



Wapangaji wana haki!

Utangulizi kuhusu kukodisha katika New South Wales

Muhtasari wa haki zako za kisheria wakati wa kukodisha nyumba yako katika New South Wales, Australia.

Karatasi hii ya ukweli iliandikwa na watetezi wa wapangaji kutoka Muungano wa Wapangaji wa New South Wales [Tenants' Union NSW] na mtandao wa Huduma za Ushauri na Utetezi wa Wapangaji [TAAS]. Tafsiri imeangaliwa na watafsiri wenye utaalamu. Tazama habari zaidi na video kwenye tovuti yetu tenants.org.au

Ikiwa unahitaji ushauri kuhusu haki zako za kisheria kama mpangaji, wasiliana na Huduma ya Ushauri na Utetezi ya Wapangaji ya eneo lako [TAAS]. Pata maelezo ya mawasiliano ya [TAAS] ya eneo lako kwenye tenants.org.au/get-advice. [TAAS] ya eneo lako ni shirika huru, lisilo la kiserikali ambalo hutoa habari, ushauri, na utetezi bila malipo kwa wapangaji.

Ikiwa unahitaji mkalimani, piga simu kwa Huduma ya Kutafsiri na Ukalimani [TIS] kwa 13 14 50 na uwaombe wapigie simu [TAAS] ya eneo lako. Au tumia maelezo ya mawasiliano ya mtandaoni ya [TAAS] na uwaombe wakupigie simu tena wakiwa na mkalimani.

Unaweza pia kupata ushauri wa upangaji kutoka kwa Biashara ya Haki [NSW Fair Trading], ambayo ni sehemu ya serikali ya NSW. Tazama nsw.gov.au/departments-and-agencies/fair-trading au wapigie simu kwa 13 32 20.

Ni wazo zuri kuweka rekodi zilizoandikwa za kile kinachotokea kati yako na mwenye nyumba/wakala. Pia weka nakala za makubaliano yako ya upangaji au kukodisha [lease], ripoti ya hali ya nyumba [condition report], risiti, barua, barua pepe na picha za nyumba.

Wakala wa mali isiyohamishika [real estate agent] analipwa na mwenye nyumba kusimamia nyumba hiyo. Kumbuka kwamba wakala anafanya kazi kwa niaba ya mwenye nyumba.

Je, ni sheria gani zinashughulikia kukodisha katika NSW?

Kuna sheria maalum kuhusu kukodisha katika NSW. Upangaji mwingi wa makazi unashughulikiwa na Sheria ya Upangaji wa Makazi ya 2010 na Kanuni ya Upangaji wa Makazi 2019. Wapangaji fulani (kama vile wa bweni na nyumba za kulala wageni) hawajashughulikiwa na Sheria ya Upangaji wa Makazi - tazama hapa chini.

Sheria ya Upangaji wa Makazi inashughulikia:

- wapangaji wa kibinafsi ambao wana makubaliano ya maandishi au ya mdomo ya upangaji wa makazi, pia inajulikana kama hati ya kukodisha [lease]
- wapangaji wa nyumba za kijamii [social housing] - pamoja na makazi ya umma [Homes NSW], makazi ya jamii, na Ofisi ya Makazi ya Waaboriginal. Wapangaji wa nyumba za kijamii wana haki na wajibu kadhaa maalum chini ya Sheria.
- watu wanaokodisha nyumba katika jumuiya ya kukodisha ardhi [land lease community]

Sheria ya Upangaji ya Makazi haijumuishi:

- wapangaji wa chumba wakipokea milo au wakaaji wa muda [boarders and lodgers]
- wapangaji wadogo bila makubaliano ya maandishi
- Wamiliki wa nyumba ambao hukodisha eneo katika [land lease community]
- wapangaji wanaolindwa [protected tenants] - kikundi maalum cha wapangaji
- utunzaji wa wazee, utunzaji wa mapumziko, nyumba za wazee, mikataba ya makazi ya kijiji cha kustaafu, na hospitali
- hoteli, moteli, ghorofa/fleti zinazohudumiwa, na hosteli za wasafiri
- malazi ya muda, kama vile kimbilio [refuge] na malazi ya watu wenye shida; makubaliano ya mbuga za likizo za muda mrefu; malazi ya kukodisha ya muda mfupi yasiyozidi miezi 3, ambayo sio mahali pako kuu pa kuishi, kama vile kukodisha likizo kupitia [Airbnb].
- majengo yanayotumiwa zaidi kwa biashara, ufundi, taaluma, au kilimo
- mipangilio mingine fulani maalum.

