

Hướng dẫn cho người thuê nhà ở



Thu mua bất động sản ở NSW

NSW là nơi có nhiều cộng đồng thịnh vượng trong một loạt các thành phố sầm uất và các khu vực tỉnh thành đa dạng. Dân số của chúng tôi cũng tăng nhanh nhất ở Úc, dự báo sẽ tăng lên hơn 10,6 triệu người vào năm 2041.

Đầu tư vào cơ sở hạ tầng

Dân số ngày càng tăng đồng nghĩa với việc chúng ta cần thêm trường học, bệnh viện, đường xá và phương tiện giao thông công cộng để đáp ứng nhu cầu của cộng đồng địa phương. Đó là lý do tại sao hàng tỷ đô la đang được đầu tư vào cơ sở hạ tầng để cung cấp cho mọi người tiếp cận với các dịch vụ chất lượng.

Khi chính phủ quyết định xây dựng một dự án mới, chẳng hạn như một con đường hoặc bệnh viện mới, chính phủ sẽ hướng dẫn cơ quan liên quan điều tra tuyến đường hoặc vị trí tốt nhất.

Ở NSW, các cơ quan nhà nước và các tổ chức khác (chẳng hạn như các công ty tiện ích) có thể thu mua bất động sản cho mục đích công cộng.

Quá trình mua lại và bồi thường được điều chỉnh bởi *Đạo luật thu hồi đất (Bồi thường theo điều khoản Công bằng) năm 1991* (Đạo luật).

Quyết định bất động sản nào cần được thu mua

Tham vấn thường được thực hiện với cộng đồng như một phần của quá trình phát triển một dự án lớn.

Khi triển khai một thiết kế, tuyến đường hoặc vị trí chọn lựa cho một dự án, cơ quan chịu trách nhiệm - cơ quan thu mua - có thể xác định các bất động sản cần được thu mua để thực hiện dự án.

Nếu chỉ một phần bất động sản được yêu cầu cho dự án, cơ quan thu mua sẽ cung cấp thông tin chi tiết về phần bất động sản đó cho bất kỳ ai có quyền lợi hợp pháp đối với bất động sản đó, chẳng hạn như chủ sở hữu, chủ nhà, người thuê, người thuê lại hoặc người nhận thế chấp.

Hướng dẫn này giải thích quy trình thu mua bất động sản cho người thuê sống trong nhà ở đang được thu mua cho một mục đích công cộng. Nó nhằm để giúp quý vị hiểu những gì sẽ xảy ra trong quy trình này và sự hỗ trợ có sẵn. Nó không nhằm thay thế lời khuyên pháp lý hoặc chuyên gia.

Người thuê và người cho thuê

Bất kỳ người nào có lợi ích trong tài sản được thu mua đều có quyền theo Đạo luật. Điều này bao gồm chủ cho thuê hoặc người thuê, cũng như chủ sở hữu tài sản.

Việc thuê nhà ở thường được thành lập bởi một hợp đồng thuê nhà (còn được gọi là hợp đồng cho thuê nhà), là một thỏa thuận bằng văn bản ràng buộc về mặt pháp lý giữa người thuê và chủ sở hữu bất động sản.

Trả tiền ở trọ và các thỏa thuận không chính thức thường không được coi là thuê mướn.

Một quy trình được thiết lập cho người thuê nhà

Khi một tài sản cần được mua lại, trước tiên cơ quan thu mua sẽ liên hệ với chủ sở hữu tài sản. Sau khi chủ sở hữu đã được thông báo, người thuê sẽ được liên hệ.

Cơ quan thu mua sẽ chỉ định **nhóm hỗ trợ thu mua chuyên dụng**. Nhóm sẽ sắp xếp một cuộc họp với quý vị để thảo luận chi tiết hơn về quá trình mua lại và dời chỗ.

