ለሌላ ማስተላለፍና ለሌላ ማከራየት

ማስተላለፍ

ይህ አንድ ተከራይ በንብረቱ ላይ ያለን ሃላፊነት በሞላ ለሌላ ሰው ካስተላለፈ ነው። ለምሳሌ፥ ተከራዩ የ12 ወር የተከራይና አከራይ ውል ከፈረመ ታዲያ ከ6 ወር በኋላ ለመልቀቅ ከወሰነ፤ ስለዚህ የስምምነት ውል ሃላፊነት የሚወስድ ሌላ ተከራይ ሰው ማግኘት አለባቸው። አዲሱ ተከራይ ቀደም ሲል የነበረን ተከራይ ሃላፊነት ይወስዳል። ይህም የቤት ኪራይ በቀጥታ ለባለንብረቱ መክፈልና የመጀመሪያው ተከራይ ያገኝ የነበረን መብቶችና ሃላፊነቶች በሞላ ይኖረዋል።

ፍላጎትዎን ለሌላ ከመመደብዎ በፊት የባለንብረቱን ስምምነት ማግኘት አለብዎ ('Your right to assign or sub-let'(መብትዎን ለሌላ ማስተላለፍ ወይም ለሌላ ማከራየት) በሚለው እውነታ ወረቀት ጀርባ ላይ ይመልከቱ።

ከመልቀቅዎ በፊት ስምዎ ከተከራይ አከራይ ኮንትራት ውል ለመውጣቱና በአዲሱ ተከራይ ስም ስለመተካቱ ለባለንብረቱ ወይም የንብረት ተወካዩ መጠየቅ። እንዲሁም የንብረት ፍተሻ እንዲካሄድ መጠየቅ አለብዎ። እነዚህን ነገሮች ለማካሄድ የርስዎ ባለንብረትና ተውካይ ግዳጅ የለበትም፤ ቢሆንም መጠየቁ ይጠቅማል ምክንያቱም በአዲስ ተከራይ ለሚደርስ ጉዳት ወይም የፋይናንስ ጉድለት እርስዎ ተጠያቂ አይሆኑም። ለአዲሱ ተከራይም ተመሳሳይ ምክር ይሆናል ስለዚህ በመጀመሪያ ተከራይ ለደረሰ ጉዳት ወይም ላልተከፈለ ገንዘብ እርስዎ ተጠያቂ አይሆኑም።

ለሌላ ሰው ማስተላለፍና የማስያዣ ገንዘብ

በኮንትራት ውልና በገንዘብ ማስያዣ ላይ ስምዎን በሌላ የሚያስተላልፉ ከሆነ እርስዎና አዲሱ ተከራይ በተከራይ ማስተላለፊያ ቅጽ (Tenant Transfer form) (በተከራይ ማሕበር (Tenants Union) ወይም በቪክቶሪያ ደንበኛ ጉዳይ (Consumer Affairs Victoria) ይቀርባል) ላይ ሞልቶ በማስገባት ለተከራይ ነዋሪዎች ማስያዣ ባለስልጣን (Residential Tenancies Bond Authority (RTBA)) ማሳወቅአለባችሁ። በበለጠ መረጃ ለማግኘት *Bonds*(ማስያዣ) የሚለውን እውነታ ጽሁፍ ወረቀት ማየት።

➲ ለተከራይ ማስተላለፊያ ቅጽ ፈርመው ከማስገባትዎ በፊት ከአዲሱ ተከራይ የማስያዣ ገንዘብዎ ወይም የርስዎ ድርሻ ክፍያ ማግኘትዎን ያረጋግሩ።

ለሌላ ሰው ስለማከራየት

ይህ በተከራይና አከራይ ስምምነት መሰረት ያላቸውን ፍላጎት (ሁሉን ሳይሆን) በከፊል ለሌላ ሰው ሲያስተላልፉ ነው። የመጀመሪያ ተከራይ ዋና ተከራይ ሲባል ሁለተኛው ደግሞ ከሌላ ተከራይ ተብሎ ይጠራል። በመካከላቸው የሚደረግ ስምምነት በሌላ ውል/sub-lease ላይ ይባላል።

