fact sheet

Mulkiiluhu wuu iibinayaa

Tusida dadka iibsanaya dhismaha

Mulkiilaha wuxuu xaq u leeyahay inuu tuso guriga dadka iibsanaya, kireystuhuna waxaa waajib ku ah inuu u ogolaado inay soo galaan. Si kasta ha ahaatee tan waa in lala simaa xuquuqda kireystaha ee 'si degan u raaxeysiga' ee gurigooda kirada ah.

Sharciga Kireystayaasha Guryaha Degaanka ah ee 1997 (Residential Tenancies Act 1997), marka mulkiilaha ama wakiilku ay doonayaan inay soo galaan gurigaaga, waa inay:

> ku siiyaan ogeysiis 24 saac ah, iyagoo sheegaya sababta ay kuu soo booqanayaan

> ku ogeysiiska kuugu soo diraan warqad ama ay ku siiyaan qof ahaan inta u dhaxeysa 8 subaxnimo ilaa 6 fiidnimo (haddii ogeysiiska laguugu soo diray boosta waa inay ogolaadaan 2 maalmood oo dheeraad si ay kuu soo gaartoi)

> ku soo booqdaan oo keliya inta u dhaxeysa 8subaxnimo ilaa 6 fiidnimo oo ayna ku soo booqan maalmaha fasaxa (inaad ogolaatay mooyee 7 maalmood ee ugu danbeysay)

> san kula joogin wax ka badan inta lagama maarmaanka ah

Mulkiilaha, wakiilka ama qofka la socda ayaa sidoo kale laga yaabaa inuu soo galo guriga haddii aad ogolaatay soo gelitaanka 7 maalmood ee ugu danbeysay.

Haddii mulkiiluhu uu ku siiyo ogeysiin rasmi ah, waa loo ogol yahay inay guriga soo galaan haddii aad ogolaato iyo haddii kaleba, ama haddii aadan guriga joogin wakhtigaas. Haddii aadan helin, haddii aadan helin ogeysiis rasmi ah, uma baahnid inaad u ogolaatid iyaga ama iibsadayaasha mustaqbalka.

➲ Waa dembi inay mulkiilaha ama wakiilku soo galaan guriga iyagoon fulin shuruuda, inay heystaan cudurdaar macquul ah mooyee. Ka eeg ***Complaints about landlords and real estate agents*** warqada xaqiiqda wixii macluumaad dheeraad ah.

Sawirada

Ka qayb ahaan nidaamka tusida guriga cidda iibsaneysa, wakiilada badanaa waxay doonayaan inay sawirtaan gudaha si ay u geliyaan looxa iibka iyo xayeysiinta interneetka. Waxaad ku adkeysan kartaa in sawirlaha ay soo raacaan mulkiilaha ama wakiilka. Ka eeg ***Arimaha gaarka ah (Privacy)*** warqada xaqiiqda wixii macluumaad dheeraad ah.

Haddii aad saluugsan tahay sawiradu ay khatar xaditaan gelinayaan waxyaalaha aad leedahay waa inaad ka qaadaa wixii alaabo qiima leh ka hor intaan sawirka la qaadin.

Haddii aadan dooneynin in sawirada la qaado, ka bilow inaad warqad u qorto wakiilka. Haddii ay ku adkeystaan, waxaad dalban kartaa Victorian Civil and Administrative Tribunal inay ku siiyaan Restraining Order. Go'aanka Maxkamadu wuxuu ku xirnaan doona xaaladaha. Tusaale haddii sawiradu ay khatar ku gelinayaan sababtoo ah waxaad ka soo carartay shaqaaqo qoys, waxaa laga yaabaa inaad leedahay fursad fiican oo aad ku hesho Amarka Xadidida.

Haddii aad saluugsan tahay in sawiradu ay jebin doonaan arimahaaga gaarka ah sababtoo ah waxay si cad u muujinayaan adiga ama xubin qoyskaaga ka mid aha, kala xiriir Federal Privacy Commissioner ☎ 1300 363 992 wixii tallo ah.

