

Trách nhiệm và quyền hạn của người thuê nhà

Vietnamese

Bắt đầu thuê nhà

Khi thuê nhà ở quý vị có những quyền hạn và trách nhiệm, cũng vậy là người cho quý vị thuê nhà của họ. Ở Queensland luật lệ thuê nhà được trình bày trong Đạo luật Thuê Mướn Nhà và Phòng Trọ (Qld) 2008 (Residential Tenancies and Rooming Accommodation Act (Qld) 2008).

Luật lệ thuê nhà được áp dụng cho cả trường hợp thuê nhà của người cho thuê tư nhân, đại lý bất động sản, nhà cung cấp chỗ ở cộng đồng, hoặc Bộ Gia Cư. Người hay tổ chức mà quý vị thuê nhà của họ gọi là người cho thuê.

Hợp đồng Thuê Nhà Ở của quý vị sẽ nêu rõ những gì mà quý vị là người thuê nhà, và người cho thuê đã đồng ý với nhau. Hợp đồng này phải tương ứng với các luật lệ về thuê nhà. Hợp đồng thuê nhà thường sẽ cho biết là quý vị được phép nuôi thú cưng hay không và được phép có bao nhiêu người sống ở đó. Ngay cả khi quý vị và người cho thuê không có một văn bản hợp đồng thuê luật lệ thuê nhà vẫn áp dụng.

Khi dọn vào căn nhà quý vị thuê, người cho thuê hoặc đại lý phải cho quý vị văn bản Hợp đồng Thuê Nhà Ở (Residential Tenancy Agreement) (Tờ đơn 18A). Hợp đồng thuê nhà có thể là một thời hạn thuê cố định, với ngày chấm dứt, hoặc thuê thường kỳ, không có ngày chấm dứt. Người cho thuê phải cho quý vị một biên nhận tiền thuê đã đóng nếu quý vị trả tiền mặt, hoặc lưu vào hồ sơ trả tiền thuê nhà. Vào ngày hợp đồng bắt đầu người cho thuê phải cho quý vị một Báo cáo tình trạng khi vào nhà (Entry Condition Report) (Tờ đơn 1A) trình bày tình trạng nhà khi quý vị dọn vào. Quý vị phải gửi đơn này lại cho người cho thuê trong vòng ba ngày kể từ ngày hợp đồng bắt đầu. Hãy kiểm tra kỹ những gì trong đơn, xem lại hoặc bổ sung chi tiết và giữ một bản sao trước khi gửi lại.

Đây là bước quan trọng cho việc giữ được tiền thế chân. Người cho thuê phải cho quý vị một tập sách nhỏ thông tin thuê nhà của Cục Thuê Nhà Ở (Residential Tenancy Authority – RTA). Người cho thuê phải đảm bảo chỗ ở sạch sẽ và thích hợp để sống trước khi quý vị dọn vào.

Nếu có đóng tiền thế chân thuê nhà, người cho thuê hay đại lý phải cho quý vị biên nhận. Số tiền thế chân tối đa họ có thể tính là bằng với tiền thuê cho 4 tuần (nhưng nếu tiền thuê hơn \$700 một tuần thì không có số tiền thế chân tối đa). Người cho thuê phải điền Đơn Nộp Tiền Thế Chân (Tờ đơn 2) mà cả hai bên phải ký. Người cho thuê hoặc đại lý có 10 ngày-để gửi tiền thế chân cho Cục Thuê Nhà Ở (RTA).

Hãy đảm bảo quý vị đến xem xét trước chỗ ở, trước khi ký hợp đồng thuê nhà. Sau khi ký hợp đồng thuê nhà hãy giữ một bản để lưu. Hợp đồng thuê nhà là một hợp đồng pháp lý. Quý vị có thể buộc phải chịu trách nhiệm nếu chấm dứt hợp đồng sớm, hoặc không thực hiện đúng trách nhiệm người thuê nhà. Nếu quý vị trả tiền thuê hay thế chân hãy nhớ xin biên nhận. Khi dọn vào hãy chụp hình và ghi lại chi tiết tình trạng nhà.

QSTARS có thể giúp những ai

- ★ Người thuê nhà ở, phòng trọ, người ở trọ và những người sắp tới là người thuê nhà.

QSTARS có thể giúp bằng cách nào

- ★ Tư vấn về vấn đề thuê nhà
- ★ Tư vấn nếu có một sự tranh chấp về hợp đồng thuê với người cho thuê, đại lý hoặc nhà cung cấp.
- ★ Tư vấn nếu quý vị thuê nhà tư nhân (qua đại lý hay người cho thuê tư nhân), thuê nhà chính phủ (nhà chính phủ hay cộng đồng) hoặc thuê chỗ ở bãi caravan hoặc nhà trọ.



Tenants Queensland Inc

Chương trình QSTARS được Tenants Queensland quản lý và thực hiện qua sự cộng tác với các tổ chức đối tác khắp tiểu bang Queensland.

QSTARS
Funded by



Queensland
Government

Trách nhiệm và quyền hạn của người thuê nhà

Trong thời gian thuê nhà

Khi quý vị thuê chỗ ở, người cho thuê phải bảo quản nơi này để nơi này thích hợp để sống, giữ cho nơi này và những thứ bao gồm trong tình trạng tốt, và thực hiện sửa chữa trong thời gian hợp lý nếu được quý vị yêu cầu. Người cho thuê phải tuân thủ với luật về sức khỏe và an toàn, đảm bảo các ổ khóa hoạt động tốt và chỗ ở khá an toàn, và cho quý vị sự thông báo bằng văn bản nếu muốn vào nhà. Người cho thuê phải thực hiện các bước hợp lý để đảm bảo quý vị có thể hưởng dụng nơi đây và người cho thuê hay đại lý không được phép cản trở việc quý vị sử dụng nơi đây một cách bình yên, thoải mái hay được riêng tư.

