

اجاره کردن: راهنمایی ساده



وقتی مکانی را برای زندگی کردن اجاره می کنید، شما "مستأجر" بوده و برای زندگی کردن در آن مکان به "موجر" پول پرداخت می کنید. شما می توانید از طریق اینترنت، روزنامه ها، یا با صحبت کردن با یک نماینده بنگاه مستغلات، یک اتاق، خانه یا مکان مستقل کوچکتری را برای اجاره پیدا کنید.

قراردادهای اجاره

شما و موجر معمولاً یک قرارداد اجاره (که "اجاره نامه" نیز نامیده می شود) را به امضا می رسانید که در آن مدت زمانی که آنجا زندگی خواهید کرد، مقدار پول (اجاره بهایی) که پرداخت خواهید کرد و اجاره بها باید هر چند وقت یکبار پرداخت شود، قید شده است.

در جایی که قراردادی کتبی وجود دارد، موجر باید نسخه ای امضا شده از قرارداد و راهنمایی کتبی در مورد حقوق و تعهدات تان را در اختیار شما قرار دهد.

قرارداد اجاره یک قرارداد لازم الاجرای حقوقی است. دو نوع قرارداد وجود دارد.

قرارداد ثابت برای یک دوره زمانی مشخص (برای مثال، 6 یا 12 ماه) است. چنانچه بخواهید پیش از پایان مدت قرارداد نقل مکان کنید، شاید مجبور شوید هزینه تبلیغات، هزینه های اجاره مجدد و حتی اجاره بها را تا زمانی که مستاجر جدید پیدا شود، پرداخت کنید. اگر شما یا موجر بخواهید در پایان مدت قرارداد، قرارداد را لغو کنید، هر یک از طرفین باید حداقل از 28 روز قبل اعلامیه کتبی لغو قرارداد را به دیگری بدهد. چنانچه اعلامیه کتبی داده نشود، قرارداد بر اساس قرارداد دوره ای ادامه خواهد داشت.

قرارداد دوره ای تاریخ انقضای خاصی ندارد. هر وقت بخواهید از آنجا نقل مکان کنید، باید اعلامیه ای کتبی (از 21 روز قبل یا زمانی معادل دوره اجاره) به موجر بدهید. چنانچه موجر مایل باشد قرارداد را لغو کند، می تواند به شما اعلامیه ای کتبی (از 60 روز قبل برای شرایطی خاص، با 90 روز چنانچه دلیلی نداشته باشد) دهد.

اسباب کشی به ملک اجاره ای

روزی که به ملک اجاره ای اسباب کشی می کنید، موجر باید دو نسخه از یک برگه بازدید تکمیل شده را در اختیار شما قرار دهد. چنانچه چیزی کثیف یا شکسته شده است، آن را در برگه بازدید بنویسید. پس از ثبت وضعیت ملک در برگه های بازدید، باید هر دو برگه را امضا کنید. یک نسخه را به موجر بدهید و یک نسخه را برای خود نگه دارید. برخی از افراد برای اثبات وضعیت ملک اجاره ای، از ایرادات عکس می گیرند.

موجر باید دستورالعمل های (دفترچه های راهنمای) نحوه استفاده از وسایل خاص (برای مثال، نحوه استفاده از دستگاه تهویه مطبوع) را در اختیار شما قرار دهد. این وسایل باید در قرارداد اجاره قید شده باشند.

این مسئولیت موجر است که خانه را در وضعیتی قابل زندگی، با توجه به قدمت ملک، به شما ارائه دهد. این مسئولیت شما است که ملک را تمیز نگه دارید.

ودیعه اجاره

ممکن است از شما خواسته شود ودیعه ای برای اجاره پرداخت کنید. اگر اجاره بها:

- هفته ای 800 دلار یا کمتر باشد، ودیعه می تواند معادل 4 هفته اجاره بها (یا کمتر از آن) باشد.
- بیش از 800 دلار در هفته باشد، ودیعه می تواند معادل 6 هفته اجاره بها (یا کمتر از آن) باشد.

موجر باید ودیعه را طی 2 هفته (یا چنانچه نماینده بنگاه مستغلات داشته باشد، طی 4 هفته) نزد حساب خدمات مصرف کنندگان و تجارت ها (Consumer and Business Services) واریز کند. موجر باید رسید دریافت ودیعه را طی 48 ساعت به شما ارائه دهد.

