Jebinta Heshiiska Ijaarka

Haddii aad leedahay xili heshiis kireysi oo go'an (oo badanaa loogu yeero heshiiska ijaarka), oo aad dooneysid inaad guurto ka hor intuusan dhammaan xilliga go'ani, waxaa laga yaabaa inaad jebiso heshiiskaaga siyaalahan soo socda midkood. Waxaad u baahan tahay inaad taxadarto sababtoo ah hababka jebinta heshiiska qaarkood waxaa laga yaabaa kharash ku lug yeesho inuu yimaado.

Ka raalli ahaanshaha labada dhinacba ah

Heshiis kasta oo kireysi waxaa lagu jebin karaa 'heshiis labada dhinac ah' oo u dhaxeeya mulkiilaha iyo kireystaha. Waxaan si xoog badan idin kula talineynaa inaad heshiiska ku hesho qoraal, iyo inuu qorayo inaadan bixin doonin wax kharashaad dheeraad ah ama magdhow jebinta heshiiska awgeed. Adiga iyo mulkiilahaaga ama wakiilka waa inaad saxiixdaan heshiiska. Waana inaad hubisaa inaad nuqul heysato.

Marka mulkiiluhu uu sharciga jebijo

Haddii mulkiilahaagu uu jebiyo wax ka mid ah 'waajibaadkiisa' hoos imanaya *Residential Tenancies Act 1997* waxaa laga yaabaa inaad awoodo inaad u dhammeyso kireysigaaga hore. Tan ayaa khuseysa haddii mulkiiluhu:

> Uusan hubin in gurigu si macquul ah u bannaan yahay nadiifna u yahay markii laguugu talagalay inaad ku soo guurto

> Uusan hubin inaad si 'degenaan ah ugu raaxeysato' guriga

> Uusan guriga dayactir wanaagsan ku sameyn

> Uusan bixin furayaal ilaalinaya ammaanka kore ee daaqadaha iyo albaabada, ama uusan ku siin fure markay bedelaan quful

> Uusan ku bedelin qalabka biyaha ee ciladeysan qalab heerkiisu yahay A

Si aad u joojiso kireysigaaga ka hor xilliga go'an mid ka mid ah jebinta waajibaadyada kale ee mulkiilaha ee kore, waxaa jira dhawr tallaabo oo aad u baahan tahay inaad qaado.

1. Tallaabada koowaad waa in loo diro mulkiilahaaga Breach of Duty Notice si loo ogeysiiyo inay xaliyaan dhibka (iyo haddii ay ku haboon tahay, inuu ku siiyo magdhow) 14 maalmood gudahood.

2. Haddii mulkiiluhu ku guuldareysto inuu sidaa sameeyo, waxaad ka dalban kartaa Victorian Civil and Administrative Tribunal si aad u hesho Compliance Order.

3. Haddii mulkiiluhu uusan raacin Compliance Order, waxaad u diri kartaa 14-maalmood Notice of Intention to Vacate.

4. Waxaad sidoo kale u diri kartaa 14-maalmood gudahood Ogeysiinta inaad dooneysid ka bixida guriga haddii aad u dirtay Breach of Duty Notice laba jeer ka hor jebintaan waajibaadkiisa oo isku mid ah, oo mulkiilahaagu jebiyo waajibaadkaas markii saddexaad.

Wixii macluumaad dheeraad ah la xiriir Tenants Union ama eeg ***Markaad dooneysid inaad baxdo*** iyo ***Siinta waraaqaha xaqiiqda mulkiilahaaga Breach of Duty Notice***

Ku wareejinta qof kale

Intiii aad jebin lahayd heshiiskaaga, waxaa laga yaabaa inay kuu sahlan tahay inaad siiso ama 'ku wareejiso' heshiiskaaga kireysiga kireyste kale. Si kastaba ha ahaatee tani had iyo jeer ma aha tallaabada ugu fudud maadaama aad u baahan doonto helitaanka ka raalli ahaanshaha mulkiilaha, cusbooneysiinta heshiiska kireysiga iyo habeynta wareejinta debaajiga si aadan masuul uga noqon kireystaha kale. Sidoo kale, mulkiilaha wuxuu kugu soo dalaci karaa kharash macquul ah oo ku saabsan diyaarinta wareejinta oo qoraal ah laakiinse kuguma soo dalici karaan u abuuritaanka heshiis cusub oo kireysi kireystaha cusub. Eeg warqada xaqiiqda Ku wareejinta iyo ka sii kireynta wixii macluumaad dheeraad ah.

