

Tenancy Services

ผู้เช่า รับรู้สิทธิของท่าน!

เยี่ยมชมเว็บไซต์ของเราได้ที่ www.tenancy.govt.nz



MINISTRY OF BUSINESS,
INNOVATION & EMPLOYMENT
HĪKINA WHAKATUTUKI

ผู้เช่า หรือ เพื่อนร่วมเช่าแฟลต คือใคร?

■ ผู้เช่า

ท่านถือว่าเป็นผู้เช่าในกรณีที่ท่านเป็นผู้ลงนามในข้อตกลงกับเจ้าของสถานที่ให้เช่า ไม่ว่าจะด้วยวาจาหรือเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่ออาศัยอยู่ในสถานที่ให้เช่านั้นๆ

ผู้เช่ารายอื่นหรือเพื่อนร่วมเช่าของท่านไม่สามารถขอให้ท่านออกไปจากสถานที่ให้เช่านั้นๆได้ เจ้าของสถานที่ให้เช่าเท่านั้นที่สามารถแจ้งให้ท่านออกจากสถานที่นั้น

ผู้ใดก็ตามที่ย้ายเข้ามาอยู่ในแฟลตและลงนามในสัญญาเช่าร่วมกับผู้เช่ารายอื่น ต่างมีความรับผิดชอบร่วมกันต่อการเช่าทั้งหมด

หากผู้เช่าคนใดคนหนึ่งทำให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินหรือการจ่ายค่าเช่าล่าช้า ผู้เช่ารายอื่นทั้งหมดจะต้องรับผิดชอบในการชำระหนี้แทนผู้เช่าที่ทำผิด



■ เพื่อนร่วมเช่าแฟลต

ท่านถือว่าเป็นเพื่อนร่วมเช่าแฟลต ในกรณีที่ท่านอาศัยอยู่ในสถานที่นั้น และไม่ได้เป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่ากับเจ้าของบ้าน

เพื่อนร่วมเช่าแฟลตไม่ได้รับความคุ้มครองตามพระราชบัญญัติการเช่าที่อยู่อาศัยเนื่องจากพระราชบัญญัตินี้ครอบคลุมเฉพาะผู้เช่าและเจ้าของบ้านเท่านั้น ในฐานะที่เป็นเพื่อนร่วมเช่าแฟลต สิทธิของท่านขึ้นอยู่กับข้อตกลงที่ท่านมีไว้กับผู้เช่า

ตัวอย่างของข้อตกลงการอยู่ร่วมกันในแฟลตมีอยู่ในเว็บไซต์ของเรา

www.tenancy.govt.nz/flat-housing-agreement

เจ้าของสถานที่ให้เช่าต้องปฏิบัติดังนี้

- › ตรวจสอบให้แน่ใจว่าสถานที่นั้นๆ มีสภาพที่สะอาดตามสมควรก่อนที่ท่านจะเริ่มต้นการเช่า
- › บำรุงรักษาสถานที่นั้นๆ และทำการซ่อมแซมตามที่จำเป็น
- › ปฏิบัติตามข้อกำหนดมาตรฐานด้านเครื่องเตือนควัน ฉนวน และบ้านที่ดีต่อสุขภาพ ทั้งหมด
- › ก่อนที่จะขึ้นเงินค่าเช่า ให้แจ้งให้ผู้เช่าทราบอย่างเป็นทางการโดยลายลักษณ์อักษรอย่างน้อย 60 วัน (ในกรณีที่ไม่ได้ขึ้นค่าเช่ามาแล้วอย่างน้อย 12 เดือน)
- › แจ้งให้ผู้เช่าทราบก่อนที่จะเข้าสถานที่เช่าได้โดยชอบด้วยกฎหมาย
- › นำเงินค้ำประกันการเช่าบ้านส่งภายใน 23 วันทำงาน
- › ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านอาคาร สุขภาพ และความปลอดภัย ทั้งหมด

เคล็ดลับ 13 ข้อสำหรับผู้เช่า

1. รับทราบสิทธิและความรับผิดชอบของท่านและแหล่งข้อมูล:
tenancy.govt.nz
2. ขอรับสัญญาเช่าที่เป็นลายลักษณ์อักษร
3. ตรวจสอบสถานที่ให้เช่าและกรอกรายงานสภาพสถานที่โดยให้มีการลงวันที่และลงนามของทั้งสองฝ่ายก่อนลงนามในสัญญาเช่า
4. เก็บบันทึกทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการเช่าของท่านไว้
5. ขอรับใบเสร็จรับเงินสำหรับค่าเช่าที่จ่ายด้วยเงินสดหรือเงินค้ำประกันการเช่า (bond) ใดๆ ที่ท่านจ่ายไว้ให้กับเจ้าของสถานที่
6. จ่ายค่าเช่าของท่านให้ตรงเวลา
7. รักษาสถานที่ให้สะอาดและเป็นระเบียบเรียบร้อย
8. หากมีสิ่งใดที่จำเป็นต้องรับการซ่อมแซม ให้แจ้งเจ้าของสถานที่ให้เช่า
9. อย่าทำความเสียหายกับสถานที่โดยเจตนาหรือไม่ตั้งใจ
10. แจ้งให้ทราบล่วงหน้า 28 วันเพื่อยกเลิกการเช่าตามระยะเวลา (periodic tenancy)
11. การเช่าระยะเวลาที่กำหนด (fixed term tenancy) ไม่สามารถสิ้นสุดลงโดยการแจ้งให้ทราบล่วงหน้า
12. หากคุณตกเป็นเหยื่อของความรุนแรงภายในครอบครัวระหว่างที่เช่าที่พัก คุณสามารถยกเลิกสัญญาเช่าได้โดยแจ้งให้ทราบล่วงหน้าเป็นเวลาอย่างน้อย 2 วัน (พร้อมหลักฐานที่เหมาะสม)
13. ค่าธรรมเนียมการให้เช่าและเงินประกันกุญแจไม่สามารถเรียกเก็บจากผู้เช่าได้