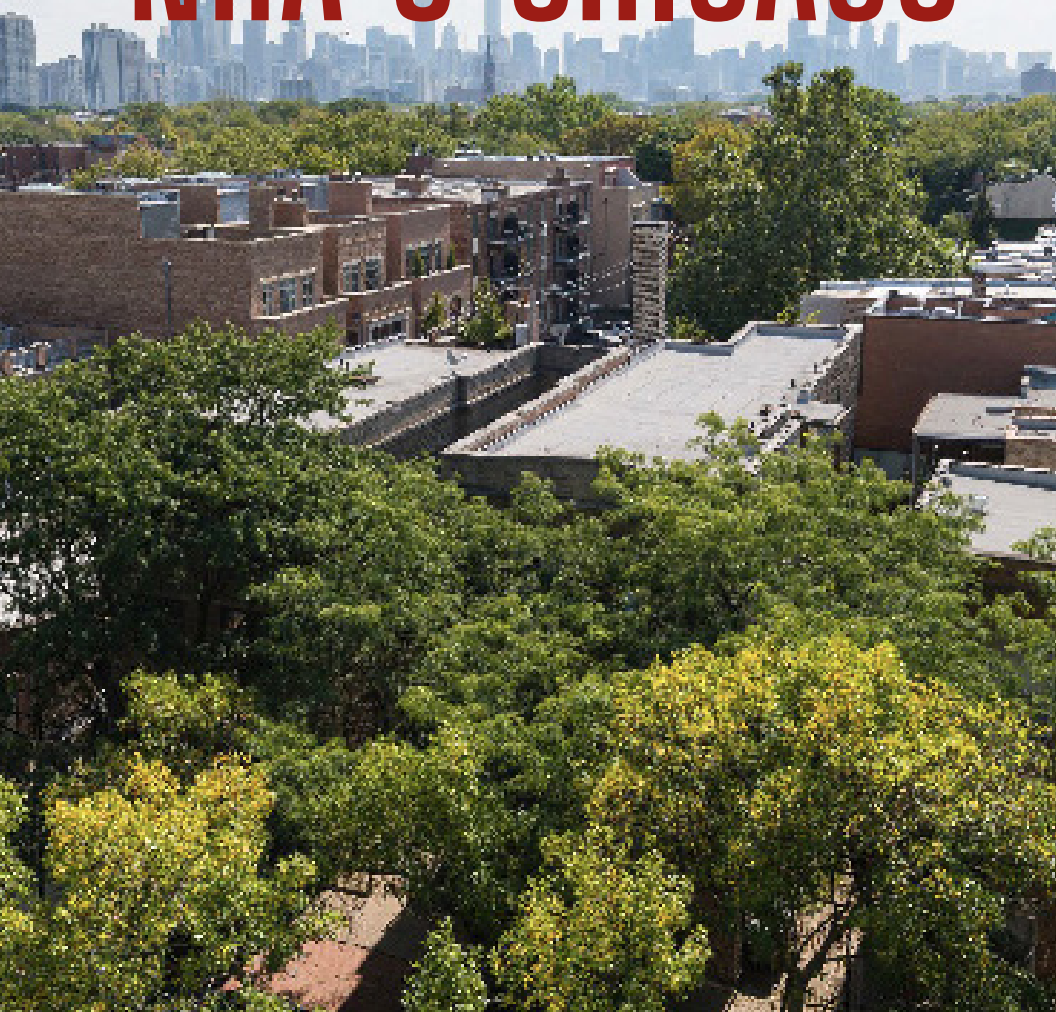
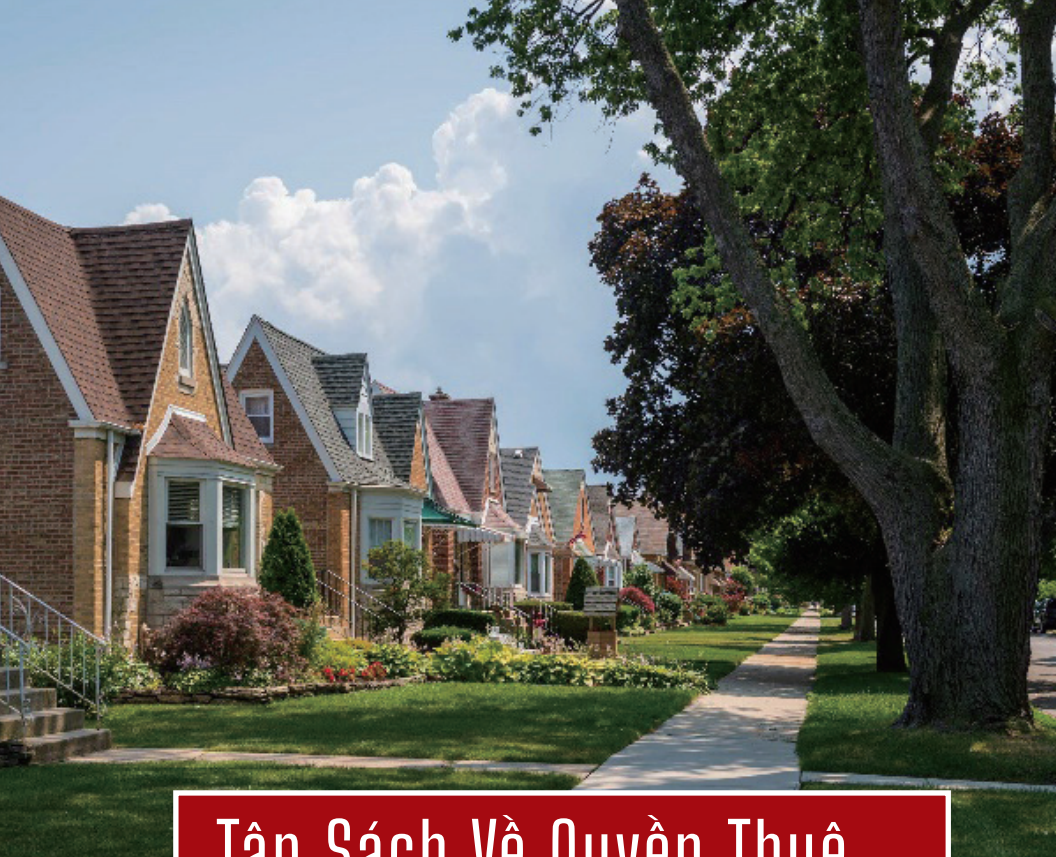


