

# ባለንብረቱ በሚሸጥበት ጊዜ

## ቤቱን ለሚገዙ ሰዎች ህንጻውን ማሳየት

ቤቱን መግዛት ለፈለገ ሰው ባለንብረቱ ለማሳየት መብት ስለሚኖረው ተከራዮችም ገብተው እንዲያዩ መፍቀድ ግዴታ አለባቸው። ይሁን እንጂ የተከራይ መብት በቤቱ ውስጥ ከሚኖራቸው 'ጸጥታ' ጋር ተመጣጣኝ መሆን አለበት። ቸው ነው።

Residential Tenancies Act 1997 (በነዋሪዎች አንቀጽ ህግ 1997 ዓ.ም) መሰረት ባለንብረቱ ወይም የንብረት ተወካዩ በቤት ውስጥ ለመግባት ከፈለገ የሚከተለውን መፈጸም አለበት:

- > በጽሁፍ የ24 ሰዓታት ማሳሰቢያ መስጠት፤ ይህም መምጣት የፈለጉበትን ምክንያት መግለጽ
- > የማሳሰቢያ ወረቀቱን በፖስታ መላክ ወይም ከጥዋቱ 8am እስከ 6pm ባለው ሰዓት በአካል መጥቶ መስጠት (በፖስታ ቤት ከተላከ ለመድረስ 2 ተጨማሪ ቀናት መስጠት)
- > ከጥዋቱ 8am እስከ 6pm ባለው ሰዓት ብቻ መምጣትና በህዝብ በዓላት (ከ7 ቀናት በፊት ካልተሰማሙ በስተቀር) አይቻልም።

> ከአስፈላጊ በላይ መዘግየት የለበትም።

እንዲሁም ከባለንብረቱ፣ ከተወካዩ ወይም ከሌላ ሰው ጋር ሆኖ ለመግባት በ7 ቀናት ውስጥ ከተሰማሙ በቤት ውስጥ መግባት ይቻል ይሆናል።

ባለንብረቱ ተገቢ ማስጠንቀቂያ ከሰጠ በኋላ ባይሰማሙም ወደ ቤት መግባት ይችላል፤ ስለዚህ በወቅቱ በቤት ውስጥ ይኑሩ አይኑሩ ለውጥ የለውም። ማስጠንቀቂያ በትክክል ካልደረሰም፣ ለእነሱም ሆነ ለገዥው በቤት ውስጥ እንዲገባ መፍቀድ የለብዎም።

☞ ባለንብረቱ ወይም ተወካዩ ብቁ የሆነ ምክንያት ከሌለው በስተቀር ወደ ቤት የመግቢያ ቅድመ ሁኔታን ሳያሟላ መግባት ወንጀል ይሆናል። በበለጠ መረጃ ለማግኘት Complaints about landlords and real estate agents (ስለ ባለንብረትና የንብረት ተወካዮች ክሶች) የሚለውን እውነታ ወረቀት ማንበብ።

## ፎቶግራፎች

ንብረቱን ለገዥዎች ለማሳየት ሲባል የንብረት ተወካዩ የቤቱን ውስጥ ገጽታ ፎቶግራፍ በማንሳት በማስታወቂያ ሰሌዳና በኢንተርኔት ላይ ማስታወቂያ ለማውጣት ነው። ፎቶግራፍ የሚያነሳው ከባለንብረቱ ወይም ተወካዩ ጋር አብሮ እንዲመጣ መውትወት ይችላል። በበለጠ መረጃ ለማግኘት Privacy (የግላዊነት) የሚለውን እውነታ ወረቀት ማንበብ።

በፎቶግራፍ በሚነሳበት ጊዜ እቃ ይሰረቃል ብለው ከሰጉ ፎቶ ከመጀመሩ ቀደም ብለው ጠቃሚ የሆኑ እቃዎችን ማንሳት ይኖርብዎታል።

ፎቶግራፍ እንዲነሳ ካልፈለጉ በጽሁፍ አድርገው ለንብረት ተወካዩ መጻፍ። ለዚህ ጉዳይ ደጋግመው ከጠየቁ Restraining Order (የማገጃ ትእዛዝ) ይሰጥ ዘንድ Victorian Civil and Administrative Tribunal (በቪክቶሪያ የህዝባዊና አስተዳደር ልዩ ፍርድ ቤት) ማመልከቻ ማስገባት ይችላሉ። የልዩ ፍርድ ቤት ውሳኔ እንደ ሁኔታው ይለያያል። ለምሳሌ፡ እርስዎ ከቤተሰብ ጠብ ሸሽተው የወጡ ስለሆነ ፎቶ መነሳቱ ችግር ስለሚያስከትል የእገዳ ትእዛዝ ለማግኘት የተሻለ እድል ይፈጥርዎታል።

