

QUYỀN CỦA NGƯỜI THUÊ NHÀ





Sách Hướng Dẫn về Quyền của Người Thuê Nhà

Sứ mệnh của Sở Gia Cư (Department of Housing, DOH) là mở rộng khả năng tiếp cận và lựa chọn cho cư dân cũng như bảo vệ cho họ quyền sở hữu những ngôi nhà chất lượng tốt với giá cả phải chăng, an toàn và lành mạnh. Sách Hướng Dẫn về Quyền của Người Thuê Nhà là ấn phẩm của Nhóm Hoạt Động vì Quyền của Người Thuê Nhà ở Chicago (Chicago Renter Rights Workgroup). Đây là một nhóm do DOH tổ chức và bao gồm các tổ chức cộng đồng hỗ trợ người thuê nhà và chủ nhà ở Chicago. Nhóm biên soạn sách hướng dẫn này để tất cả những người thuê nhà và chủ nhà ở Chicago biết được quyền và nghĩa vụ của họ, cũng như mở rộng phạm vi sứ mệnh của DOH.

SẮC LỆNH THÔNG BÁO CÔNG BẰNG

Chicago.gov/FairNotice

Sắc Lệnh Thông Báo Công Bằng đã được Hội Đồng Thành Phố Chicago thông qua vào tháng 7 năm 2020 và tạo ra các quyền và trách nhiệm mới cho người thuê nhà và chủ nhà để người thuê nhà ở Chicago có nhà ở ổn định hơn.

Quan trọng nhất, sắc lệnh tăng số lượng thông báo mà chủ nhà phải đưa ra để không gia hạn, chấm dứt hợp đồng thuê hoặc tăng tiền thuê nhà. Sắc lệnh cũng kéo dài thời gian mà người thuê nhà có thể chấm dứt việc nộp đơn trực xuất đối với họ bằng cách trả tiền thuê nhà mà họ nợ và lệ phí nộp đơn ra tòa của chủ nhà.

Nếu Chủ Nhà của Quý Vị Chuyển Sang Chấm Dứt Hợp Đồng Thuê Nhà Của Quý Vị hoặc Tăng Tiền Thuê Nhà Của Quý Vị
Theo sắc lệnh, chủ nhà phải cung cấp

- **Thông báo trước 60 ngày** để chấm dứt hợp đồng thuê nhà của quý vị nếu quý vị đã sống ở căn hộ trên sáu tháng nhưng chưa đến ba năm
- **Thông báo trước 120 ngày** để chấm dứt hợp đồng thuê nhà của quý vị nếu quý vị đã sống ở căn hộ trên ba năm

Các quy tắc này áp dụng cho tất cả những người thuê nhà, bất kể họ có hợp đồng thuê nhà theo năm bằng văn bản hay hợp đồng thuê nhà theo tháng không chính thức. Quy tắc không áp dụng nếu quy trình trực xuất đã bắt đầu do không thanh toán tiền thuê nhà hoặc do vi phạm khác đối với hợp đồng thuê nhà.

Nếu chủ nhà không thể đưa ra thông báo theo yêu cầu, người thuê nhà có quyền ở lại trong căn hộ trong thời gian thông báo theo yêu cầu hoặc thanh toán tiền thuê nhà trước cho khoảng thời gian thông báo theo yêu cầu.



Hỗ Trợ Về Trục Xuất

[Chicago.gov/Eviction](https://chicago.gov/Eviction)

- 1. Đừng Tự Trục Xuất** - Nếu quý vị nhận được thông báo trục xuất, hãy nhớ rằng chỉ Cảnh Sát Trưởng mới có thể thực hiện trục xuất. Việc chủ nhà của quý vị cố gắng đưa quý vị ra khỏi nhà của quý vị là bất hợp pháp.
- 2. Nhận Trợ Giúp Pháp Lý** - Hỗ Trợ Pháp Lý Quận Cook cho Nhà Ở và Nợ (Cook County Legal Aid for Housing and Debt) là nguồn lực miễn phí trợ giúp chủ nhà và người thuê nhà giải quyết các vấn đề về nhà ở và nợ. Truy cập cookcountylegalaid.org hoặc gọi theo số 855.956.5763. Quý vị có thể tìm kiếm hỗ trợ pháp lý cho người thuê nhà tại rentervention.com hoặc gửi tin nhắn «hi» đến số 866.773.6837.

