በቤት ነዋሪዎች ውስጥ ‘ጓደኛ’ ማስቀመጥ

TENANTS UNION
of Victoria Ltd

በደባል መኖሪያ ቤት ከሌሎች ሰዎች ጋር መኖር የቤት ኪራይና ሌሎች የፍጆታ ወጪዎችን አብሮ ለመክፈል ለብዙዎች ጥሩ ዘዴ እንደሆነና ለብቻ ከመኖር በበለጠ አስደሳች ሊሆን ይችላል። ይሁን እንጂ በቤት ውስጥ ነዋሪ አባላት መካከል አለመግባባት ሲፈጠር በተለይ አብሮ መኖርን የሚቀጥሉ ከሆነ መፍትሄ ለማግኘት አስቸጋሪ ሊሆን ይችላል።

ምን ዓይነት የመዳበያ መኖሪያ ቤት ነው?

እርስዎ መምረጥ ወይም መግባት የሚችሉበት የተለያየ ዓይነት ሰዎች በአንድ ቤት አብሮ የሚኖርበት ቤቶች አሉ። ሁሉም የመዳበያ ቤቶች አንድ ዓይነት ስላልሆኑ፤ ስለዚህ የርስዎ ምርጫ በሚኖርዎ ህጋዊ መብቶችና ሃላፊነቶች ይወሰናል።

የተከራይና አከራይ ኮንትራት ውል ቢያንስ ከአንድ ሌላ ተከራይ ጋር ሆነው ከባለንብረቱ ወይም ከንብረት ተወካዩ ጋር ከተፈራረሙ፤ ስለዚህ *በአብሮ ተከራይ ውል* ውስጥ እርስዎም ይገባሉ። እንደ አብሮ ተከራይ መጠን የቤት ኪራይና ሌሎች የፍጆታ ክፍያን ከሌላው ተከራይ ጋር ለመክፈል እኩል ሃላፊነት ይኖርዎታል። አብሮ ተከራዮች በተከራይና አከራይ ውል መሰረት *ለብዙ ነገሮች በጋራ አብሮ ተጠያቂ* ናቸው። ይህ ማለት ያልተከፈለ የቤት ኪራይ ወይም ለንብረት ብልሽት የማካካሻ ክፍያ ካለ ከአብሮ ተከራዮች በሞላ ወይም ከግለሰብ ተከራዩ ላይ ሊጠይቅ ይችላል።

ስምዎ በኮንትራት ውል ላይ ባይኖርም እንደ አብሮ ተከራይ ሊቆጠሩ ይችላሉ፤ ነገር ግን ባለንብረቱ ወይም የንብረት ተወካዩ በቤቱ ስለመኖርዎ ማወቅ አለበት። ለምሳሌ፡ ምናልባት የርስዎን የቤት ኪራይ ድርሻ በቀጥታ ለባለንብረቱ ወይም ተወካዩ ሊከፍሉና ለጥገና ማነጋገር ይችላሉ ይሆናል።

ምንም እንኳን ስምዎ በስምምነት ውል ላይ ባይኖርም፣ ከተከራይና አከራይ ውል በተያያዘ ችግር ከተፈጠረ *በተከራይ ነዋሪዎች አንቀጽ ህግ (Residential Tenancies Act 1997)* ውስጥ እርስዎንም ያካትታል — በዚህ የወጣ ህግ ላይ የተከራይንና ባለንብረትን መብቶችና ሃላፊነቶች ይገልጻል። ክርክሩ በአብሮ ተከራዮች መካከል ከሆነ መፍትሄ ለማግኘት አስቸጋሪ ሊሆን ይችላል ምክንያቱም የአብሮ ተከራይ ስምምነት ክርክር በተከራይና አከራይ ውል ህግ ውስጥ ስለማይካተት ነው።

