

Renting in Seattle

SỔ TAY DÀNH CHO NGƯỜI THUÊ NHÀ



Seattle Department of
Construction & Inspections

THÁNG 1 NĂM 2024

ĐỪNG QUÊN ĐĂNG KÝ

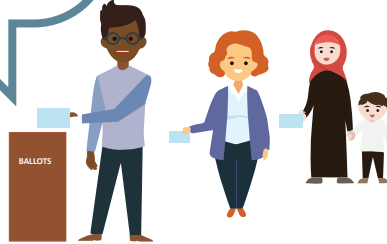
BẦU CỬ!

Ý KIẾN CỦA QUÝ VỊ RẤT QUAN TRỌNG!

www.kingcounty.gov/depts/elections

CHÀO MỪNG QUÝ VỊ ĐẾN NHÀ MỚI!

có rất nhiều việc phải làm khi chuyển đến một ngôi nhà mới. Cập nhật đăng ký bầu cử của quý vị là một trong những nhiệm vụ quan trọng cần nhớ.



QUÝ VỊ ĐÃ ĐĂNG KÝ?

Sau đây là 5 cách dễ dàng để cập nhật địa chỉ của quý vị:

- Nếu quý vị có giấy phép lái xe hiện hành của Washington State hoặc thẻ ID tiểu bang, hãy cập nhật trực tuyến!
- Gửi qua đường bưu điện biểu mẫu đăng ký có trong Sổ Tay Dành Cho Người Thuê Nhà.
- Gửi email tới elections@kingcounty.gov với họ tên, ngày sinh, địa chỉ cư trú và địa chỉ gửi thư cũ của quý vị, cùng với địa chỉ cư trú và địa chỉ gửi thư mới của quý vị.
- Gọi số 206-296-VOTE (8683). Các dịch vụ có sẵn bằng 120 ngôn ngữ.
- Trực tiếp đến các trụ sở của King County Elections ở Renton hoặc Voter Registration Annex tại Seattle.

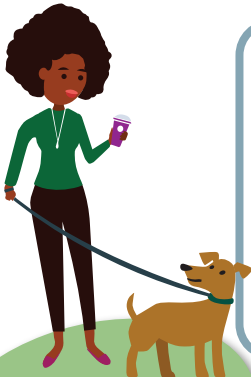


**HÃY NHỚ THAY ĐỔI
ĐỊA CHỈ CỦA QUÝ
VỊ ÍT NHẤT
29 NGÀY TRƯỚC
NGÀY BẦU CỬ.
XEM LỊCH DÀNH
CHO CỬ TRI.**

QUÝ VỊ CẦN ĐĂNG KÝ?

Có 3 cách để đăng ký bầu cử:

- Nếu quý vị có giấy phép lái xe hiện hành của Tiểu Bang Washington hoặc thẻ ID tiểu bang, hãy cập nhật trực tuyến!
- Gửi qua đường bưu điện biểu mẫu đăng ký có trong Sổ Tay Dành Cho Người Thuê Nhà này. (Tờ phần kéo ra ở giữa).
- Trực tiếp đến các trụ sở của King County Elections tại Renton hoặc Voter Registration Annex tại Seattle.



Chào Mừng Quý Vị!



Sổ Tay Dành Cho Người Thuê Nhà Là Gì?

Chào Mừng Quý Vị đến với Renting in Seattle (Thuê Nhà Tại Seattle). Chủ nhà của quý vị bắt buộc phải cung cấp cho quý vị Sổ Tay Dành Cho Người Thuê Nhà này khi quý vị lần đầu tiên ký thỏa thuận thuê nhà. Bản sao điện tử được phép sử dụng khi gia hạn hợp đồng thuê, áp dụng hàng năm đối với người thuê nhà theo tháng và bất cứ khi nào Thành Phố xuất bản các phiên bản cập nhật.

Sổ Tay Dành Cho Người Thuê Nhà cung cấp tổng quan chung các quyền và nghĩa vụ của người thuê nhà cũng như những lời khuyên và nguồn lực hữu ích để quý vị có được trải nghiệm thuê nhà tuyệt vời tại Seattle. Giữ sổ tay này ở nơi có thể dễ dàng tham khảo.

Vui lòng truy cập trang web của chúng tôi www.seattle.gov/rentinginseattle, nơi đưa ra các quy định về chu kỳ thuê nhà và luật Fair Housing (Nhà Ở Công Bằng), dành cho cả người thuê nhà và nhà cung cấp nhà ở, cụ thể cho từng đối tượng.

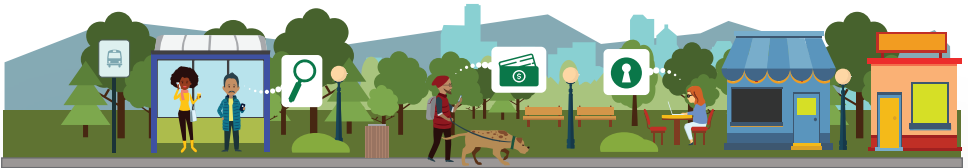
Khi quý vị cần thêm thông tin hoặc hướng dẫn, hãy gọi Đường Dây Trợ Giúp (206) 684-5700 từ Thứ Hai - Thứ Sáu trong giờ làm việc. Có sẵn thông dịch viên qua điện thoại.

Seattle là một Thành Phố Thân Thiện, coi trọng sự hòa nhập và bình đẳng. Nhân viên Thành Phố không chất vấn về quốc tịch và phục vụ tất cả người dân bất kể tình trạng nhập cư.

Cuối cùng, cuốn sổ tay này không nhằm mục đích tư vấn pháp lý mà là một trợ giúp để quý vị hiểu rõ hơn các bộ luật về nhà ở cho thuê của Thành phố.

Chúc Quý Vị Có Trải Nghiệm Thuê Nhà Vui Vẻ!

Mục Lục



TÌM NHÀ	6
Đăng Ký Thuê Nhà	8
Các Tiêu Chuẩn Tối Thiểu	9
Tiếp Cận Nhà Ở Công Bằng	11
Các Nhóm Được Bảo Vệ	13
SẴN SÀNG ĐỂ THUÊ NHÀ	14
Sàng Lọc Người Thuê Nhà	14
Người Nộp Đơn First In Time	16
Tỷ Lệ Thu Nhập so với Tiền Thuê Nhà	17
Động Vật Hỗ Trợ	18
CHUYỂN VÀO	21
Danh Sách Kiểm Tra Chuyển Vào	21
Thỏa Thuận Thuê Nhà	22
Chi Phí Chuyển Vào	23
Các Tài Khoản Dịch Vụ Tiện Ích	26
TRONG THỜI GIAN QUÝ VỊ THUÊ NHÀ	30
Bổn Phận của Chủ Nhà/Người Thuê Nhà	32
Thêm Người Ở Cùng	34
Thông Báo của Chủ Nhà	36
Cam Kết Hỗ Trợ Tiền Thuê Nhà	43
CHUYỂN ĐI	44
Sắc Lệnh Trục Xuất Khỏi Nhà Vì Lý Do Chính Đáng	46
Biện Pháp Bảo Vệ Khỏi Bị Trục Xuất Khỏi Nhà	49
Người Chiếm Hữu Bất Hợp Pháp	50
Tiền Đặt Cọc Đảm Bảo	51
Cần Nhắc Cuối Cùng	52
Nguồn Lực Cho Người Thuê Nhà	54
Chỉ Mục	55
Lưu Ý	58

TÌM MỘT NGÔI NHÀ

Việc tìm được nơi ở phù hợp cho quý vị không thể hoàn toàn chính xác và mọi người tìm thấy ngôi nhà của họ theo nhiều cách khác nhau. Nhiều danh sách đăng thông tin cho thuê nhà có sẵn miễn phí trực tuyến. Đôi khi, việc lái xe hoặc đi bộ xung quanh khu phố có thể mang lại kết quả từ những bảng hiệu 'Cho Thuê' được đăng. Quý vị cần cảnh giác với những hành vi lừa đảo trực tuyến yêu cầu trả tiền hoặc chuyển khoản. Không bao giờ đồng ý thuê một nơi trước khi quý vị nhìn thấy nơi đó. Nếu cảm thấy một đề nghị quá hấp dẫn để có thể là sự thật, thì rất có thể đó là một trò lừa đảo! Quý vị có thể báo cáo các hành vi lừa đảo đáng ngờ về thuê nhà cho Federal Trade Commission tại www.consumer.ftc.gov.

Nhà ở rẻ có thể có thể có nhiều định nghĩa. Nhìn chung, đó là ngôi nhà gắn với mức thu nhập của quý vị, thường, nhưng không phải luôn luôn, dựa vào tiền thuê nhà của khu vực. Một số nhà ở thu nhập thấp được liên bang tài trợ và/hoặc được các tổ chức nhà ở phi lợi nhuận cung cấp. Office of Housing (Văn Phòng Nhà Ở) của Thành Phố có danh sách nhà ở giá rẻ tại www.seattle.gov/housing/renters/find-housing.

Thông thường, các lựa chọn nhà ở giá rẻ có danh sách chờ. Seattle Housing Authority (SHA, Cơ Quan Quản Lý Nhà Ở Seattle) sở hữu các căn nhà ở thu nhập thấp cũng như có chương trình trợ cấp tiền thuê nhà được gọi là 'Housing Choice Voucher' ('Phiếu Lựa Chọn Nhà Ở'). Quý vị có thể tìm thêm thông tin về SHA tại www.seattlehousing.org hoặc có thể đến địa điểm văn phòng của họ ở trung tâm Seattle tại 190 Queen Anne Avenue North. Quý vị có thể gọi đến Đường Dây Thông Tin Cộng Đồng theo số 2-1-1 để có danh sách các nhà cung cấp nhà ở giá rẻ qua điện thoại nếu quý vị không có máy tính.





ĐĂNG KÝ THUÊ NHÀ

Kể từ năm 2014, *Rental Registration Inspection Ordinance (RRIO)*, *Sắc Lệnh Thanh Tra Đăng Ký Thuê Nhà* của Seattle yêu cầu tất cả tài sản cho thuê phải đăng ký với Thành Phố. Một số ngoại lệ của quy định này bao gồm nhà cho thuê đồng thời là nơi ở của chủ sở hữu, nhà ở thuộc quyền sở hữu của Seattle Housing Authority hoặc các cơ sở được cấp phép, chẳng hạn như nhà sinh sống có hỗ trợ. Các miễn trừ khác đối với nhà cho thuê đồng thời là nơi ở của chủ sở hữu được liệt kê bên dưới.

Chủ nhà phải đảm bảo rằng căn hộ cho thuê của họ đáp ứng các tiêu chuẩn cơ bản về nơi ở được mô tả trong danh mục đăng ký. Ưu tiên tuân thủ về sức khỏe và an toàn. Việc kiểm tra phải được thực hiện 5-10 năm một lần bởi thanh tra Thành Phố hoặc thanh tra nhà ở tư nhân được Thành Phố cấp phép. Việc gia hạn đăng ký phải được thực hiện hai năm một lần.

Quý vị có thể tìm kiếm địa chỉ của căn hộ cho thuê tại www.seattle.gov//rrio để kiểm tra xem căn hộ này đã được đăng ký chưa. Nếu không đăng ký, chủ nhà có thể bị phạt tiền và không thể gửi thông báo trục xuất.

Miễn Trừ Đối Với Nhà Cho Thuê Đồng Thời Là Nơi Ở của Chủ Sở Hữu



Nhìn chung, chủ nhà sống cùng nhà với người thuê hoặc trên cùng một mặt bằng, chẳng hạn như ADU/DADU (nhà phụ gắn liền/tách rời) được miễn trừ một số quy định cho thuê và luật Fair Housing.

Một vài trường hợp nhất định có thể ảnh hưởng đến việc miễn trừ như sử dụng công ty quản lý tài sản hoặc nhận thông báo về vi phạm tiêu chuẩn nhà ở.

Hiểu về sự khác biệt để đưa ra quyết định đúng đắn. Điều quan trọng nhất cần lưu ý là chủ sở hữu sống trong căn hộ có lý do chính đáng để chấm dứt hợp đồng thuê nhà hàng tháng bằng thông báo trước 20 ngày hoặc không gia hạn hợp đồng thuê nhà.

Để biết thêm chi tiết, vui lòng xem các quy định có miễn trừ sau đây dành cho chủ sở hữu sống trong căn hộ:

- Nhà Ở Công Bằng - trang 11- 12, 17-18
- First in time – trang 16
- Chi phí chuyển vào – trang 24-25
- Thêm người ở cùng – trang 34-35
- Lý Do Chính Đáng - trang 46-48
- Biện pháp bảo vệ khỏi bị trục xuất khỏi nhà 49

Các Tiêu Chuẩn Tối Thiểu

Việc biết được quý vị cần tìm kiếm những gì cho ngôi nhà tiềm năng bên cạnh các ưu tiên cá nhân của quý vị là rất quan trọng. Seattle có các tiêu chuẩn an toàn và bảo trì tối thiểu đối với nhà cho thuê theo Housing and Building Maintenance Code (Bộ Luật Bảo Trì Tòa Nhà và Nhà Ở) của Thành Phố. Sau đây là phần giải thích cơ bản các tiêu chuẩn đó.

Không Gian và Cư Trú

Danh mục này bao gồm kích cỡ tối thiểu của các căn hộ và kích thước phòng ngủ. Phần này cũng bao hàm các yêu cầu về ánh sáng và thông gió, như cửa sổ, quạt và vệ sinh. Ví dụ: phòng ngủ phải rộng ít nhất 70 feet vuông (6,5 mét vuông), và thêm 50 feet vuông (4,6 mét vuông) mỗi người đối với người thứ ba trở đi.

Cấu Trúc

Các yếu tố như nền nhà, ống khói và mái nhà phải chắc chắn và ổn định. Tòa nhà cần phải kín gió, không ẩm ướt, chống loài gặm nhấm và được giữ ở điều kiện tốt.

Cơ Khí

Tất cả căn hộ phải có nguồn sưởi được lắp đặt cố định (chỉ các máy sưởi không gian là không đủ). Thiết bị điện, bao gồm cả đường dây, và các thiết bị trong nhà phải được lắp đặt đúng cách và bảo trì an toàn. Căn hộ phải được thắp sáng một cách an toàn và có đủ các ổ cắm điện.



Phòng Cháy Chữa Cháy và An Toàn

Các bậc thang phải được xây dựng an toàn và có tay nắm phù hợp. Phải có các đầu và thiết bị báo khói và khí carbon monoxide. Phải có cửa ra vào hoặc cửa sổ có kích thước phù hợp để thoát hiểm (được gọi là đường thoát) tại tất cả các phòng làm nơi ngủ. Ngoài ra còn có thêm nhiều yêu cầu bổ sung cho những tòa nhà lớn hơn, nhiều căn hộ.

