

انتقال به غیر Assignment و اجاره فرعی sub-letting

انتقال

اگر می خواهید یک خانه اجاره ای را دوباره اجاره بدهید، نخست باید از مالک اجازه کتبی بگیرید (به "حق انتقال یا اجاره فرعی" در پشت این برگه اطلاع رسانی مراجعه کنید). اگر خواستید که مستأجر فرعی بشوید، باید بخواهید اجازه کتبی مالک به مستأجر اصلی را مشاهده کنید.

اجاره فرعی ممکن است برای بخشی از خانه یا همه خانه باشد. دوره اجاره فرعی در اجاره نامه ای که با مستأجر اصلی تهیه می شود نباید بیش از دوره ای باشد که مستأجر اصلی با مالک دارد. مستأجر اصلی ممکن است همزمان با مستأجر فرعی در خانه استیجاری زندگی بکند یا نکند. اگر مستأجر اصلی در خانه زندگی می کند، به منظور اینکه اجاره نامه فرعی دارای اعتبار باشد، باید روشن نماید که حد اقل بخشی از خانه در 'exclusive possession' (تصرف انحصاری) مستأجر فرعی است (به "مستأجر فرعی و یا مستأجر دارای پروانه" در پشت این نشریه مراجعه کنید).

نمونه هائی از اجاره نامه فرعی عبارتند از:

< موقعی که مستأجر اصلی، که از مالک، خانه را کرایه کرده است خواه برای مدت معین و خواه به صورت دوره ای، اتاق یا اتاق هائی را برای 'exclusive possession' (تصرف انحصاری) در اختیار شخص دیگری قرار می دهد

< موقعی که مستأجر اصلی، که یک اجاره نامه ۱۲ ماهه دارد، آن را برای مدت ۲ ماه به دیگری اجاره می دهد در حالیکه به سفر خارج از کشور می رود

مستأجر اصلی در واقع با مستأجر فرعی وارد یک قرارداد استیجاری دیگر شده است، در حالی که قرارداد اولیه او با مالک همچنان به قوت خود باقی است.

رابطه بین مستأجر اصلی و مستأجر فرعی همان رابطه بین مالک و مستأجر است، و همه حقوق و مسئولیت ها را شامل می شود. برای مثال، اگر تعمیری در خانه نیاز داشته باشد، مستأجر فرعی به مستأجر اصلی می گوید و اگر آن تعمیرات انجام نشود و مستأجر فرعی در نتیجه آن زیان مالی ببیند، می تواند بر علیه مستأجر اصلی ادعای غرامت کند.

مستأجر فرعی یا دارای پروانه؟

از لحاظ قانونی، برای اینکه شخص مستأجر تلقی شود باید بخشی از خانه یا تمامی آن در "تصرف انحصاری" او باشد. این بدان معنی است که اگر شما وارد خانوار مستقری بشوید، شما ممکن است ظاهراً به عنوان شخص دارای پروانه به حساب بیایید بی آنکه حق استیجاری داشته باشید. اگر با صاحب خانه همخانه هستید اینطور احتمال می دهند که شما دارای پروانه هستید.

ادامه در پشت این برگه اطلاع رسانی

انتقال وقتی است که مستأجر تمام منافع خود را در یک خانه اجاره ای به شخص دیگری منتقل می نماید. برای مثال، اگر یک مستأجر قراردادی یک ساله برای اجاره دارد (اجاره نامه) ولی تصمیم می گیرد که پس از گذشت ۶ ماه خانه را تخلیه کند، می تواند شخص دیگری را پیدا کند که وارد خانه شده و قرارداد اجاره را به عهده بگیرد. مستأجر جدید جای مستأجر اصلی را می گیرد، و به طور مستقیم به مالک کرایه می پردازد و همه وظایف و مسئولیت های مستأجر اولیه را خواهد داشت.

قبل از انتقال منافع خود در یک اجاره نامه به شخص دیگر، شما باید رضایت مالک را بگیرید (به 'Your right to assign or sub-let' "حق شما در انتقال به غیر یا اجاره فرعی" در پشت این برگه اطلاعاتی مراجعه کنید).

