



OFFICE OF **FAIR TRADING**

NSW Consumer Protection Agency

Department of Commerce

راهنمای کرایه منزل حقوق و مسؤلیت های اساسی شما به عنوان مستاجر

FT255FS

Farsi

December 2004

نکته مهم

همیشه با دقت گزارش وضعیت خانه را بررسی کنید. اگر این کار را نکنید، ممکن است مجبور بشوید خرابی‌های خانه قبل از آمدن شما هم داشته است را بپردازید.

هزینه های موقع ورود

از اولین روزی که خانه را اجاره می کنید معمولاً ملزم هستید اجاره را پیشکی و به این شرح بپردازید:

- اگر کرایه خانه کمتر از 300 دلار باشد، تا دو هفته اجاره؛ و
- اگر کرایه خانه بیشتر از 300 دلار باشد، تا 1 ماه اجاره را بایستی پیش پرداخت کنید.

علاوه بر این از شما معمولاً می خواهند که **ودیعه کرایه خانه Rental Bond** هم بپردازید. این درحقیقت وثیقه ای به نفع صاحبخانه برای وقتی است که شما اجاره تان را پرداخت نکنید یا به خانه خسارت وارد کنید. در خانه هایی که با میلمان کرایه داده می شود، مبلغ ودیعه معمولاً معاد 4 هفته کرایه خانه است. چنانچه ودیعه می پردازید یادتان باشد حتماً از دریافت کننده رسید کتبی بگیرید. صاحبخانه یا بنگاهی بایستی ظرف مدت 7 روز این پول ودیعه را به اداره کسب منصفانه Office of Fair Trading بدهد. اداره کسب منصفانه برای شما رسیدی خواهد فرستاد. مبلغ ودیعه بایستی در اجاره نامه قید شده باشد.

نکته مهم

پیش از موافقت در مورد پرداخت کرایه به "یک شرکت خدماتی جمع آوری کرایه"، مواظب باشید که ممکن است از شما هزینه ای مطالبه بشود.

چنانچه در نیوساوت ولز می خواهید خانه یا یک واحد مسکونی کرایه کنید، دارای حقوق و مسئولیت‌های هستید. این نشریه این حقوق و مسئولیت‌ها را بر می شمارد. این نشریه به 18 زبان موجود است.

شروع اجاره نشینی

طبق قانون، صاحبخانه یا بنگاه معاملات ملکی که با آن سرو کار دارید، بایستی یک قرارداد اجاره به شما بدهد. این قرارداد باید کتبی باشد. پس از اینکه آنرا امضا کردید، باید نسخه ای از قرارداد و همچنین نسخه ای از این نشریه را دریافت کنید.

قرار داد اجاره (اجاره نامه) دارای 2 بخش است:

- **بخش 1- شرایط قرارداد.** که آنچه را شما و مالک در مدت اجاره با آن موافقت کرده اید شرح می دهد.
- **بخش 2- گزارش وضعیت.** این گزارش وضعیت واحد مسکونی و مبلمانی که در موقع تحویل خانه وجود دارد شرح می دهد.

اگر معتقدید که گزارش وضعیت درست نیست، مثلاً، ترکی که روی دیوار دوش حمام است، ذکر نشده است، بایستی این موضوع و موارد دیگری را که در گزارش قید نشده است روی آن یادداشت کنید. آنرا در ظرف هفت روز به بنگاه معاملاتی یا صاحبخانه تحویل دهید. در صورت بروز اختلاف در پایان قرار داد (موقع تحویل خانه)، این گزارش از اهمیت زیادی برخوردار خواهد شد.

خیلی مهم است که قبل از امضای آنچه که با آن موافقت می کنید، شرایط این قرار داد را درک کنید. اگر مشکل زبان انگلیسی دارید بایستی از کسی که زبان می داند بخواهید که این قرار داد را برای شما شرح بدهد.

مگر اینکه از صاحبخانه و یا بنگاهی اجازه کتبی بگیری.

شما نباید عمدا یا سهوا به خانه خسارت وارد کنید. همچنین در صورت بروز خسارت توسط سایر ساکنین خانه و یا کسی هم که شما به او اجازه ورود داده باشید، شخص شما مسؤول خواهید بود.

