

Quyền hạn và Trách nhiệm của Người thuê nhà/Chủ nhà



123 East King Street, Lancaster, PA 17602
p: (717) 291-9945 | e: info@LHOP.org | www.LHOP.org



Lancaster Housing
Opportunity Partnership

*Better Housing for
a Brighter Future*



*Nhà ở Tốt hơn cho
Tương lai Trẻ sáng Hơn*

SỬA ĐỔI THÁNG 7 NĂM 2013

Để có các bản cập nhật mới hơn, vui lòng xem phụ lục của hướng dẫn này tại LHOP.org/fhc hoặc gọi tới số (717) 291-9954, số máy lẻ 7.

Trung tâm Nhà ở Công bằng ở tại tổ chức Hợp tác Cơ hội Nhà ở Lancaster, với vai trò một dịch vụ công, đã chuẩn bị hướng dẫn này cho người thuê nhà và chủ nhà.

Hướng dẫn này không nhằm mục đích thay thế cho tư vấn pháp lý phù hợp.

Trung tâm Nhà ở Công bằng ở tại tổ chức Hợp tác Cơ hội Nhà ở Lancaster không chịu trách nhiệm về lỗi, thiếu sót hay thay đổi của luật.

Tổ chức Hợp tác Cơ hội Nhà ở Lancaster muốn cảm ơn các tổ chức hoặc cá nhân sau đây đã đóng góp vào bản sửa đổi của hướng dẫn này: Ray D'Agostino, Giám đốc Điều Hành, tổ chức Hợp tác Cơ hội Nhà ở Lancaster; Ronald M. Friedman, tác giả của Luật và Thực tiễn về Chủ nhà và Người thuê nhà tại Pennsylvania; Toni McCuiston, United Way LINC; Memory D'Agostino; Michael R. Mastros; Ellen H. Mastros; Nathan S. Roth, Giám đốc Nhà ở Công bằng, Trung tâm Nhà ở Công bằng LHOP; Todd Burgard, Burgard Design; Valerie Case, Dịch vụ Pháp Lý MidPenn; Christine Stoltzfus, Văn phòng Thượng nghị sĩ Bang, Michael Brubaker; Karen Bousquet, Thành phố Lancaster; Jennifer Koppel, Dịch vụ Phát triển và Sức khỏe Hành vi Quận Lancaster; và Angela H. Sanders, Brubaker Connaughton Goss & Lucarelli, LLC.

Nội dung và kết quả của công việc được dành riêng cho công chúng. Những diễn giải như vậy không nhất thiết phản ánh quan điểm của tổ chức Hợp tác Cơ hội Nhà ở Lancaster. Trung tâm Nhà ở Công bằng tại tổ chức Hợp tác Cơ hội Nhà ở Lancaster được tài trợ bởi Quận Lancaster, cũng như sự Cấp vốn chung cho Phát triển Cộng đồng Quận và Thành phố thông qua Thành phố Lancaster và Cơ quan về Nhà ở & Tái phát triển Lancaster.

TRUNG TÂM NHÀ Ở CÔNG BẰNG

Nathan S. Roth

GIÁM ĐỐC NHÀ Ở CÔNG BẰNG

HỢP TÁC CƠ HỘI NHÀ Ở
LANCASTER

Ray D'Agostino

GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH

Ngân quỹ ược Cung cấp Bởi

ỦY VIÊN HỘI ĐỒNG QUẬN

Scott Martin

CHỦ TỊCH

Dennis Stuckey

PHÓ CHỦ TỊCH

Craig Lehman

THỊ TRƯỞNG LANCASTER

J. Richard Gray

CƠ QUAN VỀ NHÀ Ở & TÁI PHÁT
TRIỂN LANCASTER

Matthew Sternberg

GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH

LỜI ĐỀ TẶNG

ĐỂ GHI NHỚ

Michael R. Mastros

Ellen H. Mastros

NHỮNG NGƯỜI ĐÃ ĐÓNG GÓP
VÀO VIỆC SỬA ĐỔI NỘI DUNG
CỦA HƯỚNG DẪN NÀY



PHÂN BIỆT ĐỐI XỬ TẠI THÀNH PHỐ LANCASTER LÀ BẤT HỢP PHÁP.



GỌI 717-735-6250

Thành phố Lancaster khuyến khích sự đối xử bình đẳng với tất cả mọi người trong hoạt động tuyển dụng, tiếp cận với nhà ở và tài sản thương mại, giáo dục, nhà ở công cộng, hoạt động cho vay và hoạt động bất động sản mà không quan tâm đến: Chúng tộc; Màu da; Tôn Giáo; Tổ tiên; Định hướng Tình dục hay Nhận dạng Giới tính, Tình trạng Gia đình và Hôn nhân, Thai sản; Người cần Chó Dẫn đường hoặc Động vật Hỗ trợ; Quốc gia Xuất xứ; Tuổi; Giới tính (bao gồm Quái rối Tình dục); Sở hữu GED; và Khuyết tật hoặc Tàn tật

Bạn muốn tình nguyện tại ủy ban hoặc hội đồng? Hãy gửi thư quan tâm cùng với một bản lý lịch nghề nghiệp cho Janet Spleen, Thư ký Thành phố theo địa chỉ 120 N. Duke St., Lancaster, PA JSpleen@cityoflancasterpa.com hoặc gọi cho Linda Martin theo số 717-393-2883

Nhà ở Công bằng là Quyền của Bạn.

- Lệ phí cho động vật dịch vụ
- Từ chối đậu xe cho người khuyết tật
- Không cho phép thanh thiếu niên
- Chỉ tiếng Anh

TẤT CẢ ĐỀU LÀ BẤT HỢP PHÁP TẠI PENNSYLVANIA!



Tìm hiểu thêm tại www.phrc.state.pa.us hoặc gọi đến số điện thoại miễn phí để nộp đơn khiếu nại: Đường dây nóng Nhà ở Công bằng của PA 855-866-5718
Dịch thuật và dịch vụ dành cho người khuyết tật được cung cấp theo yêu cầu.

Mục Lục

Lời mở đầu.....	8
Luật Nhà ở Công bằng	9
Trách nhiệm của Người cung cấp Nhà ở.....	11
Sai lầm về Nhà ở Công bằng Hay Mắc phải bởi Người cung cấp Nhà ở và Cách Phòng tránh	11
Thông tin Bổ sung về Đạo luật Nhà ở Công bằng	14
Nhà ở được Điều chỉnh Bởi Đạo luật Nhà ở Công bằng	14
Phân biệt đối xử về Nhà ở Có thể phải Trả giá Đắt	14
Tự Bảo vệ Mình	14
Nộp đơn xin Thuê Nhà	15
Xét điều kiện Thuê Nhà	15
Đơn xin Thuê	15
Giá thuê Công bằng theo Thị trường trong Quận Lancaster	16
Thông tin Xét điều kiện	16
Hợp đồng Thuê	17
Nội dung Cần Có trong Hợp đồng Thuê	17
Hợp đồng Thuê Cũng Có thể Bao gồm Những Điều khoản Sau và Nhiều Điều khoản khác	18
Điều khoản Cho thuê Không thể thi hành	18
Tìm và Kiểm tra Nhà Cho thuê	19
Tìm kiếm Nhà Cho thuê Có sẵn	19
Ghi lại Hư hỏng Trước khi Bạn di Chuyển Vào Ở	19
Kiểm tra Với Người kiểm tra Nhà ở Địa phương	20
Yêu cầu Sửa chữa Xong Trước khi Bạn Chuyển Vào Ở	20
Những gì Cần Xem xét Trước khi Bạn Dọn Vào Ở	21
Chi phí	21
Vị trí	21
An ninh	21
Sức khỏe	21
An toàn Phòng Ngừa Hỏa Hoạn	21
Hàng xóm	21

Kết cấu	22
Hạ tầng kỹ thuật	22
Hệ thống Thông gió và Điều hòa Nhiệt độ	22
Nhà kho	22
Đồ Nội thất và Gia dụng	22
Danh sách Kiểm tra Mẫu để Kiểm tra Nhà Cho thuê	23
Trách nhiệm của Người thuê	27
Bảo hiểm cho Người thuê	28
Quan hệ Láng giềng	28
Quyền Riêng tư của Người thuê	29
Bảo đảm Ngụ ý về Điều kiện sống	30
Quyền Sống ở một Nơi ở Tuom tất	30
Những Khiếm khuyết được Bảo hiểm bởi Bảo đảm Ngụ ý về Điều kiện sống	30
Cần Làm gì Nếu Chỗ ở của Bạn Không thể Ở được	31
Thiết lập và Bảo vệ các Quyền của Bạn	31
Biện Pháp Khắc Phục Ccho Người thuê	32
Tiền Đặt cọc	34
Giới hạn Số tiền Đặt cọc và Lãi cho Số tiền Đặt cọc	34
Trả lại Tiền Đặt cọc của Bạn	35
Trách nhiệm của Người thuê	36
Trách nhiệm của Chủ nhà	36
Cần Làm gì Nếu Người thuê Không Nhận được Tiền Đặt cọc	37
Giá thuê Tăng	38
Tiện ích Bị cắt	40
Trục xuất ra khỏi nhà	41
Lý do Trục xuất ra khỏi nhà	41

Thủ tục Trục xuất ra khỏi nhà	41
Thông báo Đuổi khỏi nhà	42
Xét xử tại Tòa	42
Phán quyết	43
Lệnh Thu Hồi Nhà	44
Thủ tục Kháng cáo	44
Những Sự việc và Câu hỏi Phổ biến	46
Thời biểu Thông báo Trục xuất ra khỏi nhà	47
Vấn Đáp: Tòa án Thẩm phán Quận Có thẩm quyền	48
Kết luận	50
Thư Mẫu:	
Liên quan đến các Vấn đề Nghiêm trọng Ảnh hưởng đến Điều kiện sống	51
Xác nhận Sửa chữa Cần thiết	52
Sửa chữa và Khấu trừ	53
Giữ lại Một số Tiền thuê	54
Vi phạm Hợp đồng Thuê vì Lý do Điều kiện sống – Thư Đầu tiên	55
Vi phạm Hợp đồng Thuê vì Lý do Điều kiện sống – Thư Thứ hai	56
Thông báo Ngừng thuê	57
Thông báo Đuổi khỏi nhà	58
Yêu cầu Điều chỉnh Hợp lý của Người thuê	59
Trả lời của Chủ nhà đối với Yêu cầu Điều chỉnh Hợp lý	60

HỢP TÁC CƠ HỘI NHÀ Ở LANCASTER HỖ TRỢ MỘT CỘNG ĐỒNG LÀNH MẠNH VÀ SÔI ĐỘNG

bằng việc phát triển quan hệ hợp tác và nguồn lực để tăng cường cung cấp nhà ở công bằng và giá cả phải chăng trên toàn Quận Lancaster.

TRUNG TÂM NHÀ Ở CÔNG BẰNG

Cung cấp giáo dục, tiếp cận cộng đồng và hỗ trợ kỹ thuật cho cộng đồng về luật nhà ở công bằng và luật về chủ nhà/người thuê nhà.

PHÁT TRIỂN NHÀ Ở GIÁ CẢ PHẢI CHĂNG

Cung cấp hỗ trợ kỹ thuật và tài chính, đồng thời cung cấp cho các nhà phát triển và chủ sở hữu hiện có của nhà ở giá cả phải chăng (phi lợi nhuận hay vì lợi nhuận) số vốn linh hoạt, chi phí thấp được sử dụng để đầu tư mua đất, tiền phát triển, xây dựng, phục hồi chức năng và/hoặc bảo quản.

TIẾP CẬN VÀ ỦNG HỘ CỘNG ĐỒNG

Làm việc để tạo nhà ở giá cả phải chăng mà trước đây đã có những rào cản. LHOP là tổ chức duy nhất ủng hộ và được dành riêng cho các hoạt động như vậy trong Quận Lancaster.

Chương trình Người mua Nhà của Cộng đồng

LHOP cung cấp các lớp học về quyền sở hữu nhà và kỹ năng tài chính để giúp chuẩn bị cư dân Quận Lancaster cho quá trình mua nhà và trách nhiệm của việc sở hữu nhà. Chương trình này hợp tác với nhiều chương trình cấp vốn và nhà cho vay cộng đồng.

Hơn 9.000 người mua nhà tiềm năng đã hoàn thành khóa học của chúng tôi và 9 triệu đô la hỗ trợ đã được cấp.

Chương trình Người mua Nhà của LHOP giúp bạn:

- xác định xem bạn đã sẵn sàng để mua chưa;
- đánh giá lịch sử tín dụng cá nhân của bạn;
- biết những gì mong đợi từ các đại lý bất động sản và người cho vay;
- biết những gì mong đợi vào lúc hoàn tất; và
- phát triển kế hoạch ngân sách và tiết kiệm.

LHOP cung cấp hướng dẫn và đào tạo trên lớp được chứng nhận bằng cả tiếng Anh và tiếng Tây Ban Nha. Có một khoản học phí nhỏ. Để biết thêm thông tin về việc xét điều kiện mua nhà và hỗ trợ tài chính, hãy truy cập Hợp tác Cơ hội Nhà ở Lancaster tại www.LHOP.org.

Lời mở đầu

Phân biệt đối xử trong nhà ở đã bị cấm theo Tiêu đề VIII của Luật Dân Quyền năm 1968, quy định việc cấm phân biệt đối xử trong nhà ở khi bán, cho thuê, hoặc cấp vốn để mua nhà hoặc chỗ ở.

Chương trình Nhà ở Công bằng của Hội đồng Quan hệ Con người của Quận Lancaster được thành lập vào năm 1982. Chức năng của chương trình này là để giúp ngăn ngừa phân biệt đối xử thông qua giáo dục và tiếp cận cộng đồng. Vào năm 2011, tổ chức Hợp tác Cơ hội Nhà ở Lancaster đã ký hợp đồng với Quận Lancaster, Thành phố Lancaster và Cơ quan về Nhà ở & Tái phát triển Lancaster của Quận Lancaster và bắt đầu giáo dục người dân Lancaster về luật nhà ở công bằng.

Cuốn sách này sẽ giúp hướng dẫn bạn qua một trải nghiệm cho thuê thành công bằng cách cung cấp thông tin chung và luật liên quan đến việc thuê nhà. Hãy nhớ rằng nếu bạn sở hữu nhà lắp ghép hoặc cho thuê một không gian thương mại, bạn có thể có các quyền khác với các quyền được nêu trong hướng dẫn này.

Trung tâm Nhà ở Công bằng tại LHOP nhận được nhiều cuộc gọi từ các cá nhân liên quan đến các mối quan tâm về nhà ở có thể đã tránh được nếu những người này biết quyền và trách nhiệm của họ. Lời khuyên tốt nhất của chúng tôi dành cho những người thuê nhà tiềm năng là: "Chỉ chấp nhận mọi thứ bằng văn bản và hãy đọc hợp đồng thuê và hiểu hợp đồng trước khi ký." Lời khuyên tốt nhất của chúng tôi dành cho chủ nhà là: "Cung cấp mọi thứ cho người thuê nhà tiềm năng bằng văn bản và đối xử bình đẳng với tất cả người thuê nhà."

Trung tâm Nhà ở Công bằng tại LHOP luôn sẵn sàng hỗ trợ người thuê nhà và chủ nhà. Nếu bạn có bất kỳ thắc mắc gì, hãy liên hệ với văn phòng của chúng tôi theo số (717) 291-9945, số máy lẻ 7.

Luật Nhà ở Công bằng

Điều quan trọng là bạn hiểu được các quyền dân sự của bạn để tự bảo vệ mình tránh bị phân biệt đối xử. Cả Tiêu đề VIII của Luật Dân Quyền năm 1968 và Đạo luật về Quan hệ Con người của Pennsylvania cấm phân biệt đối xử dựa vào việc các cá nhân thuộc trong các lớp được bảo vệ sau đây:

Chủng tộc

Ví dụ bao gồm, nhưng không giới hạn, người Mỹ gốc Phi, Người da trắng, người Tây Ban Nha, người châu Á, v.v...

Màu da

Ví dụ bao gồm, nhưng không giới hạn, Da đen, Da trắng, Da nâu, Da đỏ, Da vàng, v.v...

Tôn giáo

Ví dụ bao gồm, nhưng không giới hạn, Công giáo, Tin Lành, Hồi giáo, v.v...

Tổ tiên

Liên quan đến dòng dõi nguồn gốc. Ví dụ bao gồm, nhưng không giới hạn, người Hoa, người Ba Lan, người Ireland, v.v...

Quốc gia Xuất xứ

Liên quan đến quốc gia sinh trưởng. Ví dụ bao gồm, nhưng không giới hạn, quốc gia sinh trưởng (ví dụ, Pháp, Ả-rập Xê-út, Croatia, v.v...).

Giới tính

Giới tính: nam hoặc nữ.

Tuổi

40 trở lên.

Tình trạng Gia đình

- Bạn có con dưới 18 tuổi.
- Bạn đang nhận nuôi con nuôi hoặc đảm bảo được quyền nuôi dưỡng hợp pháp một đứa trẻ.
- Bạn là người giám hộ hợp pháp của một đứa trẻ.
- Bạn là người chăm sóc của một đứa trẻ.
- Bạn đang mang thai.

(LƯU Ý)

Một số chủ nhà hạn chế người thuê nhà có trẻ em bằng cách hạn chế số lượng người thuê nhà. Điều này có thể vi phạm Đạo luật Nhà ở Công bằng do việc đặt ra những nguyên tắc cư trú không hợp lý. Hãy kiểm tra với nhân viên quy hoạch địa phương của bạn hoặc gọi cho các nhà chức trách thành phố của bạn để đảm bảo rằng giới hạn cư trú là hợp lý và phù hợp với bộ luật về nhà ở của địa phương. Cũng xin nhớ rằng một số pháp lệnh quy hoạch hạn chế số lượng người không liên quan cùng chung sống. (Ví dụ, trong Thành phố Lancaster không quá ba người không liên quan được phép cư trú cùng nhau.)

