

Mua một căn chung cư

Quý vị có nghĩ đến việc mua một căn chung cư tại NSW, chẳng hạn như căn hộ cao cấp hoặc nhà phố? Mua một căn chung cư có nghĩa là quý vị sẽ chia sẻ trách nhiệm liên đới với các chủ nhà khác trong việc quản lý và bảo trì chung cư. Nếu tòa nhà Các vấn đề này có thể ảnh hưởng đến lối sống và tài sản của quý vị. Và có thể cũng dẫn đến các lệ phí đặc biệt (lệ phí phụ trội của chung cư) mà tất cả các chủ nhà sẽ phải trả.

- tranh chấp giữa quản lý chung cư và các chủ nhà
- vấn đề pháp lý
- các khiếm khuyết của tòa nhà
- quản lý tài chính yếu kém.

Các vấn đề này có thể ảnh hưởng đến lối sống và tài sản của quý vị. Và có thể cũng dẫn đến việc đưa ra các lệ phí đặc biệt (lệ phí phụ trội của chung cư) mà tất cả các chủ nhân sẽ phải trả.

Trước khi ký kết bất cứ hợp đồng nào, hãy kiểm tra kỹ quý vị tìm hiểu kỹ về kế hoạch chung cư mà quý vị muốn mua. Hãy kiểm tra xem by-laws (luật lệ) có ngăn cản quý vị làm những điều nào đó, chẳng hạn như nuôi thú cưng. Muốn biết thêm chi tiết về đề tài này, hãy tham khảo thông tin trên trang mạng của *NSW Fair Trading: Understand your by-laws (Hiểu được luật lệ chung cư của quý vị)*.

Tìm hiểu về căn chung cư

Điều hữu ích là tìm hiểu càng nhiều càng tốt về kế hoạch chung cư.

Một số điều quan trọng mà quý vị cần tìm hiểu về kế hoạch chung cư, gồm có:

- kế hoạch chung cư đó có một đại diện quản lý chung cư không, và nhiệm vụ của họ là gì. Các nhiệm vụ này có nêu trong hợp đồng giữa người đại diện quản lý chung cư và hội đồng chủ nhà, hợp đồng này được gọi là thỏa ước của cơ quan quản lý chung cư.
- mức độ che chở của chính sách bảo hiểm tòa nhà đối với căn hộ của mình.

- có đủ tiền trong quỹ chung cư để bao trả các sửa chữa và bảo trì dài hạn không. Nếu không, có nguy cơ rằng các chủ nhà có thể phải trả hàng ngàn đô-la lệ phí đặc biệt nếu cần đến việc sửa chữa khẩn cấp.
- có công trình xây dựng nào đã được hoạch định không, mà có thể dẫn đến các lệ phí đặc biệt.
- các ranh giới khu vực/tài sản chung trong căn nhà của quý vị là những gì. Việc này có thể ảnh hưởng đến các sửa chữa gì mà quý vị có thể làm. Tham khảo thông tin trên trang mạng của *NSW Fair Trading: Renovations to your strata property (Sửa nhà chung cư của quý vị)*.
- phí tổn lệ phí thông thường mà chủ nhà phải trả. Xét xem trong tương lai quý vị có thể trả nổi hay không, và có thể có các gia tăng lệ phí nào.
- các by-laws (luật lệ) cho căn chung cư có thể ảnh hưởng đến lối sống của quý vị không. Ví dụ, chỗ đậu xe dành cho khách có thể bị hạn chế đối với gia đình quý vị là những người thường xuyên đến thăm quý vị, hoặc con em của quý vị có thể chỉ được chơi đùa trong khu vực hạn định.

Tôi nên tìm các thông tin cần thiết ở đâu

Quý vị có thể cần có sự giúp đỡ chuyên môn để tìm hiểu về căn chung cư mà mình muốn mua. Nên sử dụng các nguồn thông tin then chốt sau đây:

- kiểm tra hồ sơ và trương mục của kế hoạch chung cư
- Thu xếp việc kiểm tra về chung cư (strata search)
- Thảo luận với các cư dân khác trong kế hoạch chung cư
- Kiểm tra điều khoản về giấy chứng nhận 184 (184 certificate).

Các điều này được giải thích chi tiết hơn như sau đây.