An Ninh

Các cửa vào nhà phải có chốt cửa và có mắt thần hoặc cửa sổ để quý vị có thể thấy người đang đứng ngoài cửa. Phải thay khóa cửa khi thay đổi người thuê nhà. Phải đảm bảo đủ an ninh ở các tòa nhà để ngăn chặn hợp lý các hành động tội phạm hình sự đối với cư dân và tài sản của họ.



Kiến Thức Cần Biết!

Những vấn đề chung về an toàn khác cần chú ý tại những tòa nhà và nhà ở cũ hơn là các rủi ro tiềm ẩn về tróc sơn chì và amiăng khi lớp sơn bề mặt (rơi xuống từng mảng và không được dọn dẹp). Nếu căn hộ có phòng ngủ dưới mặt đất như phòng tầng hầm, thì cửa sổ hoặc cửa chính có đủ lớn/thấp để thoát hiểm không? Nếu không, không thể quảng cáo cho thuê hoặc sử dụng các phòng này làm phòng ngủ, vì những phòng này không đáp ứng các tiêu chuẩn về an toàn.



Tiếp Cận Nhà Ở Công Bằng

Các Luật Fair Housing của Seattle được thiết lập để đảm bảo mọi người có quyền tiếp cận nhà ở một cách công bằng. Quý vị có nhiều biện pháp chống phân biệt đối xử ngay cả trước khi quyết định ký hợp đồng thuê nhà. Những biện pháp này bao gồm nguồn thu nhập; tiền sử tội phạm, quảng cáo/thao túng nhằm loại ra những người thuê nhà tiềm năng cũng như quyền điều chỉnh/cải tạo hợp lý của người khuyết tật.

Việc một nhà cung cấp nhà ở cố tình hoặc vô ý khiến cho người thuê nhà quan tâm hoặc bỏ qua một quảng cáo nhà cho thuê là bất hợp pháp. Ví dụ: Quảng cáo nói rằng căn nhà 'sẽ phù hợp với cặp đôi yền tĩnh' có thể mang yếu tố phân biệt vì sẽ không phù hợp những người thuê nhà 'có con cái'.

Chủ nhà phải đưa vào thông tin cụ thể khi quảng cáo một căn hộ cho thuê. Quảng cáo phải:

- Bao gồm các tiêu chí sẽ được sử dụng để sàng lọc và các tiêu chuẩn tối thiểu để tiếp tục xem xét đơn đăng ký.
- Mô tả tất cả các thông tin và tài liệu mà chủ nhà sẽ sử dụng để sàng lọc.
- Cung cấp thông tin giải thích cách quý vị có thể yêu cầu thêm thời gian để hoàn thành đơn đăng ký đối với những vấn đề như thông dịch hoặc điều chỉnh hợp lý cho một tình trạng khuyết tật.

Bảo Vệ Nguồn Thu Nhập

Seattle có các biện pháp bảo vệ dành cho người thuê nhà có nguồn thu nhập không đến từ việc làm. Nhà cung cấp nhà ở không thể từ chối cho quý vị thuê một căn hộ hoặc đối xử khác biệt với quý vị vì thu nhập của quý vị là từ an sinh xã hội, cấp dưỡng, hưu trí, tình trạng khuyết tật, v.v. hoặc nếu quý vị đang phụ thuộc vào một chương trình trợ cấp thuê nhà như Housing Choice Voucher (Phiếu Lựa Chọn Nhà Ở). Nếu chủ nhà của quý vị có yêu cầu về tỷ lệ tiền thuê nhà so với thu nhập, họ phải trừ mọi khoản trợ cấp mà quý vị nhận được trước khi đưa ra con số tính toán. Xem trang 17 để biết thêm thông tin về tỷ lệ tiền thuê nhà so với thu nhập.

Fair Chance Housing

Fair Chance Housing Ordinance của Seattle cung cấp các biện pháp bảo vệ để xóa bỏ các định kiến và rào cản mà những người có tiền án tiền sự phải đối mặt khi đi thuê nhà.

Các quảng cáo nhà ở cho thuê không được cấm người nộp đơn có tiền án tiền sự.

Người đăng ký là người trưởng thành có thể được sàng lọc về tiền án tội phạm tình dục. Chủ nhà được phép loại bỏ người đăng ký có tiền án tội phạm tình dục chỉ khi:

1. Hành vi phạm tội được thực hiện khi người đăng ký đã ở tuổi trưởng thành.
2. Chủ nhà có lý do chính đáng về mặt kinh doanh. Cần phải chứng minh mối liên quan giữa chính sách/thực hành và sự an toàn của cư dân/tài sản.

Sau đây là một số yếu tố để chủ nhà cân nhắc:

- Bản chất và mức độ của hành vi phạm tội
- Số và loại hành vi phạm tội
- Tuổi vào lúc bị kết tội
- Những lần thuê nhà trước đây
- Thời gian kể từ khi bị kết án
- Thông tin bổ sung



Chủ sở hữu sống trong nhà phụ gắn liền hoặc ngôi nhà nhỏ ở sân sau của nhà cho thuê không phải thực hiện bước sàng lọc này. Xem trang 8

Nếu quý vị thấy quảng cáo cho thuê nhà không tuân thủ các luật về Nhà Ở Cơ Hội Công Bằng, quý vị có thể phản ánh với Đường Dây Trợ Giúp theo số (206) 684-5700.



Các Nhóm Được Bảo Vệ

Các Luật Fair Housing của Seattle được thiết lập để đảm bảo mọi người có quyền tiếp cận nhà ở công bằng.

- chủng tộc
- Màu da
- Nguồn gốc
- Giới tính
- Tình trạng khuyết tật
- Tín ngưỡng
- Tôn giáo
- Tuổi tác
- Trả đũa
- Các nguồn thu nhập thay thế
- Quốc tịch gốc
- Địa vị
- Tình trạng hôn nhân
- Lý tưởng chính trị
- Con cái
- Định hướng tính dục
- Bản dạng giới
- Sử dụng động vật hỗ trợ
- Sử dụng Phiếu Lựa Chọn Nhà Ở hoặc các chương trình trợ cấp khác
- Đã hoặc đang phục vụ quân đội
- Tiền án tiền sự
- Quốc tịch và tình trạng nhập cư
- Kết quả thai kỳ



SẴN SÀNG ĐỂ THUÊ NHÀ

Thuê nhà là một việc mang tính cạnh tranh cao, đặc biệt là đối với các căn hộ có giá rẻ hơn. Việc chuẩn bị trước có thể rất hữu ích.

- Biết rõ điểm tín dụng của quý vị và bất kỳ vấn đề tiềm ẩn nào có thể hiển thị trong báo cáo sàng lọc. Quý vị có thể quản lý thông tin này thông qua đơn đăng ký và giải thích các vấn đề mình đang gặp phải để đơn đăng ký của quý vị thuyết phục hơn. Quý vị có thể truy cập báo cáo tín dụng của mình tại **www.annualcreditreport.com**
- Hiểu rõ các quyền của mình trước khi quý vị nộp đơn đăng ký.
- Chuẩn bị sẵn các thông tin sau để điền vào đơn đăng ký:
 - Địa chỉ hiện tại và trước đây, bao gồm cả thông tin chủ nhà
 - Tên và ngày sinh của tất cả những người cư trú
 - Thông tin và xác minh việc làm và thu nhập
 - Thông tin về phương tiện cơ giới
 - Các thư giới thiệu, cả cá nhân và liên quan đến nhà ở
 - Thông tin về thú nuôi

Sàng Lọc Người Thuê Nhà

Nhà cung cấp nhà ở phải làm rõ từ trước các tiêu chí mà họ sẽ sử dụng để sàng lọc đơn đăng ký và các lý do dẫn đến việc từ chối đơn đăng ký của quý vị. Quý vị có quyền nhận bản sao của báo cáo sàng lọc.

Quý vị chỉ phải trả chi phí sàng lọc đơn đăng ký thực tế. Chi phí thông thường tại Seattle là vào khoảng \$25-\$45 mỗi người lớn.

Nếu đơn đăng ký của quý vị bị từ chối, nhà cung cấp nhà ở phải cung cấp cho quý vị một thông báo bằng văn bản nêu rõ lý do. Thông báo này được gọi là thông báo 'Adverse Action' (hành động bất lợi) và là yêu cầu bắt buộc theo luật pháp của cả Thành Phố và Tiểu Bang.



Tiền Đặt Cọc Giữ Nhà

Khi quý vị nộp đơn đăng ký thuê một căn hộ, nhà cung cấp nhà ở có thể muốn quý vị nộp tiền đặt cọc giữ nhà để giữ quyền thuê căn hộ trong khi sàng lọc đơn đăng ký của quý vị.

Khoản đặt cọc giữ nhà tối đa mà chủ nhà có thể thu là 25% tiền thuê nhà một tháng. Bắt buộc phải có biên lai nêu rõ các điều khoản.

Nếu chủ nhà đồng ý cho quý vị thuê căn hộ và quý vị không muốn căn hộ đó nữa, quý vị sẽ gần như chắc chắn mất khoản đặt cọc giữ nhà. Tiền đặt cọc được hoàn trả toàn bộ nếu đơn đăng ký của quý vị không thành công hoặc căn hộ không đạt quy trình kiểm tra nhà ở gắn với chương trình trợ cấp tiền thuê nhà.

Nếu quý vị ký thỏa thuận thuê nhà cho căn hộ đó, thì tiền đặt cọc giữ nhà phải được tính vào tiền thuê nhà của tháng đầu tiên hoặc chi phí chuyển vào (tiền đặt cọc đảm bảo và tiền đặt cọc cho thú nuôi).





First-in-Time Application (Người Nộp Đơn Hoàn Chính Đầu Tiên)

First-in-Time Ordinance (Sắc Lệnh Người Nộp Đơn Hoàn Chính Đầu Tiên) yêu cầu chủ nhà cung cấp thỏa thuận thuê nhà cho ứng viên đủ tiêu chuẩn đầu tiên nộp đơn đăng ký hoàn chính. Nhà cung cấp nhà ở phải phối hợp đầy đủ với các ứng viên sử dụng trợ cấp nhà ở, chẳng hạn như hoàn thành các giấy tờ bắt buộc, v.v.

Chủ Nhà phải:

- Ghi ngày và đánh dấu thời gian vào các đơn đăng ký theo thứ tự nhận được
- Sàng lọc từng đơn đăng ký theo thứ tự thời gian
- Cung cấp cho các ứng viên tối thiểu 72 giờ để bổ sung thêm thông tin cho đơn đăng ký chưa hoàn chỉnh
- Cung cấp 48 giờ để ứng viên thuê nhà phản hồi đề nghị của thỏa thuận thuê nhà, sau khoảng thời gian đó chủ nhà có thể xúc tiến sàng lọc ứng viên tiếp theo trong danh sách



Tỷ Lệ Thu Nhập so với Tiền Thuê Nhà

Chủ nhà không thể từ chối cho quý vị thuê nhà vì thu nhập của quý vị đến từ một hay nhiều nguồn không phải là việc làm. Nếu tỷ lệ thu nhập so với tiền thuê nhà là một trong các yêu cầu về tính đủ điều kiện, và thu nhập của quý vị là từ các nguồn khác hoặc tiền trợ cấp, thì chủ nhà của quý vị phải làm theo các bước sau để tính toán tỷ lệ:

BƯỚC 1

Xác định tổng thu nhập hàng tháng của người thuê nhà bằng cách cộng tất cả các nguồn thu nhập có thể xác minh.

Thu Nhập Hàng Tháng

An Sinh Xã Hội: \$400

Trợ Cấp Một Lần Cho Cựu Chiến Binh: \$300

Cấp Dưỡng Nuôi Con: \$200

Tổng Thu Nhập của Người Thuê Nhà: \$900

BƯỚC 2

Xác định phần tiền thuê nhà của người thuê bằng cách trừ tất cả các khoản trợ cấp có thể xác minh nhận được từ tiền thuê nhà hàng tháng.

Tiền thuê: \$1200

Trợ Cấp Hỗ Trợ Cựu Chiến Binh: \$1000

Phần tiền thuê nhà của người thuê nhà: \$200

BƯỚC 3

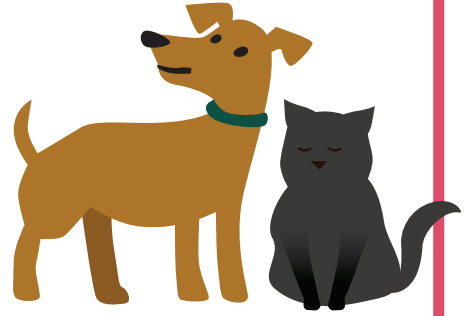
Tính thu nhập bắt buộc của người thuê nhà bằng cách nhân phần tiền thuê nhà của người thuê với tỷ lệ của quý vị. Xác định khả năng đủ điều kiện bằng cách trừ tổng thu nhập của người thuê nhà từ thu nhập bắt buộc của người thuê.

Trong tỷ lệ 3:1 từ thu nhập bắt buộc của người thuê nhà là \$600

Trợ Cấp Hỗ Trợ Cựu Chiến Binh: \$1000

Người thuê nhà phải đáp ứng Yêu Cầu về Thu Nhập 3:1

Động Vật Hỗ Trợ



Động vật hỗ trợ được định nghĩa theo nghĩa rộng tại Seattle và bao gồm động vật hỗ trợ cảm xúc, động vật đồng hành, động vật trị liệu, v.v. Các quy định về nhà ở công bằng bao gồm các điều chỉnh hợp lý dành cho động vật hỗ trợ.

- Nhà cung cấp nhà ở có thể yêu cầu xác nhận nhu cầu về động vật hỗ trợ liên quan đến tình trạng khuyết tật của quý vị, từ một bên thứ ba có chuyên môn như nhà cung cấp y tế hoặc ai đó có chuyên môn.
- Động vật hỗ trợ không được coi là thú nuôi và được phép ở trong căn hộ cho thuê. Các chính sách về 'Không Chấp Nhận Thú Nuôi' không áp dụng đối với động vật hỗ trợ.
- Không yêu cầu phải đào tạo hoặc có chứng nhận của động vật hỗ trợ.
- Nhà cung cấp nhà ở không thể thu tiền đặt cọc, phí hoặc tăng thêm tiền thuê nhà đối với động vật hỗ trợ.
- Quý vị chịu trách nhiệm đối với hành vi của động vật hỗ trợ của mình và mọi hư hỏng mà động vật gây ra cho căn hộ cho thuê và tài sản.



