



”دوستان“ را در خانه دوستان نگهداریم

برای بسیاری از مردم زندگی با دیگران در یک خانه شریکی می تواند راه خوبی برای تقسیم هزینه های کرایه و قبض های دیگر بوده و می تواند از زندگی به تنهایی لذت بخش تر باشد. لیکن وقتی با سایر همخانه ها اختلاف پیش می آید، برخی از اوقات مشکل می توان آن را رفع کرد، بویژه وقتی که مجبور باشید به همخانگی با هم ادامه دهید.

در چه نوع خانه شریکی زندگی می کنید؟

اگر شما خانه را عملاً با صاحبخانه و یا مستأجر اصلی شریک باشد (مانند پانسیون - 'homestay')، این ترتیب را ممکن است یک 'licence' یا "پروانه" قلمداد کنند. در این وضعیت شما مستأجر به حساب نمی آید و بنا بر این از محافظتی که مستأجر از قانون بر خوردار است بی بهره آید. این قسمت از قانون پیچیده است بنا بر این باید راهنمایی حقوقی/قانونی بخواهید.

اگر در خانه شریکی هستید که در آن یک یا چند اتاق بر اجاره به چهار (۴) نفر و یا بیشتر تخصیص داده شده باشد، شما را ممکن است "ساکن یک خانه با اتاق کرایه ای" بدانند. در مواردی که اختلافی با مدیر یا مالک پیش آید، ساکنین خانه های با اتاق کرایه ای از محافظت قانونی بهره مند هستند.

مشکل را چگونه می توانید رفع کنید؟

اگر شما در یک همخانگی هستید و اختلافی با بنگاه معاملات ملکی یا مالک پیش آید، با اگر مطمئن نیستید که چه نوع همخانگی را دارید، می توانید راهنمایی محرمانه و رایگان از Tenants Union of Victoria (اتحادی مستأجرین ویکتوریا) بگیرید. اگر در باره شرایط قانونی همخانگی تردید دارید، کار خوبی خواهد بود اگر قبل از امضای اجاره نامه (قرار داد اجاره) به Tenants Union (اتحادیه مستأجرین ویکتوریا) مراجعه یا صلاحیت قانونی بخواهید.

اگر اختلاف شما با یک همخانه باشد، حل آن ممکن است دشوارتر باشد، چون قانون مالک و مستأجر اختلاف همخانه ها را تحت پوشش قرار نمی دهد. اگر مشکل شما با یکی دیگر از مستأجرین است، می توانید از یک مرکز کم های حقوقی محل Community Legal Centre یا از مرکز حل اختلاف ویکتوریا کمک بگیرید. هرچه زودتر کمک بخواهید، احتمال اینکه بتوانید مشکل را حل کنید بیشتر خواهد بود.

چند نوع همخانگی وجود دارد که می توانید شما ترتیب داده و در آن وارد شوید. همه همخانگی ها مانند هم نیستند و آنطور که همخانگی شما ترتیب یافته تعیین کننده حقوق و مسئولیت های قانونی شما است.

اگر با یک بنگاه یا صاحبخانه یک قرار داد اجاره خانه دارید (اغلب بدان لیس - اجاره نامه می گویند)، و این قرارداد با دست کم یک مستأجر دیگر به اشتراک باشد، در این صورت شما وارد یک قرارداد 'co-tenancy' "همخانگی" می شوید. یک همخانه مسئولیت یکسانی برای پرداخت کرایه و پیروی از وظایف قانونی یک مستأجر را همراه با سایر مستأجرین خواهد داشت. همخانگان کسانی هستند که در اجاره نامه "بطور فردی و جمعی مسئولیت قانونی دارند." این بدان معنی است که صاحبخانه می تواند کل مبلغ کرایه پرداخت نشده یا غرامت برای هر نوع "خلاف انجام وظیفه" (مانند خسارت به خانه) را از هر یک از همخانه ها بطور جداگانه و یا از همه آنان بخواهد.

شما ممکن است همخانه تلقی شوید ولو اینکه نام شما در اجاره نامه قید نشده باشد مشروط بر اینکه سهمی از کرایه را (با اجازه قبلی مالک) یکی از مستأجران دیگر به شما "انتقال" داده باشد و صاحبخانه یا بنگاه آگاه باشند که شما در آن خانه زندگی می کنید. معمولاً پول ودیعه را که مستأجرین دیگر داده اند به نام شما می کنند.

