ሃልፊነት ግዴታን በመጣስ ለርስዎ ባለንብረት ማስጠንቀቂያ ስለመስጠት

Residential Tenancies Act 1997 (በነዋሪዎች አንቀጽ ህግ 1997 ዓ.ም) መሰረት የርስዎ ባለንብረት ያለበትን ሃላፊነት ካልተወጣ የ Breach of Duty Notice (ግዴታን ባለመወጣት ማስጠንቀቂያ) ሊሰጧቸው ይችላሉ። ባለንብረቱ ችግሩን ማስተካክል እንዳለበት በዚህ ማስጠንቀቂያ ይነገረዋል ወይም ባለንብረቱ ግዴታውን ስላልተወጣ ለሚደርስብዎ ችግር ማካካሻ ይከፍልዎታል።

ግዴታን ያለመወጣት ማስጠንቀቂያ የሚሰጥዎ መቸ ነው?

የርስዎ ባለንብረት ሃላፊነት ግዴታን ካልተወጣ ይህም:

> ህንጻውን ባዶ ማድረግና ንጽሕና ለመጠበቅ

> በህንጻው ላይ 'ለመዝናናት ጸጥ ያለ' ሁኔታ ለመፍጠር (በበለጠ መረጃ ለማግኘት Privacy (ግላዊነት) የሚለውን እውነታ ወረቀት ማንበብ)

> ህንጻውን በጥሩ ሁኔታ ጥገና ለማካሄድ

> የሚቀየሩት የውሃ መሳሪያዎች ወይም አገጣጠም ቢያንስ በደረጃ A ለመሆኑ ማረጋገጥ

> በውጭ በኩል ያለን በሮችና መስኮቶች መቆለፊያ ለማቅረብ

> መቆለፊያ ከተቀየረ ቁልፎችን ለማቅረብ

ባለንብረቱ የጣሰውን ግዴታ እንዲያስተካክል ከፈለጉ ግዴታን ስለመጣስ ማስጠንቀቂያ መስጠት ይኖርብዎታል። ለምሳሌ፡ ለርስዎ ሳይነግሩ በቤትዎ በመምጣት 'የአካባቢዎን ጸጥታ' ከረበሹ ባለንብረቱ ሃላፊነቱን ስላልተወጣ ማስጠንቀቂያ ይሰጡታል።

➲ ማሳሰቢያ: በክፍሎች ቤትና በካራቫን ፓርክ ላሉ ነዋሪዎች ለግዴታ ሃላፊነት መጣስ ማስጠንቀቂያየሚቀርበው ምክንያት ለየት ያለ ነው። በበለጠ መረጃ ለማግኘት Tenants Union (የተከራይ ማሕበርን) ማነጋገር።

በባለንብረቱ ግዴታውን እንዲያከብር ስለማድረግ

ባለንብረቱ ግዴታውን ካልተወጣና ችግሮችን ካልስተካከለ እና/ወይም የማካካሻ ክፍያ ካልሰጥዎ ይህንን ለማስፈጸም ትእዛዝ በVictorian Civil and Administrative Tribunal (በቪክቶሪያ የህዝባዊና አስተዳደር ልዩ ፍርድ ቤት) እንዲሰጥ ማመልከት ይችላሉ። (በበለጠ መረጃ ለማግኘት Victorian Civil and Administrative Tribunal (በቪክቶሪያ ህዝባዊና የአስተዳደር ልዩ ፍርድ ቤት) የሚለውን እውነታ ወረቀት ማንበብ።)

➲ የልዩ ፍርድ ቤትን ትእዛዝ አለማክበር ወንጀል ሲሆን ይህም ሁለቱንም በገንዘብና ገንዘባዊ ያልሆነ ትእዛዝ ይሆናል።(በበለጠ መረጃ ለማግኘት Complaints about landlords and real estate agents (ስለ ባለንብረትና የንብረት ተወካዮች ክሶች) የሚለውን እውነታ ወረቀት ማንበብ።

ለካሳ ክፍያ ስለማመልከት

የርስዎ ባለንብረት ግዴታውን ከጣሰ እና በዚህ ሰበብ ለርስዎ ባጋጠምዎ ችግር ላጡት ወይም ምቹነት አለመፍጠር የካሳ ክፍያ እንዲሰጥዎት በግዴታ ሃላፊነት ያለመወጣት ማስጠንቀቂያ በኩል መጠየቅ ይችላሉ።

