Khmer

Renting: a basic guide

សេចក្ដីណែនាំ ជាមូលដ្ឋានអំពី : ការជួល

Government of South Australia

Office of Consumer and Business Affairs

សេចក្តីណែនាំ ជាមូលដ្ឋានអំពី : ការជួល (ភាសាខ្មែរ /Khmer)

ការជួលទីកន្លែងដើម្បីរស់នៅ

ពេលដែលអ្នកជួលទីកន្លែងដើម្បីរស់នៅ អ្នកគឺជា "អ្នកជួល" ហើយ ដើម្បីអាចរស់នៅ កន្លែងនោះបាន អ្នកត្រូវបង់ប្រាក់ថ្លៃជួលទៅឱ្យម្ចាស់កន្លែង "ម្ចាស់ផ្ទះ" ។ អ្នកអាចរកបន្ទប់ ផ្ទះ និងកន្លែងតូចមួយដែលមានរបស់ប្រើប្រាស់គ្រប់សព្វដើម្បីជួល ដែលមានផ្សាយនៅតាមសារពតិមានមួយចំនួនធំ ឬដោយការទាក់ទងជាមួយភ្នាក់ងារ អចលនទ្រព្យ ។ ជាទូទៅ អ្នកជួល និង ម្ចាស់ផ្ទះ ត្រូវចុះហត្ថលេខាលើបែបបទមួយដែល មានសរសេរជាលាយល័ក្ខណ៏អក្សរ ដែលមានរៀបរាប់អំពីរយៈពេលនៃការជួល ចំនួនប្រាក់ (ថ្លៃ ជួល) ដែលត្រូវបង់ និងកំណត់ពេលដែលត្រូវបង់ ។ នេះគេហៅថា "ភតិសន្យា" ។ យើងក៏អាចហៅវាថាជា "កិច្ចព្រមព្រៀងនៃការជួល" ផងដែរ ។ ម្ចាស់ផ្ទះត្រូវតែប្រគល់ សំណៅថតចម្លងដែលមានចុះហត្ថលេខាមួយច្បាប់ឱ្យអ្នក ព្រមទាំងខិតប័ណ្ណមួយច្បាប់ ដែលនិយាយអំពី *ច្បាប់នាឆ្នាំ 1995 ស្តីអំពីការជួលលំនៅដ្ឋាន* ។

ភតិសន្យា ឬ កិច្ចព្រមព្រៀងនៃការជួល

កិច្ចព្រមព្រៀងនេះមានពីរប្រភេទ – កិច្ចព្រមព្រៀងដែលអាចបត់បែនបាន និងកិច្ចព្រមព្រៀងដែលមិនអាចបត់បែនបាន ។ "កិច្ចព្រមព្រៀងដែលមិនអាចបត់បែនបាន" គឺជាកិច្ចព្រមព្រៀងមួយ ដែលអ្នក និងម្ចាស់ផ្ទះ យល់ព្រមឱ្យអ្នកជួលផ្ទះនៅក្នុងថេរវេលាជាក់លាក់ណាមួយ ដូចជា ប្រាំមួយខែ ឬ 12ខែ ។ បើអ្នកចង់រើចេញមុនកាលកំណត់តាមកិច្ចព្រមព្រៀង អ្នកអាចត្រូវទទួលខុសត្រូវលើ ថ្លៃផ្សព្វផ្សាយ ថ្លៃដាក់ជួលឡើងវិញ ហើយក៏អាចទាំងបង់ថ្លៃឈ្នួលផ្ទះ ក្នុងខណៈដែលគេរកអ្នកជួលថ្មីមិនទាន់បាន ។

"កិច្ចព្រមព្រៀងដែលអាចបត់បែនបាន" គឺជាកិច្ចព្រមព្រៀងមួយដែលមិនមានកំណត់ ពេលបញ្ចប់ជាក់លាក់ ។ កិច្ចព្រមព្រៀងប្រភេទនេះមានភាពបត់បែនជាង តែក៏អាចមានន័យថា អ្នកត្រូវគេបង្ខំឱ្យចាកចេញពីផ្ទះជួលមុនពេលដែលអ្នកចង់ចេញដែរ ។ ចំពោះកិច្ចព្រមព្រៀងប្រភេទនេះ អ្នកត្រូវផ្តល់ដំណឹងជាលាយល័ក្ខអក្សរ (21 ថ្ងៃ ឬមានចំនួនស្មើ នឹងរយៈពេលនៃការជួល) ដល់ម្ចាស់ផ្ទះជាមុន បើអ្នកមានបំណងចង់រើចេញ ។ ចំពោះម្ចាស់ផ្ទះវិញក៏ត្រូវផ្តល់ដំណឹងជាមុនដល់អ្នកដែរ ប្រសិនបើគេចង់ឈប់ជួលឱ្យអ្នក ហើយរយៈពេលនៃការផ្តល់ដំណឹង អាស្រ័យលើស្ថានភាពជាក់ស្តែង ។ ភតិសន្យាគឺជាកិច្ចសន្យាដែលចងដោយច្បាប់ ។ អ្នកមិនត្រូវចុះហត្ថលេខាលើភតិសន្យាទេ ប្រសិនបើអ្នកមិនយល់ត្រង់ផ្នែកណាមួយនៃកិច្ចសន្យា ។

