

መቸ ነው ቤቱን መልቀቅ የሚፈልጉ

ለተወሰነ የጊዜ ገደብ የተከራይና አከራይ ስምምነት ውል ከሌለዎት

ለተወሰነ የጊዜ ገደብ የስምምነት ውል ከሌለዎት ማለት (ለ12 ወራት) ወይም የወሰዱት የኩንትራት ውል እያለቀ ከሆነ፣ ስለዚህ ቤቱ እንዲለቀቅ ከፈለጉ የ28 ቀናት የጽሁፍ ማሳሰቢያ መስጠት አለብዎት።

የቤት መልቀቂያ ፍላጎት ማስታወሻ ማለት የሚለቁበትን ቀን የሚገልጽ ትንሽ ደብዳቤ ለባለንብረቱ የሚሰጥ ነው። ባለንብረቱ ማሳሰቢያ ጽሁፉን ሲያገኝ የመልቀቂያ ቀኑ ከ28 ቀናት በኋላ መሆን አለበት። ይህ ማለት ማሳሰቢያውን በአካል ሂደ መስጠት ሳይሆን በፖስታ ቤት የሚልክ ከሆነ ለመድረስ ሁለት የሥራ ቀናት ያስፈልግዎታል። የማሳሰቢያ ቅጂውን ማስቀመጥና ሲልኩም አስመዝግቦ መላክ (ደረሰኙን በማስቀመጥ) ስለዚህ የላኩበትን ቀን ለማረጋገጥ ይችላሉ።

ከ28 ቀናት በፊት ቤቱን መልቀቅ ከፈለጉ ለባለንብረቱ መንገርና ቁልፉን በመመለስ ከተቻለ ቀደም ብሎ ቤቱን ለማከራየት ይቻላል። ከ28 ቀናት በፊት ቤቱን የሚከራይ ሌላ ሰው ማግኘት ከተቻለ ስለዚህ ከገቡበት ቀን ጀምሮ ለሚኖረቅ የቤት ኪራይ አይከፍሉም።

በአንዳንድ ሁኔታዎች መልቀቅ ሲፈልጉ የ14 ቀናት ማሳሰቢያ ብቻ ይሰጣሉ። ይህም ተግባራዊ የሚሆነው፡

- > ቤቱን ለመልቀቅ በባለንብረቱ የ120 ቀናት ማስጠንቀቂያ ከተሰጥዎት (ቀደም ሲል 90 ቀናት ነበር)
- > ቤቱን ለመልቀቅ በባለንብረቱ የ60ቀናት ማስጠንቀቂያ ከተሰጥዎት
- > በመንግሥት ቤት ተከራይ ከሆኑና ማድረግ የሚገባዎትን ማሟላት ባለመቻልዎ የ90ቀናት ማስጠንቀቂያ ሲሰጥ
- > ለእርስዎ ልዩ ፍላጎት እንክብካቤ መስጫ በተከራይበት ቤት ውስጥ የማያሟላ ከሆነ
- > በመንግሥት መኖሪያ ቤት እንደቀረበልዎ የሚገልጽ ደብዳቤ ካለዎ
- > በችግር ጊዜ ወደ ጊዚያዊ መጠለያ የሚሄዱ ከሆነ ነው።

በተወሰነ የጊዜ ገደብ የተከራይና አከራይ ስምምነት ውል ካለዎት

ለተወሰነ የጊዜ ገደብ የስምምነት ውል እያለቀ ከመጣ የ14 ወይም የ28 ቀናት በጽሁፍ ማሳሰቢያ ማቅረብ (በስተግራ በኩል

እንደተገለጸው)። የኩንትራት ውሉ በሚያልቅበት ቀን መውጣት ከፈለጉም በጽሁፍ ማሳወቅ አለብዎት። ምክንያቱም የኩንትራት ስምምነት ውል ሲያልቅ እርስዎ ወይም ባለንብረቱ የመልቀቂያ ማሳሰቢያ እስከሚሰጥ ድረስ በቀጥታ የኩንትራት ውሉ (በየወሩ እየታደሰ) ይቀጥላል።

የሚያቀርቡት የተከራይና አከራይ ማለቂያ ቀን ከተወሰነው የጊዜ ገደብ ማለቂያ ቀን በፊት ሊሆን አይችልም። ይህም የጊዜ ገደብ ባለቀበት ቀን ቤቱን ለመልቀቅ ባለንብረቱ የሚሰጠው ማስጠንቀቂያም ይቃጠላል ማለት ነው።

