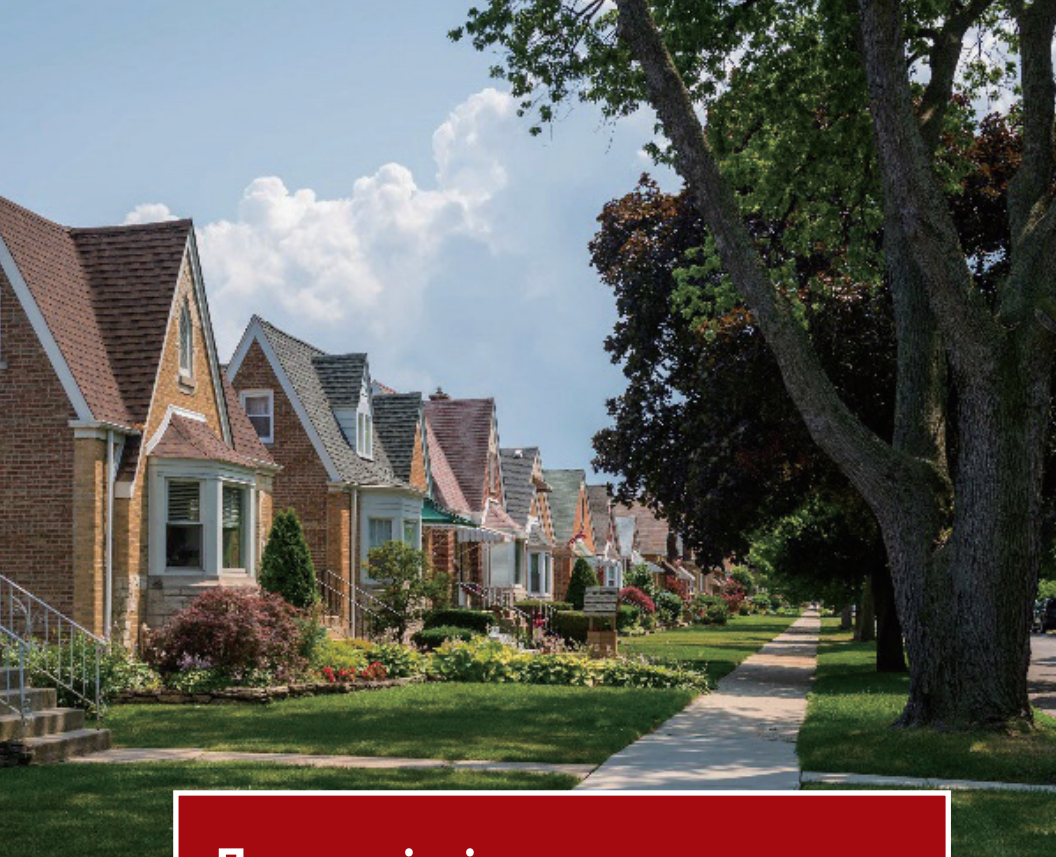


# ПРАВОВІ ПІДСТАВИ ОРЕНДИ ЖИТЛА В ЧИКАГО







## Правові підстави оренди житла в Чикаго (буклет)

Місія Департаменту житлового будівництва (DOH) полягає в розширенні доступності й асортименту житла для мешканців, а також захисті їхнього права на якісне, безпечне та гідне житло за прийнятною ціною. Буклет «Правові підстави оренди житла» є результатом співпраці Чиказького консультативного комітету з питань права на оренду житла (Chicago Advisory Committee on Renting Right), який скликається Департаментом житлового будівництва і складається з громадських організацій, що підтримують орендарів та орендодавців у місті Чикаго. Ми підготували цей буклет, щоб розповісти орендарям та орендодавцям Чикаго про їхні права та обов'язки, а також реалізувати місію DOH.

