

Tiêu Chuẩn Áp Dụng & Cách Nộp Đơn Xin Thuê Gia Cư Công Cộng

Hướng dẫn về những đòi hỏi của
việc xin thuê gia cư công cộng,
và cách nộp đơn xin thuê.



Tiêu Chuẩn Áp Dụng & Cách Nộp Đơn Xin Thuê Gia Cư Công Cộng



1. Những ai hội đủ điều kiện để xin thuê gia cư công cộng?

Văn Phòng Gia Cư (Office of Housing) chịu trách nhiệm giúp đỡ những người có lợi tức thấp hiện đang sinh sống tại Victoria có được một chỗ ở thích hợp và chắc chắn với giá tiền phải chăng tùy theo các tiêu chuẩn thích hợp cũng như nhu cầu của họ.

2. Những đòi hỏi về tiêu chuẩn tổng quát

Muốn nộp đơn xin thuê gia cư công cộng, TẤT CẢ những đòi hỏi tổng quát dưới đây phải được đáp ứng.

Ghi chú: Những đòi hỏi này áp dụng đối với những người trong danh sách chờ đợi tổng quát hay danh sách "Chờ tới phiên" (Wait-turn) (Loại 4). Nếu cần nhà khẩn cấp, các ứng đơn sẽ phải đáp ứng thêm những đòi hỏi phụ trội.

Quý vị phải là công dân hay thường trú nhân ở Úc

- Quý vị cũng có thể được cấp nhà nếu đang mang loại Chiếu Khán Bảo Vệ Tạm Thời (Loại 785, 786, 447, 451).
- Các di dân được bảo lãnh có thể nộp đơn xin nhà nhưng phải cung cấp một lá thư của Bộ Di Trú và Đa Văn Hóa Sự Vụ (DIMA) trong đó có ghi các quy định của việc sắp xếp bảo lãnh, bao gồm ngày hết hạn. Các di dân được bảo lãnh sẽ không được cấp nhà nếu việc sắp xếp bảo lãnh đã quá hạn, tan vỡ hay họ có nhận một nguồn lợi tức độc lập.

Quý vị phải có một nguồn lợi tức độc lập

Nếu mỗi người trong hộ của quý vị chỉ có một nguồn lợi tức từ Centrelink, hộ của quý vị sẽ được xem là hội đủ điều kiện ngay cả trong trường hợp tổng số lợi tức của cả gia đình có thể trên mức tiêu chuẩn ấn định.

Xin liên lạc với Văn Phòng Gia Cư tại địa phương để biết chính xác các mức giới hạn đối với trường hợp của quý vị.

Thông thường, Văn Phòng Gia Cư sẽ thẩm định mọi nguồn lợi tức. Tuy nhiên, một số loại lợi tức chẳng hạn như tiền vay mượn Austudy, Phụ Cấp Người Chăm Sóc, trợ cấp Giữ Trẻ – sẽ không được tính.

Quý vị không được có những nguồn tài sản vốn có thể cho phép quý vị đủ khả năng tìm được những hình thức gia cư lâu dài khác.

Mức giới hạn tài sản tổng quát đối với mọi hộ gia đình là \$30,000 (tới \$60,000 nếu quý vị cần phải lắp đặt những thiết bị cải biến cho người khuyết tật trong nhà của mình).

Những tài sản được tính chung trong phần thẩm định này là tiền mặt đang có trong tay, cổ phiếu, bất động sản v.v...

Những thứ không được tính trong phần thẩm định này là các đồ dùng cá nhân, bao gồm bàn ghế và xe cộ.

Ghi chú: Những số liệu trên đây chỉ nên được dùng như phần hướng dẫn tổng quát, vì chúng có thể thay đổi..

