



በቤት ነዋሪዎች ውስጥ 'ጸደኛ' ማስቀመጥ

በደባል መኖሪያ ቤት ከሌሎች ሰዎች ጋር መኖር የቤት ኪራይና ሌሎች የፍጆታ ወጪዎችን አብሮ ለመክፈል ለብዙዎች ጥሩ ዘዴ እንደሆነና ለብቻ ከመኖር በበለጠ አስደሳች ሊሆን ይችላል። ይሁን እንጂ በቤት ውስጥ ነዋሪ አባላት መካከል አለመግባባት ሲፈጠር በተለይ አብሮ መኖርን የሚቀጥሉ ከሆነ መፍትሄ ለማግኘት አስቸጋሪ ሊሆን ይችላል።

የሚኖሩት በምን ዓይነት የመዳበያ መኖሪያ ቤት ነው?

እርስዎ መምረጥ ወይም መግባት የሚችሉበት የተለያዩ ዓይነት ሰዎች በአንድ ቤት አብሮ የሚኖርበት ቤቶች አሉ። ሁሉም የመዳበያ ቤቶች አንድ ዓይነት ስላልሆኑ፤ ስለዚህ የርስዎ ምርጫ በሚኖርዎ ህጋዊ መብቶችና ሃላፊነቶች ይወስናል።

ከባለንብረቱ ወይም ከንብረት ተወካዩ ጋር የተከራይና አከራይ ውል ስምምነት (ብዙጊዜ 'ውል' ይባላል)፤ ቢያንስ ከአንድ ሌላ ተከራይ ጋር ሆነው ፈርመው ከሆነ 'በአብሮ ተከራይ/co-tenancy' ውል ገብተዋል ማለት ነው። እንደ አብሮ ተከራይ መሆንም መጠን ለቤት ኪራይ መክፈል፤ ህጋዊ የሆኑ ግዴታዎችን ከሌሎች ተከራዮች ጋር በአኩሪ ሃላፊነት መወጣት አለብዎት። አብሮ ተከራይዎች 'በተከራይና አከራይ ውል መሰረት በጋራ ከፍተኛ የንብረት ሃላፊነት ይኖራቸዋል። ይህ ማለት ላልተከፈለ ጠቅላላ የቤት ኪራይ ወይም 'ግዴታን በአግባቡ ባለመወጣት ምክንያት የካላ ክፍያን (እንደ በንብረት ላይ ለደረሰ ጉዳት) ባለንብረቱ ለሁሉም አብሮ ተከራዮች ወይንም ለአያንዳንዱ ተከራይ ጥያቄ ማቅረብ ይችላል።

ምንም እንኳን ስምዎ በውሉ ላይ አይጠቀስ እንጂ በሌላ ተከራይ ለመዳበያ 'ከተመደቡ' (ከባለንብረቱ ጋር በቅድሚያ ስምምነት ከተደረገ በኋላ) እና በቤት ውስጥ ስለመኖርዎ ባለንብረቱ ወይም የንብረት አከራይ ድርጅት ካወቀ በአብሮ ተከራይነት ሊመደቡ ይችላሉ። ብዙጊዜ በሌላ ተከራይ የተከፈለው የማስያዣ ገንዘብ ወደ እርስዎ ስም ይተላለፋል።

እንዲሁም 'በምክትል የተከራይነት' ስምምነት መሰረት በደባልነት ለመኖር መግባት ይችሉ ይሆናል። የርስዎ ቤት ኪራይ በሌላ ተከራይ (ዋና ተከራይ) ከተሰበሰበ 'ምክትል ተከራይ' በሚል ስም ሊታወቅ ይችላሉ። በምክትል ተከራይና በዋና ተከራይ መካከል በተከራይነት ንብረት ላይ የሚፈጠር ክርክር በተከራይና አከራይ ህግ ውስጥ ይካተታል። ይህም በህጉ ለመመራት ሲባል ምክትል ተከራይ የሚባለው ተፈጥሮ ከነበር ነው። አብሮ ተከራይ ብዙጊዜ ከባለንብረት ወይም ከንብረት ተወካይ ጋር በቀጥታ ድርድር አይደረግም። እንደ አብሮ ተከራይ ሆኖ ወደ ቤቱ ከመግባትም በፊት ባለንብረቱ ወይም ንብረት

