

10 مشوره برتر نهاد انرجی و ساختمان (Building and Energy)

انتخاب کیدون یک خانه ساز (builder) و امضاء کیدون یک قرارداد جور کیدون خانه

2. به دنبال بررسی های مستقل باشید



مثل هر خدمت دیگه، ارزش شی ره دیره که زیادتر از یک خانه ساز نرخ بیگرید تاکه در شیم مالوم شونه نظر به بودیجه شیم چی رقم پیشنهادا ره میگرید، ولی د یاد شیم باشه که ارزانتین نرخ شاید بهترین نباشه.

بلده معرفی پرسان کید و قد مشتری های سابق شی د باره انجام به موقع، کیفیت و پایندی به قرارداد توره بوگید. بررسی های آنلین هم شاید مفید باشه ولی همیشه هدفمند یا باعتبار نیسته.

بیانیه های رسانه ای د باره خانه سازایی که د شش سال گذشته نظر به قانون ساختمانی گنهکار به کدم جرم شناخته شدن یا یک تخطی انضباطی ره مرتکب شدن، آنلین نشر موشه، پس چک کیدون ازی لست بلده نام خانه ساز شیم ارزش شی ره دیره. موضوعای ساختمانی ره همچنان می تنید د وب سایت محکمه اداری ایالتی هم جستجو کنید.

باضی وقتا یک خانه ساز می تنه پیش ازیکه نهاد انرجی و ساختمان از تغییرات خبر شونه و پیش ازیکه راجستر خانه سازا به روزسانی شونن، وارد مدیریت و انحلال (administration and liquidation) موشن. د حالی که ای کار خیلی کم اتفاق موفته، اگه به تشویش استید، کمسیون اوراق بهادار و سرمایه گذاری استرالیا شیموره اجازه میدیه که یک جستجوی استخراج فعلی یا گذشته یک شرکت ره خریداری کنید، که نیشو میدیه آیا ای شرکت به مرحله انحلال یا مدیریت رفته یا نه.

بلده موارد فردی، جستجوی راجستر ورشکستگی از طریق کمسیون اوراق بهادار و سرمایه گذاری استرالیا قابل دسترس است. در حالیکه مشکلات مالی گذشته باضی کسا نشان دهنده وضعیت فعلی شی نیسته، ای جستجو نیشو میدیه که اگه اونا دچار یک ورشکستگی تادیه شده یا تادیه ناشده شده باشن.

آدرسای اینترنتی مفید:

- بیانیه های انضباطی رسانه ساختمان و انرژی
- محکمه اداری ایالتی
- کمسیون اوراق بهادار و سرمایه گذاری استرالیا
- اداره امنیت مالی استرالیا



1. یک خانه ساز راجستر شده بیگرید



نظر به قانون، کار ساخت خانه که نیاز به یک اجازه نامه ساختمان دیره و ارزش شی زیادتر از 20,000 دالر باشه، باید توسط یک خانه ساز راجستر شده انجام شونه.

ای سیستم راجستر کیدو طوری طراحی شده که مطمئن شونن ارائه دهنده خدمات ساختمانی دارای کیفیت ها، دانش، تجربه و ثبات کسب و کار باشه.

راجستر خانه ساز د نهاد انرجی و ساختمان نوع راجستر و تاریخ انقضا ره تایید مونه، و هر گونه شرایط د بله نوع کار ره که یک خانه ساز می تینه انجام بیدیه نیشو میدیه.

آدرسای اینترنتی مفید:

- راجستر خانه سازا
- چک های مفید د وقت انتخاب کیدون ارائه دهنده خدمات ساختمانی
- یک رهنمایی قبولی پروسه ساختمان د استرالیا غربی

3. هزینه کارای ابتدائی مثل توافق نامه آماده سازی پلان ره واضح کید



پیش ازیکه داخل قرارداد ساختمانی شونید، شاید یک خانه ساز د کار شیم شونه تا یک مجموعه ای از پلانای نمونه و ورقای تخنیکي ره بلده ساختمان و جای ساختمان به خصوص شیم جور کنه، که معمولاً به نام توافق نامه آماده سازی پلان (PPA) یاد موشه.

