

# HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ DÀNH CHO NGƯỜI THUÊ NHÀ LẦN ĐẦU

Đây là một hợp đồng pháp lý. Hợp đồng này trình bày về các quyền và trách nhiệm của Hội Đồng Thành Phố Manchester (Manchester City Council) và người thuê nhà như quý vị.

Địa chỉ của căn nhà được thuê trong hợp đồng này là:

Tên của (những) người thuê nhà là:

Số Bảo Hiểm Nat.

1		
2		
3		
4		

Hợp đồng thuê nhà theo tuần này có hiệu lực từ .....

Đây là Hợp Đồng Thuê Nhà Dành Cho Người Mới Bắt Đầu cho tới .....khi đó quý vị sẽ trở thành “Người Thuê Nhà Được Bảo Đảm”

Số tiền thuê nhà hàng tuần là £ ....Viên chức gia cư của quý vị sẽ cho quý vị biết quý vị có thể xin trợ cấp gia cư để giúp trả tiền thuê nhà hay không

Số người tối đa được phép cư trú ở đây là .....

Mặc dù chúng tôi cố gắng hết sức để dịch chính xác bản hợp đồng thuê nhà này sang ngôn ngữ của quý vị, Hội Đồng không bảo đảm rằng bản dịch là chính xác. Quý vị phải tuân theo các điều khoản qui định trong bản tiếng Anh của hợp đồng thuê nhà mà quý vị đã ký.

Viên chức gia cư ..... Nhóm gia cư .....

Số tham chiếu của hợp đồng thuê nhà ..... Ngày .....

# 1. VỀ HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ CỦA QUÝ VỊ

- 1.1 Hội đồng có hai dạng hợp đồng thuê nhà:
- hợp đồng thuê nhà dành cho **người mới bắt đầu thuê nhà**
  - hợp đồng thuê nhà **bảo đảm**
- 1.2 Quý vị bắt đầu thuê nhà theo diện **người mới bắt đầu thuê nhà**. Với tư cách là người mới bắt đầu thuê nhà, quý vị có **ít quyền hạn pháp lý** hơn người thuê nhà được bảo đảm.
- 1.3 Hợp đồng thuê nhà dành cho người mới bắt đầu thuê nhà là **giai đoạn thử thách**. Quý vị phải chứng minh cho chúng tôi thấy là quý vị có thể chịu trách nhiệm ở mức thỏa đáng để giữ căn nhà của quý vị tại hội đồng. Quý vị phải:
- **không** có hành vi chống phá, gây phiền toái hoặc quấy rối người khác; và
  - trả tiền thuê nhà đúng hạn; và
  - giữ gìn căn nhà của quý vị.
- 1.4 Nếu quý vị vi phạm bất cứ nguyên tắc nào trong hợp đồng này, chúng tôi có thể trục xuất quý vị. Với tư cách là người mới bắt đầu thuê nhà, quý vị có thể bị trục xuất nhanh hơn và dễ dàng hơn nhiều so với người thuê nhà được bảo đảm. Tuy nhiên, nếu quý vị chứng minh được rằng quý vị có thể cư xử một cách có trách nhiệm, quý vị sẽ **tự động** trở thành người thuê nhà được bảo đảm vào ngày ghi ở mặt trước của hợp đồng này.
- 1.5 Khi quý vị trở thành **người thuê nhà được bảo đảm**, qv có đầy đủ các quyền hạn pháp lý của một người thuê nhà của hội đồng. Điều đó có nghĩa là quý vị có thể giữ căn nhà cho tới khi quý vị không còn muốn cư trú tại căn nhà đó nữa, **trừ khi** hội đồng thành phố có lý do hợp pháp để lấy lại căn nhà đó (được gọi là ‘lý do thu hồi’ trong Đạo Luật Gia Cư). Tòa án phải đồng ý với yêu cầu của hội đồng về việc trục xuất quý vị ra khỏi căn nhà hoặc chuyển quý vị tới căn nhà khác. Yêu cầu này được đưa ra dựa trên một trong hai lý do sau đây:
- 1.6 **Do hành động của chính quý vị hoặc hành động của người khác sống cùng với quý vị hoặc tới thăm quý vị:** Quý vị đã vi phạm nội qui trong hợp đồng thuê nhà này hoặc khai man trong đơn xin thuê nhà. Trong những trường hợp này, chúng tôi sẽ không cung cấp căn nhà khác cho quý vị.
- 1.7 **Do các tình huống đặc biệt khiến hội đồng phải chuyển quý vị đi nơi khác:** Việc này có thể là tạm thời hoặc vĩnh viễn. Các tình huống đặc biệt đó sẽ được trình bày trong hợp đồng này (xem các mục 3.6, 6.15, 8.9). Quý vị sẽ được cung cấp một căn nhà thay thế khác phù hợp với quý vị, và thông thường, quý vị sẽ được nhận trợ cấp hoặc được trợ giúp về các khoản chi phí chuyển nhà (hoặc cả hai) tùy thuộc vào hoàn cảnh của quý vị.
- 1.8 Quý vị **không** có một số **quyền** trong hợp đồng này trong thời gian mới bắt đầu thuê nhà. Quý vị sẽ được hưởng các quyền này khi trở thành người thuê nhà được bảo đảm. Các quyền này được đánh dấu như sau:
- Người mới bắt đầu thuê nhà **KHÔNG** có quyền này. Quý vị được hưởng quyền này khi trở thành người thuê nhà được bảo đảm
- 1.9 Quý vị có thêm một **trách nhiệm** trong thời gian mới bắt đầu thuê nhà. Quý vị không có trách nhiệm này khi trở thành người thuê nhà được bảo đảm. Trách nhiệm này được đánh dấu như sau:
- CHỈ** dành cho Những Người Mới Bắt Đầu Thuê Nhà. Quý vị không có trách nhiệm này khi trở thành người thuê nhà được bảo đảm
- 1.10 Nếu hội đồng quyết định chấm dứt hợp đồng thuê nhà của quý vị, chúng tôi sẽ cho quý vị biết bằng cách gửi thông báo theo qui định của pháp luật tới địa chỉ được ghi ở trang đầu của hợp đồng này. Thông báo này sẽ được đăng, hoặc để lại tại khu nhà hoặc trao tận tay cho quý vị. Nếu chúng tôi cần gửi cho quý vị thông báo khác theo yêu cầu của luật pháp, chúng tôi sẽ áp dụng thủ tục tương tự.

