

# sdci Tuân Hành Luật

— Quy định hướng dẫn về các quy chế của Thành Phố Seattle liên quan tới an toàn và chất lượng cuộc sống

## Luật Seattle Liên Quan Đến Vấn Đề Bảo Trì và Sửa Chữa Cơ Sở

ngày 11 tháng 7 năm 2016

Seattle Department of Construction and Inspections (Seattle DCI- Sở Xây Dựng và Kiểm Tra Seattle) quản lý và thi hành Bộ Luật Về Bảo Trì Công Trình Xây Dựng và Gia Cư của Thành Phố Seattle (Seattle's Housing and Building Maintenance Code) (SMC 22.200 - 22.208) và nhiều sắc lệnh khác của thành phố liên quan tới gia chủ và người thuê nhà. Các thành viên trong ban phụ trách Tuân Hành Bộ Luật của Seattle DCI luôn sẵn sàng giúp đỡ các gia chủ và người thuê nhà trong việc hiểu các quy định trong bộ luật của Thành Phố.

Tài Liệu Trợ Giúp Khách Hàng này là tài liệu hướng dẫn tổng quát về các quyền và trách nhiệm của các chủ sở hữu nhà cho thuê và người thuê nhà tại Seattle theo luật của thành phố. Để biết thông tin cụ thể về Bộ Luật Về Bảo Trì Công Trình Xây Dựng và Gia Cư (HBMC) hoặc Pháp Lệnh Về Đăng Ký và Kiểm Tra Thuê Nhà (RRIO) hãy liên hệ:

**Seattle Department of Construction and Inspections  
Code Compliance  
(Ban Tuân Thủ Pháp Luật)  
(206) 615-0808**

**Địa điểm:** 19th Floor, Seattle Municipal Tower  
**Địa Chỉ Bưu Tín:** 700 Fifth Ave., Suite 2000  
P.O. Box 34019  
Seattle, WA 98124-4019

Đạo Luật về Chủ Nhà/Người Thuê Tư Gia của Tiểu Bang Washington cũng quy định các quyền hạn và bổn phận của người thuê và chủ nhà. Muốn biết thêm chi tiết về luật tiểu bang, xin liên lạc với một trong những tổ chức được liệt kê ở cuối tập tài liệu này hoặc truy cập <http://apps.leg.wa.gov/RCW/> và nhập RCW 59.18.

### Những điều Thành Phố đòi hỏi nơi người chủ cho thuê nhà

Chiếu theo Bộ Luật Bảo Trì Nhà Cửa và Cơ Sở, chủ nhà tại

Seattle có bổn phận phải cung cấp tình trạng cư ngụ an toàn, sạch sẽ, an ninh. Nói chung, chủ nhà có bổn phận phải:

- Duy trì nhà cửa thích hợp cho người ở và giữ gìn các khu vực chung sạch sẽ và an toàn thỏa đáng;
- Kiểm soát côn trùng, chuột bọ và các loài gây hại khác;
- Bảo trì tất cả các bộ phận kiến trúc (mái nhà, tường và nền nhà) và giữ kín đơn vị gia cư để mưa gió không lọt vào;
- Bảo trì tất cả điện, ống nước, sưởi và các dụng cụ khác và máy gia dụng do chủ nhân cung cấp;
- Cung cấp đủ số lượng thùng rác.
- Khi có trách nhiệm sưởi ấm các gia cư cho thuê, phải duy trì nhiệt độ ban ngày (từ 7:00 sáng đến 10:30 tối) ở mức thấp nhất là 68 độ Fahrenheit và nhiệt độ ban đêm thấp nhất là 58 độ Fahrenheit từ Tháng Chín đến Tháng Sáu;
- Đổi ổ khóa và chìa khóa trong những căn thường trú sau khi đổi người thuê, và giao chìa khóa mở cửa nhà và cổng vào tòa nhà cho người thuê;
- Lắp máy báo động khói và hướng dẫn người thuê nhà về cách bảo trì và vận hành loại máy này.

Chủ nhà không có trách nhiệm về việc sửa chữa có tính cách trang trí như thảm mới và sơn mới sau mỗi lần cho thuê. Ban nhân viên Trung Tâm Dịch Vụ Tuân Hành có thể trả lời những thắc mắc về việc chủ chung cư có trách nhiệm cho một vấn đề sửa chữa nào đó hay không. Xin liên lạc số (206) 684-7899 để biết rõ chi tiết.