قبل از تخلیه خانه، از مالک یا بنگاه بخواهید نام شما را در قرارداد اجاره خط بزنند و نام مستأجر جدید را اضافه نمایند. همچنین باید بخواهید که یک بازرسی از خانه صورت گیرد. مالک یا بنگاهی موظف نیستند که این کار را بکنند ولی ارزش درخواست کردن را دارد تا مسئول خسارت یا زیان مالی ناشی از مستأجر جدید نباشید. این توصیه در مورد مستأجر جدید هم مصداق دارد، تا او هم بتواند مسئول صدمه یا زیان مالی ناشی از مستأجر اولی نباشد.

انتقال و ودیعه bond

اگر شما خانه ای را به دیگری منتقل می کنید ولی هنوز ودیعه آن به اسم شما است، شما و مستأجر جدید هر دو باید موضوع را به Residential Tenancies Bond Authority (RTBA) (اداره ودیعه خانه های استیجاری) با تکمیل کردن یک Tenant Transfer form (فرم انتقال مستأجر) خبر دهید. (این فرم در Tenants Union "اتحادیه مستأجرین" و یا Consumer Affairs Victoria "اداره امور مصرف کننده و یکتوریا" موجود است). به برگه اطلاع رسانی Bonds (ودیعه ها) برای اطلاع بیشتر مراجعه کنید.

اطمینان حاصل کنید که قبل از امضای فرم Tenant Transfer (انتقال مستأجر) پول ودیعه یا سهم خود از ودیعه را از مستأجر جدید پس بگیرید.

اجاره فرعی Sub-letting

اجاره فرعی Sub-letting وقتی است که یک مستأجر بخشی از منافع خود از یک قرارداد اجاره (و نه تمامی آن) را به شخص دیگری منتقل می نماید. اولین مستأجر را head-tenant مستأجر اصلی و مستأجر دوم را مستأجر فرعی sub-tenant می گویند. قرار داد بین این دو را اجاره نامه فرعی sub-lease می گویند.



فرعی باشد. اغلب راجع به اینکه چه کسی مستأجر، مستأجر فرعی یا هم مستأجر است ابهام وجود دارد.

هم مستأجر ها با هم یک طرف از قرارداد اجاره هستند، که دارای حق مساوی و یک صاحبخانه می باشند. در مقابل، شرایطی که نمایانگر مستأجر فرعی است از این قرار می باشد:

< یک مستأجر اجاره نامه را با مالک امضا نموده و دیگری ننموده است

< یک مستأجر قبل از دیگری وارد خانه شده و بعد مستأجر به مستأجر اولیه پول ودیعه را داده است

< یک مستأجر کرایه را از سایرین جمع آوری و به مالک می دهد

< یک مستأجر مسئولیت همه تعامل ها را با مالک به عهده دارد (مثلا تقاضای تعمیرات، دادن اخطار ها)

هیچکدام از این شرایط به تنهایی ثابت نمی کند که قرار مستأجر فرعی وجود داشته باشد، چون موقعیت حقوقی/ قانونی بسته به حقایق در مورد هر فرد دارد. با آنکه همیشه روشن نیست که اجاره فرعی وجود دارد، تفاوت بین اجاره فرعی و هم مستأجری می تواند وقتی بسیار اهمیت پیدا کند که اختلافی بین شما و سایر مستأجرین پیش آید.

اختلاف بین مستأجر اصلی و مستأجر فرعی را می توان به Victorian Civil and Administrative Tribunal (دیوان مدنی و اداری ویکتوریا) برد، و Residential Tenancies Act 1997 (قانون مالک و مستأجر مصوب 1997) کاربرد دارد. لیکن، دیوان نمی تواند در مورد اختلافات بین هم مستأجرین دخالت کند (به بخش زیر مراجعه شود).

گرفتن راهنمایی راجع به هم مستأجری

اتحادیه مستأجرین Tenants Union در اختلافات هم مستأجران هیچگونه توصیه ای نمی نماید. لیکن ما اطلاعاتی برای هم مستأجران در برگیرنده های اطلاع رسانی *Shared Households* "خانه های شریکی" و *Keeping the Mates in Housemates* "نگهداری دوستان در خانه دوستان" داریم.

