

Tôi cần biết những điều gì trước khi dọn vào ở? (nhà tập thể)

thỏa thuận thuê nhà (giao kèo)

Có một số nhà tập thể (rooming house) không đòi hỏi bạn phải ký thỏa thuận thuê nhà (hay giao kèo). Tuy nhiên, nếu có ký thỏa thuận thuê nhà, bạn sẽ được bảo vệ theo các điều khoản 'thuê chỗ ở trong Đạo Luật Thuê Chỗ Ở 1997 (Residential Tenancies Act (RTA) 1997), có nghĩa những quyền hạn và trách nhiệm được áp dụng với người thuê nhà tư nhân cũng được áp dụng với bạn liên quan tới căn phòng của bạn.

Nơi quản lý chỗ ở nhà tập thể có thể không gọi thỏa thuận này là 'thỏa thuận thuê nhà' hoặc 'giao kèo'. Tuy nhiên, nếu nó có đặc tính của thỏa thuận thuê nhà, bạn có thể vẫn được bảo vệ theo các điều khoản 'thuê chỗ ở trong RTA. Nếu không thì bạn sẽ được bảo vệ theo các điều khoản 'nhà tập thể' trong RTA (trừ khi nhà tập thể chính thức liên kết với cơ sở giáo dục).

Một số nhà khách sinh viên cũng có thể nằm trong định nghĩa nhà tập thể. Tình trạng được bảo vệ về mặt pháp lý là vấn đề phức tạp, do đó, nếu bạn không chắc liệu việc này được áp dụng với mình như thế nào, xin liên lạc với Công Đoàn Người Thuê Nhà (Tenants Union) để nhờ họ hướng dẫn.

➔ Xin nhớ giao kèo thuê nhà là thỏa thuận có giá trị pháp lý— không bao giờ ký bất cứ giấy tờ nào hoặc đồng ý với bất cứ điều gì mà bạn không chắc hoặc không hiểu.

tiền thế chân, tiền thuê nhà trả trước & các chi phí khác

Nơi quản lý chỗ ở nhà tập thể có thể yêu cầu bạn đóng tiền thế chân, nhưng không thể đòi nhiều hơn tiền thuê nhà 14 ngày. Mục đích của tiền thế chân là để bảo đảm cho chủ nhà cho những tổn thất hay hư hại do người thuê nhà có thể gây ra.

Họ cũng có thể yêu cầu bạn trả trước 14 ngày tiền thuê nhà (trừ khi bạn ký thỏa thuận thuê chỗ ở, trong trường hợp này tiền thế chân và tiền thuê nhà trả trước có thể tương đương với một tháng tiền thuê nhà cho mỗi loại tiền).

➔ Nếu bạn có đóng tiền thế chân, sở hữu chủ phải nộp tiền thế chân của bạn và giấy Nộp Tiền Thế Chân (Bond Lodgement form) cho Cơ Quan Quản Lý Tiền Thế Chân Thuê Nhà (Residential Tenancies Bond Authority - RTBA) và đưa cho bạn Báo Cáo Tình Trạng (Condition Report) đã điền đầy đủ.

báo cáo tình trạng (condition report)

Trước khi việc thuê chỗ ở bắt đầu, sở hữu chủ/quản lý sẽ kiểm tra căn phòng và điền Báo Cáo Tình Trạng (Condition Report) để ghi nhận tình trạng căn phòng trước khi bạn dọn vào ở. Họ phải đưa cho bạn hai bản báo cáo đã điền xong.

Điều rất quan trọng là bạn cũng hoàn tất Condition Report và ghi tất cả những điểm khác biệt với sự đánh giá của họ về căn phòng. Ghi chú bất cứ thứ gì bị hư hại/hư hoặc bị dơ bằng không có thể bạn sẽ bị đổ lỗi cho những chuyện này khi việc thuê chỗ ở chấm dứt.

➔ Bạn nên chụp hình bất cứ thứ gì trong tình trạng không hoàn hảo, chẳng hạn như thâm cù hay có vết dơ, dấu vết trên vách hoặc màn cửa và màn sáo bị hư hại.

