የቤት ኪራይ ስለመጨመር

በርስዎ የተከራይና አከራይ ስምምነት ውል ጊዜ (አንዳንዴ ኮንትራት/ሊዝ ይባላል) ባለንብረቱ የቤት ኪራይ ለመጨመር ከፈለገ፤ ታዲያ አንዳንድ ገደቦች ሲኖሩ ይህም እንደ የቤት ኪራይ መቸና እንዴት መጨመር እንደሚችልና ተገቢ የሆነ ማስጠንቀቂያ መስጠት አለባቸው።

በተወሰነ የጊዜ ገደብ ተከራይና አከራይ ስምምነት ውል ባለው ጊዜ ውስጥ በጽሁፍ ልዩ ስምምነት ካልተደረገ በስተቀር የቤት ኪራዩ መጨመር አይችልም። ባጋጣሚ በመደበኛ ንብረት ተወካይ የተከራይና አከራይ ኮንትራት ውል ውስጥ ይህ የጊዜ ገደብ ብዙጊዘ ይካተታል፤ ስለዚህ በስምምነት ወረቀቱ ላይ ከመፈረምዎ በፊት የተጻፈውን በጥንቃቄ ማንበቡ ጠቃሚ ነው። በቀረበው የጊዜ ገደብ ላይ ካልተስማሙበት ከርስዎ ስምምነት ውል ውስጥ ለማውጣት እንዲሰረዝ መሞከር አለብዎ። ይሁን እንጂ ባለንብረቱ ወይም ተወካዩ የጊዜ ገደቡ በውሉ እንዲካተት ሊወተውትዎ ይችላል።

ማስጠንቀቂያ

በየስድስት ወራት ከአንድ ጊዜ በላይ ለቤት ኪራይ ጭማሪ ሊሰጥዎት አይችልም። ይህ ተግባራዊ የሚሆነው በየጊዜ ለሚታደስ (በየወሩ) የተከራይና አከራይ ኮንትራት ውል ሲሆን ነገር ግን በተወሰነ ጊዜ ገደብ የተከራይና አከራይ ኮንትራት ውል ላይ ልዩ ፈቃድ ስምምነት ካለ ለቤት ኪራይ ጭማሪ ይደረጋል። (በርስዎ የተወሰነ ጊዜ ገደብ ስምምነት ላይ በ6 ወራት ውስጥ ከአንድ ጊዜ በላይ የቤት ኪራይ ጭማሪ ማድረግ የሚፈቅድ አንቀጽ ካለ ተቀባይነት የለውም።)

ባለንብረቱ ለቤት ኪራይ ጭማሪ የ60 ቀናት ማስጠንቀቂያ በጽሁፍና በትክክለኛ ቅጽ ተጠቅሞ ለርስዎ መስጠት አለበት። ማስጠንቀቂያው በፖስታ የሚላክ ከሆነ እና ማስጠንቀቂያው እስኪደርስዎ በተጨማሪ 2 የሥራ ቀናት ይፈልጋሉ።

ማስጠንቀቂያው ለአንድ ጊዜ የቤት ኪራይ ጭማሪ ብቻ ሲሆን እንዲሁም የተደረገው ጭማሪ ብዙ ነው ብለው ካሰቡ በ30 ቀናት ውስጥ እንዲጣራ ለ Consumer Affairs Victoria ማመልከት መብትዎ እንደሆነም ምክር መስጠት አለበት።

የቤት ኪራይ ጭማሪ ማስጠንቀቂያ እነዚህን ሁኔታዎች ሁሉ የማያሟላ ከሆነ ተቀባይነት እንደሌለውና በጭማሪ መጠን ለተካሄደ ስሌት መክፈል የለብዎም። ለቤት ኪራይ ጭማሪ ማስጠንቀቂያ ከተሰጥዎትና ተቀባይነት የለውም ብለው ካሰቡ ምክር ለማግኘት የ Tenants Union ማነጋገር ነው።

ለቤት ኪራይ ጭማሪ ስለመከራከር

የቤት ኪራይ ጭማሪው ብዙ ነው ብለው ካሰቡ ከConsumer Affairs Victoria ተቆጣጣሪ መጥቶ ቤቱን እንዲያይ መጠየቅ እንደሚችሉና ስለዚህ የተካሄደው የቤት ኪራይ ጭማሪ ተገቢ መሆን ወይም አለመሆኑን በንብረቱ ላይ መጥቶ ካየ በኋላ ግምገማ ያደርጋል። ማስጠንቀቂያው እንደደረስዎ በ30 ቀናት ውስጥ ጥያቄውን ማቅረብ አለብዎ።

