



الحفاظ على الزمالة بين زملاء السكن

إن السكن مع أشخاص آخرين في منزل مشترك قد يكون بالنسبة للعديد من الناس وسيلة جيدة لاقتسام تكاليف الإيجار وبقية الفواتير، والعيش في بيئة مرحة عوضاً عن العيش بمفردهم. ولكن عند حدوث نزاعات مع بقية سكان المنزل فقد يكون من الصعب أحياناً حلّها، وخاصّة إذا استمروا بالعيش معاً.

ما هو نوع المنزل المشترك الذي تسكن فيه؟

إذا كنت تشارك السكن مع المالك الفعلي للعقار أو المستأجر الرئيسي للعقار (مثل حالة ترتيبات سكن منزلي (homestay) فقد تعتبر الوضعية حينذاك ترتيبات "تحويل بالسكن licence". وفي مثل هذه الحالة لن تعتبر مستأجراً، وتبعاً لذلك لن تكون لديك نفس الحماية كمستأجر بموجب القانون. هذا المجال من القانون معقد لذا يتعيّن عليك الحصول على مشورة.

إذا كنت تسكن في منزل مشترك وكانت هناك غرفة أو أكثر متوافرة للإيجار لأربعة (4) أشخاص أو أكثر، فقد تعتبر نزيل منزل غرف للإيجار (rooming house resident). ولدى نزلاء منازل غرف للإيجار حماية قانونية عند حدوث نزاع مع مالك أو مدير منزل غرف للإيجار.

كيف يمكنك حلّ أية مشاكل؟

إذا كنت تسكن في منزل مشترك ونشأ نزاع مع مالك العقار أو الوكيل العقاري، أو إذا كنت غير متأكد من نوع المنزل المشترك الذي تسكن فيه، يمكنك الحصول على مشورة سرية ومجانية من نقابة المستأجرين في فيكتوريا (Tenants Union of Victoria). ومن الأفكار المفيدة أيضاً رؤية نقابة المستأجرين (Tenants Union) أو طلب مشورة قانونية قبل قيامك بتوقيع عقد إيجار (lease) إذا كنت غير متأكد من أي من شروط أو بنود العقد.

إذا كان نزاعك مع مستأجر شريك فقد يكون من الأكثر صعوبة حلّ النزاع لأن قانون الإيجارات لا يغطي نزاعات السكن المشترك. وإذا كان نزاعك مع مستأجر آخر يمكنك الحصول على المشورة من أحد المراكز القانونية المجتمعية (Community Legal Centre)، أو الحصول على المساعدة من مركز تسوية النزاعات في فيكتوريا (Dispute Settlement Centre of Victoria). وكلما حصلت على المساعدة في وقت أبكر كان على الأرجح أن تكون قادراً على حل المشكلة.

هناك عدة أنواع للمنازل المشتركة التي يمكنك تأسيسها أو الانتقال إلى السكن فيها. وليست كل أنواع المنازل المشتركة مثل بعضها، وطريقة تأسيس المنزل الذي تسكن فيه تقرر حقوقك ومسؤولياتك القانونية.

إذا قمت مع مستأجر آخر واحد على الأقل بتوقيع عقد إيجار (lease) مع مالك العقار أو الوكيل العقاري فأنت تقوم بإبرام عقد استئجار مشترك. وكونك مستأجراً شريكاً أنت مسؤول بشكل متساو مع بقية المستأجرين عن دفع الإيجار والتقيّد بالواجبات القانونية التي تقع على عاتق المستأجر. وبموجب عقد الإيجار فإن المستأجرين الشركاء مسؤولون مجتمعون ومنفردون، ويعني ذلك بأن مالك العقار يستطيع مطالبة كافة المستأجرين أو أي مستأجر بمفرده بإجمالي أية إيجارات غير مدفوعة أو تعويضات لقاء أية أضرار لحقت بالعقار.

وقد يتمّ اعتبارك مستأجراً شريكاً حتى ولو لم يكن اسمك مدوّناً في عقد الإيجار إذا كان قد تمّ «التنازل» عن حصة من عقد الإيجار إليك من قبل مستأجر آخر (مع الموافقة المسبقة من مالك العقار) وكان مالك العقار أو الوكيل العقاري على علم بأنك تسكن في العقار. ويتمّ عادة تحويل عربون الضمان المدفوع من قبل المستأجر الآخر إلى اسمك.

