ስለ ባለንብረቱና የንብረት ተወካዩ ቅሬታ

ባለንብረቱ ወይም የንብረት ተወካዩ ከህግና ሞያ የራቀ ተግባር ያደርሳሉ ብለው ካመኑ በግልጽ ቅሬታዎን ማቅረብ አለብዎ።

ህጉ ምን እንደሚል

በቪክቶሪያ ውስጥ የተከራይና ባለንብረት ያለውን መብትና ሃላፊነት በResidential Tenancies Act 1997 (ነዋሪዎች አንቀጽ ህግ 1997 ዓ.ም) በወጣው መሰረት ተገልጿል። በህጉ መሰረት ባለንብረቱ ወይም ተወካዩ ጥፋት ከፈጸመ በ Consumer Affairs Victoria (ደንበኛ ጉዳይ) በኩል ወደ Magistrates' Court (ወረዳ ፍርድ ቤት) ክስ ሊመሰረትበት ሲችል ጥፋተኛ ሆኖ ሲገኝ ሊቀጣ ይችላል። ስለዚህ ቅሬታ ማቅረብና የደንበኛ ጉዳይን ለክስ እንዲያቀርበው መጠየቅ የራስዎ ሃላፊነት ይሆናል።

➲ የክስ ማቅረቢያ ጊዜ ገደብ 12 ወራት ወይም 3 ዓመት (እንደጥፋቱ መጠን) ሲሆን ይህም ጥፋት ከደረሰበት ቀን ጀምሮ ይቆጠራል። ስለዚህ ወዲያውኑ እርምጃ ቢወስዱ ይመረጣል።

በባለንብረቱና በንብረት ተወካዩ ጥፋቶች

ባለንብረቱ ወይም የንብረት ተወካይዎ አስፈላጊ የሆኑ ሰነዶችን የቤት ኪራይ ሲጀመር ካላቀረበልዎ ወንጀል እንደፈጸመ ሲሆን በዚህ የሚካተት:

> Statement of Rights and Duties (የመብትና ግዴታ ጽሁፍ መግለጫ) (ከቪክቶሪያ የደንበኛ ጉዳይ ትንሽ መጽሐፍ)

> የተፈረመበት የተከራይና አከራይ ስምምነት ቅጂ ወረቀት

> ስለ ንብረቱ የሚገልጽ የተፈረመበት ሪፖርት 2 ቅጂ (የማስያዣ ገንዘብ ከከፈሉ)

> የባለንብረቱ ወይም የተወካዩ ሙሉ ስም፣ አድራሻ፣ ተለፎንና የፋክስ ቁጥር

> አስቸኳይ ለሆነ ጥገና ከሥራ ሰዓት ውጭ ለማነጋገር ቁጥር

> በአስቸኳይ ጥገና ለማካሄድ ተወካዩ በጽሁፍ ስልጣን ከባለንብረቱ ማግኘትና አለማግኘት (ስልጣን ከተሰጠ ከፍተኛ ክፍያና ለአስቸኳይ ጥገና የስልክና ፋክስ ቁጥሮች)

በዚህ መካተት የሚችል ሌላ ጥፋት:

> በህገ-ወጥነት ከቤት ለማስወጣት መጣር (ይህም የፖሊስ ማዘዣ ሳይኖር)

> ለከፈሉት የቤት ኪራይ ደረሰኝ አለመስጠት

> የቤት ኪራይ እዳ ስላለብዎ የርስዎን እቃ መያዝ ወይም መሸጥ

> የርስዎን ማስያዣ ገንዘብ እንደከፈሉ በ10 የሥራ ቀናት ውስጥ ለResidential Tenancies Bond Authority (ተከራዮች መያዣ ገንዘብ ባለሥልጣን) አለማስገባት