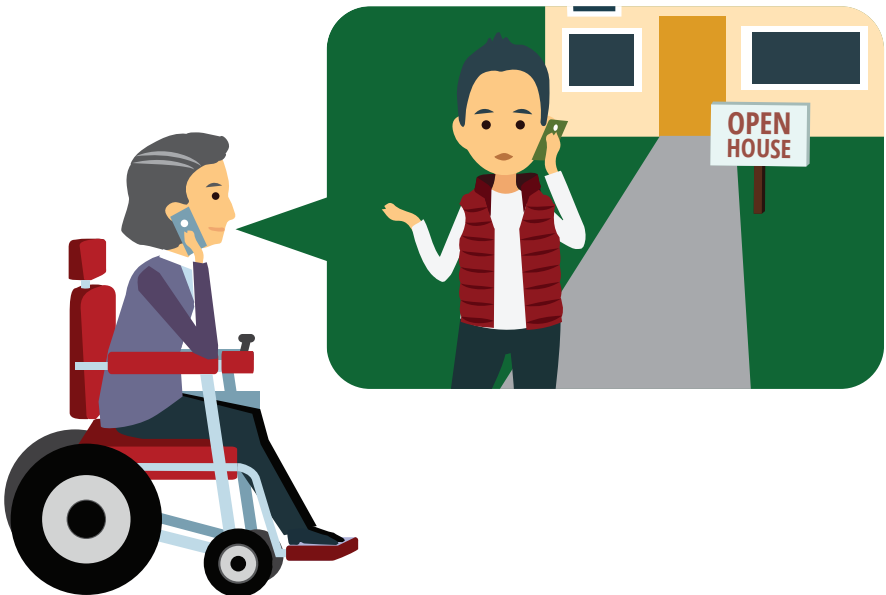
Khả Năng Tiếp Cận

Khả năng tiếp cận nhà ở giúp người thuê nhà là người khuyết tật có thể sống độc lập. Một số ví dụ bao gồm thanh vịn, đường dốc, lối đi rộng rãi hơn cho xe lăn, nơi đậu xe được thiết kế riêng. Nếu quý vị là người khuyết tật, quý vị có thể yêu cầu điều chỉnh hoặc cải tạo chỗ ở hợp lý.

Điều chỉnh là việc thay đổi quy định, chính sách, thực hành hoặc dịch vụ giúp quý vị có cơ hội sử dụng và tận hưởng căn hộ cho thuê một cách bình đẳng. Ví dụ về điều chỉnh hợp lý là đưa ra một ngoại lệ đối với chính sách đậu xe để một người sử dụng xe lăn có thể đậu xe gần căn hộ của họ nhất.

Điều chỉnh hợp lý cho phép quý vị thực hiện những thay đổi vật lý cần thiết đối với tài sản để người khuyết tật có thể tiếp cận nhà ở cho thuê. Quý vị có trách nhiệm chi trả cho những điều chỉnh hợp lý, trừ khi chủ nhà nhận được các khoản tài trợ của liên bang. Ví dụ về điều chỉnh hợp lý là đề nghị cho phép nới rộng cửa ra vào nhà vệ sinh để phù hợp với xe tay ga lớn.

Nếu quý vị có thắc mắc hoặc muốn nộp đơn khiếu nại, hãy liên hệ với Đường Dành Trợ Giúp Renting in Seattle theo số (206) 684-5700.





CHUYỂN VÀO

Chuyển nhà là khoảng thời gian bận rộn và thường rất căng thẳng. Quý vị có thể dễ dàng bỏ qua nhiều thứ. Cần trọng và chú ý đến các chi tiết trong giai đoạn này là điều rất quan trọng vì điều này ảnh hưởng đến toàn bộ quá trình thuê nhà của quý vị.

Danh Sách Kiểm Tra Chuyển Vào

Đây là một phần cực kỳ quan trọng trong thỏa thuận thuê nhà của quý vị vì phần này liên quan đến tiền đặt cọc đảm bảo của quý vị.

- Danh sách này cần mô tả chính xác và chi tiết điều kiện hiện tại của ngôi nhà mới
- Cần thảo luận ngay về những khác biệt với chủ nhà để quý vị không phải chịu trách nhiệm vì những hư hỏng đã phát sinh trước khi quý vị chuyển vào
- Danh sách kiểm tra cần được quý vị và chủ nhà ký và ghi ngày. Chủ nhà của quý vị phải cung cấp cho quý vị một bản sao
- Danh sách kiểm tra này sẽ được chủ nhà của quý vị sử dụng khi quý vị chuyển đi để xác định liệu quý vị có gây ra bất kỳ hư hỏng nào đối với căn hộ hay không

Việc thu tiền đặt cọc mà không có danh sách kiểm tra chuyển vào đã ký và ghi ngày tháng là bất hợp pháp.



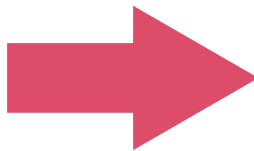
Thỏa Thuận Thuê Nhà



Chúc mừng quý vị! Đơn đăng ký thuê nhà của quý vị đã thành công và giờ là lúc ký thỏa thuận thuê nhà. Hãy xem xét kỹ lưỡng trước khi ký. Hãy nhớ, đây là hợp đồng ràng buộc về mặt pháp lý.

- Hãy chú ý đến các loại chi phí mà quý vị phải chi trả ngoài tiền thuê nhà, chẳng hạn như các chi phí và cách tính chi phí dịch vụ tiện ích
- Kiểm tra cẩn thận các quy định để đảm bảo quý vị hiểu các chính sách về khách đến thăm, thú nuôi, đậu xe, v.v.
- Nhận trợ giúp để hiểu thỏa thuận thuê nhà của quý vị nếu cần, đặc biệt nếu tiếng Anh không phải là ngôn ngữ chính của quý vị

Sổ Tay Dành Cho Người Thuê Nhà này (bản in) phải được cung cấp cho quý vị tại thời điểm quý vị ký thỏa thuận thuê nhà ban đầu. Được phép sử dụng bản sao điện tử cho các thỏa thuận thuê nhà tiếp theo; bất cứ khi nào sổ tay được cập nhật hoặc hàng năm đối với người thuê nhà theo tháng.



Các Loại Thỏa Thuận Thuê Nhà



Tất cả thỏa thuận thuê nhà ở Seattle được quy định bởi *Just Cause Eviction Ordinance (Sắc Lệnh Trục Xuất Khỏi Nhà Vì Lý Do Chính Đáng)*. Điều này có nghĩa là chủ nhà phải có lý do pháp lý hoặc 'Lý Do Chính Đáng' để chấm dứt thỏa thuận thuê nhà theo tháng hoặc từ chối gia hạn hợp đồng thuê nhà hết hạn. Giai đoạn thông báo được quy định tùy thuộc vào lý do chính đáng cụ thể. Những lý do đó và thông báo bắt buộc mà chủ nhà phải cung cấp có ở trang 46

Thuê Nhà Theo Tháng

Loại thỏa thuận này được gia hạn mỗi tháng. Quý vị có thể chấm dứt thỏa thuận thuê nhà khi cung cấp thông báo bằng văn bản tối thiểu 20 ngày trước khi chấm dứt thời gian thuê nhà hàng tháng. Ví dụ: Nếu quý vị muốn chuyển đi vào tháng 2, chủ nhà của quý vị phải nhận được văn bản thông báo của quý vị muộn nhất vào ngày 8 tháng 2. Quý vị có thể đánh giá cao tính linh hoạt của loại thỏa thuận này, nhưng quý vị cần biết rằng các điều khoản của thỏa thuận thuê nhà của quý vị, bao gồm cả số tiền thuê nhà, có thể thay đổi khi có thông báo hợp lệ trong suốt thời gian thỏa thuận theo tháng.

Hợp Đồng Thuê Nhà Có Điều Khoản Cố Định

Loại thỏa thuận này áp dụng cho việc thuê nhà trong một khoảng thời gian cụ thể. Các điều khoản vẫn cố định trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê nhà trừ khi được thay đổi theo thỏa thuận chung giữa quý vị và chủ nhà. Chủ nhà phải để quý vị gia hạn hợp đồng thuê nhà trong 60-90 ngày trước khi hợp đồng thuê hiện tại của quý vị hết hạn trừ khi họ có lý do chính đáng để không làm như vậy. Xem Lý Do Chính Đáng trang 46

Điều khoản hợp đồng ban đầu tự động chuyển thành theo từng tháng

Điều này xảy ra khi việc cho thuê bắt đầu với điều khoản hợp đồng thuê nhà và tự động trở lại thành hợp đồng thuê theo tháng khi kết thúc. Quý vị có quyền duy trì điều khoản hợp đồng ban đầu trừ khi chủ nhà có lý do chính đáng để chấm dứt thỏa thuận thuê nhà.

Không có thỏa thuận thuê nhà?

Việc chuyển vào sống ở một căn hộ cho thuê mà không có văn bản thỏa thuận không bao giờ là một ý hay. Nếu quý vị đang ở trong tình huống như vậy, quý vị được coi là người thuê nhà theo từng tháng theo thỏa thuận miệng và có các quyền của người thuê nhà. Tuy nhiên, người thuê nhà được định nghĩa là người đó có quyền cư trú tại một căn hộ cho thuê theo thỏa thuận thuê nhà. Mặc dù việc thỏa thuận miệng không trái với pháp luật, nếu không có thỏa thuận thuê nhà bằng văn bản, sẽ rất khó khăn trong việc chứng minh quý vị là người thuê nhà khi phát sinh tranh chấp.

Chi Phí Chuyển Vào

Tại Seattle, các chi phí chuyển vào mà quý vị phải trả được hạn chế nghiêm ngặt. Phí chuyển vào bao gồm tiền đặt cọc đảm bảo, các loại phí và tiền đặt cọc cho thú nuôi.

- Tổng khoản tiền đặt cọc đảm bảo và phí gộp lại không được vượt quá tổng tiền thuê nhà một tháng
- Chỉ được tính phí cho việc sàng lọc (kiểm tra hồ sơ khi quý vị nộp đơn đăng ký thuê nhà) và/hoặc dọn dẹp.
- Nếu đã tính phí dọn dẹp khi bắt đầu thỏa thuận thuê nhà, thì không được tính phí dọn dẹp một lần nữa khi quý vị chuyển đi
- Tổng mức phí không được vượt quá 10% số tiền thuê nhà một tháng
- Tổng số tiền phí tối đa quý vị có thể bị tính cho tiền đặt cọc cho thú nuôi là 25% tiền thuê nhà một tháng, bất kể số lượng thú nuôi

Ví dụ:

Tracy là hộ gia đình một người với một chú chó. Tiền thuê nhà cho căn hộ mà cô ấy đang chuyển vào là \$1200 mỗi tháng.



Chủ nhà của Tracy có thể tính:

- \$45 phí sàng lọc
- \$75 phí dọn dẹp
- \$1080 tiền đặt cọc đảm bảo
- \$300 tiền đặt cọc cho thú nuôi

Tổng chi phí chuyển vào của Tracy có thể lên tới tối đa \$1.500.

Hamid và Fatima cùng hai con là một hộ gia đình bốn người. Tiền thuê nhà là \$2.200 một tháng.



Chủ nhà của họ có thể tính:

- \$90 ($\45×2) phí sàng lọc
- \$130 phí dọn dẹp
- \$1980 tiền đặt cọc đảm bảo

Tổng chi phí chuyển vào của gia đình có thể lên tới tối đa \$2.200.

Thanh Toán Trả Góp

Nhiều người có thể gặp khó khăn trong việc thanh toán các khoản tiền thường tương đương ba tháng tiền nhà khi chuyển vào một nơi ở mới. Tại Seattle, quý vị có quyền trả góp các chi phí chuyển vào (tiền đặt cọc và các loại phí), tiền thuê nhà tháng cuối và tiền đặt cọc cho thú nuôi.

Chủ nhà không thể từ chối cho quý vị thuê vì quý vị quyết định thanh toán trả góp. Điều quan trọng cần nhớ là ngoài tiền thuê nhà hàng tháng, các khoản thanh toán trả góp phải được trả đúng hạn hoặc quý vị có nguy cơ nhận được Thông Báo Trước 14 Ngày Yêu Cầu Thanh Toán hoặc Rời Khỏi Nhà. Lịch trình thanh toán trả góp được dựa trên thời gian thuê nhà của quý vị.

Tiền Đặt Cọc & Các Loại Phí

- Thuê nhà 30 ngày - sáu tháng = Bốn lần trả góp liên tiếp với số tiền bằng nhau và khoảng cách thời gian trả tiền ngang nhau.
- Theo từng tháng = hai lần trả góp với số tiền bằng nhau
- Không trả góp cho tiền đặt cọc/các loại phí nếu tổng mức phí không vượt quá 25% số tiền thuê nhà một tháng
- Tiền đặt cọc cho thú nuôi = ba lần trả góp bằng nhau

Tiền Thuê Nhà Tháng Cuối Cùng

- Thuê nhà trên sáu tháng = sáu lần trả góp hàng tháng, liên tiếp với số tiền bằng nhau
- Thuê nhà 60 ngày - sáu tháng = Bốn lần trả góp liên tiếp với số tiền bằng nhau và khoảng cách thời gian trả tiền ngang nhau.
- Không thể tính phí, tiền phạt, lãi suất cho các khoản thanh toán trả góp
- Việc không thanh toán các khoản trả góp như thỏa thuận là vi phạm thỏa thuận thuê nhà và quý vị có thể nhận được Thông Báo Trước 14 Ngày Yêu Cầu Thanh Toán hoặc Rời Khỏi Nhà
- Hoặc, quý vị và chủ nhà có thể lên lịch thanh toán theo thỏa thuận có lợi cho cả đôi bên. Hãy lưu lại lịch thanh toán đó bằng văn bản.



Các Tài Khoản Dịch Vụ Tiện Ích

Seattle City Light

Seattle City Light (SCL, Cơ Quan Đèn Điện Thành Phố Seattle) là một phòng của Thành Phố chịu trách nhiệm đối với các tài khoản điện. Quý vị có thể mở tài khoản bằng tên của mình. Quý vị chịu trách nhiệm báo cho SCL biết khi quý vị chuyển đi. Việc không thanh toán hóa đơn đúng hạn cho công ty dịch vụ tiện ích hoặc cho chủ nhà có thể dẫn đến việc ngắt dịch vụ tiện ích và/hoặc nhận được *Thông Báo Trước 14 Ngày Yêu Cầu Thanh Toán hoặc Rời Khỏi Nhà* từ chủ nhà.

LỜI KHUYÊN:

SCL cũng có các chương trình giảm giá và hỗ trợ thanh toán dành cho khách hàng đủ tiêu chuẩn. Hãy truy cập trang web của họ tại www.seattle.gov/light/assistance/ hoặc gọi số (206) 684-3000.



