



Để nhận các bản sao của văn bản này bằng tiếng Amharic, Cam pu chia, Trung Quốc, Hàn Quốc, Lào, Oromiffa, Nga, Somali, Tây Ban Nha, Tagalog, Thái, Tigrinya và Tiếng Việt, hãy truy cập trang web của SDCI tại www.seattle.gov/dpd/rentinginseattle hay gọi (206) 684-8467.

Ít nhất mỗi năm một lần, các chủ sở hữu nhà cho thuê tại Seattle (Thành Phố Seattle) phải cung cấp tài liệu tóm lược về các quy chế liên quan tới chủ nhà/người thuê nhà của Thành Phố Seattle và tiểu bang Washington cho người thuê nhà. Xin lưu ý rằng luật của Thành Phố và Tiểu Bang có thể không giống nhau về một đề tài đặc biệt nào đó; vì thế, nên tham khảo cả hai bộ luật. Muốn được cố vấn về pháp lý, xin vui lòng liên lạc với luật sư.

Tháng Mười, 2018

Luật của Seattle về Chủ Nhà và Người Thuê Nhà

TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ NHÀ

Chủ nhà phải cung cấp tình trạng cư ngụ an toàn, sạch sẽ, an ninh, bao gồm:

- 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 mái nhà, tường và nền nhà và giữ kín căn nhà để mưa gió không lọt vào;
- Bảo trì thiết bị điện, nước, sưởi và các thiết bị khác và các dụng cụ mà chủ nhà cung cấp;
- Cung cấp các thùng đựng rác thích hợp và sắp đặt việc thu gom rác;
- Khi có trách nhiệm sưởi ấm các căn nhà cho thuê, phải duy trì nhiệt độ ban ngày (từ 7:00 sáng đến 10:30 tối) ở mức thấp nhất là 68°F và nhiệt độ ban đêm thấp nhất là 58°F từ Tháng Chín đến Tháng Sáu;
- Trong những căn thường trú, cung cấp chìa khóa để mở cửa căn nhà và mở cửa tòa nhà, trong đa số trường hợp, đổi ổ khóa và chìa khóa khi thay đổi người thuê;
- Lắp các thiết bị báo động khói và hướng dẫn người thuê nhà cách bảo trì và vận hành thiết bị báo động khói.

Các chủ sở hữu không bắt buộc phải tiến hành tu sửa hình thức nhà sau mỗi lần cho thuê, ví dụ như thay thảm mới hoặc sơn mới lại.

TRÁCH NHIỆM CỦA NGƯỜI THUÊ NHÀ

Người thuê nhà phải duy trì nhà thuê một cách an toàn, sạch sẽ, bao gồm:

- Đổ rác đúng cách;
- Sử dụng đèn điện và ống nước một cách cẩn thận;
- Sửa chữa ngay bất cứ những thiệt hại nào do chính họ hoặc khách của họ gây ra;
- Cho người ra vào một cách hợp lý để thanh tra, bảo trì, sửa chữa và diệt trừ các loài gây hại;
- Bảo trì các thiết bị báo động khói ở tình trạng tốt, và
- Tránh cất giữ các vật liệu nguy hiểm trong nhà.

JUST CAUSE EVICTION ORDINANCE (SẮC LỆNH VỀ TRỤC XUẤT RA KHỎI NƠI Ở VỚI LÝ DO CHÍNH ĐÁNG)

Theo sắc lệnh này, các chủ nhà phải có lý do chính đáng để chấm dứt việc cho thuê nhà theo từng tháng. Sắc lệnh này quy định các lý do duy nhất để yêu cầu một người thuê nhà tại Thành Phố Seattle chuyển đi nơi khác và yêu cầu chủ nhà phải có văn bản trình bày lý do khi đưa ra thông báo chấm dứt việc cho thuê. Một chủ sở hữu căn nhà không được đăng ký với Thành phố Seattle. Trừ khi có quy định khác, chủ sở hữu phải thông báo ít nhất 20 ngày trước khi bắt đầu thời kỳ cho thuê kế tiếp. Các lý do chính đáng gồm có:

Mục Lục

Luật của Seattle về Chủ Nhà và Người Thuê Nhà

Trách nhiệm của chủ nhà	1
Trách nhiệm của người thuê nhà	1
Just Cause Eviction Notice	1
Các hành động bị coi là sách nhiễu hoặc trả đũa	3
Rental Agreement Regulation Ordinance	4
Các sắc lệnh khác của Thành Phố liên quan tới người thuê nhà và gia chủ	7

Các Điều Lệ của Tiểu Bang Washington

Quyền Hạn của Tất Cả Những Người Thuê.....	8
Các Loại Hợp Đồng Thuê Nhà.....	8
Kỳ Thị Bất Hợp Pháp.....	8
Trách Nhiệm.....	9
Các Điều Khoản Bất Hợp Pháp trong Hợp Đồng Thuê Nhà.....	9
Quyền Riêng Tư—Việc Chủ Nhà Ra Vào Nơi Cho Thuê.....	9
Tiền Cọc và Các Lệ Phí Khác.....	9
Trách Nhiệm của Chủ Nhà.....	9
Trách Nhiệm của Người Thuê.....	10
Hành Vi Đe Dọa của Người Thuê hoặc Chủ Nhà.....	10
Thay Đổi trong Hợp Đồng Từng Tháng.....	10
Thay Đổi trong Hợp Đồng Thuê Dài Hạn.....	10
Cách Giải Quyết Vấn Đề Sửa Chữa.....	11
Những Hành Động Bất Hợp Pháp Của Chủ Nhà.....	11
Chấm Dứt Hợp Đồng.....	12
Trả Lại Tiền Cọc.....	12
Trục Xuất.....	12
Bỏ Mắc.....	13
Giấy Biên Nhận.....	15
Bản Sao Các Giấy Tờ.....	15
Đăng ký Cư trú.....	15

1. Người thuê không đóng tiền thuê trong vòng 3 ngày sau khi nhận được thư thông báo phải đóng tiền thuê hoặc dọn đi.
2. Chủ nhà đã gửi thư thông báo với người thuê về vấn đề đóng tiền trễ ít nhất là 4 lần trong khoảng thời gian 12 tháng.
3. Người thuê không tuân thủ một điều khoản quan trọng của một hợp đồng thuê dài hạn hoặc ngắn hạn trong vòng 10 ngày sau khi nhận được thư thông báo phải tuân thủ hoặc dọn đi.
4. Người thuê nhà không thực hiện một nghĩa vụ quan trọng theo *Washington State Residential Landlord-Tenant Act (Đạo Luật Chủ Nhà-Người Thuê Nhà của Tiểu Bang Washington)* trong vòng 10 ngày kể từ khi nhận được thông báo về việc tuân theo quy định đó hoặc chuyển đi nơi khác.
5. Chủ nhà đã gửi thư thông báo cho người thuê ít nhất là 3 lần trong khoảng thời gian 12 tháng phải tuân hành trong vòng mười ngày một điều khoản quan trọng của hợp đồng thuê dài hạn hoặc ngắn hạn.
6. Người thuê gây thiệt hại trầm trọng cho căn nhà thuê mượn (gây ra tình trạng "phế bỏ"), gây phiền nhiễu (kể cả hoạt động liên quan đến ma túy), hoặc kinh doanh bất hợp pháp và không chịu dọn ra khỏi nhà trong vòng 3 ngày sau khi nhận được thư thông báo phải làm như vậy.
7. Người thuê có hoạt động phạm pháp trong tòa nhà hoặc trong khuôn viên nhà, hoặc trong một khu vực kề cận tòa nhà hoặc khuôn viên nhà. Hoạt động bị cáo giác là phạm pháp đó phải có ảnh hưởng đáng kể đến sức khỏe hoặc sự an toàn của những người thuê khác hoặc chủ nhà, hoặc động bất hợp pháp liên quan đến ma túy là một trường hợp phạm pháp theo quy định của sắc lệnh. Nếu áp dụng lý do này, chủ sở hữu phải trình bày rõ ràng các yêu cầu chứng minh cho sự cáo buộc đó và phải gửi một bản sao của thông báo về việc chấm dứt cho thuê nhà cho Bộ phận SDCI Property Owner Tenant Assistance (POTA, Trợ Giúp Người Thuê Nhà Chủ Nhà của SDCI).
8. Chủ nhà muốn đích thân cư ngụ tại nhà này, hoặc gia đình trực tiếp của chủ nhà sẽ cư ngụ trong căn hộ này, và không có căn nào tương đương đáng kể còn trống và có sẵn trong cùng tòa nhà đó và thông báo bằng văn bản cho người thuê nhà ít nhất 90 ngày trước khi giai đoạn thuê nhà kết thúc. Gia đình trực tiếp bao gồm vợ/chồng của chủ nhà hoặc người cùng sống chung không có hôn thú của chủ nhà, và cha mẹ, ông bà, con cái, anh chị em của chủ nhà hoặc của vợ/chồng hoặc người cùng sống chung không có hôn thú của chủ nhà. SDCI có thể đòi hỏi chủ nhà phải ký giấy chứng nhận ý định muốn cho một người trong gia đình dọn vào nếu người thuê có lý do để tin rằng chủ nhà sẽ không tiến hành với lý do này. Nếu người được chỉ định không cư ngụ tại căn gia cư đó trong một khoảng thời gian liên tiếp 60 ngày trong số 90 ngày sau khi người thuê đã dọn đi, thì đó là một trường hợp vi phạm. Một người thuê nhà phải ngừng thuê nhà vì lý do này có quyền hành động riêng nếu người đó cảm thấy rằng chủ sở hữu đã không tuân theo các yêu cầu này.
9. Chủ sở hữu muốn chấm dứt hợp đồng thuê nhà với một người thuê nhà cư ngụ trong cùng một căn hộ với người chủ sở hữu hoặc đại diện của người chủ sở hữu đó; hoặc chủ sở hữu không muốn cho người thuê nhà tiếp tục sống trong accessory dwelling unit (ADU, phần nhà ở phụ) đã được chấp thuận của căn nhà mà chủ sở hữu cư ngụ.
10. Người thuê được cho ở trong nhà với điều kiện là phải làm việc trong nhà và việc làm đã chấm dứt.
11. Chủ sở hữu dự định tiến hành các tu bổ quan trọng cho tòa nhà và đã có các giấy phép bắt buộc và một Giấy Phép Di Chuyển Nơi Ở Của Người Thuê Nhà (Tenant Relocation License). Một người thuê nhà phải ngừng thuê nhà vì lý do này có quyền hành động riêng nếu họ cảm thấy chủ sở hữu không tuân theo các quy định này.
12. Chủ sở hữu quyết định chuyển đổi căn nhà đó thành nhà chung cư hoặc nhà tập thể.
13. Chủ sở hữu quyết định dỡ bỏ hoặc chuyển đổi một tòa nhà thành tòa nhà không được sử dụng làm nơi cư ngụ và đã có được giấy phép cần thiết và Giấy Phép Di Chuyển Nơi Ở Của Người Thuê Nhà.
14. Chủ sở hữu muốn bán nguyên một căn nhà dành cho một gia đình (không bao gồm các căn hộ chung cư) và gửi thư thông báo cho người thuê nhà ít nhất 90 ngày trước khi kết thúc một giai đoạn thuê nhà. Chủ sở hữu phải rao bán căn nhà đó ở mức giá hợp lý trên báo hoặc qua cơ quan môi giới bất động sản trong vòng 30 ngày kể từ ngày người thuê nhà chuyển đi nơi khác. Các chủ sở hữu nhà có thể phải ký giấy xác nhận ý định bán nhà nếu SDCI nhận được khiếu nại. Có giá thiết về trường hợp vi phạm quy định có thể tranh cãi được nếu căn nhà đó không được rao bán hoặc quảng cáo, hoặc không tiếp tục được rao bán hoặc lại tiếp tục được cho thuê trong vòng 90 ngày sau khi người thuê nhà rời đi. Một người thuê nhà phải ngừng thuê nhà vì lý do này có quyền hành động riêng nếu họ cảm thấy chủ sở hữu không tuân theo những quy định này.
15. Chủ nhà tìm cách ngưng sử dụng một căn nhà không được phép chiếu theo Bộ Luật Sử Dụng Đất Đai (Land Use Code), sau khi nhận được thư Thông Báo về Vi Phạm. Chủ nhà phải trả tiền trợ cấp dời chỗ cho những người thuê phải dời đi nơi khác để chủ nhà có thể sửa chữa lại chỗ vi phạm. Tiền trợ cấp dời chỗ cho những người thuê có thu nhập thấp là \$2,000; đối với những người thuê khác là một số tiền bằng với 2 tháng tiền thuê.
16. Chủ sở hữu cần giảm bớt số người thuê nhà cùng sử dụng căn hộ đó để tuân theo đúng các giới hạn của Bộ Luật Sử Dụng Đất (có nghĩa là mỗi căn hộ chỉ được ở tối đa 8 người nếu họ không có quan hệ ruột thịt).
17. Sau khi nhận được một thư thông báo vì vi phạm Bộ Luật Sử Dụng Đất Đai, chủ nhà phải chấm dứt việc cho thuê nhà có một ADU được phê chuẩn để tuân hành đúng theo các tiêu chuẩn về phát triển cho các ADU. (Nếu xảy ra vi phạm vì chủ nhà đã dọn ra khỏi nhà và cho thuê cả hai căn hộ, thì một căn phải được chủ nhà trở lại để ở hoặc phải bị phá hủy.) Chủ nhà phải trả tiền trợ cấp dời chỗ cho những người thuê bị mất chỗ ở một số tiền là \$2,000 đối với những người thuê có thu nhập thấp, hoặc hai tháng tiền thuê trong những trường hợp khác. SDCI có thể đòi hỏi chủ nhà phải ký giấy chứng nhận ý định của họ về việc ngưng sử dụng ADU đó.
18. Lệnh Chuyển Đi Nơi Khác Khẩn Cấp và không tiếp tục dùng căn nhà đó để cho thuê đã được SDCI đưa ra nhưng người thuê nhà không chuyển đi nơi khác trước thời hạn quy định trong Lệnh đó.

Không đưa ra lý do như quy định: Nếu chủ sở hữu chấm dứt hợp đồng thuê nhà với một người thuê nhà do (1) việc bán nguyên căn nhà dành cho một gia đình đã được sắp xếp từ trước, (2) chủ sở hữu hoặc một thành viên trong gia đình sẽ chuyển vào sống trong căn nhà đó, (3) kế hoạch tu bổ phần lớn tòa nhà đã được sắp xếp từ trước, (4) số cư dân phải giảm xuống còn tám, hoặc (5) chủ sở hữu ngừng sử dụng một ADU sau khi nhận được một thông báo về việc vi phạm, và chủ sở hữu đó không đưa ra lý do đã nêu về việc chấm dứt cho thuê nhà, họ có thể bị Thành Phố phạt và phải trả tiền phạt dân sự tới mức tối đa là \$2,500.