خدماتی که توسط PPA ارائه موشه نسبت به ازونایی که توسط قانون قراردادی خانه سازی مصوبه 1991 تحت پوشش قرار میگیره فرق دیره (HBCA) (به مشوره شماره 5 مراجعه کید).

اگه د یک قرارداد خانه سازی قد ازی خانه ساز که گرفتید توافق نکنید، هزینه های مربوط به PPA شاید قابل برگشت نباشه. د مورد خدمات دیزاین، ای مهم استه که چک کنید چی کسی صاحب پلانا و دیگه موادای PPA موشه و د صورتیکه قرارداد خانه ره قبول نکنید چه هزینه های ره متقبل موشید.

4. تمام قسمتای قرارداد خوره خوانده و بوفامید، به شمول نکات خورد و ریزه ره



قرارداد ساختمانی یک سند پیچیده استه و معمولاً شامل یک قرارداد (از جمله جدول مشخصات، الحاقیه یا ضمیمه)، نقشه کشی ها و جزئیات استه.

قد خانه ساز خو چک کید که کدام نقشه کشی های تخنیکي ره د دسترس شیم قرار میدیه بخاطریکه باضی خانه سازا یک کپی از مشخصات انجیری خانه ره بلده مشتری های خو فراهم نه. اگه انتخاب کنید که یک بازرس شخصی ازخود خو بگرید که کار ساخت خانه شیم ره نظارت کنه، احتمال دیره که ای بازرس بخوایه د ای نقشه دسترسی دشته شه. اکثر دولتای محلی بلده ازیکه ای اسناد ره بلده شیم فراهم کنه یک فیس دریافت نه پس نظر خوبی استه که پیشلو مالوم کید اگه خانه ساز شیم ای سند ره د اختیار شیم قرار میدیه یا نه.

قراردادی خانه سازی د استرالیاای غربی مکلف نیسته که یک «مدت پشیمانی یا cooling off» ره دشته باشه، پس معمولاً یک دفه که قرارداد کدید اگه تصمیم شیم بدل شونه پای خو پس کش کیده نمی تنید. امزی خاطر، ای مهم استه که قرارداد ره به دقت بخوانید و هر بخش شیره بوفامید، از جمله نکات خورد و ریزه شی ره. هر قسمت شی ره که نه فامیدید توضیحات بخواید و مشوره گرفتن مستقل از یک وکیل، بازرس ساختمان یا کدم مشاور مربوطه دیگه ره د نظر بیگرید.

د پالوی ازیکه باید بوفامید که چه چیزی د قرارداد شیم شامل استه (و چه چیزی نیسته)، شیمو باید از مسئولیتای خود خو باخبر بوده و بوفامید که چی رقم یک قرارداد ره قبول مونید. رایج ترین نوع شی قرارداد یکجایی (lump-sum) استه که د ای رقم قرارداد بلده تمام هزینه یک مبلغ یکجایی حساب موشه. یک رقم دیگه شی یک قرارداد به اضافه-هزینه استه، که د ای رقم قرارداد هزینه ها به حیث یک برگه در حال اجرا یا running tab محاسبه موشه.



5. قد قانون قرارداد خانه سازی و الزامات شی خود خوره آشنا کید



د شرایط عمومی، د صورتیکه ارزش قرارداد ثابت-قیمت بین 7,500 دالر و 500,000 دالر باشه، نهاد HBCA استرالیاای غربی قراردادا ره بین مالک خانه و ارائه دهنده خدمات خانه سازی یا کارای مربوطه اداره مونه.

اگه ارائه دهنده خدمات یک خانه ساز راجستر شده هم نباشه ای قانون تطبیق موشه.