Seattle Public Utilities

Seattle Public Utilities (SPU, Cơ Quan Tiện Ích Công Cộng Seattle) là một cơ quan của Thành Phố chịu trách nhiệm về các tài khoản nước, nước thải và rác thải. Kể từ năm 2011, người thuê nhà mới không thể mở tài khoản bằng tên của họ. Chủ nhà chịu trách nhiệm đối với tài khoản tổng. Quý vị có thể chịu trách nhiệm thanh toán chi phí tiện ích nếu được nêu trong thỏa thuận thuê nhà của quý vị. Quý vị cần được cung cấp bản sao hóa đơn thực tế nếu chủ nhà thu tiền trực tiếp từ quý vị. Việc không thanh toán hóa đơn đúng hạn có thể dẫn đến thông báo ngắt dịch vụ và/hoặc *Thông Báo Trước 14 Ngày Yêu Cầu Thanh Toán hoặc Rời Khỏi Nhà* từ chủ nhà vì các dịch vụ tiện ích được coi như tiền thuê nhà trong quy định trực xuất.

LỜI KHUYÊN:

Không bao giờ giặt nước bồn cầu nếu trong đó không phải giấy vệ sinh. Tránh để dầu mỡ, tóc hoặc vật dụng lớn rơi vào ống thoát nước. Việc sửa chữa đường ống tắc nghẽn rất tốn kém và quý vị có thể phải trả toàn bộ chi phí đó nếu quý vị hoặc ai đó trong hộ gia đình của quý vị xả nước bồn cầu khi trong đó không phải giấy vệ sinh. Đừng tin tưởng các tuyên bố tiếp thị trên sản phẩm như giấy lau 'có thể cho vào bồn cầu', v.v.

Kiến Thức Cần Biết!

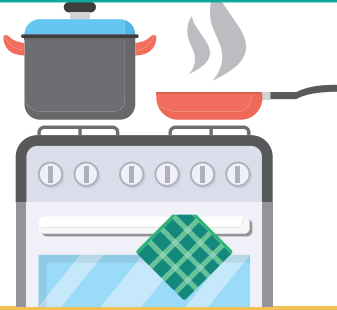
SPU có các chương trình trợ giúp giảm giá dịch vụ tiện ích và hỗ trợ thanh toán dành cho khách hàng đủ tiêu chuẩn. Hãy truy cập www.seattle.gov/utilities hoặc gọi số (206) 684-3000.

LỜI KHUYÊN:

Việc không thanh toán hóa đơn dịch vụ tiện ích có thể dẫn đến việc quý vị bị trục xuất khỏi nhà.

LỜI KHUYÊN:

Đồ ăn thừa hoặc các đồ vật có thể tái chế không được bỏ cùng rác thải. Tất cả các tòa nhà cần có thùng rác riêng cho những vật này.



LỜI KHUYÊN:

Việc không kịp thời thông báo về các rò rỉ, nhà vệ sinh chảy nước và các vấn đề dịch vụ khác cho chủ nhà có thể khiến quý vị phải chi trả một số hoặc toàn bộ chi phí phát sinh.

Puget Sound Energy

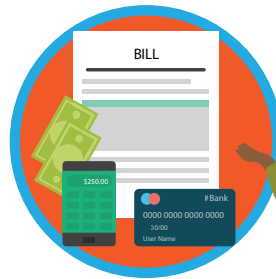
Puget Sound Energy (PSE) là nhà cung cấp khí tự nhiên cho thành phố. Quý vị có thể mở tài khoản bằng tên của mình. PSE có thông tin về các chương trình hỗ trợ hóa đơn dịch vụ trên trang web, hãy truy cập www.pse.com hoặc gọi số 1(888) 225-5773.

Các Biện Pháp Bảo Vệ Hóa Đơn Dịch Vụ Tiện Ích

Third Party Billing Ordinance (Sắc Lệnh Lập Hóa Đơn Bên Thứ Ba) của Thành Phố bảo vệ người thuê nhà thanh toán tiền dịch vụ nước, nước thải, rác thải hoặc điện tại các tòa nhà cư trú có từ 3 căn hộ trở nên cho chủ nhà hoặc một công ty lập hóa đơn. Nếu quý vị không nhận được thông tin về hóa đơn theo yêu cầu hoặc quý vị nghĩ rằng quý vị bị tính tiền không đúng, trước tiên quý vị cần trao đổi với chủ nhà của mình hoặc công ty lập hóa đơn.

Các khiếu nại vi phạm được gửi đến:

**Office of the Hearing Examiner
Seattle Municipal Tower
700 5th Ave
Suite 4000
Seattle, WA 98104**



Quý vị có thể liên lạc với chuyên viên giám định điều trần theo số (206) 684-0521 hoặc gửi e-mail tới Hearing.Examiner@seattle.gov

Tìm hiểu thêm về đạo luật:

[http://www.seattle.gov/Documents/Departments/HearingExaminer/
ResidentialThirdPartyBillingQuestionsandAnswers.pdf](http://www.seattle.gov/Documents/Departments/HearingExaminer/ResidentialThirdPartyBillingQuestionsandAnswers.pdf)

Hóa đơn dịch vụ tiện ích của người thuê nhà cần bao gồm những gì?

Tại một số nhà cho thuê, quý vị chỉ trả tiền dịch vụ tiện ích (như nước) cho chủ nhà hoặc một công ty lập hóa đơn, thay vì chi trả trực tiếp cho cơ quan tiện ích. *Third Party Billing Ordinance* của Thành Phố bảo vệ người thuê nhà thanh toán tiền dịch vụ nước, nước thải, rác thải hoặc điện tại các tòa nhà cư trú có từ 3 căn hộ trở nên cho chủ nhà hoặc một công ty lập hóa đơn.

Hóa đơn dịch vụ tiện ích của người thuê nhà cần bao gồm những gì?

- Tên, địa chỉ kinh doanh và số điện thoại của chủ nhà hoặc đại lý lập hóa đơn bên thứ ba, tùy thuộc vào người gửi hóa đơn cho người thuê nhà
- Cơ sở cho mỗi loại phí được tính riêng rẽ, bao gồm cả các phí dịch vụ và phí nộp muộn, nếu có, như một mục mỗi dòng và tổng số tiền của hóa đơn
- Các số liệu đọc đồng hồ hiện tại và trước đó, ngày đọc hiện tại và sản lượng tiêu thụ nếu các căn hộ có đồng hồ đo phụ (mỗi căn hộ có đồng hồ riêng của căn hộ)
- Hạn thanh toán, ngày sau đó hóa đơn trở thành quá hạn, số tiền phí nộp muộn hoặc các khoản phạt có thể áp dụng, và ngày có thể áp dụng phí nộp muộn hoặc các khoản phạt
- Bất kỳ số tiền nào đã quá hạn tính bằng đô la
- Tên, địa chỉ gửi thư và số điện thoại để gửi các yêu cầu và tranh chấp về hóa đơn, giờ và ngày làm việc, cũng như quy trình được sử dụng để giải quyết tranh chấp liên quan đến hóa đơn
- Khi lập hóa đơn riêng rẽ cho các dịch vụ tiện ích, Chủ Nhà phải: cung cấp bản giải thích cách tính hóa đơn và phân bổ chi phí dịch vụ tiện ích phổ biến tại khu vực; thông báo cho cư dân về những thay đổi đối với các thực hành lập hóa đơn; cung cấp bản sao hóa đơn tiện ích của tòa nhà cho người thuê nhà



Các Ví Dụ về Cách Lập Hóa Đơn Tiện Ích Phổ Biến

Thỏa thuận thuê nhà cần nêu rõ cách tính chi phí dịch vụ tiện ích. Sau đây là một số cách phổ biến mà người thuê nhà chỉ trả cho các dịch vụ tiện ích.

Thuê một ngôi nhà cho một gia đình cư trú với các tài khoản gas, điện và nước/nước thải/rác thải không bao gồm trong tiền thuê nhà.

Điện: Người thuê nhà có hóa đơn bằng tên của họ và thanh toán hóa đơn trực tiếp cho SCL

Gas: Người thuê nhà có hóa đơn bằng tên của họ và thanh toán hóa đơn trực tiếp cho PSE

Nước, Nước Thải, Rác Thải: Hóa đơn đứng tên chủ sở hữu tài sản, nhưng một bản sao của hóa đơn sẽ được gửi đến người thuê nhà và người thuê nhà thanh toán hóa đơn trực tiếp cho SPU



Căn hộ trong tòa nhà chung cư với các dịch vụ tiện ích không bao gồm trong tiền thuê nhà.

Điện: Người thuê nhà có hóa đơn bằng tên của họ và thanh toán hóa đơn trực tiếp cho SCL

Nước, Nước Thải, Rác Thải: Một công ty bên thứ ba sử dụng thông tin trên hóa đơn SPU của tòa nhà và chia tỷ lệ cho các căn hộ trong tòa nhà dựa trên số người trong hợp đồng thuê nhà. Người thuê nhà thanh toán phần hóa đơn của họ cho công ty bên thứ ba.



TRONG KHI QUÝ VỊ THUÊ NHÀ

Cả quý vị và chủ nhà đều có các quyền và trách nhiệm theo thỏa thuận thuê nhà của quý vị, các quy định của Thành Phố và luật pháp Tiểu Bang. Hầu hết những quy định này đều là những điều thông thường và đòi hỏi các bên phải hành động một cách thiện chí. Ngoài ra, luật pháp Tiểu Bang bắt buộc chủ nhà cung cấp cho quý vị thông tin từ Department of Health (Sở Y Tế) về nấm mốc và thông tin về an toàn cháy nổ. Các tòa nhà lớn hơn, có nhiều gia đình sinh sống phải có sơ đồ thoát hiểm khẩn cấp.

LỜI KHUYÊN: Hãy nhớ quý vị có mối quan hệ kinh doanh với chủ nhà của mình, trong đó cả hai bên đều có thể bị ảnh hưởng đáng kể bởi hành động của bên còn lại. Hãy làm theo các hướng dẫn quan trọng này.

- Lưu giữ các giấy tờ quan trọng như thỏa thuận thuê nhà, danh sách kiểm tra chuyên vào và Sổ Tay Dành Cho Người Thuê Nhà
- Duy trì giao tiếp rõ ràng và mang tính tôn trọng
- Ghi chép những nội dung giao tiếp quan trọng bằng văn bản



Các Bổn Phận của Chủ Nhà



- Bảo trì tòa nhà và các thành phần cấu trúc của tòa nhà
- Thực hiện sửa chữa kịp thời
- Bảo trì các khu vực chung như hành lang, cầu thang và lối đi
- Kiểm soát động vật gây hại
- Cung cấp các đầu báo và thiết bị báo khói và khí carbon monoxide có hoạt động
- Cung cấp chìa và khóa cửa an toàn
- Cung cấp thùng đựng rác thải, rác tái chế và rác thực phẩm

Bổn Phận của Người Thuê Nhà



- Trả tiền thuê nhà đúng hạn và tuân thủ các quy định của thỏa thuận thuê nhà
- Giữ căn hộ cho thuê sạch sẽ và vệ sinh
- Bảo trì các đầu báo và thiết bị báo khói và khí carbon monoxide
- Ngăn chặn hoạt động bất hợp pháp hoặc nguy hại đến căn hộ cho thuê
- Tuân thủ các giờ yên tĩnh
- Vận hành các hệ thống đường ống nước, điện và sưởi đúng cách
- Thải bỏ rác thải, rác tái chế và rác thực phẩm đúng nơi quy định

Kiến Thức Cần Biết!

Chủ nhà của quý vị phải cung cấp phương thức thanh toán thay thế nếu quý vị không thể thanh toán tiền thuê nhà bằng hình thức điện tử.

LỜI KHUYÊN:

Hãy nhớ lấy biên nhận nộp tiền thuê nhà, đó là quyền của quý vị!

Sửa Chữa



Thỏa thuận thuê nhà của quý vị cần nêu rõ ai là người quý vị cần liên lạc trong trường hợp khẩn cấp và yêu cầu sửa chữa. Việc báo cáo nhanh chóng các sửa chữa cần thiết là rất quan trọng vì quý vị có thể phải chịu trách nhiệm tài chính cho những hư hỏng gây ra do sửa chữa chậm trễ vì quý vị đã không báo cáo.

Luật pháp tiểu bang bắt buộc quý vị phải yêu cầu sửa chữa bằng văn bản. Quý vị nên lập hồ sơ các yêu cầu sửa chữa vì điều đó buộc chủ nhà phải phản hồi. Quý vị cũng có thể gọi điện cho chủ nhà nếu điều đó giúp giải quyết vấn đề nhanh chóng, nhưng hãy đảm bảo cũng có yêu cầu bằng văn bản.

Chủ nhà bắt buộc phải bắt đầu sửa chữa trong vòng:

- 24 giờ nếu quý vị không có nước, điện hoặc sưởi ấm trong suốt mùa đông, hoặc nếu có vấn đề về tính mạng/an toàn
- 72 giờ nếu các thiết bị của quý vị không hoạt động hoặc quý vị có vấn đề nghiêm trọng về hệ thống đường ống nước ở bồn rửa hay bồn tắm của mình
- 10 ngày đối với mọi yêu cầu sửa chữa khác

Nếu chủ nhà của quý vị không phản hồi hoặc từ chối thực hiện sửa chữa cần thiết, quý vị có thể liên lạc với Đường Dây Trợ Giúp theo số (206) 684-5700.

- Đối với các trường hợp khẩn cấp như không có điện hoặc nước, một thanh tra viên sẽ cố gắng kiểm tra căn hộ của quý vị vào cùng ngày hoặc ngày làm việc tiếp theo và liên lạc với chủ nhà ngay lập tức
- Đối với các vấn đề khác, một thanh tra viên sẽ gọi điện để đặt lịch hẹn với quý vị để kiểm tra căn hộ của quý vị xem có các vi phạm về nhà ở, thường là trong vòng năm đến mười ngày làm việc
- Thanh tra viên sau đó sẽ chuẩn bị thông báo chỉ đạo chủ nhà của quý vị thực hiện các sửa chữa

Mặc dù việc quý vị giữ lại tiền thuê nhà khi chủ nhà của quý vị không phản hồi cũng như không tiến hành những sửa chữa cần thiết có vẻ hợp lý, chúng tôi không khuyên quý vị làm điều đó. Mặc dù Residential Landlord Tenant Act (Đạo Luật Chủ Nhà và Người Thuê Nhà Cư Trú) của Tiểu Bang đề cập đến việc sửa chữa và giảm trừ tiền khắc phục hậu quả cho người thuê nhà, đó là một quy trình rất cụ thể và có rủi ro lớn khi giữ lại tiền thuê nhà vì chủ nhà có thể chọn trục xuất quý vị khỏi nhà do không thanh toán. Hãy nộp đơn khiếu nại với Thành Phố bằng cách gọi điện đến Đường Dây Trợ Giúp (206) 684-5700 và tham vấn với luật sư trước khi áp dụng bất kỳ quyền nào có khả năng gây rủi ro cho việc thuê nhà của quý vị

Thêm Người Ở Cùng



Nhà ở tại Seattle có thể đắt đỏ và để tìm được một nơi giá rẻ làm nhà ở thì có thể thực sự khó khăn. Quý vị có thể thêm người vào ở cùng hộ gia đình của mình, vì điều đó có thể hữu ích nếu quý vị gặp khó khăn với việc thanh toán chi phí nhà ở của mình.

