fact sheet student housing

# ከመውጣቴ በፊት ማወቅ ያለብኝ ምንድ ነው?

ከመግባትዎ በፊት ጥንቃቄ ማድረግ ያለብዎ መጠነኛ ነገሮች ሲኖሩ፤ እንዲሁም እንደ መጠለያ ቤቱ ዓትነት የሚኖርዎ ህጋዊ ሃላፊነቶች ትንሽ ሊለያዩ ይችላሉ።

## ማስጠንቀቂያ ስለመስጠት

ለተከራይና አከራይ ውል ስለማቆምና ለመውጣት ቀን መወሰን ቀላል ጉዳይ አይደለም። ቤቱን ከለቀቁ በኋላ የቤት ኪራይ ላለመክፈል ቤቱን ለመልቀቅ እንደፈለጉ ማሳሰቢያ ለባለንብረቱ መስጠት ያስፈልጋል። የሚፈቀድልዎ የቀናት ቁጥር እንደ የርስዎ መጠለያ ዓይነትና ባለዎ የተከራይ አከራይ ኮንትራት ውል መሰረት ይወሰናል። ቤቱን በለቀቁበት ቀን ቁልፎችን መመለስ አለብዎ። ቁልፎችን ላልመለሱበት ቀንና ከመለሱም በኋላ የአንድ ቀን ቤት ኪራይ ሊከፍሉ ይችላሉ።

## የተማሪ ሆስቴሎችና በጋራ መጠለያ ቤት

በተማሪ ሆስቴል ወይም በጋራ መጠለያ ቤት ውስጥ የሚኖሩ ከሆነና ለተወሰነ ጊዜ የሚቆይ የተከራይና አከራይ ኮንትራት (ውል) ካልፈረሙ የሁለት ቀን መልቀቂያ ማሳሰቢያ ብቻ ያስፈልግዎታል። የሆስቴል ወይም የጋራ መጠለያ ባለቤት ከወተወተ ማሳሰቢያው በቃል ወይም በጽሁፍ ሊሆን ይችላል።

## በግል ተከራይ ነዋሪዎች

የተከራይ ነዋሪ ከሆኑ ለ28 ቀናት መልቀቂያ ማሳሰቢያ በጽሁፍ ለማቅረብ የሚያስፈልገው:

> በግል ኪራይ ቤት የሚኖሩ ከሆነ (ይህ በደባል መጠለያን ያካትታል)

> በሆስቴል ወይም በጋራ መጠለያ የሚኖሩ ከሆነና ለተወሰነ ጊዜ የሚቆይ የተከራይና አከራይ ኮንትራት (ውል) ከፈረሙ ነው።

ለተወሰነ ጊዜ የተከራይና አከራይ ኮንትራት (ውል) ሲያልቅ ለሌላ አዲስ ለተወሰነ ጊዜ ውል ካልፈረሙ በስተቀር በቀጥታ ወደ ጊዜያዊ ውል (በየወሩ) ይቀየራል። የተወሰነ ጊዜ ስምምነት ሲያልቅ ለመልቀቅ ከፈለጉ ወይም ለመልቀቅ ማስጠንቀቂያ (Notice to Vacate) ካልደረስዎት በስተቀር ወዲያውኑ ይለቃሉ ማለት አይደለም።

ለመልቀቅ ከፈለጉ የ28 ቀናት የጽሁፍ ማሳሰቢያ መስጠት አለብዎ። ለመልቀቅ ፍላጎት ማሳሰቢያ ቅጽ (Notice of Intention to Vacate form) የሚለውን በተከራይ ማሕበር (Tenants Union) ወይም በርስዎ የተማሪ መኖሪያ አገልግሎት ይገኛል) መጠቀም ይችላሉ ወይም ቤቱን መልቀቅ የፈለጉበትን ቀን በጽሁፍ ደብዳቤ ለባለንብረቱ ወይም ለንብረት ተወካዩ መላክ። ካለዎ የተወሰነ ጊዜ ገደብ ስምምነት ውል በፊት ለመልቀቅ ከፈለጉ ምክር ለማግኘት ለተማሪ መኖሪያ ቤት ወይም ለተከራይ ማሕበር ማነጋገር — ባለንብረቱ ለተከራይና አከራይ ውል ቀድሞ እንዲያበቃ ካልተስማማ ታዲያ የስምምነት ውልን በመጣስ የሚከፈል ሊከፍሉ እንደሚችሉና ይህም በጣም ሊወደድ ይችላል። በበለጠ መረጃ ለማግኘት የእኛን እውነታ ጸሁፍ ወረቀት ማየት:

> *When you want to leave (መቸ ነው መውጣት የሚፈልጉት)*

> *Breaking a lease (ውል ስለመጣስ)*

> *Notices to Vacate(ለመልቀቅ ማስጠንቀቂያ)*

## በደባል መኖሪያ ቤት

የደባል መኖሪያ ቤት አካባቢ ሁልጊዜ ተለዋዋጭ ስለሆነ ታዲያ አንድ ሰው ለመልቀቅ ሲፈልግ አስቸጋሪ ሊሆን ይችላል። ስለዚህ ከመልቀቅዎ በፊት አንዳንድ ጥንቃቄ ማድረጉ ለሚከሰት ችግር ማስወገድ ይችላሉ።

ከርስዎ ጋር የነበሩ ነዋሪዎች በሚለቁት ቤት ላይ የሚቆዩ ከሆነ ታዲያ ስምዎ መሰረዙን ማረጋገጥ አለብዎ። ይህንን ለማድረግ የባለንብረት ፍቃድ ያስፈልግዎታል። በኩንትራት ውሉ ላይ ስምዎ ካልወጣ ከወጡ በኋላ ለሚከሰት ማንኛውም ያልተከፈለ ኪራይ ወይም የንብረት ጉዳት ሃላፊነት ሊወስዱ ይችላሉ።

እርስዎን ለመተካት አዲስ ሰው ተተክቶ ከሆነ ከውሉ ላይ የርስዎ ስም እንዲወጣና በአዲሱ ሰው ስም እንዲተካ (‘ማስተላለፍ/transfer’ በተባለ) ባለንብረቱ መስማማት አለበት። ባለንብረቱ ያለ ምክንያት ለሌላ ማስተላለፍን ካልተስማማ ለቪክቶሪያ ሲቪልና አስተዳደር ልዩ ፍርድ ቤት (Victorian Civil and Administrative Tribunal) ማምልከት እንደሚችሉና ባለንብረቱ ሳይስማማ የስም ማዛወሪያ እንዲደረግ ይፈቅዳል።

እርስዎ ከለቀቁና ማንም ሰው የሚተካዎ ከሌለስለዚህ ከስምምነት ውሉ ላይ ስምዎ እንዲወጣ ከባለንብረቱ እንዲሁም ካልወጡት ተከራዮች በጽሁፍ ስምምነት ያስፈልግዎታል። ስለዚህ ባለንብረት ለሌች ስምምነት መስጠት የለበትም፤ ይህ ማለት በስምምነት ውሉ ላይ የርስዎ ስም እስከ ውሉ ማለቂያ ድረስ ይቆያል ወይም አዲስ ሰው ገብቶ እስከሚተካዎ ድረስ (ከዚህ በላይ ያለ ማየት)።

ስምዎ በማንኛውም የቤት ግልጋሎት አካውንት ውስጥ እንደ ጋዝ፣ ኤሌትሪክ፣ ተለፎን፣ ኢንተርኔትና የሚከፈልበት ተለቪዥን/TV አገልግሎት ላይ መውጣት እንዳለበት ማረጋገጥ። ስምዎ በማንኛውም የቤት መገልገያ እንደ ፍሪጅ ማቀዝቀዣ፣ የማጠቢያ መሳሪያ ወይም ተለቪዥን ኪራይ ኮንትራት ውስጥ ካለ ከአከራይ ወኪሎችና ከቤት ውስጥ ነዋሪዎች ጋር ተገናኝቶ ስለእቃዎቹ ቅንጅት ለመፍጠር ይኖርብዎታል።

*በግልባጭ ገጽ ላይ የቀጠለ*



TENANTS UNION of Victoria Ltd

fact sheet student housing

በቀሩት ነከራዮች ወይም አዲስ በሚተካዎ ተከራይ የማስያዣ ገንዘብ ከተመለሰልዎ ታዲያ ለተከራይ ነዋሪዎች ማስያዣ ባለስልጣን (Residential Tenancies Bond Authority (RTBA)) ማሳወቅ አለብዎት። ይህንን ለማድረግ የማስያዣ ማስተላለፊያ ቅጽ (Bond Transfer form) (ከተከራይ ማሕበር ወይም ከርስዎ የተማሪ መኖሪያ ቤት አገልግሎት ሲቀርብ) በእርስዎ፣ በአዲስ ተከራይና በባለንብረት (ወይም በተወካዩ) በኩል ተሞልቶ ወደ RTBA. መላክ አለበት።

