

Điều hành nhà tập thể tốt hơn:

Nghĩa vụ pháp lý của quý vị

Tài liệu này tóm tắt các nghĩa vụ pháp lý của quý vị trong cương vị người điều hành nhà tập thể. Quý vị nên đọc tài liệu này chung với ấn phẩm Điều hành nhà tập thể tốt hơn: 'Cẩm nang quy cách thực hành tốt nhất' dành cho người điều hành do RAAV phát hành và 'Nhà tập thể: Tập hướng dẫn dành cho cư dân và người điều hành' do Cơ quan Bảo vệ Người tiêu dùng Victoria phát hành, giải thích các nghĩa vụ pháp lý của quý vị trong cương vị người điều hành nhà tập thể.

Muốn biết thêm thông tin và in cẩm nang cùng tập hướng dẫn này, truy cập trang mạng raav.org.au và trang mạng consumer.vic.gov.au

Lưu ý quan trọng: Quý vị có thể tải về máy tất cả các mẫu đơn và giấy thông báo trong tập hướng dẫn này tại trang mạng consumer.vic.gov.au/forms



Mục lục

Điều hành nhà tập thể tốt hơn: *Nghĩa vụ pháp lý của quý vị* sẽ giúp quý vị quản lý nhà tập thể hiệu quả hơn và có thông tin quan trọng về:

- Ai là cư dân và người điều hành?
- Khi nào người điều hành có thể sử dụng căn nhà làm nhà tập thể?
- Các tiêu chuẩn tối thiểu tại nhà tập thể
- Khi có cư dân dọn vào
- Các mẫu đơn có sẵn từ Cơ quan Bảo vệ Người tiêu dùng Victoria
- Sửa chữa và bảo trì
- Nhà tập thể là gì?
- Các loại nhà tập thể
- Lưu giữ hồ sơ
- Nội qui nhà tập thể
- Thủ tục liên quan đến tiền thuê chân và tiền thuê chỗ ở
- và các thông tin khác nữa

Giấy phép điều hành nhà tập thể

Từ ngày 24 tháng 8 năm 2017, tất cả người điều hành nhà tập thể đều phải có giấy phép. Nếu không có giấy phép và tiếp tục hoạt động, quý vị sẽ phạm luật và có thể bị phạt nặng và/hay phạt tù. Muốn biết thêm thông tin về các yêu cầu mới liên quan đến giấy phép, quý vị hãy truy cập trang mạng consumer.vic.gov.au/roominghouseoperators của Cơ quan Bảo vệ Người tiêu dùng Victoria (Consumer Affairs Victoria)

Điều hành nhà tập thể tốt hơn:

Ai là cư dân và người điều hành?

Cư dân là người thuê phòng trong nhà tập thể làm chỗ ở duy nhất hoặc chỗ ở chính thức. Cư dân không cần phải ký hợp đồng thuê nhà mới được cư ngụ trong nhà tập thể.

Lưu ý: Nếu một người có hợp đồng thuê nhà hợp lệ, theo luật, họ là người thuê nhà và không phải là cư dân. Đây là điểm rất quan trọng vì nó ảnh hưởng đến những vấn đề như thời gian thông báo mà cư dân hoặc người điều hành phải tuân thủ.

Trong tập hướng dẫn này, người điều hành nhà tập thể có thể được gọi là:

- sở hữu chủ căn nhà
- một người đã ký giao kèo thuê căn nhà và điều hành nơi này làm nhà tập thể
- đại lý hoặc người thuê nhà đứng đầu do sở hữu chủ tuyển dụng.

Nhà tập thể là gì?

Nhà tập thể là căn nhà có phòng cho thuê tổng cộng từ bốn người trở lên. Cư dân có toàn quyền sử dụng căn phòng của họ và được quyền sử dụng các phương tiện chung như bếp, phòng tắm và phòng khách cùng với cư dân khác.