Khóa cửa là gì?

“Khóa cửa” xảy ra bất cứ khi nào chủ nhà thực hiện hoặc đe dọa thực hiện bất kỳ hành động nào sau đây đối với nhà hoặc căn hộ của người thuê nhà ở:

- Thay đổi hoặc vô hiệu hóa khóa
- Chặn mọi lối vào
- Loại bỏ cửa ra vào hoặc cửa sổ
- Tắt hoặc can thiệp vào các dịch vụ tiện ích, bao gồm dịch vụ nhiệt, điện, ga, nước nóng hoặc lạnh, hệ thống ống nước và điện thoại
- Loại bỏ các thiết bị hoặc đồ đạc
- Loại bỏ tài sản cá nhân của người thuê
- Sử dụng hoặc đe dọa sử dụng bạo lực đối với người thuê hoặc tài sản của họ
- Bất kỳ hành động nào khác khiến người thuê không thể vào được hoặc không thể ở được trong căn nhà

Tôi phải làm thế nào để báo cáo “khóa cửa”?

Khóa cửa là bất hợp pháp. Những người thuê nhà bị ảnh hưởng nên gọi 311 để nộp một báo cáo chính thức với cảnh sát về sự cố khóa cửa.



Sắc Lệnh Về Chủ Nhà và Người Thuê Nhà Ở (Residential Landlord and Tenant Ordinance, RLTO)

Chicago.gov/RLTO

LOẠI CĂN HỘ CHO THUÊ NÀO ĐƯỢC BAO HÀM TRONG SẮC LỆNH?

- Các căn hộ cho thuê với hợp đồng thuê nhà bằng văn bản hoặc lời nói (bao gồm cả tất cả những căn hộ được trợ cấp chẳng hạn như CHA, IHDA, Phiếu Lựa Chọn Nhà Ở Phần 8, v.v.)

NGOẠI LỆ

- Các căn hộ trong những tòa nhà do chủ sở hữu sử dụng có từ sáu căn hộ trở xuống.
- Các căn hộ trong khách sạn, nhà nghỉ và nhà chia phòng, trừ khi tiền thuê nhà được thanh toán hàng tháng và căn hộ được sử dụng trên 32 ngày.
- Các phòng trong ký túc xá trường học, nơi trú ẩn, khu nhà ở cho nhân viên và bất động sản cho thuê không phải nhà ở.
- Hợp tác xã và chung cư do chủ sở hữu sử dụng.

THEO SẮC LỆNH, NGHĨA VỤ CHUNG CỦA NGƯỜI THUÊ NHÀ LÀ GÌ?

Người thuê nhà, gia đình của người thuê nhà và khách được mời đến nhà phải tuân thủ tất cả các nghĩa vụ được áp dụng cụ thể cho người thuê nhà theo quy định của Bộ Luật Thành Phố (Municipal Code) hiện hành dành cho đơn vị cư trú, bao gồm cả phần 7-28-859:

- Mua và lắp pin sử dụng được vào máy báo khói và cacbon monoxit trong căn hộ của người thuê nhà.
- Giữ an toàn và vệ sinh cho căn hộ.
- Sử dụng tất cả trang thiết bị và tiện nghi một cách phù hợp.
- Không cố ý hoặc bất cẩn làm hư hỏng căn hộ.
- Không làm phiền những cư dân khác.

THEO SẮC LỆNH, NGHĨA VỤ CHUNG CỦA CHỦ NHÀ LÀ GÌ?

- Cung cấp cho người thuê nhà văn bản thông báo có tên, địa chỉ và số điện thoại của chủ sở hữu hoặc quản lý.

