



Hướng dẫn dành cho người ở nhà trọ nhiều phòng

Nhà trọ nhiều phòng là nhà ở có từ 2 phòng trở lên cho thuê lấy tiền người thuê trọ.

Nhà được xác định là nhà trọ nhiều phòng có từ 5 phòng trở lên và phải có đăng ký với Dịch vụ Người tiêu dùng và Doanh nghiệp.

Quý vị (người cư trú) có thể thuê phòng một mình hoặc thuê cùng bạn bè. Chủ sở hữu (chủ nhà) cũng có thể sống trong căn nhà hoặc chỉ đến để phục vụ bữa ăn, dọn dẹp khu vực chung hoặc kiểm tra xem cư dân có tuân thủ nội quy nhà hay không.

Là người thuê trọ quý vị phải

- trả tiền thuê nhà đúng hạn
- tuân theo nội quy nhà
- không sử dụng phòng quý vị hoặc cho phép sử dụng phòng quý vị vào mục đích trái pháp luật.
- không nuôi bất kỳ thú vật nào trong phòng quý vị hoặc trong khuôn viên nhà mà không được chủ nhà cho phép
- giữ phòng quý vị đủ gọn gàng để không có nguy cơ hỏa hoạn hoặc nguy hại cho sức khỏe
- báo cho chủ nhà biết nếu có thứ gì trong nhà trọ nhiều phòng bị hư hại hoặc cần sửa chữa
- cho phép chủ nhà quyền vào phòng quý vị một cách hợp lý.

Thỏa thuận về nhà trọ nhiều phòng và các quyền của quý vị

Chủ nhà có thể mời hoặc yêu cầu quý vị ký văn bản thỏa thuận về nhà trọ nhiều phòng hoặc giấy tờ ghi lại các điều khoản của văn bản thỏa thuận.

Nếu việc này xảy ra, quý vị phải nhận được bản sao thỏa thuận khi ký hoặc trong vòng 14 ngày kể từ ngày quý vị giao trả lại cho chủ nhà.

Quý vị chỉ có thể được yêu cầu **trả trước một tuần tiền thuê nhà** khi bắt đầu hợp đồng thuê.

Chủ nhà không thể tính tiền quý vị về những thứ mà quý vị không được thông báo rằng quý vị sẽ bị tính phí, trừ khi họ ghi điều đó bằng văn bản trước. Điều này bao gồm các tiện ích và dịch vụ như nước, điện, khí đốt, điện thoại, bữa ăn hoặc internet.

Tiền đặt cọc

Nếu quý vị phải trả **tiền đặt cọc**, số tiền này **không thể nhiều hơn 2 tuần thuê nhà**. Quý vị phải nhận được biên lai thanh toán tiền đặt cọc trong vòng 48 giờ.

Quý vị có thể tự mình nộp tiền đặt cọc trực tuyến cho Dịch vụ Người tiêu dùng và Doanh nghiệp (CBS) tại www.sa.gov.au/residentialbonds hoặc đưa cho chủ nhà để họ nộp và họ phải thực hiện việc này trong vòng 2 tuần. Cung cấp cho chủ nhà địa chỉ email của quý vị nếu quý vị muốn kiểm tra trực tuyến tình trạng nộp tiền, hoàn tiền và các hoạt động khác liên quan tiền đặt cọc.

Hãy bảo đảm rằng quý vị luôn giữ cho tài khoản ngân hàng Úc của mình còn hoạt động nếu muốn tiền đặt cọc của quý vị được hoàn trả bằng hình thức điện tử. Nếu quý vị muốn được thanh toán vào tài khoản quốc tế, quý vị có thể phải trả một khoản phí.

Biên lai tiền thuê và tăng tiền thuê

Nếu trả tiền thuê nhà trực tiếp cho chủ nhà, quý vị phải nhận được biên lai trong vòng 48 giờ. Quý vị không cần biên lai nếu trả tiền thuê nhà trực tiếp vào tài khoản ngân hàng của chủ nhà, nhưng nếu quý vị yêu cầu thì chủ nhà phải cung cấp biên lai trong vòng 7 ngày.

Tiền thuê nhà chỉ có thể tăng lên sau mỗi 6 tháng trừ khi quý vị đã đồng ý cho tăng tiền thuê thường xuyên hơn ngay từ đầu khi bắt đầu thuê nhà.

Nội quy nhà

Nội quy nhà phải được trưng bày ở chỗ có thể nhìn thấy dễ dàng.

