

# لغو اجاره نامه

۴. شما می توانید به صاحبخانه یک اخطار ۱۴ روزه قصد تخلیه Notice of Intention to Vacate بدهید اگر دوبار قبل از آن Breach of Duty Notice (اخطار عدم انجام وظیفه) برای همان خلاف فرستاده باشید، و صاحبخانه شما به آن وظیفه برای بار سوم عمل نکند.

برای آگاهی بیشتر به Tenants Union (اتحادیه مستأجرین) یا به برگه های اطلاع رسانی با عنوان «وقتی که می خواهید خانه را تخلیه کنید» و «اخطار عدم انجام وظیفه» مراجعه کنید.

## انتقال

بجای اینکه قرار داد خود را لغو کنید، ممکن است آسان تر باشد اجاره نامه خود را بدیگری «منتقل» کنید. لیکن همیشه این کار ساده ترین راه نیست چون باید رضایت صاحبخانه را هم جلب، و اجاره نامه را تصحیح کنید و ترتیبی برای گرفتن پول ودیعه (بوند) تان هم بدهید تا مسئولیت مستأجری دیگر را به گردن نگیرید. علاوه بر این، صاحبخانه ممکن است برای آماده کردن اجاره نامه دیگر و انتقال آن به نام دیگری از شما هزینه ای معقول را مطالبه نماید ولی نمی توانند از شما هزینه ایجاد یک اجاره نامه جدید با مستأجر نو را مطالبه نمایند. برای اطلاع بیشتر به برگه اطلاع رسانی با عنوان انتقال و اجاره مجدد مراجعه کنید.

## سختی معیشت

اگر یک حادثه غیر قابل پیش بینی اتفاق افتد و باعث سختی شدید معیشت برای شما بشود که نتوانید تا پایان مدت اجاره به اجاره نشینی خودتان ادامه دهید، می توانید از Victorian Civil and Administrative Tribunal (دیوان اداری و مدنی ویکتوریا) درخواست کنید تا مدت اجاره نشینی را کاهش داده و اجازه دهند شما به اجاره نشینی خود خاتمه دهید. باید از Tribunal (دیوان) بخواهید که در اسرع وقت به پرونده شما رسیدگی نمایند. شما باید همچنان کرایه خود را پرداخت کنید تا اینکه استماع دادرسی شما صورت گیرد. اگر قصد دارید برای سختی معیشت درخواست بدهید، باید این کار را قبل از تخلیه خانه انجام دهید.

برای ادعای سختی معیشت، به Victorian Tribunal (دیوان) باید ثابت کنید که:

< یک تغییر غیر قابل پیش بینی در زندگی شما رخ داده است (مانند: کارتان را از دست داده اید) و اگر این قرار استیجاری ادامه یابد دچار سختی معیشت شدید می شوید؛ و

< سختی معیشتی که شما در صورت ادامه اجاره نشینی خواهید داشت بیش از وقتی خواهد بود که این اجاره نامه پایان یابد

ممکن است شما مجبور شوید که بابت لغو قرارداد به علت سختی معیشت غرامتی به صاحبخانه پرداخت نمایید. به «هزینه ها» در زیر مراجعه کنید.

- ادامه در صفحه پشت ...

اگر شما اجاره نامه ای (اغلب به آن قرارداد اجاره – lease می گویند) برای مدت معین دارید، و می خواهید قبل از سرآمدن مدت اجاره خانه را تخلیه کنید، شاید بتوانید قرارداد خود را از یکی از راه های زیر لغو کنید. باید خیلی مواظب باشید چون برخی از راه های لغو اجاره نامه ممکن است شامل هزینه هائی بشود.

## رضایت طرفین

هر نوع اجاره نامه را می توان با «موافقت طرفین» یعنی بین صاحبخانه و مستأجر لغو نمود. ما قویا توصیه می کنیم که موافقت را بصورت کتبی بگیرید، و اینکه در آن نوشته شود که شما مسئول هزینه های اضافی یا غرامت برای لغو توافق نامه خود نیستید. حتما یک نسخه از این نوشته را نزد خود نگهدارید.

