲، صفحه ۸) - طرز برخورد با فروشندگان دوره گرد (فصل ب: ۲، ۲، صفحه ۸) - تماس با ارائه کنندگان خدمات شهری (گاز، آب، برق) (فصل ب: ۲، ۳، صفحه ۸)
<input type="checkbox"/>	<p>نگهداری</p> <ul style="list-style-type: none"> - جریان مرمت های عاجل و غیر عاجل را بفهمیم (فصل ب: ۴، صفحه ۱۰) - هشدار دهنده های حریق - نگهداری و تعویض باتری (فصل ب: ۴، ۳، صفحه ۱۱)
<input type="checkbox"/>	<p>تخلیه خانه</p> <ul style="list-style-type: none"> - اخطار تخلیه (Notice to Vacate) (فصل ب: ۵، صفحه ۲۱) - پایان قرارداد کرایه خانه (فصل ب: ۵، صفحه ۱۲)