

مستاجرین حقوقی دارند

آشنایی با حقوقتان بعنوان یک مستاجر در نیو سات ویلز

بعنوان یک مستاجر در نیو سات ویلز، استرالیا [New South Wales, Australia] شما تحت قانون اجاره نشینی‌های مسکونی: [Residential Tenancies Act 2010] و [Residential Tenancies Regulation 2019] حقوقی دارید. دیوان مدنی و اداری نیو سات ویلز [NSW Civil and Administrative Tribunal] تحت این قانون به اختلافات بین صاحبخانه‌ها و مستاجرین رسیدگی می‌کند.

اسباب کثی کردن

حقوق شما

- که یک نسخه از موافقتنامه اجاره نشینی مسکونی به شما داده شود. یک فرم استاندارد برای این موافقتنامه وجود دارد که همه صاحبخانه‌ها باید از آن استفاده کنند. این موافقتنامه یک قرارداد الزام آور قانونی است
- که یک گزارش وضعیت [condition report] که صاحبخانه آن را تکمیل کرده است به شما داده شود
- که ملزم نباشید اجاره بیس از 2 هفته را پیش پرداخت کنید
- که هر مبلغی که بابت ودیعه به صاحبخانه پرداخت می‌کنید به اداره معاملات عادلانه نیو سات ویلز [NSW Fair Trading] تحویل داده شود؛ ودیعه نباید بیشتر از اجاره 4 هفته باشد
- که منزل شما، شامل فضای بیرونی آن، به صورتی امن، تمیز و در شرایطی معقول در اختیار شما گذاشته شود.

مسئولیت‌های خود را به خاطر بسپارید

- که در طی 7 روز از گرفتن کلید، یک نسخه از گزارش وضعیت را با ملاحظات خودتان به صاحبخانه بدهید. اگر در پایان قرارداد اختلافی سر ودیعه پیش بیاید، گزارش وضعیت مدرک مهمی است.

در مدت اجاره نشینی

حقوق شما

- که اگر اجاره را حضوراً یا با چک پرداخت می‌کنید، رسید آن به شما داده شود
- که استفاده انحصاری و لذت منزل را داشته باشید
- که ایمنی و امنیت معقول داشته باشید
- که تعمیرات لازم در مدت زمان معقولی انجام شود
- که وقتی صاحبخانه می‌خواهد بازدید کند، از قبل به شما اطلاع داده شود. برای دسترسی به منظور انجام تعمیرات باید از 2 روز قبل به شما اطلاع داده شود، مگر اینکه تعمیرات فوری باشد و برای بازرسی باید از 7 روز قبل اخطار کتبی داده شود
- که افزایش مبلغ اجاره فقط طبق قرارداد یا با اخطار معقول باشد. شما می‌توانید برخی از افزایش اجاره ها را به چالش بکشید اما باید ظرف 30 روز از دریافت اخطار به دیوان مدنی و اداری نیو سات ویلز درخواست بدهید.

مسئولیت‌های خود را به خاطر بسپارید

- که اجاره را سر وقت بپردازید
- که از منزل مراقبت کنید
- که هر گونه نیاز به تعمیر یا نگهداری را گزارش بدهید

- که قبض‌های آب و برق و گاز را بپردازید
- که بدون اجازه کتبی صاحبخانه تغییری ندهید یا چیزی اضافه نکنید
- که هیچ قفلی را بدون اجازه کتبی صاحبخانه عوض نکنید
- که در آرامش، آسایش یا حریم خصوصی همسایگان اختلال ایجاد نکنید
- که از منزل برای اهداف غیر قانونی استفاده نکنید
- که پیش از ایجاد هر تغییری در موافقتنامه اجاره نشینی، مثلاً دوباره اجاره دادن یا منتقل کردن قرارداد خودتان به یک نفر دیگر، از صاحبخانه اجازه کتبی بگیرید.

تخلیه

حقوق شما

- که اخطار صحیح خاتمه به صورت کتبی به شما داده شود. در صورتیکه شما مفاد موافقتنامه را رعایت نکرده باشید (مثلاً اگر پرداخت اجاره 14 روز عقب افتاده باشد)، صاحبخانه شما باید 14 روز قبل از خاتمه به شما اخطار بدهد
- اگر موافقتنامه شما در تاریخ مشخصی خاتمه می‌یابد، در صورتیکه صاحبخانه بخواهد شما منزل را تخلیه کنید باید از 30 روز قبل به شما اخطار بدهد. بعد از آن تاریخ، برای خاتمه موافقتنامه 90 روز اخطار لازم است.