ተወካዩ እርስዎ እንዲገቡ ፍቃድ ለዋናው ተከራይ በጽሁፍ ስለመሰጠቱ ማረጋገጥ አለብዎት።

ከባለንብረቱ ወይም ከዋናው ተከራይ ጋር ተዳብለው ('ቤት ውስጥ / homestay') የሚኖሩ ከሆነ ታዲያ 'የፈቃድ/licence' ስምምነት በመባል ሊታወቅ ይችላል። በዚህ ሁኔታ ላይ እንደ ተከራይ መሆን አይቆጠሩም፤ ስለዚህ በህጉ መሰረት እንደ ተከራዮች አኩሪ እንክብካቤ አይኖርዎም። በዚህ አካባቢ ያለው ህግ የተወሳሰበ በመሆኑ የተወሰነ ምክር መጠየቅ ያስፈልግዎታል።

ለአራት (4) ወይም ከዚያ በላይ ሰዎች አንድ ወይም ሁለት ክፍል ባለው መዳበያ መኖሪያ ቤት ኪራይ የሚኖሩ ከሆኑ፤ 'በራስ ክፍል መኖሪያ/rooming house resident' በመባል ሊታወቅ ይችላል። በክፍል ውስጥ ነዋሪዎች እና በባለንብረቱ ወይም አስተዳዳሪው መካከል አለመግባባት ሲፈጠር ነዋሪዎች ህጋዊ የሆነ መከላከያ ይኖራቸዋል።

የሚከሰቱ ችግሮችን እንዴት መፍታት ይችላሉ?

በመዳበያ መኖሪያ ቤት የሚኖሩ ከሆነና ከባለንብረቱ ወይም ተወካዩ ጋር ያለመግባባት ከተፈጠረ፤ ወይም ስለሚኖሩበት መዳበያ ቤት ዓይነት እርግጠኛ ካልሆኑ ነጻና ምስጢራዊ በሆነ ምክር ከቪክቶሪያ የተከራይ ማህበር (Tenants Union of Victoria) ማግኘት ይችላሉ። እንዲሁም የተከራይ ማህበርን ማየቱ ጥሩ ዘዴ ይሆናል ወይም ስለ ቤት ኪራይ ውል ቅድመ ሁኔታዎች እርግጠኛ ካልሆኑ የተከራይና አከራይ ኮንትራት ውል ከመፈረምም በፊት ህጋዊ የሆነ ምክር ያስፈልግዎታል።

የርስዎ ክርክር ከአብሮ ተከራይ ጋር ከሆነ፤ የአብሮ ተከራይ ስምምነት ህግ በተከራይና አከራይ ውል ስምምነት የማይካተት በመሆኑ ለዚህ መፍትሄ ማግኘት አስቸጋሪ ሲሆን ይችላል። የርስዎ ክርክር ከሌላ ተከራይ ጋር ከሆነ ከማህበረሰብ ህጋዊ ማእከል/Community Legal Centre ምክር ማግኘት ይችላሉ ወይም ከቪክቶሪያ የክርክር መፍትሄ ማስገኛ ማእከል/Dispute Settlement Centre of Victoria እርዳታ ማግኘት ይችላሉ። ብዙ ጊዜ የተፈጠረውን ችግር ለመቅርፍ በቶሎ ምክር ማግኘት ይጠቅማል።



