fact sheet

Markaad dooneysid inaad ka baxdo

Markaadan lahayn heshiis kireysi oo wakhti go'an leh

Haddii aadan lahayn heshiis wakhti go'an leh (sida 12 bilood) ama kiradaadu ay u dhawdahay inay dhammaato, waa inaad siisaa 28 maalmood Ogeysiis ah inaad dooneyso inaad ka baxdo guriga oo qoraal ah.

Ogeysiiska ah Rabitaanka inaad Ka baxdo waa warqad aad u direyso mulkiilaha oo qoreysa taariikhda aad ka baxeyso. Taariikhdaan waa inay ahaataa 28 maalmood laga bilaabo maalinta mulkiiluhu helo ogeysiinta. Tan micnaheedu waxaa weeye haddii aad ogeysiinta ku dirto boost meeshii aad adigu qof ahaan ku siin lahayd, waxaad u baahan tahay inaad u ogolaato 2 maalmood oo shaqo oo dheeraad ah si ay u gaarto. Heyso nuqul ka mid ah ogeysiinta isticmaalna warqad diiwaangashan (heyso risiitka warqada) si aad u xaqiijiso taariikhda aad dirtay.

Haddii aad dooneysid inaad ka baxdo ka hor 28 maalmood intaysan dhammaan, waa inaad u sheegtaa mulkiilha oo aad u celisaa furayaasha si guriga loo kireeye sida ugu dhakhsaha badan ee suurtogalka ah. Haddii la heli karo kireystayaal kale ka hor 28 maalmood intaysan dhammaan, kiro laguuma heysto laga bilaabo maalinta ay soo guuraan.

Xaaladaha qaarkood waxaad u baahan tahay oo keliya inaad siiso 14 maalmood oo ogeysiis inaad baxeyso ah. Tan waxaa la sameyn karaa marka:

> mulkiiluhu wuxuu ku siiyey 120 maalmood Ogeysiis ah inaad Ka baxdo guriga (ooh ore u ahaa 90 maalmood)

> mulkiilaha wuxuu ku siiyey Ogeysiis Ka bixid ah oo dhan 60 maalmood

> waxaad tahay kireyste guryaha dawlada waxaana lagu siiyey 90 maalmood Ogeysiis ah inaad Kaga baxdo guriga sababtoo ah ma fulineysid shuruudihii aad xaq ugu yeelaynaysay guryahaan

> waxaad u baahan tahay daryeel shakhsiyeed ama khaas ah oo aadan ku heli Karin gurigaagan aad kireysatay

> waxaad heysataa guri siin qoraal ah in guryaha dawlada lagu siinayo

> waxaad gelaysaa hoyga dadka dhibta qaba oo ku meel gaarka ah.

Markaad leedahay heshiis kiro wakhti go'an leh

Haddii ay dhammaaneyso heshiiska kiradaa wakhtiga go'an leh, waxaad siin kartaa 14 ama 28 maalmood ogeysiis ogeysiis qoraal ah (sida ku sharxan bidixda). Haddii aad doonaysid inaad guurto taariikhda uu wakhtiga kirada ee go'ani dhammaanayo, weli waxaa lagaa rabaa inaad bixiso ogeysiin qoraal ah. Tani waxay tahay sababtu markay dhammaato wakhtiga kirada oo go'an, wuxuu si toos ah ugu sii soconayaa kiro xiliyeed ahaan (taas waxaa loola jeedaa bil bil). Ilaa adiga ama mulkiiluhu aad ogeysiis bixisaan.

Taariikhda aad bixiso inay tahay maalintii kuugu danbeysay ii kireysigaaga **ma noqon karto ka hor maalinta ugu danbeysa ee wakhtiga go'an ee kireysiga**. Tani waxay khuseysaa xitaa marka mulkiilaha uu ku siiyo Ogeysiinta Ka bixida guriga ee dhammaaneysa maalinta ugu danbeysa wakhtiga go'an.

Haddii aad leedahay wakhti go'an oo kiro oo aad dooneysid inaad baxdo ka hor intaan taariikhdaasi dhammaan waxaa laaga yaabaa inaad bixineyso kharashaadka la xirriira jebinta heshiiska kirada ka eeg wixii macluumaad dheeraad ah warqada xaqiiqda ***(Breaking a lease)***.

Marka mulkiiluhu uu jebiyo heshiiska

Haddii mulkiilahaagu ama wakiilkiisu ay jebiyaan waajibaadkooda hoos imanaya *Sharciga Kireystayaasha Guryaha la degan yahay ee 1997 (Residential Tenancies Act 1997)*, waxaa laga yaabaa inaad awoodid inaad hore u dhameysid kireysigaaga adoon bixineynin kharashaadka jebinta heshiiska ee caadiga ah. Tan waxay dhacaysaa haddii mulkiilaha:

> uusan hubin gurigu inuu bannaanaa oo nadiif ahaa macquul ahaan taariikhda lagaa rabay inaad ku soo guurto

> uusan kuu ogolaan inaad 'si degan ugu raaxeysato' guriga

> uusan guriga si fiican u dayactirin

> uusan bixin quful, ama uusan ku siin fure marka furaha la bedelo

> uusan bedelin qalabka biyaha ee ciladeysan ee leh qalabk heerka A

Eeg bogga kale...

TENANTS UNION of Victoria Ltd

➲ Waxaa jira nidaam kale oo loogu talagalay dayactirka. Eeg warqada xaqiiqda wixii macluumaad dheeraad ah ***(Repairs)*** ama kala xirriir Tenants Union wixii tallo ah.

