

# Xử trí các vấn đề trong chung cư

Đôi khi việc sinh sống trong chung cư, hoặc làm chủ một căn hộ/nhà chung cư, có thể dẫn đến hiểu lầm và tranh chấp. Sự bất đồng có thể xảy ra nhất là khi có nhiều người cư ngụ gần nhau chẳng hạn như trong các căn hộ chung cư (unit), nhà phố hoặc căn hộ cao cấp (apartment).

Không giống như việc cư ngụ trong một căn nhà riêng rẽ (đứng tách riêng), kế hoạch chung cư dựa vào các quyết định then chốt do tập thể chủ nhà đưa ra. Đôi khi, quý vị cần nêu vấn đề với thư ký để vấn đề đó được đưa vào chương trình nghị sự trong cuộc họp kế tiếp của các chủ nhà. Điều này cho phép vấn đề được thảo luận và biểu quyết, nhằm đưa ra quyết định.

Thông tin này sẽ giúp quý vị trong việc:

- nên làm gì khi có vấn đề trong chung cư
- làm sao để tham gia vào việc quyết định, nếu quý vị là chủ nhà
- cách thức để những người thuê nhà luôn biết được thông tin về các quyết định có thể ảnh hưởng đến họ.

## Khi có vấn đề

Sự thiếu liên lạc/giao tiếp có thể gây ra sự hiểu lầm và bất đồng. Nếu có vấn đề, trước tiên quý vị hãy tìm cách thảo luận với người trong cuộc về vấn đề mà mình quan tâm.

Nếu việc này không hiệu quả hoặc nếu quý vị cảm thấy không an toàn, hãy liên lạc thư ký để hỏi xem kế hoạch chung cư có tiến trình riêng nào để giải quyết các bất đồng hoặc tranh chấp không. Không ai có thể ép buộc quý vị tham gia vào tiến trình riêng của chung cư để xử lý tranh chấp nếu quý vị không muốn. Thay vào đó, quý vị có thể liên lạc NSW Fair Trading để hỏi về việc sử dụng dịch vụ hòa giải miễn phí của cơ quan này.

Nếu không thể giải quyết vấn đề thông qua hòa giải, quý vị có thể đưa sự việc ra tòa NSW Civil and Administrative Tribunal (Tòa dân sự và Hành chính của NSW (NCAT)). Muốn lấy mẫu đơn hoặc muốn biết về lệ phí của NCAT, xem trang mạng [www.ncat.nsw.gov.au](http://www.ncat.nsw.gov.au) hoặc điện thoại số 1300 006 228.

Nếu là vấn đề giữa người thuê nhà và chủ nhà (hoặc người thuê nhà hoặc chủ nhà với đại lý địa ốc đang quản lý căn nhà cho thuê), hãy dùng dịch vụ khiếu nại miễn phí của Fair Trading về việc thuê nhà, bằng cách gọi số 13 32 20 hoặc nộp đơn khiếu nại/than phiền trên trang mạng [fairtrading.nsw.gov.au](http://fairtrading.nsw.gov.au)

## Luôn nắm rõ thông tin về các quyết định có ảnh hưởng đến mình

Bằng cách tham dự các cuộc họp của hội đồng chủ nhà, các chủ nhà có thể luôn nắm rõ thông tin cũng như tạo ảnh hưởng đến các quyết định quan trọng về cách thức quản lý kế hoạch chung cư và các chi phí nào mà tất cả các chủ nhà phải trả.

Nếu cần có người giúp quý vị hiểu rõ về các vấn đề nêu ra, hãy yêu cầu thư ký hoặc đại diện quản lý chung cư cho phép quý vị đưa người thân của mình cùng đến dự cuộc họp.

Người thuê nhà có quyền dự cuộc họp của hội đồng chủ nhà, nhưng họ không thể phát biểu hoặc tham gia vào cuộc thảo luận trừ khi được hội đồng chủ nhà cho phép. Một người thuê nhà không thể biểu quyết về các vấn đề được nêu ra trừ khi một chủ nhà cho phép họ thay mặt mình để biểu quyết.

Nếu có ít nhất nửa số lô (units) trong chung cư của quý vị là được cho thuê, những người thuê nhà có thể quyết định cử ra một đại diện người thuê nhà vào ủy ban chung cư (ủy ban này lo giải quyết các vụ việc hàng ngày của chung cư). Đại diện người thuê nhà có thể thay mặt những người thuê nhà khác để nêu ra các vấn đề và truyền đạt các thông tin cập nhật về những vấn đề mà ủy ban chung cư đã thảo luận.

## Nghiên cứu trường hợp:

### Vấn đề với người đại diện quản lý chung cư

Bà Saab và các chủ nhà khác đều không hài lòng với người đại diện quản lý chung cư của họ, vì người này mất hàng tuần mới trả lời các thắc mắc của các chủ nhà và đôi khi làm ngơ về các vấn đề đã được nêu lên. Người đại diện này cũng đưa cho các chủ nhà một bản khảo giá (quote) quá mắc đối với việc chi trả bảo hiểm cho tòa nhà.

Bà Saab e ngại rằng người đại diện quản lý chung cư đang lợi dụng các chủ nhà và không cung ứng dịch vụ xứng đáng với số tiền đã chi. Bà liên lạc Fair Trading để tìm hiểu cách làm sao để đuổi người đại diện quản lý chung cư nếu họ không hoàn thành nhiệm vụ. Bà được khuyên rằng hãy coi lại các nhiệm vụ đã được thỏa thuận trong thỏa ước về đại diện quản lý chung cư – là hợp đồng giữa hội đồng chủ nhà và người đại diện quản lý chung cư. Bà cũng được cho biết rằng luật pháp đòi hỏi rằng người đại diện quản lý chung cư phải cung cấp ít nhất 3 bản khảo giá đối với việc bảo hiểm.

Bà Saab chuyển thông tin này cho thư ký của hội đồng chủ nhà. Thư ký viết thư báo cho người đại diện quản lý chung cư biết rằng họ đã không thực hiện nghĩa vụ pháp lý của họ, và đã không hoàn thành các nhiệm vụ đã liệt kê trong hợp đồng. Tuy nhiên, người đại diện quản lý chung cư vẫn không cải thiện cách hành xử của họ.

Hội đồng chủ nhà nộp đơn đến Tòa NCAT nhằm yêu cầu một án lệnh để đuổi người đại diện quản lý chung cư. Bà Saab biết rằng bà có thể có được thông dịch viên miễn phí do đó bà liền yêu cầu dịch vụ này để tòa có thể thu xếp thông dịch viên cho bà tại buổi phân xử. Tòa NCAT xét các chứng cứ và đã đưa ra án lệnh để chấm dứt hợp đồng của người đại diện quản lý chung cư.

## Ghi chú:

- một số trường hợp cần đến NSW Fair Trading giúp hòa giải miễn phí để giải quyết vấn đề trước khi quý vị có thể nộp đơn đến tòa NCAT. Hầu hết việc này áp dụng cho các tranh chấp giữa các chủ nhà, hoặc giữa chủ nhà và hội đồng chủ nhà (nghĩa là các trường hợp mà không phải là giữa người đại diện quản lý chung cư và hội đồng các chủ nhà)
- tên của thân chủ trong trường hợp này là tên ảo.