

**Ban Tuân Hành Luật***— Quy định hướng dẫn về các quy chế của Thành Phố Sít-thỏ (Seattle) liên quan tới sự an toàn và chất lượng cuộc sống***Luật của City of Seattle về Các Quyền và Trách Nhiệm của Chủ Nhà và Người Thuê Nhà**

Cập nhật 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 Seattle (SMC Mục 22.200 - 22.208) và nhiều sắc lệnh khác của thành phố liên quan tới chủ nhà và người thuê nhà. Các thành viên trong ban phụ trách Tuân Hành 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**  
**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 và Người Thuê Nhà của Tiểu Bang Washington (Chương 59.18 RCW) cũng quy định các quyền và bổn phận của người thuê nhà 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/default.aspx?cite=59.18>.

Những điều Thành Phố đòi hỏi chủ sở hữu nhà ở cho thuê

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 ngăn 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 F và nhiệt độ ban đêm thấp nhất là 58 độ F từ Tháng Chín đến Tháng Sáu
- Đổi ổ khóa và chìa khóa trong những căn thường trú sau khi thay đổi người thuê nhà, và giao chìa khóa mở cửa nhà và cổng vào tòa nhà cho người thuê nhà
- 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. Nhân viên tuân thủ luật có thể trả lời những thắc mắc về việc chủ căn hộ có trách nhiệm cho một vấn đề sửa chữa nào đó hay không. Xin liên lạc số (206) 615-0808 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.

## Bổn phận của người thuê nhà

Người thuê nhà phải đáp ứng những đòi hỏi hợp lý của chủ nhà về việc duy trì nhà thuê một cách an toàn, sạch sẽ, ngoại trừ trường hợp hư hại và hao mòn bình thường. Bổn phận của người thuê nhà gồm có:

- Đổ rác đúng cách
- Sử dụng các thiết bị 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
- Tránh cất giữ các vật liệu nguy hiểm trong nhà

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

Người thuê nhà 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 nhà 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 nhà có thể dùng đến bất cứ một giải pháp nào khác. Nhớ lưu giữ bản sao của tất cả các 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 thu 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 có biện pháp khắc phục. Xin xem mục tiếp theo để biết thêm chi tiết.

3. Áp dụng các giải pháp sẵn có khác, kể cả tự sửa chữa, trung gian hòa giải, giao tiền thuê cho cơ quan tài chính trung gian, và sau cùng là, chuyển đi. Đạo Luật về Chủ Nhà và Người Thuê Nhà của Tiểu Bang Washington (Chương 59.18 RCW) có những giải pháp hạn chế cho người thuê nhà 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 nào đó. Tuy nhiên, theo nguyên tắc chung, nếu chỉ giữ lại tiền thuê thì không phải là một giải pháp thích hợp; thật ra, người thuê nhà có thể bị đuổi ra khỏi nhà nếu 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 chính trung gian. Muốn biết rõ chi tiết về vấn đề này, xin liên lạc với một trong những nhóm hỗ trợ người thuê nhà 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 nhà hoặc người quản lý 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 Luật Seattle DCI, tại địa chỉ 19th floor, Seattle Municipal Tower, 700 Fifth Ave. ở trung tâm Seattle, (206) 615-0808.

- Gọi tới 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 Sở có thể gọi điện 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 lập 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 thủ thường là 30 đến 60 ngày, tùy theo tính chất của vi phạm và bất cứ gia hạn nào chủ nhân xin được.
- Nếu chủ nhà không tiến hành thực hiện các đòi hỏi sửa chữa, Seattle DCI sẽ tiến đến biện pháp truy tố ra tòa để cố gắng bắt chủ nhà tuân thủ.