## 2. TIỀN THUÊ NHÀ CỦA QUÝ VỊ

- 2.1 **Quý vị phải** trả tiền thuê nhà đúng hạn. Quý vị phải trả tiền thuê nhà hàng tuần nhưng cũng có thể trả trước hai tuần một lần hoặc hàng tháng nếu muốn. Đôi khi có các tuần ‘miễn phí’, nghĩa là trong tuần đó, quý vị sẽ không phải trả tiền thuê nhà (mặc dù những người thuê nhà đang nợ tiền thuê vẫn phải tiếp tục trả tiền trong những tuần này).
- 2.2 Nếu quý vị không trả tiền thuê nhà, hoặc liên tục trả tiền trễ hạn, hội đồng thành phố có thể kiện ra tòa để xin lệnh trục xuất quý vị ra khỏi nhà. Nếu quý vị gặp bất kỳ khó khăn nào liên quan tới việc trả tiền thuê nhà, quý vị cần liên lạc ngay qua điện thoại với cơ quan gia cư địa phương.
- 2.3 Nếu quý vị là những người **cùng thuê nhà**, mỗi người trong số quý vị phải có trách nhiệm đối với **toàn bộ** số tiền thuê nhà và bất kỳ số tiền thuê nhà nào còn nợ. Hội đồng thành phố có thể yêu cầu bất kỳ người thuê nhà chung nào thanh toán toàn bộ số tiền thuê nhà mà căn nhà của quý vị đang nợ. Bởi vậy, nếu một người thuê nhà chung rời đi nơi khác, (những) người thuê nhà còn lại sẽ có trách nhiệm trả bất kỳ số tiền thuê nhà có thể vẫn còn đang nợ nào.
- 2.4 Số tiền thuê nhà mà quý vị trả tùy thuộc vào tiện nghi trong nhà của quý vị và kích thước, loại hình cũng như địa điểm của căn nhà đó.
- 2.5 Số tiền thuê nhà của quý vị bao gồm số tiền trả cho việc người thuê nhà tham gia vào các quyết định liên quan tới dịch vụ gia cư của hội đồng thành phố.
- 2.6 Số tiền thuê nhà đôi khi có thể tăng hoặc giảm - thường là mỗi năm một lần. Quý vị sẽ nhận được thư thông báo trễ nhất là bốn tuần trước khi có bất kỳ thay đổi nào về tiền thuê nhà.
- 2.7 **Quý vị phải** hoàn trả bất kỳ số tiền nào còn nợ từ hợp đồng trước đó-thí dụ như các khoản tiền nợ thuê nhà hoặc chi phí sửa chữa hư hỏng do cố ý gây ra. Nếu quý vị không tuân theo đúng kế hoạch đã được thu xếp từ trước, hội đồng thành phố có thể kiện ra tòa để xin lệnh trục xuất quý vị ra khỏi nhà.
- 2.8 **Chúng tôi có quyền** tính lệ phí đối với bất kỳ dịch vụ mới nào mà chúng tôi cung cấp cho căn nhà của quý vị. Khoản chi phí đó sẽ được tính vào tiền thuê nhà của quý vị. Chúng tôi sẽ gửi thư thông báo cho quý vị trễ nhất là bốn tuần trước khi chúng tôi áp dụng các chi phí này.
- 2.9 Một số người thuê nhà phải trả lệ phí cho các dịch vụ phụ thêm được tính vào tiền thuê nhà. Viên chức phụ trách gia cư của quý vị sẽ cho quý vị biết nếu quý vị thuộc diện này. Nếu hợp đồng thuê nhà của quý vị có qui định như vậy, xin đọc (các) mục mà viên chức gia cư đã đánh dấu ở dưới đây. Chúng tôi sẽ gửi thư thông báo cho quý vị trễ nhất là một tuần trước khi có bất kỳ thay đổi nào về các khoản lệ phí dịch vụ này.

### Hệ Thống Lò Sưởi Cố Định

Tiền thuê nhà của quý vị bao gồm một khoản tiền để trang trải chi phí sưởi ấm của quý vị.

### Được Trang Bị Đầy Đủ

Số tiền thuê nhà của quý vị bao gồm một khoản tiền để trả cho máy móc gia dụng và đồ nội thất mà chúng tôi cung cấp. Quý vị sẽ nhận được một danh sách đồ nội thất và máy móc gia dụng mà chúng tôi cung cấp trước khi quý vị chuyển tới.

### Được Trang Bị Một Phần

Số tiền thuê nhà của quý vị bao gồm một khoản tiền để trả cho đồ nội thất và máy móc gia dụng mà chúng tôi cung cấp. Quý vị sẽ nhận được một danh sách các đồ nội thất và máy móc gia dụng được cung cấp trước khi quý vị chuyển tới.

### Hệ Thống Sưởi Ấm Khu Vực

Số tiền thuê nhà của quý vị bao gồm một khoản tiền để trả cho chi phí sưởi ấm. Hàng năm, chúng tôi tính toán mức độ dịch vụ sưởi ấm mà quý vị đã thực sự sử dụng. Nếu lệ phí sưởi ấm mà quý vị trả trong tiền thuê nhà không đủ để trang trải cho dịch vụ này, quý vị sẽ phải trả số tiền phụ trội đó. Nếu số tiền mà quý vị trả trong tiền thuê nhà là nhiều hơn mức sử dụng, quý vị sẽ được trả số tiền chênh lệch-mặc dù số tiền này trước hết sẽ được dùng để thanh toán bất kỳ số tiền thuê nhà nào còn nợ.

Chúng tôi có quyền lắp đồng hồ đo trả trước. Vì vậy, quý vị sẽ phải trả chi phí sưởi ấm trước khi sử dụng chứ không phải là thanh toán chi phí đó chung trong tiền thuê nhà.

### Các Dịch Vụ Khác

Tiền thuê nhà của quý vị bao gồm một khoản tiền để trả cho các dịch vụ phụ thêm. Các dịch vụ đó là:

.....

