

ከመግባቱ በፊት ማወቅ ያለብኝ ምንድን ነው?

(በግል ኪራይ ቤትና በደባል መኖሪያ ቤት)

የተከራይና አከራይ ኮንትራት (ውል)

ለቤት ኪራይ ያቀረቡት ማመልከቻ ተቀባይነት ካገኘ የኮንትራት ውል ያካሂዳሉ። ብዙዎች የኮንትራት ውሎች በጽሁፍ ቢሆኑም አንዳንድ በቃል የኮንትራት ስምምነት ይደረጋል።

ሁለት ዓይነት የኮንትራት ውሎች አሉ፡ ለተወሰነ ጊዜ ገደብ እና በየጊዜው የኮንትራት ውል ናቸው። በተወሰነ ጊዜ ገደብ ኮንትራት ውል በኩል ቤቱ ለ6 ወይም ለ12 ወራት መከራየት ሲችሉ፤ በየጊዜው የኮንትራት ውል ደግሞ በየወሩ መካሄድ አለበት።

👉 ኮንትራት ውል በህግ የተደገፈና ከተወሰነ ጊዜ ገደብ ማለቁ በፊት ቤቱን ለመልቀቅ ከፈለጉ ክፍያ ይኖራል። ኮንትራቱን ማፍረስ ከፈለጉ ምክር በርስዎ የተማሪ መኖሪያ ቤት አገልግሎት ወይም በተከራይ ማህበር (Tenants Union) በኩል ያገኛሉ።

ብዙዎች የተከራይና አከራይ ስምምነቶች ለ6 ወይም ለ12 ወራት በተወሰነ ጊዜ ገደብ ውል ሲሆኑ፤ ይህም ከዓመቱ የትምህርት ጊዜ ጋር አይጋጠምም። በደባል መኖሪያ ቤት ወይም በራስዎ የግል ኪራይ ቤት ሲያቅዱ የሚወሰድ ይህን ታላቅ ግምት ነው። የ6 ወር ኮንትራት በማለቁና በባለንብረቱ ማደስ ስላልተቻለ ሳቢያ አዲስ መኖሪያ ቤት በሰሚስተር አጋማሽ ላይ ሲፈልጉ በጣም ሊወደድና ሊረብሽዎ ይችላል። እንዲሁም ከኮንትራት ቀን በፊት ውሉን ማፍረስ ወይም ሰሚስተር ሲያልቅ ለመውጣት የርስዎን ክፍል የሚከራይ ሌላ ሰው ማፈላለግ በጣም አስቸጋሪና ውድ ሊሆን ይችላል።

ያስተውሉ፡ በኮንትራት ውል ስላለ ሁኔታ ላይ ለመደራደር ስለሚችሉ፤ ስለዚህ በዓመታዊ የትምህርት ጊዜ በሚጣጣም መልኩ የኮንትራት ውሉን ለመቀየር ባለንብረቱን ወይም የሆስቲል ስራ አስኪያጅን የማይጠይቁበት ምንም ምክንያት ሊኖር አይችልም። የኮንትራት ውል ለ6 ወይም ለ12 ወራት መሆን አለበት የሚል በህጉ ውስጥ የለም።

ኮንትራት ከመፈረምም በፊት

- > ውሉን በጥንቃቄ ማንበብና ምን እንደሚፈረመው ማወቅ። ኮንትራት ህጋዊ የሆነ ስምምነት ሲሆን — ባልተረዳዎ ሰነድ ላይ በምንም አለመፈረም
- > በየጊዜው ኮንትራት ላይ ቢሆኑም በተከራይ ነዋሪዎች አንቀጽ ህግ (Residential Tenancies Act (RTA) 1997) ውስጥ ይካተታሉ፤ ነገር ግን በተከራይና አከራይ መካከል ክርክር ቢነሳ በጽሁፍ የተወሰነ ጊዜ ገደብ ኮንትራት ካለዎ በጣም አስተማማኝ ይሆናል።
- > ከቃል ስምምነት በጽሁፍ የሚደረግ ስምምነት በበለጠ አስተማማኝ ነው። በባለንብረቱ ወይም በንብረት ተወካዩ የሚሰጥ ማንኛውም የተሰፋ ቃል (ለምሳሌ፡ አዲስ ማሞቂያ) በጽሁፍ ስለማግኘት ማረጋገጥ።