Hãy cẩn trọng khi thêm một người ở cùng mới, vì có thể sẽ rất phức tạp và khó để yêu cầu họ rời đi nếu thỏa thuận không suôn sẻ. Hãy nhớ tất cả những người trả tiền thuê nhà đều có quyền dù họ có tên trong thỏa thuận thuê nhà hay không.

Ngoài ra, tình trạng nhà ở của quý vị có nguy cơ gặp rủi ro nếu chủ nhà quyết định trục xuất người ở cùng của quý vị ra khỏi nhà. Quý vị nên làm việc với chủ nhà của quý vị khi muốn thêm một người ở cùng.

Quý vị có thể thêm:

- Thành viên gia đình ruột thịt
- Một người ở cùng bổ sung không phải ruột thịt
- Thành viên gia đình ruột thịt của người ở cùng bổ sung
- Bất kỳ người ở cùng nào khác mà chủ nhà đồng ý
- Không vượt quá các tiêu chuẩn cư trú hợp pháp

Thành viên gia đình ruột thịt được định nghĩa rộng rãi bao gồm:

Vợ/chồng, bạn tình cùng chung sống, vợ/chồng cũ, bạn tình cùng chung sống cũ, người lớn có liên quan bằng kết hôn, anh chị em ruột, người từ 16 tuổi trở lên hiện đang sống cùng hoặc đã sống cùng trong quá khứ và người đang có hoặc đã có quan hệ yêu đương, và người có mối quan hệ cha-mẹ-con cái, bao gồm cha mẹ, cha mẹ kế, ông bà, cha mẹ nuôi, người giám hộ, cha mẹ nuôi tạm thời hoặc người bảo hộ của trẻ vị thành niên.

Vì mục đích của định nghĩa này, “quan hệ yêu đương” có nghĩa là một mối quan hệ xã hội có bản chất lãng mạn. Các nhân tố mà tòa án có thể cân nhắc xác định sự tồn tại của quan hệ yêu đương bao gồm: (a) khoảng thời gian mối quan hệ tồn tại; (b) bản chất của mối quan hệ; và (c) tần suất tương tác giữa các bên.

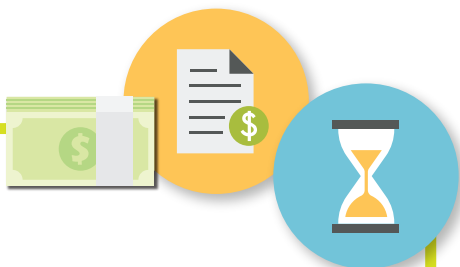
Có những bước và mốc thời gian quan trọng mà quý vị phải tuân theo khi thêm một người ở cùng. Quý vị phải thông báo cho chủ nhà của mình bằng văn bản trong vòng 30 ngày kể từ khi thêm ai đó vào hộ gia đình của quý vị. Chủ nhà của quý vị có thể sàng lọc thành viên mới trong hộ gia đình bằng cách sử dụng các tiêu chí sàng lọc tương tự như ban đầu khi quý vị xin thuê nhà.

- Một người ở cùng không phải ruột thịt (a) có thể được sàng lọc và (b) có thể bị từ chối cư trú dựa trên kết quả sàng lọc
- Gia đình ruột thịt (a) có thể được sàng lọc và (b) không thể bị từ chối cư trú. Các loại phí sàng lọc được phép phải tuân thủ *Rental Agreement Regulation Ordinance* (Sắc Lệnh Quy Định về Thỏa Thuận Thuê Nhà) (Seattle Municipal Code (SMC), Bộ Luật Thành Phố Seattle) 7.24) và Landlord Tenant Act (Đạo Luật Chủ Nhà - Người Thuê Nhà) của tiểu bang.
- Chủ nhà có thể yêu cầu người ở cùng không phải ruột thịt tham gia thỏa thuận thuê nhà với thông báo trước 30 ngày bằng văn bản.
- Nếu người ở cùng không tham gia thỏa thuận thuê nhà trong 30 ngày, họ phải rời khỏi nhà trong vòng 15 ngày. (tổng cộng 45 ngày)
- Không thể bắt buộc thành viên gia đình ruột thịt tham gia thỏa thuận thuê nhà cũng như không được từ chối cư trú.

Trừ phí sàng lọc, không thể tính các chi phí chuyển vào khác khi thêm thành viên hộ gia đình. Tất cả các điều khoản của thỏa thuận thuê nhà ban đầu vẫn giữ nguyên.



Các Thông Báo từ Chủ Nhà



Có một số loại thông báo mà quý vị có thể nhận được từ chủ nhà của mình, một số có tính khẩn cấp hơn những thông báo khác.

- Hãy coi mọi thông báo bằng văn bản từ chủ nhà là quan trọng và đáng chú ý. Xem ngay lập tức và hành động nhanh chóng nếu cần.
- Các thông báo yêu cầu hành động thường cung cấp khoảng thời gian tuân thủ rất ngắn. Việc không phản hồi kịp thời có thể dẫn đến các hậu quả nghiêm trọng, như bị trục xuất khỏi nhà.
- Các thông báo từ chủ nhà phải tuân thủ các quy định của Thành Phố.
- Các thông báo ảnh hưởng đến quyền của người thuê nhà như:
 - Thông báo chấm dứt, yêu cầu rời khỏi, tuân thủ và/hoặc rời khỏi nhà
 - Thông báo tăng các chi phí nhà ở (tiền thuê nhà, v.v.)
- Thông báo vào nhà phải bao gồm cả các thông tin sau:

Nếu quý vị cần trợ giúp để hiểu thông báo này hoặc thông tin về các quyền dành cho người thuê nhà của mình, hãy gọi Đường Dây Trợ Giúp Renting in Seattle theo số (206) 684-5700 hoặc truy cập trang web tại www.seattle.gov/rentinginseattle.

- Các thông báo cố gắng chấm dứt hợp đồng thuê nhà như 14 Ngày để Thanh Toán hoặc Dọn Ra Ngoài, 10 Ngày để Tuân Thủ hoặc Dọn Ra Ngoài v.v. phải bao gồm thêm ngôn ngữ sau:

QUYỀN ĐƯỢC HỖ TRỢ PHÁP LÝ: LUẬT PHÁP THÀNH PHỐ CUNG CẤP CHO NGƯỜI THUÊ NHÀ KHÔNG ĐỦ KHẢ NĂNG CHI TRẢ PHÍ LUẬT SƯ QUYỀN ĐƯỢC HỖ TRỢ PHÁP LÝ MIỄN PHÍ TRONG VỤ VIỆN TRỤC XUẤT KHỎI NHÀ.



SEATTLE MUNICIPAL CODE
(SMC 7.24.034)

Phí thông báo và tiền thuê trễ hạn

Gửi: Người thuê và Chủ nhà tại Thành Phố Seattle

Quy tắc mới dành cho tất cả các thông báo do chủ nhà phát hành kể từ ngày 6 tháng 6 năm 2023

Không được thu phí cho việc chuẩn bị thông báo

Không được thu phí cho việc gửi thông báo

Phí phạt trả tiền thuê trễ hạn không được vượt quá
\$10 một tháng

*Để biết thông tin về các quyền dành cho người thuê
nhà của mình, hãy gọi Đường Dây Trợ Giúp Renting
in Seattle theo số (206) 684-5700 hoặc truy cập
trang web tại www.seattle.gov/rentinginseattle*

Từ tháng 6 năm 2023, chủ nhà của quý vị không thể tính phí cho việc chuẩn bị hoặc gửi thông báo và phí trễ hạn được giới hạn là \$10 một tháng.

Hãy gọi Đường Dây Trợ Giúp theo số (206) 684-5700 nếu quý vị cần trợ giúp để xem xét thông báo. Quý vị cũng có thể gọi số 2-1-1 để biết thông tin về các dịch vụ pháp lý miễn phí hoặc chi phí thấp. Mục tiếp theo sẽ thảo luận về các loại thông báo phổ biến nhất.

Thông Báo Tăng Chi Phí Nhà Ở

“Chi phí nhà ở” bao gồm tiền thuê nhà và bất kỳ loại phí hàng tháng nào mà quý vị phải trả cho chủ nhà của mình, như chỗ trữ đồ hoặc đậu xe. Các chi phí dịch vụ tiện ích tính theo lượng sử dụng không bao gồm trong loại thông báo này. Nếu quý vị đã thanh toán các dịch vụ tiện ích, nhưng có sự thay đổi liên quan đến một công ty thanh toán khác chẳng hạn, thì chủ nhà bắt buộc phải thông báo trước 30 ngày để thay đổi các điều khoản thuê nhà của quý vị.

Nếu quý vị có hợp đồng thuê nhà với điều khoản cụ thể, thì chủ nhà không thể thay đổi các chi phí nhà ở của quý vị trong khoảng thời hạn thuê nhà đó. Nếu thỏa thuận thuê nhà có lựa chọn để quý vị có thể ở lại như người thuê nhà theo từng tháng vào cuối thời hạn thuê nhà, và chủ nhà muốn tăng các chi phí nhà ở vào lúc đó, thì chủ nhà phải gửi cho quý vị thông báo tăng chi phí nhà ở trước khi thời hạn kết thúc.

- Tất cả chi phí nhà ở được tăng đều yêu cầu thông báo trước ít nhất 180 ngày
- Thông báo phải bao gồm ngôn ngữ bắt buộc (xem trang 36) về quyền của người thuê nhà và thông tin liên quan
- Gọi Đường Dãy Trợ Giúp theo số (206) 684-5700 để xem xét thông báo tăng giá có hợp lệ hay không. Việc trả mức giá thuê mới có thể ngụ ý rằng quý vị đồng ý với việc tăng giá.
- Mức tăng phải trùng với thời gian bắt đầu thuê nhà. Ví dụ, nếu tiền thuê nhà của quý vị đến hạn nộp vào ngày 1 và chủ nhà của quý vị cung cấp cho quý vị thông báo trước 180 ngày vào ngày 5 tháng 1, thì mức tăng có thể có hiệu lực sớm nhất là vào ngày 1 tháng 8.
- Không có mức tăng nào được phép thực hiện nếu căn hộ cho thuê của quý vị không đáp ứng quy định tại *Rental Registration and Inspection Ordinance (RRIO)*. Xem www.seattle.gov/rrio. Quý vị phải thông báo cho chủ nhà bằng văn bản và liên hệ với Đường Dãy Trợ Giúp để xếp lịch kiểm tra trước khi mức tăng có hiệu lực.

Economic Displacement Relocation Assistance ordinance (EDRA)

Các hộ gia đình thuê nhà có thu nhập đủ điều kiện (bằng hoặc dưới 80% Area Median Income (AMI), Thu Nhập Bình Quân Khu Vực) điều chỉnh hàng năm) có chi phí nhà ở tăng từ 10% trở lên trong một năm, đủ điều kiện để được hỗ trợ tái định cư để chuyển đi.

Hộ gia đình	1	2	3	4	5	6	7	8
Thu Nhập	\$70.650	\$80.750	\$90.850	\$109.000	\$117.050	\$125.150	\$133.200	\$125.800

- Các hộ gia đình áp dụng mức tăng phải có thông báo tăng chi phí nhà ở vào ngày 1 tháng 7 năm 2022 (hoặc muộn hơn).
- Mức tăng 10% có thể là một mức tăng riêng hoặc kết hợp các mức tăng có hiệu lực trong cùng khoảng thời gian 12 tháng.
- Hỗ trợ tái định cư là hỗ trợ khoảng 3 tháng chi phí nhà ở và được Thành Phố thanh toán trước cho các hộ gia đình đủ điều kiện.
- Để tìm hiểu thêm hoặc đăng ký EDRA, truy cập www.seattle.gov/rentinginseattle/edra hoặc gọi đường dây trợ giúp nếu quý vị không có truy cập internet.

Thông Báo Thay Đổi Các Điều Khoản của Thỏa Thuận Thuê Nhà của Quý Vị

Nếu quý vị đã ký thoả thuận thuê nhà trong thời hạn cố định, còn được gọi là hợp đồng thuê nhà, thì quý vị không thể thay đổi các điều khoản cho đến khi hợp đồng thuê nhà hết hạn, trừ khi cả quý vị và chủ nhà có sự đồng thuận khác. Nếu quý vị có thoả thuận thuê nhà theo từng tháng, thì chủ nhà có thể thay đổi các điều khoản với thông báo trước 30 ngày trước khi bắt đầu giai đoạn thuê nhà mới.

Một số ví dụ về các thay đổi có thể bao gồm những quy định về hút thuốc lá, khách đến thăm hoặc thú nuôi. Mọi thay đổi làm tăng chi phí nhà ở của quý vị phải tuân thủ các yêu cầu về thông báo tăng chi phí nhà ở. Xem trang 38.



Thông Báo về Ý Định Vào Nhà

Thỏa thuận thuê nhà của quý vị cho phép quý vị có quyền kiểm soát việc ra vào nhà ở của quý vị. Điều đó có nghĩa là chủ nhà của quý vị không thể vào nhà mà không có thông báo phù hợp, trừ khi có một tình huống khẩn cấp. Chủ nhà có quyền tìm cách vào nhà để sửa chữa, kiểm tra hoặc cho những người thuê nhà hay nhà thầu tiềm năng xem nhà. Chủ nhà cần cung cấp cho quý vị:

- Thông báo trước ít nhất 2 ngày đối với việc sửa chữa hay kiểm tra đã thỏa thuận hoặc cần thiết (tối thiểu 48 giờ)
- Thông báo trước ít nhất 1 ngày cho việc đến xem căn hộ (tối thiểu 24 giờ)

Các thông báo vào nhà phải bao gồm:

- Ngày chủ nhà muốn vào nhà
- Thời gian sớm nhất và muộn nhất mà họ có thể đến
- Số điện thoại quý vị có thể gọi trong trường hợp quý vị cần phải đổi lịch

Nếu ngày hoặc giờ không phù hợp với quý vị và quý vị có lý do hợp lệ để không muốn chủ nhà vào nhà, thì quý vị cần cung cấp các ngày và giờ phù hợp. Lý do hợp lệ có thể là quý vị đã lên kế hoạch tổ chức một sự kiện gia đình tại nhà mình vào thời gian đó hoặc quý vị muốn có mặt trong khi chủ nhà vào nhà và cần thông báo sớm hơn để xin nghỉ việc.

Chủ nhà có thể đưa ra Thông Báo Trước 10 Ngày Yêu Cầu Tuân Thủ nếu quý vị không cho chủ nhà vào nhà một cách hợp lý.

LỜI KHUYÊN:

Luật pháp yêu cầu cả hai bên phải hành xử hợp lý và hành động với thiện chí. Quý vị và chủ nhà của mình cần nỗ lực hết sức để trao đổi thông tin rõ ràng và tôn trọng. Hãy cân nhắc các nhu cầu của người khác và đạt được thỏa thuận về lý do, thời gian và cách thức vào nhà quý vị. Hãy đảm bảo quý vị ghi lại các thông tin trao đổi để cho thấy quý vị đã hợp tác.

