

# ከቤት ለመልቀቅ ማስጠንቀቂያ

ባለንብረቱ ቤቱን እንዲለቁ ከፊለገ፣ ለርስዎ ህጋዊ የሆነ የመልቀቅ ማስጠንቀቂያ መስጠት አለበት። ባለንብረቱ ለምን ቤቱን እንዲለቁ ማስጠንቀቂያ ሊሰጥ የሚችልበት የተለያዩ ምክንያቶች ሲኖሩ እንዲሁም የማስጠንቀቂያው የጊዜ ገደብ ባለንብረቱ በሚያቀርበው ምክንያት ይወሰናል።

ለመልቀቅ ማስጠንቀቂያ ሲደርስዎ ቤቱን ይለቃሉ ማለት እንዳልሆነ ማወቅ አስፈላጊ ነው። እርስዎን ከቤቱ ለማስወጣት ከፊለገ፣ ባለንብረቱ መጀመሪያ ለቪክቶሪያ ሲቪልና አስተዳደር ልዩ ፍርድ ቤት (Victorian Civil and Administrative Tribunal) ማመልከት እንዳለበትና በፍ/ቤቱ የማስለቀቂያ ትእዛዝ እንዲሰጣቸው ማሳወን አለባቸው። በበለጠ መረጃ ለማግኘት ከቤት ማስወጣት የሚለውን የ እውነታ ወረቀት ማየት ነው።

## ከቤት ለመልቀቅ አፋጣኝ ማስጠንቀቂያ

የተከራየው ቤት ከተበላሽ ወይም በዚህ ቤት ውስጥ ለመኖር ብቁ ካልሆኑ ታዲያ ባለንብረቱ ቤቱ እንዲለቀቅ አፋጣኝ የሆነ ማስጠንቀቂያ ሊሰጥ ይችላል። እንዲሁም እርስዎ (ወይም በቤትዎ ያለ እንግዳ) በንብረቱ ላይ ሆነ ተብሎ ጉዳት ከደረሰ ወይም ለጎረቤቶች ደህንነት አደገኛ ከሆነ አፋጣኝ ማስጠንቀቂያ መስጠት ይቻላል።

ፍርድ ቤቱ በነዚህ ጉዳዮች ላይ ከባለንብረቱ ተጨባጭ የሆነ ማረጋገጫ ይፈልጋል። ቤቱን ለመልቀቅ አፋጣኝ ማስጠንቀቂያ ከደረሰዎ ከተከራዮች ማህበር (Tenants Union) በአስቸኳይ ምክር ማግኘት ያስፈልግዎታል።

## ለመልቀቅ የ14 ቀናት ማስጠንቀቂያ

ለመልቀቅ የ14 ቀናት ማስጠንቀቂያ ሊሰጥ የሚችለው፡

- > የቤት ኪራይዎ በ14 ቀናት ክፍያው ወደኋላ ከቀረ (ማለት የሚከፈልበት ቀን ካለፈ)
- > የማስያዣ ገንዘቡን ካልከፈሉ (በተከራይና አከራይ ውል ውስጥ ማስያዣ መክፈል አለብዎ የሚል ከሆነ)
- > ባለንብረቱ ሳይስማማ ቤቱን ለሌላ ሰው ማከራየት
- > በኩንትራት ውሉ ላይ ህጻናት በቤት ውስጥ መኖር የለባቸውም የሚል ከሆነና ይህንን ሁኔታ ተግባራዊ ካላደረጉ
- > ንብረቱን ለህገ-ወጥ ተግባር ሲጠቀሙ (ወይም ለሌሎች ሰዎች እንዲፈጽሙ ከፈቀዱላቸው)
- > የመንግሥት መኖሪያ ቤት ተከራይ ሆነው በማመልከቻዎ ጽሁፍ ላይ እያወቁ ትክክለኛ ያልሆነ መረጃ መስጠት