Nếu không chắc mình đang cư ngụ tại hoặc điều hành nhà tập thể, quý vị hãy liên lạc với hội đồng thành phố địa phương – quý vị có thể tìm chi tiết liên lạc của hội đồng thành phố tại knowyourcouncil.vic.gov.au - hoặc consumer.vic.gov.au/contact-us.

Khi nào người điều hành có thể sử dụng căn nhà làm nhà tập thể?

Nếu người điều hành muốn sử dụng bất động sản làm nhà tập thể, bất động sản này phải nằm trong khu vực nơi hội đồng thành phố địa phương cho phép nhà tập thể hoạt động.

Người điều hành cũng phải:

- đăng ký nhà tập thể với hội đồng thành phố địa phương
- xin tất cả giấy phép xây dựng hoặc giấy phép cần thiết khác
- đáp ứng các tiêu chuẩn tối thiểu về y tế, kiến trúc và an toàn hỏa hoạn

Quý vị hãy tìm chi tiết liên lạc của hội đồng thành phố địa phương tại trang mạng knowyourcouncil.vic.gov.au

Các loại nhà tập thể

Nhà tập thể có nhiều loại khác nhau, chẳng hạn như nhà tập thể cộng đồng, vô vị lợi và được chính phủ tài trợ. Tuy nhiên, tập sách này dành cho người điều hành nhà tập thể tư nhân, điều hành nhà tập thể vì lợi nhuận.

Quy định Xây dựng 2006 (Building Regulations 2006) phân biệt giữa nhà tập thể 'nhỏ' (Hạng 1b) và nhà ở tập thể 'lớn' (Hạng 3). Nhà tập thể hạng 1b có tối đa 12 người cư ngụ và tổng diện tích sàn không quá 300 mét vuông. Nhà tập thể hạng 3 có hơn 12 người cư ngụ và tổng diện tích sàn rộng hơn 300 mét vuông.

Biết điểm khác biệt giữa nhà tập thể Hạng 1b và Hạng 3 là điều quan trọng, vì nó ảnh hưởng đến các nghĩa vụ của quý vị, ví dụ như các tiêu chuẩn an toàn hỏa hoạn.

Các tiêu chuẩn tối thiểu tại nhà tập thể

Người điều hành phải bảo đảm các bất động sản của mình đáp ứng các tiêu chuẩn tối thiểu được quy định trong Đạo luật Thuê Chỗ ở 1997 (Residential Tenancies Act 1997), Quy định Xây dựng

2006 (Building Regulations 2006) và Phần 5, Quy định Y tế và An sinh Công cộng 2009 (Public Health and Wellbeing Regulations 2009) (Chỗ ở Phải Có Giấy phép).

Các tiêu chuẩn tối thiểu bao gồm:

- Tiêu chuẩn kiến trúc an toàn
- An toàn hỏa hoạn
- Bảng chỉ dẫn và đèn chiếu sáng
- Sức khỏe và vệ sinh
- Các yêu cầu về khoảng trống
- Có sổ đăng ký
- Quảng cáo
- Kiểm tra
- Phòng của cư dân
- Phòng tắm và nhà bếp.

Muốn biết thêm thông tin, truy cập trang mạng consumer.vic.gov.au/minimumstandards

Hồ sơ/giấy tờ

Sở hữu chủ nhà tập thể phải lưu giữ các hồ sơ/giấy tờ sau đây và xuất trình Giám đốc Cơ quan Bảo vệ Người tiêu dùng Victoria khi có yêu cầu:

- kiểm tra an toàn khí đốt (ga) – thời gian hai năm sau khi kiểm tra, bao gồm chi tiết thợ khí đốt (ga) có giấy phép đã thực hiện việc kiểm tra. Tất cả thiết bị khí đốt (ga) đã gắn lắp và phụ kiện phải được thợ khí đốt (ga) có giấy phép kiểm tra ít nhất mỗi hai năm một lần
- kiểm tra an toàn điện – thời gian năm năm sau khi kiểm tra, bao gồm chi tiết thợ điện có giấy phép đã thực hiện việc kiểm tra. Tất cả các thiết bị điện đã gắn lắp và phụ kiện phải được thợ điện có giấy phép kiểm tra ít nhất mỗi năm năm một lần.

