

# Taarifa ya habari ya mpangaji

Kile kitu ambacho lazima ujue kabla ya kuanza kukodisha

## Kuanza upangaji

Wamiliki wa nyumba au maajenti lazima wape wapangaji nakala ya **Tenant information statement (Taarifa ya habari ya mpangaji)** hii kabla ya kutia saini kwenye makubaliano ya upangaji wa makazi.

Hakikisha unasoma kabisa taarifa hii ya habari kabla ya kutia saini kwenye makubaliano ya upangaji wa makazi. Uliza maswali ikiwa kuna chochote katika makubaliano ambayo huelewi.

Kumbuka, unaahidi kwa makubaliano ya kisheria na hakuna kipindi cha kutulia. Unahitaji kuwa na uhakika kwamba unaelewa na unakubali kile unachotia saini.

### Mwenye nyumba au wakala lazima:

- kuhakikisha mali iko wazi, safi ya kutosha, inafaa kuishi ndani na ukarabati mzuri mwanzoni mwa upangaji
- kutoa na kutunza mali hiyo katika hali nzuri ya kutosha ya matengenezo
- kutii sheria za afya na usalama (k.m. uzio wa bwawa, mitambo ya umeme, kengele za moshi, usalama wa dirisha na wa ubaraza)
- kuhakikisha mali iko salama ya kutosha
- kuheshimu faragha yako na kufuata mahitaji ya kuingia na kutoa taarifa.

### Wakati wa kukodisha, lazima:

- kulipa kodi kwa wakati
- kuweka mali safi ya kutosha na kutoharibika na kuiacha katika hali ile ile ilivyokuwa wakati ulipohamia (ila kwa uchakavu wa kawaida)
- kutotumia mali hiyo kwa kitu chochote nje ya sheria
- kufuata masharti ya makubaliano ya upangaji
- kuheshimu haki ya majirani yako ya amani, faraja na faragha

### Unachohitaji kuambiwa kabla ya kutia saini kwenye makubaliano

Wakati mwingine mali ya kukodisha ina kitu katika historia yake ambayo unapaswa kujua kabla ya kutia saini kwenye makubaliano.

Mwenye nyumba au wakala **lazima akuambie** ikiwa mali:

- imepangwa kuuzwa
- ni chini ya kesi za korti ambapo mwekezaji anajaribu kuchukua miliki hiyo
- imo katika mpango wa strata na kamati ya ujenzi wa strata imeundwa sasa kwa mpango wa strata.

Mmiliki wa nyumba au wakala **lazima pia akuambie** ikiwa wanajua ukweli wowote ufuatao. Ikiwa mali:

- imeathiriwa na mafuriko kutoka kwa tukio la hali ya hewa ya asili au imeathiriwa na moto wa kichaka katika miaka 5 iliyopita
- ina hatari kubwa kiafya au usalama (isipokuwa ni dhahiri kwa mtu mwenye busara wakati mali hiyo inakaguliwa)
- imekuwa na tukio la uhalifu mkubwa wa dhuluma (kwa mfano mauaji au shambulio lililochukizwa) katika miaka 5 iliyopita
- imeorodheshwa kwenye [loose-fill asbestos insulation register](#) (rejista ya kihami ya kujaza asbestosi)
- imetumika kutengeneza au kulima dawa iliyokatizwa au mmea uliokatizwa katika miaka 2 iliyopita
- ni sehemu ya jengo ambalo usalama wa moto au agizo la urekebishaji wa bidhaa za ujenzi (au ilani ya kusudi la kutoa mojawapo ya maagizo haya) imetolewa juu ya lililofunikwa la kuweza kuwaka la nje
- ni sehemu ya jengo ambapo ombi la kujenga au la cheti cha kufuata kujenga kwa marekebisho limewekwa kuhusu lililofunikwa la kuweza kuwaka la nje
- imo katika mpango wa strata ambapo kazi ya kurekebisha ya kupangiliwa au ukarabati mkubwa utafanywa kwa mali ya wote wakati wa muda uliopangwa wa makubaliano
- inaathiriwa na kugawa maeneo au sheria ambazo hazitakuruhusu kupata idhini ya maegesho, na maegesho ya kulipwa tu yanapatikana katika eneo hilo
- hupewa huduma yoyote ya takataka ya baraza ambayo ni tofauti na mali zingine katika eneo la baraza
- ina njia ya barabara au njia ya kutembea ambayo wengine wanaweza kutumia kihalali.

