

ኮንትራትን ስለማቋረጥ

ለተወሰነ የጊዜ ገደብ የተከራይና አከራይ ውል ስምምነት አድርገው ከሆነ (ብዙጊዜ ኮንትራት ይባላል) እና የተወሰነው ጊዜ ሳይደርስ ከቤት መልቀቅ ከፈለጉ፤ ከሚከተሉት መንገዶች በአንደኛው ኮንትራትዎን ማቆም ይችሉ ይሆናል። አንዳንድ የኮንትራት ማቆሚያ ዘዴዎች ሊያስከፍሉ ስለሚችሉ ጥንቃቄ ማድረግ አለብዎ።

የጋራ ስምምነት

ማንኛውም የተከራይና አከራይ ውል ስምምነት በተከራይና አከራይ መካከል በሚደረግ ስምምነት ሊቋረጥ ይችላል። ለስምምነቱ ጽሁፍ ማግኘት እንዳለብዎ በጥብቅ እያሳሰብን፤ ይህም ኮንትራቱ ስለተቋረጠ ለማንኛውም ተጨማሪ ወጪ ወይም የካሳ ክፍያ ማካሄድ እንደለብዎ በጽሁፉ መግለጽ ይኖርበታል። እርስዎና ባለንብረቱ ወይም የንብረት ተወካይ በስምምነቱ ላይ መፈረም አለባችሁ። ቅጂውን እንዳስቀመጡ ያረጋግጡ።

ባለንብረቱ ግዴታውን በሚጥስበት ጊዜ

በ Residential Tenancies Act 1997 አንቀጽ 57 መሰረት የርስዎ ባለንብረት ያለበትን 'ተግባር/ግዴታ' ካላሟላ፤ የርስዎን የተከራይ አከራይ ውል ስምምነት ቀደም ብሎ ማቆም ይችሉ ይሆናል። ይህ ተግባራዊ የሚሆን ባለንብረቱ፡

- > ወደ ቤቱ እንደሚገቡ እየታወቀ ንብረቱ በተገቢው ንጽህና ላይ ስለመሆኑ እርግጠኛ አለመሆን
- > በንብረቱ ላይ 'በጥሩ አስደሳች' ሱኔታ ለመኖር እርግጠኛ አለመሆን
- > ንብረቱን በጥሩ ጥገና አለመጠበቅ
- > የውጭ መስኮቶችና በሮችን ደህንነት ለመጠበቅ መቆለፊያ አለማቅረብ ወይም መቆለፊያውን ሲቀይሩ ቁልፍ አለመስጠት
- > ለተበላሽ የውሀ ሁኔታ መሳሪያ ጥራቱ አንደኛ-ደረጃ በሆነ እቃ አለመቀየር

ተከራይና አከራይ ውል ስምምነት ከተወሰነው ጊዜ በፊት ከመቋረጡ በፊት ሊወሰዷቸው የሚገቡ አንዳንድ እርምጃዎች አሉ።

1. የመጀመሪያ እርምጃ፡ ችግሩ (እና የመሳሪያ ካሳ ክፍያ ተገቢ ከሆነ) በ14 ቀናት ውስጥ መጠገን እንዳለበት Breach of Duty Notice ማሳሰቢያ ለርስዎ ባለንብረት መላክ ነው።
2. ባለንብረቱ ይህንን ካላደረገ የ Compliance Order ትእዛዝ እንዲሰጥ ለ Victorian Civil and Administrative Tribunal ልዩ ፍርድ ቤት ማመልከት ይቻላል።
3. በቀረበ የ Compliance Order ትእዛዝ የማይከተል ከሆነ በ14 ቀናት ውስጥ ለመልቀቅ እንደረገገ የ Notice of Intention to Vacate መላክ ይችላሉ።

