

Những Câu Hỏi Về Thuê Nơi Ở cho Sinh Viên Quốc Tế

Tìm nơi ở là một trong những việc quan trọng bạn cần phải làm đầu tiên khi đến Adelaide. Bạn sẽ phải cân nhắc những vấn đề về chi phí, vị trí, các điều kiện thuê và quy định.

Nếu bạn thuê một căn nhà, một căn hộ hay một phòng thì điều quan trọng nhất là phải hiểu quyền và trách nhiệm của bạn.

Bạn có thể gọi điện thoại số 131 882 cho Dịch Vụ Người Tiêu Dùng và Kinh Doanh (CBS) để hỏi thông tin và yêu cầu hỗ trợ.

Các loại hợp đồng

Một *hợp đồng thuê phòng trong nhà* được dùng khi sinh viên nội trú hoặc người ở trọ muốn thuê một phòng có thể khoá cửa trong một bất động sản mà trong đó có chỗ ở cho từ ba người trở lên. Bạn (người ở) có thể thuê phòng ở một mình hay ở cùng với bạn. Chủ nhà (chủ bất động sản) có thể sống cùng hoặc có thể đến để đưa đồ ăn, dọn dẹp các khu vực sử dụng chung hoặc chỉ để kiểm tra xem mọi người thuê phòng có tuân theo các quy định ở nhà không. Quy định ở nhà phải được dán nơi mọi người ở nhà có thể thấy.

A *hợp đồng cho thuê nhà ở* được sử dụng khi bạn (người thuê) thuê một bất động sản từ người cho thuê (chủ nhà). Chủ nhà không thể đến nhà mà không được sự đồng ý của bạn hoặc không thông báo trước với bạn.

Hợp đồng cho thuê phòng trong nhà

- **Khi nào tôi nên trả tiền cho chủ nhà (sở hữu bất động sản), tôi có nên lấy biên nhận không?**
Chủ nhà phải đưa cho bạn biên nhận thu tiền trong vòng 48 giờ sau khi nhận tiền của bạn trừ khi bạn chuyển tiền vào tài khoản của chủ nhà hoặc đại diện của họ.
- **Chủ nhà có thể vào phòng mà không có sự đồng ý của tôi không?**
Chủ nhà có thể vào phòng mà không có sự đồng ý của bạn nhưng họ nên cân nhắc khi nào vào và nên làm thế nào. Chủ nhà không thể ở trong phòng lâu hơn mức cần thiết.
- **Cửa sổ phòng ngủ của tôi không khoá được. Tôi phải làm gì nếu cần phải sửa chữa?**
Bạn phải báo cáo sửa chữa cần thiết cho chủ nhà. Tốt nhất là nên báo cáo bằng văn bản. Nếu các hư hỏng không được sửa chữa, bạn nên gọi điện thoại số 131 882 cho CBS.
- **Chủ nhà có thể yêu cầu bao nhiêu tiền khi bắt đầu thực hiện hợp đồng?**
Có thể bạn sẽ được yêu cầu tối đa là trả một tuần tiền thuê và tiền thế chân bảo hiểm không quá hai tuần tiền thuê. Chủ nhà phải nộp tiền thế chân cho CBS.
- **Nếu tôi trả tiền thuê trễ thì sao? Chủ nhà có tính thêm tiền phạt không?**
Nếu bạn trả tiền thuê nhà trễ, chủ nhà không thể tính tiền phạt giữ bất động sản của bạn. Tuy nhiên nếu tiền thuê không được trả hết trong 2 tuần hoặc trong 2 kỳ thuê (lấy cái nào ít hơn) thì chủ nhà sẽ thông báo cho bạn trước 2 ngày rằng bạn có thể bị đuổi ra khỏi nhà (yêu cầu bạn rời khỏi nhà).
- **Tôi có thể làm gì nếu chủ nhà không trả lại tiền thế chân cho tôi vào cuối kỳ thuê?**
Nếu bạn nợ tiền thuê nhà, tiền ăn, tiền dịch vụ và/hoặc bạn gây ra hư hại cho bất động sản bạn thuê thì chủ nhà có thể giữ lại tiền thế chân. Bạn nên liên lạc với CBS tại số điện thoại 131 882 nếu bạn có quan ngại gì về tiền thế chân.
- **Hợp đồng thuê của tôi có cần phải bằng văn bản không?**
Không, tuy nhiên tốt nhất là nên có hợp đồng bằng văn bản để bạn có bằng chứng về các điều khoản đã đồng ý.

