

Tôi cần biết những điều gì trước khi dọn vào ở? (nhà thuê tư nhân và nhà cư ngụ chung)

thỏa thuận thuê nhà (giao kèo)

Nếu đơn xin thuê nhà được chấp thuận, bạn sẽ ký giao kèo thuê nhà. Đa số giao kèo đều là văn bản, dù một số giao kèo được thực hiện theo hình thức lời nói (miệng).

Giao kèo thuê nhà có hai loại: thời hạn cố định và định kỳ. Giao kèo theo thời hạn cố định cho phép bạn thuê nhà căn nhà trong một thời hạn cố định, thông thường là 6 hoặc 12 tháng, trong khi giao kèo theo thời hạn định kỳ, thông thường được tính theo từng tháng.

➔ Giao kèo là thỏa thuận có giá trị pháp lý và thông thường sẽ có phí tổn nếu bạn quyết định cần phải dọn ra trước thời hạn cố định chấm dứt. Hãy nhờ dịch vụ gia cư sinh viên hoặc Công Đoàn Người Thuê Nhà (Tenants Union) hướng dẫn nếu bạn cần phải phá giao kèo.

Đa số thỏa thuận thuê nhà đều có thời hạn cố định là 6 hoặc 12 tháng, không trùng lặp với niên học. Đây là yếu tố quan trọng cần cân nhắc nếu bạn dự tính thành lập căn nhà cư ngụ chung hoặc một mình thuê nhà tư nhân. Nếu phải tìm chỗ ở khác giữa lúc cá nguyệt có thể là chuyện rất tốn phí và gây nhiều xáo trộn vì giao kèo 6-tháng hết hạn và chủ nhà không chịu gia hạn nữa. Mặt khác, phá giao kèo trước thời hạn cũng có thể là chuyện khó khăn và tốn tiền hoặc phải mất công tìm người khác để họ thuê tiếp căn phòng của bạn vì lúc cá nguyệt đã chấm dứt và bạn muốn dọn ra.

Xin nhớ bạn có quyền thương lượng các điều kiện trong giao kèo, vì thế không có lý do nào mà bạn không thể yêu cầu chủ nhà hoặc quản lý nhà khách sửa đổi thời hạn của giao kèo cho khớp với niên học. Luật pháp không ấn định giao kèo thuê nhà bắt buộc phải là 6 hoặc 12 tháng.

trước khi bạn ký giao kèo thuê nhà

- > Đọc kỹ giao kèo và biết rõ bạn ký những gì. Giao kèo thuê nhà là thỏa thuận có giá trị pháp lý—không bao giờ ký bất cứ giấy tờ nào mà bạn không hiểu
- > Dù bạn vẫn được *Đạo Luật Thuê Chỗ Ở 1997 (Residential Tenancies Act (RTA) 1997)* bảo vệ nếu giao kèo của bạn là loại định kỳ, giao kèo bằng văn bản có thời hạn cố định là bằng chứng hùng hồn nhất nếu xảy ra tranh chấp thuê chỗ ở
- > Thỏa thuận bằng văn bản là hình thức chắc chắn hơn loại thỏa thuận miệng. Nếu chủ nhà hoặc đại diện địa ốc có hứa hẹn điều gì (td. gắn lò sưởi mới), hãy bảo đảm họ viết giấy cho bạn.

Chủ nhà phải trao/gửi cho bạn giao kèo có chữ ký trong vòng 14 ngày sau khi làm thỏa thuận.

tiền thuê nhà trả trước & tiền thế chân

Trong đa số trường hợp, bạn cần phải trả trước một tháng tiền thuê nhà và tiền thế chân tương đương với một tháng tiền thuê nhà. Mục đích của tiền thế chân là để bảo đảm cho chủ nhà cho những tổn thất hay hư hại do người thuê nhà có thể gây ra.