Adhabu inatumika kwa wamiliki wa nyumba au maajenti ikiwa yoyote ya haya hapo juu hayajafanywa.

### **Kile ambacho lazima upewe kabla ya kutia saini makubaliano**

Kabla ya kutia saini makubaliano au kuhamia mali, mwenye nyumba au wakala **lazima akupe:**

- nakala ya Taarifa hii ya habari ya upangaji
- nakala ya makubaliano ya upangaji uliopendekezwa, yaliyojazwa katika nafasi zilizotolewa
- nakala 2 ya karatasi, au nakala 1 ya kielektroniki, ya ripoti ya hali ya mali iliyokamilishwa na mwenye nyumba au wakala
- nakala ya sheria ndogo ndogo, ikiwa mali iko kwenye mpango wa strata.

### **Unacho lazima upewe wakati uleule wakati unapotia saini makubaliano**

Wakati uleule unapotia saini makubaliano, **lazima** mwenye nyumba au wakala **akupe wewe:**

- kwa mabwabwa yoyote ya kuogelea au ya spa, cheti halali cha kufuata au cheti cha kukaa (iliyotolewa katika miaka 3 iliyopita). Hii haitumiki ikiwa unakodisha mali katika strata au mpango wa jamii ambao una viwanja zaidi ya 2.

### **Kabla au baada ya kuanza upangaji**

Mwenye nyumba au ajenti **lazima akupe wewe:**

- ufunguo (au kifua kingine cha ufunguzi au maelezo) wa kufungua kifaa chochote cha kufuli au cha usalama kwa mali iliyokodishwa au mali ya wote, bila malipo kwa kila mpangaji aliyetajwa katika makubaliano.

### **Mali lazima iwe inafaa kuishi ndani**

Mali lazima iwe safi ya kutosha, inafaa kuishi ndani na katika hali nzuri ya matengenezo.

Ili kufaa kuishi ndani, mali lazima (kwa kiwango cha chini):

1. kuwa na muundo mzuri
2. kuwa na mwanga wa kutosha wa asili au bandia katika kila chumba, isipokuwa vyumba vya akiba au gereji
3. kuwa na uingizaji wa hewa wa kutosha
4. kutolewa kwa umeme au gesi, na iwe na soketi za kutosha za umeme kwa mwanga, kupashajoto na vifaa vingine
5. kuwa na mabomba na mifereji ya maji ya kutosha
6. kuwa na kiunganisho cha maji kinachoweza kutoa maji moto na maji baridi kwa kunywa, kuosha na kusafisha
7. kuwa na vifaa vya bafuni, pamoja na vyoo na vifaa vya kuosha, vinavyoruhusu faragha ya watumiaji.

Mali inaweza kuwa na maswala mengine ambayo yanaweza kuifanya haifai kwako kuishi, hata ikiwa inakidhi viwango vya chini vya 7 hapo juu. Kabla ya kukodisha mali hiyo, unapaswa kumwambia mwenye nyumba au wakala achukue hatua (kama vile kutengeneza matengenezo) ili kuhakikisha kuwa mali hiyo inafaa kuishi ndani.

### **Makubaliano ya upangaji wa makazi**

Makubaliano ya upangaji ni makubaliano ya kisheria. Lazima ni pamoja na masharti fulani ya kiwango ambayo hayawezi kubadilikwa au kufutwa. Inaweza pia kujumuisha masharti ya ziada. Mikataba ya maneno bado inakufunga wewe na mwenye nyumba.

### **Ripoti ya hali**

Unapaswa tayari kupokea nakala ya ripoti ya hali, iliyokamilishwa na mwenye nyumba au wakala, kabla ya kutia saini kwako kwenye makubaliano. Hii ni sehemu muhimu ya ushahidi na unapaswa kuchukua muda wa kuangalia hali ya mali mwanzoni mwa upangaji. Ikiwa hutakamilisha ripoti hiyo kwa usahihi, pesa zinaweza kutolewa kwa dhamana yako (baada ya kuhama) kulipia uharibifu ambao tayari ulikuwepo ukiingia.

