

گزینه های مسکن من کدامند؟

متفاوت است. حتی اگر بنا به ملاحظات عملی یا وجود مسکن، گزینه های مسکن شما محدود باشد، قبل از اینکه اجاره نامه ای را امضا و یا پولی را پرداخت کنید، فکر خوبی است اگر از وضعیت قانونی هر نوع از این مسکن ها آگاه شوید.

پوشش قانون مالک و مستأجر RTA

قانون Residential Tenancies Act (RTA) 1997 (قانون مالک و مستأجر) حافظ حقوق مالکین و مستأجرین ویکتوریا می باشد. این قانون RTA موضوعات استیجاری را پوشش می دهد از قبیل:

- < تعمیرات
- < افزایش کرایه
- < اخراج از خانه
- < غرامت

ولی متأسفانه RTA همه انواع مسکن ها را پوشش نمی دهد. اگر مسکن شما زیر پوشش این قانون نباشد، به عنوان مستأجر چندان از محافظت حقوقی برخوردار نیستید.

چه کسی زیر پوشش نیست؟

مسکنی که توسط دانشگاه اداره می شود تحت پوشش RTA نمی باشد و در بسیاری از موارد کسی که در خانه ای با خانواده می ماند homestay هم زیر پوشش این قانون نیست. ولی اگر خانوار تأمین کننده مسکن در homestay (یا میزبان) اتاق های خود را به چهار نفر یا بیشتر کرایه داده باشد، این خانه به عنوان rooming house "خانه با اتاق کرایه ای" طبقه بندی می شود و زیر پوشش RTA در خواهد آمد، و معنی آن این است که شما از نظر حقوقی مورد محافظت قانونی هستید.

چه کسی پوشش دارد؟

پوشش قانونی بسته به شرایط است. به طور کلی، اگر شما مسکنی را در "تصرف انحصاری" خود داشته باشید و به مالک یا بنگاه معاملات ملکی اجاره بپردازید، شما تحت پوشش RTA خواهید بود. همچنین، اگر شما اتاقی را از یک خانه در "تصرف انحصاری" خود داشته باشید و با ۳ نفر یا بیشتر همخانه باشید احتمالاً در بخش rooming house (خانه های با اتاق کرایه ای) قانون RTA تحت پوشش خواهید بود.

ادامه در پشت این برگه اطلاع رسانی

نوع خانه ای که به بهترین وجه مناسب نیازهای شما باشد به گستره ای از عوامل بستگی دارد که بیشتر آنها از لحاظ عملی بودن می باشد (مانند هزینه). لیکن، قبل از اینکه چیزی را امضا کنید، خوب است وقت صرف کنید و وضعیت قانونی نوع مسکن را در نظر بگیرید چون باعث خواهد شد که به انتخاب نهائی شما کمک نماید.

توجه به ملاحظات عملی و شخصی

بهترین گزینه تا حدود زیادی به وجود نوع مسکنی که شما ترجیح می دهید و نیازهای خاص شخصی شما بستگی دارد. برای مثال، شما ممکن است مسکنی با امکانات کامل و نزدیک به دانشگاه بخواهید، که در این صورت گزینه شما قاعدتاً بایستی مسکنی دانشگاهی باشد، یا خوابگاه دانشجویان یا زندگی در یک خانوار. لیکن اگر در جایی تحصیل می کنید که این گزینه ها محدود است ممکن است بخواهید در خانه ای با اتاق کرایه ای یا در یک خانه اشتراکی زندگی کنید.

ملاحظات عملی که معمولاً در نظر گرفته می شود عبارتند از:

- < دسترسی به ترابری عمومی
- < هزینه (ودیعه، کرایه و هر خدمتی که بابت آن باید پولی بپردازید)
- < انعطاف پذیری و امنیت شرایط اجاره
- < استقلال و آسایش شخصی
- < اینکه آیا مسکن میلمان داشته باشد یا نه (مانند تختخواب، میز، کمد)
- < در دسترس بودن خدمات و امکانات (مانند غذای پخته و لباسشویی)
- < فاصله تا دانشگاه
- < فاصله تا فروشگاه ها و خدمات (نظیر پزشک)
- < امکانات تحصیلی
- < دسترسی به تلفن و اینترنت
- < دسترسی به امکانات ورزشی و تفریحی

ملاحظات قانونی/ حقوقی

حقوق و مسئولیت های شما بسته به اینکه شما در خانه ای با خانواده homestay، یا در مسکن دانشگاهی باشید یا در خانه ای که اتاق کرایه ای داشته باشد، یا در خانه ای که با دیگران یا به تنهایی اجاره کرده اید،



آگاه باشید که برخی از مدیران خوابگاه های دانشجویی به غلط ادعا می کنند مسکن دانشجویی که آنها اداره می کنند وابسته به مؤسسات آموزشی است. بنا بر این، ادعای آنها این است که مسکن آنها زیر پوشش RTA نیست. ولی طبق RTA باید یک موافقت کتبی داشته باشند که نشان دهد وابسته به یک نهاد آموزشی هستند.

در مورد هم مستأجران co-tenants چه؟

قانون RTA روابط قانونی بین مالک و مستأجر را تعریف می کند ولی روابط بین هم مستأجران را پوشش نمی دهد. این بدان معنی است که اختلاف بین مستأجرین را نمی توان همانند اختلاف بین مالک و مستأجر حل و فصل نمود.

متأسفانه Tenants Union (اتحادیه مستأجرین) نمی تواند در اختلاف بین هم مستأجرها کمکی بکند چون ما نمی توانیم طرف یک مستأجر را در برابر مستأجر دیگر بگیریم. اگر با یک مستأجر دیگر اختلاف پیدا کردید می توانید با یک Community Legal Centre (مرکز حقوقی/قانونی محلی) تماس بگیرید و راهنمایی بخواهید، یا با کمک Dispute Settlement Centre of Victoria (مرکز حل اختلاف ویکتوریا) ترتیب جلسه میانجی گری بدهید (مشروط بر اینکه هرکس که در این اختلاف سهیم است موافق باشد در این جلسه حاضر شود).

☞ برای اطلاع در مورد زندگی در یک خانه به طور شریکی به برگه اطلاع رسانی *Shared households* (داشتن همخانه) و *Keeping the mates' in housemates* (نگهداری "دوستان" در خانه دوستان) مراجعه کنید.

اگر مطمئن نباشم که تحت پوشش قانون هستم یا نه چه؟

اگر مطمئن نیستید که نوع مسکن شما تحت پوشش قانون RTA هست یا نیست، با Tenants Union (اتحادیه مستأجرین) یا نهاد خدمات مسکن دانشجویی تماس گرفته و راهنمایی بخواهید.

☞ برای اطلاع بیشتر در مورد انتخاب مسکن به برگه اطلاع رسانی مسکن دانشجویی ما *What are my housing options?* (گزینه های مسکن من کدامند؟) مراجعه کنید.

برای اطلاع بیشتر با شماره ☎ 9416 2577 (03) به Tenants Union Advice Line زنگ بزنید.