Khi thuê một chỗ ở quý vị phải:

- trông nom và giữ gìn nơi đây được sạch sẽ
- báo người cho thuê nếu có gì cần sửa chữa
- không làm hư hại, hoặc cho phép người khác làm hư hại nơi đây
- không gây sự náo động hoặc phiền hà cho hàng xóm
- không dùng nơi đây cho các mục đích bất hợp pháp
- có sự cho phép bằng văn bản của người cho thuê nếu quý vị muốn thay đổi gì đối với chỗ ở
- Trả tiền thuê nhà đúng ngày theo hợp đồng.

Chấm dứt thuê nhà

Để chấm dứt hợp đồng thuê nhà quý vị hoặc người cho thuê phải gửi văn bản thông báo chấm dứt hợp đồng, hoặc có một án lệnh của Tòa Hành Chánh Dân Sự Queensland (Queensland Civil Administrative Tribunal) để chấm dứt hợp đồng.

Quý vị phải thông báo trước hai tuần về ý định dọn ra (Tờ đơn 13) để chấm dứt thuê nhà một cách hợp pháp 'không có lý do' vào hay sau ngày kết thúc của thời hạn thuê cố định hoặc bất cứ khi nào nếu là hợp đồng thuê thường kỳ. Nếu chấm dứt thuê nhà trước ngày kết thúc của thời hạn thuê cố định, người cho thuê có thể bắt quý vị bồi thường vì đã chấm dứt sớm hợp đồng.

Người cho thuê phải cho quý vị sự thông báo trước hai tháng để dọn ra để chấm dứt hợp đồng thuê nhà của quý vị một cách hợp pháp 'không có lý do' vào hay sau ngày kết thúc của thời hạn thuê cố định hoặc bất cứ khi nào nếu là hợp đồng thuê thường kỳ.

Một hợp đồng cũng có thể được chấm dứt bằng cách thỏa thuận với nhau, mà mọi người, kể cả người cho thuê hoặc đại lý ký một lời khai chấm dứt Hợp đồng Thuê Nhà Ở. Chúng ta gọi đây là Thỏa thuận Cùng Chấm dứt Hợp đồng.

Khi dọn ra quý vị phải dọn hết đồ đạc của mình ra khỏi chỗ này. Khi dọn ra nơi đây phải sạch sẽ, tương tự với tình trạng của nó khi quý vị dọn vào, nhưng quý vị không có trách nhiệm cho việc bảo quản hàng ngày, hoặc xuống cấp do sử dụng bình thường của nơi đây. Quý vị cần có bằng chứng cho thấy quý vị đã dọn và nơi đây sạch sẽ. Ngay trước khi quý vị dọn ra hãy điền Báo cáo tình trạng khi ra khỏi nhà (Exit Condition Report) (Tờ đơn 14A) để cho biết tình trạng nhà thế nào, như chụp hình và giữ một bản của Báo cáo trước khi đưa báo cáo cho người cho thuê hay đại lý. Khi dọn ra hãy trả lại cho người cho thuê hay đại lý tất cả các chìa khóa.

Để lấy lại tiền thế chân sau khi dọn ra, quý vị cần điền đơn Hoàn lại tiền thế chân (Refund of Rental Bond) (Tờ đơn 4) và gửi cho RTA. Người cho thuê có thể đòi bồi thường từ số tiền thế chân của quý vị nếu tình trạng nhà bẩn thỉu, quý vị thiếu tiền thuê nhà, làm hư hại chỗ ở, hoặc vi phạm hợp đồng. Nếu quý vị và người cho thuê không đồng ý với những sự đòi bồi thường, RTA có một thủ tục về tranh chấp miễn phí quý vị có thể làm theo để giải quyết tranh chấp. Khi dọn ra hãy báo cho RTA biết chi tiết liên lạc mới của quý vị. Giữ bản sao TẤT CẢ giấy tờ giữa quý vị và người cho thuê.

Nếu cần sự tư vấn hay giúp đỡ về vấn đề thuê nhà
hãy gọi dịch vụ tư vấn miễn phí QSTARS của Tenants
Queensland

1300 744 263

hoặc quý vị có thể vào

www.qstars.org.au

để xem thông tin về thuê nhà.

Nếu cần chúng tôi có thể sắp xếp thông dịch viên.
Hoặc, quý vị có thể gọi TIS Dịch vụ Thông dịch và
Phiên dịch qua số

131 450

Dịch vụ có thể giúp quý vị liên lạc QSTARS.

QSTARS làm việc

9 giờ sáng–5 giờ chiều Thứ hai đến Thứ sáu

Và làm việc vào buổi tối để tư vấn,

5 giờ chiều – 7 giờ tối Thứ ba & Thứ tư.

Nếu gọi từ một nơi không ở Queensland, hoặc
không thể gọi số 1300, quý vị có thể gọi số QSTARS ở
Brisbane.

(07) 3832 9403

Nếu gọi từ điện thoại lưu động và chi phí là một vấn
đề hãy yêu cầu nhân viên tư vấn gọi lại cho quý vị.

Phần trình bày này chỉ cung cấp thông tin và
không có ý cung cấp sự tư vấn pháp lý