

مستاجران دارای حق و حقوق هستند

مقدمه ای بر حق و حقوق شما به عنوان یک مستاجر در "نیوساوت ولز"

- برای افزایش کرایه باید به شما یک اعلان 60 روزه داده شود. شما می توانید با افزایش کرایه مخالفت کنید اما باید تا 30 روز پس از دریافت اعلان به NSW Civil Administrative Tribunal مراجعه کنید.

مسئولیت های خود را به خاطر داشته باشید

- کرایه خانه را به موقع پرداخت کنید
- مواظب ملک باشید
- اگر نیاز به تعمیر هست آن را گزارش کنید
- قبض مصارف خانگی را بپردازید
- بدون اجازه کتبی صاحبخانه هیچیک از قفل های خانه را عوض نکنید
- از همسایگان سلب آسایش و راحتی نکنید و به حریم خصوصی شان وارد نشوید
- از ملکی که در اختیار دارید برای امور غیرقانونی استفاده نکنید
- پیش از هر گونه تغییر در نحوه قرار اجاره داری، به طور کتبی از صاحبخانه اجازه بگیرید. به عنوان نمونه، اگر قصد دارید ملک را به کس دیگری اجاره یا قرار اجاره خود را به شخص دیگری انتقال دهید.

تخلیه منزل

حق و حقوق شما

- صاحبخانه باید به شما اعلان کتبی و درست پایان قرارداد بدهد. اگر مفاد قرارداد اجاره را رعایت نکرده یا پرداخت کرایه را 14 روز عقب انداخته اید صاحبخانه باید به شما یک اعلان 14 روزه بدهد.
- اگر قراردادتان در تاریخ معین به اتمام میرسد و صاحبخانه می خواهد که ملک او را تخلیه کنید باید به شما از 30 روز پیش اعلان بدهد. پس از آن تاریخ، یک اعلان 90 روزه برای اتمام قرارداد لازم است.

"محکمه حقوقی و اجرایی نیوساوت ولز"

(The NSW Civil and Administrative Tribunal)

این محکمه به دعوی میان صاحبخانه و مستاجر رسیدگی می کند. اگر شما و صاحبخانه نتوانید به توافق برسید برای رسیدن به حقوق خود از طریق قانونی باید در این محکمه طرح دعوی کنید. این محکمه طبق قانون در مورد شما رسیدگی می کند.

صاحبخانه نمی تواند شما را از ملک خود بیرون اندازد اما این محکمه می تواند.

قانون اجاره داری مسکونی 2010 قانونی است که حق و حقوق و مسئولیت های شما را به عنوان یک مستاجر وضع می کند. "محکمه حقوقی و اجرایی نیوساوت ولز" یا NSW Civil and Administrative Tribunal تحت همین قانون به اختلافات میان صاحب خانه و مستاجر رسیدگی می کند.

نقل مکان

حق و حقوق شما

- باید یک نسخه از قرارداد اجاره ملک به شما داده شود. یک فرم استاندارد برای این قرارداد وجود دارد که همه صاحبخانه ها باید از آن استفاده کنند. این قرارداد جنبه قانونی دارد.
- صاحبخانه باید یک گزارش از وضعیت خانه به شما بدهد.
- نباید بیش از دو هفته اجاره به عنوان پول پیش از شما گرفته شود.
- ودیعه ای که باید به صاحبخانه پرداخت شود باید در NSW Fair Trading ثبت شده و نباید بیشتر از چهار هفته کرایه خانه باشد.
- خانه و همچنین فضای خارج آن به شکلی تمیز، امن و معقول به شما داده شود.

مسئولیت های خود را به خاطر داشته باشید

- باید تا هفت روز پس از شروع قرارداد نسخه ای از گزارش وضعیت خانه را به صاحبخانه ارائه دهید. این گزارش مدرک مهمی است که به شما کمک می کند در انتهای قرارداد و در صورت بروز اختلاف بتوانید همه ودیعه خود را پس بگیرید.

طی دوران اجاره داری

حق و حقوق شما

- اگر کرایه خانه را به طور شخصی یا با چک پرداخت می کنید به شما رسید داده شود
- حق استفاده و لذت بردن از این ملک به طور انحصاری در اختیار شما باشد
- آسایش و امنیت معقول داشته باشید
- تعمیرات لازم طی زمانی معقول انجام گیرد
- زمانی که صاحبخانه جهت انجام تعمیر قصد بازدید از محل را دارد باید از 2 روز پیش شما را خبردار کند مگر این که تعمیر فوری لازم باشد. برای واریسی محل باید از 7 روز پیش به شما اعلان داده شود.

