

QSTARS به چه افرادی می تواند کمک کند

- ★ مستاجرين مسكوني، ساكنين
اتاق هاي اجاره اي، افرادي
که پانسیون هستند و
مستاجرين آتی

QSTARS چگونه می تواند کمک کند

- ★ مشاوره در مورد اجاره نشینی
- ★ مشاوره در صورتیکه با موجر،
مشاور املاک یا ارائه کننده
خدمات اختلاف نظر دارید
- ★ مشاوره در صورتیکه ملکی را
به طور خصوصی اجاره
کرده اید (از مشاور املاک یا
موجر خصوصی)، در مسکن
اجتماعی (در مسکن دولتی یا
اجتماعی) یا در پارک کاروان یا
پانسیون جایی را اجاره
کرده اید.

در ابتدای اجاره نشینی

هنگامی که مکانی را برای زندگی اجاره می کنید، شما حقوق و وظایفی دارید و فردی که خانه را از او اجاره کرده اید نیز دارای حقوق و وظایفی است. در کوئینزلند، قوانین اجاره طبق قانون Residential Tenancies and Rooming Accommodation Act (Qld) 2008 تعیین می شوند.

چه خانه را از یک موجر خصوصی، مشاور املاک و تامین کننده مسکن اجتماعی یا اداره مسکن اجاره کنید، قوانین اجاره قابل اجرا می باشند. فرد یا سازمانی که شما از آنها اجاره می کنید، موجر نامیده می شوند.

توافق اجاره نشینی مسکونی (Residential Tenancy Agreement) بیان می کند که شما به عنوان مستاجر و موجر بر چه مواردی توافق می کنید. این توافق باید مطابق قوانین اجاره باشد. توافق اجاره نشینی تان معمولاً مشخص می کند که شما مجاز به داشتن حیوان خانگی هستید یا خیر و چند نفر می توانند در ملک زندگی کنند. حتی اگر شما و موجرتان توافق اجاره نشینی کتبی نداشته باشید، هنوز قوانین اجاره نشینی قابل اجرا هستند.

هنگامی که به ملک اجاره ای نقل مکان می کنید، موجر یا مشاور املاک باید به شما توافق اجاره نشینی مسکونی کتبی (فرم 18A) را بدهند. شما می توانید به مدت ثابت ملک را اجاره کنید با تاریخ پایان اجاره یا به صورت دوره ای که تاریخ پایانی ندارد. اگر به صورت نقدی اجاره را پرداخت می کنید، موجر باید به شما رسید بدهد یا مدرکی از پرداخت های کرایه تان نگاه دارد. تا روزی که توافق تان شروع می شود، موجر باید به شما گزارش شرایط ورود Entry Condition Report (فرم 1A) را بدهد که مشخص می کند ملک در زمان ورودتان به چه صورت است. ظرف سه روز از شروع توافق تان، شما باید فرم را به موجر بازگردانید. موارد فرم را به دقت کنترل و مرور کرده یا نکاتی به آن اضافه کنید و پیش از بازگرداندن فرم یک کپی از آن را نگاه دارید.

این کار گامی مهم در محافظت از پول پیش اجاره تان است. موجر باید کتابچه اطلاعاتی اجاره نشینی Residential Tenancy Authority را به شما بدهد. موجر باید مطمئن باشد که قبل از نقل مکان شما، محل تمیز و مناسب برای زندگی تان است.

اگر پول پیش برای ملک اجاره ای بدهید، موجر یا مشاور املاک باید رسید به شما بدهد. حداکثر میزان پول پیشی که آنها می توانند از شما بگیرند برابر با 4 هفته اجاره است (اما اگر میزان اجاره هفتگی تان بیش از 700 دلار است، میزان حداکثری برای پول پیش وجود ندارد). موجر باید فرم تسلیم پول پیش (Bond Lodgement) (فرم 2) را تکمیل کند که هر دو باید امضا کنید. موجر یا مشاور املاک 10 روز فرصت دارد تا پول پیش شما را به اداره اجاره نشینی مسکونی (Residential Tenancy Authority) بفرستد.

اطمینان حاصل کنید که ابتدا و پیش از امضا کردن توافق اجاره، از محل بازدید می کنید. پس از امضا کردن توافق، کپی از آن را برای سوابق خود نگه دارید. توافق اجاره قراردادی قانونی است. در صورتیکه قرارداد را زودتر پایان داده یا وظایف اجاره نشینی خود را انجام ندهید، می توانید مسئول شناخته شوید. اگر برای کرایه یا پول پیش، پول نقد پرداخت می کنید اطمینان بیابید که تقاضای رسید می کنید. از وضعیت ملک به هنگام ورودتان عکس گرفته و به عنوان سابقه نگاه دارید.

حقوق و وظایف شما به عنوان مستاجر

در طی دوره اجاره نشینی

زمانیکه مکانی را اجاره می کنید، موجرتان باید به نحوی از مکان نگهداری کند که برای زندگی کردن شما مناسب باشد، مکان و وسایلی را که در بر می گیرد تعمیر و نگهداری کند و در صورتیکه درخواست برای انجام تعمیر بدهید، تعمیرات را در زمانی معقول انجام بدهد. موجر باید از قوانین سلامتی و امنیت پیروی کرده، اطمینان بیابد قفل ها کار می کنند و محل به طور مناسبی امن است و اگر مایل به ورود به محل باشد، باید به شما اطلاعیه کتبی بدهد. موجرتان باید اقدامات معقولی انجام دهد تا اطمینان بیابد می توانید در آرامش از مکان لذت ببرید و موجر یا مشاور املاک تان نباید با آرامش، آسایش یا حریم خصوصی معقول شما در استفاده از محل مزاحمتی ایجاد کند.