Lazima ujaze na umpe nakala ya ripoti ya hali kwa mwenye nyumba au wakala wako **kati ya siku 7** baada ya kuhamia mali hiyo. Lazima pia uweke nakala ya ripoti iliyokamilishwa.

### **Kodi, risiti na rekodi**

Kodi ni malipo ya kawaida unayofanya kwa mwenye nyumba ili kuweza kuishi katika mali. Huwezi kuombewa kulipa zaidi ya wiki 2 mapema. Mwenye nyumba yako au wakala wako hawawezi kudai kodi zaidi mpaka itastahili.

Mwenye nyumba yako au wakala anaweza kukupa ilani ya kukomesha kwa siku 14 ikiwa wewe umechelewa zaidi ya siku 14 na kodi.

Mwenye nyumba au wakala yako lazima:

- kukupa risiti za kodi (isipokuwa kodi imelipwa katika akaunti ya benki iliyoteuliwa)
- kuweka rekodi ya kodi unayolipa
- kukupa nakala ya rekodi ya kodi kati ya siku 7 ya ombi lako lililoandikwa.

### **Dhamana ya kukodisha**

Dhamana ni pesa unazoweza kulipa wakati wa kuanza upangaji kama usalama. Lazima iwe umbo wa pesa na sio kama dhamana. Mmiliki wa nyumba yako au wakala anaweza kuomba dhamana 1 tu kwa makubaliano ya upangaji. Dhamana inayolipwa haiwezi kuwa zaidi ya kodi ya wiki 4. Ikiwa mwenye nyumba atakubali, unaweza kulipa dhamana kidogo kidogo.

Mwenye nyumba au wakala yako hawezi kukufanya ulipe dhamana kabla ya makubaliano ya upangaji kusainiwa. Ikiwa utalipa dhamana moja kwa moja kwa Fair Trading (Uuzaji wa Haki) kwa kutumia [Rental Bonds Online](#) (Dhamana ya Kukodisha Mtandaoni (RBO)) mwenye nyumba au wakala atapata uthibitisho wa hii kabla ya kumaliza makubaliano ya upangaji.

Miliki wa nyumba au wakala yako lazima akupe chaguo la kutumia RBO ili kulipa dhamana yako. Unaweza kutumia RBO kulipa kwa usalama dhamana yako moja kwa moja kwa NSW Fair Trading (Uuzaji wa Haki wa NSW) kwa kutumia kadi ya mkopo au BPAY, bila kuhitaji kujaza na kutia saini fomu ya makao ya dhamana. Mara tu ukasajiliwa, unaweza kuendelea kutumia akaunti yako ya RBO kwa upangaji wa siku zijazo.

Ikiwa unaamua kutotumia RBO, unaweza kuuliza wakala wako au mwenye nyumba kwa fomu ya karatasi ya kuweka dhamana ili uweze kutia saini, ili iweze kuwekwa kwa Fair Trading. Mwenye nyumba lazima aweke dhamana yoyote unayomlipa kwa Fair Trading kati ya siku 10 za kazi. Ikiwa dhamana imelipwa kwa wakala, wakala lazima ahifadhi dhamana kwa Fair Trading kati ya siku 10 za kazi baada ya mwisho wa mwezi ambao dhamana imelipwa.

### **Ubaguzi wakati wa kuomba mali ya kukodisha**

Ni kinyume cha sheria kwa mwenye nyumba au wakala kubagua kwa sababu ya rangi/mbari, umri, ulemavu, jinsia, mwelekeo wa kijinsia, hali ya ndoa au ya ujauzito.

Ikiwa unahisi kuwa mwenye nyumba au wakala amekataa ombi lako la upangaji au amekutendea vibaya kwa sababu ya hapo juu, unaweza kuwasiliana na NSW Anti-Discrimination Board (Bodi ya Kupingana na Ubaguzi ya NSW) kwenye 1800 670 812 au Australian Human Rights Commission (Tume ya Haki za Binadamu ya Australia) kwenye 1300 656 419.

Sio kinyume na sheria ikiwa mwenye nyumba au wakala huchagua kutokuwa na mpangaji anayevuta sigara, au ana historia duni ya upangaji au ana shida na malipo ya kodi.

