



# مقرره راهنمای عمومی برای کرایه نشین در نواحی پایتخت

محل رهایش مصوبه سال 1997 RTA بحیث یک ساکن محل قرار خواهید داشت برای معلومات در باره جزئیات بیشتر و حراست های لازمه به ورقه معلوماتی occupancy در باره اشغال محل رهایش مراجعه کنید.

## موافقتنامه کرایه نشینی چیست؟

موافقتنامه کرایه نشینی یک سند قانونی واجب التعمیل است. این توافقست بین مالک (و یا نماینده او) و کرایه نشین.

یک موافقتنامه میتواند بصورت تحریری و یا شفاهی و یا ترکیبی از هر دو، تکمیل گردد. اگر سند تحریری نیست باز هم بموجب مقررات سنتدرد شده کرایه (STTs) حقوق شما حفاظت میشود. ولی مشوره داده میشود که یک موافقتنامه تحریری برای حفاظت تان در صورت بروز اختلاف داشته باشید.

میتوانید یک کاپی موافقتنامه معیاری (سنتدرد) کرایه نشین را از وب سایت اتحادیه کرایه نشینان بصورت مجانی از

www.tenantsact.org.au کامپیوتر از آدرس

بیرون بکشید یا یک کاپی آن بصورت مجانی از دفتر این اتحادیه بشما ارسال میگردد. این موافقتنامه معمولاً از طرف مالک و یا نماینده او بدسترس گذاشته میشود ولی بهتر است بدانید که در موافقتنامه معیاری چه مطالبی گنجانیده شده است و یا دقیق شوید که سند درستی برای شما داده شده باشد.

## در موافقتنامه کرایه نشینی چه مطالبی گنجانده شده است؟

موافقتنامه کرایه نشینی را بدقت مطالعه نمایند بر مدت ثابت کرایه نشینی، مبلغ کرایه که باید پرداخته شود و زمان و چگونگی پرداخت کرایه و هر گونه شرایط خاص دقت کنید.

ماده 9 (RTA) قانون کرایه محل رهایش مصوبه سال 1997 حکم میکند که اگر موافقتنامه مطابق قانون مذکور نباشد، اعتبار ندارد.

اگر شرایط آن مطابق مقررات سنتدرد شده کرایه (STT) نباشد تنها زمانی اعتبار دارد که مورد تأیید محکمه مدنی و اداری نواحی پایتخت قرار بگیرد.

لذا اگر موافقتنامه کرایه نشینی حاوی هر گونه شرطی باشد که با مقررات سنتدرد شده کرایه (STTs) مغایرت داشته باشد (مانند پاک کردن فرش در ختم قرار داد) این

شرط تنها در صورتی میتواند تعمیم گردد که کرایه نشین و مالک هر دو مشترکاً از محکمه اداری و مدنی پایتخت

ACAT تأیید آنرا مطالبه کنند. در این خصوص استثناء آنست که ادخال بعضی عبارات با قسمت 8 قانون کرایه محل

داخل ساختن مقرره کرایه نشینی در نواحی پایتخت شامل مسؤلیت های اساسی میباشد. خود را مطمئن سازید که منافع خود را با آگاهی از حقوق و مسؤلیت های تان حفظ نمایید. شریک متساوی در روابط مالک و کرایه نشین باشید

## قانون چه میگوید؟

قانون کرایه محل رهایش مصوبه 1997 (RTA) ترتیبات موافقت نامه مناطق مسکونی بشمول محل هائی کرائی که بصورت شخصی به کرایه داده میشود و یا از طریق اجنت ها و یا منزلی را که حکومت جهت کرایه آماده میکند و یا از طریق بعضی موسسات به کرایه داده میشود در نواحی پایتخت تنظیم میکند.