QUYỀN THUÊ NHÀ Ở CHICAGO





Tập Sách Về Quyền Thuê Nhà Ở Chicago

Sứ mệnh của Sở Gia Cư (Department of Housing, DOH) là mở rộng khả năng tiếp cận và lựa chọn cho cư dân cũng như bảo vệ quyền sở hữu những ngôi nhà chất lượng tốt với giá cả phải chăng, an toàn và lành mạnh của họ. Tập Sách Về Quyền Thuê Nhà là thành quả của Ủy Ban Cố Vấn Về Quyền Thuê Nhà Chicago (Chicago Advisory Committee on Renting Right) được triệu tập theo quyết định của DOH và bao gồm nhiều tổ chức cộng đồng hỗ trợ người thuê nhà và chủ nhà ở Chicago. Ủy ban đã biên soạn tập sách này để tất cả người thuê nhà và chủ nhà ở Chicago nắm được quyền và trách nhiệm của mình, cũng như mở rộng phạm vi sứ mệnh của DOH.

SẮC LỆNH THÔNG BÁO CÔNG BẰNG (FAIR NOTICE ORDINANCE)

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

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

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

Nếu Chủ Nhà Chuyển Sang Chấm Dứt Hợp Đồng Thuê hoặc Tăng Tiền Thuê Của Quý Vị

Theo sắc lệnh, chủ nhà phải cung cấp

- Thông báo chấm dứt hợp đồng thuê trước 60 ngày nếu quý vị đã sống tại căn hộ trong hơn sáu tháng nhưng dưới ba năm
- Thông báo chấm dứt hợp đồng thuê trước 120 ngày nếu quý vị đã sống tại căn hộ trong hơn ba năm

Những quy định này áp dụng cho tất cả người thuê nhà, bất kể họ có hợp đồng thuê nhà tính theo năm bằng văn bản hay hợp đồng tính theo tháng không chính thức. Quy định này không áp dụng nếu quá trình trực xuất đã bắt đầu do không trả tiền thuê nhà hoặc vi phạm hợp đồng thuê khác.

Nếu chủ nhà không gửi thông báo theo yêu cầu, người thuê nhà có quyền tiếp tục ở lại căn hộ trong thời hạn thông báo theo yêu cầu hoặc trả trước tiền thuê nhà cho thời hạn thông báo theo yêu cầu.