در پایان دوره اجاره، باید ترتیبات لازم بابت بازپرداخت ودیعه را هماهنگ کنید. چنانچه ملک خسارتی ندیده باشد، بدهی دیگر یا اجاره بها پرداخت نشده ای مانده باشد، ودیعه به شما بازپرداخت می شود.

(توجه: Housing SA ممکن است بتواند در پرداخت ودیعه اجاره به شما کمک کند. با شماره 131 299 تماس بگیرید.)

تعهدات موجر



موجر باید موارد زیر را در اختیار شما قرار دهد:

- نسخه ای از اجاره نامه امضا شده (چنانچه قرارداد کتبی باشد)
- راهنمایی کتبی درباره حقوق و تعهدات مستأجر و موجر
- برگه های بازدید - برای ثبت وضعیت ملک اجاره ای
- رسیدی بابت پرداخت هر اجاره بها، مگر آنکه اجاره بها را مستقیماً به حساب موجر واریز می کنید.

موجر باید همچنین:

- پیش از آنکه به ملک اسباب کشی کنید، اطمینان حاصل کند ملک تمیز و در شرایط قابل زندگی است
- پیش از آنکه وارد ملک شود، کتباً شما را مطلع کند
- اطمینان حاصل کند ملک قفل های مناسب داشته و ایمن است
- در صورت نیاز، ملک را تعمیر کند (چنانچه شما خسارتی به ملک وارد کنید، شما باید هزینه آن را پرداخت کنید).

تعهدات مستأجر

شما به عنوان یک مستأجر باید:

- اجاره بها را پیشاپیش یا به موقع پرداخت کنید
- ملک را تمیز نگه دارید
- چنانچه بخواهید قرارداد اجاره را لغو کنید از فرم مناسب استفاده کنید
- هرگونه خسارت یا تعمیرات مورد نیاز را به موجر گزارش دهید
- از ملک برای مقاصد غیرقانونی استفاده نکنید یا به فردی دیگر چنین اجازه ای را ندهید
- سر و صدای بیش از حد در نیاورید یا بر آرامش یا حریم خصوصی همسایگان را اثر نگذارید
- پیش از نگهداری از حیوانات خانگی، دعوت از فردی دیگر برای زندگی در ملک، یا ایجاد تغییرات در آن، موافقت موجر را جویا شوید.

افزایش اجاره بها

اجاره بها نباید تا حداقل 12 ماه پس از آغاز قرارداد یا آخرین بار که اجاره بها افزایش یافت، افزایش یابد. موجر باید حداقل 60 روز پیش از افزایش اجاره بها، اعلامیه ای کتبی به شما ارائه دهد.

طی قرارداد ثابت، اجاره بها را نمی توان افزایش داد، مگر آنکه در قرارداد قید شده باشد که اجاره بها افزایش خواهد یافت.

مشکلات اجاره داری

چنانچه با موجر خود اختلافی دارید، با خدمات مصرف کنندگان و تجارت ها (Consumer and Business Services) تماس بگیرید. ما می توانیم اطلاعاتی در مورد حقوق و مسئولیت های تان به شما ارائه دهیم و گزینه هایی نیز برای کمک به حل و فصل اختلاف به شما توصیه کنیم. چنانچه به نتیجه ای مناسب نرسید، می توانید درخواستی به مرجع بررسی اعتراضات مدنی و اداری استرالیای جنوبی (South Australian Civil and Administrative Tribunal) یا (SACAT) ارائه دهید. SACAT تصمیم گیری کرده و حکمی لازم الاجرا صادر خواهد کرد.

دریافت مشوره به زبان خود

برای استفاده از خدمات مترجمی همزمان تلفنی رایگان، با شماره 131 450 تماس بگیرید. مترجمی در مکالمه ای سه طرفه برای شما ترجمه خواهد کرد. برای دریافت مشاوره در مورد اجاره، بخواهید که ارتباط شما را با خدمات مصرف کنندگان و تجارت ها (Consumer and Business Services) به شماره 131 882 برقرار کنند.

برای کسب اطلاعات بیشتر:

خدمات مصرف کنندگان و تجارت ها
مرکز خدمات مشتریان
4-6 Chesser Street
Adelaide SA 5000
تلفن: 131 882

اطلاعات در مورد اجاره داری در www.sa.gov.au/tenancy/renters موجود است.