این لایحه چوکاتی را برای حفاظت های اساسی کرایه نشینان فراهم میسازد که این حفاظت ها غیر قابل انکار است قانون کرایه محل رهایش مصوبه سال 1997 (RTA) شرایط معیاری کرایه نشینی (STTs) را تعیین میکند که بر تمام قرار داد ها قابل تطبیق است و در Standard

Tenancy Agreement درج است که اکثراً "بنام کرایه یاد میشود. اکثر قرار داد ها شامل شرایط معیاری کرایه نشینی است مگر فرض میشود که همه موافقتنامه های کرایه نشینی باید حاوی مقررات سنتدرد شده کرایه (STTs) می باشد لذا این شرایط بر شما هم قابل تطبیق است صرف نظر از اینکه در موافقتنامه شما درج است یا نه.

این به نفع شماست که این محافظت ها و حقوق خود را بدانید تا در منزل تان راحت باشید و در مقابل کرایه که می پردازید متناسب با ارزش کرایه که میدهید باشد.

اختلافات مربوط به کرایه نشینان میتواند در نواحی پایتخت در محکمه مدنی و اداری حل گردد. هر یک از طرفین موافقتنامه کرایه نشینی، کرایه نشین و یا مالک، میتواند درخواست استماع شکایات شانرا توسط محکمه مدنی و اداری ACAT بنمایند.

## کرایه نشین کیست؟

کرایه نشین کسیست که حق اشغال را بموجب یک موافقتنامه کرایه نشینی به اساس (بخش 6، قانون کرایه محل رهایش) دارد. اساساً کرایه نشین کسیست که با پول محل بود و باش را معاوضه میکند.

بعضی از ترتیبات کرایه نشینی و اسکان به شمول کاروان پارکها لیلیه ها و محل رهایش متعلمین و وضعیت بود و باش به نحو مختلفی رسیدگی میشود و شامل مقرراتی که بر کرایه نشین تطبیق میگردد، نمی شود. اگر شما در یکی از این نوع کرایه دهندگان قرار دارید باز هم تحت حمایت قانون کرایه

ر هایش مصوبه 1997 سر و کار داشته باشد که در این صورت به تائید آن ضرورتی موجود نیست .

اگر در زمان امضای موافقتنامه کرایه نشینی مالک موافقه میکند که ترمیماتی را بنماید و یا تسهیلاتی را فراهم کند ، این توافق باید تحریری باشد . اگر چنین سندی داده نمیشود باید کرایه نشین بلا درنگ به مالک و یا نماینده او تحریری اطلاع بدهد ( شامل جزئیات کار و تاریخ آن و مالک یک کاپی آنرا نزد خود داشته باشید )

اگر به معنی چیزی اعتماد ندارید و یا با آن موافق نیستید . هرگز آنرا امضاء نکنید . اگر به کمک احتیاج دارید با دفتر (TAS) خدمات مشورتی در تماس شوید .

## مدت یک موافقتنامه کرایه نشینی چقدر است؟

موافقتنامه کرایه نشینی میتواند برای یک مدت معین باشد و یا متناوب و قابل تجدید .

موافقتنامه مدت معین ، تعهد کرایه نشین را تا یک تاریخ معین تثبیت میکند، برای مدت مشخصی دوام میکند ( معمولاً شش تا دوازده ماه ) با شرایط ثابت و در یک تاریخ معین پایان می یابد. اگر کرایه نشین اقدامی نمی کند و تا پایان موافقتنامه در آن سکونت میکند این موافقتنامه خود به خودی به موافقت متناوب بدل میشود . یک موافقتنامه متناوب همچنان زمانی نافذ بوده میتواند که جوانب به توافق میرسند ولی شرایطی تعیین نمی کنند مثل برنامه تهسه مسکن از طرف دولت .

در پایان مدت معین و مشخص ، جوانب میتوانند یک موافقتنامه مدت معین را امضا کنند. ولی مالک نمی تواند شما را مجبور سازد که موافقتنامه را تجدید کنید و یا موافقتنامه جدید در ختم موافقتنامه معین امضا نمائید. اگر نمی خواهید هیچگاهی یا تعجیز مجبور به امضای موافقتنامه نشوید. محض برای اینکه آنچه مالک خواست انجام ندادید به این معنی نیست که مالک میتواند شما را مجبور به ترک خانه نماید .

