

PHÍ SỬA CHỮA CHO NGƯỜI THUÊ NHÀ

CHÍNH SÁCH

1. MỤC ĐÍCH

Mục đích của Chính sách này là để giải thích khi nào Người thuê nhà có trách nhiệm thanh toán phí sửa chữa Bất động sản của Evolve Housing.

2. PHẠM VI

Chính sách này áp dụng cho tất cả những Người thuê nhà hiện tại và trước đây của Evolve Housing.

3. BÁO CÁO CHÍNH SÁCH

Chính sách này liên quan đến thiệt hại đối với Bất động sản, ngoài sự hao mòn tự nhiên, mà Người thuê nhà phải chịu trách nhiệm và chi phí sửa chữa thiệt hại đó, cũng như những yêu cầu sửa chữa Bất động sản của Người thuê nhà mà không phải là trách nhiệm của Evolve Housing theo *Đạo luật Thuê chỗ ở 2010* (Đạo luật). Những chi phí này được gọi là Phí Thuê nhà.

Người thuê nhà có thể yêu cầu Evolve Housing cung cấp cho họ Bất động sản ở tình trạng tốt và duy trì tình trạng đó trong suốt thời gian thuê nhà của họ. Người thuê nhà phải bảo quản tốt nhà ở của họ và chịu trách nhiệm về những thiệt hại đối với Bất động sản ngoài những thiệt hại do hao mòn tự nhiên gây ra.

3.1 Định nghĩa về Hao mòn tự nhiên

Thuật ngữ 'hao mòn tự nhiên' không được định nghĩa cụ thể trong Đạo luật hoặc trong Hợp đồng thuê nhà, nhưng lại được Bộ Thương mại Công bằng NSW mô tả là "sự xuống cấp xảy ra theo thời gian liên quan đến việc sử dụng nhà ở ngay cả khi nhà ở được bảo quản và bảo dưỡng".

Bạn chỉ phải chịu trách nhiệm cho những hành động cầu thả, thiếu trách nhiệm hoặc cố ý gây thiệt hại cho nhà ở.

Các khoản phí cho người thuê và cách xác định chúng được quy định trong Chính sách này. Evolve Housing có thể áp dụng các khoản phí liên quan đến việc thuê nhà phù hợp với các quy định của *Đạo luật về tiền thuê nhà ở 2010*.

3.2 Trách nhiệm

3.2.1 Những gì người thuê có thể mong đợi từ Evolve Housing

Evolve sẽ:

- Tuân thủ các trách nhiệm của chủ nhà trong các điều khoản và điều kiện của Hợp đồng Thuê nhà ở;
- Thu thập và ghi lại thông tin về loại và mức độ thiệt hại của Bất động sản và các trường hợp thiệt hại có thể xảy ra;
- Trước khi Người thuê rời khỏi Bất động sản, tiến hành kiểm tra lần cuối trước sự có mặt của Người thuê nhà và hoàn thành Báo cáo Tình trạng Bất động sản;
- không tính phí Người thuê nhà với thiệt hại xảy ra sau khi kiểm tra lần cuối và sau khi Người thuê nhà đã trả lại chìa khóa và rời khỏi Bất động sản;
- Đề trình tất cả các thiệt hại trên \$2000.00 cho NCAT để phân xử.

3.2.2 Yêu cầu của Evolve Housing với Người thuê nhà Người thuê nhà phải:

- Tuân thủ các điều khoản và điều kiện của Hợp đồng Thuê nhà ở;
- Bảo quản Bất động sản và giữ gìn Bất động sản sạch sẽ một cách hợp lý;
- Báo cho Evolve Housing càng sớm càng tốt nếu Bất động sản bị hư hỏng;
- Thanh toán chi phí sửa chữa.
- Nếu có, tuân thủ NCAT hoặc lệnh của tòa án địa phương về việc thanh toán chi phí sửa chữa và/hoặc vệ sinh;

- Báo cáo cho Cảnh sát NSW về bất kỳ thiệt hại khả nghi do hoạt động tội phạm, như đột nhập và xâm nhập, phá hoại hoặc bạo lực gia đình và cung cấp số vụ việc của cảnh sát cho Evolve;
- Khi rời khỏi Bất động sản;
 - khôi phục Bất động sản về tình trạng được nêu chi tiết trong Báo cáo Tình trạng Bất động sản được ký kết khi bắt đầu thuê nhà, cho phép những hao mòn tự nhiên;
 - trả lại chìa khóa cho Evolve Housing vào hoặc trước ngày rời đi.