- Trong vòng bảy (7) ngày kể từ khi nhận được đơn khiếu nại tịch thu nhà, chủ sở hữu hoặc chủ nhà một cơ sở cho thuê là đối tượng của đơn khiếu nại tịch thu nhà phải tiết lộ bằng văn bản cho tất cả những người thuê nhà trong cơ sở về đơn kiện tịch thu đã được đệ trình. Chủ sở hữu hoặc chủ nhà cũng phải thông báo bằng văn bản về vụ kiện tịch thu nhà trước khi người thuê nhà ký hợp đồng thuê nhà.
- Thông báo cho người thuê nhà mới hoặc gia hạn về
 - 1) Trích dẫn về luật do Thành Phố ban hành trong 12 tháng vừa qua;
 - 2) Đơn kiện chờ xử lý ở Tòa Án về Nhà Ở hoặc thủ tục điều trần hành chính;
 - 3) Việc ngừng dịch vụ nước, điện hoặc khí đốt cho tòa nhà trong suốt thời gian sử dụng.
- Bảo trì bất động sản tuân thủ với mọi quy định hiện hành của Bộ Luật Thành Phố.
- Không yêu cầu người thuê nhà gia hạn thỏa thuận vào hơn 90 ngày trước khi thỏa thuận hiện tại hết hiệu lực.
- Nếu thỏa thuận thuê nhà sẽ không được gia hạn hoặc nếu tiền thuê nhà sẽ tăng, chủ nhà phải thông báo cho người thuê nhà trước ít nhất 30 ngày nếu người thuê nhà đã ở trong căn hộ chưa đến sáu tháng; 60 ngày nếu người thuê nhà đã ở trong căn hộ trên sáu tháng và chưa đến ba năm; và 120 ngày nếu người thuê nhà đã ở trong căn hộ trên ba năm.
- Không thực thi các điều khoản cho thuê bị cấm.
- Hướng Dẫn Về Rệp Giường. Đối với mọi thỏa thuận thuê căn hộ cư trú được ký kết hoặc gia hạn sau ngày có hiệu lực của sắc lệnh đã sửa đổi 2013 này, trước khi ký kết hoặc gia hạn thỏa thuận đó, chủ nhà hoặc bất kỳ ai có quyền ký kết thỏa thuận thay mặt cho chủ nhà phải cung cấp cho người thuê nhà đó sách thông tin về phòng ngừa và xử lý rệp giường của Sở Y Tế (Department of Health) theo phần 7-28-860.



QUYỀN TIẾP CẬN CỦA CHỦ NHÀ

- Người thuê nhà phải cho phép chủ nhà tiếp cận hợp lý sau khi nhận được thông báo trước hai ngày qua thư, điện thoại, văn bản thông báo hoặc các phương thức khác được chỉ định với thiện chí để cung cấp thông báo.
- Chủ nhà có thể đưa ra thông báo chung cho tất cả những người thuê nhà bị ảnh hưởng nếu công tác sửa chữa ở khu vực chung hoặc các căn hộ khác có thể cản đến sự tiếp cận đó.
- Trong trường hợp khẩn cấp hoặc khi việc sửa chữa ở địa điểm khác bất ngờ cần tiếp cận, chủ nhà phải đưa ra thông báo trong vòng hai ngày sau khi vào căn hộ.