ሁኔታው ተከስቶ ከሆነ የግዴታ ሃላፊነት ባለመወጣት ማስጠንቀቂያ በመስጠት ባለንብረቱ ስለሚኖረው ሃላፊነት (በስተግራ በኩል እንደተገለጸው) መልስ እንዲሰጥበት ማድረግ፣ እንዲሁም ችግሩ ከተፈታ በኋላ የካሳ ክፍያ ለማግኘት በልዩ ፍርድ ቤት ማመልከት ይሆናል። ይህም ችግሩ እስከሚስተካከል ድረስ በስቃይ ያጡትን ዋጋ በሞላ እርስዎ በትክክለኛ ሁኔታ ሊያሰሉት ስለማይችሉ ይሆናል።

ሃላፊነት መጣሱ የተከሰተው ከጥቂት ጊዜ በፊት ቢሆንም፣ አሁንም ለካሳ ክፍያ መጠየቅ ይችላሉ። በቅጹ ላይ የሚጠይቁትን መጠን ያካትታል፣ በየትኛው የግዴታ ሃላፊነት አለመወጣት እንደሆነና ስለዚህ ጉዳይ ለመጀመሪያ ጊዜ ከባለንብረቱ ጋር የተነጋገሩበትን ቀን ያካትታል።

ከቤቱ ለቀው ከሆነ የግዴታ ሃላፊነት ያለመወጣት ማስጠንቀቂያ መስጠት አያስፈልግም። የካሳ ክፍያ ማመልከቻ በቀጥታ ለልዩ ፍርድ ቤት ማስገባት ይችላሉ።

➲ በአንዳንድ ሁኔታዎች ላይ የግዴታ ሃላፊነት ያለመወጣት ማስጠንቀቂያ የሚሰጠው የተከራይ ውልዎን ለመጭረስ ሲሉ በመጀመሪያ ደረጃ ሊሆን ይችላል (በበለጠ መረጃ ለማግኘት Ending a tenancy (የተከራይ ውል ሲያልቅ) የሚለውን እውነታ ወረቀት ማንበብ)።

የግዴታ ሃላፊነት ያለመወጣት ማስጠንቀቂያን እንዴት እንደሚሞላ

በማስጠንቀቂያ በቀረበው ሳጥን ላይ መረጃ መጻፍ። ቅጹን እንዴት አድርጎ እንደሚሞላ ከዚህ በታች የተዘረዘረው መንደርደሪያ ይሆናል።