همچنین شما ممکن است این ترتیب را با "اجاره مجدد مستأجر-sub" 'sub-tenancy' پیدا کنید. در صورتی که مستأجر دیگری (مستأجر اصلی) (the head-tenant) کرایه را از شما بگیرد، ممکن است "مستأجر ثانوی" 'sub-tenant' تلقی شوید. یک مستأجر فرعی معمولاً به طور مستقیم با مالک یا بنگاه سر و کار ندارد. قل از اینکه به عنوان مستأجر فرعی وارد همخانگی شوید، باید اطمینان حاصل کنید که مالک یا بنگاه به مستأجر اصلی اجازه کتبی برای ملحق شدن شما به خانوار را داده باشد. قانون استیجاری (قانون مالک و مستأجر) اختلاف در مورد خانه اجاره شده بین مستأجر ثانوی و مستأجر اصلی را پوشش می دهد مشروط بر اینکه قرار داد اجاره ثانوی بر طبق قانون منعقد شده باشد.



وقتی در همخانگی هستید چه مواردی را باید در نظر داشته باشید

برای پرهیز از مسائل عادی همخانگی، شما ممکن است موارد زیر را در نظر داشته باشید:

ملحق شدن به خانواری که مستقر است

< آیا مالک موافقت کرده که شما هم وارد شوید؟

آیا این موافقت کتبی است؟ از لحاظ قانونی، وقتی شخص دیگری به خانه می آید مالک یا بنگاه باید اطلاع داشته باشد و شما باید از آنها موافقت نامه رسمی بگیرید.

< آیا یک اجاره نامه (قرارداد اجاره) وجود دارد؟

اگر وجود دارد، شما ممکن است بخواهید نامتان به قرار داد اضافه شود تا اطمینان پیدا کنید که حق مساوی با سایر همخانه هایتان داشته باشید. یادتان باشد این به معنی آن است که به طور فردی یا جمعی طبق اجاره نامه مسئولیت خواهید داشت.

< آیا پول ودیعه را داده اید و اگر دادید به چه کسی؟

وقتی به دیگران در خانواری ملحق می شوید، معمولاً از شما خواهند خواست که سهم ودیعه خود را بپردازید. وقتی که ودیعه را می پردازید، اطمینان حاصل کنید که Bond Transfer form (فرم انتقال ودیعه) را امضا کنید و رسید مبلغ پرداخت شده را دریافت نمایید.

< آیا حساب کرده اید که وقتی وارد خانه شدید چه قبض های دیگری را باید بپردازید؟

قبض های تلفن، گاز، برق و سایر قیوض خدمات شهری را معمولاً بین افراد همخانه تقسیم می کنند. ببینید نام چه کسانی بر روی قبض نوشته شده است و در بودجه بندی مخارج زندگی خود این هزینه ها را هم در نظر داشته باشید.

< آیا در خانه مقررات خاصی حاکم است؟

در برخی از خانه های اشتراکی، مستأجرین مقررات خاصی برای خود وضع می کنند تا خانوار را بهتر اداره کنند. مقررات خانوار می تواند شامل ترتیب تمیز کردن، آشپزی، و خرید مواد خوراکی باشد. همچنین مقرراتی ممکن است برای نحوه پرداخت قبض ها و اینکه هنگام تخلیه خانه چند روز باید از پیش اطلاع دهند نیز وجود داشته باشد. اگر چنین مقرراتی در خانوار وجود داشته باشد، اطمینان حاصل کنید که آنها را متوجه شده و قبل از ورود به خانه با آن ها موافق باشید.

ترتیب دادن یک خانه اشتراکی

در برخی از موارد شما ممکن است ترجیح دهید یک خانه شریکی با سایر افراد ترتیب دهید. در صورت امکان، بهتر است که با کسی همخانه شوید که او را می شناسید، کسی که قابل اعتماد باشد و بضاعت مالی پرداخت سهم خود از کرایه و قیوض را داشته باشد. برای حصول اطمینان از اینکه همه همخانه ها حقوق و مسئولیت مساوی داشته باشند، باید نام همه در اجاره نامه نوشته شود.

برای پرهیز از اختلافات در آینده، فکر خوبی است که شما و همخانه هایتان به موافقتی راجع به نحوه اداره خانوار دست یابید. برای کمک به رفع سوء تفاهم، می توانید این توافق را بنویسید و از هرکس که به خانوار ملحق می شود بخواهید آن را امضا نماید. این توافق ممکن است حاوی مشخصات زیر باشد:

< پولی که هرکس بابت کرایه باید بپردازد چقدر است؟

معمولاً کرایه به طور مساوی بین افراد تقسیم می شود و یا کسی که بخش بیشتری از خانه را برای خود می گیرد، مثلاً اتاق بزرگتر، کرایه بیشتری می پردازد.

