ការជួលផ្ទះ: សេចក្តីណែនាំងាយៗ

នៅពេលលោកអ្នកជួលកន្លែងមួយសម្រាប់រស់នៅ លោកអ្នកជា 'អ្នកជួល' ហើយលោកអ្នកបង់លុយទៅឲ្យម្ចាស់ផ្ទះដើម្បីរស់នៅទីនោះ។ លោកអ្នកអាចស្វែងរកជួលបន្ទប់ ផ្ទះ និងកន្លែងរស់នៅដាច់ពីគេដែលដាក់ផ្សាយនៅតាមអ៊ិនថឺណិត ការសែត ឬតាមការនិយាយទៅកាន់ភ្នាក់ងារអចលនទ្រព្យ។

កិច្ចព្រមព្រៀងជួល (Tenancy agreements)

តាមធម្មតា លោកអ្នក និងម្ចាស់ផ្ទះចុះហត្ថលេខាលើកិច្ចព្រមព្រៀងជួល (ឬក៏កិច្ចសន្យាជួល 'lease') ដែលថែងពីរយៈពេលលោកអ្នកនឹងរស់នៅទីនោះ តម្លៃឈ្នួលលោកអ្នកនឹងបង់ ហើយនិងលោកអ្នក នឹងបង់ថ្លៃឈ្នួលប៉ុន្មានដងក្នុងមួយខែ។

នៅពេលដែលមានកិច្ចព្រមព្រៀងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ម្ចាស់ផ្ទះត្រូវផ្តល់ដល់លោកអ្នកនូវកិច្ចព្រមព្រៀងដែលបានចុះហត្ថលេខារួចចំនួនមួយច្បាប់ និងសេចក្តីណែនាំជាលាយលក្ខណ៍អក្សរដែលពន្យល់អំពីសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់លោកអ្នក។

កិច្ចព្រមព្រៀងជួលគឺជាកិច្ចសន្យាត្រូវប្រតិបត្តិតាមផ្លូវច្បាប់។ មានកិច្ចព្រមព្រៀងពីរប្រភេទ។

កិច្ចព្រមព្រៀងមានរយៈពេលកំណត់ (fixed agreement) គឺសម្រាប់រយៈពេលកំណត់មួយ (ដូចជា 6 ឬ12ខែ)។ ប្រសិនបើ លោកអ្នកចង់ផ្លាស់លំនៅដ្ឋានមុនពេលកំណត់ក្នុងកិច្ចព្រមព្រៀង លោកអ្នកត្រូវបង់ថ្លៃផ្សាយពាណិជ្ជកម្ម ថ្លៃដាក់ជួលផ្ទះឡើងវិញ ព្រមទាំងថ្លៃឈ្នួលផ្ទះរហូតដល់រកបានអ្នក ជួលថ្មី។ ប្រសិនបើលោកអ្នក ឬម្ចាស់ផ្ទះចង់បញ្ចប់កិច្ចព្រមព្រៀងនៅចុងបញ្ចប់នៃកិច្ចព្រមព្រៀង ភាគីណាមួយត្រូវផ្តល់ភាគីមួយទៀតនូវព័ត៌មានជាលាយលក្ខណ៍អក្សរយ៉ាងហោចណាស់ 28 ថ្ងៃមុនពេលបញ្ចប់នៃកិច្ចព្រមព្រៀង។ ប្រសិនបើមិនផ្តល់ព័ត៌មានទេ កិច្ចព្រមព្រៀងនេះបន្តជាកិច្ចព្រម ព្រៀងជួលដោយគ្មានពេលកំណត់ជាក់លាក់។