## 3. SỬA CHỮA VÀ CẢI TIẾN

### Các trách nhiệm của hội đồng

- 3.1 Chúng tôi phải** giữ phần cấu trúc và phần phía bên ngoài căn nhà của quý vị (trong đó bao gồm hệ thống cống rãnh thoát nước, máng xối và hệ thống hình ống ở bên ngoài) ở trình trạng hoạt động tốt. Chúng tôi phải giữ các hệ thống sau đây trong tình trạng tốt và hoạt động bình thường:
- ◆ các hệ thống lắp đặt để cung cấp nước, khí đốt, điện và vệ sinh. Các công trình này bao gồm bể chứa, bồn rửa, bồn vệ sinh, nhà tắm. Tuy nhiên, không bao gồm các đồ đạc khác hoặc các máy móc gia dụng riêng của quý vị có sử dụng nước, khí đốt hoặc điện; và
  - ◆ các hệ thống lắp đặt để sưởi ấm và cung cấp nước nóng; và
  - ◆ các vật dụng dùng chung-cầu thang, hệ thống đèn chiếu sáng, cầu thang máy và máng đổ rác.
- 3.2 Chúng tôi phải** sơn phần bên ngoài căn nhà của quý vị theo định kỳ.
- 3.3 Chúng tôi phải** tiến hành sửa chữa vào một thời điểm hợp lý. Khi quý vị báo cáo về một công trình sửa chữa, chúng tôi sẽ cho quý vị biết khi nào việc sửa chữa sẽ hoàn tất (điều này còn tùy thuộc vào mức độ khẩn cấp của công trình đó)
- 3.4 Chúng tôi phải** dọn dẹp sau khi sửa chữa. Chúng tôi sẽ cố gắng để bảo đảm việc bài trí giống với tình trạng trước khi thực hiện công việc sửa chữa đó ở mức tối đa có thể được.
- 3.5 Chúng tôi phải** đưa hoặc gửi cho quý vị thư xác nhận yêu cầu về việc sửa chữa (trừ trường hợp công việc đó được thực hiện trong vòng hai ngày). Xin giữ lại thư xác nhận đó để đề phòng trường hợp quý vị có thắc mắc sau này.
- 3.6** Trong một số trường hợp đặc biệt, luật pháp cho phép hội đồng thành phố có quyền thu giữ căn nhà của quý vị do cần phải sửa chữa. Các trường hợp đó là:
- ◆ Nếu căn nhà của quý vị cần ở trong tình trạng không có người để tiến hành công việc sửa chữa xây dựng quan trọng hoặc tái thiết toàn bộ hoặc vì căn nhà đó phải được dỡ bỏ. Quý vị sẽ được cung cấp một căn nhà khác phù hợp. Quý vị thường sẽ được bồi hoàn hoặc được trợ giúp trang trải chi phí chuyển nhà (hoặc cả hai) tùy thuộc vào hoàn cảnh của quý vị. Quý vị có thể phải chuyển đi tạm thời hoặc vĩnh viễn.
  - ◆ Nếu quý vị đồng ý tạm thời chuyển nhà đi nơi khác, chúng tôi có quyền chiếm hữu căn nhà tạm thời của quý vị sau khi hoàn tất việc sửa chữa căn nhà ban đầu của quý vị.

### Các Quyền của Người Thuê Nhà

- 3.7 Quý vị có quyền** được sửa chữa nhà đúng hạn. Trong **một số** trường hợp, ‘quyền sửa chữa’ của quý vị là hợp pháp – quý vị có thể được bồi thường nếu một số công việc sửa chữa không được thực hiện đúng hạn. Xin liên lạc với cơ quan gia cư địa phương để biết thêm chi tiết.
- 3.8 Quý vị có quyền** tiến hành các công việc cải tiến riêng của mình, như lắp đặt hệ thống lò sưởi trung tâm, phòng tắm vòi sen hoặc bếp ga. Tuy nhiên, quý vị phải có giấy chấp thuận của hội đồng thành phố trước khi thực hiện bất kỳ công việc cải tiến riêng nào. Chúng tôi sẽ cho phép quý vị thực hiện khi có lý do chính đáng (Quý vị cũng có thể cần phải được cơ quan quản lý hoạt động hoạch định và xây dựng chấp thuận).

Nếu quý vị muốn cải tiến, quý vị có thể yêu cầu chúng tôi sửa chữa và bảo trì công trình đó cho quý vị. Nếu chúng tôi chấp thuận yêu cầu đó của quý vị, chúng tôi có thể tăng tiền thuê nhà của quý vị để trang trải cho các khoản chi phí phụ thêm phát sinh từ việc sửa chữa và bảo trì đó. Xin liên lạc với cơ quan gia cư tại địa phương để biết thêm chi tiết.