## Sắc Lệnh Về Trục Xuất Ra Khỏi Nơi Ở Với Lý Do Chính Đáng của City of Seattle

Sắc Lệnh Về Trục Xuất Ra Khỏi Nơi Ở Với Lý Do Chính Đáng nằm trong HBMC của Seattle. Mục đích của sắc lệnh là cung cấp các tiêu chuẩn rõ ràng cho cả người thuê nhà và chủ nhà cho thuê liên quan đến các trường hợp theo đó có thể chấm dứt việc thuê nhà theo tháng và có thể trục xuất. HBMC quy định các lý do duy nhất cho việc chấm dứt thuê nhà. HBMC đòi hỏi chủ nhà nêu các lý do chấm dứt thuê nhà khi gửi thông báo chấm dứt bằng văn bản. Để biết thêm thông tin, tham khảo Tài Liệu Trợ Giúp 604A, Luật của Seattle về Bảo Trì và Sửa Chữa Tòa Nhà.

Các định nghĩa sau rất quan trọng để phân biệt giữa trục xuất và chấm dứt thuê nhà:

**Trục xuất:** Kết quả cuối cùng của việc khởi tố chính thức tại tòa dân sự yêu cầu người thuê nhà phải chuyển đi theo thông báo bằng văn bản được ban hành hợp pháp.

**Chấm Dứt Thuê Nhà:** Thông báo bằng văn bản do chủ nhà cung cấp cho người thuê nhà, yêu cầu người thuê nhà chuyển đi, liệt kê ít nhất một lý do được nêu trong Sắc Lệnh Về Trục Xuất Ra Khỏi Nơi Ở Với Lý Do Chính Đáng.

**Lưu ý:** Nếu người thuê nhà từ chối chuyển đi, chỉ tòa án mới có thể bắt buộc người thuê nhà rời đi.

Sau đây là tóm tắt các lý do theo đó chủ nhà có thể chấm dứt thuê nhà theo sắc lệnh:

1. Người thuê nhà không đóng tiền thuê sau trong vòng ba ngày sau khi nhận được Thông Báo phải đóng tiền thuê hoặc chuyển đi.
2. Người thuê nhà thường không đóng tiền thuê đúng hạn, khiến chủ nhà phải thông báo với người thuê nhà bằng văn bản về việc đóng tiền trễ ít nhất là 4 lần trong khoảng thời gian 12 tháng.
3. Người thuê nhà không tuân hành các điều khoản quan trọng của hợp đồng thuê dài hạn hoặc ngắn

hạn trong vòng 10 ngày sau khi nhận được thông báo phải tuân hành hoặc chuyển đi.

4. Người thuê nhà không thực hiện một nghĩa vụ quan trọng theo Đạo Luật Về Chủ Nhà và Người Thuê Nhà Của Tiểu Bang trong vòng 10 ngày kể từ khi nhận được thông báo phải tuân hành hoặc chuyển đi.
5. Người thuê nhà thường không tuân hành Các Điều Khoản quan trọng trong hợp đồng thuê dài hạn hoặc ngắn hạn, khiến chủ nhà phải gửi thông báo ít nhất là 3 lần trong khoảng thời gian 12 tháng phải tuân hành hoặc chuyển đi trong vòng 10 ngày .
6. Người thuê nhà gây thiệt hại trầm trọng cho đơn vị gia cư thuê mượn (gây ra tình trạng “phế bỏ”), gây phiền nhiễu (kể cả hoạt động liên quan đến ma túy), hoặc duy trì hoạt động kinh doanh bất hợp pháp, và không chịu dọn ra khỏi nhà trong vòng ba ngày sau khi nhận được thông báo phải làm như vậy. Phải nêu cụ thể loại thiệt hại, phiền nhiễu hoặc hoạt động kinh doanh bất hợp pháp bằng văn bản trong thông báo.
7. Người thuê nhà có hoạt động phạm pháp trong tòa nhà hoặc trong nhà ở, hoặc trong một khu vực kề cận tòa nhà hoặc nhà ở. Hoạt động bị cáo buộc là phạm pháp đó phải có ảnh hưởng đáng kể đến sức khỏe hoặc sự an toàn của những người thuê nhà khác hoặc chủ nhà; hoạt 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 nhà phải trình bày rõ ràng các yếu tố chứng minh cho sự cáo buộc đó và phải gửi một bản sao của thông báo về việc chấm dứt cho thuê nhà cho Seattle DCI.
8. Chủ nhà muốn đích thân sử dụng nhà ở này, hoặc gia đình trực hệ của chủ nhà sẽ sử dụng đơn vị gia cư này, và không có đơn vị gia cư tương đương về căn bản nào còn trống và sẵn có trong cùng tòa nhà đó và thông báo bằng văn bản cho người thuê nhà ít nhất 90 ngày trước khi hết thời hạn thuê nhà". Gia đình trực hệ bao gồm chồng/vợ của chủ nhà hoặc bạn đời của chủ nhà, và cha mẹ, ông bà, con cái, anh chị em của chủ nhà hoặc của chồng/vợ hoặc bạn đời của chủ nhà. Nếu chủ nhà đưa ra lý do này để chấm dứt việc thuê nhà và sau đó không thực hiện, người đó có thể phải chịu phạt dân sự tối đa \$2.500. Một người thuê nhà phải ngừng thuê nhà vì lý do này có quyền hành động riêng nếu người đó cảm thấy rằng chủ nhà đã không tuân theo các yêu cầu này.