Quyền hành động riêng đối với những người thuê nhà: Nếu một chủ sở hữu chấm dứt hợp đồng thuê nhà với một người thuê nhà do (1) kế hoạch bán nguyên căn nhà dành cho một gia đình đã được sắp xếp từ trước, (2) chủ sở hữu hoặc một thành viên trong gia đình sẽ chuyển tới sống trong căn nhà đó, hoặc (3) kế hoạch tu bổ phần lớn căn nhà đã được sắp xếp từ trước, và nếu chủ sở hữu không đưa ra lý do như quy định về việc chấm dứt cho thuê nhà, người thuê nhà có thể kiện chủ sở hữu để yêu cầu bồi thường tới tối đa là \$3,000, các khoản chi phí và lệ phí luật sư hợp lý.

Để biết thêm chi tiết về Just Cause Eviction Ordinance, xin gọi SDCI tại số (206) 615-0808 hoặc truy cập trang web của SDCI tại www.seattle.gov/sdci.

CÁC HÀNH ĐỘNG BỊ COI LÀ SÁCH NHIỄU HOẶC TRẢ ĐỬA

Luật Thành phố cấm các hành động trả thù đối với người thuê hoặc chủ nhà.

Chủ nhà bị cấm không được sách nhiễu hoặc trả thù đối với người thuê bằng cách:

1. Thay hoặc sửa ổ khóa trên cửa của căn gia cư;
2. Tháo cửa, cửa sổ, hộp cầu chì, bàn ghế hoặc những đồ đạc cố định khác;
3. Ngừng các tiện ích sinh hoạt 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 hoặc đe dọa người thuê vì báo cáo các vi phạm về bộ luật với SDCI hoặc Sở Cảnh Sát hoặc vì sử dụng quyền hạn pháp lý của người thuê khi cư ngụ trong nhà này;
6. Xâm nhập căn gia cư của người thuê, ngoại trừ trong trường hợp cấp cứu, hoặc ngoại trừ vào lúc thích hợp sau khi gửi thư thông báo 2 ngày trước, hoặc thông báo 1 ngày trước khi cần cho người muốn mua hoặc thuê nhà xem nhà; hoặc
7. Cấm người thuê, hoặc người đại diện được ủy quyền của người thuê cùng đi với người thuê đó, không được phân phát các thông tin trong tòa nhà, niêm yết các thông tin trên các bảng thông cáo chiếu theo luật lệ về nhà cửa, liên lạc với các người thuê khác, giúp các người thuê tổ chức và triệu tập các buổi hội họp trong phòng cộng đồng hoặc các khu vực chung.
8. 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 từ 10% trở lên
9. Tăng chi phí nhà ở hàng tháng nếu căn hộ không đáp ứng tiêu chuẩn cơ bản để cư ngụ

Trong đa số các trường hợp luật pháp giả định rằng người chủ nhà trả thù nếu người chủ nhà đó áp dụng những biện pháp này trong vòng 90 ngày sau khi người thuê báo cáo một vụ vi phạm với SDCI hoặc với Seattle Police Department, hoặc trong vòng 90 ngày sau khi có hành động của một cơ quan chính quyền, chẳng hạn như một cuộc thanh tra.

Người thuê bị cấm không được sách nhiễu hoặc trả thù đối với chủ nhà thông qua:

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

Để biết thêm thông tin hoặc để nộp đơn khiếu nại, hãy gọi SDCI theo số (206) 615-0808.

ĐỊNH NGHĨA NGƯỜI THUÊ NHÀ

Ngoài định nghĩa người thuê nhà có trong Tenant Relocation Assistance Ordinance (Đạo Luật Tái Định Cư Người Thuê Nhà), một người thuê nhà được định nghĩa là một người cư ngụ hay sử dụng một tòa nhà hay một căn nhà theo một thỏa thuận thuê nhà. Định nghĩa này bao gồm người cư ngụ trong những cơ sở cư trú tạm thời từ một tháng trở lên. Một thỏa thuận thuê nhà có thể bằng miệng hoặc bằng văn bản

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.

TĂNG CHI PHÍ NHÀ Ở

Tại Thành phố Seattle, chủ nhà phải có văn bản thông báo gửi cho người thuê nhà trước 30 ngày về việc tăng chi phí nhà ở (tiền thuê nhà, đậu xe, kho bãi, và các khoản phí khác liên quan đến việc thuê nhà) dưới 10%; thông báo trước 60 ngày nếu tăng từ 10% trở lên. Chỉ được phép bắt đầu tăng vào đầu kỳ thuê nhà, thường là vào đầu tháng. Những thông báo này phải có thông tin về cách người thuê nhà có thể tiếp cận thông tin về các quyền và trách nhiệm của họ.

Chủ nhà không được tăng chi phí nhà ở đối với bất kỳ căn hộ nào không đáp ứng tiêu chuẩn cư ngụ tối thiểu của Residential Rental Inspection Program (Chương Trình Kiểm Tra Nhà Cho Thuê). (http://www.seattle.gov/dpd/cs/groups/pan/@pan/documents/web_informational/s048492.pdf)

Chủ nhà và người phát triển không được tăng chi phí nhà ở để tránh việc nộp đơn xin Giấy Phép Tái Định Cư Người Thuê Nhà nếu nhà cho thuê sẽ được tháo dỡ, khôi phục, thay đổi mục đích sử dụng, hoặc giới hạn sử dụng sẽ được gỡ bỏ. (<http://www.seattle.gov/dpd/codesrules/common-questions/ten-antrelocation/default.htm>)

RENTAL AGREEMENT REGULATION ORDINANCE (SẮC LỆNH QUY ĐỊNH THỎA THUẬN THUÊ NHÀ)

Rental Agreement Regulation Ordinance (SMC, Sắc lệnh Quy định Thỏa thuận Thuê nhà, Chương 7.24) của Thành phố Seattle quy định những khía cạnh nhất định của các thỏa thuận thuê nhà ở. Sắc lệnh này yêu cầu chủ nhà phải có thông báo bằng văn bản trước sáu mươi (60) ngày về việc tăng chi phí thuê nhà từ 10% trở lên trong một giai đoạn mười hai (12) tháng; cấm các thỏa thuận thuê nhà theo từng tháng yêu cầu người thuê nhà phải ở trong một khoảng thời gian tối thiểu lớn hơn một (1) tháng, nếu không sẽ bị mất tiền đặt cọc hoặc chịu các hình thức phạt khác; hạn chế số tiền đặt cọc để phòng hư hỏng và đặt cọc để phòng thiệt hại do vật nuôi gây ra, cũng như phí chuyển vào mà người thuê phải thanh toán khi chuyển vào; cho phép người thuê thanh toán các khoản đặt cọc để phòng hư hỏng và thiệt hại do vật nuôi gây ra, lệ phí chuyển nhà, và tiền thuê nhà tháng cuối theo các chương trình trả góp; yêu cầu chủ nhà phải nhận và trả lại khoản tiền cọc theo luật tiểu bang; và phân phát một bản tóm tắt các luật của tiểu bang và địa phương về chủ nhà - người thuê mà Thành phố Seattle chuẩn bị cho mỗi người thuê nhà tiềm năng, cho mỗi người thuê nhà khi họ chuyển vào, và tại thời điểm một thỏa thuận thuê nhà được gia hạn. Chủ nhà không được trả đũa người thuê nhà hoặc người thuê nhà tiềm năng vì người này thực hiện hay cố gắng thực hiện các quyền của người thuê nhà theo Sắc lệnh này. Seattle Department of Construction and Inspections đảm bảo thực thi sắc lệnh này. Để biết thêm thông tin, hãy gọi Code Compliance Division (Phòng Tuân thủ Luật) của Sở theo số (206) 615-0808 hoặc truy cập vào đường dẫn này: <http://www.seattle.gov/dpd/codesrules/commonquestions/rentalhousingproblems/default.htm>

Tăng Tiền Thuê nhà

Thành phố Seattle không quy định hay kiểm soát tiền thuê nhà. Tuy nhiên, Rental Agreement Regulation Ordinance yêu cầu chủ nhà phải có thông báo bằng văn bản trước ít nhất sáu mươi (60) ngày về bất kỳ khoản gia tăng nào đối với chi phí gia cư ở mức từ 10% trở lên trong một giai đoạn mười hai (12) tháng; các khoản tăng ít hơn 10% cần thông báo trước bằng văn bản ít nhất ba mươi (30) ngày theo luật tiểu bang. Các thông báo này phải có thông tin về cách người thuê có thể tiếp cận thông tin về các quyền và nghĩa vụ của người thuê như thế nào. Các chi phí thuê nhà bao gồm tiền thuê nhà, phí đậu xe và cắt cỏ, và các loại phí định kỳ khác liên quan đến việc thuê nhà. Việc không có thông báo trước ít nhất sáu mươi (60) ngày là vi phạm SMC 7.24.030.A và SMC 22.206.180.

Các Điều Khoản Thỏa Thuận Thuê Nhà Bị Cấm

Các thỏa thuận thuê nhà theo từng tháng, dù là bằng miệng hay bằng văn bản, không thể yêu cầu người thuê nhà phải ở lại lâu hơn giai đoạn ban đầu có trong thỏa thuận. Chủ nhà không được giữ tiền đặt cọc hoặc áp đặt các khoản phạt khác chỉ vì người thuê nhà chuyển ra vào cuối giai đoạn thuê nhà ban đầu.

Tuy nhiên, người thuê nhà muốn hủy thỏa thuận thuê nhà theo từng tháng phải có thông báo bằng văn bản cho chủ nhà ít nhất hai mươi (20) ngày trước khi giai đoạn thuê nhà kết thúc. Chủ nhà không có nghĩa vụ phải tính tiền thuê nhà theo tỷ lệ số ngày thực ở khi người thuê nhà chuyển ra ngoài sau khi bắt đầu một giai đoạn thuê nhà.

Tiền Đặt Cọc Để Phòng Hư Hỏng

Nếu chủ nhà muốn thu tiền đặt cọc, việc đặt cọc và số tiền đặt cọc phải được xác định trong thỏa thuận thuê nhà bằng văn bản. Tổng số tiền đặt cọc để phòng hư hỏng và lệ phí chuyển vào không được vượt quá khoản tiền thuê nhà trọn tháng đầu tiên. Ngoài ra, chủ nhà phải chuẩn bị và đưa cho người thuê nhà một bảng kiểm hoặc tuyên bố mô tả tình trạng, mức độ sạch sẽ, và thiệt hại hiện có của căn nhà mà người thuê nhà sẽ dọn vào tại thời điểm bắt đầu thời gian thuê nhà. Tuyên bố này phải được ký và đề ngày tháng bởi chủ nhà và người thuê. Chủ nhà phải đưa một bản sao danh sách kiểm tra cho người thuê để người thuê lưu hồ sơ, và khi có yêu cầu, phải đưa thêm một bản sao thay thế.

Tất cả các khoản tiền đặt cọc để phòng hư hỏng phải được đưa vào một tài khoản tín thác và chủ nhà phải cho người thuê biết tên, địa chỉ, và địa điểm của khoản đặt cọc. Chủ nhà phải thông báo cho người thuê về bất kỳ thay đổi nào sau đó về địa điểm của khoản đặt cọc.

Tiền đặt cọc để phòng hư hỏng phải được trả lại cho người thuê theo quy định của RCW (Revised Code of Washington, Đạo luật Tiểu bang Washington Sửa đổi) 59.18.280 khi kết thúc thời gian thuê nhà.

Tiền Đặt Cọc Để Phòng Thiệt Hại Do Vật Nuôi Gây Ra

Chủ nhà có thể tính tiền đặt cọc để phòng thiệt hại do vật nuôi gây ra, nhưng không được vượt quá 25% tiền thuê nhà trọn tháng đầu tiên. Không được yêu cầu một khoản tiền đặt cọc để phòng thiệt hại do vật nuôi gây ra đối với một động vật nếu động vật đó là động vật trợ giúp người thuê. Tuy nhiên, người thuê phải chịu trách nhiệm đối với bất kỳ thiệt hại nào do động vật trợ giúp của người thuê hoặc động vật trợ giúp của khách của người thuê gây ra. Một khoản tiền đặt cọc để phòng thiệt hại do vật nuôi gây ra có thể được tính bổ sung vào bất kỳ khoản tiền đặt cọc để phòng hư hỏng nào.

Một thỏa thuận trả khoản tiền đặt cọc để phòng thiệt hại do vật nuôi gây ra phải được đưa vào trong một thỏa thuận thuê nhà bằng văn bản hoặc trong một phụ lục bằng văn bản của thỏa thuận, xác định rõ số tiền đặt cọc, và cho phép người thuê trả khoản đặt cọc bằng hình thức trả góp nếu người thuê yêu cầu.

Nếu vật nuôi bắt đầu ở trong nhà thuê vào thời điểm bắt đầu thời gian thuê nhà, thì khoản đặt cọc phải được xác định trong thỏa thuận thuê nhà. Nếu vật nuôi bắt đầu ở trong nhà thuê sau thời điểm bắt đầu thời gian thuê nhà, thì chủ nhà phải thêm một phụ lục bằng văn bản vào thỏa thuận thuê nhà.

Chủ nhà không được giữ lại bất kỳ phần nào của khoản tiền đặt cọc để phòng thiệt hại do vật nuôi gây ra để trả cho các thiệt hại không phải do vật nuôi mà người thuê chịu trách nhiệm gây ra.

Tiền đặt cọc để phòng thiệt hại do vật nuôi gây ra phải được trả lại cho người thuê theo quy định của RCW 59.18.280 khi kết thúc thời gian thuê nhà.

Tiền Thuê Nhà Cho Vật Nuôi

Được phép tính khoản tiền thuê nhà để giữ vật nuôi.

Phí Đậu Xe Riêng

Chủ nhà phải nêu rõ phí đậu xe trong thỏa thuận riêng về bãi đậu xe hoặc trong phụ lục của thỏa thuận thuê nhà.

Lệ phí Chuyển vào

Lệ phí chuyển vào là khoản không hoàn lại, theo định nghĩa của tiêu bang và thành phố.

Lệ phí chuyển vào được phép chỉ giới hạn trong phạm vi chi phí để lấy báo cáo sàng lọc, hoặc báo cáo tin dụng của người thuê nhà, và để trả tiền dọn dẹp căn nhà cho thuê khi kết thúc thời gian thuê nhà.

