راهنمای قدم-به-قدم تعمیرات

TENANTS UNION of Victoria Ltd

September 2011

Persian

از اینجا شروع کنید

شما در خانه کرایه ای خود نیاز به تعمیرات دارید.

آیا این تعمیر فوری است؟

بله

تعمیرات فوری عبارتند از:
> ترکیدکی لوله یا وسایل مربوط به آب
> توالتی که شکسته یا گرفته است
> آبچک کردن جدی سقف
> نشت گاز
> عیب خطرناک برقی
> آب گرفتگی و یاخسارت عمده ناشی از سیل (آب گرفتگی)
> صدمه جدی ناشی از بادباران (طوفان سیل آسا) یا آتش سوزی
> قطع یا نقص هریک از وسایل مربوط خدمات آب، آب گرم، پخت و پز، گرمایش و رختشویی که توسط صاحبخانه تأمین شده اند.
> قطع شدن یا نقص در تأمین گاز، آب یا برق
> هر نوع مشکلی که باعث تلفات عمده آب شود
> یک عیب جدی در آسانسور یا پلکان
> هر نوع عیب یا صدمه ای که باعث شود خانه نا امن یا خطرناک شود

با صاحبخانه تماس بگیرید تا تعمیر را انجام دهد. سابقه تلفن هائی را که زده اید، وقت تلفن و تاریخ و غیره را نگهدارید.

آیا تعمیر فوری انجام شد؟

بله

نه

آیا پول این را دارید که تعمیر فوری را خودتان انجام دهید؟ هزینه چنین تعمیری باید از ۱۸۰۰ دلار کمتر باشد.

بله

ترتیب تعمیر فوری را (تا مبلغ ۱۸۰۰ دلار) بدهید و بعد به صاحبخانه / یا بنگاه یک Notice to Landlord (اخطار به صاحبخانه) بدهید.

آیا صاحبخانه هزینه تعمیر را ظرف مدت ۱۴ روز به شما پس داد؟

بله

نه

برای پس گرفتن پولتان به دیوان درخواست بدهید.

اگر کرایه شما به Rent Special Account (حساب ویژه اجاره بها) واریز می شود، شما همچنان کرایه خود را بپردازید ولی صاحبخانه شما تا هنگامی که تعمیر را انجام نداده به کرایه پرداختی شما دسترسی نخواهد داشت.

نه

به Tribunal (دیوان) درخواست استماع دادرسی فوری بدهید. دیوان باید دادرسی را ظرف ۲ روز به عمل آورد.

آیا صاحبخانه حکم دیوان در مورد انجام تعمیر را اجرا کرد؟

بله

شما می توانید با به رؤیت رساندن یک **Breach of Duty Notice** (اخطار عدم انجام وظیفه) به صاحبخانه از او در خواست غرامت کنید (این فرم در Tenants Union موجود است).

نه

درخواست خودتان را در دیوان تجدید کنید. شما می توانید درخواست کنید که کرایه شما به **Rent Special Account (حساب ویژه مال الاجاره)** واریز شود تا اینکه تعمیر صورت گیرد.

آیا صاحبخانه تعمیرات را طبق دستور دیوان انجام داد؟

بله

آیا شما از لحاظ مالی متحمل ضرر و خسارتی شده اید؟

بله

نه

به دیوان درخواست بدهید که در ظرف مدت ۶۰ روز از تاریخ دریافت گزارش، جلسه استماع دادرسی داشته باشد (اگر نسخه ای از گزارش را ظرف ۹۰ روز دریافت نکردید می توانید بدون این گزارش درخواست خود را بدهید). یک نسخه از Notice to Landlord (اخطار به صاحبخانه) را ضمیمه گزارش بازرس نمائید.

دیوان:
The Principal Registrar
VCAT
Residential Tenancies List
PO Box 5408CC
Melbourne 3001

بازرس CAV (امور مصرف کننده ویکتوریا) برای شما گزارشی ارائه خواهد نمود.

نه

بله

آیا این تعمیرات همانطور که مذاکره شده بود انجام یافت؟

یک بازرس از CAV (امور مصرف کننده ویکتوریا) از خانه شما بازرسی به عمل آورده و با صاحبخانه مذاکره می کند تا اینکه تعمیرات را انجام دهد.

نامه خود را به نشانی زیر بفرستید:
Consumer Affairs Victoria
GPO Box 123
Melbourne 3001

به Consumer Affairs Victoria (CAV) (امور مصرف کننده ویکتوریا) نامه ای نوشته درخواست کنید که یک بازرسی (از خانه شما) به عمل آورند. به آن نسخه ای از Notice to Landlord (اخطار به صاحبخانه) را هم ضمیمه کنید.

نه

آیا این تعمیرات در ظرف مدت ۱۴ روز انجام شده است؟

بله

یک Notice to Landlord و یک **Breach of Duty Notice** (اخطار عدم انجام وظیفه) به رؤیت صاحبخانه/ بنگاه برسانید. آن را یا شخصا به آنها بدهید و یا اینکه با پست سفارشی ارسال نمائید.

یک نسخه از آن را نگهدارید.

برای اطلاع بیشتر با Tenants Union Advice Line (خط راهنمای تلفنی اتحادیه مستأجرین) شماره 9416 2577 زنگ بزنید.

طبق *Residential Tenancies Act 1997* (RTA) (قانون مالک ومستأجر مصوب ۱۹۹۷) صاحبخانه موظف است که خانه را در وضعیت خوبی از لحاظ تعمیرات نگهدارد.

* با GST (مالیات برکالا و خدمات)