9. Chủ nhà muốn chấm dứt việc thuê nhà với một người thuê nhà cư ngụ trong cùng một đơn vị gia cư với chủ nhà; hoặc chủ nhà không muốn cho người thuê nhà tiếp tục sống trong phần nhà ở phụ (ADU) đã được chấp thuận của căn nhà mà chủ nhà sử dụng.
10. Người thuê nhà được cho ở trong nhà với điều kiện là phải làm việc trong nhà và mối quan hệ việc làm đã chấm dứt.
11. Chủ nhà dự định tiến hành các tu bổ quan trọng mà yêu cầu giấy phép và cho thấy không thể hoàn thành công việc này nếu người thuê nhà sử dụng ngôi nhà. Ngoài ra, chủ nhà phải tuân hành các yêu cầu của Sắc Lệnh Trợ Giúp Di Chuyển Nơi Ở của Người Thuê Nhà (Xem dưới đây để biết thêm thông tin). Nếu chủ nhà đưa ra việc tu bổ quan trọng là lý do chấm dứt việc thuê nhà và sau đó không thực hiện, người đó có thể phải chịu phạt dân sự tối đa \$2.500. 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.
12. Chủ nhà quyết định chuyển đổi căn nhà đó thành nhà chung cư hoặc nhà tập thể. (Xem trang 6 để biết thông tin về Các Sắc Lệnh Về Chuyển Đổi Sang Nhà Chung Cư Và Nhà Tập Thể).
13. Chủ nhà quyết định dỡ bỏ hoặc chuyển đổi một tòa nhà thành tòa nhà không được sử dụng làm nơi cư ngụ. Chủ nhà trước tiên phải tuân hành các yêu cầu của Sắc Lệnh Trợ Giúp Di Chuyển Nơi Ở của Người Thuê Nhà (xem trang 6) và có được giấy phép cần thiết.
14. Chủ nhà muốn bán nguyên một căn nhà dành cho một gia đình và gửi văn bản thông báo cho người thuê nhà ít nhất 90 ngày trước khi kết thúc một thời hạn thuê nhà. Chủ nhà phải rao bán bất động sản 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. Chủ bất động sản có thể phải ký giấy xác nhận ý định bán nhà nếu Seattle DCI nhận được khiếu nại. Có giả thiết về trường hợp vi phạm sắc lệnh có thể gây tranh cãi nếu đơn vị gia cư 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 người đó cảm thấy rằng chủ nhà đã không tuân hành các yêu cầu này.
15. Chủ nhà dự định ngừng sử dụng một đơn vị gia cư không được phép chiếu theo Bộ Luật Sử Dụng Đất Đai, sau khi nhận được Thông Báo về Vi Phạm. Chủ nhà phải trả tiền trợ cấp dời chỗ cho những người thuê nhà của mỗi đơn vị gia cư như vậy trước ngày người thuê nhà chuyển đi ít nhất hai tuần. Người thuê nhà thu nhập thấp phải được trả \$2.000 tiền trợ cấp dời chỗ; người thuê nhà khác phải được trả tiền trợ cấp dời chỗ tương đương hai tháng tiền thuê.
16. Chủ nhà đồng ý giảm bớt số người thuê nhà dùng chung một đơn vị gia cư để tuân hành các giới hạn của Bộ Luật Sử Dụng Đất (có nghĩa là mỗi đơn vị gia cư chỉ được có tối đa 8 người ở nếu không có quan hệ ruột thịt).
17. Sau khi nhận được Thông Báo về Vi Phạm Bộ Luật Sử Dụng Đất Đai, chủ nhà quyết định trục xuất người thuê nhà ra khỏi nhà có một ADU được phê chuẩn để tuân hành các tiêu chuẩn về phát triển cho các ADU. (Nếu xảy ra vi phạm là chủ nhà đã dọn ra khỏi nhà và cho thuê cả hai đơn vị gia cư, thì chủ nhà phải trở lại ở một đơn vị gia cư hoặc đơn vị gia cư đó phải bị phá hủy.) Chủ nhà phải trả tiền trợ cấp dời chỗ cho những người thuê nhà bị mất chỗ số tiền \$2.000 đối với những người thuê nhà thu nhập thấp, hoặc hai tháng tiền thuê trong những trường hợp khác. Seattle DCI có thể đòi hỏi chủ bất động sản phải ký giấy chứng nhận ý định của họ về việc ngừng sử dụng ADU đó.
18. Lệnh Chuyển Đi Nơi Khác Khẩn Cấp để dọn khỏi căn nhà đó đã được Seattle DCI đưa ra và những người thuê nhà đã không chuyển đi nơi khác trước thời hạn quy định trong Lệnh đó.

