



# اجاره نشینی در ACT: یک رهنمود کلی

مقدار اجاره‌ای که باید پرداخت شود و زمان و طرز پرداخت آن، و هر نوع شرایط ویژه توجه کنید.

بخش 9 در RTA قید می‌کند که اگر هر یک از شرایط یک قرارداد اجاره با RTA مطابقت نداشته باشد، فاقد اعتبار است.

اگر هر یک از شرایط با STTs مطابقت نداشته باشد، فقط در صورتی معتبر خواهد بود که ACAT آن را تایید کند. بنا بر این در صورتیکه قرارداد اجاره شما حاوی شرایطی است که با STTs تناقض دارد (مثلاً الزام به شستن فرش در پایان اجاره) آن شرایط قابل اجرا نخواهد بود مگر اینکه شما و صاحبخانه مشترکاً از ACAT درخواست کنید که آن را تایید کند. استثنای این امر، "بند‌های انتصاب شغلی" هستند که بخش 8 در RTA به آنها مربوط می‌شود و نیازی به تایید ندارند.

اگر در زمان امضای اجاره نامه صاحبخانه موافقت کند که تعمیراتی را انجام دهد یا امکاناتی را فراهم کند، این موافقت باید به صورت کتبی ارائه شود. در صورت عدم ارائه کتبی بلافاصله به صاحبخانه یا آژانس نامه بنویسید و آن موافقت را تایید کنید (جزئیات کار مربوطه و تاریخ آن را بنویسید و یک کپی آن را نگه دارید).

**هرگز چیزی را که از معنی آن مطمئن نیستید و / یا با آن موافق نیستید امضا نکنید. اگر کمک لازم دارید با TAS تماس بگیرید.**

## طول مدت قرارداد اجاره چیست؟

یک قرارداد اجاره یا برای یک مدت ثابت اولیه خواهد بود یا به صورت دوره‌ای.

یک قرارداد اجاره مدت ثابت قید می‌کند که اجاره نشینی در تاریخ بخصوصی آغاز می‌شود، برای مدت مشخصی ادامه پیدا می‌کند (معمولاً 6 یا 12 ماه) و مدت ثابت آن در تاریخ معینی تمام می‌شود. اگر مستاجر کاری نکند و در پایان مدت ثابت همانجا بماند، اجاره نشینی بطور اتوماتیک به یک اجاره دوره‌ای تبدیل می‌شود. در مواردی نیز که طرفین یک اجاره نشینی به وجود می‌آورند ولی مدت بخصوصی را معین نمی‌کنند، مثلاً در اسکان دولتی، یک قرارداد اجاره دوره‌ای می‌تواند وجود داشته باشد.

در پایان مدت ثابت طرفین می‌توانند موافقت کنند که یک قرارداد اجاره مدت ثابت دیگر را امضا کنند. اما در پایان مدت ثابت صاحبخانه شما نمی‌تواند شما را وادار کند که قرارداد اجاره را تجدید کنید یا قرارداد جدیدی را امضا کنید. مورد اجبار یا ارباب برای امضا کردن هیچ چیزی که نمی‌خواهید قرار نگیرید. فقط بخاطر اینکه شما کاری را که صاحبخانه می‌خواهد نمی‌کنید، او نمی‌تواند بطور اتوماتیک شما را اخراج کند.

صاحبخانه نمی‌تواند در پایان مدت ثابت قرارداد به اجاره نشینی پایان دهد، فقط مستاجر می‌تواند این کار را بکند. اگر صاحبخانه بخواهد قرارداد اجاره را به پایان برساند فقط می‌تواند طبق دلایل قید شده در STTs این کار را بکند. برگه اطلاعاتی پایان دادن به اجاره و شکستن اجاره نامه ([Ending a Tenancy and Breaking a Lease](#)) ما را ببینید.

