

AMES Australia

کتابچه اطلاعات در مورد اجاره نشینی

مسکن طولانی مدت AMES



فهرست

2	مقدمه
3	بخش الف: جستجو و دستیابی از خانه
3	1. برخورد واقع بینانه
3	2. محاسبه بودجه و آب، برق و گاز
4	3. روند دستیابی به ملک
4	4. قرارداد اجاره چیست؟
5	5. حقوق و وظایف صاحبخانه و مستاجر
7	بخش ب: اسباب کثی به خانه و حفظ وضعیت اجاره تان
7	1. دستیابی به خانه و استقرار در آن
8	2. اتصال آب، برق و گاز
9	3. ورود مشاور املاک/ صاحبخانه به خانه و حریم خصوصی
9	4. نگهداری و مراقبت از ملک اجاره ای
12	5. تخلیه مسکن اجاره ای
14	خدمات اضطراری و پاسخ
14	تماس های مهم
15	لیست کنترل آموزش موارد مربوط به اجاره نشینی

مقدمه

هدف اطلاعات موجود در این کتابچه، آشنا کردن شما با یافتن و زندگی در مسکن طولانی مدت در استرالیا و برخی روندهای مربوط به این امور است که باید با آنها آشنا باشید. این مجموعه کاملاً جامع نمی باشد ولی اطلاعات اولیه مورد نیازتان را قبل از اسکان در ملک اجاره ای جدید به شما می دهد، مانند:

- سیستم اجاره در استرالیا
- اجاره از پیش و پول پیش
- نگهداری از مسکن اجاره ای
- پرداخت قبوض و کرایه
- حقوق و وظایف مستاجرین

تیم مسکن AMES

تیم مسکن AMES به پناهجویان و پناهندگان تازه وارد کمک می کند تا با ارتباط گرفتن با خدمات و کمک به یافتن خانه ای برای خود، زندگی تازه ای را در استرالیا آغاز بکنند.

رفتن به خانه خودتان هیجان انگیز است. تیم مسکن AMES آماده کمک به شما در این راه است.

یک مامور امور مسکن یا مددکار امور مسکن با شما همکاری می کند تا با معاملات املاکی/ صاحبخانه ها ارتباط برقرار کنید. این فرد شما را در مورد قوانین و روند اجاره نشینی راهنمایی می کند و اطمینان می یابد که تصمیمی آگاهانه می گیرید و در حالیکه به دنبال خانه ای مناسب و در حد استطاعت تان هستید، با ارائه دهندگان خدمات مربوط در ارتباطید.

خدمات مسکن در صورت درخواست در اختیار مراجعه کنندگان واجد شرایط قرار می گیرد.

بخش الف: جستجو و دستیابی به خانه

1. برخورد واقع بینانه

در ابتدا که وارد استرالیا می شوید، ممکن است نظرات و انتظاراتی در مورد مسکن دراز مدت و خانه های اجاره ای داشته باشید که ممکن است گاهی اوقات با واقعیات این موارد مطابقت نداشته باشد.

برای مثال، اگر چه ممکن است منطقه یا محله خاصی به نظر تان بسیار خوب باشد و بخواهید در آنجا زندگی کنید، ممکن است اجاره کردن ملکی در این منطقه با بودجه تان مطابقت نداشته باشد.

این امر مهم است که وقتی به دنبال ملک اجاره ای جدید هستید، برخوردی واقع بینانه نسبت به آنچه عملی، قابل پرداخت و راحت برای تان است داشته باشید. ممکن است همچنین بخواهید زمانیکه به مناطق مورد نظر تان نگاه می کنید، مواردی مانند دسترسی به وسیله نقلیه عمومی، مدرسه، فروشگاه و محل عبادت و خدمات را در نظر داشته باشید.

2. محاسبه بودجه و آب، برق و گاز

برنامه ریزی برای بودجه تان امری ضروری است تا اطمینان ببابید که می توانید از عهده پرداخت کرایه و هزینه های قبوض به موقع بر بیابید تا بتوانید به راحتی زندگی کنید.

به یاد داشته باشید که هزینه ها و قبض ها در زمان های مختلف می آیند و باید اطمینان ببابید که بودجه تان شامل تمامی این هزینه ها می شود. قبوض آب، برق و گاز معمولاً هر دو ماه یا سه ماه یکبار می آیند. کرایه خانه تان، تلفن و اینترنت معمولاً ماهی یکبار پرداخت می شوند. فراموش نکنید که هزینه های دیگر مانند غذا، سفر و غیره را نیز در نظر داشته باشید.

2.1 پرداخت قبوض آب، برق و گاز

اگر محل سکونت تان کنتور های مجزا برای خود دارد، شما باید هزینه این انرژی ها را خود بپردازید.

پس از وصل شدن برق، گاز و آب، قبوض تان را از طریق پست دریافت می کنید. چندین راه برای پرداخت قبض هایتان وجود دارد. در خود قبض هزینه، مهلت پرداخت و شیوه های ممکن برای پرداخت نوشته می شود.

اگر محل سکونت تان کنتور مجزا برای آب، برق و گاز ندارد (برای مثال تمامی ساختمان آپارتمان یک کنتور برق دارد)، مالک خود مسئول پرداخت آن است. ممکن است با شما به توافق برسند که بخشی از این هزینه را پرداخت کنید.