ការចូលនៅផ្ទះជួល

នៅថ្ងៃដំបូងដែលអ្នកចូលមកនៅក្នុងផ្ទះជួល ម្ចាស់ផ្ទះត្រូវតែប្រគល់ឱ្យអ្នកនូវរបាយការណ៏ ពីរច្បាប់អំពីការត្រួតពិនិត្យយ៉ាងលំអិតលើផ្ទះដែលអ្នកជួល ។ ពេលដែលអ្នកបានពិនិត្យមើល លើភាពត្រឹមត្រូវនៃរបាយការណ៏នេះហើយ អ្នកត្រូវចុះហត្ថលេខាលើរបាយការណ៏ទាំងពីរ ច្បាប់នេះ ហើយប្រគល់មួយច្បាប់ទៅឱ្យម្ចាស់ផ្ទះវិញ ។ បើមានរបស់ណាដែលមិនស្អាត ឬ បាក់បែក ចូរកុំភ្លេចចារនៅលើរបាយការណ៏ទាំងពីរច្បាប់នោះ មុននឹងប្រគល់ទៅឱ្យម្ចាស់ផ្ទះ ហើយក្នុងពេលដែលប្រគល់ឱ្យ ត្រូវប្រាប់ម្ចាស់ផ្ទះឱ្យដឹងអំពីចំណារនេះ ។ ជានិច្ចជាកាល សូមកុំភ្លេចរក្សាមួយច្បាប់ទុកជាប់នឹងខ្លួន ។

ប្រសិនបើផ្ទះជួលត្រូវខូចខាតដោយភាពចំណាស់តាមអាយុកាល ការជួសជុលទាំងអស់ត្រូវ ស្ថិតនៅក្រោមការទទួលខុសត្រូវរបស់ម្ចាស់ផ្ទះទាំងស្រុង ។ រីឯអ្នកជួលមានការទទួលខុសត្រូវសំអាតផ្ទះ ជួល និងទ្រព្យសម្បត្តិឱ្យបានស្អាតជានិច្ច ។

ម្ចាស់ផ្ទះអាចសុំឱ្យអ្នកបង់ប្រាក់ធានា ដែលមានតម្លៃស្មើនឹងថ្លៃជួលចំនួនបួនទៅប្រាំមួយ សប្តាហ៏ ។ ម្ចាស់ផ្ទះត្រូវយកប្រាក់នេះ ទៅដាក់ឱ្យ Office of Consumer and Business Affairs (ការិយាល័យទទួលបន្ទុកកិច្ចការអ្នកប្រើប្រាស់ និងអាជីវកម្ម) ក្នុងកំឡុងពេល 7ថ្ងៃ ហើយប្រគល់វិក្ក័យប័ត្រឱ្យអ្នកមិនឱ្យលើសពី 48ម៉ោងឡើយ ។ ប្រសិនបើម្ចាស់ផ្ទះមានភ្នាក់ងារជួយបំពេញភារកិច្ចនេះ ប្រាក់ធានា ដែលអ្នកបានបង់ត្រូវ ដាក់ឱ្យការិយាល័យខាងលើមិនឱ្យលើសពី 30ថ្ងៃឡើយ ។

នៅចុងបញ្ចប់នៃការជួល ប្រសិនបើគ្មានការបាក់បែកខូចខាត និងគ្មានការជំពាក់ជំពិន អ្វីផ្សេងៗទេ ប្រាក់ធានាដែលអ្នកបានបង់កាលពីពេលចូលនៅនឹងត្រូវបង្វែរមកឱ្យអ្នកវិញ ។