በተወሰነ የጊዜ ገደብ ኩንትራት ውል ካለዎትና ቀኑ ከመድረሱ በፊት መልቀቅ ከፈለጉ ምናልባት ውሉን በመጣስዎ ኪሳራውን ይከፍላሉ (በበለጠ መረጃ ለማግኘት *Breaking a lease (ውልን ስለመጣስ)* የሚለውን የእውነታ ወረቀት ማየት።

ባለንብረቱ ውሉን ሲጥስ

Residential Tenancies Act 1997(በነዋሪዎች ተከራይና አከራይ አንቀጽ ህግ1997 ዓ.ም) መሰረት ባለንብረቱ ወይም ተወካዩ ግዴታውን ካልተወጣ የአከራይና ተከራይ ኩንትራት ያለምንም ኪሳራ ክፍያ ውሉ ሊያበቃ ይችላል። ይህ የሚሆነው ባለንብረቱ፡

- > በሚለቁበት ቀን ቤቱ ባዶ ስለመሆኑና ጽዳቱ በተገቢ ሁኔታ መሆኑንና ግጥም አለመሆን
- > 'ጸጥ ያለ የመዝናኛ' ሁኔታን አለመፍጠር
- > ቤቱብ በሚገባ አለመጠገን
- > ቁልፉን በሚቀይርበት ጊዜ ለርስዎ መቆለፊያ ወይም ቁልፎችን አለመስጠት
- > የተበላሽ ውሃ መገልገያን ጥራት ባለውዋለመተካት ይሆናል።

☞ ለጥገና ለየት ያለ አሰራር ሂደት አለ። በበለጠ መረጃ ለማግኘት *Repairs (ጥገና)* የሚለውን የእውነታ ወረቀት ማየት ወይም ምክር ለማግኘት Tenants Union (የተከራይ ማህበርን) ማነጋገር።

ባለንብረቱ እነዚህን ግዴታዎች ካላሟላ የግዴታ መጣስ ማሳሰቢያ ሊልኩላቸው ይችላል። በዚህ ማሳሰቢያ በኩል ባለንብረቱ ችግሩን ማስተካከል እንዳለበት ሲነገር በ14 ቀናት ውስጥ (አስፈላጊ

በግልባጭ ገጽ ላይ የቀጠለ



ሆኖ ከተገኘ የማካካሻ ክፍያ) ይሰጣል። በበለጠ መረጃ ለማግኘት *Breach of Duty Notice* (ሰለውል መጣስና የግዴታ ማሳሰቢያ) የሚለውን የእውነታ ወረቀት ማየት።

ባለንብረቱ የውል መጣስ ግዴታ ማሳሰቢያ ከደረሰው በኋላ ችግሩን ካላስተካከለ Victorian Civil and Administrative Tribunal (በቪክቶሪያ ሲቪልና አስተዳደር ልዩ ፍርድ ቤት) በኩል የግዴታ ትእዛዝ ለማስወጣት ማመልከት ይችላሉ። ባለንብረቱ የልዩ ፍርድ ቤትን ትእዛዝ ካላሟላ ለመልቀቂያ እንደፈለጉ የ14 ቀናት ማሳሰቢያ መላክ ይችላሉ። ማሳሰቢያውን በተመዘገበ ፖስታ አድርጎ መላክ (ለማድረስ 2 ቀናት ይፈልጋል) እንዲሁም የማሳሰቢያ ቅጂውንና የላኩበትን ደረሰኛ ያስቀምጡት።

ቀደም ሲል ለሁለት ጊዜ ግዴታን ባለመወጣት ማሳሰቢያ ከላኩና ባለንብረቱ ለሶስተኛ ጊዜ ግዴታውን ካላሟላ ስለዚህ በተጨማሪ ቤቱን ለመልቀቅ እንደፈለጉ የሚገልጽ የ14 ቀን ማሳሰቢያ መላክ ይችላሉ። የላኳቸውን የግዴታ ስላለመወጣት ማሳሰቢያ ቅጂውን ከማስረጃዎች ጋርራድርጎ ማስቀመጥ። በበለጠ መረጃ ለማግኘት *Breach of Duty* (ግዴታን ስለመጣስ) የሚለውን የእውነታ ወረቀት ማየት።

