

VẮNG MẶT TẠI BẤT ĐỘNG SẢN

CHÍNH SÁCH

1. MỤC ĐÍCH

Tài liệu này xác định cách tiếp cận của Evolve Housing để đảm bảo Bất động sản không bị bỏ trống trong thời gian dài.

2. PHẠM VI

Chính sách này áp dụng cho tất cả Người thuê Bất động sản Evolve Housing.

3. BÁO CÁO CHÍNH SÁCH

Nhà ở xã hội là nguồn tài nguyên khan hiếm và là tài sản quý đối với những người có khó khăn. Evolve Housing tối đa hóa lợi ích thu được từ nguồn tài nguyên này bằng cách đảm bảo rằng Bất động sản được sử dụng làm nhà và không bị bỏ trống trong thời gian dài. Do đó, khi Evolve Housing cung cấp bất động sản cho khách hàng, chúng tôi mong đợi họ sẽ sống trong bất động sản đó. Chính sách này nêu rõ các trường hợp mà Evolve Housing sẽ chấp thuận việc Người thuê vắng mặt tại Bất động sản của họ.

Evolve Housing sẽ không chấp thuận vắng mặt tổng cộng trên mười hai (12) tháng, trong thời gian năm (5) năm bất kì.

3.1 Việc vắng mặt có thể chấp nhận được của Người thuê nhà ở Bất động sản của họ

Người thuê nhà vắng mặt tại Bất động sản của họ hơn sáu (6) tuần liên tục cần được Evolve Housing chấp thuận, cho dù các thành viên khác của hộ gia đình vẫn ở trong Bất động sản đó. Evolve sẽ chấp thuận sự vắng mặt tại Bất động sản nếu thấy rằng Người thuê có lí do vắng mặt có thể chấp nhận.

Những lí do có thể chấp nhận việc Người thuê vắng mặt tại Bất động sản trong tối đa ba (3) tháng bao gồm:

- Chăm sóc các thành viên gia đình ốm đau/già yếu;
- Nằm viện, chăm sóc tập trung, chăm sóc nghỉ ngơi, chăm sóc tại nhà dưỡng lão hoặc phục hồi chức năng;

- Trốn khỏi bạo hành gia đình, quấy rối hoặc đe dọa bạo lực;
- Hỗ trợ các vấn đề nhập cư tại quốc gia xuất xứ của Người thuê;
- Ngày lễ;
- Việc làm, giáo dục hoặc đào tạo; và
- Đi tù.

Evolve Housing sẽ không tự động chấp thuận các trường hợp vắng mặt lặp lại liên quan đến các kì nghỉ, việc làm, đào tạo hoặc hỗ trợ các vấn đề nhập cư tại quốc gia xuất xứ của Người thuê. Mỗi yêu cầu sẽ được xem xét dựa trên lẽ phải trái của nó.

3.2 Được chấp thuận vắng mặt

Người Thuê phải được Evolve Housing chấp thuận bằng văn bản cho việc vắng nhà từ sáu (6) tuần trở lên. Evolve Housing có thể chấp thuận việc Người thuê vắng mặt tại nhà của họ trong tối đa ba (3) tháng trong một số trường hợp nhất định, bao gồm nếu nó được chứng minh là tất cả các khoản cho thuê và không cho thuê được thanh toán cập nhật tại thời điểm yêu cầu phê duyệt, và tiền thuê nhà và các khoản phí ngoài tiền thuê nhà sẽ tiếp tục được thanh toán trong thời gian Người thuê nhà vắng mặt.

Evolve có thể yêu cầu Người thuê nhà cung cấp bằng chứng chứng minh sự vắng mặt của họ, ví dụ hộ chiếu và vé máy bay có ghi ngày về.

Người Thuê nhà cũng phải chỉ định một người đại diện để thay mặt họ khi họ đi vắng. Phải cung cấp đầy đủ chi tiết liên hệ của cả Người thuê nhà và Đại diện của họ.