### **Kuwasiliana na mwenye nyumba au wakala wako**

Mwenye nyumba yako lazima akupe jina lake na njia ya kuwasiliana naye moja kwa moja, hata kama mwenye nyumba yako ana wakala.

Habari hii lazima upewe kwa maandishi kabla au wakati unapotia saini kwenye makubaliano ya upangaji, au inaweza kujumuishwa katika makubaliano unayosaini. Mwenye nyumba yako lazima pia akujulishe, kwa maandishi, kati ya siku 14 za mabadiliko yoyote kwa maelezo yao.

Mawasiliano mengine rasmi kati yako na mmiliki wa nyumba au wakala lazima iwe kwa maandishi ili kuwa halali, kwa mfano, arifa za kukomesha. Unaweza kutumia barua pepe kutuma arifa au nyaraka zingine lakini tu ikiwa mwenye nyumba au wakala amekupa ruhusa ya kutumia anwani yao ya barua pepe kwa sababu hii.

## **Wakati wa upangaji**

### **Je! Kodi inaweza kuongezeka wakati wa upangaji?**

Kwa muda uliopangwa wa chini ya miaka 2, kodi inaweza kuongezeka tu wakati wa muda ule ikiwa makubaliano yanaeleza kiwango cha kuongezeka au jinsi ongezeko litahesabiwa. Hakuna ilani iliyoandikwa ya kuongezeka inayohitajika.

Kwa muda uliopangwa wa miaka 2 au zaidi, au kwa makubaliano ya muda (yani, ambapo muda uliopangwa umemalizika muda wake au hakuna muda maalum umetajwa), kodi inaweza kuongezeka tu mara moja katika kipindi cha miezi 12. Lazima upate ilani ya kuandikwa ya angalau siku 60.

### **Kulipa kwa matumizi ya umeme, gesi na maji**

Lazima ulipe gharama kwa huduma fulani kama ilivyoelezwa katika makubaliano. Kwa mfano, utalipa kwa yote:

- gharama ya utoaji wa umeme, gesi isiyoyana na chupa au mafuta **ikiwa** mali hiyo imetengwa mita kando. Mambo mengine ya pekee yanatumika kwa umeme au gesi
- malipo ya utoaji wa gesi ya chupa wakati wa upangaji.

Kuna mipaka kwa wakati unapohitaji kulipa malipo ya matumizi ya maji. Unaweza kuulizwa tu kulipia matumizi ya maji ikiwa mali hiyo imetengwa mita kando (au maji hutolewa na gari) na hutosha hatua zifuatazo za ufanisi wa maji:

- vichwa vyote vya manyunyu vina kiwango cha juu cha mtiririko wa lita 9 kwa dakika
- mabomba yote ya maji baridi ndani na mabomba ya kuunganishia moja kwa beseni ya jikoni au mabonde ya mikono bafuni yana kiwango cha juu cha mtiririko wa lita 9 kwa dakika
- mabomba au vyoo yoyote ya kuvuja kwenye mali yametengenezwa mwanzoni mwa makubaliano na kila wakati hatua zingine za ufanisi wa maji zinapowekwa, kukarabatiwa au kusasishwa
- kuanzia tarehe 23 Machi 2025, vyoo vinakufoka aina mbili na zina kiwango cha chini cha nyota 3 cha WELS.

## Marekebisha na matengenezo

Mali lazima kila wakati iwe inafaa kwako kuishi. Mmiliki wa nyumba huwajibika kwa matengenezo yoyote, ili mali hiyo iko katika hali nzuri ya matengenezo. Lazima pia ahakikishe kuwa mali hiyo inakidhi sheria za afya na usalama.

Una jukumu la kutunza mali na kuitunza safi na kutoharibika. Ikiwa mali ni pamoja na yadi, nyasi na bustani, lazima pia uweke maeneo haya kupangwa vizuri na safi.

Unahitaji kumwambia mwenye nyumba yako au wakala kuhusu matengenezo au uharibifu wowote muhimu haraka iwezekanavyo. Wana jukumu la kupanga na kulipia gharama za ukarabati isipokuwa umesababisha au umeruhusu uharibifu. Sio jukumu lako kwa uharibifu wowote unaosababishwa na mhalifu wa dhuluma wa nyumbani wakati wa kosa la unyanyasaji wa nyumbani.

