

በደባል ቤት ነዋሪዎች

የሁሉም ደባል ነዋሪዎች አንድ ዓይነት ቅንጅት አይሆንም። በቤት ወይም ፍላጎት ላይ ከሌላ ሰው ጋር ሲጻጸቡ ይህ የአብሮ ተከራይና አከራይ ስምምነት ውል ሊባል ሁሉም ተከራዮች እኩል መብቶች ሊኖራቸው ይችላል፤ አንደኛው ተከራይ ከሌላው ተከራይ መከራየት ወይም የተከራይና አከራይ መብት ሳይኖርም ለመኖር ፈቃድ ስምምነት ሊሆን ይችላል።

ከሌላ ተከራዮች ጋር ተዳብለው ሲኖሩ በተለይ ቀደም ሲል በነበረ 'የመዳበያ መኖሪያ ቤት' ውስጥ ሲገቡ ችግሮች ሊፈጠሩ ይችላሉ። ስለርስዎ ህጋዊ መብት ሊያጠራጥርዎ ይችላል እንዲሁም በአያንዳንዱ አብሮ ተከራዮች ስላለ ግንኙነት ወይም ለመኖር ፈቃድ ስምምነት ያሉት መብቶችና ግዴታዎች በተከራይ ነዋሪዎች አንቀጽ ፱፯ (Residential Tenancies Act 1997) ውስጥ አይካተትም።

የአብሮ ተከራይና አከራይ ውል

ይህ በጣም የተለመደ የደባል መኖሪያ ቤት ዓይነት ነው። የሁለት ወይም ከዚያ በላይ ተከራዮች ስም በኮንትራት ውል ላይ ሲገባ የአብሮ ተከራይና አከራይ ውል ይፈጠራል።

በተከራይና አከራይ ስምምነት ላይ ሰማቸው ያለ አብሮ ተከራዮች ስምምነቱ መሰረት 'በጋራ መጠቀምና ተጠያቂ' ይሆናሉ። ይህ ማለት በንብረት ላይ ለደረሰበት ጉዳትና ብልሽት ክፍያ መጠን ለሁሉም አብሮ ተከራዮች ወይም ለተወሰኑት እንዲከፍሉ ባለንብረቱ መጠየቅ ይቻላል።

ሁሉም አብሮ ተከራዮች ከቤት ለቀው ቁልፎች እስካልተመለሰ ድረስ የአብሮ ተከራይና አከራይ ስምምነት አያልቅም። የተከራይና አከራይ ስምምነት ከማለቁ በፊት የደባል መኖሪያ ቤትን ሲለቁ ስምም በውሉ ላይ ካለ ታዲያ ቤቱን ከለቀቁ በኋላ ለሚከሰት ጉዳትና ብልሽት እርስዎም ተጠያቂ ሊሆኑ ይችላሉ።

በውሉ ላይ ስምች

አብሮ ተከራይ ከሆኑ የሁሉም ተከራዮች ስም በሙሉ በስምምነት ውሉ ላይ ስለመኖሩ ማረጋገጥ ወይም መጀመሪያ ውሉ ከተፈረመ በኋላ ባለንብረቱ ወይም የግል ንብረት ተወካዩ በጽሁፍ ያቀረበው ለውጥ ካለ ማረጋገጥ አለብዎ። ከባለንብረቱ ወይም ከግል ንብረት ተወካዩ ጋር ለሚያደርጉት ግንኙነት ምናልባት በኋላ እንደ ማስረጃ ስለሚጠቀም ቅጂውን ማስቀመጡ ጥሩ ዘዴ ነው።

አንድ ተከራይ ሲወጣና በሌላ ሲተካ፤ የወጣውን ተከራይ ስም ከውሉ ውስጥ ማውጣትና አዲስ በተከራየው ሰው ስም መተካት።

🔄 ባለንብረቱ ወይም የግል ንብረት ተወካዩ ንብረትን ፈትሸው አዲስ የንብረት መግለጫ ሪፖርት እንዲሞሉ መጠየቅ ይችላሉ፤ ግን ላያደርጉት ይችላሉ። ሪፖርት ላለመውላት ከመረጡ እርስዎ የቤቱን ሁኔታ የሚያሳይ ፎቶግራፎች በማንሳት ምናልባት በኋላ ካስፈለገ እንደ ማስረጃ ይጠቅማል።

