



مستأجران از حقوق قانونی برخوردار هستند! مقدمه‌ای بر اجاره مسکن در نیوساوت ولز

نگاهی کلی به حق و حقوق قانونی شما در زمانی که در نیوساوت ولز، استرالیا خانه اجاره می‌کنید.

این برگه اطلاعاتی توسط مدافعان حقوق مستأجران در اتحادیه مستأجران نیوساوت ولز [Tenants' Union NSW] و شبکه خدمات مشاوره و حمایت از مستأجران [TAAS] تدوین شده است. این ترجمه توسط مترجم حرفه‌ای بازبینی شده است. اطلاعات و ویدئوهای بیشتر را در وب سایت ما به نشانی tenants.org.au ببینید.

اگر در مورد حقوق قانونی خود به‌عنوان مستأجر به مشاوره نیاز دارید، با خدمات مشاوره و حمایت از مستأجران محلی [TAAS] تماس بگیرید. می‌توانید اطلاعات تماس [TAAS] محلی خود را در نشانی tenants.org.au/get-advice پیدا کنید. [TAAS] محلی شما یک نهاد مستقل و غیردولتی است که به صورت رایگان اطلاعات، مشاوره و حمایت را در اختیار مستأجران قرار می‌دهد.

اگر به مترجم شفاهی نیاز دارید، با خدمات ترجمه کتبی و شفاهی [TIS] به شماره ۱۳۱۴۵۰ تماس بگیرید و از آنها بخواهید با [TAAS] محلی شما تماس بگیرند یا می‌توانید از اطلاعات تماس آنلاین [TAAS] استفاده کنید و از آنها درخواست کنید تا با کمک یک مترجم شفاهی با شما تماس بگیرند.

شما همچنین می‌توانید از سازمان تجارت منصفانه نیوساوت ولز [NSW Fair Trading]، که بخشی از دولت نیوساوت ولز است، مشاوره‌های مربوط به اجاره‌نشینی دریافت کنید. از nsw.gov.au/departments-and-agencies/fair-trading بازدید کنید یا با شماره ۱۳۳۲۲۰ تماس بگیرید.

توصیه می‌شود که سوابق مکتوب تمام اتفاقات میزاج خود و صاحب‌خانه یا مشاور املاک را نزد خود نگه دارید. همچنین، نسخه‌هایی از قرارداد اجاره [lease] گزارش وضعیت [condition report]، رسیده‌ها، نامه‌ها، ایمیل‌ها و عکس‌هایی از ملک را نزد خود نگه دارید.

مشاور املاک [real estate agent] از طرف صاحب‌خانه برای مدیریت ملک دستمزد می‌گیرد. به خاطر داشته باشید که مشاور املاک برای صاحب‌خانه کار می‌کند.

چه قوانینی بر اجاره مسکن در نیوساوت ولز اعمال می‌شوند؟

قوانین مشخصی در مورد اجاره مسکن در نیوساوت ولز وجود دارد. بیشتر قراردادهای اجاره مسکونی تحت پوشش قانون اجاره‌نشینی مسکونی ۲۰۱۰ و آیین‌نامه اجاره‌نشینی مسکونی ۲۰۱۹ هستند. برخی از مستأجران (مانند مسافران مقیم [boarders] یا مستأجران اتاق [lodgers]) تحت پوشش قانون اجاره‌نشینی مسکونی قرار نمی‌گیرند. موارد زیر را مشاهده کنید.

قانون اجاره‌نشینی مسکونی موارد زیر را پوشش می‌دهد:

- مستأجران خصوصی که دارای قرارداد اجاره مسکونی کتبی یا شفاهی هستند، که به آن اجاره‌نامه [lease] نیز گفته می‌شود.
- مستأجران خانه‌های سازمانی [social housing] - شامل خانه‌های دولتی [Homes NSW]، مسکن جامعه محلی و دفتر مسکن بومیان. مستأجران خانه‌های سازمانی حقوق و مسئولیت‌های خاصی طبق قانون دارند.
- افرادی که در یک جامعه محلی اجاره زمین [land lease community]، خانه‌ای را اجاره می‌کنند.