نظر به ای قانون، پیش ازیکه مالک قرارداد ره امضاء کنه، خانه ساز مکلف استه یک کپی از «اعلامیه بلده مالک خانه» ره فراهم کنه، که خلاصه ازی قانون ره بیان مونه.

د مطابق با HBCA، مالکین خانه، یا یک نفری که توسط مالک خانه اجازه دده شده، که قرارداد شی کمتر از 500,000 دالر ارزش شی استه اجازه دیره که کار خانه سازی ره بازرسی کنه، به شرطیکه ای بازرسی د بین ساعتای نورمال کاری خانه ساز صورت بیگیره؛ و به طور غیر معقول مانع جریان کار ساختمان نشده و مزاحمت خلق نکنه. اگه قرارداد شیم به ارزش زیادتر از 500,000 دالر استه قد خانه ساز خو چک کید که آیا خود شیم یا کسی ره که اجازه می دید اجازه دیرید که کار ساختمانی ره بازرسی کنید و قبولی خانه ساز خوره به صورت نوشتاری بیگرید.

آدرسای اینترنتی مفید:

- [ورق مالومات قانون قرارداد ساخت خانه](#)
- [اعلامیه بلده مالک خانه](#)

6. تمام گفتگو ها ره به صورت نوشتاری مستند کید

د صورتی که یک اختلاف پیدا شونه توافقات زبانی ارزش شی خیلی کم استه. کوشش کید که تمام گفتگو ها ره با جزئیات مناسب مستند کنید و اونا ره به صورت نوشتاری تایید کید. تمام اسناد خانه خوره به ترتیب خوب از روز اول نگاه کید.



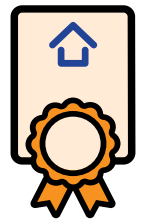
7. از حد اکثر پیش پرداخت و وقت پرداخت پیشرفت کار باخبر باشید.

بلده پروژایی که توسط HBCA تحت پوشش قرار میگیره، ارایه دهنده خدمات ساختمانی اجازه دیرین یک پیش پرداخت از مشتریای خو که زیادتر از 6.5 فیصد تمام هزینهای کار نباشه، پیش از شروع کیدون کار دریافت کنن.

یکدغه که کار شروع شد، هرگونه پرداخت پیشرفت کار باید فقط بلده کارای که عملاً انجام شده یا موادای که رسانده شده، باشه - بلده مثال، خانه ساز نمی تینه بلده خرید و رساندون خشت، تاکه خشت د سر کار نرسیده، تقاضای پرداخت پیشرفت کار کنه. اما، بلده کارای کابینت (د مواردی که کار د یک جای دور از ساحه کار انجام موشه و ارزش شی زیادتر از 50 فیصد تمام قرارداد استه)، خانه ساز می تینه تقاضای یک پیش پرداخت تا 20 فیصد از مجموع هزینه کار کنه.

آدرسای اینترنتی مفید:

- [قراردادای ساختمان و پرداختی های پیشرفت کار](#)
- [رهنمایی د باره بال بوردون قیمت د قرارداد کار ساخت خانه](#)



8. درخواست یک کپی از سرتیفیکیت بیمه غرامت خانه ره از خانه ساز خو بخوایید

یک قرارداد بیمه غرامت خانه (HII) بلده کار ساختمانی مسکونی که ارزش شی بالای 20,000 دلار استه، به استثنای کارای وابسته به صورت مجزا (مثل حوض آوبازی، سایه پارک موتر، برنده یا محوطه سازی، مگر اینکه اونا یک بخشی از قرارداد قابل تطبیق دیگه باشه) جبری استه.

د صورتیکه خانه ساز فوت کنه، گم شونه یا ورشکسته شونه، ای بیمه شاید مالک خانه، مالکای بعدی ره، بلده از دست ددون پول پیش (تا مبلغ 40,000 دلار) یا تکمیلی یا اصلاح کار ساختمانی (تا مبلغ 200,000 دلار) د بین شش سال از تاریخ تکمیلی عملی تحت پوشش قرار میدیه.

