

Thuê nơi ở: hướng dẫn cơ bản

Khi bạn thuê nơi ở, bạn là “người thuê” và bạn trả tiền thuê cho “người cho thuê”. Qua quảng cáo internet, báo hoặc trao đổi trực tiếp với nhân viên bất động sản, bạn có thể tìm phòng ở, nhà hoặc những nơi nhỏ hơn để thuê.

Hợp đồng thuê nơi ở

Thông thường bạn và người cho thuê sẽ ký hợp đồng thuê (còn gọi là “mướn”) ghi rõ bạn sẽ ở trong bao lâu, trả bao nhiêu tiền (thuê) và trả như thế nào.

Khi có hợp đồng văn bản thuê, người cho thuê phải đưa cho bạn một bản có chữ ký và ghi cụ thể hướng dẫn về quyền và trách nhiệm của bạn.

Một bản thoả thuận thuê là hợp đồng pháp lý. Có hai loại hợp đồng.

Một **hợp đồng có thời hạn** là hợp đồng có ghi rõ thời gian thuê (đó là 6 hoặc 12 tháng). Nếu bạn muốn dời nhà trước thời hạn thoả thuận thì bạn phải trả tiền quảng cáo, chi phí cho thuê lại và thậm chí phải thuê cho đến khi tìm được người mới. Nếu bạn hay người cho thuê muốn chấm dứt thoả thuận cho thuê vào cuối kỳ, mỗi bên phải đưa thông báo trước ít nhất là 28 ngày bằng văn bản. Nếu không có thông báo, thì hợp đồng tiếp tục theo từng giai đoạn.

Một **hợp đồng theo giai đoạn** không có ngày chấm dứt cụ thể. Khi bạn muốn dọn đi thì bạn phải thông báo bằng văn bản (21 ngày hoặc một thời gian bằng với thời gian bạn thuê). Người cho thuê có thể thông báo cho bạn nếu họ không muốn tiếp tục cho thuê (60 ngày nếu có lý do cụ thể hoặc 90 ngày khi không có lý do).

Dọn vào

Ngày bạn dọn vào, người cho thuê phải đưa cho bạn hai bản sao của tờ kiểm tra bất động sản đã điền đầy đủ. Nếu có gì dơ hoặc đổ vỡ thì nên ghi vào trong tờ kiểm tra này. Một khi bạn đã ghi rõ tình trạng bất động sản ra sao trong tờ kiểm tra bạn phải ký tên vào cả hai tờ. Đưa một tờ lại cho người cho thuê và giữ một tờ cho bạn. Có người chụp hình bất động sản để làm bằng chứng.

Người cho thuê phải hướng dẫn cho bạn (ví dụ có sổ tay hướng dẫn) cách dùng một số thứ cụ thể trong nhà (ví dụ như làm thế nào để mở điều hoà không khí). Các hạng mục phải được ghi rõ trong hợp đồng thuê nhà.

Trách nhiệm của người cho thuê là phải cho thuê nhà có tình trạng tốt có thể ở, tùy vào độ tuổi của ngôi nhà. Trách nhiệm của bạn là giữ cho nhà cửa sạch sẽ.

Tiền Thế Chân

Bạn sẽ được yêu cầu đóng tiền thế chân. Nếu tiền thuê nhà là:

- **\$800 một tuần hay thấp hơn** thì tiền thế chân có thể bằng (hoặc ít hơn) 4 tuần tiền thuê nhà.
- **hơn \$800 một tuần** tiền thế chân có thể bằng (hoặc ít hơn) 6 tuần tiền thuê nhà.

Người cho thuê sẽ đóng tiền thế chân lại cho Dịch Vụ Người Tiêu Dùng và Kinh Doanh trong vòng 2 tuần (hoặc 4 tuần nếu người cho thuê có nhân viên đại diện). Người cho thuê phải đưa biên nhận cho bạn trong vòng 48 giờ.

Vào cuối kỳ thuê, bạn phải thu xếp để tiền thế chân được trả lại cho bạn. Nếu không có hư hỏng gì, không nợ tiền thuê nhà hoặc các khoản nợ khác thì tiền thế chân sẽ được trả lại cho bạn.