Trong những tình huống khẩn cấp, chủ nhà có thể vào căn hộ của người thuê nhà mà không cần thông báo.

Ví dụ về tình huống khẩn cấp có thể bao gồm:

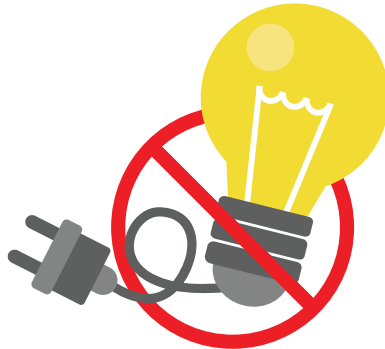
- Rò rỉ hệ thống đường ống nước lớn
- Hỏa hoạn
- Cảnh sát kiểm tra tình trạng sức khỏe của người thuê nhà (đòi hỏi chủ nhà cho phép cảnh sát vào căn hộ)



Trong trường hợp bỏ bê căn nhà, chủ nhà có thể vào nhà nếu họ đã cung cấp thông báo vào nhà và không nhận được phản hồi sau vài lần cố gắng, đồng thời có bằng chứng hợp lý cho thấy sự bỏ bê.

Bằng chứng về sự bỏ bê bao gồm từ hai điều sau đây:

- Chủ nhà của quý vị đã không nhận được khoản thanh toán tiền thuê nhà
- Quý vị vẫn chưa lấy thư gửi qua đường bưu điện của mình
- Các dịch vụ tiện ích của quý vị đã bị ngắt do không thanh toán



Thông Báo Yêu Cầu Tuân Thủ hoặc Rời Khỏi Nhà (10 Ngày)

Chủ nhà sẽ sử dụng thông báo trước 10 ngày khi quý vị vi phạm thỏa thuận thuê nhà. Các ví dụ có thể bao gồm:

- Hút thuốc trong một căn hộ/tòa nhà cấm hút thuốc
- Nuôi thú cưng khi không được phép
- Tạo ra tiếng ồn lớn trong thời gian yên tĩnh



Thông báo cần nêu rõ những gì quý vị đã làm dẫn đến vi phạm thỏa thuận thuê nhà và những gì cần làm để tuân thủ thông báo. Giai đoạn tuân thủ 10 ngày bao gồm cả cuối tuần.

- Nếu quý vị là người thuê theo tháng, việc nhận 3 lần trở lên thông báo 10 ngày trong vòng 12 tháng có thể là lý do hợp lý để chủ nhà chấm dứt hợp đồng thuê nhà của quý vị.

Thông Báo Yêu Cầu Thanh Toán hoặc Rời Khỏi Nhà (14 Ngày)

Chủ nhà sẽ sử dụng thông báo trước 14 ngày khi quý vị thanh toán muộn tiền thuê nhà, dịch vụ tiện ích hoặc khoản thanh toán trả góp. Đó là những khoản phí duy nhất được cho phép đối với loại thông báo này. Trong đó chỉ cung cấp một khoảng thời gian rất ngắn để thanh toán số tiền quý vị nợ.

- Quý vị nên làm bất kỳ điều gì có thể để thanh toán trong khung thời gian đó.
- Nếu quý vị dự kiến không thể thanh toán tiền thuê nhà của mình đúng hạn, tốt nhất nên cho chủ nhà của quý vị biết trước điều đó. Chủ nhà có thể xem xét việc đồng ý với một kế hoạch thanh toán, điều tối tệ nhất có thể xảy ra là chủ nhà từ chối.
- Nếu quý vị cần sự trợ giúp trong việc thanh toán tiền thuê nhà, hãy gọi 2-1-1 để biết danh sách các nguồn hỗ trợ tiền thuê nhà. Xem các biện pháp bảo chứng trên trang 42. Nếu quý vị có thể đảm bảo hỗ trợ tài chính từ một bên thứ ba, điều đó có thể mang lại cho quý vị thêm chút ít thời gian.
- Nếu quý vị là người thuê theo tháng, việc nhận 4 lần trở lên thông báo 14 ngày trong vòng 12 tháng có thể là lý do hợp lý để chủ nhà chấm dứt hợp đồng thuê nhà của quý vị.

Lời khuyên:

Hãy chú ý đến ngày đến hạn thanh toán tiền thuê nhà trong thỏa thuận thuê nhà của quý vị. Tiền thuê nhà thường đến hạn vào ngày đầu tiên của tháng. Phí trễ hạn thường được tính vào ngày thứ ba hoặc thứ năm. Điều này không có nghĩa là quý vị sẽ nhận được "giai đoạn ân hạn" như một số người thuê nhà thường hiểu nhầm. Điều đó chỉ có nghĩa là quý vị không thể bị tính phí trễ hạn cho đến lúc đó. Quý vị có thể nhận được thông báo trước 14 ngày bất kỳ lúc nào sau nửa đêm của ngày tiền thuê nhà đến hạn. Xem phí trễ hạn trên trang 37

Thông Báo Yêu Cầu Rời Đi vì Lãng Phí, Phiền Toái hoặc Hoạt Động Phạm Tội (3 Ngày)

Chủ nhà sẽ sử dụng thông báo trước 3 ngày này trong những tình huống rất nghiêm trọng, như khi diễn ra hoạt động phạm tội tại khu vực nhà ở hoặc hư hỏng nghiêm trọng xảy ra với căn hộ cho thuê. Không có biện pháp khắc phục cho thông báo này; cách duy nhất để tuân thủ là chuyển đi hoặc ngay lập tức thuê luật sư biện hộ cho quý vị trong một vụ kiện trực xuất khỏi nhà.

Chủ nhà phải cung cấp các thông báo về hoạt động phạm tội hình sự cho Seattle Department of Construction and Inspections (Sở Xây Dựng và Thanh Tra Seattle). Cần phải có chứng cứ rõ ràng rằng loại thông báo này là thích hợp cho những tình huống như vậy.

Thông Báo Chấm Dứt Thuê Nhà vì Lý Do Chính Đáng

Có những lý do chính đáng cụ thể mà chủ nhà có thể sử dụng để chấm dứt thỏa thuận thuê nhà theo từng tháng tại Seattle. Giai đoạn thông báo bắt buộc tùy thuộc vào lý do chính đáng cụ thể.

Just Cause Eviction Ordinance được thảo luận ở phần 'Chuyển Đi' trên trang 46.



Thông Báo về Ý Định Bán Nhà

Chủ sở hữu tài sản có từ hai căn hộ cho thuê trở lên, với ít nhất một căn hộ cho thuê ở mức 80% AMI (thu nhập trung bình) phải thông báo cho Seattle Office of Housing về ý định bán nhà của họ ít nhất 90 ngày trước khi niêm yết giá tòa nhà.

Thành Phố, hợp tác với Seattle Housing Authority và các nhà cung cấp cộng đồng, có thể sử dụng thông tin thông báo để đánh giá tài sản và triển khai một loạt các công cụ bảo vệ tài sản, bao gồm các ưu đãi và mua lại.

Điều này cũng cung cấp thông báo cho những người thuê nhà có thể bị ảnh hưởng bởi việc mua bán.

Truy cập www.seattle.gov/housing/intent-to-sell để tìm hiểu thêm.

Cam Kết Trợ Giúp Tiền Thuê Nhà

Nếu quý vị chưa đủ khả năng trả tiền thuê nhà và đã nhận được thông báo trước 14 ngày yêu cầu thanh toán hoặc rời khỏi nhà, thì chủ nhà của quý vị phải nhận được cam kết thanh toán bằng văn bản từ một bên thứ ba. Bên thứ ba có thể là nhà thờ hoặc tổ chức phi lợi nhuận.

- Cam kết phải bằng văn bản
- Cam kết phải được nhận trước khi hết hạn 14 ngày
- Nguồn đó phải cam kết chi trả khoản tiền cam kết trong vòng 5 ngày
- Nguồn đó không phải cam kết bất kỳ thứ gì ngoài cung cấp thông tin thanh toán cho chủ nhà
- Khoản thanh toán phải đủ để giúp quý vị trả nợ được tất cả các chi phí bằng khoản thanh toán đó hoặc khi kết hợp với các nguồn thu nhập hoặc trợ cấp khác

Kiến Thức Cần Biết!

Có các luật tiểu bang bổ sung yêu cầu chủ nhà chấp nhận các cam kết hỗ trợ ngay cả khi thông báo trước 14 ngày hết hạn ngay trong quy trình trục xuất khỏi nhà của tòa án. Các biện pháp bảo vệ này không được Thành Phố thực thi. (Xem Revised Code of Washington (RCW, Bộ Luật Sửa Đổi Washington) 59.18.410)

Bảo Vệ Nạn Nhân của Bạo Lực Gia Đình

- Người thuê nhà bị bạo lực gia đình không thể bị quy kết trách nhiệm đối với những hư hỏng của căn hộ cho thuê mà người bạo hành gây ra.
- Người thuê nhà phải cung cấp tài liệu cho chủ nhà rằng họ hoặc một người cư trú là nạn nhân của bạo lực gia đình và kẻ gây bạo hành đã gây ra hư hỏng.
- Tài liệu phải được một bên thứ 3 đủ điều kiện ký như Seattle Police Department (Sở Cảnh Sát Seattle) các Chuyên gia sức khỏe tâm thần được cấp phép, người hỗ trợ chương trình bạo lực gia đình, thư ký, nhân viên quản lý hồ sơ dịch vụ xã hội.



CHUYỂN ĐI

Hầu hết các thỏa thuận thuê nhà sẽ nêu rõ quý vị phải thông báo cho chủ nhà trước bao lâu trước khi quý vị muốn chuyển đi. Nếu quý vị thuê nhà theo từng tháng, quý vị cần thông báo bằng văn bản cho chủ nhà tối thiểu trước 20 ngày trước ngày cuối cùng của tháng quý vị muốn chuyển đi. Ví dụ: nếu quý vị muốn chuyển đi vào ngày 31 tháng 7, thì chủ nhà phải nhận được thông báo của quý vị không muộn hơn ngày 11 tháng 7.

Hãy nhớ nếu quý vị không cung cấp thông báo đúng cách, quý vị có thể phải chịu trách nhiệm trả tiền thuê cho giai đoạn thuê nhà hàng tháng tiếp theo.







Nếu chủ nhà của quý vị cung cấp cho quý vị thông báo chấm dứt thỏa thuận thuê nhà không theo kế hoạch, hãy xem xét thông báo đó ngay lập tức. Các thông báo được cung cấp tại Seattle cũng phải tuân thủ các quy định của Thành Phố. Để được trợ giúp xem xét thông báo, gọi đến Đường Dành Trợ Giúp theo số (206) 684-5700.

- Nếu quý vị là người thuê nhà theo từng tháng hoặc quý vị có hợp đồng thuê nhà tự động chuyển đổi thành thỏa thuận theo từng tháng, thì chủ nhà của quý vị phải cung cấp cho quý vị lý do chính đáng để chấm dứt việc thuê nhà của quý vị.
- Nếu quý vị có hợp đồng thuê nhà bị chấm dứt, chủ nhà phải đưa ra đề nghị gia hạn hợp lý trong 60-90 ngày trước ngày hết hạn hoặc cung cấp lý do chính đáng để không gia hạn.

Kiến thức cần biết

nếu chủ nhà chia sẻ ngôi nhà hoặc sống trên cùng khu vực nhà ở với người thuê, họ có lý do hợp lý để chấm dứt hợp đồng thuê nhà theo tháng với thông báo 20 ngày và có thể từ chối gia hạn hợp đồng khi hết hạn.

Just Cause Eviction Ordinance

Just Cause Eviction Ordinance của Seattle ngăn chặn việc tự ý trục xuất người thuê nhà. Sắc lệnh yêu cầu chủ nhà phải có lý do hợp pháp hoặc lý do chính đáng để chấm dứt thỏa thuận thuê nhà theo từng tháng của quý vị hoặc từ chối gia hạn hợp đồng thuê nhà của quý vị. Chủ nhà của quý vị phải cung cấp cho quý vị thông báo bằng văn bản thường được gọi là *Notice to Terminate Tenancy (Thông Báo Chấm Dứt Thuê Nhà)* và nêu rõ lý do chính đáng cụ thể. Khoảng thời gian thông báo trước tùy thuộc vào lý do cụ thể. Trừ khi được nêu rõ khác đi, cần phải cung cấp thông báo trước tối thiểu 20 ngày trước khi chấm dứt giai đoạn thuê nhà. Các trường hợp sau đây là những lý do chính đáng duy nhất mà chủ nhà có thể chấm dứt thỏa thuận thuê nhà theo từng tháng của quý vị.

- Thanh toán tiền thuê nhà muộn: quý vị nhận được thông báo trước 14 ngày yêu cầu thanh toán hoặc rời khỏi nhà và không thực hiện việc đó.
- Thường xuyên không trả tiền thuê nhà đúng thời hạn. Quý vị đã nhận được 4 lần thông báo trước 14 ngày yêu cầu thanh toán hoặc rời khỏi nhà trở lên cho giai đoạn thuê nhà 12 tháng gần đây nhất vì thanh toán tiền thuê nhà muộn.
- Vi phạm thỏa thuận thuê nhà của quý vị: Quý vị nhận được thông báo trước 10 ngày yêu cầu phải tuân thủ các quy định của thỏa thuận thuê nhà hoặc rời khỏi nhà và quý vị không thực hiện việc đó.

