

TỜ DỮ KIẾN VỀ NHÀ TRỢ

Tờ dữ kiện này cung cấp nội dung tóm tắt hữu ích về các biện pháp kiểm soát chính đối với người cư trú, chủ sở hữu, người quản lý và người ở trọ, cũng như trình bày sơ lược về các quyền và trách nhiệm của họ về việc tuân thủ các luật lệ nhằm bảo vệ sức khỏe, sự an toàn công cộng, và các mối quan ngại của cộng đồng khi kinh doanh Nhà Trọ, hay sống trong các Nhà Trọ. Hội đồng City of Ryde đã nhận thấy nhu cầu cần phải cung cấp tài liệu hỗ trợ để giải thích rõ các biện pháp kiểm soát liên quan đến việc định nghĩa và quản lý Nhà Trọ nhằm đảm bảo là các tiêu chuẩn thích hợp được đáp ứng. Hội đồng đã thông qua một chính sách được áp dụng với tất cả các nhà trọ trong Khu vực Chính phủ Địa phương của City of Ryde.

Chính sách về Nhà Trọ này đã bắt đầu vào ngày 20 tháng Mười năm 2013 và gồm hai phần chính:

- *Chính sách Thi hành của City of Ryde – Nhà Trọ*
- *Kế hoạch Kiểm soát Phát triển (Development Control Plan - DCP) của City of Ryde – Nhà Trọ (Phần 3.8 của DCP 2010)*

Xin lưu ý là các thông tin sau chỉ là nội dung tóm tắt mà thôi và nên được đọc cùng với các biện pháp quy hoạch, các chính sách và luật lệ phù hợp. Sự giúp đỡ thêm về tất cả các đòi hỏi này có thể được cung cấp qua Trung tâm Dịch vụ Khách hàng của Hội đồng.

Nhà Trọ và Nhà ở Chung khác nhau thế nào?

Hội đồng ủng hộ mô hình nhà ở chung thích hợp, có kích cỡ tối đa tới 4 phòng ngủ, nhưng không ủng hộ các công trình xây dựng không được cho phép hay các nhà trọ không được cho phép. Theo *Chính sách Thi hành – Nhà Trọ* của Hội đồng, sự phân biệt giữa mô hình nhà ở chung và nhà trọ, được đưa ra cho mục đích thi hành để đảm bảo là sự an toàn, sức khỏe, sự dễ chịu cũng như các tiêu chuẩn thích hợp khác về môi trường và việc sinh sống được đáp ứng.

Nhà Trọ

Theo ngôn từ tổng quát, Nhà Trọ được định nghĩa là căn nhà nơi mà 5 phòng riêng được cho thuê cho 5 hoặc nhiều người ở trọ hơn (không bao gồm người quản lý/chủ sở hữu hay bà con của họ sống trên địa điểm). Nhà trọ không bao gồm các chỗ ở cho du khách ba lô, nhà nhóm, khách sạn hay nhà nhĩ, nhà cho người cao niên hay các căn hộ cao cấp.

MỤC LỤC

Nhà Trọ và Nhà ở Chung khác nhau thế nào?

Có những đòi hỏi nào đối với Nhà Trọ?

Nhà Trọ được cho phép ở những đâu?

Bằng cách nào để tìm kiếm Ứng thuận Phát triển để kinh doanh Nhà Trọ?

Như thế nào là một Nhà Trọ bất hợp pháp?

Làm thế nào để báo nghi ngờ về một Nhà Trọ bất hợp pháp?

Người Quản lý/Chủ Sở hữu và những người sống trong Nhà Trọ phải tuân thủ *Boarding Houses Act 2012*. Bất kỳ ai ở trọ trong các Nhà Trọ có đăng ký đều phải có một "Hợp đồng Thuê Nhà" với Người Quản lý/Chủ Sở hữu. Hợp đồng Thuê Gia cư (Hợp đồng Thuê) theo *Residential Tenancies Act* không áp dụng với người ở trọ trong Nhà Trọ.

Nhà ở Chung

Nhà ở Chung được mô tả là một nhóm những người không có quan hệ, chung nhau một chỗ ở tối đa tới 4 phòng ngủ (không có nhiều giường trong mỗi phòng). Căn hộ thêm (chỗ ở thứ hai) có thể được cư ngụ bởi người thuê hay người ở trọ và được bao gồm trong phép tính toán về số phòng ngủ. Ví dụ, nếu căn nhà có 3 phòng ngủ được chấp thuận và có cả căn hộ thêm có 1 phòng ngủ được chấp thuận, thì tổng số phòng ngủ là 4 phòng.