3.3 Vắng mặt mà không được chấp thuận hay quá thời hạn đã thỏa thuận

Nếu Người thuê nhà đi vắng mà không được Evolve Housing chấp thuận bằng văn bản, hoặc vắng mặt lâu hơn thời gian đã được phê duyệt, Evolve sẽ cố gắng liên hệ với Người thuê nhà để thảo luận về vấn đề bao gồm bất cứ hành động nào cần thực hiện. Evolve có thể quyết định:

- Tính tiền thuê theo thị trường kể từ khi phát hiện việc Người thuê vắng nhà, hoặc kể từ ngày phê duyệt hết hạn; hoặc
- Đệ đơn lên Tòa Tài phán Dân sự & Hành chính NSW (NCAT) để xin lệnh chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

3.4 Người thuê nhà bị bỏ tù

Nếu Người thuê nhà sắp đi tù, họ có thể nộp đơn xin gia hạn hợp đồng thuê nhà trong tối đa ba (3) tháng. Tuy nhiên, nếu Evolve Housing được chứng minh là án tù sẽ kéo dài hơn ba (3) tháng; Evolve có thể yêu cầu Người thuê hủy hợp đồng thuê nhà ngay lập tức.

Nếu lí do bỏ tù có liên quan đến việc vi phạm Hợp đồng Thuê nhà, Evolve Housing sẽ tiến hành chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngay lập tức. Mỗi trường hợp sẽ được xem xét dựa trên lẽ phải trái của nó.

Nếu Người thuê nhà chưa mãn hạn tù sau ba (3) tháng, Evolve sẽ xem xét đơn xin chuyển nhượng quyền thuê nhà từ một thành viên còn lại trong gia đình, miễn là họ đáp ứng tất cả các yêu cầu của Chính sách Chuyển nhượng Quyền Thuê nhà của Evolve Housing.

Nếu đơn xin chuyển nhượng quyền thuê nhà không thành công, Evolve có thể yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà thông qua NCAT.

3.5 Người thuê nhà chuyển vào viện dưỡng lão

Nếu Người thuê nhà phải vào viện dưỡng lão, Evolve Housing sẽ không chấp thuận yêu cầu vắng mặt quá ba (3) tháng. Nếu thời gian lưu trú của Người thuê nhà trong viện dưỡng lão dự kiến kéo dài hơn ba (3) tháng, Người thuê nhà nên từ bỏ việc thuê nhà hoặc yêu cầu Evolve Housing xem xét đơn xin chuyển nhượng quyền thuê nhà từ một thành viên còn lại trong gia đình.

3.6 Chăm sóc Bất động sản khi Người thuê nhà đi vắng

Người Thuê nhà có một số nghĩa vụ nhất định khi đi vắng khỏi Bất động sản của mình. Người Thuê nhà:

- Được yêu cầu thu xếp để thanh toán các khoản phí thuê nhà, ví dụ tiền thuê nhà và tiền sử dụng nước, trong khi họ đi vắng. (Trong thời gian Người Thuê nhà vắng mặt, tiền thuê nhà và tiền nước sẽ vẫn giữ nguyên như trước khi Người thuê nhà đi vắng); và

- Phải thu xếp để Bất động sản được chăm sóc đầy đủ trong thời gian Người thuê đi vắng.

Người Thuê nhà cũng phải chỉ định một người đại diện để thay mặt họ khi họ đi vắng. Người Đại diện:

- Phải trên 18 tuổi;
- Có thể là một thành viên khác trong gia đình, một thành viên gia đình, bạn bè, người cung cấp sự hỗ trợ hoặc luật sư; và
- Phải kiểm tra Bất động sản thường xuyên và đảm bảo Bất động sản được duy trì theo tiêu chuẩn được nêu trong Hợp đồng Thuê nhà của Người thuê.

Nếu Người đại diện không phải là thành viên của hộ gia đình và muốn sống trong Bất động sản khi Người thuê nhà đi vắng, Người thuê nhà phải đăng kí với Evolve Housing để Người đại diện của họ trở thành Người ở Bổ sung Được Chấp thuận. Mặc dù Người thuê nhà phải chỉ định Người đại diện thay mặt họ, Người thuê nhà vẫn phải chịu trách nhiệm pháp lí về việc đáp ứng các nghĩa vụ của họ theo Hợp đồng Thuê nhà.

Bất cứ vi phạm nào đối với Hợp đồng Thuê nhà xảy ra trong khi Người thuê nhà đi vắng đều có thể dẫn đến việc Evolve Housing hành động thông qua NCAT. Nếu vi phạm nghiêm trọng có thể dẫn đến việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

3.7 Chuyển nhượng cho Người đại diện được chỉ định

Evolve Housing sẽ chỉ xem xét chấp thuận đơn xin chuyển nhượng quyền thuê nhà cho Người đại diện của Người thuê nhà nếu họ đã là Người ở Được Chấp thuận, hoặc là Đối tác của Người thuê nhà và hiện đang sống trong Bất động sản.