- Thường xuyên không tuân thủ thỏa thuận thuê nhà của quý vị. Quý vị đã nhận được 3 lần trở lên thông báo trước 10 ngày về việc phải tuân thủ hoặc rời khỏi nhà trong giai đoạn 12 tháng gần đây nhất do không tuân thủ các quy định trong thỏa thuận thuê nhà của mình.
- Chủ nhà hoặc một thành viên gia đình ruột thịt của chủ nhà cần chuyển vào căn hộ của quý vị. Việc này phải có thông báo trước 90 ngày. Thành Phố có thể yêu cầu chủ nhà phải xác nhận (kỳ tuyên bố có tuyên thệ) nếu họ sử dụng lý do chính đáng này và quý vị nghi ngờ họ không có ý định ở trong căn hộ của mình hoặc có một thành viên gia đình đủ tiêu chuẩn chuyển vào khi quý vị chuyển đi.
- Chủ nhà của quý vị muốn bán căn hộ mà quý vị thuê. Việc này đòi hỏi phải có thông báo trước 90 ngày và chỉ áp dụng cho các căn hộ cư trú một gia đình, như định nghĩa trong đạo luật của Thành Phố là các tòa nhà tách riêng bao gồm một căn hộ cư trú. Nếu quý vị sống ở chung cư, căn hộ tập thể, nhà hai căn hộ, nhà ba căn hộ hoặc nhà phố liền kề, chủ nhà của quý vị không thể sử dụng điều này là lý do chính đáng để chấm dứt thỏa thuận thuê nhà của quý vị.
- Việc quý vị được sử dụng căn hộ là do công việc của quý vị và quý vị bị chấm dứt việc làm. Việc này thường sẽ áp dụng cho người quản lý nhà ở sống tại nơi người đó quản lý.
- Chủ nhà của quý vị thuê một phần ngôi nhà của riêng họ hoặc một căn hộ cư trú liền kề của riêng họ và không còn muốn ở cùng nơi cư trú với quý vị.
- Chủ nhà của quý vị muốn cải tạo đáng kể căn hộ hoặc tòa nhà nơi quý vị sống và cần quý vị chuyển đi vĩnh viễn. Việc này đòi hỏi chủ nhà của quý vị nộp đơn đăng ký xin giấy phép di dời của Thành Phố và quy trình này thường mất khoảng 6 tháng. Các yêu cầu về giấy phép bao gồm cung cấp cho quý vị gói thông tin và chi trả cho tiền hỗ trợ di dời cho quý vị nếu thu nhập của quý vị bằng hoặc thấp hơn 50% thu nhập trung bình của King County.
- Chủ nhà của quý vị muốn phá bỏ khu vực nhà ở nơi quý vị sống hoặc thay đổi mục đích sử dụng thành phi cư trú. Việc này phải có giấy phép di dời giống như việc di dời do cải tạo đáng kể. Xem phần trên.
- Chủ nhà của quý vị muốn thay đổi mục đích sử dụng của tòa nhà thành phi cư trú. Việc này phải có giấy phép di dời giống như việc di dời do cải tạo đáng kể. Xem phần trên.

- Chủ nhà của quý vị muốn chuyển căn hộ của quý vị thành chung cư hoặc nhà ở hợp tác. Những hoạt động chuyển đổi này phải có quy trình riêng theo *Condominium Conversion Ordinance* (Sắc Lệnh Chuyển Đổi Nhà Chung Cư) và *Co-operative Conversion Ordinance* (Sắc Lệnh Chuyển Đổi Nhà Hợp Tác) SMC 22.903.030 và SMC 22.903.035.
- Chủ nhà của quý vị nhận được thông báo vi phạm các tiêu chuẩn nhà ở tại một căn hộ cư trú liền kề và muốn ngừng cho thuê nó. Hai tuần trước khi quý vị chuyển đi, chủ nhà phải trả cho quý vị số tiền hỗ trợ tái định cư trị giá \$2.000 hoặc số tiền tương đương với 2 tháng tiền thuê nhà.
- Chủ nhà của quý vị nhận được thông báo vi phạm của một căn hộ nhà ở không được phép, thường được gọi là “căn hộ bất hợp pháp” và phải ngừng cho thuê căn hộ của quý vị. Hai tuần trước khi quý vị chuyển đi, chủ nhà phải trả cho quý vị số tiền hỗ trợ tái định cư trị giá \$2.000 hoặc số tiền tương đương với 2 tháng tiền thuê nhà.
- Chủ nhà của quý vị phải giảm số người thuê nhà tại một căn hộ cư trú để tuân thủ giới hạn pháp luật. 2 tuần trước khi quý vị chuyển đi, chủ nhà phải thông báo cho quý vị trước 30 ngày và trả cho quý vị số tiền hỗ trợ tái định cư trị giá \$2.000 hoặc số tiền tương đương với 2 tháng tiền thuê nhà.
- Chủ nhà của quý vị được Thành Phố ban hành lệnh di dời khẩn cấp và đóng căn nhà của quý vị do điều kiện nguy hiểm. Yêu cầu về thông báo tùy thuộc vào các tình huống khẩn cấp cụ thể, nhưng thường là một khoảng thời gian rất ngắn. Quý vị có thể nhận được hỗ trợ tái định cư nếu điều kiện khẩn cấp được xác định là trách nhiệm của chủ nhà. Hỗ trợ tái định cư được điều chỉnh theo chi phí sinh hoạt hàng năm.
- Chủ nhà của quý vị cung cấp cho quý vị *Thông Báo Rời Đi Trước 3 Ngày* do tham gia vào hoạt động phạm tội tại khu vực nhà ở. Chủ nhà phải nêu rõ tội và các tình tiết hỗ trợ cho cáo buộc trong thông báo chấm dứt, cũng như cung cấp một bản sao cho Thành Phố.

Kiến Thức Cần Biết!

Các quyền về lý do chính đáng của quý vị sẽ không bị kước từ. Mọi thỏa thuận thuê nhà cố thực hiện điều đó sẽ không được thực thi.

Việc chủ nhà dựa vào lý do chính đáng để chấm dứt thỏa thuận thuê nhà hoặc không thực hiện thỏa thuận đến cùng, cho dù điều đó có nghĩa là không chuyển vào căn hộ, không đăng bán tài sản, v.v. đều là hành vi vi phạm *Just Cause Eviction Ordinance* Thành Phố sẽ áp dụng các khoản phạt và hình phạt, và người thuê có quyền khiếu kiện đòi bồi thường thiệt hại \$2.000 tại Small Claims Court (Tòa Tiểu Tụng).

Các thông báo chấm dứt thuê nhà phải bao gồm ngôn ngữ (xem trang 36) và thông tin cụ thể. Nếu quý vị nhận được thông báo, hãy liên hệ với Đường Dây Trợ Giúp theo số (206) 684-5700 để được trợ giúp xác định liệu đó có phải là thông báo phù hợp hay không.

Biện pháp bảo vệ khỏi bị trục xuất khỏi nhà

Trục Xuất Khỏi Nhà Vào Mùa Đông

Sắc lệnh bảo vệ khỏi bị trục xuất khỏi nhà vào mùa đông để bảo vệ những người thuê nhà để bị tổn thương tại Seattle không bị rơi vào tình trạng vô gia cư trong suốt những tháng thời tiết lạnh nhất. Từ ngày 1 tháng 12 đến ngày 1 tháng 3, các hộ gia đình có thu nhập trung bình có thể dựa vào biện pháp này để biện hộ cho việc bị trục xuất khỏi nhà, trừ những trường hợp sau:

- Chủ nhà sở hữu ít hơn bốn căn hộ cho thuê tại Thành Phố Seattle.
- Chủ nhà hoặc một thành viên gia đình ruột thịt cần sống tại căn hộ đó.
- Chủ nhà muốn bán căn hộ cho thuê.
- Chủ nhà được Thành Phố yêu cầu ngừng cho thuê căn hộ (với nhiều lý do). Trong một số trường hợp, những người thuê nhà đã di dời được trả tiền hỗ trợ tái định cư
- Chủ nhà đưa ra thông báo Rời Đi Trước 3 Ngày đối với hành động phạm tội, phiến toái/lãng phí hoặc gây ra mối đe dọa sắp xảy ra đối với sức khỏe, an toàn và đã nộp một bản sao cho Thành Phố.

Nếu quý vị cần được trợ giúp với hỗ trợ thuê nhà hoặc chuyển vào, hãy gọi 2-1-1 để có danh sách giới thiệu toàn diện đến các cơ quan có những nguồn tài trợ và nguồn lực hỗ trợ khác.

Trục Xuất Khỏi Nhà Trong Năm Học

Nếu hộ gia đình của quý vị có học sinh (nhà trẻ - trung học), nhà giáo dục hoặc nhân viên hỗ trợ giáo dục, quý vị có thể nêu ra như một biện pháp bảo vệ cho việc trục xuất khỏi nhà trong năm theo lịch của Khu Học Chánh Seattle. Các trường hợp ngoại lệ sau được áp dụng:

- Chủ nhà hoặc một thành viên gia đình ruột thịt cần sống tại căn hộ cho thuê
- Chủ nhà được Thành Phố yêu cầu ngừng cho thuê căn hộ với nhiều lý do khác nhau (trong một số trường hợp, người thuê nhà đã chuyển đi được trả tiền hỗ trợ tái định cư)
- Thành Phố yêu cầu chủ nhà giảm số lượng người thuê nhà trong một căn hộ.
- Chủ nhà đưa ra thông báo Rời Đi Trước 3 Ngày đối với hành động phạm tội, phiến toái/lãng phí hoặc gây ra mối đe dọa sắp xảy ra đối với sức khỏe, an toàn

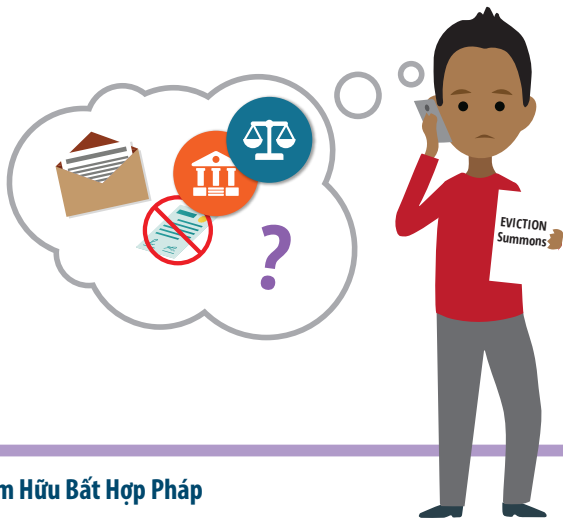
Khó khăn về kinh tế liên quan đến Covid-19

* Có kinh nghiệm trong thời gian Khẩn Cấp Dân Sự

Biện Pháp Bảo Vệ Khỏi Bị Trục Xuất Khỏi Nhà Khác

Các biện pháp có trong đạo luật Thành phố thường do một số lỗi của chủ nhà, chẳng hạn như không đăng ký tài sản cho thuê, hoặc không xác nhận việc chấm dứt hợp đồng.





Người Chiếm Hữu Bất Hợp Pháp

Hành động trục xuất khỏi nhà, hoặc người chiếm hữu bất hợp pháp, là một quy trình pháp lý mà chủ nhà phải tuân theo để yêu cầu tòa án phục hồi quyền sở hữu căn hộ cho thuê. Việc chủ nhà cố trục xuất khỏi nhà một người thuê nhà mà không thông qua quy trình người chiếm hữu bất hợp pháp là hành vi phi pháp. Các hành động như thay khóa, vứt bỏ đồ dùng của người thuê nhà hoặc ngắt các dịch vụ tiện ích đặc biệt bị nghiêm cấm.

Trước khi quy trình của tòa án có thể bắt đầu, đầu tiên chủ nhà phải gửi thông báo cho quý vị. Thông báo có thể cố chấm dứt thỏa thuận thuê nhà của quý vị vì lý do chính đáng, thu tiền thuê nhà nợ muộn hoặc củng cố các quy định của thỏa thuận thuê nhà. Xem các loại thông báo ở trang 36. Nếu quý vị không tuân thủ một thông báo hợp lệ, chủ nhà có thể tiến hành một vụ kiện chiếm hữu bất hợp pháp yêu cầu tòa án khôi phục quyền sở hữu căn hộ cho thuê cho chủ nhà.

Chủ nhà phải cố gắng gửi cho quý vị một tài liệu của tòa án gọi là giấy triệu tập và đơn khiếu nại giải thích lý do chính đáng hoặc lý do họ phải trục xuất quý vị. Thường sẽ yêu cầu các chi phí pháp lý ngoài lệnh trục xuất.

Việc quý vị tìm kiếm tư vấn của một luật sư có chuyên môn ngay sau khi nhận được giấy triệu tập và đơn khiếu nại là cực kỳ quan trọng. Tài liệu đó sẽ có thông tin về hạn chót quý vị phải phản hồi. Nếu không phản hồi đúng hạn đó, quý vị có thể bị mặc định trục xuất khỏi nhà.

Thành Phố hợp tác với Housing Justice Project (Dự Án Nhà Ở Công Bằng) để cung cấp quyền tư vấn cho bất kỳ hộ gia đình thuê nhà nào bị trục xuất khỏi nhà mà không đủ tiền thuê luật sư.

Để tiếp cận quyền được tư vấn, quý vị có thể liên hệ với HJP theo bốn cách khác nhau: Hoàn thành biểu mẫu trực tuyến trên www.kcba.org để yêu cầu hỗ trợ pháp lý. Gọi tới số 206 580-0762 và để lại tin nhắn. Gửi email tới địa chỉ hjpestaff@kcba.org. Đến các phòng tư vấn pháp lý trực tiếp của chúng tôi từ thứ Hai đến thứ Sáu, 9 giờ sáng đến 12 giờ trưa, tại King County Courthouse ở Seattle.

Trả Lại Tiền Đặt Cọc Đảm Bảo của Quý Vị

Khi chuyển đi, quý vị phải hoàn trả căn hộ cho thuê trong tình trạng như khi quý vị thuê, ngoại trừ hao mòn và hư hỏng hợp lý. Các hao mòn và hư hỏng hợp lý thường xảy ra tự nhiên theo thời gian với việc sử dụng thông thường. Ví dụ như mờ sơn, các dấu trầy xước trên vải sơn lót, mờ hoa văn trên thảm, v.v. Trong khi đó, hư hỏng thường xảy ra đột ngột và do sơ suất, sử dụng sai hoặc do tai nạn. Ví dụ như các lỗ hổng trên tường, vỡ cửa sổ hoặc dấu chày xém trên các bề mặt.

Chủ nhà của quý vị phải sử dụng danh sách kiểm tra mà cả hai bên đã ký vào lúc quý vị chuyển vào để xác định liệu quý vị có phải chịu trách nhiệm cho những hư hỏng trong căn hộ hay không. Chủ nhà không bắt buộc phải thực hiện việc kiểm tra toàn bộ căn hộ với quý vị, nhưng quý vị có thể yêu cầu làm việc đó nếu quý vị nghĩ rằng việc đó hữu ích. Việc chụp ảnh căn hộ để ghi lại tình trạng căn hộ khi quý vị hoàn trả, bao gồm cả sự sạch sẽ, luôn là một ý hay. Nếu chủ nhà của quý vị đã tính tiền dọn dẹp căn hộ khi quý vị chuyển vào, thì chủ nhà không thể tính tiền dọn dẹp khi quý vị chuyển đi. Nếu quý vị còn nợ chi phí dịch vụ tiện ích, tiền đặt cọc của quý vị có thể được sử dụng để chi trả cho những dịch vụ đó.