> ባለንብረቱ ወይም ተወካዩ ማስከፈል የማይገባውን ለማስከፈል ከሞከረ (ለምሳሌ፤ ቤቱን ሲያዩ፣ ለተከራይና አከራይ ስምምነት ውል፣ ለመጀመሪያ የቤት ኪራይ ካርድ ወይም በቀጥታ ለምክፈል ለሚደረገው ቅንጅት)

> በአከራዩት ንብረት ላይ ያለ ማስታወቂያና ወደ ቤት ለመግባት ብቁ የሆነ ምክንያት ከሌለ (በበለጠ መረጃ ለማግኘት Privacy (ግላዊነት) እውነታ ወረቀት የሚለውን ማየት)

> Victorian Civil and Administrative Tribunal (በቪክቶሪያ የህዝባዊና አስተዳደር ልዩ ፍርድ ቤት) የተሰጠውን ትእዛዝ አለማክበር

በባለንብረት ወይም ወኪል ስለሚፈጸም ጥፋት በበለጠ መረጃ ለማግኘትTenants Union (የተከራይ ማሕበርን) ማነጋገር ነው።

ቅሬታ እንዴት ማድረግ ይቻላል

በንብረት ተወካይ መፍትሄ ማስገኛ አገልግሎት Estate Agent Resolution Service

በቪክቶሪያ ውስጥ በንብረት ተወካዮች ስለሚቀርቡ ቅሬታዎች በተመለከተ Consumer Affairs Victoria's Estate Agent Resolution Service (EARS) (በቪክቶሪያ ደንበኛ ጉዳይ የንብረት ተወካይ መፍትሄ ማስገኛ አገልግሎት) በኩል ድርድር ይካሄዳል። ይህ አገልግሎት የተቀናጀው ደንበኞችን ለመርዳት ይህም ከንብረት ተወካይ ጋር በክስ ላይ ያሉትን ተከራዮች ያካትታል። በስልክ ☎ 1300 737 030 የ EARS ማነጋገር ይችላሉ።

በEARS በኩል መረጃ፣ ምክርና ለክርክር መፍትሄ ማስገኛ ሊቀርብ ይችላል። በ EARS በኩል ስምምነት ደረጃ ካልተደረሰ ጉዳዩን ወደ ቪክቶሪያ ደንበኛ ጉዳይ የክስ ማስፈጸሚያና ህጋዊ ማስገደጃ ይመራል።

በጽሁፍ ቅሬታን ማቅረብ

ባለንብረቱ ወይም የንብረት ተወካይዎ አጥፍቷል ብለው ካመኑ ለቪክቶሪያ ደንበኛ ጉዳይ በጽሁፍ አድርገው ማቅረብ ይችላሉ (በወረቀት ጀርባ ላይ ያለውን ናሙና ደብዳቤ ይመልከቱ)። ያስተውሉ ጠቃሚ የሆኑትን ሰነዶች ቅጅውን አብሮ ማያያዝ። በጽሁፍ ቅሬታዎን በመስመር ላይ ለማቅረብ በድረገፅ www.consumer.vic.gov.au መክፈት ይችላሉ።

በግልባጭ ገጽ ላይ የቀጠለ

TENANTS UNION of Victoria Ltd

የደንበኛ ጉዳይ የላኩትን ደብዳቤ ስለመድረሱ ለማረጋገጥ በሁለት ሳምንት ውስጥ ምላሽ ማቅረብ አለበት። ጉዳዩን እንመረምርም የሚል መልስ ከሰጡ እና በበለጠ ምክር ለማግኘት ከፈለጉ የተከራይ ማሕበርን ያነጋግሩ። ጉዳዩን ለማየት ከወሰኑ በኋላ ቃልዎን በጽሁፍ ለመውሰድ ያነጋግሩዎታል።

በደንበኛ ጉዳይ በኩል ክስ እንዲመሰረት ካመነበት ምናልባት ወደ ፍርድ ቤት ሂደው እንደ ምስክር ሆነው በችሎት ላይ ማስረጃ ይሰጣሉ።