Người tàn tật/Khuyết tật

Việc từ chối cho thuê hay nói cách khác là phân biệt đối xử đối với các nhân vì họ bị khuyết tật tâm thần hoặc thể chất, có tiền sử bị khuyết tật hoặc được coi là khuyết tật là bất hợp pháp. Những người nghiện rượu và ma túy *không* được bảo vệ. Những người nghiện rượu và lạm dụng chất đang phục hồi được bảo vệ theo pháp luật, cũng như là những người có HIV/AIDS.

Người tàn tật hoặc khuyết tật có quyền thực hiện những điều chỉnh hoặc sửa đổi hợp lý đối với nhà cho thuê để làm cho nó dễ tiếp cận.

- **Chủ nhà không được từ chối những người khuyết tật quyền sửa đổi hợp lý bằng chi phí của cá nhân**, chẳng hạn như lắp đặt các thanh vịn, đường dốc, mở rộng cửa ra vào và hạ thấp tủ. Trong một số trường hợp, người thuê nhà (hoặc cá nhân) có thể được yêu cầu khôi phục lại nội thất của nhà cho thuê về trạng thái ban đầu khi trả nhà, hoặc tiền có thể được đưa vào một tài khoản ký quỹ cho những mục đích này.
- **Người khuyết tật** còn có quyền có những điều chỉnh hợp lý liên quan đến các chính sách và thủ tục (ví dụ, động vật hỗ trợ khi không được phép có vật nuôi trong tòa nhà). Chủ nhà cũng phải đặt ra những ngoại lệ hợp lý đối với những quy định có thể ảnh hưởng đến khả năng sống thoải mái của người khuyết tật trong nhà cho thuê. Ví dụ, nếu cần thêm một chìa khóa để cho phép nhân viên chăm sóc cá nhân đến thăm, chủ nhà phải cho phép thêm một chìa khóa ngay cả khi có chính sách đặt ra rằng chỉ các cư dân mới có thể có chìa khóa. Một ví dụ khác về ngoại lệ hợp lý là chủ nhà cho phép người thuê nhà có động vật dịch vụ bằng cách từ bỏ chính sách không cho phép vật nuôi.

NẾU BẠN CẢM THẤY MÌNH ĐÃ BỊ PHÂN BIỆT ĐỐI XỬ HOẶC NẾU BẠN LÀ NGƯỜI CUNG CẤP NHÀ Ở CÓ THẮC MẮC, VUI LÒNG LIÊN HỆ:

Trung tâm Nhà ở Công bằng tại LHOP

123 East King Street

Lancaster, Pennsylvania 17602

Điện thoại: (717) 291-9945, số máy lẻ 7

E-mail: info@LHOP.org

(LƯU Ý)

Để biết thêm thông tin về điều chỉnh và sửa đổi hợp lý, hãy truy cập vào LHOP.org/fhc.

Trách nhiệm của Người cung cấp Nhà ở

NHỮNG SAI LÂM VỀ NHÀ Ở CÔNG BẰNG MÀ NGƯỜI CUNG CẤP NHÀ Ở HAY MẮC PHẢI VÀ CÁCH PHÒNG TRÁNH

1. Không Lưu giữ Hồ sơ

Ngay cả những chủ nhà đã cam kết với nhà ở công bằng có thể phải đối mặt với khiếu nại về nhà ở công bằng hoặc thậm chí một vụ kiện. Thực hiện nguyên tắc nhà ở công bằng trong tất cả các khía cạnh mà bạn tương tác với người thuê nhà và người thuê nhà tiềm năng là biện pháp bảo vệ tốt nhất trong một đơn khiếu nại phân biệt đối xử về nhà ở.

2. Không Thống nhất trong việc Áp dụng các Điều khoản và Điều kiện

Các điều khoản và điều kiện phải được áp dụng bình đẳng và nhất quán. Có thể khó khăn trong việc bảo vệ chống lại các khiếu nại về phân biệt đối xử nếu người quản lý hoặc chủ nhà đã áp dụng các quy định nghiêm ngặt hơn cho người thuê nhà hiện tại hoặc tương lai.

3. Trả thù

Đạo luật Nhà ở Công bằng quy định rằng việc ép buộc, dọa dẫm, đe dọa hoặc can thiệp vào bất kỳ người nào thực hiện quyền của mình được bảo vệ bởi pháp luật là việc làm bất hợp pháp. Do đó, nếu một người thuê nhà nộp đơn khiếu nại với bất kỳ cơ quan nào của bang, địa phương hoặc liên bang, người cung cấp nhà ở phải cho phép người thuê nhà thực hiện quyền đó.

4. Toàn Người lớn hoặc Khu liên hợp Người lớn

Năm 1988, Quốc hội sửa đổi Đạo luật Nhà ở Công bằng của Liên bang cấm phân biệt đối xử dựa trên tình trạng gia đình (sự hiện diện của trẻ em dưới 18 tuổi). Việc loại trừ các gia đình có con nhỏ từ nhà ở là bất hợp pháp trừ khi nhà ở được phân loại là nhà ở cho người cao tuổi. Các chính sách và thủ tục phải chứng minh ý định cung cấp nhà ở cho những người từ 55 tuổi trở lên, nhà ở chỉ được sử dụng bởi những người 62 tuổi trở lên hoặc ít nhất 80% căn hộ đang được sử dụng bởi một hoặc nhiều người từ 55 tuổi trở lên.

! XIN NHỚ

Luôn lưu giữ hồ sơ chính xác!

5. Vi phạm Pháp luật về Tình trạng Gia đình Vì Quan ngại đến sự An toàn

Các quy định an toàn phải được phát triển một cách cẩn thận để tránh xung đột với luật cấm phân biệt đối xử đối với những gia đình có con nhỏ. Một người quản lý hoặc chủ nhà có thể vô tình vi phạm pháp luật trong khi cố gắng thực hiện các quy định an toàn. Hoạt động bất hợp pháp bao gồm việc từ chối cho các gia đình có con nhỏ thuê vì quan ngại đến sự an toàn hồ bơi, cấm trẻ em sử dụng các khu vực vui chơi giải trí và từ chối không cho các gia đình có con nhỏ thuê các căn hộ trên lầu có ban công.

6. Không Điều chỉnh Hợp lý cho Người bị Khuyết tật

Sẽ là hành vi vi phạm Đạo luật Nhà ở Công bằng của địa phương, bang và liên bang nếu:

- từ chối cho người khuyết tật thuê nhà;
- từ chối việc sửa đổi hợp lý khi việc sửa đổi như vậy có thể là cần thiết để người thuê nhà có thể sử dụng và tận hưởng chỗ ở;
- từ chối từ bỏ hoặc sửa đổi các chính sách, thực tiễn, thủ tục hoặc dịch vụ khi những điều chỉnh này sẽ cho phép người thuê nhà có thể sử dụng và tận hưởng chỗ ở.

Yêu cầu điều chỉnh và sửa đổi từ người thuê nhà bị khuyết tật phải hợp lý, tuy nhiên, nếu tài sản của bạn chấp nhận tài trợ liên bang (Mục 8, Tài sản Khấu Trừ Thuế, Cơ quan Nhà ở, v.v...), bạn có thể được yêu cầu thanh toán cho việc điều chỉnh hoặc sửa đổi. Ban quản lý có quyền yêu cầu giấy tờ về khuyết tật từ một người trong lĩnh vực điều trị y tế hoặc vật lý trị liệu. Yêu cầu điều chỉnh ở không được là một gánh nặng về hành chính và tài chính quá mức, do đó, chủ nhà có thể yêu cầu người thuê nhà đặt tiền ký quỹ để trả lại tài sản về tình trạng ban đầu nếu sửa đổi không thể được sử dụng bởi người thuê nhà trong tương lai và chủ nhà có thể yêu cầu việc sửa đổi được thực hiện bởi một nhà thầu được chứng nhận.

(LƯU Ý)

Trong Quận Lancaster, nhà ở cho người bị khuyết tật về thể chất đang thiếu nguồn cung, do đó, nếu bạn có một căn hộ đã được sửa đổi, nó sẽ là một tài sản có thể tiếp thị có thể cho thuê rất nhanh.

VÍ DỤ: *Chủ nhà sẽ được yêu cầu bố trí một chỗ đậu xe cho người thuê nhà có khó khăn trong việc đi lại nếu người thuê nhà yêu cầu một điều chỉnh hợp lý như vậy, ngay cả khi chỗ đậu xe không thường được bố trí cho người thuê nhà. Chỗ này cần gần với lối đi có thể tiếp cận được nhất.*

7. Không Truyền đạt Rõ ràng Cam kết của Bạn với Người quản lý Nhà ở Công bằng và Tất cả các Đại lý của Công ty Bạn

Nhiều khiếu nại về nhà ở công bằng phát sinh từ một quyết định cho thuê đáng ngờ của một đại lý cho thuê, người quản lý hoặc nhân viên bảo trì, người nghỉ việc và để lại trách nhiệm cho chủ nhà. Nhắc nhở người thuê nhà và nhân viên về cam kết của bạn với nhà ở công bằng. Trưng bày các áp phích về nhà ở công bằng ở những vị trí nổi bật. Định kỳ phân phối một tuyên bố về cam kết của bạn với nhà ở công bằng cho người thuê nhà và nhân viên trong các bản tin hoặc thông báo cộng đồng.

8. Không Đào tạo Toàn bộ Nhân viên

Luật thay đổi. Quốc hội thông qua các luật và sửa đổi mới. Các quyết định của tòa án bổ sung ý nghĩa mới cho luật hiện hành. Một người quản lý, đại lý cho thuê hoặc nhân viên bảo trì có thể vô tình vi phạm luật, không nhận ra rằng luật đã thay đổi. Yêu cầu *toàn bộ* nhân viên của bạn tham dự một cuộc hội thảo đào tạo về nhà ở công bằng ít nhất một lần mỗi năm. Nếu doanh nghiệp của bạn nằm trong Quận Lancaster, đào tạo được cung cấp bởi Trung tâm Nhà ở Công bằng tại LHOP, (717) 291-9945, số máy lẻ 7.

9. Tiêu chuẩn Cư trú Không hợp lý

Bộ Phát Triển Nhà ở và Đô thị quy định rằng giới hạn cư trú hai người cho mỗi phòng ngủ được coi là hợp lý nếu không có tiêu chuẩn cư trú của địa phương. Tuy nhiên, tùy thuộc vào từng trường hợp, giới hạn này có thể được thử thách và bất cứ quy định nào ít hơn hai người mỗi phòng ngủ có thể vi phạm luật nhà ở công bằng bởi việc có tác động xấu đối với gia đình có con nhỏ. Ngoài ra, bất cứ tiêu chuẩn cư trú nào tồn tại phải được áp dụng một cách nhất quán.

10. Không Giao tiếp với Người thuê nhà của Bạn

"Kỹ năng giao tiếp hiệu quả" có thể là một cụm từ bị lạm dụng, nhưng nó là một cụm từ vô giá trong mối quan hệ giữa chủ nhà và người thuê nhà. Truyền đạt rõ ràng và kiên nhẫn giải thích cho người thuê nhà của bạn mọi quyết định hoặc hành động bạn làm có thể có tác động tiêu cực đến tình hình nhà ở của họ. Ví dụ, ngôn ngữ cứng rắn trong một vi phạm "Thông báo Đuổi khỏi nhà" thường là báo hiệu cho người thuê nhà biết rằng họ sẽ bị trục xuất ra khỏi nhà. Giải thích cho người thuê nhà rằng mục đích của cảnh báo này là để sửa chữa hành vi vi phạm được xác định. Điều này có thể tránh được cuộc gọi đến một Cơ quan về Nhà ở Công bằng.

Thông tin Bổ sung về Đạo luật Nhà ở Công bằng

NHÀ Ở ĐƯỢC ĐIỀU CHỈNH BỞI ĐẠO LUẬT NHÀ Ở CÔNG BẰNG

Theo Đạo luật Nhà ở Công bằng của liên bang và Đạo luật về Quan hệ Con người của Pennsylvania, nhà ở sau đây được điều chỉnh theo các Đạo luật này:

- Căn hộ cho thuê
- Công viên cho nhà di động
- Nhà được cấp vốn, bán hoặc cho thuê
- Tài sản đồng sở hữu
- Đất đai được cấp vốn, bán hoặc cho thuê

PHÂN BIỆT ĐỐI XỬ VỀ NHÀ Ở CÓ THỂ PHẢI TRẢ GIÁ ĐẤT

- Theo luật nhà ở công bằng, thiệt hại thực tế và mang tính trừng phạt cũng như việc thu hồi chi phí tòa án và chi phí pháp lý có thể được trao cho các nạn nhân. Ngoài ra, hình phạt dân sự có thể được áp dụng.
- Đền bù công bằng khác có thể bao gồm, nhưng không giới hạn, tiếp cận với căn hộ liên quan đến việc khiếu nại hoặc một căn hộ tương đương và cung cấp các dịch vụ hoặc tiện ích liên quan đến chỗ ở.
- Biện pháp ngăn chặn thích hợp để loại bỏ các hoạt động phân biệt đối xử về nhà ở cũng có thể trở thành một vấn đề.

TỰ BẢO VỆ MÌNH

- Xem trọng tất cả các khiếu nại.
- Đừng ngại đặt câu hỏi hoặc nhận lời giải thích từ cơ quan điều tra khiếu nại.
- Xây dựng trước các chính sách, thủ tục và hướng dẫn bằng văn bản và luôn tuân thủ chúng.
- Đảm bảo tất cả các hành động, chính sách và thủ tục được dựa trên các yếu tố hợp pháp, không phân biệt đối xử, vì công việc.
- Có sẵn hồ sơ chính xác, đầy đủ để chứng minh rằng các chính sách, thủ tục và nguyên tắc này được tuân thủ trong những trường hợp tương tự.

! XIN NHỚ

Trung tâm Nhà ở Công bằng cung cấp các cuộc hội thảo về nhà ở công bằng để thảo luận về Đạo luật Nhà ở Công bằng và mọi câu hỏi hoặc thắc mắc mà bạn có thể có. Gọi cho Trung tâm Nhà ở Công bằng theo số (717) 291-9945, số máy lẻ 7.

Giáo dục ít tốn kém hơn so với khiếu nại về nhà ở công bằng!

Nộp đơn xin Thuê

XÉT ĐIỀU KIỆN THUÊ NHÀ

Một công thức được sử dụng bởi nhiều chủ nhà để xét điều kiện một người thuê nhà:

- Thu nhập hàng tháng x 40% = những gì một người thuê nhà có thể đủ khả năng để trả tiền thuê nhà và các tiện ích kết hợp

VÍ DỤ: \$1.500/tháng x 0,40 = \$600 mỗi tháng cho tiền thuê nhà và các tiện ích kết hợp

Nếu một người thuê nhà tiềm năng nộp đơn xin thuê một căn hộ và không đáp ứng được điều kiện thu nhập, người này có thể không thể đủ khả năng thuê căn hộ này vì có một quy tắc chung là không nên trả quá 40% thu nhập của một người cho tiền thuê nhà và các tiện ích kết hợp. Ước tính này cho phép các chi phí khác như chi trả xe hơi, y tế, thực phẩm, quần áo, v.v... Nếu một người thuê nhà không thể tìm thấy một căn hộ giá cả phải chăng, một cách thay thế là nộp đơn xin thuê nhà ở được trợ cấp.

ĐƠN XIN THUÊ

Người quản lý tài sản hoặc chủ nhà có thể yêu cầu một người thuê nhà tiềm năng điền vào đơn xin thuê. Đơn này có thể yêu cầu:

- Tài liệu tham khảo tín dụng và thông tin cơ bản về tín dụng khác
- Danh sách các chủ nhà trong quá khứ bao gồm cả số điện thoại và địa chỉ
- Quá trình làm việc, bao gồm cả thông tin về lương
- Phí nộp đơn, có thể không được hoàn lại
- Tiền thuê tháng đầu tiên, cộng với một khoản đặt cọc

Thông tin chủ nhà *không* thể yêu cầu bao gồm chủng tộc, sắc tộc và số con nhỏ sẽ sống trong căn nhà. (Xem "*Luật Nhà ở Công bằng*", trang 9.)

(LƯU Ý)

Người thuê nhà tiềm năng nên luôn đọc đơn cẩn thận để họ nhận thức được những hậu quả có thể nếu họ quyết định không thuê căn nhà.

TIỀN ĐẶT CỌC CÓ THỂ KHÔNG ĐƯỢC HOÀN LẠI. Làm quen với hợp đồng thuê dự kiến trước khi ký vì khi bạn có thể sẽ ràng buộc chính mình để ký hợp đồng thuê mà không tiếp tục đàm phán thêm các điều khoản của hợp đồng.

Nhớ lấy biên nhận cho tất cả các khoản thanh toán.

Giá thuê Công bằng theo Thị trường trong Quận Lancaster

Điều quan trọng là phải hiểu "Giá thuê Công bằng theo Thị trường". Giá thuê Công bằng theo Thị trường *không thể* được mô tả như là giá thuê "trung bình" trong một khu vực. "Giá thuê Công bằng theo Thị trường" được xác định hàng năm bởi HUD. Nó là sự kết hợp của tiền thuê nhà, tiện ích, lò bếp và tủ lạnh, bảo trì, quản lý và các dịch vụ khác.

Thông tin Xét điều kiện

Số tiền Mỗi Giờ	Lương Hàng năm*	Thu nhập Hàng tháng	Số tiền Giá thuê Hàng tháng và Tiện ích**
\$7,25	\$15.080	\$1.256,67	\$502,67
\$8	\$16.640	\$1.386,67	\$554,67
\$9	\$18.720	\$1.560	\$624
\$10	\$20.800	\$1.733,33	\$693,33
\$11	\$22.880	\$1.906,67	\$762,67
\$12	\$24.960	\$2.080	\$832
\$13	\$27.040	\$2.253,33	\$901,20
\$14	\$29.120	\$2.426,67	\$970,67
\$15	\$31.200	\$2.600	\$1.040
\$16	\$33.280	\$2.773,33	\$1.109,33
\$17	\$35.360	\$2.946,67	\$1.178,67
\$18	\$37.440	\$3.120	\$1.248
\$19	\$39.520	\$3.293,33	\$1.317,33
\$20	\$41.600	\$3.466,67	\$1.386,67

* Lương Hàng năm giả định bốn mươi giờ làm việc mỗi tuần và năm mươi hai tuần làm việc mỗi năm.

