Ku heynta ‘saaxiibada’ guryaha dadka wadadegan

TENANTS UNION
of Victoria Ltd

Dad fara badan , la noolaanshaha kuwa kale guriga la wadaago waxay noqon kartaa si wanaagsan oo loo qaybsan karo kharashka kirada iyo biilasha kale, wayna ka sii madadaalo badan tahay halkii aad kalidaa noolaan kari lahayd. Si kasta ha ahaatee marka muranka xubnaha kale ay soo baxaan ee guriga marmarka qaarkood wuxuu noqon karaa mid adag in la xaliyo, khaas ahaan haddii aad sii wada noolaataan.

Guri wadaag noocee ah ayaad degan tahay?

Waxaa jira dhawr nooc oo ah guryaha la wadaago oo aad sameyn kartid ama aad u soo guuri kartid. Dhammaan guryaha la wadaago isku mid ma aha sida kaagu u sameysan yahay ayaa go'aamineysa xuquuqdaada iyo masuuliyadaada sharciyeed.

Haddii aad saxiixdo heshiiska kireysiga (oo badanaa loogu yeero 'ijaar') mulkiilaha ama wakiilka guryaha kireeya, iyo wadajirka ugu yaraan kireyste kale, ka dib waxaad gelaysaa 'wada kireysi'. Wada kireyste ahaan waxaad si siman masuul uga tihiin bixinta kirada iyo raacida waajibaadka sharciga ah ee kireystaha, iyadoo ay kula jiraan kireystayaasha kale.Wada kireystayaashu waa 'si wadajir ah ama dhawr ah ay u qoolan yihiin' oo hoos imanaysa heshiiska kireysiga. Tan micnaheedu waxaa weeye in mulkiiluhu uu dalban karo wadarta wixii kira ah ee aan la bixin ama magdhowga wixii ah 'waajibaad la jebiyey' (sida waxyeelada dhismaha) dhammaan wada kireystayaasha ama kireyste kasta shakhsi ahaantiisa.

Waxaa laga yaabaa in laguu tixgeliyo la kireyste xitaa haddii aadan magacaagu ku qorneyn heshiiska ijaarka hadddii laguu 'qoondeeyey' qayb ka mid ah kirada kireyste kale (iyadoo ay jirto ka raalli ahaanshada mulkiilaha kahor ee mulkiilaha) iyo mulkiilaha ama wakiilka guryuhu inuu ka warqabo inaad degan tahay guriga. Badanaa debaajiga uu bixiyey kireystaha kale waxaa lagu wareejinayaa magacaaga.

Waxaad sidoo kale u guuri kartaa guri la wadaago oo hoos imanaya ' heshiis ah 'ka sii kireyn' haddii kireyste kale (kireystaha madaxa ah ayaa kaa qaadaya kirada. Laga sii kireeyuhu badanaa ulama macaamilo mulkiilaha ama wakiilka guriga si toos ah. Ka hor intaadan ugu soo guurin laga sii kireeye ahaan waa inaad hubisaa inuu mulkiiluhu ama wakiilku ay siiyeen kireystaha hore ogolaansho qoraal ah oo aad adigu guriga ugu soo guuri karto. Sharciga kireysiga wuxuu daboolayaa muran ku saabsan guriga kirada ah ee u dhaxeeya laga sii - kireeyaha iyo madaxa kireystaha haddii laga sii kireyntu loo saameeyey si sharciga lagu ilaalinayo.

Haddii aad la wadaageyso guriga mulkiilaha dhabta ah ama madaxa kireystaha ee guriga (sida 'homestay') ka dib waxaa laga yaabaa in loo tixgeliyo hab 'laysan'. Xaalladan laguuma tixgelin doono inaad tahay kireyste sidaa daraadeed ma lahaan doontid ilaalinta la midka ah kireystayaasha sharciga hoos yimaada. Dhinacan sharcigu way adag tahay saa daraadeed waa inaad raadsataa waxoogaa tallo ah.

Haddii aad la wadaageyso guriga mulkiilaha dhabta ah ama madaxa kireystaha ee guriga (sida 'homestay') ka dib waxaa laga yaabaa in loo tixgeliyo hab 'laysan'. Deganayaasha guryaha qolqolka ah waxay leeyihiin ilaalin sharci ah meeshii uu jiro muran mulkiilaha guriga qolqolka ama maareeyaha.

Sidee baad u xalin kartaa wixii dhibaato ah?