(កំណត់ចំណាំ : ផ្នែក SA ខាងគេហកិច្ច អាចជួយអ្នកបានក្នុងការបង់ប្រាក់ធានា ។ អ្នក អាចទាក់ទងជាមួយគេតាមរយៈទូរស័ព្ទលេខ 13 12 99) ។

កាតព្វកិច្ចរបស់ម្ចាស់ផ្ទះ

ម្ចាស់ផ្ទះត្រូវផ្តល់ឱ្យអ្នកនូវ :

- សំណៅថតចម្លងនៃភតិសន្យាមួយច្បាប់ដែលមានចុះហត្ថលេខារួចរាល់
- វិក្ក័យប័ត្រជាលាយល័ក្ខណ៍អក្សរចំពោះទឹកប្រាក់នានាដែលអ្នកបានបង់ លើកលែងតែទឹក ប្រាក់ដែលអ្នកបង់ចូលទៅក្នុងគណនីរបស់ម្ចាស់ផ្ទះ
- របាយការណ៍ត្រួតពិនិត្យផ្ទះមុនការចូលនៅ – ដែលមានកត់ត្រាអំពីស្ថានភាពនៃ របស់របរនៅក្នុងផ្ទះ និងបរិវេណជួលទាំងអស់ ។
- ខិត្តប័ណ្ណនិយាយអំពីសិទ្ធ និងកាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកជួល និងម្ចាស់ផ្ទះ

ម្ចាស់ផ្ទះក៏ត្រូវ :

- ធានាថា ទ្រព្យសម្បត្តិដាក់ជួលទាំងអស់មានភាពស្អាតល្អ ព្រមទាំងស្ថិតនៅក្នុងស្ថាន ភាពល្អ នៅពេលដែលអ្នកចូលមកនៅ
- ផ្តល់ដំណឹងដល់អ្នកជាមុន មុននឹងចូលមកកាន់កន្លែងដែលអ្នកជួល (លើកលែងតែ ករណីបន្ទាន់)
- ធានាថា ផ្ទះដែលអ្នកជួលមានសោចាក់ត្រឹមត្រូវល្អ ព្រមទាំងមានសុវត្ថិភាព
- ជួសជុលផ្ទះ និងសំភារៈ ពេលដែលត្រូវការ (តែបើអ្នកជាអ្នកធ្វើឱ្យខូចខាត អ្នកអាច ត្រូវចេញថ្លៃជួសជុលដោយខ្លួនឯង)

ម្ចាស់ផ្ទះមិនត្រូវតម្លើងថ្លៃជួលលើសពីមួយដងក្នុងកំឡុងពេលប្រាំមួយខែឡើយ ។

កាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកជួល

ក្នុងនាមជាអ្នកជួល អ្នកត្រូវមានកាតព្វកិច្ចដូចតទៅ :

- បង់ថ្លៃជួលជាមុន ហើយបង់ឱ្យបានទាន់ពេល
- ត្រូវសំអាតផ្ទះដែលអ្នកជួល និងសំភារៈទាំងអស់ឱ្យបានស្អាត
- ត្រូវប្រាប់ម្ចាស់ផ្ទះឱ្យបានដឹង ប្រសិនបើរបស់ដែលជួលមានការខូចខាត និងនៅពេលដែលត្រូវការជួសជុល
- ប្រាប់ទៅម្ចាស់ផ្ទះឱ្យបានដឹងជាលាយល័ក្ខណ៍អក្សរ បើអ្នកចង់រើចេញ
- មិនត្រូវយកកន្លែងជួលមកប្រើ ឬឱ្យអ្នកផ្សេងប្រើសំរាប់ប្រព្រឹត្តិអំពើដែលល្មើសនឹង ច្បាប់ឡើយ
- មិនត្រូវអនុញ្ញាតឱ្យអ្នកផ្សេងស្នាក់នៅដោយមិនប្រាប់ម្ចាស់ផ្ទះឱ្យដឹងជាមុនឡើយ
- មិនត្រូវធ្វើឱ្យផ្ទះជួល និងសំភារៈផ្សេងៗខូចខាតឡើយ
- មិនត្រូវកែប្រែរូបរាងរបស់ទ្រព្យសម្បត្តិជួលដោយមិនសុំការអនុញ្ញាតពីម្ចាស់ផ្ទះឡើយ
- មិនត្រូវយកសត្វចិញ្ចឹម/សត្វនានា មកទុកក្នុងបរិវេណជួលដោយគ្មានការអនុញ្ញាតិ ពីម្ចាស់ផ្ទះឡើយ
- មិនត្រូវធ្វើឱ្យមានសំឡេងខ្លាំងហួសក៏រិត ឬធ្វើឱ្យប៉ះពាល់ដល់ការរស់នៅ ឬប៉ះពាល់ ដល់ភាពជាឯកជនរបស់អ្នកជិតខាងឡើយ

