

KHÁCH GHÉ THĂM HOẶC NGƯỜI CƯ TRÚ THÊM

CHÍNH SÁCH

1. MỤC ĐÍCH

Tài liệu này xác định các chính sách của Evolve Housing đối với khách ghé thăm và những người cư trú thêm trong Bất động sản của Evolve Housing.

2. PHẠM VI

Chính sách này áp dụng cho tất cả Người thuê nhà và những người cư trú thêm của Evolve Housing Properties.

3. TUYÊN BỐ CHÍNH SÁCH

Evolve Housing hiểu rõ hoàn cảnh của việc thuê bất động sản luôn có sự thay đổi và chú trọng đến việc đảm bảo Người thuê nhà tuân thủ các điều khoản của Hợp đồng Thuê Nhà của họ. Chính sách này nêu rõ các điều kiện mà Người thuê phải tuân thủ khi có khách đến thăm hoặc người cư trú thêm lưu trú trong Nhà của Evolve Housing.

Người thuê nhà của Evolve Housing được phép cho khách ghé thăm đến ở tại Nhà của họ trong tối đa là bốn tuần. Tuy nhiên, Người thuê phải nhận được văn bản cho phép trước của Evolve Housing khi có bất kỳ người cư trú thêm nào khác sống tại Nhà của họ. Chính sách này đảm bảo Evolve Housing có thể áp dụng phí thuê nhà một cách công bằng và đảm bảo việc tuân thủ các điều kiện thuê.

3.1 Yêu cầu về việc phê chuẩn

Hợp đồng Thuê nhà do Người thuê nhà ký khi bắt đầu thuê nhà đặt ra quy định về số lượng tối đa người được phép ở trong những nhà đó. Con số này được xác định bởi một loạt các yếu tố liên quan đến loại và vị trí của Bất động sản, bao gồm các vấn đề về sức khỏe và an toàn, tình trạng quá tải tiềm ẩn và thành phần hộ gia đình.

Tiền thuê nhà, tiền sử dụng nước và các khoản phí thuê nhà khác nhau tùy thuộc vào số lượng người cư ngụ trong Bất động sản và thu nhập kết hợp của họ. Do đó, cần phải có sự chấp thuận khi có những người cư trú thêm để giúp áp dụng một cách công bằng các khoản phí thuê nhà, và để đảm bảo người thuê nhà đáp ứng đầy đủ các điều khoản của Hợp đồng Thuê nhà.

Bất kỳ khách nào đến thăm một căn nhà của Evolve Housing trong bất kỳ khoảng thời gian nào, mà không thể cung cấp bằng chứng có thể chấp nhận được rằng họ thường trú tại một địa chỉ khác, sẽ được coi là người cư trú thêm trái phép và do đó Người thuê nhà sẽ vi phạm Hợp đồng Thuê nhà của họ.

Người thuê nhà có nghĩa vụ tuân theo các điều kiện của Hợp đồng Thuê nhà, bao gồm cả việc chịu trách nhiệm về hành xử và hành vi của những người cư trú trong Bất động sản của họ và khách của họ.

3.2 Khách ghé thăm

Bất kỳ người nào ở lại với Người thuê nhà trong một thời gian ngắn đều được coi là Khách ghé thăm. Nếu một Khách ghé thăm lưu trú không quá bốn tuần, không cần phải có sự chấp thuận của Evolve Housing.

Nếu Khách muốn kéo dài chuyến thăm của họ lâu hơn bốn tuần, Người thuê nhà phải nộp đơn xin gia hạn cho Evolve Housing bằng văn bản để được chấp thuận gia hạn chuyến thăm trong một thời gian ngắn. Đơn này phải được gửi cho Evolve trước khi kết thúc thời hạn bốn tuần. Tất cả các yêu cầu gia hạn chuyến thăm sẽ được Evolve Housing đánh giá trong từng trường hợp cụ thể.

3.3 Người cư trú thêm

Nếu một người có ý định ở lại lâu dài hơn, Người thuê nhà phải nộp đơn đăng ký cho Evolve Housing bằng văn bản để người đó được chấp thuận là Người cư trú thêm. Tất cả các yêu cầu phê chuẩn cho người cư trú thêm sẽ được Evolve Housing đánh giá theo từng trường hợp cụ thể.

3.4 Đánh giá yêu cầu đối với những người cư trú thêm

Người thuê nhà có thể nộp đơn cho Evolve Housing để được chấp thuận thêm người ở bằng cách điền vào mẫu yêu cầu có sẵn từ các văn phòng của Evolve Housing hoặc trang web của Evolve. Evolve Housing có thể chấp thuận đơn xin thêm người cư trú nếu:

- Các tài khoản cho thuê và không cho thuê của Người thuê nhà được cập nhật đầy đủ;
- Việc phê chuẩn thêm một người cư trú sẽ không gây ra tình trạng quá tải;
- Người cư trú thêm đủ tiêu chuẩn được ở nhà ở xã hội;
- Người cư trú thêm không có hồ sơ thuê nhà không đạt yêu cầu với Evolve Housing;
- Người cư trú thêm không phải là Người thuê nhà cũ không đạt yêu cầu hoặc Người thuê nhà cũ không đủ điều kiện cư trú;
- Evolve được chứng minh một cách hợp lý rằng việc phê chuẩn cho người cư trú thêm sẽ không gây ra sự phiền toái hoặc khó chịu nào;
- Thành phần hộ gia đình mới phù hợp với loại Bất động sản.
- Người cư trú thêm không nợ Evolve Housing từ lần thuê trước đó, hoặc đã có những thỏa thuận chấp nhận được để trả nợ cho Evolve Housing;
- Người cư trú thêm đã hoàn tất mọi hợp đồng thuê nhà hiện tại mà họ có với một nhà cung cấp nhà ở xã hội khác.