مالک خانه نمی تواند موافقتنامه کرایه نشینی را در پایان میعاد آن ، خاتمه دهد تنها کرایه نشین چنین اختیاری دارد . اگر مالک میخواهد موافقتنامه را خاتمه دهد تنها میتواند مطابق به دلایلی که در اس تی تی درج است چنین اقدامی کند . ورق حقایق درین زمینه را مطالعه کنید

## چه کسانی در موافقتنامه کرایه نشینی شامل هستند؟

در باره اینکه چه کسانی در موافقتنامه شامل هستند واضح سازیید. مسؤ لیت مالی برای یک کرایه نشین معمولاً " بدوش کسی است که موافقتنامه بنام اوست. این مسؤ لیت حتی اگر خانه را تخلیه میکنید در یک موافقتنامه با میعاد معین ادامه می یابد. اگر شما یک موافقتنامه با میعاد معین را امضا میکنید و قبل از ختم میعاد خانه را تخلیه میکنید برای شما قیمت تمام میشود . ورق حقایق کرایه نشینی را مطالعه کنید .

شرایط خاص را بدقت مطالعه کنید اطمینان حاصل کنید که این شرایط مطابق به شرایط معیاری است .

## بسیار مهم – یک نقل همه اسناد را برای خود حفظ کنید آیا مصارف قبلی وجود دارد؟

بر حسب قانون ای سی تی تنها تضمین پولی و کرایه پیشکی برای کرایه نشینی وجود دارد ( آر تی ای 15 و اس تی تی سی ایل 24 )

مبلغ تضمین از کرایه چهار هفته ( سی آی 6 ) تجاوز کرده نمی تواند و مبلغ کرایه پیشکی نمی تواند از یک ماه بیشتر باشد ( سی آی 28 )

سایر مصارف مثل پول کلید ، اجرت تفتیش ، مصارف آماده ساختن موافقتنامه و امثال آن بموجب ( آر تی ای اس 15 و اس تی تی زم 24 ) ممنوع است .

## تضمین چیست؟

تضمین یکنوع تامین مالی است که کرایه نشین آنرا به مالک و یا نماینده او میدارد و بعد در دفتر کرایه نشینان حفظ میشود .

مالک مجبور نیست تضمین مالی را مطالبه کند، ولی اگر چنین تضمینی وجود داشته باشد، بیش از یک ماه کرایه بوده نمی تواند. این مبلغ برای یکبارداخته میشود و نمی تواند افزایش یابد و یا بر آن مبلغی افزوده شود. اما اگر عین دو طرف بعداً یک موافقتنامه جدید را امضا میکنند تضمین مالی اولی مسترد میگردد ، مالک میتواند تضمین مالی جدید کاملی مطالبه نماید .

**وقتی تضمین مالی را می پردازید، طبق قانون لازم است که مالک بشما رسیدی بدهد .** همه کرایه نشینان که به این تضمین مالی سهم دارند باید یک فورمه تضمینات مالی را تکمیل کنند که مالک باید آنرا با پول تضمین به دفتر خدمات کرایه نشینان بفرستد. مالک دو هفته وقت دارد که این کار را بکند یک نماینده رهنمای معاملات چهار هفته وقت دارد . مالک و یا نماینده او اگر طی مدت معینه پول را انتقال ندهند مجازات خواهند شد. اگر مکتوبی از از تضمینات مالی دریافت نمی کنید که از رسیدن این پول اطمینان بدهد میتوانید به آنها تلیفون نمائید تا معلومات بگیرید که پول انتقال داده شده است یا نه .