እንዲሁም *በአብሮ ተከራይና አከራይ ቅንጅት* መሰረት ወደ የደባል መኖሪያ ቤት ሊገቡ ይችላሉ። የርስዎ ስም በውሉ ውስጥ ከሌልና የቤት ኪራይና የፍጆታ ክፍያ ለዋናው ተከራይ የሚሰጡ ከሆነ እራስዎን እንደ አብሮ ተከራይ መቁጠር ይችሉ ይሆናል። አብሮ ተከራይ ብዙጊዜ ከባለንብረት ወይም ከንብረት ተወካይ ጋር በቀጥታ ድርድር አይደረግም። እንደ አብሮ ተከራይ ሆኖ ወደ ቤቱ ከመግባትዎ በፊት ባለንብረቱ ወይም ንብረት ተወካዩ እርስዎ እንዲገቡ ፍቃድ ለዋናው ተከራይ በጽሁፍ ስለመስጠቱ ማረጋገጥ አለብዎ። በአብሮ ተከራይና በዋና ተከራይ መካከል ስለሚደረግ የቤት ኪራይ ክርክር በተከራይና አከራይ ህግ ውስጥ ይካተታል።

ከቤቱ ባለንብረት ጋር ተዳብለው የሚኖሩ ከሆነ እንደ *ማሳደሪያ ቤት* ወይም *ፈቃድ ያለው* ቅንጅት ሊቆጠር ይችላል። በዚህ ሁኔታ ላይ እንደ ተከራይ መሆን አይቆጠሩም፤ ስለዚህ በህጉ መሰረት እንደ ተከራዮች እኩል እንክብካቤ አይኖርዎም።

ለአራት ወይም ከዚያ በላይ ሰዎች በሚከራይ አንድ ወይም ከዚያ በላይ ክፍሎች ባለበት የደባል መኖሪያ ቤት ውስጥ ከሆኑ *በጋራ መጠለያ ክፍል ውስጥ ነዋሪ* እንደሆኑ ተደርጎ ሊቆጠሩ ይችላሉ። በክፍል ውስጥ ነዋሪዎች እና በባለንብረቱ ወይም አስተዳዳሪው መካከል አለመግባባት ሲፈጠር ነዋሪዎች ህጋዊ የሆነ መከላከያ ይኖራቸዋል።

በመዳበያ መኖሪያ ቤት የሚኖሩ ከሆነና ከባለንብረቱ ወይም ተወካዩ ጋር ያለመግባባት ከተፈጠረ፣ ወይም ስለሚኖሩበት መዳበያ ቤት ዓይነት እርግጠኛ ካልሆኑ ነጻና ምስጢራዊ በሆነ ምክር ከቪክቶሪያ የተከራይ ማሕበር (Tenants Union of Victoria) ማግኘት ይችላሉ። እንዲሁም የተከራይ ማሕበርን ማየቱ ጥሩ ዘዴ ይሆናል ወይም ስለ ቤት ኪራይ ውል ቅድመ ሁኔታዎች እርግጠኛ ካልሆኑ የተከራይና አከራይ ኮንትራት ውል ከመፈረምዎ በፊት ህጋዊ የሆነ ምክር ያስፈልግዎታል።

ያለዎት አለመግባባት ከሌላው ተከራይ ጋር ከሆነ ምክር ከማህበራዊ ህግ ማእከል ማግኘት ሲችሉ ወይም እርዳታ ከቪክቶሪያ የክርክር አስወጋጅ ማእከል (Dispute Settlement Centre of Victoria) ማግኘት ይችላሉ። ቀደም ብለው እርዳታ ማግኘቱ በበለጠ ለችግሩ መፍትሄ ማግኘት እንደሚያስችል ነው።

በደባል መኖሪያ ቤት ሲኖሩ ግምት ውስጥ መግባት ያለበት

በደባል መኖሪያ ቤት ሲኖሩ የጋራ ችግሮችን ለማስወገድ የሚከተሉትን ግምት ውስጥ ማስገባት ያስፈልጋል:

በደባል ነዋሪ ባለበት ቤት ውስጥ ስለመግባት

> ወደ ቤቱ እንዲገቡ ባለንብረቱ ተስማምቷልን?
ይህ በጽሁፍ ነው? በህጉ መሰረት፤ በንብረቱ ሌላ ሰው በሚገባበት ጊዜ ለባለንብረት ወይም ንብረት ተወካይ ማወቅ ሲኖርበት፤ እንዲሁም የእነሱን ፍቃደኝነት በጽሁፍ ማግኘት አለብዎ።