قانون اجاره‌نشینی مسکونی موارد زیر را تحت پوشش قرار نمی‌دهد:

- مسافران مقیم و مستأجران اتاق [boarders and lodgers]
- مستأجر دست دوم (subtenant) بدون قرارداد کتبی
- مالک‌خانه که مکانی را در [land lease community] اجاره می‌دهند

- مستأجران محافظت شده [protected tenants] - گروه ویژه‌ای از مستأجران
- قراردادهای مرتبط با خانه سالمندان مراقبت موقت، آسایشگاه‌های پرستاری، اقامتگاه‌های مجتمع بازنشستگی، و بیمارستانها
- هتل‌ها، مسافرخانه‌ها، آپارتمانهای خدماتی، و مهمانخانه‌های اقتصادی
- اقامت موقت، مانند پناهگاهها [refuge] و اقامتگاه‌های بحرانی؛ قراردادهای پارکهای تفریحی بلندمدت؛ اقامت اجاره کوتاه‌مدت که بیشتر از ۳ ماه نباشد و محل اصلی اقامت شما نیست، مانند خانه اجاره‌ای برای تعطیلات از طریق [Airbnb].
- محلهایی که عمدتاً برای کسب‌وکار، تجارت، حرفه، یا کشاورزی استفاده می‌شوند
- برخی توافق‌های ویژه دیگر.

اگر قانون اجاره‌نشینی مسکونی موقعیت شما را دربر نمی‌گیرد، ممکن است بخش‌هایی از این برگه اطلاعاتی در مورد شما صادق نباشد. اگر مطمئن نیستید، با [TAAS] محلی خود برای مشاوره تماس بگیرید.

NSW Civil and Administrative Tribunal – NCAT چیست؟

دادگاه مدنی و اداری نیوساوت ولز [NSW Civil and Administrative Tribunal – NCAT] یک نهاد مستقل حقوقی است که از قدرت تصمیم‌گیری درباره اختلافات میان مالک و مستأجران در اجاره‌های مسکونی برخوردار است. [NCAT] دادگاه رسمی نیست، اما تصمیماتش از نظر قانونی الزام‌آور است. این دادگاه می‌تواند دستورهایی درباره ودیعه‌ها، تخلیه، تعمیرات، حیوانات خانگی و دیگر جنبه‌های اجاره‌نشینی صادر کند. فردی که پرونده را بررسی و تصمیم می‌گیرد در [NCAT]، [Tribunal Member] نامیده می‌شود.

[NCAT] تلاش می‌کند از زبان ساده و فرآیندی آسان استفاده کند. معمولاً شما به عنوان مستأجر، نمایندگی خودتان را برعهده خواهید داشت. برای داشتن بهترین شانس موفقیت، داستان خود را واضح بیان کنید و با ارائه شواهد از آن پشتیبانی نمایید.

اگر به مترجم شفاهی نیاز دارید، این موضوع را در درخواست خود بنویسید یا هنگام دریافت ابلاغیه دادرسی به [NCAT] اطلاع دهید. [NCAT] یک مترجم شفاهی را به صورت رایگان در اختیار شما قرار می‌دهد. مترجم شفاهی از شما نمایندگی نمی‌کنند و به شما مشاوره نمی‌دهند، بلکه وظیفه‌شان این است که اطمینان حاصل کنند تمام چیزهایی که گفته می‌شود، به صورت دقیق ترجمه می‌شوند.

وقتی اولین بار به [NCAT] می‌روید، به شما توصیه می‌شود تا با مالک/مشاور املاک به توافق برسید - این مصالحه [conciliation] نام دارد و ممکن است آشتی‌دهنده‌ای برای کمک حضور داشته باشد.

اگر به توافق نرسید، آن وقت [NCAT] با اعمال قانون بر شواهدی که شما و مالک ارائه می‌دهید، درباره اختلاف تصمیم می‌گیرد. باید شواهدی مانند عکس‌ها، بیانیه‌های کتبی، گزارش‌ها و کپی ایمیل‌ها را فراهم کنید.