هرگونه خسارت را صرفنظر از اینکه چه کسی یا چه عاملی این خسارت را وارد کرده، بایستی در اسرع وقت به اطلاع صاحبخانه یا بنگاهی برسانید. بهتر است این اعلان را کتبا انجام دهید.

تعمیرات عاجل

یک تعمیر عاجل وقتی صورت می‌گیرد که چیزی از کار افتاده باشد که مسکن را برای زندگی نامناسب کند یا باعث شود که بصورت بالقوه ایمنی را به خطر اندازد یا دسترسی به آب، برق یا گاز را مختل کند. اگر خانه به تعمیرات فوری نیاز داشته باشد، فوراً به مالک اطلاع دهید. آنها موظف هستند که فوراً به تعمیر آن اقدام نمایند. ولی اگر در فاصله زمانی معقولی نسبت به انجام این تعمیرات اقدام نکردند، حق خواهید داشت تا برای انجام تعمیرات تا مبلغ 500 دلار خودتان اقدام نمایید. صاحبخانه یا بنگاهی موظف است ظرف مدت 14 روز از تاریخ اعلان کتبی شما نسبت به پرداخت هزینه ای که متحمل شده اید اقدام نماید به شرط آنکه مبلغ معقول باشد. به اجاره نامه خود مراجعه کرده ببینید آیا از تعمیرگران (پیشه‌وران) بخصوصی نام برده است یا خیر.

نکته مهم

قبل از اینکه ترتیب تعمیرات عاجل را بدهید، مطمئن بشوید که این تعمیر واقعا عاجل باشد. اگر در این خصوص مطمئن نیستید، پیش از اقدام به این کار، با اداره کسب منصفانه یا ادارات راهنمایی مستأجرین در محلات تماس حاصل فرمائید.

کرایه

شما و صاحبخانه بایستی پیش از اسباب کشی در مورد مبلغ کرایه خانه و شیوه پرداخت آن به توافق برسید. سعی کنید حتما این قرار و مدارها در اجاره نامه شما قید شده باشد. صاحبخانه یا بنگاهی بایستی همیشه در قبال پرداخت کرایه کتبا به شما رسید بدهد مگر در مواردی که شما کرایه را به حساب بانکی خاصی واریز نکنید. اگر بخواهد کرایه را افزایش دهد، صاحبخانه بایستی حد اقل یک اخطار کتبی 60 روزه پیش از آن به شما بدهد.

بانک های اطلاعاتی مستأجرین

بیشتر بنگاه های معاملاتی مایل نیستند خانه ای را به کسی که اسمش در یک لیست بانک مستأجرین است اجاره دهد. بانک های اطلاعاتی مستأجرین اطلاعاتی را در مورد اجاره نشینی های قبلی متقاضیان اجاره مخصوصا وقتی مشکلاتی وجود داشته است به بنگاه ها عرضه می کنند. از 15 سپتامبر 2004، بنگاه ها فقط به دلایل خاص می توانند اسم مستأجری را در لیست یک بانک مستأجرین بگذارند. برای محافظت از خودتان تا بصورت غیر منصفانه ای در لیست سیاه گذاشته نشوید، با حقوقتان آشنا شوید. برای اطلاعات بیشتر نسخه ای از کتابچه بانک های مستأجرین – اطلاعات برای اجاره نشینان (Tenant databases information for renters) را از اداره کسب منصفانه بگیرید.

در خلال کرایه نشینی

تعمیرات و عملیات نگهداری غیر عاجل

در هنگام تحویل خانه مالک یا بنگاهی باید اطمینان یابد که خانه تمیز و برای زندگی مناسب باشد. با انجام تعمیرات و نگهداری بنگاهی و مالک بایستی خانه را در استاندارد معقولی نگاه دارند.

شما بایستی در خانه چیزی را بنا کنید و یا عملیات نوسازی، یا اضافه و کم سازی انجام دهید،

تخلیه خانه

این مسؤلیت شما است که خانه را در شرایطی پس بدهید که شبیه به شرایطی باشد که در موقع تحویل خانه و مطابق گزارش وضعیت داشته است. البته کهنه شدن معمولی که به انگلیسی بدان wear and tear می گویند و بواسطه عمر خانه می باشد، استثنا است.

