

ባለንብረቱ ቤቱን ስለመሸጥ

ምንም እንኳን የተወሰነ የአከራይና ተከራይ ስምምነት ውል ቢኖርም ባለንብረቱ ቤቱን መሸጥ እንደሚችል ነው። ባለንብረቱ ወይም የንብረት ተወካዩ ቤቱን ሲሸጡ የተከራይና አከራይ ውል ህግን መከተል አለባቸው።

ቤቱን ስለማሳየትና መጎብኘት

ባለንብረቱ በተገቢው ማሳሰቢያ ከሰጥዎት ወደ ንብረቱ መግዛት ለፈለጉ ሰዎች ለማሳየት መብት እንዳለውና ተከራይም ወደ ቤት እንዲገቡ መፍቀድ ግዴታው ይሆናል። ስለዚህ የተከራይ መብትን ማለት ንብረት በሚመጣበት ጊዜ 'በተከራየው ቤት ጸጥታ' ማረጋገጥ የባለንብረቱ ሃላፊነት ይሆናል።

እርስዎ ከተሰማሙ ባለንብረቱ ወደ ቤት ውስጥ መግባት ሲችል ይህም መግባት ከተፈለገበት ጊዜ በ7 ቀናት ውስጥ ማሳወቅ። በዚህ ከተሰማሙ ምንም እንኳን በተከሰት ወይም በኢሜል ቢሆንም በጽሁፍ አድርጎ ማስቀመጡ ጥሩ ነው።

በሚኖሩበት ቤት ባለንብረቱ ወይም ተወካዩ መግባት ከፈለጉና እርስዎ ካልተሰማሙበት፣ ማድረግ ያለባቸው፡

- > መጎብኘት የፈለጉበትን ምክንያት የሚገልጽ ጽሁፋዊ ማሳሰቢያ ቢያንስ በ24 ሰዓታት ለርስዎ መስጠት
- > ከጥቁቱ 8am እና ከሰዓት በኋላ 6pm ባለው ጊዜ ውስጥ ማሳሰቢያውን በአካል ለርስዎ መስጠት ወይም በፖስታ መላክ
- > ከጥቁቱ 8am እስከ ከሰዓት በኋላ 6pm ባለው ጊዜ ብቻ መጎብኘት እንጂ በህዝብ በዓላት ጊዜ አይደለም (ባለፈት 7 ቀናት ውስጥ ካልተሰማሙ በስተቀር)
- > ካስፈላጊው ጊዜ በላይ አለመቆየት።

የሚቀርበው ምክንያት በተከራየች ህግ ውስጥ ባለው አንደኛው ምክንያት መሆን አለበት። ለምሳሌ፡ ባለንብረቱ ቤቱን የሚሸጥ ከሆነ ለመግባት የሚሰጠው ምክንያት የቤቱን ዋጋ ለማስገመት ወይም ቤቱን ለሚገዙ ሰዎች ለማሳየት ይሆናል።

☞ ማሳሰቢያው በመደበኛ ፖስታ መልእክት ከተላከ፣ እስከሚደርስ ተጨማሪ የአንድ ሥራ ቀን መፈቀድ አለበት። ማሳሰቢያው የተላከው በተመዘገበ ፖስታ መልእክት ከሆነ እስኪደርስ ድረስ የሁለት የሥራ ቀናት መጨመር አለባቸው።

ባለንብረቱ ተገቢ የሆነ ማስጠንቀቂያ ሰጥቶ ከሆነ ተከራይ ቢስማማም ባይስማማ እንዲሁም ጉብኝት በሚደረግበት ጊዜ ቤት ቢኖሩም ባይኖሩም ለመግባት አስፈላጊ ከሆነ ማንኛውም ሰው ጋር ሆኖ ወደ ቤት እንዲገቡ ይፈቀድላቸዋል (ይህም እንደ ንብረት ተወካይ፣ ዋጋ ገማች ወይም ለመግዛት ፈላጊ ሰው ማስገባት)።

በተገቢው ማሳሰቢያ ካልደረሰዎት፣ ለነሱም ሆነ ቤቱን መግዛት ለፈለገ ሰው ወደ ቤት ውስጥ አለመገባት ይችላሉ።

☞ ባለንብረቱ ወይም ተወካዩ በቂ ምክንያት ከሌላቸው በስተቀር የመግቢያ ቅድመ ሁኔታን ሳያሟሉ ወደ ቤት መግባቱ ወንጀል ነው። ለበለጠ መረጃ **በባለንብረትና የንብረት ተወካይ ላይ ቅሬታ/Complaints about landlords and real estate agents** የሚለውን እውነታ ጽሁፍ ወረቀት ማየት።