Nhóm có thể bao gồm:

- một **nhân viên Quản lý Thu mua**, là người khởi xướng và quản lý quá trình thu mua bất động sản cần thiết cho một dự án,
- một **nhân viên Quản lý Riêng**, là người sẽ trợ giúp và hỗ trợ quý vị trong suốt quá trình thu mua và dời chỗ, và
- trong một số dự án, có **nhân viên Quản lý Địa điểm Cộng đồng**, là người quản lý các mối quan hệ giữa nhóm dự án và cộng đồng.

Cơ quan thu mua cung cấp miễn phí nhóm hỗ trợ này.

Nếu có thể, cơ quan thu mua sẽ cố gắng cho phép quý vị ở trong tài sản thuê của quý vị cho đến khi hợp đồng thuê hiện tại của quý vị hết hạn, trừ khi quý vị chọn rời đi sớm hơn.

Các quyền và nghĩa vụ của quý vị và chủ nhà vẫn tiếp tục theo hợp đồng cho thuê hiện có cho đến khi cơ quan thu mua mua lại tài sản. Điều này bao gồm việc quý vị trả tiền thuê nhà liên tục với tư cách là người thuê nhà.

Khi tài sản đã được mua lại từ chủ sở hữu, tất cả các khoản thuê hiện có sẽ được chuyển giao cho cơ quan thu mua.

Với tư cách là người thuê nhà, quý vị sẽ được thông báo trước bằng văn bản về ngày quý vị cần rời khỏi nhà thuê của mình.

Hãy chắc chắn rằng quý vị có bản sao cập nhật và hợp lệ về thỏa thuận nhà ở hiện thời của quý vị.

Hỗ trợ việc dời chỗ

Nếu quý vị có nhân viên Quản lý Riêng, họ có thể cung cấp cho quý vị sự hỗ trợ về việc dời chỗ phù hợp với hoàn cảnh của quý vị. Điều này có thể bao gồm lời khuyên và giới thiệu để giúp quý vị chuyển nhà.

Nhận được sự hỗ trợ quý vị cần

Quá trình thu mua bất động sản đôi khi có thể phức tạp và căng thẳng.

Để hỗ trợ quý vị tốt hơn, Chính phủ NSW cung cấp hỗ trợ tinh thần và cảm xúc miễn phí và bảo mật thông qua Đường dây Hỗ trợ Thu Mua Bất động sản. Dịch vụ này có sẵn cho tất cả chủ sở hữu bất động sản, gia đình của họ, người thuê nhà, chủ sở hữu bất động sản thương mại và doanh nghiệp cũng như nhân viên bị ảnh hưởng bởi việc thu mua bất động sản. Các buổi tư vấn được bảo mật nghiêm ngặt và được cung cấp bởi các nhà tâm lý học và nhân viên xã hội có trình độ, độc lập với nhóm dự án hoặc cơ quan thu mua.

Quý vị không cần người giới thiệu để sử dụng Đường dây hỗ trợ Mua lại Bất động sản. Chỉ cần gọi số 1300 089 551 và nói chuyện với một thành viên trong nhóm 24 giờ một ngày, 7 ngày một tuần.

Để tìm hiểu thêm về các tính năng của dịch vụ và cách quý vị có thể đặt hẹn, hãy gọi số 1300 029 146 hoặc truy cập nsw.gov.au/property-acquisition để tải xuống bản sao của tờ thông tin Đường dây Hỗ trợ Mua lại Bất động sản.



Quý vị có thể liên hệ với nhóm hỗ trợ thu mua bất cứ lúc nào trong suốt quá trình thu mua.

Bồi thường và thỏa thuận

Trong một số trường hợp giới hạn, quý vị có thể đủ điều kiện để được bồi thường. Ví dụ, nếu thời gian thuê của quý vị tiếp tục trong vài năm vượt qua khung thời gian để giao bất động sản trống.

Trong những tình huống này, cơ quan tiếp nhận sẽ giải thích các loại bồi thường mà quý vị có thể được hưởng, bao gồm cả các bất lợi do di dời và xáo trộn.

