

افزایش اجاره بها

تقاضای خود را خطاب به مرجع زیر بنویسید:

The Director
Consumer Affairs Victoria
GPO Box 123
Melbourne VIC 3001

بازرس باید به وضعیت ملک، تسهیلات، و همه خدماتی که با ملک ارائه می شود نگاه کند و اجاره بهایی را که در اخطار پیشنهاد شده است با اجاره بهای ملکهای مشابه در همان منطقه مقایسه نماید. در طول بازدید باید هر چیزی را که از ادعای شما مبنی بر زیاده از حد بودن افزایش اجاره بها حمایت می کند تذکر دهید. این می تواند شامل وضع مرمت ملک، مشکلات مربوط به محلی که ملک در آن قرار دارد، و هرگونه تسهیلات یا خدماتی باشد که بجای این که توسط صاحب ملک ارائه شود توسط شما ارائه می گردد.

اگر بازرس افزایش اجاره بها را زیاده از حد نداند در این صورت شما باید تصمیم بگیرید که آیا می خواهید گزارش کتبی بازرس را هم بگیرید یا نه. به این نکته توجه داشته باشید که صاحب ملک نیز حق دارد یک نسخه از گزارش را داشته باشد و اگر در گزارش پیشنهاد شده باشد که اجاره بها می تواند بالاتر باشد این امر ممکن است موجب ترغیب افزایش آتی گردد.

اگر بازرس اجاره بها را بیش از حد بالا بداند معمولاً سعی می کند برای اجاره بهای منصفانه تری با صاحب ملک یا بنگاه معاملات ملکی مذاکره کند.

چنانچه بازرس اجاره بها را زیاده از حد بداند و نتواند از طریق مذاکره به اجاره بهای منصفانه ای برسد، باید به شما گزارش کتبی بدهد. وقتی که این گزارش به دست شما می رسد می توانید از Victorian Civil and Administrative Tribunal (دیوان) درخواست کنید حکم به مجاز نبودن افزایش اجاره بها بدهد. این درخواست را باید ظرف ۳۰ روز از دریافت گزارش بازرس بعمل آورید.

اگر "دیوان" رأی بر این بدهد که افزایش اجاره بها زیاده از حد است می تواند حکم صادر کند که اجاره اضافه نشود یا به مبلغ کمتری افزایش یابد. همچنین می تواند مدت زمانی را (تا ۱۲ ماه) تعیین کند که در طول آن صاحب ملک مجاز نباشد اجاره را بالا ببرد. اما "دیوان" فقط در صورتی چنین احکامی را صادر خواهد کرد که افزایش پیشنهادی، اجاره بهای شما را بطرز قابل ملاحظه ای بیشتر از اجاره بهای ملکهای مشابه در منطقه بنماید.

اگر صاحب ملک بخواهد در طول مدت قرارداد اجاره (که گاهی "اجاره نامه" خوانده می شود) مبلغ اجاره را بالا ببرد باید به طریق درست قبلاً به شما اطلاع بدهد، بعلاوه محدودیتهایی وجود دارد در مورد این که چه موقع و چقدر می توان اجاره بها را افزایش داد.

در طول مدت قرارداد اجاره ای که برای مدت معینی بسته شده است نمی توان اجاره را افزایش داد مگر این که این موضوع کتباً در قرارداد تصریح شده باشد. متأسفانه قرارداد اجاره استاندارد که بنگاههای معاملات ملکی استفاده می کنند معمولاً متضمن این شرط می باشد، از این رو مهم است که پیش از امضای قرارداد آن را به دقت بخوانید. اگر با این شرط موافق نیستید باید سعی کنید آن را از قرارداد خود حذف نمایید. اما البته صاحب ملک یا بنگاه معاملات ملکی ممکن است پافشاری کنند که این شرط در قرارداد گنجانده شود.

اطلاع قبلی

بیش از شش ماه یک بار نمی توانند اجاره شما را بالا ببرند. این شامل قراردادهای اجاره ادواری (یعنی ماه به ماه) و همچنین قراردادهاییست که برای مدت معینی بسته می شوند و در قرارداد افزایش اجاره بها در طول مدت معین قرارداد مجاز شمرده شده است. (چنانچه در قرارداد شما که مدت معینی دارد بندی هست که اجازه می دهد در هر شش ماه بیش از یک بار اجاره بها افزایش داده شود این فاقد اعتبار است.)

