Arimaha gaarka ah

Ugu raaxeysiga si degan

Sharciga Kireysiga Degaanka 1997 *(Residential Tenancies Act 1997)* wuxuu leeyahay inaad xaq u leedahay 'ugu raaxeysiga si degan' guriga aad ijaarka ugu jirtid. Mulkiilayaasha iyo wakiilada guryaha waxay leeyihiin waxoogaa xuquuq soo gelitaan, laakiinse waa inay fulisaa shuruudo. Haddii aysan fulin shuruudan, kuma khasbanid inaad u ogolaato soogelitaanka gurigaaga.

Xuquuqda soo gelitaanka

Ilaa inta laga bixinayo ogeysiis haboon, mulkiilaha ama wakiilka wuxuu xaq u leeyahay inuu soo galo guriga haddii:

> ogeysiinta ka bixida ama ogeysiinta rabitaanka ka bixida (Notice to Vacate or a Notice of Intention to Vacate) in la siiyey iyo inuu dhacayo wax ka yar 14 maalmood, oo ay doonayaan inay tusaan guriga kireystaha mustaqbalka

> guryaha waa in la iibiyaa ama loo isticmaala debaaji ahaan deyn aad qaadatay oo ay doonayaan inay tusaan iibsadaha mustaqbalka ama lacag deymiyaha guryaha

> waxay doonayaan inay soo galaan si ay u fuliyaan waajibaad lagaga leeyahay heshiiska kireysiga (ijaar), Sharciga Kireysiga degaanka ee 1997 ama sharci kale

> guriga ayaa loo qiimeynayaa

> waxay heystaan sababo macquul ah oo lagu rumeyn karo inaad ku guuldareysatay fulinta waajibaadkaagii heshiiska kireysiga ama *Sharciga Kireysiga degaanka ee 1997*

> waxay doonayaan inay kormeeraan guriga (iyadoo loo baahan yahay inuusan jirin wax kormeer ah 6 bilood ee ugu danbeysay mana aha 3 bilood ee ugu horeysay ee kireysiga ugu horeeya)

Haddii mulkiilaha ama wakiilka uu doonayo inuu soo galo guriga, waa inay:

> ku siiyaan ugu yaraan 24 saac oo ah ogeysiis qoraal ah oo ah inay doonayaan inay ku soo booqdaan, iyagoo sheegaya sababta ay kuu soo booqanayaan

> kuugu keenaan ogeysiiska warqad ama ay kuu siiyaan shakhsi ahaan inta u dhaxeysa 8subaxnimo ilaa 6 fiidnimo (haddii ogeysiiska lagu keeno boosta, waa inay u ogolaadaan hal maalin shaqo inay kugu soo gaadho.

> ku soo booqdaan oo kaliya inta u dhaxeysa 8subaxnimo iyo 6 galabnimo, iyo inaysan ahayn maalmaha fasaxyada dadweynaha (inaad ogolaatay mooyee 7 maalmood ee ugu danbeeyey gudahooda)

> joogin wax ka badan inta loo baahan yahay

Mulkiilaha ama wakiilka waxaa sidoo kale laga yaabaa inuu soo galo guryaha isagoo la socda qof haddii aad ogolaatay soogelitaanka 7 maalmood ee ugu danbeeyey.

Haddii ay bixiyeen ogeysiin haboon, waxaa waajib kugu ah inaad u ogolaato mulkiilaha ama wakiilka gelitaanka guriga, xitaa haddii wakhtigu uusan kugu habooneyn ama aadan guriga joogi doonin. Si kastaba ha ahaatee waxaa laga yaabaa inaad kala hadasho wakhti kaaga sii haboon (eeg warqada xaqiiqda ee mulkiiluhu wuu iibinayaa ***(The landlord is selling)*** wixii macluumaad dheerad ah.) qofka soo geliya gurigaaga waa inuu u dhaqmaa si macquul ah waana inuu u baxaa sida ugu dhakhsaha badan markay dhameystaan waxay u yimaadeen.

Ilaa uu mulkiiluhu ama wakiilku ay raacayaan nidaamka saxda ah, waa dembi iyagu inay soo galaan gurigaaga iyagoon heysan cudurdaar macquul ah (eeg waraaqaha xaqiiqda ee cabashooyinka ku saabsan mulkiilaha iyo wakiilka guryahay (***Complaints about landlords and real estate agents*** wixii macluumaad dheeraad ah)

➲ Haddii alaabtaada la waxyeeleeyey intii uu mulkiiluhu ama wakiilku soo booqdeen, waxaad dalban kartaa magdhow. Eeg warqada xaqiiqda ***(Claiming compensation)*** wixii macluumaad dheeraad ah.

