

# قرارداد های کرایه دکاکین: حقایق مهم برای کرایه نشینان

Dari دری

## قرارداد های کرایه دکاکین

### چیزهاییکه باید بدانید؟

مالک جایداد باید فوراً این ورقه معلوماتی و یک کاپی قرارداد کرایه پیشنهادی را برای یک شخص ایکه جهت کرایه گرفتن با وی وارد مذاکره می شود، بدهد. عدم انجام دادن اینکار یک عمل جرمی تحت ماده 15 *Retail Leases Act 2013* (قانون قرارداد های کرایه دکاکین مصوبه سال 2003) (این قانون) شمرده می شود.

### اهمیت قرارداد کرایه تان

مهم است که حقوق و مسؤولیت های خویشرا تحت قرارداد کرایه تان و این قانون بدانید. قرارداد کرایه یک سند مهم، قابل تنفیذ و قانوناً الزام پذیر است، لهذا بهتر است که قبل از امضا نمودن آن از یک وکیل قانونی باتجربه مشورت بگیرید.

پول تضمین/تضمین بانکی چقدر است؟  
\$.....

چه مصارف دیگر را باید بپردازید (بشمول هرگونه مصارف آماده سازی محل کرایه برای اشغال)؟  
\$.....

تاریخ سررسید ارسال اطلاعیه گزینه تمدید قرارداد کرایه برای مالک جایداد چه زمانی است (بطور مثال یک تمدید اضافی برای مدت قرارداد)؟  
...../...../.....

آیا راپور معاینه جایداد را تکمیل کرده اید و عکسهای محل را گرفته اید؟

آیا برای پیشبرد تجارت تان به کدام جواز نیاز دارید؟

آیا در مورد گرفتن مشورت قانونی فکر کرده اید؟

## نست مقابله

آیا قرارداد کرایه را بطور کامل خوانده اید؟

آیا اظهاریه افشای حقایق را که مالک جایداد باید آنرا حد اقل 14 روز قبل از اینکه قرارداد را امضا نمایند، برایتان داده است؟

آیا می دانید که شما مستحق اخذ قرارداد کرایه به مدت حد اقل پنج سال (بشمول هرگونه حق تمدید اضافی در ختم قرارداد) می باشید مگر اینکه خود شما بخواهید که برای مدت کوتاه تر قرارداد کنید؟ برای انجام دادن اینکار، شما باید برای یک انصراف خط در ویب سایت [www.vsbcc.vic.gov.au](http://www.vsbcc.vic.gov.au) درخواست کنید.

مقدار کرایه چقدر است و چطور بلند رفته می تواند؟  
\$.....



## سوالاتی که معمولاً پرسیده می شوند

### قرارداد کرایه چه زمانی شروع می شود؟

یک قرارداد کرایه زمانی شروع می شود که شما محل کرایه را اشغال می کنید یا کرایه دادن را شروع می کنید یا قرارداد کرایه را مالک و شما امضا می کنید.

شما نباید هیچ یک از این کارها را انجام دهید مگر اینکه راضی باشید که قرارداد را امضا کنید.

### قبل از اینکه قرارداد کرایه را امضا کنم، چگونه اسنادی باید برایم داده شده باشد؟

مالک جایداد باید یک اظهاریه افشای حقایق و کاپی پیشنهادی قرارداد را حداقل مدت 14 روز قبل از اینکه قرارداد را امضا نمایند، برایتان بدهد.

اظهاریه افشای حقایق حاوی معلوماتی است که شما باید آنرا بدانید تا بتوانید یک تصمیم درست را راجع به امضا نمودن قرارداد اتخاذ کنید، بشمول نکات ذیل:

- تسهیلات محل، بشمول یک نقشه محل در صورت موجودیت، و اندازه محل به کرایه گرفته شده
- ساختمان ها، اثباتی نصب شده و وسایلی که مالک تهیه می کند
- نوع فعالیت تجاری ای که اجازه است در محل کرایه پیشبرده شود
- طول مدت قرارداد و هرگونه حق تمدید آن
- کارها، مصارف آماده سازی محل کرایه برای اشغال، نوسازی و تغییراتی که اجازه است
- مخارج (مصارف ای که باید بپردازید)، کرایه و تعدیل کرایه.

اگر مالک جایداد اظهاریه افشای حقایق را برایتان ندهد، ممکن است بتوانید که با فرستادن یک اطلاعیه برای وی از پرداختن کرایه خودداری کنید.

### چه چیزهایی را باید قبل از امضا نمودن مطمئن باشم که می دانم؟

مهم است که نکات ذیل را بدانید:

- مقدار کرایه فعلی و افزایش های آن
- مخارج جاری و غیره مصارف کرایه نشینی
- آیا کدام جواز ضرورت است و دریافت آن چه مدت طول می کشد؟
- مسولیت شما برای تحویل دادن محل کرایه در ختم قرارداد به حالتی که در شروع قرارداد آنرا تسلیم گرفته بودید.

### مکلفیت های مالک طبق این قانون چیست؟

این قانون از مالک می خواهد که:

- تسلیم دهی یک کاپی قرارداد بشما در طی مدت 28 روز بعد از امضا کردن آن
- ترمیم و حفظ و مراقبت کردن از محل کرایه، ساختمان، وسایل و چیزهای نصب شده ای مندرج قرارداد کرایه (بجز در صورتی که شما توافق کرده باشید که اقدامات مصونیتی اساسی را انجام بدهید)
- ارائه نمودن مخارج تخمینی سالیانه (اگر این مخارج بدوش مالک باشد، شما نباید آنرا بپردازید) و صورتحساب های مالی بشما
- نگهداشتن پول تضمین در یک حساب مفادی
- پرداختن مصارف سرمایه، مصارف آماده کردن قرارداد کرایه و مصارف اطاعت پذیری از این قانون
- فرستادن اطلاعیه های یادآوری راجع گزینه های تمدید قرارداد کرایه و تمدیدها (اگر این اطلاعیه ها داده نشوند، قرارداد کرایه تان می تواند بطور اتومات تمدید گردد) برای کرایه نشین
- غور کردن راجع به تقاضای معقول راجع به انتقال (واگذاری) قرارداد کرایه تان (این قانون حاوی مقتضیاتی است اگر بخواهید قرارداد کرایه تانرا به یک کرایه نشین دیگر انتقال دهید).

این مقتضیات بطور اتومات بخشی از قرارداد کرایه تان را تشکیل می دهد و قابل فسخ نیست، حتی اگر قرارداد کرایه تان طور دیگری هم اظهار بدارد.

### ما چگونه کمک کرده می توانیم

کمیسیون تجارت های کوچک ویکتوریا رهنمایی ها را راجع به *Retail Leases Act 2003* (قانون قرارداد های کرایه دکاکین مصوبه سال 2003) و خدمات کم مصرف حل منازعات بین مالکین، کرایه نشینان و تضمین کنندگان ارائه می کند.

در مواردی که یک مالک با یک کرایه نشین راجع به افزایش نرخ کرایه منازعه دارد و به موافقه نمی رسند، ما می توانیم یک قیمتگذار اهل خبره را تعیین کنیم تا نرخ روز مناسب کرایه را تثبیت کند. ما یک ترجمان را بطور رایگان نیز در صورت ضرورت برایتان تهیه می کنیم.



تلفون  
13 8722



ایمیل  
enquiries@vsbc.vic.gov.au



وبسایت  
vsbc.vic.gov.au