در مسکن مشارکتی، ممکن است کرایه هزینه های مربوط به پرداخت قبوض را شامل بشود. لطفاً قبل از امضای قرارداد اجاره این مسئله را با معاملات املاکی/ صاحب خانه مشخص کنید.

اگر به صورت مشارکتی با سایرین زندگی می کنید و کرایه شامل هزینه های مربوط به قبوض نمی شود، باید مبلغ قبوض را بین تمامی ساکنان مسکن به یک میزان تقسیم کنید. باید اطمینان ببابید که شما سهم خود را از هزینه های مربوط به قبوض می دهید.

3. روند دستیابی به ملک

در استرالیا، معمولاً با دنبال کردن مراحل زیر، می‌توان به املاک اجاره ای خصوصی دست یافت:

1. یافتن منطقه/ مناطقی که مایل به زندگی در آنجا هستید و بر مبنای دیدگاهی واقع بینانه و بودجه تان است.
2. جستجو برای املاک اجاره ای موجود به صورت آنلاین، از وب سائیتی مانند realestate.com.au یا پرس و جو از دفاتر مشاور املاک محلی در منطقه ای که مایل به زندگی در آنجا هستید.
3. تنظیم زمانی برای دیدن املاکی که مورد نظرتان است یا رفتن به محل در روزهایی که ملک برای بازدید عموم است (open for inspection).
4. تقاضا دادن برای ملک اجاره ای. تقاضا نامه ها را معمولاً می‌توان به هنگام دیدار از محل گرفت یا می‌توان آن ها را در وب سایت مشاور املاکی یافت که ملک را اجاره می‌دهد. مشاور املاک / صاحبخانه ممکن است تقاضا را قبول یا رد کند. ممکن است مجبور باشید چندین بار تقاضا بدهید.
5. وقتی تقاضای اجاره تان توسط معاملات املاکی/ صاحبخانه قبول شد، قراری برای امضای قرارداد اجاره تنظیم می‌شود. اطمینان بیابید که در مورد حقوق و وظایف ذکر شده در قرارداد اجاره و هر شرایط خاص دیگر با معاملات املاکی/ صاحبخانه صحبت می‌کنید.
6. در جلسه امضای قرارداد، باید کرایه از پیش و پیش قسط را برای دستیابی به ملک پرداخت کنید.
7. باید فرم های اتصال آب، برق و گاز را پر کنید یا با تامین کنندگان مربوطه این خدمات تماس بگیرید تا مطمئن بشوید که آب، برق و گاز در مسکن طولانی مدت تان دارید.

تیم مسکن همانطور که در بالا توضیح داده شد، در این روند شما را یاری خواهد کرد.

4. توافق استیجار چیست؟

توافق استیجار (همچنین توافق اجاره، قرارداد، توافق برای استیجار شخصی یا همان قرارداد اجاره) قراردادی قانونی بین شما و صاحبخانه است. معمول ترین و مهم ترین شرایط شامل موارد زیر می‌شود:

- میزان کرایه و پول پیش که باید بپردازید و نحوه پرداخت آنها
- مدت و نوع استیجار (برای مثال، ممکن است 6 ماه یا 12 ماه باشد، قراردادی برای یک مدت مشخص یا قرارداد دوره ای بدون تاریخ پایانی باشد)
- نام مستاجرین در قرارداد اجاره

در ابتدای شروع اجاره تان توافق استیجار را امضا می‌کنید، پیش از آنکه در ملک ساکن بشوید. باید قبل از امضای قرارداد، آن را بخوانید و متوجه بشوید.

به هنگام قبول توافق استیجار، شما نماینده خود هستید، درحالیکه صاحبخانه ممکن است خود به شخصه با شما وارد قرارداد شود و یا ممکن است از معاملات املاکی برای اداره کردن ملک شان استفاده می‌کنند و در این صورت معاملات املاکی نماینده صاحبخانه است.

5. حقوق و وظایف صاحبخانه و مستاجر

پیش از قبول توافق استیجار، حقوق و وظایفی هستند که باید از آنها به خوبی آگاه باشید که شامل این موارد می شوند:

- 5.1 پول پیش (Bond)
- 5.2 کرایه از پیش
- 5.3 پرداخت اجاره تان
- 5.4 پرداخت به موقع اجاره تان

5.1 پول پیش

پول پیش مبلغی است که در ابتدای اجاره پرداخت می شود. این پول برای پرداخت هزینه صدمه به ملک است.

مستاجر موظف است که پول پیش را تهیه کنید و به معاملات املاکی/ صاحبخانه پرداخت کند تا آنها این پول را به موسسه ثالثی به نام اداره پول پیش خانه های اجاره ای (RTBA) (Residential Tenancies Bond Authority) بدهند.

وام برای پول پیش را می توان از منبع ثالثی، در درجه اول از سازمان خدمات انسانی (DHS) تهیه کرد. عواملی که ممکن است بر واجد شرایط بودن برای دریافت وام پول پیش تأثیر بگذارند به طور عمده سابقه دریافت وام پول پیش است و مبلغ بیشتر از 55 درصد درآمد خانوادگی تان است.