## نام چه کسی در قرارداد اجاره است؟

کاملاً آگاه باشید که نام چه کسی در قرارداد اجاره است. مسئولیت مالی اجاره نشینی معمولاً به عهده مستاجری است که در قرارداد اجاره نام برده شده‌اند. این موقعیت در طول مدت ثابت ادامه دارد حتی اگر شما از آن منزل نقل مکان کرده باشید. اگر یک قرارداد اجاره مدت ثابت را امضا کرده‌اید، تخلیه پیش از موقع منزل می‌تواند گران تمام شود. برگه اطلاعاتی پایان دادن به اجاره و شکستن اجاره نامه ([Ending a Tenancy and Breaking a Lease](#)) ما را ببینید.

در صورتیکه وارد یک اجاره نشینی مشترک می‌شوید کتابچه مسکن مشترک: خانه شلوغ - یک رهنمود قانونی به مسکن مشترک در ACT ([Share Housing Booklet: Crowded House - A Legal Guide](#)) ما را ببینید.

هر شرایط ویژه‌ای را با دقت چک کنید. مطمئن شوید که با شرایط

اجاره نشینی در ACT می‌تواند شامل مسئولیت‌های زیادی باشد.

مطمئن شوید که با آگاهی از حقوق و مسئولیت‌هایتان از منافع خود محافظت می‌کنید.

در رابطه صاحبخانه / مستاجر یک شریک مساوی باشید.

## قانون چه می‌گوید؟

قانون اجاره نشینی مسکونی [Residential Tenancies Act 1997](#) (RTA) ترتیبات اجاره نشینی مسکونی، از جمله اجاره خصوصی، دولتی و مسکن اجتماعی را در ACT تنظیم می‌کند.

این قانون چهارچوبی از محافظت‌های اولیه برای مستاجری فراهم می‌کند که کسی نمی‌تواند آنها را از میان بردارد.

RTA "شرایط استاندارد اجاره نشینی" (standard tenancy terms - STTs) را قید کرده است که در مورد همه ترتیبات اجاره نشینی کاربرد دارد و در [Standard Tenancy Agreement](#)، که اغلب به نام اجاره نامه شناخته می‌شود نوشته شده است. بیشتر اجاره نامه‌ها شرایط استاندارد اجاره نشینی را دارند. اما چه در قرارداد شما باشد و چه نباشد فرض قانونی بر این است که همه قراردادهای اجاره حاوی STTs هستند.

به نفع شما است که این حقوق و محافظت‌ها را درک کنید تا بتوانید از خانه تان لذت ببرید و ارزش مناسب اجاره‌ای را که می‌پردازید به دست آورید.

اختلافات اجاره نشینی را می‌توان در ACT Civil and Administrative Tribunal (ACAT) (دیوان داورى مدنى و ادارى) حل کرد. هر یک از طرفین یک قرارداد اجاره - مستاجر یا صاحبخانه - می‌تواند درخواست بدهد که ACAT قضیه او را بررسی کند.

## مستاجر کیست؟

مستاجر کسی است که تحت یک قرارداد اجاره نشینی مسکونی حق اشغال دارد (بخش 6، RTA). در اصل، مستاجر کسی است که در ازای مسکن اجاره می‌پردازد.

با بعضی از ترتیبات اجاره نشینی، از جمله کاروان پارک‌ها، مسکن دانشجویی و ترتیبات پانسیون بطور متفاوتی رفتار می‌شود و از خیلی از مقررات مربوط به مستاجری معاف هستند. اگر شما در یکی از آن موقعیت‌های اجاره نشینی هستید، هنوز ممکن است بعنوان یک ساکن تحت پوشش RTA باشید. برای اطلاعات مشروح در باره این محافظت‌ها برگه‌های اطلاعاتی سکونت ([Occupancy Factsheets](#)) ما را ببینید یا با سرویس راهنمایی مستاجری تماس بگیرید.

توجه: این جزوه فقط به ترتیبات اجاره نشینی مربوط می‌شود.