**Không tuân hành lý do quy định:** Nếu chủ nhà chấm dứt hợp đồng thuê nhà với một người thuê nhà do (1) việc bán nguyên căn nhà dành cho một gia đình đó đã được sắp xếp từ trước, (2) chủ nhà 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 người cư trú phải giảm xuống còn tám, hoặc (5) chủ nhà ngừng sử dụng một ADU sau khi nhận được một thông báo về việc vi phạm, và chủ nhà đó không đưa ra lý do đã nêu về việc trục xuất, họ có thể phải chịu biện pháp thi hành của Thành Phố 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 chủ nhà chấm dứt hợp đồng thuê nhà với một người thuê nhà do (1) kế hoạch bán nguyên căn nhà dành cho một gia đình đó 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 nhà không đưa ra lý do như quy định về việc chấm dứt cho thuê nhà, người thuê nhà có thể kiện chủ nhà để yêu cầu bồi thường tới tối đa là \$3.000, các khoản chi phí và lệ phí luật sư hợp lý.

Trừ khi đã được lưu ý khác ở trên, phải gửi thông báo chấm dứt thuê nhà tối thiểu 20 ngày trước khi bắt đầu kỳ hạn cho thuê kế tiếp và phải nêu lý do chấm dứt bằng văn bản. Chỉ các lý do nêu trên là lý do hợp pháp để chấm dứt việc cho thuê nhà hàng tháng tại Seattle. Để biết đầy đủ nội dung của Sắc Lệnh Trục Xuất Khỏi Nhà Ở Với Lý Do Chính Đáng, hãy vào trang web City Clerks (Thư Ký Thành Phố) của City of Seattle, và nhấp vào Seattle Municipal. Hỏi về mục 22.206.160. Để biết thêm thông tin, hãy gọi Property Owner and Tenant Assistance Seattle DCI (Trợ Giúp Chủ Nhà và Người Thuê Nhà) theo số (206) 615-0808.