የኪራይ ቤቱን ለሌላ ማከራየት ከፈለጉ በመጀመሪያ ከባለንብረቱ የጽሁፍ ስምምነት ማግኘት አለብዎ ('ለሌላ ማስተላለፍ ወይም ማከራየት ያለዎት መብት' በሚለው እውነታ ጽሁፍ ወረቀት ጀርባ ላይ ይመልከቱ። ተተኪ ተከራይ ለመሆን ሲያስቡ ለዋና ተከራዩ በባለንብረቱ የተደረገን የጽሁፍ ስምምነት ለማየት መጠየቅ አለብዎ።

ለሌላ ማከራየት በሞላው ወይም በከፊል ንብረት ሊሆን ይችላል። ከዋና ተከራይ ጋር ለሌላ ማከራያ ስምምነት ውል የሚቆየው ከዋናው ተከራይ በባለንብረት ካለው ስምምነት ጊዜ በላይ ሊሆን አይችልም። በንብረቱ ውስጥ ሌላው ተከራይ በሚኖርበት ጊዜ ዋናው ተከራይ መኖር ወይም አለመኖር ይችላል። በንብረቱ ላይ ዋናው ተከራይ የሚኖር ከሆነና በሌላው ተከራይ ያለ ኮንትራት ውል ዋጋ እንዲሰጠው ማድረግ ሌላው ተከራይ ቢያንስ በተወሰነ የንብረት ክፍል ላይ 'ሙሉ መጠቀሚያ' ግልጽ መሆን አለበት ('Sub-tenant or licensee?'(በሌላ ተከራይ ወይም ፈቃድ ያለው) እውነታ ጽሁፍ ወረቀት ጀርባ ላይ ማየት)።

ለሌላ ማከራየት ህኔታ ምሳሌዎች:

> ዋናው ተከራይ ንብረቱን በተወሰነ ጊዜ ገደብ ውል ወይም በየጊዜ የሚደረግ ውል ከባለንብረቱ ላይ ይከራይና ከዚያም ለሌላ ሰው 'ሙሉ መጠቀሚያ' የሚሆን አንድ ክፍል ወይም ክፍሎችን በኮንትራት ያከራያል።

> የ12 ወር ኮንትራት ውል ያለው ዋና ተከራይ ወደ ውጭ አገር በተጓዘበት ጊዜ የሚቆይ ለሌላ ሰው ለ2 ወር ያከራያል።

ዋናው ተከራይ ከባለንብረቱ ጋር ያደረገው የመጀመሪያ ውል እያለ ሌላ የተከራይና አከራይ ኮንትራት ውል ከሌላው ተከራይ ጋር ማድረግ ይኖርበታል።

በዋናው ተከራይ እና በሌላው ተከራይ ጋር ያለው ግንኙነት ልክ እንደ በባለንብረቱና ተከራይ መካከል ያለው ሲሆን ተመሳሳይ መብቶችና ግዴታዎች ይኖራቸዋል። ለምሳሌ፥ ሌላው ተከራይ ስለሚያስፈልግ የንብረት ጥገና ለዋናው ተከራይ መናገር አለበት፤ ስለዚህ እነዚህ ጥገናዎች ባለመካሄዳቸው የተነሳ ከሌላው ተከራይ ላጠፋው የፋይናንስ ማካካሻ ለዋናው ተከራይ ሊጠይቅ ይችላል።

በግልባጭ ገጽ ላይ የቀጠለ

TENANTS UNION
of Victoria Ltd

fact sheet

በሌላ ተከራይ ወይም ፈቃድ ያለው/Sub-tenant or licensee?

በህጋዊ አነጋገር፡ ተከራይ ለመሆን በሞላው ወይም ከፊል ኪ.ራይ ንብረት ላይ ‘ሙሉ ተጠቃሚ’ መሆን አለብህ። ይህ ማለት በአሁን ጊዜ ነዋሪዎች ባሉበት ንብረት ከገቡ በቀላሉ የተከራይ መብቶች ሳይኖርዎ እንደ ፍቃድ ያለው ነዋሪ ሊሆኑ ይችላሉ። ከባለንብረቱ ጋር በደባል መኖሪያ ቤት የሚኖሩ ከሆነ ፍቃድ እንዳለው ነዋሪ ይቆጠራሉ።