Amarada Xayiraada

Haddii mulkiilahaagu ama wakiilkaagu aysan fulin shuruuda soogelitaanka ah ee haboon (eeg bixida), ama ay sameeynayeen booqashooyin badan oo noqnoqda ama dhib leh , waxaad ka dalban kartaa Maxkamada Maamulka iyo Madaniga Fiktooriya wixii ah Amarka Xanibaada (Victorian Civil and Administrative Tribunal ee Restraining Order). Tani waxay sidoo kale qabaneysaa ku dhibida taleefan la soo diro ama warqado, maadaama ay tahay jebinta xuquuqdaadii ugu raaxeysiga si degan. Amarka xanibaada wuxuu ka mamnuuci karaa ama ka xadidi karaa mulkiilaha ama wakiilka soogelitaanka guriga ama inay kula soo xiriiraan, waxaana dhaqangelin kara boliiska. Waa dembi inuu mulkiiluhu ama wakiilku ay jebiyaan Amarka Xayiraada waana la ganaaxi karaa.

Eeg bogga kale...

TENANTS UNION of Victoria Ltd

fact sheet

Guuritaanka

Haddii mulkiiluhu ama wakiilku ay sii wadaan dhibkaaga, waxaa laga yaabaa inaad joojiso kireysigaaga oo aad ka guurto. Haddii aadan lahayn heshiis kireysi oo xili go'an leh, waxaad si caadi ah u siin kartaa 28 maalmood oo ogeysiin qoraal ah ka dibna aad ka guurto. Haddii aad boosta ugu soo direysid ogeysiiska, waa fikrad wanaagsan inaad isticmaasho warqad diiwaangashan oo aad siiso 2 maalmood oo shaqo oo buuxa inay ku gaadho.

Haddii aad leedahay heshiis kireysi oo leh xilli go'an waxaad u baahan doontaa inaad siiso mulkiilaha 14 maalmood oo ah Ogeysiinta Jebinta Waajibaadka (14-day Breach of Duty Notice). Ka dib waxaad ka dalban kartaa Amarka Raacida sharciga (Compliance Order) Maxkamada. Haddii aysan weli joojin dhibka, waxaad siin kartaa 14 maalmood oo ah Ogeysiinta Rabitaanka inaad Ka baxayso. (Eeg warqada xaqiiqda ee markaad dooneysid inaad baxdo ***When you want to leave*** wixii macluumaad ah ee dheeraad ah.) Waa inaad ka doonataa tallo Ururka Kireystayaasha (Tenants Union) ka hor intaadan qaadin ficilka tallaabadan.

Waxaa laga yaabaa inaad sidoo kale xaq ugu yeelato magdhow mulkiilaha ama wakiilka ku guuldareysashadooda inay kuu ogolaadaan ugu raaxeysiga si degan guriga. Eeg warqada xaqiiqda ee Dalbashada Magdhowga ***(Claiming compensation)*** wixii macluumaad dheeraad ah.

Furayaasha

Haddii aad ka bedesho wax furayaal ah guriga, waa inaad siisaa nuqul ka mid ah furayaasha mulkiilah. Kuma talineyno inaad bedesho furayaasha si aad u ilaaliso arimahaaga gaarka ah. Haddii aad diido siinta mulkiilaha fure, waxay ku siin karaan Ogeysiinka Jebinta Waajibaadka.

Waa inaadan bedelin wax fure ah oo qayb ka ah nidaamka furayaasha asalka ah (halkaas oo uu jiro hal fure oo asal ah oo fura dhowr sakatuuro, sida dhammaan alabaaba falaadada hal guri) iyadoon marka hore la helin raalli ahaanshaha mulkiilaha. Haddii mulkiiluhu uu diido bedelaada furaha isagoon heysan sabab wanaagsan, waxaad ka dalban kartaa Maxkamada amar ah inaad bedesho iyaga ka raalli ahaanshahooda la'aantii.

Qarsoodi ahaanta

Sharciga arimaha gaarka ah waxaa jira xanibaadyo ku saabsan sida wakiilada guryuhu u isticmaali karaan macluumaadkaaga shakhsiyeed. Haddii aad qabto wax cabashooyin ah oo ku saabsan sida macluumaadkaaga shakhsiyeed loo isticmaalay la xiriir Guddoomiyaha Arimaha gaarka ee Dawlada Dhexe (Federal Privacy Commissioner) ☎ 1300 363 992 ama same cabasho qoraal ah Arimaha Isticmaalayaasha Fiktooriya Consumer Affairs Victoria) ama Machadka Gurayaha ee Fiktooriya (Real Estate Institute of Victoria). Wixii macluumaad intaas dheer ee warqada xaqiiqda ee Keydka macluumaadka kireystayaasha ***(Tenant databases)*** iyo warqadaha xaqiiqda ee Cabashooyinka ku saabsan mulkiilayaasha iyo wakiilada guryaha ***(Complaints about landlords and real estate agents)***.

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

fact sheet

Macluumaadkan waa tuse ahaan oo kaliya waana inaan loo isticmaalin wax kuu bedela tallada sharciga ee aqoonta leh.

Tenants Union of Victoria Ltd ACN 081 348 227 **May 2010** www.tuv.org.au

TENANTS UNION of Victoria Ltd