اگر ابلاغیه‌ای [notice of hearing] در خصوص دادرسی [NCAT] دریافت کردید، همیشه باید در این جلسه شرکت کنید حتی اگر مالک بگوید نیازی به شرکت نیست. اگر نروید، ممکن است بدون شما تصمیم‌گیری شود.

اگر باید به [NCAT] بروید، توصیه می‌شود که در وهله اول از خدمات مشاوره و حمایت از مستأجران [TAAS]، مشاوره دریافت کنید.

شروع اجاره

شما هنگام درخواست اجاره خانه و زمانی که اجاره را شروع می‌کنید، از حقوق و مسئولیت‌هایی برخوردار هستید. مالک/مشاور املاک باید قوانین را رعایت کند و اطلاعات خاصی را در اختیار شما قرار دهند. قبل از شروع اجاره، مهم است که ملک را با دقت بازبینی کنید.

باید کپی توافق اجاره مسکونی [residential tenancy agreement]، که معمولاً اجاره‌نامه [lease] نامیده می‌شود در اختیار شما قرار گیرد. اجاره‌نامه معمولاً کتبی است، هرچند می‌تواند شفاهی نیز باشد. اجاره‌نامه استاندارد وجود دارد که بیشتر مالکان از آن استفاده می‌کنند. اجاره‌نامه، قراردادی است که از نظر قانونی الزام‌آور است. بهتر است وقت بگذارید و اجاره‌نامه را بخوانید - به بخش‌هایی که خط‌خورده است یا شرایط اضافی توجه کنید. در صورتی که شما و مالک با هم توافق کنید، می‌توانید شرایط اضافی را اضافه کنید، مشروط بر اینکه با قانون اجاره‌نشینی مسکونی یا قوانین دیگر تعارض نداشته باشد.

در اکثر موارد پس از امضای اجاره‌نامه، از شما خواسته می‌شود دو هفته اجاره پیش‌پرداخت و ودیعه [bond] را پرداخت کنید. مبلغ ودیعه حداکثر می‌تواند معادل ۴ هفته اجاره باشد. ودیعه مانند سپرده تضمینی عمل می‌کند. اگر شرایط اجاره‌نامه را نقض کنید یا فراتر از آسیب‌های طبیعی و معقول به ملک آسیب بزنید، مالک می‌تواند برای بخشی یا تمام ودیعه ادعا کند. ودیعه توسط [NSW Fair Trading] نگهداری می‌شود. بهتر است ودیعه را مستقیماً از طریق ودیعه‌های اجاره به صورت آنلاین ثبت کنید.

شما ملزم به پرداخت بیش از ۲ هفته اجاره پیش‌پرداخت نیستید.

صاحب‌خانه باید گزارش وضعیت [condition report] را تکمیل کرده و به شما تحویل دهد. مهم است که گزارش وضعیت را ظرف ۷ روز پس از دریافت کلید به طور دقیق و به‌موقع تکمیل کنید. اطمینان حاصل کنید که هر چیز کثیف، آسیب‌دیده یا نیازمند تعمیر را در گزارش یادداشت کنید. گرفتن عکس هم ایده خوبی است. در صورتی که در پایان قرارداد، بر سر ودیعه اختلاف وجود داشته باشد، گزارش وضعیت سند مهمی محسوب می‌شود. ملک باید شامل هرگونه فضای بیرونی در شرایط ایمن، تمیز و قابل قبول به شما تحویل داده شود.

اگر درخصوص شروع اجاره به مشاوره نیاز دارید، با سرویس مشاوره و خدمات مشاوره و حمایت از مستاجران [TAAS] تماس بگیرید.

در حین اجاره

شما باید اجاره را به موقع پرداخت کنید. شما ملزم هستید ۲ هفته اجاره را پیش‌پرداخت کنید، اما نه همیشه. مالک باید گزینه‌های رایگان و در دسترس برای پرداخت اجاره برای شما فراهم کند. گزینه‌ها باید شامل انتقال الکترونیکی از طریق بانک و سنتری (Centrepay) باشد. اگر حضوری یا با چک پرداخت کنید، باید رسید اجاره دریافت کنید. ایده خوبی است که سوابق پرداخت اجاره را نزد خود نگه دارید.

