

ግዴታን ስለመጣስ ማስጠንቀቂያ ሲያገኙ

በResidential Tenancies Act 1997 አንቀጽ 57 መሰረት ያለዎን ግዴታ አንዱን ወይም ከዚያ በላይ አላሟሉም ብሎ ባለንብረቱ ካመነበት ለግዴታ መጣስ ማስጠንቀቂያ ይሰጥዎታል።

የተከራዮች ግዴታዎች ምንድን ናቸው?

በአንቀጽ 57 መሰረት በሚከተለው ዝርዝር የተከራይ ግዴታዎችን ያሳያል። በነዚህ ግዴታዎች መሰረት ተከራይ ማድረግ ያለበት፡

- > በተከራይ ጎረቤታዎች ደህንነት ላይ የማናደድ ወይም ጣልቃ የመግባት፣ ምቹትና ግላዊነት ችግር አለመፍጠር
 - > የንብረቱን ንጽህና በሚገባ ደረጃ መጠበቅ
 - > በንብረቱ ወይም በጋራ መገልገያ አካባቢ ላይ ጉዳት አለማድረስ
 - > በንብረቱ ግድግዳ ላይ (እንደ ስእሎችን ማጣበቅ) ወይም ያለ ባለንብረቱ ፈቃድ በንብረቱ ላይ ለውጥ ማካሄድ አይቻልም
 - > በንብረቱ ላይ ለውጥ ተደርጎ ከሆነ ቤቱን ከመልቀቅም በፊት የንብረቱን ሁኔታ መጀመሪያ እንደነበረው ማድረግ
 - > በውጭ ባለ በር ወይም መስኮት ላይ መቆለፊያ ሲቀይሩ ወይም ተጨማሪ ሲያስገቡ ለባለንብረቱ ቁልፍ መስጠት
 - > ባለንብረቱ ተገቢ የሆነ ማስጠንቀቂያ በጽሁፍ ካቀረበ ወደ ንብረቱ እንዲገቡ መፍቀድ
- የግዴታ መጣስ ማሳሰቢያ መደበኛ ማስጠንቀቂያ ሲሆን እንደ ተከራይ መጠን 'የግዴታ መጣስ ተግባርዎን' ማቆም እንዳለብዎ እና/ወይም ማስጠንቀቂያው እንደደረሰዎ በ14 ቀናት ውስጥ የገንዘብ ማካካሻ መክፈል አለብዎት። ይህንን ካላደረጉ፤ የማስፈጸሚያ ህጋዊ ትእዛዝ በVictorian Civil and Administrative Tribunal እንዲሰጥ ባለንብረቱ ማመልከት ይችላል።

በግዴታ መጣስ ማስጠንቀቂያ ላይ ምን መካተት አለበት?

የግዴታ መጣስ ማስጠንቀቂያ ህጋዊነት ማግኘት እንዲችል፡

- > በአንቀጽ 57 መሰረት የትኛው ግዴታ ወይም ግዴታዎች በርስዎ ተጥሷል ብሎ ባለንብረቱ ያመነበትን መጥቀስ
- > ግዴታን በመጣስ ሳቢያ የደረሰን ጉዳት ወይም ወጪ በዝርዝር መስጠት
- > ለጣሱት ግዴታ ማስተካከል እንዳለብዎ እና/ወይም የማካካሻ ገንዘብ መክፈል እንዳለብዎ መግለጽ
- > ለጣሱት ግዴታ መድገም እንደማይኖርብዎ ምክር
- > በተገቢ ሁኔታ ምላሽ ካልሰጡ ባለንብረቱ ለማካካሻ ገንዘብ የሚሆን እና/ወይም ህጉን ስለመጣስ ህጋዊ ትእዛዝ በVictorian Civil and Administrative Tribunal በኩል እንዲሰጥ ባለንብረቱ ማመልከት ይችላል

- > ለሶስተኛ ጊዜ ተመሳሳይ ግዴታዎን ከጣሱ የ14 ቀን ከቤት ማስለቀቂያ ማስጠንቀቂያ በባለንብረቱ በኩል ሊሰጥዎ እንደሚችል ምክር መስጠትና ቀደም ሲል ስለተፈጸሙ ለሁለቱም የግዴታ መጣስ ህጋዊ ማስጠንቀቂያ እንደተሰጥዎ መምከር
- > በአጅም መስጠት እንዳለበትና በፖስታ ከተላከ እስከሚደርስ 2 የሥራ ቀናት ጭማሪ መስጠት
- > በአንቀጽ 57 Residential Tenancies Act 1997 መሰረት ይህን መጠቀም የሚቻለው ለግዴታ መጣስ ብቻ እንጂ ለሌላ ምክንያት መሆን የለበትም

👉 በግዴታ መጣስ እና በተከራይና አከራይ ስምምነት (ኮንትራት) ውል መጣስ መካከል ልዩነት አለ። ለምሳሌ፡ የቤት አንስሳት ማስቀመጥ የርስዎን ተከራይና አከራይ ስምምነት ውል መጣስ ሊሆን ይችላል፤ ነገር ግን በአንቀጽ 57 Residential Tenancies Act 1997 መሰረት ለግዴታ ውለታን መጣስ አይደለም። ለተከራይና አከራይ ስምምነት ውል ጊዜ ገደብ መጣስ ባለንብረቱ ለግዴታ ውለታ መጣስ የሚል ማስጠንቀቂያ ሊሰጥ አይችልም፤ ነገር ግን ህጋዊ ትእዛዝ እንዲሰጥ ለልዩ ፍርድ ቤቱ ማመልከት ይችላሉ።