Quý vị phải nhận được bản sao nội quy nếu yêu cầu (trừ khi quý vị đã nhận được bản sao trong 2 tháng trước đó).

Chủ nhà phải thông báo bằng văn bản cho quý vị trước ít nhất 7 ngày về bất kỳ thay đổi nào đối với nội quy nhà.

Nếu cho rằng một quy định nào trong nội quy là không hợp lý, quý vị có thể nộp đơn lên Tòa Tài phán Hành chính và Dân sự Nam Úc (SACAT) để xin họ quyết định.

An ninh các phòng và căn nhà

Chủ nhà phải cung cấp và bảo trì ổ khóa cũng như các thiết bị khác để bảo đảm an ninh hợp lý cho căn phòng quý vị. Nếu ổ khóa có vấn đề, hãy báo ngay cho chủ nhà để ổ khóa được sửa chữa.

Chủ nhà phải cung cấp tủ đựng đồ hoặc thứ gì đó để cất vật dụng cá nhân trong phòng quý vị được an toàn.

Dọn dẹp và bảo trì

Chủ nhà phải bảo đảm rằng tất cả các tiện ích dùng chung được giữ sạch sẽ. Quý vị sẽ chịu trách nhiệm dọn dẹp phòng riêng của mình.

Cả tiện ích vật chất cá nhân lẫn dùng chung phải được bảo trì tốt và giữ trong tình trạng sử dụng được hợp lý (có tính đến độ tuổi và đặc tính của chúng). Quý vị phải được thông báo trước 14 ngày về công việc tân trang. Nếu các khu vực chung như phòng tắm hoặc phòng giặt cần được sửa chữa thì có thể cần một chỗ thay thế tạm thời.

Chủ nhà phải bảo đảm rằng các thiết bị, phụ kiện và đồ đạc được lắp đặt hoặc thay thế đáp ứng các tiêu chuẩn tiết kiệm năng lượng và nước tối thiểu.

Tổng quát

Quý vị có quyền tận hưởng sự yên tĩnh, yên bình và được sử dụng phòng của mình, tiện ích, nhà vệ sinh và phòng tắm. Chủ nhà chỉ có thể vào phòng quý vị một cách hợp lý và chỉ ở trong phòng trong thời gian cần thiết để đạt được mục đích họ cần vào.

Chủ nhà không được giữ tài sản cá nhân của quý vị để trừ vào khoản tiền thuê nhà chưa thanh toán. Tuy nhiên, nếu chưa trả đầy đủ tiền thuê nhà trong 2 tuần thì chủ nhà có thể thông báo cho quý vị trước 2 ngày để trả tiền thuê nhà hoặc quý vị có thể bị yêu cầu dọn đi (bị đuổi ra khỏi nhà).

Chủ nhà có thể yêu cầu bồi thường cho bất kỳ tổn thất nào (bao gồm cả mất tiền thuê nhà) nếu quý vị rời đi trước khi kết thúc thỏa thuận có thời hạn cố định ít nhất 6 tháng. Nhưng họ không có quyền

được bồi thường cho những tổn thất lẽ ra có thể tránh được. Họ phải cất giữ mọi đồ đạc quý vị để lại trong 7 ngày sau khi quý vị rời khỏi căn nhà.

Chấm dứt thỏa thuận

Chủ nhà có thể chấm dứt hợp đồng thuê nhà trọ nhiều phòng từng tháng một bằng cách gửi cho quý vị thông báo bằng văn bản trước ít nhất 60 ngày và phải đưa ra một trong những lý do sau:

Thông báo ít nhất 60 ngày nếu:

- quý vị đe dọa hoặc hăm dọa (về thể chất hoặc tâm lý) chủ nhà, đại diện của họ hoặc nhà thầu hoặc nhân viên của chủ nhà hoặc đại diện
- quý vị cho phép người khác ở tại nhà trọ nhiều phòng mà không được chủ nhà đồng ý
- quý vị thuyết phục chủ nhà ký kết thỏa thuận nhà trọ nhiều phòng bằng cách trình bày sai lạc hoặc giấu giếm thông tin về danh tính hoặc nơi ở của quý vị
- quý vị không còn hội đủ điều kiện theo yêu cầu của tổ chức từ thiện của chủ nhà để được cư trú tại nhà trọ nhiều phòng
- quý vị không còn đủ điều kiện theo Chương trình Quốc gia Thuê nhà Giá cả Phải chăng (NRAS) mà chủ nhà có phân bổ cho những người thuê nhà đủ điều kiện
- quý vị không còn là sinh viên/học sinh của một cơ sở giáo dục theo như hợp đồng thuê nhà trọ nhiều phòng hoặc là nhân viên của chủ nhà.