ማስታወቂያ ስለመለጠፍ

ንብረቱን ለሚገዙ ማሳየቱ እንደ አንደኛው ሂደት ሲሆን ታዲያ የንብረቱን ውስጣዊ ገጽታ በፎቶግራፍ ተደርጎ የሚሸጥ በሚል ስሌዳ ላይና በኢንተርኔት ላይ ማስታወቂያ ይወጣል።

ቤቱን ለመሸጥ ለማስታወቂያ የሚሆን ፎቶግራፍ ለማንሳት ባለንብረቱ ወደ ቤት ውስጥ የመግባት መብት የለውም ታዲያ ለዚህ ጉዳይ ወደ ቤት ለመግባት አለመፍቀድ ይችላሉ። ቤቱን ለመሸጥ ለማስታወቂያ የሚሆን ፎቶግራፍ ለማንሳት ባለንብረቱ ወደ ቤት ውስጥ ለመግባት ከፈለገ መጀመሪያ ምን ዓይነት ፎቶግራፍ እንደሚወሰድና ለምን እንደሚጠቅም ከተከራይ ጋር ተደራድሮ ስምምነት ላይ ለመድረስ መዋከር አለበት። ፎቶግራፍ አንሺው ከባለንብረቱ ጋር ወይም ከንብረት ተወካዩ ጋር አብሮ እንዲመጣ መጠየቅ ይችላሉ። ለበለጠ መረጃ **ግላዊነት/Privacy** የሚለውን እውነታ ጽሁፍ ወረቀት ማየት።

ፎቶግራፉ በርስዎ ንብረት ላይ ለስርቆት ችግር የሚያጋልጥ ከሆነ ታዲያ ፎቶ ከመነሳቱ በፊት ማንኛውንም ጠቃሚ የሆነ እቃዎች ማውጣት አለብዎት።

የተወሰደው ፎቶግራፍ የርስዎን ግላዊነት መብት ግዴታ ይጥሳል በሚል ካሳሰብዎት ምክንያቱም እርስዎን ወይም የቤተሰብ አባልዎን በግልጽ መለየት ስለሚችል ታዲያ ምክር ለማግኘት የፈደራል ግላዊነት ኮሚሽንን/ Federal Privacy Commissioner በስልክ ☎ 1300 363 992 ደውሎ ማነጋገር።

ለስምምነት ስለመደራደር

በተከራይበት ቤት ባለንብረቱ ወይም ተወካዩ መቸ እና በየሰንት ጊዜው መግባት እንዳለባቸው ተደራድሮ መስማማት ይችላሉ ይሆናል። ስምምነት ላይ ከደረሱ ታዲያ በጽሁፍ ተደርጎ በርስዎ እና በባለንብረቱ ወይም ተወካዩ እንደተፈረመበት ማረጋገጥ አለብዎት።

በስምምነቱ ላይ እንደሚከተለው ሁኔታዎችን ማካተት አለበት፡

- > ባለንብረቱ ወይም የንብረት ተወካዩ መግዛት ለፈለገው ሰው ንብረቱን ማሳየት የሚችለው ከተከራይ ጋር አመቺ የሆነ ጊዜ ቀጠሮ በማቀናጀት ብቻ ነው።
- > መግዛት ለፈለጉ ሰዎች ንብረቱን ለማሳየት እስከ ጨረታ ሽያጭ የሚወጣበት ቀን ወይም እስከ ተሰማሙበት ቀን ቤቱ በየሳምንቱ ክፍት ይሆናል።
- > ቤቱን በማሳየት ለሚከሰት ችግር የማካካሻ ክፍያ በሚል ተከራይ አነስተኛ የቤት ኪራይ ይከፍላል።

በሚቀጥለው ገጽ የቀጠለ...