# ПОСТАНОВА ПРО НАЛЕЖНЕ СПОВІЩЕННЯ

Chicago.gov/FairNotice

Постанова про належне сповіщення була затверджена міською радою Чикаго в липні 2020 року. Вона створює нові права й обов'язки для орендарів й орендодавців та надає чиказьким орендарям більше гарантій щодо житла.

Якщо орендодавець вирішить не поновлювати договір, розірвати його або підвищити орендну плату, то мусить повідомити орендаря завчасно. Ця постанова подовжує термін такого попередження. Постанова також подовжує термін, протягом якого орендар може припинити процедуру виселення, сплативши орендну плату та судові витрати орендодавця.

Що як ваш орендодавець вирішить розірвати договір оренди чи підвищити орендну плату?

Згідно з постановою, орендодавець має попередити про розірвання договору оренди:

- за 60 днів, якщо ви проживали в помешканні більше шести місяців, але менше трьох років;
- за 120 днів, якщо ви проживали в помешканні більше трьох років.

Ці правила застосовуються до всіх орендарів, незалежно від того, уклали вони письмовий річний договір чи застосовують неформальну помісячну оренду. Ці правила не застосовуються, якщо процес виселення розпочався через несплату орендної плати або інше порушення договору оренди.

Якщо орендодавець не надасть належного сповіщення, орендар має право залишатися в помешканні протягом вказаного в постанові періоду або сплачувати попередню орендну плату за цей час.



## Підтримка з питань виселення

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

1. **Не виселяйтеся самостійно.** Якщо ви отримали повідомлення про виселення, пам'ятайте, що його може здійснити тільки шериф. За законом орендодавець не має права виселяти вас із помешкання.
2. **Отримайте юридичну допомогу.** Програма юридичної допомоги з питань житла та заборгованості в окрузі Кук (Cook County Legal Aid for Housing and Debt) — це безкоштовний ресурс, що допомагає орендодавцям та орендарям вирішувати житлові та боргові питання. Відвідайте сайт [cookcountylegalaid.org](https://cookcountylegalaid.org) або зателефонуйте за номером 855-956-5763. Якщо ви орендар і потребуєте юридичної підтримки, відвідайте сайт [rentervention.com](https://rentervention.com) або надішліть СМС із текстом «hi» на номер 866-773-6837.

## Що таке локаут?

Локаут — це ситуація, коли орендодавець здійснює або погрожує здійснити щодо орендованого помешкання будь-яку з наведених нижче дій:

- Зміна або деактивація замків
- Блокування входів
- Зняття дверей або вікон
- Відключення комунальних послуг (тепло, електрика, газ, гаряча/холодна вода, сантехніка, телефонний зв'язок) або втручання в їхню роботу
- Зняття приладів або кріплень
- Вивезення особистого майна орендаря
- Насильницькі дії або погрози щодо орендаря чи його майна
- Будь-яка інша дія, що робить помешкання недоступним або непридатним для проживання

## Як поскаржитися на локаут?

Локаут — це незаконно. Постраждалі орендарі мають зателефонувати за номером 311, щоб подати в поліцію офіційну заяву з детальним описом інциденту.



# Постанова про орендодавців та орендарів житла (RLTO)

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

## НА ЯКІ ОБ'ЄКТИ ПОШИРЮЄТЬСЯ ДІЯ ПОСТАНОВИ?

- Орендне житло, щодо якого укладено письмовий або усний договір оренди (включно з будь-якими субсидованими приміщеннями, що надаються за програмами США, IHDA, вказаними в розділі 8 ваучерами і т. д.)

## ВИКЛЮЧЕННЯ

- Приміщення в будинках, де проживають власники та загальна кількість житлових приміщень складає шість або менше.
- Номери в готелях, мотелях і гуртожитках, якщо тільки оренда не сплачується щомісяця і номер не займається більш ніж на 32 днів.
- Кімнати в університетських та робочих гуртожитках, притулках або нежитлових будинках.
- Комунальні квартири та кондомініуми, де проживають власники.