** Dựa trên 40% thu nhập hàng tháng.

Hợp đồng Thuê

Hợp đồng thuê là một thỏa thuận, bằng văn bản hoặc bằng miệng chuyển quyền sở hữu và sử dụng nhà cho thuê từ bên có quyền sở hữu và sử dụng cho một bên khác trong thời hạn xác định.

Hợp đồng thuê cần xác định các quyền và nghĩa vụ tương ứng của chủ nhà và người thuê nhà. **Luật Hợp đồng Tiêu dùng bằng Ngôn ngữ Đơn giản** yêu cầu tất cả các hợp đồng thuê nhà ở được soạn thảo theo cách dễ hiểu bằng ngôn ngữ đơn giản. Nếu bạn gặp khó khăn trong việc hiểu một hợp đồng thuê, hãy liên hệ với Trung tâm Nhà ở Công bằng theo số (717) 291-9945, số máy lẻ 7, để được hỗ trợ.

Hãy nhớ rằng, hợp đồng thuê là một **tài liệu ràng buộc pháp lý**. Đảm bảo rằng bạn hiểu hợp đồng thuê trước khi ký. Bằng việc ký vào hợp đồng, bạn đồng ý với các điều khoản và điều kiện của hợp đồng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê. Đảm bảo rằng tất cả các khoảng trống được gạch bỏ hoặc điền vào trước khi ký bất cứ thứ gì. Ngoài ra, đảm bảo bạn có được một bản sao của **toàn bộ** hợp đồng thuê.

Thay đổi đối với hợp đồng thuê không nên được thực hiện cho đến khi bắt đầu giai đoạn cho thuê mới. Đó là khi bạn và chủ nhà gia hạn hợp đồng, trừ khi cả hai bên đồng ý với thay đổi được đề xuất. Trừ khi hợp đồng thuê quy định cụ thể cách thay đổi được thực hiện, chủ nhà sẽ được yêu cầu cung cấp một khoảng thời gian thuê nhà đầy đủ trước khi thay đổi sẽ diễn ra.

NỘI DUNG CẦN CÓ TRONG HỢP ĐỒNG THUÊ

- Tên, địa chỉ đường phố và số điện thoại của chủ nhà phòng trường hợp khẩn cấp
 - Tên người thuê nhà
 - Địa chỉ của tài sản cho thuê
 - Ngày bắt đầu và kết thúc hợp đồng thuê
 - Các điều kiện đối với thông báo gia hạn/chấm dứt hợp đồng thuê
 - Số tiền thuê nhà hàng tháng (Đảm bảo bạn biết **cách, nơi, thời điểm** và **người** mà tiền thuê nhà được thanh toán.)
 - Điều khoản phí trả chậm (nếu có)
 - Người ở trong căn hộ
 - Tiền đặt cọc
 - Bảo trì và tiện ích: Ai chịu trách nhiệm cho những gì?
 - Những thiết bị nào được bao gồm trong hợp đồng thuê
 - Thỏa thuận về vật nuôi
 - Tiền đặt cọc cho vật nuôi*
- *Tiền đặt cọc không được tính cho động vật dịch vụ.*

(LƯU Ý)

Điều quan trọng là bạn phải tìm ra những gì được yêu cầu từ phía bạn để bạn có thể nhận được tiền đặt cọc của mình khi bạn dọn ra khỏi nơi cư trú. Ví dụ, một danh sách các mục cần được làm sạch sẽ rất hữu ích.

HỢP ĐỒNG THUÊ CŨNG CÓ THỂ BAO GỒM NHỮNG ĐIỀU KHOẢN SAU VÀ NHIỀU ĐIỀU KHOẢN KHÁC

- Người thuê nhà phải giữ chỗ ở sạch sẽ.
- Người thuê nhà không được cho thuê lại nếu không có sự đồng ý của chủ nhà.
- Người thuê nhà không được dọn đi hoặc vi phạm hợp đồng thuê mà không có thông báo phù hợp.
- Chủ nhà được phép vào nhà tại những thời điểm hợp lý để kiểm tra, sửa chữa hoặc để cho người thuê nhà tiềm năng xem nhà với điều kiện người thuê nhà hiện tại được thông báo trước.
- Tên người liên hệ và cách liên hệ với người đó cho việc bảo trì và sửa chữa.
- Danh sách các quy định mà người thuê nhà cần tuân theo.
- Danh sách mọi dịch vụ bắt buộc khác mà chủ nhà cương quyết yêu cầu thực hiện mà người thuê nhà có trách nhiệm.
- Người thuê nhà có thể được yêu cầu thanh toán mọi chi phí pháp lý hợp lý chủ nhà phải trả để trục xuất người thuê nhà trong trường hợp không thanh toán tiền thuê nhà.

ĐIỀU KHOẢN CHO THUÊ KHÔNG THỂ THỰC HÀNH

Người thuê nhà thường bị ràng buộc bởi các điều khoản và điều kiện của hợp đồng thuê họ ký. Tuy nhiên, một số điều khoản và điều kiện không thể thực thi tại tòa án.

Ví dụ về những điều khoản và điều kiện cho thuê không thể thực thi bao gồm:

- Người thuê nhà không thể bị buộc chịu trách nhiệm đối với tất cả công việc sửa chữa hoặc tất cả công việc sửa chữa dưới một số tiền nào đó. Theo *Bảo đảm Ngụ ý về Điều kiện sống*, chủ nhà phải duy trì tất cả mọi thứ mà người thuê nhà trả tiền thuê nhà cho. (Xem "*Bảo đảm Ngụ ý về Điều kiện sống*," trang 30.)
- Người thuê nhà không thể được buộc phải chấp nhận nhà hoặc căn hộ "theo nguyên trạng". Theo *Bảo đảm Ngụ ý về Điều kiện sống*, các tiện nghi và dịch vụ được cung cấp tại các cơ sở cho thuê phải cho phép căn hộ có thể được sử dụng theo mục đích dự định hợp lý của nó như là một chỗ ở. (Xem "*Bảo đảm Ngụ ý về Điều kiện sống*," trang 30.)
- Người thuê nhà không thể từ bỏ quyền tự đại diện cho mình trước tòa.
- Người thuê nhà không thể bị buộc phải đồng ý rằng nếu họ không thực hiện bất kỳ lời hứa nào trong hợp đồng thuê, chủ nhà có quyền đột nhập vào nhà, thay ổ khóa và tịch thu tài sản của người thuê nhà.
- Chủ nhà không thể buộc người thuê nhà đồng ý từ bỏ quyền của mình cho một phiên xét xử hoặc phát xét thú tội.

! XIN NHỚ

Hãy đọc kỹ hợp đồng thuê trước khi ký!

Chỉ chấp nhận mọi thứ bằng văn bản!

Bất kỳ lời hứa nào được nêu ra mà không được bao gồm trong hợp đồng thuê có thể không được thi hành (ví dụ, sơn hoặc sửa chữa trước khi dọn vào, thiết bị sẽ được cung cấp hoặc ai sẽ trả cho các tiện ích).

Tìm và Kiểm tra Nhà Cho thuê

Bạn có thể nhìn thấy nhiều thứ bằng một lần kiểm tra trực quan nhanh ngôi nhà hoặc căn hộ mà bạn định thuê. Khi dành thời gian để làm điều này trước khi bạn dọn vào ở có thể tránh nhiều vấn đề sau này. Một số đô thị có thể có các quy tắc và quy định mà người thuê nhà và chủ nhà phải tuân theo. Ngoài ra, một số đô thị có thể yêu cầu giấy phép cho thuê trước khi chủ nhà có thể cho thuê nhà của mình.

TÌM KIẾM NHÀ CHO THUÊ CÓ SẴN

Cho thuê trong thế kỷ 21 đi kèm với nhiều nguồn lực hơn để tìm nơi cư trú lý tưởng của bạn. Khi bạn lướt qua các quảng cáo cho thuê trên các tờ báo hoặc trên các trang web hoặc các listserv (danh sách gửi thư điện tử), hãy nhớ rằng một số quảng cáo có thể không hợp pháp.

Những kẻ lừa đảo thường xuyên quảng cáo nhà cho thuê không tồn tại hoặc không có sẵn. Chúng còn sao chép danh sách nhà cho thuê thực tế, sau đó thay đổi thông tin liên hệ và e-mail, đăng các quảng cáo đã thay đổi trên nhiều tờ báo hoặc trang web để lừa tiền của càng nhiều người càng tốt.

Bạn có thể tránh rơi vào những trò lừa đảo danh sách cho thuê nhà bằng cách ghi nhớ những lời khuyên sau:

- **Đừng bao giờ chuyển tiền qua ngân hàng hoặc gửi séc cho một ai đó bạn chưa từng gặp cho một căn hộ bạn chưa từng thấy.** Nếu bạn không thể gặp trực tiếp chủ nhà vì họ sống hoặc đi du lịch ở nước ngoài—và nếu bạn không thể nhìn thấy căn hộ thực tế trước khi trả phí nộp đơn, tiền đặt cọc hoặc ký hợp đồng thuê—hãy tiếp tục tìm kiếm. Chuyển tiền qua ngân hàng giống như gửi tiền mặt—sau khi gửi, bạn không thể lấy lại nó.
- **Đừng vội vàng đưa ra quyết định.** Nếu bạn nhận được e-mail hỏi thúc bạn đưa ra quyết định ngay lập tức cho nhà cho thuê, nó có thể là một dấu hiệu báo động đỏ. Hãy bỏ qua thư này và tiếp tục tìm kiếm.
- **Giá cho một quảng cáo đăng bạ đặc biệt càng thấp thì càng có nhiều khả năng nó là một trò lừa đảo.** Giá thuê dưới mức thị trường cho một căn hộ ngoại mục tại một vị trí tuyệt vời có tầm nhìn triệu đô? Những kẻ lừa đảo thích thu hút sự quan tâm của mọi người bằng cách đưa ra những lời hứa khó tin.
- **Nếu một chủ nhà đăng một quảng cáo tìm kiếm người thuê nhà của mình, hãy thận trọng với những trò lừa đảo liên quan đến séc giả.** Một người thuê không có thật có thể trả lời quảng cáo nói rằng một tấm séc đã sẵn sàng để chủ nhà thanh toán vào tài khoản ngân hàng của mình với số tiền cao hơn mức giá cho thuê. Sau đó, người thuê nhà yêu cầu chủ nhà chuyển trả khoản chênh lệch cho họ sau khi chủ nhà đã thanh toán séc. Thật không may, sau khi ngân hàng phát hiện ra séc đã thanh toán là séc giả, chủ nhà có trách nhiệm trả lại toàn bộ số tiền, bao gồm cả số tiền đã chuyển khoản cho kẻ lừa đảo.

GHI LẠI HƯ HỎNG TRƯỚC KHI BẠN DỌN VÀO Ở

Sẽ là khôn ngoan nếu ghi chép lại (với sự có mặt của chủ nhà hoặc người quản lý tài sản) các khiếm khuyết trước khi bạn dọn vào ở. Sử dụng *Danh sách Kiểm tra Mẫu để Kiểm tra Nhà Cho thuê* trên trang 23. Khi tới lúc dọn ra, những hư hỏng này sẽ không bị tính vào tiền đặt cọc của

bạn vì chúng đã có ở đó trước khi bạn dọn vào. Ghi chép bằng văn bản và ảnh rất hữu ích để tránh nhầm lẫn sau này. Nếu bạn không sở hữu một máy ảnh, hãy sử dụng một máy ảnh dùng một lần. Nó sẽ có ích không kém cho mục đích này. Người thuê nhà có quyền ghi lại tình trạng nhà ở bằng văn bản.

Bạn có thể sử dụng *Danh sách Kiểm tra Mẫu để Kiểm tra Nhà Cho thuê* bắt đầu từ trang 23 để ghi lại mọi hư hỏng trong căn hộ nếu bạn quyết định dọn vào ở. Danh sách này sẽ hỗ trợ bạn trong trường hợp có vấn đề phát sinh trong các lần sửa chữa trong tương lai. Chủ nhà không có nghĩa vụ phải ký vào danh sách của bạn, nhưng bạn có thể xin chữ ký của họ và cung cấp cho chủ nhà một bản sao của danh sách này. Nhớ ghi ngày vào ghi chép của bạn.

KIỂM TRA VỚI NGƯỜI KIỂM TRA NHÀ Ở ĐỊA PHƯƠNG

Điều này rất quan trọng. Bạn có thể trong quá trình thuê một căn nhà bị tịch thu hoặc có các vấn đề về kết cấu, điện hoặc nước trong quá khứ. Hãy kiểm tra với người kiểm tra nhà ở địa phương của bạn để xem có bất kỳ vi phạm nhà ở hiện tại nào trong nhà cho thuê không. Hỏi người kiểm tra nhà ở xem đã có bất kỳ phàn nàn nào từ những người thuê nhà trước đó với chủ nhà tương lai của bạn vì đã không thực hiện các sửa chữa cần thiết không.

YÊU CẦU SỬA CHỮA XONG TRƯỚC KHI BẠN DỌN VÀO Ở

Nếu nhà cho thuê cần sửa chữa, vì lợi ích của cả người thuê nhà và chủ nhà, tốt nhất nên đặt ra ngày và thời gian hoàn tất việc sửa chữa *bằng văn bản*.

! XIN NHỚ

Nếu việc sửa chữa không được thực hiện trước khi người thuê nhà dọn vào ở, hãy chuẩn bị một kế hoạch bằng văn bản.

Những gì Cần Xem xét Trước khi Bạn Dọn Vào Ở

CHI PHÍ

Bạn có đủ khả năng chi trả cho căn hộ này không? Như đã nêu trước đó trong cuốn sách này, tiền thuê nhà và tiện ích chỉ nên bằng khoảng 40% thu nhập hàng tháng của bạn. Tiền thuê nhà có tăng trong những năm qua không? Bao nhiêu? Những gì được bao gồm trong tiền thuê nhà? Tìm hiểu xem ai chịu trách nhiệm chi trả cho tiền sưởi ấm, khí đốt, điện, nước nóng, nước/thoát nước, tái chế và thu gom rác. Hỏi về lịch sử chi phí tiện ích hàng tháng.

VỊ TRÍ

Chỗ ở có thuận tiện so với nơi của bạn làm việc, trường học, nhà trẻ, giao thông công cộng, mua sắm và chăm sóc y tế không?

AN NINH

Nhà và khu vực xung quanh có được bảo trì tốt và an toàn không? Cửa ra vào, cửa sổ và lối vào tòa nhà có khóa an toàn hoạt động không?

SỨC KHỎE

Có bằng chứng của động vật gặm nhấm hay côn trùng không? Nếu một vấn đề như thế phát sinh, liệu chủ nhà có trả tiền cho việc diệt chúng không? Có chỗ sơn nào bị bong tróc không? **Hãy cẩn thận với nhiễm độc chì từ sơn chì, đặc biệt nếu bạn có con nhỏ.**

AN TOÀN PHÒNG NGỪA HỎA HOẠN

Có lối thoát hiểm dễ dàng tiếp cận khi có hỏa hoạn không? Có bình cứu hỏa sẵn sàng không? Có thiết bị báo khói không? Thiết bị báo khói có hoạt động không? Ai chịu trách nhiệm bảo trì chúng?

HÀNG XÓM

Căn hộ có yên tĩnh không? Bạn có thể nghe thấy hàng xóm ở bên cạnh, bên trên hoặc bên dưới bạn không? Hỏi những người khác trong căn hộ chung cư về các khía cạnh tích cực và tiêu cực khi sống ở đó.

(LƯU Ý)

Không có mức trần cho giá thuê nhà tại Pennsylvania. (Xem “Giá thuê Tăng,” trang 38.)

KẾT CẤU

Có cầu thang an toàn và chiếu sáng tốt không? Cửa sổ có bị mòn không? Gỗ có bị nứt, mục nát, bị nước làm hư hỏng hoặc bị mối mọt không? Chủ nhà có cung cấp cửa sổ chống bão, màn che và màn không? Sàn có chắc chắn và không có lỗ, vết nứt hoặc mảnh vụn không? Đảm bảo không thiếu viên gạch hay tấm lát sàn nào. Có bất kỳ vết nứt hoặc lỗ hỏng nào trong các bức tường không? Đảm bảo không có miếng thạch cao nào bị lỏng hoặc rơi xuống. Các bức tường và trần nhà có được sơn và dán giấy và không có vết nứt không?

TIỆN ÍCH

- *Sưởi*: Kiểm tra lò sưởi hoặc nguồn nhiệt khác. Đảm bảo hệ thống sưởi dễ tiếp cận và hoạt động hiệu quả. Kiểm tra gió lùa từ cửa sổ và cửa ra vào.
- *Nước*: Cần có nước nóng và nước lạnh hoạt động. Kiểm tra xem áp lực nước có mạnh không. Xác định vị trí van ngắt.
- *Hệ thống thoát nước*: Nhà vệ sinh có xả tốt không? Kiểm tra mọi vấn đề thoát nước trong chậu rửa và bồn tắm.
- *Điện*: Có đủ ổ cắm điện không? Hệ thống dây điện có đủ để xử lý mọi thiết bị bạn có thể mang theo vào nhà mới không? Hệ thống dây điện bị hỏng hoặc sờn hoặc đèn treo từ một dây không có hỗ trợ cần được sửa chữa trước khi bạn dọn vào ở, vì những vấn đề này có thể là những mối nguy hiểm. Xác định vị trí của các hộp cầu chì và công tắc.
- *Thu gom rác*: Chính sách thu gom rác là gì? Có chỗ chứa rác không? Chúng có an toàn trước những động vật gặm nhấm không?

