



MUA NHÀ

QUYINH NGUYỄN.

Tiếp theo bài "MUA NHÀ" của hai anh Khiêm & Trang đã đăng trong Lá Thư Công Chánh số 11, chúng tôi xin đề cập một vài mục liên quan đến việc mua nhà (không dùng để kinh doanh) dưới một nhãn quang khác.

I.1. VÙNG

Phần lớn các đô thị tại Hoa Kỳ được xây dựng theo một tiêu chuẩn tổng quát như sau: thành-phố chính ở trung tâm khu vực gồm các dịch-vụ về thương-mại, kỹ-nghệ, giải-trí, văn-hoá, hành-chánh, gia-cư, v.v., các thành-phố vệ-tinh nằm chung quanh, hầu hết là khu nhà ở cùng các cơ-sở liên-hệ.

2. HƯỚNG

Tùy theo thị hiếu của dân chúng, tùy sự phát-triển từng địa-phương, tùy sự cấu-tạo địa-hình và ảnh-hưởng thời-tiết của mỗi khu vực, các khu gia-cư ở về hướng Đông được phát triển mạnh nhất, so với các hướng khác. Một trong những lý do đốn-giản là dân-chúng lái xe đi làm việc vào buổi sáng, sẽ không chịu nắng sáng trực-tiếp, cũng như nắng chiều lúc trở về nhà. Những người di-dân cũng chung chung tộc kết hợp và sinh sống gần nhau, đến bây giờ tạo thành các khu vực đặc-thù của người Ý, Tay-Ban-Nha, người da đen v.v., ở đây chúng ta tìm thấy các loại kiến-trúc và sinh-hoạt khác-biệt.

3. VỊ TRÍ

Thời gian di chuyển nhiều hay ít tùy thuộc một phần vị-trí ngôi nhà bạn đang trú-ngụ, liên-quan đến hệ-thống xa-lộ trong vùng. Bạn sẽ mất nhiều thời giờ khi băng qua các khu vực ô vương trong thành-phố với nhiều đèn lưu thông, băng "STOP", nạn kẹt xe, thay vì di-chuyển trực-tiếp vào các "exit" của xa-lộ. Nhà nằm trên trục giao-thông chính

trên lưng chúng dốc (tuyết và băng đá về mùa Đông), vùng ngập lụt (mưa lũ, tuyết tan), gần khu chung-cử (có thành-phần dân-chúng ô-hợp và thấp kém) đều làm cho cuộc sống của gia-dình bạn không bình-an.

4. THUÊ VÀ TRƯỜNG HỌC

Ngoài các sắc thuế căn-bản đã đóng cho tiểu bang và liên-bang, khi làm chủ một căn nhà, bạn phải trả thêm thuế địa-phương (trong đó có thuế trường học), tùy theo ngân-sách đòi hỏi hằng năm. Do đó trẻ con của bạn chỉ có thể đến các trường trung và tiểu học trong vùng mà bạn đang đóng thuế, ngoài trừ trường hợp bạn chọn các trường tư thục ở vùng khác.

II. KIẾN TRÚC

1. NHÀ

Tùy theo thị-hiệu và nếp sống của mỗi gia-dình, bạn sẽ chọn mua loại nhà lầu, trệt, đơn-gian, cầu-kỹ, xây-gạch, làm bằng gỗ, v.v., nhưng bạn phải tìm biết một vài dữ-kiện như năm xây-cất, kỹ thuật kiến tạo có ảnh hưởng năng-lượng tiêu-thụ vào mùa hè và mùa đông, cách bảo-trì, nhà "antique" khó tìm vật liệu thay thế, màu nhà thiếu tiên-nghi không thể sắp xếp lại được.

2. VƯỜN

Vườn tược cây cỏ chiếm một phần quan trọng trong đời sống gia-dình cũng làm tăng thêm giá-trị của ngôi nhà. Nếu bạn thích một cuộc sống riêng tư, nghe chim hót, thưởng trà dưới trăng, hồ tắm, vườn rộng với thảm cỏ xanh, hoa lá muôn màu sẽ giúp bạn thoải mái sau những giờ mệt mỏi với cuộc sống. Vườn là chỗ cho trẻ con nô đùa an toàn, cũng là nơi để phu nhân bạn trò tài nấu nướng thu tiếp bạn bè, đặc biệt các món ăn duòm "mùi" quê-hương.

2. GIA ĐÌNH VÀ NHÀ

Dù bạn mới lập gia-dình, dù bạn đã ^{có} cái trường-thành, dù ở bất kỳ tiểu bang nào, việc mua nhà đều tùy thuộc vào ý-kiến của bạn và thích ứng với khả-năng của mỗi người thay vì bị lôi cuốn vào một cuộc chạy đua thổi trang. Mua nhà cũng không có nghĩa là bạn sẽ định cư suốt đời tại đây, công-việc, hoàn-cảnh, trẻ con trưởng thành đều có thể đưa bạn đến một quyết định thay đổi nơi trú ngụ, bạn có thể mua nhà bất kỳ lúc