Hỗ Trợ Về Trục Xuất

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

- 1. Đừng Tự Trục Xuất** - Nếu quý vị nhận được thông báo trục xuất, lưu ý rằng chỉ có Cảnh Sát Trưởng mới có thể thực hiện lệnh trục xuất. Việc chủ nhà đuổi quý vị ra khỏi nhà là bất hợp pháp.
- 2. Tìm Trợ Giúp Pháp Lý** - Chương trình Hỗ Trợ Pháp Lý Về Nhà Ở Và Nợ Quận Cook (Cook County Legal Aid for Housing and Debt) là nguồn lực miễn phí giúp chủ nhà và người thuê nhà giải quyết các vấn đề về nhà ở và nợ. Truy cập cookcountylegalaid.org hoặc gọi 855.956.5763. Hỗ trợ pháp lý cho người thuê nhà có sẵn tại rentervention.com hoặc soạn tin «hi» gửi đến 866.773.6837.

Khóa cửa không cho vào là gì?

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

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

Làm thế nào để báo cáo hành vi khóa cửa không cho vào?

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



Sắc Lệnh Cho Chủ Nhà Và Người Thuê Nhà (Residential Landlord and Tenant Ordinance, RLTO)

Chicago.gov/RLTO

SẮC LỆNH ÁP DỤNG CHO NHỮNG ĐƠN VỊ NHÀ Ở CHO THUÊ NÀO?

- Các đơn vị nhà ở cho thuê có hợp đồng cho thuê bằng văn bản hoặc bằng miệng (bao gồm tất cả đơn vị nhà ở được trợ cấp như CHA, IHDA, Phiếu Chọn Nhà Ở theo Mục 8, v.v.)

NGOẠI LỆ

- Các căn hộ trong tòa nhà mà chủ sở hữu cư trú với sáu căn hộ trở xuống.
- Các căn hộ trong khách sạn, nhà nghỉ và nhà trọ, trừ khi tiền thuê được trả theo tháng và căn hộ đó có người cư trú trong hơn 32 ngày.
- Phòng ký túc xá trường học, nơi trú ẩn, khu nhà ở của nhân viên và các bất động sản cho thuê không phải nhà ở.
- Nhà chung cư và hợp tác xã mà chủ sở hữu cư trú.

THEO SẮC LỆNH, NGƯỜI THUÊ NHÀ CÓ NHỮNG NGHĨA VỤ CHUNG NÀO?

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

- Mua và lắp đặt pin hoạt động cho Đầu báo khói và báo động carbon monoxide trong căn hộ của người thuê nhà.
- Giữ cho căn hộ an toàn và sạch sẽ.
- Sử dụng tất cả thiết bị và cơ sở vật chất một cách hợp lý.
- Không cố ý hoặc vô ý làm hỏng thiết bị.
- Không làm phiền cư dân khác.

THEO SẮC LỆNH, CHỦ NHÀ CÓ NHỮNG NGHĨA VỤ CHUNG NÀO?

- Gửi cho người thuê nhà thông báo bằng văn bản về tên, địa chỉ và số điện thoại của chủ sở hữu hoặc người quản lý.
- Trong vòng bảy (7) ngày kể từ ngày nhận được đơn kiện tịch thu nhà, chủ sở hữu hoặc chủ nhà của ngôi nhà bị kiện đòi tịch thu nhà phải thông báo bằng văn bản cho tất cả người thuê nhà ở ngôi nhà đó rằng vụ kiện tịch thu nhà đã được tiến hành. Chủ sở hữu hoặc chủ nhà cũng phải thông báo bằng văn bản về vụ kiện tịch thu nhà cho người thuê nhà trước khi ký hợp đồng thuê.