- > በልዩ ፍርድ ቤት የተሰጠውን ትእዛዝ ካልፈጸሙ
- > ግዴታዎን ካልተወጡ እና ቀደም ሲል በተመሳሳይ ሁኔታ ሁለት ማስጠንቀቂያ ከደረሰዎ

## ለመልቀቅ የ60 ቀን ማስጠንቀቂያ

ይህ ሊሰጥ የሚችለው ቋሚ የጊዜ ገደብ ኩንትራት ከሌለ ብቻ ይሆናል ወይም በማስጠንቀቂያ ያለው የኩንትራት ማብቂያ ቀን (ማለት ለመልቀቅ ከተሰጥዎ ማስጠንቀቂያ ቀን) ከቋሚ ጊዜ ገደብ በሚያልቅበት ቀን ወይም ከዚያ በኋላ ከሆነ ነው።

የተከራየትን ቤት እንዲለቁ ባለንብረቱ የ60 ቀን ጊዜ ማስጠንቀቂያ ሊሰጥዎት ሲችል፣ ታዲያ መቸ፣ ከ60 ቀን ጊዜ በኋላ ወዲያውኑ መሆኑን በማሳወቅ ይህም ንብረቱ፡

- > እንደሚፈርስ
- > ለነዋሪዎች ከማከራየት ባሻገር ለሌላ ጉዳይ ለመጠቀም (እንደ ንግድ ሥራ)
- > ባለንብረቱ ስለሚገባበት ወይም የትዳር ጓደኛ፣ ወንድ ልጅ፣ ሴቷ ልጅ፣ ወላጅ ወይም የትዳር ጓደኛ ወላጅ፣ ወይም ብዙ ጊዜ ከባለንብረቱ ጋር የሚኖር የሆነ ሰውና በባለንብረቱ ጥገኝነት የሚተዳደሩ ስለሚገቡበት
- > ቤቱን ባዶ አድርጎ ለመሸጥ
- > ለማስጠገን፣ ለማሳደስ ወይም እንደገና ለማሰራት ሲሆን ይህም ቤቱ ሳይለቀቅ ካልሆነ ማሰራት ስለማይቻል
- > ለህዝብ ጉዳይ ለመጠቀም (የመንግሥት ንብረት ከሆነ) ይሆናል።

ከዚህ በላይ በተጠቀሱት የመጀመሪያዎቹ 4 ምክንያቶች ሳቢያ ባለንብረቱ ማስጠንቀቂያ ከሰጠ፣ ታዲያ ቤቱን ለመልቀቅ ማስጠንቀቂያ ከተሰጠበት በኋላ ለ6 ወራት የሚሆን እንደገና ማከራየት አይችሉም።

ባለንብረቱ የተከራየን ቤት ለመሸጥ ኩንትራት ውስጥ ገብቶ ከሆነ፣ ቤቱን ለመልቀቅ የ60 ቀን ማስጠንቀቂያ መስጠት ይቻላል።

## ለመልቀቅ የ120-ቀን ማስጠንቀቂያ

በየጊዜው የሚታደስ ውል (ከወር እስከ ወር) ስምምነት ካለዎት ወይም ያለዎት የቋሚ ጊዜ ስምምነት ቀን ካለቀና ቀኑ ካለቀ በኋላ ታዲያ ባለንብረቱ ምንም ምክንያት ሳይኖረው ቤቱን ለማስለቀቅ የ120 ቀን ማስጠንቀቂያ ሊሰጥ ይችላል።