Haddii mulkiiluhu ku guuldareysto waajibaadkiisan midkii, waxaad u diri kartaa Ogeysiin ah Jebinta Waajibaadka. Ogeysiintani waxay wargelineysaa mulkiilaha inay khasab ku tahay inay xaliyaan dhibka (haddii ay ku haboon tahayna ay bixiyaan magdhow) 14 maalmood gudahood. Ka eeg warqada xaqiiqda wixii faahfaahin dheeraad ah eek u saabsan ee ah ***Ogeysiinta Jebinta Waajibaadka (Breach of Duty Notice)***.

Haddii mulkiiluhu weli ku guuldareysto inuu xaliyo dhibaatada ka dib markuu helo Ogeysiinta Jebinta Waajibaadka, waxaad ka dalban kartaa Maxkamada Maamulka iyo Madaniga ee Victoria (Victorian Civil and Administrative Tribunal) Amar ah Inay Fuliyaan arintan. Haddii mulkiiluhu raacin amarka maxkamada, waxaad u diri kartaa Ogeysiin Rabitaan inaad Guurto ah oo 14 maalmood ah. Waa inaad ku dirtaa ogeysiinta warqad diiwaangashan (u ogolow 2 maalmood inay ku tagto) heysana nuqulka ogeysiinta iyo risiitka warqada.

Waxaad sidoo kale u diri kartaa mulkiilahaaga Ogeysiin ah rabitaan inaad ka baxdo guriga haddii aad u dirtay Ogeysiin Jebinta Waajibaadkooda laba jeer ka hor isku jebintan iyo haddii uu jebiyo mulkiilahaagu waajibaadkaas markii seddexaad. Nuqul ka reebo Ogeysiinta Jebinta Waajibaadka oo dhan ee aad u dirto, iyo wixii kale ee caddeyn ah ee aad ka heyso waajibaad Jebintaan. Wixii macluumaad dheeraad h ee warqada xaqiiqda ee ***Jebinta Waajibaadka (Breach of Duty)***.

Dhismaha oo aan ku habooneyn ku noolaansho bani'aadam

Haddii uu gurigu uusan ahayn mid aan ammaan ahayn ama aan ku habooneyn ku noolaanshaha bani'aadaninimo, waxaad siin kartaa Ogeysiin Islamarkiiba oo ah Rabitaankaaga inaad Ka baxdo. Haddii mulkiiluhu ka murmo waxaad ka cabaneyso, waxaad u baahan doontaa inaad soo dalbato Maxkamada si loo dhegeysto keena caddeynta ah inaan gurigani ku habooneyn ku noolaansho. La xirriir Ururka Kireystayaasha wixii tallo ah.

Bixinta kiradaadii ugu danbeysay

Uma baahnid inaad sugtid ilaa kiradaada wakhtigeedii la gaaro ka hor intaadan ogeysiinta siinin inaad ka baxayso. Haddii aad dooneysid inaad ka baxdo dhexda wareega kirada, waa inaad xisaabisaa inta maalmood ee kiro ah ee lagugu leeyahay oo aad bixisaa intaas oo noqoneysa kiradaadii ugu danbeysay ee aad bixiso. Tusaale, haddii aad siiso ogeysiin ah 28 maalmood oo ah kala barka bisha kiradeedii, waxaa lagaa dooni doona oo keliya inaad bixiso 2 toddobaad lacagtood. Si aad u xisaabiso intay noqoneyso, soo saar kiro maalmeedkaaga (kiradaada bisha oo lagu dhuftay 12, loona qaybiyey 365) ka dib ku dhufo intaas inta maalmood ee aad ku jiri doonto guriga.

➲ Waa sharci daro inaad diido bixinta adoo leh mulkiiluhu wuxuu u isticmaali karaa debaajiga kiro ahaan.

Kireysigaagu wuxuu dhammaanayaa markaad ka baxdo guriga oo aad celiso furayaasha. Hubi inaad celisay furayaashii maalinta aad ka baxdo, maadaama aad weli ahaaneyso mid gurigii heysta (sidaa daraadeed laga doonaayo bixinta kirada) ilaa aad celiso furaha. Ka eeg warqada xaqiiqda wixii macluumaad dheeraad ah ee ku saabsan ***Dhameynta kireysida (Ending a tenancy)***.

Haddii aad isbedesho oo aadan tegaynin

Haddii aad dooneysid inaad la soo noqoto Ogeyssintaadii Rabtaanka inaad Ka baxdo, waa inaad tan ku sameysaa qoraal ahaan oo uu saxiixaa mulkiilahaagu ama wakiilkiisu. Way diidi karaan inay aqbalaan ka noqoshadaada. Haddii mulkiilah ama wakiilku ay saxiixaan waxaa laga yaabaa inaad bixiso magdhow wixii kharashaad ah ee ay galeen sida kharashka u xayeysiinta kireystayaal cusub.

Haddii aad bixiso Ogeysiin Rabitaan inaad ka Baxdo uma baahnid inaad taariikhdaas ku baxdo aad ku bixisay ogeysiiska, mulkiilahaagu wuxuu codsan karaa Amarka Lahaanshaha Maxkamada Maamulka iyo Madanida Victoria, oo kuu keeni karta in lagaa saaro guriga. La xirriir Ururka Kireystayaasha wixii tallo ah.

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 **February 2009** www.tuv.org.au

TENANTS UNION of Victoria Ltd