የክስ ማቅረቢያ ናሙና ደብዳቤ

ከዚህ የሚከተለው ለቪክቶሪያ የደንበኛ ጉዳይ ቅሬታ ማቅረቢያ ናሙና ደብዳቤ ይሆናል:

First Line Enforcement (የመጀመሪያ መስመር ህጋዊ ማስገደጃ)
Consumer Affairs Victoria
GPO Box 123A
Melbourne VIC 3001

(ስምዎ)
(አድራሻዎ)

(ቀን)

ለተከበሩ -----,

ስለ (ባለንብረት ወይም የንብረት ተወካይ) ቅሬታ

ባለንብረት: (ቤቱን ያቀረበው ባለንብረት ስምና አድራሻ ከተቻለ)

ተወካይ Agent: (ቤቱን ያቀረበው የንብረት ተወካይ ስምና አድራሻ ከተቻለ)

ህንጻውና መሬቱ: (የተከራየው ንብረት አድራሻ)

ከዚህ በላይ ባለው ህንጻ (ተካራይ/ቀደም ሲል ተከራይ) እንደመሆኔ መጠን በ (ባለንብረት/ንብረት ተወካይ ስም) ስለተፈጸመው ቅሬታ ማስገባት እፈልጋለሁ። Residential Tenancies Act 1997 በነዋሪ ተከራይ አንቀጽ ህግ 1997 ዓ.ም ያለውን ደንብ መጣሱን አምናለሁ (ካወቁት የአንቀጽ ህጉን ክፍልና ቁጥሮች ጠቅሶ መዘርዘር)።

(ለቅሬታዎ ምክንያት የሆኑትን ድርጊቶች መግለጽ ይህም ስሞችን፣ አድራሻዎችን፣ ሰዓታት፣ ቀናትን ወዘተ.ያካትታል)

ከዚህ የሚከተለውን የቅጂ ሰነዶች እባክዎን አብሮ ማያያዝ (ከደብዳቤ ጋር አባሪ የሚሆን ጠቃሚ ሰነዶችን መዘርዘር)።

ይህን ጉዳይ ከክስ አመሰራረት ካለው ሁኔታ ጋር ስለመሆኑ እንዲያጣሩ እጠይቃለሁ። በተሎ ምላሽ እንዲሰጡኝ እጠብቃለሁ። በበለጠ መረጃ ከፈለጉ እባክዎ ይደውሉልኝ (አሁን ያለኝ ስልክ ቁጥር)።

የርስዎ ታማኝ፣

(ፊርማዎ)

በሌላ ቦታ ቅሬታዎ የት ማቅረብ ይችላሉ?

በተጨማሪም ለ EARS መደወል እና/ወይም ለቪክቶሪያ የደንበኛ ጉዳይ በጽሁፍ ማቅረብ፤ እንዲሁም በሚከተለው አድራሻ በኩል በባለንብረት ወይም በተወካይዎ ላይ ቅሬታ ለማቅረብ መብትዎ ነው:

> Real Estate Institute of Victoria (REIV) (በቪክቶሪያ የንብረት ተወካይ ተቋም) በስልክ ☎ 9205 6666 (ተወካዩ የ REIV አባል ከሆነ)

> Equal Opportunity Commission of Victoria (በቪክቶሪያ የእኩልነት መብት አስከባሪ ኮሚሽን) በስልክ ☎ 9281 7100 (ለማስፈራራት ወይም አድልዎ መፍጠር ላይ)

> Federal Privacy Commissioner (በፌደራል የግላዊነት ጠባቂ ኮሚሽነር) በስልክ ☎ 1300 363 992 (ሚስጢራዊ የሆነ መረጃ ያላግባብ መጠቀም)

> Victoria Police (የቪክቶሪያ ፖሊስ) (ወንጀል ነክ ለሆነ ድርጊት ወይም ጠባይ)

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

fact sheet