បញ្ហាក្នុងការជួល

ប្រសិនបើអ្នកមានជំលោះជាមួយម្ចាស់ផ្ទះ សូមទំនាក់ទំនងជាមួយ Office of Consumer and Business Affairs ដើម្បីឱ្យបានដឹងអំពីសិទ្ធិ និងការទទួលខុស ត្រូវរបស់អ្នក ។ យើងខ្ញុំអាចផ្តល់ដំបូន្មានដល់អ្នកអំពីជំរើសនានា ពិភាក្សាលំអិតលើបញ្ហា ដែលកើតឡើង ហើយបើជាតម្រូវការ យើងខ្ញុំនឹងជួយផ្សះផ្សា ដើម្បីដោះស្រាយជំលោះ ។ ប្រសិនបើដំណោះស្រាយសមស្របមួយមិនត្រូវបានរកឃើញទេ អ្នកអាចដាក់ពាក្យប្តឹងទៅកាន់ តុលាការទទួលបន្ទុកលើការជួលលំនៅដ្ឋាន ដើម្បីសុំដីការ ។ តុលាការនេះមានតួនា ទីដោះស្រាយវិវាទពាក់ព័ន្ធទៅនឹងបញ្ហាកើតឡើងពី កិច្ចព្រមព្រៀងនៃការជួលលំនៅដ្ឋាន ។ វាជាសេវាកម្មមួយដែលមិនបាច់បង់ប្រាក់សំរាប់អ្នកជួល និងម្ចាស់ ផ្ទះ ព្រមទាំងអ្នក គាំទ្រ/ភ្នាក់ងារ របស់ពួកគេ ។ តុលាការនេះ នឹងធ្វើសេចក្តីសំរេច និងចេញដីការដែលស្របទៅតាមច្បាប់ ។

ការិយាល័យកណ្តាលរបស់យើងខ្ញុំ គឺ :

Office of Consumer & Business Affairs
Chesser House
91-97 Grenfell Street
Adelaide SA 5000

អាសយដ្ឋានផ្ញើសំបុត្រ :

Office of Consumer & Business Affairs
GPO Box 1719
Adelaide SA 5001

ព័ត៌មានដែលផ្តល់ជូននៅក្នុងឯកសារនេះគឺគ្រាន់តែមានលក្ខណៈជាទូទៅតែប៉ុណ្ណោះ ហើយមិនគួរគិតថាអាចប្រើជំនួសអោយដំបូន្មានដែលមានលក្ខណៈអាជីព និង/ រឺជំនួសអោយឯកសារយោងដែលត្រឹមត្រូវតាមនីតិកម្មដែរ ។

Office of Consumer and Business Affairs

គឺជាអង្គភាពរដ្ឋដែលអាចផ្តល់ ព័ត៌មានដល់អ្នក និងផ្តល់យោបល់ អំពីការជួលកន្លែងរស់នៅ ។

ការផ្តល់យោបល់ជាភាសារបស់អ្នក

យើងខ្ញុំអាចផ្តល់យោបល់ដល់លោកអ្នកជាភាសារបស់អ្នកបាន ។ សូមទូរស័ព្ទមកលេខ 131450 ដើម្បីប្រើសេវាបកប្រែភាសាតាមទូរស័ព្ទ**ដោយមិនគិត ប្រាក់** ។ មនុស្សម្នាក់នឹងបកប្រែអោយអ្នកក្នុងការសន្ទនាតាមទូរស័ព្ទរវាង មនុស្សបីនាក់ ។ សូមសុំអោយគេភ្ជាប់ទៅ :

Office of Consumer and Business Affairs

តាមលេខ:

8204 9777 ដំបូន្មានសំរាប់អ្នកប្រើប្រាស់

8204 9544 ដំបូន្មានលើការជួល

8204 9599 ការចុះបញ្ជីសំបុត្រកំនើត ចុះបញ្ជីមរណៈ និងចុះសំបុត្រអាពាហ៍ពិពាហ៍

8204 9696 ការអោយអាជ្ញាប័ណ្ណដល់អ្នកធ្វើអាជីវកម្ម

8204 9779 ការចុះឈ្មោះពាណិជ្ជកម្ម