በግልባጭ ገጽ ላይ የቀጠለ



# የቋሚ ጊዜ ኩንትራት ሲያልቅ End of fixed-term lease

በቋሚ የኩንትራት ጊዜ መጨረሻ ላይ ከቤት መልቀቂያ ማስጠንቀቂያ ባለንብረቱ ሊሰጥዎ ይችላል። በማስጠንቀቂያ ወረቀቱ ላይ የተጻፈው የማብቂያው ቀን ከርስዎ የቋሚ ጊዜ ኩንትራት የተከራይና አከራይ ስምምነት ማለቂያ ቀን ጋር ተመሳሳይ መሆን አለበት። ከ6 ወራት ያነሰ የቋሚ ጊዜ ኩንትራት ስምምነት ካለዎት ታዲያ ባለንብረቱ የ60 ቀን መልቀቂያ ማስጠንቀቂያ መስጠት ይችላል። ለ6 ወራት ወይም ከዚያ በላይ የቋሚ ጊዜ ኩንትራት ስምምነት ካለዎት ታዲያ ባለንብረቱ የ90 ቀን መልቀቂያ ማስጠንቀቂያ መስጠት ይችላል።

የቋሚ ጊዜ ኩንትራት ስምምነት እያለቀ በመምጣቱ ምክንያት የመልቀቂያ ማስጠንቀቂያ ቢሰጥዎም ቤቱን ለመልቀቅ እንደፈለጉ በጽሁፍ አድርገው ማሳሰቢያ ለባለንብረቱ መስጠት አለብዎ። በበለጠ መረጃ ለማግኘት መቸ መልቀቅ እንደፈለጉ የሚለውን የእውነታ ወረቀት ማየት ይሆናል።

## የባለንብረቱ ዋና መኖሪያ ቦታ

እርስዎ ወደ ቤቱ ከመግባትዎ በፊት የባለንብረቱ ዋና መኖሪያ ቦታ ከሆነና ከዚህ በታች ያሉት በውሉ ውስጥ ካለ ቤቱን ለመልቀቅ የ14 ቀናት ማስጠንቀቂያ ሊሰጡ ይችላሉ።

- > የቋሚ ጊዜ የተከራይና አከራይ ኩንትራት ውል ካለው; እና
- > በማስጠንቀቂያው ያለው ማለቂያ ቀን ወይም በተከራይና አከራይ ውሉ ካለው የማብቂያ ቀን በኋላ ከሆነ; እና
- > ወደ ቤቱ ከመግባትዎ በፊት በተከራይና አከራይ ስምምነት ላይ የባለንብረቱ ዋና መኖሪያ ቦታ መሆኑ ከተገለጸ; እና
- > በተከራይና አከራይ ስምምነት ላይ ባለንብረቱ የቋሚ ጊዜው ውል ካለቀ በኋላ ወደ ቤቱ መመለስ እንደሚፈልግ ከተገለጸ ይሆናል።

## የማስጠንቀቂያ ጊዜው ከማለቁ በፊት ቤቱን መልቀቅ

የቋሚ ጊዜ ውል ካለዎት እስከ ጊዜ መጨረሻ ድረስ ለመቆየት ህጋዊ መብትዎ ነው (ይህም የ14 ቀናት የቤት ኪራይ ውዝፍ እዳ ወይም ንብረቱ አደገኛ ከሆነ፣ ጉዳት ከደረሰበት ወይም ለመኖሪያ የማይስማማ ካልሆነ በስተቀር)። ስለዚህ ቀደም ብለው ለመውጣት ከፈለጉ ሁልጊዜ ከባለንብረቱ ወይም ተወካዩ ጋር በመደራደር ለመስማማት መሞከር ነው። ታዲያ ስምምነቱ በጽሁፍ ተደርጎ በርስዎና በባለንብረቱ ወይም ተወካዩ መፈረም እንዳለበትና ማግኘት እንዳለብዎ ማረጋገጥ ይሆናል። በበለጠ መረጃ ለማግኘት ኩንትራትን ስለማፍረስ የሚለውን የእውነታ ወረቀት ማየት ነው።