Chủ nhà hoặc đại diện địa ốc phải trao/gửi cho bạn giấy Nộp Tiền Thế Chân (Bond Lodgement form) để bạn điền và ký tên. Gửi/trao lại giấy này cho chủ nhà hoặc đại diện địa ốc. Họ phải đưa cho bạn một bản giữ làm bằng và gửi tiền thế chân của bạn đến Cơ Quan Quản Lý Tiền Thế Chân Thuê Nhà (Residential Tenancies Bond Authority - RTBA) trong vòng 10 ngày làm việc. RTBA sẽ gửi biên lai cho bạn và giữ tiền thế chân của bạn cho đến khi việc thuê chỗ ở chấm dứt.

Nếu RTBA không gửi biên lai tiền thế chân cho bạn trong vòng 15 ngày làm việc, liên lạc với RTBA để hỏi xem họ đã nhận được tiền thế chân chưa. Việc chủ nhà hoặc đại diện địa ốc không chịu nộp tiền thế chân cho RTBA là trái luật. Nếu bạn cho rằng họ không chuyển tiền thế chân của bạn và Bond Lodgement cho RTBA, liên lạc với Tenants Union hoặc dịch vụ gia cư sinh viên để nhờ họ hướng dẫn.

➔ Nếu bạn có lợi tức thấp và không có đủ tiền để đóng tiền thế chân, có thể bạn hội đủ điều kiện để được vay tiền từ Văn Phòng Gia Cư (Office of Housing - OoH) theo Chương Trình Cho Vay Tiền Thế Chân (Bond Loan Scheme).

➔ Nếu cần trả trước tiền thuê nhà, tránh bị đuổi nhà hoặc mua một số đồ đạc căn bản, bạn có thể làm đơn xin một ít tiền từ Quỹ Lập Cư OoH (OoH Housing Establishment Fund).

Muốn biết thêm thông tin, xin xem tờ thông tin **Bond loan scheme (Chương trình cho vay tiền thế chân)** và liên lạc với dịch vụ gia cư sinh viên hoặc Tenants Union để nhờ họ hướng dẫn.

tiếp theo ở mặt sau...

báo cáo tình trạng (condition report)

Trước khi việc thuê chỗ bắt đầu, chủ nhà hoặc đại diện địa ốc sẽ kiểm tra căn nhà cho thuê và điền Báo Cáo Tình Trạng (Condition Report) để ghi nhận tình trạng căn nhà trước khi bạn dọn vào ở. Họ phải đưa cho bạn hai bản báo cáo đã điền xong.

Điều rất quan trọng là bạn cũng hoàn tất Condition Report và ghi tất cả những điểm khác biệt với sự đánh giá của họ về căn nhà. Ghi chú bất cứ thứ gì bị hư hại/hư hoặc bị dơ bằng không có thể bạn sẽ bị đổ lỗi cho những chuyện này khi việc thuê chỗ ở chấm dứt.

➔ Bạn nên chụp hình bất cứ thứ gì trong tình trạng không hoàn hảo, chẳng hạn như thảm cũ hay có vết dơ, dấu vết trên vách hoặc màn cửa và màn sáo bị hư hại.

Khi đã điền xong, ký tên và ghi ngày vào Condition Report, bạn đưa cho chủ nhà hoặc đại diện địa ốc một bản trong vòng 3 ngày làm việc và giữ bản kia ở nơi an toàn. Đây là bằng chứng của bạn về tình trạng căn nhà khi bạn dọn vào ở và bạn sẽ cần đến nó nếu chủ nhà hoặc đại diện địa ốc tìm cách đòi bồi thường vô lý đối với tiền thế chân của bạn cho những hư hại và hóa đơn lau dọn khi bạn dọn ra.

các giấy tờ & thông tin khác

Chủ nhà hoặc đại diện địa ốc phải cho bạn biết chi tiết liên lạc của họ phòng trường hợp cần sửa chữa cấp bách. Họ cũng phải trao cho bạn tập sách mang tựa đề *Tập Sách Những Quyền Hạn và Bổn Phận (Statement of Rights and Duties)* (cũng còn gọi là Tập Sách Đỏ ('Red Book')), ghi những quyền hạn và trách nhiệm của chủ nhà và người thuê nhà tại tiểu bang Victoria.

căn nhà cư ngụ chung – dọn vào ở

Nếu dọn vào ở căn nhà cư ngụ chung có sẵn, bạn nên yêu cầu chủ nhà viết giấy cho phép bạn dọn vào ở tại căn nhà. (Nếu bạn dọn vào thế chỗ người thuê nhà có tên trong thỏa thuận thuê nhà, việc này được gọi là 'chuyển nhượng'. Chủ nhà không thể từ khước việc chuyển nhượng mà không có lý do chính đáng).