በደባል መኖሪያ ቤት ሲኖሩ ግምት ውስጥ መግባት ያለበት

በደባል መኖሪያ ቤት ሲኖሩ የጋራ ችግሮችን ለማስወገድ የሚከተሉትን ግምት ውስጥ ማስገባት ያስፈልጋል።

በደባል ነዋሪ ባለቤት ቤት ውስጥ ስለመግባት

- > ወደ ቤቱ እንዲገቡ ባለንብረቱ ተስማምቷልን?
ይህ በጽሁፍ ነው? በህግ መሰረት፤ በንብረቱ ሌላ ሰው በሚገባበት ጊዜ ለባለንብረት ወይም ንብረት ተወካይ ማወቅ ሲኖርበት፤ እንዲሁም የእነሱን ፍቃደኝነት በጽሁፍ ማግኘት አለብዎ።
- > ወቅታዊ የሆነ የተከራይና አከራይ ኮንትራት ውል አለ?
ውል ካለ፣ ከቤቱ ነዋሪዎች ጋር እኩል መብት እንዳለዎ ለማረጋገጥ ስምዎን በኮንትራት ውል ላይ ማስገባት ይፈልጉ ይሆናል። ያስተውሉ፡ በስምዎን ውል መሰረት በጋራ ለብዙ ነገሮች ሃላፊነት ትወስዳላችሁ ማለት ነው።
- > የማስያዣ ገንዘብ ክፍለዋልን? ለማን?
ከሌላ ሰዎች ጋር ለመኖር ወደ ቤ ሲገቡ ብዙጊዜ ለማስያዣ ገንዘብ ድርሻዎን እንዲከፍሉ ይጠየቃሉ። ታዲያ የማስያዣ ገንዘብ ሲከፍሉ በማስያዣ ማስተላለፊያ ቅጽ (Bond Transfer form) ላይ ስለመፈረምዎ በማረጋገጥ ለከፊሉት የገንዘብ መጠን የሚገልጽ ደረሰኝ ማግኘት አለብዎ።
- > ወደ ቤቱ ከገቡ በኋላ መክፈል ያለብዎ ምን ዓይነት ሌላ የፍጆታ ክፍያዎች እንዳሉ አጣርተዋል?
ለተለፉት ጋዜ፣ ኤሌትሪክና ሌላ መገልገያ ፍጆታ ክፍያዎች በቤቱ ውስጥ በሚኖሩ ሰዎች መካከል ይከፈላል። በነዚህ የፍጆታ ክፍያ መጠየቂያ ላይ የነገሩ ስም እንዳለ ማጣራትና ለኑሮ የሚያስፈልግዎትን በርስዎ ባጀት ውስጥ ማካተት።
- > በአሁን ጊዜ በመኖሪያ ቤት ውስጥ ደንቦች አሉ?
በአንዳንድ ደባል መኖሪያ ቤት ያሉ ተከራዮች በተሻለ አባሉን ለማስተዳደር የራሳቸውን ደንቦች ያወጣሉ። ለቤት ጽዳት፣ ምግብ ማብሰልና ምግብ ለመግዛት ተራ በቤት ውስጥ ደንቦች ላይ ሊካተት ይችላል። እንዲሁም የፍጆታ ክፍያ እንደት መክፈልና አንድ ሰው ቤቱን መልቀቅ ከፈለገ እንደት ማሳሰቢያ እንደሚሰጥ በደንቡ ውስጥ ይካተታሉ። ወደ ቤቱ ከመግባትዎ በፊት የቤት ውስጥ ደንቦች ካሉ ታዲያ እነዚህን ስለመረዳትዎና መስማማትዎ ማረጋገጥ ይኖርብዎታል።

ከነዋሪዎች ጋር አብሮ ለመዳበል ቅንጅት

በአንዳንድ ሁኔታ ላይ ከሌሎች ሰዎች ጋር የደባል መኖሪያ ቤትን ይመርጡ ይሆናል። ከተቻለ የቤት ኪራይና የፍጆታ ክፍያን አብሮ መክፈል ከሚችል የሚያውቁት ሰው ጋር አብሮ መግባት ጥሩ ነው። በቤት ውስጥ ነዋሪዎች ሁሉም እኩል መብቶችና ሃላፊነቶች እንዲኖራቸው ለማረጋገጥ ሰማቸውን በኮንትራት ውል ውስጥ ማስገባት አለብዎ።