## قرارداد اجاره چیست؟

قرارداد اجاره یک سند قانونی الزام آور است. این موافقتنامه‌ای است بین صاحبخانه (یا آژانس از جانب او) و مستاجر.

موافقتنامه اجاره می‌تواند کاملاً کتبی، کاملاً شفاهی، یا ترکیبی از هر دو باشد. اگر مدرک کتبی ندارید هنوز هم تحت پوشش STTs هستید. ولی توصیه می‌شود که برای محافظت از خودتان در صورت بروز اختلاف، یک موافقتنامه کتبی داشته باشید.

شما می‌توانید یک نسخه رایگان قرارداد استاندارد را از وب سایت اتحادیه مستاجری ([www.tenantsact.org.au](#)) دانلود کنید، یا دفتر اتحادیه مستاجری می‌تواند یک نسخه آن را به رایگان برایتان بفرستد. این قرارداد معمولاً توسط صاحبخانه یا آژانس ارائه می‌شود ولی ایده خوبی است که بدانید قرارداد استاندارد حاوی چه چیزهایی است تا بتوانید چک کنید که مدرک درست به شما داده شده است.

## قرارداد اجاره حاوی چه چیزهایی است؟

قرارداد اجاره تان را با دقت بخوانید و به طول مدت ثابت اجاره نشینی،

استاندارد مطابقت دارند.

## آیا هزینه‌های پیش پرداخت وجود دارد؟

طبق قانون در ACT فقط می‌شود وثیقه و پیش پرداخت اجاره را قبل از شروع اجاره نشینی مطالبه کرد. (RTA بخش 15 و STT بند 24).

**مقدار وثیقه نمی‌تواند بیشتر از اجاره چهار هفته باشد (بند 16) و مقدار پیش پرداخت اجاره نمی‌تواند بیشتر از اجاره یک ماه تقویمی باشد (بند 28).**

هزینه‌های دیگر، مثل پول کلید، هزینه بازدید، هزینه تهیه قرارداد اجاره و از این قبیل **ممنوع** می‌باشند (RTA بخش (1) 15 و STT بند 24).

## وثیقه چیست؟

وثیقه نوعی ضمانت نقدی است که مستاجر به صاحبخانه یا آژانس می‌دهد و سپس به دفتر وثیقه‌های اجاره تحویل داده می‌شود.

صاحبخانه مجبور نیست از مستاجر وثیقه بخواهد ولی اگر وثیقه وجود داشته باشد مبلغ آن نمی‌تواند بیشتر از اجاره 4 هفته باشد. این مبلغ فقط یکبار پرداخت می‌شود و قابل افزایش یا "پشت بند کردن" نیست. اما اگر همان طرفین قرارداد اجاره جدیدی را امضا کنند و مبلغ وثیقه اولیه پس داده شود، صاحبخانه می‌تواند وثیقه جدیدی را مطالبه کند.

## وقتی وثیقه را می‌پردازید، صاحبخانه قانوناً موظف است که به شما

**رسید بدهد.** همه مستاجری که در پرداخت وثیقه سهم دارند باید یک فرم تحویل وثیقه را پر کنند که صاحبخانه باید آن را همراه با پول وثیقه به دفتر خدمات مقرراتی (دفتر وثیقه‌های اجاره) بفرستد. صاحبخانه 2 هفته برای این کار وقت دارد؛ آژانس 4 هفته. اگر پول وثیقه در طی این مدت تحویل داده نشود صاحبخانه یا آژانس ممکن است جریمه شود. اگر نامه‌ای از دفتر وثیقه‌های اجاره دریافت نکردید که وصول وثیقه شما را تایید کند، می‌توانید به آنها تلفن بزنید تا ببینید وثیقه شما تحویل داده شده است یا نه.