مسئولیت‌های خود را به خاطر بسپارید

- که وقتی منزل را ترک می‌کنید اخطار صحیح بدهید. برای خاتمه دادن به موافقتنامه در پایان مدت ثابت آن باید از 14 روز قبل اخطار کتبی بدهید. در صورتیکه بخواهید قبل از پایان مدت ثابت منزل را ترک کنید ممکن است مجبور باشید هزینه‌ای به صاحبخانه بپردازید. برای خاتمه یک موافقتنامه ادواری (ادامه دار)، 21 روز اخطار کتبی لازم است
- که منزل را در همان شرایطی ترک کنید که وقتی آن را اجاره کردید داشت، بجز استهلاک عادی.

دیوان مدنی و اداری نیو سات ویلز

دیوان مدنی و اداری نیو سات ویلز [NSW Civil and Administrative Tribunal] به اختلافات بین صاحبخانه‌ها و مستاجرین رسیدگی می‌کند. اگر شما و صاحبخانه تان نمی‌توانید به توافق برسید، به دیوان درخواست بدهید که حکمی برای اجرای حقوق شما صادر کند. دیوان در مورد پرونده شما طبق قانون تصمیم می‌گیرد. صاحبخانه تان نمی‌تواند شما را بیرون کند، فقط دیوان می‌تواند.

نکات مفید

- با خواندن موافقتنامه اجاره نشینی تان شروع کنید. اگر نمی‌توانید آن را درک کنید، کمک بگیرید.
- صاحبخانه یا آژانس را از هر مشکلی آگاه کنید و به او بگویید که چه می‌خواهید. شما باید هر چیزی را که می‌خواهید یا با آن موافقت می‌کنید در نامه‌ای به او تایید کنید. به یاد داشته باشید که آژانس برای صاحبخانه کار می‌کند.
- سابقه کتبی هر چه را که بین شما و صاحبخانه اتفاق می‌افتد حفظ کنید، از جمله اینکه هر کدام از شما چه حرفی زدید و در چه زمانی. کپی‌های این مدارک را نگه دارید:
 - موافقتنامه اجاره نشینی مسکونی
 - گزارش وضعیت
 - رسیدهای پول ودیعه و اجاره
 - نامه‌ها، ایمیل‌ها و سوابق کتبی.
- هرگز یک فرم خالی یا سندی را که نمی‌فهمید امضا نکنید.
- اگر اعلان یک جلسه دادرسی دیوان را دریافت کردید باید همیشه در آن حاضر شوید، حتی اگر صاحبخانه بگوید که لازم نیست شما بروید.

- به یاد داشته باشید که اگر اجاره را پرداخت نکنید، می‌توان از شما خواست که منزل را تخلیه کنید. اعتصاب اجاره کار نمی‌کند.
- در وبسایت ما به آدرس tenants.org.au برگه‌های اطلاعاتی مربوط به یک سری موضوعات موجود است، مانند آغاز اجاره نشینی؛ افزایش اجاره؛ تعمیرات؛ اسکان مشترک؛ دسترسی و حریم خصوصی؛ آب و برق و گاز؛ و خاتمه موافقتنامه توسط صاحبخانه.

برای کمک بیشتر

وبسایت: tenants.org.au

خدمات راهنمایی و طرفداری مستاجرین: برای دریافت راهنمایی اجاره نشینی رایگان و مستقل با خدمات راهنمایی و طرفداری مستاجرین [Tenants Advice and Advocacy Service – TAAS] محلی تان تماس بگیرید. اگر از راه دور تلفن می‌زنید، کارکنان با خوشوقتی به شما تلفن خواهند زد.
اگر مترجم لازم دارید به شماره 131 450 تلفن بزنید.

این برگه اطلاعاتی آخرین بار در ژانویه 2021 به روز آورده شد.

For free tenancy advice, call your local Tenants Advice and Advocacy Service:

SYDNEY:

• Eastern	9386 9147
• Inner	9698 5975
• Inner West	9559 2899
• Northern	9559 2899
• Southern	9787 4679
• South West	4628 1678
• Western	8833 0933

REGIONAL:

• Blue Mountains	4704 0201
• Central Coast	4353 5515
• Hunter	4969 7666
• Illawarra Sth Coast	4274 3475
• Mid Coast	6583 9866
• Northern Rivers	6621 1022
• Northwest NSW	1800 836 268
• Southwest NSW	1300 483 786

ABORIGINAL:

• Sydney	9833 3314
• West NSW	6881 5700
• South NSW	1800 672 185
• North NSW	1800 248 913

WEBSITE: tenants.org.au

NSW FAIR TRADING: 13 32 20

This factsheet is intended as a guide to the law and should not be used as a substitute for legal advice. It applies to people who live in, or are affected by, the law as it applies in New South Wales, Australia. ©Tenants' Union of NSW