ከጊዜ በኋላ የሚከሰትን አለመግባባት ለማስወገድ እርስዎና በቤት ውስጥ ነዋሪዎች ስለሚኖር ተግባራት ስምምነት ላይ መድረስ ጥሩ ዘዴ ነው። ያለመግባባትን ለማስወገድ እንዲረዱ ስምምነቱን በጽሁፍ አድርጎ እያንዳንዱ ነዋሪ እንዲፈረምበት ማድረግ ነው። የስምምነት ውል የሚከተሉትን ሊያካትት ይችላል፡

- > እያንዳንዱ ምን ያህል የቤት ኪራይ መክፈል እንዳለበት?
ብዙጊዜ የቤት ኪራይ እኩል ይከፈላል ወይም አንድ ሰው ትልቅ የመኝታ ክፍል ካለው ከፍተኛ የቤት ኪራይ ሊከፍል ይችላል።
- > የፍጆታ ክፍያው እንዴት እንደሚከፈልና እንደሚከፈል?
በፍጆታ መክፈያዎች ላይ የማን ስሞች እንዳሉ? የሰልክ ክፍያን ለመከፈል ዘዴ ለማውጣት ያስፈልግዎት ይሆናል (ለምሳሌ፡ እያንዳንዱ ሰው ባደረገው የሰልክ ጥሪ መነሻ በማድረግ)።

- > እንዴት ገንዘብ ይሰበሰባል?
- > ለቤት ነዋሪዎች የሚያስፈልግ ወይንም መዋጮ አለ ለምሳሌ፡ ለሸቀጣሽቀጥ መግዣ?
- > ለቤት ነዋሪዎች መገልገያ የሚሆን ቤት እቃዎች ማን ያቀርባል?
እያንዳንዱ ነዋሪ ማቅረብ ያለበትን እቃዎች መገለጽ የተሻለ መንገድ ይሆናል። አንዳንድ ሰዎች የኤሌትሪክ መገልገያዎችን ስለሚከራዩና ወጪውን ስለሚከፈሉ ነው። ለርስዎ የሚያስፈልግ ሌላ የቤት መገልገያ እቃዎች ካሉ፤ ስለዚህ እያንዳንዱ ነዋሪ በግሉ የሚፈልገውን ለብቻው መግዛት ይችላሉ።

ከቤት ነዋሪዎች ጋር ተዳብሎ ስለመኖር

አብሮ ለመኖር ወደ ቤት ከመግባትዎ በፊት ለርስዎ ፍላጎት ተስማሚና ለወደፊት የሚከሰት አለመስማምት ያስወዳል ካሉ በቅድሚያ በቅንጅት ስለመኖር መወያየት ጠቃሚ ነው።

- > ከቤት ካሉት ነዋሪዎች በጋራ ወይንስ ለብቻዎ ሆኖ ለመኖር ነው?
አብረው ገብዎ መሄድና አብሮ ምግብ ማብሰል ይፈልጋሉ ወይንስ ለብቻዎ? የተለያዩ ነዋሪዎች በጣም የተለያዩ ግምት ሊኖራቸው ይችላል።
- > ተቀባይነት ያለው የድምጽ ደረጃ ማለት ምንድን ነው?
እርስዎና በቤቱ ነዋሪዎች የተለያዩ የአድድር ዘዴዎች ካሉ ይህ ችግር ሊፈጥር ይችላል። ስለ ድምጽ ደረጃ ምን ያህል እንደሆነ ወደ ቤቱ ከመግባትዎ በፊት ግልጽ የሆነ መመሪያ ማግኘት ጠቃሚ ነው። ከፍተኛ ድምጽ ተቀባይነት ከሌለው በሚታና በጥቀት የጊዜ ገደብ ለማድረግ መስማማቱን ይመርጡ ይሆናል።
- > እርስዎ ወይም የቤት ነዋሪ ንደኞች ከመጡ ምን ይደረጋል?
እንግዶች (ለምሳሌ፡ ንደኞች፣ ቤተሰብ ወይም የትዳር ንደኛ) ለኑሮ የሚያስፈልግ ወጪዎች ማለት የቤት ኪራይና የፍጆታ ክፍያ ከማዋጣታቸው በፊት ምን ያህል እንደሚቆዩ መስማማቱ ጥሩ ነው።
- > የቤት ኪራይና የፍጆታ ክፍያ ለመክፈል የማን ሀላፊነት ነው?
የቤት ኪራይና የፍጆታ ክፍያ እንዴት ይከፈላል? በቅርቡ ስላለው የክፍያ አማራጭ ከተለፉት ከመገልገያ ኮባንያዎች ጋር ማረጋገጥ አለብዎ ለምሳሌ፡ በየውሩ መክፈል ከቻሉ። ለሁሉም ክፍያዎች ደረሰኝ ስለማግኘትዎ ያረጋግጡ።