## گزارش وضعیت مسکن چیست؟

صاحبخانه (یا آژانس) ملزم است که در ظرف یک روز از اسباب کشی 2 نسخه تکمیل شده از یک "گزارش وضعیت مسکن" (که فهرست کالاهای نیز نامیده می‌شود) به شما بدهد. شما باید در ظرف 2 هفته یک نسخه آن را برگردانید و موافقت یا عدم موافقت خود را با گزارش یا بخشهایی از گزارش نشان دهید (22 STT). این گزارش حاوی مشروح وضعیت تعمیراتی منزل و لیست اتاقها و لوازم ثابت آن است.

*این گزارش را با نکت چک کنید و هر لک روی دیوار یا فرش، وسایل معیوب، آسیب در ساختمان یا وسایل و غیره را بنویسید. در صورت بروز اختلاف در پایان اجاره نشینی از این گزارش بعنوان مدرک استفاده خواهد شد. بهترین کار این است که دقیق و خیلی کامل عمل کنید و وقتی وارد منزل می‌شوید از شرایط آن عکس بگیرید (حتی ویدیو). می‌توانید وقت لازم را برای این کار صرف کنید چون 2 هفته دارید که در منزل زندگی کنید و شرایط آن را دقیقاً ببینید.*

اگر صاحبخانه / آژانس گزارشی را به شما ندهد که تکمیل کنید، خودتان در اولین فرصت بعد از اسباب کشی یک گزارش تهیه کنید. شما می‌توانید یک فرم خالی گزارش وضعیت ([Condition Report](#)) را از وب سایت ما دانلود و آن را پر کنید.

اگر با گزارش وضعیتی که به شما می‌دهند موافق نیستید، مطمئن شوید که ملاحظات خودتان را به وضوح در گزارش بنویسید و قبل از دادن یک نسخه به آنها از آن برای خودتان کپی بگیرید و نگه دارید.

**خیلی مهم – یک کپی از همه چیز را برای سوابق خودتان نگه دارید.**

## من بعنوان یک مستاجر چه حقوقی دارم؟

خیلی از حقوق شما بعنوان یک مستاجر در سراسر این جزوه و سایر برگه‌های اطلاعاتی اجاره نشینی مطرح شده است. شما حق دارید که:

- از منزل بدون دخالت صاحبخانه یا آژانس لذت ببرید؛
- در منزلتان حریم خصوصی داشته باشید و دسترسی به آن فقط طبق شرایط استاندارد باشد؛
- منزلتان برای زندگی مناسب باشد؛
- تعمیرات سر وقت انجام شود؛
- برای همه پولهایی که به صاحبخانه یا آژانس می‌پردازید رسید بگیرید؛

- برای هر افزایش اجاره حد اقل از 8 هفته قبل به شما اخطار داده شود و تعداد دفعات افزایش اجاره در هر دوره 12 ماهه بیشتر از یکبار نباشد؛
- افزایش اجاره مورد بررسی مجدد قرار بگیرد تا معلوم شود که آیا بیش از حد است یا خیر؛
- اختلافات اجاره نشینی توسط یک شخص ثالث بیطرف حل شود – ACAT؛
- به زور شما را مجبور به تخلیه منزل نکنند مگر به دستور ACAT بخاطر یک دلیل موجه قانونی، و (اگر در معرض اخراج قرار دارید) دیوان داوری، مشقتی را که اخراج برای شما یا هر کس دیگر به وجود می‌آورد در نظر بگیرد.

## مسئولیت‌های من بعنوان یک مستاجر چیستند؟

شما بعنوان یک مستاجر مسئولیت‌های خصوصی دارید که قانون و قرارداد اجاره‌ای که امضا کرده‌اید به عهده شما می‌گذارد. مسئولیت‌های شما از جمله عبارتند از:

- اجاره مورد توافق را بپردازید؛
- از منزل مراقبت کنید و باعث مزاحمت یا آزار همسایگان نشوید؛
- از منزل برای اهداف غیر قانونی استفاده نکنید و از شرایط معتبر قرارداد اجاره پیروی کنید؛
- طبق شرایط استاندارد و RTA به صاحبخانه یا آژانس اجازه دسترسی معقول به منزل را بدهید؛
- هر خسارتی را که عمداً یا در اثر غفلت شما، مهمانان شما، حیوانات خانگی یا اشخاص دیگر تحت کنترل شما (مثلاً کودکان، مستاجری که اتاقی را از شما اجاره کرده‌اند) به وجود می‌آید تعمیر کنید یا ضرر مالک را جبران کنید؛
- صاحبخانه را از تعمیرات و نگهداری مورد نیاز آگاه کنید، و وقتی منزل را تخلیه می‌کنید آن را به شرایطی که وقتی وارد آن شدید داشت برگردانید، بجز فرسودگی در حد معمول.

## وثیقه‌ام را چگونه پس می‌گیرم؟

در پایان اجاره نشینی تان باید با صاحبخانه / آژانس قرار برای انجام بازدید نهایی بگذارید تا یک گزارش وضعیت دیگر تهیه شده و هر تغییری در وضعیت منزل یادداشت شود. اگر اختلافی پیش بیاید، این گزارش و گزارشی که در آغاز اجاره نشینی تهیه کرده بودید به شما مدرکی می‌دهد که اگر خسارتی بوده دقیقاً چه بوده است.

برای آگاهی بیشتر در باره وثیقه برگه اطلاعات اجاره نشینی وثیقه (Bond) را ببینید.

## در باره تخلیه پیش از موقع یا اخراج چه اطلاعاتی هست؟

برگه‌های اطلاعات اجاره نشینی پایان دادن به اجاره نشینی و شکستن اجاره نامه ([Ending a Tenancy & Breaking a Lease](#)) و اخراج در ACT ([Eviction in the ACT](#)) را ببینید. اگر اینها پاسخ سوال بخصوص شما را نداشتند برای کمک با TAS تماس بگیرید.

## تبعیض

تبعیض در اجاره دادن املاک در ACT تحت قانون تبعیض 1991 ([Discrimination Act 1991](#)) غیر قانونی است (این قانون تبعیض بخاطر جنسیت، تمایل جنسی، تغییر جنسیت، وضعیت تاهل، موقعیت بعنوان یکی از والدین یا مراقب، بارداری، نژاد، سن، اعتقادات مذهبی یا سیاسی، نقص عضو، بیماری یا ناتوانی هوشی را در بر می‌گیرد).

اگر معتقدید که در درخواست برای اجاره یا در طول اجاره نشینی تان مورد تبعیض قرار گرفته‌اید باید راهنمایی ویژه بگیرید. می‌توانید با کمیسیون حقوق بشر ACT به شماره 6205 2222 تماس بگیرید (<http://www.hrc.act.gov.au/>) یا در روزهای سه شنبه از 9.30 صبح تا 1.0 بعد از ظهر و روزهای پنج شنبه از 2.30 تا 4.30 بعد از ظهر به سرویس حقوقی تبعیض ناتوانی، شماره 6247 2018 تلفن بزنید.

این خلاصه‌ای از حقوق و مسئولیت‌های شما است

اگر مشکل خصوصی دارید باید راهنمایی مشروح تری بگیرید

جزئیات مربوطه را در پشت این برگه ببینید

## اتحادیه مستاجری ACT (TUACT)

TUACT بیانگر منافع همه اجاره کنندگان در ACT است، مثل مستاجری منازل اجاره‌ای خصوصی و اسکان اجتماعی و همچنین ساکنین پانسیون در منازل، مساکن دانشجویی و کاروان پارک‌ها. ما یک مرکز حقوقی اجتماعی هستیم که تخصصمان در قوانین اجاره نشینی است و از انجمن ملی مراکز حقوقی اجتماعی اعتبارنامه داریم.

### سرویس راهنمایی مستاجری

سرویس راهنمایی مستاجری (TAS) توسط اتحادیه مستاجری ACT اداره شده و راهنمایی قانونی رایگان در اختیار مستاجری و ساکنین ACT می‌گذارد. بودجه این سرویس از طریق بهره وثیقه‌های اجاره که به دفتر وثیقه‌های اجاره تحویل داده شده تامین می‌شود.