Ikiwa ukarabati ni **ukarabati wa dharura** k.m. ambapo kuna huduma ya kupasuka ya maji, choo kilichofungwa au kilichovunjika, kuvuja kwa gesi au kosa la hatari la umeme, mwenye nyumba au wakala wako anapaswa kupanga matengenezo haya haraka iwezekanavyo, baada ya kuarifiwa. Ikiwa hawatajibu matengenezo ya haraka, unaweza kupanga kazi hiyo mwenyewe na kurudishiwa kiwango cha juu cha \$1,000 ndani ya siku 14 kutoka kuomba malipo kwa maandishi. Orodha ya **matengenezo ya haraka** inapatikana katika wavuti ya [Fair Trading website](#).

Unaweza kuomba kwa Fair Trading kwa maagizo ya kurekebisha ikiwa mwenye nyumba yako anakataa au haitoi na kutunza mali hiyo katika hali nzuri ya matengenezo. Vivyo hivyo, mwenye nyumba yako anaweza kuomba kwa Fair Trading kwa maagizo ya kurekebisha ikiwa unakataa au hufanyi kurekebisha uharibifu uliosababisha au ulioruhusu. Unaweza pia kuomba kwa NSW Civil and Administrative Tribunal (Mahakama ya Raia na Tawala ya NSW (Tribunal)) ikiwa mwenye nyumba yako hafanyi matengenezo.

## Kengele za moshi lazima zifanye kazi

Wenye nyumba lazima wahakikishe kuwa kengele za moshi zinawekwa kwenye viwango vyote vya mali. Mwenye nyumba yako lazima atunze kengele za moshi katika mali yako ili kuhakikisha zinafanya kazi.

Unapaswa kumjulisha mwenye nyumba au wakala wako ikiwa kengele ya moshi haifanyi kazi. Wana jukumu la kukarabati (pamoja na kubadilika betri) au kubadilisha kengele ya moshi kati ya siku 2 za biashara baada ya kugundua kuwa haifanyi kazi.

Unaweza kuchagua kubadilisha betri inayoweza kuondolewa ikihitaji kubadilisha, lakini lazima umjulishe mwenye nyumba ikiwa na wakati unapofanya hii. Sio jukumu lako la kudumisha, kurekebisha au kubadilisha kengele ya moshi. Walakini, kuna hali kadhaa ambapo unaweza kupanga kengele ya moshi kurekebisha au kubadilishwa.

## Usiri na ufikiaji

Una haki ya amani, faraja na faragha ya maana wakati wa kukodisha. Sheria za upangaji huzuia ni lini na mara ngapi mwenye nyumba yako, wakala au mtu mwingine aliyeidhinishwa anaweza kuingia katika mali wakati wa upangaji. Mwenye nyumba yako, wakala au mtu aliyeidhinishwa anaweza kuingia mali bila idhini yako katika hali fulani ikiwa taarifa sahihi (ikiwa inafaa) imetolewa.

Kwa mfano:

- katika **dharura**, taarifa sio lazima
- iwapo **Mahakama litaamuru** ufikiaji unaruhusiwa
- kutekeleza, au kukagua **hitaji kwa matengenezo ya kuhitajika** ya mali hiyo, ikiwa umepewa notisi ya angalau siku 2
- kufanya **matengenezo ya haraka**, taarifa sio lazima
- kufanya **matengenezo au badiliko ya kengele ya moshi**, ikiwa umepewa notisi ya angalau saa 1
- **kukagua au kukidiri hitaji la ukarabati au badiliko wa kengele ya moshi**, ikiwa umepewa notisi ya angalau siku 2 za biashara
- kufanya **ukaguzi wa jumla** wa mali ikiwa umepewa notisi ya kuandikwa angalau ya siku 7 (hakuna ukaguzi zaidi ya 4 katika kipindi cha miezi 12).

## Jinsi ya kufanya mabadiliko 'madogo' katika mali

Unaweza kufanya mabadiliko madogo kwa mali hiyo kwa idhini iliyoandikwa ya mwenye nyumba, au ikiwa makubaliano yanaruhusu. Mmiliki wa nyumba yako anaweza kukataa ombi lako ikiwa ni sawa kufanya hivyo k.m. ikiwa kazi inajumuisha mabadiliko ya kimuundo au haiendani na namna ya mali hiyo.

