

# QUẢN LÝ HÀNH VI CHỐNG ĐỐI XÃ HỘI

## CHÍNH SÁCH

### 1. MỤC ĐÍCH

Chính sách này nêu rõ cách Evolve Housing ứng phó với hành vi chống đối xã hội ảnh hưởng đến bất động sản cho thuê dưới sự quản lý của chúng tôi.

### 2. PHẠM VI

Chính sách này áp dụng cho tất cả những hợp đồng thuê do Evolve Housing quản lý.

### 3. TUYÊN BỐ CHÍNH SÁCH

Hành vi chống đối xã hội là hành vi làm xáo trộn sự bình yên, thoải mái hoặc quyền riêng tư của những người thuê nhà khác hoặc hàng xóm, hoặc cộng đồng xung quanh dẫn đến hành vi vi phạm hợp đồng thuê nhà theo các quy định của *Đạo luật Thuê nhà ở 2010*.

Cư dân của Evolve Housing có quyền được tận hưởng không khí yên bình trong nhà thuê của họ và được sống yên bình và hòa thuận với những người hàng xóm của họ. Hành vi chống đối xã hội hoặc hành vi bất hợp pháp có thể gây nguy hiểm đến sự an toàn của gia đình và hàng xóm.

Evolve Housing thường sẽ không can thiệp vào tranh chấp với hàng xóm hoặc điều tra các cáo buộc trừ khi có cáo buộc vi phạm hợp đồng thuê nhà. Evolve Housing khuyến khích người thuê nhà tự giải quyết các vấn đề với hàng xóm hoặc nhờ sự hỗ trợ của các dịch vụ hòa giải. Evolve Housing có thể giới thiệu người thuê nhà đến Trung tâm Tư pháp Cộng đồng để được hỗ trợ nếu phù hợp.

### 3.1 Các loại hành vi chống đối xã hội

Các loại hành vi chống đối xã hội mà Evolve Housing có thể cần giải quyết có thể bao gồm các hoạt động tội phạm và bất hợp pháp, bạo lực thân thể, quấy rối và các hành động không phù hợp khác của người thuê nhà, những người khác trong gia đình và khách đến thăm gây thiệt hại có chủ ý hoặc do bất cẩn cho Bất động sản của Evolve Housing hoặc nguy hiểm cho nơi ở an toàn/phúc lợi của những người khác.

Evolve Housing không có trách nhiệm tiến hành các cuộc điều tra tội phạm. Các cuộc điều tra đó thuộc trách nhiệm của Cảnh sát NSW.

Evolve Housing mô tả hành vi chống đối xã hội theo ba loại sau:

- **Hành vi bất hợp pháp nghiêm trọng**
- **Hành vi chống đối xã hội nghiêm trọng**
- **Hành vi chống đối xã hội ở mức độ thấp và trung bình**

#### 3.1.1 Hành vi bất hợp pháp nghiêm trọng

Đây là hành vi gây ra nguy cơ đối với sự an toàn hoặc an ninh của cư dân hoặc Bất động sản và có thể dẫn đến các cáo buộc và/hoặc kết án hình sự; hoặc gây ra thiệt hại đáng kể cho Bất động sản của Evolve Housing.

Các ví dụ về hành vi bất hợp pháp nghiêm trọng có thể bao gồm nhưng không giới hạn:

- Gây thương tích cho hàng xóm hoặc khách đến thăm gây tổn hại nghiêm trọng đến cơ thể;
- Sử dụng Bất động sản làm nơi sản xuất, buôn bán, trồng hoặc cung cấp bất kỳ loại ma túy bị cấm nào;
- Sử dụng Bất động sản để tàng trữ súng trái phép;
- Sử dụng Bất động sản để tổ chức biểu diễn gây ra hành vi phạm tội theo *Luật Bảo lãnh năm 2013*;
- Cố tình hoặc bất cẩn gây ra thiệt hại nghiêm trọng cho Bất động sản của Evolve;
- Sử dụng Bất động sản làm nhà chứa bất hợp pháp;

- Sử dụng Bất động sản để sản xuất hoặc phân phối tài liệu lạm dụng trẻ em;
- Sử dụng Bất động sản để tạo điều kiện cho việc tái sinh xe hơi hoặc thuyền có tổ chức; và
- Hành hung thân thể hoặc hành vi bạo lực với những người thuê nhà khác, hàng xóm hoặc nhân viên của Evolve Housing.