> ወቅታዊ የሆነ የተከራይና አከራይ ኮንትራት ውል አለ?
ውል ካለ፡ ከቤቱ ነዋሪዎች ጋር እኩል መብት እንዳለዎ ለማረጋገጥ ስምዎን በኮንትራት ውሉ ላይ ማስገባት ይፈልጉ ይሆናል። ያስተውሉ፡ በስምምነት ውሉ መሰረት በጋራ ለብዙ ነገሮች ሃላፊነት ትወስዳላችሁ ማለት ነው።

> የማስያዥ ገንዘብ ከፍለዋልን? ለማን?
ከሌላ ሰዎች ጋር ለመኖር ወደ ቤ ሲገቡ ብዙጊዜ ለማስያዣ ገንዘብ ድርሻዎን እንዲከፍሉ ይጠየቃሉ። ታዲያ የማስያዣ ገንዘብ ሲከፍሉ በማስያዣ ማስተላለፊያ ቅጽ (Bond Transfer form) ላይ ስለመፈረምዎ በማረጋገጥ ለከፈሉት የገንዘብ መጠን የሚገልጽ ደረሰኝ ማግኘት አለብዎ።

> ወደ ቤቱ ከገቡ በኋላ መክፈል ያለብዎ ምን ዓይነት ሌላ የፍጆታ ክፍያዎች እንዳሉ አጣርተዋልን?
ለተለፎን፣ ጋዝ፣ ኤሌትሪክና ለሌላ መገልገያ ፍጆታ ክፍያዎች በቤቱ ውስጥ በሚኖሩ ሰዎች መካከል ይከፋፈላል። በነዚህ የፍጆታ ክፍያ መጠየቂያ ላይ የነማን ስም እንዳለ ማጣራትና ለኑሮ የሚያስፈልግዎን በርስዎ ባጀት ውስጥ ማካተት።

> በአሁን ጊዜ በመኖሪያ ቤት ውስጥ ደንቦች አሉን?
በአንዳንድ ደባል መኖሪያ ቤት ያሉ ተከራዮች በተሻለ አባሉን ለማስተዳደር የራሳቸውን ደንቦች ያወጣሉ። ለቤት ጽዳት፣ ምግብ ማብሰልና ምግብ ለመግዛት ተራ በቤት ውስጥ ደንቦች ላይ ሊካተት ይችላል። እንዲሁም የፍጆታ ክፍያ እንዴት መክፈልና አንድ ሰው ቤቱን መልቀቅ ከፈለገ እንዴት ማሳሰቢያ እንደሚሰጥ በደንቦቹ ውስጥ ይካተታሉ። ወደ ቤቱ ከመግባትዎ በፊት የቤት ውስጥ ደንቦች ካሉ ታዲያ እነዚህን ስለመረዳትዎና መስማማትዎ ማረጋገጥ ይኖርብዎታል።

ከነዋሪዎች ጋር አብሮ ለመዳበል ቅንጅት

በአንዳንድ ሁኔታ ላይ ከሌሎች ሰዎች ጋር የደባል መኖሪያ ቤትን ይመርጡ ይሆናል። ከተቻለ የቤት ኪራይና የፍጆታ ክፍያን አብሮ መካፈል ከሚችል የሚያውቁት ሰው ጋር አብሮ መግባት ጥሩ ነው። በቤት ውስጥ ነዋሪዎች ሁሉም እኩል መብቶችና ሃልፊነቶች እንዲኖራቸው ለማረጋገጥ ስማቸውን በኮንትራት ውል ውስጥ ማስገባት አለብዎ።

ከጊዜ በኋላ የሚከሰትን አለመግባባት ለማስወገድ እርስዎና በቤት ውስጥ ነዋሪዎች ስለሚኖር ተግባራት ስምምነት ላይ መድረስ ጥሩ ዘዴ ነው። ያለመግባባትን ለማስወገድ እንዲረዳ ስምምነቱን በጽሁፍ አድርጎ እያንዳንዱ ነዋሪ እንዲፈርምበት ማድረግ ነው። የስምምነት ውሉ የሚከተሉትን ሊያካትት ይችላል:

> እያንዳንዱ ምን ያህል የቤት ኪራይ መክፈል እንዳለበት?
ብዙጊዜ የቤት ኪራይ እኩል ይከፈላል ወይም አንድ ሰው ትልቅ የመኝታ ክፍል ካለው ከፍተኛ የቤት ኪራይ ሊከፍል ይችላል።

> የፍጆታ ክፍያው እንዴት እንደሚከፋፈልና እንደሚከፈል?
በፍጆታ መክፈያዎች ላይ የማን ስሞች እንዳለ? የስልክ ክፍያን ለመከፋፈል ዘዴ ለማውጣት ያስፈልግዎት ይሆናል (ለምሳሌ፡ እያንዳንዱ ሰው ባደረገው የስልክ ጥሪ መነሻ በማድረግ)።

> እንዴት ገንዘቡ ይሰበሰባል?

> ለቤት ነዋሪዎች የሚያስፈልግ ወጭ መዋጮ አለ ለምሳሌ፡ ለሸቀጣሸቀጥ መግዣ?

> ለቤት ነዋሪዎች መገልገያ የሚሆን ቤት እቃዎች ማን ያቀርባል?
እያንዳንዱ ነዋሪ ማቅረብ ያለበትን እቃዎች መግለጹ የተሻለ መንገድ ይሆናል። አንዳንዴ ሰዎች የኤሌትሪክ መገልገያዎችን ስለሚከራዩና ወጪውን ስለሚከፋፈሉ ነው። ለርስዎ የሚያስፈልግ ሌላ የቤት መገልገያ እቃዎች ካሉ፤ ስለዚህ እያንዳንዱ ነዋሪ በግሉ የሚፈልገውን ለብቻው መግዛት ይችላሉ።

ከቤት ነዋሪዎች ጋር ተዳብሎ ስለመኖር

አብሮ ለመኖር ወደ ቤት ከመግባትዎ በፊት ለርስዎ ፍላጎት ተስማሚና ለወደፊት የሚከሰት አለመስማምት ያስወዳል ካሉ በቅድሚያ በቅንጅት ስለመኖር መወያየት ጠቃሚ ነው።

> ከቤት ካሉት ነዋሪዎች በጋራ ወይንስ ለብቻዎ ሆኖ ለመኖር ነው?
አብረው ገብያ መሄድና አብሮ ምግብ ማብሰል ይፈልጋሉ ወይንስ ለብቻዎ? የተለያዩ ነዋሪዎች በጣም የተለያየ ግምት ሊኖራቸው ይችላል።

> ተቀባይነት ያለው የድምጽ ደረጃ ማለት ምንድ ነው?
እርስዎና በቤቱ ነዋሪዎች የተለያየ የአኗኗር ዘዴዎች ካሉ ይህ ችግር ሊፈጥር ይችላል። ስለ ድምጽ ድረጃ ምን ያህል እንደሆነ ወደ ቤቱ ከመግባትዎ በፊት ግልጽ የሆነ መመሪያ ማግኘት ጠቃሚ ነው። ከፍተኛ ድምጽ ተቀባይነት ከሌለው በማታና በጥዋት የጊዜ ገደብ ለማድረግ መስማማቱን ይመርጡ ይሆናል።

> እርስዎ ወይም የቤት ነዋሪ ጓደኞች ከመጡ ምን ይደረጋል?
እንግዶች (ለምሳሌ፡ ጓደኞች፣ ቤተሰብ ወይም የትዳር ጓደኛ) ለኑሮ የሚያስፈልግ ወጪዎች ማለት የቤት ኪራይና የፍጆታ ክፍያ ከማዋጣታቸው በፊት ምን ያህል እንደሚቆዩ መስማማቱ ጥሩ ነው።