اگر در پرداخت اجاره تأخیر کنید، شما اجاره‌نامه را نقض [breach] کرده‌اید. این می‌تواند به تخلیه ملک [eviction] منجر شود، اما گام‌هایی وجود دارد که شما می‌توانید از طریق آن اجاره خود را حفظ کنید. هرچه زودتر مشاوره دریافت کنید.

قوانین حقوقی در خصوص افزایش اجاره وجود دارد. مالک/مشاور املاک نمی‌تواند اجاره را بیش از یک بار در ۱۲ ماه افزایش دهد. همچنین حداقل ۶۰ روز قبل از افزایش اجاره، آنها باید اطلاعیه کتبی ارائه بدهند. اگر افزایش اجاره ناموجه یا بیش از حد باشد، می‌توانید در دادگاه مدنی و اداری نیوساوت ولز [NCAT] به آن اعتراض کنید. درخواست خود را باید ظرف ۳۰ روز پس از دریافت اطلاعیه، به [NCAT] ارائه دهید.

مسئولیت نصب اولیه تأسیسات ساختمانی [utilities] مانند آب، برق گاز و تلفن ثابت معمولاً بر عهده مالک است. مستأجر معمولاً هزینه مصرف تأسیسات را پرداخت می‌کند- مشروط بر اینکه آنها دارای کنتور جداگانه باشند.

اگر قصد دارید حیوان خانگی نگه دارید، باید رضایت صاحب‌خانه را کسب کنید، مگر در مورد حیوان کمک‌رسان تاییدشده [assistance animal]. صاحب‌خانه/مشاور املاک نمی‌تواند درخواست شما را بدون دلیل موقوت رد کند یا شرایط غیرمنطقی برای نگهداری حیوان خانگی اعمال کند. در حال حاضر برای درخواست نگهداری حیوان خانگی، فرآیند رسمی با قوانین مشخصی وجود دارد. می‌توانید فرم استاندارد درخواست حیوان خانگی را از وبسایت دولت نیوساوت ولز دانلود کنید.

شما مسئولیت دارید که ملک را تا حد معقول تمیز نگه دارید و از آن مراقبت کنید. اگر می‌خواهید تغییر یا اضافاتی در ملک انجام شود یا قفل‌ها را عوض کنید، باید رضایت کتبی صاحب‌خانه را کسب کنید.

اگر ملک به تعمیرات [repairs] نیاز دارد، باید به صورت کتبی به صاحب‌خانه/مشاور املاک اطلاع دهید و از آن‌ها درخواست کنید چه کاری باید انجام دهند. آنها مسئولیت دارند که تعمیرات لازم را در زمان معقول انجام دهند. شما حق دارید در ملکی زندگی کنید که دارای تعمیرات مناسب بوده، ایمن و امن باشد.

شما از حق آرامش، راحتی و حریم خصوصی معقول [peace, comfort and privacy] در خانه اجاره‌ای خود برخوردار هستید. صاحب‌خانه/مشاور املاک برای بازرسی، باید به صورت مناسب به شما اطلاع دهند. برای دسترسی جهت تعمیرات- به استثنای تعمیرات فوری- باید از دو روز قبل اطلاع کتبی در اختیار شما قرار دهند. بازرسی‌ها به حداکثر ۴ بار در هر دوره ۱۲ ماهه محدود است و هر بار حداقل ۷ روز اطلاع کتبی لازم دارد. شما نباید آرامش، راحتی یا حریم خصوصی همسایگان را مختل کنید.

اگر می‌خواهید ملک استجاری خود را بازاجاره (sublet) دهید یا به شخص دیگری منتقل کنید، باید مجوز کتبی صاحب‌خانه را بگیرید. اگر در خانه اشتراکی زندگی می‌کنید و نام همه در قرارداد ذکر نشده است، ممکن است مستأجر اصلی (head-tenant) و مستأجر فرعی (sub-tenant) وجود داشته باشد. توصیه می‌شود مستأجر اصلی و فرعی قرارداد کتبی داشته باشند.