Haddii aad ku nooshahay guriga la wadaago oo uu muran ka yimaado mulkiilaha ama wakiilka ama haddii aadan hubin wax ku saabsan nooca guryaha la wadaago ee aad degan tahay, waxaad heli kartaa tallo xor ah ama qarsoon ah Ururka Kireystayaasha Fiktooriya (Tenants Union of Victoria). Sidoo kale waa feker wanaagsan inaad aragtid Ururka Kireystayaasha ama aad raadsatid tallo sharci ka hor intaadan saxiixin heshiiska kireysiga (ijaarka) haddii aadan hubin wax ka mid ah shuruudaha iyo wakhtiyada.

Haddii murankaagu uu idiin dhaxeeyo qof aad wada kireysteen, tani waxay noqon kartaa mid xallinteedu adag tahay, maadaama sharciga kireysiga uusan daboolin muranada dadka guryaha wada kireysta. Haddii murankaagu idiin dhaxeeyo kireyste kale, waxaad ka heli kartaa tallo Xarunta Sharciga Bulshada ama caawimaada Xarunta Xallinta Muranka ee Victoria. Sida ugu horeysa ee aad caawimaad u hesho, waxay aad ugu dhowdahay inaad awoodi doonto xallinta dhibka.

Waxaad tixgelinayso markaad ku nooshahay guryaha la wadaago

Si aad isaga ilaaliso dhibaatooyinka caamka ah ee ku noolaanshaha guryaha la wadaago, waxaa laga yaabaa inaad u baahato inaad tixgeliso kuwan soo socda:

Ku soo guurida guri la wadaago oo hore u jiray

> **Ma ogolaaday mulkiiluhu inaad u soo guurto?**
Taasi qoraal ma tahay? Sharci ahaan, mulkiiluhu ama wakiilka gurigu wuxuu u baahan yahay inuu ogaado marka qof kale u soo guurayo guriga waana inaad heshaa ogolaanshahooda oo qoraal ah.

> **Ma jiraa heshiiska kireysiga hadda (ijaarka)?**
Haddii uu sidaa yahay, waxaa laga yaabaa inaad doonto inaad tixgelisid in magacaaga lagu daro heshiiska ijaarka si aad u hubiso inaad leedahay xuquuq la mid ah saaxiibadaada kale ee guriga aad la wadaagto. Xasuuso tan micnaheedu waxaa weeye inaad si wada jir ah ama koox ahaanba uu idin qabanayo heshiiska ijaarku.

> **Miyaad bixisay debaaji? Yaad siisey?**
Markaad la soo degto dad kale, waxaa badanaa lagu weydiinayaa inaad bixiso qayb ka mid ah debaajiga. Markaad bixiso debaajiga waa inaad hubisaa inaad saxiixdo foomka Wareejinta Debaajiga (Bond Transfer form) aadna ka qaadataa caddeynta caddadka aad bixisey.

> **Ma ogaatay biilasha kale aad bixineysid markaad soo degtid?**
Taleefanka, gaaska korontada iyo biilasha kale ee adeegyada badanaa waxaa qaybsadaa dadka guriga degan. Jeegaree ciddey biilashani magacoodu ku qoran yahay ku dir kharashaadka nolosha miisaaniyadaada.

> **Miyey jiraan wax xeerar ah oo uu gurigu leeyahay?**
Qaar ka mid ah kireystayaasha guryaha la wadaago waxay sameystaan xeerar ay iyagu leeyihiin si ay si wanaagsan ugu maamulaan guriga. Xeerarka guriga waxaa ku jiri kara wareegto ah nadiifinta, wax karinta, cunto soo iibinta. Waxaa sidoo kale ku jiri kara xeerarka sidii loo bixin lahaa biilasha iyo ogeysiin ah ee la siinayo marka qof rabo inuu guuro. Haddii xeerarka gurigu jiraan, waa inaad hubisaa inaad fahamtay oo aad ogolaatay kuwaas ka hor intaadan soo degin

Sameynta guri la wadaago

Xaalladaha qaarkood, waxaa laga yaabaa inaad doorbideyso inaad guri la wadaagto dad kale. Haddii ay suurtogal tahay, waxaa wanaagsan inaad la soo degtid qof aad taqaan, oo laysku haleyn karo oo awooda inuu bixiyo qaybtiisa kirada iyo biilasha. Si loo hubiyo in dhammaan saaxiibada gurigu inay yeeshaan xuquuq iyo masuuliyad isku mid ah waa inaad ku qortaan dhammaan magacyada heshiiska guriga.

Si aad isaga ilaalisid muranka hadhow, waa feker fiican inaad adiga iyo saaxiibadaa aad gaadhaan heshiis ku saabsan siduu u shaqeyn doono gurigu. Si aad isaga ilaalisaan isfahamdaro, waxaad ka dhigi kartaan heshiiskan qoraal waana inuu saxiixaa qof waliba oo u soo guuraya guriga. Heshiiska waxaa ku jiri kara faahfaahinta soo socota:

> **Intee kira ah baa qof waliba bixinayaa?**
Badanaa kirada waxaa loo qaybiyaa si isle'eeg ama qof baa bixiya qaybta ugu badan kirada sababtoo wuxuu ku jiraa qolka ku ballaadhan.