## 3. SỬA CHỮA VÀ CẢI TIẾN

### Trách Nhiệm của Người Thuê Nhà

- 3.9** Quý vị **phải** báo cáo ngay bất kỳ hư hỏng hoặc sai sót nào cho cơ quan gia cư tại địa phương. Bảo đảm là quý vị có hoặc nhận được thư xác nhận, trong đó thông báo về việc chúng tôi đã nhận được yêu cầu sửa chữa của quý vị (tuy nhiên quý vị sẽ không nhận được thư xác nhận này nếu công trình sửa chữa đó được thực hiện trong vòng hai ngày).
- 3.10** Quý vị **phải** trả tiền cho việc sửa chữa hoặc thay thế nếu quý vị (hoặc bất kỳ người nào sống cùng với quý vị hoặc tới thăm nhà quý vị) cố ý gây hư hỏng (thí dụ như cửa sổ bị vỡ hoặc cửa ra vào bị hỏng). Quý vị cũng phải trả chi phí sửa chữa hoặc thay thế nếu hư hỏng đó là do sơ suất của chính quý vị. Chúng tôi có thể tính các khoản chi phí này vào tiền thuê nhà của quý vị.
- 3.11** Quý vị **chịu trách nhiệm đối với** các công việc sửa chữa nhỏ như thông tắc bồn rửa hoặc thay nắm đấm cửa bên trong hoặc bộ phận rửa vòi nước. Manchester Housing sẽ thực hiện nhiều công việc trong số này cho quý vị nếu quý vị là người cao niên hoặc khuyết tật.
- 3.12** Quý vị **phải** cho phép nhân viên của hội đồng hoặc những người do hội đồng cử tới vào nhà quý vị để kiểm tra và tiến hành công việc sửa chữa và cải tiến. Không bao giờ cho bất cứ ai vào nếu không thấy có giấy tờ nhận dạng chính thức. (Nếu quý vị nghi ngờ, xin liên lạc với cơ quan gia cư địa phương trong giờ làm việc, hoặc số điện thoại khẩn cấp trong các trường hợp khác – các số điện thoại này được ghi trên thẻ thuê nhà của quý vị). Trong các trường hợp khẩn cấp, chúng tôi sẽ cần phải vào nhà quý vị ngay để tránh các rủi ro cho quý vị hoặc những người láng giềng của quý vị. Nếu quý vị không cho chúng tôi vào nhà, chúng tôi có thể kiện ra tòa để xin lệnh vào nhà của quý vị - quý vị có thể phải trả chi phí kiện tụng. Hoặc quý vị có thể bị truy tố vì tội gây cản trở.
- 3.13** Quý vị **có trách nhiệm** trang trí bên trong nhà. Chúng tôi **có thể** giúp quý vị nếu quý vị là người cao niên hoặc khuyết tật – xin liên lạc với cơ quan gia cư tại địa phương để biết thêm chi tiết.
- 3.14** Quý vị **chịu trách nhiệm** sửa chữa và bảo dưỡng máy móc riêng của mình, thí dụ như bếp nấu hoặc máy giặt và bất kỳ công trình cải tiến nào mà quý vị tự thực hiện (trừ trường hợp chúng tôi chấp thuận sửa chữa hoặc bảo trì cho công trình đó).
- 3.15** Quý vị **không được** dỡ tường hoặc tháo gỡ bất kỳ phần nào khác trong nhà khi chưa có văn bản chấp thuận của hội đồng thành phố.
- 3.16** Nếu quý vị cải tiến hoặc sửa đổi căn nhà của mình mà không có giấy chấp thuận của chúng tôi, chúng tôi có thể yêu cầu quý vị phục hồi căn nhà trở lại tình trạng như trước. Nếu quý vị không phục hồi, hội đồng thành phố sẽ thực hiện việc đó và chi phí sẽ do quý vị trả.

## 4. CÁC TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG

*Tất cả mọi người đều có sống theo cách riêng của mình với điều kiện là không gây khó chịu cho mọi người xung quanh. Hội đồng thành phố sẽ giúp mọi người hòa giải các vấn đề rắc rối nhưng chúng tôi sẽ có biện pháp xử lý nhanh chóng khi việc hòa giải không có tác dụng và trong trường hợp có sự quấy rối ngược đãi người khác.*

### Trách Nhiệm của Người Thuê Nhà

- 4.1 **Quý vị chịu trách nhiệm** về hành vi của tất cả mọi người (kể cả trẻ em) sống trong nhà quý vị hoặc tới thăm nhà quý vị. Quý vị chịu trách nhiệm đối với căn nhà của mình, khu đất xung quanh, các khu vực chung (cầu thang, thang máy, chiếu nghỉ, hành lang, cổng vào, vỉa hè, các khu vườn chung, khu vực đậu xe) và khu vực xung quanh căn nhà của quý vị.
- 4.2 **Quý vị** (hoặc bất kỳ ai sống cùng với quý vị, hoặc tới thăm nhà quý vị) **không được** phá rối, gây khó chịu hoặc gây phiền nhiễu cho bất kỳ người nào khác. Các ví dụ về tình trạng phá rối, gây khó chịu hoặc phiền nhiễu bao gồm:
  - ◆ bật nhạc to; cãi nhau và đóng sầm cửa; chửi rủa và gây rối; tình trạng say rượu gây khó chịu cho người khác; bán ma túy hoặc nghiện ma túy; đổ rác bừa bãi; chơi bóng gần nhà người khác.
- 4.3 **Quý vị** (hoặc bất cứ ai sống cùng với quý vị, hoặc tới thăm nhà quý vị) **không được** quấy rối bất kỳ người nào khác. Các ví dụ về sự quấy rối gồm có:
  - ◆ có ngôn ngữ hoặc hành vi phân biệt chủng tộc; sử dụng hoặc đe dọa sử dụng vũ lực; sử dụng các từ ngữ hoặc hành vi nhằm xúc phạm hoặc lăng mạ người khác; gây hư hỏng hoặc đe dọa gây hư hỏng cho nhà hoặc tài sản của người khác; đe dọa qua thư, có những hình vẽ xúc phạm hoặc lăng mạ người khác; làm bất cứ điều gì gây trở ngại tới sự yên tĩnh, thoải mái hoặc sự tiện lợi của những người khác.
- 4.4 **Quý vị** (hoặc bất kỳ người nào sống cùng với quý vị, hoặc tới thăm nhà quý vị) **không được** khiêu nài không hoặc ác ý về hành vi của bất kỳ người nào khác.
- 4.5 **Quý vị** (hoặc bất kỳ người nào sống cùng với quý vị, hoặc tới thăm nhà quý vị) **không được** sử dụng nhà của quý vị hoặc bất kỳ khu vực công cộng nào để thực hiện các hành vi bất hợp pháp, thí dụ như bán ma túy.
- 4.6 **Quý vị** (hoặc bất kỳ người nào sống cùng với quý vị, hoặc tới thăm nhà quý vị) **không được** làm hỏng, làm xấu hoặc vẽ hình bậy lên khu nhà của hội đồng thành phố. Quý vị sẽ phải trả chi phí sửa chữa hoặc thay thế. Các khoản chi phí đó có thể sẽ được tính vào số tiền thuê nhà của quý vị.
- 4.7 **Quý vị** (hoặc bất kỳ người nào sống cùng với quý vị, hoặc tới thăm nhà quý vị) **không được** gây trở ngại cho hệ thống bảo vệ an ninh và an toàn trong các khu chung cư – không được mở cửa để chặn và không cho người lạ mặt vào nếu không có giấy tờ nhận dạng. Quý vị phải hợp tác với nhân viên bảo vệ.
- 4.8 **Quý vị** (hoặc bất kỳ người nào sống cùng với quý vị, hoặc tới thăm nhà quý vị) **không được** vi phạm bất kỳ quy chế nào của hội đồng thành phố. Quý vị cũng có thể xem các quy chế này tại thư viện địa phương.
- 4.9 **Quý vị không được** đánh đập người nhà, đe dọa bạo lực hoặc ngược đãi về tinh thần, cảm xúc hoặc tình dục đối với người yêu, người yêu cũ hoặc thành viên khác trong gia đình hoặc nhà của quý vị.
- 4.10 **Quý vị** (hoặc bất kỳ người nào sống cùng với quý vị, hoặc tới thăm nhà quý vị) **không được** nuôi chó nếu:
  - ◆ quý vị sống trong một khu nhà nhiều tầng\*; hoặc
  - ◆ nhà quý vị có sử dụng lối đi chung và có thỏa thuận về việc ‘không nuôi chó’ giữa người thuê nhà và văn phòng gia cư địa phương. Để tìm hiểu thêm căn nhà của quý vị có nằm trong phạm vi áp dụng của thỏa thuận ‘không nuôi chó’ hay không, hoặc cách biên soạn hợp đồng thỏa thuận, xin liên lạc qua điện thoại với văn phòng gia cư địa phương.