Kuna aina fulani za mabadiliko 'madogo' ambapo inaweza kuwa jambo lisilofaa kwa mwenye nyumba yako kukataa idhini. Kwa mfano:

- kuweka fanisha kwa salama kwa ukuta usio na vigae kwa sababu za usalama
- kuweka kitasi cha kuzuia watoto kwa lango la nje katika nyumba moja
- kuingiza skrini za kuzuia inzi kwenye madirisha
- kuweka au kubadilisha kifuniko cha ndani cha madirisho (k.v. mapazia)
- kufunga vifuta au miongozo ya kamba ili kuweka kamba za luva au za pazia
- kuweka milango ya usalama wa watoto ndani ya mali
- kuweka vifaa vya usalama wa madirisho kwa usalama wa watoto (zisizo-strata tu)
- kufunga vichwa vya manyonyu vyenye mikono au bomba la mtindo wa kunyoosha ili kusaidia wakazi wazee au walemavu
- kufunga au kubadilisha viopoo, misumari au skurubu kwa picha za kunyongwa n.k.
- kufunga laini ya simu au unganisho la mtandao

- kupanda mboga, maua, mimea au vichaka kwenye bustani
- kufunga kamera ya usalama wa nje inayoweza kutolewa na bila waya
- kutumia filamu inayopingana na sugu kwa dirisha au milango ya gilasi
- kufanya mabadiliko ambayo hayaingilii uso, au kurekebisha kabisa uso, au muundo wa mali.

Mambo mengine ya pekee yanatumika. Mwenye nyumba pia anaweza kuhitaji kuwa mabadiliko fulani madogo kufanywa na mtu anayestahili.

Utawajibika kwa kulipia mabadiliko na kwa uharibifu wowote unaosababisha kwa mali hiyo. Sheria fulani zinahusu kwa kuondoa marekebisho yoyote mwishoni mwa upangaji.

### **Haki zako katika hali ya dhuluma ya nyumbani**

Kila mtu ana haki ya kujisikia salama na kuishi bila dhuluma ya nyumbani. Ikiwa wewe au mtoto wako mtegemezi unakabiliwa na vurugu za nyumbani katika mali ya kukodisha, kuna chaguzi unazopatikana ili kuboresha usalama wako.

Ikiwa wewe au mtoto wako mtegemezi unahitaji kutoroka vurugu, unaweza kumaliza upangaji wako mara moja, bila adhabu. Ili kufanya hivyo lazima umpe mmiliki wa nyumba yako ilani ya kumaliza upangaji na ushahidi unaofaa na uwape taarifa ya kumalizika kwa wapangaji wengine wowote.

Au, ikiwa unataka kukaa nyumbani kwako, unaweza kuomba kwa Korti kwa amri ya kumaliza upangaji wa mhalifu (ikiwa ni mpangaji mwenza mwingine).

Mpangaji au mpangaji yeyote asiye na hatia hana deni kwa uharibifu wa mali unaosababishwa na mhalifu wa vurugu wakati wa kosa la dhuluma wa nyumbani.

## **Kukomesha upangaji**

### **Ilani ya kukomesha lazima ipewe**

Makubaliano ya upangaji ni makubaliano ya kisheria ambayo yanaweza kumalizika tu kwa njia fulani. Upangaji kawaida utamalizika na wewe au mwenye nyumba wako kutoa taarifa kwa huyo mtu mwingine pamoja na utatoka tarehe au kabla ya tarehe iliyotajwa katika ilani.

Ili kumaliza upangaji unahitaji kumpa mwenye nyumba au wakala ilani ya kumalizika ya maandishi kwa muda ya kufaa kwa taarifa. Katika hali nyingine, unaweza kuomba moja kwa moja kwa Mahakama kwa amri ya kukomesha bila kutoa ilani ya kukomesha (kwa mfano ikiwa unakabiliwa na ugumu).

Ikiwa hutaondoka kwa tarehe iliyotajwa katika ilani ya kumalizika, mwenye nyumba au wakala anaweza kuomba kwa Korti kwa maagizo ya kumaliza na kumiliki. Ikiwa hutatii agizo la Mahakama, Sheriff's Officer (Afisa wa Sheriff) pekee ndiye anayeweza kukuondoa kisheria kutoka kwa mali chini ya hati ya kumiliki.

