

Ku wareejinta & ka sii kireynta

Ku wareejinta

Ku wareejinta waa marka kireystuhu ku wareejiyo dhammaan xaqoodii guriga kirada ah qof kale. Tusaale, haddii kireyste uu saxiixey heshiiska kireysiga oo 12 bilood ah (kiro) laakiisne uu go'aansaday inuu tago 6 bilood ka dib, waxay heli karaan qof kale inuu ku soo guuro oo uu la wareego kiradoodii. Kireystaha cusubi wuxuu qaadan doonaa booska kireystihii hore, isagoo si toos ah kirada u siinaya mulkiilaha, yeelanayana xuquuqda iyo waajibaadka kireystihii asalka ahaa.

Ka hor intaadan wareejin xaqaada kirada, waa **inaad** heshaa ka raalli ahaanshaha mulkiilaha (eeg xaqaad u leedahay inaad wareejisid ama ka sii kireysid ('Your right to assign or sub-let') xagga danbe ee warqadan xaqiiqda).

Ka hor intaadan guurin, weydii mulkiilaha ama wakiilku inay magacaaga ka saaraan heshiiska kireysiga oo ay ku daraan magaca kireystaha cusub. Waa inaad sidoo kale weydiisataa guriga in la soo kormeero. Mulkiilahaaga iyo wakiilku kuma khasbana inay sameeyaan waxyaalahan midkoodna laakiinse qiimo ayey leedahay inaad weydiiso si aan hadhow laguugu qabsan wax waxyeelo ah ama khasaare lacageed oo uu sababo kireystaha cusubi. Isku tallo ayaa ku haboon kireystaha cusub, si aad isaga ilaaliso inaan lagu qabsan waxyeelo ama khasaare uu sababay kireystihii hore.

Wareejinta iyo debaajiga

Haddii aad ku wareejineysid xaqaada kirada oo magacaagu ku qoran yahay debaajiga, labadiinuba adiga iyo kireystaha cusubi waa inaad wargelisaan Haay'ada Debaajiga Kireysiga Guryaha (Residential Tenancies Bond Authority (RTBA)) adoo buuxinaya foomka wareejinta kireystaha (Tenant Transfer form) (oo laga helo Ururka Kireystayaasha ama Arrimaha Isticmaalayaasha ee Fiktooriya (Tenants Union ama Consumer Affairs Victoria). Eeg debaajiga (**Bonds**) warqada xaqiiqda wixii macluumaad ah ee intaa dheer.

➔ Waa inaad hubisaa inaad ka hesho lacagta debaajigaaga ama qaybtaada debaajiga kireystaha cusub ka hor intaadan saxiixin oo aadan gudbin foomka Wareejinta Kireystaha.

Ka sii kireynta

Ka sii kireynta waa marka kireystuhu uu ku wareejiyo qayb (laakiinse aan ahayn dhammaan) xuquuqdooda heshiiska kireysiga qof kale. Kireystaha koowaad waxaa la yiraahdaa kireystaha ugu horeeya kireystaha labaadna waxaa la yiraahdaa laga sii kiree. Heshiiska u dhaxeeya iyaga waxaa la yiraahdaa heshiis ka sii kireyn.

Hadii aad dooneysid inaad sii kireysid guri kiro ah, waa inaad marka hore heshaa ka raalli ahaanshaha mulkiilaha oo qoraal ah (eeg 'xaqaad u leedahay inaad wareejisid ama sii kireysid' xagga dambe ee warqadan xaqiiqda). Haddii aad ka fekereysid inaad noqoto laga sii kireeye, waa inaad weydiisaa inaad aragtid ka raalli ahaansho qoraal ah oo uu siiyey mulkiiluhu kireystaha hore.

Ka sii kireynta waxaa laga yaabaa inay noqoto qayb ama dhammaan guriga. Xilliga heshiiska laga sii kireeyaha ee kireystaha hore kama dheeraan karo heshiiska kireystaha hore oo la leeyahay mulkiilaha. Kireystaha hore waxaa laga yaabaa inuu ku nool yahay amase uusan ku nooleyn guriga isla wakhtigaas laga sii kireeyaha. Haddii kireystaha hore oo ku nool yahay guriga, si uu u jiro ka siikireyn shaqeynaysa waa inay cadahay inuu laga sii kireeyaha uu leeyahay 'lahaansho madax bannaan' oo ugu yaraan ah guriga qaybtii (eeg laga sii kireeyaha ama laysanlaha ('Sub-tenant or licensee?') xagga danbe ee warqada xaqiiqda).

