

Bắt đầu thuê nhà

Thỏa thuận thuê nhà

Thỏa thuận thuê nhà (đôi khi gọi là giao kèo) có thể viết thành văn bản hoặc có thể là thỏa thuận miệng. Thỏa thuận có thể tính theo thời hạn cố định (thí dụ như 6 hoặc 12 tháng) hoặc định kỳ (từng tháng một).

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

➔ Quý vị phải hài lòng với tình trạng căn nhà trước khi trả bất kỳ món tiền nào và trước khi dọn vào. Nếu chủ nhà đề nghị hay đồng ý sẽ sửa chữa hoặc tân trang căn nhà trước khi quý vị dọn vào (thí dụ như gắn lò sưởi), hãy bảo đảm trong thỏa thuận thuê nhà có ghi điều này hay yêu cầu họ viết giấy cam đoan.

Nếu thỏa thuận thuê nhà được viết thành văn bản, quý vị phải có một bản trước khi ký tên. Nếu cần, quý vị nên nhờ người làm cố vấn trước khi ký tên, đặc biệt là nếu có kèm 'thêm điều kiện'. Quý vị phải nhận được một bản trong vòng 14 ngày sau khi ký thỏa thuận.

Báo cáo Tình trạng & những giấy tờ khác

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

- > Statement of Rights and Duties (Bản Quy định Quyền hạn và Trách nhiệm) (tập sách của Consumer Affairs Victoria)
- > nếu quý vị đã đóng tiền thế chân, 2 bản 'Condition Report' (Báo cáo Tình trạng) đã điền đầy đủ, có chữ ký của chủ nhà hoặc đại diện địa ốc
- > tên họ, địa chỉ, số điện thoại và số fax của chủ nhà hoặc đại diện địa ốc và tờ khai về việc liệu đại diện địa ốc có quyền cho phép sửa chữa cấp bách hay không
- > nếu đại diện địa ốc có quyền cho phép sửa chữa cấp bách, mức tối đa họ được quyền chi là bao nhiêu và số điện thoại cũng như số fax của đại diện địa ốc để liên lạc trong trường hợp cần sửa chữa cấp bách

Bản Báo cáo Tình trạng có khi sẽ là bằng chứng quyết định về tình trạng căn nhà (cả ở bên trong lẫn bên ngoài) vào lúc quý vị dọn vào. 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 thỏa thuận thuê nhà chấm dứt. Quý vị phải ghi ra bất kỳ vấn đề nào của căn nhà vào cả hai bản báo cáo (chẳng hạn như vết dơ trên thảm). Nếu không đủ chỗ, quý vị viết chữ 'see attached' (xem tờ đính kèm) vào phần liên quan và đính kèm tờ giấy rời. Khi điền xong, quý vị ký tên và đưa cho chủ nhà một bản và giữ bản kia ở nơi an toàn. Quý vị nên điền, ký tên và đưa cho chủ nhà bản Báo cáo Tình trạng trong vòng 3 ngày làm việc sau khi dọn vào.

➔ 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**.

Tiền thuê nhà & tiền thế chân

Nếu tiền thuê nhà một tuần từ 350 đô-la trở xuống, chủ nhà có quyền đòi quý vị 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 trên 350 đô-la, số tiền thế chân hoặc tiền thuê nhà trả trước không có giới hạn tối đa.

Nếu thỏa thuận thuê nhà ghi nơi thuê là chỗ ở chính của chủ nhà và họ có ý định dọn vào trở lại khi thỏa thuận thuê nhà hết hạn, tiền thế chân không có giới hạn tối đa.

Theo luật, đại diện địa ốc (hay bất kỳ người nào khác, kể cả người thứ ba) không được phép tính tiền cấp thế trả tiền thuê nhà đầu tiên hoặc làm thủ tục để trừ tiền thuê nhà trực tiếp từ trương mục ngân hàng. Muốn biết thêm chi tiết, xin xem tờ thông tin **Complaints about landlords and real estate agents**

tiếp theo ở mặt kia.....



TENANTS UNION
of Victoria Ltd

Nếu đích thân trả tiền thuê nhà, quý vị phải được cấp biên lai ngay tức khắc. 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 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. Quý vị phải nhận được biên lai trong vòng 5 ngày làm việc tính từ ngày quý vị hỏi xin biên lai.

Trong hầu hết trường hợp, quý vị không phải trả cả tiền thế chân lẫn tiền bảo đảm. Nếu người ta đòi cả hai món tiền, quý vị hãy liên lạc với Tenants Union nhờ họ hướng dẫn.

Khi đóng tiền thế chân, chủ nhà hoặc đại diện địa ốc phải điền và ký tên vào giấy 'Bond Lodgement' (Nộp Tiền thế chân) và đưa giấy này cho quý vị ký tên. Họ phải nộp giấy này cùng tiền thế chân của quý vị cho Residential Tenancies Bond Authority 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**.

➔ 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.

Muốn biết thêm thông tin, xin gọi cho Tenants Union Advice Line qua số ☎ (03) 9416 2577.