

Xin mượn/thuê nhà tư nhân

Khi tìm mượn/thuê nhà tư nhân, quý vị nên cân nhắc một số điều trước khi và trong lúc tìm chỗ ở mới.

Chi phí thuê nhà

Xác định khả năng tài chính của quý vị trước khi bắt đầu tìm nhà để mượn/thuê. Tính tất cả mọi chi phí lúc đầu như:

- > tiền thế chân
- > tiền thuê nhà trả trước
- > lệ phí cầu/nối ga, điện và điện thoại
- > phí dọn dẹp nhà
- > bàn ghế và đồ đạc trong nhà

Kiểm tra xem quý vị có hội đủ điều kiện để được giúp đỡ về tài chính không, chẳng hạn như:

- > Phụ Cấp Mượn Nhà (muốn biết thêm chi tiết, xin liên lạc với Centrelink)
- > tiền thuê nhà trả trước [liên lạc với dịch vụ gia cư địa phương và hỏi về Housing Establishment Fund (Quy Tạo Lập Gia Cư) hoặc HEF]
- > vay tiền thế chân (quý vị có thể hỏi Văn Phòng Gia Cư địa phương để biết thông tin về Bond Loan Scheme (Chương Trình Cho Vay Tiền Thế Chân))

Những chi phí định kỳ như tiền thuê nhà, hóa đơn và tiền bảo hiểm đồ đạc trong nhà nếu có thì rất tốt. Có thể quý vị cũng cần tính chi phí của việc đi lại thường xuyên. Nếu không tìm được nhà hoặc không đủ khả năng để thuê/mượn nhà gần chỗ làm, trường học hoặc đại học, có thể quý vị phải kể luôn chi phí đi lại.

➔ Nếu được, không nên thuê/mượn nhà giá cao hơn 25% tổng lợi tức của quý vị.

Tìm ở đâu

Quý vị có thể tìm danh sách nhà cho thuê/mượn qua các đại diện địa ốc tại một số nơi. Nên bắt đầu tìm kiếm:

- > trong danh sách nhà cho thuê/mượn của các đại diện địa ốc
- > trên mạng internet (các trang mạng của công ty địa ốc và những trang mạng tìm nhà chẳng hạn như domain.com.au và realestate.com.au)

Thông thường, nhà tư nhân cho thuê/mượn hoặc nhà thuê/mượn chung được quảng cáo trên:

- > báo chí: *The Age* (Thứ Bảy), *Herald Sun* (Thứ Bảy), báo địa phương
- > bảng thông cáo cộng đồng tại các quán cà phê, tiệm sách, đại học hoặc trường TAFE trong vùng

Sắp xếp để xem/ coi nhà

Muốn được xem/coi nhà do đại diện địa ốc quảng cáo, quý vị phải trả tiền đặt cọc để lấy chìa khóa, thường là 50 đô-la, nhưng có khi là 100 đô-la (phải nhớ hỏi lấy biên lai). Khi quý vị trả lại chìa khóa, họ sẽ hoàn lại tiền đặt cọc cho quý vị.

Quý vị cũng nên đem theo giấy tờ tùy thân có ảnh, vì có thể quý vị phải xuất trình giấy tờ tùy thân có ảnh rồi người ta mới đưa chìa khóa cho quý vị. Đại diện địa ốc có thể sẽ sao chụp giấy tờ tùy thân của quý vị và giữ bản sao trong lúc quý vị đi xem/coi nhà. Nếu họ sao chụp giấy tờ tùy thân của quý vị, khi đem trả lại chìa khóa, quý vị có thể yêu cầu họ đưa bản sao này cho quý vị.

Đôi khi, đại diện địa ốc hoặc chủ nhà sẽ mở 'buổi xem/coi nhà công cộng', có nghĩa là quý vị có thể đến xem/coi nhà vào cùng giờ giấc như những người khác. Những buổi xem/coi nhà công cộng thường chỉ dài 30 phút, do đó, điều quan trọng là quý vị đến đúng giờ. Quý vị không phải trả tiền để được xem/coi nhà và cũng không phải trả tiền đặt cọc.

Nên biết đại diện địa ốc hoặc chủ nhà sẽ quan sát người vào xem/coi nhà, vì vậy, quý vị nên cố gắng tạo ấn tượng tốt để phòng trường hợp quý vị quyết định xin thuê/mượn căn nhà đó.

Xem/coi nhà thuê

Kiểm tra căn nhà kỹ lưỡng, cả trong lẫn ngoài. Bảo đảm quý vị hài lòng với căn nhà trước khi ký tên vào giao kèo thuê nhà (hợp đồng cho thuê) hoặc trả bất cứ món tiền nào. Xin nhớ, một khi đã ký tên vào giao kèo thuê nhà, quý vị chấp nhận căn nhà trong tình trạng đó. Ví dụ như, nếu căn nhà không có lò sưởi khi ký tên vào giao kèo thuê nhà, chủ nhà không bắt buộc phải cung cấp lò sưởi cho quý vị. (Tuy nhiên, chủ nhà sẽ phải sửa chữa bất kỳ đồ dùng các thứ đã có trong nhà nhưng bị hư hoặc bị trục trặc.)

Muốn biết thêm chi tiết, xin xem **Property Inspection Checklist (Danh Sách Kiểm Tra Nhà)**.

