Swahili

Renting: a basic guide

Upangaji: Mwongozo wa msingi

Government of South Australia

Office of Consumer and Business Affairs

Upangaji: Mwongozo wa msingi (**Kiswahili** /Swahili)

Kupangisha mahali pa kuishi

Unapopangisha mahali pa kuishi wewe ni 'mpangaji' na unalipa pesa kwa mmiliki au 'kabaila' ili uishi hapo. Unaweza ukapata vyumba, nyumba na sehemu kamili za kupangisha zilizoorodheshwa katika magazeti mengi au kwa kuzungumza na ajenti wa mali isiyohamishika. Kwa kawaida, mpangaji na kabaili wote wawili huweka saini fomu iliyoandikwa, ambayo inasema muda ambao utaishi hapo, kiasi cha pesa (kodi) utakayolipa na ni mara ngapi utakuwa ukilipa. Hii ni 'hati ya kukodisha'. Inaweza kuitwa pia 'mkataba wa upangaji'. Kabaila lazima akupe nakala ya mkataba iliyowekwa saini na brosha ya habari juu ya *Sheria ya Makazi ya Upangaji ya 1995.*

Mkataba wa Kukodisha au Upangaji

Kuna aina mbili ya mkataba – moja ni rahisi na nyingine si rahisi.

'Mkataba uliyowekwa' ni mkataba ambao wewe na kabaila mnakubaliana ili wewe uweze kupangisha nyumba kwa muda uliyowekwa, kwa mfano miezi sita au kumi na mbili. Ikiwa unataka kuhama kabla ya muda uliyowekwa wa mkataba kuisha, utawajibika kwa gharama ya matangazo, ada ya kukodisha tena na hata pia kodi hadi mpangaji mpya apatikane.

'Mkataba wa kipindi' ni mkataba usiyo na tarehe maalum ya kuisha. Mkataba wa aina hii ni rahisi zaidi, lakini inaweza kumaanisha kwamba unapaswa kutoka kwa nyumba yako kabla unapotaka kutoka. Katika mkataba wa kipindi, unapotaka kuondoka lazima utoe ilani kwa kuandika (siku 21 au muda sawa na kipindi cha kukodisha). Kabaila anaweza akakupa ilani; kipindi cha ilani kitategemea na hali maalum.

Hati ya kukodisha ni mkataba unaofunga kisheria. Usiweke saini hati ya kukodisha ikiwa hauelewi sehemu yake yoyote.

Kuhamia

Siku unayohamia kabaila lazima akupe nakala mbili za karatasi ya ukaguzi iliyokamilishwa. Baada ya kuangalia usahihi wake, lazima uweke saini karatasi zote mbili za ukaguzi na urudishe nakala moja kwa kabaila. Ikiwa kuna kitu kichafu au kilichovunjika, hakikisha umekiandika kwenye karatasi ya ukaguzi kabla ya kuirudisha, na umwambie kabaila. Daima tunza nakala.

Ni jukumu la kabaila kutoa nyumba hiyo katika hali nzuri ya ukarabati, kwa kuzingatia umri ya jengo hilo. Ni jukumu lako kuweka jengo hilo likiwa safi.

Unaweza kuulizwa ulipe dhamana, ambayo ni sawa na kodi ya wiki nne au sita. Kabaila lazima awasilishe dhamana hiyo kwa Ofisi ya Watumiaji na Mambo ya Kibiashara (Office of Consumer and Business Affairs) kati ya siku saba na akupe risiti kati ya masaa 48. Kama kabaila ana ajenti, dhamana hiyo lazima iwasilishwe kati ya siku 30.

Mwisho wa upangaji wako, maadamu kuwe hakuna uharibifu, kodi unayodaiwa au dhima yoyote, utarudishiwa dhamana hiyo.

(Kumbuka: Makazi SA (Housing SA) inaweza kukusaidia kwa kulipa dhamana. Unaweza kuwasiliana nao, nambari ya simu13 12 99.)

Majukumu ya kabaila

Kabaila lazima akupatie:

- nakala iliyowekwa saini ya hati ya kukodisha
- risiti zilizoandikwa kwa pesa zozote unazolipa, isipokuwa kama unalipa kwa akaunti inayotunzwa na kabaila
- karatasi za ukaguzi – ili kurekodi hali ya majengo
- brosha ya habari kuhusu haki na majukumu ya mpangaji na kabaila.

Lazima pia kabaila:

- ahakikishe nyumba ni safi na iko katika hali nzuri wakati unapohamia
- akupe ilani kabla ya kuingia nyumba hiyo (isipokuwa iwe ni dharura)
- ahakikishe nyumba ina vifuli vizuri na ni salama
- akarabati nyumba inapohitajika (lakini ukisababisha uharibifu wowote, itakulazimu ulipie)

Lazima kabaila asipandishe kodi zaidi ya mara moja kwa miezi sita.

Majukumu ya mpangaji

Kama mpangaji lazima:

- ulipe kodi mapema na kwa wakati mzuri.
- uweke nyumba safi
- umwambie kabaila mahali hapo pakiharibika na wakati ukarabati unahitajika
- mwambie kabaila kwa kuandika wakati unahama
- usitumie au kumruhusu mtu mwingine kutumia nyumba hiyo kwa shughuli zisizo halali
- usiwaruhusu watu wengine kuishi katika nyumba hiyo bila kumuomba kabaila.
- usisababishe uharibifu kwa nyumba hiyo
- usifanye mabadiliko yoyote kwa nyumba hiyo bila kumuomba kabaila
- usiweke wanyama kipenzi/wanyama isipokuwa kama kabaila anaruhusu
- usipige kelele nyingi au kuathiri starehe au faragha ya majirani wako.

Shida za kukodisha

Ikiwa una shida na kabaila wako, wasiliana na Office of Consumer and Business Affairs kwa habari kuhusu haki na majukumu yako. Tunaweza kukushauri kuhusu uchaguzi wako, kuchambua masuala, na ikihitajika, kupatanisha ili kusaidia kutatua mzozo. Kama matokeo yanayofaa hayajapatikana, unaweza kuomba kwa Baraza la hukumu la Makazi ya Upangaji kwa agizo. Baraza hilo hushughilika na mizozo inayotokana na mikataba ya makazi ya upangaji. Baraza hilo litafanya uamuzi na kutoa agizo lenye kufunga.

Ofisi Yetu Kuu iko:

Office of Consumer & Business Affairs
Chesser House
91-97 Grenfell Street
Adelaide SA 5000

Anwani yetu ya posta ni:
Office of Consumer & Business Affairs
GPO Box 1719
Adelaide SA 5001

Habari iliyotolewa kwenye karatasi hii ni ya hali ya kijumla tu na haipaswi kuchukuliwa kama ubadilisho wa ushauri wa mtaalamu au rejeo kwa sheria inayofaa. Office of Consumer and Business Affairs ni shirika la Serikali ya Jimbo ambayo inaweza kutoa habari na ushauri kuhusu kukodisha mahali pa kuishi.

Ushauri katika lugha yako

Tunaweza kukupa ushauri katika lugha yako mwenyewe. Piga simu 131 450 ili utumie Huduma ya BURE ya Kukalimani Simu. Mtu atakalimani katika mazungumzo ya njia tatu.

Uliza uunganishwe kwa:
Office of Consumer and Business Affairs, nambari ya simu:
8204 9777 Ushauri kwa mtumiaji
8204 9544 Ushauri wa kukodisha
8204 9599 Usajili wa uzazi, vifo na ndoa
8204 9696 Kuwapa leseni wanabiashara
8204 9779 Usajili wa majina ya biashara