## گزارش وضع خانه و متعلقات آن چیست؟

مالک و یا نماینده او طی یک روز بعد از نقل مکان نمودن به خانه ، باید دو نقل گزارشی از وضع کامل خانه و متعلقات آن ب شما بدهند ( که بنام فهرست اوضاع نیز یاد میشود ) شما باید یک نقل آنرا طی دو هفته مسترد نمائید که موافقت و یا مخالفت شما را به این گزارش و یا بخشهای از آن ( اس تی تی 22 ) نشان دهد. این گزارش جزئیات چگونگی ترمیم این ملکیت و فهرست اتاقها و اشیا را نشان بدهد .

این گزارش را بدقت بر رسی نمائید و جزئیات لکه ها را بر روی دیوار ها و فرشها ، نواقص تجهیزات و صدمات را یاد

داشت نمائید. از این گزارش بحیث یک گواه و در پایان کرایه نشینی شما اگر کدام اختلافی بروز کند استفاده خواهد شد. **بهتر آنست که دقیق باشید و عکسها (و یا ویدیو) از وضع خانه و متعلقات آن زمانیکه نقل مکان میکنید بر دارید.** چون دو هفته وقت دارید میتواند با آرامش خاطر وضع را دیده و یاد داشت نمائید.

اگر مالک و یا نماینده او گزارشی نمی دهد که تکمیل نمائید، خود شما گزارشی بزودی ممکنه بعد از تسلیمی خانه تهیه نمائید. میتواند یک فورمه سفید را از وب سایت م بیرون بکشید و تکمیل نمائید.

اگر با گزارش آنها از وضع منزل موافق نیستید، خود را مطمئن بسازید نظریات و ملاحظات خود را درین گزارش واضح سازید و یک نقل آنرا برای خود نگهدارید و نقل دیگر را مسترد نمائید.

**بسیار مهم، یک نقل هر سند را برای خود نگهدارید.**

### حقوق من بحیث یک کرایه نشین چیست؟

اکثر حقوق شما بحیث یک کرایه نشین درین سند سایر اوراق حقایق کرایه نشینان مورد بحث قرار گرفت. شما حق دارید:

- آرامش بدون مداخله مالک و یا نماینده آن در منزل
- محرمیت در منزل با دسترسی تنها مطابق به شرایط معیاری.
- داشتن منزل مطابق به نیازمندی های شما
- انجام شدن ترمیمات در زمان آن
- دریافت رسیدات تمام تادیات شما به مالک خانه و یا نماینده او
- دریافت یاد داشت هشت هفته قبل از هر گونه افزایش در کرایه خانه و افزایش کرایه خانه در هر دوازده ماه یکبار نه بیشتر از آن.
- بررسی افزایش کرایه خانه کخه زیاد نباشد.
- حل اختلافات از طریق یک جانب مستقل ای سی ای تی
- مجبور نشوید که خانه را تخلیه کنید به استثنای حکم ای سی ای تی به یک دلیل حقوقی با اعتبار و (اگر مجبور به تخلیه خانه میشوید) محکمه مدنی مشقتی را که این تخلیه اجباری بر شما و یا کس دیگری باعث میشود بررسی نماید

### مسئولیت های من بحیث یک کرایه نشین چیست؟

شما مسئولیت های مشخصی بحیث یک کرایه نشین دارید که مطابق به لایحه و بر حسب موافقتنامه کرایه نشینی که امضا کرده اید بر شما لازم شده است. مسئولیت های شما شامل اینهاست:

- تادیه کرایه که بر آن موافقه کرده اید
- مراقبت و مواظبت از خانه و باعث نشدن اذیت و آزار به همسایگان.
- عدم استفاده از این خانه برای مقاصد غیر قانونی و رعایت شرایط با اعتبار موافقتنامه کرایه نشینی
- اجازه دادن به مالک خانه و یا نماینده او برای داخل شدن به خانه مطابق به شرایط معیاری و آر تی ای

