

KẾ THỪA HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ

CHÍNH SÁCH

1. MỤC ĐÍCH

Mục đích của Chính sách này là để quy định các trường hợp mà Evolve Housing có thể đồng ý chuyển nhượng một hợp đồng thuê nhà ở xã hội cho một thành viên khác trong hộ gia đình.

2. PHẠM VI

Chính sách này áp dụng cho tất cả các trường hợp thuê nhà ở xã hội của Evolve Housing.

3. TUYÊN BỐ CHÍNH SÁCH

Evolve Housing cam kết giải quyết các hoàn cảnh thay đổi của Người thuê nhà liên quan đến Bất động sản nơi họ cư trú và sẽ cố gắng đáp ứng nhu cầu của họ theo cách phù hợp nhất.

Việc kế thừa hợp đồng thuê nhà diễn ra khi Evolve Housing đồng ý chuyển giao quyền cư trú trong Bất động sản của Evolve Housing của Người thuê nhà cho một thành viên khác trong hộ gia đình của Người thuê. Điều này có thể xảy ra nếu Người thuê nhà qua đời, được chăm sóc hoặc bị bỏ tù.

Chính sách này đưa ra cách tiếp cận của Evolve Housing để đánh giá những người thuê nhà tương lai theo hoàn cảnh kế thừa hợp đồng thuê nhà, bao gồm các tiêu chí chung và cụ thể mà họ phải đáp ứng và các trường hợp có thể đưa ra các ngoại lệ.

3.1 Tiêu chí đánh giá chung

Trừ khi có quy định khác, Người đăng ký xin kế thừa hợp đồng thuê nhà phải:

- Đáp ứng các tiêu chí đủ điều kiện cho nhà ở xã hội ở NSW;
- Đã là Người cư trú được chấp thuận của hộ gia đình;
- Được Người thuê nhà hiện tại đưa vào các đơn đăng ký hiện tại và trước đó để được trợ cấp tiền thuê nhà;
- Đã hoàn trả đầy đủ các khoản nợ từ các lần thuê trước; và

- Có lịch sử công việc thỏa đáng trong thời gian thuê nhà hiện tại trong khoảng thời gian:
 - hai (2) năm trước khi yêu cầu kế thừa; hoặc là
 - toàn bộ thời hạn của hợp đồng thuê nhà nếu nó dưới hai (2) năm.

Một lịch sử công việc thỏa đáng sẽ xảy ra khi Người đăng ký không gây ra phiền toái hoặc khó chịu, hoặc thiệt hại cho Bất động sản hoặc các bất động sản lân cận.

3.2 Các trường hợp Evolve Housing sẽ không chấp thuận việc kế thừa hợp đồng thuê nhà

Evolve Housing sẽ không chấp thuận việc kế thừa hợp đồng thuê nhà nếu:

- Người thuê nhà di dời khỏi Bất động sản vì lý do cá nhân hoặc lựa chọn của riêng họ;
- Người đăng ký không phải là Người cư trú được chấp thuận, hoặc chưa được đưa vào danh sách xin trợ cấp tiền thuê nhà;
- Người đăng ký không có lịch sử công việc thỏa đáng (trừ khi Evolve Housing hài lòng, Người đăng ký sẽ có thể tiếp tục thuê nhà);
- Đang đơn là một người di cư được bảo trợ và có thị thực tạm thời, hoặc họ là người xin tị nạn có thị thực bảo vệ tạm thời
- Trong khi cư trú tại bất kỳ Bất động sản nào của Evolve Housing, Người đăng ký đã thực hiện các hành vi bạo lực, ví dụ như tấn công thân thể hoặc đe dọa nghiêm trọng bằng lời nói nhắm vào hàng xóm hoặc nhân viên của Evolve Housing;
- Người đăng ký đã tham gia vào các hoạt động bất hợp pháp trong một Bất động sản của Evolve Housing trong khi đang cư ngụ trong Bất động sản đó;
- Người đăng ký đã bị kết tội đốt phá hoặc cố ý làm hư hỏng bất kỳ Bất động sản nào của Evolve Housing.

3.3 Các tiêu chí đánh giá cụ thể

3.3.1 Đối tác của người thuê nhà là người kế thừa

Nếu Người đăng ký là Đối tác của Người thuê nhà (nghĩa là có mối quan hệ được công nhận với Người thuê nhà), Evolve Housing sẽ chấp thuận việc kế thừa hợp đồng thuê nhà nếu Người đăng ký.