بازگرداندن ودیعه

در پایان کرایه و پس از انجام بازرسی، یک فرم درخواست (ادعا) برای پس دادن مبلغ ودیعه Claim for Refund of Bond Money را بایستی به اداره کسب منصفانه Fair Trading تسلیم کنید تا ودیعه شما مسترد شود. صاحبخانه یا بنگاهی هم ممکن است بخواهند مبلغی از ودیعه را برای خود نگاه دارند. این در صورتی است که معتقد باشند شما به خانه خسارتی وارد کرده، خلاف قرار داد عمل کرده یا مبلغی کرایه را نداده باشید. اگر شما و صاحبخانه نتوانید در مورد مبلغی از ودیعه که بایستی به شما پس داده شود، به توافقی دست یابید، شما خودتان می توانید درخواستی تسلیم کنید.

لطفاً توجه کنید

اداره کسب منصفانه Fair Trading یک سلسله نشریات موسوم به برگه های اطلاعاتی fact sheets دارد که در باره حقوق و مسؤلیتهای شما به عنوان مستاجر (کرایه نشین) اطلاعات بیشتری در اختیار شما می گذارد. برای کسب اطلاع در مورد نحوه دریافت این برگه های اطلاعاتی به پشت جلد مراجعه کنید.

دیوان مصرف کننده، پیشه ور و کرایه

نشین (The Consumer, Trader and Tenancy Tribunal (CTTT

دیوان مصرف کننده، پیشه ور و مستاجر (The Consumer, Trader and Tenancy Tribunal) یک نهاد رفع اختلاف در موارد استجاری است.

پایان دادن به اجاره

برای پایان دادن قرار داد اجاره، یک اعلان کتبی باید توسط صاحبخانه یا مستأجر داده شود. این اعلان را می توان شخصاً یا با پُست تحویل داد. کسی که اعلان را می دهد نمی تواند آنرا روی درب منزل چسبانده یا زیر در بیاندازد.

دوره های اخطار

وقتی که مدت اجاره رو به پایان است، هریک از طرفین حق دارد یک **اخطار 14 روزه** برای فسخ کرایه بدهد.

بعد از اینکه مدت اجاره به پایان رسید شما بایستی (برای تخلیه) یک **اخطار لا اقل 21 روزه** بدهید. اگر صاحبخانه یا بنگاهی بخواهد اخطار بدهد بایستی این **اخطار لا اقل 60 روزه** باشد.

اگر اجاره نامه لغو شده باشد، اخطار **14 روزه** ضرورت پیدا می کند.

اگر صاحبخانه می خواهد خانه را بفروشد، وقتی که فروش به مرحله نهائی می رسد، ممکن است از شما بخواهند که خانه را تخلیه کنید. صاحبخانه بایستی (پس از اینکه قرار داد فروش را به امضاء رسانید) به شما **اخطار کتبی لا اقل 30 روزه** بدهد. این مورد هنگامی مصداق دارد که مدت اجاره نامه به سر آمده باشد.

لغو پیش از موقع قرار داد اجاره

اگر می خواهید پیش از اینکه مدت اجاره نامه به سر آید آن را لغو کنید، بایستی اخطاری به مدت هرچه بیشتر و ترجیحاً کتبی بدهید. یک نسخه از این اخطار کتبی را هم پیش خودتان نگاهدارید. لغو قرار داد ممکن است گران تمام بشود. صاحبخانه می تواند ادعای خسارت بکند و هرگونه زیانی را که در نتیجه پایان دادن پیش از هنگام اجاره نامه متوجه او می شود از شما مطالبه نماید.

- همه مواردی را که با آن موافقت می کنید به صورت نوشته در آورید و نسخه ای از این نوشته را به صاحبخانه یا بنگاهی بدهی

نکته مهم

در هیچ شرایطی از پرداخت کرایه خود کوتاهی نکنید. اگر کرایه تان را نپردازید، ممکن است از شما بخواهند که خانه را تخلیه کنید.

خدمات راهنمایی به مستاجری

خدمات راهنمایی و جانبداری از مستاجری (Tenants' Advice and Advocacy Services) از سازمانهای غیر انتفاعی (مردمی) مستقل به شمار می روند. این نهاد ها به مستاجری خانه های دولتی و خصوصی هردو کمک نموده، آنان را راهنمایی کرده، به ایشان اطلاعات می دهند و از آنان جانبداری به عمل می آورند.