قوانین حقوقی متفاوتی برای مسافران مقيم و مستاجران اتاق وجود دارد. اگر در مهمانخانه شبانه‌روزی ثبت‌شده [boarding house] یا در خانه اشتراکی زندگی می‌کنید که صاحب‌خانه، مدیر مقيم یا نگهبان آن کنترل قابل توجهی بر ملک دارد، شما ممکن است به عنوان مسافر مقيم یا مستأجر اتاق محسوب شوید.

اگر اختلافی با صاحب‌خانه یا مشاور املاک دارید، توصیه می‌شود که ابتدا کارتان را با مذاکره شروع کنید. اگر به توافق نرسید، در مورد درخواست به [NCAT] یا شکایت به [NSW Fair Trading]، از خدمات مشاوره و حمایت از مستاجران [TAAS] راهنمایی کسب کنید.

پایان قرارداد اجاره

اگر می‌خواهید به قرارداد پایان دهید، قوانین به نوع قرارداد اجاره و دلیل- در صورت وجود- برای خاتمه اجاره بستگی دارد. در بیشتر موارد، اطلاعیه خاتمه [termination notice] را به صورت کتبی به صاحب‌خانه یا مشاور املاک می‌دهید و طبق اطلاعیه خود، ملک را تخلیه می‌کنید. اجاره شما

زمانی پایان می‌یابد که از ملک خارج شوید و کلیدها را تحویل دهید. می‌توانید قبل از تاریخ مندرج در اطلاعیه خود، ملک را ترک کنید اما ملزم هستید که اجاره را تا پایان دوره اطلاعیه پرداخت کنید مگر اینکه با صاحب‌خانه به توافق برسید.

دو نوع قرارداد اجاره وجود دارد:

- مدت‌دار [fixed term] - برای مدت مشخص، مثلاً دوازده ماه
- دوره‌ای [periodic] - مداوم، بدون مدت معین

در پایان قرارداد مدت‌دار، اجاره به طور خودکار به دوره‌ای (مداوم) تبدیل می‌شود، مگر اینکه اجاره توسط شما یا صاحب‌خانه خاتمه یابد.

اگر قرارداد شما دوره‌ای [periodic] باشد، می‌توانید با حداقل ۲۱ روز اطلاعیه - بدون نیاز به دلیل - اطلاعیه خاتمه اجاره را اعلام کنید. اگر قرارداد شما مدت‌دار [fixed-term] باشد یا دلیل قانونی خاصی برای خاتمه اجاره دارید، قوانین متفاوتی اعمال می‌شود. اگر بدون دلیل قانونی مشخص شده در طی قرارداد مدت‌دار ملک را ترک کنید، جریمه فسخ قرارداد اعمال می‌شود. اگر در قرارداد شما مدت‌دار [fixed-term] هست، قبل از اقدام، مشاوره یا اطلاعات بیشتری بگیرید.

به استثنای فرسودگی عادی [fair wear and tear]، شما موظف هستید ملک را در همان وضعیتی که هنگام شروع اجاره تحویل گرفتید، ترک کنید. توصیه می‌شود هنگامی که ملک را ترک می‌کنید، عکس بگیرید.

پس از نقل مکان می‌توانید ودیعه خود را مطالبه کنید. ودیعه پول شماسست و باید به صورت کامل به شما بازگردانده شود مگر اینکه صاحب‌خانه ادعای مشروعی داشته باشد. ادعاهای مشروع شامل هزینه‌های منطقی زیر است:

- اجاره یا هزینه‌های معوقه
- تعمیرات - در صورتی که شما، ساکن دیگر یا مهمانی فراتر از فرسودگی عادی [fair wear and tear] به ملک آسیب رسانده باشد
- نظافت - اگر شما هر بخشی از ملک را به صورت قابل قبول تمیز نکرده باشید
- تعویض قفل‌ها یا دیگر وسایل امنیتی - اگر شما آنها را بدون رضایت صاحب‌خانه عوض کرده، برداشته و یا اضافه کرده باشید.

شما می‌توانید بلافاصله پس از نقل مکان ودیعه را مطالبه کنید. نیازی به امضای صاحب‌خانه/مشاور املاک نیست. اگر آنها بخواهند ادعای شما را رد کنند، باید به دادگاه مدنی و اداری نیوساوت ولز [NCAT] درخواست دهند. اگر ابتدا آنها ودیعه را مطالبه کنند و شما مخالفت کنید، می‌توانید به [NCAT] درخواست دهید. [NCAT] نحوه پرداخت ودیعه را تعیین می‌کند.

