

# درخواست برای اجاره مسکن خصوصی

< *The Age* (روزهای شنبه)، *Herald Sun* (روزهای شنبه)، روزنامه های محلی  
< تابلو اعلانات محلی در کافه ها، کتابفروشی ها، دانشگاه ها یا کالج های TAFE محل.

وقتی که بدنیا یک مسکن برای اجاره هستید، چند چیز هست که باید در جریان جستجوی خانه بعدی و یا پس از پایان اجاره در نظر داشته باشید.

## هزینه اجاره کردن

پیش از اینکه جستجوی خود را برای اجاره خانه آغاز کنید، بودجه مشخصی را تعیین کنید. در این بودجه همه هزینه های آغاز اجاره نشینی را به شرح زیر در نظر بگیرید:

**ترتیب دادن دیدار از خانه**  
برای دیدار از یک خانه که توسط یک بنگاه معاملات ملکی آگهی شده باشد، شما به دادن ودیعه ای برای گرفتن کلید خانه نیاز دارید. مبلغ آن معمولاً ۵۰ دلار است، ولی برخی از اوقات ممکن است ۱۰۰ دلار باشد (یادتان باشد حتماً رسید بخواهید). وقتی که کلید را پس بدهید پول شما را هم پس می دهند.

< ودیعه

< پیشکرایه

< هزینه های وصل گاز، برق و تلفن

< هزینه اسباب کشی

< مبلمان و وسایل خانه

بررسی کنید که آیا برای دریافت کمک های مالی به شرح زیر شایستگی دارید یا خیر مانند:

< Rent Assistance (کمک هزینه اجاره خانه) (برای اطلاع بیشتر با Centrelink تماس بگیرید)

< پیشکرایه (با اداره مسکن محل تماس گرفته و راجع به Housing Establishment Fund (اعتبار مستقر شدن در خانه) یا HEF پرسید

< bond loan - وام ودیعه (می توانید از اداره مسکن محل راجع به Bond Loan Scheme - یا طرح وام ودیعه اطلاعاتی بگیرید).

هزینه های جاری شامل کرایه، قبض ها و از دید آرمانی هزینه بیمه لوازم خانه می باشد. اگر نمی توانید یا در وسع شما نباشد محلی را کرایه کنید که نزدیک به محل کارتان، مدرسه یا دانشگاه باشد، ممکن است که علاوه بر این، هزینه مسافرت منظم را هم در نظر داشته باشید.

🔍 در صورتی که بتوانید، کرایه شما نباید از ۲۵٪ از کل درآمد شما بیشتر باشد.

## کجا باید بدنیا خانه بگردید

تعدادی محل وجود دارند که شما می توانید به فهرست خانه های اجاره ای در بنگاه های معاملات ملکی نگاه کنید. محل های زیر را خوب است نگاه کنید:

< فهرست خانه های کرایه ای بنگاه های معاملات ملکی

< اینترنت (تارنمای بنگاه های معاملات ملکی و محل های اینترنتی ویژه شکار خانه مانند domain.com.au و realestate.com.au)

خانه های کرایه ای خصوصی یا خانه های شراکتی معمولاً در جاهای زیر آگهی می شوند:

خوب است که یک کارت شناسایی عکس دار با خود همراه داشته باشید، چون ممکن است برای دادن کلید این کارت شناسایی را از شما بخواهند. بنگاه شاید بخواهد که از کارت شناسایی شما یک فتوکپی بگیرد و برای مدتی که شما از خانه دیدن می کنید آن را نزد خود نگهدارد. اگر فتوکپی گرفتند، موقعی که کلید را پس دادید می توانید بخواهید که آن فتوکپی را به شما بدهند.

بنگاهی یا صاحبخانه گاهی وقتی را برای 'open inspection' (باز بودن خانه برای دیدار) معین می کند بدین معنی که شما همزمان با دیگر افرادی که بدنیا خانه هستند از آن دیدن می کنید. "باز بودن خانه برای دیدار" معمولاً برای مدت ۳۰ دقیقه است. بنا بر این مهم است که در وقت مقرر برای دیدن خانه حاضر باشید. لزومی ندارد پولی بابت دیدن خانه بپردازید و به ودیعه ای هم نیاز نیست.

مواظب باشید که اشخاصی که برای بازدید از خانه می آیند، بنگاهی یا صاحبخانه آنها را زیر نظر دارد و بنا بر این، باید کاری کنید که در صورت تمایل برای درخواست اجاره کردن خانه، خوب جلب نظر کنید.

## بازدید از خانه اجاره ای

خانه را، چه درون و چه بیرون آن را خیلی خوب بررسی کنید. قبل از امضای اجاره نامه (قرارداد اجاره)، یا پرداخت پول، اطمینان حاصل کنید که از خانه راضی باشید. یادتان باشد که وقتی اجاره نامه را امضاء کردید شما خانه را همانطور که هست قبول کرده اید. برای مثال، اگر در موقع عقد و امضای قرارداد اجاره، خانه دارای بخاری نبود، صاحبخانه ملزم نیست که برای شما بخاری تأمین نماید.

(لیکن، صاحبخانه موظف است هر چیزی که در خانه است و صدمه دیده و یا درست کار نکند را تعمیر نماید) برای اطلاع بیشتر به فهرست بررسی خانه مراجعه کنید.

🔍 بیشتر شرکت های بیمه، وسایل خانه را بیمه نمی کنند مگر اینکه پنجره ها قفلی کلید دار و درها قفل deadlock داشته باشد (که از داخل هم نتوان وقتی در قفل باشد آن را باز کرد).

- ادامه در پشت صفحه

## درخواست خانه اجاره ای

پس از اینکه شما از خانه بازدید کردید و آن را دوست داشتید، باید یک فرم درخواست را پر کنید.