ከደባል መኖሪያ ቤት ስለመልቀቅ

አንድ ሰው ነዋሪዎችን ትቶ መሄድ ከፈለገ ምን ይደረጋል? የተከራይና አከራይ ስምምነት ውል ጊዜ ከማለቁ በፊት ከቤት ነዋሪዎች ውስጥ አንደኛው አባል ለመውጣት ሲፈልግ ችግር መፈጠር የተለመደ ነው። ግልጽ የሆነ ስምምነት በማካሄድ ችግሩን ማስወገድ ይቻላል፤ ይህም አንድ ሰው ለመልቀቅ ከፈለገ ለምን ያህል ጊዜ ማሳሰቢያ መስጠት እንዳለበት፤ ለአዲስ ተከራይ ማን እንደሚያነጋግርና ለባለንብረቱ ወይም ለንብረት ተወካዩ ለመናገር ማን ሃላፊነትን እንደሚወስድ ይሆናል።

ስምዎ በኮንትራት ውል ውስጥ ካለ ውሉ እስካለቀበት ጊዜ ወይም አዲስ ተከራይ እስኪገባ ድረስ የቤት ኪራይ ለመክፈል የርስዎ ሃላፊነት ይሆናል።

በበለጠ መረጃ ለማግኘት የእኛን Shared households (በደባል ነዋሪዎች) እና Assignment & sub-letting (ለሌላ ማስተላለፍና ለሌላ ማከራየት) የሚለውን እውነታ ጽሁፍ ወረቀት ማየት።

ከቤት ነዋሪዎች ጋር አብሮ ለመሥራት አንዳንድ ምክሮች

- > ፊት ለፊት መነጋገር፣ አከራካሪ በሆኑ ጉዳዮች ላይ ለመወያየት በቂ ጊዜ መውሰድ
- > ጉዳዩ የቤቱን ነዋሪዎች በሞላ የሚያካትት ከሆነ በቤት ነዋሪዎች ስብሰባ ለማካሄድ አመቺ ጊዜ ማቆናጀት ሊፈልጉ ይችላሉ
- > ችግሩ ምን እንደሆነ በግልጽ ማስቀመጥና ሳይበሳጨ ረጋ ለማለት መሞከር
- > ለችግሩ በግለሰብ ላይ ከማረጋገጥ ፋንታ ችግር ስለሆነው ጉዳይ ወይም ሁኔታ ላይ መወያየት
- > ነዋሪዎቹ የሚሉትን በጥንቃቄ ማዳመጥና እነሱን ላለማደናቀፍ መሞከር
- > ማንኛውም የቤት ውስጥ ደንቦች ተጥሰዋል ብለው ካሰቡ ማየት

- > ለችግሩ መፍትሄ በሚሆን ጉዳይ ላይ መወያየት
 - > ችግሩን ለመፍታት እያንዳንዱ በሚወስደው እርምጃዎች ላይ መስማማት
- ችግሩ መፍትሄ ማግኘት ካልቻለ በክርክር መፍትሄ ማስከል (Dispute Settlement Centre) በኩል አንዳንድ አስተያየቶችን ሊቀርብልዎ ይችላል፤ ወይም በእርቅ ድርድር ሌላው ነዋሪ ለመምጣት ከተሰማሚ ስብሰባ ይቀናጃል። ይህም ለችግሩ መፍትሄ እንድታገኙ ተጽእኖ በሌለበትና በራሱ በሚመራ አስታራቂ በኩል የቤቱ ነዋሪ አባላት የተገኙበት ስብሰባ ይካሄዳል።
- የእርቅ ድርድር ተሰማሚ ካልሆነ ወይም ጥሩ ውጤት ካላመጣ ምክር ለማግኘት የማህበረሰብ ህግ ማስከልን (Community Legal Centre) ማነጋገር ይችላሉ።