ያላግባብ ወይም በህገ-ወጥነት መግባት

ባለንብረቱ ወይም ተወካዩ ያላግባብ ወደ ቤት የመግባት መብታቸውን ተጠቅመዋል ብለው ካመኑበት ለልዩ ፍርድ ቤት (VCAT) ማመልከት እንደሚችሉና ታዲያ በተከራይባት ቤት ያለን ጸጥታ እንዳይረብሹ ለማድረግ የእገዳ ትእዛዝ ይሰጣቸዋል። ባለንብረቱ ወይም ተወካዩ በቂ የሆነ ማሳሰቢያ ካልሰጥዎት ወይም ብዙሃኑ ወደ ንብረቱ የሚመጡ ከሆነ ታዲያ ይህ ያለምክንያት መምጣት ሊያሰኝ ይችላል። ለበለጠ መረጃ **ግላዊነት/ Privacy** የሚለውን እውነታ ጽሁፍ ወረቀት ማየት።

በተከራይባት ቤት ያለን ጸጥታ የመጠበቅ የሥራ ተግባር ባለንብረቱ መወሰድ ያለበትን ተገቢ እርጅኖች ካላሟላ ታዲያ የማካካሻ ክፍያ እንዲሰጥዎ ማመልከት ይችሉ ይሆናል። በተከራይባት ቤት ለመግባት ባለንብረቱ ወይም የንብረት ተወካዩ ተገቢ የሆነ ማሳሰቢያ ካልሰጡ ወይም ለመግባት ያላቸውን መብት ያላግባብ ከተጠቀሙበት ያለባቸውን ግዴታ እንደጣሱ ይሆናል። የንብረት ፍተሻ በሚካሄድበት ጊዜ የርስዎ እቃዎች ከተሰረቁ ውይም ከተበላሹ የማካካሻ ክፍያ እንዲሰጥዎ መጠየቅ ይችሉ ይሆናል። ስለ ማካካሻ ክፍያ እንዴት መጠየቅ እንደሚቻል ለበለጠ መረጃ **ማካካሻ ክፍያ ስለመጠየቅ/Claiming compensation** የሚለውን እውነታ ጽሁፍ ወረቀት ማየት።

ባለንብረቱ ትክክል አይደለም ብለው ካሰቡ ስለተፈጠረው ሁኔታ በቂ ማስረጃ ማሰባሰብ ይኖርብዎታል። ለምሳሌ፡ ያካሄዱትን ሥራዎች በቀን መቁጠሪያ ላይ መመዘገብ፤ ይህም በንብረቱ ላይ ሰዎች ስንት ጊዜ እንደመጡና በእያንዳንዱ ምን ያህል ጊዜ እንደቆዩ መመዘገብ።

➔ ንብረቱን መግዛት ለሚፈልጉ ሰዎች ንብረቱ በጥሩ ሁኔታ እንዲሆን ማንኛውንም ጥረት ወይም ወጪ (አበባዎች መግዛት ወይም ባለሙያ ጽዳት ስራተኞች ለመቆጠር) ማውጣት ግዴታ የለብዎም። ባለንብረቱ የሚፈልገው ይህንን ከሆነ ማቀናጀት የራሳቸው ሀላፊነት ይሆናል። በነዋሪ ተከራዮች አንቀጽ ህግ/ Residential Tenancies Act 1997 ዓ.ም መሰረት የርስዎ ግዴታ ንብረቱን በንጽህና እንደነበረው መጠበቅ ይሆናል።

ባለንብረቱ ቤቱን ሲሸጥ ስለመልቀቅ

ባለንብረቱ ቤቱን ሸጠ ማለት ወዲያውኑ ይወጣሉ ማለት አይደለም። የርስዎ ተከራይና አከራይ ውል ጊዜው እስኪደርስ ድረስ ይቀጥልና በትክክለኛው የጊዜ ገደብ ያልቃል።

በወቅቱ የተከራይና አከራይ ስምምነት ውል ለተወሰነ የጊዜ ገደብ ካለዎት ታዲያ የጊዜ ገደብ ከማለቁ በፊት ቤቱን መልቀቅ አይኖርብዎም። በቤት ውስጥ እያሉ ንብረቱ ከተሸጠ አዲስ የሚገዛው ሰው የርስዎን የተከራይና አከራይ ውል ግምት ውስጥ አስገብቶ ቀደም ሲል የነበረውን ባለንብረት ሃላፊነቶች ይወስዳል። ይህ ማለት ያለዎት የጊዜ ገደብና ሁኔታ ስምምነት በቀጣይነት ተግባራዊ ይሆናል (የሚከፍሉት ቤት ኪራይ መጠን፣ እንዴትና መቼ መክፈል እንዳለብዎ እና የተወሰነው ጊዜ ገደብ የሚያልቅበትን ቀን ያካትታል)።