یکی از راه های حل اختلاف بین هم مستأجران از طریق Dispute Settlement Centre (مرکز حل اختلاف) است با ☎ 03 9603 8370 یا ☎ 1800 658 528 (تلفن رایگان)، لیکن هر دو طرف دارای اختلاف باید راضی به این میانجی گری باشند.

اگر به صلاحدید قانونی نیاز دارید می توانید با Federation of Community Legal Centres (فدراسیون مراکز قانونی/حقوقی محلی) با ☎ (03) 9652 1500 تماس بگیرید و آنها می توانند شما را به یک مرکز حقوقی نزدیک منطقه تان معرفی نمایند. مراکز حقوقی/قانونی محلی Community Legal Centres راهنمایی قانونی رایگان در اختیار مراجعین واجد شرایط قرار می دهند (ولی همه این مراکز حقوقی قادر نیستند در موارد استیجاری به شما کمک نمایند)

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

☎ اگر شما اتاقی را کرایه کنید و در ورودی اتاق قابل قفل کردن باشد، شما مستأجر به حساب می آئید که این معنی که حقوق مستأجر را دارا می باشید. اگر اتاق مستقل باشد (مانند یک واحد تک اتاقی bungalow با ورودی متفاوت) احتمال بیشتر وجود دارد که شما یک مستأجر باشید. اگر اختلافی پیش آمد، باید به Victorian Civil and Administrative Tribunal (دیوان مدنی و اداری ویکتوریا) درخواست دهید تا معلوم شود که آیا مستأجر یا دارای پروانه هستید.

اشخاص دارای پروانه می توانند اختلافات خود را با توجه به Fair Trading Act 1999 (قانون کسب منصفانه مصوب 1999) در فهرست ادعا های مدنی دیوان مطرح نمایند، ولی باید توجه داشته باشید که آنها از حقوقی که مستأجرین از آن طبق Residential Tenancies Act 1997 (قانون مالک و مستأجر مصوب 1997) برخوردارند، بهره ای ندارند.

حق شما در انتقال یا اجاره فرعی

شما نمی توانید بدون اجازه کتبی مالک، اجاره خانه را به دیگری منتقل یا بخشی از آن را به یک مستأجر فرعی اجاره فرعی بدهید. لیکن، مالک نمی تواند غیر منصفانه این اجازه را از شما دریغ نماید. اگر این کار را بکند، شما می توانید به دیوان درخواست دهید تا حکم کند که به اجازه مالک نیازی نیست. برای اطلاع بیشتر با Tenants Union (اتحادیه مستأجرین) تماس بگیرید.

یک مالک یا بنگاه حق ندارد برای دادن اجازه انتقال یا اجاره فرعی از شما هزینه ای بخواهد. لیکن برای آماده کردن قرارداد انتقال و اجاره نامه جدید ممکن است پولی بخواهند. برای اطلاع بیشتر با Tenants Union (اتحادیه مستأجرین) تماس بگیرید.

اگر شما بدون اجازه مالک خانه را انتقال داده یا اجاره فرعی داده باشید، مالک می تواند به شما یک 14-day Notice to Vacate (اخطار 14 روزه تخلیه) بدهد و از دیوان درخواست نماید که شما را از خانه بیرون نمایند. اگر شما Notice to Vacate (اخطار تخلیه) دریافت کردید، برای صلاحدید با Tenants Union (اتحادیه مستأجرین) تماس بگیرید.

☎ در برخی از موقعیت ها بهتر است که به قرار داد اجاره خود را پایان دهید تا اینکه آن را assign منتقل کرده یا sub-let اجاره فرعی بدهید. برای اطلاع بیشتر به برگیرنده های اطلاع رسانی *Breaking a lease* "پایان دادن به اجاره نامه" یا *When you want to leave* "وقتی که می خواهید ترک کنید" مراجعه یا برای صلاحدید با Tenants Union (اتحادیه مستأجرین) تماس بگیرید.

مستأجر فرعی Sub-tenant یا هم مستأجر co-tenant

تنها به این علت که کسی بخشی از یک خانه را یا آپارتمان را با دیگری شریک است، بدان معنی نیست که او مستأجر