Tusaalayaasha xaalladaha ka sii kireynta waa:

- > marka kireysaha koowaad, ee guriga ka kireystay mulkiilaha xilli go'aan ama ijaar wakhtiyeed, oo uu ijaaro qol ama qolal 'lahaansho madax bannaan' qof kale
- > marka kireystaha hore, ee heysta ijaar 12 bilood ah, oo ijaaro guriga qof kale 2 bilood intay ku maqan yihiin safar dibedeed.

Kireystaha hore waxaa loo tixgelinayaa inuu la sameeyey heshiis kale oo kireysi laga sii kireeye kale, iyagoo weli haysta heshiiskoodii asalka ahaa ee mulkiilaha.

Heshiiska u dhaxeeya kireystaha hore iyo laga sii kireeyaha wuxuu la mid yahay ka u dhaxeeya kireystaha iyo mulkiilaha, waxaana qabanaya dhammaan masuuliyada iyo xuquuq isku mid ah. Tusaale, laga sii kireeyaha wuxuu u sheegayaa kireystaha hore wixii dayactir ah oo gurigu u baahan yahay, wuxuuna ka sameyn karaa dalabka magdhowga kireystaha hore haddii dayactirkaas aan la sameyn oo uu laga sii kireeyuhu ay ku dhacdo khasaare lacageed natiijo ahaan.

Laga sii kireeyaha ama laysanlaha?

Sharci ahaan haddii aan u hadalno, inaad noqoto kireyste waa inaad lahaataa 'lahaansho madax bannaan' ee dhammaan ama qayb guriga kirada ah. Tan micnaheedu waxaa weeye haddii aad soo degto guri jiray, waxaa laga yaabaa in lagu arko si sahal ah laysanle, aan lahayn xuquuq kireyste. Haddii aad la wadaagto guri mulkiile, waxaa lagu *arkayaa* inaad tahay laysanlaha.

Eeg bogga kale...

➔ Haddii aad kiresato qol oo uu albaabka la xiri karo, waxaa laga yaabaa in lagu tixgeliyo sidii qof kireyste ah oo micnaheedu yahay inaad leedahay xuquuqda kireysataha. Haddii qolku yahay mid waxkasta u dhammeystiran yihiin (tusaale bangalow, ama qol leh meel gaar ah oo laga soo galo) waxaad aad ugu dhowdahay in lagu tixgeliyo kireyste. Haddii uu jiro muran waa inaad dalbataa Maxkamada Maamulka iyo Madaniga Fiktooriya (Victorian Civil and Administrative Tribunal) wixii go'aan ah ee ku saabsan inaad tahay kireyste ama laysanle.

Laysanlayaashu waxay yeelan karaan in murankooda lagu xaliyo Sharciga Caddaalad u Ganacsiga 1999 (*Fair Trading Act 1999*) ee liiska Dalabyada Madaniga ah ee Maxkamada (Civil Claims List), laakiinse waa inuu ogaadaa inaysan lahayn isku xuquuqda uu ku leeyahay kireystuhu Sharciga Kireysiga Degaanka ee 1997 (*Residential Tenancies Act 1997*).

Xuquuqdaada aad ku wareejin karto ama sii kireyn karto

Ma sii wareejin kartid ama sii kireyn kartid ka raalli ahaanshaha mulkiilaha oo qoraal ah la'aantii. Si kastaba ha ahaatee, mulkiilaha si macquul ahayn uma ceshan karo ka raalli ahaanshihiisa. Haddii ay sameeyaan waxaad dalban kartaa Maxkamada amar aan loo baahneyn ka raalli ahaanshaha mulkiilaha. Kala xiriir Ururka Kireystayaasha wixii macluumaad dheeraad ah.

Mulkiilaha ama wakiilka waxay kugu dalacayaan ujro lacageed oo ah ka raalli ahaanshaha sii kireynta ama wareejinta. Si kastaba ha ahaatee waxay kugu dalaci karaan lacag ujro ah oo ah diyaarinta qoraalka wareejinta iyo kireysiga ee heshiiska. Wixii macluumaad dheeraad ah la xiriir Ururka Kireystayaasha.

