

وقتی که می خواهید از ملک نقل مکان کنید

وقتی که در قرارداد اجاره تان مدت معینی قید نشده است

اگر قصد دارید از خانه استیجاریتان نقل مکان کنید باید حداقل ۲۸ روز قبل به صاحب ملک اطلاع دهید که قصد تخلیه دارید.

“اخطار قصد تخلیه” صرفاً عبارت است از یک نامه به صاحب ملک که تاریخی را که ملک را ترک خواهید کرد اطلاع می دهد. این تاریخ باید ۲۸ روز با روزی که صاحب ملک اخطار را دریافت می کند فاصله داشته باشد. این به این معناست که اگر بجای این که اخطار را شخصاً به صاحب ملک بدهید آن را با پست می فرستید، باید ۲ روز کاری اضافی هم برای تحویل منظور کنید. یک نسخه از اخطار را نزد خود نگاه دارید و از پست سفارشی استفاده کنید (رسید پست را هم نگه دارید) برای این که بتوانید ثابت کنید در چه تاریخی آن را فرستاده اید.

اگر قصد دارید پیش از سرآمدن ۲۸ روز از ملک نقل مکان کنید، باید به صاحب ملک اطلاع دهید و کلیدها را برگردانید تا در صورت امکان بتوانند ملک را زودتر دوباره اجاره دهند. چنانچه پیش از سرآمدن ۲۸ روز مستأجر دیگری پیدا شود، از تاریخی که مستأجر تازه به ملک نقل مکان می کند شما دیگر ملزم به پرداخت اجاره نخواهید بود.

در برخی شرایط، شما فقط باید از ۱۴ روز قبل اطلاع دهید که

می خواهید ملک را تخلیه کنید. این شرایط بشرح زیر است:
 < وقتی که صاحب ملک “اخطار تخلیه” ۱۲۰ روزه به شما داده است

< وقتی که صاحب ملک “اخطار تخلیه” ۶۰ روزه به شما داده است

< وقتی که مستأجر خانه دولتی هستید و “اخطار تخلیه” ۹۰ روزه دریافت کرده اید زیرا دیگر واجد شرایط خانه دولتی نیستید

< وقتی که به مراقبت ویژه یا شخصی نیاز دارید که در ملک استیجاریتان نمی توانید از آن برخوردار شوید

< وقتی که پیشنهاد کتبی مسکن دولتی دارید

< وقتی که قرار است موقتاً به مسکن ویژه موقعیت بحرانی بروید

وقتی که در قرارداد اجاره تان مدت معینی قید شده است

اگر اجاره نامه تان مدت معینی دارد که بزودی تمام خواهد شد، می توانید اخطار کتبی ۱۴ یا ۲۸ روزه بدهید (همان طور که در بالا توضیح داده شده است). چنانچه قصد دارید در همان تاریخی که مدت معین اجاره تمام می شود از ملک

نقل مکان کنید باز هم ملزم هستید که مراتب را از قبل کتباً اطلاع دهید. این به این دلیل است که هنگامی که قراردادی که برای مدت معینی است منقضی می شود، قرارداد خودبخود بصورت قرارداد ادواری (یعنی ماه به ماه) ادامه پیدا می کند تا زمانی که شما یا صاحب ملک اخطار بدهید.

تاریخی که برای آخرین روز اجاره تان می دهید نمی تواند پیش از آخرین روز مدت معین در قرارداد باشد. حتی وقتی که صاحب ملک به شما “اخطار تخلیه” ای داده است که در آخرین روز مدت تعیین شده در قرارداد تمام می شود این امر مصداق دارد.

چنانچه قرارداد اجاره ای دارید که مدت آن معین است و می خواهید پیش از تاریخ خاتمه قرارداد از ملک نقل مکان کنید، احتمالاً ملزم به پرداخت هزینه های مربوط به نقض قرارداد خواهید بود (برای آگاهی بیشتر به برگه اطلاعاتی **Breaking a lease** نگاه کنید).

وقتی که صاحب ملک در انجام وظیفه قصور می کند

اگر صاحب ملک یا بنگاه معاملات ملکیتان در انجام وظیفه ای طبق *Residential Tenancies Act 1997* قصور کرده باشند ممکن است شما بتوانید بدون الزام به پرداخت هزینه های معمول نقض قرارداد، اجاره را پیش از موقع خاتمه دهید. در موارد زیر صاحب ملک در انجام وظیفه خود قصور کرده است:

< اگر اطمینان حاصل نکند که در تاریخی که قرار است شما به ملک نقل مکان کنید ملک خالی و در حد معقولی تمیز است

< اگر به شما اجازه ندهد از ملک “لذت بی دغدغه” ببرید
 < اگر ملک را در وضعیت خوبی نگاه ندارد

< اگر برای ملک قفل تأمین نکند، یا وقتی که قفلی را عوض می کند به شما کلید ندهد

< اگر وسایل معیوب آب را با وسایل مناسب تعویض ننماید

• برای مرمت ملک روند جداگانه ای وجود دارد. برای آگاهی بیشتر به برگه اطلاعاتی **Repairs** نگاه کنید یا برای راهنمایی با **Tenants Union** تماس بگیرید.