Quý vị phải sống ở Victoria

Tuy nhiên, Văn Phòng Gia Cư có thể nhận đơn nếu quý vị rớt vào một trong những trường hợp sau đây:

- quý vị được đề nghị nhận vào làm việc ở Victoria
- quý vị là một cựu cư dân ở Victoria
- quý vị cần phải trở lại Victoria để đoàn tụ với gia đình
- quý vị có các lý do y tế để chuyển về Victoria
- quý vị đang trốn tránh tình trạng bạo hành trong gia đình

Nếu quý vị 17 tuổi hoặc nhỏ hơn

Đơn của quý vị phải được Giám Đốc Dịch Vụ Gia Cư chấp thuận trước khi quý vị được cho vào danh sách chờ đợi.

Mọi khoản nợ đối với Văn Phòng Gia Cư đã phải được trả đầy đủ

Các khoản nợ bao gồm số tiền thuê nhà quý vị có thể còn thiếu, tiền vay nợ dưới Chương Trình Cho Vay Tiên Thế Chân, hay các phí tổn bảo trì.

- Nếu quý vị là một trong những người thiếu nợ, quý vị sẽ chỉ phải thanh toán phần của mình.
- Nếu quý vị đã tuyên bố phá sản, quý vị có thể nộp đơn xin thuê gia cư công cộng.

Ghi chú: Nếu quý vị nghĩ là hoàn cảnh của mình thuộc diện đặc biệt, quý vị có thể được cấp nhà ngay cả trong trường hợp quý vị vẫn còn thiếu nợ. Quý vị nên tìm cố vấn từ trung tâm luật pháp cộng đồng nếu nghĩ là hoàn cảnh của mình đáng được xét đặc biệt. Những thí dụ về hoàn cảnh đặc biệt bao gồm các trường hợp trong đó ứng đơn đã và đang là nạn nhân của tình trạng bạo hành trong gia đình, bị bệnh tâm thần đã được chẩn đoán hay chưa được chẩn đoán vốn dẫn đến tình trạng mắc nợ, hoặc là một người ghiền ma túy trước đây và đã trải qua giai đoạn phục hồi.

Các ứng đơn phải chờ đợi 12 tháng trước khi được cho vào danh sách chờ đợi tính từ ngày chấm dứt việc thuê nhà từ lần trước nếu:

- Văn Phòng Gia Cư có được 'Án Lệnh Lấy Lại Nhà' do sự vi phạm của người thuê nhà (ngoại trừ trường hợp tiền thuê nhà còn thiếu hụt); hoặc
- Quý vị đã được tổng đạt 'Thông Báo Yêu Cầu Dọn Nhà Tức Khắc' vì đã có những hư hại vi nguy hiểm hay gây ra những hư hại nặng nề.

Sau 12 tháng, quý vị phải xuất trình các bằng chứng về sự thay đổi trong hành vi của mình trước khi đơn xin thuê gia cư của quý vị có thể được chấp thuận.

Ghi chú: Nếu Văn Phòng Gia Cư đã nộp đơn xin một án lệnh và bị thất bại, hay án lệnh đó đã được phản đối một cách thành công, thời hạn chờ đợi 12 tháng sẽ không áp dụng. Xin liên lạc với trung tâm luật pháp cộng đồng để được cố vấn nếu quý vị tin rằng hoàn cảnh của mình rơi vào trường hợp đặc biệt.

3. Tôi nộp đơn xin thuê gia cư công cộng ra sao?

Nếu quý vị nghĩ rằng mình hội đủ các tiêu chuẩn để xin thuê gia cư công cộng, hãy liên lạc với Văn Phòng Gia Cư địa phương và hỏi xin một mẫu *Đơn Xin Gia Cư Tổng Quát (General Housing Application Form)*. Điền vào đơn này và nộp cho Văn Phòng Gia Cư.

4. Danh sách 'Chờ tới phiên' là gì?

Nếu quý vị thỏa mãn được mọi đòi hỏi để xin gia cư công cộng, quý vị sẽ được cho vào danh sách chờ đợi tổng quát, vốn được gọi là danh sách 'Chờ tới phiên'.

Ghi chú: Vì nhu cầu rất cao, sau khi nộp đơn, quý vị có thể phải chờ đợi một vài năm trước khi được cấp gia cư công cộng.