> **Sidee baa loo qaybinayaa biilasha loona bixinayaa?**
Yey magaciisa ku qornaanayaan biilashu? Waxaa sidoo kale laga yaabaa inaad u baahato inaad sameysataan nidaam loo qaybsado biilasha taleefanka (tusaale oo ku saleysan wicitaanka dhabta ah ee qof waliba sameeyo).

> **Sidee baa lacagta loo soo ururinayaa?**

> **Miyaad yeelan doontaan sanduuq loogu talagalay kharashaadka guriga ama cuntooyinka?**

> **Yaa keeni doona alaabta gurigiina iyo tasiilaadka kale sida talaajada (white goods)?**
Badanaa waa fikrad wanaagsan in la caddeeyo alaabta khaaska ah ee saaxiib kartaa oo guriga degeni keenayo. Xaalladaha qaarkood, dadku way soo kireystaan qalabka korontada, ka dibna way qaybsadaan kharashka. Haddii ay jiraan alaab kale oo guri oo aad u baahan tihiin waxaa la doorbidayaa shakhsiyaadka guriga degani inay soo iibiyaan oo ay si gaar ah u lahaadaan.

Ku noolaanshaha guryaha la wadaago

Waxaa qiimo leh in laga wada hadlo nidaamka wada noolaanshaha ka hor intaan la soo wada degin si loo hubiyo in tani ay ku haboonaan doonto baahidaada iyo inlayska ilaaliyo muran mustaqbalka yimaada.

> **Dadka guriga degan ma waxay noqon doonaan kuwo bulsho ahaan u nool ama mise si gaar ah ayaad u kala noolaan doontaan?**
Ma waxaad dooneysaa inaad wax soo wada gadataan oo wax wada karsataan ama qof walba iskiis? Xubno kala duwan oo guriga ah ayaa laga yaabaa inay leeyihiin waxyaalo kala duwan oo ay rajeynayaan.

> **Waa maxay heerka sanqada ee la aqbali karo?**
Tani waxay noqon kartaa dhib haddii adiga iyo saaxiibada aad guriga wada degan tihiin aad leedihiin hab nololeedyo kala duwan. Ka hor intaadan soo wada degan waxaa wanaagsan inaad yeelataan awaamiir cad cad oo ku saabsan heerarka sanqada. Waxaa laga yaabaa inaad doorataan inaad isku raacdaan wakhti go'an oo habeenkii ah iyo subaxdii marka aysan sanqada sare ay tahay waxaan la aqbaleynin.

> **maxaa dhacaya marka adiga iyo saaxiibadaa aad saaxiibo kale keentaan guriga?**
Waxaa wanaagsan inaad ogolaatid ilaa inta qof kale (tusaale, saaxiibada, qoyska ama saygaaga) uu joogi karo guriga ka hor intaysan bilaabin inay kharashaadka wax ka qaybsadaan, oo ay ku jiraan kirada iyo biilasha.

> **Yaa masuul ka ah bixinta kirada iyo biilasha?**
Side baa loo qaybsanayaa kirada iyo biilasha? Waa inaad ka jeegareysaa shirkadaha taleefanka iyo tasiilaadka waxyaalaha ku saabsan fursadaha lacag bixinta, tusaale inaad bil bil u bixin kartid. Waa inaad hubisaa inaad hesho caddeynta lacag bixinta oo dhan.

Ka bixida guryaha la wadaago

Maxaa dhacaya marka qof uu doono inuu ka baxo guriga la wadaago? Wakhtiga caamka ah ee muranku yimaado waa markii xubin doonayso inay ka baxo guriga ka hor intaysan dhammaan xilligii heshiiska kirada. Waad iska ilaalin kartaan tan idinkoo yeelanaya heshiis cad oo ku saabsan ogeysiis intee le'eeg ayaa la doonayaa in la bixiyo marka qof doonayo inuu baxo, yaa raadin doona kireyste cusub yaase masuuliyada ah qaadaya wargelinta mulkiilaha ama wakiilka.

Haddii aad ku qoran tahay heshiiska ijaarka masuul ayaad ka noqoneysaa bixinta kirada ilaa xilliga heshiiska ijaarku dhammaado ama ilaa uu ka soo dego kireyste cusubi.

Wixii macluumaad dheeraad ah ka eeg warqadeeda xaqiiqda ee guryaha la wadaago iyo ku wareejinta iyo sii kireynta ***(Shared households*** iyo ***Assignment & sub-letting)***.