TIỀN ĐẶT CỌC VÀ TIỀN THUÊ NHÀ TRẢ TRƯỚC

- Chủ nhà phải cung cấp cho người thuê nhà biên lai tiền đặt cọc, bao gồm tên chủ nhà, ngày nhận và mô tả về căn hộ cư trú. Người chấp nhận tiền đặt cọc phải ký tên vào biên lai.
- Tuy nhiên, chủ nhà có thể cung cấp biên lai điện tử nếu tiền đặt cọc được thanh toán bằng phương thức chuyển tiền điện tử. Biên lai điện tử phải mô tả căn hộ cư trú, cho biết số tiền và ngày đặt cọc, và có chữ ký điện tử hoặc kỹ thuật số.
- Tuy nhiên, chủ nhà có thể chấp nhận khoản thanh toán cho tiền thuê nhà tháng đầu tiên và tiền đặt cọc dưới dạng một chi phiếu hoặc một giao dịch chuyển tiền điện tử và chuyển tiền thuê và tiền đặt cọc đó vào một tài khoản nếu chủ nhà, trong vòng 5 ngày kể từ khi nhận, chuyển tiền đặt cọc vào một tài khoản riêng.
- Chủ nhà phải giữ tất cả các khoản tiền đặt cọc trong một tài khoản sinh lãi có bảo hiểm liên bang ở một tổ chức tài chính tại Illinois. Tiền đặt cọc và tiền lãi không được lẫn lộn với tài sản của chủ nhà.
- Văn bản thỏa thuận thuê nhà phải nêu cụ thể tổ chức tài chính nơi sẽ gửi khoản tiền đặt cọc. Nếu không có văn bản thỏa thuận thuê nhà, chủ nhà phải cung cấp thông tin đó bằng văn bản cho người thuê nhà trong vòng 14 ngày kể từ khi nhận được tiền đặt cọc. Nếu tiền đặt cọc được chuyển khoản đến một tổ chức tài chính khác, chủ nhà phải thông báo cho người thuê nhà tên và địa chỉ của tổ chức tài chính mới trong vòng 14 ngày kể từ khi chuyển tiền.
- Chủ nhà phải thanh toán lãi theo năm cho tiền đặt cọc và tiền thuê nhà trả trước bị giữ lại hơn sáu tháng.
- Mức lãi suất mà chủ nhà phải thanh toán do Kiểm Soát Viên Thành Phố đặt ra hàng năm.



- Trước khi khấu trừ chi phí sửa chữa các hư hỏng từ tiền đặt cọc, chủ nhà phải cung cấp cho người thuê nhà báo cáo ghi rõ từng mục hư hỏng trong vòng 30 ngày kể từ khi người thuê nhà ngừng thuê căn hộ cư trú.
- Chủ nhà phải hoàn trả tất cả tiền đặt cọc và lãi bắt buộc, nếu có, trừ đi tiền thuê nhà chưa thanh toán và chi phí sửa chữa hư hỏng, trong vòng 45 ngày kể từ ngày người thuê nhà ngừng thuê căn hộ.
- Trong trường hợp có hỏa hoạn, chủ nhà phải hoàn trả tất cả tiền đặt cọc và lãi bắt buộc, nếu có, trừ đi tiền thuê nhà chưa thanh toán và chi phí sửa chữa hư hỏng, trong vòng bảy ngày kể từ ngày người thuê nhà thông báo chấm dứt thỏa thuận thuê nhà.
- Trong trường hợp chủ nhà bán hoặc có bất kỳ sắp đặt nào khác đối với căn hộ cư trú, chủ nhà tiếp theo phải chịu trách nhiệm đối với người thuê nhà về tiền đặt cọc hoặc tiền thuê nhà trả trước đã thanh toán cho chủ nhà ban đầu. Chủ nhà tiếp theo phải thông báo bằng văn bản cho người thuê nhà trong vòng 14 ngày kể từ ngày căn hộ được bán, rằng tiền đặt cọc hoặc tiền thuê nhà trả trước đã được chuyển cho chủ nhà tiếp theo. Chủ nhà ban đầu vẫn chịu trách nhiệm đối với tiền đặt cọc hoặc tiền thuê nhà trả trước cho đến khi chủ nhà ban đầu chuyển tiền đặt cọc hoặc tiền thuê nhà trả trước cho chủ nhà tiếp theo và thông báo thích hợp về việc chuyển tiền đó cho người thuê nhà.
- Tùy thuộc vào việc điều chỉnh số tiền lãi chưa thanh toán cho người thuê nhà đối với tiền đặt cọc, người thuê nhà sẽ được bồi thường thiệt hại bằng hai lần số tiền đặt cọc cộng với tiền lãi nếu chủ nhà không tuân thủ các yêu cầu cụ thể về tiền đặt cọc.

Sắc Lệnh Về Sưởi Ấm (Heat Ordinance)

Chicago.gov/Heat

Khi Nào Thì Cần Sưởi Ấm?

Sắc Lệnh Về Sưởi Ấm được áp dụng từ ngày 15 tháng 9 đến ngày 1 tháng 6. Khoảng thời gian này thường được gọi là “mùa sưởi ấm”.

Sắc Lệnh Về Sưởi Ấm không ngăn cấm tòa nhà ngắt thiết bị sưởi ấm hoặc vận hành thiết bị làm mát (điều hòa không khí) trong mùa sưởi ấm miễn là nhiệt độ yêu cầu trong nhà được duy trì.