3.3 Các loại thiệt hại mà Người thuê nhà phải chịu trách nhiệm

Các loại hư hỏng sau đây là những sự cố thường gặp mà Người thuê nhà có thể phải chịu trách nhiệm về chi phí sửa chữa:

- Hư hỏng hoặc tháo bỏ cảm biến khói;
- Hỏng cửa sổ;
- Hư hỏng đối với cửa, tường và/hoặc tủ trong nhà;
- Cháy hoặc hư hại khác đối với các tấm thảm không thể được coi là hao mòn tự nhiên;
- Dây phơi hoặc giàn phơi bị đứt và/hoặc hư hỏng;
- Ổ khóa bị hỏng;
- Hư hỏng cửa và màn hình an ninh;
- Hư hỏng bồn cầu và chậu rửa mặt;
- Tắc cống do các vật dụng không được xả xuống bồn cầu.

3.4 Các khoản phí thuê nhà khác mà Người thuê nhà phải chịu trách nhiệm

- Thay chìa quá bị mất hoặc hỏng hóc;
- Phí mời thợ khóa mở khóa để vào lại Bất động sản;
- Thay thẻ quét ra vào Khu vực Chung;
- Di dời các vật dụng, rác thải hoặc vật liệu nguy hiểm khỏi Khu vực Chung được xác định là trách nhiệm của Người thuê nhà;
- Di dời các phương tiện bị bỏ lại hoặc không được đăng ký;
- Dọn đồ đạc, rác thải hoặc phương tiện bị bỏ lại tại Bất động sản khi kết thúc thời gian thuê nhà;
- Chi phí không cố định cho nhà thầu – nếu Người thuê nhà không thể giữ đúng lịch hẹn với nhà thầu đến Bất động sản để tiến hành sửa chữa, Người thuê nhà phải bồi hoàn cho Evolve Housing chi phí sửa chữa theo thời gian sửa chữa của nhà thầu;

- Yêu cầu kiểm tra các tiện ích nhưng không phát hiện ra lỗi nào – ví dụ: yêu cầu kiểm tra hệ thống nước nóng vì hóa đơn tiền điện có vẻ quá nhiều, nhưng không phát hiện ra lỗi nào. Trong những trường hợp này, Người thuê nhà sẽ được thông báo trước khi tiến hành kiểm tra về việc họ sẽ phải trả phí cho chuyển kiểm tra đó nếu phát hiện ra lỗi.

3.5 Thiệt hại do sơ suất của người thuê nhà

Người thuê nhà sẽ chịu trách nhiệm về chi phí sửa chữa đối với bất kỳ hành động hoặc không thành công nào gây ra thiệt hại cho Bất động sản: ví dụ như hỏa hoạn do Người thuê nhà, các thành viên trong gia đình hoặc khách đến thăm gây ra. Nếu Evolve Housing cần nộp yêu cầu bảo hiểm để chi trả cho chi phí sửa chữa, Người thuê nhà sẽ phải trả số tiền vượt trội.

3.5.1 Thiệt hại thuộc trách nhiệm của Người thuê nhà bao gồm:

- Thiệt hại do cố ý, thiếu trách nhiệm hoặc do sơ suất;
- Không giữ Bất động sản ở tình trạng sạch sẽ hợp lý;
- Không thể khôi phục Bất động sản về tình trạng được nêu chi tiết trong Báo cáo Tình trạng Bất động sản khi bắt đầu thuê nhà, sau khi đã cho phép hao mòn tự nhiên.
- Thiệt hại do cố ý hoặc sơ suất do bất kỳ thành viên nào trong gia đình, thú cưng hoặc bất kỳ khách đến thăm nào được sự cho phép của thành viên trong gia đình gây ra.

3.5.2 Đánh giá người chịu trách nhiệm cho chi phí sửa chữa

Khi xem xét ai là người chịu trách nhiệm cho chi phí sửa chữa thiệt hại của Bất động sản hoặc sửa chữa do Người thuê nhà yêu cầu, Evolve Housing có thể:

- Xem xét loại thiệt hại/yêu cầu sửa chữa cùng với mọi thông tin liên quan đến trách nhiệm pháp lý mà Người thuê nhà cung cấp khi báo cáo thiệt hại;
- Kiểm tra nhà ở, chụp ảnh và ghi lại những thiệt hại/yêu cầu sửa chữa nếu có;
- Thảo luận và ghi lại mọi thông tin mà Người thuê nhà hoặc bên thứ ba có thể cung cấp về nguyên nhân có thể gây ra thiệt hại/yêu cầu sửa chữa;
- Xem xét tình trạng của Bất động sản khi bắt đầu thuê nhà (được nêu chi tiết trong Báo cáo Tình trạng Bất động sản) và mọi bằng chứng nào về công việc đã thực hiện đối với Bất động sản khi bắt đầu hoặc trong thời gian thuê nhà;
- Xem xét mọi thiệt hại do hao mòn tự nhiên;