پیش از شروع کیدون کار یا تقاضای پول پیش، ای خانه ساز باید بیمه غرامت خانه گرفته و یک سرتیفیکیت بیمه ره بلده مالک خانه بیدیه.

آدرس اینترنتی مفید:

- [ورق مالوماتی بیمه غرامت خانه](#)

9. چک کید که جزئیات خانه ساز د تمام اسناد یک رقم باشه



جزئیات ارائه دهنده خدمات باید د تمام اسناد از جمله قرارداد، صورت حسابا، رسیدا و بیمه نامه غرامت خانه یک رقم باشه.

ای به خصوص مهم استه یقین خوره ثابت کنیم که نام قرارداد کننده راجستر شده ساختمان قد نامی که د بخش خانه سازی راجستر شده استه یک رقم باشه. یک آدرس فیزیکی همچنان باید فراهم شونه د صورتیکه اسناد حقوقی تسلیم دده شونه.

چیک کید که شماره کسب و کار استرالیایی شی (ABN) که درج شده مربوط امزی کسب و کار باشه، می تید یک جستجوی مفت از طریق راجستر کسب و کار استرالیای انجام بی دید.

آدرسای اینترنتی مفید:

- [راجستر خانه سازا](#)
- [راجستر کسب و کار استرالیای](#)



10. از محدودیت زمانی بلده اصلاحات و اختلافات باخبر باشید

د مطابق با HBCA خانه سازا مسئولیت دیرین که هر گونه عیب و نقص کار ساختمانی ره، بدون هزینه بله مالک، د صورتیکه به صورت نوشتاری درخواست شونه د بین 4 ماه از تکمیل شدن عملی اصلاح کنه.

به شرطیکه یک شکایت د بین سه سال از بُروز اختلاف به وجود آمده تسلیم شونه، نهاد انرجی و ساختمان شاید بی تینه قد اختلافات قراردادی مربوط به قراردادی یکجایی کار خانه سازی فقط (بغیر از قراردادی اضافه-قیمت) بین 7,500 دلار و 500,000 دلار رسیدگی کنه.

شکایتا د باره معیار طرزکار می تنن د بین شش سال از تکمیل کار، بلده کارای با هر ارزش، با نهاد انرجی و ساختمان درج شونه.

آدرس اینترنتی مفید:

- [حل اختلاف](#)

وزارت حکومت محلی، مقررات و ایمنی صنعتی

www.lgirs.wa.gov.au

ادارات ساحوی:

Goldfields/Esperance (08) 9021 9494
Great Southern (08) 9842 8366
Kimberley (08) 9191 8400
Mid-West (08) 9920 9800
شمال-غربی (08) 9158 0900
جنوب-غربی (08) 9722 2888

بخش ساختمان و انرجی

8.30 صبح - 4.30 پاسی روز

Level 1 Mason Bird Building

Sevenoaks Street 303

(ورودی از Grose Avenue)

Cannington Western Australia 6107

Locked Bag 14, Cloisters Square Perth WA 6850

تلفون: 1300 489 099

ایمیل: be.info@lgirs.wa.gov.au

www.lgirs.wa.gov.au/building-and-energy

سلب مسئولیت: معلومات موجود د ای ورق

مالوماتی فقط برای مالومات عمومی و رهنمایی فراهم شده. ازی نباید بلده مشوره حقوقی یا یک بیانیه دقیق مقررات قانونی مربوطه استفاده شونه. اگه شیمو د مورد مسئولیتای حقوقی خو مطمئن نیستید، باید مشوره حقوقی مستقل دریافت کنید.

ای نشریه د صورت تقاضا د دیگه قالب ها قابل دسترس استه.

خدمات Relay ملی: 13 36 77
خدمات ترجمه شفاهی و کتبی (TIS): 13 14 50