

# پایگاه داده های مستأجران

- < وارد آوردن خسارت مغرضانه به ملک
- < استفاده غیرقانونی از ملک
- < دوباره اجاره دادن ملک به شخص ثالث یا واگذار کردن آن به شخص دیگری بدون رضایت صاحب ملک
- < به خطر انداختن امنیت همسایگان
- < بیش از ۱۴ روز اجاره عقب افتاده داشتن
- < "قصور مکرر در انجام وظیفه" بر طبق قانون
- اطلاعات شخصی مستأجران فقط در مواقع زیر می تواند در پایگاه داده ها وارد شود:
- < مستأجر یکی از موارد فوق الذکر را انجام داده است؛ و
- < مستأجر پولی بیشتر از مبلغ ودیعه به صاحب ملک بدهکار است، یا Victorian Civil and Administrative Tribunal به صاحب ملک "حکم تصرف" ملک داده است؛ و
- < صاحب ملک یک نسخه از اطلاعاتی را که قرار است در پایگاه داده های مستأجر گنجانده شود به مستأجر داده است؛ و
- < صاحب ملک ۱۵ روز برای پاسخ گویی به مستأجر داده (یا گامهای قابل قبولی برای تماس با مستأجر برداشته) و پاسخ مستأجر را مورد توجه قرار داده است

## بررسی اطلاعات مندرج در پایگاه داده ها

- مستأجران حق دارند اطلاعاتی را که درباره آنها در پایگاه داده های مستأجر وارد شده است مورد بررسی قرار دهند.
- برای بررسی اطلاعات، به صاحب ملک یا شرکت پایگاه داده ها تقاضای کتبی بفرستید. آنها موظفند ظرف ۱۴ روز از دریافت تقاضای کتبی شما یک نسخه از اطلاعات مندرج در پایگاه داده ها را در اختیارتان بگذارند.
- صاحب ملک یا شرکت پایگاه داده ها می توانند بابت در اختیار گذاشتن اطلاعات مزبور حق الزحمه بگیرند اما مبلغ آن نباید زیاده بالا باشد.

Barclay MIS Risk Management  
www.barclaymis.com.au  
☎ 1300 883 916

Ntd (National Tenancy Database)  
www.ntd.net.au  
☎ 1300 563 826

TICA (Tenant Information Centre of Australia)  
www.tica.com.au  
☒ TICA at PO Box 120 Concord NSW 2137

\* TICA برای پرسشهای مستأجران یک شماره ۱۹۰۰ دارد که دقیقه ای ۵/۴۵ دلار (در تاریخ چاپ این برگه) حساب می کند، هزینه بالاتر برای تلفنهای موبایل و عمومی.

پایگاه داده های مستأجران توسط شرکتهای خصوصی اداره می شود که درباره مستأجران اطلاعات جمع آوری می کنند و این اطلاعات را در اختیار صاحبان ملک و بنگاههای معاملات ملکی می گذارند. صاحبان ملک و بنگاههای معاملات ملکی برای ارزیابی "احتمال زیان کاری" خود از پایگاه داده های مستأجران استفاده می نمایند به این ترتیب که وقتی افراد برای ملک استیجاری درخواست می دهند به پیشینه اجاری درخواست دهندگان در این پایگاه نگاه می کنند.

☉ از اول سپتامبر ۲۰۱۱ تغییراتی که در Residential Tenancies Act 1997 داده شده است استفاده از پایگاه داده های مستأجران را محدود می کند. نکات عمده تغییرات مزبور در این برگه اطلاعاتی درج شده است.

## هنگامی که برای ملک استیجاری درخواست می دهید

چنانچه صاحب ملک یا بنگاه معاملات ملکی برای ارزیابی درخواستهای اجاره معمولاً از پایگاه داده های مستأجر استفاده می کنند، هنگامی که شما درخواست می دهید باید مراتب را کتباً به اطلاع شما برسانند - صرفنظر از این که قصد دارند برای درخواست شما هم از آن استفاده کنند یا خیر.