Các mẫu đơn

Người điều hành phải cung cấp các mẫu đơn và các ấn phẩm nhất định cho cư dân mới khi họ bắt đầu cư ngụ tại nhà tập thể.

Tập hướng dẫn Nhà tập thể.

Người điều hành phải cung cấp ấn phẩm 'Nhà tập thể: Tập hướng dẫn dành cho cư dân và người điều hành' của Cơ quan Bảo vệ Người tiêu dùng Victoria cho mỗi cư dân mới, vào ngày họ dọn vào hoặc trước đó.

Tuy nhiên, nếu một người đã ký hợp đồng thuê nhà hợp lệ, thì họ là người thuê nhà và phải được cung cấp ấn phẩm 'Thuê nhà: Tập hướng dẫn dành cho người thuê nhà' thay vì ấn phẩm trên.

Hãy tải về máy các tập hướng dẫn này tại trang mạng consumer.vic.gov.au

Chi tiết liên lạc của người điều hành

Tất cả cư dân phải được cung cấp tên họ, địa chỉ và số điện thoại gọi khẩn cấp của người điều hành hoặc đại lý. Quý vị phải thông báo cho cư dân biết bất kỳ thay đổi nào về chi tiết liên lạc của quý vị trong vòng bảy ngày.

Nghĩa vụ pháp lý của quý vị



Bản kê khai các quyền và nhiệm vụ chính của cư dân

Một bích chương cùng bản kê khai này phải được yết thị trong phòng của mỗi cư dân và trao cho người cư ngụ không trễ hơn ngày họ đồng ý bắt đầu cư ngụ tại nhà tập thể. Trong ấn phẩm 'Nhà tập thể: Tập hướng dẫn dành cho cư dân và người điều hành' của Cơ quan Bảo vệ Người tiêu dùng Victoria có bích chương này.

Nội qui nhà tập thể

Quý vị có thể chọn thiết lập bản nội qui nhà tập thể, mô tả các điều lệ cư dân phải tuân theo. Quý vị phải trao cho cư dân bản nội qui nhà tập thể vào ngày họ đồng ý dọn vào hoặc trước đó và bản nội qui này phải được yết thị ở vị trí dễ nhìn thấy trong mỗi phòng của cư dân.

Quý vị phải thông báo cho cư dân biết trước ít nhất bảy ngày bằng văn bản về bất kỳ thay đổi nào đối với nội qui này trước khi các thay đổi có hiệu lực.

Mẫu đơn 'Thông Báo Cư dân Nhà tập thể Triển vọng'

Mẫu đơn này giải thích cho cư dân biết rằng họ có toàn quyền sử dụng căn phòng của mình, hoặc họ có thể phải ở chung với người khác.

Giấy thông báo nêu rõ chi phí bất kỳ dịch vụ phụ trội nào do người điều hành cung cấp.

Nếu cư dân sử dụng dịch vụ phụ trội như dọn phòng, vài/ra trải giường hoặc các bữa ăn, quý vị phải cung cấp cho họ hóa đơn ghi từng khoản chi phí họ sử dụng.

Lấy tiền thế chân

Quý vị có thể yêu cầu cư dân đóng tiền thế chân trước khi họ bắt đầu cư ngụ tại nhà tập thể, nhưng số tiền này không thể nhiều hơn 14 ngày tiền thuê chỗ ở.

Tiền thế chân và tiền thuê chỗ ở là các khoản tiền riêng biệt. Cư dân không được sử dụng bất kỳ phần nào của tiền thế chân như là tiền thuê chỗ ở.

Nếu lấy tiền thế chân, quý vị phải cung cấp cho cư dân mẫu đơn 'Nộp Tiền thế chân' đã điền đầy đủ và đã ký tên cho họ ký vào. Một khi đã thực hiện điều này, quý vị phải trao cho cư dân một bản.