HỆ THỐNG THÔNG GIÓ VÀ ĐIỀU HÒA NHIỆT ĐỘ

Hệ thống điều hòa nhiệt độ hoặc hệ thống thông gió có thể tiếp cận được không? Các nút điều khiển nhiệt độ có thể tiếp cận được không?

NHÀ KHO

Có khu vực nhà kho bên trong/bên ngoài nhà cho thuê không?

ĐỒ NỘI THẤT VÀ GIA DỤNG

Những gì được bao gồm trong căn hộ? Hãy hỏi xem tủ lạnh, máy giặt và máy sấy, màn cửa, thảm hoặc đồ nội thất khác có được bao gồm trong nhà cho thuê không. Ai chịu trách nhiệm thanh toán những đồ vật này nếu chúng cần sửa chữa?

Danh sách Kiểm tra Mẫu để Kiểm tra Nhà Cho thuê

Ngày Kiểm tra:

Địa chỉ Căn hộ:

Tên Chủ nhà:

Địa chỉ của Chủ nhà:

Số Điện thoại:

Tất cả các Phòng			
Mục Danh sách Kiểm tra	Có	Không	Ghi chú
Có ít nhất hai ổ cắm còn hoạt động hoặc một ổ cắm và một đèn treo còn hoạt động không?			
Phòng không có bất kỳ nguy hiểm nào về điện không?			
Tất cả cửa sổ và cửa ra vào có thể tiếp cận từ bên ngoài có khóa được không?			
Có ít nhất một cửa sổ mở được và tất cả cửa sổ ở tình trạng tốt và không có tấm nào thiếu hoặc bị hỏng?			
Trần, tường và sàn lành lặn và không có các vết nứt, lỗ hoặc khiếm khuyết nguy hiểm không?			
Tất cả các bề mặt bên trong không bị bong tróc sơn không?			
Có thiết bị báo khói hoạt động không?			

Ngoại thất Tòa nhà			
Mục Danh sách Kiểm tra	Có	Không	Ghi chú
Nền nhà và tường bên ngoài có chắc chắn và không có nguy hiểm không?			
Tất cả các cầu thang bên ngoài, lan can và bậc tam cấp chắc chắn và không có mối nguy hiểm không?			

Mái nhà, máng xối và ống máng đi xuống chắc chắn và không có mối nguy hiểm không?			
Ống khói chắc chắn và không có mối nguy hiểm không?			
Tất cả các bề mặt bên ngoài không bị bong tróc sơn không?			
Nếu căn nhà là nhà di động, nó có được đặt và chằng buộc tốt không?			
Phòng tắm			
Có nhà vệ sinh còn hoạt động trong căn nhà để sử dụng riêng cho người thuê nhà không?			
Có chậu rửa còn hoạt động được lắp đặt cố định có cả nước nóng và nước lạnh không?			
Có bồn tắm hoặc vòi hoa sen còn hoạt động có cả nước nóng và nước lạnh không?			
Có cửa sổ mở được hay một hệ thống thông hơi còn hoạt động không?			

Nhà bếp			
Mục Danh sách Kiểm tra	Có	Không	Ghi chú
Có lò nướng và có bếp lò với lò đốt ở phía trên cùng trong điều kiện còn hoạt động không?			
Có tủ lạnh còn hoạt động và duy trì ở nhiệt độ đủ lạnh để giữ thực phẩm không bị hư không?			
Có chậu rửa bát còn hoạt động có cả nước nóng và nước lạnh không?			
Hệ thống Sưởi, Nước và Điện			
Thiết bị sưởi ấm có khả năng cung cấp đủ nhiệt cho tất cả các phòng được sử dụng để sinh hoạt không?			
Trong nhà không có lò sưởi đốt nhiên liệu hoặc các loại điều kiện sưởi không an toàn khác không?			
Căn nhà có được thông gió tốt			

không?			
Bình nước nóng có được bố trí, trang bị và lắp đặt an toàn không?			
Có nguồn cấp nước công cộng hay tư nhân vệ sinh và an toàn không?			
Hệ thống ống nước không bị rò rỉ?			
Hệ thống ống nước được kết nối với hệ thống xử lý nước công cộng hoặc tư nhân đã được phê duyệt và không bị nước thải trào ngược?			
Hệ thống điện không có mối nguy hiểm (ví dụ, hệ thống dây điện không phù hợp, dịch vụ không phù hợp nghiêm trọng, v.v...)?			

Sức khỏe & An toàn Chung			
Mục Danh sách Kiểm tra	Có	Không	Ghi chú
Căn nhà có ít nhất một thiết bị báo khói trong điều kiện còn hoạt động ở mỗi tầng của khu vực sinh hoạt?			
Có thể vào nhà mà không cần phải đi qua một nhà khác không?			
Có lối thoát hiểm có thể chấp nhận phòng khi có hỏa hoạn không? Nó có thể tiếp cận được không?			
Trong nhà không có chuột, gián, v.v...?			
Nhà không có rác hay các mảnh vụn?			
Cầu thang và hội trường chung không có mối nguy hiểm gây ra bởi bậc lỏng lẻo, thiếu tay vịn, chiếu sáng kém hay những rủi ro khác?			
Địa điểm thuê và khu phố lân cận không có các điều kiện nguy hiểm?			

CHỮ KÝ CỦA NGƯỜI THUÊ: _____ NGÀY _____
CHỮ KÝ CỦA CHỦ NHÀ: _____ NGÀY _____

(LƯU Ý)

Đảm bảo tất cả các thiết bị và đồ đạc cố định trong tình trạng còn hoạt động. Ngoài ra, ghi chép lại sự hiện diện của đồ nội thất, thảm và đồ đạc cố định cũng như tình trạng của tất cả mọi thứ trong nhà cho thuê. Ghi lại vị trí và số vết, vết cháy hoặc các hư hỏng khác.

Chủ nhà không cần ký vào danh sách kiểm tra này.

Trách nhiệm của Người thuê

Là người thuê nhà, bạn thuê tài sản của người khác. Để tạo ra một hợp đồng thuê nhà có trách nhiệm, bạn cần tuân thủ hợp đồng thuê của mình cùng với danh sách các nghĩa vụ sau đây:

1. Trả tiền thuê nhà khi đến hạn, không phải là ngày hôm sau hay 5 ngày sau. Nếu tiền thuê đến hạn vào ngày đầu tháng, hãy trả tiền vào ngày đầu tháng. Nếu tiền thuê nhà không được thanh toán, có thể dẫn đến khiếu nại trục xuất ra khỏi nhà. Nếu bạn biết trước là bạn sẽ không thể trả tiền thuê nhà đúng thời hạn, hãy thông báo cho chủ nhà. Giao tiếp là mấu chốt cho một trải nghiệm thuê thành công.
2. Nếu các tiện ích được bao gồm trong hợp đồng thuê, chúng cũng cần phải được thanh toán đúng hạn. Nếu không, có thể dẫn đến khiếu nại trục xuất ra khỏi nhà.
3. Tuân thủ tất cả các điều khoản và điều kiện của hợp đồng thuê.
4. Tuân thủ các quy tắc và quy định trong hợp đồng thuê hoặc phụ lục được ký riêng.
5. Tuân thủ các yêu cầu của luật của Pennsylvania, pháp lệnh địa phương và bộ luật về nhà ở.
6. Không được làm ảnh hưởng đến sự yên bình của người thuê nhà khác và hàng xóm.
7. Không được làm tổn hại đến cơ sở cho thuê. Đảm bảo không ai sống cùng hoặc đến thăm bạn làm hư hỏng tài sản, vì bạn sẽ chịu trách nhiệm về tài chính cho những hư hỏng này.
8. Thông báo cho chủ nhà về bất kỳ lỗi nghiêm trọng nào (hoặc cần sửa chữa) trong chỗ ở có thể khiến cho tòa nhà xấu đi.
9. Chịu trách nhiệm về tài chính đối với mọi hư hỏng do hành động hay sơ suất (trừ hao mòn thông thường) mà bạn hay gia đình bạn đã gây ra.
10. Giữ cho cơ sở sạch sẽ.
11. Cho phép chủ nhà, đại diện của chủ nhà hoặc thanh tra của chính quyền địa phương tiếp cận hợp lý để kiểm tra và sửa chữa.
12. Không cho phép những người không có trong hợp đồng thuê sống trong nhà cho thuê.
13. Tìm hiểu xem chủ nhà muốn bạn thông báo lỗi như thế nào và thông báo ngay lập tức.
14. Không tham gia hoặc cho phép bất cứ ai tham gia vào hoạt động tội phạm, bao gồm cả ma túy bất hợp pháp hoặc cho phép trẻ vị thành niên uống rượu tại cơ sở. Bất kỳ và tất cả các mục này có thể dẫn đến việc bị trục xuất ra khỏi nhà.
15. Nếu bạn đổi ổ khóa của mình, hãy thông báo cho chủ nhà trước, sau đó cung cấp cho chủ nhà bản sao của chìa khóa.

(LƯU Ý)

Nếu chủ nhà yêu cầu các sửa chữa đã báo cáo được lập thành văn bản, nhớ giữ lại một bản sao của văn bản này để lưu hồ sơ.

Bảo hiểm cho Người thuê

Hầu hết chủ nhà mua bảo hiểm hỏa hoạn, trong đó bảo hiểm cho bất động sản nhưng *không* bảo hiểm cho tài sản của bạn. Bảo hiểm cho người thuê nhà (là tùy chọn, nhưng một số chủ nhà có thể yêu cầu) có thể được mua cho nội thất của bạn và các vật dụng cá nhân. Chi phí bảo hiểm cho người thuê nhà ở vào khoảng \$100 đến \$175 mỗi năm, tính trung bình chưa tới năm mươi xu mỗi ngày. Bảo hiểm cho người thuê nhà có thể được mua từ bất cứ công ty bảo hiểm nào bán bảo hiểm cho chủ nhà.

Bảo hiểm này bảo vệ bạn khỏi những thiệt hại do hỏa hoạn, trộm cắp hoặc thậm chí là thiên tai. Bạn cũng được bảo hiểm nếu khách đến nhà bạn bị thương trong căn nhà bạn thuê. Thanh toán y tế có thể được trả cho những người đó, mặc dù trong một số trường hợp cụ thể, bạn có thể không phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về thiệt hại.

Ngoài ra, bảo hiểm cho người thuê nhà sẽ trả tiền cho việc di dời tạm thời sau hỏa hoạn. Bạn có thể được hoàn trả, lên đến số tiền nhất định, cho chi phí về nhà ở và các bữa ăn vượt quá những gì bạn thường phải trả. Những chi phí này có thể trang trải toàn bộ thời gian cần để sửa chữa nhà để tái sử dụng.

Quan hệ Láng giềng

Tự giới thiệu bản thân với hàng xóm và trở thành một phần của khu phố. Duy trì mối quan hệ thân thiện với họ. Điều này sẽ có lợi cho tất cả mọi người trong khu phố. Hàng xóm có thể giúp đỡ lẫn nhau bằng nhiều cách, chẳng hạn như theo dõi hoạt động bất hợp pháp.

Trong các tòa nhà chung cư, điều quan trọng là phải tôn trọng tất cả các khu vực chung – hành lang, cầu thang hoặc sân chơi. Không xả rác ở những khu vực này hoặc cản trở lối vào tòa nhà. Tốt nhất không nên chơi hoặc tạo ra tiếng ồn quá mức trong phòng hội trường và cầu thang vì lý do an toàn cũng như để tôn trọng hàng xóm của bạn.

Để làm một người hàng xóm tốt, bạn cần phải cố gắng đảm bảo khách nhà bạn không làm phiền hàng xóm của bạn. Không phải lúc nào cũng có thể kiểm soát tất cả mọi hành động của khách, nhưng bạn có quyền mong đợi họ cư xử theo cách sẽ không làm cho người khác phản kháng.

Một trong những cách tốt nhất để đảm bảo mối quan hệ hàng xóm *không tốt* là làm phiền hàng xóm của bạn bằng tiếng ồn lớn. Nếu bạn định tổ chức một bữa tiệc, hãy giữ nó trong tầm kiểm soát và kết thúc bữa tiệc tại thời điểm hợp lý. Cũng nên để hàng xóm của bạn biết khi nào bạn định tổ chức buổi tụ tập như vậy và hợp tác với họ trong những trường hợp đặc biệt, chẳng hạn như bệnh tật. Bạn có thể muốn sửa đổi hoặc thay đổi kế hoạch của mình để yêu cầu đặc biệt của họ có thể được đáp ứng. Họ có nhiều khả năng hợp tác với bạn nếu bạn hợp tác với họ.

Trong những nhà biệt lập một hộ gia đình, tình hàng xóm thân thiện cũng có nghĩa là bảo trì và bảo dưỡng tốt cho bên ngoài tòa nhà. Điều này có nghĩa cỏ và cây bụi cần được duy trì tốt và không được để rác bên ngoài.

Quyền Riêng tư của Người thuê

Người thuê nhà được quyền hưởng *Giao ước về Tận hưởng sự Yên tĩnh*, trong đó bao gồm quyền riêng tư. Tiền thuê nhà được trả không chỉ cung cấp cho người thuê nhà một mái nhà mà còn đảm bảo quyền được tận hưởng cơ sở mà không có sự xâm nhập hợp lý và quá mức của chủ nhà. Nếu chủ nhà vào nhà cho thuê của bạn mà không có lý do hoặc gây phiền nhiễu cho người thuê nhà vào ban đêm, chủ nhà có thể là vi phạm hợp đồng thuê.

Chủ nhà có quyền thỉnh thoảng vào cơ sở cho thuê để sửa chữa và kiểm tra, bao gồm cả việc bảo dưỡng định kỳ theo lịch. Nếu hợp đồng thuê quy định rằng chủ nhà có thể vào mà không cần báo trong những giờ hợp lý, người thuê nhà có thể không có quyền yêu cầu thông báo trước. Tuy nhiên, nếu chủ nhà hoặc nhân viên của chủ nhà liên tục vào mà không thông báo, hãy gửi thư cho chủ nhà yêu cầu **thông báo trước** tối thiểu hai mươi bốn (24) giờ trước khi vào nhà trong tình huống không khẩn cấp. Giữ một bản sao của thư này và gửi bản gốc qua thư bảo đảm, "yêu cầu xác nhận thư đến". Mặc dù chủ nhà không bắt buộc phải thực hiện theo yêu cầu thông báo trước của bạn, phép lịch sự thông thường sẽ khuyến khích chủ nhà thông báo cho người thuê nhà trước khi vào nhà cho thuê. Nếu chủ nhà không tuân thủ các tiêu chuẩn chung như đã nêu ở trên và liên tục vào nhà cho thuê mà không báo trước, chủ nhà có thể bị kiện ra tòa vì xâm phạm. Gọi cho sở cảnh sát địa phương để biết thêm thông tin.

Bảo đảm Ngụ ý về Điều kiện sống

QUYỀN SỐNG Ở MỘT NƠI Ở TƯƠNG TẤT

Tòa án Tối cao Pennsylvania đã đảm bảo rằng người thuê nhà có quyền sống ở một nơi ở tương tất. Sự bảo đảm nhà thuê tương tất này được gọi là *Bảo đảm Ngụ ý về Điều kiện sống*.

Bảo đảm này có nghĩa là trong **mỗi hợp đồng thuê nhà ở** tại Pennsylvania (cho dù bằng miệng hay bằng văn bản) có một lời hứa (Bảo đảm) rằng chủ nhà sẽ cung cấp một ngôi nhà an toàn, vệ sinh và lành mạnh cho sức khỏe. **Một ngôi nhà cho thuê phải phù hợp để sống trong đó và chủ nhà phải duy trì nó theo cách đó trong suốt thời hạn cho thuê bằng những sửa chữa cần thiết.** Ngay cả khi người thuê nhà ký hợp đồng thuê chấp nhận chỗ ở "theo nguyên trạng", Bảo đảm này vẫn bảo vệ người này. **Quyền có một ngôi nhà có thể sống không thể bị từ bỏ trong hợp đồng thuê.** Hãy nhớ rằng, bạn luôn có quyền này, cho dù nó có được nêu trong hợp đồng thuê hay không. Nó không thể được cho đi. Bất kỳ điều khoản nào của hợp đồng thuê tìm cách làm như vậy sẽ không thể thực thi.

Bảo đảm này không yêu cầu chủ nhà thực hiện sửa chữa phẩm mỹ. Ví dụ, chủ nhà không cần sửa chữa sơn đã bị mờ, trừ khi chủ nhà đã đồng ý làm như vậy. Tuy nhiên, chủ nhà phải khắc phục các khiếm khuyết nghiêm trọng ảnh hưởng đến sự an toàn hoặc khả năng sống trong nhà cho thuê.

NHỮNG KHIẾM KHUYẾT ĐƯỢC BẢO HIỂM BỞI BẢO ĐẢM NGỤ Ý VỀ ĐIỀU KIỆN SỐNG

- Không có nước nóng và nước lạnh hoạt động
- Không có phương tiện để bảo đảm các cơ sở cho thuê bằng ổ khóa (ví dụ, cửa ra vào, cửa sổ)
- Không có nguồn hoạt động để cung cấp đủ nhiệt
- Sự phá hoại của côn trùng hoặc động vật gặm nhấm (*Chủ nhà phải tiêu diệt trước khi người thuê nhà dọn vào ở*).
- Mái nhà bị dột
- Sàn, cầu thang, bậc tam cấp và tay vịn không an toàn
- Hệ thống dây điện không đầy đủ, có nguy cơ hỏa hoạn
- Không có khả năng lưu trữ thực phẩm an toàn do tủ lạnh bị hỏng (khi chủ nhà chịu trách nhiệm bảo trì và sửa chữa tủ lạnh)
- Thành phần kết cấu không an toàn khiến cho việc sinh sống trong cơ sở trở nên nguy hiểm

(LƯU Ý)

Thành phố Lancaster, Pennsylvania, quy định rằng từ 06:30 sáng đến 10:30 tối, nhiệt độ bên trong nhà không được thấp hơn 65 độ và không được thấp hơn 60 độ vào các giờ khác trong ngày. Điều này áp dụng trong tất cả các mùa trong năm, không chỉ trong những tháng mùa đông.

