

ውል ስለማፍረስ

ለተወሰነ ጊዜ የተከራይና አከራይ ኩንትራት (ውል) ካለዎትና ጊዜው ከመድረሱ በፊት ቤቱን መልቀቅ ከፈለጉ በሚከተለው በአንደኛው መንገድ ሳቢያ የስምምነት ውሉን ሊያፈርሱ ይችላሉ።

በጋራ ስምምነት

ማንኛውም የተከራይና አከራይ ስምምነት ውል በባለንብረቱና ተከራይ መካከል በሚደረግ 'የጋራ ስምምነት' መፈጸም ይቻላል። የስምምነት ውሉ በጽሁፍ እንዲሆንና ውሉ በሚያልቅበት ጊዜ ተጨማሪ ክፍያ እንደማይኖር በጽሁፍ ላይ መገለጽ እንዳለበት አጥብቀን እንመክራለን። በስምምነት ሰነዱ ላይ እርስዎ፣ ባለንብረቱ ወይም ተወካዩ መፈረም አለባችሁ። ቅጂ ወረቀቱን ማስቀመጥዎን ማረጋገጥ።

ባለንብረቱ ውሉን በሚጥስበት ጊዜ

በነዋሪዎች ተከራይና አከራይ አንቀጽ ህግ1997 ዓ.ም መሰረት ባለንብረቱ ወይም ተወካዩ የሚኖራቸውን 'የውዴታ ግዴታ' ካልተወጡ የሚኖርዎን ተከራይና አከራይ ውል ቀደም ብሎ ማቆም ይቻላል። ይህ የሚሆነው ባለንብረቱ፡

- > ወደ ቤቱ በሚገቡበት ጊዜ የቤቱ ንጽህና በሚገባ መያዙንና ባዶ መሆኑን ካላረጋገጠ
- > በንብረቱ 'ጸጥ ያለ መዝናኛ' መብትዎ ላይ ጣልቃ መግባት
- > ንብረቱን ጥሩ ጥገና የማያደርግ ከሆነ
- > ቁልፍን በሚቀይሩበት ጊዜ የመቆለፊያ ቁልፍ አለመስጠት
- > የተበላሸን የውሃ መገልገያ መሳሪያዎች ጥራቱ በተጠበቀ መሳሪያ አለመተካት

ባለንብረቱ ከዚህ በላይ ከተገለጹት የሆነ ግዴታ ከጣስ ቀደም ብሎ የነበርዎን ተከራይና አከራይ የኩንትራት ውል ለማቆም የሚያስችሉ ብዙ ደረጃዎች አሉ። በበለጠ መረጃ ለማግኘት የተከራይ ማህበርን ማነጋገር ወይም *When you want to leave* (መቸ መልቀቅ እንደፈለጉ) እና *Breach of Duty Notice* (ስለውል መጣስና የግዴታ ማሳሰቢያ) የሚለውን የእውነታ ወረቀት ማየት።

ለሌላ መመደብ

ያለዎትን ውል ከመጣስ የተከራይና አከራይ ኩንትራት ውሉን ለሌላ ተከራይ 'ማስተላለፍ' የቀለለ ነው። ይህ ሁልጊዜ በቀጥታ የሚመጣ አማራጭ አይደለም። በአግባቡ ማስጠንቀቂያ መስጠቱ የተሻለና ያለዎትን የተከራይና አከራይ ኩንትራት ውል በመጨረስ አዲስ ተከራይ በአዲስ የተከራይና አከራይ ኩንትራት ውል እንዲገባ ማድረግ ነው። በበለጠ መረጃ ለማግኘት *Assignment and sub-letting* (ለሌላ በማክራየት ምደባ) የሚለውን የእውነታ ወረቀት ማየት።

