

Tiền thuê nhà chính phủ

Tiền thuê nhà là gì?

Theo luật thuê chỗ ở tại tiểu bang Victoria, **tiền thuê** nhà được định nghĩa là «số tiền người thuê nhà trả cho chủ nhà để được cư ngụ tại căn nhà thuê và sử dụng các tiện ích và dịch vụ».

Đối với nhà chính phủ, tiền thuê nhà có hai nghĩa khác nhau:

Tiền thuê nhà giá thị trường là tiền thuê nhà mà quý vị trả cho căn nhà nếu được cho thuê trên thị trường nhà tư nhân. Tiền thuê nhà giá thị trường cho mỗi căn nhà do

Nhân viên Định giá Trưởng Tiểu bang Victoria (Victorian Valuer-General) ấn định.

Tuy nhiên, nhiều người thuê nhà chính phủ được hưởng **khoản chiết giảm** đối với tiền thuê nhà giá thị trường. Khoản chiết giảm là số tiền bớt đi hoặc trừ bớt trong tiền thuê nhà giá thị trường để cho tiền thuê phải chăng hơn.

Tiền thuê nhà chiết giảm là tiền thuê nhà mà quý vị thực sự trả sau khi đã trừ khoản chiết giảm trong tiền thuê nhà giá thị trường.

Tiền thuê nhà chiết giảm được tính như thế nào?

Tiền thuê nhà chiết giảm được tính theo tỉ lệ tổng lợi tức hộ gia đình dựa trên lợi tức của tất cả người trong gia đình.

Khi xác định tiền thuê nhà chiết giảm, chính phủ sẽ xét tới ba loại lợi tức dưới đây:

- > **lợi tức căn bản** – như tiền lương, tiền cấp dưỡng, trợ cấp, phụ cấp, tiền hưu, khoản tiền trả gộp, tiền lời do tiết kiệm hay lợi tức do đầu tư đem lại
- > **lợi tức diện nhân nhượng** – như Trợ giúp Thuế Gia đình do Centrelink trả và tiền bảo dưỡng con cái do Child Support Agency hoặc cha/mẹ không nuôi dưỡng con trả
- > **lợi tức được miễn trừ** – như trợ cấp cựu chiến binh

➔ Tiền thuê nhà chiết giảm, chủ yếu được tính theo 25% lợi tức căn bản của hộ gia đình cộng thêm 15% lợi tức diện nhân nhượng.

Bao lâu tiền thuê nhà tăng một lần?

Đối với nhà chính phủ, **tiền thuê nhà giá thị trường** được thẩm định mỗi 12 tháng một lần.

Nếu tiền thuê nhà giá thị trường tăng, quý vị sẽ nhận được giấy thông báo tăng tiền thuê nhà. Nếu cho rằng việc tăng tiền thuê nhà làm cho tiền thuê nhà giá thị trường của quý vị lên quá đắt (tức là quá cao), quý vị có thể làm đơn nộp cho Giám Đốc Cơ quan Bảo vệ Người Tiêu dùng (Director of Consumer Affairs) xin thẩm định tiền thuê nhà. Đa số người thuê nhà chính phủ không cần xin thẩm định tiền thuê nhà giá thị trường vì việc đó không ảnh hưởng gì đến tiền thuê nhà chiết giảm của họ.

Tiền thuê nhà chiết giảm được ấn định hai lần mỗi năm dựa trên lợi tức hộ gia đình vào thời điểm đó và không thay đổi trong khoảng thời gian tới 26 tuần lễ (dù lợi tức hộ gia đình tăng trong thời gian giữa hai lần thẩm định).

Tuy nhiên, nếu lợi tức hộ gia đình giảm xuống trong thời gian giữa hai lần thẩm định, người thuê nhà có thể làm đơn xin giảm bớt tiền thuê nhà chiết giảm của họ.

Mỗi lần tiền thuê nhà chiết giảm của quý vị được thẩm định, Director of Housing* sẽ gửi thư cho quý vị yêu cầu quý vị xác nhận lợi tức hộ gia đình.

Điều rất quan trọng là quý vị kiểm tra kỹ lá thư này. Quý vị cần phải bảo đảm tất cả chi tiết đều cập nhật và chính xác. Nếu chi tiết lợi tức không đúng, quý vị nên liên lạc với văn phòng gia cư địa phương* càng sớm càng tốt để yêu cầu họ sửa lại các chi tiết cho đúng.

Quý vị có thể phải đến văn phòng gia cư địa phương để xác nhận và trình bằng chứng về lợi tức của mình cho mỗi lần thẩm định.

