

Tái duyệt Tiền Thuê giá Thị trường

Tháng Bảy 2009



Tờ dữ kiện



Dịch vụ Thông dịch

Nếu quý vị có khó khăn trong việc hiểu tiếng Anh, hãy điện thoại Dịch vụ Thông Phiên dịch (TIS) qua số 131 450.

Dịch vụ Thông Phiên dịch sẽ giúp quý vị gọi đến Bộ Gia cư NSW mà không tốn kém gì cả.

Bộ Gia cư NSW có trách nhiệm đảm bảo rằng những người thuê nhà chính phủ đang trả tiền thuê với giá cả kham nổi. Giá thuê căn bản cho tất cả gia cư của Bộ Gia cư NSW và Sở Gia cư Thổ dân là giá thuê nhà thị trường. Bộ Gia cư NSW thường xuyên tái duyệt giá thuê của các gia cư này để phù hợp với giá thuê của thị trường thuê nhà tư nhân. Kể từ 2005 việc tái duyệt tiền thuê giá thị trường được thực hiện hàng năm.

Tại sao có việc tái duyệt?

Do giá thuê nhà thị trường tư nhân tăng giảm qua thời gian, Bộ Gia cư NSW phải tái duyệt tiền thuê của các gia cư của Bộ cũng như của Sở Gia cư Thổ dân nhằm đảm bảo rằng các giá cả này được cập nhật với biến chuyển trong thị trường thuê nhà tư nhân.

Điều này quan trọng vì Bộ Gia cư NSW tính giá thị trường cho tất cả các gia cư của Bộ, sau đó giúp phụ trợ tiền thuê cho những người hội đủ điều kiện. Khoảng 90% những người thuê nhà của Bộ gia cư NSW hiện đang nhận được khoản phụ trợ tiền thuê.

Việc tái duyệt ảnh hưởng đến tiền thuê của quý vị ra sao?

Bộ Gia cư NSW sẽ gửi thư đến tất cả những người thuê nào mà có thay đổi về tiền thuê giá thị trường, để báo cho họ biết về giá thị trường mới sẽ là bao nhiêu và nếu điều này ảnh hưởng đến khoản tiền thuê họ trả. Quý vị hiện:

1. Đang nhận được Phụ trợ Tiền thuê?

Sẽ không có gia tăng trong khoản tiền thuê mà quý vị trả, trừ khi tiền thuê giá thị trường giảm tới mức thấp hơn tiền thuê được phụ trợ hiện thời. Nếu điều này xảy ra, quý vị sẽ trả tiền thuê giá thị trường, là khoản tiền ít hơn.

2. Đang trả Tiền thuê giá Thị trường?

Quý vị sẽ phải trả tiền thuê với giá thị trường mới, trừ khi quý vị trở nên hội đủ điều kiện được phụ trợ tiền thuê. Quý vị có thể kiểm lại với đội Gia cư NSW địa phương để xem mình có hội đủ điều kiện được phụ trợ tiền thuê hay không.

Khi nào việc này sẽ xảy ra?

Lá thư mà Bộ Gia cư NSW gửi đến quý vị sẽ cho quý vị biết khi nào thì quý vị khởi sự trả tiền thuê giá thị trường mới.

Quý vị có cần cập nhật chi tiết trả tiền nếu có thay đổi về tiền thuê phải trả?

Không. Nếu tiền thuê được khấu trừ trực tiếp từ trương mục ngân hàng của quý vị hoặc trả qua Chương trình Khấu trừ Tiền thuê, Bộ Gia cư NSW sẽ cập nhật việc khấu trừ để phản ánh mức thuê mới.

Bộ Gia cư làm thế nào để quyết định tiền thuê giá thị trường mới?

Giá thị trường được dựa trên giá thuê khả hữu của một căn nhà tương tự nơi thị trường tư nhân. Bộ Gia cư NSW xác định giá thuê thị trường dựa theo một số nguồn thông tin, kể cả các định giá về nhà cửa, khuynh hướng hiện thời nơi thị trường thuê nhà tư nhân và thông tin từ Tổng Giám định (Valuer General) của NSW. Thông tin này do Tổng Giám định NSW và Nha phụ trách khoản đặt cọc tiền thuê (Rental Bond Board) cung cấp. Vài yếu tố được xét tới khi xác định tiền thuê giá thị trường cho căn nhà của quý vị, kể cả loại nhà, số phòng ngủ, địa điểm, và ngay cả các yếu tố như nhà của quý vị có sân hoặc chỗ đậu xe hay không. Phương pháp mà Bộ Gia cư NSW sử dụng có phản ánh các biến đổi trong tiền thuê giá thị trường khắp NSW. Việc này có nghĩa tiền thuê nhà tại một số vùng sẽ tăng trong khi tiền thuê nhà tại những vùng khác có thể giảm.