Sau đó quý vị phải gửi mẫu đơn này cho Cơ quan Đặc trách Tiền thế chân Thuê nhà (Residential Tenancies Bond Authority - RTBA) cùng số tiền thế chân trong vòng 10 ngày làm việc.

RTBA sẽ giữ tiền thế chân trong thời gian cư dân cư ngụ tại nhà tập thể.

Quý vị có thể tải về máy các mẫu đơn RTBA tại trang mạng rentalbonds.vic.gov.au hoặc gửi email về rtba@justice.vic.gov.au hoặc gọi số 1300 137 164 để yêu cầu họ gửi các mẫu đơn cho quý vị.

Bản báo cáo tình trạng

Nếu người điều hành lấy tiền thế chân từ cư dân, họ phải điền 'Bản Báo cáo Tình trạng' với cư dân. Người điều hành phải trao cho cư dân hai 'Bản Báo cáo Tình trạng' đã điền đầy đủ và đã ký tên. Sau đó cư dân có quyền:

- kiểm tra và ghi chú thêm vào 'Bản Báo cáo Tình trạng'
- nêu rõ họ có đồng ý với những gì người điều hành đã ghi hay không.

Hãy tải về máy 'Bản Báo cáo Tình trạng' từ trang mạng consumer.vic.gov.au.

Cư dân phải trao lại cho quý vị bản sao 'Bản Báo cáo Tình trạng' có chữ ký của họ trong vòng ba ngày.

Lưu ý: Ngay cả khi không lấy tiền thế chân, Cơ quan Bảo vệ Người tiêu dùng Victoria khuyên quý vị nên sử dụng 'Bản Báo cáo Tình trạng'.

Tiền thuê chỗ ở

Trong hầu hết trường hợp, cư dân sẽ phải trả trước tiền thuê chỗ ở. Người điều hành không thể đòi trước hơn 14 ngày tiền thuê chỗ ở và họ sẽ bị phạt nếu họ làm như vậy.

Cư dân phải trả tiền thuê chỗ ở và tiếp tục trả khi đến ngày hạn.

Nếu cư dân không trả tiền thuê chỗ ở trước ngày hạn, người điều hành có thể trao cho họ giấy thông báo 'Vi phạm Bốn phần' vì không trả tiền thuê chỗ ở đúng hạn. Nếu thiếu tiền thuê chỗ ở từ bảy ngày trở lên thì người điều hành có thể trao cho cư dân 'Thông báo Dọn ra' tối thiểu hai ngày. Thời hạn thông báo này sẽ khác đối với người thuê nhà theo luật định.

Lưu ý: Người điều hành không được lấy đồ đạc hoặc giấy tờ của cư dân thế cho tiền thuê chỗ ở còn thiếu.

Biên lai tiền thuê chỗ ở

Quý vị phải trao cho cư dân biên lai tiền thuê chỗ ở:

- ngay lập tức, nếu cư dân đích thân trả tiền
- trong vòng năm ngày làm việc, nếu cư dân không đích thân trả tiền nhưng hỏi xin biên lai.

Quý vị phải lưu giữ hồ sơ tất cả tiền thuê chỗ ở đã nhận được trong thời gian ít nhất 12 tháng.

Tăng tiền thuê chỗ ở

Quý vị chỉ có thể tăng tiền thuê một lần trong bất kỳ khoảng thời gian sáu tháng nào, và phải thông báo cho cư dân biết bằng văn bản ít nhất 60 ngày khi muốn tăng tiền thuê chỗ ở. Quý vị phải sử dụng mẫu đơn 'Thông báo Tăng Tiền thuê Cư dân Nhà tập thể' hợp lệ.

Thêm cư dân vào phòng

Nếu cư dân có toàn quyền sử dụng căn phòng của họ, người điều hành chỉ có thể cho thêm cư dân vào căn phòng này nếu được họ cho phép.