- Xem xét mọi thiệt hại/yêu cầu sửa chữa do tình huống khẩn cấp mà nguyên nhân được cho là do tình hình sức khỏe thể chất và tinh thần của Người thuê nhà hoặc thành viên trong gia đình đang gặp rủi ro.
- Xem xét tình hình sức khỏe kém hoặc không có khả năng bảo trì Bất động sản đã góp phần gây ra thiệt hại hoặc yêu cầu sửa chữa. Trong những trường hợp này, Người thuê nhà phải cung cấp bằng chứng bằng văn bản.
- Xem xét xem thiệt hại/yêu cầu sửa chữa có phải là do hoạt động tội phạm như đột nhập và xâm nhập, phá hoại hoặc bạo lực gia đình hay không. Evolve Housing cam kết giảm thiểu tác động của hành vi bạo lực gia đình và khuyến khích những người chịu bạo lực gia đình lên tiếng với Cơ quan Quản lý Nhà ở hoặc nhân viên hỗ trợ bạo lực gia đình.

Trong trường hợp có hoạt động tội phạm, Người thuê nhà cần cung cấp bằng chứng mà họ đã báo cáo vấn đề với Cảnh sát NSW, như Báo cáo của cảnh sát hoặc Sổ vụ việc.

3.5.3 Nếu Evolve Housing cho rằng Người thuê nhà phải chịu trách nhiệm về Chi phí Sửa chữa của Người thuê nhà.

- Evolve sẽ gửi văn bản thông báo cho Người thuê nhà, liệt kê tất cả công tác sửa chữa, chi phí sửa chữa và trách nhiệm của Người thuê nhà theo *Đạo luật Thuê chỗ ở 2010*.
- Nếu Người thuê nhà muốn khiếu nại về trách nhiệm, họ phải gửi đơn khiếu nại trong vòng 21 ngày kể từ ngày nhận được thông báo từ Evolve. Người thuê nhà phải đưa ra lý do khiếu nại cho Evolve Housing bằng văn bản và phải kèm theo mọi tài liệu hỗ trợ.

Nếu Người thuê nhà khiếu nại về Chi phí hoặc không chấp nhận trách nhiệm, Evolve Housing có thể yêu cầu NCAT thu lại các khoản phí từ Người thuê nhà. Thông qua NCAT, Người thuê nhà sẽ có cơ hội đưa ra lý do tại sao họ lại khiếu nại trách nhiệm và NCAT sẽ xác định xem Người thuê nhà có phải chịu trách nhiệm đó không và nếu có, Người thuê nhà sẽ phải thanh toán bao nhiêu.

3.5.4 Các sự cố lặp lại hoặc nghiêm trọng về Chi phí Sửa chữa Bất động sản.

Khi Evolve Housing có đủ bằng chứng về các sự cố lặp lại hoặc nghiêm trọng gây thiệt hại cho Người thuê nhà, Evolve sẽ ngay lập tức có hành động thông qua NCAT để có được Lệnh Thi hành Cụ thể. Trong một số trường hợp, Evolve Housing có thể thực hiện hành động để chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

3.6 Chi phí Sửa chữa của Người thuê nhà khi có amiăng

Sống trong một ngôi nhà được xây dựng bằng vật liệu có chứa amiăng hoặc chì thường không gây nguy hiểm cho sức khỏe trừ khi vật liệu đó bị vỡ, chà sát, khoan hoặc làm xáo trộn tạo thành sợi hoặc bụi trong không khí. (Tham khảo Chính sách về Vật liệu Nguy hiểm của Evolve Housing – Chì & Amiăng.)

Nếu Người thuê nhà làm hư hỏng Bất động sản của họ và Bất động sản có vật liệu chứa amiăng hoặc chì, thì amiăng hoặc chì có thể bị ảnh hưởng. Trong những trường hợp này, nếu có bằng chứng cho thấy Người thuê nhà đã cố tình, vô trách nhiệm hoặc do sơ suất làm hư hỏng Bất động sản của họ, Evolve Housing sẽ tính Chi phí Sửa chữa của Người thuê nhà.