### 3.1.2 Hành vi chống đối xã hội nghiêm trọng

Hành vi này liên quan đến các hoạt động:

- Làm phiền hàng xóm nghiêm trọng;
- Gây ra nguy hiểm đến sự an toàn hoặc an ninh của người thuê nhà, các thành viên khác trong gia đình, hàng xóm hoặc nhân viên của Evolve; hoặc
- Gây thiệt hại cho Bất động sản của Evolve Housing.

Những hành vi này cũng có thể là bất hợp pháp và có thể bao gồm, nhưng không giới hạn:

- Hành vi đe dọa, lạm dụng, hăm dọa hoặc quấy rối hàng xóm, khách đến thăm, nhân viên của Evolve Housing hoặc các nhà thầu của Evolve;
- Bắt nạt và đe dọa hàng xóm hoặc khách đến thăm;
- Khiêu khích vật nuôi tấn công hàng xóm hoặc khách đến thăm;
- Hành vi thù ghét và đe dọa đối với các thành viên thuộc các nhóm xác định vì sự khác biệt về nhận thức của họ (như chủng tộc và dân tộc, giới tính, tuổi tác, tôn giáo, khuynh hướng tình dục, sức khỏe tâm thần hoặc tình trạng khuyết tật); và
- Gây thiệt hại do sơ suất và thiệt hại lớn đến Bất động sản của Evolve.

### 3.1.3 Hành vi chống đối xã hội ở mức độ thấp và trung bình

Hành vi này liên quan đến các hoạt động làm xáo trộn sự yên bình, thoải mái hoặc quyền riêng tư của những người thuê nhà khác hoặc hàng xóm.

Hành vi đó có thể bao gồm nhưng không giới hạn:

- Sử dụng ngôn ngữ tục tĩu đối với hàng xóm và khách đến thăm;
- Bắt nạt và quấy rối hàng xóm và khách đến thăm;
- Tiếng ồn gây ra phiền toái, như các bữa tiệc ồn ào mà mất kiểm soát, la hét/gào thét quá mức hoặc tiếng nhạc hoặc ti vi quá mức;
- Các vấn đề về môi trường và khu vực chung, như phá hoại, vẽ bậy, để phương tiện ở sân trước hoặc các khu vực chung và từ chối di chuyển, sửa chữa phương tiện gây ồn ào trong khu vực chung;
- Để một lượng lớn rác thải trong nhà, sân vườn hoặc các khu vực chung;

- Hành vi hạn chế quyền tiếp cận của những người thuê nhà khác với các tiện ích chung, như ngăn cản những người thuê khác tiếp cận khu vườn chung hoặc tiện ích giặt là, và
- Làm hư hỏng bất kỳ tài sản nào của Evolve Housing bao gồm cả tài sản riêng của người thuê nhà và các khu vực chung.

## 3.2 Cách Evolve Housing quản lý các hành vi chống đối xã hội

Evolve Housing sẽ điều tra các cáo buộc về hành vi chống đối xã hội và nếu phù hợp có thể tiến hành can thiệp sớm và giới thiệu đến các dịch vụ hỗ trợ để giảm thiểu sự gia tăng hành vi chống đối xã hội và tính cần thiết phải giải quyết các vụ việc thông qua Tòa án Dân sự và Hành chính NSW (NCAT).

Evolve Housing cố gắng hỗ trợ những người thuê nhà và gia đình để bị tổn thương bằng cách giải quyết mọi hành vi chống đối xã hội gây nguy hiểm cho họ. Evolve có thể tìm cách giới thiệu người thuê nhà đến các dịch vụ hỗ trợ khi xảy ra hành vi vi phạm hợp đồng thuê nhà. Cảnh báo cáo mọi tình huống khả nghi cho thấy trẻ em hoặc thanh thiếu niên có nguy cơ bị tổn hại đáng kể cho Bộ Công đồng và Tư pháp (DCJ).

Nhân viên của Evolve Housing sẽ thực hiện quyết định và đặc biệt sẽ xem xét sự an toàn của các nạn nhân của hành vi chống đối xã hội khi đưa ra quyết định về hành động cần thực hiện đối với các vụ việc đã được chứng minh. Khi xảy ra hành vi vi phạm hợp đồng thuê nhà đã được chứng minh và có liên quan đến hành vi chống đối xã hội và cần có hành động chính thức, Evolve Housing có thể ứng phó như sau:

### 3.2.1 Ứng phó của Evolve Housing với hành vi bất hợp pháp nghiêm trọng

Khi xảy ra vụ việc về hành vi bất hợp pháp nghiêm trọng, Cảnh sát NSW thường sẽ tiến hành điều tra. Khi nhận được thông tin liên quan đến vụ việc, Evolve Housing có thể tự tiến hành điều tra và do đó, có thể quyết định nộp đơn trực tiếp cho NCAT để yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