Nếu đơn xin cho người cư trú thêm được phê chuẩn, Evolve Housing sẽ tính toán lại trợ cấp tiền thuê nhà dựa trên tổng thu nhập có thể đánh giá mới của hộ gia đình có thể đánh giá. Người thuê nhà sẽ được thông báo bằng văn bản về kết quả của đơn đăng ký và về khoản trợ cấp cho thuê được đánh giá lại trong vòng hai mươi (20) ngày làm việc kể từ khi nhận được đơn.

Nếu đơn xin thêm người cư trú bị từ chối, Người thuê có quyền khiếu nại quyết định theo Chính sách Khiếu nại về Nhà ở của Evolve Housing. Nếu người cư trú thêm cần nhà ở theo ý mình, họ sẽ phải nộp đơn xin nhà ở riêng và được ghi vào trong Sổ Đăng ký Nhà ở NSW.

3.5 Không thông báo cho Evolve Housing về người cư trú thêm

Nếu Người thuê nhà không nộp đơn bằng văn bản để xin phép cho người cư trú thêm và Evolve Housing có cơ sở hợp lý để tin rằng một người cư trú thêm không được chấp thuận đang sống tại Bất động sản, Evolve có thể hủy trợ cấp cho thuê của Người thuê nhà dựa trên khả năng là đã xảy ra sự gian lận trong trợ cấp thuê nhà.

Evolve Housing sẽ thông báo bằng văn bản cho Người thuê nhà về ý định thực hiện hành động đó theo Chính sách Tính phí Thuê nhà của Evolve Housing. (Bất kỳ cuộc điều tra nào liên quan đến hành vi gian lận tiềm ẩn sẽ được tiến hành theo Chính sách về Người thuê nhà và Người đăng ký – Người thuê nhà và Người đăng ký – Chính sách về Hành vi Gian lận và Không Tiết lộ.)

Nếu khoản trợ cấp cho thuê bị hủy bỏ, Người thuê nhà có thể phải trả tiền thuê theo giá thị trường cho đến khi họ cung cấp các tài liệu gốc cho thấy chi tiết thu nhập hiện tại của từng thành viên trong hộ gia đình của họ từ 18 tuổi trở lên. Điều này sẽ cho phép Evolve Housing tính toán lại tiền thuê và trợ cấp cho thuê, giả sử rằng người cư trú thêm được chấp thuận. Chi tiết thêm về tiền thuê nhà và trợ cấp tiền thuê nhà có trong Chính sách Thuê nhà (Nhà ở Xã hội).

4. ĐỊNH NGHĨA

- **Kháng nghị** – một sự bất đồng ý kiến của Cư dân hoặc Người đăng ký đối với việc hỗ trợ nhà ở, với quyết định của Evolve Housing có ảnh hưởng đến việc thuê nhà hoặc đơn xin nhà ở của họ và những người mà Cư dân hoặc Người đăng ký đã yêu cầu được xem xét.
- **Người đăng ký** – một người nộp đơn đăng ký chính thức để được hỗ trợ nhà ở.
- **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 công ty này cấp cho Người thuê nhà quyền sử dụng Bất động sản theo Hợp đồng Thuê nhà).
- **Sổ đăng kí Nhà ở NSW** – danh sách những người đăng ký được chấp thuận đang chờ nhà ở xã hội. Khi một nhà cung cấp nhà ở xã hội phê duyệt cho một người đăng kí nhà ở xã hội, nhà cung cấp sẽ lưu thông tin của họ vào Sổ Đăng kí Nhà ở NSW. Bộ Cộng đồng và Tư pháp và các tổ chức nhà ở cộng đồng sử dụng sổ đăng kí này để cung cấp nhà ở khi có bất động sản phù hợp.
- **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.
- **Cư dân** – người cư trú thường xuyên trong một bất động sản do Evolve Housing sở hữu hoặc quản lí theo Hợp đồng Thuê nhà (gồm cả Người thuê nhà)

- **Hợp đồng Thuê nhà ở (hoặc còn gọi là 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 phải tuân thủ khi 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 về Kháng nghị của Evolve Housing
- Người đăng ký và Người thuê nhà của Evolve Housing – Chính sách về Hành vi Gian lận và Không tiết lộ thông tin
- Chính sách Cho thuê (Nhà ở Xã hội) của Evolve Housing
- Chính sách về Tranh chấp với Hàng xóm của Evolve Housing
- Chính sách Không khoan nhượng của Evolve Housing
- *Đạo luật Nhà ở 2001*
- Hợp đồng Thuê nhà
- *Đạo luật Thuê nhà ở 2010 (NSW)*
- www.facs.nsw.gov.au

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.