ويمكن أيضاً أن تنتقل إلى السكن في منزل مشترك بموجب ترتيبات تأجير من الباطن. وقد يتمّ اعتبارك مستأجراً ثانوياً إذا كان مستأجر آخر (المستأجر الرئيسي) يقوم بتحصيل الإيجار منك. وعادة لا يتعامل المستأجر الثانوي مباشرة مع مالك العقار أو الوكيل العقاري. ويتعيّن عليك قبل الانتقال إلى السكن كمستأجر ثانوي التأكد من أن مالك العقار أو الوكيل العقاري قد منح المستأجر الرئيسي موافقة خطية على انتقالك إلى السكن في العقار. ويغطي قانون الإيجارات النزاعات المتعلقة بالإيجار بين مستأجر ثانوي ومستأجر رئيسي إذا كان التأجير من الباطن قد تمّ إجراؤه تماشياً مع القانون.



الأمر التي يتعين أخذها بالاعتبار عند السكن في منزل مشترك

لتجنب المشاكل الشائعة للسكن في منزل مشترك قد يتطلب منك أن تأخذ بالاعتبار الأمور التالية:

الانتقال إلى السكن في منزل مشترك قائم

< هل وافق مالك العقار على انتقالك إلى المنزل؟

هل الموافقة خطية؟ قانوناً، يستلزم أن يعرف مالك العقار أو الوكيل العقاري عند انتقال شخص آخر للسكن في العقار، ويجب عليك الحصول على موافقة خطية منه.

< هل هناك عقد إيجار (lease) ساري المفعول؟

إذا كان هناك عقد إيجار فقد تريد الأخذ بالاعتبار إضافة اسمك إلى العقد، لضمان تمتعك بحقوق متساوية مع زملائك في السكن. وتذكر بأن ذلك يعني أنكم مسؤولون مجتمعون ومنفردون بموجب عقد الإيجار.

< هل قمت بدفع عربون ضمان (bond)؟ لمن؟

عند انتقالك للسكن مع أشخاص آخرين يُطلب منك عادة دفع جزء من عربون الضمان. عند قيامك بدفع عربون ضمان تأكد من توقيع استمارة تحويل عربون الضمان Bond Transfer form، والحصول على إيصال بالمبلغ الذي دفعته.

< هل قمت بمعرفة ما هي الفواتير الأخرى التي سيتطلب منك دفعها عند انتقالك إلى العقار؟

يتم عادة تقسيم فواتير الهاتف والغاز والكهرباء والمنافع الأخرى بين الأشخاص الذين يسكنون في المنزل. تحقق من الأسماء الواردة في هذه الفواتير وأدخل هذه النفقات ضمن ميزانيتك.

< هل هناك أية قواعد للمنزل؟

في بعض المنازل المشتركة يقوم المستأجرون بوضع قواعد للمنزل لتدبير الأمور بشكل أفضل. ويمكن أن تشمل القواعد جدول مناوبية للتنظيف والطهي وتسوق الأطعمة. ويمكن أن تشمل أيضاً قواعد حول كيفية تسديد الفواتير، والمدة اللازمة لتوجيه إشعار إذا ما أراد شخص ترك المنزل. إذا كانت هناك قواعد للمنزل تأكد من فهمك لها وموافقتك عليها قبل انتقالك إلى المنزل.

تأسيس منزل مشترك

في بعض الحالات قد تفضل تأسيس منزل مشترك مع أشخاص آخرين. وإذا أمكن، يُفضل السكن مع شخص تعرفه، ويمكن الاعتماد عليه، وقادر على دفع حصته من الإيجار والفواتير. ولضمان أن كافة زملاء السكن لديهم حقوق ومسؤوليات متساوية يتعين أن تقوموا بتدوين كافة الأسماء في عقد الإيجار.