1. Chủ nhà của quý vị có 30 ngày kể từ ngày quý vị chuyển đi để trả lại tiền đặt cọc cho quý vị và /hoặc cung cấp cho quý vị một tuyên bố nêu rõ căn cứ để giữ lại bất kỳ phần tiền đặt cọc nào của quý vị. Hãy đảm bảo trả lại tất cả các chìa khóa để thể hiện rõ rằng quý vị đã hoàn trả quyền sở hữu cho chủ nhà.
2. Nếu chủ nhà cần thêm thời gian để nhận báo giá sửa chữa hoặc chờ hóa đơn dịch vụ tiện ích cuối cùng, họ phải thông báo cho quý vị trong vòng 30 ngày.
3. Chủ nhà của quý vị phải cân nhắc giá trị khấu hao khi tính toán các khoản khấu trừ do hư hỏng. Ví dụ: tuổi đời, tình trạng và vòng đời sử dụng còn lại của sàn nhà, thiết bị gia dụng, v.v. phải được tính toán khi định giá khoản phí bồi thường hư hỏng.
4. Trách nhiệm của quý vị là cung cấp cho chủ nhà địa chỉ gửi thư chính xác để nhận lại khoản hoàn trả tiền đặt cọc. Nếu quý vị không làm như vậy, chủ nhà phải sử dụng địa chỉ gửi thư đã biết cuối cùng của quý vị.



Lời Cuối

Ngôi nhà là nền tảng mang lại cảm giác an toàn và chất lượng cuộc sống. Các quy định và luật pháp về Fair Housing tồn tại để bảo vệ quyền của quý vị được sống trong một môi trường an toàn và lành mạnh, nơi quý vị có quyền tận hưởng sự yên tĩnh trong ngôi nhà của mình.

Việc thiết lập một mối quan hệ kinh doanh tích cực với chủ nhà của quý vị góp phần vào sự ổn định của thỏa thuận thuê nhà. Đôi khi, những lúc phát sinh mâu thuẫn, quý vị có thể có lý do để tìm kiếm thông tin, hướng dẫn và thậm chí biện pháp can thiệp. Đường Dây Trợ Giúp Renting in Seattle theo số (206) 684-5700 là nguồn trợ giúp quý giá của quý vị, hỗ trợ ngay cả khi quý vị chỉ đang tìm kiếm thông tin hoặc khi quý vị sẵn sàng nộp đơn khiếu nại.

Thành Phố bảo vệ khả năng áp dụng các quyền dành cho người thuê nhà của quý vị. Chủ nhà của quý vị không thể ngăn quý vị trao đổi thông tin và tổ chức hoạt động với những người thuê nhà khác trong tòa nhà của quý vị, phát tờ rơi hay tổ chức các cuộc họp. Hành động trả đũa của chủ nhà vì quý vị áp dụng các quyền về nhà ở của mình là hành vi bị nghiêm cấm và có thể dẫn đến các khoản phạt, hình phạt và/hoặc điều tra.

Chúng tôi hy vọng cuốn Sổ Tay Dành Cho Người Thuê Nhà này là một công cụ tham khảo hữu ích. Việc hiểu biết về các quyền và trách nhiệm của quý vị đóng vai trò rất quan trọng để quý vị có được trải nghiệm thuê nhà thành công. Tất cả mọi người đều xứng đáng có một mái nhà hạnh phúc và lành mạnh.



Nguồn Lực Cho Người Thuê Nhà

2-1-1

Trung tâm cung cấp thông tin toàn diện và giới thiệu nguồn hỗ trợ tài chính, trợ giúp pháp lý và tài nguyên trợ giúp nhà ở tại King County.

Be:Seattle

Cung cấp các chương trình đào tạo cho người thuê nhà và tổ chức của người thuê nhà bình dân.

<https://beseattle.org>

206-487-4060

Housing Justice Project King County Bar Association (Dự Án Tư Pháp Nhà Ở - Hiệp Hội Luật Sư King County)

Cung cấp đại diện pháp lý cho người thuê có thu nhập thấp đối mặt với trục xuất.

516 Third Ave Suite W-314, Seattle, WA 98104

<https://housingjusticeproject.org>

206-580-0762

Interim Community Development Association (Hiệp Hội Phát Triển Cộng Đồng Tạm Thời)

Cung cấp dịch vụ ngăn chặn tình trạng vô gia cư và nhà ở cho cộng đồng người thu nhập thấp gồm người châu Á, người đảo Thái Bình Dương, người nhập cư và người tị nạn.

601 S King St, Seattle, WA 98104

<https://interimcda.org/>

206-623-5132

Queer Power Alliance

Thúc đẩy quyền tiếp cận công bằng và bình đẳng đối với nhà ở cho cộng đồng LGBTQIA. Cung cấp các buổi đào tạo và hỗ trợ cho người thuê nhà.

<https://queerpoweralliance.org/>

1200 12th Ave S Suite 1101, Seattle, WA 98144

206-395-6658

Solid Ground

Solid Ground là tổ chức làm việc để giúp cho mọi người ở lại ngôi nhà hiện đang sinh sống thông qua thông tin, ủng hộ, quản lý hồ sơ và hỗ trợ tài chính hạn chế.

1501 N 45th Street, Seattle, WA 98103

<https://www.solid-ground.org/>

206-694-6700



Somali Community Services of Seattle (Dịch Vụ Cộng Đồng Người Somali tại Seattle)

Tổ chức phi lợi nhuận làm việc nhằm cải thiện chất lượng cuộc sống cho các gia đình thu nhập thấp và cộng đồng người tị nạn và nhập cư người Somali.

8810 Renton Ave S, Seattle, WA 98118

<https://www.somcss.org/>

206-760-1181



Tenant Law Center Catholic Community Services of Western Washington

Cung cấp dịch vụ pháp lý cho người thuê nhà có thu nhập thấp đối mặt với trục xuất, cắt trợ cấp và yêu cầu điều chỉnh hợp lý.

100 23rd Ave S, Seattle, WA 98144

<https://ccsww.org/get-help/specialized-services/tenant-law-center/>

206-580-0762

Tenants Union of Washington

Cung cấp dịch vụ tư vấn cho người thuê nhà, ủng hộ chính trị và hỗ trợ tổ chức của người thuê nhà.

5425 Rainier Ave S, Suite B, Seattle, WA 98118

<https://tenantsunion.org/>

206-723-0500

United Indians of All Tribes Foundation Homeless Prevention Program (Tổ Chức Các Bộ Lạc Người Mỹ Bản Địa - Chương Trình Ngăn Chặn Tình Trạng Vô Gia Cư)

Nhà cung cấp dịch vụ xã hội, trung tâm cộng đồng và nơi gắn kết văn hóa cho người dân Bản Địa tại thành thị.

5011 Bernie Whitebear Way, Seattle, WA 98199 (Discovery Park)

<https://unitedindians.org>

206 285 4425

Villa Comunitaria

Giúp người nhập cư gốc La-tinh vượt qua các khó khăn của hệ thống nhập cư, nhà ở, sức khỏe, giáo dục và pháp lý của Hoa Kỳ để họ có thể phát triển và thịnh vượng.

8201 10th Ave South, Suite 8, Seattle, WA 98108

<https://villacomunitaria.org>

206-767-7445

Washington Law Help

Thông tin pháp lý miễn phí và biểu mẫu tư vấn toà án tự tìm hiểu được viết bởi các luật sư để hướng dẫn quý vị về quy trình tòa án đối với vấn đề trục xuất và tranh chấp tiền đặt cọc

<https://washingtonlawhelp.org/>

Chỉ Mục



A

- Accessibility (Khả Năng Tiếp Cận) 18**
- Adverse Action (Hành Động Bất Lợi) 14**
- Advertising (Quảng Cáo) 13**
- Affordable Housing (Nhà Ở Giá Rẻ) 6**
- Application (Đơn Đăng Ký)**

- Fair Chance Housing 12
- First in Time 16
- Sẵn Sàng để Thuê Nhà 14
- Tiền Đặt Cọc Giữ Nhà 18
- Tỷ Lệ Thu Nhập so với Tiền Thuê Nhà 17
- Quảng Cáo Nhà Ở Cho Thuê 11
- Động Vật Hỗ Trợ 19

Asbestos (Amiăng) 9

B

Background Check (Kiểm Tra Lý Lịch)

- Fair Chance Housing 12
- Báo Cáo Sàng Lọc 14, 24

C

Carbon Monoxide Detectors

(Bộ Cảm Biến Khí và Khí
Carbon Monoxide)

- Bổ Phận của Chủ Nhà/Người Thuê Nhà 32
- Các Tiêu Chuẩn Tối Thiểu 9

Checklist (Danh Sách Kiểm Tra)

- Hoàn Trả Tiền Đặt Cọc 51
- Chuyển Vào 21

Cleaning (Dọn Dẹp)

Hoàn Trả Tiền Đặt Cọc 51

Phí Chuyển Vào 24

Common Areas

(Các Khu Vực Chung) 32

**Criminal History (Lịch Sử Phạm Tội
Hình Sự) 12, 13**

D

Disability (Khuyết Tật)

- Khả Năng Tiếp Cận 18
- Động Vật Hỗ Trợ 19
- Bảo vệ nguồn thu nhập 11–12

Development (Phát Triển)

Displacement (Chuyển Chỗ Ở) 38,47

E

Eviction (Trục Xuất Khỏi Nhà)

- Lý Do Chính Đáng 41, 46–49
- Trục Xuất Khỏi Nhà Người Chiếm Hữu Bất Hợp Pháp 50
- Biện Pháp Bảo Vệ 49

F

Fair Housing (Nhà Ở Công Bằng)

- Phân Biệt Đối Xử 11
- Động Vật Hỗ Trợ 19

Fees (Các Loại Phí)

- First in Time 16
- Phí Trễ Hạn 28, 40
- Chuyển Vào 24–25
- Các Loại Phí Thông Báo 37

G

Garbage (Rác Thải)

Thanh Toán Hóa Đơn 26–29

Bổn Phận của Chủ Nhà/Người Thuê Nhà 32

H

Holding Deposit (Tiền Đặt Cọc Giữ Nhà) 18

Housing and Building– Maintenance Code (Bộ Luật Bảo Trì Tòa Nhà và Nhà Ở) 8

Housing Choice Voucher

Phân Biệt Đối Xử 11

Seattle Housing Authority 6

Bảo Vệ Nguồn Thu Nhập 12

Housing Cost Increase

(Tăng Chi Phí Nhà Ở) 37, 38

I

Income to Rent Ratio (Tỷ Lệ Thu Nhập so với Tiền Thuê Nhà)

Tính Toán 17

Bảo Vệ Nguồn Thu Nhập 12

Installment Payments (Thanh Toán Trả Góp) 25

L

Landlord Duties (Bổn Phận của Chủ Nhà) 32

Lead Paint (Sơn Có Chì) 9

Lease (Hợp Đồng Thuê Nhà) -

Xem Thỏa Thuận Thuê Nhà

M

Minimum Standards (Các Tiêu Chuẩn Tối Thiểu) 8–9

Month-to-Month (Theo Tháng)

Trục Xuất Khỏi Nhà Vì Lý Do Chính Đáng 46–49

Chuyển Đi 44

Thông Báo từ Chủ Nhà 37–41

Các Loại Thỏa Thuận Thuê Nhà 23

Move-In Charges (Phí Chuyển Vào)

Thêm Người Ở Cùng 34

Thanh Toán Trả Góp 25

Các Hạn Chế 24

N

Notice (Thông Báo)

Thay Đổi Các Điều Khoản của Thỏa Thuận Thuê Nhà của Quý Vị 38

Tuân Thủ hoặc Rời Khỏi Nhà 40

Chi Phí 36

Tăng Chi Phí Nhà Ở 37

Ý Định Vào Nhà 38

Ý Định Bán Nhà 41

Thông Báo Chấm Dứt Thuê Nhà 46

Thanh Toán hoặc Rời Khỏi Nhà 40, 42

Yêu Cầu Rời Đi Vì Lãng Phí hoặc Phiền Toái 41

Chấm Dứt Thuê Nhà vì Lý Do Chính Đáng 41

O

Occupancy (Cư Trú)

Thêm Người Ở Cùng 34–35

Các Tiêu Chuẩn Tối Thiểu 10

P

Pests (Động Vật Gây Hại) 32

Pet Deposit (Tiền Đặt Cọc Cho Thú Nuôi) 24–25

Puget Sound Energy 27

R

Reasonable Accommodation (Điều Chính Hợp Lý)

Khả Năng Tiếp Cận 18

Quảng Cáo Nhà Ở Cho Thuê 11

Động Vật Hỗ Trợ 19

Receipt (Biên Nhận)

Tiền Đặt Cọc Giữ Nhà để Đảm Bảo Cư Trú 18
Bổn Phần của Chủ Nhà/Người Thuê Nhà 32
Cam kết Hỗ Trợ Tiền Thuê Nhà 43
Chuyển chỗ ở vì lý do kinh tế 37
Mức Tăng 37
Thanh Toán 32
Biên Nhận 32
Giữ Lại 33

Rental Agreement (Thỏa Thuận Thuê Nhà)

Người Nộp Đơn Hoàn Chính Đầu Tiên 16
Tiền Đặt Cọc Giữ Nhà 18
Lý Do Chính Đáng 46–49
Bổn Phần của Chủ Nhà/Người Thuê Nhà 32–34
Chuyển Vào 21
Thông Báo từ Chủ Nhà 37–41
Các loại 23–24
Người Chiếm Hữu Bất Hợp Pháp 50
Thanh Toán Hóa Đơn Tiện Ích 26–27

Rental Registration (Đăng Ký Thuê Nhà)

Các Yêu Cầu 10

Repairs (Sửa Chữa)

Bổn Phần của Chủ Nhà/Người Thuê Nhà 32
Thông Báo Vào Nhà 38

Rights (Các Quyền)

Tổ Chức Người Thuê Nhà 52
Cổ Vấn Pháp Lý 36

S

Screening (Sàng Lọc)

Thêm Người Ở Cùng 34
Các Loại Phí 24
Người Nộp Đơn Hoàn Chính Đầu Tiên 16
Tiền Đặt Cọc Giữ Nhà 18
Báo Cáo 11–14

Seattle City Light 26

Seattle Housing Authority

Nhà Ở Giá Rẻ 6
Căn Hộ Đã Được Đăng Ký Chưa? 10

Seattle Public Utilities (Cơ Quan Tiện Ích Công Cộng Seattle) 26

Security Deposit (Tiền Đặt Cọc Đảm Bảo)

Tiền Đặt Cọc Giữ Nhà 18
Thanh Toán Trả Góp 25
Phí Chuyển Vào 24
Hoàn Trả 51
Danh Sách Kiểm Tra Chuyển Vào 21

Service Animals (Động Vật Hỗ Trợ) 19

Smoke Detectors (Thiết Bị Báo Khói)

Bổn Phần của Chủ Nhà/Người Thuê Nhà 32
Các Tiêu Chuẩn Tối Thiểu 9

Source of Income (Bảo Vệ Nguồn Thu Nhập) 12

T

Third Party Billing (Thanh Toán Hóa Đơn Bên Thứ Ba) 27–28

U

Utilities (Các Dịch Vụ Tiện Ích) 26–29

ĐƯỜNG DÂY TRỢ GIÚP: (206) 684-5700
www.seattle.gov/rentinginseattle