Cần Làm gì Nếu Chỗ ở của Bạn Không thể Ở được

Nếu vấn đề đủ nghiêm trọng để cấu thành một hành vi vi phạm *Bảo đảm Ngụ ý về Điều kiện sống*, bạn có thể có quyền yêu cầu một hoặc nhiều biện pháp khắc phục.

THIẾT LẬP VÀ BẢO VỆ CÁC QUYỀN CỦA BẠN

- Bạn phải xác định rằng các khiếm khuyết ảnh hưởng đến kiện sống của nhà bạn thuê. (Khả năng sống trong nhà ở bị suy yếu nghiêm trọng.)
- Bạn cần phải thông báo vấn đề cho chủ nhà. Tốt nhất nên thông báo bằng văn bản và giữ một bản sao cho chính mình. (*Xem “Thư Mẫu cho Chủ nhà,” bắt đầu trên trang 49.*)
- Bạn cần phải cho chủ nhà *thời gian hợp lý* để sửa chữa.*
- Bạn cần phải chứng tỏ rằng chủ nhà không sửa chữa.

Chủ nhà có thể tiến hành các bước để thu tiền thuê nhà hoặc thậm chí tìm cách trục xuất bạn. Luật của Pennsylvania ngăn không cho chủ nhà cho trục xuất bạn ra khỏi nhà vì bạn nêu một vấn đề có ảnh hưởng đến sự bảo đảm về điều kiện sống. Bạn có thể bị trục xuất ra khỏi nhà nếu tòa án thấy rằng một số hoặc tất cả tiền thuê nhà nợ chủ nhà và bạn không có tiền để trả. Nếu bạn vi phạm hợp đồng thuê theo những cách khác, chủ nhà có thể tìm cách trục xuất bạn căn cứ vào những lý do này.

Nếu bạn đã làm theo các bước trên để thiết lập và bảo vệ các quyền của mình và chủ nhà đã không làm cho nhà ở có thể sinh sống bằng cách sửa chữa các khiếm khuyết, bạn có thể tiến hành một hoặc nhiều biện pháp khắc phục dành cho người thuê nhà ở các trang sau.

*Bao nhiêu thời gian là *thời gian hợp lý*? Không có câu trả lời đúng. *Thời gian hợp lý* để sửa chữa mái nhà dột có thể là một hoặc hai tuần, nhưng **thiếu nhiệt vào những tháng mùa đông không được để chờ đợi lâu hơn một hoặc hai ngày.**

(LƯU Ý)

Trăm nghe không bằng một thấy. Sau khi bạn xác định rằng các khiếm khuyết ảnh hưởng đến điều kiện sống của bạn, hãy chụp ảnh của vấn đề. Nếu bạn được yêu cầu có mặt tại tòa, ảnh sẽ rất hữu ích.

XIN NHỚ

Hãy nhớ rằng tư vấn pháp lý thích hợp là vô giá.

BIỆN PHÁP KHẮC PHỤC CHO NGƯỜI THUÊ NHÀ

1. Chấm dứt hợp đồng thuê của bạn và tránh mọi nghĩa vụ trả tiền thuê nhà tiếp theo.

Nếu bạn quyết định làm điều này, bạn phải dọn ra khỏi nhà cho thuê. Bạn có thể mất tiền đặt cọc hoặc bị kiện đòi tiền thuê nhà theo thời hạn của hợp đồng thuê nếu bạn đã không tuân theo nguyên tắc thông báo cho chủ nhà về các khiếm khuyết trong nhà ở của bạn. Nhớ bao gồm địa chỉ chuyển tiếp của bạn trong thư thông báo cho chủ nhà về các khiếm khuyết.

2. Giữ lại toàn bộ hoặc một phần tiền thuê nhà cho đến khi khiếm khuyết được khắc phục.

Theo Luật của Pennsylvania, bạn có thể giữ lại tiền thuê nhà nếu bạn có thể chứng minh chỗ ở không thể ở được. Miễn là có bằng chứng chứng minh rằng chỗ ở không thể ở được, bạn sẽ không bị trục xuất ra khỏi nhà vì không trả tiền thuê nhà.

Nhớ đảm bảo bạn:

- đã thông báo cho chủ nhà bằng văn bản rằng có các vấn đề tồn tại.
- có thể chứng minh rằng vấn đề tồn tại. Lời chứng tại tòa từ bạn bè và người thân có thể được chấp nhận. Ảnh là tốt nhất. Chúng cần phải thể hiện rõ các khiếm khuyết bạn muốn cho thấy. Thư hoặc thông báo từ một cơ quan quản lý là lý tưởng.
- đã cho phép một thời gian hợp lý để sửa chữa và có thể chứng minh rằng chủ nhà đã không sửa chữa như bạn yêu cầu.
- đã tham khảo ý kiến một luật sư nếu bạn không chắc chắn về cách thức tiến hành, có mối quan tâm về chứng minh hành vi vi phạm sự bảo đảm ngụ ý, hoặc cần thêm thông tin.

Không có cách nào chính xác để xác định số tiền thuê nhà bạn có thể giữ lại một cách hợp pháp. Một cách để tính toán số tiền này là tìm xem bao nhiêu phần nhà của bạn không thể "sử dụng" và trong bao lâu.

Ví dụ:

- Nếu bạn có một căn hộ năm phòng và bạn không thể sử dụng một trong những phòng này trong suốt một tháng, bạn có thể trích 1/5 (một phần năm) hay 20% tiền thuê nhà cho việc không sử dụng được 1/5 (một phần năm) căn hộ.
- Nếu bạn không có sưởi và bị buộc phải ở với một người bạn hoặc tại một khách sạn trong một tuần, bạn có thể trích 1/4 (một phần tư) hay 25% tiền thuê nhà cho việc không sử dụng được toàn bộ nhà của bạn trong một tuần trong số bốn tuần.

(LƯU Ý)

Trong khi pháp luật không yêu cầu bạn để tiền thuê nhà được giữ lại của bạn vào một tài khoản ngân hàng hoặc ký quỹ, chúng tôi khuyến khích bạn làm như vậy. Điều này có thể cung cấp cho bạn một mức độ bảo vệ nào đó nếu chủ nhà kiện bạn ra tòa. Thẩm phán thường hỏi xem người thuê nhà có cất giữ tiền thuê nhà đã giữ lại không. Bằng cách cất giữ tiền trong tài khoản ngân hàng, bạn sẽ chứng tỏ cho thẩm phán/Thẩm phán Quận Có thẩm quyền rằng bạn đã không tìm cách sống bằng việc không trả tiền thuê nhà. Ngoài ra, nếu thẩm phán/Thẩm phán Quận Có thẩm quyền xác định rằng bạn đã giữ lại quá nhiều tiền, bạn phải chuẩn bị trả nó trong vòng 10 ngày.

3. Sửa chữa các khiếm khuyết và khấu trừ chi phí sửa chữa từ tiền thuê nhà hàng tháng của bạn.

Tuy nhiên, có một số hạn chế đối với biện pháp khắc phục này. Số tiền chi phí sửa chữa được trừ vào tiền thuê nhà bị giới hạn. Các giới hạn khác là số tiền phải *hợp lý* và *cần thiết* để làm cho chỗ ở có thể sinh sống được. Bạn không được phép khấu trừ vào chi phí làm cho chỗ ở trở nên hấp dẫn hơn. Chỉ những chi phí phát sinh để làm cho cơ sở an toàn và trong phạm vi bảo đảm mới có thể được khấu trừ. Trước khi tiếp tục, hãy gửi cho chủ nhà của bạn một thông báo bằng văn bản cho biết bạn có ý định thực hiện biện pháp khắc phục này và gửi dự toán. Bạn phải đợi một khoảng thời gian hợp lý trước khi tiếp tục. Bạn sẽ cần phải thông báo lại cho chủ nhà khi công việc được hoàn thành.

4. Nộp đơn kiện để thu hồi chi phí sửa chữa, giảm tiền thuê nhà hồi tố và/hoặc bồi thường cho bất cứ thiệt hại nào khác phải gánh chịu trong khi chỗ ở không thể ở được.

Người thuê nhà có trách nhiệm chứng minh rằng các bước trên được thực hiện và chi phí hoặc tổn thất khác đã phát sinh do chủ nhà vi phạm *Bảo đảm Ngụ ý về Điều kiện sống*.

5. Nộp đơn xin lệnh tòa buộc chủ nhà sửa chữa ngay lập tức.

Người thuê nhà nên chuẩn bị cho sự phản công của chủ nhà. Người thuê nhà sẽ cần một luật sư để nộp đơn xin lệnh tòa. Điều quan trọng là:

- a. người thuê nhà có thể chứng minh mức độ nghiêm trọng của khiếm khuyết.
- b. các khiếm khuyết làm giảm đáng kể khả năng sinh sống.
- c. người thuê nhà có thể chứng minh rằng mình đã thông báo cho chủ nhà.

(LƯU Ý)

Trước khi nộp đơn xin lệnh tòa, hãy tìm cố vấn pháp lý. Có những giới hạn áp dụng cho các biện pháp khắc phục và thủ tục tố tụng này; bất kỳ biện pháp khắc phục nào đều có thể phức tạp.

Tiền Đặt cọc

Tiền đặt cọc là tiền thuộc về người thuê nhà nhưng được giữ bởi chủ nhà để phòng trường hợp có hư hỏng. Người thuê nhà phải chịu trách nhiệm về các khoản thanh toán tiền thuê nhà trong thời hạn của hợp đồng thuê. Khi hợp đồng thuê đã hết hạn, người thuê nhà được hưởng số tiền đặt cọc trừ đi bất kỳ hư hỏng nào đối với tài sản.

Chủ nhà chỉ có thể yêu cầu người thuê nhà trả một khoản tiền đặt cọc tối đa là hai tháng tiền thuê nhà. Chủ nhà có thể yêu cầu người thuê nhà thanh toán tiền đặt cọc cộng với "tháng cuối cùng". Bất kể chủ nhà có thể gọi nó là gì, thanh toán "tiền thuê nhà tháng cuối cùng" vẫn là một phần của hai tháng tiền đặt cọc tối đa.

Tất cả hoặc một phần số tiền đặt cọc có thể được giữ lại ở cuối thời hạn thuê nếu bạn: gây hư hỏng cơ sở, không vệ sinh đúng cách, không trả tiền thuê nhà tháng cuối cùng hoặc bất kỳ tiền thuê nhà nào, không cung cấp thông báo thích hợp cho chủ nhà, hoặc vi phạm một số điều khoản khác trong hợp đồng thuê. **Tiền đặt cọc KHÔNG được sử dụng cho tiền thuê nhà tháng cuối cùng, trừ khi chủ nhà và người thuê nhà cùng đồng ý làm như vậy.**

GIỚI HẠN SỐ TIỀN ĐẶT CỌC VÀ LÃI CỦA TIỀN ĐẶT CỌC

Luật của Pennsylvania giới hạn số tiền đặt cọc mà chủ nhà có thể yêu cầu.

Trong **năm đầu tiên** của hợp đồng thuê, số tiền đặt cọc không thể nhiều hơn hai tháng tiền thuê nhà. Nếu người thuê nhà đã trả tiền đặt cọc tương đương hai tháng tiền thuê nhà (hoặc tiền đặt cọc một tháng tiền thuê nhà và "tiền thuê nhà tháng cuối cùng"), **sau năm đầu tiên** người thuê nhà có thể yêu cầu chủ nhà trả lại số tiền đã giữ lớn hơn một tháng tiền thuê nhà. Điều này được thực hiện bằng cách viết thư yêu cầu trả lại số tiền này và giữ một bản sao của thư. Lá thư phải được gửi bằng thư bảo đảm, "yêu cầu xác nhận thư đến", để có bằng chứng là chủ nhà đã nhận được thư. Người thuê nhà cần gửi tiếp thư theo sau thư bảo đảm này bằng thư thường nếu người thuê nhà không ký vào biên nhận được trả lại từ bưu điện.

Trong **năm thứ hai** hoặc trong bất kỳ lần gia hạn hợp đồng thuê ban đầu nào, số tiền đặt cọc không được nhiều hơn một tháng tiền thuê nhà. Nếu tăng tiền thuê nhà của người thuê nhà, chủ nhà cũng có thể tăng số tiền đặt cọc bằng một tháng tiền thuê theo mức giá mới cho năm năm đầu tiên của hợp đồng thuê.

Nếu một khoản đặt cọc nhiều hơn \$100 được thu:

- a. tiền phải được để trong một tài khoản riêng;
- b. tài khoản phải thuộc một tổ chức được quy định bởi cơ quan ngân hàng Pennsylvania hoặc Liên bang;
- c. chủ nhà phải thông báo cho người thuê nhà bằng văn bản kèm theo tên và địa chỉ của nơi cất giữ (ngân hàng) và số tiền đặt cọc.
- d. sau **năm thứ hai**, lãi thu được trên số tiền của người thuê nhà (trừ khoản lệ phí quản lý 1% cho chủ nhà) phải được trả cho người thuê nhà hàng năm vào ngày ký hợp đồng thuê.

Pháp luật không quy định mức lãi suất mà người thuê nhà cần nhận được.

Hãy nhớ rằng, mức lãi suất hiện nay là rất thấp. Vì vậy, sau khi chủ nhà khấu trừ lệ phí 1%, có thể không có lãi dành cho người thuê nhà. Tuy nhiên, để thể hiện tính chuyên nghiệp trong kinh doanh, chủ nhà cần thông báo cho người thuê nhà bằng văn bản rằng không có lãi còn nợ.

Trả lại Tiền Đặt cọc của Bạn

Tại thời điểm này, ảnh, danh sách kiểm tra hoặc bất kỳ tài liệu nào khác được sử dụng khi lần đầu tiên người thuê nhà dọn vào căn hộ sẽ rất hữu ích. Trong vòng ba mươi (30) ngày sau khi chấm dứt hợp đồng thuê, chủ nhà phải cung cấp cho người thuê nhà:

1. một danh sách bằng văn bản gồm mọi hư hỏng mà chủ nhà tuyên bố người thuê nhà phải chịu trách nhiệm; hoặc
2. thanh toán khoản chênh lệch giữa số tiền đặt cọc cộng tiền lãi (nếu có) và tiền được sử dụng để chi trả cho những hư hỏng; hoặc
3. séc cho toàn bộ số tiền đặt cọc.

Nếu chủ nhà không làm những việc trên, nghĩa là chủ nhà đã từ bỏ quyền giữ bất kỳ số tiền đặt cọc nào hoặc lãi và cũng đã từ bỏ quyền kiện người thuê nhà trước tòa cho những hư hỏng. Tuy nhiên, sau ba mươi (30) ngày, người thuê nhà có thể kiện chủ nhà vì đã tăng gấp đôi số tiền đặt cọc cộng với lãi (nếu có).

Người thuê nhà không cần phải bồi thường cho chủ nhà cho những hao mòn thông thường.

Ví dụ, nếu chủ nhà quyết định rằng căn hộ cần được sơn lại khi kết thúc hợp đồng thuê nhà, người thuê nhà sẽ không bị tính phí cho việc sơn lại trừ khi người thuê nhà gây ra hư hỏng nhiều hơn hao mòn thông thường.

Người thuê nhà hiện tại không chịu trách nhiệm về những hư hỏng gây ra bởi người thuê nhà trước đó. Bằng cách sử dụng *Danh sách kiểm tra bắt đầu trên trang 23*, người thuê nhà sẽ ghi chép lại mọi hư hỏng trong cơ sở cho thuê đã tồn tại trước khi dọn vào nhà ở. Chứng cứ, nhân chứng và ảnh đặc biệt hữu ích trong việc thiết lập thực tế hư hỏng tồn tại trước khi thuê nhà. Đây là loại bằng chứng rất có giá trị nếu người thuê nhà muốn kiện chủ nhà để thu hồi tiền đặt cọc bị giữ bất hợp pháp.

Người thuê nhà được hưởng toàn bộ số tiền đặt cọc hoặc nhận một danh sách các hư hỏng và phần còn lại của tiền đặt cọc trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày dọn ra khỏi cơ sở nếu người thuê nhà đã cung cấp cho chủ nhà địa chỉ chuyển tiếp và đã trả lại chìa khóa kịp thời.

! XIN NHỚ

Tiền đặt cọc của bạn chỉ bắt đầu được hưởng lãi suất sau năm thứ hai của hợp đồng thuê nhà.

TRÁCH NHIỆM CỦA NGƯỜI THUÊ NHÀ

1. Cung cấp cho chủ nhà thông báo thích hợp rằng bạn sẽ dọn đi.

Thông báo này phải phù hợp với các điều khoản của hợp đồng thuê. Bạn sẽ cần đọc hợp đồng thuê của mình để xem Thông báo Ngừng thuê cần được gửi tới đâu và phải thông báo trước bao lâu để chấm dứt hợp đồng thuê của bạn.

2. Đảm bảo cung cấp cho chủ nhà địa chỉ mới của bạn bằng văn bản tại thời điểm hoặc trước khi bạn dọn đi. Bạn phải làm điều này ngay cả khi không có quy định như vậy trong hợp đồng thuê. (Xem Thư Mẫu, trang 57.)

Tốt nhất nên gửi thông báo này bằng thư bảo đảm, "yêu cầu xác nhận thư đến". Nếu bạn không chắc chắn về địa chỉ mới của bạn, hãy cho chủ nhà địa chỉ của một người thân. Giữ bản sao của tất cả thư bạn gửi, biên nhận gửi thư bằng thư bảo đảm và xác nhận thư đến.