ومن الأفكار الجيدة لتجنب نشوء النزاعات في المستقبل أن تقوم أنت وزملائك في السكن بالاتفاق على كيفية سير المنزل. وللمساعدة في تجنب حدوث أي سوء فهم، يمكنكم وضع هذا الاتفاق خطياً وتوقيعه من قبل كافة الأشخاص الذين سيسكنون في المنزل. ويمكن أن يتضمن الاتفاق التفاصيل التالية:

< مقدار الإيجار الذي يتعين على كل واحد دفعه

يتم عادة تقسيم الإيجار بالتساوي، أو قد يقوم شخص بدفع إيجار أعلى نظراً لأن غرفته أكبر.

< كيفية تقسيم الفواتير وكيفية تسديدها

باسم من ستكون الفواتير؟ قد يتطلب منكم أيضاً وضع نظام لتقسيم فواتير الهاتف (مثلاً على أساس المكالمات الفعلية التي قام بإجرائها كل شخص).

< كيف سيتم جمع النقود؟

< هل سيكون هناك صندوق لمصاريف المنزل مثل حاجيات المنزل؟

< من سيقوم بتوفير أثاث المنزل والأجهزة المنزلية الكهربائية (الثلاجة، والغسالة، الخ)؟

من المفيد عادة توضيح الأغراض المُعينة التي سيساهم فيها كل شخص. وفي بعض الحالات يقوم الناس باستئجار الأجهزة المنزلية واقتسام التكاليف. وإذا كانت هناك أغراض منزلية أخرى كنتم بحاجة إليها فقد يُفضل أن يقوم كل شخص بشراء ما يحتاج إليه وامتلاكها بشكل مستقل.

العيش في منزل مشترك

من الجدير مناقشة ترتيبات العيش قبل انتقالكم إلى السكن معاً للتأكد من ملاءمتها لاحتياجاتكم ولتجنب نزاعات محتملة.

< هل سيكون المنزل مشترك أم سيعيش كل واحد بشكل مستقل؟ هل تريدون التسوق والطهي معاً أم كل واحد يقوم بذلك بمفرده؟ قد تختلف توقعات كل فرد من أفراد المنزل إلى حد كبير.

< ما هو مستوى الضجة المقبول؟

قد تشكل هذه المسألة مشكلة إذا كانت أنماط حياة سكان المنزل مختلفة. ويُفضل قبل الانتقال إلى المنزل وضع توجيهات واضحة حول مستويات الضجة. يمكن أن تتفقوا على وقت محدد في الليل وفي الصباح تكون فيه الضجة العالية غير مقبولة.

< ماذا سيحدث عندما يبيت أصدقاؤك أو أصدقاء بقية زملاء السكن في المنزل؟

يُفضل الاتفاق على المدة التي يستطيع خلالها شخص آخر (مثل الأصدقاء أو أفراد العائلة أو شركاء الحياة) البقاء في المنزل قبل أن يتطلب منه المساهمة في تكاليف المعيشة ومن ضمنها الإيجار والفواتير.

< من سيكون مسؤولاً عن دفع الإيجار والفواتير؟

كيف سيتم تقسيم الإيجار والفواتير؟ تحقق مع شركات الهاتف والمنافع حول خيارات الدفع المتاحة، مثلاً هل يمكنكم الدفع شهرياً. تأكد من استلامك إيصالات لكافة المدفوعات.

مغادرة منزل مشترك

ماذا سيحدث عندما يريد شخص ترك المنزل؟ من الأوقات الشائعة لحدوث النزاعات هي عندما يريد أحد سكان المنزل الانتقال منه قبل انتهاء مدة عقد الإيجار. ويمكنكم تجنب حدوث ذلك بوضع اتفاقية واضحة حول مدة الإشعار الذي يتعين توجيهه عندما يريد شخص الانتقال من المنزل، ومن سيقوم بإيجاد مستأجر جديد، ومن سيتحمل مسؤولية إعلام مالك العقار أو الوكيل العقاري.

إذا كان اسمك مدوناً في عقد الإيجار فستكون مسؤولاً عن دفع الإيجار إلى حين انتهاء مدة العقد أو إلى حين انتقال مستأجر جديد إلى المنزل.

للمزيد من المعلومات أنظر نشرة معلومات المنازل المشتركة *Shared Households*. ونشرة معلومات التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن *Assignment & sub-letting*.