## በአብሮ ተከራይ መካከል ክርክር

በቪክቶሪያ ውስጥ ላለ የተከራይና ባለንብረት መብቶች *በተከራይ ነዋሪዎች አንቀጽ ህግ (Residential Tenancies Act* (RTA) *1997)* በኩል ሲጠበቅ እንዲሁም በተከራዮችና በባለንብረት ወይም የንብረት ወኪል መካከል ለሚፈጠር ክርክር ያስተናግዳል። ይሁን እንጂ በአብሮ ተከራዮች መካከል ለሚፈጠር ክርክር አንቀጽ ህጉ አይካተትም፤ ይህ ማለት በቪክቶሪያ የሲቪልና አስተዳደር ልዩ ፍርድ ቤት በአብሮ ተከራዮች መካከል ለሚፈጠር ክርክር ሊረዳ አይችልም። እንዲሁም የተከራይ ማሕበር ወገናዊነት ስለማይወስድ በአብሮ ተከራዮች መካከል ለሚፈጠር ክርክር መርዳት አይችልም።

በርስዎና አብረው በሚኖሩ ተከራዮች መካከል ችግር ቢፈጠር ለርስዎ የተማሪ መኖሪያ ቤት አገልግሎት ማነጋገር ነው። ለመርዳት ካልቻሉ ወደ ሌላ አገልግሎት እንደ በቪክቶሪያ የክርክር አስወጋጅ ማእከል (Dispute Settlement Centre of Victoria) ወይም ወደ አካባቢዎ የማህበረሰብ ህግ ማእከል (Community Legal Centre) ይላካሉ። የእኛን *Shared households* እውነታ ጽሁፍ ወረቀት ይመልከቱ።

## የማስያዣ ገንዘብዎ ስለማስመለስ

በተከራይና አከራይ መጀመሪያ ላይ የንብረት መግለጭ ሪፖርት (Condition Report) ሞልተው ከሆነ ታዲያ ቤቱን በሚለቁበት ጊዜ ቀደም ሲል በተሰጥዎ ቅጂ የንብረት ሁኔታ መግለጫ ክፍል ላይ መሙላት እንዳለብዎና ባለንብረቱ ወይም የንብረት ተወካዩ እንዲፈርምበት መጠየቅ ነው። የርስዎን ቅጂ ወረቀት በደህና ቦታ ማስቀመጥ—ሲለቁ ንብርቱ በንጽህና ስለነበር ይህ ማስረጃዎ ነው። እንዲሁም ቁልፉን ከመመለስዎ በፊት ቤቱ በንጽህናና ክፍሎች ባዶ ስለመሆናቸው ፎቶግራፎች ማንሳት ጥሩ ዘዴ ነው።

እንዲሁም በባለንብረት ወይም ንብረት ተወካይ በኩል 'የመጨረሻ ፍተሻ' ያደርጉና ለርስዎ የማስያዣ መጠየቂያ ቅጽ (Bond Claim form) ይሰጥዎታል። በንብረቱ ላይ ጉዳት አድርሰዋል ወይም ሲለቁት በጥሩ ንጽህና አልነበረም ወይም ያልተከፈለ የቤት ኪራይ ውዝፍ ካሉ ከማስያዣ ገንዘብ ላይ መጠየቅ ይችላሉ። ባቀረቡት ጥያቄ ላይ ከተስማሙ በቅጹ ላይ ባለው ሁኔታ ላይ ደስተኛ ከሆኑ መፈረምና ወደ ባለንብረቱ ወይም የንብረት ተወካዩ ይመልሱትና ከዚያም ወደ RTBA ይልኩታል። በቅጹ ላይ በተደረገ ስምምነት መጠን መሰረት RTBA ገንዘቡን ለርስዎና ለርስዎ ባለንብረት ይከፍላል።

