

# پیش از تخلیه خانه چه چیزهایی را باید بدانم؟

که شما خانه را تخلیه خواهید کرد را ذکر کنید. اگر می خواهید پیش از پایان دوران اجاره نامه خود خانه را ترک کنید، باید از نهاد مسکن دانشجویی یا Tenants Union (اتحادیه مستأجرین) راهنمایی بخواهید - اگر مالک مایل نبود که اجازه دهد شما قبل از پایان دوران اجاره خود خانه را ترک کنید، ممکن است مجبور شوید هزینه های نقض اجاره نامه را بپردازید و این ممکن است گران تمام شود. برای اطلاع بیشتر به برگه های اطلاع رسانی ما به شرح زیر مراجعه کنید:

- > *When you want to leave* (وقتی که می خواهید خانه را تخلیه کنید)
- > *Breaking a lease* (نقض اجاره نامه)
- > *Notices to Vacate* (اخطار تخلیه)

## خانه های اشتراکی

خانه های اشتراکی معمولاً محیطی در حال دگرگونی همیشگی است و ممکن است حالت پیچیده ای پیدا کند. لیکن اگر شما قبل از ترک خانه احتیاطات ابتدائی را به عمل آورید، می توانید از مسائل رایج پرهیز کنید.

اگر همخانه ها در خانه ای که شما ترک می کنید، همچنان می مانند باید اطمینان حاصل کنید که نام شما از اجاره نامه حذف شود. برای این کار به اجازه مالک نیاز دارید. اگر نام شما از اجاره نامه حذف نشود، مسئولیت هر کرایه ای که پس از ترک شما پرداخت نشود و یا صدمه ای که به خانه وارد آید، همچنان به عهده شما خواهد ماند.

اگر شخص جدیدی جایگزین شما می شود، در این صورت مالک باید موافقت نماید که نام شما را از اجاره نامه حذف نماید و با نام کسی که جایگزین شما می شود عوض نماید (این را انتقال می گویند). اگر بدون دلیل موجه کارفرما با این انتقال موافقت نکرد، ممن است بتوانید به Victorian Civil and Administrative Tribunal (دیوان مدنی و اداری ویکتوریا) درخواست نمائید تا بدون نیاز به اجازه مالک این انتقال صورت گیرد.

اگر خانه را ترک می کنید بی آنکه کسی جایگزین شما شود، برای حذف نامتان از اجاره نامه به اجازه کتبی مالک و باقیمانده مستأجرین نیاز خواهید داشت. لیکن، مالک موظف نیست این اجازه را بدهد؛ که در این صورت نام شما همچنان تا پایان قرارداد اجاره در اجاره نامه می ماند یا تا زمانی که کسی جایگزین شما در خانه بشود (به مورد فوق مراجعه کنید).

اطمینان حاصل کنید که نام شما در هر یک از حساب های خانوار از قبیل حساب های گاز، برق، تلفن، اینترنت، و تلویزیون پولی cable TV حذف شود. اگر نام شما در هر یک از اقلام کرایه ای برای خانوار از

قبل از اینکه خانه اجاره ای را ترک کنید بایستی چند چیز را مورد توجه قرار دهید، اگر چه مسئولیت قانونی شما بسته به نوع مسکنی که در آن زندگی می کنید کمی تغییر می کند.

## دادن اخطار

پایان دادن به قرارداد استیجاری به این سادگی نیست که تاریخ تخلیه و ترک خانه را تعیین کنید. برای جلوگیری از اینکه وقتی خانه را ترک کردید شما را مجبور به پرداخت کرایه نکنند، باید اخطار قصد ترک خانه را بدهید. تعداد روزی که باید در این اخطار مهلت بدهید بسته به نوع مسکن و نوع اجاره نامه شما می باشد. در روزی که خانه را ترک می کنید باید کلیدها را پس بدهید. برای هر روزی که در پس دادن کلید تأخیر داشته باشید یک روز کرایه از شما خواهند خواست.

## خوابگاه های دانشجویی student hostels و خانه با اتاق کرایه ای rooming house

اگر در خوابگاه های دانشجویی و یا خانه های با اتاق کرایه ای زندگی می کنید و یک اجاره نامه (قرارداد) با مدت معین دارید، فقط باید دو روز اخطار بدهید. این اخطار می تواند لفظی یا اگر صاحب خانه با اتاق کرایه ای و یا مدیر خوابگاه اصرار ورزد می تواند نوشتاری باشد.