ንብረቱ ለሰው ልጅ መኖሪያ ካልተስማማ

የመኖሪያ ቤቱ ለደህንነት አስተማማኝ ካልሆነ ወይም ለሰው ልጅ መኖሪያ የማይስማማ ከሆነ ለመልቀቅ እንደፈለጉ ወዲያውኑ ማሳሰቢያ መስጠት ይችላሉ። ላቀረቡት ጥያቄ ባለንብረቱ የሚቃወም ከሆነ ጥያቄዎ በልዩ ፍርድ ቤት ችሎት እንዲታይ ማመልከት ሲያስፈልግ ስለዚህ ንብረቱ ለመኖሪያ የማይስማማ ለመሆኑ ማስረጃ ያቀርባሉ። ምክር ለማግኘት የተከራይ ማሕበርን ማነጋገር ነው።

የመጨረሻ የቤት ኪራይዎን ስለመስጠት

ቤቱን ለመልቀቅ ማሳሰቢያ ከመስጠትዎ በፊት የኪራይ መክፈያ ጊዜ እስከሚያልፍ ድረስ አለመጠበቅ። የቤት ኪራይ ክፍያ ዙር ባለበት ጊዜ በመካከሉ ላይ ለመልቀቅ ከፈለጉ ያልተከፈለ የቤት ኪራይ ለምን ያህል ቀናት እንደሆነ አሰልቶ የመጨረሻ ክፍያን ማካሄድ ይሆናል። ለምሳሌ፡ በወራዊ የአከፋፈል ሂደት ግማሽ ላይ የ28 ቀናት መልቀቂያ ማስጠንቀቂያ ከሰጡ፣ ስለዚህ የሁለት ሳምንት ኪራይ ብቻ ይከፍላሉ። መጠኑን ለማስላት፣ በቀን የሚከፍሉትን ኪራይ ማወቅ (የወራዊ ኪራይ በ12 አባዝቶ በ365 ማካፈል) ከዚያም የተገኘውን መጠን በንብረቱ ላይ በሚቆዩበት ቀናት ማባዛት ይሆናል።

ጋባለንብረቱ የማስያዣ ገንዘቡን እንደ ኪራይ ሊጠቀም ይችላል ብሎ የቤት ኪራይን አለመክፈል ህገወጥነት ነው።

ንብረቱን በሚለቁበትና ጊዜና ቁልፎችን ሲያስረክቡ የነበርዎት ተከራይና አከራይ ውል ያበቃል። ቁልፍ እስካላስረከቡ ድረስ በንብረቱ ላይ እንዳሉ ተቆጥሮ የቤት ኪራይ ስለሚከፍሉ ስለዚህ ቤቱን በሚለቁበት ቀን ቁልፉንም ለመመለስዎ ያረጋግጡ። በበለጠ መረጃ ለማግኘት *Ending a tenancy* (የተከራይና አከራይ ውል ስለማለቅ) የሚለውን የዩኒዮንታ ወረቀት ማየት ነው።

ስለቤት መልቀቂያ ሃሳብዎን ከቀየሩ

ለመልቀቅ ስለነበርዎ ፍላጎት ያቀረቡትን ማሳሰቢያ ለመሰረዝ ከፈለጉ፣ ይህንን በጽሁፍ አድርገው ባለንብረቱ ወይም ተወካዩ መፈረም አለበት። ያቀረቡትን የሰረዘ ጥያቄ ላይቀበሉት ይችላሉ። ባለንብረቱ ወይም ተወካዩ ተስማምቶ ከፈረመ ለማንኛውም ኪሳራ ማካካሻ ማለት ለአዲስ ተካራዮች ማስታወቂያ ለማውጣት የተከፈለ ወጪን ሊከፍሉ ይችላሉ።

ቤቱን ለመልቀቅ እንደፈለጉ ማሳሰቢያ ከሰጡና በተጠቀሰው ቀን ካልወጡ ባለንብረቱ ለቪክቶሪያ ሲቪልና አስተዳደር ልዩ ፍርድ ቤት ለማስለቀቂያ ትእዛዝ እንዲሰጥዎ ማመልከት ሲችሉ በዚህም ከቤቱ ሊያስወጣዎት ይችላል። ምክር ለማግኘት Tenants Union (የተከራይ ማሕበርን) ማነጋገር።

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