የመከራ ችግር

በንብረቱ ውስጥ እስከ ተወሰነው የጊዜ ገደብ ድረስ በመቆየት በጣም ችግር የሚፈጠር ከሆነ በVictorian Civil and Administrative Tribunal (በቪክቶሪያ ሲቪልና አስተዳደር ልዩ ፍርድ ቤት) በኩል የኩንትራት ውሉ ጊዜን ለማሳጠር ትእዛዝ ለማግኘት ማመልከት ይቻላል። ጉዳዩ በተቻለ ፍጥነት በልዩ ፍርድ ቤት ችሎት እንዲታይ መጠየቅ አለብዎ። ሆኖም በችሎት ውሳኔ እስኪያገኙ ድረስ የቤት ኪራይዎን እንደተለመደው ከመክፈል እለማቋረጥ።

ችግር ስለመኖሩ ለልዩ ፍርድ ቤት ማረጋገጥ ያለብዎት፡

- > በርስዎ ላይ ያልተጠበቀ ሁኔታ ከተከሰተ (ለምሳሌ፡ ከሥራ ከወጡ)
- > የአከራይና ተከራይ ኩንትራት ውል ከቀጠለ በበለጠ ችግር ይሰቃያሉ
- > በአከራይና ተከራይ ኩንትራት ውል ባለመጠናቀቅ በባለንብረቱ የሚሰቃዩት ከተከራይና አከራይ ስምምነት ውል ካለቀ በኋላ የበለጠ ነው።

የአከራይና ተከራይ ኩንትራት ውል ቀድሞ በማለቁ ሳቢያ ለጠፋ ኪሳራ ማካካሻ እንዲከፍሉ በልዩ ፍርድ ቤት በኩል ሊታዘዝ ይችላል። ይህም የስምምነት ውሉን በመጣስ ሊከሉ የነበረውን የማካካሻ ገንዘብ ተመሳሳይ ክፍያ ሊሆን ይችላል።

የተከራይና አከራይ ስምምነት ውልን ማፍረስ

የተወሰነ ጊዜ ገደብ የኪራይ ስምምነት ውልን ማፍረስ በጣም ውድ ሊሆን ይችላል። እርስዎ የስምምነት ውሉን በማፍረስዎ ምክንያት ባለንብረቱ ለማንኛውም ኪሳራ ወጪ ማካካሻ መጠየቅ ይችላል።

መክፈል በሚገባዎ ወጪ ላይ መካተት የሚችለው፡

- > እንደገና ለማክራየት የተከፈለ (ብዙጊዜ የአንድ ወይም ሁለት ሳምንት ኪራይ)። ይህ ተወካዩ በሚያወጣው የገንዘብ ክፍያ መሰረት መሆን አለበት ስለዚህ የተከፈለበትን ደረሰኛ ቅጂ መጠየቁ ጥሩ ዘዴ ነው።
- > ለማስታወቂያ የወጣ ወጪዎች
- > አዲስ ተከራይ እስከሚገባ ወይም የተወሰነው የጊዜ ገደብ ስምምነት ውል እስኪያልቅ ድረስ የቤት ኪራይ (ቀደም ለመጣው)።

በግልባጭ ገጽ ላይ የቀጠለ



ጭ ባለንብረቱ ወይም ተወካዩ ለርስዎ መናገር የሌለበት ነገር ቢኖር እንደገና ለማክራየት የወጣን ክፍያ ቀደም ብሎ ማሳወቅ አይችልም። ይህም በኩንትራት ውሉ መሰረት ለቀረው ጊዜ የሚሸፍን ክፍያ ብቻ ይሰጣል ማለት ነው። ለምሳሌ፡ በ12 ወራት የኩንትራት ውል ላይ ከ7 ወራት በኋላ ከለቀቁ፡ ለተወሰነው የጊዜ ገደብ የሚቀረው ወደ 40% ይሆናል ስለዚህ ቤቱን እንደገና ለማክራየት የወሰደውን ብቻ ይከፍላል።

ያለዎትን የተከራይና አከራይ ውል ቀደም ብለው መጨረስ ከፈለጉ፡ በጽሁፍ አድርገው ማሳሰቢያ በተቻለ ፍጥነት መስጠት አለብዎ (ለጻፉት ደብዳቤ ቅጂውን ማስቀመጥ)። ባለንብረቱ ወይም ተወካዩ አዲስ ተከራይ ማግኘት እንዲችል የሚለቁበትን ቀን መግለጹ በበለጠ ሊረዳ ይችላል። በተቻለ ፍጥነት አዲስ ተከራይ ለማግኘት በባለንብረቱ አስፈላጊ የሆኑትን እርምጃዎች ይወስዳል። አዲስ ተከራይ ለማግኘት በበለጠ እርስዎ ከረዱ (እንደ ቤቱን ለፍተኛ ማቅረብና በራስዎ ማስታወቂያ ካወጡ) ስለዚህ አነስተኛ ገንዘብ ሊከፍሉ ይችላሉ።