Ka wada hadlida heshiiska

Waxaa laga yaabaa inaad awoodo inaad kala hadashid heshiiska mulkiilah ama wakiilka qeexaya isu dheelitirnaan u dhaxeysa waxaad xaq u leedahay ku raaxeysi degan iyo xaqooda ah inay tusaan guriga cidda iibsaneysa. Haddii aad gaartid heshiis, waa inaad ku heshaa qoraal oo aad hubisaa inay saxiixeen mulkiilaha, wakiilka iyo adiguba.

Heshiiska waxaa ka mid noqon kara shuruudaha ah:

> mulkiilaha ama wakiilka wuxuu tusayaa guriga oo keliya cidda iibsaneysa haddii ay la sameysteen ballan haboon kireystaha

> gurigu wuxuu u furnaan doona kormeerid wakhtiga lagu heshiiyey toddobaad kastam ilaa iyo maalinta xaraashka ama taariikhda lagu heshiiyey

> kireystuhu wuxuu bixin doona kiro la dhimay si ay ugu magdhowdo dhibka loo geysanayo wakhtiga kormeerka guriga

Kormeerka guriga

Haddii mulkiiluhu ama wakiilku diido inuu kaala hadlo dhimida kirada si ay kuugu magdhowdo dhibka wakhtigaas kaa soo gaaraya, xusuus qor ku qor waxyaalaha ay sameeyaan lacala haddii ay noqoto inaad wakhti danbe dalbato magdhow. Waa inaad qortaa faahfaahinta wixii dhib ah ee kaa soo gaara sida inta jeer ee dad la tusay guriga intay joogeen wakhti kasta. Si aad ugu guuleysato magdhowga, soo faragelinta ku raaxeysigaaga degan waa inuu ahaadaa mid muhiim ah.

Eeg bogga kale...

TENANTS UNION of Victoria Ltd

Haddii mulkiilaha ama wakiilku aysan raaceynin xeerarka ku saabsan soo gelitaank guriga, ama inta jeer ee ay soo booqanayaan inay rabshayso ku raaxeysigaaga dgan, waxaad u diri kartaa Ogeysiiska Jebinta Waajibaadka ka dibna waxaad codsan kartaa magdhow ama inay raacaan xeerarka, ama waxaad dalban kartaa Amarka Xadidida ee Maxkamada Maamulka iyo Madaniga ee Fiktooriya. Ka eeg ***Privacy*** warqada xaqiiqda wixii macluumaad dheeraad ah.

Waxaad sidoo kale ka dalban kartaa magdhow Maxkamada wakhtiga aan habooneyn ee ay kuu yimaadeen, luminta ku raaxeysiga degan ama wixii kale ee khasaare ah ee ku soo gaaray kormeerkooda dartii. Sidoo kale, waxaad dalban kartaa magdhow haddii la waxyeeleeyey alaabtaada qaarkeed oo ku dhacday ilaalo la'aanta mulkiilaha ama wakiilka ka eeg dalbashada magdhowga ***(Claiming compensation)*** warqada xaqiiqda wixii macluumaad dheeraad ah.

➲ Kuma khasbanid inaad sameyso dadaal khaas ah ama kharashba (sida soo iibinta ubah ama kireysiga nadiifiyayaal aqoon leh) si aad uga dhigto guriga mid soo jiita cidda iibsanysa. Haddii ay sedan tahay waxa mulkiiluhu rabo, iyaga iyey jirtaa inay bixiyaan. Waajibaadkaaga hoos imanaya *Residential Tenancies Act 1997* waxaa weeyaan in gurigu 'uu ahaado xaalad nadiif macquul ah'.

Ka bixida marka mulkiiluhu guriga iibiyo

Mulkiilaha ayaa guriga iibinaya, micnaheedu ma aha waa inaad ka baxdaa guriga. Haddii guriga la iibiyo intaad weli halkaas degan tahay, mulkiilaha cusub ee guriga wuxuu guriga ku iibsanayaa kireysigaaga wuxuuna la wareegayaa xuquuqdii kirysiga iyo waajibaadka ee mulkiilaha. Tan micnaheedu waxaa weeye haddii aad leedahay heshiis wakhti go'an ah, shuruudaha hadda jira ayaa weli lagu dhaqmayaa (oo ay ka mid tahay inta kiro ah ee aad bixineysid, sida iyo markaad bixineysid iyo wakhtigan heshiiskan go'an markuu dhammaanayo).

