

برگه اطلاعاتی "انجمن معاملات ملکی استرالیا" (REIA)

اجاره ملک – مستأجر

گرفتن ملک

اگر قصد دارید به یک ملک اجاره ای در منطقه ای که قبلاً در آن زندگی نکرده اید نقل مکان کنید درباره آن منطقه از نماینده معاملات ملکی پرس و جو کنید. برای مثال می توانید در مورد محل مغازه ها، خطوط وسائل نقلیه عمومی، مدارس، رستورانها، تئاترها، و پستخانه سوال کنید. حوصله بخرج داده با منطقه مورد نظر آشنا شوید.

ممکن است در بعضی مناطق بین مستأجران رقابت باشد. برخورد و برداشت اولیه فوق العاده مهم است. آراستگی و آمادگی بهترین راه برای گذاردن اثر خوب روی نماینده بالقوه معاملات ملکی است. پیش از بازدید از خانه ها، وقت صرف کرده از نماینده معاملات ملکی قبلی و کارفرمای خود معرفی نامه بگیرید. یک نسخه چاپی از دفتر حساب مستأجر، نسخه هایی از گزارشهای بازدیدهای عادی از خانه، مدارک مربوط به بازگرداندن ودیعه، یا فیشهای حقوق از جمله چیز هائیکه می توانید آماده کنید. برای اینکه در موقعیت بهتری نسبت به مستأجران دیگر قرار بگیرید باید مدارک و شواهدی به نماینده معاملات ملکی ارائه دهید دال بر این که می توانید از عهده پرداخت اجاره برآیند و ملک را خوب نگاه خواهید داشت.

تعهدات مالی

ممکن است لازم باشد هنگام انتخاب خانه جدید ودیعه یا پول رزرو بپردازید تا ملک را برای شما نگهدارند. در برخی شرایط، چنانچه نظرتان تغییر کند ممکن است این ودیعه را از دست بدهید. از این رو، این نکته حائز اهمیت است که از قرارداتان با آژانس معاملات ملکی خاص در مورد این که در خصوص ودیعه چگونه ممکن است عمل شود اطلاع دقیق داشته باشید.

اجاره و ودیعه

ممکن است لازم باشد هنگام نقل مکان به ملک اجاره را پیش پرداخت کنید و ودیعه تضمینی بپردازید. در بیشتر موارد حداکثر ودیعه برابر با چهار هفته اجاره است. اما تحت شرایطی ممکن است میزان ودیعه بالاتر از این تعیین گردد، این شرایط از یک ایالت به ایالت دیگر فرق می کند. با "انجمن معاملات ملکی" ایالت یا تری توری (ناحیه) خود چک کنید که وضعیت شما مشمول چه مقررات و قواعدی است.

بیشتر آژانسهای معاملات ملکی می خواهند این پول پیش از تصرف ملک و بصورت وجهی که فوراً قابل واریز باشد پرداخته شود. پیش از نقل مکان به ملک حتماً درباره میزان پولی که باید پرداخت کنید و تاریخ پرداخت آن مذاکره کنید.

یکی از شرایط مندرج در قرارداد اجاره این است که اجاره بها باید سر موقع و طبق شرایط تعیین شده در قرارداد پرداخته شود. پرداخت بموقع اجاره مسؤولیت شماست. این امر در پایان مدت اجاره هنگامی که نیاز به معرفی نامه دارید نیز به شما کمک می کند.

وقتی که ملکی را اجاره می کنید افزایش اجاره بها یک امر عادی است. برای این که افزایش اجاره بها تحقق پذیرد نماینده معاملات ملکی باید این کار را مطابق شرایط قانونی انجام دهد و اطلاع قبلی کتبی مقتضی به مستأجر بدهد. شما نیز باید اجاره نامه خود را چک کنید.

پوشش بیمه

بیمه اموال منقول و اثاثیه مستأجر مسئولیت خود مستأجر است. با افزایش مداوم میزان وقوع دزدی و سرقت، بیمه محتویات خانه می تواند به شما آرامش خاطر دهد. بیمه مالک شامل اموال مستأجر نمی شود.

قرارداد اجاره

درک این نکته مهم است که هنگام امضای قرارداد اجاره شما توافقی می کنید که قانوناً الزام آور است. وقت کافی صرف نمایندید و همه شرایط قرارداد اجاره را پیش از امضای آن بخوانید و درک کنید. اگر هر یک از شرایط را متوجه نمی شوید از سؤال کردن بیم به خود راه ندهید.

گزارش وضعیت

هنگامی که شما به ملک جدید نقل مکان می کنید نماینده معاملات ملکی ملزم است یک گزارش وضعیت پر کند. این گزارشی است برای مستند کردن وضعیت ملک هنگامی که شما آن را تصرف می نمائید. مهم است که شما گزارش وضعیت را بطور دقیق و درست پر کنید از این نظر که احیاناً بعدها اختلافی در مورد خسارت، نظافت یا جایگزینی اقلام گمشده پیش آید.

یادداشتها و شرح مکالمات را نگاه دارید

وقتی که قرارداد اجاره می بندید باید نگهداشتن یادداشتها و شرح مکالماتی را که با نماینده معاملات ملکی انجام می گیرد در مد نظر داشته باشید تا امکان اختلافات و سوء تفاهم ها را کاهش دهید. توصیه می شود که همه مکالمات را با یک نامه تأییدیه حاکی از چکیده ای از درک شما از وضعیت مربوطه پیگیری نمائید.

بازدیدهای عادی

بطور کلی نماینده معاملات ملکی قانوناً ملزم است از ملک اجاره ای بازدید کند تا اطمینان یابد که از ملک درست مراقبت می شود. این موضوع صراحتاً در قرارداد اجاره شما ذکر خواهد شد. همکاری شما با نماینده معاملات ملکی در خصوص تعیین وقت برای این بازدیدها موجب امتنان خواهد بود.

تعمیرات

حق شما به عنوان مستأجر این است که در ملکی امن و قابل سکونت زندگی کنید. در عین حال، شما نیز مسئولیت دارید که از ملک مراقبت نمائید. ملک اجاره ای شما باید در وضعیت خوبی نگهداری شود. مهم است که شما مشکلات و نگرانیها را کتباً به نماینده معاملات ملکی خود گزارش دهید.

دادن اطلاع قبلی

خاتمه دادن به اجاره باید بر طبق شرایط قانونی و روندی که در قرارداد اجاره تعیین شده است انجام گیرد. مهم است که هنگام دادن اطلاع قبلی درباره شرایط و مقتضیات این اطلاع قبلی با نماینده معاملات ملکی صحبت کنید. همیشه باید اطلاع قبلی خود را با تاریخی که قصد دارید ملک را تخلیه نمائید کتباً تسلیم کنید.

تماس داشته باشید

ارتباط خود را با نماینده معاملات ملکی همواره برقرار نگاهدارید. ارتباط صادقانه و باز بهترین راه برای نگاهداشتن یک رابطه مداوم حرفه ای و خوب است.