- Đáp ứng các tiêu chí đủ điều kiện cho nhà ở xã hội ở NSW; và
- Là công dân hoặc thường trú nhân của Úc; và
- Hiện đang cư trú tại Bất động sản

3.3.2 Người thuê nhà được chấp thuận không phải là Đối tác của Người thuê nhà là người kế thừa

Nếu Người đăng ký là Người thuê nhà được chấp thuận, không phải là Đối tác của Người thuê nhà, Người đăng ký sẽ đủ điều kiện để kế thừa hợp đồng thuê nhà nếu Người đăng ký:

- Đáp ứng các tiêu chí đủ điều kiện cho nhà ở xã hội ở NSW;
- Có nhu cầu cấp thiết về nhà ở và được đánh giá là đáp ứng các tiêu chí ưu tiên về nhà ở;
- Hiện đang cư trú trong Bất động sản với tư cách là Người cư trú được chấp thuận; và
- Không phải là Người thuê nhà cũ không đạt yêu cầu hoặc Người thuê nhà cũ không đủ điều kiện.

Nếu Người đăng ký là người chăm sóc, Evolve Housing sẽ không chấp thuận việc kế thừa hợp đồng thuê nhà nếu người chăm sóc đã duy trì chỗ ở riêng của họ tách biệt với chỗ ở của Người thuê, bất kể đó là nhà ở công cộng hay tư nhân.

Nếu Người đăng ký đã từ bỏ hợp đồng thuê nhà ở Evolve Housing để làm người chăm sóc cho người khác, thì việc kế thừa hợp đồng thuê nhà đó có thể được cho phép ngay cả nếu họ không là thành viên của hộ gia đình đó trong hai (2) năm qua.

3.3.3 Kế thừa hợp đồng thuê nhà đối với người giám hộ hoặc người nuôi dưỡng hợp pháp của con cái Người thuê nhà

Evolve Housing có thể chấp thuận việc kế thừa hợp đồng thuê nhà kế tiếp nếu Người đăng ký đồng ý bằng văn bản để sống trong Bất động sản và tiếp tục chăm sóc con cái của Người thuê nhà. Nếu Người đăng ký không đáp ứng các tiêu chí đủ điều kiện cho nhà ở xã hội, vẫn có thể được cấp quyền kế thừa nếu:

- Người đăng ký đã được chính thức cấp quyền nuôi dưỡng / giám hộ cho trẻ em; và
- Đó là lợi ích tốt nhất của trẻ em; và
- Người đăng ký có thể chứng minh rằng họ không có chỗ ở thay thế nào phù hợp cho việc chăm sóc con cái của Người thuê nhà.

Trong những trường hợp như vậy, Evolve Housing sẽ liên lạc với Bộ Cộng đồng & Tư pháp (DCJ) để đảm bảo rằng đây là lựa chọn tốt nhất cho trẻ em có liên quan.

Nếu Người đăng ký đã nộp đơn xin quyền nuôi con, Evolve Housing có thể chấp thuận việc kế thừa hợp đồng thuê nhà với điều kiện Người đăng ký đồng ý bằng văn bản từ bỏ việc thuê nhà nếu đơn xin quyền nuôi con của họ không thành công.

3.3.4 Người kế thừa là người đại diện được chỉ định của người thuê nhà

Những người thuê nhà có ý định tạm thời vắng mặt tại nhà của họ phải chỉ định một Người đại diện chăm sóc Bất động sản trong khi họ đi vắng. Thời gian vắng mặt tạm thời có thể bao gồm nhập viện, chăm sóc tại nhà dưỡng lão, phục hồi chức năng và ngồi tù. Thời gian vắng mặt phải không quá ba (3) tháng trừ khi được Evolve Housing chấp thuận.

Evolve Housing sẽ chỉ xem xét chấp thuận đơn xin kế thừa hợp đồng thuê nhà cho Người đại diện của Người thuê nhà nếu họ đã là Người cư trú Được chấp thuận, hoặc là Đối tác của Người thuê nhà và hiện đang sống trong Bất động sản đó.

Nếu Người thuê nhà vẫn chưa trở lại sau thời gian tạm vắng vào cuối thời hạn ba tháng, Evolve Housing sẽ xem xét đơn xin kế thừa hợp đồng thuê nhà từ Người cư trú được chấp thuận vẫn ở lại Bất động sản, miễn là họ đáp ứng tất cả các yêu cầu của Chính sách này.

3.4 Quy trình đăng ký và phê chuẩn

Người đăng ký phải hoàn thành Mẫu Đơn Đăng ký Kế thừa Hợp đồng thuê nhà. Nếu có thể, đơn phải được nộp ít nhất hai mươi mốt (21) ngày trước khi Người thuê nhà rời khỏi Bất động sản đó, hoặc càng sớm càng tốt trong các trường hợp như Người thuê nhà qua đời, ốm đau đột ngột hoặc bị bỏ tù.