Theo RRIO, chủ nhà ở Seattle phải cung cấp nhà ở an toàn đáp ứng các yêu cầu cơ bản được xác định theo Danh Sách Kiểm Tra của RRIO và:

- Đăng ký nhà để cho thuê 5 năm một lần (xem Chỉ Dẫn "620, Đăng ký Nhà Cho Thuê của quý vị")
- Bắt đầu từ năm 2015, vượt qua đợt thanh tra của RRIO ít nhất mười năm một lần (xem Chỉ Dẫn "620, Đăng ký Nhà Cho Thuê của quý vị")

### Định Nghĩa Người Thuê Nhà

Ngoại trừ quy định trong Sắc Lệnh Hỗ Trợ Tái Định Cư cho Người Thuê Nhà, một người thuê nhà được định nghĩa là một người cư ngụ hay sử dụng một tòa nhà hay ngôi nhà theo một thỏa thuận thuê. Định nghĩa này bao



gồm các cư dân sống trong các cơ sở cư trú tạm thời từ một tháng trở lên. Một thỏa thuận thuê có thể bằng miệng hoặc bằng văn bản. Bản phaân của ngōōoi thuê. Người thuê phải hội đủ những đòi hỏi hợp lý của chủ nhà về việc duy trì nhà thuê một cách an toàn, sạch sẽ, ngoại trừ những trường hợp hư hại và hao mòn bình thường.

### **Bổn phận của người thuê:**

- Đổ rác đúng cách;
- Sử dụng đèn điện và ống nước một cách cẩn thận;
- Nhanh chóng sửa chữa bất cứ thiệt hại nào do người thuê nhà hoặc khách của họ gây ra;
- Cho chủ nhà ra vào một cách hợp lý để bảo trì, sửa chữa và diệt trừ các loài gây hại; cũng như cho phép thanh tra viên ra vào để hoàn thành đợt thanh tra của RRIO;
- Bảo trì các máy báo động khói ở tình trạng tốt, và
- Tránh cất giữ các vật liệu nguy hiểm trong nhà.

### **Các giải pháp để chọn nếu có những chỗ cần sửa chữa**

Người thuê có thể chọn những giải pháp sau đây nếu có những chỗ cần sửa chữa:

- 1. Liên lạc với chủ nhà.** Đa số người thuê và chủ nhà thường giải quyết các vấn đề bằng cách gọi điện thoại hoặc viết thư. Trong hầu hết các trường hợp cách này sẽ giải quyết được vấn đề, nhưng luật pháp thường đòi hỏi phải có thư xin sửa chữa trước khi người thuê có thể dùng đến bất cứ một giải pháp nào khác. Nhớ lưu giữ bản sao của tất cả thư từ liên lạc.
- 2. Báo cáo vấn đề cho Seattle DCI.** Nếu chủ nhà hoặc người quản lý không tiến hành sửa chữa trong thời gian hợp lý, quý vị có thể thụ xếp một buổi thanh tra do Seattle DCI thực hiện. Nếu tình trạng đó vi phạm HBMC hoặc RRIO và chủ nhà không khắc phục vi phạm, thanh tra viên sẽ yêu cầu chủ nhà phải có biện pháp khắc phục. Xin xem mục tiếp theo để biết thêm chi tiết.
- 3. Áp Dụng các giải pháp khác kể cả tự sửa chữa, trung gian hòa giải, giao tiền thuê cho cơ quan tài chánh trung gian, và sau cùng là, dọn đi.** Đạo Luật về Chủ Nhà/Người Thuê Tư Gia của Tiểu Bang Washington (Chương 59.18 RCW) có những giải pháp hạn chế cho người thuê trong những trường hợp chủ nhà không sửa chữa theo đúng đòi hỏi của bộ luật trong một khoảng thời gian hợp lý sau khi được thông báo về nhu cầu của quý vị. Quý vị phải trả tiền thuê và điện nước đúng hạn thì mới được sử dụng những giải pháp này. Những giải pháp này có thể bao gồm một hình thức giữ lại hoặc cắt bớt tiền thuê. Tuy nhiên, nếu chỉ giữ lại tiền thuê thì không phải là một giải pháp thích hợp; thật ra, người thuê có thể bị đuổi đi vì không trả tiền thuê. Luật tiểu bang có những điều lệ cụ thể

về việc khấu trừ tiền thuê hoặc bỏ tiền thuê vào một trương mục tài chánh trung gian. Muốn biết rõ chi tiết về vấn đề này, xin liên lạc với một trong những nhóm giúp đỡ người thuê được liệt kê ở cuối tập tài liệu này.