در این اطلاعیه باید نام پایگاه داده های مورد استفاده اعلام و نیز اضافه شود که پایگاه داده ها برای بررسی پیشینه اجاری درخواست دهندگان مورد استفاده قرار می گیرد. در اطلاعیه مزبور مشخصات شرکت پایگاه داده ها هم باید قید شود.

اگر اطلاعاتی در پایگاه داده ها یافت شود، صاحب ملک یا بنگاه معاملات ملکی ۷ روز وقت دارند که یک اطلاعیه کتبی متضمن نکات زیر به شما بدهند:

- < اسم پایگاه داده ها
- < این که پایگاه داده ها اطلاعات شخصی درباره شما دارد
- < نام هر یک از اشخاصی که اطلاعات را در پایگاه داده ها وارد کرده اند (اگر داشته باشند)
- < اطلاعات موجود در پایگاه داده ها را چگونه می توان برداشت یا تصحیح کرد

## چه موقع می توان نام یک مستأجر را در پایگاه داده ها وارد کرد؟

هر نوع اطلاعاتی که در پایگاه داده های مستأجر وارد می شود باید صحیح، روشن و کامل باشد. اطلاعات مزبور باید فقط مربوط به نقض یک قرارداد اجاره مشخص یا نقض یکی از موارد زیر مندرج در Residential Tenancies Act 1997 باشد:

## تغییر دادن اطلاعات موجود در پایگاه داده ها

اگر فکر می کنید اطلاعاتی که درباره شما در پایگاه داده ها گذاشته شده نادرست، ناقص، گمراه کننده یا کهنه است به صاحب ملک یا بنگاه معاملات ملکی کتبا اطلاع بدهید. صاحب ملک یا بنگاه معاملات ملکی ۷ روز وقت دارند که کتباً به شرکت پایگاه داده ها اطلاع بدهند که باید اطلاعات مزبور را تصحیح کنند یا بردارند.

شرکت پایگاه داده ها باید ظرف ۱۴ روز از تاریخ دریافت اطلاعاتی کتبی اطلاعات مورد بحث را تصحیح کنند یا بردارند.

## عمر اطلاعات مندرج در پایگاه داده ها

اطلاعات وارد شده می تواند حد اکثر تا ۳ سال در پایگاه داده های اجاره باقی بماند. اما اگر اطلاعات کهنه شده باشد باید زودتر از این مدت از روی پایگاه داده ها برداشته شود.

اطلاعات در صورتی "کهنه" می شود که بخاطر یک بدهی در پایگاه داده ها وارد شده بوده و آن بدهی ظرف ۳ ماه از موعد سررسید آن پرداخت شده است، یا اگر بخاطر یک "حکم تصرف" در پایگاه داده ها وارد شده بوده و این حکم در جلسه تجدیدنظر Victorian Civil and Administrative Tribunal لغو (یعنی پس گرفته) شده است.

## درخواست تصحیح یا برداشتن اطلاعات

مستأجران می توانند به Victorian Civil and Administrative Tribunal درخواست دهند حکمی صادر کند که مانع از آن گردد که صاحب ملکشان یا شرکت پایگاه داده ها اطلاعاتی درباره آنها در پایگاه داده ها وارد کنند. شما همچنین می توانید درخواست حکمی بکنید که بموجب آن صاحب ملک یا شرکت پایگاه داده ها اطلاعاتی را که نادرست، ناقص، مبهم، بیش از ۳ سال یا کهنه است تصحیح کنند یا از روی پایگاه داده ها بردارند.

مستأجران همچنین می توانند از "دیوان" درخواست صدور حکمی کنند که بموجب آن شرکت پایگاه داده ها - در صورتیکه اقدام مقتضی در قبال تقاضای صاحب ملک مبنی بر تصحیح یا برداشتن اطلاعات بعمل نیاورده است - اطلاعات مورد نظر را از روی پایگاه داده ها بردارد.

برای اطلاعات بیشتر به نشریات زیر "اتحادیه مستأجران ویکتوریا" نگاه کنید:

< برگه اطلاعاتی *The Victorian Civil and Administrative Tribunal*

< کتاب راهنما و دی. وی. دی *A Day at the Bench*

< راهنمای گام - به - گام شما برای مراجعه به "دیوان"

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