- ترمیم هرگونه صدماتی که سهوا و یا عمداً توسط شما ، مهمان شما یا حیوانات شما و یا کسان تحت اداره شما ( مثل اطفال شما و یا کسانی که شما از آنها کرایه میگیرید) وارد میشود و یا اینکه جبران سخاره به مالک پرداخته شود

To notify the landlord of the need for repairs or maintenance, and

- یاد دهانی به مالک خانه برای ترمیمات و یا حفظ و مراقبت خانه و زمانیکه خانه را تخلیه میکنید آنرا به وضعی که در زمان تسلیمی بود به مالک ان مسترد نمائید البته با استهلاک های منصفانه.

### چگونه میتوانم پول تضمین مالی خود را پس بگیرم؟

در ختم کرایه نشینی باید وقتی را با مالک و یا نماینده او برای تقطیش نهائی جهت تکمیل گزارش خانه و یاد داشت هر نوع تغییری در وضع منزل تعیین کنید. اگر اختلافی در این گزارش و گزارشی که در هنگام تسلیمی خانه تکمیل گردیده بود، وجود داشت خسارات وارده را اگر واقع شده باشد نشان میدهد .

برای جزئیات بیشتر در باره تضمین مالی ورق حقایق را مطالعه کنید

### اگر قبل از ختم قرار داد خانه تخلیه شود و یا اخراج اجباری چه میشود؟

ورق حقایق در باره کرایه نشینی [Ending and Tenancy](#) و [Eviction in the ACT & Breaking a Lease](#) مطالعه شود و اگر جواب سوال مشخص شما را نمیدهد با مادر تی ای اس TAS تماس بگیرید.

### تبعیض

تبعیض در فراهم نمودن مسکن در ای سی تی بموجب قانونسال 1991 تبعیض غیر قانونی است (این قانون تبعیض را بر مبنای جنسیت، نحوه مناسبات جنسی، حالت مدنی، پدر بودن و یا مادر بودن، حاملگی، نژاد، عمر، مذهب و یا اعتقاد سیاسی، نواقص جسمی، مریضی و یا معیوبیت فکری و دماغی شامل میشود)

اگر معتقد هستید که در مقابل شما در درخواست برای کرایه نشینی از تبعیض کار گرفته شده ، شما باید شواهد مشخصی داشته باشید و میتوانید به کمیسون حقوق بشر در ACT به تلیفون 6205 2222 در تماس شوید و یا به آدرس وب سایت [www.hrc.act.gov.au](http://www.hrc.act.gov.au) و یا به دفتر خدمات حقوقی تبعیض و معلولین بشماره 62472018 بروز های سه شنبه از 9:30 تا 1 بعد از ظهر و پنجشنبه ها از 2:30 تا 4:30 بعد از ظهر در تماس شوید.

### این بود خلاصه حقوق و مسئولیت های شما

اگر مشکل خاصی دارید باید در پی مشورتهای

مفصل بیشتری باشید

جزئیات را در صفحه بعدی مطالعه نمائید .

## قانون اتحادیه کرایه نشین ها (TUACT)

قانون اتحادیه کرایه نشین ها (TUACT) از منافع همه کرایه نشینها در نواحی پایتخت نمایندگی میکند ، مانند کرایه نشینهای که خانه را بصورت شخصی به کرایه میدهند و خانه هائی که از طریق مؤسسات کرایه دهنده به کرایه داده میشود . همچنین اشخاصیکه در خانه هائی مشترک زندگی میکنند ، متعلمینیکه در لیلیه پوهنتونها بود و باش دارند و آنهاذیکه در کاروان پارکها جائی را به کرایه میگیرند شامل مقررات این قانون میباشد.