እንዲሁም በዚህ ጊዜ የተከራይ ማስያዣ ማስተላለፊያ (Bond Tenant Transfer) ቅጽ መሞላት አለበት። ለተከራይ ማስያዣ ማስተላለፊያ ቅጹን ከተከራይ ነዋሪዎች ማስያዣ ባለስልጣን (Residential Tenancies Bond Authority)፣ ከግል ንብረት ተወካዮች ወይም ከተከራይ ማህበር ቢሮ ይገኛሉ።

ለቤት ኪራይና ለፍጆታ ክፍያዎች

የቤት ኪራይና የፍጆታ ክፍያዎችን ለማካሄድ ዘዴ መፍጠር ይኖርብዎታል። ብዙ ጊዜ በደባል መኖሪያ ቤት ያለ አንድ ሰው የቤት ኪራይ ወይ የፍጆታን ሂሳብ ለመክፈል ሀላፊነት ይወስዳል። ይህ ሰው ከመክፈል ሲያቆም ወይም ሌሎች ነዋሪዎች ድርሻቸውን ካልከፈሉ ችግሮች ሊፈጠሩ ይችላሉ። የቤት ኪራይ ድርሻዎን ከክፈሉና ሌላው ካልከፈለና ውዝፍ የቤት ኪራይ ከ14 ቀናት በላይ ወደኋላ ያልተገፈለ ከሆነ ባለንብረቱ ሁላችሁንም ከቤት ለማስወጣት ያለውን ሂደት መከተል ይጀምራል። ባለንብረቱ የቤት ኪራይ ባልከፈለ ግለሰብ ብቻ እርምጃ አይወስድም።

በደባል ቤት ነዋሪነት ስለመልቀቅ

አንድ ሰው ሊወጣ ሲፈልግ ወይም እንዲወጣ ሲጠየቅ ለምን ያህል ጊዜ ማሳሰቢያ መስጠት እንዳለበት በስምምነት ላይ ማቅረብ አለብዎ። እንደገና በነዚህ ሁኔታዎች ላይ አብሮ ተከራዮች በተከራይ ነዋሪዎች አንቀጽ ፱፯ (Residential Tenancies Act 1997) ውስጥ አይካተትም። የተከራይ ስም በተከራይና አከራይ ውል ላይ ካለ ምንም እንኳን በንብረቱ ላይ የማይኖርም እስከ ኮንትራቱ አልቆ ሁሉም እስኪለቅ ወይም አዲስ የኮንትራት ውል እስኪደረግ ድረስ በስምምነቱ መሰረት የተከራይ ሀላፊነት ይቀጥላል። በደባል ቤት ነዋሪዎችና በተከራዮች ከኒፈጠሩ ችግሮች ይህ አንደኛው ሲሆን የተከራይና አከራይ ውል ሲጀመር እነዚህን ጉዳዮች ስለመፍታት ስምምነት መደረግ አለበት።

በተከራይና አከራይ ውል ላይ ሌላ አብሮ ማስገባት ድረግ

ይህ አንድ ተከራይ (ዋና ተከራይ ይባላል) የኮንትራት ውሉን በሞላ ሳይሆን በክፍል ለሌላ ሰው ሲያስተላልፍ ነው። በዋናው ተከራይ ያለው ኮንትራት ውል ከማለቁ በፊት ምናልባት አንድ ክፍል ለሌላ ማከራየት ወይም ለተወሰነ ጊዜ ሁሉንም ንብረት ለሌላ ሰው ማከራየት ይቻላል።

ለሌላ ማከራየት ቅንጅት በተከራይ ነዋሪዎች አንቀጽ ፱፯ (Residential Tenancies Act 1997) ውስጥ የተካተተ ነው። ዋና ተከራይ እንደ ባለንብረት ይሆናል፤ አብሮ ተከራይ ደግሞ እንደ ተከራይ ይሆናል። በአብሮ ተከራይ ለሚደርስ ችግርና በባለንብረቱ ላይ ለሚደርስ ኪሳራ ዋናው ተከራይ ሀላፊነት ሊሆን ይችላል። በዚህን ጊዜ ባለንብረቱ የሚኖራቸው ሀላፊነት አንድ ዓይነት ይሆናል።