Tái duyệt Tiền Thuê giá Thị trường

Tháng Bảy 2009



Nhân viên nào của Bộ mà đòi hỏi tiền bạc hoặc ân huệ hay bất kỳ bổng lộc nào để đổi lấy việc họ giúp đỡ quý vị về nhu cầu gia cư thì đó là điều phi pháp.

Cũng bị xem là phi pháp nếu quý vị hoặc người nào biểu tặng tiền bạc hoặc ân huệ hoặc bất kỳ bổng lộc nào cho nhân viên của Bộ để đổi lấy việc họ giúp đỡ quý vị. Nếu quý vị biết gì về việc này, xin điện thoại đến 1300 HOUSING và chọn Phương cách 2. Bộ Gia cư NSW có thể sẽ từ chối cung cấp dịch vụ gia cư trong tương lai cho những ai đã dính líu hay tìm cách dự phần vào hành vi tham nhũng hay trái luật.

Nếu như hiện nay quý vị trả tiền thuê giá thị trường và không thể kham nổi việc trả tiền thuê giá mới?

Nếu không kham nổi việc trả tiền thuê giá thị trường mới, quý vị có thể nộp đơn xin được phụ trợ tiền thuê.

Nếu quý vị có lợi tức thấp hoặc trung bình, quý vị có thể hội đủ điều kiện để được phụ trợ tiền thuê. Các hạn định lợi tức về việc phụ trợ tiền thuê của Bộ Gia cư NSW được cập nhật mỗi năm vào tháng Bảy.

Quý vị cần liên lạc đội Gia cư NSW địa phương và hỏi lấy đơn xin phụ trợ tiền thuê. Do việc phụ trợ tiền thuê dựa trên tổng lợi tức hộ gia đình, quý vị sẽ cần cung cấp chứng cứ về lợi tức của tất cả mọi người trong gia đình. Nếu quý vị không hội đủ điều kiện được phụ trợ tiền thuê, quý vị được xem là có thể kham nổi tiền thuê giá thị trường.

Nếu quý vị là người thuê nhà của Văn phòng Gia cư Thổ dân (AHO) hoặc là một thành viên ở trong căn nhà thuê từ AHO thì quý vị có thể cũng cần nộp đơn xin Phụ trợ tiền Thuê Liên Bang từ Centrelink. Quý vị có thể làm việc này bằng cách điện thoại đến Trung tâm Tiếp nhận Điện thoại Bản địa của Centrelink (Centrelink Indigenous Call Centre) qua số 13 63 80 để báo cho họ biết về tiền thuê mới của mình và đi đến một bản chứng nhận tiền thuê.

Nếu như quý vị không đồng ý với tiền thuê giá thị trường mới?

Nếu quý vị đang trả tiền thuê giá thị trường và cho rằng việc tăng tiền nhà giá thị trường là quá cao, quý vị có thể nộp đơn đến Tòa án người Tiêu thụ, Buôn bán và Thuê nhà (Consumer, Trader and Tenancy Tribunal - CTTT). Quý vị phải nộp đơn trong vòng 30 ngày kể từ khi nhận được thư báo tăng tiền thuê. Tòa CTTT có áp dụng lệ phí.

Nếu quý vị không phải trả tiền thuê giá thị trường (bởi vì đang được phụ trợ tiền thuê), quý vị không thể nộp đơn đến CTTT để khiếu nại về việc tăng tiền thuê quá đáng. Quý vị chỉ có thể khiếu nại nếu quý vị trở nên không hội đủ điều kiện được phụ trợ tiền thuê và phải khởi sự trả tiền thuê giá thị trường mới.

Quý vị có thể khiếu nại đến Ủy ban Khiếu nại Gia cư về việc tăng tiền thuê giá thị trường?

Không, quý vị không thể khiếu nại đến Ủy ban Khiếu nại Gia cư về việc tăng tiền thuê giá thị trường của mình. Tất cả các đơn khiếu nại phải được nộp đến CTTT.

Quý vị có thể lấy thêm thông tin ở đâu?

Muốn biết thêm thông tin về điều gì trong tờ dữ kiện này, quý vị có thể:

- đến văn phòng gia cư địa phương
- xem trên mạng thông tin của Bộ gia cư NSW: www.housing.nsw.gov.au
- điện thoại đến Bộ Gia cư NSW qua số 1300 HOUSING (1300 468 746), 24 giờ mỗi ngày, 7 ngày mỗi tuần
- để liên lạc Tòa án người Tiêu thụ, Buôn bán và Thuê nhà, hãy gọi số 1300 135 399 hoặc xem trên trang mạng www.cttt.nsw.gov.au

