Pagrerenta at mga sakuna

Mga pangunahing kaalaman sa batas

Kung kayo ay nagrerenta sa Victoria at ang inyong bahay ay napinsala ng isang pagbaha, bushfire, o bagyo, mayroon pa rin kayong mga karapatan sa ilalim ng mga batas ng pagrerenta ng estado.

Bago magsagawa ng anumang mga pagpapasya tungkol sa inyong kasunduan sa renta, siguraduhin na naiintindihan ninyo ang inyong mga karapatan at mga opsyon. May libreng legal na tulong at mga serbisyo ng pagsasaling-wika.

Kung gusto ninyong lumisan

Kung ang inyong bahay ay ginawa ng isang sakuna na hindi ligtas o hindi karapat-dapat na pagtirhan at gusto ninyong permanenteng lumisan, maaari kayong:

- Makipagkasundo sa inyong nagpapaupa (landlord) na wakasan ang kasunduan sa renta (kunin ang inyong kasunduan na nakasulat), o
- Bigyan ang nagpapaupa o ahente ng isang 'notice of intention to vacate' (kunin ang form mula sa website ng Consumer Affairs Victoria) dahil sa kadahilanan na ang ari-arian ay hindi matitirhan, at pagkatapos ay lumisan at isauli ang mga susi

Kapag naisuli na ninyo ang mga susi, dapat ninyong ihinto ang pagbabayad ng renta at utilities (kuryente, gas, tubig, basura). Bago lilisan, kumuha ng mga litrato o mga video na nagpapakita ng kondisyon ng ari-arian kung sakaling may hindi pagkakaunawaan. Kung pauna kayong nagbayad ng renta, hilingin sa nagpapaupa sa pamamagitan ng pagsusulat na agad na ibalik ang perang ibinayad. Kung hindi nila gagawin ito, maaari kayong humingi ng bayad-pinsala (compensation).

Kung kinakailangan ninyong lumisan ngunit may planong bumalik sa ari-arian pagkatapos nitong ginawang ligtas, ipabatid sa inyong nagpapaupa o ahente sa pamamagitan ng isang sulat na kayo ay pansamantala lamang na lilisan, at wala kayong balak na wakasan ang inyong kasunduan sa renta.

Kung ang ari-arian ay matitirhan pa ngunit gusto ninyong permanenteng lumisan, subukang makipag-ayos sa nagpapaupa o ahente upang lumisan nang maaga, at siguraduhin na ito ay may kasunduang nakasulat. Kung wala silang pagsang-ayon, maaaring kakailanganin ninyong magbayad ng mga bayarin sa paglabag ng upa.

Kung hihilingin kayong lumisan

Kung sa palagay ninyo ay ligtas ang inyong bahay at gusto ninyong mamalagi, hindi ninyo kinakailangan agad na lumisan o isauli ang inyong mga susi – kahit bibigyan kayo ng inyong nagpapaupa o ahente ng isang pahayag na magbakante. Labag sa batas para sa isang nagpapaupa o ahente na personal na magpalayas sa inyo o magpalit ng mga kandado.

Upang palayasin kayo, dapat munang mag-apply ang nagpapaupa sa Victorian Civil and Administrative Tribunal (VCAT) para sa isang 'possession order' (utos ng pagpapalayas). Sa paglilitis ng VCAT, bibigyan kayo ng pagkakataon upang makapagsalita. Kung tatanggihan ng VCAT na bigyan ang nagpapaupa ng isang possession order, hindi ninyo kinakailangang lumisan.

Kung makakakuha ang nagpapaupa ng isang possession order, maaari pa ring bigyan kayo ng VCAT ng karagdagang panahon bago kayo dapat na lumisan. Sa lahat ng mga kaso, ang pulis lamang ang maaaring makapagsagawa ng pagpapalayas. Maaari kayong mamalagi hanggang hilingin kayong umalis ng pulis.