\* Những người có hợp đồng thuê nhà bắt đầu trước tháng Mười năm 1990 có thể tiếp tục nuôi chó nếu họ đã nuôi nó từ trước thời điểm đó, nhưng không được nuôi thêm.

## 4. CÁC TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG

### Trách Nhiệm của Người Thuê Nhà tiếp theo

- 4.11 **Quý vị** (hoặc bất kỳ ai sống cùng với quý vị) **không được** nuôi bất kỳ thú vật nào mà hội đồng thành phố thấy là không phù hợp đối với căn nhà hoặc khu vườn của quý vị. Nếu quý vị không biết chắc chắn, xin liên lạc với văn phòng gia cư địa phương. Thú nuôi của quý vị không được gây khó chịu hoặc làm người khác sợ hãi.
- 4.12 **Quý vị phải** hợp tác với hội đồng thành phố và những người láng giềng để giữ các khu vực chung sạch sẽ, gọn gàng và không có chướng ngại vật.
- 4.13 **Quý vị** (hoặc bất kỳ ai sống cùng với quý vị) **không được** kinh doanh tại nhà khi không có văn bản chấp thuận của hội đồng thành phố. Thông thường, chúng tôi sẽ cho phép quý vị, nếu công việc kinh doanh đó không gây rối hoặc gây hư hỏng tới tài sản.
- 4.14 **Quý vị** (hoặc bất kỳ ai sống cùng với quý vị, hoặc tới thăm nhà quý vị) **không được** đậu xe ở bất kỳ chỗ nào trong khu nhà của quý vị, trừ ‘nơi đậu xe qui định’ (đường lái xe vào nhà hoặc khu vực có lát đường được dành để đậu xe). Không được đậu xe dùng làm nhà lưu động trong vườn, đường lái xe vào nhà, khu vực có lát đường xung quanh nhà của quý vị hoặc bất kỳ khu vực đậu xe công cộng nào mà không có văn bản chấp thuận của hội đồng thành phố. Quý vị (hoặc bất kỳ ai sống cùng với quý vị, hoặc tới thăm nhà quý vị) không được đậu xe ở bất cứ chỗ nào gây trở ngại cho hoạt động của cơ quan dịch vụ tiếp ứng khẩn cấp.
- 4.15 Nếu khu nhà của quý vị có qui định chỗ đậu xe dành cho cư dân, chỉ có quý vị và những khách thăm chính đáng của quý vị mới được đậu xe ở đó. Quý vị không được cho hoặc bán nơi đậu xe cho bất kỳ ai khác.
- 4.16 **Quý vị** (hoặc bất kỳ ai sống cùng với quý vị, hoặc tới thăm nhà quý vị) **không được** tiến hành các công việc sửa chữa xe quan trọng hoặc đậu xe sai qui định hoặc đậu xe không sử dụng cho mục đích vận chuyển trên phần đất xung quanh nhà của quý vị hoặc trên đường đi.
- 4.17 **Quý vị** (hoặc bất kỳ ai sống cùng với quý vị) **không được** dựng các kết cấu như nhà kho, nhà đậu xe hoặc chuồng chim bồ câu ở bất kỳ nơi nào trong khu nhà của quý vị mà không có văn bản chấp thuận của hội đồng thành phố.
- 4.18 **Quý vị phải** bảo đảm là khu vườn của quý vị luôn sạch sẽ. Phải cắt cỏ và xén tía cỏ ở hàng rào. Nếu cây trong vườn mọc quá rậm rạp và không có lý do hợp lý để giải thích về việc quý vị không thể xén tía vườn- hội đồng thành phố có thể cho tiến hành dọn vườn và quý vị sẽ phải trả chi phí cho công việc đó. Chúng tôi có thể giúp quý vị nếu quý vị là người cao niên hoặc người khuyết tật- xin liên lạc với văn phòng gia cư tại địa phương của quý vị để biết thêm chi tiết.
- 4.19 **Quý vị** (hoặc bất kỳ ai sống cùng với quý vị, hoặc tới thăm nhà quý vị) **không được** cất giữ hoặc sử dụng bình ga, dầu hỏa, xăng hoặc bất kỳ vật liệu nguy hiểm nào khác trong nhà hoặc trong các khu vực công cộng.

### Trách Nhiệm của Hội Đồng

- 4.20 **Chúng tôi phải** cung cấp cho quý vị, và tất cả những người sống cùng với quý vị, dịch vụ trợ giúp và tư vấn nếu quý vị báo cáo về hành vi chống phá xã hội. Chúng tôi sẽ điều tra các khiếu nại của quý vị, cung cấp tin tức cập nhật cho quý vị và áp dụng biện pháp thích hợp để giải quyết vấn đề đó.

## 5. SỰ THAM GIA CỦA NGƯỜI THUÊ NHÀ

- 5.1 Số tiền thuê nhà của quý vị bao gồm số tiền trả cho việc người thuê nhà tham gia vào các quyết định liên quan tới dịch vụ gia cư của hội đồng thành phố.