Hợp đồng cho thuê nhà ở

- **Tôi có phải điền bảng kiểm tra nhà vào lúc ký hợp đồng thuê nhà không?**

Khi bạn mới dọn vào, chủ nhà phải đưa cho bạn hai bản sao của bảng kiểm tra nhà đã điền để biết điều kiện của nhà thuê ra sao. Sau đó bạn cần phải điền vào phần của bạn trong hai bản sao đó ghi nhận điều kiện căn nhà có đúng như thông tin đã điền không. Ký và đưa lại một bản copy cho chủ nhà, giữ một bản cho bạn. Có người còn chụp ảnh lại điều kiện của căn nhà khi họ dọn vào.

- **Chủ nhà có thể đòi bao nhiêu tiền thế chân?**

Nếu tiền thuê nhà là 800 đô hoặc ít hơn cho một tuần thuê, chủ nhà có thể yêu cầu tiền thế chân bằng với số tiền này hoặc ít hơn 4 tuần tiền thuê nhà. Nếu tiền thuê trên 800 đô mỗi tuần thì chủ nhà có thể yêu cầu bạn đóng tiền thế chân bằng hoặc ít hơn 6 tuần thuê nhà.

- **Chủ nhà có thể giữ tiền thế chân không?**

Không, chủ nhà phải đóng tiền thế chân cho CBS trong vòng 2 tuần sau khi nhận tiền này. Nếu chủ nhà có người đại diện quản lý nhà cho họ thì tiền thế chân phải được nộp trong vòng 4 tuần lễ.

- **Chủ nhà có phải đưa tôi hoá đơn cho số tiền thuê tôi trả không?**

Chủ nhà phải đưa bạn hoá đơn thanh toán trong vòng 48 tiếng sau khi bạn trả tiền trừ khi bạn trả tiền thuê nhà qua tài khoản của chủ nhà.

- **Tôi đã hết hạn thuê nhà nhưng chủ nhà không trả lại tiền thế chân cho tôi. Tôi phải làm gì**

Bạn có thể nộp đơn theo mẫu yêu cầu trả tiền thế chân cho CBS mà không cần phải có chữ ký của chủ nhà hoặc liên lạc với CBS ở số 131 882.

- **Tôi có thể yêu cầu người cho thuê sửa chữa các hư hỏng bằng cách nào?**

Báo lại với chủ nhà bạn cần sửa chữa gì, tốt nhất là bằng văn bản viết. Bạn có thể sử dụng mẫu đơn tại trang web www.sa.gov.au/tenancy/privaterentalforms. Nếu chủ nhà không sửa chữa theo yêu cầu, bạn có thể liên lạc với CBS ở số 131 882 để được hướng dẫn.

- **Bạn tôi không trả phần tiền thuê nhà của bạn ấy, tôi phải làm gì?**

Nếu cả tên bạn và tên bạn của bạn có trong hợp đồng thuê nhà thì gọi là cùng thuê nhà. Quá 14 ngày, nếu tiền thuê không được trả đầy đủ, tất cả mọi người thuê sẽ bị đuổi (yêu cầu rời khỏi nhà). Nếu bạn không thể giải quyết vấn đề với bạn cùng thuê bạn sẽ phải tìm người tư vấn luật pháp.

- **Tôi đã dọn nhà và để lại một số đồ nội thất. Chủ nhà từ chối trả lại cho tôi, họ nói tôi còn nợ tiền thuê nhà của họ, tôi có thể lấy lại những đồ nội thất này không?**

Chủ nhà của bạn không thể từ chối cho bạn lấy lại các đồ nội thất bởi vì bạn còn thiếu tiền nhà. Tuy nhiên, nếu đồ nội thất bị bỏ lại sau khi hợp đồng thuê nhà đã chấm dứt thì chủ nhà phải giải quyết số đồ nội thất này như là *tài sản bị bỏ lại*. Tùy theo giá trị của số đồ nội thất này mà chủ nhà có thể từ chối giao trả lại cho bạn đến khi nào bạn trả các chi phí còn thiếu cho chủ nhà do việc phải xử lý các *tài sản bỏ lại có giá trị*.

Hướng dẫn 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 Khách Hàng (Customer Service Centre)

91 Grenfell 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

Thông tin trong đây là thông tin chung và không thể xem như là lời khuyên pháp lý và/hoặc tham khảo pháp lý phù hợp