صاحب ملک باید افزایش اجاره بها را ۶۰ روز قبل کتباً به شما اطلاع دهد و از فرم درست برای این منظور استفاده کند. اگر مراتب را بوسیله پست به اطلاع شما می رساند باید ۲ روز کاری اضافه هم برای این که اخطار به دست شما برسد منظور کند.

اخطار فقط می تواند برای یک بار افزایش اجاره بها باشد و باید این نکته هم در آن گنجانده شود که شما - اگر فکر می کنید افزایش اجاره بها زیاده از حد است - حق دارید ظرف ۳۰ روز از Consumer Affairs Victoria درخواست کنید به آن رسیدگی نمایند.

اگر همه این شرایط در اخطار مربوط به افزایش اجاره بها رعایت نشده باشد فاقد اعتبار است و شما مجبور نیستید مبلغ اضافه شده را پرداخت کنید. چنانچه به شما اخطار افزایش اجاره بها داده شده است و فکر می کنید ممکن است فاقد اعتبار باشد برای گرفتن راهنمایی با Tenants Union تماس بگیرید.

اعتراض به افزایش اجاره بها

اگر فکر می کنید میزان افزایش اجاره بها بیش از حد بالاست می توانید تقاضا کنید بازرسی از Consumer Affairs Victoria بیاید، از ملک بازدید بعمل آورد و ارزیابی کند که آیا میزان افزایش منطقی است یا خیر. این تقاضا را باید ظرف ۳۰ روز از دریافت اخطار بعمل آورید.

- ادامه در پشت صفحه



TENANTS UNION
of Victoria Ltd

اگر افزایش اجاره بها پیش از رسیدگی به مورد شما در "دیوان" به اجرا درمی آید، تا زمانی که "دیوان" رأی خود را بدهد شما باید مبلغ اضافه شده را بپردازید. چنانچه رأی به نفع شما باشد، "دیوان" می تواند حکم بدهد که صاحب ملک تمام مبالغ افزوده ای را که پرداخت کرده اید به شما برگرداند.

کاهش خدمات یا تسهیلات

اگر صاحب ملک هر نوع خدمات یا تسهیلاتی را که با ملک ارائه میشود کاهش دهد (مثلاً رختشویی-خانه اشتراکی را ببندد) بدون این که اجاره را کم کند، شما می توانید از Consumer Affairs Victoria گزارش بخواهید در مورد این که آیا باید اجاره بهایتان کاهش داده شود. چنانچه گزارش به نفع شما باشد می توانید به "دیوان" درخواست بدهید حکم کاهش اجاره بها صادر کنند.

مذاکره با صاحب ملک

به زحمتش می آید که سعی کنید درباره افزایش اجاره بهای پیشنهادی با صاحب ملک یا بنگاه معاملات ملکی مذاکره نمائید. زیرا ممکن است حاضر باشند آن را پائین بیاورند بویژه اگر شما مستأجر قدیمی و قابل اعتمادی هستید یا بخاطر افزایش اجاره مجبور خواهید شد از ملک نقل مکان کنید.

اگر یک نسخه از گزارش بازرس را دارید می توانید از آن هم استفاده کرده سعی کنید با صاحب ملک یا بنگاه معاملات ملکی مذاکره نمائید که دیگر مجبور نباشید گام بعدی را که رفتن به "دیوان" است بردارید. اطمینان حاصل کنید که هر توافقی که به آن می رسید کتبا نوشته شود و به امضای شما و صاحب ملک یا بنگاه معاملات ملکی برسد.

امتناع از پرداخت افزایش اجاره بها

اگر صاحب ملک یا بنگاه معاملات ملکی اخطار معتبری برای افزایش اجاره بها داده اند و شما از پرداخت آن امتناع کنید در وضعیت عقب افتادن اجاره قرار خواهید گرفت (یعنی اجاره تان عقب می افتد). وقتی که اجاره تان ۱۴ روز عقب بیفتد صاحب ملک یا بنگاه معاملات ملکی می توانند "اخطار تخلیه" ۱۴ روزه به شما داده به "دیوان" درخواست تخلیه اجباری بدهند. به شما فرصت داده خواهد شد که مورد خود را در "دیوان" مطرح کنید اما همیشه امکان این هست که شما را وادار به تخلیه ملک بنمایند. برای آگاهی بیشتر به برگه اطلاعاتی **Avoiding eviction for rent arrears** نگاه کنید یا با "اتحادیه مستأجران" تماس بگیرید.

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