### Các Trách Nhiệm của Hội Đồng

- 5.2 **Chúng tôi phải** hỏi ý kiến của quý vị về bất kỳ kế hoạch gia cư nào của hội đồng thành phố nếu các kế hoạch đó ảnh hưởng đáng kể tới quý vị—ví dụ như chúng tôi sẽ hỏi ý kiến quý vị về công trình hiện đại hóa hoặc tu bổ dự định sẽ được thực hiện cho căn nhà của quý vị hoặc khu vực của quý vị. Chúng tôi sẽ đưa quý vị hoặc nhóm những người thuê nhà của quý vị tham gia vào các vấn đề về gia cư tại địa phương.
- 5.3 **Chúng tôi phải** hỏi ý kiến của quý vị về bất kỳ dự định thay đổi nào đối với hợp đồng thuê nhà. Quý vị sẽ nhận được thư thông báo nếu có quyết định thực hiện các thay đổi đó.
- 5.4 Hàng năm, **chúng tôi phải** gửi thư cung cấp cho quý vị các thông tin về công việc và kết quả hoạt động của chúng tôi. Thư thông báo này sẽ cho quý vị biết cách thức thanh toán các dịch vụ và cách thức sử dụng tiền của quý vị.
- 5.5 **Chúng tôi phải** giải quyết các khiếu nại của quý vị một cách hiệu quả. Nếu quý vị cần khiếu nại, xin liên lạc với văn phòng gia cư địa phương của quý vị.
- 5.6 Chúng tôi không bắt buộc phải hỏi ý kiến quý vị về các trường hợp tăng hoặc giảm tiền thuê nhà hoặc lệ phí dịch vụ (do một số người thuê nhà trả cho dịch vụ sưởi ấm hoặc đồ đạc của mình). Tuy nhiên, chúng tôi sẽ gửi thư thông báo cho quý vị trễ nhất là bốn tuần trước khi có thay đổi về tiền thuê nhà hoặc một tuần trước khi có thay đổi về lệ phí dịch vụ.

### Các Quyền của Người Thuê Nhà

- 5.7 **Quý vị có quyền** xem các thông tin mà chúng tôi có liên quan tới quý vị, người bạn đời của quý vị hoặc gia đình của quý vị. (Trong một số trường hợp, quý vị sẽ không được xem toàn bộ thông tin – ví dụ như thông tin về những người thuê nhà khác. Quý vị có thể có được bản sao của các thông tin này nhưng sẽ phải trả lệ phí. Xin liên lạc với văn phòng gia cư tại địa phương.
- 5.8 **Quý vị có quyền** thành lập hoặc tham gia một nhóm những người thuê nhà tại địa phương. Liên lạc với văn phòng gia cư địa phương để biết thêm chi tiết về các nhóm trong khu vực của quý vị hoặc cách thức thành lập nhóm.
- 5.9 **Quý vị có quyền** tham gia các buổi họp do ủy ban điều hành của hội đồng thành phố tổ chức. Các buổi họp này được tổ chức để quyết định về cách thức điều hành và quản lý các dịch vụ của hội đồng. Quý vị có thể tìm hiểu thêm bằng cách liên lạc với Manchester Advice tại tòa thị chính.

## 6. SỬ DỤNG CĂN NHÀ CỦA QUÝ VỊ

### Các Quyền của Người Thuê Nhà

**6.1** Quý vị có quyền cho người khác ở trọ. Người ở trọ là người sống chung với quý vị, nhưng không phải là thành viên trong gia đình của quý vị khi quý vị mới chuyển tới. Họ không có quyền hạn đối với bất kỳ một phần nào trong căn nhà của quý vị, và sẽ được nhận một số dạng dịch vụ do quý vị cung cấp, thí dụ như nấu nướng hoặc dọn dẹp.

Người mới bắt đầu thuê nhà **KHÔNG** có quyền này. Quý vị được hưởng quyền này khi trở thành người thuê nhà được bảo đảm

**6.2** Quý vị có quyền cho người khác thuê lại, nhưng trước hết quý vị phải có giấy chấp thuận của hội đồng thành phố. Cho người khác thuê lại có nghĩa là việc một người nào đó sống cùng với quý vị nhưng không phải là thành viên gia đình của quý vị khi quý vị mới chuyển tới, và người này sẽ trả cho quý vị tiền thuê nhà để có quyền sử dụng một phần căn nhà của quý vị. Thông thường họ sẽ tự nấu và dọn dẹp. Quý vị không thể cho người khác thuê lại toàn bộ khu nhà.

Người mới bắt đầu thuê nhà **KHÔNG** có quyền này. Quý vị được hưởng quyền này khi trở thành người thuê nhà được bảo đảm

### Các Trách Nhiệm của Người Thuê Nhà

**6.3** Nếu quý vị muốn cho một người không phải là thành viên trong gia đình khi quý vị mới chuyển tới lưu trú tại nhà quý vị (cho dù tạm trú hay thường trú), quý vị phải có giấy phép của chúng tôi trước. Điều này bao gồm trẻ em, người thân, bạn bè, và khách. Chúng tôi thường sẽ cho phép trừ khi có lý do hợp lý (thí dụ như người đó có khả năng sẽ gây phiền hà)

CHỈ dành cho Những Người Mới Bắt Đầu Thuê Nhà. Quý vị không có trách nhiệm này khi trở thành người thuê nhà được bảo đảm

**6.4** Quý vị phải sử dụng khu nhà mà hội đồng cho quý vị thuê làm nơi cư trú chính.

**6.5** Quý vị phải thông báo cho văn phòng gia cư địa phương nếu quý vị sẽ đi vắng trong hơn một tháng. (Việc này là để giúp chúng tôi biết quý vị không từ bỏ căn nhà của mình).

**6.6** Nếu quý vị không sử dụng khu nhà của mình làm nơi cư trú chính, hoặc nếu quý vị không cho chúng tôi biết khi quý vị vắng nhà trong hơn một tháng, chúng tôi sẽ chấm dứt hợp đồng thuê nhà của quý vị.