ፎቶግራፍ በመነሳት የርስዎ ግላዊነት ባለመጠበቁ ይህም እርስዎን ወይንም የቤተሰብዎን አባላት በግልጽ ይታወቃል በማለት ካሳሰብዎ ምክር ለማግኘት Federal Privacy Commissioner (በፌደራል የግላዊነት ኮሚሽነርን) በስልክ ☎ 1300 363 992 ማነጋገር።

## ለስምምነት ስለመደራደር

በቤትዎ ጸጥታ ማግኘት መብትዎና ለቤት ገዥዎች ገብቶ የማሳየት መብት ላይ በማመዛዘን ለመፍታት ከባለንብረቱ ወይም ተወካዩ ጋር የስምምነት ድርድር ማድረግ ይችላሉ። ስምምነት ደረጃ ከደረሳችሁ በጽሁፍ ተደርጎ በርስዎና በባለንብረቱ ወይም በንብረት ተወካዩ እንደተፈረመበት ማረጋገጥ አለብዎ።

በስምምነቱ ላይ ሁኔታዎችን ሊያካትት ሲችል እንደ፡

- > ባለንብረቱ ወይም ተወካዩ ብቻ ቤቱን ለገዢው ማሳየት እንዳለበትና ይህም ከተከራዩ ጋር ቀጠሮ ተቀናጅቶ ከሆነ
- > ቤቱ ለጨረታ እስከተሰማሙበት ቀን በየሳምንቱ ቤቱን ለማሳየት ክፍት ማድረግ
- > ቤቱን ለመሸጥ ሲያሳዩ ለተፈጠረው ችግር ማካካሻ ይሆን ዘንድ ተከራይ በቅናሽ የቤት ኪራይ ይከፍላል።

## ንብረት ማየት

ባለንብረቱ ወይም ተወካዩ ቤቱን ለመሸጥ ሲታይ ለሚፈጠር ችግር ማካካሻ የቤት ኪራይ ለመቀነስ አልደራደርም ካለ ምናልባት ለካሳ ክፍያ በኋላ መጠየቅ ስለሚችሉ በየቀኑ የተፈጸመውን ድርጊት ይመዝግቡት። በርስዎ

በግልባጭ ገጽ ላይ የቀጠለ



ላይ የተፈጠሩትን ችግሮች በዝርዝር መጻፍ ማለት እንደ ገዥዎች ቤቱን ለማየት ምን ያህል ጊዜ እንደመጡና ለምን ያህል ጊዜ እንደቆዩ ነው። የካሳ ክፍያን ጥያቄ ለማሸነፍ በቤትዎ ጸጥታ ምን ያህል ችግር እንደተፈጠረ መረጋገጥ አለበት።

ባለንብረቱ ወይም ተወካዩ ስለቤት መግባት ደንቦችን ካልተከተለ ወይም በሚደረገው ጉብኝት የሚረብሽዎ ከሆነ በግዴታ ሃላፊነት ያለመወጣት ማስጠንቀቂያ በመላክ የካሳ ክፍያ መጠየቅ ወይም የእገዳ ትእዛዝ በቪክቶሪያ የህዝባዊና አስተዳደር ልዩ ፍርድ ቤት እንዲሰጥ ማመልከት ይችላሉ። በበለጠ መረጃ ለማግኘት Privacy (የግላዊነት) የሚለውን እውነታ ወረቀት ማንበብ።

ቤቱ በገዥዎች በሚታይበት ጊዜ ለተፈጠረው ችግር ወይም በዚህ ምክንያት ለደረሰ ኪሳራና መረበሽ ማካካሻ ክፍያ ለማግኘት በልዩ ፍርድ ቤት ማመልከቻ ማስገባት ይችላሉ። እንዲሁም ቤቱ በሚታይበት ጊዜ በባለንብረቱ ወይም ተወካዩ ቁጥጥር ጉድለት የተነሳ ለተበላሽ እቃዎ የካሳ ክፍያ መጠየቅ ይችላሉ። በበለጠ መረጃ ለማግኘት Claiming compensation (የካሳ ክፍያ ስለመጠየቅ) የሚለውን እውነታ ወረቀት ማንበብ።

☞ ለገዥዎች እንዲማርክ ቤቱን በልዩ ሁኔታ ለማስገዛት መጣር ወይም ገንዘብ ለማውጣት (አበባ ለመግዛት ወይም ባለሙያ የጽዳት ሰራተኛ መቅጠር) እንደማይገደዱና የርስዎም ሃላፊነት አይደለም። ባለንብረቱ ይህንን የሚፈልግ ከሆነ እነዚህን ለማቅረብ የራሱ ጉዳይ ነው። በነዋሪዎች አንቀጽ ህግ 1997 ዓ.ም መሰረት ቤቱን 'አግባብ ባለው ንጽህና' መጠበቅ የርስዎ ግዴታ ይሆናል።