- Gửi thông báo cho người thuê nhà mới hoặc gia hạn về
 - 1) Trích dẫn bộ luật do Thành Phố ban hành trong vòng 12 tháng trước;
 - 2) Vụ kiện chờ xử lý tại Tòa Án Nhà Ở hoặc phiên điều trần hành chính;
 - 3) Việc cắt dịch vụ nước, điện hoặc ga trong toàn bộ thời gian ở tại tòa nhà.
- Duy trì tài sản theo mọi quy định hiện hành của Bộ Luật Thành Phố.
- Không yêu cầu người thuê nhà gia hạn hợp đồng trước khi hợp đồng hiện tại chấm dứt trước hơn 90 ngày.
- Nếu không gia hạn hợp đồng cho thuê hoặc nếu tăng tiền thuê nhà, hãy báo cho người thuê nhà trước ít nhất 30 ngày nếu họ đã ở trong căn hộ sáu tháng trở xuống; 60 ngày nếu họ đã ở trong căn hộ từ hơn sáu tháng đến ba năm; và 120 ngày nếu họ đã ở trong căn hộ hơn ba năm.
- Không thực hiện các điều khoản bị cấm trong hợp đồng cho thuê.
- Rệp Giường-Cung Cấp Kiến Thức. Đối với bất kỳ hợp đồng cho thuê đơn vị nhà ở nào được ký kết hoặc gia hạn sau ngày có hiệu lực của sắc lệnh sửa đổi năm 2013 này, trước khi ký kết hoặc gia hạn hợp đồng đó, chủ nhà hoặc bất kỳ người nào được ủy quyền ký kết hợp đồng đó thay mặt chủ nhà phải cung cấp cho người thuê nhà quyền thông tin về phòng ngừa và xử lý rệp giường do sở y tế biên soạn theo mục 7-28-860.



QUYỀN RA VÀO CỦA CHỦ NHÀ

- Người thuê nhà phải cho phép chủ nhà thực hiện quyền ra vào thích đáng sau khi nhận thông báo trước hai ngày qua đường bưu điện, điện thoại, thông báo bằng văn bản hoặc phương tiện khác được thiết kế để gửi thông báo với thiện chí.
- Chủ nhà có thể gửi thông báo chung tới tất cả người thuê nhà bị ảnh hưởng nếu cần có quyền ra vào để tiến hành sửa chữa ở khu vực chung hoặc các căn hộ khác.
- Trong trường hợp khẩn cấp hoặc khi việc sửa chữa ở khu vực khác bắt ngờ cần có quyền ra vào, chủ nhà phải gửi thông báo trong vòng hai ngày sau khi ra vào căn hộ.

Tiền Đặt Cọc Đảm Bảo và Tiền Thuê Nhà Trả Trước

- Chủ nhà phải đưa cho người thuê nhà biên lai nộp tiền đặt cọc đảm bảo, trong đó ghi rõ tên chủ sở hữu, ngày nhận và mô tả về đơn vị nhà ở. Biên lai phải có chữ ký của người nhận tiền đặt cọc đảm bảo.
- Tuy nhiên, chủ nhà có thể cung cấp biên lai điện tử nếu tiền đặt cọc đảm bảo được thanh toán qua hình thức chuyển khoản. Biên lai điện tử phải mô tả đơn vị nhà ở, ghi rõ số tiền và ngày đặt cọc, đồng thời phải có chữ ký điện tử hoặc chữ ký số.
- Tuy nhiên, chủ nhà có thể nhận thanh toán tiền thuê nhà tháng đầu tiên và tiền đặt cọc đảm bảo chung bằng một tờ séc hoặc một lần chuyển khoản và gửi tiền thuê nhà và tiền đặt cọc đảm bảo vào một tài khoản nếu chủ nhà chuyển tiền đặt cọc đảm bảo vào tài khoản riêng trong vòng 5 ngày kể từ ngày nhận.
- Chủ nhà phải giữ toàn bộ tiền đặt cọc đảm bảo trong tài khoản sinh lãi được bảo hiểm theo liên bang tại tổ chức tài chính có trụ sở ở Illinois. Tiền đặt cọc đảm bảo và tiền lãi không được giữ chung với tài sản của chủ nhà.
- Hợp đồng cho thuê bằng văn bản phải cho biết rõ tổ chức tài chính sẽ gửi tiền đặt cọc đảm bảo. Nếu không có hợp đồng cho thuê bằng văn bản, chủ nhà phải cung cấp thông tin đó bằng văn bản cho người thuê nhà trong vòng 14 ngày kể từ ngày nhận được tiền đặt cọc đảm bảo. Nếu chuyển tiền đặt cọc đảm bảo sang tổ chức tài chính khác, chủ nhà phải thông báo cho người thuê nhà tên và địa chỉ của tổ chức tài chính mới trong vòng 14 ngày kể từ ngày chuyển.
- Chủ nhà phải trả số tiền lãi thu được hàng năm khi giữ tiền đặt cọc đảm bảo và tiền thuê nhà trả trước trong hơn sáu tháng.
- Số tiền lãi mà chủ nhà phải trả sẽ do Kiểm Soát Viên Thành Phố ấn định hằng năm.