### **Báo cáo vấn đề với Seattle DCI**

Người thuê nhà có thể báo cáo vấn đề cho Seattle DCI nếu chủ sở hữu hoặc quản lý viên không tiến hành sửa chữa trong thời gian hợp lý. Quý vị có thể gửi thư, gọi điện thoại hoặc đích thân tới gặp Ban Tuân Hành Bộ Luật của Seattle DCI tại địa chỉ tầng 19 của Tòa Tháp Thành Phố Seattle (19th floor of Seattle Municipal Tower) tại 700 Fifth Ave., Seattle, WA, 98104, (206) 615-0808.

- Liên lạc với Seattle DCI để báo cáo vấn đề nếu chủ nhà hoặc quản lý không đáp ứng những yêu cầu sửa chữa và có vẻ như chỉ còn cách duy nhất là khiếu nại. Danh tánh của quý vị sẽ được giữ kín nếu quý vị yêu cầu như vậy.
- Cho biết rõ tất cả những gì cần được thanh tra và địa chỉ của căn nhà kể cả số của đơn vị gia cư.
- Cho biết số điện thoại khi yêu cầu Seattle DCI giúp đỡ để Bộ có thể liên lạc xếp đặt thời gian thanh tra. Người yêu cầu giúp đỡ phải có mặt lúc thanh tra.
- Nếu tìm thấy vi phạm, thanh tra sẽ viết một thư thông báo ghi rõ khi nào phải sửa chữa, thông báo cho thành phần chịu trách nhiệm về vụ vi phạm, và niêm yết thông báo này trong nhà.
- Thời hạn tuân hành thường là 30-60 ngày, tùy theo tính chất của vi phạm và bất cứ những gia hạn nào chủ nhân xin được. Bốn mươi lăm ngày là thời hạn trung bình để tuân hành.
- Nếu chủ nhà không tuân hành đòi hỏi sửa chữa, Seattle DCI sẽ tiến đến biện pháp truy tố ra tòa để bắt buộc chủ nhà phải tuân hành.

### **Những hành động bị xem là sách nhiễu hoặc trả thù**

Bộ Luật Bảo Trì Nhà Cửa và Cơ Sở nghiêm cấm một số hành động nào đó chống lại người thuê hoặc chủ nhà. Mục này trong Bộ Luật Về Bảo Trì Công Trình Xây Dựng và Gia Cư được thi hành bởi Nha Cảnh Sát Seattle và có các mức phạt hình sự.

Những hành động sau đây là sách nhiễu hoặc trả thù đối với người thuê:

1. Thay ổ khóa trên cửa của gia cư;
2. Tháo cửa, cửa sổ, hộp cầu chì, hoặc những đồ đạc cố định khác;
3. Cúp ga, điện, nước, hoặc các nhiên liệu khác do chủ nhà cung cấp;
4. Đuổi người thuê ra khỏi nhà mà không áp dụng tiến trình trục xuất hợp pháp;

5. Trục xuất, tăng tiền thuê nhà hoặc đe dọa một người thuê vì người thuê nhà đó đã báo cáo các trường hợp vi phạm Bộ Luật Về Bảo Trì Công Trình Xây Dựng và Gia Cư cho Seattle DCI hoặc đã thi hành bất kỳ quyền hạn pháp lý nào mà người thuê nhà có được khi cư ngụ trong căn nhà đó; hoặc
6. Vào căn hộ của người thuê nhà, trừ trường hợp khẩn cấp hoặc có sự đồng ý của người thuê nhà sau khi đã đưa ra thông báo thích hợp về việc có ý định vào căn hộ đó.
7. Tăng chi phí nhà ở hàng tháng mà không cần phải có văn bản thông báo trước; 30 ngày đối với tăng tiền thuê nhà dưới 10%, 60 ngày đối với tăng tiền thuê nhà trên 10%
8. Tăng chi phí nhà ở hàng tháng nếu căn hộ không đáp ứng tiêu chuẩn cơ bản để cư ngụ

Những hành động sau đây là sách nhiễu hoặc trả thù đối với **chủ nhà**:

1. Thay ổ khóa trên cửa của gia cư;
2. Tháo bỏ những đồ đạc cố định, bàn ghế, hoặc cắt các dịch vụ do chủ nhà cung cấp.
3. Cố tình phá nhà.

Cauci trồođong hỏip sauch nhiều hoaec trau nuoa gia chuú hoaec ngồođoi theua nha caan phaui nồođic baou caou cho Seattle DCI theo số (206) 615-0808.