Xin lưu ý, theo pháp luật tiểu bang người thuê nhà muốn chấm dứt việc cho thuê nhà hàng tháng cũng phải tuân hành theo đúng các thủ tục thông báo, thông báo cho chủ nhà hoặc người quản lý tối thiểu 20 ngày trước khi bắt đầu thời kỳ cho thuê kế tiếp.

### Thi Hành Sắc Lệnh Trục Xuất Khỏi Nhà Ở Với Lý Do Chính Đáng

Ban Tuân Hành Luật Seattle DCI sẽ điều tra các khiếu nại về việc chấm dứt cho thuê nhà bất hợp pháp. Nếu khiếu nại được xác định là có hiệu lực, ban này sẽ thông báo cho chủ nhà các yêu cầu của Sắc Lệnh và sẽ đưa ra thư Thông Báo Vi Phạm trong trường hợp chủ nhà từ chối hủy bỏ thông báo chấm dứt thuê. Nếu chủ nhà không hủy bỏ thông báo trong khoảng thời gian tuân hành được nêu ra trong Thông Báo Vi Phạm, trường hợp đó sẽ được chuyển đến Văn Phòng Luật Sư Thành Phố. Chủ nhà bị phát hiện là đã chấm dứt việc cho thuê một cách bất hợp pháp có thể bị phạt dân sự \$150 mỗi ngày cho mỗi đơn vị gia cư tính từ ngày bắt đầu vi phạm trong 10 ngày đầu tiên kể từ sau khi không tuân hành và \$ 500,00 mỗi ngày cho mỗi đơn vị gia cư sau đó.

Trong vòng 10 ngày sau khi nhận được Thông Báo Vi Phạm Sắc Lệnh Trục Xuất Khỏi Nhà Ở Với Lý Do Chính Đáng, chủ nhà hoặc bên thứ ba bị ảnh hưởng khác có thể yêu cầu người đại diện của Seattle DCI đánh giá hành chính. Seattle DCI sẽ thông báo cho người yêu cầu trong vòng 7 ngày sau khi nhận được yêu cầu đánh giá. Người yêu cầu sẽ có 15 ngày kể từ ngày nhận được xác nhận này để nộp thông tin bổ sung cho Seattle DCI. Sau khi đánh giá, người đại diện của Seattle DCI có thể giữ nguyên, sửa đổi, hoặc

thu hồi Thông Báo Vi Phạm. Người yêu cầu sẽ nhận được thông báo bằng văn bản trong vòng 15 ngày sau khi đưa ra quyết định.

Chủ nhà nên lưu giữ các hồ sơ sau đây để hỗ trợ trường hợp chấm dứt thuê nhà:

1. Hợp đồng thuê nhà cụ thể bằng văn bản, có các quy chế áp dụng công bằng với tất cả người thuê nhà, và một bảng kiểm về tình trạng căn nhà;
2. Hồ sơ thanh toán tiền thuê nhà;
3. Bản sao các thông báo đã cung cấp cho người thuê nhà, có bằng chứng rằng tất cả các thông báo cần thiết về mặt pháp lý đều được đưa ra đúng cách; và
4. Bất kỳ thông tin hoặc tài liệu nào để hỗ trợ việc chấm dứt cho thuê, chẳng hạn như các báo cáo sự cố của cảnh sát hoặc khiếu nại của hàng xóm.