Chi phí lấy báo cáo sàng lọc của người thuê nhà không được vượt quá chi phí theo thông lệ để lấy báo cáo đó tại Thành phố Seattle; một Chủ nhà không được yêu cầu người thuê nhà trả giá cao hơn giá thực tế của báo cáo đó. Chủ nhà phải đưa cho người thuê một giấy biên nhận đối với bất kỳ khoản phí nào được tính để lấy báo cáo sàng lọc của người thuê. Chủ nhà cũng phải cho người thuê nhà biết tên và địa chỉ của cơ quan đã chuẩn bị báo cáo đó và quyền của người thuê tiềm năng đối với việc lấy một bản sao miễn phí của báo cáo đó.

Nếu chủ nhà chọn tính một khoản phí dọn dẹp không hoàn lại, chủ nhà không được trừ thêm một khoản phí dọn dẹp từ khoản tiền đặt cọc để phòng hư hỏng của người thuê khi kết thúc thời gian thuê nhà.

Các chủ nhà bị cấm tính bất kỳ khoản phí một lần nào vào thời điểm bắt đầu thời gian thuê nhà ngoài một khoản tiền đặt cọc để phòng hư hỏng, tiền đặt cọc để phòng thiệt hại do vật nuôi gây ra, một khoản lệ phí chuyển vào không hoàn lại được phép, hoặc tiền thuê nhà tháng cuối.

Lệ phí chuyển vào không được vượt quá 10% tiền thuê nhà trọn tháng đầu tiên trừ trường hợp chi phí thực tế để lấy báo cáo sàng lọc, hoặc báo cáo tin dụng của người thuê nhà vượt quá 10%, thì chi phí đó có thể được đưa vào khoản phí không hoàn lại. Tuy nhiên, tổng số tiền đặt cọc để phòng hư hỏng và lệ phí chuyển vào không được vượt quá khoản tiền thuê nhà trọn tháng đầu tiên.

Tóm Tắt Các Hạn Chế Đối Với Tiền Đặt Cọc Để Phòng Hư Hỏng, Tiền Đặt Cọc Để Phòng Thiệt Hại Do Vật Nuôi Gây Ra, Và Lệ Phí Chuyển Vào

Tổng số tiền đặt cọc để phòng hư hỏng và lệ phí chuyển vào không được vượt quá khoản tiền thuê nhà trọn tháng đầu tiên. Khoản lệ phí chuyển vào không hoàn lại không được vượt quá 10% tiền thuê nhà trọn tháng đầu tiên. Khoản tiền đặt cọc để phòng thiệt hại do vật nuôi gây ra không được vượt quá 25% tiền thuê nhà trọn tháng đầu tiên. Không áp dụng giới hạn số tiền đặt cọc để phòng hư hỏng và lệ phí chuyển vào không hoàn lại cho người thuê nhà thuê một căn hộ trong căn nhà đành cho một gia đình nếu căn hộ là nơi cư trú chính của chủ nhà.

Các Khoản Thanh Toán Kiểu Trả Góp

Tiền Đặt cọc Để phòng Hư hỏng và Lệ phí Chuyển Vào

Nếu tổng số tiền đặt cọc để phòng hư hỏng và lệ phí chuyển vào không hoàn lại vượt quá 25% tiền thuê nhà trọn tháng đầu tiên, người thuê nhà có thể chọn trả số tiền đó theo hình thức trả góp như sau:

- Đối với các khoảng thời gian thuê nhà từ sáu (6) tháng trở lên, người thuê nhà có thể chọn trả sáu (6) lần liên tiếp các khoản tiền hàng tháng bằng nhau tính từ thời điểm bắt đầu thời gian thuê nhà.
- Đối với các khoảng thời gian thuê nhà từ ba mươi (30)

ngày đến sáu (6) tháng, người thuê nhà có thể chọn trả góp không nhiều hơn bốn (4) lần trả với số tiền bằng nhau trong các khoảng thời gian bằng nhau tính từ thời điểm bắt đầu thời gian thuê nhà.

- Đối với việc thuê nhà theo từng tháng, người thuê nhà có thể chọn trả góp hai (2) lần với số tiền bằng nhau, với lần thanh toán đầu tiên tại thời điểm bắt đầu thuê nhà và lần thanh toán thứ hai vào ngày đầu tiên của tháng thuê nhà thứ hai.

Một người thuê nhà có thể đề xuất một kế hoạch trả góp khác và chủ nhà có thể đồng ý với đề xuất đó hoặc không. Nếu cả hai bên đều đồng ý với một kế hoạch trả góp khác, kế hoạch đó phải được mô tả trong thỏa thuận thuê nhà bằng văn bản hoặc một phụ lục bằng văn bản của thỏa thuận. Việc không thanh toán khoản trả góp của tiền đặt cọc để phòng hư hỏng và/hoặc các khoản lệ phí không hoàn lại là vi phạm thỏa thuận thuê nhà và người thuê có thể phải nhận một thông báo cho biết rằng người thuê nhà có 10 ngày để tuân thủ hoặc chuyển ra ngoài, và thông báo này được ban hành theo quy định của RCW 59.12.030(4).

Chủ nhà không được áp đặt bất kỳ chi phí nào lên người thuê nhà cho một kế hoạch trả góp.

Yêu cầu cho phép có kế hoạch trả góp để thanh toán tiền đặt cọc và lệ phí chuyển vào không áp dụng cho những người thuê nhà thuê một phòng trong một ngôi nhà đơn hộ hoặc một căn phòng liền kề với ngôi nhà nếu chủ nhà sống trong ngôi nhà đó và ngôi nhà đó là nơi cư ngụ chính của chủ nhà.

Tiền Thuê Nhà Tháng Cuối

Người thuê có thể chọn trả tiền thuê tháng cuối theo hình thức trả góp.

Đối với thời gian thuê nhà từ sáu (6) tháng trở lên, người thuê nhà có thể chọn trả góp sáu (6) lần liên tiếp với các khoản tiền hàng tháng bằng nhau bắt đầu từ tháng đầu tiên của thời gian thuê nhà; đối với thời gian thuê nhà từ sáu mươi (60) ngày đến sáu (6) tháng, người thuê nhà có thể chọn trả góp không nhiều hơn bốn (4) lần với số tiền bằng nhau trong các khoảng thời gian bằng nhau tính từ khi bắt đầu thời gian thuê nhà.

Một người thuê có thể đề xuất một kế hoạch trả góp khác và chủ nhà có thể đồng ý với đề xuất đó hoặc không. Nếu cả hai bên đều đồng ý với một kế hoạch trả góp khác, kế hoạch đó phải được mô tả trong thỏa thuận thuê nhà bằng văn bản hoặc một phụ lục bằng văn bản của thỏa thuận.

Chủ nhà không được áp đặt bất kỳ chi phí nào lên người thuê nhà cho một kế hoạch trả góp.

Yêu cầu cho phép có kế hoạch trả góp để thanh toán tiền thuê nhà tháng cuối không áp dụng cho những người thuê nhà thuê một phòng trong một ngôi nhà đơn hộ hoặc một căn phòng liền kề với ngôi nhà nếu chủ nhà sống trong ngôi nhà đó và ngôi nhà đó là nơi cư ngụ chính của chủ nhà.

Tiền Đặt cọc Để phòng Thiệt hại do Vật nuôi Gây ra

Người thuê có thể chọn trả góp khoản tiền đặt cọc để phòng thiệt hại do vật nuôi gây ra trong ba (3) lần với số tiền hàng tháng bằng nhau bắt đầu từ tháng đầy đủ đầu tiên mà vật nuôi vào sống trong căn nhà. Một người thuê nhà có thể đề xuất một kế hoạch trả góp khác và chủ nhà có thể đồng ý với đề xuất đó hoặc không. Nếu cả hai bên đều đồng ý với

một kế hoạch trả góp khác, kế hoạch đó phải được mô tả trong thỏa thuận thuê nhà bằng văn bản hoặc một phụ lục bằng văn bản của thỏa thuận.

Nếu người thuê muốn trả khoản tiền đặt cọc để phòng hư hỏng, lệ phí chuyên vào, tiền đặt cọc để phòng thiệt hại do vật nuôi gây ra, hay tiền thuê nhà tháng cuối theo hình thức trả góp, thì người thuê phải yêu cầu một kế hoạch thanh toán như vậy.

Tóm Tắt Về Các Quyền Của Chủ Nhà Và Người Thuê Nhà

Chủ nhà phải phân phát một bản tóm tắt luật về chủ nhà và người thuê của tiểu bang cũng như các quy định về nhà cho thuê của Thành phố Seattle mô tả các quyền, nghĩa vụ, và trách nhiệm bồi thường của chủ nhà và người thuê theo luật tiểu bang. Yêu cầu này có thể được đáp ứng bằng cách phân phát bản hiện tại của Ấn phẩm *Information for Tenants (Thông tin cho Người thuê nhà)* của Seattle Department of Construction and Inspections. Tài liệu này phải được đưa cho mỗi người thuê nhà tiềm năng, cho người thuê nhà tại thời điểm cung cấp thỏa thuận thuê nhà, và khi thỏa thuận thuê nhà được gia hạn. Những người thuê nhà theo từng tháng phải nhận được bản mới nhất của tài liệu này ít nhất mỗi năm một lần. Khi thỏa thuận thuê nhà được gia hạn, tài liệu *Information for Tenants* có thể được phân phát bằng phương tiện điện tử. Bản mới nhất của tài liệu *Information for Tenants* có tại: awww.seattle.gov/dpd/cms/groups/pan/@pan/documents/web_informational/dpdd016420.pdf

Nếu chủ nhà không phân phát bản tóm tắt theo các yêu cầu này, người thuê có thể hủy bỏ thỏa thuận thuê nhà bằng thông báo bằng văn bản. Ngoài ra, người thuê nhà có thể đòi lại, trong một vụ kiện dân sự chống lại chủ nhà, những thiệt hại thực tế, phí luật sư, và một khoản phạt lên tới \$500. Nếu một tòa án xác định rằng chủ nhà cố tình không tuân thủ yêu cầu này, khoản phạt có thể lên đến \$1,000.

Vi Phạm

Một vi phạm Rental Agreement Regulation Ordinance có thể phải chịu phạt \$500 đối với lần vi phạm đầu tiên và \$1,000 cho mỗi lần vi phạm tiếp theo xảy ra trong vòng năm (5) năm kể từ lần vi phạm đầu tiên. Có thể kháng cáo các giấy phạt với Nhân viên Xem xét Điều trần của Thành phố Seattle. Các vi phạm cũng dẫn đến việc ra Notice of Violation (Thông báo Vi phạm) sau khi đã ban hành hai (2) giấy phạt.

Quyền Khởi kiện Dân sự của Người Thuê nhà

Nếu chủ nhà cố tình thực hiện các điều khoản của một thỏa thuận thuê nhà đi ngược lại:

1. Yêu cầu rằng thỏa thuận thuê nhà phải có các điều khoản cụ thể nhất định;
2. Các hạn chế được áp đặt đối với tiền đặt cọc để phòng hư hỏng, tiền đặt cọc để phòng thiệt hại do vật nuôi gây ra, và lệ phí chuyên vào không hoàn lại; hoặc
3. Yêu cầu áp dụng một kế hoạch thanh toán trả góp

Chủ nhà sẽ phải chịu trách nhiệm bồi thường cho người thuê khoản tiền:

1. Thiệt hại thực tế mà người thuê nhà phải chịu vì chủ nhà cố tình thực hiện các điều khoản đó;
2. Gấp đôi bất kỳ khoản tiền phạt nào mà Thành phố Seattle áp đặt;
3. Gấp đôi bất kỳ số tiền đặt cọc để phòng hư hỏng nào mà gia chủ đã yêu cầu thanh toán hoặc giữ lại sai luật;
4. Lên tới \$3,000; và
5. Các khoản phí luật sư và phí tòa án hợp lý.

Giấy Miễn Quyền hay Trách nhiệm Bồi thường của Người Thuê nhà

Không thỏa thuận thuê nhà nào, dù là bằng miệng hay bằng văn bản, có thể miễn các quyền hay trách nhiệm bồi thường theo Rental Agreement Regulation Ordinance. Tuy nhiên, chủ nhà và người thuê nhà có thể đồng ý miễn một số yêu cầu cụ thể nhất định của Sắc lệnh. Để có thể thực hiện điều này, các điều kiện sau phải được đáp ứng:

1. Thỏa thuận phải nêu rõ bằng văn bản các điều khoản cụ thể sẽ được miễn;
2. Thỏa thuận không được có hình thức là một mẫu tiêu chuẩn, hợp đồng cho thuê, hay thỏa thuận thuê nhà;
3. Không được có sự mất cân bằng đáng kể trong vị thế đàm phán giữa chủ nhà và người thuê; và
4. Người thuê nhà phải có luật sư đại diện và luật sư đó đã chấp nhận rằng thỏa thuận đó tuân thủ các yêu cầu của Sắc lệnh.

Những trường hợp ngoại lệ

Các điều khoản của Sắc lệnh này hạn chế và giới hạn số tiền đặt cọc để phòng hư hỏng và lệ phí chuyên vào không hoàn lại, và việc thanh toán tiền đặt cọc để phòng hư hỏng và các khoản lệ phí chuyên vào theo hình thức trả góp không áp dụng cho người thuê nhà thuê một căn nhà trong một ngôi nhà đơn hộ nếu ngôi nhà đó là nơi cư ngụ chính của chủ nhà.

Ngoài ra, việc hoàn lại hay giữ lại khoản tiền đặt cọc để phòng hư hỏng, yêu cầu cung cấp bằng kiểm tra về tình trạng căn nhà, và yêu cầu đưa tiền đặt cọc để phòng hư hỏng vào một tài khoản tín thác cũng như cho người thuê nhà biết địa điểm của tài khoản cũng được miễn. Tuy nhiên, Washington State Residential Landlord-Tenant Act vẫn quy định các yêu cầu này.

CÁC SẮC LỆNH KHÁC CỦA THÀNH PHỐ LIÊN QUAN TỚI NGƯỜI THUÊ NHÀ VÀ GIA CHỦ

1. Open Housing and Public Accommodations Ordinance (Sắc Lệnh về Gia Cư Tự Do và Giúp Đỡ Công Chúng)

Sắc lệnh này cấm phân biệt đối xử dựa trên chủng tộc, màu da, tín ngưỡng, tôn giáo, tổ tiên, quốc gia xuất xứ, tuổi tác, giới tính, tình trạng hôn nhân, tình trạng có con, định hướng tình dục, nhận dạng giới tính, hệ tư tưởng chính trị, việc tham gia vào Housing Choice Vouchers Program (Chương trình Phiếu Chọn nhà) (Mục 8), hay tình trạng khuyết tật; yêu cầu chủ nhà phải cho thuê nhà theo nguyên tắc người đến trước được phục vụ trước; và phải chấp nhận các khoản trợ cấp và các nguồn thu nhập thay thế để trả cho chi phí thuê nhà của người thuê. Các thắc mắc về sắc lệnh này và các khiếu nại về những vi phạm cần được chuyển tới Seattle Office for Civil Rights (Văn phòng Dân Quyền Seattle) theo số (206) 684-4500.