ባለንብረቱ ቤቱን እንዲለቁ ከፊላግ 1960 ቀናት የመልቀቂያ ማስጠንቀቂያ፣ ምክንያቱን በመግለጽ መስጠት አለባቸው (ይህም ንብረቱ የሚሸጠው ባዶ እንደሆነ ስለተደረገ)። ባለንብረቱ ለመሸጥ ኮንትራት ሲፈረም በ14 ቀናት ውስጥ ለርስዎ ማስጠንቀቂያ መስጠት አለበት፤ ወይም በሽያጭ ኮንትራት ላይ ለየት ያለ ሁኔታ ካል በማያያዝ ታዲያ እነዚህ ሁኔታዎች ከተፈጸሙ በኋላ በ14 ቀናት ውስጥ ማስጠንቀቂያ ሊሰጥ ይችላል። ለተወሰነ ጊዜ ገደብ የተከራይ ስምምነት ውል ካለዎት፤ የማስጠንቀቂያው መጨረሻ ቀን ከተወሰነ ጊዜ ገደብ ውል ቀን በፊት መሆን አይችልም።

ከርስዎ የተወሰነ ጊዜ ገደብ ውል ቀን በፊት አዲሱ ባለንብረት እንዲወጡለት ከፊላግ፤ ለሚፈጠረው ችግር ማካካሻ ክፍያ እንዲሰጥ ተነጋግሮ ለመስማማት መምከር አለብዎት። ስምምነት ላይ ከደረሱ ታዲያ በጽሁፍ ተደርጎ የርስዎ የአዲሱ ባለንብረት ወይም ተወካዩ ፊርማ ስለማካተቱ ማረጋገጥ ነው።

➔ በተወሰነ ጊዜ ገደብ የተከራይ ስምምነት ውል ላይ ከሆኑና ንብረቱ ስለሚሸጥ ወይም ከተሸጠ ቀደም ብለው መልቀቅ ከፊላግ ታዲያ የተከራይ ውሉ 'በጋራ ስምምነት' ከባለንብረቱ ጋር በማካሄድ ኮንትራቱን ማቋረጥ ይቻላል። የሚካሄደውን ስምምነት በጽሁፍ አድርጎ ባለንብረቱ ወይም ተወካዩ መፈረም አለባቸው አለበለዚያ የኮንትራት ውሉን በመጣስ ሊያስከፍልዎት ይችላል። የበለጠ መረጃ ለማግኘት **ውልን ስለመጣስ/Breaking a lease** የሚለውን እውነታ ጽሁፍ ወረቀት ማየት።

በየጊዜው የሚታደስ ኮንትራት (በየወሩ የሚታደስ) ውል ላይ ከሆኑና የ60 ቀናት መልቀቂያ ማስጠንቀቂያ ከተሰጥዎት፤ 60 ቀናት ከመድረሱ በፊት ቤቱን መልቀቅ ይችላሉ። ይሁን እንጂ እርስዎ መልቀቅ እንደፈለጉ የ14 ቀናት መልቀቂያ ማሳሰቢያ ለባለንብረቱ ወይም ለአዲስ ገዥ መስጠት አለብዎት። ለበለጠ መረጃ **ለመልቀቅ ማሳሰቢያ/ Notice to vacate and Eviction** የሚለውን እውነታ ጽሁፍ ወረቀት ማየት።

የማስያዣ ገንዘብ

ንብረቱ በሚሸጥበት ጊዜ አዲሱም ሆነ የድሮው ባለንብረት ንብረቱ ለሌላ ሰው እንደተላለፈ ለነዋሪ ተከራዮች ማስያዣ ገንዘብ ባለሥልጣን ማሳወቅ አለባቸው። ያለዎት የተከራይና አከራይ ውል እስኪያልቅ ድረስ የማስያዣ ገንዘብ በገንዘብ ማስያዣ ባለሥልጣን/ Bond Authority እጅ ይቆያል። ስለዚህ አዲሱ ባለንብረት ማስያዣው እንዲሰጠው ማመልከት ወይም ለርስዎ እንዲሰጥ ሊያቀናጅ ይችላል። ለበለጠ መረጃ **ማስያዣ ገንዘብ/ Bonds** የሚለውን እውነታ ጽሁፍ ወረቀት ማየት።

የበለጠ መረጃ ለማግኘት ለተከራዮች ማህበር ምክር አቅርቦት መስመር በስልክ ☎ (03) 9416 2577 መደወል።

