



”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.

این همخانگی از چه نوع است؟

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 مالک و مستأجر، اختلاف استیجاری بین مستأجر اصلی و مستأجر فرعی را پوشش می دهد.

اگر شما با مالک خانه همخانه می شوید ممکن است آن را ترتیب در خانه مانی *homestay* یا پروانه *licence* بگویند. در این وضعیت شما مستأجر به حساب نمی آید و و بنا بر این از محافظتی که مستأجر از قانون بر خوردار است بی بهره آید.

اگر شما همخانه ای هستید که در آن یک یا چند اتاق برای کرایه ۴ نفر یا بیشتر موجود است، ممکن است شما را *rooming house resident* (ساکن خانه با اتاق کرایه ای) در نظر بگیرند. در مواردی که اختلافی با مدیر یا مالک پیش آید، ساکنین خانه های با اتاق کرایه ای از محافظت قانونی بهره مند هستند.

اگر شما در یک همخانگی هستید و اختلافی با بنگاه معاملات ملکی یا مالک پیش آید، یا 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 صلاحدید قانونی بخواهید.

اگر اختلاف شما با سایر مستأجرین باشد، می توانید از یک مرکز حقوقی/قانونی راهنمایی خواسته یا از *Dispute Settlement Centre of Victoria* (مرکز حل اختلاف ویکتوریا) کمک بخواهید. هرچه زودتر کمک بخواهید، احتمال بیشتری دارد که بتوانید مشکل را حل کنید.

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 شما همراه با حد اقل یک مستأجر دیگر یک اجاره نامه (قرارداد کرایه خانه) با مالک یا بنگاه امضا کرده باشید، شما وارد یک ترتیب *co-tenancy* (هم مستأجری) شده آید. به عنوان هم مستأجر شما به طور مساوی با سایر مستأجرین مسئول پرداخت کرایه و قبوض هستید. طبق اجاره نامه همه مستأجر ها "با هم و همچنین به طور انفرادی" (*jointly and severally liable*) مسئولیت دارند. این بدان معنی است که صاحبخانه می تواند هر نوع کرایه عقب مانده از تمام هم مستأجر ها یا غرامت زیان ناشی از صدمه به خانه را از هر فرد از مستأجرین وصول نماید.

حتی اگر نام شما در اجاره نامه نوشته نشده ولی مالک و بنگاه از زندگی کردن شما در خانه اطلاع داشته باشند ممکن است یک هم مستأجر تلقی می شوید. برای مثال، شما ممکن است سهم خود را از کرایه مستقیماً به مالک یا بنگاه بدهید و یا برای تعمیرات با آنان تماس بگیرید.

حتی اگر نام شما در اجاره نامه نوشته نشده باشد، اگر مسئله ای استیجاری پیش آمد شما تحت پوشش قانون *Residential Tenancies Act 1997* (قانون مالک و مستأجر مصوب ۱۹۹۷) - قانونی که حقوق و مسئولیت های مالک و مستأجر را تعیین کرده است می باشید. اگر با هم مستأجر دیگری اختلاف پیدا کردید، فیصله آن دشوار تر است، چون قانون مالک و مستأجر، اختلاف بین هم مستأجر ها را پوشش نمی دهد.

همچنین شما ممکن است وارد یک همخانگی شوید که ترتیب مستأجرین فرعی *sub-tenancy* را داشته باشد. شما ممکن است مستأجر فرعی *sub-tenant* محسوب شوید در صورتی که نام شما در اجاره نامه نباشد و یک مستأجر دیگر (مستأجر اصلی *head-tenant*) پول کرایه و قبض ها را از شما می گیرد. یک مستأجر فرعی معمولاً به طور مستقیم با



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 قلم 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 کنند؟

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

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

Dispute Settlement Centre of Victoria (مرکز حل اختلاف

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

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

Residential Tenancies Bond Authority (اداره ودیعه های خانه

های استیجاری)

برای پرسش در مورد ودیعه تان.

1300 137 164 ☎

www.rtba.vic.gov.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

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)

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

☎ 131 450 (۲۴ ساعته و ۷ روزه)



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