

Thông báo vi phạm

Nếu người thuê nhà thương mại vi phạm nghĩa vụ thuê nhà của họ, chủ nhà có thể ban hành Thông báo Mẫu 7 Khắc phục Vi phạm Giao ước theo *Đạo luật về Luật Tài sản 1974*.

Thông báo Khắc phục Vi phạm

Đạo luật về Luật Tài sản 1974 (PLA) quy định các thủ tục để ban hành Thông báo Mẫu 7 để Khắc phục Vi phạm Giao ước (Thông báo Mẫu 7).

Chủ nhà phải tuân thủ hợp đồng thuê nhà khi ban hành thông báo và Mục 124 của PLA quy định trong Thông báo Mẫu 7 phải bao gồm những gì.

- Việc không tuân thủ nghiêm ngặt các yêu cầu của PLA khi ban hành Thông báo Mẫu 7 có thể dẫn đến việc thông báo bị tòa án coi là không hợp lệ.
- Nếu một thông báo được coi là không hợp lệ, thông báo sẽ không hiệu quả và sẽ cần được chủ nhà cấp lại.
- Nếu chủ nhà dựa vào một thông báo không hợp lệ để 'khóa cửa', người thuê nhà có thể có quyền được bồi thường.

Sự thật quan trọng

- Tòa án có thẩm quyền quyết định tính hợp lệ của thông báo và ngăn chặn mọi hành động.
- Người thuê nhà nên tìm kiếm lời khuyên pháp lý khẩn cấp từ một luật sư có trình độ chuyên môn về luật tài sản và thuê nhà về cách tranh chấp thông báo hoặc ngăn chặn bất kỳ hành động nào.
- QSBC có thể cung cấp sự hòa giải; tuy nhiên, nó có thể không phù hợp, hoặc cần thiết, trong các tình huống khẩn cấp.

Tác động của việc không hành động

Nếu vi phạm không bị tranh chấp hoặc khắc phục đầy đủ vào ngày được chỉ định trong thông báo vi phạm, **các tác động tài chính và pháp lý có thể nghiêm trọng và đáng kể** bao gồm chấm dứt hợp đồng thuê, thay ổ khóa, bất kỳ tài sản nào bên trong bị tịch thu hoặc bị bán, tịch thu bất kỳ khoản tiền đặt cọc hoặc bảo lãnh ngân hàng nào và thiệt hại về uy tín với nhân viên và khách hàng.

Tùy chọn phản hồi

Khi người thuê nhà nhận được Thông báo Mẫu 7, thường có bốn lựa chọn:

1. **Khắc phục vi phạm** (trong khung thời gian quy định trong thông báo).
2. **Tranh chấp về vi phạm** nếu họ tin rằng thông báo này không chính xác, không hợp lệ, không có cơ sở hoặc không chính đáng.
3. **Cố gắng thương lượng** một giải pháp. Cung cấp kế hoạch cụ thể cho chủ nhà có thể làm tăng khả năng chấp nhận; Tuy nhiên, chủ nhà có thể không có nghĩa vụ thương lượng và có thể tiến hành việc khởi tố.
4. Người thuê nhà có thể **bỏ qua thông báo**, chỉ khắc phục một phần vi phạm, hoặc không làm gì và hy vọng vấn đề sẽ biến mất. **Tùy chọn này không được khuyến khích.**

Thời gian hợp lý

Chủ nhà phải cho người thuê nhà thời gian hợp lý sau khi tổng đạt Thông báo Mẫu 7 để khắc phục vi phạm.

- Tòa án quyết định thời gian hợp lý để khắc phục tất cả các vi phạm và, trong hầu hết các trường hợp, đã xác định 14 ngày là hợp lý.
- Trong mỗi trường hợp, thời gian hợp lý sẽ phụ thuộc vào hoàn cảnh.

Không thể khắc phục kịp thời

Nếu quý vị không thể đáp ứng thời hạn để khắc phục vi phạm:

- Tìm kiếm lời khuyên pháp lý ngay lập tức.
- Xem xét các tác động tiềm ẩn và các tùy chọn có sẵn để khắc phục vi phạm.
- Kiểm tra xem Thông báo Mẫu 7 có tuân thủ PLA hay không và tìm kiếm lời khuyên pháp lý về cách tiến hành.
- Cố gắng thương lượng gia hạn với chủ nhà của quý vị, nhận bất kỳ gia hạn nào bằng văn bản.
- Đề xuất các biện pháp tạm thời để giảm thiểu tác động của vi phạm trong khi quý vị cố gắng để đạt được giải pháp trọn vẹn.

Bị khóa cửa mà không có sự thông báo trước

Nếu quý vị thấy mình bị khóa cửa mà không có thông báo thích hợp, hãy xem xét các bước sau:

- Tìm kiếm lời khuyên pháp lý ngay lập tức.
- Đánh giá khả năng theo đuổi các thủ tục tố tụng pháp lý để được giảm nhẹ hoặc bồi thường.

- Đánh giá xem hành động của chủ nhà có phù hợp với hợp đồng thuê hay không.
- Nói chuyện với chủ nhà về cách quý vị có thể hợp tác để tìm ra giải pháp.
- Giữ hồ sơ chi tiết trong trường hợp tiến hành tố tụng trở nên cần thiết.

Chật vật trả tiền thuê nhà

Nợ tiền thuê nhà là nguyên nhân phổ biến dẫn đến việc chủ nhà lấy lại cơ sở hoặc tước quyền của người thuê. Nếu quý vị đang gặp khó khăn:

- Tìm kiếm sự hỗ trợ từ [Đường dây Trợ giúp Nợ dành cho Doanh nghiệp Nhỏ](#) (1800 413 828)
- Truy cập thông tin về [quản lý dòng tiền](#)
- Liên hệ với nhóm phụ trách khó khăn về tài chính của [ngân hàng của quý vị](#)
- Đặt [lich tư vấn miễn phí](#) để xem xét giá cả hoặc xoay chuyển hoạt động kinh doanh của quý vị
- Truy cập miễn phí [các nguồn lực về sức khỏe tâm thần và phúc lợi cho các doanh nghiệp](#).

Mẹo hàng đầu

- Tìm kiếm lời khuyên pháp lý khẩn cấp từ một luật sư có trình độ có kinh nghiệm trong luật tài sản và thuê nhà.
- QSBC có thể cung cấp sự hòa giải; tuy nhiên, nó có thể không phù hợp, hoặc không cần thiết, trong các tình huống khẩn cấp.

Để biết thêm thông tin

Hãy liên hệ với QSBC bằng cách gửi [yêu cầu trực tuyến](#) hoặc gọi 1300 312 344.

Thông tin này chỉ cung cấp hướng dẫn chung và không cấu thành lời khuyên pháp lý. Chúng tôi khuyến quý vị nên tìm kiếm lời khuyên pháp lý độc lập để xem xét hoàn cảnh cá nhân của quý vị và luật hiện hành.

Phiên bản 3