ጥያቄዎ የሚሄድበት አድራሻ:
The Director
Consumer Affairs Victoria
GPO Box 123
Melbourne VIC 3001

ተቆጣጣሪው የንብረቱን ይዘት ሁኔታ፣ በንብረቱ ላይ ያሉትን መገልገያዎች እና ማንኛውም የአገልግሎት መስጫ በማየት ታዲያ በማስጠንቀቂያው ለታቀደው ቤት ኪራይ በአካባቢ ካሉ ተመሳሳይ ቤቶች ጋር ማወዳደር አለበት። ቤቱን በሚያዩበት ጊዜ ለቤት ኪራይ ጭማሪ ጥያቄ ሊረዳ የሚችል ማንኛውም ነገር መጠቆም አለብዎ። በዚህ ውስጥ ሊካተት የሚችለው የንብረቱ ጥገና ይዘት ደረጃ፣ ከአካባቢ ጋር ያሉ ችግሮችን፣ በባለንብረቱ በኩል ሳይሆን በርስዎ የሚቀርቡትን መገልገያዎችና አገልግሎቶች ይሆናል።

ተቆጣጣሪው ለቤት ኪራይ ጭማሪ ግምት ውስጥ ካላስገባ፤ ከዚያም ተቆጣጣሪው የጻፈውን ሪፖርት እርስዎ ማግኘት ወይም ላለማግኘት ግምት ውስጥ ያስገቡታል። ባለንብረቱም ለተጻፈው ሪፖርት ቅጂውን ማግኘት እንደሚችል አይዘንጉ፤ ታዲያ ሪፖርቱ የቤት ኪራዩ ከፍ ማለት አለበት የሚል ከሆነ ለወደፊት የቤት ኪራይ ጭማሪ ለማድረግ ሊገፋፋ ይችል ይሆናል።

ተቆጣጣሪው የቤት ኪራዩ ብዙ ነው ብሎ ከገመተ፤ ብዙጊዜ ከባለንብረቱ ወይም ከንብረት ተወካዩ ጋር ለመደራደር ይሞክራሉ።

ተቆጣጣሪው የቤት ኪራዩ ብዙ ነው ብሎ ከገመተና ለተገቢ የኪራይ መጠን መደራደር ካልቻሉ ታዲያ በተጻፈ ሪፖርት በኩል ተደርጎ ለርስዎ መስጠት አለባቸው። አንዴ ሪፖርቱ ሲደርስዎ የተደረገው ጭማሪ እንዳይፈቀድ በ Victorian Civil and Administrative Tribunal በኩል ትእዛዝ እንዲሰጥ ማመልከት ይችላሉ። የተቆጣጣሪው ሪፖርት እንደደረስዎ በ30 ቀናት ውስጥ ማመልከት አለብዎ።

የተደረገው የቤት ኪራይ ጭማሪ ብዙ ነው ተብሎ በልዩ ፍርድ ቤቱ ከተወሰነ፤ ልዩ ፍርድ ቤቱ የቤት ኪራዩ እንዳይጨምር ወይም በአነስተኛ መጠን እንዲሆን ትእዛዝ መስጠት ይችላል። እንዲሁም ባለንብረቱ የቤት ኪራይ እንዳይጨምር የጊዜ ገደብ ማቀናጀት (እስከ 12 ወራት) አለበት። ስለዚህ ልዩ ፍርድ ቤቱ እነዚህን ትእዛዝ ለመስጠት የታቀደውን የቤት ኪራይ ጭማሪ ከአካባቢው ካሉት ቤቶች ጋር ሲነጻጸር የርስዎ ቤት ኪራይ በጣም ከፍተኛ የሚሆን ከሆነ ነው።

የርስዎ ጉዳይ በልዩ ፍርድ ቤቱ ችሎት ቀርቦ ከመታየቱ በፊት የቤት ኪራዩ ጭማሪ ተግባራዊ ከሆነ፤ በልዩ ፍርድ ቤቱ ውሳኔ እስከሚሰጥ ድረስ በጭማሪው ሂሳብ መክፈል አለብዎ። የተሰጠው ውሳኔ እርስዎን የሚደግፍ ከሆነ፤ የከፈሉትን ማንኛውም ተጨማሪ ክፍያ ባለንብረቱ መልሶ እንዲከፍልዎ ልዩ ፍርድ ቤቱ ትእዛዝ መስጠት ይችላል።

ከግልባጭ ገጽ የቀጠለ...