Thông báo chấm dứt việc thuê nhà phải nêu cụ thể các lý do chấm dứt. Ví dụ, thông báo về việc thường xuyên đóng tiền nhà chậm có thể nêu:

*“Chúng tôi đã thông báo bằng văn bản cho quý vị vào ngày 3 tháng 1 năm 1999, ngày 3 tháng 2 năm 1999, ngày 3 tháng 3 năm 1999, và ngày 3 tháng 4 năm 1999, rằng quý vị đã chậm nộp tiền thuê nhà. Tiền thuê đã đến hạn và phải nộp vào ngày đầu tiên của mỗi tháng.”*

Chủ nhà nên giữ lại các hồ sơ sau đây làm bằng chứng tuân thủ chương trình RRIO:

1. Bằng chứng đăng ký (Chứng Nhận Đăng Ký) cần được xuất trình hoặc đưa cho mỗi người thuê nhà, và được cung cấp cho tất cả người thuê nhà mới đến hoặc trước thời điểm họ chuyển đến.
2. Một bản sao Chứng Nhận Tuân Thủ sau khi tiến hành thanh tra xong.

### Các hành động được coi là quấy rối hoặc trả thù

HBMC cấm thực hiện một số hành động chống lại người thuê nhà hoặc chủ nhà.

Các hành động sau đây cấu thành hành vi quấy rối hoặc trả thù **người thuê nhà**:

1. Thay ổ khóa trên cửa đơn vị gia cư
2. Tháo cửa ra vào, cửa sổ, hộp cầu chì, hoặc các

đồ đạc khác

3. Cất ga, điện, nước, hoặc các dịch vụ tiện ích khác do chủ nhà cung cấp
4. Đuổi người thuê nhà khỏi nhà ở trừ khi thông qua tiến trình trục xuất hợp pháp
5. Trục xuất, tăng tiền thuê hoặc đe dọa người thuê nhà bởi vì người thuê nhà đã báo cáo vi phạm về HBMC cho Seattle DCI hoặc đã thực hiện bất kỳ quyền hạn pháp lý nào của người thuê nhà khi cư ngụ trong tòa nhà
6. Vào căn gia cư của người thuê nhà, ngoại trừ trong trường hợp khẩn cấp hoặc có sự ưng thuận của người thuê nhà sau khi đưa ra thông báo phù hợp về ý định vào nhà
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

Các hành động sau đây cấu thành hành vi quấy rối hoặc trả thù chủ nhà:

1. Thay ổ khóa trên cửa căn gia cư
2. Tháo các đồ đạc chủ nhà cung cấp, bàn ghế hoặc cất dịch vụ
3. Cố ý gây thiệt hại tới căn nhà

Để biết thêm thông tin hoặc để nộp đơn khiếu nại, hãy gọi 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.

Các sắc lệnh khác của Thành Phố liên quan tới người thuê nhà và chủ bất động sản cho thuê

#### 1. Sắc lệnh về Đăng ký và Kiểm tra Nhà Cho Thuê (RRIO)

[www.seattle.gov/RRIO](http://www.seattle.gov/RRIO), (206) 684-4110 Sắc lệnh này giúp đảm bảo tất cả các căn nhà cho thuê ở Seattle phải an toàn và đáp ứng những yêu cầu

bảo trì nhà ở căn bản. Bắt đầu từ năm 2014, tất cả chủ sở hữu nhà ở cho thuê ở Seattle phải đăng ký tài sản của mình với Thành phố. Các thanh tra viên sẽ đảm bảo chắc chắn tất cả các căn nhà đã đăng ký tuân thủ các tiêu chuẩn an toàn và sinh sống tối thiểu ít nhất 10 năm một lần.

#### 2. Sắc Lệnh về Trợ Cấp Dời Chỗ Cho Người Thuê Nhà

Sắc lệnh này áp dụng khi người thuê nhà 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 chính phủ tài trợ.

