

ورق معلوماتی مصرف کنندگان انجمن بنگاه های معاملات ملکی استرالیا REIA کرایه کردن یک خانه – کرایه نشین

یافتن خانه

اگر قصد دارید که یک خانه در محلی کرایه کنید که قبلاً در آنجا زندگی نکرده اید، راجع به این محل از نماینده بنگاه مسکن تحقیق کنید. برای مثال، می توانید پرسان کنید که محل دکان ها، مسیرهای ترانسپورت عمومی، مکتب ها، رستوران ها، سالن های سینما و دفتر پست کجا است. کوشش کنید با صرف وقت یا این محل ها آشنا شوید.

برخی از جاها ممکن است برای کرایه نشین ها بسیار رقابتی باشد. اگر بار اول که از خانه خوشتان آمد اقدام نکنید ممکن است آن را از دست بدهید و بار دومی میسر نباشد. بهترین راه برای اینکه اعتماد نماینده بنگاه معاملات را جلب کنید، این است که خوش لباس، خوش برخورد و آماده باشید. قبل از بازدید از یک خانه کوشش کنید یک نامه توصیه از کارفرما و از بنگاه معاملات ملکی قبلی بگیرید. این ممکن است برای مثال شامل چاپ صورت حساب پرداخت های کرایه خانه شما، و کاپی راپورهای بازرسی معمول از خانه کرایه ای قبلی شما، یا قبض بازپرداخت پول ودیعه (Bond) یا ورق اجرت شما باشد. برای اینکه در رقابت با سایر کرایه نشین ها وضعیت بهتری داشته باشید باید سندی به بنگاه معاملات ملکی نشان دهید که ثابت کند شما می توانید کرایه را پرداخت کرده و از آن هم مواظبت به عمل آورید.

تعهدات مالی

وقتی که خانه ای را انتخاب می نمائید ممکن است از شما بخواهند پیش پرداخت یا پولی برای نگهداشت خانه بدهید. در برخی از موارد اگر نظر شما عوض بشود ممکن است این پیش پرداخت را از دست بدهید. بنا بر این، مهم است که از قراری که با هر بنگاه معاملات ملکی دارید مطلع باشید و برای شما معلوم باشد که آیا با پیش پرداخت شما چی می کنند.

کرایه و پول ودیعه (Bond)

وقتی که به خانه ای منتقل می شوید ممکن است از شما بخواهند پیشکرایه و ودیعه ای به حیث وثیقه بدهید. در اغلب موارد حد اکثر مبلغ ودیعه (Bond) معادل 4 هفته کرایه است. لیکن، شرایطی هم هست که از هر ایالتی به ایالت دیگر تفاوت دارد و مبلغ ودیعه می تواند بیش از این باشد. با انجمن بنگاه های معاملات ملکی REI ایالت state و سرزمین territory خود صحبت کنید تا مقرراتی که در مورد شما وجود دارد را بدانید.

اغلب بنگاه های معاملات ملکی می خواهند که قبل از اینکه شما خانه را تصرف کنید این پول را پرداخت کرده باشید. قبل از رفتن به درون خانه ای که کرایه می کنید، یقین نمائید که مبلغی که ضرورت دارد پرداخت شود چقدر است و چه وقت باید این مبلغ را بپردازید.

یکی از شرایط قرارداد کرایه خانه این است که کرایه باید بموقع و برطبق شرایط مندرج در قرارداد پرداخت شود. پرداخت بموقع کرایه تان یکی از مکلفیت های قانونی شما است. اگر این کار را نکنید به شما در پایان مدت کرایه موقعی که به نامه معرفی ضرورت دارید نیز کمک خواهد کرد.

وقتی خانه ای را کرایه می کنید، اضافه کردن مبلغ کرایه کاری بسیار عادی است. برای اینکه کرایه اضافه شود، بنگاه معاملات ملکی باید این کار را بر طبق مقرراتی که وجود دارد انجام دهد و به کرایه نشین اخطار مناسب تحریری بدهد. شما باید به قرارداد کرایه خانه تان مراجعه کنید.