- Trước khi khấu trừ chi phí bồi thường thiệt hại từ tiền đặt cọc đảm bảo, chủ nhà phải gửi cho người thuê nhà báo cáo ghi rõ từng mục thiệt hại trong vòng 30 ngày kể từ ngày người thuê nhà rời khỏi đơn vị nhà ở.
- Chủ nhà phải trả lại toàn bộ tiền đặt cọc đảm bảo và tiền lãi bắt buộc, nếu có, trừ đi tiền thuê nhà chưa trả và chi phí bồi thường thiệt hại trong vòng 45 ngày kể từ ngày người thuê nhà rời khỏi căn hộ.
- Trong trường hợp có hỏa hoạn, chủ nhà phải trả lại toàn bộ tiền đặt cọc đảm bảo và tiền lãi bắt buộc, nếu có, trừ đi tiền thuê nhà chưa trả và chi phí bồi thường thiệt hại trong vòng bảy ngày kể từ ngày người thuê nhà thông báo chấm dứt hợp đồng cho thuê.
- Trong trường hợp chủ nhà bán hoặc chuyển nhượng bất động sản nhà ở, chủ nhà kế nhiệm phải chịu trách nhiệm pháp lý với người thuê nhà về mọi khoản tiền đặt cọc đảm bảo hoặc tiền thuê nhà trả trước đã trả cho chủ nhà ban đầu. Trong vòng 14 ngày kể từ ngày chuyển nhượng, chủ nhà kế nhiệm phải gửi thông báo bằng văn bản tới người thuê nhà cho biết tiền đặt cọc hoặc tiền thuê nhà trả trước đã được chuyển cho chủ nhà kế nhiệm. Chủ nhà ban đầu vẫn phải chịu trách nhiệm pháp lý đối với tiền đặt cọc hoặc tiền thuê nhà trả trước cho đến khi chuyển tiền đặt cọc hoặc tiền thuê nhà trả trước cho chủ nhà kế nhiệm và gửi thông báo phù hợp về việc chuyển khoản đó cho người thuê nhà.
- Tùy thuộc vào việc điều chỉnh số tiền lãi bị thiếu trả cho người thuê nhà theo số tiền đặt cọc đảm bảo, người thuê nhà sẽ được bồi thường thiệt hại gấp đôi số tiền đặt cọc đảm bảo cộng thêm tiền lãi nếu chủ nhà không tuân thủ các yêu cầu về tiền đặt cọc đảm bảo đã nêu.

Sắc Lệnh Sưởi Ấm (Heat Ordinance)

Chicago.gov/Heat

Thời Điểm Nào Cần Sưởi Ấm?

Sắc Lệnh Sưởi Ấm có hiệu lực từ ngày 15 tháng 9 đến ngày 1 tháng 6. Khoảng thời gian này thường được gọi là "mùa sưởi ấm".

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

Không Gian Nào Cần Sưởi Ấm?

Sắc Lệnh Sưởi Ấm yêu cầu sưởi ấm toàn bộ không gian sinh hoạt, nhà vệ sinh, phòng tắm trong nhà, căn hộ, phòng khách sạn và không gian làm việc trong nhà.

Sưởi Ấm Ở Mức Nào?

Yêu cầu sưởi ấm sẽ khác nhau tùy theo loại tòa nhà và hệ thống sưởi ấm, nhưng tất cả đều yêu cầu nhiệt độ phải đạt ít nhất 68°F từ 8:30 sáng đến 10:30 tối và ít nhất 66°F từ 10:30 tối đến 8:30 sáng hôm sau.

Sưởi Ấm Bằng Cách Nào?

Sắc Lệnh Sưởi Ấm nêu rõ những nguồn nhiệt không được phép dùng để đáp ứng yêu cầu sưởi ấm tối thiểu. Bao gồm thiết bị nấu ăn, thiết bị đun nước nóng gia dụng và máy sưởi di động.

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

Có Được Phép Sử Dụng Máy Sưởi Di Động Không?

Không được dùng máy sưởi di động để đáp ứng yêu cầu nhiệt độ tối thiểu trong Sắc Lệnh Sưởi Ấm.

Nếu Thiết Bị Sưởi Ấm Đột Ngột Bị Hỏng Thì Sao?