2. Các Sắc Lệnh Về Chuyển Đổi Sang Nhà Chung Cư và Nhà Tập Thể

Khi một căn hộ được chuyển thành các căn hộ chung cư hoặc nhà tập thể, các Sắc Lệnh Về Chuyển Đổi Sang Căn Hộ Chung Cư và Nhà Tập Thể yêu cầu phải có một buổi kiểm tra về tình trạng tuân thủ quy định về gia cư.

Ngoài ra, khi đổi sang nhà chung cư, người thuê phải nhận được thông báo về sự chuyển đổi bằng văn bản trước 120 ngày. Nếu người thuê quyết định không mua căn nhà của mình đang ở, người thuê có thể đủ tiêu chuẩn nhận được tương đương ba (3) tháng tiền thuê nhà để hỗ trợ tái định cư nếu thu nhập thường niên, từ mọi nguồn, của người thuê nhà không vượt quá 80% thu nhập bình quân trong khu vực, được điều chỉnh theo quy mô hộ gia đình. “Một khác, một hộ gia đình đủ tiêu chuẩn nhận các khoản phúc lợi tái định cư và gồm có một thành viên gia đình từ sáu mươi năm (65) tuổi trở lên hoặc một cá nhân có “nhu cầu đặc biệt”, theo định nghĩa trong sắc lệnh, có thể đủ tiêu chuẩn nhận hỗ trợ bổ sung.

Khi chuyển đổi sang nhà tập thể, người thuê phải nhận được thông báo về ý định bán căn nhà đó trước 120 ngày. Nếu người thuê quyết định không mua căn nhà mình đang ở, thì người thuê phải được thanh toán \$500.00 hỗ trợ tái định cư.

Khoản hỗ trợ tái định cư được chủ sở hữu hoặc nhà phát triển thanh toán trực tiếp cho người thuê. Khoản hỗ trợ phải được thanh toán không trễ hơn ngày người thuê rời khỏi căn nhà mình đang ở.

Để biết thêm thông tin, hãy liên hệ bộ phận SDCI Code Compliance tại (206) 615-0808.

3. Tenant Relocation Assistance Ordinance

Sắc lệnh này áp dụng khi người thuê bị dời chỗ ở vì nhà bị phá hủy, thay đổi cách sử dụng, tu bổ đáng kể, hoặc vì hủy bỏ những giới hạn về việc sử dụng đối với gia cư được tài trợ. Chủ nhà nào dự định phát triển phải xin giấy phép dời người thuê và giấy phép xây cất hoặc sử dụng trước khi chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Tất cả mọi người thuê đều phải nhận được thư thông báo trước 90 ngày về hoạt động vốn sẽ bắt buộc họ phải dọn đi. Những người thuê hội đủ điều kiện vì có thu nhập thấp, thu nhập của họ không được quá 50% mức thu nhập trung bình trong khu vực, được trợ cấp dời nhà bằng tiền mặt. Việc tăng chi phí nhà ở để tránh phải xin Giấy Phép Tái Định Cư Người Thuê Nhà là vi phạm sắc lệnh này. Hãy gọi SDCI tại số (206) 615-0808 để biết thêm chi tiết.

4. Sửa chữa và Bảo Trì – Bộ Luật về Bảo Trì Nhà Cửa và Tòa Nhà

Sắc lệnh này đòi hỏi chủ nhà phải đáp ứng một số tiêu chuẩn tối thiểu và duy trì các tòa nhà trong tình trạng bảo dưỡng tốt. Nếu chủ nhà không thực hiện sửa chữa thích hợp, người thuê có thể báo cáo những sửa chữa cần thiết bằng cách liên lạc với SDCI ở số (206) 615-0808. Nếu thanh tra phát hiện những vi phạm đối với bộ luật, chủ nhà sẽ phải thực hiện những sửa đổi cần thiết.

5. Third Party Billing Ordinance (Sắc Lệnh Lập Hóa Đơn Thanh Toán của Bên Thứ Ba)

Sắc lệnh này quy định các quy chế áp dụng cho các chủ nhà khi gửi hóa đơn thanh toán (tự gửi hoặc qua các công ty tư nhân) chi phí cho các dịch vụ tiện ích mà thành phố cung cấp (cấp thoát nước, thu rác, các dịch vụ điện) cho những người thuê nhà ngoài khoản tiền thuê nhà của họ. Sắc lệnh này áp dụng cho tất cả các cư gia có từ ba căn hộ trở lên.

Theo quy chế này, chủ nhà hoặc đại diện gửi hóa đơn thanh toán phải cung cấp cho người thuê nhà thông tin cụ thể về hóa đơn của họ và thông báo cho họ biết về cách thức gửi hóa đơn thanh toán trong hợp đồng thuê nhà hoặc trong văn bản thông báo riêng. Nếu chủ nhà áp dụng cách thức thanh toán hóa đơn mới mà không có thông báo thích hợp, việc đó sẽ bị coi là vi phạm sắc lệnh.

Người thuê nhà có thể phản đối việc lập hóa đơn thanh toán của bên thứ ba bằng cách thông báo cho đại diện lập hóa đơn thanh toán và giải thích lý do phản đối. Việc này phải được thực hiện trong vòng 30 ngày kể từ ngày nhận được hóa đơn. Đại diện lập hóa đơn phải liên lạc với người thuê nhà đó để bàn bạc về việc phản đối trong vòng 30 ngày kể từ khi nhận được thông báo phản đối. Người thuê nhà cũng có thể khiếu nại với Seattle Office of the Hearing Examiner (Văn Phòng Thanh Tra Viên Điều Trần Seattle) hoặc kiện chủ nhà ra tòa. Nếu Thanh Tra Viên Điều Trần hoặc tòa án tuyên người thuê nhà thắng kiện, chủ nhà có thể phải trả tiền phạt.

6. Rental Registration and Inspection Ordinance (RRIO- Sắc Lệnh về Đăng ký và Kiểm tra Nhà Cho Thuê)

Mục đích của chương trình Rental Registration and Inspection (Đăng ký và Kiểm tra Nhà Cho Thuê) là để đảm bảo rằng tất cả các căn nhà cho thuê ở Thành phố Seattle phải an toàn và đáp ứng các yêu cầu bảo trì nhà cửa căn bản. Bắt đầu từ năm 2014 tất cả các chủ sở hữu nhà ở cho thuê

tại Seattle, với một số ngoại lệ hạn chế nhất định, phải đăng ký tài sản của mình với Thành phố. Một bản đăng ký có hiệu lực trong năm năm. Không người thuê nhà nào có thể bị trục xuất khỏi một căn nhà nếu căn nhà đó không được đăng ký với Thành Phố. Với một vài ngoại lệ, tất cả các căn nhà phải được kiểm tra ít nhất mười năm một lần. Những cuộc kiểm tra này có thể được thực hiện bởi các thanh tra viên được Thành Phố chấp thuận hay bởi các thanh tra viên nhà đất của Thành Phố. Có thể yêu cầu thông tin về Chương Trình RRIO bằng cách gọi số (206) 684-4110 hay truy cập trang web của chương trình tại www.seattle.gov/RRIO.

Washington Residential Landlord-Tenant Act

Chương 59.18 RCW BỒN PHẬN CÓ THIỆN Ý

Luật pháp tiểu bang yêu cầu chủ nhà và người thuê nhà phải hành động có thiện ý với nhau.

Đa số người thuê nhà để ở đều lệ thuộc vào Washington Residential Landlord-Tenant Act. Tuy nhiên, một số người thuê nhà nhất định bị ngoại trừ chi tiết khỏi đạo luật này.

Các cư dân nói chung không được Đạo Luật này bao hàm gồm có:

- Những người thuê chỗ trong khu nhà di động (mobile home park) nhìn chung được Mobile Home Landlord-Tenant Act (Đạo Luật về Chủ Nhà-Người Thuê Nhà Di Động) của tiểu bang (RCW 59.20) bao hàm. Tuy nhiên luật cư trú cũng thường bao hàm những người thuê cả căn hộ và nhà di động.
- Những người ở trong những nơi trú ngụ tạm thời như khách sạn hoặc nhà trọ; những người ở trong các bệnh viện tư, cơ sở tôn giáo, giáo dục, giải trí hoặc cải huấn; những người ở trong một căn đơn gia (single family) được thuê như một phần của hợp đồng thuê dài hạn (lease) khu đất canh nông; những người ở trong nhà được cung cấp cho công việc nông trại theo mùa.
- Những người thuê với một thỏa thuận ứng tiền trước để mua nhà. Những người thuê dài hạn một căn đơn gia với quyền quyết định mua, nếu luật sư của người thuê đã phê chuẩn số tiền của hợp đồng thuê dài hạn. Những người thuê đã ký kết hợp đồng thuê dài hạn với quyền quyết định mua nhưng chưa thực hiện quyết định đó cũng được bao hàm.
- Những người thuê được chủ nhà tuyển dụng, khi hợp đồng của họ quy định rằng họ chỉ có thể cư ngụ trong nơi được thuê đó trong thời gian làm việc (chẳng hạn như quản lý một chung cư).
- Những người thuê dài hạn một căn đơn gia trong một năm hoặc lâu hơn, khi luật sư của họ đã phê chuẩn khoản miễn trừ.
- Những người thuê đang sử dụng nhà để kinh doanh thay vì để ở.

QUYỀN HẠN CỦA TẤT CẢ NHỮNG NGƯỜI THUÊ NHÀ

Bất luận Washington Residential Landlord-Tenant Act có bao hàm hay không, tất cả mọi người thuê nhà đều có những quyền căn bản này chiểu theo các luật khác của tiểu bang: Quyền có một nơi có thể ở được; Quyền được bảo vệ đối với vấn đề kỳ thị bất hợp pháp; Quyền bắt chủ nhà phải chịu trách nhiệm đối với thương tích cá nhân hoặc thiệt hại tài sản do sự bất cẩn của chủ nhà gây ra; Quyền được bảo vệ đối với việc bị chủ nhà khóa cửa và tịch thu tài sản cá nhân.

CÁC LOẠI HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ

Hợp Đồng Từng Tháng (Month-to-Month). Hợp đồng này không có giới hạn về thời gian, và tiền thuê thường được trả từng tháng một hoặc theo một khoảng thời gian ngắn khác. Hợp đồng này có thể được thực hiện trên giấy tờ hoặc bằng lời nói, nhưng nếu có thu một khoản lệ phí hoặc tiền cọc có thể hoàn trả, thì hợp đồng phải được ký kết trên giấy tờ. [RCW 59.18.260]

Hợp đồng từng tháng sẽ tiếp tục cho đến khi người thuê gửi cho chủ nhà một thư thông báo ít nhất là 20 ngày trước khi thời gian thuê muốn chấm dứt. Trong trường hợp nhà được đổi thành một căn nhà ở chung hoặc có một thay đổi trong chính sách không cho trẻ em ở thì chủ nhà phải gửi thư thông báo trước chín mươi ngày cho người thuê. [RCW 59.18.200] chủ nhà có thể tăng tiền thuê nhà hoặc thay đổi các quy định vào bất kỳ lúc nào, với điều kiện chủ nhà phải gửi thư thông báo cho người thuê nhà ít nhất 30 ngày trước ngày bắt đầu tăng tiền thuê nhà hoặc thay đổi quy định. [RCW 59.18.140]

Thuê Nhà có Thời hạn Cố định. Hợp đồng thuê có thời hạn đòi hỏi người thuê phải ở lại trong một khoảng thời gian nhất định và hạn chế khả năng của chủ nhà trong việc thay đổi các điều khoản của hợp đồng thuê nhà. Hợp đồng thuê dài hạn phải được ký kết trên giấy tờ thì mới hợp lệ. Trong thời gian thuê dài hạn, chủ nhà không được tăng tiền thuê hoặc thay đổi luật lệ trừ khi cả hai bên chủ nhà và người thuê đều đồng ý. Các hợp đồng thuê có thời hạn lâu hơn một năm phải được công chứng. [RCW 59.18.210]

PHÂN BIỆT ĐỐI XỬ BẤT HỢP PHÁP

Luật liên bang cấm đa số chủ nhà không được từ chối người thuê hoặc áp đặt những điều kiện thuê muốn khác đối với một người vì lý do chủng tộc, màu da, tôn giáo, giới tính, tình trạng khuyết tật, tình trạng gia đình (có con cái hoặc tìm cách được quyền chăm sóc con cái), hoặc nguồn gốc quốc gia. [Fair Housing Act (Đạo Luật Nhà Ở Công Bằng) 42 USC đoạn 3601 và tiếp theo, năm 1988] Luật Tiểu Bang bảo vệ cho các cá nhân tương tự cũng như cho tình trạng hôn nhân, tín ngưỡng, tình trạng khuyết tật về thể chất, tâm thần, hoặc cảm xúc. Nếu quý vị nghĩ rằng quý vị bị từ chối cho thuê nhà hoặc là nạn nhân của tình trạng phân biệt đối xử về nhà ở hãy nộp đơn khiếu nại với Washington State Human Rights Commission. Quý vị cũng có thể nộp đơn khiếu nại với Bộ phận Nhà ở Công bằng liên bang của Department of Housing and Urban Development (Sở Phát Triển Nhà Ở và Đô Thị) hoặc phòng nhân quyền thành phố tại địa phương của quý vị.