در پایان دوره اجاره تان، معاملات املاکی/ صاحبخانه برای بازپرداخت پول پیش به منبع اولیه پول درخواست می دهند. مشاور املاکی/ صاحبخانه می توانند در مواردی که صدمه ای به ملک زده شده است، پول پیش را نگه دارند. (به صفحه ۷، قسمت ۱، ۳ رجوع کنید).

5.2 کرایه از پیش

در استرالیا، شما باید کرایه مسکن را یک ماه جلوتر پرداخت کنید. این امر از زمانی آغاز می شود که ابتدا پول پیش خود و همچنین اجاره اولین ماه را پرداخت می کنید. اجاره خود را در روزی می دهید که با صاحبخانه/ معاملات املاکی به توافق رسیده اید. برای مثال، اگر توافق اجاره تان در اول نوامبر آغاز می شود، باید اجاره تمامی ماه نوامبر را از پیش (یا در آن تاریخ یا قبل از آن) پرداخت کنید.

5.3 پرداخت اجاره

شیوه های زیادی برای پرداخت کرایه تان وجود دارد و معاملات املاکی/ صاحبخانه در این رابطه به شما اطلاع خواهند داد. مبلغ اجاره را می توان با استفاده از پرداخت مستقیم از حساب بانکی تان هر ماه، با چک از طریق پست یا به صورت فردی یا money order انجام داد.

در صورتیکه ملک توسط معاملات املاکی مدیریت می شود و شما کرایه تان به آنها پرداخت می کنید، بسیار غیر معمول است که مشاور املاکی از شما پول نقد قبول کند. در این صورت، این امکان هست که به نزدیک ترین دفتر پست بروید و پول نقدتان را با money order عوض کنید که بسیاری از مشاورین املاک آن را می پذیرند.

محاسبه پرداختی برای اجاره ماهیانه:

مبلغ اجاره معمولاً هر ماه پرداخت می شود. زمانیکه بدنبال مسکن هستید، ممکن است متوجه بشوید که مبلغ اجاره به صورت هفتگی تبلیغ می شود، برای محاسبه مبلغ اجاره ماهیانه شما، این فرمول را بکار ببرید:

مثال 1:

$$\text{اجاره ماهیانه} = (\text{ماه}) \div 12 \div (\text{هفته}) \times 52 \times (\text{کرایه هفتگی})$$

$$\text{مثال: } \$1213.33 = \$280 \times 52 \div 12$$

مثال 2:

$$\text{اجاره ماهیانه} = (\text{ماه}) \div 12 \div (\text{روز}) \times 365 \times (\text{کرایه هفتگی})$$

$$\text{مثال: } \$1216.66 = \$280 \div 7 \times 365 \div 12$$

نکته: هر معاملات املاکی مطابق با یک از شیوه هایی که در بالا آمده است، اجاره را محاسبه می کند.

5.4 پرداخت به موقع اجاره

پرداخت به موقع اجاره بسیار مهم است. به همین دلیل بسیار اهمیت دارد که در حد بودجه تان هزینه کنید و انتظاری واقع بینانه از مبلغی داشته باشید که می توانید برای اجاره پرداخت کنید.

اگر کرایه را به موقع نپردازید، صاحبخانه یا معاملات املاکی ممکن است شما را به خاطر داشته یا نامتان را به عنوان مستاجر بد در لیست قرار بدهد و این مورد ممکن است بر توانایی گرفتن مسکن اجاره ای در آینده تأثیر بگذارد.

اگر نمی توانید کرایه را در مهلت مقرر پرداخت کنید، با معاملات املاکی/ صاحبخانه خود تا حد امکان سریع تماس بگیرید و به آنها بگویید که چه زمانی می توانید پول را پرداخت کنید.

اگر کرایه را ظرف 14 روز از موعد مقرر پرداخت نکنید، صاحبخانه ممکن است روند تخلیه را آغاز کند. اگر کرایه تان 14 روز یا بیشتر دیر شده باشد، صاحبخانه یا معاملات املاکی می تواند «مهلت برای تخلیه» 14 روزه به شما بدهند.

مورد مهم: باید به خودتان قیل و در طی مرحله اجاره یادآوری کنید که شما مسئول پرداخت به موقع کرایه هستید.

همچنین شما مسئول نگهداری و مراقبت معمول از ملک در زمان ورودتان، طی اقامت تان در آنجا و پس از ترک آن هستید. این امر شامل این موارد می شود که شما به ملک صدمه نزنید، آنجا را تمیز نگه دارید، زباله را ببرید و حیاط را مرتب نگه دارید و مواردی از این قبیل.

بخش ب: اسباب کثی به خانه و حفظ وضعیت اجاره تان

1. دستیابی به خانه و استقرار در آن

پس از آنکه برای اجاره ملک تایید شدید، باید زمان و تاریخی را برای امضای توافق اجاره با معاملات املاکی/ صاحبخانه تعیین کنید. در روز امضای توافق اجاره (توافق با تمامی شرایط)، باید کرایه از پیش و پول پیش را پرداخت کنید. سپس، کلید ملک را دریافت می کنید و آماده برای اسباب کثی به خانه جدیدتان هستید.

برای نهایی کردن دستیابی به خانه و اسباب کثی، باید همچنین گزارش وضعیت را ظرف سه روز پس از شروع مدت اجاره تکمیل کنید.