Muốn đổi tình trạng của cư dân từ được toàn quyền sử dụng căn phòng thành ở chung phòng với người khác, người điều hành phải trao cho cư dân mẫu đơn 'Đồng ý Tăng Số Người Trong Phòng' và được họ cho phép để cho thêm người khác vào ở chung phòng.

Người điều hành phải báo cho cư dân hiện tại biết rằng họ sẽ ở chung với bao nhiêu người và thông báo cho họ biết giá tiền thuê mới đã giảm xuống. Bảy (7) ngày sau khi cư dân đã đồng ý, quý vị phải giảm tiền thuê nhà.

Số người ở chung một phòng không có thể tăng lên nếu:

- người điều hành không sử dụng giấy thông báo hợp lệ
- tất cả cư dân trong phòng không đồng ý

Sửa chữa và bảo trì

Cư dân có quyền có chỗ ở đạt tiêu chuẩn chấp nhận được và phải thông báo cho người điều hành biết càng sớm càng tốt nếu họ

có vấn đề cần được sửa chữa.

Cư dân phải tiếp tục trả tiền thuê chỗ ở, ngay cả khi đang đợi công việc sửa chữa được thực hiện.

Nếu cư dân có lý do hợp lý để cho rằng việc sửa chữa là khẩn cấp (xem danh sách dưới đây) và người điều hành không giải quyết kịp thời, họ có thể quyền gọi thợ thực hiện các sửa chữa lên đến 1800 đô-la. Sau đó, họ có thể trao cho người điều hành giấy thông báo yêu cầu hoàn lại chi phí sửa chữa. Người điều hành có 14 ngày để thanh toán chi phí tính từ ngày nhận được giấy thông báo.

Ai chịu trách nhiệm cho việc sửa chữa?

Người điều hành chịu trách nhiệm sửa chữa khẩn cấp và không khẩn cấp.

Tuy nhiên, nếu cư dân gây ra hư hại, người điều hành có thể đòi họ trả chi phí sửa chữa. Người điều hành vẫn phải trả chi phí sửa chữa cho đến khi họ được bồi hoàn, vì nếu không làm vậy họ có thể không đáp ứng các nghĩa vụ của họ đối với các cư dân khác.

Sửa chữa khẩn cấp

Sửa chữa khẩn cấp là:

- ống nước bị bể
- hệ thống vệ sinh bị nghẹt hoặc bị hỏng
- mái bị dột nặng
- ga (khí đốt) bị xì
- lỗi điện nguy hiểm
- lũ lụt hoặc thiệt hại nghiêm trọng vì lũ lụt
- thiệt hại nghiêm trọng vì bão hoặc hỏa hoạn
- bất kỳ dịch vụ thiết yếu hoặc thiết bị liên quan đến nước, nấu ăn, sưởi ấm hoặc giặt quần áo nào bị hư hay trục trặc
- nguồn cấp ga (khí đốt), điện, nước bị hư hay trục trặc
- bất kỳ lỗi hoặc hư hại nào khiến cho nhà tập thể không an toàn hoặc không an ninh
- thiết bị, dụng cụ hoặc phụ kiện không hoạt động đúng mức và làm lãng phí rất nhiều nước
- thang máy hoặc cầu thang bị trục trặc hư hại nghiêm trọng.

Sửa chữa không khẩn cấp

Bất kỳ loại sửa chữa nào không được đề cập trong phần 'sửa chữa

khẩn cấp' thường được coi là sửa chữa không khẩn cấp.

Khi cư dân trao mẫu đơn Thông báo Sở hữu chủ Nhà tập thể để yêu cầu người điều hành thực hiện việc sửa chữa không khẩn cấp, quý vị có 14 ngày để thực hiện việc sửa chữa.

Muốn biết thêm thông tin, truy cập trang mạng consumer.vic.gov.au/renting

Ai trả hóa đơn tiện ích sinh hoạt?

Nói chung, người điều hành chịu trách nhiệm trả tiền nước, ga (khí đốt) và điện.