698 5975	.....	Inner Sydney
9559 2899	.....	Inner Western Sydney
9386 9147	.....	Eastern Sydney
9884 9605	.....	Northern Sydney
9787 4679	.....	Southern Sydney
9891 6377	.....	Western Sydney
4628 1678	.....	South Western Sydney
4353 5515	.....	Central Coast
1800 654 504	.....	Hunter
1800 777 722	.....	Mid North Coast
1800 649 135	.....	Northern Rivers
1800 807 225	.....	Illawarra/South Coast
1800 836 268	.....	North Western NSW
1800 642 609	.....	South Western NSW
9281 9804	.....	Aged Tenants Service
9251 6590	...	Tenants Union Hotline (www.tenants.org.au)
1800 251 101	.....	.....

این دیوان غیر رسمی، سریع و کم خرج است. برای درخواست رسیدگی در این نهاد هزینه ای هم وجود دارد و معمولاً ظرف مدت یکماه استماع دادرسی خواهد شد. برای درخواست صدور برخی از احکام از این دیوان احتیاج است که ظرف مهلت معینی اقدام بشود. شما بایستی پیش از اقدام برای اخذ راهنمایی در مورد وضعیت خودتان به بخش خدمات املاک و امور استیجاری Renting and Strata Services در اداره کسب منصفانه مراجعه کنید.

لطفاً توجه کنید

نشیات زیر که توسط اداره کسب منصفانه Fair Trading عرضه می شود اطلاعات بیشتری را در مورد حقوق و مسؤلیت های شما در اختیارتان قرار می دهد:

- FTR37 Moving in – information for renters*
- FTR38 Living there – information for renters*
- FTR39 Moving out – information for renters*
- FT269 Tenant databases – information for renters*

برای دریافت نسخه ای از آنها به 13 32 20 تلفن کنید یا به وب سایت ما مراجعه کنید.

نحوه پرهیز از مسائل

- اگر اختاری (احضاریه ای) در باره شرکت در جلسه استماع دادرسی در دیوان دریافت کردید حتماً همیشه در این جلسه حاضر بشوید
- قبل از امضای اجاره نامه آن را مطالعه کرده و از مضمون آن آگاهی پیدا کنید
- از خانه ای که کرایه کرده اید به دقت مواظبت کنید
- مزاحم آرامش همسایگان نشده و حریم خصوصی آنها را رعایت کنید



13 32 20

برای کمک در مورد هریک از موضوعات مربوط به اداره کسب منصفانه به نزدیکترین مرکز کسب منصفانه **Fair Trading Centre** یا مرکز دسترسی به ادارات دولتی **Government Access Centre** مراجعه کرده یا با نهاد خدماتی ذیربط که در زیر فهرست شده اند تماس بگیرید.

Fair Trading Centres به شماره 13 32 20 زنگ بزنید

Sydney	Newcastle	Dubbo	Albury
Tamworth	Orange	Gosford	Armidale
Tweed Heads	Parramatta	Grafton	Bathurst
Wagga Wagga	Penrith	Hurstville	Blacktown
Wollongong	Port Macquarie	Lismore	Broken Hill
	Queanbeyan	Liverpool	Coffs Harbour

خدمات تخصصی

Renting & Strata Services (به مستاجرین، صاحبخانه ها و بنگاهی ها کمک می کند)

تلفن: 9377 9100 یا 1800 451 301 (در خارج از سیدنی)

اطلاعات مربوط به ودیعه کرایه خانه

تلفن: 9377 9000 یا 1800 422 021 (در خارج از سیدنی)

کمک برای زبان انگلیسی..... 13 14 50

(درخواست مترجم به زبان خودتان بنمائید.)

9377 9099..... **TTY**

(خدمات تلفنی برای ناشنوایان)

برای اطلاعات بیشتر در مورد حقوق و مسئولیتهای خود با شماره تلفن 13 32 20 تماس گرفته یا از تارنمای ما دیدن نمائید.

Office of Fair Trading

1 Fitzwilliam Street Parramatta NSW 2150

PO Box 972 Parramatta NSW 2124

تلفن: 9895 0111

www.fairtrading.nsw.gov.au

این نشریه جایگزین اندرز حقوق/قضائی نیست. برای اطلاع بیشتر در این مورد لطفاً به مقررات مربوطه مراجعه نمائید.