5. Nếu tôi có nhu cầu gia cư khẩn cấp thì sao?

Nếu quý vị cần nhà khẩn cấp hay quý vị có hoàn cảnh đặc biệt, quý vị có thể hội đủ điều kiện để *Xin Nhà Sớm*. Có 4 loại chờ đợi *xin nhà sớm* và mỗi loại đều có những phần đòi hỏi riêng. Những danh sách và đòi hỏi này là:

- **Vô gia cư định kỳ** (Loại 1): Nếu quý vị có một quá trình sinh sống vô gia cư hoặc quý vị đang trong nguy cơ trở thành người vô gia cư dài hạn, quý vị có ưu tiên cao nhất để được cấp gia cư công cộng.
- **Vắng mặt tạm thời**: Nếu quý vị đã sinh sống trong gia cư công cộng và đã chuyển vào một dịch vụ phục hồi hay dịch vụ chăm sóc thay thế, một viện dưỡng lão hay khám đường (sau khi báo cho Văn Phòng Gia Cư biết), quý vị có thể nộp đơn để được cấp nhà lại tới 2 năm sau ngày quý vị rời khỏi căn nhà thuộc Văn Phòng Gia Cư của mình. Quý vị sẽ không được cấp lại nhà ngay.
- **Nhà được hỗ trợ** (Loại 2): Nếu quý vị có các nhu cầu cần được hỗ trợ cao và hiện đang sinh sống ở một nơi không thích hợp, hay căn nhà của quý vị cần có những cải biến chính yếu vì tình trạng khuyết tật thể lực của mình, quý vị sẽ hội đủ điều kiện cho danh sách chờ đợi này.
- **Nhu cầu gia cư đặc biệt** (Loại 3): Nếu quý vị đang sinh sống trong một căn nhà vốn đã trở nên không thích hợp vì thiếu chắc chắn (chẳng hạn như nhà chuyển tiếp hay

nhà khẩn cấp), không thích đáng (chẳng hạn nhà có quá đông người), thiếu an toàn (thí dụ vì tình trạng bạo hành trong gia đình), hay nếu có một nhu cầu y tế khẩn cấp, quý vị sẽ hội đủ điều kiện để xin nhà sớm.

Ghi chú 1: Nếu quý vị là Thổ Dân hay Đảo Dân Torres Strait, quý vị có thể hội đủ điều kiện để được cho vào danh sách chờ đợi Nhà Thuê Cho Người Thổ Dân tại Victoria.

Ghi chú 2: Có một số những đòi hỏi khác nhau để được nhận vào các danh sách chờ đợi Xin Nhà Sớm. Quý vị nên liên lạc với Văn Phòng Gia Cư địa phương nếu nghĩ rằng mình hội đủ điều kiện để được nhận vào một trong những danh sách này.

6. Quý vị có những lựa chọn nào trong việc xin thuê nhà?

Quý vị không có nhiều lựa chọn đối với căn Gia Cư Công Cộng mà quý vị được cấp. Tuy nhiên, quý vị có thể yêu cầu những điều sau đây:

- **Kích thước**: Văn Phòng Gia Cư sẽ cấp cho quý vị một căn nhà đủ lớn cho mọi người trong hộ của quý vị. Những người trên 18 tuổi được quyền có phòng ngủ riêng. Thường thì trẻ em sẽ dùng chung phòng ngủ trừ phi các em là người khác phái. Một phòng ngủ phụ có thể được cấp vì lý do y tế – chẳng hạn như để cất giữ các thiết bị y khoa, hay để cho một người chăm sóc 24 giờ cư ngụ, cho một ứng đơn hiện đang mang thai, hoặc trong trường hợp ứng đơn là một phụ huynh nhưng không phải là người giám hộ.
- **Những yêu cầu về địa điểm đặc biệt**: Quý vị không thể chọn một vùng nhất định hay một dãy nhà nhất định nào đó để sinh sống, nhưng quý vị có thể yêu cầu xin nhà trong một khu vực tổng quát trong đó bao gồm một số vùng.
- **Những yêu cầu về chỗ ở đặc biệt**: Hãy cho Văn Phòng Gia Cư biết nếu quý vị bị khuyết tật và cần có chỗ ở đặc biệt, chẳng hạn như nhà phải có lối đi cho xe lăn.