**6.7** Quý vị phải báo cáo ngay bất kỳ sai sót hoặc hư hỏng nào cho văn phòng gia cư địa phương.

**6.8** Quý vị phải giữ gìn cho khu nhà của mình luôn ở trong tình trạng tốt, sạch sẽ một cách hợp lý và không có chướng ngại vật để giảm bớt nguy cơ hỏa hoạn và giúp chúng tôi vào được khu nhà để tiến hành sửa chữa hoặc tu bổ. Quý vị phải sử dụng đồ đạc trong nhà một cách có trách nhiệm.

**6.9** Quý vị (hoặc bất kỳ ai sống chung với quý vị, hoặc tới thăm nhà quý vị) **không được** làm xáo trộn hệ thống cung cấp điện hoặc khí đốt, hoặc nghịch phá đồng hồ đo.

**6.10** Quý vị phải trả chi phí sửa chữa hoặc thay thế nếu hư hỏng là do cố ý hoặc do sơ suất của chính quý vị (thí dụ như không báo cáo trường hợp đường ống bị rò rỉ). Quý vị có thể sẽ phải trả các khoản chi phí đó ngoài tiền thuê nhà.

**6.11** Quý vị phải bảo đảm số người sống trong nhà quý vị không vượt quá mức giới hạn tối đa. Mức giới hạn tối đa này được ghi ở trang đầu của bản hợp đồng này.

**6.12** Quý vị (hoặc bất kỳ ai sống cùng với quý vị, hoặc tới thăm nhà quý vị) **không được** để xe gắn máy hoặc xe moped ở bên trong nhà, hoặc trong các khu vực công cộng phía trong khu nhà (hành lang lối vào, cầu thang, chiếu nghi).

**6.13** Quý vị phải bảo đảm giữ khu vườn sạch sẽ. Phải cắt cỏ và xén tía cỏ ở hàng rào. Nếu cây cối trong vườn mọc quá rậm rạp – và không có lý do hợp lý để giải thích về việc quý vị không thể xén tía cây trong vườn – hội đồng thành phố có thể cho tiến hành dọn vườn và quý vị sẽ phải trả chi phí cho công việc đó. Chúng tôi có thể giúp quý vị nếu quý vị là người cao niên hoặc người khuyết tật – xin liên lạc với văn phòng gia cư địa phương để biết thêm chi tiết.

**6.14** Quý vị có trách nhiệm bài trí bên trong nhà của mình. Chúng tôi có thể giúp đỡ nếu quý vị là người cao niên hoặc người khuyết tật – xin liên lạc với văn phòng gia cư tại địa phương của quý vị để biết thêm chi tiết.

### Các Trách Nhiệm của Hội Đồng

**6.15** Trong một số trường hợp đặc biệt, luật pháp cho phép hội đồng thành phố có quyền thu giữ căn nhà của quý vị. Chúng tôi có thể chuyển quý vị đi nơi khác nếu khu nhà đó có các tiện nghi đặc biệt để đáp ứng nhu cầu của một người cao niên hoặc khuyết tật không còn sống trong khu nhà đó nữa. Nhưng chúng tôi sẽ chỉ làm việc này trong các trường hợp **cực kỳ đặc biệt** – nếu căn nhà đó là cần thiết cho một người cao niên hoặc người khuyết tật khác, là người không tìm được nơi nào khác thích hợp để cư ngụ. Ngay cả khi trường hợp này xảy ra, quý vị cũng sẽ vẫn được cung cấp một căn nhà phù hợp khác trước khi phải chuyển đi.

## 7. CHUYỂN TỚI CĂN NHÀ KHÁC CỦA HỘI ĐỒNG

### Các Quyền của Người Thuê Nhà

**7.1** Quý vị có quyền nộp đơn xin chuyển tới một căn nhà khác của hội đồng. Tuy nhiên, chúng tôi sẽ chỉ đáp ứng đơn xin này nếu quý vị hội đủ một số điều kiện. Quý vị có quyền xem các qui chế của chúng tôi liên quan tới việc quyết định những người hội đủ điều kiện được cung cấp nhà của hội đồng. Quý vị cũng có quyền xem phần tóm lược miễn phí về các qui chế của chúng tôi về việc những ai sẽ được cung cấp nhà của hội đồng.

**7.2** Quý vị có quyền đổi nhà (gọi là ‘trao đổi’) với người thuê nhà khác của hội đồng thành phố, một hiệp hội gia cư hoặc hội đồng địa phương khác. Tuy nhiên, trước hết quý vị phải có văn bản chấp thuận của hội đồng thành phố. Chúng tôi sẽ phải tiến hành đổi nhà cho quý vị, trừ các trường hợp sau đây:

- ◆ một trong số những căn nhà đó sẽ trở nên quá đông người – liên lạc với văn phòng gia cư tại địa phương để biết số người tối đa được phép; *hoặc*
- ◆ hội đồng thành phố đang khiếu kiện để xin lệnh thu giữ lại căn nhà của bất kỳ người thuê nhà nào trong số những người liên quan; *hoặc*
- ◆ việc trao đổi dẫn tới việc một căn nhà được điều chỉnh cho phù hợp với nhu cầu của những người cao niên hoặc khuyết tật sẽ không có bất kỳ người nào sống ở đó cần tới những sự điều chỉnh đặc biệt này; *hoặc*
- ◆ một trong số những căn nhà đó rõ ràng là quá rộng đối với những người thuê nhà mới.

Chúng tôi cũng thiết lập một số điều kiện mà quý vị phải đáp ứng thì mới được đổi nhà:

- ◆ quý vị không còn nợ tiền thuê nhà (trừ khi quý vị vẫn theo đúng hợp đồng trả nợ tiền thuê nhà trong một khoảng thời gian nhất định); *và*
- ◆ căn nhà và khu vườn của quý vị phải ở trong tình trạng tốt; *và*
- ◆ nếu quý vị đã cải tiến hoặc sửa đổi căn nhà mà không có văn bản chấp thuận của chúng tôi, quý vị phải sửa căn nhà đó trở lại tình trạng như trước.

Nếu quý vị đổi nhà mà không có văn bản chấp thuận của chúng tôi, chúng tôi sẽ kiện ra tòa để xin lệnh trục xuất quý vị. Quý vị sẽ không thể trở lại căn nhà ban đầu của mình và cũng sẽ không được cung cấp căn nhà thay thế khác.

