

هنگامی که "اخطار قصور در انجام وظیفه" دریافت می کنید

< اطلاع دهد که چنانچه شما بر این قرار عمل نکنید صاحب ملک ممکن است برای غرامت و/ یا حکم تبعیت به Victorian Civil and Administrative Tribunal درخواست بدهد

< اطلاع دهد که اگر در انجام همان وظیفه برای بار سوم قصور کنید صاحب ملک می تواند به شما "اخطار تخلیه" ۱۴ روزه بدهد، و در هر دو مورد قبلی به شما "اخطار قصور در انجام وظیفه" معتبر داده شده است

< اخطار شخصاً به شما داده شود یا اگر با پست فرستاده می شود دو روز کاری اضافی برای تحویل پست منظور گردد

< فقط برای قصور در انجام وظایف مندرج در Residential Tenancies Act 1997 از این اخطار استفاده شود و نه به هیچ دلیل دیگر

❗ قصور در انجام وظیفه با نقض قرارداد اجاره (اجاره نامه) فرق دارد. مثلاً داشتن حیوان خانگی ممکن است نقض قرارداد اجاره باشد اما قصور در انجام وظیفه بر طبق Residential Tenancies Act 1997 نیست. صاحب ملک نمی تواند بابت نقض شرایط مندرج در قرارداد اجاره شما "اخطار قصور در انجام وظیفه" بدهد، ولی می تواند از "دیوان" درخواست صدور حکم تبعیت بنماید.

غرامت و حکم تبعیت

اگر صاحب ملک برای صدور حکم غرامت و/ یا حکم تبعیت به Victorian Civil and Administrative Tribunal درخواست بدهد، باید یک نسخه از درخواست نامه خود را برای شما هم بفرستد. آن وقت شما از "دیوان" یک "اطلاعیه دادرسی" دریافت خواهید کرد که در آن ساعت، تاریخ و محل جلسه دادرسی ذکر شده است. اگر می خواهید ادعاهای صاحب ملک را مورد مناقشه قرار دهید لازم خواهد بود که به جلسه دادرسی "دیوان" بروید. اگر به جلسه دادرسی نروید بدون حضور شما برگزار خواهد شد و احتمال زیاد دارد که صاحب ملک در ادعاهای خود علیه شما موفق شود.

در جلسه دادرسی "دیوان" به شما فرصت داده خواهد شد که درباره ادعاهای صاحب ملک بحث کنید و/ یا میزان غرامت را برایتان کاهش دهند.

چنانچه صاحب ملک بر این باور باشد که شما به یک یا چند وظیفه خود طبق Residential Tenancies Act 1997 عمل نکرده اید می تواند به شما "اخطار قصور در انجام وظیفه" بدهد.

وظایف مستأجر چیست؟

فهرست زیر وظایف مستأجر را بر طبق "قانون" نشان می دهد. بموجب این وظایف، مستأجر:

< نباید برای یک مستأجر همسایه مزاحمت ایجاد کند یا مانع آرامش، آسایش یا زندگی خصوصی او گردد

< باید ملک را در حد معقولی تمیز نگاه دارد

< نباید به ملک یا قسمتهای مشترک خسارت وارد آورد

< نباید بدون رضایت صاحب ملک تغییراتی در ملک بدهد یا چیزهای ثابتی (مانند قلاب برای آویختن عکس) اضافه کند

< چنانچه چیزهایی اضافه یا تغییراتی داده شده است باید پیش از نقل مکان از ملک، ملک را به صورت اول برگرداند

< در صورت عوض کردن یا اضافه نمودن قفل به در یا پنجره بیرونی باید یک کلید هم به صاحب ملک بدهد

< وقتی که صاحب ملک کتباً اطلاع قبلی صحیحی داده است باید به وی اجازه دهد وارد ملک بشود

"اخطار قصور در انجام وظیفه" یک اخطار رسمی است بر این که شما باید از "قصور در انجام وظیفه تان" به عنوان یک مستأجر دست بکشید و/ یا ظرف ۱۴ روز از دریافت اخطار غرامت بپردازید. اگر این کار را نکنید، ممکن است صاحب ملک از Victorian Civil and Administrative Tribunal درخواست کند برای این که شما این کار را انجام دهید.

در "اخطار قصور در انجام وظیفه" چه مطالبی باید گنجانده شود؟

اخطار "قصور در انجام وظیفه" – برای این که معتبر باشد – باید:

< اعلام نماید که صاحب ملک گمان می کند شما به کدام وظیفه یا وظایفی بر طبق "قانون" عمل نکرده اید

< جزئیات زیان یا خسارتی را که در اثر قصور در انجام وظیفه وارد آمده است ذکر کند

< اعلام کند که شما ملزم هستید مشکل را برطرف سازید و/ یا غرامت بپردازید

< توصیه کند که شما نباید قصور در انجام وظیفه را تکرار نمائید

دادن "اخطار قصور در انجام وظیفه" به صاحب ملک

اگر فکر می کنید صاحب ملکتان در انجام وظیفه خود بر طبق Residential Tenancies Act 1997 قصور ورزیده است شما - به عنوان مستأجر - می توانید به او "اخطار قصور در انجام وظیفه" بدهید. برای آگاهی بیشتر به برگه های اطلاعاتی **Giving your landlord a Breach of Duty Notice** و **Complaints about landlords and real estate agents** نگاه کنید.

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

در عین حال که صاحب ملک باید "دیوان" را متقاعد سازد که شما Residential Tenancies Act 1997 را نقض کرده اید و شواهدی برای اثبات ادعای خود ارائه دهید، شما نیز باید برای دفاع از خود آماده باشید (مثلاً با آوردن عکسها، شاهدها یا اظهاریه های شاهد). برای اطلاعات بیشتر به برگه های اطلاعاتی **Defending a compensation claim** و **The Victorian Civil and Administrative Tribunal** نگاه کنید، یا برای راهنمایی با Tenants Union تماس بگیرید.

"اخطار تخلیه"

اگر صاحب ملک بر این باور باشد که شما ظرف ۱۴ روز پس از دادن "اخطار قصور در انجام وظیفه" مشکل را برطرف نکرده اید، می تواند اخطار دومی به شما بدهد و/یا برای صدور حکم تبعیت به Victorian Civil and Administrative Tribunal درخواست بدهد. چنانچه "دیوان" به نفع صاحب ملک حکم صادر نماید و شما بموجب آن حکم عمل نکنید، صاحب ملک می تواند "حکم تخلیه" ۱۴ روزه به شما بدهد.

Consumer Affairs Victoria می تواند بخاطر عدم تبعیت از حکم "دیوان" اقدام به پیگرد قانونی نماید، این درمورد احکام پولی و غیرپولی هر دو مصداق دارد. در تاریخ چاپ این برگه، جریمه مزبور 2442.80 دلار است به اضافه 610.70 دلار در روز تا زمانی که از حکم مربوطه تبعیت شود، تا حد اکثر 7328.40 دلار.

بعلاوه چنانچه شما برای بار سوم در انجام همان وظیفه قصور کنید و در هر دو مورد قبلی "اخطار معتبر قصور در انجام وظیفه" به شما داده شده بوده صاحب ملک می تواند بدون مراجعه به "دیوان" به شما "اخطار تخلیه" ۱۴ روزه بدهد.