የተፈረመበት ኮንትራት ውል ቅጂ ከተሰማሙበት ቀን ጀምሮ በ14 ቀናት ውስጥ ማግኘት አለብዎ።

በቅድሚያ ኪራይና የማስያዣ ገንዘብ

በአብዛኛው የአንድ ወር የቤት ኪራይ በቅድሚያ እና የአንድ ወር ኪራይ መጠን ለማስያዣ ገንዘብ መክፈል ይኖርብዎታል። ተከራይ በንብረቱ ላይ ጉዳት ካደረሰ ባለንብረቱ ይህንን ገንዘብ እንደ ማስያዣ ይጠቀማል።

ባለንብረቱ ወይም የንብረት ተወካዩ በርስዎ የሚሞላና የሚፈረም የማዘያዣ ማስገቢያ ቅጽ (Bond Lodgement form) መስጠት አለበት። ቅጹን ሞልተው ካጠናቀቁ በኋላ ለባለንብረት ወይም ለንብረት ተወካይ ይመልሱት። ለርስዎ መዝገብ የሚሆን ቅጹ ወረቀት መላክ አለባቸው። ከዚያም ለርስዎ የማስያዣ ገንዘብ በ10 የሥራ ቀናት ውስጥ ለተከራይ ነዋሪዎች የማስያዣ ገንዘብ ባለሥልጣን (Residential Tenancies Bond Authority (RTBA)) መላክ ነው። ለርስዎ ደረሰኝ RTBA ይልካል። እንዲሁም የርስዎ የተከራይና አከራይ ኮንትራት አስኪያጭ ድረስ ይህ የማስያዣ ገንዘብ ይተመጣል።

ለከፈሉት የማስያዣ ገንዘብ ደረሰኝ ከ RTBA በ15 የሥራ ቀናት ውስጥ ካላገኙ፤ የርስዎ ገንዘብ ስለመድረሱ ለማረጋገጥ የ RTBA ማነጋገር ይሆናል። በባለንብረት ወይም በንብረት ተወካይ የማስያዣ ገንዘብን ለ RTBA አለማስገባት ወንጀል ነው። የርስዎ የማስያዣ ገንዘብና ቅጽ ለ RTBA አልተላከም ብለው ካመኑ ምክር ለማግኘት የተከራይ ማህበር ወይም የወጣት መኖሪያ አገልግሎትን ማነጋገር ነው።

👉 የገቢ መጠንዎ አነስተኛ ከሆነና ለማስያሻ የሚሆን ባቁ ገንዘብ ከሌለዎት ከመኖሪያ ቤት ቢር (Office of Housing (OoH)) በማስያዣ ብድር አሰራር (Bond Loan Scheme) በኩል ብድር ሊፈቀድልዎ ይችላል።

👉 የቅድሚያ የቤት ኪራይ ለመክፈል፤ ከቤት ላለመውጣት ወይም አንዳንድ መስረታዊ የቤት እቃዎችን ለመግዛት ገንዘብ ከፈለጉ ከመኖሪያ ቤት ቢር የመቋቋሚያ ገንዘብ አርዳታ (OoH Housing Establishment Fund) የተወሰነ ገንዘብ ለማግኘት ማመልከት ይችሉ ይሆናል።

በበለጠ መረጃ ለማግኘት የእኛን Bond loan scheme (የማስያዣ ብድር አሰራር) የሚለውን እውነተኛ ጽሁፍ ወረቀት ማየት እንዲሁም ለምክር የተማሪ መኖሪያ ቤት አገልግሎትን ወይም የተከራይ ማህበርን ማነጋገር።