Ikiwa Sheria ya Upangaji ya Makazi haijumuishi hali yako, sehemu za karatasi hii ya ukweli huenda haziwezi kukuhusu. Ikiwa huna uhakika, wasiliana na [TAAS] ya eneo lako kwa ushauri.

Je, [NSW Civil and Administrative Tribunal – NCAT] ni nini?

Mahakama ya Kiraia na Utawala ya NSW [NSW Civil and Administrative Tribunal – NCAT] ni chombo huru cha kisheria ambacho kina uwezo wa kuamua mizozo kati ya wamiliki wa nyumba na wapangaji katika upangaji wa makazi. NCAT sio mahakama rasmi, lakini maamuzi yake ni ya kisheria. [NCAT] inaweza kutoa maagizo kuhusu dhamana, kufukuzwa, ukarabati, wanyama wa kipenzi (kufugwa), na vipengele vingine vya upangaji. Mtu anayesikiliza kesi na kufanya uamuzi katika [NCAT] anaitwa [Tribunal Member].

[NCAT] inajaribu kutumia lugha rahisi na mchakato rahisi. Kama mpangaji kawaida utajiwakilisha mwenyewe. Kwa nafasi nzuri ya kufanikiwa, sema habari yako kwa uwazi, ikiungwa mkono na ushahidi.

Ikiwa unahitaji mkalimani, andika hili kwenye ombi lako au mwambie [NCAT] unapopata notisi ya kusikilizwa. [NCAT] itatoa mkalimani bila malipo. Wakalimani hawakuwakilishi au kukushauri, kazi yao ni kuhakikisha kila kitu kinachosemwa kinatafsiriwa kwa usahihi.

Unapoenda kwa [NCAT] kwa mara ya kwanza utahimizwa kujaribu kufikia makubaliano na mwenye nyumba/wakala - hii inaitwa upatanisho [conciliation], na kunaweza kuwa na mpatanishi huko wa kusaidia.

Ikiwa hutafanikiwa kufikia makubaliano, basi [NCAT] itafanya uamuzi juu ya mzozo - kwa kutumia sheria kwa ushahidi ambao wewe na mwenye nyumba mnatoa. Utahitaji kutoa ushahidi kama vile picha, taarifa zilizoandikwa, ripoti, nakala za barua pepe.

Ukipata notisi kuhusu usikilizaji wa [NCAT] [notisi ya kusikilizwa], unapaswa kuhudhuria kila wakati, hata kama mwenye nyumba anasema huna haja ya kwenda. Ikiwa hutaenda, inawezekana kwamba uamuzi utafanywa bila wewe kuwepo.

Ikiwa unahitaji kwenda kwa [NCAT], ni vyema kupata ushauri kwanza kutoka kwa Huduma ya Ushauri na Utetezi ya Wapangaji wa eneo lako [TAAS].

Kuanza upangaji wako

Una haki na wajibu unapoomba nyumba ya kukodisha, na unapoanza upangaji. Mwenye nyumba/wakala lazima afuate sheria na akupe taarifa fulani. Ni muhimu kukagua nyumba kabla ya kuanza upangaji.

Lazima upewe nakala ya makubaliano ya upangaji wa makazi [residential tenancy agreement], ambayo kwa kawaida huitwa mkataba wa kukodisha [lease]. Mkataba wa kukodisha kawaida huwa katika fomu ya maandishi, ingawa inaweza kuwa ya mdomo. Kuna mkataba wa kukodisha ya kawaida ambayo wamiliki wengi wa nyumba hutumia. Mkataba wa kukodisha ni mkataba unaofunga kisheria. Ni wazo zuri kuchukua muda wa kusoma mkataba wa kukodisha - angalia sehemu zozote ambazo zimefutwa, au masharti ya ziada. Masharti ya ziada yanaweza kujumuishwa ikiwa wewe na mwenye nyumba mnakubaliana nayo, mradi tu hayapingani na Sheria ya Upangaji ya Makazi au sheria nyingine yoyote.

Katika hali nyingi baada ya kusaini mkataba wa kukodisha, utaulizwa kulipa kodi ya wiki 2 ya mapema na dhamana [bond]. Kiasi cha dhamana kinaweza tu kuwa kama wiki 4 za kukodisha. Dhamana ni kama amana ya usalama. Ukivunja masharti ya kukodisha au kuharibu nyumba, zaidi ya uchakavu unaofaa, mwenye nyumba ataweza kufanya madai kupata baadhi yake au dhamana yote. Dhamana hiyo inashikiliwa na [NSW Fair Trading]. Ni wazo zuri kuweka dhamana moja kwa moja kwa kutumia Dhamana za Kukodisha Mtandaoni.