በግልባጭ ገጽ ላይ የቀጠለ



በተከራይና አከራይ ውል ላይ ሌላ አብሮ ማስገባት ከአብሮ ተከራይና አከራይ ውል ጋር ሊቃረን የሚችል እንደሚከተለው ይሆናል፡

- > አብሮ ተከራይ በክፍሉ ወይም በተወሰነ ንብረት ላይ 'ለመገልገል መብት' ይኖረዋል
- > የቤት ኪራይ/ወይም የማስያዣ ገንዘብ ደረሰኞች በአንድ ተከራይ ስም ብቻ መሆን
- > አንደኛው ተከራይ ከሌላው(ዎቹ) ተከራይ የቤት ኪራይ ወሰዶ ለባለንብረቱ መክፈል
- > ከባለንብረቱ ጋር የሚደረጉ ድርድሮች ሁሉ አንድ ተከራይ ሃላፊ ሲሆን
- > ከሌላው(ዎቹ) ተከራይ አንደኛው ቀድሞ የገባና የማስያዣ ገንዘብ ቀድሞ ለተከራይ መክፈል
- > አንድ ተከራይ ከባለንብረቱ ወይም ተወካዩ ጋር የጽሁፍ ስምምነት መፈረምና ሌላው(ዎቹ) አለመፈረም።

ባለንብረቱ በጽሁፍ ስምምነት ላይ ደርገው ቀድሞ ተከራይ ቤቱን ለሌላ ማስተላለፍ ወይም ከራሱ የኪራይ ቤቱን ለሌላ ማከራየት አይችልም። ያለ ባለንብረቱ ጽሁፍ ፍቃድ የተደረገ የተከራይ ውል ዋጋ አይኖረውም። ይሁን እንጂ ባለንብረቱ ያለ በቂ ምክንያት ስምምነቱን ማዘግየትና መያዝ የለበትም፤ ስለዚህ ይህ አግባብ ሰላላሆነ ተከራይ ቤቱን ለሌላ ሰው ለማከራየት ትእዛዝ እንዲሰጥ ለቪክቶሪያ ሲቪል አስተዳደር ልዩ ፍርድ ቤት (Victorian Civil and Administrative Tribunal) ማመልከት ይችላል። በበለጠ መረጃ ለማግኘት **Assignment & sub-letting (ለሌላ ማስተላለፍና ለሌላ ማከራየት)** ሚሊውን አውነታ ጽሁፍ ወረቀት ማየት።

ለመኖር ፈቃድ/Licence

በህጋዊ አባባል፤ ተከራይ ለመሆን የኪራይ ቤትን በሞላ ወይም በክፍል ላይ 'ለሌላን ሳይጨምር የመጠቀም' ያለው ሰው ነው። ነዋሪዎች ባሉበት ቤት ውስጥ ከገቡ እርስዎ እንደ ለመኖር ፈቃድ ያለው ሊቆጥሩ ስለሚችል በተከራይ ነዋሪዎች አንቀጽ ህግ (Residential Tenancies Act 1997) መሰረት የተከራይ መብቶች አይኖሩም። ከባለንብረቱ ጋር በደባል የሚኖሩ ከሆነ እርስዎ እንደ ፈቃድ ያለው ነዋሪ ይቆጠራሉ። አንድ ክፍል ከተከራይና በሩ መቆለፍ የሚችል ከሆነ እርስዎ እንደ ተከራይ ላይቆጠሩ ይችላሉ፤ ነገር ግን ይህ ለብቻው ለተከራይነት ለማስወጣት ብቁ ላይሆን ይችላል።

ፈቃድ ያለው ነዋሪ ያለውን ቅሬታ በአግባብ ንግድ አንቀጽ ህግ (Fair Trading Act 1999) መሰረት በልዩ ፍርድ ቤት ላይ የፍትህ ብሄር ክስ ችሎት (Civil Claims List) እንዲታይ ማድረግ ሲችል ነገር ግን በዚህ ህግ አንቀጽ ያለ መከላከያ እንደ በተከራይ ነዋሪዎች አንቀጽ ህግ (Residential Tenancies Act 1997) መሰረት የተከራይ መብቶች ጥሩ አይደለም።

ምክር ስለማግኘት

የተከራይ ማህበር በደባል ቤት ነዋሪዎች መካከል ለሚፈጠር ክስ ምክር መስጠት አይችልም፤ ምክንያቱም ብዙዎች ሁኔታዎች በተከራይ ነዋሪዎች አንቀጽ ህግ 1997 ዓ.ም ላይ ስለማይካተቱና በተከራይ መካከል ወገናዊነትን መውሰድ ስለማንችል ነው። ለዚህ ክርክር መፍትሄ ማስገኛ አንደኛው ዘዴ በክርክር መፍትሄ ማክከል (በክርክር መፍትሄ ማክከል) እርቅ ድርድር ሲሆን በስልክ ☎ (03) 9603 8370 ወይም ☎ 1800 658 528 (በነጻ ጥሪ) መደወል ነው። ይሁን እንጂ ሁለቱም ተከራካሪ አካላት ለመሄድ መስማማት አለባቸው።

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