Evolve Housing sẽ xem xét từng trường hợp dựa trên lẽ phải trái của nó. Đơn xin chuyển nhượng quyền thuê nhà phải đáp ứng tất cả các yêu cầu của Chính sách Chuyển Nhượng Quyền Thuê nhà của Evolve Housing. Nếu đơn xin chuyển nhượng quyền thuê nhà không thành công và Người thuê không trở lại Bất động sản, Evolve Housing có thể yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà thông qua NCAT.

3.8 Xem xét về quyết định và cơ hội Kháng nghị

Nếu đơn xin vắng mặt của Người Thuê Nhà bị từ chối, đầu tiên Người Thuê Nhà nên thảo luận về mối quan tâm của họ với Người Quản Lí Gia cư. Nếu Người Thuê Nhà vẫn không hài lòng sau khi nói chuyện với Người Quản Lí Gia cư, họ có quyền nộp Đơn Khiếu Nại mà sẽ được đánh giá theo Chính Sách Kháng nghị của Evolve Housing.

4. ĐỊNH NGHĨA

- Người đại diện – một người từ 18 tuổi trở lên mà Người thuê nhà ủy quyền thay mặt Người thuê khi Người thuê vắng mặt ở Bất động sản của họ.
- Kháng nghị – sự bất đồng ý kiến của Người thuê nhà với quyết định của Evolve Housing mà ảnh hưởng đến việc thuê nhà của họ và Người thuê đã yêu cầu được xem xét lại.
- Người ở Được Chấp thuận (hoặc Người ở Bổ sung Được Chấp thuận) – một người, ngoài Người thuê nhà, được Chủ nhà chấp thuận bằng văn bản để cư trú trong Bất động sản.
- Chủ nhà – Evolve Housing (vì nó cấp cho Người thuê quyền sử dụng ngôi nhà theo Hợp đồng Thuê nhà).
- NCAT – Tòa Tài phán Dân sự & Hành chính NSW là cơ quan pháp định độc lập giải quyết các tranh chấp bao gồm việc thuê nhà và các vấn đề bất động sản ở khác. Các quyết định của NCAT phải được tuân thủ và có hiệu lực thi hành.
- Đối tác – người mà một cá nhân đã kết hôn, hoặc có một mối quan hệ đã đăng ký hoặc mối quan hệ thực tế, theo định nghĩa của Centrelink vào từng thời điểm.
- Bất động sản – tài sản hoặc nhà ở như được mô tả trong Hợp đồng Thuê nhà ở giữa Evolve Housing và Người thuê.
- Hợp đồng Thuê nhà ở (hoặc Hợp đồng Thuê nhà) – một hợp đồng bằng văn bản giữa Evolve Housing (với tư cách Chủ nhà) và Người thuê, trong đó quy định các điều khoản mà Người thuê đó sử dụng bất động sản được mô tả trong Hợp đồng.
- Người thuê nhà – người ký Hợp đồng Thuê nhà với Evolve Housing và người có các quyền và nghĩa vụ nhất định theo Hợp đồng đó. (Người thuê nhà cũng là Cư dân.)

5. CÁC NGUỒN LỰC LIÊN QUAN

- Chính sách Từ bỏ Hợp đồng Thuê nhà của Evolve Housing
- Chính sách Kháng nghị của Evolve Housing
- Chính sách Chuyển Nhượng Quyền Thuê nhà của Evolve Housing
- Chính sách Chấm dứt Hợp đồng Thuê nhà của Evolve Housing
- Chính sách cho Khách thăm hoặc Người ở thêm của Evolve Housing
- *Đạo luật Thuê Nhà Ở 2010 (NSW)*
- www.facs.nsw.gov.au/housing

Chính sách này có thể thay đổi theo thời gian theo quyết định của Evolve Housing. Bất cứ sự chấp thuận nào được yêu cầu theo Chính sách này sẽ được công nhận theo Chính sách Ủy quyền Có Giới hạn của Evolve Housing. Thông tin thêm về Chính sách này và các chủ đề khác, có trên trang web của Evolve Housing www.evolvehousing.com.au. Nếu bạn có bất cứ câu hỏi cụ thể nào liên quan đến Chính sách này, vui lòng liên hệ với Evolve Housing qua số 1800 693 865 hoặc gửi câu hỏi tới địa chỉ email myevolve@evolvehousing.com.au.