1.1 پول پیش

همانطور که ممکن است در بخش الف خوانده باشید، در ابتدا وقتی با تیم مسکن AMES ملاقات می کنید، مبلغی به عنوان پول پیش برای دستیابی به ملک مورد نیاز است. این پول پیش به عنوان ودیعه ای برای امنیت ملک است در مواردی است که شما در زمان اقامت تان خسارتی وارد کنید که بیش از استهلاک معمول باشد (این مورد بعداً در این دفترچه راهنما توضیح داده خواهد شد). مبلغ پول پیش در بیشتر موارد برابر با میزان یک ماه اجاره است.

معاملات املاکی/ صاحبخانه تان از شما چک بانکی را درخواست خواهند کرد که پول آن، در اختیار اداره پول پیش خانه های اجاره ای (RTBA) تا پایان زمان اجاره تان قرار خواهد گرفت.

1.2 گزارش شرایط (Condition Report)

گزارش شرایط، وضعیت عمومی ملک را ثبت می کند و معاملات املاکی/ صاحبخانه پیش از اسباب کثی شما شرایط ملک را ثبت می کنند که شامل هرگونه خسارت، علامت یا مشکلی است که قبل از اسباب کثی شما در ملک بوده است.

مشاور املاکی/ صاحبخانه نسخه ای از گزارش شرایط را به شما می دهند تا مرور کنید. اطمینان بیابید که هرگونه شرایطی مربوط به ملک را که مشاور املاکی/ صاحبخانه ذکر نکرده اند، ثبت کنید. این توصیه می شود که پس از تکمیل گزارش شرایط، عکس هایی از ملک به عنوان سند بگیرید.

شما باید ظرف سه روز پس از اسباب کثی، گزارش شرایط را مرور کرده، امضا کنید و به معاملات املاکی/ صاحبخانه برگردانید، در غیر اینصورت نظرات و مرورتان از نظر قانونی معتبر نخواهند بود.

1.3 پس گرفتن پول پیش و گزارش شرایط

در پایان دوره اجاره تان، معاملات املاکی/ صاحبخانه تان یک «بازرسی نهایی از ملک» را انجام خواهند داد که در طی آن شرایط ملک نسبت به گزارش شرایط (که در زمان آغاز توافق اجاره/ ورود به ملک تکمیل کرده اید) سنجیده خواهد شد.

اگر شرایط ملک مانند شرایط هنگام ورودتان است، پول پیش به صورت کامل بازگردانده خواهد شد.

2. اتصال آب، برق و گاز

با شروع دوره اجاره تان، باید به انتخاب خودتان با تامین کنندگان این انرژی ها تماس بگیرید تا اطمینان بیابید که گاز و برق وصل می شوند. معاملات املاکی/ صاحبخانه تان ممکن است پیشنهاد کمک به شما با معرفی خدمات اتصال از یک شرکت را بکنند یا ممکن است شما مجبور باشید خودتان این کار را انجام دهید.

2.1 صرفه جویی در مصرف انرژی و آب

انرژی و آب می توانند در استرالیا بسیار گران باشند.

برای اطمینان از اینکه در قیوض مربوط به این موارد هزینه کمتری دارید، به یاد داشته باشید که مصرف انرژی و آب تان را به حداقل برسانید.

این کار را می توانید با رعایت این موارد انجام دهید:

- خاموش کردن وسایل هنگامیکه مورد مصرف نیستند (تلویزیون و کامپیوترها)
- خاموش کردن چراغ ها به هنگام ترک اتاق
- پایین آوردن مصرف بخاری و سیستم تهویه هوا
- کاهش زمان دوش گرفتن

می توانید نکات بیشتری را در مورد صرفه جویی در مصرف انرژی و آب از اینترنت پیدا کنید.

2.2 فروشندگان دم در

فروشندگان ممکن است در منزل تان را بزنند تا با شما در مورد آب، برق و گازتان و تلویزیون کابلی مانند فاکستل ((Foxtel یا خدمات دیگر صحبت کنند. بعضی اوقات در مورد تعویض تامین کننده انرژی تان (برق و گاز) صحبت می کنند.

هیچ چیزی را که به طور کامل متوجه نمی شوید امضا نکنید. فروشندگان ممکن است روش های مختلف را بکار ببرند تا شما را متقاعد به تعویض تامین کننده انرژی تان بکنند. اگر احساس راحتی نمی کنید یا متوجه منظورشان نمی شوید، می توانید به آنها بگویید که علاقمند نیستید و از آنها بخواهید که آنجا را ترک کنند.

فروشندگان همچنین این روش را از طریق تلفن و معمولا با تماس با خط تلفن خانگی تان نیز بکار می برند. وقتی از محتوای مکالمه مطمئن نیستید، کلمه «بله» را نگویید چون ممکن است گفتن کلمه بله به این معنا باشد که قرارداد را قبول می کنید. در عوض، به یاد داشته باشید که درخواست یک مترجم شفاهی را بدهید.

2.3 تماس برای کمک اضطراری در ارتباط با گاز، آب و برق

اگر نیاز به کمک اضطراری در ارتباط با گاز، آب یا برق دارید (برای مثال اگر لوله آب زیر سینک ظرفشویی ترکیده باشد، اگر بوی گاز نشتی را احساس می کنید یا برقتان قطع شده باشد)، باید با صاحبخانه/ مشاور املاکی فوراً تماس بگیرید. آنان قرار برای تعمیر اضطراری را تنظیم خواهند کرد.