4. እንዲሁም ለመልቀቅ እንደረገገ የ14 ቀናት ማስጠንቀቂያ መላክ ይችላሉ። በተመሳሳይ ግዴታ ከመጣስ በፊት ሁለት ጊዜ የ Breach of Duty Notice ማስጠንቀቂያ ከላኩላቸውና ባለንብረቱ ግዴታውን ለሶስተኛ ጊዜ ጣስ ማለት ነው።

የበለጠ መረጃ ለማግኘት Tenants Union ማነጋገር ወይም ለመልቀቅ ሲፈልጉ እና ለርስዎ ባለንብረት የ Breach of Duty Notice ማስጠንቀቂያ መስጠት የሚለውን እውነታ ጽሁፍ ወረቀት ማየት።

ለሌላ ማስተላለፍ

የኮንትራት ውልዎን ከመጣስ ፋንታ የርስዎን የተከራይና አከራይ ስምምነት ውል ለሌላ ተከራይ ማስተላለፍ ወይም 'መመደብ' የቀለለ ሊሆን ይችላል። ይሁን እንጂ የባለንብረት ስምምነት፤ የተከራይና አከራይ ውል ማደስና ለማስያዣ ገንዘብ ማስተላለፍ እስከሚቀናጅ ድረስ ለሌላ ተከራይ መስጠት ስለማይቻል ይህ አማራጭ ሁልጊዜ ቀላል አይደለም። በተጨማሪም ወደሌላ ተከራይ ለማስተላለፍ ባለንብረቱ የጽሁፍ ስምምነት ለማዘጋጀት ያስከፍላል፤ ነገር ግን ለአዲስ ተከራይ አዲስ የተከራይና አከራይ ውል ለመፍጠር ክፍያ ማካሄድ አይችሉም። የበለጠ መረጃ ለማግኘት ለሌላ ማስተላለፍና ለሌላ ማከራየት የሚለውን እውነታ ጽሁፍ ወረቀት ማየት።

በችግር ላይ

የተወሰነው ጊዜ ገደብ ውል ከመድረሱ በፊት ያልተጠበቀ ነገር ከተፈጠረና በንብረቱ ላይ ለመቆየት በጣም አስቸጋሪ ከሆነ የውሉ ጊዜ ገደብ ተቀንሶ ያለዎት ስምምነት ውል እንዲያበቃ ለ Victorian Civil and Administrative Tribunal ልዩ ፍርድ ቤት ማመልከት ይችላሉ። ልዩ ፍርድ ቤቱ ጉዳይዎን በተቻለ ፍጥነት እንዲያየው መጠየቅ አለብዎት። ጉዳይዎ በፍርድ ቤት እስከሚታይ ድረስ ግን የተለመደውን የቤት ኪራይ ክፍያ ማቋረጥ የለብዎም። በችግር ላቢያ ለማመልከት ካቀዱ፤ ከመውጣትዎ በፊት ማመልከት አለብዎ።

በችግር ላቢያ ለማመልከት የሚከተለውን ለልዩ ፍርድ ቤቱ ማረጋገጥ አለብዎ፡

- > በርስዎ ሁኔታ ላይ ያልተጠበቀ ለውጥ ሲከሰት (ለምሳሌ፡ ከሥራ መባረር) እና የተከራይና አከራይ ውል ከቀጠለ በከፍተኛ ችግር እንደሚሰቃይ፤ እና
- > የተከራይና አከራይ ውል ስምምነት ጊዜ ካልቆመ ሊያጋጥምዎት የሚችለው ችግር ከባለንብረቱ ችግር የበለጠ እና የሚሰቃይ ከሆነ

ካለፈው ገጽ የቀጠለ...