## ЯКІ ЗАГАЛЬНІ ОБОВ'ЯЗКИ ОРЕНДАРЯ ЗГІДНО З ПОСТАНОВОЮ?

Орендар, сім'я орендаря та запрошені гості повинні дотримуватися всіх зобов'язань, що накладаються положеннями Муніципального кодексу щодо житлових приміщень, включно з положеннями розділу 7-28-859:

- Купити і встановити робочі батарейки в датчики диму та чадного газу в помешканні.
- Підтримувати помешкання в безпеці й чистоті.
- Використовувати все обладнання й приладдя належним чином.
- Не пошкоджувати помешкання навмисно або з необережності.
- Не заважати іншим мешканцям.

## ЯКІ ЗАГАЛЬНІ ОБОВ'ЯЗКИ ОРЕНДОДАВЦЯ ЗГІДНО З ПОСТАНОВОЮ?

- Надавати орендареві письмове сповіщення з іменем, адресою та номером телефону власника або управителя.
- Якщо проти власника чи орендодавця житла подано позов про конфіскацію нерухомості, то протягом семи (7) днів з моменту отримання цього позову він має письмово повідомити всіх орендарів про те, що такий процес розпочато. Власник або орендодавець також повинен письмово повідомити орендаря про цей позов до того, як орендар підпише договір оренди.

- Надавати новим або поновленим орендарям інформацію про:
  - 1) застосовні постанови, видані муніципалітетом протягом минулих 12 місяців;
  - 2) будь-які позови проти орендодавця/власника, що розглядаються в житловому чи адміністративному суді;
  - 3) відключення водо-, електро- або газопостачання будівлі протягом усього періоду оренди.
- Підтримувати стан приміщення відповідно до всіх застосовних положень Муніципального кодексу.
- Не вимагати від орендаря поновлення договору більш ніж за 90 днів до закінчення терміну дії поточного.
- У випадку неподовження договору оренди чи збільшення орендної ставки повідомити про це щонайменше за 30 днів, якщо орендар займає квартиру до шести місяців; за 60 днів, якщо орендар займає квартиру більше шести місяців і до трьох років; і за 120 днів, якщо орендар займає квартиру більше трьох років.
- Не застосовувати дії, прописані в договорі оренди як заборонені.
- Надавати інформацію щодо постільних клопів. Це стосується будь-яких договорів оренди житлового приміщення, укладених або поновлених після дати набрання чинності цією постановою в 2013 році. Перед укладенням або поновленням такого договору орендодавець чи інша особа, уповноважена укласти договір від його імені, зобов'язується надати орендарю інформаційну брошуру про профілактику та вирішення проблеми постільних клопів, підготовлену Департаментом охорони здоров'я (відповідно до розділу 7-28-860).





## ПРАВО ОРЕНДОДАВЦЯ НА ДОСТУП ДО ПРИМІЩЕННЯ

- Орендар зобов'язаний дозволити орендодавцю доступ до житла за умови отримання повідомлення щонайменше за два дні через пошту, телефон, письмово або іншим способом, що добросовісно забезпечує інформування.
- Якщо такого доступу вимагають ремонтні роботи в місцях загального користування або інших приміщеннях, орендодавець може надіслати загальне повідомлення всім орендарям, яких це стосується.
- У разі надзвичайної ситуації або якщо ремонт в іншому місці несподівано вимагає доступу до приміщення, орендодавець зобов'язаний повідомити орендаря протягом двох днів після входу в приміщення.