## وقتی که صاحبخانه قرارداد اجاره را لغو می کند

اگر صاحبخانه به هریک از وظایف قانونی خود که در Residential Tenancies Act 1997 (قانون مالک و مستأجر مصوب ۱۹۹۷) ذکر شده اند عمل نکند شما می توانید زود به اجاره خود پایان دهید. این امر وقتی صادق است که صاحبخانه:

< هنگامی که قرار بوده خانه را تحویل بگیرید خانه تمیز و یا خالی نبوده است

< اقدامی نمی کند که شما بتوانید در خانه «خوشی همراه با آرامش» داشته باشید.

< خانه را از لحاظ تعمیر در وضعیت خوبی حفظ نمی کند

< قفل برای در و پنجره فراهم نمی کند تا خانه امن باشد و یا پس از اینکه قفل را عوض کرد کلید را به شما نمی دهد.

< وسایل آبی را که خراب شد با وسایلی عوض نمی کند که استاندارد (مصرف آنها) آنها A-rate باشد.

برای پایان دادن به اجاره قبل از اینکه مدت اجاره به سر آید، اگر بنا به هریک از دلایل عمل نکردن به وظایف صاحبخانه به شرح فوق باشد، باید اقدامات معینی را انجام دهید.

۱. اولین اقدام این است که یک اخطار Breach of Duty Notice (اخطار عمل نکردن به وظایف) برای صاحبخانه خود بفرستید که به او اطلاع دهید باید مشکلی را (اگر مناسب داشته باشد) ظرف مدت ۱۴ روز رفع کند.

۲. اگر صاحبخانه این کار را نکرد، می توانید به Victorian Civil and Administrative Tribunal (دیوان اداری و مدنی ویکتوریا) شکایت کنید.

۳. اگر صاحبخانه به Compliance Order (حکم رعایت قانون) عمل نکرد، می توانید برای او یک اخطار ۱۴ روزه Notice of Intention to Vacate (اخطار قصد تخلیه) بدهید.



## سختی معیشت و خشونت خانگی

در چه تاریخی خانه را تخلیه می کنید و اینکه می خواهید صاحبخانه یا بنگاه یک مستأجر تازه پیدا کند. از صاحبخانه انتظار می رود که اقدامات معقولی را انجام دهد تا در اسرع وقت ممکن مستأجر تازه ای را پیدا نماید. هر کار بیشتری که می توانید بکنید تا زودتر مستأجر تازه پیدا شود (مانند اینکه خانه را برای بازدید مستأجر در اختیار بگذارید، یا خودتان برای خانه آگهی بدهید)، مبلغی که باید بپردازید کمتر می شود.

شما فقط تا روزی که خانه را تخلیه می کنید باید اجاره بها را بپردازید. به محض اینکه مستأجر تازه وارد خانه شد، در این صورت هر مبلغ که صاحبخانه کرایه را از دست داده به او غرامت می دهید.

باید اطمینان حاصل کنید که پس از اینکه شما اخطار را دادید، صاحبخانه یا بنگاه اقدامات لازم را برای اجاره دوباره خانه انجام دهند، و تاریخی که مستأجر تازه وارد خانه می شود را بررسی کنید. مالک وظیفه دارد که خسارت وارده را به حد اقل برساند، و بنا براین، اگر کاری می کنند که یافتن مستأجر تازه مشکل تر شود (مانند بالا بردن کرایه)، یا برای یافتن مستأجر تازه کوشش نمی کنند، شما می توانید دلیل بیاورید که نباید مبلغ کامل غرامت را به آنان بدهید.

باید بخش Properties to Let (خانه های اجاره ای) Rental Listings روزنامه ها، و فهرست های خانه های کرایه ای بنگاه را بررسی کنید. اگر به اینترنت دسترسی دارید، می توانید تارنمای این بنگاه را هم بررسی کنید. اگر این خانه آگهی نمی شود یا با کرایه بالاتری آگهی شده است، آن را به عنوان سندی نزد خود نگهدارید که نشان می دهد صاحبخانه کوشش نکرده است که خسارت وارده به خود را به حد اقل برساند.