በችግር ሳቢያ የቤት ኪራይ ውሉን ካቋረጡ አሁንም ለባለንብረቱ መካካሻ ክፍያ ሊሰጡ ይችላሉ። ከዚህ በታች ያለን 'ወጪ/Costs' የሚለውን ማየት።

ከባድ ችግርና በቤተሰብ ሁከት

በቤተሰብ ሁከት የአገዳ ትእዛዝ በኩል 'ደህንነትም የሚጠበቅ ሰው' ከሆኑና ለርስዎ ወይም ልጆችዎ ደህንነት ሲባል መልቀቅ ካለብዎ ታዲያ የተወሰነው የኪራይ ውል ጊዜ ገደብ እንዲቀነሰና የተከራይና አከራይ ስምምነት ውል መቆም እንዲችል ለልዩ ፍርድ ቤት ትእዛዝ እንዲሰጥበት ማመልከት ይችላሉ።

በቤተሰብ ሁከት የአገዳ ትእዛዝ ምክንያት ከተከራይነት መኖሪያ ቤት ከወጡ ታዲያ የተወሰነው ኪራይ ውል ጊዜ ገደብ ቀደም ብሎ እንዲቆምና እንዲሁም ባለዎት ችግር ሳቢያ የኪራይ ኮንትራት ስምምነት ውሉን ለማስቆም እንዲቻል ለልዩ ፍርድ ቤት ትእዛዝ እንዲሰጥበት ማመልከት መብትዎ ነው።

ንብረትን ስለማስረከብ

ከዚህ በላይ ያሉት የኮንትራት ማቆም ዘዴዎች ስለሚኖርዎ ለርስዎ አማራጭ ከሆነ ታዲያ ንብረትን በማስረከብ ለተወሰነው ጊዜ ገደብ ያለውን የኪራይ ኮንትራት ስምምነት ውል ቀደም ብሎ ማቆምና ከንብረት መውጣት ይቻላል። (ይህም የ Notice of Intention to Vacate) ማስጠንቀቂያ መስጠትና ቁልፎቹን በመመለስ ቤቱን መልቀቅ።

ወጪ ክፍያ

በችግር ላይ እያሉ ቤቱን በማስረከብ ሳቢያ የኮንትራት ውል መጣስ ዋጋው ውድ ሊሆን ይችላል።

የኮንትራት ውል በመጣስዎ ለወጣ ማንኛውም ወጪ ባለንብረቱ የካሳ ክፍያ መጠየቅ ይችላል።

መክፈል ባለብዎ ክፍያ/ወጪ ላይ የሚካተት:

> ለሌላ የማከራያ ክፍያ (ብዙጊዜ የአንድ ወይም የሁለት ሳምንት የቤት ኪራይ)። የንብረት ተወካይ ለባለንብረቱ በሚያስከፍለው መሰረት ይህ ክፍያ መወሰን አለበት። ታዲያ የተከፈለበትን ደረሰኝ ቅጂ መጠየቅ አስፈላጊ ነው።

> ለማስታወቂያ ተገቢ የሆነ ወጪ ክፍያ

> ሌላ አዲስ ተከራይ አስኪገባ ድረስ የቤት ኪራይ ክፍያ ወይም የተወሰነው ጊዜ ገደብ አስኪሚያልቅ መክፈል (ቀድሞ ለተከሰተው)

☛ ባለንብረቱ ወይም ተወካይ ድርጅቱ ለርስዎ መናገር የማይኖርባቸው ነገር ቢኖር በየጊዜው ለሌላ ተከራይ ክፍያ መክፈል እንዳለብዎ፤ ይህ ማለት አርስዎ መክፈል ያለብዎ የተወሰነው ጊዜ ገደብ ውል አስካለቀ ድረስ ብቻ ይሆናል። ለምሳሌ፡ በ12 ወር የተከራይና አከራይ ውል ስምምነት ላይ ከ7 ወር በኋላ ከለቀቁ፤ የተወሰነ ጊዜ ገደብ ውል ለማለቅ ወደ 40% ብቻ ስለሆነ ታዲያ ለሌላ የማከራያ ክፍያ 40% ብቻ መክፈል አለብዎ።