اگر نمی توانید با صاحبخانه یا معاملات املاکی تماس بگیرید، می توانید خودتان با یکی از تعمیرکاران موارد اضطراری تماس بگیرید که طرف قرارداد با معاملات املاکی/ صاحبخانه هستند تا برای برطرف کردن مشکل اضطراری بیاید.

می توانید با اتحادیه مستاجرین ویکتوریا (Tenants Union of Victoria) یا اداره امور مصرف کنندگان ویکتوریا (Consumer Affairs Victoria (CAV)) تماس بگیرید و آنها اطمینان می یابند که مالک تعمیرات را انجام می دهد. به یاد داشته باشید، همچنان سعی کنید با صاحبخانه/ مشاور املاک برای تعمیر گاز، آب یا برق تماس بگیرید چرا که این یک الزام قانونی است.

وظیفه صاحبخانه/ مشاور املاک است که تعمیرات اضطراری را انجام دهند، و این نکته در بخش «نگهداری و مراقبت از ملک» توضیح داده شده است و می توانید به صفحه ۹ رجوع کنید. اگرچه، در صورتیکه شما باعث خسارت شده باشید، صاحبخانه ممکن است از شما بخواهد که هزینه تعمیرات را پرداخت کنید.

3. ورود صاحبخانه/ مشاورین املاک به ملک و حریم خصوصی

معاملات املاکی/ صاحبخانه یا افراد مسئول از طرف آنها (برای مثال تعمیرکاران) تنها به یکی از دلایل زیر اجازه ورود به ملک اجاره ای را دارند اما باید حداقل 24 ساعت قبل خبر بدهند:

- انجام وظایفی که در قرارداد اجاره یا قوانین مربوطه فهرست شده است
 - سنجیدن ارزش ملک
 - نشان دادن ملک به خریدار احتمالی یا وام دهندگان مالی در محوطه ساختمان
 - نشان دادن به مستاجرین احتمالی در محوطه ساختمان در صورتیکه مهلتی برای تخلیه یا خطاری از قصد برای تخلیه داده شده باشد. تنها در 14 روز قبل از تاریخ اتمام اجاره که در مهلت مشخص شده است، می توان ملک را به مستاجرین احتمالی نشان داد.
 - تایید یک باور معقول که مستاجر وظایف خود را به عنوان یک مستاجر انجام نداده است، مثلا صدمه به ملک یا محل های مشترک زده است، یا استفاده از ملک به صورتی که مزاحمت ایجاد کرده است
 - صاحبخانه/ مشاور املاکی می خواهد یک بار خانه را بازرسی رایج معمول ظرف مدت شش ماه بکند، که این شامل سه ماه اولیه در قرارداد اجاره اولیه نمی شود.
- حتما مدارک شناسایی افرادی را کنترل کنید که وارد ملک تان می شوند.

4. نگهداری و مراقبت از ملک

به عنوان یک مستاجر، وظیفه شما نگهداری و مراقبت عمومی از ملک است. این مورد شامل چمن زنی و مراقبت از باغچه (مثلا کندن علف) می باشد.

شما همچنین باید اطمینان بیاورید که داخل خانه تمیز می ماند و در شرایطی خوب و مشابه قبل از ورود شما به ملک است.

اگر هرگونه درخواست برای تعمیر ضروری یا غیر ضروری دارید، اطمینان بیاورید که معاملات املاکی/ صاحبخانه را به موقع در جریان قرار می دهید.

4.1 سیستم زباله

زباله باید در سطل آشغال یا بازیافت موجود در ملک انداخته شود. سطل آشغال برای زباله عمومی است درحالیکه سطل بازیافت برای موارد قابل بازیافت مانند بطری، قوطی کنسرو، کارتن و کاغذ است.

این سطل ها باید هفته ای یکبار برای خالی شدن در ماشین جمع آوری زباله در کنار جدول خیابان و رو به خیابان قرار بگیرند.

می توانید از شهرداری محلی یا همسایگان تان بپرسید که ماشین جمع آوری زباله چه روزی می آید. این روز هر هفته ثابت باقی می ماند.

پس از خالی شدن سطل ها، لطفا آنها را به جای مناسب بازگردانید.

4.2 تعمیرات

صاحبخانه باید اطمینان بیاورد که ملک در مدت اجاره شما، از نظر تعمیراتی وضع خوبی دارد.