Trong Nhà ở Chung, Hợp đồng Thuê Gia cư (được đưa ra theo *Residential Tenancies Act 2010*) thường được áp dụng, nhưng không phải tất cả người thuê đều nhất thiết phải có tên trên hợp đồng thuê.

Có những đòi hỏi nào đối với Nhà Trọ?

Để kinh doanh một Nhà Trọ hợp pháp trong City of Ryde, như được định nghĩa trên đây, các tiêu chí sau phải được thỏa mãn:

1) Ứng thuận Phát triển

Đơn xin phát triển phải được nộp để Hội đồng cứu xét. Công trình phát triển phải được thiết kế để đáp ứng các đòi hỏi bao gồm Kế hoạch Kiểm soát của Hội đồng về Phát triển Nhà Trọ, và Chính sách của Tiểu bang về Quy hoạch Môi trường (Nhà Cho Thuê Giá cả Phải Chăng) năm 2009.

2) Kế hoạch về việc Quản lý

Một Kế hoạch về việc Quản lý được chấp thuận, phải được cung cấp cho những người quản lý và được trưng cũng như luôn sẵn có cho những người ở trọ. Kế hoạch này nêu ra việc quản lý liên tục, đảm bảo sự an toàn và an lành của người ở trọ, cách thức điều hành trong việc giảm thiểu những tác động đến hàng xóm xung quanh, và giúp Hội đồng trong việc theo dõi Nhà Trọ.

3) Nhà Trọ có Đăng ký

Chủ sở hữu phải đăng ký Nhà Trọ (nơi 5 hoặc nhiều người cư trú hơn, đang trả tiền trọ) với Department of Fair Trading (Bộ Mậu dịch Công bằng) Tiểu bang NSW, với một khoản lệ phí một lần là 100đô-la, trong vòng 28 ngày sau khi bắt đầu kinh doanh. Địa chỉ của Nhà Trọ và chủ sở hữu được liệt kê trong một đăng bạ Mậu dịch Công bằng luôn sẵn có một cách công khai.

Các cuộc thanh tra của Hội đồng

Người Quản lý/Chủ Sở hữu phải thu xếp các cuộc thanh tra của Hội đồng, mỗi năm hai lần, với một khoản lệ phí như được nêu ra trong Biểu Phí và Lệ phí Hàng năm của Hội đồng. Các cuộc thanh tra này là để Hội đồng tái xét và kiểm tra Nhà Trọ được chấp thuận, nhằm đảm bảo là nó được quản lý theo Ứng thuận Phát triển và Kế hoạch về việc Quản lý.

Nhà Trọ được cho phép ở những đâu?

Nhà Trọ chỉ được cho phép bằng ứng thuận phát triển trong City of Ryde trong các khu vực sau (xin tham khảo Kế hoạch Môi trường Địa phương của Ryde):

- R1 – Gia cư Tổng quát
- R2 – Gia cư có Mật độ Thấp
- R3 – Gia cư có Mật độ Trung bình
- R4 – Gia cư có Mật độ Cao
- B1 – Trung tâm Khu Láng giềng
- B4 – Mục đích Sử dụng được Trộn lẫn
- B6 – Hành lang Doanh nghiệp.

Bằng cách nào để tìm kiếm Ứng thuận Phát triển để kinh doanh Nhà Trọ?

Các chủ sở hữu cơ ngơi quan tâm đến việc biến nơi ở hiện có thành một Nhà Trọ hoặc quan tâm đến việc tìm kiếm sự chấp thuận cho một Nhà Trọ, được khuyến khích tìm kiếm lời khuyên từ dịch vụ trước khi nộp đơn của Hội đồng. Dịch vụ Cố vấn của Hội đồng về Xây dựng và Phát triển thuộc trong Trung tâm Quy hoạch và Kinh doanh Ryde có thể giúp đỡ về bất kỳ thắc mắc nào và cung cấp ý kiến phản hồi bằng giấy tờ về tính xứng đáng của đơn xin phát triển. Hãy tới trang mạng: www.ryde.nsw.gov.au/rpbc để đặt cuộc hẹn hoặc gọi số **9952 8222**.

Nếu khối nhà hay cơ ngơi của quý vị đang hoạt động như một Nhà Trọ mà không có sự ứng thuận, thì đòi hỏi của Hội đồng City of Ryde là nó phải được biến trở lại nguyên trạng của nó trước khi đơn xin được cứu xét.