اگر صاحب‌خانه/مشاور املاک بخواهد شما از ملک خارج شوید، باید قرارداد اجاره شما را پایان دهد. باید اطلاعیه پایان قرارداد معتبر [termination notice] بدهند یا به [NCAT] درخواست دهند. اطلاعیه پایان قرارداد باید شامل تعداد روزهای اطلاع قبلی مناسب، دلیل معتبر برای خاتمه، و مدرک باشد. دلایل معتبر برای خاتمه اجاره شامل موارد زیر است:

- در صورتی که شما قرارداد را نقض کرده باشید - مثلاً اجاره معوقه یا استفاده از ملک برای اهداف غیرقانونی
- فروش ملک
- بازسازی عمده
- نقل مکان صاحب‌خانه یا خانواده‌اش
- دلایل دیگر

اطلاعیه پایان قرارداد به تنهایی اجاره را خاتمه نمی‌دهد. اجاره شما زمانی پایان می‌یابد که ملک را ترک کنید و کلیدها را تحویل دهید. اگر ملک را تا تاریخ مندرج در اطلاعیه ترک نکنید، صاحب‌خانه می‌تواند برای حکم خاتمه [termination order] به [NCAT] درخواست دهد. حکم پایان قرارداد، اجاره را پایان می‌دهد و تاریخی را برای تخلیه مشخص می‌کند. صاحب‌خانه/مشاور املاک نمی‌تواند شما را به زور از ملک اخراج کند [evict] - فقط [NCAT] می‌تواند این کار را انجام دهد. اگر ملک را تا تاریخ موجود در حکم تخلیه ترک نکنید، صاحب‌خانه می‌تواند از [NCAT] حکم تصرف ملک [warrant for possession] بگیرد. با این حکم، افسر کلانتر [Sheriff] می‌تواند شما را به زور از ملک بیرون کند.

قوانین خاصی برای خاتمه اجاره در موارد خشونت خانگی، فروش ملک، بلایای طبیعی - همانند آتش‌سوزی یا سیل - و بازپس‌گیری ملک توسط وام‌دهنده مسکن وجود دارد.

اگر در مورد پایان اجاره به مشاوره نیاز دارید، با خدمات مشاوره و حمایت از مستأجران [TAAS] در محل خود تماس بگیرید.

اطلاعات بیشتر

- اطلاعات، راهنمایی و ویدئوهایی در خصوص [Tenants' Union NSW] و [TAAS] در: tenants.org.au
- اطلاعات مرتبط با دولت نیوساوت ولز در: nsw.gov.au/housing-and-construction/renting-a-place-to-live یا با شماره 133220 تماس بگیرید.
- برای کسب مشاوره مستقل به صورت رایگان با خدمات مشاوره و حمایت از مستاجران [TAAS] محلی خود از طریق tenants.org.au/get-advice تماس بگیرید. اگر به مترجم شفاهی نیاز دارید، ابتدا با 131450 تماس بگیرید.

سلب مسئولیت

این برگه اطلاعاتی، راهنمایی در خصوص قانون است و نباید به عنوان جایگزینی برای مشاوره حقوقی استفاده شود. این اطلاعات در مورد کسانی اجرا می‌شود که در ایالت نیوساوت ولز در استرالیا زندگی می‌کنند و یا تحت تاثیر قوانینی هستند که در این ایالت اجرا می‌شوند. © اتحادیه مستاجران نیوساوت ولز

برای مشاوره رایگان با خدمات مشاوره و حمایت از مستاجران [TAAS] محلی خود تماس بگیرید:

سیدنی:

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

منطقه‌ای:

• Blue Mountains	4704 0201
• Central Coast	4353 5515
• Hunter	4969 7666
• Illawarra Sth Coast	4276 1939
• Mid Coast	6583 9866
• Northern Rivers	6621 1022
• Northwest NSW	1800 836 268
• Southwest NSW	1300 483 786

بومیان:

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