

Bắt đầu thuê nhà

Giao kèo thuê nhà

Giao kèo thuê nhà (giao kèo) có thể là bằng giấy tờ hoặc có thể bằng lời. Giao kèo có thể theo thời hạn cố định (thí dụ như 6 hoặc 12 tháng) hoặc định kỳ (từng tháng).

Giao kèo thời hạn cố định là hình thức bảo đảm hơn vì chủ nhà khó đuổi nhà quý vị hơn, nhưng quý vị có thể phải tốn nhiều tiền nếu muốn dọn ra trước thời hạn cố định. (Muốn biết thêm chi tiết, xin xem tờ thông tin **Breaking a lease (Phá giao kèo)**). Chỉ ký giao kèo thời hạn cố định nếu quý vị chắc chắn mình muốn ở trọn thời hạn trong giao kèo.

➔ Bảo đảm quý vị hài lòng với tình trạng căn nhà trước khi trả bất cứ món tiền nào và trước khi dọn vô. Nếu chủ nhà đề nghị hay đồng ý sẽ sửa chữa hoặc tân trang căn hộ trước khi quý vị dọn vô (thí dụ như gắn lò sưởi), hãy bảo đảm là trong giao kèo thuê nhà có ghi điều này hay yêu cầu họ thảo lá thư cam đoan.

Nếu giao kèo thuê nhà bằng giấy tờ, quý vị phải có một bản trước khi ký tên. Nếu cần thiết, quý vị nhờ người làm cố vấn trước khi ký tên, đặc biệt là nếu có kèm 'thêm điều kiện'. Quý vị phải được nhận một bản trong vòng 14 ngày sau khi ký giao kèo.

Báo Cáo Tình Trạng & những giấy tờ khác

Lúc bắt đầu thuê nhà, chủ nhà phải đưa cho quý vị:

- > Statement of Rights and Duties (Bản Quyền Lợi và Trách Nhiệm) (tập sách của Consumer Affairs Victoria (Cơ Quan Bảo Vệ Người Tiêu Dùng Tiểu Bang Victoria))
- > 2 bản 'Condition Report' (Báo Cáo Tình Trạng) đã điền đầy đủ (nếu quý vị có đóng tiền thế chân), có chữ ký của chủ nhà hoặc đại diện địa ốc
- > tên họ, địa chỉ, số điện thoại và fax của chủ nhà hoặc đại diện địa ốc (nếu không có đại diện địa ốc)
- > số điện thoại liên lạc trong trường hợp khẩn cấp để sửa chữa cấp bách (nếu không có đại diện địa ốc)
- > tờ cho phép đại diện địa ốc có quyền cho xúc tiến sửa chữa cấp bách (nếu chủ nhà có đại diện địa ốc), chi phí sửa chữa tối đa họ có thể được quyền xúc tiến và số điện thoại hoặc fax của đại diện địa ốc để liên lạc trong trường hợp sửa chữa cấp bách

Báo Cáo Tình Trạng có thể là bằng chứng dứt khoát về tình trạng của căn nhà (cả trong lẫn ngoài) vào lúc quý vị dọn vô. Nhờ Báo Cáo này quý vị có thể tranh biện đơn xin trừ tiền thế chân hoặc đòi bồi thường cho những hư hại hay chi phí lau dọn khi giao kèo thuê nhà chấm dứt. Bảo đảm quý vị ghi chú tất cả các vấn đề (chẳng hạn như thâm có vết dơ) vào cả hai bản báo cáo. Nếu không đủ chỗ ghi chú, quý vị viết chữ 'see attached' (xem tờ đính kèm) vào phần liên hệ và đính kèm tờ giấy rời. Khi làm xong, quý vị ký tên và đưa cho chủ nhà một bản (trong vòng 3 ngày làm việc) và giữ bản kia ở nơi an toàn.

➔ Muốn biết chi tiết về việc kiểm tra và nộp đơn xin thuê nhà tư nhân, xin quý vị xem tờ thông tin **Applying for a private rental property (Nộp đơn xin thuê nhà tư nhân)**.

Tiền thuê nhà & tiền thế chân

Nếu tiền thuê nhà một tuần từ 350 đô-la trở xuống, quý vị có thể phải trả trước tối đa một tháng tiền thuê nhà, cộng thêm tối đa một tháng tiền thuê nhà làm tiền thế chân. Nếu trả tiền thuê nhà hàng tuần, quý vị có thể chỉ phải trả trước 2 tuần lễ tiền thuê nhà.

Nếu tiền thuê nhà một tuần nhiều hơn 350 đô-la, số tiền thế chân hoặc tiền thuê nhà trả trước không có giới hạn tối đa. Nếu giao kèo thuê nhà ghi nơi thuê là chỗ ở chính của chủ nhà và họ có ý định dọn vô trở lại khi mãn giao kèo, tiền thế chân không có giới hạn tối đa.

Theo luật, đại diện địa ốc không được phép tính tiền cấp thế trả tiền thuê nhà đầu tiên hoặc làm thủ tục để trừ tiền thuê nhà từ trương mục ngân hàng. Muốn biết thêm chi tiết, xin xem tờ thông tin **Complaints about landlords and real estate agents (Khiếu nại về chủ nhà và đại diện địa ốc)**.

tiếp theo ở mặt sau...

Nếu đích thân trả tiền thuê nhà, quý vị phải được cấp biên lai ngay. Nếu trả tiền thuê nhà bằng cách thức khác và quý vị đòi lấy biên lai vào lúc trả tiền, quý vị phải nhận được biên lai trong vòng 5 ngày làm việc. Dù quý vị không đòi lấy biên lai vào lúc trả tiền, quý vị vẫn có thể hỏi xin biên lai trong vòng 12 tháng tính từ ngày trả tiền.

Trong đa số trường hợp, quý vị không phải trả cả tiền thế chân lẫn tiền bảo chứng. Nếu người ta đòi cả hai món tiền, quý vị hãy liên lạc với Tenants Union (Công Đoàn Người Thuê Nhà) nhờ họ làm cố vấn.

Khi đóng tiền thế chân, chủ nhà hoặc đại diện địa ốc phải điền và ký tên vào tờ 'Bond Lodgement' (Nộp Tiền Thế Chân) và đưa giấy này cho quý vị ký tên. Họ phải nộp tờ này cùng tiền thế chân của quý vị cho Residential Tenancies Bond Authority (Cơ Quan Quản Lý Tiền Thế Chân Thuê Nhà) trong vòng 10 ngày làm việc. Cơ Quan Quản Lý Tiền Thế Chân phải gửi biên lai cho quý vị trong vòng 15 ngày làm việc sau khi nhận được số tiền này. Muốn biết thêm chi tiết, xin xem tờ thông tin **Bonds (Tiền thế chân)**.

➡ Quý vị không thể bị tăng tiền thuê nhà nhiều hơn một lần trong mỗi 6 tháng. Muốn biết thêm chi tiết, xin xem tờ thông tin **Rent increases (Tăng tiền thuê nhà)**.

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.