Waxoogaa tallooyin ah oo ku saabsan la shaqeynta saaxiibada aad guriga wada degan tihiin

> uwada hadla idinkoo is hor fadhiya, idinkoo siinaya wakhti fara badan si aad uga wada hadashaan arinta muranka

> haddii muranku ku lug leeyahay dhammaan dadka guriga wada degan, waxaa laga yaabaa inaad wakhti ku haboon u sameysid oo laga shiro guriga

> si cad u sharax waxaad u maleynaysid in dhibku yahay, adoo isku deyaya inaad is dejisid oo aan xannaaqin

> ka hadal arinta ama dabeecada ah dhibka, meeshii aad aad ka odhan lahayn qofka inuu yahay dhibka

> si taxadar leh u dhageyso waxay leeyihiin saaxiibadaada gurigu iskuna day inaadan haddalkooda soo dhexgelin

> tixraac wixii xeerar guriga ah ee aad u maleynayso in la jebiyey

> ka hadal xallalka suurtagalka ah ee dhibka

> iskuraaca tallaabooyinka mid kasta oo idinka mid ahi qaadayo si loo xaliyo dhibka

Haddii aan dhibka la xallin karin Dispute Settlement Centre waxaa laga yaabaa inay idin siiyaan waxoogaa tallooyin ah ama ay idiin sameeyaan kulan dhexdhexaadin ah—haddii saaxiibada aad wada degin tihiin ay ogolaadaan inay yimaadaan. Tan waxay ku lug leedahay qof madax bannaan (dhexdhexaadiye) inuu la yeesho kulan dhammaan xubnaha guriga wada degan si uu idiinka caawiyo sidii aad xal u gaari lahaydeen.

Haddii dhexdhexaadintu tahay waxaan ku habooneyn ama ay noqotay mid aan lagu guuleysan, waxaad kala xiriiri kartaa Community Legal Centre wixii tallo ah.

Xaggee laga helaa caawimaad

Ururka Kireystayaasha Fiktooriya
Wixii ah tallo sharci oo bilaash ah oo ku saabsan muranka kireysiga ee u dhaxeeya adiga iyo mulkiilaha ama wakiilka.
☎ 9416 2577
www.tuv.org.au

Istaga Xarumaha Sharciga Bulshada
Wixii ah tallo sharci oo bilaash ah oo kusaabsan muranka dadka wada degan, taleefan u dir isutaga xarunta sharciga ee kuugu dhow.
☎ 9652 1500
www.communitylaw.org.au

Xarunta Xallinta Muranka Fiktooriya
Wixii adeeg dhexdhexaadin bilaash ah si uu idiinka caawiyo xallinta muranka u dhaxeeya saaxiibada guriga wada degan.
☎ 9603 8370 (bilaash ☎ 1800 658 528 bannaanka Melbourne)
www.justice.vic.gov.au/disputes

Guddiga xuquuqda Adaanaha & Fursadaha Siman ee Fiktooriya
Wixii tallo bilaash ah haddii aad rumeysan tahay inuu ku takooray mulkiilahaagu ama wakiilka gurigu.
☎ 1300 292 153
www.equalopportunitycommission.vic.gov.au

Hay'ada debaajiga Kireystayaasha Degaanka
Wixii weydiimo ah ku saabsan debaajiga.
☎ 1300 137 164
www.rtba.vic.gov.au

Adeega daryeelka Ardeyda Caalamiga ah
Wuxuu bixiyaa 24 saac, adeeg taageero 7 maalmood ah oo lagu caawinayo ardeyda caalamiga ah wixii tallo ah ee ku saabsan kirada, arimaha shakhsiyeed, arimaha fiisaha, gargaarka degdega ah caafimaad iyo arimaha kale ee muhiimka ah.
☎ 1300 55 99 62 (24 saac, 7 maalmood)
www.internationalstudentcare.com

Adeegyada Ardeyda
Ka jeegaree haddii uu ka jiro adeega guriyeynta ardeyda , adeega ardeyda caalamiga ah ama adeega sharciga ee ardeyda meesha aad wax ka baratid oo ku siin karta tallo iyo taageero.

Adeega Turjumaada Taleefanka
Haddii aad u baahan tahay turjumaan si aad u wacdo ururada kore midkood.
☎ 131 450 (24 saac, 7 maalmood)

TENANTS UNION of Victoria Ltd

st kilda legal service

Macluumaadkan wuxuu khuseeyaa oo kaliya gobolka Fiktooriya, Australia waana in loo isticmaalaa hagid kaliya. Ma aha bedelka wixii ah tallo sharci aqoon leh ama *Residential Tenancies Act 1997*.

Produced by the Tenants Union of Victoria and St Kilda Legal Service **May 2010** www.tuv.org.au