

پایان دادن به قرارداد استیجاری

پس گرفتن پول ودیعه

در پایان دوره استیجاری، شما و صاحبخانه یا بنگاهی ممکن است تصمیم بگیرید که پول ودیعه به چه نحو بایستی پرداخت شود. شما می توانید موافقت کنید که کلیه پول ودیعه به شما مسترد شود یا بخشی از آن و یا همه ودیعه به صاحبخانه داده شود.

وقتی که شما به موافقتی رسیدید، شما و بنگاهی یا صاحبخانه هر دو باید Bond Claim form (فرم ادعای ودیعه) را امضاء نمایند. سپس صاحبخانه یا بنگاهی موظف است آن را برای Residential Tenancies Bond Authority (اداره ودیعه های خانه های مسکونی اجاره ای) ارسال دارد. این اداره Bond Authority طبق مندرجات فرم ادعا مبلغ ودیعه را پرداخت می نماید. ودیعه به طور مستقیم به حساب بانکی که شما در فرم ادعای ودیعه نوشته اید واریز خواهد شد (معمولاً روز بعد از وصول فرم).

اگر ودیعه را Office of Housing (اداره مسکن) از جانب شما پرداخت کرده باشد، شما حق ندارید موافقت کنید که بخشی از آن یا تمامی ودیعه به مالک خانه داده شود. اگر صاحبخانه بخواهد نسبت به ودیعه شما ادعائی بکند باید از the Victorian Civil and Administrative Tribunal (دیوان اداری و مدنی ویکتوریا) تقاضا نماید و Director of Housing (رئیس اداره مسکن) را به عنوان طرف دیگر این ادعا اعلام نماید.

• برای اینکه از ادعای دروغ نسبت به پول ودیعه شما توسط مالک یا بنگاه جلوگیری شود، هرگز فرم ادعای ودیعه را که پر نشده باشد امضاء نکنید. یا خانه های مبلغ دار آن، و مخصوصاً بخش 'Total amount payable to Landlord/Agent if applicable' (کل مبلغ قابل پرداخت به مالک در صورتی که مورد داشته باشد) را خالی نگذارید.

اگر شما و صاحبخانه یا بنگاهی نتوانید به موافقتی برسید، صاحبخانه یا بنگاه باید در ظرف مدت ۱۰ روز غیر تعطیل از تاریخ پایان دوره استیجاری شما به Tribunal (دیوان اداری و مدنی ویکتوریا) درخواست بدهند. بدون موافقت شما یا بدون حکم Tribunal (دیوان) صاحبخانه یا بنگاه حق ندارد پول ودیعه شما را ادعا نماید.

اگر خانه را تخلیه کرده اید ولی پول ودیعه خود را نگرفته اید، در اسرع وقت باید به دیوان درخواست بدهید. برای درخواست بازپس دادن ودیعه خرجی نباید بپردازید. برای اطلاع بیشتر به برگه اطلاع رسانی موسوم به **Bonds (ودیعه ها)** مراجعه کنید.

• این خلاف قانون است که از پرداخت کرایه خودداری کنید به این دلیل که شما ودیعه دارید و ودیعه شما را می توانند به جای کرایه بردارند.

ادامه در پشت این برگه اطلاع رسانی

این برگه اطلاع رسانی به شما می گوید وقتی که خانه اجاره ای را تخلیه می کنید باید چه کار کنید. برای اطلاع بیشتر در مورد چگونگی و زمان ارائه اخطار برای پایان دادن به قرارداد اجاره به برگه های اطلاع رسانی با عنوان **Breaking a lease (نقض قرارداد اجاره)** و **When you want to leave (هنگامی که می خواهید ترک کنید)** مراجعه نمایید.

چه موقع مدت اجاره پایان می یابد؟

وقتی مدت اجاره شما پایان می یابد که شما خانه را تخلیه نموده و کلیدها را پس بدهید. اطمینان حاصل کنید که در اسرع وقت کلید ها را پس بدهید، چون تا زمانی که کلید ها را نزد خود نگهداشته اید خانه در تصرف شما تلقی می شود (و شما قانوناً موظف به پرداخت کرایه هستید).