اگر فکر می کنید که هزینه ادعائی صاحبخانه شما نامعقول است، موافقت نکنید که آن را بپردازید. در این صورت صاحبخانه باید نسبت به پول ودیعه شما به Victorian Civil and Administrative Tribunal (دیوان اداری و مدنی ویکتوریا) درخواست جبران خسارت بدهد. صاحبخانه باید به شما اخطار بدهد که ادعا کرده و شما فرصت خواهید داشت تا از خودتان در دیوان دفاع کنید. برای اطلاع بیشتر به برگه های اطلاع رسانی با عنوانین «دفاع از یک ادعای غرامت» و «ودیعه ها» مراجعه کنید.

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

اگر شما در دخالت قانونی در مورد خشونت خانگی "شخص مورد محافظت" قلمداد شوید و برای حفظ جان خود و فرزندانتان مجبور به ترک خانه شوید، می توانید از Tribunal (دیوان) بخواهید که مدت اجاره را کم نمایند تا اجازه دهند به علت سختی معیشت، اجاره نامه خود را پایان دهید.

اگر از استفاده شما از یک مسکن اجاره ای به علت حکم خشونت خانوادگی جلوگیری شود، حق دارید که از Tribunal (دیوان) بخواهید که مدت اجاره شما را به یک اجاره که مدت آن معین است کم نمایند و اجازه دهند به قرار داد اجاره خود به دلیل سختی معیشت پایان دهید.

## ترک تصرف

اگر هیچیک از راه های فوق برای پایان دادن به یک اجاره نامه را نداشتید، می توانید که قرار داد اجاره با مدت معین را با ترک تصرف خانه لغو کنید. معمولاً با دادن اخطاری به صاحبخانه مبنی بر اینکه شما خانه را ترک خواهید کرد (یعنی، Notice of Intention to Vacate - یا اخطار قصد تخلیه) و پس دادن کلیدهای خانه هنگام ترک آن، می توانید این کار را انجام دهید.

## هزینه ها

وقتی که قرارداد را برای سختی معیشت یا به علت ترک تصرف خانه پایان می دهید می تواند این کار پر هزینه باشد. صاحبخانه می تواند برای هزینه های معقولی که باید در نتیجه پایان دادن به قرارداد اجاره متحمل شود ادعای خسارت نماید.

هزینه هائی که شما نسبت بدان ها مسئولیت قانونی دارید عبارتند از:

< هزینه اجاره دادن دوباره (معمولاً معادل یک یا دو هفته اجاره بها). این هزینه باید بر مبنای هزینه ای باشد که بنگاه معاملات ملکی از صاحبخانه می گیرد و بنا بر این، فکر خوبی است که یک نسخه از قبض مربوط به آن را بخواهید.

< هزینه های معقول آگهی خانه

< کرایه خانه تا زمانی که یک مستأجر تازه وارد خانه شود یا تا پایان مدت معین شده در اجاره نامه (هر کدام که زودتر رخ دهد)

آنچه که صاحبخانه و یا بنگاه ممکن است به شما نگوید این است که شما تنها باید به نسبت این هزینه کرایه دادن مجدد را بپردازید بدین معنی که باید برای پوشش زمان باقیمانده کرایه خودتان را بدهید. برای مثال اگر از مدت اجاره شما ۷ ماه گذشته و مدت اجاره ۱۲ ماه بوده فقط ۴۰٪ از زمان معین شده باقیمانده است و بنا بر این باید شما فقط ۴۰٪ از هزینه اجاره دادن دوباره خانه را پرداخت کنید.

## تدبیر هزینه ها

اگر می خواهید به قرارداد خود پایان دهید، باید هر قدر که می توانید (از پیش) اخطار کتبی بدهید (یک نسخه از نامه خود را نگهدارید). فکر خوبی است که بنویسید که



TENANTS UNION  
of Victoria Ltd