3. Dọn dẹp sạch chỗ ở càng kỹ càng tốt. Giữ biên lai thuê bất kỳ thiết bị làm sạch nào, ví dụ, khi bạn thuê một máy làm sạch bằng hơi nước để làm sạch thảm.

4. Đảm bảo bạn không nợ tiền thuê nhà.

5. Cố gắng yêu cầu chủ nhà kiểm tra chỗ ở cùng với bạn.

Chụp ảnh cơ sở đã được dọn sạch đồ ra ngoài. Đây là lúc để xem lại ảnh, danh sách kiểm tra hoặc bất kỳ tài liệu khác về những hư hỏng bạn đã chuẩn bị khi bạn dọn vào căn hộ hoặc nhà. Bạn có thể yêu cầu chủ nhà ký vào danh sách kiểm tra các hư hỏng. Tuy nhiên, chủ nhà không cần ký vào danh sách kiểm tra này.

6. Trả lại chìa khóa của tài sản cho thuê. Ngoài ra, nếu có thể, hãy lấy biên nhận cho bất kỳ số tiền nào còn nợ được trả cho chủ nhà vào lúc này.

TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ NHÀ

Trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ khi chấm dứt hợp đồng thuê, một địa chỉ chuyển tiếp được cung cấp, chìa khóa được trả lại cho bạn, bạn cần phải:

1. Trả lại tiền đặt cọc (cộng với lãi, nếu có)

HOẶC

2. Gửi cho người thuê:

a. một danh sách ghi rõ từng hư hỏng và số tiền được tính cho việc sửa chữa

VÀ

b. thanh toán khoản chênh lệch giữa số tiền đặt cọc (bao gồm cả lãi suất, nếu có) và chi phí hư hỏng thực tế.

! XIN NHỚ

Nếu không có thông báo phù hợp, bạn vi phạm hợp đồng thuê và, do đó, tiền đặt cọc không cần phải trả lại.

(LƯU Ý)

Nếu bạn vi phạm hợp đồng thuê, nợ tiền thuê nhà hoặc đã không trả lại chìa khóa, chủ nhà có thể từ chối trả lại tiền đặt cọc.

Nếu người thuê nhà đã vi phạm hợp đồng thuê hoặc bất kỳ điều kiện nào trong hợp đồng thuê, nợ tiền thuê nhà hoặc không thông báo cho chủ nhà bằng văn bản về địa chỉ mới của mình, các quy định theo Trách nhiệm của Chủ nhà sẽ không áp dụng.

CẦN LÀM GÌ NẾU NGƯỜI THUÊ NHÀ KHÔNG NHẬN ĐƯỢC TIỀN ĐẶT CỌC

1. Nếu chủ nhà không cung cấp cho người thuê nhà danh sách những hư hỏng bằng văn bản trong vòng ba mươi (30) ngày, nghĩa là chủ nhà đã bị mất:

- tất cả quyền để giữ lại bất kỳ phần nào của số tiền đặt cọc (kể cả lãi); và
- tất cả quyền khởi kiện người thuê nhà cho những hư hỏng đối với nhà cho thuê. (Tuy nhiên, chủ nhà vẫn có thể khởi kiện người thuê nhà để thu tiền thuê chưa thanh toán hoặc do vi phạm hợp đồng thuê.)

a. Người thuê nhà có thể nộp đơn khiếu nại dân sự lên Thẩm phán Quận Có thẩm quyền và kiện chủ nhà vì số tiền đặt cọc (bao gồm cả lãi, nếu có).

b. Chủ nhà sẽ không thể nộp đơn phản tố cho các hư hỏng.

2. Nếu chủ nhà đã không trả cho người thuê nhà khoản chênh lệch giữa số tiền đặt cọc và thiệt hại thực tế đối với nhà cho thuê trong thời hạn ba mươi (30) ngày:

a. Người thuê nhà có thể nộp đơn khiếu nại dân sự lên Thẩm phán Quận Có thẩm quyền và kiện chủ nhà vì đã tăng gấp đôi số tiền đặt cọc.

b. Chủ nhà sẽ không thể nộp đơn phản tố cho các hư hỏng.

3. Nếu chủ nhà đã cung cấp cho người thuê nhà danh sách các hư hỏng và hoàn tiền trong vòng ba mươi (30) ngày và người thuê nhà không đồng ý với mức độ hư hỏng:

a. Người thuê nhà có thể nộp đơn khiếu nại dân sự lên Thẩm phán Quận Có thẩm quyền.

Người thuê nhà sẽ phải chứng minh rằng chủ nhà đã tính mức thiệt hại không đúng cho người thuê nhà. Một lần nữa, ảnh, danh sách kiểm tra và các tài liệu khác sẽ rất hữu ích cho quá trình này. Ngoài ra, chủ nhà có quyền nộp đơn phản tố đối với người thuê nhà.

Nếu người thuê nhà đã không cung cấp địa chỉ chuyển tiếp, người thuê nhà vẫn có quyền lấy lại tiền đặt cọc. Tuy nhiên, do những khó khăn chủ nhà có thể gặp phải trong việc định vị người thuê nhà, chủ nhà không phải trả lại tiền đặt cọc trong vòng 30 ngày.

(LƯU Ý)

Bất kỳ điều khoản thuê nào nói rằng bạn đã từ bỏ các quyền này sẽ không thể thực thi và do đó vô hiệu.

Giá thuê Tăng

Người thuê nhà có ít sự bảo vệ chống lại việc tăng tiền thuê. Vì Pennsylvania không có luật kiểm soát tiền thuê nhà, chủ nhà có thể tăng tiền thuê nhà tùy thích. Biện pháp bảo vệ duy nhất cho người thuê nhà là các điều khoản của hợp đồng thuê bằng văn bản hoặc thỏa thuận miệng với chủ nhà của họ. Chủ nhà theo luật phải thông báo trước ít nhất một tháng (đối với hợp đồng thuê theo tháng) hoặc hai tháng (đối với hợp đồng thuê một năm) để tăng tiền cho thuê nhà của người thuê nhà (trừ khi hợp đồng thuê có quy định khác).

Một biện pháp bảo vệ quan trọng là **chủ nhà không được tăng tiền thuê nhà của người thuê nhà giữa thời hạn thuê** trừ khi hợp đồng thuê có một điều khoản "đi qua", cho phép chủ nhà chuyển lại cho người thuê nhà những thứ như thuế tài sản hoặc tiện ích tăng. Ví dụ, nếu người thuê nhà có hợp đồng thuê hết hạn vào cuối tháng 9, chủ nhà **không thể** tăng tiền thuê nhà vào tháng 6.

Một biện pháp bảo vệ thứ hai là **chủ nhà phải có thông báo thích hợp trước khi tăng tiền thuê nhà**. Thông báo phải được làm bằng văn bản. Hợp đồng thuê bằng văn bản thường quy định thời gian cần thông báo trước trước khi chủ nhà có thể thay đổi các điều khoản của hợp đồng thuê. Thỏa thuận bằng miệng (hoặc nếu hợp đồng thuê không nói cần thông báo trước bao lâu) yêu cầu thông báo trước ba mươi (30) ngày trước khi tăng tiền thuê (hoặc thay đổi bất kỳ điều khoản nào của hợp đồng thuê).

Biện pháp bảo vệ thứ ba chống lại tăng tiền thuê nhà là **chủ nhà không thể tăng tiền thuê nhà của người thuê nhà để trả đũa người thuê nhà vì người thuê nhà đã thực hiện quyền hợp pháp**. Ví dụ, chủ nhà không thể tăng tiền thuê nhà cho người thuê nhà vì người thuê nhà đã gọi cho Trung tâm Nhà ở Công bằng để nộp đơn khiếu nại việc phân biệt đối xử hoặc gọi cho Văn phòng Thanh tra Bộ luật về Nhà ở.

Nếu chủ nhà tăng tiền thuê nhà giữa thời hạn thuê, người thuê nhà có thể chống lại việc tăng giá này bằng việc **không thanh toán số tiền tăng lên** và để chủ nhà kiện mình ra tòa. Bằng cách cho thẩm phán thấy hợp đồng thuê và biên nhận tiền thuê nhà hoặc séc bị hủy bỏ, người thuê nhà sẽ có thể ngăn chặn hành động trục xuất ra khỏi nhà, **nhưng người thuê nhà phải trả tiền thuê nhà**. Nếu người thuê nhà từ chối không trả bất kỳ khoản tiền thuê nhà nào, chủ nhà có thể trục xuất người thuê nhà ra khỏi nhà.

Nếu chủ nhà từ chối chấp nhận tiền thuê nhà khi người thuê nhà tìm cách chỉ trả số tiền thuê cũ, mua phiếu chuyển tiền hoặc sử dụng séc và gửi nó cho chủ nhà bằng thư bảo đảm, "yêu cầu xác nhận thư đến". Hãy giữ lại biên nhận phiếu chuyển tiền và/hoặc biên nhận bưu chính để chứng minh rằng người thuê nhà đã trả tiền thuê nhà và chủ nhà đã nhận được nó. Nếu chủ nhà từ chối thư bảo đảm của người thuê nhà và thư được trả lại cho bưu điện, người thuê nhà nên giữ nguyên thư chưa mở, cùng với biên nhận bưu chính chứng minh người thuê nhà đã gửi nó. Bằng cách này, người thuê nhà sẽ có thể chứng minh trước tòa rằng mình đã tìm cách trả tiền thuê nhà và chủ nhà đã từ chối chấp nhận nó.

Ngoài việc tăng tiền thuê nhà, chủ nhà có thể tìm cách tăng những thứ khác. Mặc dù chủ nhà có thể gọi chúng bằng những cái tên khác, chẳng hạn như "phí" hoặc "đánh giá", chúng đều là tăng

tiền thuê nhà. Ví dụ, nếu chủ nhà tìm cách áp đặt một khoản phí vì có thêm một người dọn vào ở hoặc vì một thiết bị, chẳng hạn như điều hòa không khí được lắp đặt, đây là việc tăng tiền thuê nhà. Kiểm tra các điều khoản của hợp đồng thuê. Nếu khoản tăng này không tuân thủ các điều khoản của hợp đồng thuê, người thuê nhà có thể từ chối thanh toán các khoản phí bổ sung.

Tiện ích Bị cắt

Bất kể ai trả tiền cho các tiện ích, trước khi tiện ích bị cắt, người thuê nhà cần nhận được thông báo từ công ty tiện ích tối thiểu 10 ngày trước khi cắt theo dự kiến. Ngoài ra, công ty tiện ích phải đặt một thông báo 3 ngày (móc cửa) ở cửa trước khi cắt tiện ích. Điều quan trọng cần lưu ý là sau khi một thông báo 10 ngày đã được trao cho người thuê nhà bởi một công ty tiện ích, công ty tiện ích có 60 ngày để cắt tiện ích của người thuê nhà mà không cần một thông báo 10 ngày khác.

Nếu người thuê nhà chịu trách nhiệm thanh toán cho dịch vụ tiện ích và nhận được một thông báo cắt, người thuê nhà cần sắp xếp thanh toán cho công ty tiện ích ngay lập tức. Nếu bạn đang nhận viện trợ của chính phủ, bạn nên liên hệ với Phòng Phúc lợi Công cộng để được hỗ trợ về sưởi ấm. Bạn cũng có thể liên hệ với CAP (Chương trình Hành động Cộng đồng) theo số (717) 299-7301. Ngay cả khi bạn sưởi ấm nhà mình bằng một nguồn khác ngoài khí đốt hoặc điện, có sẵn sự hỗ trợ thông qua CAP.

Nếu chủ nhà của bạn chịu trách nhiệm thanh toán cho dịch vụ tiện ích và các tiện ích đã bị cắt, tình hình có thể trở nên phức tạp hơn. Trước tiên, hãy tìm cách yêu cầu chủ nhà trả các khoản thanh toán cần thiết ngay lập tức để khôi phục lại dịch vụ của bạn. Nếu chủ nhà không trả các khoản thanh toán cần thiết để khôi phục lại dịch vụ, bạn và bất kỳ người thuê nhà nào khác có thể phải trả các khoản thanh toán này để khôi phục lại dịch vụ. Bất kỳ hóa đơn nào bạn phải trả để khôi phục lại dịch vụ có thể được khấu trừ từ thanh toán tiền thuê nhà của bạn, như được quy định trong *Biện Pháp Khắc Phục Cho Người Thuê Nhà*, trang 32, miễn là bạn thông báo cho chủ nhà bằng văn bản. Bạn cũng có thể yêu cầu chuyển giao dịch vụ tiện ích sang tên bạn. Tuy nhiên, hãy cẩn thận, bạn có thể cần phải đặt cọc một khoản tiền đáng kể hoặc nó có thể ảnh hưởng đến hợp đồng thuê của bạn. Tìm kiếm tư vấn pháp lý càng sớm càng tốt nếu bạn làm điều này.

Nếu công ty tiện ích cắt dịch vụ mà không thông báo trước, có nghĩa là công ty này đã vi phạm luật. Hãy liên hệ với công ty tiện ích và yêu cầu khôi phục lại dịch vụ ngay lập tức. Yêu cầu nói chuyện với người quản lý và ghi lại tên của người nói chuyện. Nếu cần thiết, hãy gọi cho văn phòng của Bộ Trưởng Tư Pháp theo số (800) 441-2555 để tố cáo việc cắt bất hợp pháp này.

Trục xuất ra khỏi nhà

LÝ DO TRỤC XUẤT RA KHỎI NHÀ

1. Không thanh toán tiền thuê nhà
2. Liên tục trả chậm tiền thuê nhà
3. Kết thúc thời hạn thuê
4. Làm hư hỏng nhà cho thuê ngoài mức hao mòn thông thường
5. Sử dụng nhà cho thuê cho những mục đích không được cho phép theo thỏa thuận cho thuê (ví dụ, điều hành một doanh nghiệp, cho phép người trái phép để sống cùng bạn, tham gia vào các hoạt động tội phạm, v.v...)
6. Nuôi chó, mèo hoặc động vật khác không phải là động vật dịch vụ khi không được phép trong hợp đồng thuê
7. Tiếng ồn không hợp lý làm phiền những người thuê nhà khác
8. Không cắt cỏ và giữ gìn sân nếu thỏa thuận thuê quy định rằng bạn làm những việc này
9. Cát giữ và/hoặc vứt rác không đúng cách làm thu hút côn trùng, động vật gặm nhấm, v.v...
10. Việc không tuân thủ các quy tắc và quy định hợp lý trong hợp đồng thuê, gắn liền với hợp đồng thuê hoặc được cung cấp vào lúc ký hợp đồng thuê.

Trục xuất ra khỏi nhà là cách duy nhất người cung cấp nhà ở có thể buộc người thuê nhà rời khỏi căn hộ hay nhà. Trục xuất ra khỏi nhà yêu cầu tố tụng tại tòa án. Thời gian của quy trình này sẽ khác nhau, tùy thuộc vào hoàn cảnh của việc trục xuất. Trục xuất ra khỏi nhà là một vụ kiện pháp lý bắt đầu bởi người cung cấp nhà ở của một tài sản để buộc người thuê nhà dọn ra khỏi nhà. Trục xuất ra khỏi nhà thường là kết quả của sự vi phạm hợp đồng thuê. Nếu người thuê nhà và chủ nhà có hợp đồng thuê bằng miệng, người thuê nhà có quyền nhận được thông báo bằng văn bản nếu chủ nhà/chủ sở hữu tìm cách trục xuất. (Xem “*Thời biểu Thông báo Trục xuất ra khỏi nhà,*” trang 47.)

Đối với hợp đồng thuê bằng văn bản, hợp đồng thuê có thể quy định rằng chủ nhà/chủ sở hữu không cần phải đưa ra bất kỳ thông báo nào hoặc có thể đưa ra một thông báo ngắn hơn quy định. Đây được gọi là “Tự bỏ Thông báo”. Kiểm tra hợp đồng thuê để biết thời hạn thông báo được yêu cầu.

Thủ tục Trục xuất ra khỏi nhà

Nếu người thuê nhà đã không trả tiền thuê nhà của mình hay nói cách khác là vi phạm hợp đồng thuê của họ, chủ nhà có thể tìm cách trục xuất người thuê ra khỏi nhà cho thuê. Ngay cả khi người thuê nhà có hoàn cảnh đặc biệt, người thuê nhà được yêu cầu phải tuân thủ thỏa thuận cho thuê và trả tiền thuê nhà đúng thời hạn. Đối với thắc mắc về Thẩm phán Quận Có thẩm quyền, hãy xem mục “*Vấn Đáp: Tòa án Thẩm phán Quận Có thẩm quyền*”, trên trang 48.

THÔNG BÁO ĐUỔI KHỎI NHÀ

1. Chủ nhà có thể sẽ bắt đầu bằng cách gửi cho người thuê nhà "Thông Báo Đuổi khỏi nhà". Thời gian chủ nhà cần cung cấp cho người thuê nhà phụ thuộc vào hợp đồng thuê. Hợp đồng thuê của bạn sẽ xác định số ngày. Thời gian chủ nhà cần phải cung cấp cho người thuê nhà trước khi nộp đơn lên Thẩm phán Quận Có thẩm quyền sẽ khác nhau. Giấy này có thể được dán ở cửa nhà của người thuê nhà hoặc chủ nhà có thể đưa nó cho một người trưởng thành tại cơ sở. Giấy này **không thể** được gửi qua đường bưu điện bằng thư thường hoặc thư bảo đảm.
 - a. **Kiểm tra Hợp đồng thuê bằng Văn bản:** Hợp đồng thuê sẽ quy định thời gian chủ nhà cần phải cung cấp. Nếu hợp đồng thuê quy định năm ngày, người thuê nhà cần được cung cấp năm ngày. Thông báo phải được làm bằng văn bản. Hợp đồng thuê thậm chí có thể nói rằng chủ nhà không cần thông báo trước cho người thuê nhà.
 - b. **Nếu có Hợp đồng thuê bằng Miệng:** Chủ nhà phải thông báo cho người thuê nhà bằng **văn bản**. Thời gian chủ nhà cung cấp phụ thuộc vào lý do trục xuất.

