

# Xin thuê nhà tư nhân

Khi tìm nhà cho thuê, quý vị nên để ý một số điểm trước và trong lúc tìm căn nhà thuê sắp tới.

## Phí tổn thuê nhà

Ấn định mức chi tiêu trước khi quý vị bắt đầu tìm nhà thuê trong đó bao gồm tất cả chi phí khởi đầu thuê nhà:

- > tiền thế chân
- > tiền thuê nhà trả trước
- > lệ phí cầu nối ga, điện và điện thoại
- > chi phí dọn nhà
- > đồ đạc bàn ghế và vật dụng trong nhà

Kiểm tra xem quý vị có hội đủ điều kiện để được trợ giúp tài chính hay không, chẳng hạn như:

- > Rent Assistance (Phụ cấp Thuê nhà) (muốn biết thêm thông tin, xin liên lạc với Centrelink)
- > tiền thuê nhà trả trước (liên lạc với dịch vụ gia cư trong vùng và hỏi về Housing Establishment Fund (Quỹ Trợ giúp Thuê nhà Tư nhân) hoặc HEF)
- > cho vay tiền thế chân (quý vị có thể hỏi Housing Office địa phương về Bond Loan Scheme (Chương trình Cho vay Tiền Thế chân))

Chi phí thường xuyên, kể cả tiền thuê nhà, hóa đơn điện, ga, nước và tốt nhất là tiền bảo hiểm đồ đạc trong nhà. Quý vị cũng có thể cần tính chi phí đi lại thường xuyên. Nếu không tìm được chỗ ở hoặc không đủ khả năng thuê chỗ ở gần nơi làm việc, trường học hoặc đại học, quý vị có thể cần phải dành một số tiền cho chi phí đi lại.

➔ Nếu được, tiền thuê nhà không nên quá 25% tổng thu nhập của quý vị.

## Tìm ở đâu

Quý vị có thể tìm danh sách nhà cho thuê ở các công ty địa ốc. Những điểm khởi đầu tốt là:

- > danh sách nhà cho thuê của các đại diện địa ốc
- > mạng internet (trang mạng của công ty địa ốc và trang mạng tìm nhà như domain.com.au và realestate.com.au)

Thông thường, nhà tư nhân hay nhà ở chung (share house) được quảng cáo trên:

- > các báo: The Age (thứ Bảy), Herald Sun (thứ Bảy), báo địa phương
- > bảng thông cáo cộng đồng tại các quán cà phê, tiệm sách, trường đại học hay TAFE trong vùng

## Thu xếp đi coi nhà

Muốn đi coi nhà đăng quảng cáo cho thuê qua trung gian đại diện địa ốc, quý vị sẽ cần phải đặt tiền thế chân để lấy chìa khóa. Thông thường là 50 đô-la, nhưng có khi là 100 đô-la (quý vị nhớ hỏi lấy biên lai). Khi quý vị giao trả chìa khóa, họ sẽ hoàn tiền lại cho quý vị.

Quý vị cũng nên đem theo giấy tờ tùy thân (chứng minh lý lịch) có ảnh bởi lẽ quý vị có thể cần xuất trình giấy tờ tùy thân (chứng minh lý lịch) có ảnh trước khi họ giao chìa khóa cho quý vị. Đại diện địa ốc có thể muốn sao chụp giấy tờ tùy thân (chứng minh lý lịch) của quý vị và giữ bản sao trong lúc quý vị đi coi nhà. Nếu họ sao chụp giấy tờ tùy thân (chứng minh lý lịch), quý vị có thể yêu cầu họ giao cho quý vị những giấy này khi quý vị giao trả chìa khóa.

Đôi khi đại diện hoặc chủ nhà sẽ tổ chức buổi 'coi nhà tự do', có nghĩa là quý vị có thể coi nhà cùng giờ giấc với người khác. Buổi 'coi nhà tự do' thường chỉ kéo dài trong 30 phút, do đó, điều quan trọng là quý vị tới nơi đúng giờ. Quý vị không phải trả tiền để coi nhà và quý vị cũng không phải trả tiền thế chân.

Hãy lưu ý đại diện hoặc chủ nhà sẽ quan sát người đến coi nhà, do đó, quý vị nên cố gắng gây ấn tượng tốt phòng trường hợp quý vị quyết định xin thuê căn nhà đó.

## Kiểm tra căn nhà thuê

Kiểm tra căn nhà cả ở bên trong lẫn ở bên ngoài. Bảo đảm quý vị hài lòng với căn nhà trước khi ký thỏa thuận (giao kèo) thuê nhà hay trả bất cứ khoản tiền nào. Xin nhớ một khi đã ký thỏa thuận thuê nhà, quý vị chấp nhận tình trạng căn nhà vào lúc đó. Ví dụ, nếu căn nhà không có lò sưởi khi quý vị ký thỏa thuận thuê nhà, chủ nhà không bắt buộc phải cung cấp lò sưởi cho quý vị. (Tuy nhiên, chủ nhà sẽ phải sửa chữa bất kỳ những gì có sẵn trong căn nhà khi nó bị hư hại hoặc không hoạt động tốt.)

Muốn biết thêm thông tin, xin đọc **Danh sách Kiểm tra Căn nhà (Property Inspection Checklist)**.

➔ Đa số công ty bảo hiểm sẽ không chịu bảo hiểm đồ đạc trong nhà trừ khi các cửa sổ đều có khóa và cửa ra vào có gắn khóa phải mở bằng chìa (deadlock).

tiếp theo ở mặt kia.....