Evolve cho rằng Người thuê nhà sẽ chịu trách nhiệm cho các chi phí liên quan đến việc sửa chữa kết cấu có chứa vật liệu nguy hiểm. Tuy nhiên, mọi chi phí liên quan đến việc loại bỏ và xử lý an toàn vật liệu nguy hiểm – bao gồm cả amiăng – sẽ do Evolve Housing chi trả.

Tóm lại, Người thuê nhà sẽ chỉ chịu trách nhiệm thanh toán chi phí sửa chữa.

3.7 Đánh giá các quyết định

Người thuê nhà có thể yêu cầu đánh giá nội bộ quyết định của Evolve Housing để tính Chi phí Sửa chữa của Người thuê nhà vì lý do sức khỏe kém, bạo lực gia đình hoặc hoạt động tội phạm của bên thứ ba. Chi phí Sửa chữa của Người thuê nhà

3.8 Thanh toán các chi phí liên quan đến Người thuê nhà

Người thuê có thể thanh toán Chi phí Sửa chữa của Người thuê nhà theo các cách sau:

- Centrepay – tùy chọn MDFP
- Thẻ Payway cho các chi phí không liên quan đến tiền thuê nhà

Các cách sử dụng thẻ Payway khác nhau được đề cập trong Tờ Thông tin về Cách Thanh toán Tiền thuê nhà và các Khoản Thanh toán Không liên quan đến tiền thuê nhà, được đăng tải trên trang web của Evolve Housing.

3.8.1 Lưu ý quan trọng:

Chi phí Sửa chữa của Người thuê nhà được coi là Chi phí không phải tiền thuê và do đó phải được thanh toán riêng cho Tiền thuê. Nếu Người thuê nhà thanh toán cả Tiền thuê nhà và khoản thanh toán không liên quan đến tiền thuê nhà, khoản thanh toán kết hợp này có thể được ghi có vào tài khoản tiền thuê nhà của Người thuê nhà.

4. ĐỊNH NGHĨA

- Khiếu nại – một biểu hiện của sự không hài lòng với tiêu chuẩn hoặc loại dịch vụ do Evolve Housing cung cấp, được tiến hành bởi một cá nhân hoặc tổ chức bên ngoài (người khiếu nại) và người khiếu nại đã mong đợi hoặc đang yêu cầu một kết quả khác.
- Khu vực Chung (của Bất động sản) – không gian chung cho tất cả Cư dân sống trong Bất động sản, như phòng sinh hoạt chung hoặc tiền sảnh
- Chủ nhà – người cho thuê nhà theo Hợp đồng Thuê nhà ở.
- NCAT – Tòa Tài phán Dân sự & Hành chính NSW là một cơ quan pháp định độc lập của NSW giải quyết các tranh chấp bao gồm việc thuê nhà và các vấn đề nhà ở khác. Các quyết định của NCAT phải được tuân thủ và có hiệu lực thi hành.
- Chi phí không liên quan đến tiền thuê nhà – mọi khoản phí không phải là tiền thuê nhà, như phí nước hoặc phí sửa chữa thiệt hại Bất động sản. Chi phí không liên quan đến tiền thuê nhà được trả riêng.
- Bất động sản – Bất động sản hoặc nhà ở như được mô tả trong Hợp đồng Thuê nhà ở giữa Evolve Housing và Người thuê nhà.
- Cư dân – một người được Evolve Housing cho phép cư trú lâu dài trong Bất động sản do Evolve Housing sở hữu hoặc quản lý theo Hợp đồng Thuê nhà ở (bao gồm cả Người thuê nhà).
- Hợp đồng Thuê nhà ở (hay Hợp đồng Thuê nhà) – một văn bản thỏa thuận giữa Evolve Housing (với tư cách là Chủ nhà) và Người thuê nhà, quy định các điều khoản mà Người thuê nhà sử dụng Bất động sản theo quy định trong Hợp đồng.
- Người thuê nhà – người kí Hợp đồng Thuê nhà ở với Evolve Housing và người có các quyền và nghĩa vụ nhất định theo Hợp đồng đó.

5. CÁC NGUỒN LỰC LIÊN QUAN

- Tài Thông tin về Cách Thanh toán Tiền thuê nhà và các Khoản thanh toán không liên quan đến tiền thuê nhà của Evolve Housing
- Chính sách về Vật liệu Nguy hiểm của Evolve Housing – Chi & Amiăng
- Chính sách Chấm dứt Hợp đồng Thuê nhà của Evolve Housing
- Hợp đồng thuê nhà ở
- *Đạo luật Thuê nhà ở 2010 (NSW)*

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.