پوشش بیمه

مکلفیت بیمه کردن سامان های خانه متعلق به شما به عهده خود شما (کرایه نشین) است. با افزایش موارد دزدی و دستبرد به خانه ها، بیمه کردن سامان های خانه تان به شما آرامش فکری خواهد داد. بیمه مالک چیزهای متعلق به کرایه نشین را تحت پوشش قرار نمی دهد.



قرارداد کرایه خانه

مهم است بدانید که وقتی قرارداد کرایه خانه امضاء شد شما وارد یک موافقه ای شده اید که از لحاظ قانونی لازم الاجرا است. قبل از اینکه قرارداد را امضاء کنید، وقت صرف کرده و با دقت قرارداد کرایه خانه خود را خوانده و همه شرایط آن را بفهمید. اگر هر یک از شرایط را نفهمیدید، از پرسن کردن و اهمه نداشته باشید.

گزارش های (راپورهای) وضعیت

وقتی که وارد خانه کرایه ای می شوید، بنگاه معاملات ملکی تکلیف قانونی دارد که یک گزارش وضعیت را تکمیل نماید. این سندی است که وضعیت خانه را موقعی نشان می دهد که شما آن را تصرف می کنید. خیلی مهم است که شما هم یک گزارش وضعیت صحیح را تکمیل کنید چون ممکن است بعدا راجع به صدمه به خانه یا نظافت یا جایگزین کردن اجناس گم شده اختلافی پیش آید.

یادداشت ها (اخطار ها) را نگهداری کرده و مذاکرات تلفونی را هم یادداشت کنید

وقتی که شما قرارداد را امضاء کردید، خیلی مهم است یادداشت ها را نگهداری و صحبت های تلفونی با نماینده بنگاه معاملات ملکی را نوشته کنید تا اینکه از اختلاف و سوء تفاهم (بد فهمی) جلوگیری کنید. توصیه می شود با یک نامه تأییدیه صحبت هائی که بین شما و نماینده بنگاه معاملات ملکی رد و بدل شده است را تأیید کنید و نوشته کنید که شما از این صحبت ها چی فهمیده اید.

بازرسی معمولی

یکی از مکلفیت های بنگاه های معاملات ملکی این است که یک خانه کرایه ای را بازرسی نمایند تا معلوم شود که این خانه دارد به خوبی نگهداری می شود. این بازدید ها در قرارداد کرایه خانه تان ذکر شده است. از همکاری شما با بنگاه معاملات ملکی برای تعیین وقت بازرسی از خانه قدرانی می شود.

مرمت ها

حق شما به حیث کرایه نشین این است که در یک خانه امن و قابل زندگی بتوانید زندگی کنید. شما هم در مقابل، باید از خانه مراقبت به عمل آورید. خانه کرایه ای شما باید در وضعیت خوبی نگهداری شود. مهم است که اگر نگرانی یا مشکلی در مورد خانه دارید بصورت تحریری به نماینده بنگاه معاملات ملکی معلومات دهید.

دادن اخطار

پایان دادن به کرایه خانه باید بر طبق مقررات قانونی و مطابق جریان مندرج در قرارداد کرایه خانه باشد. وقتی اخطاری notice (برای خالی کردن خانه) می دهید خوب است که در مورد شرایط قانونی این اخطار با یک نماینده بنگاه معاملات صحبت کنید. همیشه باید در اخطار خود تاریخ دقیق تخلیه خانه را بطور مکتوب معلوم نمائید.

تماس بگیری

خط ارتباط خود با نماینده بنگاه معاملات ملکی را همیشه باز نگهدارید. تماس های صادقانه و بی پرده بهترین راه حفظ رابطه ای شاد و مسلکی پُر دوام می باشد.