➲ አንድ ክፍል ከተከራዩና በሩ የሚቆለፍ ከሆነ እርስዎ እንደ ተከራይ ሲቆጠሩ፤ ስለዚህ የተከራይ መብቶች አለዎት ማለት ነው። ክፍሉ እራሱን የቻለ (ለምሳሌ፡ ትንሽ ቤት፣ የራሱ መግቢያ በር ያለው ክፍል) ካለው እርስዎ እንደ ተከራይ ይቆጠራሉ። አለመግባባት ከተፈጠረና ተከራይ ወይም ፈቃድ ያለው ስለመሆንዎ በቪክቶሪያ ሲቪል አስተዳደር ልዩ ፍርድ ቤት (Victorian Civil and Administrative Tribunal (VCAT)) በኩል እንዲወሰን ማመልከት አለብዎ።

በሲቪል ጥያቄ ዝርዝር (Civil Claims List) ስር እንደቀረበው በአግባብ ንግድ አንቀጽ ህግ (*Fair Trading Act 1999*) መሰረት ያላቸው ክርክር በልዩ ፍርድ ቤት ይታያል። ነገር ግን በተከራይ ነዋሪዎች አንቀጽ ህግ (*Residential Tenancies Act* (RTA) *1997)* መሰረት ጋር የተከራይ መብቶች ተመሳሳይ እንዳልሆነ መታወቅ አለበት።

ለሌላ ለማስተላለፍ ወይም ለሌላ ለማከራየት የሚኖርዎ መብት

ያለ ባለንብረት በጽሁፍ ስምምነት ቤቱን ለሌላ ማስተላለፍ ወይም ማከራየት አይችሉም። ይሁን እንጂ ባለንብረቱ ያለ ብቁ ምክንያት ስምምነቱን ማዘግየት አይችልም። ካዘገዩት፣ ያለ ባለንብረቱ ስምምነት ትእዛዝ በልዩ ፍርድ ቤት እንዲሰጥ ማመልከት ይችላሉ። ለበለጠ መረጃ የተከራይ ማሕበርን ማነጋገር።

ወደሌላ ለማስተላለፍ ወይም ከሌላ ጋር ለመዋዋል ስምምነት ገንዘብ ባለንብረት ወይም የንብረት ተወካይ ማስከፈል አይችልም። ይሁን እንጂ የተከራይ ስምምነት ውል ሰነዶችን በጽሁፍ ለማዘጋጀት ሊያስከፍሉ ይችላሉ። ለበለጠ መረጃ የተከራይ ማሕበርን ማነጋገር።

ያለምንም ስምምነት ውል ወደሌላ ካስተላለፉ ወይም ለሌላ ካከራዩ፤ የ14 ቀናት የመልቀቂያ ማስጠንቀቂያ (14-day Notice to Vacate) በባለንበቱ ይሰጥዎትና ከዚያም እርስዎን ከቤቱ ለማስወጣት ለልዩ ፍርድ ቤት ያመለክታሉ። የመልቀቂያ ማስጠንቀቂያ ከደረስዎ ምክር ለማግኘት የተከራይ ማሕበርን ማነጋገር።

➲ በአንዳንድ ሁኔታ ላይ ለሌላ ከማስተላለፍ ወይም ለሌላ ከማከራየት ፋንታ ያለዎን የተከራይና አከራይ ኮንትራት መጨረስ የተሻለ ይሆናል። ለበለጠ መረጃ *Breaking a lease* (ውል መጣስ) እና *When you want to leave* (ለመልቀቅ ሲፈልጉ) የሚለውን እውነታ ጽሁፍ ወረቀት ማየት ወይም ለምክር የተከራይ ማሕበርን ማነጋገር።

በሌላ ተከራይ ወይንስ አብሮ ተከራይ?