## የቋሚ ጊዜ ገደብ ኩንትራት ከሌለዎት

በየጊዜው የሚቀየር ኩንትራት ካለዎት (በየወሩ)፣ ወይም የርስዎ የቋሚ ጊዜ ገደብ ኩንትራት ያበቃ

ከሆነና የተከራይና አከራይ ውል ያለምንም አዲስ የቋሚ ጊዜ ገደብ ሳይወሰን ቀጥሎ ከሆነ፣ ታዲያ በባለንብረቱ በኩል ቤቱን ለመልቀቅ የ60 ወይም የ120 ቀን ማስጠንቀቂያ ሊሰጥዎት ይችላል። በዚህ ሁኔታ ላይ ከሆኑ ከቤቱ ለመልቀቅ ፍላጎትዎን በጽሁፍ ለማሳወቅ የሚኖርዎ 14 ቀናት ብቻ ይሆናል።

## ማስጠንቀቂያ ስለመስጠት

ቤቱን ለመልቀቅ ማስጠንቀቂያ ህጋዊ በሆነ ቅጽ ላይ በባለንብረቱ ወይም በተወካዩ የተፈረመበትና ቀኑን የሚገልጽ መሆን አለበት። ይህ የማስጠንቀቂያ ቅጽ ለርስዎ በአካል መሰጠት ወይም በተመዘገበ ፖስታ መላክ አለበት። (በደብዳቤ ሳጥን ወይም በበሩ ስር ማስቀመጥ አይቻልም)። ማስጠንቀቂያው በፖስታ ከተላከ ታዲያ እስከሚደርስዎ በማስጠንቀቂያው ላይ ያለው ቀን ግምት ውስጥ መግባት አለበት (ይህም 2 የሥራ ቀናት ሙሉ ይወስዳል)።

ማስጠንቀቂያው የተሰጠበት ምክንያት በትክክል መገለጽ እንዳለበትና ብቁ የሆነ ምክንያት መሆን አለበት (ቤቱን ለመልቀቅ ያለምንም ምክንያት የ120 ቀን ማስጠንቀቂያ ካልሆነ በስተቀር)።

እነዚህን ቅድመ ሁኔታዎች ሁሉ የማያሟላ ከሆነ፣ የቤት መልቀቂያ ማስታወቂያ ውድቅ ይሆናል።

## ለመልቀቅ ማስጠንቀቂያውን ስለመቃወም

ማስጠንቀቂያው ተገቢ አይደለም ብለው ካመኑበት የተቃወሞ ጥያቄ ማቅረብ ይችላሉ። ይሁን እንጂ ለመልቀቅ ማስጠንቀቂያ በደረሰዎ በ30 ቀናት ውስጥ መሆን አለበት።

እንዲሁም ቤቱን ለመልቀቅ ያለምንም ምክንያት የ120 ቀን ማስጠንቀቂያ ለመቃወም ሲችሉ ወይም ለቋሚ ጊዜ ገደብ ማለቂያ ማስጠንቀቂያ የተሰጥዎትን በነዋሪዎች ተከራዮች አንቀጽ ህግ 1997 ዓ.ም መሰረት (ለምሳሌ ለጥገና መጠየቅ) የርስዎን መብት ያስከብራል ብለው ካመኑበት የተቃወሞ ጥያቄ ማቅረብ ይችላሉ። በተሰጠው ማስጠንቀቂያ በተዛመደ የሚከተለው የጊዜ ገደብ ተግባራዊ ይሆናል።

- > ቤቱን ለመልቀቅ ያለምንም ምክንያት የ120-ቀን ማስጠንቀቂያን ለመቃወም 60 ቀናት
- > ከ6 ወራት ያነሰ የቋሚ ጊዜ ገደብ ውል የ60-ቀን ማለቂያ ማስጠንቀቂያን ለመቃወም 21 ቀናት
- > ለ6 ወራት ወይም ከዚያ በላይ የቋሚ ጊዜ ገደብ ውል የ90-ቀን ማለቂያ ማስጠንቀቂያን ለመቃወም 28 ቀናት

የቤት መልቀቂያ ማስጠንቀቂያ ከደረሰዎ ታዲያ መቃወም ስለመቻልዎ ማወቅ ከፈለጉ በተቻለ ፍጥነት የተከራዮችን ማህበር ያነጋግሩ።

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