Khi đã điền xong, ký tên và ghi ngày vào Condition Report, bạn đưa cho sở hữu chủ/quản lý một bản trong vòng 3 ngày làm việc và giữ bản kia ở nơi an toàn. Đây là bằng chứng của bạn về tình trạng căn phòng khi bạn dọn vào ở và bạn sẽ cần đến nó nếu chủ nhà hoặc đại diện địa ốc tìm cách đòi bồi thường vô lý đối với tiền thế chân của bạn cho những hư hại và hóa đơn lau dọn khi bạn dọn ra.

các giấy tờ & thông tin khác

Sở hữu chủ/quản lý phải cho bạn biết chi tiết liên lạc của họ phòng trường hợp cần sửa chữa cấp bách. Họ cũng phải trao cho bạn tập sách mang tựa đề *Tập Sách Những Quyền Hạn và Bổn Phận (Statement of Rights and Duties)* (cũng còn gọi là *Tập Sách Đỏ ('Red Book')*), ghi những quyền hạn và trách nhiệm của chủ nhà và người thuê nhà tại tiểu bang Victoria.

nội quy

Nơi quản lý chỗ ở nhà tập thể có thể đặt ra nội quy về việc sử dụng căn phòng và các phương tiện. Họ phải đưa cho bạn một bản nội quy trước khi bạn dọn vào và họ phải áp dụng các điều lệ công bằng với tất cả mọi cư dân. Họ có thể sửa đổi các điều lệ, dù họ phải viết giấy báo cho bạn biết trước 7 ngày về chuyện này. Bạn có thể phản đối các điều lệ trong nội quy nếu cho rằng điều lệ đó không công bằng.

tiếp theo ở mặt sau...

trường hợp điển hình: Rajiv dọn vào ở nhà tập thể và bằng lòng với nội quy trừ Điều Lệ #11 – cư dân phải lau dọn các khu vực chung và bất cứ hư hại không được sửa chữa và chỗ bừa bộn/dơ dáy nào không được lau dọn sạch, tất cả cư dân trong nhà sẽ bị tính lệ phí. Rajiv cho sở hữu chủ biết là anh ta thấy điều lệ này bất công nhưng bà chủ không chịu sửa lại.

Sau đó, Rajiv quyết định nộp đơn cho Tòa Tài Phán Dân Sự và Hành Chánh Tiểu Bang Victoria (Victorian Civil and Administrative Tribunal - VCAT) để xin Tòa phán quyết xem điều lệ này có hợp lý không. Tại phiên xử, Tòa Tài Phán quyết định điều lệ #11 trong nội quy là không hợp lý bởi lẽ tất cả cư dân đều bị tính lệ phí bất kể lỗi phải. Trên cơ sở này, Tòa tuyên bố điều lệ này không có giá trị.

sự riêng tư & vào phòng bạn

Nếu bạn cư ngụ tại nhà tập thể, nơi quản lý chỗ ở chỉ có thể vào phòng bạn trong những hoàn cảnh nhất định mà thôi. Muốn biết thêm chi tiết, xem tờ thông tin **Rooming House Resident's Handbook (Tập Sách dành cho Cư Dân Nhà Tập Thể)** của chúng tôi.

Nếu bạn đã ưng thuận để cho người ta thường xuyên vào phòng hầu làm công tác phục vụ (chẳng hạn như giao đồ đã giặt sạch) vào giờ giấc nhất định, dịch vụ này nên được ghi rõ trong thời biểu dịch vụ, đã được cung cấp trước khi bạn dọn vào ở. Nếu cho rằng quản lý nhà tập thể vào phòng bạn bất hợp pháp, hãy liên lạc với dịch vụ gia cư sinh viên hoặc Tenants Union để nhờ họ hướng dẫn.

Muốn biết thêm thông tin, xem **Privacy (Sự riêng tư)**.

➔ Muốn biết thêm thông tin về nhà tập thể (rooming house), xin xem **Rooming House Resident's Handbook (Tập Sách dành cho Cư Dân Nhà Tập Thể)**.

Muốn biết thêm thông tin, xin gọi cho Đường Dây Hướng Dẫn của Công Đoàn Người Thuê Nhà (Tenants Union Advice Line) qua số ☎ (03) 9416 2577.