Dhaqaale xumo

Haddii waxaanad qorsheynaynin ku helaan waxay kugu dhalin doontaa dhaqaale xumo daran inaad kusii jirto gurigan ilaa xilliga go'an ee kireysiga, waxaad dalban kartaa Victorian Civil and Admistrative Tribunal si ay u yareyso xilliga kireysigaaga go'an iyo inay kuu ogolaato joojinta kireysigaaga. Waa inaad weydiisataa Maxkamada inay u dhageysato kiiskaaga sida ugu dhakhsaha badan ee suurtagal ka ah. Waa inaad sii wadaa u bixinta ijaarka sida caadiga ah, ilaa ay maxkamada ka dhacdo. Haddii aad qorsheynayso inaad dalbato dhaqaale xumo, waa inaad sidaa sameysaa ka hor intaadan guurin.

Si aad u dalbato dhaqaale xumo, waa inaad u caddeysaa Maxkamada in:

> ay jirto xaallado aan la arki kareynin oo ku soo wajahday (tusaale, shaqadii baad lumisay) oo dhaqaale xumo daran baa kugu dhacaysa haddii aad sii wado kireysiga; iyo

> dhaqaale xumadaad la kulmaysid haddii aan heshiiska kireysiga la joojin ayaa ka weynaan doonta ta mulkiilaha haddii kireysiga la joojiyo.

Waxay la socotaa bogga kale…

TENANTS UNION of Victoria Ltd

Weli waxaa lagaa rabaa inaad siiso magdhow mulkiilaha haddii aad jebiso heshiiskaaga kireysiga dhaqaalo xumo awgeed. Ka eeg 'Kharashaadka' xagga hoose.

Shaqaaqada qoyska iyo dhaqaale xumada

Haddii aad tahay qof la 'ilaaliyey' oo ku jira amarka dhexgalka qalalaashaha qoyska oo aad dooneysid inaad ka guurto guriga si aad u ilaalisid nafsadaada ama carruurta, waxaad ka dalban kartaa Maxkamada inay yareyso xilliga wakhtigaaga go'an iyo inay kuu ogolaato inaad joojiso kireysta ahaantaada iyadoo lagu saleynayo dhaqaale xumo.

Haddii lagaa saaro guri kiro ah amarka qalalaasaha qoyska awgiis, waxaad sidoo kale xaq u leedahay inaad ka dalbato Maxkamada inay yareyso xilliga go'an oo ay kuu ogolaato inaad joojiso ijaarkaaga goor hore iyadoo lagu salaynayo dhaqaale xumo.

Iska deynta lahaanshaha

Haddii siyaalahan kore midkoodna ee lagu jebiyo ijaarka iyasan ahayn wax adiga kuu furan, waxaad hore ugu joojin kartaa xilligaaga go'an ee kireysiga adoo dhiibaya lahaanshaha guriga. Tan waxaa badanaa loo sameeyaa iyadoo la siinayo mulkiilaha ogeysiis ah inaad ka baxeyso guriga (taas oo ah Notice of Intention to Vacate) iyo dib u celinta furaha markaad guurto.

Kharashaadka

Ku jebinta heshiiska ijaarka dhaqaale xumo awgeed ama iska dhiibida lahaanshuhu waxay noqon kartaa wax kharash badan ku kaca. Mulkiilaha wuxuu dalban karaa magdhow ah wixii ah kharash macquul oo ay bixiyeen ayna dhalisay jabentaada heshiiska ijaarka.

Kharashaadka aad u qoolan tahay waxaa ka mid ah:

> kharashka dib u kireynta (badanaa hal ama laba toddobaad kiradood). Tani waa inay ku saleysnaataa lacagta ujrada ah ee wakiilku uu ku dalacay mulkiilaha saadaraadeed waa fikrad wanaagsan inaad weydiisato nuqulka qaansheegatada.