ማካካሻ ገንዘብ እና ህጋዊ የሆነ ትእዛዝ

ባለንብረቱ የማካካሻ ገንዘብ እና/ወይም ህጋዊ ትእዛዝ ለማግኘት ለVictorian Civil and Administrative Tribunal ካመለከቱ ታዲያ ላመለከቱበት ቀጽ ቅጂውን ለርስዎ መላክ አለባችሁ። ከዚያም የፍርድ ችሎቱ የሚካሄድበትን ሰዓት፣ ቀንና ቦታ በልዩ ፍርድ ቤቱ በኩል ማሳሰቢያ ይደርስዎታል። ባለንብረቱ ባቀረበው ጥያቄ ላይ ለመክራከር ከፈለጉ በልዩ ፍርድ ቤቱ ችሎት ስያሜ ላይ መቅረብ አለብዎት። በፍርድ ችሎቱ ላይ ካልሄዱ እርስዎ በሌሎች ጉዳዩ ይታይና ባለንብረቱ በርስዎ ላይ ላቀረበው ጥያቄ ለማሸነፍ ጥሩ እድል ይከፍታል።

ባለንብረቱ ባቀረበው ጥያቄ እና/ወይም የማካካሻ ገንዘብ መጠን ስለመቀነስ በልዩ ፍርድ ቤቱ ችሎት ላይ ለመክራከር እድሉ ይሰጥዎታል።

ከግልባጭ ገጽ የተጠሰ...



fact sheet

በአንቀጽ ህጉ Residential Tenancies Act 1997 መሰረት እርስዎ ህጉን እንደጣሱ ባለንብረቱ ልዩ ፍርድ ቤቅ ማሳመን ስላለበት ታዲያ ላቀረቡት ጥያቄ የሚደግፍ ማስረጃ ስለሚያቀርቡ፤ እርስዎን ይህንን ለመከላከል ዝግጁት ማድረግ አለብዎት (ለምሳሌ፡ ፎቶግራፎች፣ ምስክር በአካል ወይም የምስክር ህጋዊ ጽሁፍ ማስረጃ ማምጣት)። የበለጠ መረጃ ለማግኘት **Defending a compensation claim** እና **The Victorian Civil and Administrative Tribunal** የሚለውን እውነታ ጽሁፍ ወረቀት ማየት ወይም ምክር ለማግኘት የTenants Unionን ማነጋገር።

ለማስለቀቅ ማስጠንቀቂያ

የግዴታ መጣስ ማስጠንቀቂያ ከተሰጥዎት በኋላ በ14 ቀናት ውስጥ ግዴታዎን አልተወጡም ብሎ ባለንብረቱ ካመነበት ሁለተኛ ማስጠንቀቂያ ሊሰጥዎት እንደሚችል እና/ወይም ህጋዊ የሆነ ትእዛዝ ለማግኘት ወደVictorian Civil and Administrative Tribunal ማመልከት ይችላሉ። ልዩ ፍርድ ቤቅ ለባለንብረቱ የሚደግፍ ትእዛዝ ከሰጠ እና ካልተቀበሉት ባለንብረቱ የ14 ቀን ከቤት ማስለቀቂያ ማስጠንቀቂያ ሊሰጥዎት ይችላል።

➤ በልዩ ፍርድ ቤቅ የተሰጠን ትእዛዝ ባለመቀበል የ Consumer Affairs Victoria ክስ መመስረት ሲችል ይህም ሁለቱንም ማለት በገንዘብም ሆነ ገንዘብ ነክ ባልሆነ ትእዛዝ ላይ ተግባራዊ ይሆናል። በሚታተምበት ጊዜ ቅጣቱ \$2442.80 ዶላር በተጨማሪም ትእዛዙ ተቀባይነት እስኪያገኝ ድረስ በየቀኑ \$610.70 ዶላር፤ ከፍተኛ መጠን እስከ \$7328.40 ዶላር ይሆናል።

እንዲሁም ተመሳሳይ ግዴታን ለሰጠህ ጊዜ ከጣሱ እና ቀደም ሲል በነበሩት ሁለት የህጋዊ ግዴታን መጣስ ማስጠንቀቂያ ተሰጥተዎት ከነበረ ባለንብረቱ ወደ ልዩ ፍርድ ቤቅ ሳይሄድ የ14 ቀን ማስለቀቂያ ማስጠንቀቂያ ሊሰጥዎት ይችላል።

ለባለንብረቱ የግዴታ መጣስ ማስጠንቀቂያ ስለመስጠት

በአንቀጽ ህግ Residential Tenancies Act 1997 መሰረት ባለንብረቱ ያለበትን ግዴታ አልተወጣም ብለው ካሰቡ እንደ ተከራይ መሆንዎ መጠን የግዴታ መጣስ ማስጠንቀቂያ ለባለንብረቱ መስጠት ይችላሉ። የበለጠ መረጃ ለማግኘት የ **Giving your landlord a Breach of Duty Notice** እና **Complaints about landlords and real estate agents** የሚለውን እውነታ ጽሁፍ ወረቀት ይመልከቱ።

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