**ባለንብረቱ ቤቱ ሲሸጥ ስለመልቀቅ**

ባለንብረቱን ቤቱን ሸጦ ማለት በቀጥታ ከቤቱ ይወጣል ማለት አይደለም። እዚያው እንዳሉ ቤቱ ከተሸጠ፣ አዲስ የገዛው ባለንብረት ስለሚኖርዎ የተከራይ ውል በተመለከተ እንደ ባለንብረት መሆን መጠን ያለውን መብትና ሃላፊነት ይወስዳል። ይህ ማለት በአሁን ጊዜ የተወሰነ የጊዜ ገደብ ውል ካለዎት ቀደም ብሎ የነበረው ቅድመ ሁኔታ አሁንም ተግባራዊ ይሆናል (የሚከፍሉት የቤት ኪራይ መጠን፣ እንዴትና መቸ እንደሚከፍሉ እና የተወሰነ ጊዜ ገደብ ውል የሚያበቃበት ቀንን ያካትታል)።

ባለንብረቱ ቤቱን እንዲለቁ ከፊለገ የ60 ቀን Notice to Vacate (ለመልቀቅ ማስጠንቀቂያ) መስጠት ሲገባው ምክንያቱንም ይገልጻል (ይህም ቤቱ እንደ ክፍት ሆኖ እንደተሸጠ)። ባለንብረቱ ቤቱን ለመሸጥ ኮንትራት ሲፈርም በ14 ቀናት ውስጥ ለርስዎ ማስጠንቀቂያ መስጠት አለበት ወይም የሽያጭ ኮንትራት ውሉ ለየት ያለ ሁኔታ ካለበት በ14 ቀናት ውስጥ ቤቱን እንዲለቁ ማስጠንቀቂያ ማግኘት አለብዎ። (በተወሰነ የጊዜ ገደብ ውል ላይ ከሆኑ የማስጠንቀቂያዎ ወረቀት የስዎ ውል ከሚያልቅበት ቀን በፊት አይሆንም።)

አዲሱ ባለንብረት ከተወሰነ ጊዜ ገደብ ውልዎ ከማለቁ በፊት ቤቱን እንዲለቁ ከፊለገ ለሚከሰተው ችግር ማካካሻ የሚሆን ክፍያ ይሰጥዎ ዘንድ የስምምነት ድርድር ለማካሄድ መሞከር አለብዎ። ስምምነት ደረጃ ከደረሱ በጽሁፍ ተደርጎ በርስዎና በአዲሱ ባለንብረት ወይም በንብረት ተወካዩ መፈረሙን ማረጋገጥ ይሆናል።

☞ በተወሰነ የጊዜ ገደብ ስምምነት ውል ላይ ከሆኑና ቤቱ ስለተሸጠ ቀደም ብለው ለመልቀቅ ከፊለገ 'በጋራ ስምምነት' የተከራይና አከራይ ውል ሊያበቃ ይችላል ይሆናል። ስምምነቱን በጽሁፍ ማድረግና በባለንብረቱ ወይም በንብረት ተወካዩ ይፈረማል። አለበለዚያ ውሉን በመጣስ የሚያስከትለውን ወጪ ሊከፍሉ ይችላሉ። በበለጠ መረጃ ለማግኘት Breaking a lease (ውሉን ስለመጣስ) የሚለውን እውነታ ወረቀት ማንበብ።

በየወሩ የሚታደስ ውል ላይ ከሆኑና የ60 ቀን ለመውጣት ማስጠንቀቂያ ሰጥተው ከሆነ ስለዚህ የ60 ቀን ገደብ ሳይደር መልቀቅ ይችላሉ። ስለዚህ ቤቱን ለመልቀቅ እንደፈለጉ ለባለንብረቱ ወይም አዲስ ለገዛው የ14 ቀን ማስጠንቀቂያ መስጠት አለብዎ።

በበለጠ መረጃ ለማግኘት Notice to Vacate (ለመውጣት ማስጠንቀቂያ) እና Eviction (ማስወጣት) የሚለውን እውነታ ወረቀት ማንበብ።

**ማስያዣ ገንዘብ**

ንብረት በሚሸጥበት ጊዜ ሁለቱም ማለት አዲሱና የቀድሞው ባለንብረት ለውጥ መኖሩን ለ Residential Tenancies Bond Authority (ለነዋሪዎች ተከራይ የማስያዣ ገንዘብ ባለስልጣን) ማሳወቅ አለባቸው። ያስያዙት ገንዘብ እስከ የተከራይ ውል ማለቂያ ድረስ በማስያዣ ባለስልጣን እጅ ይቆያል። ስለዚህ በማስያዣ ገንዘብ ላይ አዲሱ ባለንብረት ለርስዎ እንዲመለስ ሊሰማማ ወይም ሊቃወም ይችላል። በበለጠ መረጃ ለማግኘት Bonds(ማስያዣ) የሚለውን እውነታ ወረቀት ማንበብ።

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