> Kharashaadka xayeysiinta oo macquul ah

> Kirada ilaa uu kireyste cusubi soo dego ama ilaa iyo dhammaadka xilligii go'an ka dhammaado (mid alaale midkii hor dhaca)

➲ Marka mulkiilaha ama wakiilka gurigu uusan kuu sheegaynin adiga taasi waxaa weeye waa inaad bixisaa oo kaliya lacagta kharashka dib loogu kireeyey si loo qaybiyey, oo micnaheedu yahay waa inaad dabooshaa oo kaliya lacagta xilliga ka harey wakhtiga heshiiska ijaarka. Tusaale, haddii aad ka tagto 7 maalmood heshiis ijaar oo ahaa 12 bilood, waxaa jira qiyaastii boqolkiiba 40 xilli go'an oo hadhay saa daraadeed waxaad heysataa oo kaliya qiyaastii 40% xilliga go'an ee kuu hadhay saa daraadeed waa inaad bixiso oo kaliya boqolkiiba 40 lacagta dib u kireynta.

Maareynta kharashaadka

Haddii aad dooneysid inaad jebisid heshiiska ijaarkaaga, waa inaad siisaa ogeysiin inta ugu badan ee suurtagalka ah oo qoraal ah (heyso nuqul ka mid ah warqadaada). Waa fikrad wanaagsan inaad sheegto taariikhda saxda ee aad ka tegayso ee aad rabto in mulkiilaha ama wakiilka gurigu uu raadiyo kireyste cusub. Mulkiilaha waxaa laga filayaa inuu qaado dhammaan tallaabooyinka macquulka ah ee uu ku helayo kireyste cusub sida ugu dhakhsaha badan ee suurtogalka ah. Waxa badan ee aad qaban kartaa si ay kaaga caawiso helitaanka kireyste cusub (sida inaad in gurigu uu diyaar u yahay in la soo eego, ama inaad xayeysiiso guriga adigu) waxay keeni kartaa inaad wax yar bixiso.

➲ Waa inaad bixisaa kirada ilaa iyo maalintaad ka baxeyso. Isla marka kireystaha cusubi uu ka soo degayo, ka dib waxaad siin kartaa mulkiilaha magdhow ah kiradii ka luntay.

Waa inaad hubisaa in mulkiiluhu ama wakiilka ay qaadayaan talaabooyin ay dib ugu kireynayaan guriga ka dib markaad siiso ogyesiiska inaad ka guureyso, jeegareena taariikhda ay kireystayaasha cusubi soo degaan. Mulkiilaha waxaa saaran waajibaad ah inay wixii ka lumay ka dhigaan waxa ugu yar, saa daraadeed haddii ay wax sameeyaan si ay u sii adkeeyaan helitaanka kireyste cusub (sida kirada inay kor u qaadaan), ama haddii aysan sameyn dadaal ay ku helayaan kireyste cusub, waxaad ku murmi kartaa inaadan ku khasbaneyn inaad siiso lacagta magdhowga ah oo dhan.

➲ Ka Jeegaree guryaha qaybta kirada ee wargeysyada ugu waaweyn iyo liisaska kirada ee laga heli karo wakiilka guriga. Haddii aad leedahay isticmaalka interneetka, waxaad sidoo kale jeegareyn kartaa weybsite wakiilka. Haddii aan guriga la xayeysiin ama lagu xayeysiiyey kiro sare, u heyso tan caddeyn ahaan inaan mulkiiluhu isku deyin inay yareeyaan wixii ka lumay.

Haddii aad u maleynaysid in wax mulkiiluhu dalbanayo inay yihiin waxaan macquul ahayn, ha ka yeelin inaad bixisid. Mulkiilaha ka dib waa inuu dalbadaa debaajiga qaadashadiisa ama ka codsadaa Victorian Civil and Administrative Tribunal magdhow. Mulkiiluhu waa inuu ku siiyaa ogyesiis ku saabsan waxay dalbanayaan ka dib na waxaad heli doontaa fursad aad Maxkamada ugu sheegto kiiskaaga sida wax u jiraan. Ka eeg warqada xaqiiqda ee ***Difaacida dalabka magdhwoga*** iyo ***Debaajiga*** wixii macluumaad dheeraad ah.

Wixii macluumaad dheeraad ah taleefan u dir Tenants Union Advice ☎ (03) 9416 2577.

Macluumaadkan waa tuse kaliya waana inaan loo isticmaalin bedel ahaan tallo sharci oo aqooneed

Tenants Union of Victoria Ltd ACN 081 348 227 **September 2011** www.tuv.org.au

TENANTS UNION of Victoria Ltd

fact sheet