Mga pagkukumpuni

Kapag pipinsalain ng isang sakuna ang isang paupahang ari-arian, responsable ang nagpapaupa sa pagkukumpuni at paglilinis ng ari-arian, pati na ang pag-alis ng mga dumi (debris). Responsable kayo sa paglilinis ng inyong sariling mga pag-aari.

Tawagan ang inyong nagpapaupa o ahente sa lalong madaling panahon upang ipabatid sa kanila ang tungkol sa anumang pinsala at mga pagkukumpuni na kinakailangan, at pagkatapos ay mag-follow up sa pamamagitan ng text, email o sulat – magpadala rin ng mga litrato. Ang mga agarang pagkukumpuni ay dapat na makumpleto sa lalong madaling panahon, at ang mga hindi agarang pagkukumpuni ay sa loob ng 14 araw.

Kung minsan, ang mga pagkukumpuni pagkatapos ng mga sakuna ay maaaring maantala, kung minsan ay dahil sa mga kadahilanan na nasa labas ng kapangyarihan ng nagpapaupa, tulad ng mga kakulangan ng mga trabahador. Ngunit kung ang pagkaantala ay dulot ng nagpapaupa, maaari silang managot para sa bayad-pinsala. Humingi ng legal na payo tungkol sa inyong sitwasyon at kung paano mapabilis ang mga pagkukumpuni, tulad ng pagpapadala ng isang 'breach of duty notice' (kunin ang form mula sa website ng Consumer Affairs Victoria) o sa pamamagitan ng pag-apply sa Rental Dispute Resolution Victoria (RDRV – Resolusyon sa mga Alitan sa Pagrerenta sa Victoria).

Renta

Kung hindi pa tapos ang inyong kasunduan sa renta, dapat ninyong ipagpatuloy ang pagbabayad ng buong upa, maliban na lamang kung hindi sang-ayon ang nagpapaupa. Ito ay nalalapat kahit ang inyong paupahang bahay ay napinsala o kung kayo ay pansamantalang lumisan.

Habang kayo ay naghihintay ng mga pagkukumpuni, maaari ninyong hilingin sa nagpapaupa o ahente ang isang makatarungang pagbabawas ng upa batay sa kung gaano kalaki sa ari-arian ang hindi ninyo magagamit. Palaging kunin ang kasunduang ito na nakasulat at magtabi ng isang kopya.

Kung hindi sang-ayon ang nagpapaupa, maaari kayong humingi sa RDRV ng isang kautusan upang gawin ang mga pagkukumpuni at nagpapatuloy na compensation hanggang matapos ang mga pagkukumpuni.

Pagbabalik at pagkolekta ng mga gamit

Kung kayo ay pansamantalang lumisan at may balak na bumalik, magtanong sa pulis o mga serbisyong pang-emerhensya kung ligtas nang makabalik sa lugar na nasalanta. Kumpirmahin din mula sa inyong lokal na konseho kung nalalapat ang emergency orders sa inyong inuupahan. Kung hindi ito ipinagbabawal, maaari kayong bumalik. Kung hindi kayo makakapasok, agad na humingi ng legal na payo.

Kung kayo ay nag-iwan ng mga bagay at hindi na babalik pa, makipag-ugnay sa inyong nagpapaupa o ahente upang makipag-ayos ng pagkolekta sa lalong madaling panahon. Kung mas matagal kayong maghihintay, mas malamang na ang inyong mga ari-arian ay mawawala o itatapon, o sisingilin kayo ng nagpapaupa para sa mga bayarin ng pagliligpit. Sabihin sa inyong nagpapaupa o ahente ang tungkol sa anumang mahalagang mga bagay o mga dokumento, at ibigay sa kanila ang inyong mga detalye ng pagkontak.

Bilang isang pag-iingat, palaging litratuhin ang inyong mga gamit at i-back up ang mga mahahalagang dokumento. Makakatulong ito sa mga paghahabol ng seguro o kung may hindi pagkakaunawaan tungkol sa maling pagtatapon.