Bất lợi do di dời

Việc bồi thường thiệt hại do di dời sẽ chỉ được thanh toán khi bất động sản bị thu mua là nơi cư trú chính của quý vị. Điều này xem xét

- quyền lợi của quý vị đối với bất động sản
- khoảng thời gian quý vị đã sống trong bất động sản và thời gian còn lại trong hợp đồng thuê của quý vị
- các bất tiện có thể xảy ra
- khoảng thời gian sau khi thu mua bất động sản mà quý vị có thể còn ở trong bất động sản đó.

Sự xáo trộn

Bồi thường cho sự xáo trộn có thể bao gồm bất kỳ hoặc tất cả những điều sau đây:

- chi phí pháp lý hợp lý
- chi phí di dời hợp lý như phí di dời chung, chuyển hướng gửi thư, phí chuyển tiền thuê, kết nối lại tiện ích và các dịch vụ chuyên môn có liên quan khác
- trong một số tình huống, bất kỳ chi phí hợp lý nào do quý vị bị hủy hợp đồng sớm.

Vui lòng trao đổi với nhóm hỗ trợ thu mua của quý vị để biết thêm thông tin về khoản bồi thường.

Thương lượng và thỏa thuận

Nếu quý vị được bồi thường, **nhân viên Quản lý thu mua** của quý vị sẽ tổ chức một cuộc họp để cố gắng đạt được thỏa thuận về khoản bồi thường của quý vị. Điều này có thể liên quan đến một hoặc nhiều cuộc họp có thể không chính thức và có thể được tổ chức trực tiếp hoặc qua điện thoại. Họ có thể được tổ chức tại nhà của quý vị hoặc một địa điểm khác thuận tiện cho quý vị.

Để hỗ trợ quá trình này, quý vị nên cung cấp bằng chứng về hợp đồng thuê nhà hiện tại và chi phí dời chỗ ước tính và gửi cho nhân viên Quản lý Thu mua của quý vị. Thông tin này sẽ được sử dụng để đánh giá quyền lợi được bồi thường của quý vị.

Khi đã đạt được thỏa thuận

Sau khi quý vị đạt được thỏa thuận, nhân viên Quản lý Thu mua của quý vị sẽ sắp xếp để cung cấp **Chứng thư Giải chấp và Bồi thường** cho quý vị. Đây là một tài liệu chính thức xác nhận khoản bồi thường đã thỏa thuận là khoản bồi thường duy nhất phải trả. Khung thời gian cho việc di chuyển cũng sẽ được xác nhận.

Thu mua bắt buộc

Việc thu mua bắt buộc chỉ xảy ra sau khi mọi nỗ lực thương lượng hợp lý không dẫn đến việc hoàn thành việc mua lại trong khung thời gian của dự án.

Thu mua bắt buộc là quá trình liên quan đến việc làm việc với Tổng Định giá viên.

Để biết thêm thông tin về Tổng Định giá viên, hãy truy cập valuergeneral.nsw.gov.au

Thông tin phản hồi của quý vị

Sau khi quý vị đã chuyển địa điểm, cơ quan thu mua sẽ mời quý vị hoàn thành một cuộc khảo sát để đưa ra phản hồi về quy trình. Cuộc khảo sát được thực hiện bởi một công ty nghiên cứu độc lập thay mặt cho Chính phủ NSW. Đây là Khảo sát bảo mật và ẩn danh.

Các đề xuất của quý vị sẽ giúp cải thiện liên tục quá trình thu mua.



Tài liệu này có sẵn bằng các ngôn ngữ khác tại nsw.gov.au/property-acquisition/publications. Quý vị cũng có thể liên hệ với Dịch vụ Biên dịch và Thông dịch theo số 131 450 và yêu cầu gọi cho Trung tâm Thu Mua Bất động sản.

nsw.gov.au/property-acquisition

Tháng 7 năm 2022