TRÁCH NHIỆM

Sau khi một người thuê nhà đã ký kết hợp đồng thuê nhà, người thuê nhà đó phải tiếp tục đóng tiền thuê nhằm duy trì điều kiện hội đủ của họ để áp dụng các biện pháp của đạo luật này. Người thuê nhà cũng phải hiểu rõ trách nhiệm của mình là gì trong việc bảo trì căn nhà. Trong khi chủ nhà chịu trách nhiệm đối với bất cứ thiệt hại nào xảy ra vì sự bất cẩn của chủ nhà, thì người thuê nhà phải sẵn sàng chịu trách nhiệm cho những thiệt hại do họ gây ra. [RCW 59.18.060]

CÁC ĐIỀU KHOẢN BẮT HỢP PHÁP TRONG HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ

Một số điều khoản, có thể được ghi trong các hợp đồng thuê nhà hoặc thuê dài hạn, không hợp pháp và không thể thực thi được chiếu theo luật pháp. [RCW 59.18.230] Những điều khoản này gồm có:

- Điều khoản loại bỏ bất cứ quyền hạn nào do Landlord-Tenant Act ban cho người thuê hoặc bác bỏ quyền tự bênh vực của người thuê trước tòa đối với những vụ cáo của chủ nhà.
- Điều khoản nói rằng người thuê sẽ trả luật sư phí của chủ nhà trong bất cứ hoàn cảnh nào nếu một vụ tranh chấp bị đưa ra tòa.
- Điều khoản hạn chế trách nhiệm của chủ nhà trong những trường hợp mà bình thường chủ nhà phải chịu trách nhiệm.
- Điều khoản đòi hỏi người thuê phải đồng ý về một người trung gian hòa giải nào đó vào lúc ký kết hợp đồng thuê nhà.
- Điều khoản cho phép chủ nhà vào căn hộ cho thuê mượn mà không cần có thông báo chính thức.
- Điều khoản đòi hỏi người thuê phải bồi thường cho tất cả mọi thiệt hại của căn gia cư, cho dù không phải do người thuê hoặc khách của họ gây ra.
- Điều khoản cho phép chủ nhà tịch thu tài sản của người thuê nếu người đó không đóng tiền thuê đúng kỳ hạn.

QUYỀN RIÊNG TƯ—VIỆC CHỦ NHÀ RA VÀO CHỖ CHO THUÊ [RCW 59.18.150]

Chủ nhà phải gửi văn bản thông báo trước cho người thuê ít nhất hai ngày về ý định vào nhà vào những lúc thích hợp. Tuy nhiên, người thuê nhà không được từ chối một cách vô lý về việc cho chủ nhà vào nhà khi chủ nhà đã gửi thư thông báo trước ít nhất là một ngày về ý định vào nhà vào một thời điểm nhất định nào đó để đưa những người có thể mua hoặc mượn hoặc thật sự sẽ mua hoặc mượn vào nhà để xem xét. Luật pháp quy định rằng người thuê nhà không được từ chối một cách vô lý việc chủ nhà ra vào để sửa chữa, tu bổ, hoặc cung cấp dịch vụ cho chỗ ở. Trong trường hợp khẩn cấp, hoặc nếu nhà bị bỏ mặc, chủ nhà có thể vào mà không cần thông báo.

TIỀN ĐẶT CỌC VÀ CÁC LỆ PHÍ KHÁC

Tiền cọc có thể được hoàn trả

Chiều theo Landlord-Tenant Act, thuật ngữ "tiền đặt cọc" có thể chỉ áp dụng cho số tiền có thể được hoàn trả cho người thuê. Nếu chủ nhà thu tiền đặt cọc có thể được hoàn trả, luật pháp yêu cầu:

- Hợp đồng thuê nhà phải được ký kết trên giấy tờ. Hợp đồng phải ghi rõ mỗi khoản tiền đặt cọc là để làm gì và người thuê phải làm gì để lấy được tiền lại. [RCW 59.18.260]
- Giấy biên nhận phải được trao cho người thuê nhà cho mỗi lần đặt cọc [RCW 59.18.270]
- Một bảng kiểm hoặc bản tuyên bố trình bày điều kiện cho thuê căn hộ phải được điền vào. Chủ nhà và người thuê nhà phải ký tên vào đó, và người thuê nhà phải có một bản sao có chữ ký. [RCW 59.18.260]
- Các khoản tiền đặt cọc phải được cho vào một tài khoản tín thác trong ngân hàng hoặc công ty tài chính trung gian. Người thuê phải được thư thông báo cho biết tiền đặt cọc được giữ ở đâu. Trừ khi có một thỏa thuận nào khác được thực hiện trên giấy tờ, bất cứ khoản tiền lãi nào sinh ra từ tiền đặt cọc đều thuộc về chủ nhà. [RCW 59.18.270]

Các lệ phí không được hoàn trả (Non-refundable deposits).

Những lệ phí này sẽ không được hoàn trả cho người thuê trong bất cứ hoàn cảnh nào. Nếu người thuê phải đóng khoản lệ phí không hoàn trả, hợp đồng thuê nhà phải được ký kết trên giấy tờ và phải ghi rõ rằng lệ phí đó sẽ không được hoàn trả. Lệ phí không hoàn trả không thể được gọi một cách hợp pháp là "tiền đặt cọc." [RCW 59.18.285]

TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ NHÀ [RCW 59.18.060]

Chủ nhà phải:

- Bảo trì nhà ở để không vi phạm các bộ luật của tiểu bang và địa phương và gây nguy hiểm cho sức khỏe và sự an toàn của người thuê.
- Bảo trì các bộ phận kiến trúc như mái nhà, sàn nhà và ống khói trong tình trạng tốt.
- Bảo trì nhà ở trong tình trạng tương đối kín đáo để mưa gió không lọt vào.
- Cung cấp tương đối đầy đủ ổ khóa và chìa khóa.
- Cung cấp những tiện nghi cần thiết để sưởi ấm, cung cấp điện, nước nóng và nước lạnh.
- Cung cấp thùng rác và sắp xếp việc thu gom rác, ngoại trừ trong những căn đơn gia.
- Giữ gìn những khu vực chung, chẳng hạn như hành lang, cầu thang và phòng hội họp, tương đối sạch sẽ và không có những đồ vật nguy hiểm.
- Kiểm soát các loài gây hại trước khi người thuê dọn vào. Chủ nhà phải tiếp tục kiểm soát tình trạng đầy tràn sâu bọ ngoại trừ trong những căn đơn gia, hoặc khi tình trạng đầy tràn sâu bọ là do người thuê gây ra.
- Sửa chữa để duy trì căn nhà trong tình trạng giống như khi người thuê dọn vào—ngoại trừ trường hợp hư hại và hao mòn thông thường.

- Duy trì các hệ thống điện, ống nước và sưởi trong tình trạng tốt, và bảo trì những máy móc gia dụng được cung cấp trong nhà cho thuê.
- Cho người thuê biết tên họ và địa chỉ của chủ nhà hoặc đại diện của chủ nhà.
- Cung cấp nước nóng theo đòi hỏi hợp lý của người thuê.
- Gửi thư thông báo về thông tin bảo vệ và an toàn chống hỏa hoạn và bảo đảm rằng căn hộ đó được trang bị các thiết bị báo động khói vẫn đang còn hoạt động tốt khi một người thuê nhà mới chuyển tới (Người thuê nhà có trách nhiệm bảo trì thiết bị báo động khói.) Trừ các trường hợp là căn nhà dành cho một gia đình, thông báo nói trên phải cho người thuê nhà biết cách thức hoạt động của thiết bị báo động khói và hệ thống phun nước và/hoặc báo động hỏa hoạn của tòa nhà, quy định về việc hút thuốc lá, và các kế hoạch thông báo trong trường hợp khẩn cấp, sơ tán và chuyển đi nơi khác, nếu có. Các căn hộ dành cho nhiều gia đình có thể cung cấp thông báo này dưới dạng danh sách liệt kê những mục cần kiểm tra, trong đó có trình bày về vấn đề an toàn chống hỏa hoạn và các thiết bị bảo vệ của tòa nhà cũng như sơ đồ các lối thoát hiểm trong trường hợp khẩn cấp của tòa nhà đó.
- Cung cấp cho những người thuê nhà thông tin mà Department of Health (Sở Y tế) cung cấp hoặc chấp thuận về các mối nguy hiểm liên quan tới sức khỏe do tình trạng nấm mốc trong nhà, trong đó bao gồm cả cách thức kiểm soát sự phát triển của nấm mốc để giảm thiểu các nguy cơ đối với sức khỏe khi người thuê nhà mới chuyển tới. Chủ nhà có thể gửi thư thông báo riêng cho từng người thuê nhà, hoặc có thể niêm yết thông báo này tại một nơi công cộng dễ nhìn thấy trong khu vực tòa nhà đó. Quý vị có thể lấy thông tin này tại www.doh.wa.gov/ehp/ts/IAQ/mol-d-notification.htm.
- Điều tra xem người thuê có hoạt động liên quan đến băng đảng hay không khi có một người thuê khác báo cho chủ nhà biết về hoạt động liên quan đến băng đảng đó bằng cách gửi một thư thông báo và yêu cầu điều tra đến cho chủ nhà. [RCW 59.18.180]
- Cung cấp các thiết bị báo khí carbon monoxide.

TRÁCH NHIỆM CỦA NGƯỜI THUÊ [RCW 59.18.130]

Người thuê cần phải:

- Đóng tiền thuê, và bất cứ những chi phí tiện ích sinh hoạt nào khác đã đồng ý.
- Tuân thủ những điều kiện về luật lệ của thành phố, hạt hoặc tiểu bang.
- Duy trì nhà thuê sạch sẽ và vệ sinh.
- Đổ rác đúng cách
- Trả tiền xông khói diệt trùng do người thuê gây ra
- Sử dụng các hệ thống ống nước, điện và sưởi đúng mức
- Không cố tình hoặc bất cẩn gây hư hỏng cho căn nhà
- Không làm cho "phế thải" (thiệt hại đáng kể cho căn nhà) hoặc gây "phiền nhiễu" (ngăn trở đáng kể cho những người thuê khác cùng sống trong căn nhà).
- Bảo trì các thiết bị báo động khói và khí carbon

monoxide kể cả thay pin.

- Không được có hành động trong nhà gây nguy hiểm kể cận cho sự an toàn về thân thể của những người khác trong nhà và bao gồm việc hành hung người khác hoặc sử dụng bất hợp pháp súng ống hoặc vũ khí nguy hiểm khác và dẫn đến việc bị bắt giam. [RCW 59.18.352]
- Khi dọn ra, phải phục hồi chỗ ở trở lại tình trạng giống như khi người thuê dọn vào, ngoại trừ trường hợp hư hại và hao mòn thông thường.

HÀNH VI ĐE DỌA CỦA NGƯỜI THUÊ HOẶC CHỦ NHÀ [RCW 59.18.352 & 354]

Nếu một người thuê đe dọa một người thuê khác bằng súng ống hoặc một vũ khí nguy hiểm khác, và người thuê có hành động đe dọa đó bị bắt giam vì tội đe dọa, chủ nhà có thể chấm dứt tình trạng thuê mượn của người thuê vi phạm đó (mặc dù chủ nhà không bắt buộc phải áp dụng biện pháp này). Nếu chủ nhà không nộp đơn kiện về tội cầm giữ bất hợp pháp, người thuê bị đe dọa có thể quyết định gửi thư thông báo và dọn ra mà không phải chịu thêm ràng buộc theo hợp đồng thuê nhà hiện thời. Nếu chủ nhà đe dọa một người thuê trong những hoàn cảnh tương tự như vậy, người thuê có thể quyết định gửi thư thông báo và dọn ra. Trong cả hai trường hợp, người thuê bị đe dọa không phải đóng tiền thuê cho bất cứ một ngày nào sau ngày dọn đi, và có quyền nhận được tiền hoàn trả theo tỷ lệ của bất cứ khoản tiền thuê nào đã trả trước.

THAY ĐỔI TRONG HỢP ĐỒNG TỪNG THÁNG

Nói chung, nếu chủ nhà muốn thay đổi các điều khoản trong hợp đồng thuê nhà từng tháng, chẳng hạn như tăng tiền thuê hoặc thay đổi luật lệ, người thuê phải được thông báo bằng văn bản trước ít nhất là 30 ngày. Những thay đổi này chỉ có thể trở thành có hiệu lực vào lúc bắt đầu của khoảng thời gian thuê nhà (ngày phải đóng tiền thuê). Thư thông báo không đủ ba mươi ngày sẽ có hiệu lực cho thời gian thuê kế tiếp.

Nếu chủ nhà muốn biến đổi căn gia cư thành một nhà ở chung cư, người thuê phải được thư thông báo trước 120 ngày. [RCW 59.18.200]

THAY ĐỔI TRONG HỢP ĐỒNG THUÊ CÓ THỜI HẠN CỐ ĐỊNH

Trong một hợp đồng thuê dài hạn, trong đa số trường hợp, không được thực hiện những thay đổi trong thời hạn của hợp đồng thuê dài hạn trừ khi cả hai bên chủ nhà và người thuê đều đồng ý về thay đổi được đề nghị đó.

Nếu bán nhà. Việc bán nhà không tự động chấm dứt việc thuê nhà. Khi căn nhà thuê được bán đi, người thuê phải được thông báo về tên họ và địa chỉ của chủ nhân mới, bằng thư bảo đảm, hoặc bằng một thông báo thay đổi được niêm yết trong nhà. Tất cả mọi khoản tiền cọc đã trả cho chủ trước phải được chuyển cho chủ mới, người này phải bỏ những số tiền này vào một tài khoản tín thác hoặc tài chính trung gian. Chủ mới phải thông báo ngay cho những người thuê về nơi lưu giữ tiền đặt cọc.

CÁCH GIẢI QUYẾT NHỮNG CHỖ CẦN SỬA CHỮA TRONG NHÀ

Người thuê phải đóng tiền thuê đúng hạn kể cả mọi chi phí tiện ích mà người thuê đã đồng ý trả trong hợp đồng thuê nhà thì mới được quyền sử dụng các giải pháp theo luật định, chẳng hạn như các chọn lựa về vấn đề sửa chữa. [RCW 59.18.080]

Phải Gửi Thư Thông Báo [RCW 59.18.070] Khi một chỗ nào đó trong căn hộ thuê mượn cần được sửa chữa, thứ nhất là người thuê phải gửi thư thông báo về vấn đề đó cho Chủ Nhà hoặc người thu tiền thuê nhà.

Thư thông báo phải bao gồm địa chỉ và số chung cư của căn hộ thuê mượn; tên của chủ nhà, nếu biết; và phần trình bày về vấn đề. Sau khi đã gửi thư thông báo, người thuê phải chờ một khoảng thời gian cần thiết để chủ nhà bắt đầu sửa chữa. Những trường hợp cần thời gian chờ đợi là: 24 tiếng đồng hồ đối với tình trạng không có nước nóng hoặc nước lạnh, sưởi, hoặc điện, hoặc một tình trạng sắp sửa nguy hiểm đến tính mạng; 72 tiếng đồng hồ đối với việc sửa chữa tủ lạnh, bếp và lò, hoặc một đồ đạc cố định về ống nước do chủ nhà cung cấp; mười ngày đối với tất cả những sửa chữa khác.

