

## **CĂN HỘ CHO NHIỀU NGƯỜI THUÊ Ở CHUNG**

**Với nhân số sinh viên gia tăng một cách đáng kể tại Thành phố Whitehorse, do đó nhu cầu về căn hộ cho nhiều người thuê ở chung như nhà trọ/phòng trọ, căn hộ cho thuê, chung cư và ký túc xá cho sinh viên cũng gia tăng.**

Chủ căn hộ phải thi hành đúng theo luật định nhằm mục đích bảo vệ sức khỏe và sự an toàn cho mọi người. Điều này bao gồm các yêu cầu về xây cất, y tế và qui hoạch của Hội đồng Thành phố phải được đáp ứng.

### **NHỮNG YÊU CẦU ĐỐI VỚI QUI ĐỊNH VỀ XÂY CẤT**

Căn hộ cho nhiều người thuê ở chung có diện tích sàn nhà không rộng quá 300m<sup>2</sup> và số người thuê không quá 12 người, thì theo Bộ Luật Xây cất của Úc (BCA), sẽ được xếp vào Loại Nhà 1b. Nếu chủ nhân căn hộ thay đổi cách sử dụng căn hộ của họ từ Loại Nhà 1a (chỗ ở đơn) thành Loại Nhà 1b, họ phải xin giấy phép xây cất và bảo đảm duy trì các biện pháp về an toàn cần thiết.

### **Sửa đổi căn hộ trái phép**

Việc sửa đổi căn hộ trái phép (sửa đổi căn hộ từ Loại Nhà 1a thành Loại Nhà 1b) là một tội phạm và sẽ bị Hội đồng Thành phố hoặc cảnh sát phạt vi phạm. Điều này cũng có thể gây nguy hiểm cho người ở trong căn hộ vì việc phòng cháy chữa cháy không thỏa đáng hoặc các điều kiện không đạt tiêu chuẩn.

### **CÁC BIỆN PHÁP AN TOÀN CẦN THIẾT CHO CĂN HỘ**

#### **Các yêu cầu về việc lắp đặt thiết bị báo động khói**

Chủ căn hộ phải lắp đặt thiết bị báo động khói, nằm độc lập, có nối với dây điện, ở trên hoặc gần trần nhà trong mỗi phòng ngủ và ở mỗi hành lang nối liền với phòng ngủ. Nếu căn hộ không có hành lang, chủ căn hộ phải lắp đặt thiết bị báo động khói ở bất kỳ vị trí nào trong khoảng giữa các phòng ngủ với phần còn lại của căn hộ. Các thiết bị báo động khói phải phù hợp với Tiêu chuẩn của Úc AS 3786 hoặc AS1670.1. Thiết bị báo động khói phải được nối vào đường dây cung cấp điện chính 240 volt và cũng phải có gắn thêm pin dự phòng.

Những thiết bị báo động khói phải được lắp đặt trên hoặc gần trần nhà và phải lưu ý đặc biệt để tránh các khoảng không gian chết. Khoảng không gian chết là khoảng không gian trong đó hơi nóng của không khí bị kẹt sẽ ngăn chặn khói không bay được đến thiết bị báo động. Khoảng không gian này thường bị xảy ra ở các vòm trần nhà kiểu giống như trần nhà thờ, góc tiếp giáp giữa tường và trần nhà, khoảng cách giữa các đòn đỡ sàn nhà để lộ không che v.v... Do đó, đối với các trần nhà bình thường, lúc lắp đặt thiết bị báo động khói, phải đặt cách xa bất cứ góc tiếp giáp nào, nếu có, ít nhất là 300 mm.

#### **Các yêu cầu về đèn báo khẩn cấp**

Chủ căn hộ phải gắn đèn báo khẩn cấp được kích hoạt bằng thiết bị báo động khói, đúng theo Điều 3.7.2.5 của Bộ Luật Xây cất của Úc- BCA, giúp cho việc sơ tán của những người ở trong căn hộ lúc có hỏa hoạn. Đèn báo có thể được lắp đặt bên trong thiết bị báo động khói hoặc được các thiết bị báo động khói lắp đặt gần đó kích hoạt.

