

## اجاره خرده‌فروشی چیست؟

اجاره خرده‌فروشی یک قرارداد قانونی الزام‌آور بین مستاجر و صاحب ملک (مالک ملک) برای تصرف مکانی است که در درجه اول برای فروش یا اجاره کالا توسط خرده‌فروشی یا ارائه خدمات خرده‌فروشی استفاده می‌شود.

اجاره خرده‌فروشی در ویکتوریا تابع *قانون اجاره خرده‌فروشی 2003* (قانون) و مقررات وضع شده تحت آن است.

## آنچه باید بدانید

یک صاحبخانه باید موارد زیر را ارائه دهد: (1) یک نسخه از اجاره‌نامه، (2) این بروشور اطلاعاتی و (3) بیانیه افشای اطلاعات صاحبخانه به مستاجر احتمالی.

کمیسیون کسب و کارهای کوچک ویکتوریا (VSBC) مرجع اجاره خرده‌فروشی در ویکتوریا است و می‌تواند بی‌طرفانه به حل اختلافات اجاره خرده‌فروشی کمک کند. همچنین می‌تواند اطلاعاتی در مورد حقوق و مسئولیت‌های مستاجران خرده‌فروشی و صاحبخانه، همانطور که در *قانون* توضیح داده شده است، ارائه دهد.

## اهمیت اجاره‌نامه (قرارداد) شما

اجاره‌نامه خرده‌فروشی یک قرارداد لازم‌الاجرا و قانونی است که شرایط تصرف محل و حقوق و مسئولیت‌های شما را مشخص می‌کند. توصیه می‌شود قبل از امضای هر چیزی، یک وکیل باتجربه در زمینه اجاره خرده‌فروشی، اجاره‌نامه پیشنهادی را بررسی کند.

## VSBC می‌تواند به شما در حل اختلافات

### کمک کند

VSBC می‌تواند به طور بی‌طرفانه به مستاجران و مالکان کمک کند تا اختلافات اجاره خرده‌فروشی را از طریق فرآیندی به نام حل اختلاف جایگزین حل کنند.

این بدان معناست که VSBC با طرفین (مالکان و مستاجران) صحبت خواهد کرد تا در مورد اختلاف نظر بحث کند و راه‌حلی را که همه آنها می‌توانند بپذیرند، بررسی کند.

این سرویس سریع‌تر و ارزان‌تر از سیستم دادگاهی (یعنی VCAT)، دادگاه مدنی و اداری ویکتوریا) است و در صورت دستیابی به توافق و امضای شرایط حل و فصل، نتیجه از نظر قانونی الزام‌آور است.

اختلاف اجاره خرده‌فروشی معمولاً تا زمانی که به VSBC ارجاع نشود، در VCAT قابل رسیدگی نیست.

اگر مالک و مستاجر در مورد بررسی نرخ بازار اجاره اختلاف داشته باشند و نتوانند در مورد تعیین یک ارزیاب به توافق برسند، VSBC می‌تواند یک ارزیاب متخصص خرده‌فروشی را برای تعیین اجاره بها منصوب کند.

## سوالاتی که باید از خود پرسید...

- آیا اجاره‌نامه را به طور کامل خوانده‌اید؟
- آیا بیانیه افشا را خوانده‌اید؟ صاحبخانه باید حداقل ۱۴ روز قبل از عقد اجاره، آن را ارائه دهد.
- آیا می‌دانستید که قانون حداقل مدت پنج سال (هرگونه گزینه برای مدت اجاره بیشتر) را در نظر گرفته است؟
- اگر مدت کوتاه‌تری می‌خواهید، می‌توانید از VSBC اینجا [vsbc.vic.gov.au/five-year-waiver](http://vsbc.vic.gov.au/five-year-waiver) درخواست گواهی کنید
- اجاره بها چقدر است و آیا در اجاره‌نامه نحوه افزایش آن مشخص شده است؟
- آیا کل هزینه‌ها را محاسبه کرده‌اید؟ (هزینه‌هایی که صاحبخانه می‌تواند به مستاجران منتقل کند - در بیانیه افشا مشخص شده است)
- مبلغ ودیعه چقدر است؟ (گاهی اوقات لازم است از طریق ضمانت بانکی صادر شده توسط بانک ارائه شود)
- چه هزینه‌های دیگری را باید در بودجه خود لحاظ کنید؟ (هزینه‌های تجهیز، هزینه‌های جابجایی و هزینه‌های «بازسازی» در پایان اجاره را در نظر بگیرید)
- آخرین تاریخ برای مکاتبه با صاحبخانه برای بررسی هرگونه گزینه تمدید اجاره (یعنی مدت اجاره بیشتر) چیست؟
- آیا قبل از تحویل گرفتن ملک، گزارش بازرسی را تکمیل کرده و از ملک عکس گرفته‌اید؟
- آیا بررسی کرده‌اید که آیا شورای شهر اجازه استفاده مورد نظر شما از ملک را می‌دهد؟ آیا بررسی کرده‌اید

که برای اداره کسب و کار خود در ملک به چه مجوزهایی نیاز دارید؟  
 آیا دریافت مشاوره حقوقی را در نظر گرفته‌اید؟

## سوالات متداول

### قبل از عقد اجاره چه مدارکی باید به من داده شود؟

صاحبخانه باید حداقل ۱۴ روز قبل از عقد اجاره، یک بیانیه افشا و اجاره‌نامه پیشنهادی را به شما ارائه دهد.