Chủ bất động sản nào dự định phát triển phải xin giấy phép dời người thuê nhà và giấy phép xây cất hoặc sử dụng trước khi người đó chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Tất cả người thuê nhà đều phải nhận được thông báo trước 90 ngày về hoạt động vốn sẽ bắt buộc họ phải chuyển đi. Những người thuê nhà thu nhập thấp hội đủ điều kiện, thu nhập của họ không được quá 50% thu nhập bình quân, được trợ cấp dời chỗ là \$3,340, do chủ nhà trả một nửa, Thành Phố trả một nửa.

Việc chủ nhà tăng tiền thuê nhà để tránh phải xin Giấy Phép Tái Định Cư Người Thuê Nhà là vi phạm sắc lệnh này.

#### 3. Sắc Lệnh Kiểm Soát Hợp Đồng Thuê Nhà (Rental Agreement Regulation Ordinance)

Luật này có ba điều khoản mà các chủ nhà cần biết:

**Thông Báo Tăng Tiền Thuê thêm 10 phần trăm hoặc hơn:** Những chủ nhà có ý định tăng phí gia cư, trong đó có tiền thuê, thêm 10 phần trăm hoặc nhiều hơn trong khoảng thời gian 12 tháng phải gửi thông báo bằng văn bản trước ít nhất 60 ngày về việc tăng đó.

**Tiết Lộ Thông Tin:** Các chủ nhà tại Seattle phải cung cấp cho người muốn thuê nhà một bản tóm tắt các luật về chủ nhà và người thuê nhà của Thành Phố và tiểu bang khi họ đưa ra hợp đồng thuê nhà. Bản tóm tắt phải được đính kèm với tất cả các văn bản hợp đồng cho thuê, và phải được gửi cho người thuê nhà mà đã nhận được hợp đồng cho thuê bằng lời. Tất cả người thuê nhà hiện tại cũng phải nhận được một bản sao.

Các bản tóm tắt sẵn có tại trang “Tools & Resources” trên trang web của Seattle DCI tại [www.seattle.gov/dpd/toolsresources](http://www.seattle.gov/dpd/toolsresources). Các bản sao trên giấy sẵn có tại Seattle DCI Public Resource Center (Trung Tâm Nguồn Trợ Giúp Cộng Đồng của Seattle DCI), tại 20th floor, Seattle Municipal Tower at 700 Fifth Ave. Mỗi khách hàng sẽ nhận được một bản sao y bản chính.

**Điều Khoản Hợp Đồng Thuê Nhà Bị Cấm:** Theo luật này, chủ nhà không được phép thực hiện hợp đồng cho thuê theo tháng mà phạt người thuê nhà phải chuyển ra trước ít nhất vài tháng (ví dụ, sáu tháng) kể từ khi bắt đầu thuê nhà. Chủ nhà không thể giữ lại tiền cọc hoặc tính lệ phí bổ sung nếu người thuê nhà đưa ra thông báo chấm dứt thuê nhà hợp pháp bằng văn bản, và chuyển ra thậm chí sau một tháng. Nếu chủ nhà muốn người thuê nhà ở lại trong tối thiểu một vài tháng, chủ nhà cần cung cấp cho người thuê nhà hợp đồng thuê; hợp đồng thuê có thể chứa các điều khoản phạt nếu người thuê nhà chuyển đi trước khi hết hạn hợp đồng.

Người thuê nhà có thể truy tố dân sự tư nhân đối với chủ nhà vi phạm các điều khoản này. Chủ nhà bị phát hiện vi phạm có thể phải trả tiền phạt cũng như các thiệt hại thực tế của người thuê nhà, án phí, và lệ phí luật sư.

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

Khi một tòa nhà gia cư 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 hành quy định về gia cư.