ወጪዎችን ስለመቆጣጠር

ያለዎትን የኪራይ ኮንትራት ለማቋረጥ በተቻለ መጠን በጽሁፍ አድርጎ ብዙ ማስጠንቀቂያ መስጠት አለብዎ (የርስዎን ደብዳቤ ቅጂ ያስቀምጡ)። መቸ እንደሚለቁ ትክክለኛ ቀን መግለጹ ጥሩ ሲሆን ታዲያ ባለንብረቱ ወይም ተወካይ ድርጅት ሌላ አዲስ ተከራይ እንዲፈልግ ፍላጎትዎን ይገልጻሉ። አዲስ ተከራይን ቶሎ ብሎ ለማግኘት ባለንብረቱ የተቻለውን እርምጃ ሁሉ ለመውሰድ ይጠበቅበታል። አዲስ ተከራይ ለማግኘት በበለጠ መርዳት ከቻሉ (ማለት እንደ ቤቱን ለማሳየት ክፍት ማድረግ ወይም በራስዎ ቤቱን በማስታወቂያ ላይ ማውጣት) የሚከፍሉት አነስተኛ ሊሆን ይችላል።

☛ ቤቱን አስኪሚያልቁት ቀን ብቻ የቤት ኪራይ መክፈል አለብዎ። አዲስ ተከራዮች መግባታቸውን ካወቁ በኋላ ላልተከፈለ የቤት ኪራይ ማካካሻ ገንዘብ ለባለንብረቱ መክፈል ይችላሉ።

እርስዎ ማስጠንቀቂያ ከሰጡ በኋላ ቤቱን ለማከራየት በባለንብረቱ ወይም ተወካይ በኩል እርምጃ ስለመወሰዱ ማረጋገጥና አዲስ ተከራይ የገባበትን ቀን ማጣራት አለብዎ። ባለንብረቱ ኪራይቸውን የመቀነስ ግዴታ አለበት፤ ታዲያ አዲስ ተከራይ ለማግኘት አስቸጋሪ የሆነ ነገር ካደረጉ (እንደ የቤት ኪራይ መጨመር) ወይም አዲስ ተከራይ ለማግኘት ጥረት ካላደረጉ፤ ስለዚህ የማካካሻ ክፍያውን በሞላ ላለመክፈል መግገት ይችላሉ።

☛ በአብዛኛው ጋዜጣ ላይ የሚከራይ በሚል ክፍል ወይም በተወካይ ድርጅቶች ላይ የወጣን ዝርዝር ቤቶችን ማየት። ኢንተርኔት ካለዎት በአከራይ ወኪል ድረገፅ ላይ ማየት ነው። ቤቱን ለማከራየት በማስታወቂያ ላይ ካልወጣ ወይም የቤት ኪራይ ዋጋ ተጨምሮ በማስታወቂያ ላይ ከወጣ፤ ይህንን እንደ ማስረጃ በመያዝ ስለዚህ ባለንብረቱ ስለሚኖረው ወጪ ለመቀነስ ጥረት አላደረገም ማለት ነው።

በባለንብረቱ በኩል የተጠየቀ ወጪ ክፍያ አላግባብ ነው ብለው ካመኑበት ለመክፈል እንዳይሰማው። ከዚያም ካለዎት የማስያዣ ገንዘብ ተቀንሶ እንዲሰጥ ይጠይቃል፤ እንዲሁም የማካካሻ ክፍያ እንዲሰጥ ለ Victorian Civil and Administrative Tribunal ልዩ ፍርድ ቤት ያመለክታል። በባለንብረት ስለቀረበው ጥያቄ ለርስዎ ማሳሰቢያ መስጠት አለበት፤ ስለዚህ በልዩ ፍርድ ቤት ችሎት ላይ የርስዎን ታሪክ ለማቅረብ እድል ያገኛሉ። የበለጠ መረጃ ለማግኘት ለካሳ ክፍያ ጥያቄ ስለመከራከር እና የማስያዣ ገንዘብ የሚለውን አውነታ ጽሁፍ ወረቀት ማየት።

የበለጠ መረጃ ለማግኘት ለTenants Union Advice Line በስልክ መስመር ☎ (03) 9416 2577 መደወል።