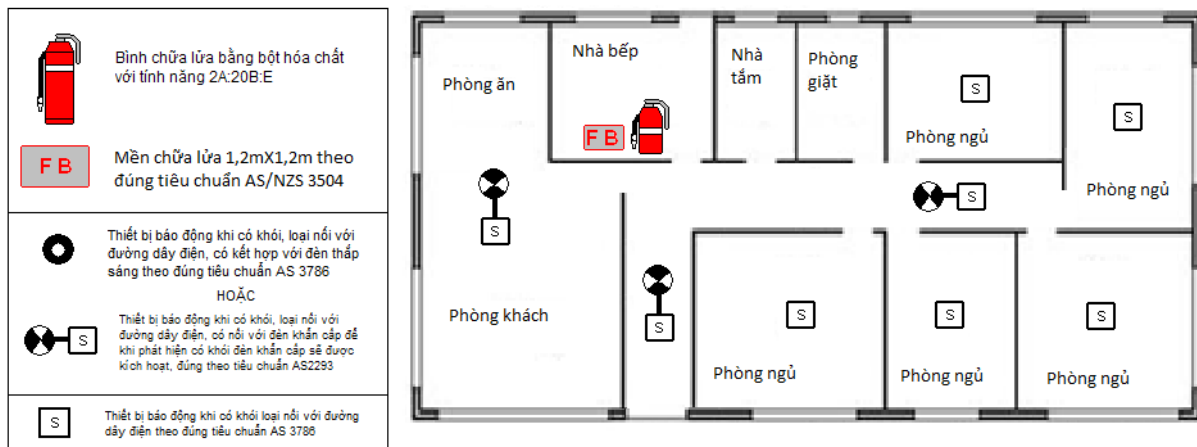
#### **Các yêu cầu về Bình chữa lửa**

Chủ căn hộ phải đặt bình chữa lửa loại có tính năng A 2A:20B:E và hoạt động bằng bột hóa chất trong nhà bếp theo đúng tiêu chuẩn AS2444. Bình chữa lửa phải được đặt ở vị trí dễ thấy và dễ lấy, không gây cản trở hay nguy hiểm cho lối đi của người ở trong căn hộ. Bình chữa lửa phải được gắn ở độ cao cách nền nhà không quá 1200 mm.

#### **Các yêu cầu về Mền chữa lửa**

Chủ căn hộ phải bảo đảm là có đặt một mền chữa lửa ở một nơi dễ lấy, gần khu vực nấu nướng. Mền chữa lửa phải được chế tạo đúng theo tiêu chuẩn AS/NZS 3504, có hình chữ nhật hoặc hình vuông và kích thước từ 0.9 m × 0.9 m đến 1.8 m × 1.8 m.

Thiết bị phòng chữa cháy an toàn phải được lắp đặt ở những vị trí thích hợp, có bảng chỉ dẫn và đúng theo các tiêu chuẩn liên hệ và có ghi chi tiết rõ ràng trong các bản vẽ khi xin giấy phép xây cất.



### Các cửa thoát hiểm

Các cửa thoát hiểm phải được bảo quản và giữ bất lúc nào cũng thông thoáng và không bị cản trở. Các lối đi trong căn hộ phải được giữ ở tình trạng hữu dụng và dễ tiếp cận, thực dụng và thông thoáng, không bị cản trở nhằm bảo đảm người ở trong căn hộ có thể thoát hiểm an toàn và nhanh chóng trong những trường hợp khẩn cấp. Loại ổ khoá chết bị cấm gắn ở các cánh cửa thoát hiểm. Tuy nhiên, ổ khoá chết có thể được xét cho gắn ở cửa thoát hiểm nếu ổ khoá chết không dùng chìa để khoá bên trong (xem các khoá Lockwood 002 Deadlatch hoặc tương tự). Nên sử dụng loại có tay cầm để mở.