> የቤት ኪራይና የፍጆታ ክፍያ ለመክፈል የማን ሀላፊነት ነው?
የቤት ኪራይና የፍጆታ ክፍያ እንዴት ይከፋፈላል? በቅርቡ ስላለው የክፍያ አማራጭ ከተለፎንና ከመገልገያ ኩባንያዎች ጋር ማረጋገጥ አለብዎ ለምሳሌ፡ በየወሩ መክፈል ከቻሉ። ለሁሉም ክፍያዎች ደረሰኝ ስለማግኘትዎ ያረጋግጡ።

ከደባል መኖሪያ ቤት ስለመልቀቅ

አንድ ሰው ነዋሪዎችን ትቶ መሄድ ከፈለገ ምን ይደረጋል? የተከራይና አከራይ ስምምነት ውል ጊዜ ከማለቁ በፊት ከቤት ነዋሪዎች ውስጥ አንደኛው አባል ለመውጣት ሲፈልግ ችግር መፈጠር የተለመደ ነው። ግልጽ የሆነ ስምምነት በማካሄድ ችግሩን ማስወገድ ይቻላል፤ ይህም አንድ ሰው ለመልቀቅ ከፈለገ ለምን ያህል ጊዜ ማሳሰቢያ መስጠት እንዳለበት፤ ለአዲስ ተከራይ ማን እንደሚያነጋግርና ለባለንብረቱ ወይም ለንብረት ተወካዩ ለመናገር ማን ሃላፊነትን እንደሚወሰድ ይሆናል።

ስምዎ በኮንትራት ውሉ ውስጥ ካለ ውሉ እስካለቀበት ጊዜ ወይም አዲስ ተከራይ እስኪገባ ድረስ የቤት ኪራይ ለመክፈል የርስዎ ሃላፊነት ይሆናል።

በበለጠ መረጃ ለማግኘት የእኛን *Shared households (በደባል ነዋሪዎች)* እና *Assignment & sub-letting (ለሌላ ማስተላለፍና ለሌላ ማከራየት)* የሚለውን እውነታ ጽሁፍ ወረቀት ማየት።

ከቤት ነዋሪዎች ጋር አብሮ ለመሥራት አንዳንድ ምክሮች

> ፊት ለፊት መነጋገር፣ አከራካሪ በሆኑ ጉዳዮች ላይ ለመወያየት በቂ ጊዜ መውሰድ

> ጉዳዩ የቤቱን ነዋሪዎች በሞላ የሚያካትት ከሆነ በቤት ነዋሪዎች ስብሰባ ለማካሄድ አመቺ ጊዜ ማቀናጀት ሊፈልጉ ይችላሉ

> ችግሩ ምን እንደሆነ በግልጽ ማስቀመጥና ሳይበሳጩ ረጋ ለማለት መሞከር

> ለችግሩ በግለሰብ ላይ ከማማረር ፋንታ ችግር ስለሆነው ጉዳይ ወይም ሁኔታ ላይ መወያየት

> ነዋሪዎቹ የሚሉትን በጥንቃቄ ማዳመጥና እነሱን ላለማደናቀፍ መሞከር

> ማንኛውም የቤት ውስጥ ደንቦች ተጥሰዋል ብለው ካሰቡ ማየት

> ለችግሩ መፍትሄ በሚሆን ጉዳይ ላይ መወያየት

> ችግሩን ለመፍታት እያንዳንዱ በሚወስደው እርምጃዎች ላይ መስማማት

ችግሩ መፍትሄ ማግኘት ካልቻለ በክርክር መፍትሄ ማእከል (Dispute Settlement Centre) በኩል አንዳንድ አስተያየቶችን ሊቀርብልዎ ይችላል፤ ወይም በእርቅ ድርድር ሌላው ነዋሪ ለመምጣት ከተስማማ ስብሰባ ይቀናጃል። ይህም ለችግሩ መፍትሄ እንድታገኙ ተጽእኖ በሌለበትና በራሱ በሚመራ አስታራቂ በኩል የቤቱ ነዋሪ አባላት የተገኙበት ስብሰባ ይካሄዳል።