កិច្ចព្រមព្រៀងដោយគ្មានពេលកំណត់ជាក់លាក់ (periodic agreement) គ្មានកំណត់ពេលបញ្ចប់ច្បាស់លាស់ទេ។ នៅពេលលោកអ្នកចង់ឈប់ជួល លោកអ្នកត្រូវផ្តល់ព័ត៌មានជាលាយលក្ខណ៍អក្សរចំនួន (21ថ្ងៃ ឬក៏រយៈពេលមួយដែលស្មើនឹងរយៈពេលជួល)។ ម្ចាស់ផ្ទះត្រូវផ្តល់ព័ត៌មានដល់លោកអ្នក ប្រសិនបើពួកគេមានបំណងចង់បញ្ចប់កិច្ចព្រមព្រៀងជួលចំនួន (60ថ្ងៃដោយមានហេតុផល ឬ90ថ្ងៃដោយគ្មានហេតុផល)។

ការចូលមករស់នៅ

នៅថ្ងៃដែលលោកអ្នកចូលមករស់នៅ ម្ចាស់ផ្ទះត្រូវផ្តល់ដល់លោកអ្នកនូវទម្រង់ពិនិត្យមើលផ្ទះដែលបំពេញរួចចំនួនពីរច្បាប់។ ប្រសិនបើមានអ្វីប្រឡាក់ ឬបែក ពេលនោះលោកអ្នកកត់ត្រាវាចូលក្នុងទម្រង់នេះ។ នៅពេលលោកអ្នកកត់ត្រាពីស្ថានភាពផ្ទះក្នុងទម្រង់នេះរួចរាល់ហើយ លោកអ្នកត្រូវចុះហត្ថលេខានៅលើទម្រង់ទាំងពីរ។ ផ្តល់ទៅម្ចាស់ផ្ទះមួយច្បាប់ ហើយរក្សាទុកមួយច្បាប់សម្រាប់ខ្លួនលោកអ្នក។ អ្នកជួលខ្លះថតរូបភាពជាភស្តុតាងបញ្ជាក់ពីស្ថានភាពផ្ទះ។.

ម្ចាស់ផ្ទះត្រូវផ្តល់ដល់លោកអ្នកនូវការណែនាំ (ឧទាហរណ៍ដូចជាសៀវភៅណែនាំ) អំពីការប្រើប្រាស់ឧបករណ៍ក្នុងផ្ទះ (ឧទាហរណ៍ដូចជា វិធីប្រើម៉ាស៊ីនត្រជាក់)។ ឧបករណ៍នេះត្រូវតែកត់ត្រាចូលក្នុងកិច្ចព្រមព្រៀងជួលផ្ទះ។

ម្ចាស់ផ្ទះទទួលខុសត្រូវក្នុងការប្រគល់ផ្ទះដែលជួសជុលរួចឲ្យមានលក្ខណៈសមរម្យ ដោយទាក់ទងនឹងអាយុផ្ទះ។ លោកអ្នកទទួលខុសត្រូវថែរក្សាផ្ទះឲ្យស្អាត។

ប្រាក់កក់សម្រាប់ជួលផ្ទះ (Rental bond)

លោកអ្នកត្រូវបង់ប្រាក់កក់ជួលផ្ទះ។ ប្រសិនបើ ថ្លៃឈ្នួលផ្ទះមានតម្លៃ:

- **$800 ក្នុងមួយសប្តាហ៍ ឬតិចជាង** ប្រាក់កក់មានតម្លៃស្មើនឹង (ឬតិចជាង) ថ្លៃឈ្នួលសម្រាប់រយៈពេល 4សប្តាហ៍។
- **ជាង $800 ក្នុងមួយសប្តាហ៍** ប្រាក់កក់មានតម្លៃស្មើនឹង (ឬតិចជាង) ថ្លៃឈ្នួលសម្រាប់រយៈពេល 6 សប្តាហ៍។

ម្ចាស់ផ្ទះត្រូវដាក់ប្រាក់កក់នេះតម្កល់នៅសេវាកម្មជំនួញ និងអចិតិជនក្នុងរយៈពេល 2សប្តាហ៍ (ឬអំឡុងពេល 4សប្តាហ៍ ប្រសិនបើម្ចាស់ផ្ទះមានភ្នាក់ងារអចលនទ្រព្យ)។ ម្ចាស់ផ្ទះត្រូវផ្តល់បង្កាន់ដៃទទួលដល់លោកអ្នកក្នុងរយៈពេល 48ម៉ោង។