Nếu quý vị là người thuê nhà: hãy thông báo ngay cho chủ nhà nếu thiết bị sưởi ấm gặp trục trặc hoặc hỏng hóc. Khôi phục nhiệt độ nhanh có lợi cho cả quý vị và chủ nhà.

Nếu quý vị là chủ nhà: hãy trao đổi rõ ràng và thường xuyên với người thuê nhà về hành động quý vị thực hiện để khôi phục nhiệt độ. Quý vị có thể cần cung cấp máy sưởi điện di động, tín dụng tiền thuê nhà (để sử dụng điện) và/hoặc chỗ ở thay thế. Nếu quý vị nhận được giấy triệu tập hầu tòa do vi phạm Sắc Lệnh Sưởi Ấm, thẩm phán hoặc nhân viên điều trần có thể xem xét quá trình giao tiếp với người thuê nhà cũng như biện pháp quý vị đã thực hiện để giảm thiểu tổn hại cho đến khi sửa xong thiết bị sưởi ấm khi xác định số tiền phạt.



Sắc Lệnh Làm Mát (Cooling Ordinance)

Chicago.gov/cooling

Vào những ngày chỉ số nhiệt độ ở Chicago vượt quá 80F, một số tòa nhà dân cư nhất định phải cung cấp điều hòa không khí cho tất cả căn hộ bên trong hoặc phải có khu vực sinh hoạt chung trong nhà có mở điều hòa không khí, được gọi là trung tâm giải nhiệt.

Tòa nhà nào bắt buộc phải có điều hòa không khí hoặc trung tâm giải nhiệt?

- Tòa nhà hoạt động như “nhà ở cho người cao tuổi” theo Đạo Luật Nhà Ở Công Bằng (Fair Housing Act) của Liên Bang.
- Tòa nhà có 100 căn hộ trở lên
- Tòa nhà cao hơn 80 feet

Nếu nhà của quý vị nóng ở mức đáng báo động, hãy gọi 3-1-1:

- Để tìm địa chỉ trung tâm giải nhiệt gần nhất trong Thành Phố
- Để yêu cầu kiểm tra sức khỏe cho người cao tuổi
- Để báo cáo hành vi vi phạm yêu cầu làm mát

Phân Loại Được Bảo Vệ và Phân Biệt Đối Xử Về Nhà Ở

Nếu quý vị tin rằng mình là nạn nhân của hành vi phân biệt đối xử về nhà ở, xin đừng bỏ qua; hãy báo cáo với CCHR theo số 312-744-5879 hoặc cchr@cityofchicago.org

Phân biệt đối xử về nhà ở dựa trên các phân loại được bảo vệ sau đây là bất hợp pháp:

Chủng tộc	Tình trạng hôn nhân	Giới tính
Nguồn gốc tổ tiên	Tình trạng quân nhân	Bản dạng giới
Tôn giáo	Màu da	Tình trạng làm cha mẹ
Độ tuổi (trên 40)	Nguồn gốc quốc gia	Nguồn thu nhập
Xu hướng tình dục	Tình trạng khuyết tật	

Hành vi bị cấm gồm có:

- Từ chối bán hoặc cho thuê
- Áp dụng điều khoản hoặc điều kiện khác khi cho thuê, như yêu cầu tiền đặt cọc đảm bảo cao hơn, người đồng ký tên hoặc thu nhập cao hơn
- Từ chối sửa chữa đơn vị nhà ở cho thuê
- Trục xuất người thuê nhà vì lý do phân biệt đối xử
- Chủ sở hữu tài sản hoặc đại lý quấy rối tình dục người thuê nhà

Số Điện Thoại Hữu Ích Cho Người Thuê Nhà Và Chủ Nhà

- Đường Dây Nóng Về Quyền Thuê Nhà DOH 312-742-RENT (312-742-7368)
- Đường Dây Nóng của Tổ Chức Người Thuê Nhà Đô Thị (Metropolitan Tenants Organization) 773-292-4988, hoạt động từ 1:00 chiều-5:00 chiều, Thứ Hai đến Thứ Sáu
- Hỗ Trợ Pháp Lý Về Nhà Ở Và Nợ Quận Cook 855-956-5763
- Bộ phận kết nối với nguồn lực của Thành Phố và Quận Cook theo số 211

Thông tin liên hệ của DOH

Email: DOH@CityofChicago.org

Số điện thoại: 312-744-3653

Twitter: @ChicagoDOH

Facebook: /ChicagoDOH

LinkedIn: /ChicagoDOH