### 3.2.2 Ứng phó của Evolve Housing với hành vi chống đối xã hội nghiêm trọng

Sau khi nhận được báo cáo về hành vi chống đối xã hội nghiêm trọng, Evolve Housing sẽ điều tra vụ việc. Khi kết thúc cuộc điều tra, Evolve có thể đưa ra Thông báo Chấm dứt Hợp đồng, sau đó là đơn gửi NCAT để xin lệnh chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Trong một số trường hợp, Evolve có thể nộp đơn trực tiếp cho NCAT để yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

### 3.2.3 Ứng phó của Evolve Housing đối với hành vi chống đối xã hội ở mức độ thấp và trung bình

Sau khi nhận được báo cáo về hành vi chống đối xã hội ở mức độ thấp hoặc trung bình, Evolve Housing sẽ điều tra sự việc. Khi kết thúc cuộc điều tra, Evolve có thể đưa ra thư cảnh báo. Tùy thuộc vào từng trường hợp, Evolve có thể nộp đơn cho NCAT để xin cấp Lệnh Thực hiện Cụ thể (SPO), yêu cầu hành động để thực hiện Hợp đồng Thuê nhà hoặc hạn chế bất kỳ hành động nào vi phạm Hợp đồng Thuê nhà.

Có nguy cơ chấm dứt hợp đồng thuê nhà nếu người thuê nhà liên tục vi phạm các điều khoản của Hợp đồng Thuê nhà ở của họ thông qua hành vi chống đối xã hội. Nếu sau khi gửi thư cảnh báo, có thêm hành vi vi phạm Hợp đồng Thuê nhà, hoặc có hành vi vi phạm SPO liên quan đến hành vi chống đối xã hội ở mức độ thấp hoặc trung bình, Evolve Housing có thể đưa ra Thông báo Chấm dứt, sau đó là gửi NCAT yêu cầu chấm dứt của hợp đồng thuê nhà.

## 3.3 Phân loại những người thuê nhà trước đây của Evolve Housing có tiền sử chống đối xã hội

Những người thuê nhà trước đây của Evolve Housing có thể được phân loại theo mục người thuê nhà để ghi lại lịch sử thuê nhà trước đây của họ. Điều này thiết lập rõ ràng cho người thuê nhà và trên Lộ trình Gia cư, mức độ mà Hợp đồng Thuê nhà được người thuê và các thành viên trong gia đình họ tuân thủ trong suốt thời gian thuê nhà.

Các mục bao gồm:

- **Đạt yêu cầu**
- **Gần đạt yêu cầu**
- **Không đạt yêu cầu**
- **Không đủ điều kiện mua nhà ở xã hội.**

Theo các mục hiện có này, phù hợp với các mục được DCJ sử dụng, những người thuê nhà trước đây của Evolve Housing (và những người cư ngụ nếu có) có tiền sử hành vi chống đối xã hội được ghi nhận sẽ được phân loại như sau:

### 3.3.1 Những người thuê nhà hoặc người cư ngụ gần đạt yêu cầu

Những người thuê nhà hoặc người cư ngụ trước đây của Evolve có thể được phân loại là gần đạt yêu cầu bao gồm những người:

Đã có các khiếu nại về hành vi chống đối xã hội đã được chứng minh thuộc loại hành vi chống đối xã hội ở mức độ thấp và trung bình hoặc nghiêm trọng dẫn đến hành động sau:

- Được cấp Thông báo Chấm dứt do hành vi chống đối xã hội
- Có lệnh từ Tòa án Dân sự và Hành chính NSW cho biết người thuê nhà đã vi phạm hợp đồng thuê nhà vì hành vi chống đối xã hội, như Lệnh Thực hiện Cụ thể.

### 3.3.2 Người thuê nhà trước đây không đạt yêu cầu

Những người thuê trước đây của Evolve có thể được phân loại là không đạt yêu cầu bao gồm những người:

Đã có các khiếu nại về hành vi chống đối xã hội đã được chứng minh ở mức độ thấp và trung bình hoặc nghiêm trọng và:

- Bị trục xuất ra khỏi nhà, hoặc
- Đang xin Lệnh Chiếm hữu, nhưng họ đã rời đi trước khi có lệnh, hoặc
- Đã rời đi trước khi có Lệnh Chiếm hữu để trục xuất họ ra khỏi nhà được thực thi.