## مستأجرین خانه های خصوصی

چنانچه مستأجر خانه های خصوصی باشید، لازم است در شرایط زیر یک اخطار کتبی ۲۸ روزه بدهید:

> اگر شما از بخش خصوصی خانه را کرایه کرده باشید (و این می تواند خانه اشتراکی باشد)

> اگر شما در خانه ای با اتاق کرایه ای یا خوابگاه دانشجویی زندگی می کنید و اجاره نامه ای با مدت معین امضا کرده باشید

پس از پایان مدت تعیین شده برای اجاره، اجاره نامه شما به طور خود به خود به صورت دوره ای (ماه به ماه) در می آید، مگر اینکه یک قرار داد نو برای مدت معین دیگری امضا کنید. شما مجبور نیستید وقتی دوران اجاره شما به سر آمد خانه را ترک کنید مگر اینکه خودتان بخواهید و یا یک Notice to Vacate (اخطار تخلیه) دریافت کرده باشید.

اگر می خواهید خانه را ترک کنید، شما باید یک اخطار کتبی ۲۸ روزه بدهید. شما می توانید از یک Notice of Intention to Vacate form (فرم اخطار قصد تخلیه) (که در Tenants Union "اتحادیه مستأجرین" یا نهاد خدمات مسکن دانشجویی تان یافت می شود) استفاده کرده و یا به مالک یا بنگاه معاملات ملکی نامه ای بنویسید و قصد خود را برای تخلیه اعلام و تاریخی

ادامه در پشت این برگه اطلاع رسانی

قبیل یخچال، لباسشویی یا تلویزیون باشد، باید با بنگاه مربوطه و همخانه های خود ترتیب مناسبی بدهید. اگر پول ودیعه به شما مسترد گردد یا همخانه ها و مستأجری که جایگزین شما می شود به شما بدهند، باید مراتب را به Residential Tenancies Bond Authority (RTBA) (اداره ودیعه های خانه های استیجاری) خبر بدهید. برای انجام این کار، مستأجر تازه/ یا صاحبخانه (یا بنگاه) باید Bond Transfer form (فرم انتقال ودیعه) را پر کنند (این فرم را می توان از Tenants Union "اتحادیه مستأجرین" و نهاد خدمات مسکن دانشجویی تان تهیه کرد) و به RTBA (اداره ودیعه ها) ارسال نمایند.

### اختلافات بین هم مستأجر ها

قانون *The Residential Tenancies Act 1997* (مالک و مستأجر مصوب ۱۹۹۷) محافظ حقوق مستأجر و مالک در ویکتوریا است و اختلافات بین مستأجر و مالک و/ یا بنگاه معاملات ملکی را پوشش می دهد. لیکن این قانون در مورد اختلافات بین هم مستأجر ها (یعنی همخانه ها) مسکوت است، که معنی آن این است که Victorian Civil and Administrative Tribunal (VCAT) (دیوان مدنی و اداری ویکتوریا) نمی تواند در مورد اختلاف بین هم مستأجر ها کمی بنماید. اتحادیه مستأجرین Tenants Union نمی تواند در اختلافات هم مستأجران کمی بکند چون ما جانب کسی را از میان مستأجرین نمی گیریم.

اگر بین شما و همخانه ها یتان مشکلی پیش آمد، با نهاد خدمات مسکن دانشجویی تان تماس بگیرید. اگر آنها نتوانند کمی بکنند آنها شما را به نهاد خدماتی دیگری مانند Dispute Settlement Centre of Victoria (مرکز حل اختلاف ویکتوریا) یا به Community Legal Centre (یک مرکز قانونی/ حقوقی محلی) معرفی می کنند. به برگه اطلاع رسانی *Shared households* (همخانگی) ما هم مراجعه کنید.

### پس گرفتن پول ودیعه تان

اگر شما در آغاز اجاره نشینی خودتان Condition Report (گزارش وضعیت) را پر کرده باشید، باید قسمت مربوط به شرایط خانه را در نسخه ای که نزد خود نگهداشته اید در هنگام ترک خانه هم تکمیل کنید و از مالک یا بنگاه بخواهید که آن را امضا کند. این نسخه را در محل امنی نگهدارید- این مدرک شما است که نشان می دهد که خانه را در وضعیت پاکیزه ای ترک کرده اید. این فکر خوبی است که از اتاق های پاک و خالی، قبل از بازگرداندن کلید عکس بگیرید.