4.2.1 تعمیرات ضروری:

اگر تعمیرات ضروری وجود دارد، فوراً آن را با صاحبخانه/ مشاور املاکی در میان بگذارید. اگر بعد از ساعت اداری است، باید یک شماره تلفن تماس اضطراری برای موارد بعد از ساعات اداری (معمولاً در بسته آغاز اجاره که در اختیارتان قرار میگیرد) به شما داده باشند. معاملات املاکی/ صاحبخانه باید تعمیر ضروری را ظرف 24 ساعت اولیه که به آنها اطلاع می دهید یا سعی در اطلاع دادن به آنها می کنید، مشکل را برطرف کنند. تعمیر ضروری تعمیرات ضروری می توانند شامل موارد زیر باشند ولی محدود به این موارد نمی شوند:

- ترکیدگی لوله آب
 - گرفتگی یا خرابی در سیستم توالنت
 - نشست شدید از سقف خانه
 - نشست گاز
 - اشکال در برق به صورت خطرناک
 - آب گرفتگی یا خسارت شدید ناشی از آب گرفتگی
 - خسارت شدید ناشی از طوفان یا آتش سوزی
 - مشکل اساسی در آسانسور/ پله
 - خرابی یا اشکال در هر یک از خدمات یا وسایل ضروری که توسط موجر/ مالک برای آب گرم، آب، آشپزی، گرمایش یا شستشو تامین شده است
 - خرابی یا اشکال در منبع گاز، برق یا آب
 - هرگونه خرابی یا خسارت که محل را نا امن و بدون ایمنی کند
 - هرگونه وسیله/ قطعه ای که باعث هدر رفتن آب در مقادیر زیاد بشود
- مدرکی نظیر تاریخ یا زمان تلفن هایی را که سعی کرده اید با صاحبخانه یا مشاور املاکی تماس بگیرید، داشته باشید. برای تعمیرات ضروری، معاملات املاکی/ صاحبخانه باید به شما اطلاع بدهد که تعمیرات را فوراً انجام خواهند داد. اگر صاحبخانه/ مشاور املاک به سرعت پاسخ نداد (به عبارت دیگر، ظرف یک روز) می توانید:

1. می توانید از دادگاه اداری و مدنی ویکتوریا (Victoria Civil and Administrative Tribunal) درخواست برای حکمی برای مالک به منظور تعمیرات ضروری بدهید. دادگاه موظف است برای تعمیرات ضروری ظرف دو روز کاری به تقاضای شما رسیدگی کند.
2. می توانید خودتان ترتیب تعمیرات تا 1800 دلار را بدهید. سپس «اخطار به صاحبخانه ملک اجاره ای» را همراه با رسید ها را برای بازپرداخت پول تان می دهید. اگر معاملات املاکی/ صاحبخانه ظرف 14 روز پول شما را پس ندهند، می توانید با اتحادیه مستأجرین ویکتوریا برای راهنمایی تماس بگیرید و به VCAT تقاضا بدهید.

4.2.2 تعمیرات غیر ضروری

هرگونه تعمیری که در فهرست بالا نیامده است به عنوان تعمیرات غیر ضروری شناخته می شوند. اگر ملکتان به هرگونه تعمیر غیر ضروری نیاز داشت، درخواست تعمیری به معاملات املاکی/ صاحبخانه بنویسید و در آن تعمیرات را بیاورید، و تعمیرات باید ظرف مدت 14 روز انجام بشوند. پیش از آنکه انتظار داشته باشید که تعمیرات انجام شود، باید به معاملات املاکی/ صاحبخانه به صورت کتبی اطلاع بدهید.

اگر شما یا مهمانان تان به محل خسارتی وارد کند، باید هزینه تعمیر خسارت را خود بپردازید. اگر می توانید با یک تعمیرکار صحبت کنید، می توانید خودتان این کار را انجام دهید یا می توانید به معاملات املاکی/ صاحبخانه اطلاع بدهید و او می تواند مشکل را حل کند و هزینه را از شما بگیرد.

هرگز از پرداخت اجاره به عوض یا در مورد یک تعمیر امتناع نکنید. اگر از زمان پرداخت اجاره تان 14 روز عقب بیفتید، معاملات املاکی، صاحبخانه می تواند به صورت کتبی 14 روز مهلت به شما بدهد که خانه را خالی کنید و روند تخلیه را آغاز کند.

4.3 نگهداری و امتحان سنسورهای ایمنی حریق

طبق قانون، صاحبخانه باید سنسور ایمنی حریق را به طور صحیح در ملک شما نصب کرده باشد.

شما مسئول تعویض باتری سنسور ایمنی حریق هستید. تمیز کردن گرد و خاک و امتحان آن نیز به عهده شما است. باید باتری را هر 12 ماه یکبار عوض کنید.

اگر باتری رو به اتمام باشد، سنسور صدایی با فرکانس بالا تولید می کند.

به یاد داشته باشید: نباید سنسور ایمنی حریق را قطع کرده، حرکت بدهید یا به هر طریق دیگر آن را دستکاری کنید!

اگر موارد غیر اضطراری مانند آسپزی باعث کارافتادن سنسور می شوند، مطمئن شوید که تهویه هوای خوبی وجود دارد تا سنسور ایمنی حریق در موارد غیر اضطراری بکار نیفتد.

5. تخلیه ملک – خالی کردن ملک اجاره ای

وقتی قرارداد اجاره را امضا می کنید، برای مدت قرارداد نسبت به معاملات املاکی/ صاحبخانه متعهد می شوید. تخلیه ملک معمولاً نتیجه یکی از موارد زیر می باشد:

1. شما اطلاع داده اید
2. به پایان دوره اجاره تان رسیده اید و مایلید که خانه را تحویل بدهید
3. صاحبخانه به شما اخطار برای تخلیه داده است
4. می خواهید قبل از آنکه زمان اجاره به پایان برسد، قرارداد اجاره را بشکنید
5. حکم تخلیه

این نکته مهم است که ملک را در شرایط خوبی تحویل بدهید در حد معقول نسبت به زمانی که به آنجا اسباب کشی کردید، تمامی وسایل تان و زباله را ببرید و کرایه ای را بدهکار هستید بپردازید تا اطمینان ببابید که پول پیش به طور کامل به شما بازپرداخت می شود.