Bạn cũng nên ghi thêm tên của mình vào thỏa thuận thuê nhà. Khi ghi thêm tên của bạn vào giao kèo thuê nhà, bạn bảo đảm được hưởng những quyền hạn thuê chỗ ở bình đẳng với những bạn ở chung nhà, nhưng cũng có nghĩa bạn sẽ chịu trách nhiệm ngang bằng cho những hư hại xảy ra cho căn nhà, tiền thuê nhà không trả v.v. Tùy hoàn cảnh có khi bạn không thể ghi thêm tên mình vào thỏa thuận thuê nhà. Muốn biết thêm thông tin, xin, liên lạc với Tenants Union.

Nếu bạn thay thế người sẽ dọn ra và người này có tên trong tiền thế chân, hãy bảo đảm cả hai đều ký tên vào Giấy Chuyển Tiền Thế Chân (Bond Transfer form) trước khi bạn đưa tiền thế chân cho người thuê nhà sắp dọn ra. Bạn cũng nên yêu cầu chủ nhà hoặc đại diện địa ốc đến kiểm tra căn nhà để bạn không phải chịu trách nhiệm cho những hư hại đã xảy ra trước khi bạn dọn vào ở.

trường hợp điển hình: Khanh dọn vào ở căn nhà cư ngụ chung cách đây ba năm và trả phần tiền thế chân của mình cho Cẩm, người sắp dọn ra. Khanh, bây giờ, sắp dọn đi nước ngoài và thay vì tìm người bạn ở chung khác để thuê tiếp căn phòng của Khanh, các bạn ở chung quyết định chấm dứt việc thuê chỗ ở và dọn ra. Mọi chuyện diễn ra êm thấm cho đến lúc lấy lại tiền thế chân. Khanh và hai bạn ở chung không phải là người thuê nhà ban đầu và không ai đã điền giấy Chuyển Tiền thế chân (Bond Transfer form). Khanh và các bạn ở chung chưa hề gặp người thuê nhà ban đầu và không biết giờ đây người này ở đâu, nhưng cần phải có người này ký Giấy Xin Tiền Thế Chân (Bond Claim form) để RTBA trả lại tiền thế chân. Nếu không thể tìm ra người thuê nhà ban đầu, họ chỉ còn cách duy nhất là làm đơn nộp cho Tòa Tài Phán Dân Sự và Hành Chánh Tiểu Bang Victoria (Victorian Civil and Administrative Tribunal - VCAT) mà thôi.

căn nhà cư ngụ chung – cho thuê lại

Nếu bạn dọn vào ở căn nhà cư ngụ chung có sẵn, mà một người thuê nhà giữ vai trò chủ nhà, bạn có thể thuộc diện cho thuê lại. Muốn biết thêm chi tiết, xem tờ thông tin **Assignment & subletting (Chuyển nhượng & cho thuê lại)** của chúng tôi.

Đây là lãnh vực pháp lý phức tạp, do đó, nếu bạn có vấn đề và cho rằng mình đang cư ngụ theo hình thức cho thuê lại, hãy liên lạc với dịch vụ gia cư sinh viên hoặc Tenants Union để nhờ họ hướng dẫn.

➔ Muốn biết thêm thông tin, xin xem:

- > (tờ thông tin) **Starting a tenancy (Bắt đầu thuê nhà)**
- > (tờ thông tin) **Shared Households (Căn nhà cư ngụ chung)**
- > (tờ thông tin) **Assignment & subletting (Chuyển nhượng & cho thuê lại)**
- > **Keeping the 'mates' in housemates (Cư ngụ với bạn ở chung nhà)**

Muốn biết thêm thông tin, xin gọi cho Đường Dây Hướng Dẫn của Công Đoàn Người Thuê Nhà (Tenants Union Advice Line) qua số ☎ (03) 9416 2577.