## ЗАСТАВИ ТА ПЕРЕДОПЛАТА ЗА ОРЕНДУ

- Орендодавець повинен видати орендареві квитанцію про отримання застави із зазначенням імені власника, дати видачі та опису житлового приміщення. Квитанція має бути підписана особою, яка приймає заставу.
- Однак якщо застava сплачується за допомогою електронного переказу коштів, орендодавець може видати електронну квитанцію. Електронна квитанція має містити опис житлового приміщення, суму й дату внесення застави, а також електронний або цифровий підпис.
- Орендодавець може прийняти орендну плату за перший місяць і заставу одним чеком або одним електронним переказом та внести таку орендну плату і заставу на один рахунок, якщо протягом 5 днів із моменту отримання застави перекаже її на окремий рахунок.
- Орендодавець має зберігати всі заставні кошти на застрахованому на федеральному рівні депозитному рахунку фінансової установи, розташованій в штаті Іллінойс. Заставні кошти й відсотки не повинні знаходитися на одному рахунку з активами орендодавця.
- У письмовому договорі оренди має бути зазначена фінансова установа, на рахунок якої переказується застava. За відсутності письмового договору орендодавець має надати орендареві письмове сповіщення з номером рахунку протягом 14 днів з моменту отримання застави. Якщо застava переказується в іншу фінансову установу, орендодавець зобов'язаний має повідомити орендареві назву й адресу нової фінансової установи протягом 14 днів з моменту переказу.
- Орендодавець зобов'язаний щорічно виплачувати відсотки на застави і попередньо сплачену орендну плату, якщо вони утримуються більше шести місяців.
- Відсоткову ставку, яку повинен сплачувати орендодавець, щороку встановлює міський скарбник.



- Перш ніж відшкодувати збитки коштами з застави, орендодавець має надати орендареві детальний звіт про збитки. Це необхідно зробити протягом 30 днів із дати звільнення помешкання.
- Орендодавець повинен повернути всі застави й необхідні відсотки, якщо такі є (за вирахуванням несплаченої орендної плати та витрат на відшкодування збитків), протягом 45 днів із дати звільнення помешкання.
- У випадку пожежі орендодавець зобов'язаний повернути всю заставу й необхідні відсотки, якщо такі є (за вирахуванням несплаченої орендної плати та витрат на відшкодування збитків), протягом 7 днів із дати повідомлення орендаря про розірвання договору.
- У разі продажу чи зміни власника житлової нерухомості орендодавець- правонаступник несе відповідальність перед орендарем за будь-які застави й передоплати, сплачені попередньому орендодавцю. Протягом 14 днів із моменту зміни власника орендодавець- правонаступник має повідомити орендаря в письмовій формі про те, що застава або передоплата за оренду були передані йому. Первісний орендодавець залишається відповідальним за заставу або передоплачену оренду до моменту передачі застави або передоплати орендодавцю- правонаступнику, а також надає належне повідомлення про таку передачу орендарю.
- Задля відшкодування недоотриманої суми відсотків, виплачених орендареві за заставу, орендарю відшкодовуються збитки в розмірі до двократної суми застави плюс відсотки, якщо орендодавець не виконує встановлені вимоги щодо застави.

# Постанова про опалення

Chicago.gov/Heat

## Коли відбувається опалення?

Постанова про опалення застосовується з 15 вересня до 1 червня. Цей період часто називають «опалювальним сезоном».

Постанова про опалення не забороняє будівлям відключати опалювальне обладнання або експлуатувати охолоджувальне обладнання (кондиціонери) під час опалювального сезону, якщо при цьому в приміщенні підтримується нормальна температура.

## Де надається опалення?

Постанова про опалення вимагає опалювати всі житлові приміщення, туалетні та ванні кімнати в будинках, квартирах, готельних номерах та робочих просторах.

## В якому об'ємі надається опалення?

Конкретні вимоги залежать від типу будівлі й системи опалення, але загальноприйнята температура — щонайменше 68°F (20°C) з 8:30 до 22:30 та щонайменше 66°F (18,9°C) з 22:30 до 8:30.

## Як надається опалення?

Постанова про опалення визначає джерела тепла, які не можна використовувати для задоволення мінімальних потреб в опаленні. Це кухонні прилади, побутове водонагрівальне обладнання та портативні обігрівачі.