5.1 اطلاع دادن مستاجر برای خالی کردن ملک

اگر به پایان زمان توافق اجاره تان نزدیک می شوید و مایلید که پس از پایان کرایه، خانه را خالی کنید، باز هم باید به معاملات املاکی/ صاحبخانه 28 روز جلوتر به صورت کتبی اطلاع دهید که در نظر دارید مسکن کرایه ای را خالی کنید.

به یاد داشته باشید که اگر مدت اجاره تان تمام شده یا در حال اتمام است و شما به زندگی در آن ملک به صورت قرارداد ماهیانه ادامه بدهید (از این نوع قرارداد به عنوان قرارداد کرایه «دوره ای» یاد می شود)، باز هم باید به معاملات املاکی/ صاحبخانه 28 روز جلوتر به صورت کتبی اطلاع دهید که در نظر دارید ملک را خالی کنید.

5.2 اطلاع دادن معاملات املاکی/ صاحبخانه برای تخلیه/ حکم تخلیه

اگر معاملات املاکی/ صاحبخانه بخواهد که با اتمام پایان دوره مدت دار اجاره به اجاره ملک پایان بدهد، باید به شما «مهلت برای تخلیه» به صورت کتبی بدهند که با پست سفارشی به ملک تان فرستاده می شود.

مدت زمانی که صاحبخانه به شما فرصت تخلیه می دهد بستگی به دلیل مهلت برای تخلیه دارد و اطلاعات بیشتر را می توان از وب سایت اداره امور مصرف کنندگان ویکتوریا (CAV) بدست آورد.

در صورتی که حکم تخلیه برایتان صادر شده است، CAV و اتحادیه مستاجریین ویکتوریا می توانند از شما حمایت کنند و توصیه هایی بکنند.

5.3 شکستن قرارداد اجاره (اتمام قرارداد با توافق)

شکستن قرارداد اجاره به آن معنا است که می خواهید قبل از اتمام مدت اجاره، می خواهید از ملک اجاره ای بیرون بروید. هزینه های مربوط به بیرون رفتن از ملک اجاره ای پیش از اتمام قرارداد مدت دار اجاره:

- شما باید کرایه را تا هنگامی که مستاجر جدیدی اسباب کشی کند یا تا پایان مدت قرار داد (هر کدام که اول اتفاق افتاد) بپردازید، و

- باید هزینه های تبلیغات معاملات املاکی و اجاره مجدد ملک (معمولاً در حدود یک یا دو هفته دیگر اجاره) را پرداخت کنید

تخلیه ملک پیش از پایان قرارداد اجاره، بر سابقه اجاره نشینی شما تاثیر می گذارد.

تا پایان دوره اجاره تان باید اجاره را بپردازید. در غیر اینصورت، این امر شکستن توافق اجاره تان خواهد بود. در نتیجه آن، VCAT می تواند برای صاحبخانه، جبران خسارت صادر کند.

5.4 موارد مهمی که به هنگام تخلیه ملک باید به یاد داشته باشید

در زیر فهرست کوتاهی برای کنترل موادی است که به هنگام تخلیه ملک باید انجام بشوند:

به صاحبخانه/ معاملات املاکی حداقل 28 روز جلوتر به صورت کتبی اطلاع بدهید که در نظر دارید در آن تاریخ مسکن کرایه ای را خالی کنید.	<input type="checkbox"/>
باید تمامی انرژی ها خانه تان را قطع کنید یا انتقال دهید: گاز، برق، تلفن، اینترنت و غیره	<input type="checkbox"/>
تمامی اجناس را که شامل زباله هم می شود از ملک خارج کنید	<input type="checkbox"/>
داخل و بیرون ملک را تمیز کنید (اگر از خدمات نظافت حرفه ای استفاده کرده اید، رسید را به معاملات املاکی/ صاحبخانه بدهید)	<input type="checkbox"/>
موکت را با بخار تمیز کنید و رسید را به معاملات املاکی/ صاحبخانه بدهید	<input type="checkbox"/>
در تاریخ تخلیه، کلید ها را به معاملات املاکی/ صاحبخانه تحویل بدهید	<input type="checkbox"/>
با معاملات املاکی/ صاحبخانه روزی را توافق کنید که بازرسی نهایی انجام شود و با امضا کردن فرم مربوط به بازپرداخت پول پیش آن را پس بگیرید	<input type="checkbox"/>
پس از آنکه کرایه تا آخرین روز را داده اید و اطمینان پیدا کرده اید که هیچ مبلغی بدهی ندارید، هر نوع پرداخت مستقیم از حساب بانکی یا سیستم پرداخت اجاره را کنسل کنید	<input type="checkbox"/>
اطمینان بیابید آدرس جدیدتان را به تمامی خدمات مربوطه می دهید (مانند اداره راهنمایی و رانندگی ویکتوریا (Vic Roads) ، مدیگر، مدارس و تامین کنندگان انرژی)	<input type="checkbox"/>

خدمات موارد اضطراری و پاسخ به این موارد

اگر مورد اورژانسی پیش می آید، باید با تلفن 000 تماس بگیرید. خدمات اورژانس تلفنی این پاسخ را خواهد داد: اورژانس- پلیس، آتش نشانی یا آمبولانس؟ و شما باید خدمات مورد نیاز و محلی که به این خدمات نیاز دارید را بگویید.