Người mới bắt đầu thuê nhà **KHÔNG** có quyền này. Quý vị được hưởng quyền này khi trở thành người thuê nhà được bảo đảm

## 8. RỜI CĂN NHÀ CỦA QUÝ VỊ VÀ CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ

### Trách Nhiệm của Người Thuê Nhà

- 8.1 **Quý vị phải** gửi thư thông báo cho văn phòng gia cư địa phương trễ nhất là bốn tuần trước khi quý vị muốn rời khỏi căn nhà của mình. Thời hạn ‘thông báo’ trước bốn tuần này phải kết thúc vào ngày thứ Hai và quý vị phải trả lại chìa khóa nhà cho văn phòng gia cư vào ngày quý vị rời đi.
- 8.2 **Quý vị phải** để lại căn nhà, đồ đạc và bất kỳ đồ nội thất nào mà chúng tôi đã cung cấp trong tình trạng còn tốt khi quý vị rời đi. Không để lại đồ đạc của quý vị - vì hội đồng thành phố sẽ vứt bỏ các đồ đạc đó.
- 8.3 **Quý vị phải** trả chi phí sửa chữa hoặc thay thế nếu có hư hỏng do cố ý hoặc sơ suất của chính quý vị. Quý vị sẽ không phải trả chi phí cho tình trạng cũ mòn thông thường.
- 8.4 **Quý vị không được** để bất kỳ người nào khác sống trong nhà quý vị khi quý vị chuyển đi. Quý vị không được nhượng lại hợp đồng thuê nhà của quý vị cho bất kỳ người nào khác (gọi là ‘chuyển nhượng’).
- 8.5 Chúng tôi có các qui chế về việc những ai có thể sẽ được nhận những căn nhà khác của hội đồng. Các ví dụ về lý do tại sao chúng tôi sẽ không cung cấp căn nhà khác của hội đồng cho quý vị bao gồm những trường hợp sau đây:
  - ◆ quý vị bị trục xuất ra khỏi nơi ở; *hoặc*
  - ◆ quý vị từ bỏ căn nhà của mình (rời đi mà không thông báo và trả lại chìa khóa nhà); *hoặc*
  - ◆ quý vị rời đi trong khi quý vị vẫn còn nợ tiền thuê nhà (và không có thỏa thuận trả nợ); *hoặc*
  - ◆ quý vị để lại căn nhà trong tình trạng không tốt mà không trả chi phí sửa chữa hoặc thay thế.
- 8.6 Nếu quý vị là **người cùng thuê nhà**, bất kỳ người nào trong số quý vị cũng có thể chấm dứt hợp đồng thuê nhà bằng cách gửi thư thông báo cho chúng tôi trước bốn tuần. Chúng tôi sẽ quyết định xem bất kỳ người nào trong số những người cùng thuê nhà còn lại có thể tiếp tục sống tại căn nhà đó hay không.

### Các Quyền của Người Thuê Nhà

- 8.7 **Theo luật**, nếu quý vị qua đời, hợp đồng thuê nhà của quý vị sẽ được chuyển cho vợ hoặc chồng của quý vị, hoặc người đã chung sống như vợ chồng với quý vị. Hoặc hợp đồng đó có thể được chuyển cho một người thân (cha mẹ, con cái, ông bà, cháu nội ngoại, anh chị em, chú bác, cô dì, cháu trai hoặc cháu gái) nếu họ đã sống cùng với quý vị trong mười hai tháng trước đó.

**Chính sách của hội đồng** giải thích rộng hơn các quyền này như sau: a) Quý vị có thể chuyển nhượng hợp đồng của mình cho người đã sống chung với quý vị như một cặp đồng tính luyến ái; b) Người thân tiếp nhận hợp đồng thuê nhà phải chỉ sống chung với quý vị trong sáu tháng trước đó.
- 8.8 Nếu quý vị đã tiếp nhận hợp đồng thuê nhà sau khi người thuê nhà trước qua đời, hợp đồng thuê nhà không được chuyển nhượng cho người khác nếu **quý vị** qua đời. Nhưng chúng tôi **có thể** đồng ý ký hợp đồng thuê nhà **mới** với họ và cho phép họ tiếp tục sống trong căn nhà đó.
- 8.9 Nếu hợp đồng thuê nhà được chuyển cho một **người thân**, và căn nhà đó rộng hơn nhu cầu của họ, chúng tôi có quyền chuyển họ đi nơi khác. Nhưng chúng tôi sẽ cung cấp cho họ một căn nhà khác phù hợp. Đây là một trong số những trường hợp đặc biệt mà luật pháp cho phép chúng tôi có quyền thu giữ nhà của người khác. Tuy nhiên, trong trường hợp tương tự, chúng tôi sẽ không chuyển vợ, chồng quý vị hoặc người sống chung với quý vị như vợ chồng đi nơi khác.
- 8.10 Quý vị có quyền mua căn nhà của hội đồng - trừ trường hợp quý vị sống trong một dạng căn nhà nhất định, thí dụ như nhà chuyên dụng dành cho người cao niên hoặc người khuyết tật. Quý vị phải là người thuê nhà của Hội Đồng Thành Phố Manchester hoặc là chủ nhà của một căn nhà chính phủ khác (ví dụ như các hội đồng hoặc các hiệp hội gia cư khác) hoặc sống trong doanh trại quân đội. Quý vị phải cư trú trong dạng gia cư này trong tổng cộng hai năm trở lên – và không nhất thiết phải là hai năm liên tiếp.

Người mới bắt đầu thuê nhà **KHÔNG** có quyền này. Quý vị được hưởng quyền này khi trở thành người thuê nhà được bảo đảm

*Mọi người đều có quyền tận hưởng cuộc sống theo cách riêng  
của mình với điều kiện là không gây khó chịu  
cho những người xung quanh.*

*Khi tuân theo đúng hợp đồng thuê nhà này, quý vị  
và hội đồng thành phố sẽ giúp Manchester  
trở thành một nơi sinh sống tốt đẹp hơn.*

Quý vị có thể cung cấp bất cứ thông báo nào (cho dù là theo thủ tục pháp lý hay theo cách khác) cho Hội Đồng Thành Phố bằng cách gửi thư hoặc đưa đến địa chỉ:  
The City Solicitor's Division,  
PO Box 532, Manchester M60.2LA