

# NHỮNG ĐIỀU QUÝ VỊ CẦN BIẾT

**Luật Third Party Billing (Lập Hóa Đơn Qua Bên Thứ Ba) của Seattle trình bày các quy định đối với chủ nhà, tự mình thực hiện hay thông qua các công ty tư nhân, khi lập hóa đơn cho người thuê nhà đối với các dịch vụ tiện ích tách biệt với tiền thuê nhà. Luật này có hiệu lực vào ngày 1 tháng 2 năm 2004.**

Luật này áp dụng cho:

- \* Các tòa nhà dân cư (căn hộ, nhà ở, bãi đỗ cho nhà di động hoặc các khu neo đậu thuyền) ở Seattle với ba hoặc nhiều căn hộ cho thuê;
- \* Các khu dân cư được mô tả ở trên sử dụng dịch vụ tiện ích được đo tổng thể hoặc dịch vụ tiện ích không được đo, được cung cấp cho toàn bộ tòa nhà hoặc nhóm các tòa nhà;
- \* các dịch vụ nước, nước thải, rác thải và điện của Thành Phố.

**Lập hóa đơn qua bên thứ ba cho dịch vụ tiện ích là gì?**

Lập hóa đơn qua bên thứ ba tồn tại khi một tòa nhà dân cư ở Thành Phố Seattle nhận các dịch vụ tiện ích và chủ nhà lập hóa đơn riêng cho từng căn hộ cho thuê đối với bất kỳ dịch vụ nào trong các dịch vụ này. Chủ nhà, hoặc công ty lập hóa đơn đóng vai trò là đại diện của chủ nhà, muốn lập hóa đơn cho người thuê nhà đối với các dịch vụ về nước, nước thải, rác thải hoặc điện, phải tuân theo luật này.

**Lập hóa đơn qua bên thứ ba hoạt động như thế nào?**

Đầu tiên, chủ nhà nhận được bản kê khai hóa đơn chi phí tiện ích cho công tơ tổng trong khuôn viên nhà mình, hoặc cho các dịch vụ không được đo khác được cung cấp trong khuôn viên nhà mình, chẳng hạn như phí rác thải hoặc nước thải. Sau đó, chủ nhà chia hóa đơn đó thành các phần cho từng người thuê với những chi phí tiện ích đó. Cuối cùng, người thuê nhà nhận được hóa đơn từ chủ nhà hoặc công ty lập hóa đơn, chứ không phải từ Thành Phố Seattle. Hóa đơn được gửi cho người thuê nhà có thể không hoàn toàn dựa trên việc sử dụng của mỗi người thuê.

**Hóa đơn của người thuê nhà nên bao gồm những gì?**

- \* Tên, địa chỉ kinh doanh và số điện thoại của chủ nhà hoặc đại diện lập hóa đơn bên thứ ba đã gửi hóa đơn cho người thuê nhà.
- \* Căn cứ cho từng khoản phí riêng biệt, bao gồm phí dịch vụ và phí trả chậm, nếu có, dưới dạng chi tiết từng dịch vụ và tổng số tiền của hóa đơn.
- \* Nếu các căn hộ được đo riêng, giá trị trên máy đo hiện tại và trước đó, ngày giá trị đọc hiện tại và số lượng tiêu thụ.
- \* Ngày đến hạn, ngày hóa đơn quá hạn, bất kỳ khoản phí hoặc khoản tiền phạt trả chậm nào có thể được áp dụng, và ngày mà các khoản phí hoặc tiền phạt trả chậm có thể được áp dụng.
- \* Bất kỳ số tiền quá hạn nào.
- \* Tên, địa chỉ gửi thư và số điện thoại để gửi thắc mắc và kháng nghị liên quan đến việc lập hóa đơn, giờ làm việc và các ngày mở cửa và quy trình giải quyết kháng nghị về việc lập hóa đơn.

**Hóa đơn tiện ích của người thuê nhà được tính như thế nào?**

Chủ nhà có một số phương pháp để phân bổ hóa đơn tiện ích. Chủ nhà cũng có thể quyết định lắp thiết bị đo riêng và bắt đầu lập hóa đơn trên số đo riêng. Người thuê nhà nên kiểm tra hợp đồng thuê nhà hoặc thông báo bằng văn bản do chủ nhà cung cấp để xác định cách tính hóa đơn của họ.