Ghi chú 1: Quý vị có thể yêu cầu được sinh sống ở một khu vực đặc biệt nếu quý vị có những nhu cầu y tế đặc biệt. Thí dụ, quý vị cần phải sống gần bác sĩ vì một chứng bệnh của mình.

Ghi chú 2: Nếu quý vị xin nhà ở một địa điểm nhất định nào đó vì lý do y tế, quý vị sẽ cần phải điền vào Mẫu Đơn Thẩm Định Y Tế/Chăm Sóc. Quý vị có thể lấy mẫu đơn này tại Văn Phòng Gia Cư địa phương.

Ghi chú 3: Văn Phòng Gia Cư cũng sẽ cứu xét những yêu cầu về địa điểm nếu đã có xảy ra tình trạng bạo hành trong gia đình hay thể xác, hay các khoản trợ cấp của Centrelink có thể đã bị ảnh hưởng, hay nếu một địa điểm nào đó có thể làm tái diễn việc sử dụng được chất bất hợp pháp.

7. Tôi sẽ phải đợi trong bao lâu?

Tùy theo quý vị đang nằm trong danh sách nào, thời gian chờ đợi để xin gia cư công cộng sẽ thay đổi khác nhau. Thông thường,

nếu trong đơn của quý vị có quá nhiều yêu cầu, thời gian chờ đợi của quý vị càng lâu. Những đơn xin nằm trong danh sách 'Chờ tới phiên' có thể mất khoảng 12 năm tính từ ngày nộp đơn tới ngày được đề nghị cấp nhà. Những đơn *Xin Nhà Sớm* sẽ mất khoảng 2 năm.

Ghi chú: Thời gian dài ngắn sẽ thay đổi tùy theo nhiều hoàn cảnh khác nhau.

8. Đề nghị cấp gia cư

Những đơn xin 'Chờ tới phiên'

Những đơn xin 'Chờ tới phiên' có thể nhận tới 2 lần để nghị cấp nhà hợp lệ. Nếu một ứng đơn từ chối cả 2 lần để nghị hợp lệ này, đơn của họ sẽ bị loại ra khỏi danh sách chờ đợi.

Những ứng đơn xin nhà sớm

Những ứng đơn *xin nhà sớm* sẽ chỉ nhận được một lần để nghị. Nếu một ứng đơn từ chối lần để nghị này, đơn của họ sẽ được chuyển qua danh sách 'Chờ tới phiên', và họ sẽ nhận được một lần để nghị nữa. Nếu một ứng đơn từ chối cả 2 lần để nghị hợp lệ, đơn của họ sẽ bị loại ra khỏi danh sách chờ đợi.

9. Làm sao tôi biết được lần để nghị nào là "hợp lệ"?

Một để nghị sẽ là hợp lệ nếu:

- căn nhà tọa lạc tại một trong những khu vực mà ứng đơn đã chọn;
- thành phần số người trong hộ và số phòng ngủ có tuân theo đúng các *Nguyên Tắc Hướng Dẫn về Kích Thước Gia Cư*; và
- căn nhà có tuân theo đúng mọi đòi hỏi về chỗ ở và địa điểm đặc biệt

Ghi chú: Nếu quý vị từ chối một để nghị cấp nhà vì căn nhà đó không đáp ứng được những đòi hỏi đặc biệt về chỗ ở hay địa điểm, quý vị sẽ có 28 ngày để cung cấp các chứng từ và yêu cầu một căn nhà khác.

10. Tạm hoãn một đơn xin

Các ứng đơn *xin nhà sớm* có thể tạm hoãn và duy trì tình trạng được xin nhà sớm của mình tới 3 tháng nếu họ đang phải vào bệnh viện, tạm thời phải ở viện dưỡng lão, trong một dịch vụ phục hồi, hay đang bị ngồi tù.