Kiểm tra hồ sơ và trương mục của kế hoạch chung cư

Hãy viết thư đến hội đồng chủ nhà, hoặc chủ nhà của căn hộ chung cư mà quý vị muốn mua, để yêu cầu kiểm tra sổ sách và hồ sơ của hội đồng chủ nhà. Quý vị cần trả lệ phí cho việc này. Chi tiết hồ sơ sẽ cho thấy quá trình bảo trì của tòa nhà và cho thấy có bất cứ đơn khiếu nại nào do các chủ nhà nộp hay không. Hồ sơ cũng có thể cho thấy các kế hoạch chi tiêu trong tương lai.

Thu xếp việc kiểm tra chung cư

Một luật sư, một người chuyên làm thủ tục sang nhượng nhà đất hoặc công ty chuyên gia có thể thực hiện việc kiểm tra chung cư chi tiết (còn được gọi là báo cáo kiểm tra chung cư).

Nếu quý vị thật sự muốn mua căn chung cư, nên bỏ ra lệ phí để kiểm tra chung cư. Bản báo cáo sẽ giúp quý vị quyết định tối hậu về việc có nên mua căn nhà/căn hộ đó hay không, bằng cách cho biết về những điều như:

- tranh chấp trong quá khứ
- kiện cáo đã từng thực hiện hoặc đang xảy ra
- tình trạng tài chánh và ngân sách của kế hoạch chung cư
- các chi phí gần đây
- lệ phí chung cư hiện hành
- thông tin về tình trạng của tòa nhà
- bất cứ công trình nào đã thực hiện cho tòa nhà trước đây và công trình nào cần hoàn thành.

Thảo luận với các cư dân khác trong kế hoạch chung cư

Các cư dân trong kế hoạch chung cư - mà có thể là hàng xóm của quý vị trong tương lai - có thể cho quý vị biết họ có vui thích khi cư ngụ trong chung cư không. Quý vị cũng có thể hỏi xem họ có hài lòng với việc quản lý chung cư không. Nếu chung cư có người đại diện quản lý chung cư, nên hỏi họ để biết người đại diện này có cung ứng dịch vụ tốt đẹp hay không. Hãy viếng chung cư vào những giờ

giác khác nhau trong ngày, vào trong tuần và cuối tuần, để kiểm tra các vấn đề như tiếng ồn, là những điều có thể quan trọng đối với quý vị.

Kiểm tra điều khoản 184 Certificate (Giấy chứng nhận 184)

Quý vị có thể hỏi lấy bản điều khoản 184 Certificate từ chủ nhân căn nhà mà mình định mua, hoặc từ luật sư hoặc từ một người chuyên làm thủ tục sang nhượng nhà đất (conveyancer).

Điều khoản 184 Certificate sẽ cho quý vị biết nhiều loại thông tin. Ví dụ gồm có: các khoản lệ phí do các chủ nhà trả, các khoản lệ phí còn thiếu từ căn nhà mà quý vị có thể phải trả, và các chủ nhà có đang xét đến việc 'bán đồng loạt' chung cư không. Tiến trình cùng nhau bán nhà cho phép chung cư được bán để tái thiết nếu các chủ nhân của ít nhất 75% các lô trong chung cư cùng đồng ý bán nhà, và đáp ứng một số điều kiện.

Mua nhà 'trên bản vẽ'

Đôi khi các căn hộ chung cư được đăng quảng cáo để bán, ngay cả trước khi tòa nhà được xây xong. Nếu quý vị mua một căn hộ như vậy, điều này được xem là mua nhà 'trên bản vẽ'. Việc mua nhà kiểu này có nguy cơ phụ trội so với việc mua nhà đã xây xong.

Có nhiều mẫu thiết kế để quý vị xem, và mô hình chung cư mà quý vị có thể đến viếng thăm. Tuy nhiên, quý vị không thể biết chính xác ngôi nhà đã hoàn tất của mình sẽ như thế nào.

Để giúp quý vị hiểu được các nguy cơ và quyền hạn của mình, hãy tham khảo thông tin nơi trang mạng của NSW Fair Trading Buying a property off the plan (Mua nhà trên bản vẽ).

Muốn biết thêm chi tiết?

Muốn biết thêm chi tiết về kế hoạch chung cư, hãy viếng trang mạng của NSW Fair Trading hoặc gọi đến đường dây nóng qua số 1800 214 023.