بعض الإرشادات حول حل النزاعات مع زملاء السكن

- < تحدثوا وجهاً لوجه، وأتيحوا متسعاً من الوقت لمناقشة القضية موضع النزاع.
- < إذا كانت القضية تتضمن كافة سكان المنزل، فقد ترغبون بوضع وقت ملائم لعقد اجتماع لكافة سكان المنزل.
- < حدّد بوضوح ما هي المشكلة برأيك، وحاول المحافظة على هدوء أعصابك وعدم الغضب.
- < ناقش القضية أو السلوك سبب المشكلة، عوضاً عن الإشارة إلى الشخص على أنه هو المشكلة.
- < اصغ بدقة لما يقوله زملاؤك في السكن وحاول أن لا تقاطعهم.
- < قم بتبيان أية قاعدة من قواعد المنزل التي تعتقد بأنه قد تمّ الإخلال بها.
- < ناقشوا الحلول المحتملة للمشكلة.
- < اتفقوا على الخطوات التي سيقوم بها كل منكم لحلّ المشكلة.
- إذا لم يكن ممكناً حلّ المشكلة قد يكون بوسع مركز تسوية النزاعات Dispute Settlement Centre تقديم بعض الاقتراحات أو الترتيب لجلسة توفيق - إذا وافق زملاؤك في السكن على الحضور. ويتضمن هذا الإجراء قيام شخص محايد بعقد اجتماع مع كافة سكان المنزل للمساعدة في التوصل إلى حل.
- إذا كان التوفيق غير ملائم أو أخفق في التوصل إلى حلّ للمشكلة، يمكنك الاتصال بأحد المراكز القانونية المجتمعية Community Legal Centre للحصول على المشورة.

أين يمكنك الحصول على المساعدة

هيئة عربون ضمان الإيجارات السكنية
للاستفسار حول عربون الضمان.
1300 137 164 ☎
www.rtba.vic.gov.au

خدمة رعاية الطلاب الأجانب
تقدم خدمة دعم ٢٤ ساعة في اليوم، ٧ أيام في الأسبوع، لمساعدة الطلاب الأجانب بالمشورة حول قضايا الإيجار، والمسائل الشخصية، والقضايا المتعلقة بالتأشيرة، والحالات الطبية الطارئة، والقضايا المهمة الأخرى.
1300 55 99 62 ☎
www.internationalstudentcare.com

خدمات الطلاب
تحقق ما إذا كانت هناك خدمة سكن الطلاب، أو خدمة الطلاب الأجانب، أو خدمة قانونية للطلاب، في موقع دراستك والتي يمكنها تقديم المشورة والدعم لك.

خدمة الترجمة الهاتفية
إذا كنت بحاجة إلى مترجم للاتصال بأي من المنظمات المدرجة أعلاه.
131 450 ☎ (٢٤ ساعة في اليوم، ٧ أيام في الأسبوع)

نقابة المستأجرين في فيكتوريا
مشورة قانونية مجانية حول النزاعات المتعلقة بالإيجار مع مالكي العقارات والوكلاء العقاريين.
9416 2577 ☎
www.tuv.org.au

اتحاد المراكز القانونية المجتمعية
مشورة قانونية مجانية حول النزاعات بين المستأجرين الشركاء. اتصل بالاتحاد لمعرفة أقرب مركز قانوني إليك.
9652 1500 ☎
www.communitylaw.org.au

مركز تسوية النزاعات في فيكتوريا
خدمة للتوفيق مجانية للمساعدة في حلّ النزاعات مع زملائك في السكن.
9603 8370 ☎
(1800 658 528 مكالمات مجانية من خارج ملبورن)
www.justice.vic.gov.au/disputes

مفوضية تكافؤ الفرص وحقوق الإنسان في فيكتوريا
مشورة مجانية إذا كنت تعتقد بأن مالك عقار أو وكيل عقاري قد مارس التمييز ضدك.
1300 292 153 ☎
www.equalopportunitycommission.vic.gov.au



تنطبق هذه المعلومات على ولاية فيكتوريا - استراليا فقط، ويتعين استعمالها كدليل فقط، وهي ليست بديلاً عن المشورة القانونية المتخصصة أو قانون الإيجارات السكنية لسنة ١٩٩٧.