У всіх випадках власник будівлі (орендодавець) несе відповідальність за підтримання опалювального обладнання в належному робочому стані.

## Чи можна використовувати портативні обігрівачі?

Для дотримання мінімальних температурних вимог Постанови про опалення не можна використовувати портативні обігрівачі.

## Що робити, якщо опалювальне обладнання раптово зламалося?

**Якщо ви орендар:** негайно повідомте орендодавця про несправність опалювального обладнання. Якнайшвидше відновити опалення — ваш спільний інтерес.

**Якщо ви орендодавець:** чітко й часто інформуйте орендарів про те, що ви робите для відновлення опалення. Гарна ідея — надати орендареві електричні портативні обігрівачі, знижку на орендну плату (за використання електроенергії) та/або альтернативне житло. Якщо вас звинуватять у порушенні Постанови про опалення, то прозора комунікація з орендарями й заходи, яких ви вжили для зменшення шкоди, можуть бути враховані суддею або арбітром при визначенні суми штрафу.



# Постанова про кондиціонування

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

На випадок днів, коли індекс спеки в Чикаго перевищує 80°F (26,7°C), певні житлові будинки повинні мати кондиціонери у всіх квартирах або кондиціоноване загальне приміщення (так званий «центр охолодження»).

Які будівлі повинні мати кондиціонери або центр охолодження?

- Будівлі, що мають статус «житла для людей похилого віку» відповідно до Федерального закону про справедливе житло
- Будинки на 100 і більше квартир
- Будівлі висотою понад 80 футів (24,4 м)

У вашій оселі дуже спекотно? Зателефонуйте за номером 3-1-1, щоб:

- дізнатися адресу найближчого центру охолодження;
- подати запит на перевірку добробуту людини похилого віку;
- повідомити про порушення вимог щодо кондиціонування.

# Захищені категорії населення та дискримінація у житловому питанні

Якщо ви вважаєте, що стали жертвою дискримінації у житловому питанні, не ігноруйте це. Зверніться до Громадської комісії з прав людини за номером 312-744-5879 або електронною адресою [cchr@cityofchicago.org](mailto:cchr@cityofchicago.org)

Незаконною є дискримінація на базі таких категорій:

Раса	Сімейний стан	Стать
Походження	Військовий статус	Гендерна ідентичність
Релігія	Колір шкіри	Батьківський статус
Вік (понад 40)	Національність	Джерело доходу
Сексуальна орієнтація	Інвалідність	

Заборолені такі дії:

- Відмова від продажу або оренди
- Нетипові вимоги до орендаря (більша застава, наявність поручителів, вищі вимоги до рівня доходу)
- Відмова від проведення ремонту в орендованому приміщенні
- Виселення орендаря з дискримінаційних причин
- Сексуальні домагання до орендаря з боку власника нерухомості або його представників

## Корисні номери для орендарів та орендодавців

- Гаряча лінія DOH щодо правових підстав оренди: 312-742-RENT (312-742-7368)
- Гаряча лінія організації Metropolitan Tenants Organization (працює з понеділка по п'ятницю з 13:00 до 17:00): 773-292-4988
- Програма юридичної допомоги з питань житла та заборгованості в окрузі Кук (Cook County Legal Aid for Housing and Debt): 855-956-5763
- Лінія підтримки для мешканців Чикаго й округу Кук: 211

## Контакти Департаменту житлового будівництва

Адреса електронної пошти: [DOH@CityofChicago.org](mailto:DOH@CityofChicago.org)

Тел.: 312-744-3653

Twitter: [@ChicagoDOH](https://twitter.com/ChicagoDOH)

Facebook: [/ChicagoDOH](https://www.facebook.com/ChicagoDOH)

LinkedIn: [/ChicagoDOH](https://www.linkedin.com/company/ChicagoDOH)