اگر صاحب ملک به هر یک از این وظایف عمل نکند شما می توانید “اخطار قصور در انجام وظیفه” برای او بفرستید.

این اخطار به صاحب ملک اطلاع می دهد که ظرف ۱۴ روز باید مشکل را برطرف نماید (و در صورت مقتضی، غرامت بپردازد). برای آگاهی بیشتر به برگه اطلاعاتی **Breach of Duty Notice** نگاه کنید.

❖ نمی توان از پرداخت اجاره امتناع ورزید به این دلیل که صاحب ملک می تواند از ودیعه به عنوان اجاره استفاده کند - این کار غیرقانونی است.

قرارداد اجاره شما وقتی خاتمه می یابد که شما ملک را تخلیه کرده و کلیدها را برگردانده باشید. حتماً کلیدها را در روز تخلیه برگردانید، زیرا ملک همچنان در تصرف شما خواهد بود (و بنابراین شما ملزم به پرداخت اجاره می باشید) تا کلیدها را پس دهید. برای آگاهی بیشتر به برگه اطلاعاتی **Ending a tenancy** نگاه کنید.

چنانچه درمورد نقل مکان از ملک تغییر نظر دهید

اگر می خواهید "اخطار قصد تخلیه" خود را پس بگیرید، باید این کار را کتباً انجام دهید و از صاحب ملک یا بنگاه معاملات ملکی امضا بگیرید. آنها می توانند با پس گرفتن اخطار موافقت نکنند. چنانچه صاحب ملک یا بنگاه معاملات ملکی به شما امضا بدهند، ممکن است شما مجبور شوید بابت هرگونه هزینه ای که احتمالاً آنها انجام داده اند - مانند هزینه آگهی برای مستأجر جدید - غرامت بپردازید.

اگر "اخطار قصد تخلیه" بدهید و تا تاریخی که در اخطار داده اید ملک را تخلیه نکنید، صاحب ملک می تواند از Victorian Civil and Administrative Tribunal درخواست صدور "حکم تصرف" بنماید که ممکن است به تخلیه اجباری شما از ملک منتهی گردد.

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

اگر صاحب ملک حتی پس از دریافت "اخطار قصور در انجام وظیفه" مشکل را برطرف نسازد، شما می توانید از "دیوان اداری و مدنی ویکتوریا" درخواست صدور "حکم تبعیت" کنید. چنانچه صاحب ملک از حکم "دیوان" تبعیت ننماید شما می توانید "اخطار قصد تخلیه" ۱۴ روزه برای او بفرستید. این اخطار را باید با پست سفارشی بفرستید (دو روز برای تحویل منظور کنید) و یک نسخه از اخطار و رسید پست را نگه دارید.

همچنین اگر قبلاً دو بار بابت قصور در انجام همان وظیفه "اخطار قصور در انجام وظیفه" برای صاحب ملک فرستاده اید و صاحب ملک برای بار سوم از انجام آن وظیفه شانه خالی می کند می توانید برای او "اخطار قصد تخلیه" ۱۴ روزه بفرستید. نسخه ای از همه "اخطارهای قصور در انجام وظیفه" را که می فرستید همراه با هر مدرکی که درمورد قصور در انجام وظیفه دارید نگه دارید. برای آگاهی بیشتر به برگه اطلاعاتی **Breach of Duty** نگاه کنید.

ملک نامناسب برای سکونت انسان

چنانچه ملک برای سکونت انسان نامناسب یا ناامن باشد، شما می توانید "اخطار قصد تخلیه" فوری بدهید. اطمینان حاصل کنید که مدارک کافی در حمایت از هرگونه ادعایی مبنی بر این که ملک برای سکونت انسان نامناسب یا ناامن است دارید.

پرداخت آخرین اجاره بها

برای دادن اطلاع قبلی درباره قصد تخلیه ملک لزومی ندارد منتظر موعد پرداخت اجاره بمانید. اگر می خواهید وسط یک دور اجاره ملک را تخلیه نمائید باید حساب کنید چند روز اجاره بدهکارید و آن مبلغ را به عنوان آخرین اجاره بهای خود بپردازید. مثلاً اگر در نیمه یک دور اجاره ماهانه، اخطار ۲۸ روزه بدهید فقط باید حدود ۲ هفته اجاره پرداخت کنید. برای محاسبه این مبلغ، اجاره روزانه خود را حساب کنید (اجاره ماهیانه ضرب در ۱۲، تقسیم بر ۳۶۵) سپس این مبلغ را در تعداد روزهایی که در ملک خواهید بود ضرب کنید.