Các thông tin phù hợp để tham vấn khi làm đơn xin của quý vị, bao gồm:

- Chính sách của Tiểu bang về Quy hoạch Môi trường (Nhà Cho Thuê Giá cả Phải Chăng) năm 2009
- Kế hoạch Kiểm soát Phát triển của City of Ryde năm 2010 – Phần 3.8 Nhà Trọ
- Kế hoạch Môi trường Địa phương của Ryde năm 2010
- Trang mạng của City of Ryde – Biểu Phí và Lệ phí
- Trang mạng của Department of Fair Trading Tiểu bang NSW – Nhà Trọ.

Tài liệu hỗ trợ được đòi hỏi kèm với đơn xin của quý vị bao gồm:

- Một báo cáo Thẩm định việc Tuân thủ Bộ Luật Xây dựng của Úc
- Một báo cáo Tiếp cận
- Bản Tuyên bố về những Tác động về Môi trường
- Kế hoạch về việc Quản lý
- Kế hoạch Quản lý Rác thải

Như thế nào là một Nhà Trọ bất hợp pháp?

Một khối nhà hoạt động như một nhà trọ sẽ được coi là **bất hợp pháp** nếu:

- Nó không có ứng thuận phát triển từ Hội đồng trước khi bắt đầu hoạt động
- Nó không được đăng ký
- Là căn nhà với 5 hoặc nhiều người ở trọ hơn, mà không có ứng thuận phát triển và/hoặc không được đăng ký
- Là nhà với 4 phòng ngủ hoặc ít hơn và số người ở trọ nhiều hơn số phòng ngủ
- Nó có nhiều giường trong phòng ngủ
- Các công trình xây dựng bất hợp pháp đã được tiến hành
- Những vi phạm ứng thuận phát triển và Kế hoạch về việc Quản lý
- Nó không đáp ứng các đòi hỏi an toàn về hỏa hoạn.

Làm thế nào để báo nghi ngờ về một Nhà Trọ bất hợp pháp

Nếu có nghi ngờ là một khối nhà đang hoạt động một cách bất hợp pháp như một nhà trọ như được nêu trên đây, thì quý vị có thể yêu cầu Hội đồng điều tra bằng cách gọi điện thoại đến số 9952 8222. Quý vị phải cung cấp chi tiết liên lạc của quý vị. Các thông tin này được giữ kín. Chính sách của Hội đồng là không điều tra các khiếu nại nặc danh.

Nếu Hội đồng nhận được một yêu cầu điều tra, thì quy trình sau diễn ra.

Bước 1 Tái xét (Khởi sự cuộc Điều tra)

Bộ phận Y tế và Xây dựng của Hội đồng sẽ:

- Kiểm tra xem khối nhà có nằm trong khu vực được phê duyệt hay không và nó có phải chịu các tình trạng như di sản, dễ bị lụt lội, v.v. hay không
- Liên lạc với khách hàng, người đã đưa ra yêu cầu được biết các chi tiết thêm

- Xem xét lại các đơn xin phát triển trước kia và sơ đồ mặt bằng
- Xem xét lại các báo cáo thanh tra trước kia
- Xem xét các không hình
- Tra Đăng bạ Nhà Trọ của Department of Fair Trading Tiểu bang NSW.

Bước 2 Thanh tra địa điểm

Nếu cuộc tái xét này gợi ý cho biết là khối nhà, thực tế, là bất hợp pháp, thì Hội đồng sẽ:

- Cung cấp thông báo bằng giấy tờ cho chủ sở hữu hay người ở trọ về ý định của Hội đồng về việc thanh tra khối nhà
- Thanh tra khối nhà. Nếu không ai có mặt ở nhà, thì danh thiếp sẽ được để lại và được theo đuổi tiếp bằng một lá thư khác tìm cách tiếp cận
- Có được lệnh khám xét, theo Đạo luật Quy hoạch và Thẩm định Môi trường Năm 1979 và Boarding Houses Act 2012, trong trường hợp không có hồi âm nào hoặc nếu việc tiếp cận bị từ chối.

Bước 3 Thanh tra

Khi việc tiếp cận được cung cấp, nhân viên Hội đồng sẽ phỏng vấn những người ở trọ, chủ sở hữu và dân cư gần đó. Trong cuộc điều tra khối nhà và cơ ngơi này, nhân viên có thể thu thập chứng cứ và sẽ tìm:

- Các công trình xây dựng không được cho phép, phòng ngủ bất hợp pháp, hay nhiều giường trong phòng
- Các công trình biến nhà để xe hơi thành các phòng ngủ
- Các con số trên cửa phòng ngủ
- Số lượng phòng bếp và phòng tắm, phòng giặt
- Nội quy của căn Nhà được trưng ra
- Chuông báo khói được lắp đặt và hoạt động
- Kế hoạch sơ tán trong trường hợp khẩn cấp, được trưng ra
- Mức độ sẵn có cũng như việc quản lý các thùng rác/rác thải
- Tình trạng sạch sẽ, gọn gàng của cơ ngơi
- Mức độ dễ chịu và an toàn tổng quát của căn nhà, ví dụ Không có đường dây điện bị trơ ra
- Mức độ sẵn có các chỗ cho xe hơi, được chấp thuận
- Rào hồ bơi, nếu có.