Haddii aad ku wareejiso ama sii kireysto ka raallo ahaanshaha mulkiilaha la'aantiis, mulkiiluhu wuxuu ku siin karaa Ogeysiin Ka bixid 14 maalmood ah (14-day Notice to Vacate) wuxuuna dalban karaa Maxkamada si uu kaaga saaro guriga. Haddii aad hesho Ogeysiinta Ka bixida waa inaad kala xiriirtaa Ururka Kireystayaasha wixii tallo ah.

➔ Xallaadaha qaarkood waxaa laga yaabaa inay fiican tahay inaad joojiso kireysigaaga meeshii aad sii wareejin ama sii kireyn lahayd. Wixii macluumaad dheeraad ah eeg warqada xaqiiqda ee Jebinta Ijaarka ama Markaad rabto inaad baxdo (**Breaking a lease** **ama When you want to leave**), ama kala xiriir Ururka Kireystayaasha wixii tallo ah.

Ka sii kireystaha ama la kireystaha?

Qofbaa guriga qaybtii kula wadaagaya ama flatka qof kale, micnaheedu ma aha inay sii kireeyeen. Waxaa badanaa jira wareer ku saabsan inuu kireyste uu yahay laga sii kireeye ama la kireyste.

La kireystayaasha waxay dhammaan yihiin dhinacyada hal heshiis oo kireysi ama way wada kireystaan. Dhinaca kale, xaalladaha laga yaabo inay tilmaamaan xaalladaha sii kireyntu waa:

- > hal kireyste ayaa la saxiixdey heshiiska kireysiga oo qoraal ah mulkiilaha ka kalena ma saxiixin
- > hal kireyste ayaa soo degay ka hor ka kale kireystaha danbana wuxuu siiyey debaaji kireystaha hore
- > hal kireyste ayaa ka soo qaada kirada ka kale oo siiya mulkiilaha
- > hal kireyste ayaa masuul ka ha dhammaan macaamilka mulkiilaha (tusaale codsiyada dayactirka, siinta ogeysiisanaha)

Xalladahan midkoodna kelidood ma caddeynayaan inuu jiro ka sii kireynayta lagu heshiiyey, sida xaallada sharciga ahi ku xiran tahay xaqiiqda kiis kasta oo shakhsi ah. Iyadoo aysan had iyo jeer caddeyn markuu jiro ka heshiiska ka sii kireynta, kala duwanaanta u dhaxeysa ka sii kireysiga iyo la kireysigu wuxuu noqon karaa mid muhiim ah haddii muran yimaado u dhaxeeya adiga iyo kireyste kale.

Muranka u dhaxeeya kireystaha hore iyo laga sii kireeyaha waxaa la geyn karaa Maxkamada Maamulka iyo Madaniga Fiktooriya, waxaana khuseeya *Residential Tenancies Act 1997*. Si kastaba ha ahaatee, Maxkamada lama macaamili karto muranada u dhaxeeya wada kireystayaasha (hoos arag.)

Helida tallo ku saabsan la kireysiga

Ururka Kireystayaasha ma siiyo tallo muranada wada kireystayaasha. Si kastaba ha ahaatee waxaan siinaa waxoogaa macluumaad ah warqadaha xaqiiqda ee wada kireystayaasha ku jira Guryaheena La wadaago iyo Ku heynta Saaxiibada Guriga saaxiibtinimada (**Shared Households** iyo **Keeping the Mates in Housemates**).

Hal si oo loo xaliyo muranka la kireystaha waxaa weeye Xarunta Xallinta Muranka (Dispute Settlement Centre) ☎ (03) 9603 8370 ama ☎ 1800 658 528 (wicitaan bilaash ah), si kastaba ha ahaatee labada dhinacba ee muranka waa inay ogolaadaan inay tagaan dhexdhexaadinta.

Haddii aad u baahan tahay tallo sharciyeed waxaad la xiriiri kartaa Xarumaha Sharciga ee Isutaga Bulshada (Federation of Community Legal Centres) ☎ (03) 9652 1500 waxayna kuu gudbin karaan xarunta sharciga ee goobtaada. Community Legal Centres waxay siiyaan tallo sharciyeed oo bilaash ah macaamiisha (si kastaba ha ahaatee dhammaan xarumaha sharciga waxay awoodaan inay tallo ka bixiyaan arimaha kireysiga).

Wixii macluumaad dheeraad ah taleefan u dir Khadka Tallada Ururka Kireystayaasha (Tenants Union Advice Line) ☎ (03) 9416 2577.