### Tenants' Advice Service خدمات مشورت به کرایه نشینها

خدمات مشورت به کرایه نشینها (TAS) اجرا ات خود را به اساس قانون اتحادیه کرایه نشینها عملی میکند و توصیه هائی مجانی را به کرایه نشین هائی نواحی پایتخت و آنهاذیکه محلی را برای زندگی تخصیص داده اند فراهم میکند. مصارف آن از مدرک پولیست که از مفاد پول نهاده شده برای تضمین کرایه نزد دفتر تضمین بدست می آید تامین میشود.

The Tenants' Advice Service is a call-back service.

To request legal advice, leave your name and number on 6247 2011. If you need an interpreter please say so in your message.

Before you call, please check whether the information you need is on our website:

[www.tenantsact.org.au](http://www.tenantsact.org.au)

Due to high demand, it may be a few days before we can return your call. Our website contains our Factsheets, as well as a searchable database of Frequently Asked Questions and Sample Letters.

You can order copies of our publications using the order form on our website, or by calling our admin number: 6247 1026

#### ورقه هائی معلومات بیشتر در باره کرایه از این قرار است:

- دسترسی و محرمیت • تضمین پرداخت • ترمیمیات • نقصان در پرداخت کرایه • کرایه: افزایش و تنقیص آن
- افزایش کرایه : آیا افزایش کرایه من زیاد است • خاتمه دادن به کرایه نشینی و شکستن قرار داد کرایه
- تخلیه محل در نواحی پایتخت • فروش محل • از موقعیت تخلیه دفاع کردن
- محکمه مدنی و اداری در نواحی پایتخت. معلومات عمومی • شواهد لیست بررسی برای محکمه مدنی و اداری
- تنظیم شکایت علیه نماینده دفتر کرایه و فروش املاک غیر منقول؟

#### ورقه حقایق برای اشخاصیکه کرایه میدهند ولی در تعریف کرایه نشین نمیباشند:

- موافقت نامه اشغال • اساسات اشغال • کرایه/ همور تضمین • دسترسی و محرمیت • مراقبت ، ترمیمات و خدمات اساسی
- مواجه شدن به تنازع ؟ • ختم تشغال محل و تخلیه آن

#### کار دیگری که توسط قانون کرایه نشینی عملی میشود:

- آماده ساختن آموزش قانون کرایه گرفتن ، حمایت حقوقی و تعلیم مردم
- اشاعه نشرات و منابع در باره حقوق ووجایب کرایه نشین (بشمول وبسایت)
- کوشش برای اصلاح پالیسی ها و مقررات حقوقی که بر کرایه نشین تاثیر وارد میکند
- راهنمایی مفید برای پیشبرد منافع کرایه نشین.

#### تماس ها:

برای دسترسی به خدمات کرایه نشینی راهنمایی مجانی حقوقی به تلفون 6247 2011 برای همه اشخاصیکه در نواحی پایتخت کرایه نشین میباشد (کرایه نشین و اشخاصیکه محل را اشغال کرده اند)

اتحادیه کرایه نشین ها.....62471026 نشرات ،معلومات،ورکشاپها، ریفورم حقوقی و اخبار در باره موضوعات کرایه گرفتن ارائه میکند

حقوق کسانیکه از کمک هائی دولت استفاده میکنند.....62187977 راهنمایی مجانی حقوقی و کمک به کرایه نشین هائی کم در آمد.

دفتر خدمات تنظیم کننده: 62071178 تنظیم تضمین پرداخت ، باز گشت آن و جواب به سئوالات در این مورد. تلفون 62070400 به شکایات در باره اجنت دفتر کرایه رسیدگی میکند . (دفتر Fair Trade).

محکمهء مدنی و اداری .....تلیفون 62071740 به حل منازعات میپردازد و قانون کرایه نشینی را تطبیق میکند  
تلیفون معلومات در بارهء محل مسکونی حکومتی .....62071150 معلومات در بارهء خامه هائی حکومتی در نواحی  
پایتخت.

Tenancy Factsheets © April 2013 Tenants' Union ACT Inc.  
The support of the ACT Government through the Dept of Justice & Community Safety is gratefully acknowledged.