នៅចុងបញ្ចប់ការជួលផ្ទះ លោកអ្នកគួររៀបចំឲ្យម្ចាស់ផ្ទះសងប្រាក់កក់មកលោកអ្នកវិញ។ ប្រសិនបើគ្មានការខូចខាត ជំពាក់ថ្លៃឈ្នួលផ្ទះ ឬបំណុលផ្សេងទៀតទេ លោកអ្នកអាចទទួលបានប្រាក់កក់មកវិញ។

(ចំណាំ: ការិយាល័យផ្តល់លំនៅដ្ឋាននៃរដ្ឋភាគខាងត្បូងប្រទេសអូស្ត្រាលីអាចជួយបង់ប្រាក់កក់ឲ្យលោកអ្នកបាន។ សូមហៅទូរស័ព្ទមកលេខ 131 299)

កាតព្វកិច្ចរបស់ម្ចាស់ផ្ទះ

ម្ចាស់ផ្ទះត្រូវផ្តល់ដល់លោកអ្នកនូវ:

- កិច្ចសន្យាជួលដែលចុះហត្ថលេខារួចចំនួនមួយច្បាប់ (ប្រសិនបើមានកិច្ចព្រមព្រៀងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ)
- សៀវភៅណែនាំជាលាយលក្ខណ៍អក្សរស្តីពីសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកជួល និងម្ចាស់ផ្ទះ
- ទម្រង់ពិនិត្យមើលផ្ទះ – ដើម្បីកត់ត្រាស្ថានភាពផ្ទះ
- បង្កាន់ដៃទទួលប្រាក់ឈ្នួលផ្ទះម្តងៗ លុះត្រាតែលោកអ្នកបង់ថ្លៃឈ្នួលទៅគណនេយ្យរបស់ ម្ចាស់ផ្ទះ

ម្ចាស់ផ្ទះក៏ត្រូវ:

- បញ្ជាក់ឲ្យច្បាស់ថាផ្ទះស្អាត និងមានលក្ខណៈសមរម្យនៅពេលលោកអ្នកចូលទៅនៅ
- ផ្តល់ដល់លោកអ្នកនូវព័ត៌មានមុនពេលចូលមកក្នុងផ្ទះ (លុះត្រាតែក្នុងករណីអាសន្ន)
- បញ្ជាក់ឲ្យច្បាស់ថាផ្ទះមានសោរ និងសុវត្ថិភាព
- ជួសជុលផ្ទះនៅពេលមានតម្រូវការ (ប៉ុន្តែ ប្រសិនបើលោកអ្នកបង្កការខូចខាតណាមួយ លោកអ្នកនឹងត្រូវបង់ថ្លៃ)។

កាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកជួលផ្ទះ

ក្នុងនាមជាអ្នកជួលផ្ទះ លោកអ្នកត្រូវ:

- បង់ថ្លៃឈ្នួលមុន និងទាន់ពេល

The information provided on this sheet is of a general nature only and should not be regarded as a substitute for legal advice and/or reference to the appropriate legislation.

- រក្សាផ្ទះឲ្យស្អាត
- ប្រើប្រាស់ទម្រង់សមស្រប ប្រសិនបើលោកអ្នកចង់បញ្ចប់កិច្ចព្រមព្រៀង
- រាយការណ៍ពីការខូចខាត ឬតម្រូវការជួសជុលដល់ម្ចាស់ផ្ទះ
- មិនប្រើប្រាស់ ឬអនុញ្ញាតឲ្យអ្នកណាផ្សេងទៀតប្រើប្រាស់ផ្ទះនេះសម្រាប់គោលបំណងខុសច្បាប់
- មិនធ្វើឲ្យមានសម្លេងឡូឡាខ្លាំង ឬប៉ះពាល់ដល់ផាសុក ឬលក្ខណៈឯកជនភាពរបស់អ្នកជិតខាង
- ស្វែងរកការយល់ព្រមពីម្ចាស់ផ្ទះមុនពេលលោកអ្នកចិញ្ចឹមសត្វ ឬអញ្ជើញអ្នកផ្សេងមករស់នៅក្នុង ផ្ទះ ឬកែប្រែស្ថានភាពផ្ទះ។