11. Chấp nhận một để nghị

Sau khi chấp nhận một để nghị, quý vị sẽ được yêu cầu ký tên vào một Hợp Đồng Thuê Muốn Nhà Ở. Hợp đồng này có nghĩa là giờ đây quý vị đã trở thành người thuê nhà và có những quyền hạn và trách nhiệm trên mặt pháp lý.

Muốn Tìm Giúp Đỡ

Văn Phòng Gia cư

Nếu quý vị có điều thắc mắc muốn hỏi Văn Phòng Gia Cư hay muốn được giới thiệu giúp đỡ.

ĐT: 1300 650 172

www.housing.vic.gov.au

Tòa Hành Chánh và Dân Sự Victoria

Nếu quý vị cần đi tới tòa hoặc đang được đưa tới tòa.

ĐT: 03 9628 9800 (1800 133 055)

www.vcat.vic.gov.au

Liên Hiệp các Trung Tâm Luật Pháp Cộng Đồng

Muốn biết trung tâm luật pháp cộng đồng gần nhất để được cố vấn luật pháp.

ĐT: 03 9654 2204

www.communitylaw.org.au

Văn Phòng Gia Cư – Văn Phòng Khiếu Nại Gia Cư

Nếu quý vị muốn kháng cáo một quyết định do Văn Phòng Gia Cư đưa ra.

ĐT: 03 9616 7426 (Những người gọi từ miền quê:

1800 807 702)

Phòng Tổng Thanh Tra Victoria

Nếu quý vị muốn khiếu nại đối với các quyết định do Văn Phòng Gia Cư đưa ra.

ĐT: 03 9613 6222

www.ombudsman.vic.gov.au

Trạm Luật Pháp cho Người Vô Gia Cư PILCH

Nếu quý vị là người vô gia cư và cần được trợ giúp để giao dịch với Văn Phòng Gia Cư.

ĐT: 03 9225 6684

www.pilch.org.au

Ủy Ban Cơ Hội Bình Đẳng

Để được cố vấn miễn phí nếu quý vị tin rằng mình đã bị Văn Phòng Gia Cư kỳ thị.

ĐT: 03 9281 7100 (1800 134 142)

www.eoc.vic.gov.au

Công Đoàn Người Thuê Nhà

Để được cố vấn luật pháp miễn phí về vấn đề gia cư.

ĐT: 03 9416 2577

www.tuv.org.au

Soạn thảo: Nick Goodfellow

Ấn hành: Trung Tâm Luật Pháp Cộng Đồng Flemington và Kensington, ABN: 38 029 753 353. Reg No: A0017061M

Khuộc từ trách nhiệm: Các thông tin trong tờ dữ kiện này chính xác vào thời điểm ấn loát. Tuy nhiên, các luật lệ và chính sách có thể thay đổi. Hãy luôn kiểm tra mọi sự thay đổi trong luật lệ hay chính sách. Xin tìm cố vấn luật pháp trước khi hành động theo những thông tin trong tờ dữ kiện này.

Không ai chịu trách nhiệm về những sai sót hay thiếu sót trong đây.

Cảm tạ: Việc phát hành ấn bản này được thực hiện qua khoản tài trợ của Cơ Sở Luật Pháp Victoria (Victoria Law Foundation).

Bản quyền: Ấn bản này là bản quyền. Tài liệu này có thể tải xuống từ trang mạng. Mọi cá nhân và tổ chức đều có thể sao chụp và phân phối tài liệu này miễn là việc đó không nhằm vào mục đích thu lợi nhuận, và phải nêu tên Trung Tâm Luật Pháp Cộng Đồng Flemington và Kensington.

Đặt xin tài liệu: Trung Tâm Luật Pháp Cộng Đồng Flemington và Kensington, P.O. Box 487, Flemington, Vic 3031.

ĐT: 03 9376 4355

Ấn Bản Trên Mạng: www.communitylaw.org.au/flemingtonkensington

Thiết kế: Monib – www.monib.com