nào, nhưng bạn nên xem nhà vào những mùa thời tiết xấu để tìm hiểu các bệnh của nhà, vườn tược, đường lối v.v., hãy có một quyết định khỏi lảm lẩn. (Thông thường nhà được sửa soạn để bán vào những mùa nắng ráo, do đó cũng nên biết một vài tiểu xảo của chủ bán nhà, các tay mai bán.). Dù bạn chịu chi tiền cho các hạng thầu sửa chữa, bạn cũng mất nhiều "sức lao động" để san sóc nhà cửa, vườn tược vào những ngày cuối tuần. Đến bù lại, bạn sẽ cảm thấy hạnh diện lẩn sung sướng, sau một cuộc du hành từ xa về, được nghe đàn con thú thì "chúng ta về," "sweet home"... nghe chúng như cây cỏ trong vườn bạn đang nở thêm hoa lá rức rờ. Chúc bạn thành công.

CHO THUÊ NHÀ

Việc mua nhà và đi thuê nhà, apartment v.v..., thì chắc chắn Anh em nào cũng phải trải qua; trừ trường hợp một vài anh em mang được nhiều bạc, tới là mua nhà trả cash liền thì là ngoại lệ. Do đó anh em đã quá quen thuộc với hai việc đó rồi. Riêng vấn đề cho thuê nhà hoặc apartment thì có lẽ một số anh em chưa biết.

Trong bài này tôi không có cao-vọng viết ra những kinh-nghiệm về vấn-đề này mà chỉ nói tới những việc tối thiểu cần thiết khi muốn cho thuê một cái nhà ở xứ này.

Làm thế nào để có người đến xin thuê ?

Bạn có thể nhờ văn-phòng Real Estate tìm người thuê dùm bạn. Có văn-phòng đòi bạn trả 1, 2 trăm; có văn-phòng làm free, trường-hợp này họ sẽ lấy tiền của người thuê. Bạn cũng có thể đăng báo địa-phương, vùng Orange County thì giá 12\$ bầy ngày cho một cột ba dòng. Bạn cũng có thể cầm bảng "House for Rent" trước nhà hoặc xa xa. Bạn có thể làm cùng một lúc các cách trên. Theo "kinh-nghiệm xương-máu" của tôi thì chỉ đăng báo là tốt nhất. Còn lại chỉ mất thì giờ vô-ích, đợi cả tuần cũng chẳng có ai hỏi. Trong khi nếu bạn đăng báo thì mỗi ngày bạn phải nghe điện-thoại và tiếp ít làm cùng 30 người. Tha hồ mà chọn "ý trung nhân", "chọn mặt gửi nhà".

Làm thế nào để chọn được người tốt ?

Người tốt tôi muốn nói là người sẽ giữ nhà bạn sạch-sẽ, không làm hư nhà, vườn trước và sau "take care" cẩn-thận, đừng để chết cây và cỏ của bạn. Nhất là trả tiền dăng-hoàng, đúng hẹn. Việc này rất khó. Giống như trai lấy vợ, gái lấy chồng; mới gặp thì tưởng là "tốt" sau mới lòi "đuôi chuột" ra thì làm sao mà biết trước được. Vậy việc này tùy tài tướng-số của mỗi anh em và cũng tùy số hên xui của mỗi người. Tuy nhiên, theo sự thường thì người có nghề-nghiệp tốt, nhiều lương, tuổi cao thì thường là người thuê nhà tốt theo định-nghĩa kể trên.

Lập thu-tục thế nào ?

Bạn tới văn-phòng Real Estate để xin hoặc tới tiệm bán văn-phòng phẩm để mua 2 mẫu in sẵn, 1 cái là application, 1 cái là rental agreement. Người thuê sẽ điền lý-lich liên quan đến việc thuê nhà của họ vào application. Bạn giữ lấy rồi hẹn họ ngày mai bạn trả lời OK hay không. Tôi bạn bạn với Bà Xả, hỏi ý kiến con rồi nhằm được hay không, bạn điện-thoại cho họ biết. Nếu OK, bạn mời họ đến làm giấy rental agreement; giấy này ghi bốn-phần và quyền-lợi của người thuê cũng như người cho thuê. Hai bên cũng ký tên, mỗi người giữ một bản. Thường thì người thuê phải trả bạn ngay khi ký một tháng đầu, một tháng cuối và 200\$ gọi là bảo-đảm sự sạch-sẽ, không hư khi người thuê dọn đi. Tóm lại, khi bạn đi thuê bị tui chủ nhà ấn-hiệp sao thì nay bạn cũng có thể làm lại như vậy. Tuy nhiên

Khi nhà bạn đã cho thuê, bạn phải làm những gì ?

Người thuê sẽ thường xuyên yêu cầu bạn sửa cái nọ chữa cái kia mà 90% là ống nước, van nước, cầu tiêu, buồng tắm bị nghẹt (plumbing). Nếu bạn không biết tự làm lấy mà phải kêu thợ thì tốn lắm. Tốt nhất bạn nên tự làm lấy, lần đầu còn hơi khó, lần sau thì dễ ợt. Nhất là anh em CC hầu hết đã làm ở ty CC có công-quan nước và đã quá quen thuộc với các loại valve, fitting và ống

(xem tiếp trang 78)