بیانیه افشا شامل اطلاعاتی است که شما برای تصمیم‌گیری آگاهانه در مورد انعقاد اجاره‌نامه به آن نیاز دارید، از جمله جزئیاتی در مورد موارد زیر:

- محل، شامل نقشه در صورت وجود، و منطقه ملک اجاره‌ای
- سازه‌ها، وسایل، کارخانه و تجهیزات ارائه شده توسط صاحبخانه
- استفاده مجاز از محل
- مدت اجاره و مدت زمان هرگونه گزینه برای تمدید
- کارها، تجهیز، نوسازی و تغییرات
- هزینه‌ها (هزینه‌هایی که باید پرداخت کنید)، اجاره و تعدیل اجاره.

اگر صاحبخانه به شما بیانیه افشا ندهد، ممکن است بتوانید پس از اطلاع به صاحبخانه، تا زمان ارائه بیانیه افشا، اجاره را پرداخت نکنید.

### قبل از امضای اجاره‌نامه چه چیزهایی را باید بدانم؟

درک این موارد مهم است:

- اجاره اولیه و افزایش هزینه‌ها
- و سایر هزینه‌های سکونت
- استفاده مجاز از ملک و مدت زمانی که احتمالاً برای دریافت هرگونه مجوز از شورای محلی طول می‌کشد
- تعهد شما برای بازگرداندن ملک به حالت اولیه خود در پایان اجاره‌نامه (و هزینه احتمالی آن) که «تعهد بازگرداندن به وضعیت اولیه» نامیده می‌شود.

### قانون، صاحبخانه‌ها را به چه کاری ملزم می‌کند؟

این قانون، صاحبخانه‌ها را ملزم می‌کند که:

- یک نسخه از اجاره‌نامه امضا شده توسط صاحبخانه را ظرف 28 روز از تاریخ امضای اجاره‌نامه توسط شما (مستاجر) و ارائه آن به صاحبخانه به شما بدهند (مگر اینکه کتباً برای مدت زمان دیگری توافق کرده باشید)
- محل، سازه، لوازم، اتصالات و وسایل ارائه شده تحت اجاره‌نامه را تعمیر و نگهداری کنند (مگر اینکه استفاده نادرست مستأجر موجب نیاز به تعمیرات یا نگهداری شده باشد، یا شما موافقت کرده باشید که اقدامات ایمنی اساسی را در وضعیت مناسب حفظ کنید).
- تخمین‌های سالانه از هزینه‌های جاری ارائه دهند (تا زمانی که تخمینی ارائه نشود، شما موظف به پرداخت هزینه‌ها نیستید) و صورت‌های تطبیق
- هرگونه ودیعه تضمین را در یک حساب دارای بهره نگهداری کنند.
- هزینه‌های سرمایه‌ای، هزینه تهیه اجاره‌نامه و هزینه‌های رعایت قانون را پرداخت کنند
- یادآوری‌هایی درباره گزینه‌های تمدید اجاره، تمدید قرارداد و نیت موجر در پایان مدت اجاره ارائه دهد (اگر این اطلاعات ارائه نشوند، ممکن است اجاره‌نامه شما به‌طور خودکار تمدید شود)
- به طور غیرمنطقی از رضایت به درخواست انتقال (واگذاری) اجاره خود خودداری نکند (قانون شامل الزاماتی است اگر می‌خواهید اجاره خود را به مستاجر جدید منتقل کنید و اجاره شما نیز ممکن است شامل الزامات معقولی باشد).

این الزامات به طور خودکار بخشی از اجاره شما را تشکیل می‌دهند و نمی‌توان آنها را لغو کرد، حتی اگر اجاره شما خلاف آن را ذکر کرده باشد.

### اجاره از چه زمانی شروع می‌شود؟

شما زمانی که ملک را در اختیار می‌گیرید یا شروع به پرداخت اجاره می‌کنید یا اجاره توسط شما و صاحبخانه امضا می‌شود، اجاره‌نامه را منعقد می‌کنید.

شما نباید هیچ یک از این کارها را انجام دهید مگر اینکه راضی به ادامه اجاره باشید.

### **چگونه می‌توانم اطلاعاتی در مورد حقوق و مسئولیت‌های خود به عنوان مستاجر پیدا کنم؟**

اطلاعات مربوط به حقوق و مسئولیت‌های مستاجران خرده‌فروشی در [vsbc.vic.gov.au](http://vsbc.vic.gov.au) موجود است

### **چگونه می‌توانم برای کمک VSBC درخواست دهم؟**

تمام درخواست‌ها باید به VSBC در وبسایت آن به آدرس [vsbc.vic.gov.au/apply](http://vsbc.vic.gov.au/apply) ارائه شوند

### **چگونه می‌توانم با VSBC به زبانی غیر از انگلیسی صحبت کنم؟**

خدمات ترجمه شفاهی و کتبی استرالیا، ترجمه فوری تلفنی ارائه می‌دهد. با شماره 131 450 تماس بگیرید، زبان مورد نظر خود را بیان کنید و سپس درخواست صحبت با کمیسیون کسب و کارهای کوچک ویکتوریا (1800 878 964) را بدهید.