

ما هو خيار السكن المناسب لي؟

المجالات التي يغطيها قانون الإيجارات السكنية

يحمي قانون الإيجارات السكنية لسنة 1997
Residential Tenancies Act (RTA) 1997 حقوق
المستأجرين ومالكي العقارات في فيكتوريا، ويغطي
قضايا إيجار مثل:

< التصليحات.

< زيادات الإيجار.

< الإخلاء.

< التعويض.

ولسوء الحظ فإن قانون الإيجارات السكنية (RTA) لا يغطي كل أنواع السكن، لذا إذا كان نوع سكن لا يغطيه هذا القانون فسوف تكون الحماية القانونية لك كمستأجر ضئيلة جداً.

ما هي أنواع السكن التي لا يغطيها قانون الإيجارات السكنية؟

السكن الذي تديره الجامعات غير مغطى بقانون الإيجارات السكنية (RTA)، وفي أغلب الحالات السكن المنزلي homestay. ولكن إذا كان مقدم السكن المنزلي (أو "المضيف") يقوم بتأجير غرفة أو أكثر لأربعة أشخاص أو أكثر، فيمكن أن يُصنف المنزل على أنه "منزل غرف للإيجار rooming house" بموجب قانون الإيجارات السكنية (RTA)، ممّا يعني بأنه ستكون لديك حماية قانونية.

ما هي أنواع السكن التي يغطيها قانون الإيجارات السكنية؟

تعتمد التغطية القانونية على الظروف، وعموماً إذا كانت لديك "حيازة خالصة" لعقار وتدفع إيجاراً لمالك العقار أو الوكيل العقاري، فعلى الأرجح أن تكون مغطى بقانون الإيجارات السكنية (RTA).

وإذا كانت لديك "حيازة خالصة" لغرفة في منزل مع 3 أشخاص أو أكثر، فعلى الأرجح أيضاً أن تكون مغطى بقانون الإيجارات السكنية (RTA).

ويتعين أن تكون على إدراك بأن بعض مشغلي نزل الطلاب student hostels يدعون زيفاً بأنهم يشغلون "سكناً طلابياً" وبأنهم تابعون لمؤسسة تعليمية، وتبعاً لذلك يدعون بأن سكنهم لا يخضع لقانون الإيجارات

يعتمد خيار السكن الأفضل لملاءمة لاحتياجاتك على مجموعة من العوامل، أغلبها عملي (مثل التكاليف)، ومن الجدير قبل قيامك بالتوقيع على أي شيء إفساح الوقت للتفكير بالوضعية القانونية لكل نوع سكن، حيث يمكن أن يساعدك ذلك في اتخاذ خيارك النهائي.

الاعتبارات العملية والشخصية

إن الخيار الأفضل يعتمد إلى حد كبير على توافر نوع سكنك المفضل وعلى احتياجاتك المعينة. فمثلاً قد تكون تريد سكناً مع خدمة كاملة وقريباً من موقع الجامعة، وفي مثل هذه الحالة فإن خيارك هو السكن الجامعي، أو نزل الطلاب، أو السكن المنزلي. ولكن إذا كنت تدرس في منطقة تكون فيها هذه الخيارات محدودة فقد تحتاج إلى التفكير بسكن في منزل غرف للإيجار أو في منزل مشترك.

تشمل الاعتبارات العملية الشائعة:

< إمكانية استعمال المواصلات العامة.

< التكاليف (مثل عربون الضمان، والإيجار، وأية خدمات مدفوعة).

< مرونة وأمان عقد الإيجار.

< الاستقلالية والخصوصية.

< ما إذا كان السكن مفروشاً (أي سرير وطاولة دراسة وخزانة ثياب).

< توافر خدمات مثل الوجبات المطبوخة أو الغسيل.

< البعد عن موقع المؤسسة التعليمية.

< البعد عن المحلات والخدمات (مثل الأطباء).

< تسهيلات الدراسة.

< إمكانية استعمال الهاتف والإنترنت.

< التسهيلات الترفيهية و/أو الرياضية.

الاعتبارات القانونية

تتفاوت حقوقك ومسؤولياتك القانونية اعتماداً على ما إذا كنت تسكن في سكن منزلي أو سكن جامعي أو منزل غرف للإيجار، أو في عقار قمت باستئجاره مع أشخاص آخرين أو بمفردك. وحتى لو كانت خياراتك للسكن محدودة من ناحية توافرها أو لاعتبارات عملية، فمن المفيد أن تكون على إدراك بوضعيتك القانونية لكل نوع سكن قبل قيامك بتوقيع عقد إيجار أو دفع أية أموال.

السكنية (RTA)، ولكن بموجب قانون الإيجارات السكنية (RTA) يجب أن يكونوا قادرين على تزويد اتفاقية خطية بأنهم تابعون لمؤسسة تعليمية.

ماذا بالنسبة للمستأجرين الشركاء؟

يحدد قانون الإيجارات السكنية (RTA) العلاقة بين مالك العقار والمستأجر، ولكن لا يغطي العلاقة بين المستأجرين الشركاء، ويعني ذلك بأن النزاعات بين المستأجرين لا يمكن حلها بنفس طريقة حل النزاعات بين مالكي العقارات والمستأجرين.

ولسوء الحظ فإن نقابة المستأجرين Tenants Union لا تستطيع المساعدة في النزاعات بين المستأجرين الشركاء لأنه لا يمكننا الانحياز إلى أي طرف بين المستأجرين المتنازعين. إذا كنت في نزاع مع مستأجر آخر يمكنك الاتصال بأحد المراكز القانونية المجتمعية Community Legal Centres للحصول على المشورة، أو قم بالترتيب لجلسة توفيق عن طريق مركز تسوية النزاعات في فيكتوريا Dispute Settlement Centre of Victoria (شريطة موافقة كافة الأشخاص المعنيين بالنزاع على الحضور).

للمزيد من المعلومات عن السكن في منزل مشترك أنظر نشرة معلومات المنازل المشتركة Shared households، ونشرة معلومات الحفاظ على الزمالة بين زملاء السكن Keeping the 'mates' in housemates? .

ماذا أفعل إذا كنت غير متأكد ما إذا كنت مغطى بالقانون؟

إذا كنت غير متأكد ما إذا كان نوع سكنك مغطى بقانون الإيجارات السكنية (RTA)، اتصل بنقابة المستأجرين أو بمقدم خدمات سكن الطلاب في مؤسستك التعليمية للحصول على المشورة.

للمزيد من المعلومات عن اختيار نوع السكن أنظر نشرتنا حول سكن الطلاب ما هي خيارات السكن المتاحة لي؟ What are my housing options? .

للمزيد من المعلومات اتصل هاتفياً بخط المشورة التابع لنقابة المستأجرين ☎ 9416 2577 (03).