Những Lựa Chọn của Người Thuê Nhà [RCW 59.18.090] Nếu việc sửa chữa không khởi sự trong khoảng thời gian cần thiết và nếu người thuê đóng tiền thuê nhà và các tiện ích sinh hoạt đúng kỳ hạn, những chọn lựa sau đây có thể được sử dụng:

- 1) Người thuê có thể gửi thư thông báo cho chủ nhà và dọn ra ngay. Người thuê có quyền được hoàn trả tiền thuê theo tỷ lệ, cũng như những khoản tiền cọc mà thông thường họ sẽ được hoàn trả.
- 2) Thủ tục tố tụng và trung gian hòa giải có thể được sử dụng để giải quyết tranh chấp.
- 3) Người thuê có thể mượn một người nào đó để sửa chữa. Trong nhiều trường hợp người thuê có thể cho người sửa và trừ phí tổn vào tiền thuê nhà. [RCW 59.18.100] (Không được dùng thủ tục này để ép buộc chủ nhà cung cấp đầy đủ thùng rác.)

Một Lưu Ý Quan Trọng: Nếu việc sửa chữa thuộc loại có thể chờ 10 ngày, người thuê không được ký hợp đồng để nhờ người sửa chữa cho đến khi đủ mười ngày sau khi chủ nhà nhận được thư thông báo, hoặc năm ngày sau khi chủ nhà nhận được ước tính về phí tổn, bất luận trường hợp nào đến sau.

Muốn sử dụng thủ tục này người thuê phải: Nộp bản ước tính chi phí có thiện chí từ một người thợ có giấy phép hoặc có ghi danh để hành nghề, cho chủ nhà, nếu cần có một người như vậy. Sau thời gian chờ đợi, người thuê có thể ký hợp đồng với người đầu thầu thấp nhất để thực hiện việc sửa chữa.

Sau khi đã sửa xong, người thuê trả tiền cho người thợ đó và trừ phí tổn vào tiền thuê nhà. Chủ nhà phải được cơ hội kiểm tra chỗ sửa. Phí tổn của mỗi chỗ sửa chữa không được cao hơn một tháng tiền thuê; tổng phí không được cao hơn hai tháng tiền thuê trong thời gian thuê 12 tháng.

Nếu cần phải thực hiện một sửa chữa lớn ảnh hưởng đến một số người thuê, những người thuê có thể kết hợp lại với nhau, theo đúng thủ tục, và thực hiện việc sửa chữa đó. Rồi mỗi người có thể trừ một phần phí

tổn vào tiền thuê nhà của họ.

- 4) Người thuê có thể sửa chữa và trừ chi phí vào tiền thuê nhà, nếu việc sửa chữa không đòi hỏi phải có một người thợ có giấy phép hoặc ghi danh để hành nghề. Theo đúng thủ tục giống như trong phần (2) ở trên. Tuy nhiên, giới hạn phí tổn là một nửa số tiền thuê nhà trong một tháng.
- 5) Tiền thuê được giao cho một cơ quan Tài Chánh Trung Gian – Sau khi đã gửi thư thông báo về những tình trạng hư hỏng, và sau khi có chứng nhận thích hợp của chính phủ về chỗ hư hỏng đó, và thời gian chờ đợi đã qua, kể đó người thuê có thể bỏ tiền thuê nhà hàng tháng của họ vào một tài khoản tài chánh trung gian. Nên tham vấn với luật sư trước khi tiến hành hành động này.

NHỮNG HÀNH ĐỘNG BẤT HỢP PHÁP CỦA CHỦ NHÀ

Khóa Cửa. [RCW 59.18.290] Luật pháp cấm chủ nhà không được thay đổi ổ khóa, thêm khóa mới, hoặc làm một cách nào khác để người thuê không sử dụng được ổ khóa và chìa khóa bình thường. Cho dù người thuê có đóng tiền thuê nhà chậm trễ, hành động khóa cửa như vậy là bất hợp pháp.

Người thuê nào bị khóa cửa có thể nộp đơn kiện để vào nhà trở lại. Một số chính quyền địa phương cũng có những đạo luật cấm khóa cửa và có thể giúp người thuê nào đã bị khóa cửa nhà thuê. Muốn biết thêm chi tiết xin liên lạc với chính quyền của thành phố hoặc hạt của quý vị.

Cúp điện nước. [RCW 59.18.300] Chủ nhà không được cúp điện nước vì người thuê đóng tiền thuê trễ, hoặc ép buộc người thuê phải dọn ra. Chủ nhà chỉ có thể cúp điện nước để sửa chữa, và chỉ trong một khoảng thời gian vừa phải mà thôi. Nếu chủ nhà cố tình không đóng tiền điện nước để dịch vụ này bị cúp, thì làm như vậy có thể bị xem là cúp điện nước bất hợp pháp. Nếu chủ nhà cúp điện nước, người thuê trước tiên nên phối kiểm với công ty điện nước xem họ có phục hồi dịch vụ được không. Nếu việc cúp điện nước có vẻ bất hợp pháp, người thuê có thể nộp đơn kiện. Nếu người thuê thắng kiện, quan tòa có thể bồi thường cho người thuê tối đa là \$100 mỗi ngày cho thời gian bị cúp điện nước, cũng như phí luật sư.

Tịch thu tài sản của người thuê. [RCW 59.18.310] Luật pháp chỉ cho phép chủ nhà tịch thu tài sản của người thuê trong trường hợp bỏ mặc. Một điều khoản trong hợp đồng thuê nhà cho phép chủ nhà tịch thu tài sản của người thuê trong những trường hợp khác là bất hợp lệ. Nếu chủ nhà tịch thu tài sản của người thuê một cách bất hợp pháp, trước tiên người thuê nên liên lạc với chủ nhà. Nếu không liên lạc được, có thể thông báo với cảnh sát. Nếu chủ nhà không trả lại tài sản sau khi đã nhận được thư yêu cầu, tòa án có thể ra lệnh bắt chủ nhà phải trả cho người thuê tối đa \$100 cho mỗi ngày lưu giữ tài sản đó – tổng số tiền lên đến là \$1,000. [RCW 59.18.230(4)]

Cho thuê nhà bị cấm. [RCW 59.18.085] Chủ nhà không được cho thuê những căn gia cư bị cấm hoặc không được luật cho phép sử dụng vì những vụ vi phạm luật lệ hiện chưa được sửa đổi. Chủ nhà có thể bị phạt ba tháng tiền nhà hoặc thiệt hại gấp ba lần, bất luận trường hợp nào nhiều hơn, cũng như các phí tổn và phí luật sư vì cố tình cho thuê nhà đó.

Những hành động trả thù. [RCW 59.18.240 -.250] Nếu người thuê sử dụng quyền hạn theo luật pháp, chẳng hạn như khiếu nại với một cơ quan thẩm quyền của chính phủ hoặc trừ tiền thuê để sửa chữa, luật pháp cấm chủ nhà không được trả thù. Những thí dụ về hành động trả thù là tăng tiền thuê, cắt giảm các dịch vụ được cung cấp cho người thuê, hoặc trục xuất người thuê. Luật pháp giả định sơ khởi rằng đây là những hành động trả thù nếu xảy ra trong vòng 90 ngày sau khi người thuê hành động như vậy, trừ khi người thuê vi phạm luật bằng một cách nào đó khi tiếp nhận sự thay đổi. Nếu vấn đề được đưa ra tòa và quan tòa phán quyết cho người thuê thắng kiện, chủ nhà có thể bắt buộc phải rút lại hành động trả thù, cũng như bồi thường bất cứ thiệt hại nào gây ra cho người thuê và trả luật sư phí cho người thuê.

CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

Thư Thông Báo Dọn Đi Hợp Thức cho Hợp Đồng Thuê Dài Hạn. Nếu người thuê dọn đi khi hợp đồng mãn hạn, trong đa số các trường hợp thì không cần phải gửi thư thông báo cho chủ nhà. Tuy nhiên, nên phớt kiểm hợp đồng để biết chắc là không cần một thư thông báo chính thức. Nếu người thuê ở lại lâu hơn thời hạn của hợp đồng, và chủ nhà nhận tiền thuê cho tháng kế tiếp, thì người thuê được xem là thuê theo một hợp đồng từng tháng.

Người thuê nào dọn đi trước khi hợp đồng mãn hạn phải chịu trách nhiệm đóng tiền thuê cho phần thời gian còn lại của hợp đồng. Tuy nhiên, chủ nhà phải cố gắng tìm người cho thuê lại căn gia cư đó với một giá phải chăng. Nếu chủ nhà không làm điều này, người thuê có thể không phải chịu trách nhiệm đóng tiền thuê quá một khoảng thời gian tương đối nào đó. [RCW 59.18.310(1)]

Thông Báo Thách Hợp về việc Chuyển Đi để Cho Thuê—Trường Hợp Ngoại Lệ Liên Quan Tới Quân Nhân. Có thể chấm dứt hợp đồng cho thuê khi người thuê nhà là quân nhân (bao gồm cả quân đội dự bị hoặc vệ binh quốc gia), nếu người thuê nhà nhận được lệnh chuyển công tác hoặc lệnh điều vận, với điều kiện là người thuê nhà đó phải thông báo cho gia chủ trước ít nhất 7 ngày sau khi nhận được lệnh đó. Trong các trường hợp này, vợ/chồng hoặc người phụ thuộc của người thuê nhà cũng có thể chấm dứt hợp đồng thuê nhà. [RCW 59.18.220]

Thư Thông Báo Dọn Đi Hợp Thức cho Hợp Đồng Từng Tháng. Khi người thuê muốn chấm dứt hợp đồng từng tháng, người đó phải gửi thư thông báo cho chủ nhà.

Thư thông báo phải đến tay người nhận ít nhất là 20 ngày trước khi thời gian thuê nhà chấm dứt (ngày trước khi phải đóng tiền thuê nhà). Ngày đưa thư thông báo không được tính. Chủ nhà không được đòi hỏi người thuê thông báo sớm hơn 20 ngày khi dọn ra. Khi chủ nhà muốn người thuê từng tháng dọn ra, chủ nhà cần phải gửi thông báo trước 20 ngày (chỉ bên ngoài Seattle). Nếu người thuê dọn ra mà không có thư thông báo hợp thức, luật pháp quy định rằng người thuê đó có trách nhiệm đóng tiền thuê cho trường hợp ít hơn: 30 ngày tính từ ngày phải đóng tiền thuê kế tiếp, hoặc 30 ngày tính từ ngày chủ nhà biết rằng người thuê đã dọn ra. Tuy nhiên, chủ nhà có bốn phận phải cố gắng tìm một người thuê mới. Nếu chỗ này được cho thuê trước khi 30 ngày chấm dứt, người thuê cũ chỉ phải đóng tiền cho đến khi người thuê mới bắt đầu đóng tiền thuê.

Thông Báo Thách Hợp về việc Chuyển Đi Nơi Khác cho các Hợp Đồng Thuê Nhà Theo Từng Tháng—Loại Trừ Quân Nhân. Có thể chấm dứt hợp đồng thuê nhà theo từng tháng với thông báo bằng văn bản ít hơn 20 ngày nếu người thuê nhà là quân nhân (kể cả quân dự bị hoặc vệ binh quốc gia), nếu người thuê nhà nhận được lệnh chuyển công tác hoặc điều vận nên không thể thông báo trước 20 ngày. Trong các trường hợp này, vợ/chồng hoặc người phụ thuộc của người thuê nhà đó cũng có thể chấm dứt hợp đồng thuê nhà. [RCW 59.18.200]

Bảo vệ Nạn nhân. Một người thuê nhà đã gửi thư thông báo cho chủ nhà về việc ông ta hoặc bà ta hoặc một thành viên trong gia đình là nạn nhân bị bạo hành trong gia đình, bị hãm hiếp hoặc săn đuổi, có thể chấm dứt ngay hợp đồng thuê nhà khi lệnh bảo vệ có giá trị đã bị vi phạm hoặc người thuê nhà đã thông báo cho các viên chức thi hành luật pháp thách hợp về hành động vi phạm đó. Phải cung cấp một bản sao của lệnh này cho gia chủ. Người thuê nhà phải chấm dứt hợp đồng thuê nhà trong vòng 90 ngày kể từ khi xảy ra hành động hoặc sự kiện dẫn đến lệnh bảo vệ hoặc báo cáo cho cơ quan thi hành luật pháp thách hợp. [RCW 59.18.570-585]

TRẢ LẠI TIỀN CỌC ĐẶT [RCW 59.18.280]

Sau khi người thuê đã dọn ra, chủ nhà có 21 ngày để trả lại khoản tiền đặt cọc, hoặc trao cho người thuê một văn bản giải thích tại sao tất cả hoặc một phần số tiền đó bị giữ lại. Người thuê nên để lại cho chủ nhà địa chỉ chuyển thư khi dọn ra.

Căn nhà cho thuê phải được phục hồi trở lại tình trạng giống như khi người thuê dọn vào, ngoại trừ những chỗ hư hại và hao mòn thông thường. Không được dùng tiền đặt cọc để trang trải cho những chỗ hư hại và hao mòn thông thường; hoặc thiệt hại đã có sẵn khi người thuê dọn vào.

Chủ nhà tuân thủ đúng theo luật pháp nếu gửi số tiền phải trả, bản tuyên bố, hoặc cả hai, vào thùng thư của Bưu Điện Hoa Kỳ với bưu phí Hạng Nhất, trong vòng 21 ngày. Nếu người thuê kiện chủ nhà ra tòa, và tòa phán quyết rằng chủ nhà cố tình không đưa bản tuyên bố hoặc trả tiền, tòa có thể phán quyết phải bồi thường cho người thuê đến gấp đôi số tiền đặt cọc.

TRỤC XUẤT

Vì không đóng tiền thuê. Nếu người thuê đóng tiền thuê trễ ngay cả một ngày, chủ nhà có thể gửi một thư thông báo trước ba ngày bắt phải đóng tiền hoặc dọn ra. Nếu người thuê trả tất cả tiền thuê trong vòng ba ngày, chủ nhà phải chấp nhận và không được trục xuất người thuê. Chủ nhà không bắt buộc phải nhận một phần của số tiền thuê nhà.

Đối với việc không tuân thủ các điều khoản của hợp đồng thuê nhà. Nếu người thuê không tuân thủ hợp đồng thuê nhà (thí dụ, nuôi mèo trong khi hợp đồng quy định là không được phép nuôi mèo), chủ nhà có thể gửi một thư thông báo trước mười ngày cho biết phải tuân thủ hoặc dọn ra. Nếu người thuê sửa đổi tình trạng một cách thỏa đáng trong thời hạn đó, chủ nhà không được tiếp tục tiến trình trục xuất.