### Hàng rào quanh hồ tắm

Nếu căn hộ có hồ tắm và người thuê được sử dụng thì hồ tắm phải có hàng rào chặn an toàn và phải theo đúng tiêu chuẩn trong Bộ Luật Xây cất của Úc, AS1926.1 và AS1926.2 và phải được bảo quản theo các Quy định về Xây cất.

### Các thủ tục sơ tán khi khẩn cấp

Trong một số trường hợp, Hội đồng Thành phố có thể hỏi về Thủ tục Sơ tán Khi Khẩn cấp, hoặc các 'Lệnh khi có hoạ hoạn' phải được triển khai và trưng bày ở nhiều nơi trong căn hộ, bao gồm ở mặt trong của mỗi cánh cửa phòng ngủ.

### Cầu tiêu, các tiện nghi về tắm rửa và giặt giũ

Cứ mỗi 10 người ở trong một căn hộ, phải có ít nhất một cầu tiêu, một phòng tắm loại bồn hoặc loại vòi bông sen và một bồn rửa. Người ở trong căn hộ phải có nơi giặt giũ. Ở các khu vực này, mặt nền nhà phải thuộc loại không thấm nước thích hợp.

### Bảo trì các lối thoát hiểm

Chủ nhân căn hộ và những người ở trong căn hộ sẽ cùng chịu trách nhiệm về việc bảo quản các lối thoát hiểm và các lối đi trong căn hộ dẫn đến các lối thoát hiểm đó. Các lối đi trong căn hộ phải được giữ ở tình trạng hữu dụng và dễ tiếp cận, thực dụng và thông thoáng, không bị cản trở nhằm bảo đảm người ở trong căn hộ có thể thoát hiểm an toàn và nhanh chóng trong những trường hợp khẩn cấp. Xin lưu ý: cấm không được gắn các loại ổ khoá chết ở các cửa dùng để thoát hiểm.

### Đèn thấp sáng và sự thông gió

Tất cả các phòng có thể ở được, kể cả các phòng ngủ phải được cung cấp đầy đủ ánh sáng và thông gió. Để hướng dẫn, tất cả các phòng phải có cửa sổ để cung cấp ánh sáng, có

diện tích bằng 10% diện tích sàn nhà của toàn căn nhà và thông gió dưới hình thức cửa sổ mở một phần có diện tích bằng 5% diện tích sàn nhà của toàn căn nhà.

### **Các mục khác cần cân nhắc để gia tăng mức độ an toàn**

Các mục sau đây tuy không bắt buộc, nhưng chủ căn hộ cũng nên cân nhắc để cải thiện mức độ an toàn cho người thuê:

- Cung cấp các thiết bị nối kết nhau cùng báo động khi có khói để khi một thiết bị được kích hoạt phát ra âm thanh thì các thiết bị báo động khác cũng được kích hoạt để gia tăng mức độ an toàn.
- Hút thuốc trong phòng sẽ gây nguy cơ hỏa hoạn và phải được ngăn chặn.
- Việc nấu nướng trong phòng phải được ngăn cấm. Mọi việc nấu nướng phải được thực hiện ở nhà bếp.
- Các bảng phân phối điện phải được nâng cấp và tất cả mạch điện dùng cho đèn thấp sáng và ổ điện tổng quát phải có công tắc điện an toàn.
- Nếu có cung cấp các thiết bị sưởi di động thì các thiết bị này phải được gắn vào chỗ chắc chắn hoặc phải có công tắc ngắt điện an toàn loại thủy ngân.
- Các thiết bị sưởi bằng ga phải có hệ thống tự động báo mất ngọn lửa, để ga sẽ tắt khi lửa ngọn bị tắt.
- Phải cung cấp đủ ổ cắm điện để giảm bớt tình trạng quá tải ở bảng phân phối điện.
- Nên cân nhắc việc bọc đệm bàn ghế, nệm, màn, v.v.. bằng vật liệu chậm cháy để giảm thiểu nguy cơ bắt lửa.
- Thường xuyên kiểm tra căn hộ để bảo đảm các lối đi trong căn hộ dẫn đến các lối thoát hiểm được bảo quản và luôn thông thoáng không bị chướng ngại cản trở.