**ጉዳይ ተከታታይ/case study: ተሪ/Terri**

ባለፈው ሳምንት በተከራየችው ፍላት ላይ የማስያዣ መጠየቂያ ቅጽ (Bond Claim form) ከንብረት ተወካዩ ደረሳት። ምን ማድረግ እንዳለባት ለተወካዩ ደወለችና እነሱም በቅጹ ላይ ፊርማ ወደ ተወካዩ መመለስ እንዳለባትና ቀሪውን እነሱ እንደሚያጠናቅቁት ነገሯት። ከሁለት ሳምንት በኋላ ተሪ Terri የባንክ አካውንት ስታይ የማስያዣ ገንዘቧ እንደተመለሰና ነገር ግን ሁሉም አይደለም። ይህም $350 ዶላር እንደሆነና የተከራይና አከራይ ውል ስትጀምር ከከፈለችው መጠን በታች ነበር። ይህን በተመለከተ ተወካዩን ስትጠይቅ፤ ምንም እንኳን ተሪ/ Terri ማእድ ቤቱን በደንብ ብታጸዳውም ለጽዳት ወጪና ለማእድ ቤት ግድግዳ ቀለም ማስቀቢያ የሚሆን $350 ዶላር ተጠይቋል አሏት። ተሪ/Terri ማመልከቻ በቪክቶሪያ ሲቪል አስተዳደር ልዩ ፍርድ ቤት (Victorian Civil and Administrative Tribunal (VCAT)) በኩል አስገብታ ማካካሻ ለመጠየቅ እርምጃ ወሰደች። የንብረት ተወካዩ እንዳታለላት ለማሳየት ማስረጃ ማቅረብ እንዳለባትና የማእድ ቤቱ ሁኔታ 'ከማርጀቱ የተነሳ' ነው። ተሪ/ Terri ያቀረበችውን ጥያቂ የሚደግፍ ፎቶግራፍ ወይም ሌላ ማስረጃ ካላት ታዲያ $350 ዶላር ለጽዳትና ለቀለም የተባለው ግልጽነት ላለመሆኑ ማረጋገጥ ትችል ይሆናል።

የርስዎ ባለንብረት ወይም የንብረት ተወካይ ባቀረበው ጥያቄ ላይ ካልተስማሙ በማስያዣ መጠየቂያ ቅጽ (Bond Claim form) *ላይ አለመፈረም* እንዲሁም በባዶ ቅጽ ወረቀት ላይ *በምንም አለመፈረም* ወይም የገንዘብ መጠን ማስገቢያን ቦታ ክፍት አለመተው።

የርስዎን ማስያዣ ገንዘብ በመጠኑም ሆነ ሁሉንም ለመያዝ ባለንብረኡ በ10 የሥራ ቀናት ውስጥ ለ VCAT ማመልከቻ ማስገባት አለበት። ባለንብረቱ የርስዎን ማስያዣ ገንዘብ ካልመለሰልዎ ወይም በ10 የሥራ ቀናት ውስጥ ለ VCAT ማመልከቻ ካላስገባ ታዲያ የማስያዣ ገንዘብዎ እንዲመለስ ለልዩ ፍርድ ቤት ማመልከት ይችላሉ። የርስዎን ማስያዣ ገንዘብ ለማስመለስ የማመልከቻ ክፍያ አይኖርም። ለበለጠ መረጃ የእኛን *Ending a Tenancy (የተከራይና አከራይ ውል ሲያልቅ)* እና *Bonds (ማስያዣ ገንዘብ)* የሚለውን እውነታ ጽሁፍ ወረቀት ማየት።

## ምስክርነት

የርስዎ ተከራይና አከራይ ውል ሲያልቅ የርስዎ ባለንብረት ወይም የንብረት ተወካይ በጽሁፍ የምስክርነት መግለጫ እንዲሰጥዎ መጠየቁ ጥሩ ዘዴ ነው። የቤት ኪራይ በሰዓቱ ይከፍሉ እንደነበር እንዲሁም የተከራዩትን ቤት በንጽህናና በጥሩ ጥገና ይዘውት እንደነበር እንዲገለጽ መጠየቅ። ለሚቀጥለው የሚከራይ ቤት ሲፈልጉ ይህ ምስክርነት ይጠቅማል።

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

ይህ መረጃ ለመመሪያ ብቻ እንጂ የባለሙያ ህጋዊ የሆነ ምክርን አይተካም።



TENANTS UNION of Victoria Ltd