### **Định nghĩa Chi phí nhà ở**

Chi phí nhà ở bao gồm tiền thuê nhà và bất kỳ khoản phí định kỳ hoặc phí hàng tháng nào khác như phí kho bãi, đậu xe hoặc tiện ích, mà người thuê nhà thanh toán cho chủ nhà.

### **Những nơi nào có thể cung cấp thêm chi tiết?**

Các nhóm khác có thể cung cấp chi tiết cho người thuê và chủ nhà cho thuê gồm có:

1. **Solid Ground**  
(206) 694-6767  
[www.solid-ground.org](http://www.solid-ground.org)  
Cung cấp chi tiết và cố vấn về các quyền hạn và trách nhiệm pháp lý chiếu theo Đạo Luật về Chủ Nhà và Người Thuê Nhà Của Tiểu Bang (State Residential Landlord/Tenant Act) và các bộ luật khác.
2. **Legal Action Center (Trung Tâm Tố Tụng Pháp Lý) (Dịch Vụ Cộng Đồng Thiên Chúa (Catholic Community Services))**  
(206) 324-6890  
[www.ccsww.org/legalactioncenter](http://www.ccsww.org/legalactioncenter)

Cung cấp chi tiết và trợ giúp người thuê nhà thu nhập thấp đối mặt với việc trục xuất.

### **3. Tenants Union (Nghịệp Đoàn Người Thuê Nhà) (206) 723-0500**

[www.tenantsunion.org](http://www.tenantsunion.org)

Cung cấp chi tiết và cố vấn về các vấn đề của chủ nhà/ người thuê nhà. Tenants Union cũng cung cấp các hội thảo, đào tạo và trợ giúp kỹ thuật cho các nhóm luật sư và người thuê nhà để giải quyết hiệu quả với chủ nhà.

### **4. Washington State Attorney General's Office (Văn Phòng Bộ Trưởng Tư Pháp Tiểu Bang Washington) (206) 464-7744**

[www.atg.wa.gov](http://www.atg.wa.gov)

Cung cấp chi tiết về các quyền hạn pháp lý theo Luật Về Chủ Nhà và Người Thuê Nhà. Attorney General's Office cũng có Dịch Vụ Thông Tin Đường Dây Người Tiêu Dùng lưu các băng về các chủ đề về chủ nhà/người thuê nhà theo số (206) 464-6811.

### **5. Rental Housing Association of Washington (Hiệp Hội Gia Cư Cho Thuê của Washington) (206) 283-0816**

[www.rhawa.org](http://www.rhawa.org)

Cung cấp thông tin về các quyền hạn pháp lý và trách nhiệm theo Đạo Luật Về Chủ Nhà và Người Thuê Nhà Của Tiểu Bang Washington và các bộ luật địa phương khác.

### **6. Dispute Resolution Center of King County (Trung Tâm Giải Quyết Tranh Chấp Hạt King) (206) 443-9603**

[www.kcdrc.org](http://www.kcdrc.org)

Cung cấp các dịch vụ hòa giải cho chủ nhà và người thuê nhà. Trung tâm hoạt động như một diễn đàn thay thế cho hệ thống tòa án chính thức để giải quyết tranh chấp.

### **7. Seattle Office for Civil Rights (Văn Phòng Dân Quyền của Seattle) (206) 684-4500**

[www.seattle.gov/civilrights](http://www.seattle.gov/civilrights)

Thi hành Sắc Lệnh về Nhà Ở Mở Rộng của Thành Phố để bảo vệ người thuê nhà không bị đối xử phân biệt dựa trên chủng tộc, màu da, tín ngưỡng, tôn giáo, tổ tiên, nguồn gốc quốc gia, tuổi, giới tính, tình trạng hôn nhân, tình trạng cha mẹ, khuynh hướng tình dục, tư tưởng chính trị hoặc bị bất kỳ khuyết tật nào về cảm giác, tâm thần hoặc thể chất, sử dụng Chứng Nhận Mục 8, hoặc sử dụng một hướng dẫn được đào tạo hoặc dịch vụ động vật của người khuyết tật.

### **8. King County Bar Association (Hiệp Hội Luật Sư Hạt King) Neighborhood Legal Clinics (Văn Phòng Pháp Lý Khu Dân Cư)**

**(206) 267-7070****[www.kcba.org/CLS/NLC/clients.html](http://www.kcba.org/CLS/NLC/clients.html)**

Gọi để hẹn lịch tư vấn pháp lý miễn phí. Các văn phòng sẵn có tại rất nhiều địa điểm. Gọi từ 9 giờ sáng đến trưa, T2-T5.