በግልባጭ ገጽ ላይ የቀጠለ



student housing fact sheet

የቤት ሁኔታ መግለጫ ሪፖርት

የርስዎ የተከራይና አከራይ ከመጀመሩ በፊት በርስዎ ባለንብረት ወይም በንብረት ተወካይ በኩል ንብረት መፈተሽና በሁኔታ መግለጫ ሪፖርት (Condition Report) ላይ ይሞላል፤ ስለዚህ ከመግባትዎ በፊት የንብረቱ ሁኔታ በማስረጃነት ይያዛል። ያጠናቀቁትን ሪፖርት ለርስዎ ሁለት ቅጂዎች መስጠት አለባቸው።

እርስዎም የንብረት ሁኔታ መግለጫ ሪፖርት ማጠናቀቁ በጣም ጠቃሚ ሲሆን ታዲያ በነሱ ያቀረቡት ማንኛውም ንብረት መግለጫ ላይ ያልተሰማሙበትን መመዘገብ። ለተሰበረ ወይም ለቆሽሽ ማንኛውም ነገሮች ማስታወሻ መያዝ አለበለዚያ የተከራይና አከራይ ውል በሚያልቅበት ጊዜ ሊያስጠይቅዎ ይችላል።

☞ በመጥፎ ሁኔታ ያለን ማንኛውም ነገር እንደ አርጌ ወይም የተበላሽ ምንጣፍ፣ በግድግዳ ላይ ምልክቶች ወይም የተበላሽ መጋረጃዎችን ፎቶግራፍ ማንሳቱ ጥሩ ዘዴ ነው።

የንብረት መግለጫ ሪፖርት ካጠናቀቁ በኋላ መፈረምና ሪፖርት የተደረገበትን ቀን መዝግቦ አንዱን ቅጂ ለባለቤቱ/ ሥራ አስኪያጅ በ3 የሥራ ቀናት ውስጥ መላክን ሌላውን ቅጂ የሪፖርት ወረቀት በጥሩ ቦታ ማስቀመጥ። ወደ ቤቱ በሚገቡበት ጊዜ ይህ ስለንብረት ሁኔታ ማስረጃዎች ሲሆን ከቤት በሚለቁበት ጊዜ ለተሰበረ ወይም ለጽዳት የተከፈለ በሚል ባለንብረት ወይም የንብረት ተወካይ በርስዎ የማዘያዣ ገንዘብ ላይ አግባብ የሌለው ጥያቄ ለማቅረብ ከሞከረ ይህ ማስረጃዎ ነው።

ሌሎች ሰነዶችና መረጃዎች

ምናልባት ጥገና ካስፈለገ ለማነጋገር ባለንብረት ወይም ንብረት ተወካይ አድራሻቸውን መስጠት አለባቸው። እንዲሁም መብቶችና ግዴታዎች ጽሁፍ (Statement of Rights and Duties) ወይም ቀይ መጽሐፍ ('Red Book') የሚል ትንሽ መጽሐፍ ለርስዎ መድጠት አለባቸው። በዚህ ጽሁፍ ላይ በቪክቶሪያ ውስጥ የአከራይና ተከራይን መብቶችና ግዴታዎች ይቀርባል።

በደባል መኖሪያ ቤት - ስለመግባት

በተደራጀ የመዳበያ ቤት ከገቡ ታዲያ ባለንብረቱ ወደ ቤት ለመግባትዎ በጽሁፍ አድርጎ ፍቃድ እንዲሰጥዎ መጠየቅ አለብዎ። (በተከራይና አከራይ ኮንትራት ውል ስም ባለበት ላይ ተከራይ ሲሆኑ ይህ 'ተቀማጭ/ assignment' ይባላል። ባለንብረቱ በቤቱ ውስጥ ተቀማጭ ሰው እንዲኖር ፍቃድ መከልከል አይችልም።)

እንዲሁም በተከራይና አከራይ ኮንትራት ውል ላይ ስምዎን ማስገባት አለብዎ። በኮንትራት ውል ላይ ስምዎን ማስገባት እንደሌላው ነዋሪ እኩል የተከራይ መብቶች ሲኖርዎት እንዲሁም በንብረቱ ላይ ለደረሰ ጉዳት፣ ላልተከፈለ ኪራይ ወዘተ. እኩል ሃላፊነት ይኖርብዎታል። እንደ ሁኔታው ስምዎ በተከራይና አከራይ ኮንትራት ውል ውስጥ ላይገባ ይችላል። በበለጠ መረጃ ለማግኘት ለተከራይ ማህበር ማነጋገር።