(Ghi chú: Cơ quan Nhà ở Nam Úc có thể hỗ trợ bạn trả tiền thế chân. Điện thoại số 131 299)

Trách nhiệm của người cho thuê

Người cho thuê phải đưa cho bạn:



- một bản hợp đồng thuê nhà đã ký (nếu thỏa thuận bằng văn bản)
- một bản hướng dẫn về quyền và nghĩa vụ của người thuê và người cho thuê.
- các tờ kiểm tra tình trạng bất động sản – để ghi nhận tình trạng nhà ở hiện tại
- một biên nhận mỗi lần trả tiền thuê nhà trừ khi bạn chuyển thẳng vào tài khoản người cho thuê.

Người cho thuê cũng phải:

- đảm bảo nhà sạch và trong tình trạng chấp nhận ở được khi bạn dọn vào
- thông báo cho bạn trước khi họ vào nhà (trừ khi là trường hợp khẩn cấp)
- bảo đảm bất động sản có khoá tốt và an ninh
- sửa chữa bất động sản khi cần (nhưng nếu bạn gây ra hư hỏng gì, thì bạn phải trả tiền)

Trách nhiệm của người thuê

Là người đi thuê nhà bạn phải:

- trả tiền thuê trước và đúng hạn
- giữ nhà sạch sẽ
- dùng hình thức hợp lý nếu bạn muốn chấm dứt hợp đồng
- báo cáo các hư hỏng hay sửa chữa cần thiết cho người cho thuê
- không sử dụng hay cho phép ai khác sử dụng nhà cho những mục đích bất hợp pháp
- không làm ồn quá mức hay gây ảnh hưởng đến sự riêng tư của hàng xóm.
- cần phải có sự đồng ý của người cho thuê trước khi bạn nuôi thú vật, mời người khác đến sống cùng hoặc thay đổi gì trong nhà bạn thuê

Tăng tiền thuê

Tiền thuê sẽ không tăng ít nhất là trong 12 tháng thuê tính từ ngày bắt đầu hợp đồng thuê hoặc từ thời điểm tiền thuê tăng lên đợt trước. Người cho thuê phải thông báo cho bạn bằng văn bản về việc sẽ tăng tiền thuê ít nhất là 60 ngày trước khi tăng tiền thuê.

Trong suốt hợp đồng thuê có thời hạn, tiền thuê không được tăng trừ khi hợp đồng có ghi rõ là sẽ có thể tăng tiền thuê.

Các vấn đề gặp phải khi thuê

Nếu bạn có tranh cãi với người cho thuê nhà, liên lạc với Dịch Vụ Người Tiêu Dùng và Kinh Doanh (Consumer and Business Services). Chúng tôi sẽ cung cấp thông tin về quyền và nghĩa vụ của bạn cũng như đề xuất các hướng giải quyết tranh cãi. Nếu không thể có kết quả hợp lý, bạn có thể nộp đơn khiếu nại lên Tòa Hành Chính và Dân Sự Nam Úc (South Australian Civil and Administrative Tribunal (SACAT)). SACAT sẽ ra quyết định và ban hành lệnh thi hành án bắt buộc.

Tư vấn bằng ngôn ngữ của bạn

Điện số 131 450 để sử dụng dịch vụ Phiên Dịch Qua Điện Thoại MIỄN PHÍ. Họ có thể phiên dịch cuộc hội thoại 3 chiều. Yêu cầu liên lạc với bộ phận Dịch Vụ Người Tiêu Dùng và Kinh Doanh tại số 131 882 để được hướng dẫn về thuê nhà.

Các thông tin khác:

Dịch Vụ Người Tiêu Dùng và Kinh Doanh (Consumer and Business Services)
 Trung Tâm Dịch Vụ Người Tiêu Dùng (Customer Service Centre)
 4-6 Chesser Street
 Adelaide SA 5000
 Điện Thoại: 131 882

Thông tin về thuê nhà có thể truy cập tại trang web www.sa.gov.au/tenancy/renters