Huwezi kufungwa nje ya nyumba yako katika hali yoyote isipokuwa Afisa wa Sheriff analazimisha hati ya kumiliki iliyotolewa na Mahakama au korti.

### **Ada ya kuvunja kwa kumaliza makubaliano ya muda uliopangwa mapema**

Ukimalizika mapema makubaliano ya muda wa kupangwa ambayo ni ya miaka 3 au chini, ada ya kuvunja ya lazima inaweza kutumika kulingana na hatua ya makubaliano. Ikiwa inatumika, ada itakayolipwa itakuwa:

- kodi ya wiki 4 ikiwa chini ya 25% ya makubaliano yamemalizika muda wake
- kodi ya wiki 3 ikiwa 25% au zaidi lakini chini ya 50% ya makubaliano ya kukodisha yamemalizika
- kodi ya wiki 2 ikiwa 50% au zaidi lakini chini ya 75% ya makubaliano yamemalizika
- kodi ya wiki 1 ikiwa 75% au zaidi ya makubaliano ya muda wake umemalizika.

Ada ya kuvunja haitumiki ikiwa utamaliza makubaliano mapema kwa sababu inayoruhusiwa chini ya Sheria.

### **Kupata dhamana ya kukodisha kurejeshwa**

Unapaswa kupokea dhamana kamili mwishoni mwa upangaji isipokuwa kuna sababu ya mwenye nyumba kufanya madai dhidi ya dhamana. Kwa mfano ikiwa:

- gharama ya kodi au malipo mengine (k.m bili za matumizi ya maji ambazo hazijalipwa, ada ya kuvunja) ni deni
- nakala za funguo hazikurudishwa na kufuli kunahitaji kubadilishwa
- ulisababisha uharibifu au uliacha mali bila hali safi ya kufaa ikilinganishwa na ripoti ya hali ya asili, mbali na 'uchakavu wa kawaida'.

Huna jukumu la uchakavu wa kawaida kwa mali ambayo hufanyika kwa wakati kwa sababu ya matumizi ya mali hiyo, hata wakati mali inapopokea utunzaji mzuri.

## **Orodha ya kuangalia**

Unapaswa kutia saini makubaliano tu wakati unaweza kujibu **Ndio** kwa yafuatayo.

### **Makubaliano ya upangaji**

- Nimesoma makubaliano na kuuliza maswali ikiwa kuna mambo ambayo sikuelewa.
- Naelewa muda uliopangwa wa makubaliano unajadiliwa kabla ya kutia saini, ambayo inamaanisha kuwa inaweza kuwa kwa miezi 6, miezi 12, au kipindi kingine.
- Naelewa kuwa lazima nitolewe angalau njia moja ya kulipa kodi ambayo haihusu kulipa ada kwa mtu wa tatu.
- Naelewa kuwa masharti yoyote ya ziada ya makubaliano yanaweza kujadiliwa kabla ya kutia saini.

- Nimeangalia kuwa masharti yote ya ziada ya makubaliano yanaruhusiwa. Kwa mfano, makubaliano hayajumuishi sharti linalohitaji niweze kusafisha kitaalam zulia wakati ninapoondoka, isipokuwa ikiwa ni lazima kwa sababu mwenye nyumba aliniruhusu kuweka mnyama kipenzi kwenye mali.

### Matengenezo yaliyoahidiwa

Kwa ahadi zozote mwenye nyumba au wakala hufanya kurekebisha chochote (k.m. kubadilisha joko, n.k.) au kufanya kazi nyingine (k.m. kupaka rangi chumbani, kusafisha uwanja wa nyuma, n.k.):

- Nimehakikisha kuwa haya yamekwisha kufanyika au
- Nina ahadi ya maandishi (kabla ya kutia saini makubaliano) kwamba itafanywa.

### Gharama za mwanzo

- Sihitajiki** kulipa:
  - zaidi ya kodi ya wiki 2 mapema
  - zaidi ya kodi ya wiki 4 kama dhamana ya kukodisha.
- Sitozwi** kwa:
  - gharama ya kuandaa makubaliano ya upangaji
  - utoaji wa kwanza wa funguo na vifaa vingine vya ufunguzi kwa kila mpangaji aliyetajwa katika makubaliano
  - kuruhusiwa kuweka mnyama kipenzi kuwepo mali.