Điều quan trọng là quý vị đáp ứng bất kỳ yêu cầu nào của Director of Housing để xác nhận chi tiết lợi tức của mình. Nếu Director of Housing không nhận được thông tin xác nhận lợi tức, quý vị có thể bị rút lại khoản chiết giảm, bị rơi vào tình trạng thiếu tiền thuê nhà và rốt cuộc bị đuổi nhà.

tiếp theo ở mặt kia

Tiền thuê nhà chính phủ

Nếu lãnh trợ cấp Centrelink, quý vị có thể xin được sử dụng **dịch vụ xác nhận lợi tức**. Điều này có nghĩa là thông tin về lợi tức của quý vị sẽ được chuyển thẳng từ Centrelink tới Director of Housing. Mỗi lần tiền cấp dưỡng hay trợ cấp của quý vị thay đổi, thông tin đó sẽ được chuyển tới Director of Housing để bảo đảm họ có chi tiết lợi tức chính xác khi họ thẩm định tiền thuê nhà chiết giảm.

➔ Có nhiều chính sách có ảnh hưởng tới cách phân loại lợi tức và cách thức tính toán tiền thuê nhà chiết giảm của quý vị. Nếu cho rằng Director of Housing tính sai tiền thuê nhà chiết giảm, quý vị nên liên lạc với **Tenants Union** nhờ hướng dẫn qua số ☎ **1800 068 860**.

Nếu tôi không đồng ý với việc thẩm định tiền thuê nhà của Director of Housing thì sao?

Nếu cho rằng Director of Housing tính sai tiền thuê nhà, trước tiên quý vị nên tìm cách giải quyết vấn đề với văn phòng gia cư địa phương. Nếu đạt được thỏa thuận với văn phòng gia cư địa phương, quý vị nên yêu cầu họ xác nhận bằng văn bản cho quý vị.

Nếu không thể giải quyết vấn đề với văn phòng gia cư địa phương, quý vị có thể chính thức khiếu nại.

Quý vị không phải trả lệ phí khi khiếu nại và quý vị có thể đích thân tới văn phòng gia cư địa phương, viết thư, hay gọi điện thoại để khiếu nại. Nếu có bất cứ thắc mắc nào hay cần có người giúp quý vị khiếu nại, hãy liên lạc với **Housing Complaints Management Unit (Ban Giải quyết Khiếu nại về Gia cư)** qua số ☎ **1800 155 743**.

Director of Housing cũng có thủ tục khiếu nại nội bộ. Quý vị có thể khiếu nại nội bộ nếu cho rằng Director of Housing không áp dụng chính sách và thủ tục của họ một cách đúng đắn, hoặc nếu quý vị cho rằng họ đã phạm sai lầm khi tính tiền thuê nhà chiết giảm.

➔ Muốn biết thêm về thủ tục khiếu nại nội bộ, xin đọc tờ thông tin **Appealing a public housing decision (Khiếu nại đối với Quyết định Nhà Chính phủ)**.

Trợ giúp tiền thuê nhà

Ngoài khoản chiết giảm tiền thuê nhà, quý vị có thể hội đủ điều kiện để được hưởng khoản trợ giúp tiền thuê nhà trong một số hoàn cảnh chẳng hạn như ở dưới đây:

- > căn nhà bị hư hại vì hỏa hoạn hay ngập lụt
- > căn nhà được tân trang trong lúc quý vị đang cư ngụ trong nhà
- > quý vị là Người Liên lạc Cư dân (Resident Liaison Officer) hoặc Cư dân Coi Súc (Resident Caretaker)
- > quý vị được 100 tuổi

Nếu cho rằng mình có thể hội đủ điều kiện để được hưởng khoản trợ giúp tiền thuê nhà, quý vị nên liên lạc với văn phòng gia cư địa phương.

Quý vị cũng có thể liên lạc với Tenants Union nhờ họ hướng dẫn

Muốn biết thêm thông tin, xin gọi cho Tenants Union Advice Line qua số ☎ (03) 9416 2577.

*Cơ quan chính phủ giữ nhiệm vụ quản lý nhà chính phủ đã sử dụng nhiều tên gọi khác nhau kể cả Housing Commission, Department of Housing and Office of Housing. Giờ đây, cơ quan này mang tên Housing and Community Building Division of the Department of Human Services. Thay vào đó, Tenants Union sử dụng tên Director of Housing như là tên gọi tiện nhất để chỉ dịch vụ này. Xin cũng lưu ý văn phòng gia cư địa phương của quý vị giờ đây có thể trực thuộc Department of Human Services.