ለእርዳታ የት እንደሚከፈል

በቪክቶሪያ የተከራይ ማሕበር (Tenants Union of Victoria)
ክርስቶስ ባለንብረት ወይም የንብረት ተወካይ ጋር ስለቤት ከራይ ክርክር በነጻ ህጋዊ የሆነ ምክር ለማግኘት።
☎ 9416 2577
ድረገጽ: www.tuv.org.au

በፈደራሽን የማህበረሰብ ህግ ማእከላት (Federation of Community Legal Centres)
በአብሮ ተከራይ ባለ ክርክር በአካባቢዎ በነጻ ህጋዊ የሆነ ምክር አቅራቢ የህግ ማእከል ለማግኘት ለፈደራሽን መደወል።
☎ 9652 1500
ድረገጽ: www.communitylaw.org.au

በቪክቶሪያ ለክርክር መፍትሄ ፈላጊ ማእከል (Dispute Settlement Centre of Victoria)
ክርስቶስ በቤት አብሮ ነዋሪ ጋር ያለን ክርክር ለመፍታት እንዲረዳዎ የነጻ እርቅ አገልግሎት ለማግኘት።
☎ 9603 8370 (በነጻ) ☎ 1800 658 528 ከመልበርን ውጭ ሆኖ ለመደውል)
ድረገጽ: www.justice.vic.gov.au/disputes

በቪክቶሪያ እኩል እድልና ሰብአዊ መብቶች ኮሚሽን (Victorian Equal Opportunity & Human Rights Commission)
በባለንብረቱ ወይም በንብረት ተወካይ አድልዎ ደርሶብኛል ብለው ካመኑ የነጻ ምክር ለማግኘት።
☎ 1300 292 153
ድረገጽ: www.equalopportunitycommission.vic.gov.au

የተከራይ ነዋሪዎች ማስያዣ ባለስልጣን

(Residential Tenancies Bond Authority)
ለእርስዎ የማስያዣ ገንዘብ ለመጠየቅ።
☎ 1300 137 164
ድረገጽ: www.rtba.vic.gov.au

በዓለም አቀፍ ለተማሪ እንክብካቤ አገልግሎት (International Student Care Service)
ለዓለም አቀፍ ተማሪዎች ስለቤት ከራይ ምክር ስለግለሰብ ጉዳይ፣ ስለሽዛ ጉዳይ፣ ስለ ድንገተኛ ህክምናና ስለሌላ ጠቃሚ ጉዳይ ምክር በቀን ለ24 ሰዓታት በሳምንት ለ7 ቀናት እርዳታ ያቀርባል።
☎ 1300 55 99 62 (በቀን ለ24 ሰዓታት በሳምንት ለ7 ቀናት)
ድረገጽ: www.internationalstudentcare.com

ለተማሪ አገልግሎት (Students Services)
እርስዎ በሚማሩበት አካባቢ ምክርና ድጋፍ ሊሰጥዎ የሚችል ለተማሪ መኖሪያ ቤት አገልግሎት፣ ለዓለም አቀፍ ተማሪ አገልግሎት ወይም የህግ አገልግሎት ስለመኖሩ ያጣሩ።

በስልክ የአስተርጓሚ አገልግሎት
ከዚህ በላይ ላሉ ድርጅቶች ለመደወል የአስተርጓሚ እርዳታ ካስፈለገዎ።
☎ 131 450 (በቀን ለ24 ሰዓታት በሳምንት ለ7 ቀናት)



ይህ መረጃ የሚጠቅመው በአውስትራሊያ ለቪክቶሪያ አስተዳደር ብቻ እና ይህም ለመመሪያ ብቻ ይጠቅማል። ይህ በባለሙያ የሚሰጥ ህጋዊ የሆነ ምክርን ወይም የተከራይ ነዋሪዎችን አንቀጽ ህግ 1997 ዓ.ም አይተካም።