< قبض ها چگونه باید تقسیم شده و پرداخت شود

نام چه کسانی باید روی قبض باشند؟ ممکن است نیاز باشد که نظامی برای تقسیم پول قبض تلفن داشته باشید (مثلاً بر اساس تلفن هائی که هرکس می زند).

< پول چگونه جمع آوری شود؟

< آیا یک قلمک برای مخارج خانوار در نظر می گیرید، مثلاً برای خرید خوار وبار

< چه کسی مبلمان خانه و وسایل برقی (دستگاه های سفید) را تأمین می کند

معمولاً فکر خوبی است که اقلامی که هر همخانه می آورد دقیقاً مشخص شود. در برخی از موارد، اشخاص وسایل برقی را کرایه و هزینه را بین هم تقسیم می کنند. اگر اقلام دیگری از لوازم خانه وجود دارد که مورد نیاز شخصی است، ترجیح دارد که افراد همخانه بخرند و جداگانه به عنوان مال خودشان نگهدارند.

زندگی در یک خانوار اشتراکی

قبل از ملحق شدن به خانه خوب است ترتیب زندگی مورد بحث قرار گیرد تا اطمینان حاصل شود که این ترتیب مناسب نیاز شما است و از بروز اختلاف پرهیز شود.

< آیا خانوار اشتراکی عمل می کند یا هریک کاملاً جداگانه زندگی می کنید؟

آیا می خواهید خرید و آشپزی شما با هم یا جداگانه باشد؟ افراد مختلف در یک خانوار ممکن است توقعات متفاوتی داشته باشند.

< میزان سر و صدای قابل پذیرش چه حد است؟

اگر شما و همخانه هایتان شیوه زندگی متفاوتی داشته باشید، این امر ممکن است مشکل ساز باشد. قبل از ملحق شدن، بهتر است مقررات روشنی راجع به میزان سر و صدا داشته باشید. ممکن است با هم قراری بگذارید که در یک وقت معینی در شب، و صبح سرو صدای بلند پذیرفتنی نباشد.

< اگر شما یا همخانه تان بخواهید دوستی را به خانه بیاورید چه رُخ می دهد؟

خوب است موافقت کنید که یک مهمان (مثلاً دوست، خویشاوند یا همسر) برای چه مدت می تواند در خانه بماند قبل از اینکه از او هم خواسته بشود سهم خود را از کرایه و قبض ها بپردازد.

< چه کسی مسئول پرداخت کرایه و قبض ها است؟

کرایه چطور باید تقسیم شود؟ باید از شرکت های تلفن و خدمات شهری بپرسید که راه های پرداخت چگونه است مثلاً آیا می شود شما ماهانه پرداخت کنید؟ اطمینان پیدا کنید که رسید همه پرداخت ها را دریافت کنید.

تخلیه یک خانه اشتراکی

وقتی کسی خواست خانوار را ترک گوید چه رُخ می دهد؟ یکی از معمول ترین موارد بروز اختلاف زمانی است یکی از اعضا خانوار نیاز دارد آنجا را قبل از پایان مدت اجاره ترک گوید. برای پرهیز از این اختلاف لازم است که موافقت نامه روشنی راجع به مدت اخطار لازم برای کسی که می خواهد خانه را ترک کند داشته باشید، و اینکه چه کسی باید دنبال همخانه جدید باشد و چه کسی مسئولیت خواهد داشت که مراتب را به بنگاه یا مالک اطلاع دهد.

اگر نام شما در قرارداد اجاره هست شما همچنان مسئول پرداخت کرایه تا زمانی هستید که مدت اجاره به سر آید یا یک مستأجر جدید وارد خانوار بشود.

برای اطلاع بیشتر به برگه های اطلاع رسانی *Shared households* همخانگی و *Assignment & sub-letting* انتقال و اجاره فرعی مراجعه کنید.

نکاتی چند در مورد نحوه کار با همخانه هایتان

< راه حل های ممکن برای مسئله را مورد بحث قرار دهید
< در مورد اقداماتی که هریک از شما باید انجام دهد تا مسئله را رفع کند
به موافقت برسید

اگر اختلاف را نتوان رفع نمود، Dispute Settlement Centre (مرکز حل اختلاف) ممکن است بتواند به شما پیشنهاداتی بکند یا جلسه میانجی گری ترتیب بدهد - مشروط بر اینکه همخانه های شما همگی حاضر شوند که در آنجا حضور یابند. این میانجی گری شامل وجود یک شخص مستقل (میانجی) است که جلسه ای متشکل از همه همخانه ها را اداره می کند و کمک می کند به راه حلی برسید.