Đối với việc gây ra tình trạng "phế bỏ hoặc phiền nhiễu." Nếu người thuê phá hoại tài sản của chủ nhà, dùng chỗ ở để có hoạt động bất hợp pháp kể cả những hoạt động liên quan đến băng đảng hoặc ma túy, gây thiệt hại cho giá trị của tài sản, chủ nhà có thể gửi một thư thông báo trong ba ngày phải dọn ra. Người thuê phải dọn ra sau khi nhận được thư thông báo loại này. Không có quyền chọn lựa để ở lại và chỉnh đốn vấn đề.

Đối với các trường hợp vi phạm trong gia cư không được phép sử dụng ma túy và rượu. Nếu một người thuê nhà tham gia một chương trình cai nghiện rượu và ma túy tại một nơi cư ngụ không được phép sử dụng rượu và ma túy trong chưa tới hai năm và có dùng, sở hữu hoặc dùng chung ma túy hoặc rượu, chủ nhà có thể thông báo trước ba ngày về việc yêu cầu người thuê nhà đó phải chuyển đi. Nếu người thuê nhà khắc phục hành động vi phạm trong vòng một ngày, hợp đồng thuê nhà sẽ không chấm dứt. Nếu người thuê nhà không khắc phục hành động vi phạm đó trong vòng một ngày, người thuê nhà sẽ phải chuyển đi nơi khác và hợp đồng thuê nhà sẽ bị chấm dứt. Nếu người thuê nhà có hành vi gần như tương tự trong vòng sáu tháng, chủ nhà có thể thông báo trước ba ngày về việc yêu cầu người thuê nhà phải chuyển đi nơi khác và người thuê nhà không có quyền khắc phục hành động vi phạm nghiêm trọng đó.

Thông báo. Nếu muốn trục xuất một người thuê không chịu dọn ra, cần phải gửi một thư thông báo chiếu theo RCW 59.12.040.

Nếu người thuê tiếp tục ở trong nhà thuê và vi phạm thông báo phải dọn đi, chủ nhà phải ra tòa để khởi sự một vụ kiện về vấn đề được gọi là "cầm giữ bất hợp pháp." Nếu tòa phán quyết cho chủ nhà thắng kiện, cảnh sát trưởng sẽ được chỉ thị trục xuất người thuê ra khỏi nhà nếu người thuê không tự động dọn ra. Cách hợp pháp duy nhất để chủ nhà trục xuất người thuê ra khỏi căn gia cư là qua tòa án và văn phòng cảnh sát trưởng.

CHỈ ĐỊNH MỘT CÁ NHÂN HÀNH ĐỘNG THAY MẶT MỘT NGƯỜI THUÊ NHÀ SAU CÁI CHẾT CỦA NGƯỜI THUÊ NHÀ (RCW 59.18.590)

Một người thuê nhà, người cư ngụ duy nhất trong một căn nhà có thể chỉ định, một cách độc lập hay theo yêu cầu của chủ nhà, một người thay mặt người thuê nhà thực hiện vai trò của mình sau cái chết của người thuê nhà. Việc chỉ định phải được thực hiện bằng văn bản, tách biệt khỏi bất kỳ thỏa thuận thuê nhà nào. Văn bản này phải có tên, địa chỉ gửi thư, một địa chỉ dùng để nhận các thông tin liên lạc điện tử, một số điện thoại của người được chỉ định, và một bản tuyên bố có chữ ký ủy quyền cho chủ nhà trong trường hợp người thuê nhà bị chết (khi người thuê nhà là người cư ngụ duy nhất trong căn nhà) cho phép người được chỉ định vào căn nhà của người thuê, đem tài sản của người thuê nhà đi, nhận khoản bồi hoàn phải trả cho người thuê nhà, và vứt

bỏ tài sản của người thuê nhà theo như di nguyện và chúc thư cuối cùng của người thuê nhà và bất kỳ luật nào về việc thừa kế không có di chúc có thể áp dụng, và một tuyên bố rõ ràng rằng văn bản chỉ định này sẽ giữ nguyên hiệu lực cho đến khi nó được hủy bỏ bởi một văn bản của người thuê nhà hay được thay thế bởi một văn bản chỉ định mới. Quyền của người được chỉ định để thực hiện trách nhiệm thay cho người thuê nhà đã chết sẽ kết thúc khi có người được chỉ định làm đại diện cho tài sản của người thuê nhà đã chết hay khi xác định được một người thừa kế hợp pháp của người thuê nhà đã chết theo luật.

BỎ MẶC LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC KHÔNG TRẢ TIỀN THUÊ NHÀ (RCW 59.18.310, 59.18.312)

Tình trạng bỏ mặc xảy ra khi người thuê vừa không đóng tiền thuê vừa bày tỏ rõ ràng bằng lời nói và hành động ý định không tiếp tục ở trong nhà thuê nữa.

Khi nhà thuê bị bỏ mặc, chủ nhà có thể vào căn gia cư này và lấy đi bất cứ tài sản nào bị bỏ mặc. Tài sản này phải được cất giữ ở một nơi tương đối an ninh. Một thư thông báo sẽ được gửi cho người thuê cho biết tài sản hiện đang được cất giữ ở đâu và khi nào sẽ được bán đi. Nếu chủ nhà không có địa chỉ mới của người thuê, thư thông báo phải được gửi đến địa chỉ nhà thuê, để có thể được Bưu Điện Hoa Kỳ chuyển đi.

Thời gian chủ nhà phải đợi trước khi bán tài sản bỏ mặc tùy thuộc vào giá trị của những đồ vật đó. Nếu tổng giá trị tài sản dưới \$250, chủ nhà phải gửi thư thông báo về việc bán đó cho người thuê và sau đó chờ đợi bảy (7) ngày. Phải đợi bốn mươi lăm (45) ngày sau khi chủ nhà gửi thư thông báo về tình trạng bỏ mặc thì mới được bán những hình ảnh, vật kỷ niệm của gia đình, và những giấy tờ cá nhân.

Nếu tổng giá trị tài sản nhiều hơn \$250, chủ nhà phải gửi một thư thông báo về việc bán đó cho người thuê và sau đó chờ đợi bốn mươi năm (45) ngày. Các giấy tờ cá nhân, hình ảnh và vật kỷ niệm của gia đình có thể được bán cùng lúc như những tài sản khác.

Tiền thu được sau khi bán tài sản đó được dùng để trang trải cho số tiền mắc nợ chủ nhà, chẳng hạn như tiền thuê còn thiếu và chi phí cất giữ và bán các đồ vật này. Nếu còn lại số tiền nào, chủ nhà phải giữ lại cho người thuê trong một (1) năm. Nếu không có người đòi lại trong khoảng thời gian đó, thì món tiền sẽ thuộc về chủ nhà.

Nếu chủ nhà tịch thu tài sản của người thuê và sau này tòa án xác định rằng không có tình trạng bỏ mặc, chủ nhà có thể bị ra lệnh phải bồi thường cho người thuê vì mất của, cũng như trả án phí và luật sư phí.

Quy trình này không áp dụng cho việc xử lý tài sản của một người thuê nhà đã chết. Tham khảo phần "Bỏ Mặc Liên Quan Đến Cái Chết của một Người Thuê Nhà" ở phần dưới.

SỰ BỎ MẶC LIÊN QUAN ĐẾN TRỰC XUẤT [RCW 59.18.312]

Khi người thuê đã nhận được giấy bồi thường khi thực hiện trực xuất, người thuê sẽ nhận được thông báo bằng văn bản về trách nhiệm của chủ nhà trong việc cất giữ tài sản bị bỏ lại của người thuê sau khi căn nhà đó bị bỏ trống. Người thuê sẽ được cung cấp một mẫu đơn yêu cầu chủ nhà cất giữ tài sản của người thuê.

Chủ nhà buộc phải cất giữ tài sản của người thuê nếu người thuê có yêu cầu bằng văn bản yêu cầu cất giữ trong vòng ba (3) ngày sau khi nhận được giấy bồi thường hoặc nếu chủ nhà biết rằng người thuê là một người khuyết tật nên không thể yêu cầu bằng văn bản và người thuê không phản đối việc cất giữ. Yêu cầu cất giữ bằng văn bản có thể được gửi trực tiếp, hoặc qua đường bưu điện hoặc fax đến cho chủ nhà ở địa chỉ hoặc số fax ghi ở trên mẫu đơn yêu cầu do chủ nhà cung cấp.

Sau khi Giấy Bồi Thường đã được xử lý, chủ nhà có thể vào căn nhà và lấy bất kỳ tư trang nào còn lại của người thuê. Nếu không có yêu cầu bằng văn bản của người thuê, chủ nhà có thể chọn cách cất giữ tài sản của người thuê hoặc ký gửi tài sản của người thuê ở tổ chức nhận ký gửi tài sản gần nhất. Nếu chủ nhà chọn cách cất giữ tài sản của người thuê, bất kể có được yêu cầu hay không, thì tài sản đó không được trả lại cho người thuê đến khi người thuê thanh toán các chi phí thực tế và hợp lý của việc di dời và cất giữ, bất kể chi phí nào thấp hơn trong vòng ba mươi (30) ngày.

Nếu tổng giá trị tài sản lớn hơn \$250, chủ nhà phải thông báo cho người thuê về việc sắp bán bằng thư phát trực tiếp hoặc gửi qua đường bưu điện đến địa chỉ mới nhất được biết của người thuê. Sau ba mươi (30) ngày kể từ ngày thông báo, chủ nhà có thể bán tài sản đó, kê cả các giấy tờ cá nhân, hình ảnh gia đình, và quà tặng và vứt bỏ bất kỳ tài sản nào không bán được.

Nếu tổng giá trị tài sản là \$250 hoặc ít hơn, chủ nhà phải thông báo cho người thuê về việc sắp bán bằng thư phát trực tiếp hoặc gửi qua đường bưu điện đến địa chỉ mới nhất được biết của người thuê. Sau bảy (7) ngày kể từ ngày thông báo, chủ nhà có thể bán hoặc vứt bỏ tài sản đó, trừ các giấy tờ cá nhân, hình ảnh gia đình, và quà tặng.

Số tiền có được từ việc bán tài sản đó có thể được tính vào bất kỳ khoản tiền nào nợ chủ nhà đối với các chi phí có thực và hợp lý trong việc di dời và lưu giữ tài sản, bất kể chi phí nào thấp hơn. Các chi phí đó không thể vượt quá chi phí thực hoặc hợp lý của việc di dời và cất giữ, bất kể chi phí nào thấp hơn. Nếu có những khoản tiền dư ra, chủ nhà phải giữ lại cho người thuê trong một (1) năm. Nếu người thuê không có yêu cầu lấy lại số tiền dư ra trong một (1) năm, thì số dư được xem là tài sản bị bỏ mặc và được ký gửi ở Washington State Department of Revenue (Sở Thuế Vụ Tiểu Bang Washington)

Tham khảo RCW 59.18.312.

BỎ MẶC LIÊN QUAN ĐẾN CÁI CHẾT CỦA MỘT NGƯỜI THUÊ NHÀ (RCW 59.18.595)

Khi một chủ nhà biết về cái chết của một người thuê nhà là người cư ngụ duy nhất trong một căn nhà, chủ nhà phải nhanh chóng gửi qua đường bưu điện hay trực tiếp gửi một thông báo bằng văn bản cho bất kỳ người đại diện cá nhân, người được chỉ định, người liên lạc trong trường hợp khẩn cấp, hay người thừa kế nào đã biết của người thuê nhà. Bản thông báo phải có tên của người thuê nhà đã chết và địa chỉ của căn nhà, ngày chết gần chính xác của người thuê nhà, số tiền thuê nhà hàng tháng và ngày số tiền này đã được thanh toán. Thông báo phải có một tuyên bố rằng hợp đồng thuê nhà sẽ chấm dứt sau 15 ngày kể từ ngày bản thông báo được gửi qua đường bưu điện hay được gửi trực tiếp, hay ngày cuối mà tiền thuê nhà đã được thanh toán để thuê nhà đến hết ngày đó, tùy ngày nào đến sau, trừ khi trong giai đoạn 15 ngày này, một đại diện của người thuê nhà thỏa thuận với chủ nhà trả tiền thuê nhà trước không quá 60 ngày kể từ ngày người thuê nhà qua đời để thu xếp chuyển tài sản của người thuê nhà đã chết đi, và hợp đồng thuê nhà sẽ kết thúc sau giai đoạn mà tiền thuê nhà đã được thanh toán. Thông báo cũng phải có một tuyên bố rằng nếu không chuyển tài sản của người thuê nhà đi trước khi hợp đồng thuê nhà bị chấm dứt hay kết thúc thì chủ nhà sẽ được phép vào trong căn nhà và thu giữ bất kỳ tài sản nào được tìm thấy tại căn nhà, cất tài sản đó tại một nơi an toàn hợp lý, và yêu cầu thanh toán chi phí thực tế phát sinh hay chi phí hợp lý, tùy khoản nào thấp hơn, cho việc chuyển và lưu kho tài sản đó, và rằng sau khi đã có thông báo hợp lý, bán hay vứt bỏ tài sản theo quy định của pháp luật. Một bản sao của bản chỉ định bất kỳ một người nào hành động thay mặt cho người thuê nhà đã chết phải được đính kèm với thông báo.

Chủ nhà phải chuyển giao quyền nắm giữ tài sản của người thuê nhà cho một đại diện của người thuê nhà sau khi nhận được yêu cầu bằng văn bản, nếu văn bản này được gửi trước ngày hợp đồng thuê nhà bị chấm dứt hay kết thúc, hay bất kỳ ngày nào khác được các bên đồng ý. Đại diện của người thuê nhà phải cung cấp cho chủ nhà một bản kiểm kê tất cả các tài sản đã được chuyển đi và một văn bản xác nhận có chữ ký rằng đại diện của người thuê nhà đã được giao quyền nắm giữ, và không có quyền sở hữu của tài sản đó.

Nếu một đại diện của người thuê nhà đã thu xếp trả tiền thuê nhà trước, chủ nhà phải gửi thông báo thứ hai này cho bất kỳ người đại diện cá nhân, người được chỉ định, người liên lạc trong trường hợp khẩn cấp, hay người thừa kế đã biết nào của người thuê nhà, và cho người thuê nhà đã chết tại căn nhà. Thông báo thứ hai này phải bao gồm tên, địa chỉ, và số điện thoại hay thông tin liên lạc của đại diện của người thuê nhà, là người đã thu xếp trả tiền thuê nhà trước, số tiền thuê nhà đã thanh toán trước, và ngày hết hạn thuê nhà đã trả tiền thuê nhà. Thông báo phải có một tuyên bố rằng chủ nhà có thể bán hoặc vứt bỏ tài sản vào hay sau ngày hết hạn thuê nhà đã trả tiền thuê nhà hay ít nhất 45 ngày sau khi thông báo thứ hai được gửi đi, tùy ngày nào đến sau, nếu đại diện của người thuê nhà không đòi hay chuyển tài sản đi.