አንድ ሰው በቤት ወይም በፍላት ውስጥ ባለ ክፍል ከሌላ ሰው ጋር አብሮ መኖር ማለት በሌላ መከራየት አይደለም። ተከራዩ በቤት ውስጥ በሌላ ተከራይ ወይ አብሮ ተከራይ ስለመሆን ሁልጊዜ ያደናግራል።

በተከራይ ውል ወል በጋርዮሽ ውል ውስጥ ያሉ አካላት በሞላ አብሮ ተከራዮች ሲሆኑ እኩል መብቶችና አንድ አከራይ ባለንብረት ይኖራቸዋል። በአንዳንድ መልኩ በሌላ ማከራየት ሁኔታ ሊታይ የሚችሉት:

- በተከራይና አከራይ ኮንትራት ውል ላይ አንድ ተከራይ ከባለንብረቱ ጋር ሲፈራረም ሌላው አይፈርምም
- አንደኛው ተከራይ ቀድሞ ይገባልና የኋለኛው ተከራይ ማስያዣ ግንዘብ ለመጀመሪያ ተከራይ ይሰጣል
- ተከራዩ የቤት ኪራይ ከሌላው ሰው ይሰበስብና ለባለንብረቱ ይከፍላል
- ከባለንብረቱ ጋር ለሚደረግ ድርድር የአንደኛው ተከራዩ ሃላፊነት ነው (ለምሳሌ፡ ለጥገና ጥያቄ፣ ማሳሰቢያ ለመስጠት)

በእያንዳንዱ ግለሰብ ባለ ማስረጃ መሰረት ካልሆነ በስተቀር እነዚህ ሁኔታዎች ብቻቸውን በሌላ ማከራየት ህጋዊ ኩንትራት ውል ስለመኖሩ ማረጋገጥ አይችሉም። በሌላ ማከራየት ስምምነት ቅንጅት ሲያልቅ ስለማይታወቅ፤ ስለዚህ በርስዎና በሌላው ተከራይ መካከል ክርክር ከተፈጠረ በሌላ ማከራያ ስምምነት ውል እና ከሌላ ተከራይ ስምምነት ጋር መሆን ልዩነቱን ማወቁ ጠቃሚ ነው።

በዋናው ተከራይና አብሮ ተከራይ መካከል ያለን ክርክር ወደ ቪክቶሪያ ሲቪል አስተዳደር ልዩ ፍርድ ቤት ማቅረብ ሲቻል በተከራይ ነዋሪዎች አንቀጽ ህግ (*Residential Tenancies Act* 1997) መሰረት ተግባራዊ ይሆናል። ስለዚህ በአብሮ ተከራዮች መካከል ያለን ክርክር ልዩ ፍርድ ቤት ማስተናገድ አይችልም (ከዚህ በታች ያለን ማየት)።

ስለ ከሌላ ተከራይ ስምምነት/ co-tenancy ምክር ለማግኘት

በሌላ ተከራዮች ስምምነት መካከል ላለ ክርክር የተከራይ ማሕበር ምክር ሊሰጥ አይችልም። ይሁን እንጂ ለአንዳንድ አብሮ ተከራዮች መረጃ በእኛ ***Shared Households*** እና ***Keeping the Mates in Housemates*** የሚል እውነታ ጽሁፍ ላይ ይቀርባል።

በአብሮ ተከራዮች መካከል ያለን ችግር ለመፍታት አንደኛው መንገድ በክርክር መፍትሄ ማእከል (Dispute Settlement Centre) በኩል ሲሆን በስልክ ☎ (03) 9603 8370 ወይም ☎ 1800 658 528 (በነጻ መደወያ), ታዲያ ሁለቱም ወገኖች ወደ እርቅ ንግግር ለመሄድ መስማማት አለባቸው።

ህጋዊ የሆነ ምክር ካስፈለግዎ የፌደራል ማህበረሰብ ህግ ማእከላት (Federation of Community Legal Centres) በስልክ ☎ (03) 9652 1500 ማነጋገርና በአካባቢዎ ባለ የህግ ማእከል ይልክዎታል። የማህበረሰብ ህግ ማእከላት (Community Legal Centres) በነጻ ህጋዊ የሆነ ምክር ለሚፈቀድለት ደንበኛ ያቀርባል (ይሁን እንጂ ሁሉም የህግ ማእከላት ስለ ተከራይና አከራይ በተመለከተ ጉዳይ ምክር ለማቅረብ አይችሉም)።

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

ይህ መረጃ ለመመሪያ ብቻ እንጂ የባለሙያ ህጋዊ የሆነ ምክርን አይተካም።