ስማቸው በማስያዣ ገንዘብ ላይ ያለና ሲወጡና ለሌላ ተከራይ ሲተኩ ቤቱን ለሚለቅ ሰው የማስያዣ ገንዘብቡን ከመስጠትዎ በፊት ሁለታችሁም በማስያዣ ማስተላለፊያ ቅጽ (Bond Transfer form) ላይ ስለመፈረማችሁ ማረጋገጥ ነው። እንዲሁም ባለንብረቱ ወይም ንብረት ተወካይ በቤቱ ላይ ፍተሻ እንዲያደርግ መጠየቁ ጥሩ ዘዴ ሲሆን ታዲያ ከመግባትዎ በፊት ለነበረ ጉዳት የርስዎ ሃላፊነት አይሆንም።

ጉዳይ ተከታታይ/case study: የዛሬ ሶስት ዓመት ከርት/Kurt በደባል መኖሪያ ቤት እንደገና ለማስያዣ ድርሻውን ገንዘብ ቤትን ለሚለቀው ካርሎታ/ Carlotta ሰጠ። አሁን ከርት/Kurt ውጭ አገር እንደሚሄድ ነው ታዲያ የከርትን/Kurt ክፍል ለሌላ አዲስ ነዋሪ ለማግኘት ከመሞከር ፋንታ ከእሱ ጋር ያለው ለተከራይና አከራይ ኮንትራት ማቆምና መልቀቅ በሚል ወሰነ። የማስያዣ ገንዘባቸው እስኪመለስ ድረስ ሁሉም ነገር በጥሩ ይካሄድ ነበር። ከርት/Kurt እና ሁለት አብረው ነዋሪዎች ከመጀመሪያው ተከራዮች ስላልነበሩ ማንኛቸውም ለBond Transfer form ቅጽ አልሞሉም። ከርት/Kurt እና ከሱ ጋር ነዋሪዎች የመጀመሪያ ተከራዮችን አላዩአቸውም አሁን የት እንደሚኖሩም አያውቁ፤ ነገር ግን በ RTBA ማስያዣ ገንዘባቸው እንዲለቀቅ ለማስለቀቅ በማስያዣ መጠየቅ ቅጽ (Bond Claim form) ላይ መፈረም አለባቸው። የመጀመሪያ ተከራዮች ያሉበትን አድራሻ ማወቅ ካልቻሉ የሚኖራቸው አማራጭ ማመልከትና ጉዳዩ በቪክቶሪያ ሲቪል አስተዳደር ልዩ ፍርድ ቤት (Victorian Civil and Administrative Tribunal (VCAT)) በኩል እንድታይ ማድረግ ነው።

ደባል መኖሪያ ቤት - ለሌላ ማከራየት

በአሁን ጊዜ በደባል ከሚኖርበት ቤት ከገቡና ከባለንብረቱ ጋር አንድ ተከራይ ግደት ፈጻሚ ከሆነ ታዲያ እርስዎ ከተከራይ ላይ እንደተከራይ ነው። ለበለጠ መረጃ የእኛን Assignment & subletting (ለሌላ ማከራየት) የሚለውን እውነት ጽሁፍ ወረቀት ማየት።

ይህ የሚያደናግር ህግ ክፍል ሲሆን ታዲያ ችግር ካለብዎና ከተከራይ ተከራይተው የሚኖሩ ከሆነ ምክር ለማግኘት ለርስዎ የተማሪ መኖሪያ ቤት አገልግሎት ያነጋግሩ።

- ☞ በበለጠ መረጃ ለማግኘት:
 - > Starting a tenancy (እውነት ጽሁፍ ወረቀት)
 - > Shared households (እውነት ጽሁፍ ወረቀት)
 - > Assignment & sub-letting (እውነት ጽሁፍ ወረቀት)
 - > Keeping the 'mates' in housemates

በበለጠ መረጃ ለማግኘት ለተከራይ ማህበር ምክር መስመር (Tenants Union Advice Line) በስልክ ☎ (03) 9416 2577 ማነጋገር።