Những người thuê nhà trước đây bị trục xuất ra khỏi nhà hoặc bị đe dọa trục xuất ra khỏi nhà dựa trên việc chấm dứt hợp đồng theo Mục 143 (không đủ điều kiện cư trú trong nhà ở xã hội) và Mục 148 (người thuê đã từ chối để nghị cung cấp nhà ở xã hội thay thế), hoặc theo *Đạo luật Thuê nhà ở 1987* trước đó (Mục 63B hoặc 63F), sẽ không có hành động trục xuất này trong đánh giá loại người thuê nhà trước đó.

### 3.3.3 Người thuê nhà trước đây không đủ điều kiện

Những người thuê nhà trước đây của Evolve có thể được phân loại là không đủ điều kiện nhận nhà ở xã hội bao gồm những người:

- Bị trục xuất ra khỏi nhà vì vi phạm nghiêm trọng hợp đồng thuê nhà, hoặc
- Đang xin Lệnh Chiếm hữu vì hành vi vi phạm nghiêm trọng, nhưng họ đã rời đi trước khi có lệnh, hoặc
- Rời đi trước khi có thể thực thi Lệnh Chiếm hữu do vi phạm nghiêm trọng.

Các hành vi vi phạm nghiêm trọng có thể bao gồm:

- Hành vi chống đối xã hội bất hợp pháp nghiêm trọng, như:
- Gây thương tích cho hàng xóm hoặc khách đến thăm gây tổn hại nghiêm trọng đến cơ thể;
- Hành hung thân thể hoặc hành động bạo lực với những người thuê nhà khác, hàng xóm hoặc nhân viên của Evolve Housing mà không gây tổn hại nặng nề về thể xác;
- Sử dụng Bất động sản làm nơi sản xuất, buôn bán, trồng hoặc cung cấp bất kỳ loại thuốc phiện bị cấm nào;
- Sử dụng Bất động sản để tàng trữ súng trái phép.
- Hành vi chống đối xã hội nghiêm trọng, dẫn đến việc nộp đơn trực tiếp cho NCAT để chấm dứt hợp đồng theo Mục 92 của *Luật Thuê nhà ở*, vì hành vi đe dọa, lạm dụng, hăm dọa hoặc quấy rối bởi người thuê nhà hoặc một thành viên trong gia đình của họ đối với nhân viên hoặc nhà thầu của Evolve Housing.
- Nếu người thuê nhà hoặc một thành viên trong gia đình của họ đã bị kết tội đốt phá hoặc cố ý làm hư hỏng Bất động sản của Evolve khiến Bất động sản đó không thể ở được.

Thực hiện một hoạt động kinh doanh trái phép là hành vi sử dụng Bất động sản bất hợp pháp, nhưng đó không phải là hoạt động bất hợp pháp trừ khi chính hoạt động kinh doanh đó là bất hợp pháp.

Chỉ Giám đốc điều hành của Evolve mới có thể xác định xem người thuê nhà của Evolve trước đây có đủ điều kiện nhận nhà ở xã hội hay không vì hành vi vi phạm nghiêm trọng hợp đồng thuê nhà của họ.

### 3.4 Kháng nghị và xem xét các quyết định

Khi giải quyết các vấn đề liên quan đến hành vi chống đối xã hội, Evolve Housing sẽ đưa ra quyết định về việc cần tiến hành những hành động phù hợp. Evolve có Chính sách Kháng nghị cung cấp thông tin về những quyết định nào có thể và không thể bị kháng nghị cũng như quy trình báo cáo Kháng nghị.

Không thể kháng cáo thông qua quy trình này nếu Evolve Housing đã nộp đơn cho NCAT. Những vấn đề đó được NCAT xem xét và ra quyết định.

## 4. ĐỊNH NGHĨA

- Người cư ngụ – theo mục đích của Chính sách này, là người, ngoài Người thuê nhà, cư trú trong Bất động sản.
- 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 với Evolve Housing và người có các quyền và nghĩa vụ nhất định theo Hợp đồng đó.
- Thông báo Chấm dứt Hợp đồng – Thông báo Chấm dứt Hợp đồng Thuê nhà theo *Đạo luật Thuê nhà ở 2010*

## 5. CÁC NGUỒN HỖ TRỢ LIÊN QUAN

- Chính sách về Kháng nghị của Evolve Housing
- Chính sách về Quyền riêng tư của Evolve Housing
- Chính sách Chấm dứt Hợp đồng Thuê nhà của Evolve Housing
- *Đạo luật Thuê nhà ở 2010 (NSW)*
- [www.facs.nsw.gov.au](http://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](http://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](mailto:myevolve@evolvehousing.com.au).*