Huhitajiki kulipa kodi ya zaidi ya wiki 2 mapema.

Lazima upewe ripoti ya hali ya nyumba [condition report] iliyojazwa na mwenye nyumba. Ni muhimu kukamilisha ripoti ya hali kwa undani na kwa wakati - ndani ya siku 7 baada ya kupata funguo. Katika ripoti hiyo, hakikisha umeandika kila kitu ambacho ni najisi, kilichoharibiwa, au kinahitaji kurekebisha. Pia ni wazo zuri kupiga picha. Ripoti ya hali ni ushahidi muhimu ikiwa kuna mzozo juu ya dhamana mwishoni mwa makubaliano. Lazima upewe nafasi yako, ikiwa ni pamoja na nafasi yoyote ya nje, katika hali salama, safi na inayofaa.

Ikiwa unahitaji ushauri kuhusu kuanza upangaji, wasiliana na Huduma ya Ushauri na Utetezi ya Wapangaji ya eneo lako [TAAS].

Wakati wa upangaji wako

Unahitaji kulipa kodi kwa wakati. Unahitajika kuwa wiki 2 mapema kwa tarehe ya kulipia, lakini sio wakati wote. Mwenye nyumba lazima atoe chaguo lisilo na ada na linaloweza kufikiwa kwa kulipa kodi yako. Chaguzi lazima zijumuishe uhamisho wa benki ya kielektroniki na Centrepay. Ukilipa kwa kibinafsi au kwa hundi, lazima upewe risiti za kodi. Pia ni wazo zuri kuweka rekodi zako mwenyewe za malipo yako ya kodi.

Ukijikuta umeshindwa kulipa kwa wakati katika kodi yako, basi unakiuka [breach] mkataba wa kukodisha kwako. Hii inaweza kusababisha kufukuzwa [eviction], hata hivyo kuna hatua unazoweza kuchukua ili kuokoa upangaji wako. Pata ushauri haraka iwezekanavyo.

Kuna sheria za kisheria kuhusu ongezeko la kodi. Mwenye nyumba/wakala hawezi kuongeza kodi yako zaidi ya mara moja katika miezi 12. Lazima pia wakupe notisi ya maandishi ya angalau siku 60 kabla ya kuongeza kodi. Unaweza kupinga ongezeko la kodi ikiwa ni batili au kupita kiasi katika Mahakama ya Kiraia na Utawala ya NSW [NCAT]. Lazima utume ombi kwa [NCAT] ndani ya siku 30 baada ya kupokea notisi.

Mwenye nyumba kawaida huwajibika kwa usakinishaji wa awali wa huduma [utilities] kama vile maji, umeme, gesi, na simu ya mezani. Mpangaji kawaida hulipa matumizi ya huduma - mradi tu zimetenganishwa kando.

Ikiwa unataka kufuga mnyama wa ndani kipenzi, unahitaji idhini ya mwenye nyumba, isipokuwa mnyama wa usaidizi anayetambulika [assistance animal]. Mwenye nyumba/wakala hawezi kukataa ombi lako bila sababu halali, au kuweka masharti yasiyofaa kwako kuweka mnyama wako. Sasa kuna mchakato rasmi na sheria wazi za kutuma maombi ya kufuga mnyama kipenzi. Unaweza kupakua fomu ya kawaida ya maombi ya wanyama kipenzi kutoka kwenye tovuti ya serikali ya NSW.

Una jukumu la kuweka nyumba ikiwa safi na kutunzwa. Ikiwa unataka mabadiliko au marekebisho yafanywe kwenye nyumba, au kufuli zozote zibadilishwe, lazima upate ruhusa ya maandishi ya mwenye nyumba.

Ikiwa mali inahitaji matengenezo [repairs], unapaswa kumwambia mwenye nyumba/wakala kwa maandishi, ikiwa ni pamoja na kile unachotaka wafanye kuhusu hilo. Wanatakiwa kufanya matengenezo muhimu kwa wakati unaofaa. Una haki ya nyumba ambayo iko katika ukarabati unaofaa, salama, na nzuri.