XÉT XỬ TẠI TÒA

1. Nếu người thuê nhà không dọn ra trong thời gian ghi trong thông báo trục xuất, chủ nhà phải đến Thẩm phán Quận Có thẩm quyền để nộp *Khiếu nại Chủ nhà/Người thuê*.
 - a. Một phiên tòa xét xử sẽ được sắp xếp trong vòng bảy (7) đến mười lăm (15) ngày sau khi chủ nhà nộp đơn khiếu nại.
 - b. Người thuê nhà và chủ nhà sẽ nhận được "Thông báo Xét xử Thu hồi Nhà" và một bản sao của đơn khiếu nại từ một cảnh sát và thư hạng nhất.
2. Bất cứ lúc nào trước phiên xét xử, người bị kiện trong một đơn khiếu nại đã được nộp có thể nộp đơn phản khiếu nại có thể khẳng định bất kỳ yêu cầu nào khác chống lại nguyên đơn.
 - a. Bằng việc nộp đơn phản tố hay khiếu nại của bị cáo, phiên xét xử cho cả hai khiếu nại phải được tổ chức không trước bảy (7) ngày, nhưng không quá mười lăm (15) ngày kể từ ngày nộp đơn khiếu nại của bị cáo (người thuê nhà).
 - b. Đơn phản khiếu nại của bị cáo phải được giao cho nguyên đơn ít nhất năm (5) ngày trước phiên xét xử.
3. Mỗi bên được phép triệu tập nhân chứng làm chứng tại phiên xét xử.
4. Tại phiên xét xử, mỗi bên có thể trình bày các tài liệu làm bằng chứng và lời khai của nhân chứng.
 - a. Các mục được cho phép là một số hóa đơn, dự toán, biên nhận và bản sao kê tài khoản cụ thể có vẻ được thực hiện trong quá trình kinh doanh bình thường; tuy nhiên, các mục này có thể mâu thuẫn với nguyên đơn (chủ nhà).
5. **Hãy có mặt đúng giờ và chuẩn bị tất cả các tài liệu có thể.**

6. Nếu không thể đến dự, bạn có thể liên hệ với văn phòng của Thẩm phán Quận Có thẩm quyền càng sớm càng tốt trước ngày ra tòa và hỏi xem có thể sắp xếp lại lịch xét xử không để cho phép bạn tham dự.
7. Nếu cả hai bên đi đến thỏa thuận **trước ngày ra tòa**, hãy vẫn lên kế hoạch tham dự buổi xét xử, ngay cả khi một người nào đó khác không phải tòa án nói với bạn rằng "tất cả mọi thứ đã được giải quyết". Lên kế hoạch để có mặt ở đó, đúng giờ và chuẩn bị càng nhiều tài liệu càng tốt. Trừ khi bạn xuất hiện và trình bày vụ việc của bạn hoặc thỏa thuận của bạn, Thẩm phán Quận Có thẩm quyền có thể phán quyết chống lại bạn và bạn sẽ bị thua theo mặc định.

PHÁN QUYẾT

1. Sau phiên xét xử, Thẩm phán Quận Có thẩm quyền sẽ đưa ra quyết định ngay hôm đó hoặc trong vòng ba (3) ngày. Nếu Thẩm phán Quận Có thẩm quyền tuyên bố quyền sở hữu tài sản thuộc về chủ nhà, chủ nhà có thể yêu cầu một *Lệnh Thu Hồi Nhà* vào ngày thứ mười một (11) sau khi phán quyết.

LỆNH THU HỒI NHÀ

1. Nếu chủ nhà đã có được *Lệnh Thu Hồi Nhà*, người thuê nhà sẽ nhận được thông báo từ một cảnh sát.
 - a. Thông báo của cảnh sát sẽ nói rằng người thuê nhà có thêm mười (10) ngày để dọn ra khỏi nhà.
 - b. Thông báo này là thời hạn **cuối cùng** để dọn ra khỏi nhà.
 - c. Nếu người thuê nhà không dọn ra sau khi kết thúc thời hạn mười (10) ngày theo thời gian và ngày trong thông báo, cảnh sát buộc phải cưỡng chế người thuê nhà và khóa cửa nhà cho thuê.

Người thuê nhà được yêu cầu dọn dẹp đồ đạc của họ khi từ bỏ sở hữu nhà cho thuê (kể cả tại thời điểm bị trục xuất ra khỏi nhà). Bất kỳ tài sản nào không được dọn đi bởi người thuê nhà nên được giữ bởi chủ nhà. Người thuê nhà phải thông báo cho chủ nhà trong vòng mười (10) ngày kể từ ngày dọn dẹp đồ đạc và tuyên bố rằng người thuê nhà có ý định lấy lại tài sản. Nếu người thuê nhà không liên lạc với chủ nhà, chủ nhà có quyền vứt bỏ tài sản. Nếu người thuê nhà muốn lấy lại đồ đạc của mình, chủ nhà cần phải giữ tài sản trong ba mươi (30) ngày (trong khoảng cách hợp lý so với nhà cho thuê). Để biết thêm thông tin, hãy truy cập vào www.LHOP.org/fhc.

THỦ TỤC KHÁNG CÁO

1. Thường có hai phần của một quyết định của thẩm phán: Sở hữu (trục xuất ra khỏi nhà) và Phán quyết về Tiền.
 - a. Sau khi Thẩm phán Quận Có thẩm quyền đưa ra phán quyết, người thuê nhà hoặc chủ nhà có mười (10) ngày để kháng cáo quyết định liên quan đến việc trục xuất ra khỏi nhà.
 - b. Người thuê nhà hoặc chủ nhà có ba mươi (30) ngày để kháng cáo quyết định liên quan đến phán quyết về tiền.
 - c. Nếu người thuê nhà hoặc chủ nhà quyết định kháng cáo một quyết định của Thẩm phán Quận Có thẩm quyền, họ sẽ kháng cáo bản án tại Văn phòng của Chánh lục sự (50 North Street Duke, Lancaster, Pennsylvania, tầng 2) để thanh toán phán quyết về tiền cộng với chi phí tòa án hoặc ba tháng tiền thuê nhà, tùy theo số tiền nào ít hơn.
 - d. Số tiền này sẽ được gửi vào một tài khoản ký quỹ.
 - e. Người thuê nhà sẽ phải tiếp tục trả tiền thuê nhà hàng tháng tại Văn phòng của Chánh lục sự và số tiền này sẽ được gửi vào tài khoản ký quỹ này.
 - f. Khi người thuê nhà nộp đơn kháng cáo tại Văn phòng của Chánh lục sự, người thuê nhà sẽ cần phải nói với họ rằng người thuê nhà muốn kháng cáo quyết định trục xuất ra khỏi nhà và dừng việc khóa cửa không cho vào.
 - g. Để làm điều này người thuê nhà phải nộp ***lệnh tạm đình chỉ tố tụng tư pháp***.
 - h. Nếu người thuê nhà không cho Văn phòng của Chánh lục sự biết rằng người thuê nhà muốn nộp ***lệnh tạm đình chỉ tố tụng tư pháp***, người thuê nhà sẽ chỉ kháng cáo phán quyết về tiền và việc khóa cửa không cho vào vẫn tiếp tục.

!XIN NHỚ

- Việc chủ nhà khóa nơi ở của bạn mà không có lệnh của tòa án là bất hợp pháp.
- Việc chủ nhà của bạn tìm cách khóa cửa không cho bạn vào, thay đổi ổ khóa hoặc cắt hệ thống sưởi hoặc nước của bạn mà không có lệnh của tòa án là bất hợp pháp.

(LƯU Ý)

Quy định đối với nhà có phòng cho thuê có sự khác biệt. Nhà có phòng cho thuê được xem giống như khách sạn. Nếu người thuê nhà thuê một phòng và không trả tiền thuê nhà, chủ sở hữu có thể khóa cửa.

Như đã lưu ý ở trên, cần ít nhất hai mươi (20) ngày sau buổi xét xử trước khi chủ nhà có thể khóa cửa không cho vào một cách hợp pháp. Tuy nhiên, người thuê nhà nên tiến hành tìm kiếm nhà khác. Nếu người thuê nhà chưa tìm được một nơi mới để sống, người thuê nhà có thể muốn ở lại cùng với người thân hoặc bạn bè hoặc tại một nơi tạm trú tại địa phương và tạm thời cất giữ đồ dùng.

Những Sự việc và Câu hỏi Phổ biến

Sau đây là những sự việc và câu hỏi phổ biến mà người thuê nhà có thể có sau khi nhận được thông báo trực xuất ra khỏi nhà.

Chủ nhà của tôi đã đe dọa sẽ khóa cửa không cho tôi vào. Họ có thể làm điều đó không?

Chủ nhà không được phép khóa cửa không cho vào căn hộ hoặc ngôi nhà của bạn cho đến ngày thứ hai mươi một (21) sau quyết định của phiên xét xử. Chủ nhà cũng không thể cắt các dịch vụ (ví dụ, nước, điện, sưởi) của chỗ ở. Nếu chủ nhà làm điều này, bạn sẽ muốn trình vấn đề này lên Thẩm phán Quận Có thẩm quyền tại buổi xét xử.

Tôi thừa nhận tôi nợ tiền thuê nhà, nhưng tôi cần thêm thời gian để dọn đi.

Tình huống của tôi là đặc biệt. Điều đó có ý nghĩa gì không?

Bạn không có quyền đòi hỏi thêm thời gian để tìm một nơi sinh sống hoặc di chuyển tài sản của bạn. Trách nhiệm là như nhau cho tất cả các khách thuê. Tuy nhiên, bạn có thể yêu cầu chủ nhà ký một thỏa thuận cho phép bạn ở lại lâu hơn.

Tôi không có bất cứ nơi nào để đi. Tôi nên làm gì?

Bạn sẽ cần phải tìm một nơi cho cả bạn và đồ đạc của bạn. Đừng để lại tài sản của bạn. Chủ nhà không cần phải giữ chúng giúp bạn, và trên thực tế, có thể tính cho bạn một khoản phí lưu trữ nếu bạn để lại tài sản của mình. Tuy nhiên, chủ nhà không thể giữ tài sản của bạn cho đến khi bạn trả tiền thuê nhà bạn nợ. Nếu bạn không thể tìm thấy một nơi để sống, hãy liên hệ với người thân hoặc bạn bè. Bạn cũng có thể liên hệ với nơi tạm trú hoặc nhà ở tạm tại địa phương.

Thời biểu Thông báo Trục xuất ra khỏi nhà

Nếu lý do trục xuất là:	Chủ nhà phải cung cấp cho người thuê nhà:
TRỤC XUẤT/THỜI BIỂU THỦ TỤC KHÔNG GIA HẠN CHO CĂN HỘ/NHÀ CHO NGƯỜI THUÊ NHÀ/CHỦ NHÀ	
Không trả tiền thuê nhà	Thông báo 10 ngày
Kết án liên quan đến ma túy	Thông báo 10 ngày
Hết hạn hợp đồng thuê theo tháng	Thông báo 30 ngày
Hết hạn hợp đồng thuê theo năm hoặc hợp đồng không thời hạn	Thông báo 30 ngày
Hết hạn hợp đồng thuê dài hơn 1 năm	Thông báo 30 Ngày
THỜI BIỂU THỦ TỤC TRỤC XUẤT NGƯỜI THUÊ NHÀ TRONG CÔNG VIÊN CHO NHÀ DI ĐỘNG CHO NGƯỜI THUÊ NHÀ/CHỦ NHÀ	
Hợp đồng thuê dưới 1 năm	30 ngày
Hợp đồng thuê trên 1 năm	3 tháng
Thông báo không trả tiền thuê nhà trong thời gian:	
• Ngày 1 tháng 4 - 31 tháng 8	5 ngày
• Ngày 1 tháng 9 - 31 tháng 3	30 ngày
THỦ TỤC TÓ TỤNG THỜI BIỂU THỦ TỤC TRỤC XUẤT CHO NGƯỜI THUÊ NHÀ/CHỦ NHÀ	
Xét xử theo lịch của Thẩm phán Quận Có thẩm quyền	7-15 ngày sau khi chủ nhà nộp đơn khiếu nại
Thẩm phán Quận Có thẩm quyền sẽ đưa ra phán quyết khi kết thúc buổi xét xử hoặc trong vòng	3 ngày
Lệnh Thu Hồi Nhà cho Chủ nhà	Sau 10 ngày kể từ ngày phán quyết
Cảnh sát thực thi Lệnh Thu Hồi Nhà có thể trục xuất những người cư ngụ nếu họ vẫn còn ở lại cơ sở quá	10 ngày sau khi có Lệnh của Tòa
KHÁNG CÁO LẠI YÊU CẦU CHUNG	
Phán quyết ảnh hưởng đến việc sở hữu tài sản nhà ở, kháng cáo trong vòng	10 ngày sau phán quyết
Phán quyết đối với tiền hoặc sở hữu tài sản không dùng để ở, kháng cáo trong vòng	30 ngày sau phán quyết

! XIN NHỚ

Những nguyên tắc này chỉ được tuân thủ khi nguyên tắc trục xuất ra khỏi nhà không được quy định trong hợp đồng thuê hoặc nếu không có hợp đồng thuê bằng văn bản.

Vấn Đáp: Tòa án Thẩm phán Quận Có thẩm quyền

Thẩm phán Quận Có thẩm quyền là ai?

Thẩm phán Quận Có thẩm quyền là một quan chức do địa phương bầu ra có thể quyết định những vụ kiện dân sự nhỏ chẳng hạn như các vấn đề giữa chủ nhà và người thuê nhà.

Tôi có cần luật sư không?

Không. Không yêu cầu luật sư trong buổi xét xử. Tuy nhiên, nếu bạn muốn có luật sư đại diện, bạn có thể thuê luật sư.

Tôi có nên tham dự buổi xét xử của Thẩm phán Quận Có thẩm quyền không?

Có! Nếu bạn không có mặt tại buổi xét xử, một phán quyết có thể được đưa ra chống lại bạn theo mặc định. Có nghĩa là, nếu bạn không có mặt, bạn sẽ bị xử thua trong buổi xét xử và được yêu cầu trả tiền cho phán quyết chống lại bạn ngay cả khi bạn đã thanh toán trước buổi xét xử. Sự hiện diện của bạn là rất quan trọng tại buổi xét xử, ngay cả khi một người nào đó không phải tòa án nói rằng phiên xử đã bị hủy bỏ. Ngoài ra, buổi xét xử cho bạn cơ hội để trình bày "biện hộ" hay "phản khiếu nại" chống lại bên kia. Nếu bạn không thể tham dự vào ngày dự kiến của phiên xét xử hoặc trường hợp khẩn cấp phát sinh, hãy gọi cho văn phòng của Thẩm phán Quận Có thẩm quyền và yêu cầu xem họ có thể sắp xếp lại lịch cho buổi xét xử không.

"Biện hộ" là gì?

Biện hộ là lý do của bạn chứng minh tại sao những cáo buộc chống lại bạn là không đúng sự thật. Biện hộ phổ biến là chủ nhà đã không cung cấp cho người thuê nhà đủ thông báo để dọn ra khỏi nơi cư trú. Nếu người thuê nhà có hợp đồng thuê bằng văn bản, chủ nhà được pháp luật yêu cầu cung cấp cho người thuê nhà thông báo theo hợp đồng thuê đó. (*Xem "Thời biểu Thông báo Trục xuất ra khỏi nhà," trang 47.*) Bất kể biện hộ của bạn là gì, bạn sẽ cần tài liệu và/hoặc nhân chứng để chứng minh cho sự biện hộ của mình.

"Phản Khiếu nại" là gì?

"Phản Khiếu nại" sự khẳng định rằng bên kia còn nợ tiền bạn. Ví dụ, nếu người thuê nhà đã trả tiền để sửa chữa (sau khi thông báo cho chủ nhà rằng mình đang lên kế hoạch để làm như vậy) để làm cho chỗ ở có thể sinh sống và chủ nhà không hoàn lại cho người thuê nhà những chi phí này, người thuê nhà có thể nộp đơn phản tố. Người thuê nhà phải nộp đơn này sử dụng *Mẫu đơn Khiếu nại Dân sự* tại văn phòng của Thẩm phán Quận Có thẩm quyền. Không có lệ phí cho việc nộp đơn "Phản Khiếu nại", nhưng người nộp đơn "Phản Khiếu nại" sẽ phải trả tiền cho chi phí gửi "Phản Khiếu nại" cho bên kia.

Tôi nên chuẩn bị cho phiên xét xử của tôi như thế nào?

Nếu bạn có một luật sư, luật sư của bạn cần xem lại thông tin sẽ được trình bày tại phiên xét xử. Nếu không có luật sư, bạn nên phác thảo tuần tự những thứ đã xảy ra. Hãy ngắn gọn và đi vào điểm chính. Chuẩn bị sẵn sàng để giải thích từng mục bằng chứng và những hành động bạn đã thực hiện để khắc phục tình hình. Nếu bạn đã chụp ảnh, đây là lúc để sử dụng chúng. Mặc bộ quần áo trang trọng nhất của bạn và đến đúng giờ cho buổi xét xử.

Tôi có thể phản đối một điều gì đó mà một nhân chứng đang nói không?

Người thuê nhà hoặc chủ nhà có thể phản đối nếu thông tin được trình bày không liên quan đến tình huống mà buổi xét xử được đặt ra để giải quyết. Bạn cũng có thể phản đối lời khai nói về những tuyên bố được thực hiện bởi những người không có mặt tại phiên xét xử. Đây được gọi là "tin đồn" và không nên được phép.

Điều gì xảy ra sau phiên xét xử?