Chủ nhà cũng có thể thông báo trước cho người thuê 60 ngày nếu:

- chủ nhà cần lấy lại nhà trọ nhiều phòng để phá dỡ
- chủ nhà cần lấy lại nhà trọ nhiều phòng hoặc phòng trọ để sửa chữa hoặc cải tạo, hoặc chủ nhà muốn họ hoặc thành viên gia đình họ dọn vào ở trong phòng trọ hoặc nhà trọ nhiều phòng
- chủ nhà đã ký hợp đồng bán nhà trọ và cần giao nhà trọ trống cho người mua
- chủ nhà đã ký hợp đồng bán nhà trọ với một đại diện đã đăng ký và cần lấy lại nhà trọ.

Các lý do khác:

- Chủ nhà có thể thông báo cho quý vị rời đi ngay lập tức (hoặc vào một ngày cụ thể) nếu quý vị hoặc người được quý vị mời vào phòng gây thiệt hại nghiêm trọng, gây nguy hiểm cho người (hoặc tài sản) trong nhà trọ nhiều phòng hoặc làm gián đoạn nghiêm trọng sự riêng tư hoặc sự tận hưởng yên tĩnh của cư dân khác.
- Nếu quý vị có hợp đồng theo từng tháng (không có ngày kết thúc), quý vị cần thông báo cho chủ nhà ít nhất một ngày.
- Nếu quý vị có hợp đồng có thời hạn cố định (có thời hạn kết thúc) ít nhất 6 tháng và quý vị muốn rời đi sớm, hãy cố gắng đạt thỏa thuận với chủ nhà. Quý vị có thể phải trả chi phí cho chủ nhà để tìm người thuê mới và bất kỳ khoản tiền thuê nhà nào bị mất.
- Nếu quý vị bỏ phòng, hợp đồng thuê sẽ chấm dứt.
- Nếu quý vị không trả tiền thuê nhà trong 2 tuần liên tiếp, chủ nhà có thể cho quý vị 2 ngày để trả tiền thuê nhà. Nếu không thanh toán số tiền còn nợ sau 2 ngày, quý vị sẽ phải rời đi.

Bán nhà trọ tập thể

Chủ nhà phải cho quý vị biết nếu họ có ý định bán căn nhà, trong vòng 14 ngày kể từ ngày họ ký hợp đồng với đại lý mua bán bất động sản để bán căn nhà.

Nếu bán được căn nhà, chủ nhà phải thông báo bằng văn bản cho quý vị biết tên người mua và sẽ trả tiền thuê cho người chủ mới này từ ngày nào.

Thêm lời khuyên và thông tin:

Hãy đến Dịch vụ Người tiêu dùng và Doanh nghiệp tại số 4 đến 6 Chesser Street , Adelaide hoặc truy cập sa.gov.au/renting hoặc gọi điện thoại số [131 882](tel:131882)

Nếu quý vị và chủ nhà xảy ra vấn đề mà quý vị không thể giải quyết bằng cách nhờ Dịch vụ Người tiêu dùng và Doanh nghiệp cố vấn, vấn đề đó có thể cần được SACAT giải quyết tại buổi xét xử.

Khi nộp đơn lên SACAT quý vị sẽ phải trả lệ phí. Nếu là sinh viên/học sinh toàn thời gian hoặc có thể giảm giá được chính phủ phê duyệt, quý vị có thể không phải trả khoản lệ phí này. Cư dân có thể có người đại diện khi vụ việc của họ được đưa ra trước SACAT.

Các dịch vụ hỗ trợ

Rent Right SA ĐT: 1800 060 462 (gọi miễn phí) www.syc.net.au/rentrights	Trung tâm Pháp lý Cộng đồng SA ĐT: 1300 860 529 Danh mục pháp lý trực tuyến miễn phí: www.clcsa.org.au
Ủy hội Dịch vụ Pháp luật Ph: 1300 366 424 Tư vấn pháp lý miễn phí mang tính chất tổng quát www.lsc.sa.gov.au	

Thông tin trên từ thông tin này chỉ mang tính chất tổng quát và không nên xem là sự thay thế cho cố vấn pháp lý và/hoặc tham chiếu luật thuê nhà ở thích hợp.