TENANTS UNION
of Victoria Ltd

የተከራይና አከራይ ውል ለመጨረስ የሚኖርዎ ቅደም ተከተል መመሪያ

ግንቦት/May 2010 ዓ.ም

የእኛን እውነታ ጽሁፍ ወረቀቶች ማየት:

> *Breaking a lease* (ውል ስለመጣስ)
> *Ending a tenancy* (የተከራይና አከራይ ኮንትራት ውል ማለቅ)
> *Notices to Vacate* (ለመልቀቅ ማስጠንቀቂያ)
> *When you want to leave* (መቸ ነው መውጣት የሚፈልጉት)

እዚህ መጀመር

የተከራዩትን ቤት ለመልቀቅ ይፈልጋሉ።

ለተወሰነ ጊዜ ገደብ የሚቆይ የተከራይ ኮንትራት ውል አለዎትን (ለምሳሌ፡ የ12-ወር ውል)?

አዎ/YES → የርስዎ ኮንትራት ውል እያለቀ ነውን?

- **አላለቀም/NO** → ያለዎትን የተከራይ ኮንትራት ቀደም ብሎ ለመጨረስ ባለንብረቱ ይስማማልን?
  - **አዎ/YES** → የተደረገውን ስምምነት በጽሁፍ ማድረግና እንዲሁም ምንም ዓይነት ተጨማሪ ወጪዎችን እንደማይጠየቁ ማረጋገጥ።
  - **አይስማማም/NO** → ያለዎትን የተከራይ ውል ቀደም ብለው ማቋረጥ ከፈለጉ በተቻለ ብዙ ማሳሰቢያዎችን መስጠት ነው። በጽሁፍ አድርጎ ቅጂውን ማስቀመጥ ነው።
    - የሚለቁበትን ቀን በማሳወቅና ታዲያ በተቻለ ፍጥነት አዲስ ተከራይ እንዲገኝ እንደሚፈልጉ መግለጽ።
    - የኮንትራት ውል በመጣስ እንደሚከተሉት ያሉ ወጪዎችን መክፈል ይኖርብዎታል:
      > እንደገና ለማከራየት የሚከፈል (ይህን ክፍያ ንብረት ተወካዩ ለባለንብረቱ ካስከፈለ)
      > ለማስታወቂያ ወጪዎች
      > አዲስ ተከራይ በቤቱ እስኪገባ ድረስ ኪራይ ወይም የተወሰነው ጊዜ ገደብ እስኪያበቃ ድረስ ኪራይ መክፈል
    - አዲስ ተከራይ በተቻለ ፍጥነት ለማግኘት ባለንብረቱ መጣር አለበት። ቤቱን በሚለቁበት ጊዜ እንደገና ለሌላ ሰው ካልተከራየ የቤት ኪራዩ መክፈል ማቆም ስለዚህ ባለንብረቱ በአስቸኳይ በሌላ ሰው እንዲከራይ በበለጠ ይጥራል።
    - አዲሱ ተከራይ መቸ እንደገባ ማወቅ ስለዚህ ምን ያህል የቤት ኪራይና የሌላ ወጭ እዳ እንዳለብዎ ያውቃሉ።
    - ይህንን ካልከፈሉ ባለንብረቱ የማካካሻ ክፍያ በልዩ ፍርድ ቤት (VCAT) በኩል ለመጠየቅ ይችላል።
    - ምክር ለማግኘት የተከራይ ማህበርን (Tenants Union) ማነጋገር።

- **አዎ/YES** → ቤቱን መልቀቅ እንደፈለጉ (Intention to Vacate) የ28 ቀናት የጽሁፍ ማሳሰቢያ ለባለንብረቱ መስጠት። ለመልቀቅ የሚሰጡት ቀን በርስዎ ተከራይና አከራይ ኮንትራት ውል ላይ ከተወሰነው የጊዜ ገደብ የሚያልቅበት ቀን በፊት ሊሆን አይችልም።

በተከራይ ነዋሪዎች አንቀጽ ህግ (Residential Tenancies Act 1997) መሰረት ባለንብረቱ ግዴታውን ካልተወጣ ቀደም ብለው ያለውን የተከራይ ኮንትራት ማቆም ይችላሉ። → ምክር ለማግኘት የተከራይ ማህበርን (Tenants Union) ማነጋገር።

የለም/NO → በየጊዜው (ለምሳሌ፡ በየወሩ) የሚታደስ ውል አለዎት?

- **አዎ/YES** → ቤቱን መልቀቅ እንደፈለጉ የ28 ቀናት የጽሁፍ ማሳሰቢያ ለባለንብረቱ መስጠት።
- **አለማወቅ** → ኪራይ ሲጀመር ለተወሰነ ጊዜ ገደብ ውል ከነበረ ታዲያ ጊዜው ሲያበቃ አዲስ የኮንትራት ውል ካልፈረሙ፤ ስለዚህ የኮንትራት ውሉ በቀጥታ በጊዜው (በየወሩ) የሚታደስ ውል ይሆናል። → ቤቱን መልቀቅ እንደፈለጉ የ28 ቀናት የጽሁፍ ማሳሰቢያ ለባለንብረቱ መስጠት።

ማሳሰቢያውን በአካል መስጠት ወይም በተመዘገበ ፖስታ አድርጎ መላክ። በፖስታ እስኪደርስ ድረስ የ2 ሥራ ቀናት በተጨማሪ መስጠት።

ቅጂውን ማስቀመጥ።

ለ28 ቀናት የቤት ኪራይ ለመክፈል አለብዎ። ቀደም ብለው ቤቱን ለመልቀቅ ይፈልጋሉን?

- **አዎ/YES** → ለባለንብረቱ ማሳወቅና ከተቻለ ቤቱን ለሌላ ቀደም ብሎ ማከራየት ይቻላል። በ28 ቀናት ውስጥ አዲስ ተከራይ ከተገኘ ታዲያ ወደ ቤቱ ከገቡበት ቀን ጀምሮ ለቤት ኪራይ ክፍያ አይጠየቁም።
- **አልፈልግም/NO**

ቤቱን በለቀቁበት ቀን ቁልፎችን ስለመመለስዎ ማረጋገጥ። አለበለዚያ ግን ለቤት ኪራይ ክፍያ ተጠያቂ ነዎት።

እርስዎ የ14 ቀናት ማሳሰቢያ ብቻ መስጠት ያለብዎ:

> ያለ ምክንያት የ120-ቀን የመልቀቂያ ማስጠንቀቂያ (Notice to Vacate) ሲሰጥዎት
> የ60-ቀን የመልቀቂያ ማስጠንቀቂያ (Notice to Vacate) ሲሰጥዎት
> ለየት ያለ ሲያስፈልግዎ ወይም ለግለሰብ የሚሆን እንክብካቤ ሲያስፈልግ
> ለመንግሥት መኖሪያ ቤት እንደተቀረበልዎ በጽሁፍ ሲደርስዎት

ባልተጠበቀ ችግር ሁኔታ ምክንያት ያለዎትን የተከራይ ስምምነት ውል ሲጥሱ፤ ያለዎትን የኮንትራት ጊዜ ገደብ ለመቀነስ ለቪክቶሪያ ሲቪል አስተዳደር ልዩ ፍርድ ቤት (VCAT) ማመልከት።