برای موارد زیر از شما خواهند پرسید:

< درآمد

< مشخصات حساب بانکی

< سابقه اجاره نشینی تان

< سوابق استخدامی و مشخصات شغلی تان

< معرفین (از شما ممکن است بخواهند که دست کم دو نفر را معرفی کنید)

• اگر تازه به استرالیا آمده باشید، ممکن است همه مدارکی که از شما می خواهند را نداشته باشید. برای اطلاع بیشتر به «کرایه کردن خانه در ویکتوریا: راهنمایی برای مهاجرین و پناهندگان تازه وارد» که به ۱۴ زبان مختلف نوشته شده مراجعه کنید که آن را می توانید از Tenants Union of Victoria (اتحادیه مستأجرین ویکتوریا) و یا Consumer Affairs Victoria (امور مصرف کننده ویکتوریا) بگیرید.

این خلاف قانون است اگر صاحبخانه یا بنگاه معاملات ملکی بخاطر موارد زیر تبعیض قائل شود:

< نژاد

< وضعیت تأهل

< ناتوانی یا نقص بدنی

< سلیقه جنسی یا جنسیت

< باورهای دینی یا سیاسی

این خلاف قانون است اگر صاحبخانه یا بنگاه معاملات ملکی بخاطر اینکه مستأجر دارای فرزندان است نسبت به او تبعیض قائل شود، لیکن Residential Tenancies Act 1997 (قانون مالک و مستأجر مصوب ۱۹۹۷) به صاحبخانه یا بنگاه معاملات ملکی اجازه می دهد مانع از زندگی کودکان در یک مجتمع مسکونی شود که:

< صاحبخانه هم در آن محل زندگی می نماید

< خانه برای کودکان نامناسب باشد

< دولت این خانه ها را تنها برای افراد مجرد و یا زوج های بدون فرزند تخصیص داده باشد.

اگر فکر می کنید که بر علیه شما تبعیض قائل شده اند، می توانید شکایتی به Victorian Equal Opportunity & Human Rights Commission (کمیسیون حقوق بشر و برابری فرصت های ویکتوریا) ☎ 1300 891 848 تسلیم کنید.

## بررسی خوش حسابی

بنگاه معاملات ملکی ممکن است بخواهد که سوابق اعتباری (خوش حسابی) شما را بررسی کند. قانون اجازه نمی دهد که Consumer Credit information (اطلاعات اعتبار مصرف کننده) را بررسی کنند. اگر بنگاه معاملات ملکی

اصرار دارد که خوش حسابی شما را بررسی کند، برای گرفتن راهنمایی با Tenants Union (اتحادیه مستأجرین) تماس بگیرید.

## گنجینه اطلاعات رایانه ای مستأجرین

بعضی وقت ها بنگاه های معاملات ملکی از گنجینه اطلاعات مستأجرین برای بررسی بدی سابقه شما در اجاره نشینی استفاده می کنند. اگر یک صاحبخانه یا بنگاه معمولاً از این گنجینه اطلاعاتی برای ارزیابی درخواست های اجاره استفاده می کند، در موقعی که شما تقاضا می کنید باید آن را کتبا به اطلاع شما برسانند که آیا قصد دارند که از گنجینه اطلاعاتی برای بررسی تقاضای اجاره شما استفاده کنند یا خیر. این اخطار کتبی، باید نام گنجینه اطلاعاتی مورد استفاده و اینکه چرا از این گنجینه استفاده می شود را توضیح دهد و باید دارای مشخصات شرکت دارنده این گنجینه اطلاعاتی یارانه ای باشد.

اگر فهرستی پیدا شود، صاحبخانه یا بنگاه ۷ روز فرصت دارند که به شما وجود فهرست را خبر بدهند و توضیح دهند که چطور می توان آن را برطرف یا تصحیح نمود. برای اطلاع بیشتر به برگه اطلاع رسانی با سرخط «گنجینه های اطلاعاتی مستأجرین» مراجعه کنید.

## اگر درخواست شما کامیاب شد

اگر صاحبخانه موافقت کرد که خانه را به شما اجاره دهد، به شما یک Residential Tenancy Agreement (اجاره نامه) می دهند تا امضاء کنید. این یک قرارداد قانونی است و بنا بر این باید آن را بدقت بخوانید و اطمینان پیدا کنید که قبل از امضاء کردن از آن راضی هستید.

## خدمات وصل خدمات شهری

برخی از بنگاه های معاملات ملکی به شما خدمت وصل خدمات شهری را پیشنهاد می کنند تا گاز، برق، آب، تلفن و غیره به نام شما شود. قبل از امضای هر نوع موافقتی در باره خدمات شهری دقت کنید. مفاد و شرایط و هرگونه هزینه احتمالی اضافی آن را بررسی کنید. هیچ الزامی نیست که شما از این خدمت استفاده کنید و چه بسا اگر که پرس و جو کنید و خودتان ترتیب وصل این خدمات را بدهید، ممکن است معامله بهتری از استفاده از این خدمت داشته باشید. برای اطلاع بیشتر به برگه اطلاع رسانی با عنوان «خدمات شهری» مراجعه کنید.

برای اطلاع بیشتر در مورد اجاره نامه ها، اجاره، ودیعه و سایر ملاحظات هنگام شروع یک قرار داد اجاره، به برگه اطلاع رسانی با عنوان «شروع یک اجاره نشینی» مراجعه یا با Tenants Union (اتحادیه مستأجرین) برای اخذ راهنمایی تماس بگیرید.

برای اطلاع بیشتر به Tenants Union Advice Line (خط اطلاع رسانی تلفنی اتحادیه مستأجرین) شماره ☎ 03 9416 2577 (03) 9416 2577 تلفن کنید.