Nếu chủ nhà đưa tài sản vào kho, chủ nhà phải gửi một văn bản thông báo thứ hai qua đường bưu điện (nếu chưa gửi) cho bất kỳ người đại diện cá nhân, người được chỉ định, người liên lạc trong trường hợp khẩn cấp, hay người thừa kế đã biết nào của người thuê nhà, và cho người thuê nhà đã chết tại căn nhà. Thông báo phải có một tuyên bố rằng chủ nhà có thể bán hoặc vứt bỏ tài sản vào hay sau một ngày cụ thể ít nhất 45 ngày sau khi thông báo thứ hai được gửi đi, nếu đại diện của người thuê nhà không đòi hay chuyển tài sản đi.

Chủ nhà phải chuyển giao quyền nắm giữ tài sản của người thuê nhà đã chết cho một đại diện của người thuê nhà nếu một yêu cầu bằng văn bản được lập đúng thời hạn. Đại diện của người thuê nhà phải trả các chi phí thực tế phát sinh hoặc chi phí hợp lý, tùy chi phí nào thấp hơn, đối với bất kỳ việc di chuyển và lưu kho tài sản nào, và cung cấp cho chủ nhà một bản kiểm kê tất cả các tài sản đã được chuyển đi và một văn bản có chữ ký xác nhận rằng đại diện của người thuê nhà đã được giao quyền nắm giữ, và không phải quyền sở hữu của tài sản đó.

Nếu một người đại diện của người thuê nhà không liên lạc với chủ nhà hay chuyển tài sản của người đã chết đi đúng hạn, chủ nhà có thể bán hay vứt bỏ tài sản đã lưu kho, trừ các giấy tờ cá nhân và các bức ảnh cá nhân. Nếu giá trị thị trường hợp lý của tài sản lớn hơn \$1,000, chủ nhà phải bán tài sản hợp lý về thương mại. Tất cả những tài sản không bán được phải được vứt bỏ một cách hợp lý. Nếu giá trị của tài sản lưu kho ít hơn \$1,000, chủ nhà phải vứt bỏ tài sản hợp lý.

Giấy tờ và ảnh cá nhân không được đại diện của người thuê nhà đòi phải được lưu giữ trong 90 ngày sau ngày bán hoặc vứt bỏ tài sản của người thuê nhà đã chết, và phải được phá hủy hay giữ lại vì lợi ích của bất kỳ người thừa kế nào của người thuê nhà đã chết.

Không một chủ nhà hay một nhân viên của chủ nhà nào được phép sở hữu, trực tiếp hoặc gián tiếp, tài sản đã được đem bán hoặc vứt bỏ của một người thuê nhà đã chết. Chủ nhà có thể dùng khoản thu được từ bán tài sản của người thuê nhà đã chết bù vào bất kỳ khoản tiền nào mà người thuê nhà nợ chủ nhà về chi phí thực tế phát sinh hay chi phí hợp lý của việc di chuyển và lưu kho tài sản, tùy chi phí nào thấp hơn. Nếu còn dư tiền, số tiền đó phải được chủ nhà giữ lại trong một năm. Nếu khoản tiền dư không có ai đòi trước khi hết thời hạn một năm đó, khoản tiền còn lại phải được ký gửi vào Washington State Department of Revenue dưới dạng tài sản bị bỏ mặc.

Chủ nhà phải trả lại cho đại diện của người thuê nhà bất kỳ khoản tiền thuê nhà nào còn dư và tuyên bố đầy đủ và cụ thể về lý do giữ lại bất kỳ khoản đặt cọc nào cùng với việc thanh toán khoản tiền phải trả lại cho người thuê nhà đã chết trong vòng 14 ngày sau khi đại diện của người thuê nhà chuyển tài sản đi.

Nếu một chủ nhà cố tình vi phạm các quy định về bỏ mặc tài sản này, chủ nhà có thể phải chịu trách nhiệm về những thiệt hại thực tế đối với tài sản của người thuê nhà đã chết. Bên thắng kiện trong các vụ kiện tụng liên quan đến các yêu cầu này có thể lấy lại các chi phí và phí luật sư hợp lý.

GIẤY BIÊN NHẬN

Chủ nhà phải cung cấp giấy biên nhận cho bất kỳ khoản thanh toán bằng tiền mặt nào mà một người thuê nhà đã trả. Khi được người thuê nhà yêu cầu, chủ nhà phải cung cấp biên nhận cho bất kỳ khoản thanh toán phi tiền mặt nào mà người thuê nhà đã trả. Những khoản này bao gồm tiền thuê nhà, tiền đặt cọc, các loại phí, tiền phí đậu xe, tiền lưu kho, hay bất kỳ chi phí nào khác liên quan đến hợp đồng thuê nhà. Tham khảo RCW 59.18.063.

BẢN SAO CỦA CÁC GIẤY TỜ

Nếu một bảng kiểm mô tả tình trạng của một căn nhà cho thuê được lập theo quy định trong RCW 59.18.260 và SMC 7.24.030.C, một bản sao có chữ ký của cả chủ nhà và người thuê nhà phải được cung cấp cho người thuê nhà.

Khi có một thỏa thuận thuê nhà đối với một căn nhà, chủ nhà phải cung cấp một bản sao có hiệu lực đầy đủ cho từng người thuê nhà có chữ ký trong bản thỏa thuận đó. Một chủ nhà phải cung cấp miễn phí một bản sao thay thế của văn bản thỏa thuận nếu một người thuê nhà có yêu cầu trong thời gian thuê nhà. Tham khảo RCW 59.18.065.

THÔNG TIN ĐĂNG KÝ CỬ TRI

Đính kèm theo ấn phẩm này là thông tin có liên quan đến việc đăng ký bầu cử, và nếu quý vị đã đăng ký, thì thông tin này giải thích cách cập nhật địa chỉ của quý vị khi quý vị chuyển nhà. Để biết thêm thông tin, mời quý vị truy cập www.kingcounty.gov/depts/elections.

Đừng quên đăng ký

Bầu Cử!



Ý Kiến Của Quý Vị Rất Quan Trọng!

www.kingcounty.gov/depts/elections

Chào mừng quý vị đến nhà mới!

Có rất nhiều việc phải làm khi chuyển đến một ngôi nhà mới. Cập nhật việc đăng ký bầu cử là một trong những nhiệm vụ quan trọng quý vị cần nhớ.

Đã Đăng Ký?

Đây là 5 cách dễ dàng để cập nhật địa chỉ của quý vị:

- Nếu quý vị có giấy phép lái xe hiện hành của Tiểu Bang Washington hoặc thẻ ID tiểu bang, [hãy cập nhật trực tuyến!](#)
- Gửi biểu mẫu đăng ký có trong gói *Thông tin Dành cho Người Thuê nhà* này qua đường bưu điện.
- Gửi email đến elections@kingcounty.gov với tên, ngày sinh, địa chỉ cư trú và địa chỉ gửi thư cũ của quý vị, cùng với địa chỉ cư trú và địa chỉ gửi thư mới của quý vị.
- Gọi 206-296-VOTE (8683). Các dịch vụ có sẵn bằng 120 ngôn ngữ.
- Đến trực tiếp trụ sở chính của Văn Phòng Bầu Cử Quận King tại Renton hoặc Hồ Trợ Đăng Ký Cử Tri tại Seattle.



Hãy nhớ thay đổi địa chỉ của quý vị ít nhất 29 ngày trước ngày bầu cử. Xem [Lịch Dành cho Cử tri](#).

Cần Đăng ký?

Đây là 3 cách để đăng ký bầu cử:

- Nếu quý vị có giấy phép lái xe hiện hành của Tiểu Bang Washington hoặc thẻ ID tiểu bang, [hãy cập nhật trực tuyến!](#)
- Gửi biểu mẫu đăng ký có trong gói *Thông tin Dành cho Người Thuê nhà* này qua đường bưu điện.
- Đến trực tiếp trụ sở chính của Văn Phòng Bầu Cử Quận King tại Renton hoặc Hồ Trợ Đăng Ký Cử Tri tại Seattle.



Washington State Voter Registration Form

Register online at www.myvote.wa.gov.

1 Personal Information

last first middle suffix

date of birth (mm/dd/yyyy) gender

residential address in Washington apt #

city ZIP

mailing address, if different

city state and ZIP

phone number (optional) email address (optional)

2 Qualifications

If you answer *no*, do not complete this form.

- yes no **I am a citizen of the United States of America.**
- yes no **I will be at least 18 years old by the next election.**

3 Military / Overseas Status

- yes no **I am currently serving in the military.**
Includes National Guard and Reserves, and spouses or dependents away from home due to service.
- yes no **I live outside the United States.**

4 Identification — Washington Driver License, Permit, or ID

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

If you do not have a Washington driver license, permit, or ID, you may use the last four digits of your Social Security number to register. x x x - x x - [] [] [] []

5 Change of Name or Address

This information will be used to update your current registration, if applicable.

former last name first middle

former residential address city state and ZIP

6 Declaration

I declare that the facts on this voter registration form are true. I am a citizen of the United States, I will have lived at this address in Washington for at least thirty days immediately before the next election at which I vote, I will be at least 18 years old when I vote, I am not disqualified from voting due to a court order, and I am not under Department of Corrections supervision for a Washington felony conviction.

sign here [] date here []

Instructions

Use this form to register to vote or update your current registration.

Print all information clearly using black or blue pen. Mail this completed form to your county elections office (address on back).

Deadline

This registration will be in effect for the next election if postmarked no later than the Monday four weeks before Election Day.

Voting

You will receive your ballot in the mail. Contact your county elections office for accessible voting options.

Public Information

Your name, address, gender, and date of birth will be public information.

Notice

Knowingly providing false information about yourself or your qualifications for voter registration is a class C felony punishable by imprisonment for up to 5 years, a fine of up to \$10,000, or both.

Public Benefits Offices

If you received this form from a public benefits office, where you received the form will remain confidential and will be used for voter registration purposes only.

Registering or declining to register will not affect the assistance provided to you by any public benefits office. If you decline to register, your decision will remain confidential.

If you believe someone interfered with your right to register, or your right to privacy in deciding whether to register, you may file a complaint with the Washington State Elections Division.

Contact Information

If you would like help with this form, contact the Washington State Elections Division.

web www.vote.wa.gov
call (800) 448-4881
email elections@sos.wa.gov
mail PO Box 40229
Olympia, WA 98504-0229

For official use:



first class
postage
required



Please write your county elections office address below:

Adams County

210 W Broadway, Ste 200
Ritzville, WA 99169
(509) 659-3249

Asotin County

PO Box 129
Asotin, WA 99402
(509) 243-2084

Benton County

PO Box 470
Prosser, WA 99350
(509) 736-3085

Chelan County

350 Orondo Ave Ste. 306
Wenatchee, WA 98801-2885
(509) 667-6808

Clallam County

223 E 4th St, Ste 1
Port Angeles, WA 98362
(360) 417-2221

Clark County

PO Box 8815
Vancouver, WA 98666-8815
(360) 397-2345

Columbia County

341 E Main St, Ste 3
Dayton, WA 99328
(509) 382-4541

Cowlitz County

207 4th Ave N, Rm 107
Kelso, WA 98626-4124
(360) 577-3005

Douglas County

PO Box 456
Waterville, WA 98858
(509) 745-8527 ext 6407

Ferry County

350 E Delaware Ave, Ste 2
Republic, WA 99166
(509) 775-5200

Franklin County

PO Box 1451
Pasco, WA 99301
(509) 545-3538

Garfield County

PO Box 278
Pomeroy, WA 99347-0278
(509) 843-1411

Grant County

PO Box 37
Ephrata, WA 98823
(509) 754-2011 ext. 2793

Grays Harbor County

100 W Broadway, Ste 2
Montesano, WA 98563
(360) 964-1556

Island County

PO Box 1410
Coupeville, WA 98239
(360) 679-7366

Jefferson County

PO Box 563
Port Townsend, WA 98368-0563
(360) 385-9119

King County

919 SW Grady Way
Renton, WA 98057
(206) 296-8683

Kitsap County

614 Division St, MS 31
Port Orchard, WA 98366
(360) 337-7128

Kittitas County

205 W 5th Ave, Ste 105
Ellensburg, WA 98926-2891
(509) 962-7503

Klickitat County

205 S Columbus, Stop 2
Goldendale, WA 98620
(509) 773-4001

Lewis County

PO Box 29
Chehalis, WA 98532-0029
(360) 740-1278

Lincoln County

PO Box 28
Davenport, WA 99122-0028
(509) 725-4971

Mason County

PO Box 400
Shelton, WA 98584
(360) 427-9670 ext 469

Okanogan County

PO Box 1010
Okanogan, WA 98840-1010
(509) 422-7240

Pacific County

PO Box 97
South Bend, WA 98586-0097
(360) 875-9317

Pend Oreille County

PO Box 5015
Newport, WA 99156
(509) 447-6472

Pierce County

2501 S 35th St, Ste C
Tacoma, WA 98409
(253) 798-VOTE

San Juan County

PO Box 638
Friday Harbor, WA 98250-0638
(360) 378-3357

Skagit County

PO Box 1306
Mount Vernon, WA 98273-1306
(360) 416-1702

Skamania County

PO Box 790, Elections Dept
Stevenson, WA 98648-0790
(509) 427-3730

Snohomish County

3000 Rockefeller Ave, MS 505
Everett, WA 98201-4060
(425) 388-3444

Spokane County

1033 W Gardner Ave
Spokane, WA 99260
(509) 477-2320

Stevens County

215 S Oak St, Rm 106
Colville, WA 99114-2836
(509) 684-7514

Thurston County

2000 Lakeridge Dr SW
Olympia, WA 98502-6090
(360) 786-5408

Wahkiakum County

PO Box 543
Cathlamet, WA 98612
(360) 795-3219

Walla Walla County

PO Box 2176
Walla Walla, WA 99362-0356
(509) 524-2530

Whatcom County

PO Box 369
Bellingham, WA 98227-0369
(360) 778-5102

Whitman County

PO Box 191
Colfax, WA 99111
(509) 397-5284

Yakima County

PO Box 12570
Yakima, WA 98909-2570
(509) 574-1340

WA State Elections Division

PO Box 40229
Olympia, WA 98504-0229
(800) 448-4881

↑ fold in half

↑ fold in half