Una haki ya amani, faraja na faragha [peace, comfort and privacy] yenye maana katika nyumba yako ya kukodisha. Mwenye nyumba/wakala lazima akupe notisi sahihi wanapotaka kukutembelea. Una haki ya notisi ya maandishi ya siku 2 kwa ufikiaji wa kufanya matengenezo, isipokuwa kama ni matengenezo ya haraka. Ukaguzi ni mdogo kwa kiwango cha juu cha mara 4 katika kipindi chochote cha miezi 12, na angalau notisi ya siku 7 iliyoandikwa kila wakati. Haupaswi kuingilia au kuvunja amani, faraja au faragha ya majirani zako.

Ikiwa unataka kukodisha au kuhamisha upangaji wako kwa mtu mwingine, unahitaji kuomba ruhusa ya maandishi ya mwenye nyumba. Ikiwa unaishi katika nyumba ya kushiriki na sio kila mtu ametajwa kwenye mkataba wa kukodisha, kunaweza kuwa na mpangaji mkuu na mpangaji mdogo. Ni wazo zuri kwa wapangaji wakuu na wapangaji wadogo kuwa na makubaliano ya maandishi.

Kuna sheria tofauti za kisheria kwa wapangaji wa chumba wakipokea milo na wakaaji wa muda. Unaweza kuwa mpangaji wa chumba anayepokea milo an mkaaji wa muda ikiwa unaishi katika nyumba ya bweni iliyosajiliwa [boarding house], au nyumba ya kushiriki ambapo mwenye nyumba, au meneja wa kuishi au mlezi, ana udhibiti mkubwa juu ya mali hiyo.

Ikiwa kuna mzozo na mwenye nyumba au wakala, ni wazo zuri kuanza kwa kujadiliana. Ikiwa huwezi kufikia makubaliano, pata ushauri kutoka kwa Huduma ya Ushauri na Utetezi ya Wapangaji [TAAS] kuhusu kutuma maombi kwa [NCAT] au kutoa malalamiko kwa [NSW Fair Trading].

Mwisho wa upangaji

Ikiwa unataka kuondoka, sheria zinategemea aina ya mkataba wa kukodisha na sababu, ikiwa ipo, ya kumaliza upangaji. Katika hali nyingi, unampa mwenye nyumba au wakala notisi ya maandishi ya kukomesha mkataba [termination notice] na kuondoka kulingana na notisi yako. Upangaji wako huisha unapohama na kurudisha funguo. Unaweza kuondoka kabla ya tarehe katika notisi yako, lakini isipokuwa kama kuna makubaliano na mwenye nyumba, utalazimika kulipa kodi hadi mwisho wa kipindi cha notisi.

Kuna aina mbili za kukodisha:

- muda maalum [fixed term] - kwa muda maalum, kwa mfano miezi 12
- vipindi [periodic] - inaendelea, hakuna muda maalum uliobainishwa

Mwishoni mwa muda uliowekwa, mkataba wa kukodisha unakuwa wa vipindi vya kuendelea (unaoendelea), isipokuwa kama umemalizika na wewe au mwenye nyumba.

Ikiwa uko katika makubaliano ya vipindi [periodic] unaweza kutoa notisi ya kukomesha mkataba kwa notisi isiyopungua siku 21, bila sababu. Ikiwa uko katika mkataba wa kukodisha wa muda maalum [fixed-term] au una sababu maalum ya kisheria ya kumaliza upangaji, sheria tofauti zinatumiwa. Ukiondoka wakati wa muda maalum, bila sababu iliyobainishwa kisheria, ada ya kuvunja itatumika. Ikiwa uko katika makubaliano ya muda maalum [fixed-term], pata habari zaidi au ushauri kabla ya kuchukua hatua.

Unatakiwa kuacha nyumba katika hali sawa na ulipoanza kuikodisha, isipokuwa kwa uchakavu wa kawaida. Ni wazo zuri kupiga picha unapoondoka.

Baada ya kuhama, unaweza kudai dhamana yako. Dhamana ni pesa zako, na zote zinapaswa kurudishwa kwako, isipokuwa mwenye nyumba ana madai halali. Madai halali ni pamoja na gharama zinazostahili za:

- kodi au malipo mengine unayodaiwa
- matengenezo - ikiwa wewe, mkaaji mwingine au mgeni ameharibu nyumba zaidi ya uchakavu wa haki [fair wear and tear]
- kusafisha - ikiwa umeacha sehemu yoyote ya majengo yakiwa siyo safi
- kubadilisha kufuli au vifaa vingine vya usalama - ikiwa ulibadilisha, kuondoa au kuongeza hizi bila idhini ya mwenye nyumba

Unaweza kudai dhamana yako mara tu unapohama. Huna haja ya kusubiri saina ya mwenye nyumba/wakala. Ikiwa wanataka kupinga dai lako watahitaji kutuma maombi kwa Mahakama ya Kiraia na Utawala ya NSW [NCAT]. Ikiwa watadai dhamana kwanza, na hukubaliani, unaweza kutuma maombi kwa [NCAT]. [NCAT] kisha itaamua jinsi dhamana inavyolipwa.