**Housing Justice Project (Dự Án Công Bằng Nhà Ở)**  
**(206) 267-7090**

**[www.kcba.org/CLS/HJP/clients.html](http://www.kcba.org/CLS/HJP/clients.html)**

Đại diện cho người thuê nhà thu nhập thấp bị trục xuất.

**Volunteer Legal Services (Dịch Vụ Pháp Lý Tự Nguyện) (206) 267-7010** **[www.kcba.org/CLS/VLS/clients.html](http://www.kcba.org/CLS/VLS/clients.html)**

Cung cấp dịch vụ đại diện thông qua các luật sư tình nguyện cho khách hàng đối mặt với việc trục xuất.

**9. Washington Landlord Association**  
**(Hiệp Hội Chủ Nhà Washington)**  
**(888) 753-9150**  
**[www.walandlord.com](http://www.walandlord.com)**

Cung cấp thông tin về nhiều vấn đề quan trọng khác nhau đối với các chủ cho thuê nhà và người quản lý nhà cho thuê trên khắp tiểu bang Washington.

**10. Washington LawHelp**  
**(Trợ Giúp Pháp Lý Washington)**  
**[www.washingtonlawhelp.org](http://www.washingtonlawhelp.org)**

Cung cấp nhiều thông tin khác nhau về các vấn đề nhà ở cụ thể của tiểu bang Washington, bao gồm quyền của người thuê nhà, buộc ra khỏi nhà, nhà ở công cộng và nhà ở có trợ giá, nơi cư trú khẩn cấp và hỗ trợ, người mua nhà, chủ nhà, các cư dân trong khu nhà di động, tòa khiếu kiện nhỏ, hỗ trợ về năng lượng, tiện ích và viễn thông. *Các thông tin chỉ có thể được truy cập qua trang web.*

**11. Washington Multi-Family Housing Association**  
**(Hiệp Hội Nhà Ở Cho Nhiều Gia Đình Washington)**  
**(425) 656-9077**  
**[www.wmfha.org](http://www.wmfha.org)**

Đại diện cho quyền lợi của chủ của các ngôi nhà cho nhiều gia đình ở và các công ty quản lý nhà của họ trên khắp Washington ở cấp liên bang, tiểu bang, và địa phương.

**12. Washington Rental Owners Association**  
**(Hiệp Hội Chủ Nhà Cho Thuê Washington)**  
**(425) 353-6929**  
**[www.waapt.org](http://www.waapt.org)**

Một tổ chức toàn tiểu bang bảo vệ quyền lợi của các chủ nhà ở cấp tiểu bang, cung cấp các nguồn lực và giáo dục thường xuyên cho các thành viên, và thúc đẩy lĩnh vực kinh doanh cho thuê nhà.

### Các Bản Dịch

Các bản dịch của tài liệu này và phần tóm lược các điều luật về gia chủ/người thuê nhà tại Seattle và Tiểu Bang Washington có sẵn bằng các ngôn ngữ sau đây: Tiếng Cam-bốt, Quan Thoại, Đại Hàn, Lào, Nga, Somali, Tây Ban Nha, Tagalog và Tiếng Việt.

- Quý vị có thể lấy các bản in trên giấy tại Seattle DCI Public Resource Center (Trung Tâm Nguồn Trợ Giúp Cộng Đồng của Seattle DCI), trên tầng 20 của Tòa Tháp Thành Phố Seattle (20th floor of Seattle Municipal Tower) tại 700 Fifth Ave. khu trung tâm Thành Phố Seattle.
- Quý vị có thể tải xuống bản sao trên mạng điện tử từ **[www.seattle.gov/dpd/toolsresources/](http://www.seattle.gov/dpd/toolsresources/)**.

### Quý vị có thắc mắc?

Nếu quý vị có thắc mắc về tài liệu này, xin gọi Ban Tuân Hành Bộ Luật Của Seattle DCI tại số (206) 615-0808.

## Xem Thông Tin

Liên kết tới các phiên bản điện tử của bộ luật Seattle và các tài liệu của Seattle DCI sẵn có tại trang "Tools & Resources" (Công Cụ và Nguồn Lực) trên trang web của chúng tôi ở địa chỉ **[www.seattle.gov/dpd](http://www.seattle.gov/dpd)** Quý vị cũng có thể lấy các bản sao trên giấy của các tài liệu này từ Trung Tâm Nguồn Trợ Giúp Cộng Đồng (Public Resource Center) của chúng tôi, tại 20th floor of Seattle Municipal Tower at 700 Fifth Ave. ở trung tâm Seattle, (206) 684-8467.