مسئولیت های خود را به خاطر داشته باشید

- پیش از تخلیه خانه اعلان درست به صاحبخانه بدهید. برای پایان دادن به قرارداد در انتهای زمان مقرر باید یک اعلان کتبی 14 روزه به صاحبخانه بدهید. اگر بخواهید پیش از زمان مقرر این خانه را تخلیه کنید ممکن است مجبور شوید به صاحبخانه غرامت بپردازید. یک اعلان کتبی 21 روزه برای پایان دادن به یک قرارداد دوره ای (ادامه دار) لازم است.
- باید ملک را با همان شرایطی که تحویل گرفتید، به استثنای استهلاک های معمول، به صاحبخانه تحویل دهید.

نکات مهم

- قبل از هر چیز قرارداد اجاره داری خود را مطالعه کنید. اگر نمی توانید آن را بفهمید از دیگران کمک بگیرید.
- اگر مشکلی وجود دارد صاحبخانه یا مامور بنگاه را در جریان بگذارید و بگویید چه می خواهید. هر چه را که می گوئید یا توافق می کنید باید در نامه به آنها خاطر نشان کنید. به خاطر داشته باشید که مامور بنگاه برای صاحبخانه کار میکند.
- نسخه کتبی از آنچه میان شما و صاحبخانه یا مامور بنگاه می گذرد از جمله آن چه که گفتید و زمان آن را نگاه دارید. از موارد زیر یک نسخه داشته باشید:
 - قرارداد اجاره داری
 - گزارش وضعیت ملک
 - رسید کرایه و وجه ودیعه
 - نامه، ایمیل یا سوابق کتبی.
- هرگز فرم سفید یا هر اوراقی را که نمی فهمید امضا نکنید.
- اگر اعلانی از سوی محکمه در مورد حضور در دادرسی دریافت می کنید حتما در آن شرکت کنید حتی اگر صاحبخانه گفته باشد نیازی به حضور در آن نیست.
- به خاطر داشته باشید اگر کرایه نپردازید از شما خواسته خواهد شد که آن ملک را تخلیه کنید. توقف در پرداخت کرایه کاری از پیش نمی برد.
- اطلاعات لازم در مورد موضوعات گوناگون از جمله شروع اجاره نشینی، افزایش کرایه، تعمیرات، سکونت اشتراکی، دسترسی و حریم شخصی، مصارف خانگی و پایان دادن قرار داد توسط صاحبخانه، بر روی وبسایت ما www.tenants.org.au وجود دارد.

برای کمک بیشتر

وبسایت: www.tenants.org.au

خدمات وکالت و مشاوره برای مستاجران: برای دریافت مشاوره رایگان و مستقل در مورد اجاره داری می توانید به Tenants Advice and Advocacy Service محلی مراجعه کنید. اگر از راه دور تماس می گیرید کارمندان این اداره خوشحال خواهند شد با شما تماس بگیرند.

اگر به مترجم نیاز دارید با شماره تلفن 131 450 تماس بگیرید.

ناحیه	تلفن	تماس تلفنی رایگان
Inner Sydney	9698 5975	
Inner West Sydney	9559 2899	
Southern Sydney	9787 4679	
South West Sydney	4628 1678	1800 631 993
Eastern Sydney	9386 9147	
Western Sydney	8833 0933	
Northern Sydney	9559 2899	
Blue Mountains	4704 0201	
Central Coast	4353 5515	
Hunter	4969 7666	1800 654 504
Illawarra South Coast	4274 3475	1800 807 225
Mid Coast	6583 9866	1800 777 722
Northern Rivers	6621 1022	1800 649 135
North West NSW	6772 4698	1800 836 268
South West NSW		1300 483 786
<i>خدمات برای بومیان</i>		
Greater Sydney	9833 3314	
Western NSW	6881 5700	
Southern NSW	4472 9363	1800 672 185
Northern NSW	6643 4426	1800 248 913



TENANTS' UNION
OF NEW SOUTH WALES



LAW AND JUSTICE
FOUNDATION

این جزوه به عنوان راهنمای قانون تنظیم شده است و نباید جایگزین مشاوره قانونی گردد و شامل کسانی است که در "نیوساوت ولز" استرالیا زندگی می کنند یا به نحوی تحت تاثیر قانون این ایالت هستند. اتحادیه مستاجران "نیوساوت ولز" ژوئیه 2015.

این جزوه با کمک مالی Law and Justice Foundation of NSW منتشر شده است. این بنیاد به دنبال گسترش عدالت و برابری در سیستم قانون و برای بهبود دسترسی به عدالت به ویژه برای افرادی است که از لحاظ اجتماعی و اقتصادی در نابسامانی قرار دارند. سلب مسئولیت: هر نوع عقیده ارائه شده در این جزوه از نویسندگان آن می باشد و لزوماً دیدگاه های Law and Justice Foundation's Board of Governors را منعکس نمی کند.

www.lawfoundation.net.au