የእርቅ ድርድሩ ተስማሚ ካልሆነ ወይም ጥሩ ውጤት ካላመጣ ምክር ለማግኘት የማህበረሰብ ህግ ማእከልን (Community Legal Centre) ማነጋገር ይችላሉ።

ለእርዳታ የት እንደሚኬድ

በቪክቶሪያ የተከራይ ማሕበር (Tenants Union of Victoria)
ከርስዎ ባለንብረት ወይም የንብረት ተወካይ ጋር ስለቤት ከራይ ክርክር በነጻ ህጋዊ የሆነ ምክር ለማግኘት።
☎ 9416 2577
ድረገጽ፡ www.tuv.org.au

በፌደሬሽን የማህበረሰብ ህግ ማእከላት (Federation of Community Legal Centres)
በአብሮ ተከራይ ባለ ክርክር በአካባቢዎ በነጻ ህጋዊ የሆነ ምክር አቅራቢ የህግ ማእከል ለማግኘት ለፌደሬሽን መደወል።
☎ 9652 1500
ድረገጽ፡ www.communitylaw.org.au

በቪክቶሪያ ለክርክር መፍትሂ ፈላጊ ማእከል (Dispute Settlement Centre of Victoria)
ከርስዎ በቤት አብሮ ነዋሪ ጋር ያለን ክርክር ለመፍታት እንዲረዳዎ የነጻ እርቅ አገልግሎት ለማግኘት፡
☎ 9603 8370 (በነጻ ☎ 1800 658 528 ከመልበርን ውጭ ሆኖ ለመደውል)
ድረገጽ፡ www.justice.vic.gov.au/disputes

በቪክቶሪያ እኩል እድልና ሰብአዊ መብቶች ኮሚሽን (Victorian Equal Opportunity & Human Rights Commission)
በባለንብረቱ ወይም በንብረት ተወካዩ አድልዎ ደርሶብኛል ብለው ካመኑ የነጻ ምክር ለማግኘት፡
☎ 1300 292 153
ድረገጽ፡ www.equalopportunitycommission.vic.gov.au

የተከራይ ነዋሪዎች ማስያዣ ባለስልጣን (Residential Tenancies Bond Authority)
ስለርስዎ የማስያዣ ገንዘብ ለመጠየቅ፡
☎ 1300 137 164
ድረገጽ፡ www.rtba.vic.gov.au

በዓለም አቀፍ ለተማሪ እንክብካቤ አገልግሎት (International Student Care Service)
ለዓለም አቀፍ ተማሪዎች ስለቤት ኪራይ ምክር ስለግለሰብ ጉዳይ፣ ስለቪዛ ጉዳይ፣ ስለ ድንገተኛ ህክምናና ስለሌላ ጠቃሚ ጉዳይ ምክር በቀን ለ24 ሰዓታት በሳምንት ለ7 ቀናት እርዳታ ያቀርባል፡
☎ 1300 55 99 62 (በቀን ለ24 ሰዓታት, በሳምንት ለ7 ቀናት)
ድረገጽ፡ www.internationalstudentcare.com

ለተማሪ አገልግሎት (Students Services)
እርስዎ በሚማሩበት አካባቢ ምክርና ድጋፍ ሊሰጥዎ የሚችል ለተማሪ መኖሪያ ቤት አገልግሎት፣ ለዓለም አቀፍ ተማሪ አገልግሎት ወይም የህግ አገልግሎት ስለመኖሩ ያጣሩ።

በስልክ የአስተርጓሚ አገልግሎት
ከዚህ በላይ ላሉ ድርጅቶች ለመደወል የአስትርጓሚ እርዳታ ካስፈለግዎ፡
☎ 131 450 (በቀን ለ24 ሰዓታት, በሳምንት ለ7 ቀናት)

ይህ መረጃ የሚጠቅመው በአውስትራሊያ ለቪክቶሪያ አስተዳደር ብቻ እና ይህም ለመመሪያ ብቻ ይጠቅማል። ይህ በባለሙያ የሚሰጥ ህጋዊ የሆነ ምክርን ወይም የተከራይ ነዋሪዎችን አንቀጽ ህግ 1997 ዓ.ም አይተካም።

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