### **CÁC YÊU CẦU VỀ SỨC KHỎE CÔNG CỘNG**

Mục đích của các Quy định về Phúc lợi và Sức khỏe Công cộng năm 2009 là để ngăn ngừa tình trạng số người ở trong một căn hộ cho thuê quá đông, bảo đảm các tiêu chuẩn hợp lý về vệ sinh và bảo quản, đồng thời cũng giảm thiểu nguy cơ mắc phải những chứng bệnh truyền nhiễm.

#### **Đăng ký**

Những căn hộ cho nhiều người thuê ở chung tại Whitehorse phải được đăng ký với Hội đồng Thành phố khi có từ bốn người thuê trở lên trong trường hợp căn hộ cho thuê là phòng trọ/ ở trọ, và có từ sáu người thuê trở lên trong trường hợp nguyên căn hộ cho thuê. Sau khi có đăng ký, Hội đồng Thành phố sẽ thực hiện việc kiểm tra thường niên nhằm bảo đảm các tiêu chuẩn tối thiểu phải đạt được như đã được ghi trong các Quy định về Phúc lợi và Sức khỏe Công cộng năm 2009.

Trong đơn xin đăng ký căn hộ định cho thuê phải:

- Có đính kèm họa đồ nơi định cho thuê được vẽ theo tỉ lệ từ 1:100 hoặc lớn hơn và có ghi rõ mục đích dự kiến sử dụng cho từng phòng; và
- Có kèm theo lệ phí do Hội đồng Thành phố xác định.

#### **Số người ở quá đông**

Chủ nhân căn hộ phải thi hành đúng theo các qui định liên quan đến số người tối đa được phép ở trong mỗi phòng ngủ. Một căn phòng sẽ không được phép sử dụng làm phòng ngủ nếu căn phòng đó có diện tích sàn nhà nhỏ hơn 7,5 mét vuông.

Nếu thời gian cư ngụ kéo dài trên 31 ngày, số người tối đa được phép ở trong một phòng ngủ là:

- Một người: 7,5 m<sup>2</sup> (diện tích tối thiểu của sàn nhà)
- Hai người: 12 m<sup>2</sup> (diện tích tối thiểu của sàn nhà)
- Nếu sàn nhà rộng hơn 12 m<sup>2</sup> thì cứ rộng hơn 4 m<sup>2</sup> thì được ở thêm một người

## **Bảo quản**

Tất cả các phòng ngủ, cầu tiêu, nhà tắm, phòng giặt, nhà bếp, phòng sinh hoạt và bất cứ khu vực sử dụng chung nào được cung cấp trong căn hộ đều phải được bảo quản ở tình trạng tốt, luôn sạch sẽ, vệ sinh và được sửa chữa kịp thời.

## **Cung cấp nước**

Nguồn nước phải được cung cấp liên tục và đầy đủ ở tất cả cầu tiêu, nhà tắm, nhà bếp, phòng giặt và các tiện nghi về nước uống và có nước nóng cho tất cả các phòng tắm, nhà giặt và nhà bếp.

## **Cầu tiêu và các tiện nghi về tắm rửa**

Cứ mỗi 10 người ở trong một căn hộ, phải có ít nhất một cầu tiêu, một phòng tắm loại bồn hoặc loại vòi bông sen và một bồn rửa.

## **Đăng ký người ở**

Phải lập một sổ đăng ký ghi tên họ và địa chỉ của những người đang ở trong căn hộ, ngày dọn đến và ngày rời đi và sổ này phải lưu giữ trong thời gian ít nhất 12 tháng sau ngày ghi người mới nhất vào ở.