**Những chi phí tiện ích nào có thể được chuyển qua cho người thuê nhà?**

Tổng chi phí gửi cho tất cả người thuê nhà trong một tòa nhà không được vượt quá số tiền hóa đơn tiện ích cho toàn bộ tòa nhà, trừ đi mọi khoản phí phạt trả chậm hoặc các khoản phí khác mà chủ nhà nợ cơ quan dịch vụ tiện ích. Các khoản phí sau đây được cho phép chuyển qua:

- \* Phí dịch vụ không quá 2\$ cho mỗi tiện ích mỗi tháng, không vượt quá phí dịch vụ tích lũy là 5\$ mỗi tháng cho tất cả các tiện ích.
- \* Phí phạt trả chậm không quá 5\$ mỗi tháng cộng với lãi suất không vượt quá 1% mỗi tháng. Phí phạt trả chậm sẽ không được cộng dồn cho đến ít nhất 30 ngày sau khi người thuê nhà nhận được hóa đơn.
- \* Khoản phí cho phiếu chi không đủ ngân quỹ không được vượt quá 31\$ cho mỗi séc bị từ chối.

**Những thông tin và hồ sơ nào phải được cung cấp cho người thuê nhà?**

Nếu không thể niêm yết thông tin, chủ nhà phải gửi hoặc giao tận tay hay gửi thư cho người thuê nhà một bản mô tả bằng văn bản về phương pháp được sử dụng để phân bổ từng khoản phí dịch vụ tiện ích và một bản sao của Chương 7.25 Seattle Municipal Code (SMC, Bộ Luật Thành Phố Seattle). Ngoài ra, chủ nhà phải niêm yết bản sao của ba hóa đơn tiện ích mới nhất trong tòa nhà và phải giữ hóa đơn tiện ích trong hai năm qua. Nếu không thể niêm yết, chủ nhà phải cung cấp hóa đơn tiện ích trong hai năm qua, và ba hóa đơn tiện ích mới nhất cho người thuê nhà theo yêu cầu, trong vòng năm (5) ngày làm việc.

**Chủ nhà hoặc đại diện lập hóa đơn bên thứ ba có thể gây ảnh hưởng đến báo cáo tín dụng của người thuê nhà không?**

Có thể. Theo luật tiểu bang hoặc liên bang, chủ nhà có thể có quyền liên hệ với cơ quan báo cáo tín dụng.

**Chủ nhà hoặc đại diện lập hóa đơn bên thứ ba có thể cung cấp thông tin cá nhân về người thuê nhà không?**

Chủ nhà chỉ có thể cung cấp tên và địa chỉ của người thuê nhà cho đại diện lập hóa đơn bên thứ ba và không thể cung cấp cho đại diện đó số an sinh xã hội hoặc thông tin cá nhân khác.

# Kháng Nghị Biện Pháp Giải Quyết

**Người thuê nhà kháng nghị về hóa đơn qua bên thứ ba bằng cách nào?**

Người thuê nhà phải thông báo cho đại diện lập hóa đơn và giải thích lý do kháng nghị trong vòng 30 ngày kể từ ngày nhận được hóa đơn. Đại diện thanh toán phải liên hệ với người thuê nhà để thảo luận về kháng nghị trong vòng 30 ngày kể từ khi nhận được thông báo về kháng nghị việc lập hóa đơn. Người thuê nhà phải có thiện chí khi kháng nghị về hóa đơn và phải trả bất kỳ khoản tiền nào mà họ không kháng nghị. Trước tiên, người thuê nhà trước tiên phải với đại diện lập hóa đơn để giải quyết kháng nghị, nhưng có thể nộp đơn khiếu nại lên Seattle Office of the Hearing Examiner (Văn Phòng Xem Xét Điều Trần của Thành Phố Seattle) (206-684-0521) hoặc ra tòa nếu cần. Nếu người thuê nhà không nộp đơn khiếu nại hoặc ra tòa trong vòng 120 ngày kể từ khi thông báo cho đại diện lập hóa đơn về việc kháng nghị, chủ nhà có thể đưa người thuê ra tòa hoặc thực hiện các hành động khác để giải quyết kháng nghị hay thu bất kỳ khoản phí nào chưa thanh toán.

Để biết thêm thông tin, hãy truy cập:  
<https://tenantsunion.org/rights/utility-billing>



**Bên Thứ Ba Lập Hóa  
Đơn Tiện Ích**



**Bảo Vệ Người Tiêu Dùng  
Dành Cho Người Thuê Nhà**



City of Seattle