በግልባጭ ገጽ ላይ የቀጠለ

1. የባለንብረቱን ስም መስጠትዎን ያረጋግጡ (የንብረት ተወካዩን ስም አይደለም)።
2. የባለንብረቱን ወይም ተወካዩን አድራሻ መስጠትዎን ያረጋግጡ (የርስዎን ስም አይደለም)።
3. በተከራይ ውሉ ላይ ከአንድ ሰው በላይ ከሆነ በውሉ ላይ ያሉትን ስም ማቅረብ አለብዎ።
4. የኪራይ ቤቱን አድራሻ ማቅረብ።
5. ሰነዶች ለርስዎ የሚላክበትን አድራሻ ማቅረብ (በክፍል 4 ከሰጡት አድራሻ የተለየ ሊሆን ይችላል)።
6. የሚገኙበትን ስልክ ቁጥሮች ማቅረብ።
7. ማስጠንቀቂያ እንዴት ተደርጎ እንደሚሰጥ ግልጽ ማድረግ (ለምሳሌ፤ በፖስታ በተመዘገበ ደብዳቤ) እንዲሁም የተሰጠበትን ቀን።
8. በቅጹ ላይ መፈረም።
9. ስምዎን ግልጽ አድርጎ መጻፍ።
10. ቅጹን የላኩበትን ምክንያት መግለጽ፤ ይህም ባለንብረቱ ያልተወጣው ሃላፊንትን ለይቶ ማቅረብ። ለምሳሌ፤ 65 — ለመኖሪያ አይመችም (የሃላፊነት ግዴታ ያለመወጣት ማስጠንቀቂያ ውስጥ ባለው ገጽ የተዘረዘረውን ማየት)። ከዚያም ቀኖችን ያካተተ የተቻልዎን ያህል መረጃ መጨመር አለብዎ። ለመጻፍ በቂ ቦታ ከሌለ 'በተያያዘ ይመልከቱ' በሚለው ወረቀት ላይ ዝርዝሩን ማቅረብ ነው።
11. በባለንብረቱ ግዴታ መጣስ ሳቢያ ለደረሰብዎ ስቃይ ወይም ኪሳራ ዝርዝር ሁኔታ ማቅረብ። በተቻለ መጠን ዝርዝሩን ለማቅረብ መሞከር። ለካሳ ክፍያ የሚጠይቁ ከሆነ ለተበላሹት እቃዎች ማስጠገኛ ወይም ለማስቀየር ግምታዊ ወጪ፣ ለተከፈለበት ደረሰኙን ወዘተ. አብሮ በማያያዝ መላክ። በሳጥኑ ላይ 'የተያያዘ ይመልከቱ' በማለት መጻፍና በሌላ ወረቀት ላይ ዝርዝሩን ማቅረብ።
12. ባለንብረቱ ያለበትን ግዴታ እንዲወጣ ለማድረግ ሙከራ የሚያደርጉ ከሆነ ታዲያ ምን እንዲያደርጉ እንደፈለጉ መግለጽ አለብዎ (ለምሳሌ፤ የሚያንጠበጥብ ጣራን ለማስጠገን)። ለካሳ ክፍያ ካመለከቱ የጠየቁትን መጠን መግለጽ። ለሁለቱም ለቅሬታና የካሳ ክፍያ ጥያቄ ክፍል 12ን መጠቀም ይችላሉ (መሰረዝ 'ወይም' እና 'እና' የሚል መጻፍ)።
13. ይህ የጽሁፍ መግለጫ ለባለንብረቱ ሲሆን ችግሩን ካላስተካከሉ እና/ወይም የካሳ ክፍያውን ካላጠናቀቁ ለልዩ ፍርድ ቤት እንደሚያመለክቱ ይሆናል።
14. ከቅጹ ጋር የተያያዘ ወረቀት ስለመኖሩ ለማሳወቅ በሳጥኑ ላይ ምልክት ማድረግ።

የግዴታ ሃላፊነት ያለመወጣት ማስጠንቀቂያን እንዴት መስጠት እንደሚቻል

ይህ ማስጠንቀቂያ በተከራይ ማሕበር ወይም Consumer Affairs Victoria (በቪክቶሪያ የደንበኛ ጉዳይ) በኩል ይቀርባል። ይህን ማስጠንቀቂያ በቪክቶሪያ የደንበኛ ጉዳይ ድረገፅ www.consumer.vic.gov.au ላይ ከፍቶ ማውጣት ይችላሉ። ማስጠንቀቂያውን በተራ ፖስታ መላክ ይችላሉ ነገር ግን በተመዘገበ ፖስታ እንዲሆን ወይም በአካል ሰው መስጠቱ ይመረጣል፣ ስለዚህ ለመድረሱ ማረጋገጥ ይችላሉ። የላኩትን ማስጠንቀቂያ ቅጂውንና የመላኪያ ደረሰኝ ያስቀምጡት።

የማስጠንቀቂያ ወረቀት ከሰጡ በኋላ ለ14 ቀናት መጠበቅ አለብዎ (ለፖስታ መላኪያ 2 ቀን ተጨማሪ መስጠት)። ከዚያም ባለንብረቱ ችግሩን ካልፈታ እና/ወይም ለካሳ ክፍያ ካላጠናቀቀ ማስጠንቀቂያው ተግባራዊ ይሆን ዘንድ ትእዛዝ በቪክቶሪያ የህዝባዊና አስተዳደር ልዩ ፍርድ ቤት እንዲሰጥ ማመልከት ይችላሉ።

በልዩ ፍርድ ቤት ለማመልከት ቅጽ መሙላትና የግዴታ ሃላፊነት ያለመወጣት ማስጠንቀቂያን አብሮ ማያያዝ ይኖርብዎታል። በበለጠ መረጃ ለማግኘት Victorian Civil and Administrative Tribunal (በቪክቶሪያ የህዝባዊና አስተዳደር ልዩ ፍርድ ቤት) የሚለውን እውነታ ወረቀት ማየት።

When you get Breach of Duty Notice (ግዴታን ባለመወጣት ማስጠንቀቂያ) የርስዎ ባለንብረት ከሰጥዎ በእኛ እውነታ ወረቀት ላይ ግዴታ ሃላፊነትን ካለወጡ የሚለውን ማንበብ ወይም ምክር ለማግኘት የተከራይ ማሕበርን ማነጋገር።

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።