مالک یا بنگاه معاملات ملکی یک بازدید نهائی از خانه کرده و به شما Bond Claim form (فرم ادعای ودیعه) را خواهند داد. آنها می توانند بر علیه ودیعه شما در صورتی ادعا کنند که به خانه صدمه ای وارد کرده باشید و یا آن را در وضعیت پاکیزه ای رها نکرده و یا هنوز نسبت به کرایه خود بدهکاری داشته باشید. اگر با ادعای آنان موافق، و از جزئیات آن در فرم راضی

هستید، آن را امضا کرده و به مالک یا بنگاه معاملات خود مسترد نمایید، بعد آنها آن را به RTBA می فرستند. نهاد RTBA بر طبق مفاد این فرم سهم هریک از طرفین از ودیعه را به شما و مالک پرداخت خواهد کرد.

### مطالعه موردی مژگان در آخرین هفته اقامت خود در

یک آپارتمان اجاره ای یک Bond Claim form (فرم ادعای ودیعه) از بنگاه دریافت کرد. او به بنگاه زنگ زد تا بداند که چه کار باید بکند و به او گفته شد که باید فرم را امضا کرده و آن را به بنگاه مسترد نماید، و آنها کارهای لازم بعدی را خواهند کرد. دو هفته بعد مژگان حساب بانکی خود را بررسی کرد و دید که پول ودیعه او برگشت داده شده ولی نه همه آن. مبلغ آن ۳۵۰ دلار کمتر از مبلغی بود که در آغاز اجاره پرداخت کرده بود. وقتی که او این مطلب را با بنگاه در میان گذاشت، به او گفتند که این ۳۵۰ دلار را نگهداشته اند تا به مصرف نظافت خانه برسانند و دیوارهای آشپزخانه را دوباره رنگ کنند، در حالی که مژگان آشپزخانه را با دقت تمیز کرده بود. مژگان می تواند این موضوع را با کشاندن آن به Victorian Civil and Administrative Tribunal (VCAT) (دیوان مدنی و اداری ویکتوریا) ادامه دهد و ادعای غرامت نماید. او باید شواهدی ارائه کند تا نشان دهد که بنگاه او را گول زده است و شرایط آشپزخانه به خاطر استهلاک طبیعی 'fair wear and tear' بوده است. اگر مژگان عکس یا سایر شواهد را در پشتیبانی ادعای خود داشته باشد، ممکن است بتواند ثابت کند که ۳۵۰ دلاری که برای تمیزکاری و رنگ کاری مجدد گرفته اند بی انصافی بوده است.

اگر شما با آنچه که مالک یا بنگاه ادعا کرده اند مخالف هستید Bond Claim form (فرم ادعای ودیعه) را امضا نکنید، و هرگز یک فرم سفید را امضا نکرده و محل مبلغ دلاری ادعایتان را در فرم خالی نگذارید.

مالک باید در ظرف مدت ۱۰ روز کاری به VCAT (دیوان) در خواست بدهد تا بخشی از مبلغ ودیعه شما یا همه آن را نگهدارد. اگر مالک پول ودیعه شما را پس نداد، یا ظرف ۱۰ روز به VCAT (دیوان) درخواستی نداد، شما می توانید به دیوان درخواست دهید تا کل مبلغ ودیعه را به شما پرداخت نمایند. برای درخواست استرداد ودیعه هزینه ای نمی گیرند. برای اطلاع بیشتر به برگه های اطلاع رسانی *Ending a Tenancy* (پایان دادن به اجاره نامه) و *Bonds* (ودیعه ها) ما مراجعه کنید.

### معرفی نامه

در پایان دوران اجاره فکر خوبی است که از مالک یا بنگاه معاملات ملکی بخواهید تا یک معرفی نامه کتبی به شما بدهد. از او بخواهید که بنویسد شما کرایه خود را به موقع داده اید و خانه استیجاری را پاکیزه و در شرایط خوبی نگهداشته اید. این معرفی نامه وقتی که می خواهید خانه استیجاری بعدی را بگیرید سودمند خواهد بود.

برای اطلاع بیشتر با شماره ☎ 9416 2577 (03) به Tenants Union Advice Line زنگ بزنید.