Tất cả các đơn đăng ký sẽ được giải quyết trong thời gian sớm nhất. Sau khi nhận được đơn đăng ký, Evolve Housing sẽ viết thư cho Người đăng ký trong vòng hai (2) ngày làm việc để xác nhận đã tiếp nhận đơn và thông báo cho họ rằng Evolve Housing sẽ có quyết định phản hồi trong vòng hai mươi (20) ngày làm việc. Nếu cần, Evolve Housing cũng có thể thông báo cho Người đăng ký về tiến trình nộp đơn của họ trong thời gian này.

3.4.1 Nếu đơn đăng ký được phê chuẩn.

Nếu đơn đăng ký kế thừa hợp đồng thuê nhà được phê chuẩn, Evolve Housing sẽ cho Người đăng ký tiếp tục thuê Bất động sản của Evolve Housing nơi họ hiện đang cư trú hoặc một Bất động sản khác phù hợp với nhu cầu của Người đăng ký.

3.4.2. Nếu đơn đăng ký không được phê chuẩn.

Nếu đơn đăng ký kế thừa hợp đồng thuê nhà không được phê chuẩn, Người đăng ký sẽ được yêu cầu rời khỏi Bất động sản đó. Tuy nhiên, Evolve Housing có thể cho phép Người đăng ký thuê nhà có thời hạn cố định là ba (3) tháng để các thành viên trong gia đình có thời gian tìm nhà ở thay thế. Evolve Housing sẽ giải quyết vấn đề này có tình người, có cân nhắc đến hoàn cảnh của Người đăng ký.

Nếu đơn xin thêm người cư trú bị từ chối, Người thuê nhà có quyền kháng nghị quyết định theo Chính sách Khiếu nại về Nhà ở của Evolve Housing.

3.5 Nếu Người đăng ký không rời khỏi Bất động sản khi được yêu cầu

Nếu đơn xin kế thừa hợp đồng thuê nhà không được phê chuẩn và Người đăng ký vẫn chưa dọn khỏi Bất động sản trong thời hạn quy định, Evolve Housing có thể thực hiện hành động thông qua Tòa án Dân sự và Hành chính NSW (NCAT) để yêu cầu Người đăng ký di dời khỏi Bất động sản.

4. ĐỊNH NGHĨA

- **Kháng nghị** – một sự bất đồng ý kiến của Cư dân hoặc Người đăng ký đối với quyết định của Evolve Housing mà ảnh hưởng đến việc thuê nhà của họ hoặc đơn đăng ký thuê nhà mà người đó đã yêu cầu được xem xét.
- **Người đăng ký** – vì mục đích của Chính sách này, một người gửi đơn đăng ký chính thức đến Evolve Housing để được kế thừa hợp đồng thuê nhà.
- **Người Cư trú Được Chấp thuận (hoặc Người Cư trú Thêm Được Chấp thuận)** – một người, ngoài Người thuê nhà, được Chủ nhà chấp thuận cho cư trú trong Bất động sản và việc chấp thuận này được lập thành văn bản.
- **Người thuê nhà cũ không đủ điều kiện** – một sự phân loại được gán cho người thuê nhà cũ sau khi họ chuyển ra khỏi nhà ở xã hội. Người thuê nhà cũ không đủ điều kiện là người đã bị đuổi khỏi một bất động sản hoặc di dời khỏi đó trước khi bị đuổi ra khỏi nhà do vi phạm nghiêm trọng Hợp đồng thuê nhà của họ (ví dụ: tiến hành các hoạt động bất hợp pháp).
- **Chủ nhà** – Evolve Housing (vì tổ chức này 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 Người thuê nhà 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** – bất động sản hoặc nhà ở như được mô tả trong Hợp đồng Thuê nhà giữa Evolve Housing và Người thuê nhà.

- **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 kí Hợp đồng Thuê nhà với Evolve Housing và là người có các quyền và nghĩa vụ nhất định theo Hợp đồng đó.
- **Người thuê nhà cũ không đạt yêu cầu** – một phân loại được gán cho người thuê nhà cũ sau khi họ chuyển ra khỏi nhà ở xã hội. Người thuê nhà cũ không đạt yêu cầu là người đã bị đuổi khỏi bất động sản hoặc di dời khỏi đó trước khi bị đuổi ra khỏi nhà do vi phạm Hợp đồng thuê nhà của họ (ví dụ như có hành vi chống đối xã hội).

5. CÁC NGUỒN HỖ TRỢ LIÊN QUAN

- Chính sách Từ bỏ Hợp đồng Thuê nhà của Evolve Housing
- Chính sách về Việc Vắng mặt khỏi Bất động sản của Evolve Housing
- Chính sách về Kháng nghị của Evolve Housing
- Biểu mẫu Đăng ký Kế thừa Hợp đồng thuê nhà của Evolve Housing
- Chính sách Chấm dứt Hợp đồng Thuê nhà của Evolve Housing
- Chính sách cho Khách ghé thăm hoặc Người cư trú 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 phê chuẩn 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 được đăng 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.