Thẩm phán Quận Có thẩm quyền sẽ đưa ra quyết định tại phiên xét xử hoặc qua đường bưu điện trong vòng ba (3) ngày. Nếu phán quyết có lợi cho người thuê nhà, chủ nhà cần phải làm những gì Thẩm phán Quận Có thẩm quyền ra lệnh. Nếu phán quyết có lợi cho chủ nhà, người thuê nhà cần phải làm những gì Thẩm phán Quận Có thẩm quyền ra lệnh. Chủ nhà có thể nộp đơn xin *Lệnh Thu Hồi Nhà/Lệnh Thực thi* nếu người thuê nhà không trả tiền còn nợ. Người thuê nhà hoặc chủ nhà có thể nộp đơn khiếu nại. Đơn khiếu nại được yêu cầu nộp trong vòng mười (10) đến ba mươi (30) ngày tùy thuộc vào lý do trục xuất.

Kết luận

Phân biệt đối xử và đối xử bất công về nhà ở có thể không trắng trợn như cách đây nhiều năm. Vì vậy, điều quan trọng là các cá nhân biết quyền và trách nhiệm của mình. Phân biệt đối xử đối với những người thuộc các lớp bảo vệ sau đây là bất hợp pháp: Chủng tộc, Màu da, Tôn giáo, Tổ tiên, Quốc gia Xuất xứ, Giới tính, Tuổi Tác (40+), Tình trạng Gia đình hoặc Người khuyết tật/Tàn tật. Nếu bạn cảm thấy rằng bạn đã bị phân biệt đối xử theo một hoặc nhiều lớp được bảo vệ này, hãy gọi cho Trung tâm Nhà ở Công bằng tại LHOP.

Nếu bạn là người thuê nhà và cảm thấy chủ nhà không tuân thủ thỏa thuận cho thuê, điều quan trọng là bạn hiểu được các quyền của mình với tư cách là một người thuê nhà. Các quyền của bạn với tư cách là một người thuê nhà phụ thuộc vào sự tuân thủ các trách nhiệm của bạn được quy định và/hoặc ngụ ý trong hợp đồng thuê. Nếu bạn đang gặp khó khăn tài chính, **đừng chờ đến phút cuối cùng**. Hãy liên hệ với chủ nhà và cho họ biết rằng có những vấn đề tài chính không lường trước.

Nếu bạn là chủ nhà và muốn tham dự một buổi hội thảo về nhà ở công bằng hoặc quyền và trách nhiệm của chủ nhà/người thuê nhà, hãy liên hệ với Trung tâm Nhà ở Công bằng tại LHOP.

Một số bất đồng có thể được giải quyết với sự giúp đỡ của một dịch vụ hòa giải. Dịch vụ Hòa giải của Quận Lancaster hòa giải những vấn đề như vậy. Bạn có thể liên hệ với họ theo số (717) 293-7231.

Trung tâm Nhà ở Công bằng tại LHOP

123 East King Street

Lancaster, Pennsylvania 17602

Điện thoại: (717) 291-9945, số máy lẻ 7

E-mail: info@LHOP.org

Thư Mẫu

LIÊN QUAN ĐẾN CÁC VẤN ĐỀ NGHIÊM TRỌNG ẢNH HƯỞNG ĐẾN ĐIỀU KIỆN SỐNG

Ngày

Địa chỉ của Bạn

Tên Chủ nhà

Địa chỉ Đầy đủ của Chủ nhà

Kính gửi {*Nhập Tên Chủ nhà*}:

Tôi viết thư này cho ông/bà liên quan đến việc sửa chữa cần thiết cho căn hộ/căn nhà (*chọn một*) có địa chỉ tại {*nhập địa chỉ*} mà tôi đang thuê từ ông/bà.

Vấn đề cụ thể cần phải được sửa chữa bao gồm:

Tạo danh sách: (*Vi dụ được liệt kê dưới đây*)

Không có nước nóng

Vấn đề hệ thống ống nước (*hãy nêu cụ thể*)

Không có sưởi

Trần bị nứt, v.v...

Những điều kiện này rất nghiêm trọng và tôi coi chúng là sự vi phạm trách nhiệm của ông/bà để giữ cho cơ sở an toàn, vệ sinh và có thể sống được.

Tôi sẽ biết ơn nếu ông/bà thực hiện việc sửa chữa càng sớm càng tốt. Nếu những điều kiện này không được sửa chữa trong thời gian hợp lý, tôi dự định sẽ thực hiện quyền pháp lý của mình để giảm tiền thuê nhà, tự sửa chữa và khấu trừ tiền sửa chữa từ tiền thuê nhà hoặc giữ lại tiền thuê nhà của tôi, v.v... (*chọn một*)

Tôi sẽ biết ơn sự quan tâm kịp thời của ông/bà đối với vấn đề này.

Trân trọng!

Chữ ký của Bạn

Viết In Tên của Bạn

Thư Mẫu
XÁC NHẬN SỬA CHỮA CẦN THIẾT

Ngày

Địa chỉ của Bạn

Tên Chủ nhà

Địa chỉ của Chủ nhà

Kính gửi *{Nhập Tên Chủ nhà}*:

Lá thư này là để xác nhận cuộc trò chuyện *{điện thoại}* của chúng ta vào ngày *{ngày tháng}*, trong đó tôi thông báo với ông/bà rằng những sửa chữa sau đây là cần thiết trong căn hộ/căn nhà của tôi (*chọn một*) đặt tại *{địa chỉ}*.

Vấn đề cụ thể cần phải được sửa chữa bao gồm:

Tạo danh sách: (*Ví dụ được liệt kê dưới đây*)

Không có nước nóng

Vấn đề hệ thống ống nước (*hãy nêu cụ thể*)

Không có sưởi

Trần bị nứt, v.v...

Ông/bà đã hứa hoàn thành việc sửa chữa vào ngày *{nhập ngày tháng thỏa thuận}*.

Cảm ơn ông/bà đã hợp tác trong vấn đề này.

Trân trọng!

Chữ ký của Bạn

Viết In Tên của Bạn

Thư Mẫu SỬA CHỮA VÀ KHẤU TRỪ

Ngày

Địa chỉ của Bạn

Tên Chủ nhà

Địa chỉ của Chủ nhà

Kính gửi {Nhập Tên Chủ nhà}:

Tôi viết thư này liên quan đến việc sửa chữa cần thiết cho căn hộ/căn nhà (*chọn một*) có địa chỉ tại {nhập địa chỉ} mà tôi đã thuê từ ông/bà.

Các vấn đề cụ thể cần phải được sửa chữa bao gồm: (*tạo danh sách*).

Như ông/bà có thể nhớ lại, chúng ta đã thảo luận những vấn đề vào ngày {nhập ngày tháng thảo luận}.
(*Sử dụng dòng này chỉ khi nó được áp dụng.*)

Những điều kiện này rất nghiêm trọng và tôi coi chúng là sự vi phạm trách nhiệm của ông/bà để giữ cho cơ sở trong một điều kiện an toàn, vệ sinh và có thể sống được.

Nếu những điều kiện này không được sửa chữa trong {nhập số ngày}, tôi dự định sẽ thực hiện quyền pháp lý của mình để thực hiện những sửa chữa cần thiết và khấu trừ chi phí từ tiền thuê nhà của tôi.

Tôi sẽ biết ơn sự quan tâm kịp thời của ông/bà đối với vấn đề này.

Trân trọng!

Chữ ký của Bạn

Viết In Tên của Bạn

Thư Mẫu GIỮ LẠI MỘT SỐ TIỀN THUÊ

Ngày

Địa chỉ của Bạn

Tên Chủ nhà

Địa chỉ của Chủ nhà

Kính gửi {Nhập Tên Chủ nhà}:

Tôi viết thư này liên quan đến việc sửa chữa cần thiết cho căn hộ/căn nhà (*chọn một*) có địa chỉ tại {nhập địa chỉ} mà tôi đã thuê từ ông/bà.

Các vấn đề cụ thể cần phải được sửa chữa bao gồm: (*tạo danh sách*).

Như ông/bà có thể nhớ lại, chúng ta đã thảo luận những vấn đề vào ngày {nhập ngày tháng thảo luận}. (*Sử dụng dòng này chỉ khi nó được áp dụng.*)

Những điều kiện này rất nghiêm trọng và tôi coi chúng là sự vi phạm trách nhiệm của ông/bà để giữ cho cơ sở trong một điều kiện an toàn, vệ sinh và có thể sống được.

Nếu những điều kiện này không được sửa chữa trong {nhập số ngày}, tôi dự định sẽ thực hiện quyền pháp lý của mình để giữ lại một số hoặc toàn bộ tiền thuê nhà hàng tháng của tôi cho đến khi các hạng mục này được sửa chữa.

Tôi sẽ biết ơn sự quan tâm kịp thời của ông/bà đối với vấn đề này.

Trân trọng!

Chữ ký của Bạn

Viết In Tên của Bạn

Thư Mẫu

VI PHẠM HỢP ĐỒNG THUÊ VÌ LÝ DO ĐIỀU KIỆN SỐNG – THƯ ĐẦU TIÊN

Ngày

Địa chỉ của Bạn

Tên Chủ nhà

Địa chỉ của Chủ nhà

Kính gửi {Nhập Tên Chủ nhà}:

Tôi viết thư này liên quan đến việc sửa chữa cần thiết cho căn hộ/căn nhà (*chọn một*) có địa chỉ tại {nhập địa chỉ} mà tôi đã thuê từ ông/bà.

Các vấn đề cụ thể cần phải được sửa chữa bao gồm: (*tạo danh sách*).

Những điều kiện này rất nghiêm trọng và tôi coi chúng là sự vi phạm trách nhiệm của ông/bà để giữ cho cơ sở trong một điều kiện an toàn, vệ sinh và có thể sống được.

Nếu những điều kiện này không được sửa chữa trong {nhập số ngày}, tôi dự định sẽ thực hiện quyền pháp lý của mình để dọn ra khỏi chỗ ở.

Trân trọng!

Chữ ký của Bạn

Viết In Tên của Bạn

Thư Mẫu
VI PHẠM HỢP ĐỒNG THUÊ VÌ LÝ DO ĐIỀU KIỆN SỐNG – THƯ THỨ HAI

Ngày

Địa chỉ của Bạn

Tên Chủ nhà

Địa chỉ của Chủ nhà

Kính gửi *{Nhập Tên Chủ nhà}*:

Thư này nhằm để thông báo cho ông/bà biết rằng tôi sẽ dọn ra khỏi căn hộ/căn nhà của tôi (*chọn một*) đặt tại *{nhập địa chỉ}* vào ngày *{nhập ngày}*.

Địa chỉ chuyển tiếp của tôi là *{nhập địa chỉ mới}*. Vui lòng trả lại tiền đặt cọc của tôi theo địa chỉ trên trong thời hạn hợp pháp là 30 ngày sau khi tôi đã dọn ra khỏi nhà ông/bà.

Trân trọng!

Chữ ký của Bạn

Viết In Tên của Bạn

Thư Mẫu
THÔNG BÁO DỌN RA KHỎI NHÀ

Ngày

Địa chỉ của Bạn

Tên Chủ nhà

Địa chỉ của Chủ nhà

Kính gửi *{Nhập Tên Chủ nhà}*:

Theo 62 P.S.§250-512(e), tôi sẽ cung cấp cho ông/bà địa chỉ chuyển tiếp sau đây bằng văn bản:

{Nhập Tên

Địa chỉ Đường phố

Thành phố/Bang/Mã Zip}

Hợp đồng thuê của tôi chấm dứt vào ngày *{nhập ngày tháng}*. Tôi sẽ sẵn sàng cho lần kiểm tra chỗ ở lần cuối tại thời điểm thuận tiện cho ông/bà trong tuần cuối cùng của *{nhập ngày tháng}*. Vui lòng liên hệ với tôi để sắp xếp thời gian cho việc kiểm tra.

Vui lòng gửi toàn bộ tiền đặt cọc của tôi hoặc danh sách mọi hư hỏng được xác định là còn nợ cùng với khoản tiền hoàn lại cho số dư tiền đặt cọc của tôi cùng với lãi vay phải trả về địa chỉ trên trong thời hạn hợp pháp là 30 ngày.

Trân trọng!

Chữ ký của Bạn

Viết In Tên của Bạn

Thư Mẫu
THÔNG BÁO ĐUỔI KHỎI NHÀ

Ngày Thông báo Đuổi khỏi nhà:

Tên Chủ nhà:

Tên Người thuê nhà:

Ngày Thuê:

Chỗ Ở Cho Thuê:

Kính gửi {Nhập Tên Người thuê nhà}:

Bạn đã vi phạm hợp đồng thuê khi bạn:

{nhập vi phạm hợp đồng thuê vào đây}

Ví dụ: — Không thanh toán tiền thuê nhà cho các tháng: Tháng 6 năm 2007, tháng 7 năm 2007.

— Đã cho phép vật nuôi sống trong căn hộ của bạn khi có chính sách không cho phép vật nuôi.

— Không giữ gìn nhà thuê sạch sẽ, mặc dù đã có nhiều cảnh báo dọn sạch nhà.

Vì bạn đã không thanh toán tiền thuê nhà, bạn cần phải rời khỏi nhà thuê trong vòng {nhập số ngày}.

Nếu bạn không rời khỏi nhà thuê và trả lại quyền sở hữu nhà thuê cho chủ nhà trong vòng {nhập số ngày}, chủ nhà sẽ kiện bạn ra tòa để buộc bạn rời khỏi nhà thuê.

Chữ ký của Chủ nhà _____

Thư Mẫu
YÊU CẦU ĐIỀU CHỈNH HỢP LÝ CỦA NGƯỜI THUÊ NHÀ

Ngày

Địa chỉ của Bạn

Tên Chủ nhà

Địa chỉ của Chủ nhà

Kính gửi *{Nhập Tên Chủ nhà}*:

Tôi sống tại *{nhập địa chỉ}*. Tôi *(hoặc một thành viên trong gia đình tôi)* là người khuyết tật.

Vì tình trạng khuyết tật này, bác sĩ đã chỉ định một động vật dịch vụ để hỗ trợ cuộc sống hàng ngày.

Tôi hiểu rằng các quy định của tòa nhà của chúng ta có chính sách không cho phép vật nuôi. Tuy nhiên, tôi yêu cầu ông/bà có một sự điều chỉnh hợp lý trong quy định của tòa nhà để cho phép động vật dịch vụ trong căn hộ của tôi.

Vui lòng trả lời yêu cầu điều chỉnh hợp lý của tôi bằng văn bản trong vòng một tuần. Tôi mong nhận được trả lời của ông/bà và biết ơn sự quan tâm của ông/bà đến vấn đề này.

Trân trọng!

Chữ ký của Bạn

Viết In Tên của Bạn

Thư Mẫu
TRẢ LỜI CỦA CHỦ NHÀ ĐỐI VỚI YÊU CẦU ĐIỀU CHỈNH HỢP LÝ

Ngày

Địa chỉ của Bạn

Tên Người thuê nhà

Địa chỉ của Người thuê nhà

Kính gửi *{Nhập Tên Người thuê nhà}*:

Tôi đã nhận được yêu cầu điều chỉnh hợp lý của bạn, đặc biệt *{nhập yêu cầu cụ thể}*, cùng với thư của bác sĩ của bạn nêu rõ tình trạng khuyết tật và nhu cầu điều chỉnh. Chúng tôi sẽ cung cấp sự điều chỉnh theo yêu cầu như sau: *{chèn cách điều chỉnh sẽ được cung cấp}*.

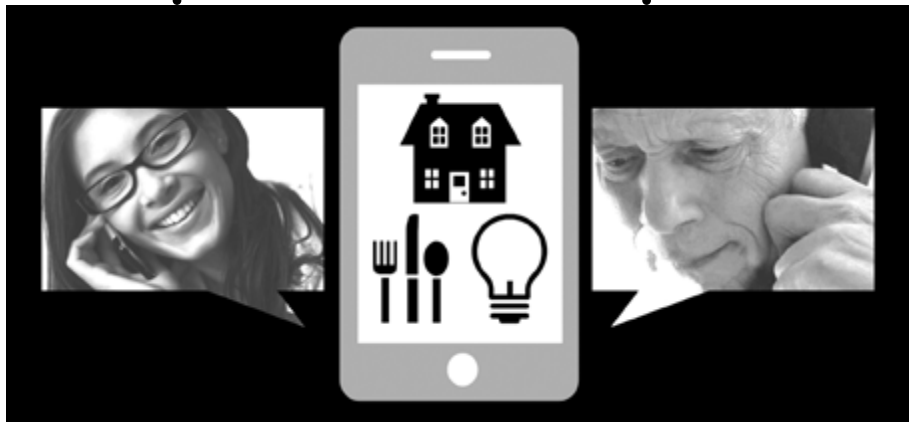
Trân trọng!

Chữ ký của Bạn

Viết In Tên của Bạn

Ghi chú

PENNSYLVANIA 2-1-1 EAST LÀ ĐƯỜNG DÂY TRỢ GIÚP CỘNG ĐỒNG CỦA BẠN



**QUAY SỐ 2-1-1.
TÌM TRỢ GIÚP.
KẾT NỐI.**

2-1-1 kết nối bạn với thông tin về:

Dịch vụ Lão hóa
Dịch vụ Trẻ em & Thanh niên
Tư vấn
Giáo dục/Đào tạo
Thực phẩm/Chỗ trú/Quần áo
Dịch vụ Y tế
Nuôi dạy con
Nhóm Hỗ trợ
Lạm dụng Chất
Cơ hội Tình nguyện

Thông tin miễn phí, bí mật và giới thiệu có sẵn 24/7:

Điện thoại: 2-1-1 hoặc 717-297-5462

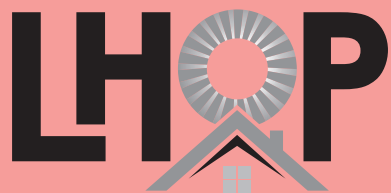
Web: www.pa211east.org

Email: 211@uwlanc.org



Tenant / Landlord
Rights & Responsibilities

VIETNAMESE LANGUAGE



Lancaster Housing
Opportunity Partnership

*Better Housing for
a Brighter Future*

123 East King Street, Lancaster, PA 17602
p: (717) 291-9945 | e: info@LHOP.org | www.LHOP.org