## **CÁC YÊU CẦU VỀ QUI HOẠCH**

Phải xin giấy phép qui hoạch xây cất cho việc sử dụng căn hộ với nhiều người thuê ở chung, trong đó có từ 10 'căn phòng có thể ở được' trở lên. Một 'căn phòng có thể ở được' được định nghĩa là một căn phòng trong một căn hộ, khác với phòng tắm, phòng giặt, cầu tiêu, kho chứa thực phẩm, buồng chứa quần áo, hành lang, hoặc một khoảng không gian nào khác dùng cho mục đích sử dụng không thường xuyên.

## **VIỆC THI HÀNH ĐÚNG THEO QUI ĐỊNH**

Khi biết được một căn hộ cho nhiều người thuê ở chung vi phạm các luật lệ về xây cất, y tế và qui hoạch, Hội đồng Thành phố sẽ phối hợp việc điều tra và thi hành luật pháp để thực hiện việc thi hành đúng theo qui định. Điều này bao gồm những sửa đổi từ việc sử dụng Loại Nhà 1b mà không nâng cấp thỏa đáng hoặc không xin giấy phép hoặc đăng ký (nếu áp dụng) cần thiết.

Đầu tiên, Hội đồng Thành phố sẽ làm việc với chủ nhân căn hộ để thực hiện việc thi hành đúng theo qui định. Tuy nhiên, nếu cần thiết, Hội đồng Thành phố có thể sử dụng một số lựa chọn sẵn có về việc thi hành luật pháp. Điều này sẽ gồm việc tổng đạt lệnh/ thông tri để yêu cầu chủ nhân căn hộ nâng cấp các biện pháp an toàn cho căn hộ, ngăn cấm không cho người ở trong căn hộ và sửa chữa bất cứ vi phạm về tiêu chuẩn nào theo các Qui định về Phúc lợi và Sức khỏe Công cộng và Chương trình Qui hoạch.

Hội đồng Thành phố cũng có thể tổng đạt giấy phạt vi phạm, kể cả hoạt động không đăng ký.

## **TỔNG QUÁT**

Sau đây là danh sách các công việc có thể thực hiện để tạo cho căn hộ cho thuê ở chung được an toàn hơn và người thuê thích ở hơn.

Căn hộ phải có:

- Khu vực chung để sửa soạn thức ăn, có bồn rửa, lò bếp và tủ lạnh
- Các tiện nghi giặt giũ bao gồm dây phơi quần áo
- Khu vực sinh hoạt chung trong và ngoài nhà đều có gắn đèn thả sáng đầy đủ

Mỗi phòng phải có:

- Tối thiểu hai ổ cắm điện
- Thông gió và ánh sáng đầy đủ
- Hệ thống sưởi hoặc cung cấp thỏa đáng hệ thống sưởi di động
- Màn che cửa sổ để ngăn ánh sáng và tạo sự riêng tư cho người thuê

## **DỊCH VỤ BẢO VỆ NGƯỜI TIÊU THỤ Ở VICTORIA**

Trong Đạo luật về Thuê mướn Nhà ở năm 1977 có ghi một loạt các quyền lợi và trách nhiệm cho chủ nhân căn hộ cho thuê phòng và cho người thuê. Dịch vụ Bảo vệ Người Tiêu thụ ở Victoria là cơ quan phụ trách điều hành Đạo luật này.

Muốn biết thêm thông tin liên quan đến Đạo luật về Thuê mướn Nhà ở năm 1977, quý vị có thể gọi số 1300 558 181, viếng trang mạng [www.consumer.vic.gov.au](http://www.consumer.vic.gov.au) hoặc đến Trung tâm Công lý Box Hill tại số 703 Station Street, Box Hill.

## **MUỐN BIẾT THÊM THÔNG TIN**

Muốn hỏi thêm thông tin liên quan đến việc thi hành đúng theo các Qui định về Xây cất, quý vị có thể liên lạc với Phòng Dịch vụ Xây cất của Hội đồng Thành phố ở điện thoại số 9262 6421.

Muốn biết thêm thông tin về các yêu cầu về y tế kể cả việc đăng ký, quý vị có thể liên lạc với Phòng Y Tế Môi sinh của Hội đồng Thành phố ở điện thoại số 9262 6197.