سرویس راهنمایی مستاجری یک سرویس تلفن بازگشت است برای درخواست راهنمایی حقوقی نام و شماره تلفن خود را در پیامگیر 6247 2011 بگذارید. اگر به مترجم نیاز دارید لطفاً در پیامی که می‌گذارید بگویید.

قبل از تلفن زدن لطفاً چک کنید که اطلاعاتی که می‌خواهید در وب سایت ما هست یا نه:

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

بخاطر تعداد زیاد تقاضاها ممکن است چند روز طول بکشد تا ما بتوانیم به شما برگردیم. وب سایت ما برگه‌های اطلاعاتی ما و همچنین داده‌های قابل جستجو از سوالاتی که غالباً پرسیده می‌شود و نمونه نامه‌ها را دارد.

شما می‌توانید با استفاده از فرم سفارش موجود در وب سایت ما یا با تلفن زدن به شماره اداری ما: 6247 1026 کپی نشریات ما را سفارش بدهید

### سایر برگه‌های اطلاعات اجاره نشینی عبارتند از:

- دسترسی و حریم خصوصی • وثیقه • تعمیرات • اجاره عقب افتاده • اجاره: افزایش و کاهش
- افزایش اجاره: آیا افزایش اجاره من بیش از حد است • پایان دادن به اجاره نشینی و شکستن قرارداد اجاره
- اخراج در ACT • فروش منزل • دفاع در مقابل دستور اخراج • اطلاعات کلی دیوان دآوری (ACAT)
- فهرست مقابله مدارک برای ACTAT • از آژانس معاملات ملکی خود شکایت می‌کنید؟

### برگه‌های اطلاعاتی سکونت برای کسانی که اجاره می‌کنند ولی مستاجر نیستند:

- قرارداد های سکونت • اصول سکونت • اجاره / وثیقه • حریم خصوصی و دسترسی
- نگهداری، تعمیرات و خدمات ضروری • آیا اختلافی دارید؟ • پایان دادن به سکونت و اخراج

### کارهای دیگر TUACT

- ارائه کارآموزی در قوانین اجاره نشینی، طرفداری و آموزش جامعه
- تهیه نشریات و منابع در باره حقوق و وظایف مستاجری (از جمله وب سایت)
- حمایت و پیشبرد اصلاح خط مشی‌ها و قوانین مربوط به مستاجری
- انجام دعوی قضایی استراتژیک برای پیشبرد منافع مستاجری.

### مراجعه تماس:

سرویس راهنمایی مستاجری 6247 2011 راهنمایی حقوقی رایگان برای همه اجاره کنندگان (مستاجری و ساکنان) در ACT

اتحادیه مستاجری (ACT) ..... 6247 1026 نشریات، اطلاعات، کارگاهها، اصلاح قانون و اخبار مربوط به مسایل اجاره نشینی

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

حق بهزیستی و مرکز حقوقی ..... 6218 7977 راهنمایی حقوقی رایگان و کمک برای مستاجری کم درآمد

[www.welfarerightsact.org](http://www.welfarerightsact.org)

دفتر خدمات مقرراتی (وثیقه‌ها) ..... 6207 1178 تحویل وثیقه‌ها، برگرداندن آن و سوالات

(معاملات منصفانه) ..... 6207 0400 شکایت از آژانس‌های معاملات ملکی

[www.ors.act.gov.au](http://www.ors.act.gov.au)

دیوان دآوری مدنی و اداری ... ACT ..... 6207 1740 رفع اختلاف و اجرای قوانین اجاره نشینی

[www.acat.act.gov.au](http://www.acat.act.gov.au)

تلفن اطلاعات اداره مسکن ACT ..... 6207 1150 سوالات مربوط به مسکن دولتی در ACT

[www.dhcs.act.gov.au/hcs](http://www.dhcs.act.gov.au/hcs)