### Vidokezo vya muhimu vya kukodisha bila shida

Vidokezo kadhaa muhimu vya kusaidia kuzuia shida wakati wa kukodisha:

- Weka nakala ya makubaliano yako, ripoti ya hali, risiti za kodi, Nambari ya Dhamana ya Kukodisha na nakala za barua/barua pepe unazotuma au kupokea katika mahali pa salama ambapo unaweza kuipata kwa rahisi baadaye.
- Picha ni njia nzuri ya kurekodi hali ya mali wakati unapoingia kwanza. Chukua picha zilizowekwa na alama ya tarehe za mali hiyo, haswa maeneo yaliyoharibiwa au ambayo sio safi. Weka picha hizi iwapo mwenye nyumba atakataa kurudisha dhamana yako mwishoni mwa upangaji wako.
- Fuata masharti ya makubaliano yako na usiache kulipa kodi yako, hata ikiwa unafikiri kuwa mwenye nyumba hafuati upande wao wa makubaliano (k.m. kwa kushindwa kufanya matengenezo). Unaweza kwisha kufukuzwa ikiwa ukiacha kulipa kodi hivyo.
- Kamwe usifanye mabadiliko yoyote kwa mali hiyo, au kuwaruhusu watu wengine wahamie bila kumwomba mwenye nyumba au wakala ruhusa kwanza.

- Weka rekodi ya maandishi ya mawasiliano yako na mmiliki wa nyumba au wakala (kwa mfano kwa kuweka nakala za barua pepe au rekodi ya kitabu cha kumbukumbu ya mazungumzo yako, pamoja na saa na tarehe, uliongea na nani na kile walichokubali kufanya). Inasaidia kuwa na makubaliano yoyote kwa maandishi, kwa mfano maombi ya matengenezo. Hii ni rekodi nzuri na inaweza kusaidia ikiwa kuna mzozo.
- Fikiria kuchukua bima ya yaliyomo nyumbani kwa mali zako iwapo wizi, moto na majanga ya asili. Bima ya jengo la mwenye nyumba, ikiwa wanayo, haitagharamia mali yako.
- Ikiwa mali hiyo ina bwawa au bustani, uwe wazi juu ya mwenye nyumba au wakala anatarajia ufanye nini ili kuitunza.
- Uwe mwangalifu na kile unachotia saini kuhusu upangaji wako na usiruhusu mtu yeyote kukusukuma. Kamwe usitii saini fomu tupu, kama vile 'Fomu ya madai ya kurejeshewa dhamana'.
- Ikiwa unafurahia mahali hapo na makubaliano yako yataisha, fikiria kuomba makubaliano hayo upya tena kwa muda mwingine uliopangwa. Hii itaondoa wasiwasi wowote juu ya kuulizwa kuondoka bila kutarajiwa na inaweza kusaidia kuhakikisha kodi kwa kipindi kijacho.

### Taarifa zaidi

Tembelea tovuti ya [Fair Trading website](https://www.fairtrading.nsw.gov.au) au piga simu 13 32 20 kwa habari zaidi juu ya haki na majukumu yako ya kukodisha. Serikali ya NSW inagharamia anuwai ya Huduma za Ushauri na Utetezi wa Wapangaji wa jamii kwa NSW kutoa ushauri, habari na utetezi kwa wapangaji. Tembelea tovuti ya Chama cha Wapangaji kwenye [tenants.org.au](https://www.tenants.org.au).

[fairtrading.nsw.gov.au](https://www.fairtrading.nsw.gov.au) 13 32 20

Msaada wa lugha 13 14 50  
(omba kupata mkalimani wa lugha yako)

© State of New South Wales (NSW Fair Trading), 2020

Creative Commons Attribution 4.0 licence.

Kwa habari: [fairtrading.nsw.gov.au/copyright](https://www.fairtrading.nsw.gov.au/copyright)

Chapisho hii haifai kutegemewa kama ushauri wa kisheria.

Kwa habari zaidi kuhusu mada hii,  
angalia sheria zinazofaa.