

داشتن همخانه

اگر یکی از مستأجرین خانه را تخلیه می کند و کسی دیگر جای او را می گیرد، باید نام آن مستأجر که می رود خط بخورد و نام مستأجر جدید جایگزین آن شود.

• شما می توانید از مالک یا بنگاه بخواهید که از خانه بازرسی به عمل آورد و یک Condition Report (گزارش شرایط) جدید را پر کند؛ ولی آنها مکلف به انجام این کار نیستند. اگر آنها تصمیم گرفتند که این کار را نکنند، خوب است عکسی از خانه گرفته شود که شرایط آن را نشان دهد و از آن در صورت نیاز به عنوان سند استفاده شود.

یک فرم Bond Tenant Transfer (انتقال ودیعه مستأجر) در این موقع باید تکمیل بشود. فرم های انتقال مستأجر را می توان از Residential Tenancies Bond Authority (اداره ودیعه های استیجاری مسکونی)، بنگاه های معاملات ملکی و Tenants Union (اتحادیه مستأجرین) دریافت نمود.

کرایه و قبض ها

برای پرداخت کرایه و قبض ها بایستی یک نظم و ترتیبی داشته باشید. اغلب یک نفر در یک خانه اشتراکی مسئولیت پرداخت کرایه ها و قبوض را به عهده می گیرد. وقتی که چنین شخصی آن را پرداخت نکند یا سایر مستأجرین سهم خود را از کرایه و قبوض نپردازند، ممکن است مشکل ساز شود. اگر شما سهم خود را از کرایه پرداخت کرده اید ولی فرد دیگری نداده باشد، مالک می تواند تشریفات را دنبال کرده و در صورتی که کرایه بیش از ۱۴ روز دیر شود، همه شما را اخراج نماید؛ اقدام مالک تنها بر علیه آنکس نخواهد بود که کرایه خود را نداده است.

ترک خانه اشتراکی

باید یک فراری داشته باشید که اگر کسی خواست یا از او خواستند خانه اشتراکی را ترک کند چه مدت باید اعلام قبلی بنماید. اینجا هم دوباره Residential Tenancies Act 1997 (قانون مالک و مستأجر مصوب ۱۹۹۷) در چنین موقعیتی در مورد هم مستأجر ها پوششی ندارد. اگر نام یک مستأجر در اجاره نامه بود، آن مستأجر همچنان مسئولیت قرارداد را دارد، حتی اگر دیگر در آن خانه زندگی نکند، تا اینکه این اجاره پایان یابد و همه خانه را ترک کنند یا اجاره نامه

همه شرایط همخانگی یکسان نیست. وقتی که یک خانه یا آپارتمان را با سایرین به شراکت اجاره می کنید، ممکن است اجاره نامه مشترک داشته باشید که همه مستأجرین حق مساوی دارند، یا ممکن است یک مستأجر خانه را دوباره به دیگری اجاره داده باشد (اجاره فرعی)، یا ممکن است موافقتنامه پروانه ای داشته و حق استیجاری اصلا نداشته باشید.

وقتی که با سایرین همخانه هستید، بخصوص هنگامی که وارد خانه ای می شوید که "همخانگی" استقرار یافته ای دارد، مشکلاتی ممکن است پیش بیاید. ممکن است از لحاظ وضعیت قانونی شما تردید هائی وجود داشته باشد و Residential Tenancies Act 1997 (قانون مالک و مستأجر مصوب ۱۹۹۷) حقوق و مسئولیت های همخانه ها در ارتباط با یکدیگر را پوشش ندهد، و در مورد موافقتنامه های پروانه ای هم مسکوت باشد.

هم مستأجری Co-tenancy

هم مستأجری Co-tenancy متداول ترین نوع از ترتیب های همخانگی است. هم مستأجری وقتی پیش می آید نام دو یا سه نفر از مستأجرین در اجاره نامه نوشته شده باشد. هم مستأجرانی که نامشان در اجاره نامه قید شده است طبق قرارداد 'jointly and severally liable' "به تنهایی یا با هم مسئولیت را به عهده دارند". این بدان معنی است که اگر مالک زیان و خسارتی دید می تواند هر یک یا همه مستأجران را برای کل مبلغ مربوطه مورد تعقیب قانونی قرار دهد.

هم مستأجری تا زمانی که هم مستأجران خانه را ترک نکرده و کلید را پس نداده باشند پایان نمی یابد. اگر شما خانه ای را که به اشتراک کرایه کرده اید (هم مستأجری) قبل از پایان مدت اجاره ترک کنید، و نام شما هنوز در اجاره نامه باشد، نسبت به خسارت و زیانی که پس از رفتن شما به خانه وارد می آید همچنان مسئولیت قانونی خواهید داشت.

نام های مندرج در اجاره نامه

اگر شما یک هم مستأجر هستید، باید اطمینان حاصل کنید که نام همه مستأجران در اجاره نامه قید شده باشد، یا مالک یا بنگاه در سندی نوشته باشد که از هنگام امضای اجاره نامه اولیه چه تغییراتی در آن رخ داده است. خیلی خوب است که نسخه ای از همه مکاتبات را که با مالک یا بنگاه دارید نزد خود نگهدارید چون ممکن است بعدا به عنوان سند مورد نیاز باشد.