ጭ የተወሰነው የጊዜ ገደብ ሲቃረብ የኩንትራት ውሉን ካፈረሱት እና የጊዜ ገደቡ ሲያልቅ ለባለንብረቱ ካላወቁ ሌላ ተከራይ ለማግኘት የሚወጣው ክፍያ በባለንብረቱ ሃላፊነት ስለሚሆን ስለዚህ እንደገና ለማክራየት ወይም ለማስታወቂያ የወጣውን ክፍያ መክፈል የለብዎም።

እስከሚለቁ ድረስ ያለውን የቤት ኪራይ ብቻ መክፈል። ባለንብረቱ ከለቀቁበት ቀን አንስቶ ያለውን ኪራይ ማካካሻ ሊጠይቅ ቢችልም፡ ነገር ግን በቤቱ ኪራይ ምንም ክፍያ ካልተገኘ አዲስ ተከራይ በተሎ ለማግኘት ይጥራሉ። አዲሱ ተከራይ ከገባ በኋላ ላልተከፈለው የቤት ኪራይ ማካካሻ ለባለንብረቱ መክፈል ይችላሉ።

የመልቀቂያ ማሳሰቢያ ከሰጡ በኋላ ባለንብረቱ ወይም ተወካዩ ቤቱን ለማክራየት ጥረት ስለማድረግ ማረጋገጥ ሲገባዎት እንዲሁም አዲሱ ተከራይ መቸ ቀን እንደሚገባ ማወቅ አለብዎ። ባለንብረቱ ኪሳራን የመቀነስ ግዴታ ስለሚኖረው ስለዚህ አዲስ ተከራይ ለማግኘት ችግር ከሆነ (ይህም ኪራዩን በመጨመር) ወይም ጥረት ካላደረጉ ላለመክፈል መከራከር ይችላሉ።

ጭ በታወቁ ጋዜጣዎች ላይ የሚከራይ ንብረት የሚለው ክፍል ማየትና ከንብረት ተወካዩ ለኪራይ የቀረቡትን ቤቶች ዝርዝር ማየትና ማጣራት። በተጨማሪም ኢንተርኔት ካለዎት በተወካዩ ድረ ገፅ ላይ ማየት ይችላሉ። ንብረቱን ለማክራየት በማስታወቂያ ካልወጣ ወይም በውድ የኪራይ ዋጋ ከወጣ፡ ይህንን እንደ ማስረጃ በማስቀመጥ፡ ስለዚህ ባለንብረቱ ኪሳራን ለመቀነስ ጥረት ባለማድረግ መክፈል እንደማይገባዎት ነው።

በባለንብረቱ የቀረበልዎ ኪሳራ ክፍያ አግባብ መስሎ ካልታይዎ ለመክፈል አለመስማማት ነው። ከዚያም ባለንብረቱ ማካካሻ እንዲሰጠው ለ Victorian Civil and Administrative Tribunal (ቪክቶሪያ ሲቪልና አስተዳደር ልዩ ፍርድ ቤት) ወይም በማስያዣ ገንዘብ ላይ ጥያቄ ያቀርባል። ባለንብረቱ ላቀረቡት ጥያቄ ማሳሰቢያ መስጠት ሲገባቸው፡ ስለዚህ የርስዎን መረጃና ታሪክ ለልዩ ፍርድ ቤቱ ለማቅረብ እድሉን ይከፍታል። በበለጠ መረጃ ለማግኘት *Defending a compensation claim (ለካሳ ክፍያ ስለመክራከር)* እና *Bonds (ማስያዣ)* የሚለውን የእውነታ ወረቀት ማየት።

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



factsheet