Haddii mulkiilahaagu doonayo inaad baxdo, waa inay ku siiyaan 60 maalmood oo Ogeysiis Ka bixid ah (Notice to Vacate), isagoo ku bilaabaya sababta ah (tusaale, guriga waxaa lagu iibiyey lahaanshihiisa isagoo maran). Mulkiiluhu waa inuu ku siiyaa 14 maalmood laga soo bilaabo markuu saxiixo heshiiska iibka, ama haddii heshiiska iibku uu leeyahay wax shuruudo khaas ah oo ku lifaaqan,Ogeysiiska Ka bixidu waxaa la bixin karaa 14 ka maalmood ee shuruudahan kuwa ugu danbeeya marka la fuliyo. (haddii aad ku jirto kireysi wakhtigiisu go'an yahay, maalinta ugu danbeysa ee ogeysiintu ma noqon karto ka hor wakhtigan markuu dhammaado.)

Haddii mulkiilaha cusubi doonayo inaad ka baxdo ka hor intuusan dhammaan heshiiskaagu, waa inaad isku daydaa inaad kala hadasho heshiis kuu magdhowaya dhibka. Haddii aad gaartaan heshiis, waa inaad qoraal ku heshaa, oo aad hubisaa inuu saxiixo mulkiiluhu ama wakiilka iyo adiguba.

➲ Haddii aad ku jirto heshiis wakhti go'an oo aad dooneysid inaad hore u baxdo sababtoo ah guriga waa la iibiyey ama waa la iibinayaa, waxaa laga yaabaa inaad awoodo inaad u dhameyso kireysiga hore idinkoo sameynaya 'ogolaansho laba dhinac ah' (heshiis) oo aad la gasho mulkiilaha. Heshiiska qoraal waa inaad ku heshaa oo uu saxiixay mulkiiluhu ama wakiilku ama waxaa laga yaabaa inaad bixiso kharashka jebinta heshiiska. Wixii macluumaad dheeraad ah ka eeg Jwarqada xaqiiqda ee ***Jebinta heshiiska (Breaking a lease)***.

Haddii aad ku jirto wakhti ah (bil bil) kiro ah waxaa lagu siinayaa Ogeyiis Ka bixid ah oo 60 maalmood ah, waad bixi kartaa ka hor intaysan dhammaan 60 ka maalmood. Si kastaba ha ahaatee waa inaad siisaa mulkiilaha ama mulkiilaha cusub Ogeysiiska Rabitaanka Ka bixida oo 14 maalmood ah.

Ka eed warqada xaqiiqda wixii macluumaad dheeraad ah ee ku saabsan ***Ogeysiiska ka bixida (Notice to Vacate)*** iyo ka saarida ***(Eviction)***.

Debaajiga

Marka guriga la iibiyo, labadaba mulkiilaha cusub iyo mulkiilihii horeba waa inay wargeliyaan Residential Tenancies Bond Authority inuu gurigu lala kala wareegay. Debaajigaagu waxaa haya Ha'yada Debaajiga ilaa ka dhammaaneyso kireysigu marka mulkiiluhu uu ogolaanayo in la bixiyo ama uu dalbado in la siiyo. Ka eeg warqada xaqiiqda wixii macluumaad dheeraad ah ee ku saabsan ***Debaajiga (Bonds)***.

Wixii macluumaad dheeraad ah ka wac Tenants Union Advice Line ☎ (03) 9416 2577.

fact sheet

Macluumaadkani waa hagid keliya waana inaan loo isticmaalin bedel ahaan tallo sharci ah oo aqooneed.
Tenants Union of Victoria Ltd ACN 081 348 227 **May 2009** www.tuv.org.au

TENANTS UNION of Victoria Ltd