

搬入前須知 (寄宿舍)

租賃協議（租約）

有些寄宿舍不要求您簽訂租賃協議（或租約）。然而，如果您簽訂租賃協議，您就受到《1997年住房租賃法（RTA）》（Residential Tenancies Act (RTA) 1997）的‘住房租賃’條款的管轄，這就是說，適用於私人出租房租戶的權利和責任相對您的房間來說也適用於您。

您的寄宿舍住宿提供者可能不把該協議稱為“租賃協議”或“租約”。但如果協議具有租賃協議的特點，您仍然可能受到RTA的‘住房租賃’條款的管轄。否則，您將受到RTA的‘寄宿舍’條款的管轄（除非寄宿舍正式附屬於某一教育機構）。

有些學生旅館也可能屬於寄宿舍的定義範圍。法律管轄範圍是一個複雜的問題，因此，如果您不確定法律如何適用於您，請諮詢租戶協會（Tenants Union）。

➡ 請記住：租約是具有法律約束力的協議。如果您不確定或者不明白，絕不可簽訂或同意任何事情。

押金、預付房租和其它費用

寄宿舍住宿提供者可以要求您支付押金，但押金不可以超過14天的房租。押金用作房東避免租戶造成的潛在損失或損壞的保證金。

他們還可以要求您預付14天房租（除非您簽署了住房租賃協議，在這種情況下，押金和預付房租可以各等於一個月的房租）。

➡ 如果您支付押金，業主必須向住房租賃押金管理委員會（Residential Tenancies Bond Authority (RTBA)）遞交您的押金以及押金遞交表，並為您提供填妥的狀況報告（Condition Report）。

狀況報告

在開始居住之前，業主/經理將檢查房間並填寫狀況報告（Condition Report），以便記錄房間在您搬入前的狀況。他們必須給您兩份填寫好的報告。

您也要填寫狀況報告（Condition Report），並且記錄您與他們對房間的評估不一致之處，這一點非常重要。請記下打破或者骯髒的東西，否則您可能會在居住結束時因其狀況而受到怪罪。

➡ 不妨給狀況不良的東西拍下照片，如舊的或有污漬的地毯、牆上的污跡或者損壞的窗簾和百葉窗。

在您填好狀況報告並且簽名和記錄日期之後，請在3個工作日之內將一份報告交還給業主/經理，並將另一份報告保存在一個安全之處。這是證明您在搬入時的物業狀況的證據，如果房東或代理試圖對您在搬出時的損壞或清潔帳單而向您的押金提出不公平的索償要求，您就需要這一報告。

其它文件和信息

業主/經理必須把他們的聯絡資料給您，以便在需要緊急維修時使用。他們還必須給您一本名為《權利和義務聲明》（Statement of Rights and Duties）的手冊（亦稱為“紅皮書”（Red Book），手冊概述了維多利亞州寄宿舍業主和住戶的權利和責任。

住房規定

寄宿舍提供者可以對房間和設施使用制定住房規定。他們必須在您搬入之前給您一份住房規定，並且必須對所有住戶一視同仁，公平地適用這些規定。他們可以更改規定，但必須提前7天發出書面通知。如果您認為住房規定不公平，可以提出異議。

背頁續

實例研究: 拉吉夫搬入了寄宿舍，並對住房規定都很滿意，只有第11條規定例外 – 住戶必須清潔公共區域，任何損壞或髒亂若未修理或清潔，寄宿舍的所有住戶將承擔費用。拉吉夫告訴業主他覺得這條規定不公平，但業主拒絕改變。

拉吉夫然後決定向維多利亞州民事及行政特別法庭(Victorian Civil and Administrative Tribunal)申請有關這條規定是否合理的判決。在聽證會上，特別法庭判定，第11條住房規定不論是誰的過錯，對所有居民施加處罰，因此不合理。在此基礎上，這條規定被宣告無效。

私隱及進入您的房間

如果您住在寄宿舍中，您的住宿提供者只有在特定情況下才可以進入您的房間。有關詳情，請參閱我們的**Rooming House Resident's Handbook** (《寄宿舍住戶手冊》)。

如果您同意他人在預先安排的時間定期進入您的房間開展某種服務(如交付洗好的清潔衣物)，那麼該服務就應該在服務計劃表中指明，並且在您搬入之前提供一份服務計劃表。如果您認為寄宿舍提供者非法進入您的房間，請諮詢學生住房服務或租戶協會。

有關詳情，請參閱**Privacy** (《私隱》)須知。

➔ 有關寄宿舍詳情，請參閱我們的**Rooming House Resident's Handbook** (寄宿舍住戶手冊)。

有關詳情，請致電租戶協會諮詢專線 (Tenants Union Advice Line) ☎ (03) 9416 2577。