ការឡើងថ្លៃឈ្នួល

ថ្លៃឈ្នួលមិនត្រូវតំឡើង រ ូ ស់យ៉ាងហោចណាស់ រយៈពេល 12ខែកន្លងផុតទៅ ចាប់តាំងពីថ្ងៃ កិច្ចព្រមព្រៀង ឬថ្លៃ ឈ្នួលដែលចុងក្រោយបង្អស់។ ម្ចាស់ផ្ទះត្រូវផ្តល់ ល់លោកអ្នកនូវព័ត៌មានជា លាយលក្ខណ៍អក្សយ៉ាងហោចណាស់ 60ថ្ងៃមុននឹងតំឡើងថ្លៃឈ្នួល។

ក្នុងអំឡុងពេលកិច្ចសន្យាមានរយៈពេលកំណត់ ថ្លៃឈ្នួលមិនអាចឡើងបានទេ លុះត្រាតែកិច្ចព្រម ព្រៀងចែងថាមានការដំឡើងថ្លៃ។

បញ្ហាជួលផ្ទះ

ប្រសិនបើ លោកអ្នកមានជម្លោះជាមួយម្ចាស់ផ្ទះ សូមទាក់ទងសេវាកម្មជំនួញ និងអតិថិជន។ យើង អាចផ្តល់ព័ត៌មាន ពីសិទ្ធិ និងទំនួលខុសត្រូវរបស់លោកអ្នក ដោយផ្តល់ប្រឹក្សាយោបល់ ពី ជម្រើសដើម្បីជួយលោកអ្នកដោះស្រាយជម្លោះនេះ។ ប្រសិនបើមិន អាចរកបានលទ្ធផលសមរម្យបានទេ លោកអ្នក អាច ដាក់បណ្ដឹងទៅអង្គជំនុំជម្រះរដ្ឋប្បវេណី និងរដ្ឋបាលនៃរដ្ឋខាងត្បូងប្រទេសអូស្ត្រាលី (South Australian Civil and Administrative Tribunal ‘SACAT’)។ SACAT នឹងធ្វើសេចក្តីសម្រេចចិត្ត និងចេញដីកាដែលត្រូវតែប្រតិបត្តិតាម។

ប្រើប្រាស់អ្នកបកប្រែភាសារបស់លោកអ្នក

សូមហៅទូរស័ព្ទទៅកាន់លេខ 131 450 ដើម្បីប្រើប្រាស់សេវាកម្មបកប្រែតាមទូរស័ព្ទ ដោយមិនគិតថ្លៃ។ អ្នកបកប្រែនឹងបកប្រែជូនលោកអ្នកក្នុងរបៀបសម្ងាត់។ សុំឲ្យគេភ្ជាប់ទៅសេវាកម្មជំនួញ និងអតិថិជនតាមរយៈលេខ 131 882 សម្រាប់ទទួលប្រឹក្សាយោបល់ទាក់ទងនឹងការជួលផ្ទះ។

សម្រាប់ព័ត៌មានបន្ថែម:

សេវាកម្មជំនួញ និងអតិថិជន (Consumer and Business Services)
មជ្ឈមណ្ឌលសេវាកម្មអតិថិជន (Customer Service Centre)
4-6 Chesser Street
Adelaide SA 5000
Tel: 131 882

ព័ត៌មានជួលផ្ទះមាននៅ www.sa.gov.au/tenancy/renters

The information provided on this sheet is of a general nature only and should not be regarded as a substitute for legal advice and/or reference to the appropriate legislation.