به هنگام اجاره مکانی:

- باید از مکان خوب نگهداری کرده و آن جا را تمیز نگاه دارید
- باید در صورت نیاز به تعمیرات، به موجر یا مشاور املاک اطلاع بدهید
- نباید به مکان صدمه زده یا اجازه بدهید که فرد دیگری به مکان صدمه بزند
- نباید مزاحمت و آزار و اذیت برای همسایگان تان ایجاد کنید
- نباید مکان را برای اهداف غیر قانونی مورد استفاده قرار ندهید
- در صورتیکه می خواهید هرگونه تغییری در مکان تان بدهید، باید از موجر اجازه کتبی بگیرید
- باید طبق توافق تان، کرایه را به موقع پرداخت کنید.

خاتمه اجاره نشینی

برای خاتمه دادن به توافق اجاره نشینی تان، شما یا موجر باید یا اطلاعیه کتبی برای پایان دادن به توافق بدهید یا حکمی از Queensland Civil Administrative Tribunal برای خاتمه دادن به توافق بگیرید.

شما باید دو هفته جلوتر اختطاری در مورد قصدتان برای تخلیه (فرم 13) بدهید تا به اجاره نشینی خود به طور قانونی "بدون داشتن دلیلی" در روز تاریخ خاتمه قرار داد یا پس از آن برای قرار داد با مدت ثابت یا هر زمانی برای قرارداد دوره ای پایان بدهید. اگر پیش از تاریخ اتمام قرارداد با مدت ثابت، به اجاره نشینی خود خاتمه بدهید، ممکن است موجرتان درخواست جبران خسارت برای پایان دادن پیش از زمان قراردادتان از شما بکند.

موجرتان باید دو ماه جلوتر اختطاری تخلیه ملک را بدهد تا به طور قانونی "بدون داشتن دلیلی" به اجاره نشینی تان در روز پایان قرارداد با مدت ثابت یا پس از آن یا هر زمانی برای قرارداد دوره ای پایان بدهد.

توافق را همچنین می توان با موافقت طرفین پایان داد، در موردی که تمامی افراد که شامل موجر یا مشاور املاک می شود، اظهاریه کتبی برای خاتمه دادن به توافق اجاره نشینی محل مسکونی (Residential Tenancy Agreement) را امضا کنند. این مورد توافق طرفین برای اتمام (Mutual Termination Agreement) نامیده می شود.

زمانیکه ملک را تخلیه می کنید، باید تمامی وسایلی تان را از محل خارج کنید. محل باید پس از تخلیه شما تمیز باشد، مشابه وقتی که وارد ملک شدید ولی شما مسئول تعمیرات روزمره یا کهنگی ناشی از استفاده معمول نیستید. باید مدرکی داشته باشید که نشان بدهد محل به هنگام تخلیه تمیز بوده است. درست قبل از ترک ملک، گزارش شرایط زمان خروج (Exit Condition Report) (فرم 14A) را تکمیل کنید تا بیان کنید که شرایط ملک به هنگام تخلیه چگونه بوده است، عکس بگیرید و کپی از گزارش را قبل تحویل آن به موجر یا مشاور املاک نزد خود نگهدارید. به هنگام ترک ملک، تمامی کلیدها را به موجر یا مشاور املاک بازگردانید.

برای پس گرفتن پول پیش تان بعد از تخلیه ملک، باید فرم بازگرداندن پول پیش ملک اجاره ای (Refund of Rental Bond) (فرم 4) را تکمیل کرده و به RTA بازگردانید. ممکن است در صورتیکه محل را در حالی تخلیه کنید که کثیف است، اجاره بدهکار باشید، به محل صدمه زده یا توافق را نقض کنید، موجرتان از پول پیش مبلغی را بردارد. اگر شما و موجرتان در مورد این ادعاها توافق نداشته باشید، RTA روند اختلاف نظر رایگانی دارد که می توانید برای حل اختلاف نظر دنبال کنید. وقتی ملک را ترک می کنید، جزئیات تماس جدیدتان را به RTA اطلاع بدهید. کپی از تمامی مکاتبات بین خودتان و موجر نگاه دارید.

QSTARS در این زمان ها قابل دسترسی است

9 صبح تا 5 بعد از ظهر دوشنبه تا جمعه

و برای مشاوره عصرها در این زمانها باز است،

5 عصر تا 7 شب سه شنبه و چهارشنبه

اگر از خارج از کوئینزلند تماس می گیرید یا نمی توانید به شماره 1300 زنگ بزنید، می توانید با شماره محلی بریزین برای QSTARS تماس بگیرید.

(07) 3832 9403

اگر با موبایل تماس می گیرید و هزینه مکالمه مسئله است، از مددکار بخواهید به شما زنگ بزند.

این مطالب ارائه شده تنها جهت ارائه اطلاعات بوده و به منزله ارائه مشاوره حقوقی نمی باشد.

اگر نیاز به مشاوره یا کمک درباره مشکلات مربوط به اجاره نشینی دارید، با خدمات مشاوره رایگان QSTARS، مستاجران کوئینزلند (Tenants Queensland) به این شماره تماس بگیرید

1300 744 263

یا می توانید از این آدرس

www.qstars.org.au

برای کسب اطلاعات اجاره نشینی، دیدن کنید

در صورت نیازتان، می توانید مترجم شفاهی برایتان ترتیب بدهیم. یا می توانید با خدمات مترجمی و ترجمه شفاهی TIS به شماره

131 450 تماس بگیرید

آنها می توانید برای تماس با QSTARS به شما کمک کنند.