Ikiwa mwenye nyumba/wakala anataka uondoke, lazima akomeshe makubaliano yako ya upangaji. Lazima akupe notisi halali ya kukomesha [termination notice] au aombe kwa NCAT. Notisi ya kukomesha mkataba lazima ijumuishe notisi ya idadi sahihi ya siku, sababu halali ya kumaliza makubaliano, na ushahidi. Sababu halali za kumaliza upangaji wako ni pamoja na:

- ikiwa ulikiuka makubaliano - kwa mfano kodi iliyochelewa, au kutumia mali hiyo kwa madhumuni haramu
- uuzaji wa nyumba
- ukarabati mkubwa
- mwenye nyumba au familia yake inahamia
- sababu zingine.

Notisi ya kukomesha yenyewe haimalizi upangaji wako. Upangaji wako huisha unapohama na kurudisha funguo. Ikiwa hutaondoka kwa siku katika notisi, mwenye nyumba anaweza kutuma maombi kwa [NCAT] kwa amri ya kukomesha mkataba [termination order]. Amri ya kukomesha humaliza upangaji na inabainisha siku ambayo lazima uondoke. Mwenye nyumba/wakala hawezi kukufukuza kwa nguvu [evict] - ni [NCAT] pekee inayoweza. Ikiwa hutaondoka kwa siku iliyotajwa kwenye amri ya kukomesha, mwenye nyumba anaweza kupata hati ya kumiliki [warrant for possession] kutoka [NCAT]. Kwa hati hii, afisa wa Sheriff [Sheriff] anaweza kukufukuza kwa nguvu kutoka kwenye nyumba.

Kuna sheria maalum kuhusu kukomesha upangaji katika hali ya unyanyasaji wa nyumbani, uuzaji wa nyumba, majanga - kama vile moto au mafuriko - na umiliki wa rehani.

Ikiwa unahitaji ushauri kuhusu mwisho wa upangaji, wasiliana na Huduma ya Ushauri na Utetezi ya Wapangaji ya eneo lako [TAAS].

Taarifa zaidi

- Habari, miongozo, na video kutoka kwa [Tenants' Union NSW] na [TAAS] katika: tenants.org.au
- Taarifa kutoka kwa serikali ya NSW kwa: nsw.gov.au/housing-and-construction/renting-a-place-to-live au piga simu 13 32 20

- Wasiliana na Huduma ya Ushauri na Utetezi ya Wapangaji ya eneo lako [TAAS] kwa ushauri wa bure na huru wa upangaji: tenants.org.au/get-advice Ikiwa unahitaji mkalimani piga simu 13 14 50 kwanza.

Kanusho

Karatasi hii ya ukweli ni mwongozo wa sheria na haipaswi kutumiwa kama mbadala wa ushauri wa kisheria. Inatumika kwa watu wanaoishi, au wanaoathiriwa na, sheria kama inavyotumika huko New South Wales, Australia. © Muungano wa Wapangaji wa NSW

Karatasi hii ya ukweli ilisasishwa mara ya mwisho mnamo Februari 2026.

Kwa ushauri wa bila malipo, wasiliana na Huduma ya Ushauri na Utetezi ya Wapangaji wa eneo lako:

SYDNEY:

• Eastern	9386 9147
• Inner	9698 5975
• Inner West	9559 2899
• Northern	9559 2899
• Southern	9787 4679
• South Wes	4628 1678
• Western	8833 0933

VIJIJINI:

• Blue Mountains	4704 0201
• Central Coast	4353 5515
• Hunter	4969 7666
• Illawarra Sth Coast	4276 1939
• Mid Coast	6583 9866
• Northern Rivers	6621 1022
• Northwest NSW	1800 836 268
• Southwest NSW	1300 483 786

ABORIGINAL(WAZAWA):

• Sydney	9833 3314
• West NSW	6881 5700
• South NSW	1800 672 185
• North NSW	1800 248 913