Bước 4 Hành động Thi hành

Nếu chứng cứ thấy là khối nhà đang hoạt động như một nhà trọ bất hợp pháp, thì Hội đồng có thể:

1) Tổng đạt Lệnh đối với chủ sở hữu cơ ngơi

Lệnh là một chỉ thị bằng văn bản về việc phải làm gì đó. Hội đồng đưa ra một Thông báo về Ý định, trước khi tổng đạt một Lệnh, để cho phép chủ sở hữu cơ ngơi giải quyết các điều khoản và khung thời gian của Lệnh. Một Lệnh thường gặp có thể là phá bỏ các bức tường bất hợp pháp hay phục hồi lại nguyên trạng, chấm dứt việc sử dụng như một nhà trọ không được cho phép, nâng cấp tình trạng an toàn về hỏa hoạn, xử lý nước hồ bơi hay dọn sạch cây cối mọc quá mức.

2) Đưa ra Giấy Phạt (Thông báo Phạt Vi phạm)

Giấy phạt được đưa ra đối với việc dựng lên các công trình xây dựng bất hợp pháp và đối với việc không tuân thủ Lệnh của Hội đồng. Nhiều giấy phạt sẽ được đưa ra khi không một hành động nào được thực hiện hay khi chủ sở hữu không khẩn trương trong việc hành động.

Thông báo Phạt Vi phạm	Đối với cá nhân	Đối với Tập đoàn
Tiến hành các công việc bất hợp pháp	750đô-la	1500đô-la
Không tuân thủ Lệnh	1500đô-la	3000đô-la
Không đăng ký Nhà Trọ	4125đô-la	8250đô-la

3) Bắt đầu Trình tự Tố tụng Tư pháp

Khi thiếu có sự hợp tác từ phía chủ sở hữu để đáp ứng các điều khoản của Lệnh, thì Hội đồng sẽ bắt đầu trình tự tố tụng tư pháp để khắc phục việc vi phạm. Trong trường hợp mà Hội đồng cảm thấy là có nguy cơ thể có ảnh hưởng đến sự an toàn của người ở trọ, thì Thông báo Tham dự Tòa (Court Attendance Notice - CAN) sẽ được đưa ra để bỏ qua các Lệnh, nhằm đạt đến các biện pháp khắc phục ngay lập tức.

LIÊN LẠC CHÚNG TÔI

Trung tâm Dịch vụ Khách hàng

Civic Centre, 1 Devlin Street, Ryde NSW
 Từ thứ Hai đến thứ Sáu, từ 8 giờ 30 sáng – 4 giờ 30 chiều

Điện thoại 9952 8222

Fax 9952 8070

TTY 9952 8470

Thư điện tử cityofryde@ryde.nsw.gov.au

Trang mạng

www.ryde.nsw.gov.au

Địa chỉ Gửi thư

Locked Bag 2069, North Ryde NSW 1670

Ryde Planning and Business Centre

1 Pope Street, Ryde NSW 2112

Điện thoại 9952 8222


Từ thứ Hai đến thứ Sáu, từ 9 giờ – 5 giờ


 [Twitter.com/CityofRyde](https://twitter.com/CityofRyde)

 [Facebook.com/CityofRyde](https://facebook.com/CityofRyde)

 [Instagram.com/CityofRyde](https://instagram.com/CityofRyde)

 [Pinterest.com/CityofRyde](https://pinterest.com/CityofRyde)

 [YouTube.com/CityofRydeCouncil](https://youtube.com/CityofRydeCouncil)

 www.ryde.nsw.gov.au/eNews

DỊCH VỤ BIÊN DỊCH

Điện thoại 131 450

Để được giúp đỡ về việc biên dịch, xin hãy gọi điện thoại đến Dịch vụ Biên dịch và Thông dịch (Translating and Interpreting Service) qua số 131 450 rồi yêu cầu thông dịch viên liên lạc City of Ryde cho quý vị, ở số 9952 8222.

Các Tư liệu đã được Biên dịch

Tài liệu này còn sẵn có bằng

- English
- Chinese Traditional (繁體中文)
- Chinese Simplified (简体中文)
- Korean (한국어)
- Vietnamese (Tiếng Việt)