➔ Đa số công ty bảo hiểm sẽ không chịu bảo hiểm đồ đạc trong nhà trừ khi các cửa sổ đều có khóa và các cửa ra vào có thể khóa lại và phải mở bằng chìa khóa (deadlock).

tiếp theo ở mặt sau...

Xin thuê/mướn nhà

Sau khi xem/ coi nhà và quyết định muốn thuê/mướn nó, quý vị cần phải điền đơn xin.

Quý vị có thể phải trả lời những câu hỏi về:

- > lợi tức
- > chi tiết tài khoản ngân hàng
- > quá trình thuê/mướn nhà
- > chi tiết và quá trình việc làm
- > người giới thiệu (có thể quý vị phải cần có ít nhất hai người)

➔ Nếu mới định cư ở Úc, có thể quý vị không có đủ giấy tờ cần thiết. Muốn biết thêm chi tiết, xin xem ***Renting a Home in Victoria: A guide for newly arrived migrants and refugee (Thuê nhà ở tiểu bang Victoria: Tập hướng dẫn dành cho di dân và người tỵ nạn mới tới)*** được **Tenants Union of Victoria (Công Đoàn Người Thuê Nhà Victoria)** hoặc Consumer Affairs Victoria (Cơ Quan Bảo Vệ Người Tiêu Dùng Tiểu Bang Victoria) phổ biến bằng 14 ngôn ngữ.

Theo luật, chủ nhà hoặc đại diện địa ốc không được quyền hỏi quý vị về:

- > chủng tộc
- > tình trạng hôn nhân
- > khuyết tật hoặc khiếm khuyết
- > sở thích tính dục hoặc phái tính
- > tôn giáo hoặc chính kiến

Theo luật, chủ nhà hoặc đại diện địa ốc không được quyền đối xử phân biệt với người thuê nhà có con, tuy nhiên, theo *Residential Tenancies Act 1997*, chủ nhà hoặc đại diện địa ốc có quyền từ chối không cho trẻ em cư ngụ trong nhà thuê nếu:

- > chủ nhà ngụ cùng nhà
- > chỗ ở không thích hợp cho trẻ em
- > chính phủ đã cung cấp chỗ ở đặc biệt dành riêng cho người độc thân hoặc cặp vợ chồng không có con

Nếu cho rằng mình bị đối xử phân biệt, quý vị có thể nộp đơn khiếu nại với Equal Opportunity Commission (Ủy Hội Bình Đẳng Cơ Duyên) ☎ 9281 7100 hoặc ☎ 1800 134 142 (gọi miễn phí).

Kiểm tra quá trình tín dụng

Đại diện địa ốc có thể sẽ muốn xúc tiến kiểm tra quá trình tín dụng của quý vị. Theo luật, họ không có quyền này. Hãy liên lạc với Tenants Union (Công Đoàn Người Thuê Nhà) để nhờ họ hướng dẫn nếu đại diện địa ốc nhất định đòi xúc tiến kiểm tra quá trình tín dụng.

Cơ sở dữ liệu người thuê nhà

Đôi khi, đại diện địa ốc sử dụng cơ sở dữ liệu người thuê nhà để kiểm tra xem quý vị có tên trong sổ bia đen người thuê nhà hay không. Quý vị có thể liên lạc với đại diện địa ốc cũ hoặc hỏi các công ty cơ sở dữ liệu để biết xem tên mình có bị ghi vào sổ bia đen hay không. Muốn biết thêm chi tiết, xin xem tờ thông tin ***Tenant databases (Cơ Sở Dữ Liệu Người Thuê Nhà)***.

Nếu đơn xin của quý vị được chấp thuận

Nếu chủ nhà đồng ý cho quý vị thuê/mướn nhà, họ sẽ mời quý vị ký Residential Tenancy Agreement (Giao Kèo Thuê Nhà) (hợp đồng cho thuê). Đây là hợp đồng có hiệu lực pháp lý, do đó, quý vị nên đọc kỹ và bảo đảm là quý vị hài lòng với nó trước khi ký tên.

Dịch vụ câu/nối tiện ích sinh hoạt

Một số đại diện địa ốc có dịch vụ câu/nối ga/điện/nước/điện thoại v.v. cho căn nhà dưới tên quý vị. Hãy cẩn thận về việc ký bất cứ thỏa thuận nào về ga/điện/nước/điện thoại. Hãy xem các quy định và điều kiện cùng bất cứ lệ phí phụ trội nào có thể phải trả. Quý vị không bắt buộc phải sử dụng dịch vụ này và có thể cuối cùng quý vị có được giá rẻ hơn nếu chịu khó khảo giá các công ty khác nhau và tự lo liệu câu/nối ga/điện/nước/điện thoại. Muốn biết thêm chi tiết, xin xem tờ thông tin ***Utilities (Tiện Ích Sinh Hoạt)***.

Muốn biết thêm chi tiết về giao kèo thuê nhà, tiền thuê nhà, tiền thế chân và những điều cần cân nhắc khác khi bắt đầu thuê nhà, xin xem tờ thông tin ***Starting a tenancy (Bắt Đầu Thuê Nhà)*** hoặc liên lạc với Tenants Union nhờ họ làm cố vấn.

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.