## Xin thuê nhà

Sau khi đã kiểm tra căn nhà và quý vị quyết định rằng mình thích căn nhà đó, quý vị sẽ cần phải điền đơn xin thuê.

Người ta có thể sẽ hỏi quý vị về:

- > lợi tức
- > chi tiết trương mục ngân hàng
- > quá trình thuê nhà trước đây
- > chi tiết việc làm và quá trình làm việc
- > người biết quý vị để họ hỏi thăm về quý vị (quý vị có thể phải có ít nhất hai người giới thiệu)

➔ Nếu ở Úc chưa lâu, có thể quý vị không có đủ tất cả giấy tờ mà người ta đòi hỏi. Muốn biết thêm thông tin, xin đọc **Renting a Home in Victoria: A guide for newly arrived migrants and refugees (Thuê nhà tại Victoria: Hướng dẫn dành cho di dân và người tỵ nạn mới đến Úc)** bằng 14 ngôn ngữ do Tenants Union of Victoria hoặc Consumer Affairs Victoria phổ biến.

Theo luật, chủ nhà hoặc đại diện địa ốc không được phép đối xử phân biệt vì lý do:

- > chủng tộc
- > tình trạng hôn nhân
- > khuyết tật hay suy yếu năng lực
- > ý thích tình dục hay phái tính
- > tôn giáo hay chính kiến

Theo luật, chủ nhà hoặc đại diện không được phép đối xử phân biệt đối với người thuê nhà có con, tuy nhiên *Residential Tenancies Act 1997* cho phép chủ nhà hoặc đại diện từ khước cho trẻ em cư ngụ tại căn nhà thuê nếu:

- > chủ nhà cư ngụ cùng nhà
- > căn nhà không phù hợp cho trẻ em
- > chính phủ chỉ dành căn nhà riêng cho người độc thân hay cặp vợ chồng hiếm muộn

Nếu cho rằng quý vị bị đối xử phân biệt, quý vị có thể nộp đơn khiếu nại lên Victorian Equal Opportunity & Human Rights Commission (Ủy hội Cơ hội Bình Đẳng và Nhân quyền) ☎ 1300 891 848.

## Kiểm tra lý lịch tín dụng

Đại diện địa ốc có thể muốn kiểm tra quá trình tín dụng của quý vị. Luật pháp không cho phép họ kiểm tra thông tin Tín dụng Người Tiêu dùng, nhưng cho phép họ tìm xem Hồ sơ Công chúng (Public Records). Hãy liên lạc với Tenants Union nhờ giúp đỡ nếu đại diện địa ốc cứ đòi kiểm tra lý lịch tín dụng.

## Cơ sở dữ liệu người thuê nhà

Đôi khi, đại diện địa ốc sử dụng cơ sở dữ liệu người thuê nhà để kiểm tra xem quý vị có bị ghi là có quá trình thuê nhà xấu hay không. Nếu chủ nhà hay đại diện thường sử dụng cơ sở dữ liệu người thuê nhà để xét đơn xin thuê nhà, họ phải viết giấy thông báo cho quý vị biết về điều này khi quý vị xin thuê nhà—dù họ có dự định sử dụng cơ sở dữ liệu để xét đơn của quý vị hay không. Giấy thông báo này phải ghi tên của cơ sở dữ liệu họ sử dụng và lý do họ sử dụng cơ sở dữ liệu đó cũng như nó phải có chi tiết liên lạc với công ty cơ sở dữ liệu.

Nếu tìm ra tên quý vị trong cơ sở dữ liệu, chủ nhà hoặc đại diện có 7 ngày để thông báo cho quý vị biết điều đó và giải thích cách thức quý vị có thể xóa bỏ hay sửa lại cho đúng. Muốn biết thêm thông tin, xin đọc tờ thông tin **Tenant database (Cơ sở Dữ liệu Người thuê nhà)**.

## Nếu đơn xin của quý vị được chấp thuận

Nếu chủ nhà đồng ý cho quý vị thuê nhà, họ sẽ mời quý vị ký Residential Tenancy Agreement (Giao kèo Thuê nhà). Đây là hợp đồng có giá trị pháp lý, do đó, quý vị nên đọc kỹ và bảo đảm quý vị hài lòng với thỏa thuận này trước khi ký tên.

## Dịch vụ câu nổi tiện ích sinh hoạt

Một số đại diện địa ốc có dịch vụ câu nổi tiện ích sinh hoạt để câu nổi ga, điện, nước, điện thoại v.v. cho căn nhà theo tên của quý vị. Hãy cẩn thận trước khi ký bất kỳ thỏa thuận nào về các tiện ích sinh hoạt. Hãy kiểm tra điều kiện và điều khoản cũng như bất kỳ khoản lệ phí phụ trội nào quý vị có thể phải trả. Quý vị không bị bắt buộc phải sử dụng dịch vụ này và có khi quý vị có thể tìm được chỗ rẻ hơn nếu quý vị khảo giá và tự thu xếp câu nổi các tiện ích sinh hoạt. Muốn biết thêm thông tin, xin đọc tờ thông tin **Utilities (Các tiện ích sinh hoạt)**.

Muốn biết thêm thông tin về thỏa thuận thuê nhà, tiền thuê nhà, tiền thế chân và những điểm cần phải để ý khác khi bắt đầu thuê nhà, xin đọc tờ thông tin **Starting a tenancy (Bắt đầu Thuê nhà)** hoặc liên lạc với Tenants Union nhờ hướng dẫn.

**Muốn biết thêm thông tin, xin gọi cho Tenants Union Advice Line qua số ☎ (03) 9416 2577.**