اگر شما به صاحبخانه اخطار تخلیه داده باشید (برای اطلاع بیشتر به برگه اطلاع رسانی موسوم به **When you want to leave - هنگامی که می خواهید ترک کنید - مراجعه نمایید**)، پیش از اینکه مهلت اخطار خاتمه یابد می توانید خانه را ترک کنید. لیکن هنوز هم تا پایان مدت اخطار مکلف به پرداخت اجاره بها هستید، مگر اینکه پیش از پایان مهلت اخطار صاحبخانه مستأجر تازه ای پیدا کند.

شرایط خانه

وقتی که خانه را ترک می کنید، باید خانه در شرایط «نسبتاً پاکیزه» ای باشد. این ضرورتاً به معنی این نیست که باید موکت ها را با جارو برقی بخار شور بشوئید. با آنکه اغلب صاحبخانه ها و بنگاهی ها کوشش می کنند و اصرار دارند که شما این کار را انجام دهید. آنچه که نسبتاً پاکیزه 'reasonably clean' قلمداد می شود بسته به این است که برای چه مدت شما ساکن آن خانه بوده اید و در موقعی که شما وارد خانه شدید شرایط خانه چه بوده است.

لیکن اگر شما چیزی را در خانه وصل کرده اید یا کوبیده اید (مانند قلاب برای تابلو های نقاشی) یا اینکه در خانه تغییری ایجاد کرده اید، باید آن ها را برداشته و به حالت اول آن یعنی پیش از این تغییرات برگردانید. در غیر این صورت صاحبخانه ممکن است نسبت به ودیعه شما ادعائی بکند یا برای هزینه بازگرداندن خانه به حالت اول از شما مطالبه خسارت نماید.

اگر ممکن است پس از نظافت خانه از آن عکسبرداری کنید. اگر موکت ها را با جارو برقی بخار شور شسته اید، یا اینکه دستگاه را کرایه کرده و خودتان آن را شسته اید حتماً یادتان باشد رسید آن را نگهدارید. در عین حال فکر خوبی است که یکی از اعضای فامیل یا دوستی از خانه بازرسی به عمل آورد تا در صورت لزوم بتوانند در باره شرایط خانه هنگامیکه شما آن را ترک کرده اید شهادت بدهند.

شرایط آرمانی این است که هنگام تخلیه خانه همراه با صاحبخانه یا بنگاه یک بازرسی مشترک از آن داشته باشید. لیکن شما نمی توانید صاحبخانه یا بنگاهی را مجبور کنید همراه با شما از خانه بازدید به عمل آورند.



داشتن معرف

اگر به یک خانه کرایه ای دیگر نقل مکان می کنید مطمئناً از شما خواهند پرسید که نام صاحبخانه و یا بنگاه قبلی شما چیست و بنا بر این آنان معرف های خوبی هستند. وقتی که خانه را ترک می کنید ممکن است بخواهید به شما یک معرفی نامه بدهند، ولی به هر حال احتمالاً با صاحبخانه یا بنگاهی شما تماس خواهند گرفت.

خدمات شهری و مراسلات پستی

پیش از اینکه شما خانه را تخلیه کنید باید ترتیبی بدهید که در روز تخلیه گاز، برق، آب و تلفن آن خانه را قطع و همین خدمات را در خانه نو وصل کنند. بایستی ترتیبی بدهید که نامه های شما هم به نشانی نو منتقل شود و برای این کار بایستی فرمی را تکمیل نمایید که می توانید از هر اداره پست بگیرید. برای چنین خدمتی اندک هزینه ای لازم است و باید برگ شناسائی هم همراه داشته باشید تا بتوانید ثابت کنید که این خود شما هستید که می خواهید نامه هایتان به آدرس نو منتقل شود. برای اطلاع بیشتر به برگه اطلاع رسانی موسوم به **Utilities (خدمات شهری)** مراجعه کنید.

شما باید نشانی جدید خود را به صاحبخانه تان هم بدهید. این نشانی لزومی ندارد محل مسکونی بعدی شما باشد. این نشانی ممکن است صندوق پستی یا نشانی دوست یا خویشاوندی باشد. اگر آدرس دیگری را به او ندهید، اگر صاحبخانه نسبت به پول ودیعه شما یا برای جبران خسارت ادعائی بکند شما هیچ خطاری یا نامه ای را از صاحبخانه یا دیوان دریافت نخواهید کرد و حکم صادره توسط دیوان هم می تواند بدون آگاهی شما باشد.

برای اطلاع بیشتر به **Tenants Union Advice Line** (خط راهنمایی تلفنی اتحادیه مستأجرین) به شماره تلفن ☎ **9416 2577 (03)** تماس بگیرید.