ادامه در پشت این برگه اطلاع رسانی



TENANTS UNION
of Victoria Ltd

پروانه Licence

از نظر قانونی، برای اینکه شخصی مستأجر تلقی شود بایستی همه قسمت های خانه استیجاری را در "تصرف منحصر" خود داشته باشد. اگر شما وارد خانه ای شوید که خانواری آنجا باشد، شما را ممکن است کسی تلقی کنند که دارای پروانه اقامت در آنجا است و حق طبق قانون Residential Tenancies Act 1997 (قانون مالک و مستأجر مصوب ۱۹۹۷) ندارد. اگر شما در خانه شریکی با صاحبخانه زندگی می کنید، چنین تصور می شود که شما دارای پروانه هستید. اگر اتاقی را کرایه کنید و آن اتاق را بتوانید قفل کنید، به عنوان مستأجر ممکن است تلقی شوید ولی این به خودی خود کافی نیست که بشود گفت یک مورد استیجاری وجود دارد.

افراد دارای پروانه می توانند اختلافات خود را طبق Fair Trading Act 1999 (قانون کسب منصفانه مصوب ۱۹۹۹) در Civil Claims List (فهرست ادعاهای مدنی) دیوان حل و فصل نمایند؛ ولی باید بدانند که حفاظت طبق این قانون به خوبی حفظ حقوق مستأجرین طبق قانون Residential Tenancies Act 1997 (قانون مالک و مستأجر مصوب ۱۹۹۷) نمی باشد.

گرفتن راهنمایی

اتحادیه مستأجرین Tenants Union نمی تواند در مواردی که خانه اشتراکی باشد راهنمایی بکند چون بسیاری از وضعیت ها زیر پوشش قانون Residential Tenancies Act 1997 (قانون مالک و مستأجر مصوب ۱۹۹۷) نمی باشد، و ما نمی توانیم طرف یکی از مستأجران را در برابر دیگری بگیریم. یکی از راه های حل اختلاف توسط میانجی گری مؤسسه Dispute Settlement Centre (مرکز حل اختلاف) به ☎ 9603 8370 (03) یا ☎ 1800 658 528 (تلفن رایگان) است. لیکن هر دو طرف اختلاف باید موافقت کنند که به آنجا بروند برای اطلاع بیشتر با شماره ☎ 9416 2577 (03) به Tenants Union Advice Line زنگ بزنید.

جدیدی به مورد اجرا درآید. این یکی از مشکلترین جنبه های اشتراک در یک خانه استیجاری است و در آغاز دوران اجاره، مستأجرین باید با هم قراردادی داشته باشند که چطور این موضوعات را فیصله دهند.

کرایه دادن توسط مستأجر

کرایه دادن توسط مستأجر یا کرایه دادن دوباره (گاهی به آن head-tenant "مستأجر اصلی" می گویند) هنگامی صورت می گیرد که اجاره بخشی از خانه و نه همه آن به دیگری منتقل شود. ممکن است دوباره کرایه یک اتاق یا کل خانه برای مدتی کرایه داده شود که کمتر از مدتی باشد که مستأجر اصلی خودش کرایه کرده است.

ترتیب کرایه مجدد باز هم بر طبق قانون Residential Tenancies Act 1997 (قانون مالک و مستأجر مصوب ۱۹۹۷) مستأجر اصلی موجه می شود، و کسی که مجدداً کرایه می کند مستأجر می شود. مستأجر اصلی مسئول هرگونه زیان و خسارتی است که به صاحبخانه از طرف مستأجر دیگر وارد می آید. همین طور، مستأجر اصلی همان مسئولیت هائی را نسبت به مستأجر خود (مستأجر فرعی) به عهده دارد که صاحبخانه نسبت به او دارد.

عواملی که ممکن است نشانه یک اجاره مجدد در قیاس با هم مستأجری باشد به این قرارند:

< مستأجر فرعی یک اتاق یا بخشی از خانه را "در تصرف منحصر" خود دارد

< رسیده های کرایه و/ یا ودیعه به نام فقط یک مستأجر است

< یک مستأجر کرایه را از سایر مستأجرین جمع آوری می نماید و به صاحبخانه می دهد

< یک مستأجر مسئولیت همه تعامل ها را با صاحبخانه دارد

< یک مستأجر قبل از دیگران به خانه آمده و بعد مستأجران جدید آمده اند و ودیعه را به او پرداخته اند

< یک مستأجر قرار داد اجاره خانه را با صاحب خانه یا بنگاه امضا کرده است و دیگران امضا نکرده اند.

بدون اجازه کتبی صاحبخانه، مستأجر حق ندارد بخشی از، یا تمامی خانه را به دیگری کرایه دهد. بدون اجازه کتبی صاحبخانه قرارداد اجاره مجددی که بسته می شود فاقد اعتبار است. لیکن، مالک نباید بدون دلیل این اجازه را ندهد و در صورتی که مستأجر فکر کند که مالک بدون دلیل اجازه نمی دهد، می تواند به

Victorian Civil and Administrative Tribunal (دیوان مدنی و اداری ویکتوریا) درخواست دهد که حکمی صادر نماید تا به مستأجر اجازه دهد خانه را مجدداً اجاره دهد. برای اطلاع بیشتر به برگه اطلاع رسانی Assignment & sub-letting (انتقال به غیر و اجاره فرعی) مراجعه نمایید.