اگر میانجی گری راهکار مناسبی نبود یا موفق نشد، می توانید با یک Community Legal Centre (مرکز قانونی/ حقوقی محلی) تماس گرفته و از آنها راهنمایی بخواهید.

< رو برو با هم گفتگو کنید و اگر موضوعی مورد اختلاف است وقت زیادی برای بحث در مورد آن تخصیص دهید

< اگر موضوع مورد بحث یکی از همخانه ها است، ممکن است بخواهید وقتی را برای یک جلسه با حضور همه اعضای خانوار تشکیل دهید.

< خیلی واضح بیان کنید که مشکل چیست، و کوشش کنید آرامش خود را حفظ کنید و ناراحت نشوید

< راجع به موضوع و رفتاری که مسئله ساز شده صحبت کنید نه اینکه شخص را به عنوان مسئله مورد ملامت قرار دهید

< به دقت گوش دهید که همخانه شما چه می گوید و سعی نکنید حرف او را قطع کنید

< اگر فکر می کنید یکی از مقررات خانه رعایت نشده به آن اشاره کنید

از کجا می توانید کمک بگیرید

Tenants Union of Victoria (اتحادیه مستأجرین ویکتوریا)

برای مشورت قانونی راجع به اختلاف های استیجاری با مالک یا بنگاه معاملات ملکی

9416 2577 ☎

www.tuv.org.au

Residential Tenancies Bond Authority (اداره ودیعه های خانه های استیجاری)

برای پرسش در مورد ودیعه تان.

1300 137 164 ☎

www.rtba.vic.gov.au

Federation of Community Legal Centres (فدراسیون مراکز قانونی/ حقوقی محلی)

برای دریافت راهنمایی رایگان پیرامون اختلافات بین هم مستأجر ها، به فدراسیون تلفن کنید تا نزدیک ترین مرکز به محلتان را به شما معرفی کنند.

9652 1500 ☎

www.communitylaw.org.au

International Student Care Service (خدمات مراقبت از دانشجویان بین المللی)

خدمات ۲۴ ساعته و ۷ روز در هفته برای کمک به دانشجویان بین المللی در امور راهنمایی در موارد استیجاری، مسائل شخصی، امور ویزائی، موارد فوریت های پزشکی، و سایر موضوعات مهم ارائه می کند.

1300 55 99 62 (۲۴ ساعت شبانه روز، ۷ روز هفته) ☎

www.internationalstudentcare.com

Dispute Settlement Centre of Victoria (مرکز حل اختلاف ویکتوریا)

ویکتوریا)

برای میانجی گری رایگان جهت کمک در حل اختلافات با همخانه ها. ☎ 9603 8370 و ☎ 1800 658 528 (برای تلفن هائی که از خارج از ملبورن می شود)

www.justice.vic.gov.au/disputes

Students Services (خدمات دانشجویی)

بررسی کنید که آیا یک نهاد خدماتی برای مسکن دانشجویان، یا خدمت به دانشجویان بین المللی یا خدمات قانونی برای دانشجویان در محلی که شما درس می خوانید وجود دارد که بتواند به شما راهنمایی و پشتیبانی ارائه نماید.

Telephone Interpreting Service (خدمات ترجمه نوشتاری و گفتاری)

گفتاری)

برای مواقعی که به مترجم گفتاری نیاز دارید تا با هریک از این سازمان ها تماس بگیرید.

131 450 (۲۴ ساعته و ۷ روزه) ☎

Victorian Equal Opportunity & Human Rights Commission (کمیسیون برابری فرصت و حقوق بشر ویکتوریا)

برای راهنمایی رایگان در صورتی که بر این باور هستید که مالک یا بنگاه معاملات ملکی بر علیه شما تبعیض قائل شده اند.

1300 292 153 ☎

www.equalopportunitycommission.vic.gov.au



این اطلاعات فقط در مورد ایالت ویکتوریا، در استرالیا صدق می کند و باید فقط به عنوان یک راهنما تلقی شود. این نشریه جایگزینی برای اندرز قانونی/ حقوقی توسط حقوقدان ها یا در مورد Residential Tenancies Act 1997 (قانون مالک و مستأجر مصوب ۱۹۹۷) نمی باشد