Pagbabalik ng bond

Kung natapos na ang kasunduan sa renta, maaari ninyong hilingin na agad na ibalik ang inyong bond mula sa Residential Tenancies Bond Authority (Awtoridad sa Bond ng Pangungupahan ng Tirahan) – magpunta sa RTBA Online na website. Hindi dapat gamitin ng nagpapaupa ang iyong bond para sa pagkukumpuni ng napinsala ng sakuna. Maliban kung sa inyo nagdulot ang pagkapinsala, karaniwang maaasahan ninyong ibalik ang inyong buong bond. Kung may hindi pagkaka-unawaan sa bond, mag-apply sa RDRV.

Compensation (bayad-pinsala)

Ang mga pinsala na nagmumula sa mga sakuna ay karaniwang hindi kasalanan ng sinuman. Kayo ay responsable para sa pagpapaseguro at pagpalit ng inyong sariling mga gamit at sa paghahanap ng ibang lugar na matutuluyan kung kinakailangan. Gayunpaman, kung kayo ay makakaranas ng pinsala dahil sa hindi pagsunod ng nagpapaupa sa batas o hindi nakakatugon sa mga kinakailangan ng kasunduan ng renta, baka maaari kayong humabol ng compensation.

Kabilang sa mga halimbawa:

- Ang mga pagkaantala sa pagkukumpuni ay dulot ng nagpapaupa
- Labag sa batas na pagpapalayas
- Maling pagtatapon ng inyong mga pag-aari

Rental Dispute Resolution Victoria

Ang Rental Dispute Resolution Victoria (RDRV) ay isang libre at walang kinikilingan na serbisyo ng pamamagitan para sa mga isyu ng pagpapaupa tulad ng mga pagkukumpuni, bond o mga paghahabol ng bayad-pinsala, at mga pagtaas ng renta. Ang RDRV ay tumutulong sa mga partido na marating ang mga patas na kasunduan na hindi kinakailangan ang isang pormal na paglilitis ng VCAT.

Kumuha ng libreng tulong legal

Upang makipag-usap sa isang tao na maaaring magpaliwanag ng iyong mga karapatan sa pag-uupa:

- **Tumawag sa Renter Support Line ng Tenants Victoria** sa (03) 9416 2577. Upang makipag-usap sa amin sa inyong sariling wika, tumawag sa Translating and Interpreting Service sa 131 450, sabihin sa kanila ang wika na kinakailangan ninyo, at ibigay sa tagapagsalin-wika ang aming numero ng telepono.
- **Tumawag sa Disaster Legal Help Victoria (Legal na Tulong sa Sakuna sa Victoria)** sa 1800 113 432
- **Magpareserba ng isang appointment sa inyong pinakamalapit na community legal centre.** Upang makahanap ng isa na malapit, bisitahin ang Federation of Community Legal Centres (Pederasyon ng mga Sentrong Pambatas ng Komunidad) website

Nakakatulong na mga link

Tenants Victoria
www.tenantsvic.org.au/disasters

Disaster Legal Help Victoria
www.disasterlegalhelp.org.au

Consumer Affairs Victoria
www.consumer.vic.gov.au

Rental Dispute Resolution Victoria
www.rdrv.vic.gov.au

VicEmergency (tulong sa emerhensya)
www.emergency.vic.gov.au/relief

Housing Victoria
(tirahan sa krisis at emerhensya)
www.housing.vic.gov.au/crisis-emergency-accommodation

Safe Steps (tulong sa karahasan sa pamilya)
www.safesteps.org.au

Rental Tenancies Bond Authority
www.rentalbonds.vic.gov.au

Ang impormasyon na ito ay isang gabay at hindi dapat na magamit bilang kapalit ng propesyonal na payong legal.

Tenants Victoria | ACN 081 348 227
Nobyembre 2025
www.tenantsvic.org.au