Cần Sưởi Ấm Ở Đâu?

Sắc Lệnh Về Sưởi Ấm bắt buộc phải làm ấm cho tất cả các không gian cư trú, phòng vệ sinh, phòng tắm trong nhà, căn hộ, phòng khách sạn và không gian làm việc trong nhà.

Sưởi Ấm Bao Nhiêu Là Đủ?

Các yêu cầu về sưởi ấm thay đổi tùy vào loại tòa nhà và hệ thống sưởi, nhưng tất cả đều yêu cầu nhiệt độ phải ít nhất là 68°F từ 8 giờ 30 phút sáng đến 10 giờ 30 phút tối và ít nhất 66°F từ 10 giờ 30 phút tối đến 8 giờ 30 phút sáng hôm sau.

Làm Thế Nào Để Cung Cấp Nhiệt Sưởi Ấm?

Sắc Lệnh Về Sưởi Ấm có chỉ định các nguồn nhiệt không được sử dụng để đáp ứng yêu cầu sưởi ấm tối thiểu. Những nguồn nhiệt này là đồ nấu bếp gia dụng, thiết bị đun nước sinh hoạt và máy sưởi di động.

Trong mọi trường hợp, chủ sở hữu tòa nhà (chủ nhà) có trách nhiệm giữ cho thiết bị sưởi ấm hoạt động tốt.

Có Được Phép Sử Dụng Máy Sưởi Di Động Không?

Không thể sử dụng máy sưởi di động để đáp ứng các yêu cầu về nhiệt độ tối thiểu của Sắc Lệnh Về Sưởi Ấm.

Nếu Thiết Bị Sưởi Ấm Bất Ngờ Bị Hư Thì Sao?

Nếu quý vị là người thuê nhà: thông báo cho chủ nhà của quý vị ngay lập tức nếu thiết bị sưởi ấm không hoạt động hoặc bị hỏng. Việc sưởi ấm được phục hồi nhanh chóng là vì lợi ích cho cả quý vị và họ.

Nếu quý vị là chủ nhà: trao đổi rõ ràng và thường xuyên cho người thuê nhà của quý vị về những gì quý vị sẽ thực hiện để phục hồi việc sưởi ấm. Quý vị có thể cần cung cấp máy sưởi di động chạy điện, tín dụng thuê nhà (để sử dụng điện) và/hoặc điều chỉnh thay thế. Việc trao đổi với người thuê nhà và những biện pháp quý vị thực hiện để giảm thiểu thiệt hại cho đến khi sửa chữa xong thiết bị sưởi ấm có thể được thẩm phán hoặc cán bộ điều trần cân nhắc khi xác định khoản tiền phạt nếu quý vị bị buộc tội vi phạm Sắc Lệnh Về Sưởi Ấm.

Các Đặc Điểm Được Bảo Vệ và Phân Biệt Đối Xử Về Nhà Ở

Nếu quý vị tin rằng mình là nạn nhân của sự phân biệt đối xử về nhà ở, đừng bỏ qua điều đó; hãy báo cáo điều đó cho CCHR theo số điện thoại 312-744-5879 hoặc cchr@cityofchicago.org

Việc phân biệt đối xử về nhà ở dựa trên những đặc điểm được bảo vệ này là bất hợp pháp:

Chủng tộc	Tình trạng hôn nhân	Giới tính
Tổ tiên	Tình trạng quân ngũ	Bản dạng giới
Tôn giáo	Màu da	Tình trạng phụ huynh
Độ tuổi (trên 40)	Nguồn gốc quốc gia	Nguồn thu nhập
Xu hướng tính dục	Khuyết tật	

Các hành động bị cấm bao gồm:

- Từ chối bán hoặc cho thuê
- Yêu cầu điều khoản hoặc điều kiện khác khi cho thuê, chẳng hạn như tiền đặt cọc cao hơn, đồng ký tên hoặc yêu cầu thu nhập cao hơn
- Từ chối sửa chữa căn hộ cho thuê
- Trục xuất người thuê nhà vì lý do phân biệt đối xử
- Chủ sở hữu bất động sản hoặc đại diện của họ quấy rối tình dục người thuê nhà