با تلفن 000 تنها در صورت مورد اورژانس تماس بگیرید. ممکن است مورد اتفاقی باشد که تازه افتاده یا در حال اتفاق افتادن است (مانند آتش، جنایت یا مشکل سلامتی شدید)، صدمه شدید بوده یا جان کسی در خطر باشد یا هر اتفاقی که ممکن است خطری برای فرد یا ملکی داشته باشد.

اگر مورد اضطراری نیست نباید به 000 زنگ بزنید. در عوض، اگر سوال کلی دارید، می توانید اداره پلیس محلی یا شماره بیمارستان را بیابید.

اگر مورد اضطراری در مورد تعمیر ضروری در ملک و نگهداری از آن است، لطفاً به این مورد در قسمت تعمیرات ضروری (4.2.1) مراجعه کنید.

تماس های مهم

'000'	در موارد اضطراری، پلیس، آتش نشانی، آمبولانس
www.consumer.vic.gov.au تلفن تماس برای کمک گرفتن: 1300 55 81 81	اداره امور مصرف کنندگان ویکتوریا (Consumer Affairs Victoria)
آتش نشانی شهری (Metropolitan Fire Brigade) - آمادگی برای آتش سوزی و سنسورهای ایمنی حریق http://www.mfb.vic.gov.au/ Money Smart - با ابزاری برای محاسبه بودجه و پس انداز www.moneysmart.gov.au	سایر منابع

لیست کنترل آموزش در مورد اجاره نشینی

نام موکل	شماره شناسایی پرونده	امضا

مواردی که در کتابچه اطلاعات در مورد اجاره نشینی توضیح داده شده و به آنها اشاره شده است	تکمیل شد
<p style="text-align: center;">موارد اضطراری</p> <p>- تلفن به شماره 000 (پلیس، آتش نشانی، آمبولانس) (پاسخ به موارد اضطراری صفحه 14)</p> <p>- سنسور ایمنی حریق (بخش ب: 4.3، صفحه 11)</p>	<input type="checkbox"/>
<p style="text-align: center;">درک اجاره و پرداخت اجاره</p> <p>- آگاه بودن از میزان پرداختی در هر ماه (بخش الف: 5.2، صفحه 5)</p> <p>- پرداخت به موقع اجاره (بخش الف: 5.3، صفحه 6)</p>	<input type="checkbox"/>
<p style="text-align: center;">درک پول پیش</p> <p>- پرداخت پول پیش (بخش الف: 5.1، صفحه 5)</p> <p>- دریافت پول پیش (بخش ب: 1.1 و 1.3، صفحه 7)</p> <p>- وسایل جا مانده. اجتناب از خسارت به ملک در طی و در اتمام توافق اجاره (بخش ب: 5، صفحه 12)</p>	<input type="checkbox"/>
<p style="text-align: center;">توافق استیجار یا اجاره</p> <p>- مدت اجاره (توافق های 6 یا 12 ماهه) (بخش الف: 4، صفحه 4)</p> <p>- اجتناب از پیامدهای ناشی از شکستن قرارداد اجاره (بخش ب: 5.3، صفحه 12)</p>	<input type="checkbox"/>
<p style="text-align: center;">وظایف مستاجر</p> <p>- برای مثال، زمان و نحوه انجام بازرسی از ملک اجاره ای توسط معاملات املاکی</p> <p>- تمیزی و نگهداری از ملک (بخش ب: 4، صفحه 9)</p> <p>- سیستم زباله (بخش ب: 4.1، صفحه 9)</p>	<input type="checkbox"/>
<p style="text-align: center;">محاسبه بودجه و آب، برق و گاز</p> <p>- نحوه پرداخت قبوض، پرداخت مستقیم از حساب بانکی، چک، حضوری و غیره (بخش الف: 2، صفحه 3)</p> <p>- نحوه صرفه جویی در مصرف انرژی و آب (بخش ب: 2.1، صفحه 8)</p> <p>- نحوه برخورد با فروشندگان دم در (بخش ب: 2.2، صفحه 8)</p> <p>- تماس با ارائه دهندگان آب، برق و گاز (بخش ب: 2.3، صفحه 8)</p>	<input type="checkbox"/>
<p style="text-align: center;">نگهداری و تعمیرات</p> <p>- درک روند تعمیرات ضروری و غیر ضروری (بخش ب: 4، صفحه 10)</p> <p>- سنسورهای ایمنی حریق- نگهداری و تعویض باتری (بخش ب: 4.3، صفحه 11)</p>	<input type="checkbox"/>
<p style="text-align: center;">تخلیه ملک</p> <p>- مهلت برای تخلیه (بخش ب: 5، صفحه 12)</p> <p>- پایان دادن به اجاره (بخش ب: 5، صفحه 12)</p>	<input type="checkbox"/>