Quý vị chỉ có thể tính cư dân tiền điện, ga, nước nếu phòng có công-tơ riêng và nếu cư dân có toàn quyền sử dụng căn phòng. Nhưng quý vị không thể tính cư dân nhiều hơn chi phí mà công ty cung cấp tiện ích sinh hoạt tính quý vị.

Quyền vào phòng

Trong hầu hết trường hợp, quý vị phải thông báo cho cư dân biết bằng văn bản trước 24 giờ rồi mới vào phòng họ.

Người điều hành phải thông báo bằng văn bản hoặc gửi qua đường bưu điện hoặc đích thân trao cho cư dân trong khoảng thời gian từ 8 giờ sáng đến 6 giờ tối. Quý vị không được phép nhét giấy thông báo dưới cửa phòng cư dân.

Quý vị chỉ có thể vào phòng cư dân trong khoảng thời gian từ 8 giờ sáng đến 6 giờ tối, trừ ngày lễ vì quý vị không được phép vào phòng cư dân.

Nếu có người vi phạm nội quy

Cả cư dân lẫn người điều hành có thể gửi/trao giấy thông báo 'Vi phạm Bốn phần' cho nhau nếu một bên không đáp ứng các nghĩa vụ nhất định theo Đạo luật Thuê Chỗ ở (Residential Tenancies Act). Khi đã gửi/trao giấy thông báo 'Vi phạm Bốn phần', người nhận phải chấn chỉnh vấn đề.

Hãy liên lạc với Cơ quan Bảo vệ Người tiêu dùng để được biết thông tin về thủ tục gửi/trao giấy thông báo Vi phạm Bốn phần cho Sở hữu chủ Nhà tập thể.

Tôn trọng quyền riêng tư

Cư dân có quyền riêng tư, yên bình và yên tĩnh. Điều này có nghĩa rằng họ không được phép làm phiền cư dân khác.

Quý vị cũng phải tôn trọng quyền riêng tư, yên bình và yên tĩnh của cư dân.

Đồ đạc được an toàn

Quý vị phải bằng mọi cách hợp lý để bảo đảm tài sản của cư dân được an toàn, đặc biệt là trong căn phòng ở chung.

Bãi miễn trách nhiệm

Dù đã hết sức cẩn thận khi phổ biến thông tin trong tài liệu này, RAAV sẽ không nhận lãnh bất kỳ trách nhiệm nào đối với bất kỳ hành động nào mà quý vị có thể thực hiện vì các thông tin đã được cung cấp. Thông tin trong tài liệu này là thông tin tổng quát và không thay thế những lời tư vấn pháp lý hoặc kinh doanh chuyên nghiệp liên quan đến hoàn cảnh cụ thể của quý vị. RAAV khuyên quý vị nên tham vấn luật sư, kế toán viên và/hay cố vấn kinh doanh trước khi thực hiện bất kỳ điều gì dựa trên các thông tin trong tài liệu này.



RAAV
Registered Accommodation
Association of Victoria
www.raav.org.au

Hiệp hội Chỗ ở có Đăng ký tại Victoria (Registered Accommodation Association of Victoria - RAAV)

Thông tin này do Hiệp hội Chỗ ở có Đăng ký Victoria (Registered Accommodation Association of Victoria - RAAV) soạn thảo và được Quỹ Thuê Chỗ ở (Residential Tenancies Fund) tài trợ sau khi được Cơ quan Bảo vệ Người tiêu dùng Victoria (Consumer Affairs Victoria) chấp thuận.

RAAV đại diện sở hữu chủ và người điều hành nhà tập thể tư nhân và chỗ ở có đăng ký khác tại tiểu bang Victoria. RAAV có thể giúp thành viên Hiệp hội về các dịch vụ khác nhau, kể cả thông tin, hỗ trợ, được tư vấn tài chính, bảo hiểm và nhiều thứ khác nữa. Muốn biết thêm thông tin, xin liên lạc với RAAV.

email: info@raav.org.au | trang mạng: raav.org.au | đt: 0412 008 996