

# Tenancy Services

---

## Người thuê nhà Hiểu biết những quyền của bạn!

---

Truy cập trang web của chúng tôi:  
[www.tenancy.govt.nz](http://www.tenancy.govt.nz)



MINISTRY OF BUSINESS,  
INNOVATION & EMPLOYMENT  
HĪKINA WHAKATUTUKI

# Người thuê nhà hay người thuê phòng?

## ■ Người thuê nhà ('tenant')

Bạn là 'người thuê nhà' nếu bạn có hợp đồng với chủ nhà, bằng lời nói hoặc bằng văn bản, để sống trong căn nhà.

Bạn không thể bị người thuê nhà khác hoặc những người thuê phòng ('flatmates') của bạn yêu cầu bạn dọn đi. Chỉ có chủ nhà mới có quyền đưa ra thông báo yêu cầu bạn dọn đi.

Bất kỳ ai dọn đến căn nhà và ký hợp đồng thuê nhà, cùng với những người thuê nhà khác, sẽ cùng nhau chịu trách nhiệm đối với toàn bộ hợp đồng thuê nhà.

Nếu một người trong số những người thuê nhà gây thiệt hại cho căn nhà hoặc không trả tiền thuê nhà, thì tất cả những người thuê nhà còn lại có thể bị quy trách nhiệm phải trả nợ thay cho người đó.



## ■ Người thuê phòng ('flatmate')

Bạn là 'người thuê phòng' nếu bạn sống trong căn nhà nhưng không đứng tên trong hợp đồng thuê nhà ký với chủ nhà.

Người thuê phòng không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật cho thuê nhà, vì luật này chỉ quản lý người thuê nhà và chủ nhà. Những quyền của người thuê phòng phụ thuộc vào thỏa thuận giữa người thuê phòng và người thuê nhà.

Trên trang web của chúng tôi có đăng ví dụ về thỏa thuận thuê phòng: [www.tenancy.govt.nz/flat-housing-agreement](http://www.tenancy.govt.nz/flat-housing-agreement)

## Chủ nhà phải:

- › Đảm bảo căn nhà ở trong tình trạng sạch sẽ một cách hợp lý trước khi bắt đầu hợp đồng thuê nhà.
- › Bảo trì căn nhà và tiến hành sửa chữa những thứ cần phải sửa.
- › Tuân thủ tất cả các quy định về thiết bị báo cháy, cách nhiệt và các tiêu chuẩn đảm bảo căn nhà không làm tổn hại sức khỏe của người thuê nhà.
- › Đưa ra thông báo bằng văn bản ít nhất 60 ngày trước khi tăng tiền thuê nhà (và mỗi lần tăng tiền thuê nhà phải cách nhau ít nhất là 12 tháng).
- › Đưa ra thông báo đúng theo quy định của pháp luật trước khi đi vào căn nhà.
- › Ký gửi tiền cọc nhà của bạn cho chính phủ trong vòng 23 ngày làm việc.
- › Tuân thủ tất cả các quy định về xây dựng, sức khỏe và an toàn.





## 13 lời khuyên cho người thuê nhà

---

1. Hiểu biết những quyền và trách nhiệm của bạn và nơi tìm kiếm thông tin: **tenancy.govt.nz**.
  2. Hợp đồng thuê nhà được lập thành bằng văn bản.
  3. Kiểm tra căn nhà và hoàn tất bản báo cáo về tình trạng căn nhà, ghi rõ ngày lập báo cáo và hai bên ký tên vào báo cáo trước khi ký hợp đồng thuê nhà.
  4. Lưu giữ tất cả giấy tờ liên quan đến việc thuê nhà của bạn.
  5. Lấy biên lai khi trả tiền thuê nhà bằng tiền mặt, và khi nộp tiền cọc cho chủ nhà.
  6. Trả tiền thuê nhà đúng hạn.
  7. Giữ gìn căn nhà sạch sẽ và ngăn nắp một cách hợp lý.
  8. Thông báo với chủ nhà nếu có gì đó hư hỏng cần sửa chữa.
  9. Không cố tình hoặc vô ý làm hư hỏng căn nhà.
  10. Báo trước 28 ngày nếu muốn chấm dứt hợp đồng thuê nhà thuộc dạng không có thời hạn (periodic tenancy).
  11. Hợp đồng thuê nhà thuộc dạng có thời hạn cố định thì không thể chấm dứt trước hạn bằng cách đưa ra thông báo.
  12. Nếu bạn bị bạo lực gia đình trong thời gian thuê nhà, bạn có quyền không tiếp tục thuê nữa bằng cách báo trước ít nhất hai ngày (và đưa ra đầy đủ bằng chứng).
  13. Người thuê nhà không phải trả phí môi giới (letting fees) và tiền chìa khóa.
-