አገልግሎቶችን ወይም መገልገያዎችን መቀነስ

ባለንብረቱ የቤት ኪራይ ሳይቀነስ በንብረቱ ላይ ያለን ማንኛውን አገልግሎት ወይም መገልገያ ከቀነሰ (ለምሳሌ፡ የጋራ ልብስ ማጠቢያን መዝጋት)፤ የቤት ኪራይ ቅነሳ ማግኘት እንዳለብዎ የሚገልጽ ሪፖርት ከ Consumer Affairs Victoria መጠየቅ ይችላሉ። ሪፖርቱ እርስዎን የማይረዳ ከሆነ የቤት ኪራዩ እንዲቀነስ ትእዛዝ ለማግኘት ለልዩ ፍርድ ቤቱ ማመልከት ይችላሉ።

ከባለንብረቱ ጋር ስለመደራደር

በታቀደው የቤት ኪራይ ጭማሪ ላይ ከርስዎ ባለንብረት ወይም ተወካዩ ጋር ለመደራደር መሞከሩ ይጠቅማል። ኪራዩን ለመቀነስ ፈቃደኛ ሊሆኑ ሲችሉ በተለይ እርስዎ ለብዙ ጊዜ የቆዩና ታማኝ ተከራይ ሆነው እያለ ግን በተደረገው ጭማሪ ሳቢያ መልቀቅ ካለብዎት ነው።

በተቆጣጣሪ የተጻፈ ሪፖርት ካለዎት፤ ይህን ተጠቅመው ከባለንብረቱ ወይም ተወካዩ ጋር ለመደራደር በመሞከር ስለዚህ ወደሚቀጥለው እርምጃ ላለመውሰድና ወደ ልዩ ፍርድ ቤት አለመሄድም ይቻላል። ለሚያደርጉት ማንኛውም ስምምነት በጽሁፍ መደረግና በርስዎ እና በባለንብረቱ ወይም ተወካዩ በኩል መፈረም እንዳለበት ማረጋገጥ ነው።

ጭማሪን ላለመክፈል መቃወም

ባለንብረቱ ወይም ተወካዩ ስለ ቤት ኪራይ ጭማሪ ህጋዊ የሆነ ማስጠንቀቂያ ከሰጥዎትና ላለመክፈል እምቢ ካሉ በቤት ኪራይ ውዝፍ እዳ ይኖርብዎታል (ይህም ላልከፈሉት ኪራይ)። ያልተከፈለ ቤት ኪራይ የ14 ቀን ውዝፍ እዳ ሲኖርብዎት፣ የ14 ቀን ማስጠንቀቂያ በባለንብረቱ ወይም ተወካዩ በኩል ሊሰጥዎ እንደሚችልና ከቤት እንዲወጡ ትእዛዝ በልዩ ፍርድ ቤቱ እንዲሰጥ ማመልከት ይችላሉ። ያለዎትን ጉዳይ በልዩ ፍርድ ቤቱ ለማቅረብ እድሉ ይሰጥዎታል፤ ነገር ግን ሁልጊዜ ከቤት የመውጣት እድል ሊያጋጥም ይችላል። የበለጠ መረጃ ለማግኘት ***Avoiding eviction for rent arrears*** የሚለውን እውነታ ጽሁፍ ወረቀት ማየት ወይም ለተከራይ ማሕበር ማነጋገር።

የበለጠ መረጃ ለማግኘት ለ Tenants Union Advice Line በስልክ መደወል ☎ (03) 9416 2577

ይህ መረጃ እንደ መመሪያ መጠቀም ያለበት እንጂ የባለሙያን ህጋዊ የሆነ ምክር አይተካም።
Tenants Union of Victoria Ltd ACN 081 348 227 **December 2011** www.tuv.org.au

TENANTS UNION
of Victoria Ltd

fact sheet