Ngoài ra, khi đổi sang nhà chung cư, người thuê nhà phải nhận được thông báo về việc chuyển đổi bằng văn bản trước 120 ngày. Nếu người thuê nhà quyết định không mua đơn vị gia cư đang ở, người thuê nhà có thể đủ điều kiện nhận được tương đương ba (3) tháng tiền thuê để hỗ trợ dời chỗ nếu thu nhập thường niên, từ mọi nguồn, của người thuê nhà không vượt quá 80 phần trăm thu nhập bình quân trong khu vực, được điều chỉnh theo quy mô hộ gia đình. Một hộ gia đình đủ tiêu chuẩn nhận các khoản phúc lợi dời chỗ theo cách khác và có một thành viên từ sáu mươi lăm (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 nhà phải nhận được thông báo về ý định bán đơn vị gia cư đó trước 120 ngày. Nếu người thuê nhà quyết định không mua đơn vị gia cư đang ở, thì hộ gia đình phải được thanh toán \$500 hỗ trợ dời chỗ.

Khoản hỗ trợ dời chỗ được chủ bất động sản hoặc nhà phát triển thanh toán trực tiếp cho người thuê nhà. Khoản hỗ trợ phải được thanh toán không trễ hơn ngày người thuê nhà rời khỏi đơn vị gia cư đang ở.

#### Để biết thêm thông tin, hãy liên hệ ban Tuân Hành Luật Seattle DCI theo số (206) 615-0808.

Để biết thêm thông tin về các sắc lệnh này, hãy gọi (206) 615-0808.

#### 5. Sắc Lệnh Gửi Hóa Đơn Thanh Toán Cho Bên Thứ Ba

Sắc lệnh này quy định về 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. Sắc lệnh này áp dụng cho tất cả các tòa nhà gia cư có từ ba đơn vị gia cư trở lên.

Theo quy chế này, gia chủ 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 gửi hóa đơn thanh toán cho 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 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.

#### Thông tin bổ sung

Các nhóm khác có thể cung cấp chi tiết cho người thuê nhà và chủ bất động sản 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 of Washington State ( Nghiệp Đoàn Người Thuê Nhà Tiểu bang Washington )**  
**(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. Nghiệp Đoàn 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. Văn Phòng Bộ Trưởng Bộ Tư Pháp 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 khác của địa phương

- 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 bắt 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.wal landlord.com](http://www.wal landlord.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.

Thêm các nguồn lực dành cho chủ nhà/người thuê nhà sẵn có trên trang web của Seattle DCI tại **[www.seattle.gov/dpd/toolsresources/](http://www.seattle.gov/dpd/toolsresources/)**, bao gồm:

- Các Quyền & Nghĩa Vụ của Chủ Nhà và Người Thuê Nhà
- Các Bản Dịch của Thông Tin dành cho Chủ Nhà–Người Thuê Nhà
- Dịch Vụ Phiên Dịch
- Trục Xuất Khỏi Nhà Ở Với Lý Do Chính Đáng và Dời Chỗ Ở của Người Thuê Nhà
- Đào Tạo Về Giải Quyết Xung Đột
- Nộp Khiếu Nại

## Truy Cập Thông Tin

Các liên kết tới các phiên bản điện tử của **Tài liệu trợ Giúp Khách Hàng, Quy Tắc Giám Đốc** của Seattle DCI và **Bộ Luật Đô Thị Sít-thò (Seattle)** có sẵn tại trang "Tools & Resources" (Công Cụ và Nguồn Lực) trên trang web của chúng tôi tại địa chỉ **[www.seattle.gov/sdci](http://www.seattle.gov/sdci)**. Quý vị cũng có thể lấy các bản sao trên giấy của các tài liệu này cũng như các quy định bổ sung được đề cập trong Tài liệu trợ Giúp Khách Hàng 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 Sít-thò (Seattle), (206) 684-8467.

**TUYÊN BỐ TỪ CHỐI TRÁCH NHIỆM VỀ PHÁP LÝ:** *Tài liệu Trợ Giúp Khách Hàng (CAM) này không được sử dụng thay cho các điều luật và các quy định. Đương sự có trách nhiệm tuân thủ tất cả các quy định của luật pháp và các điều luật, cho dù có được mô tả trong bản CAM này hay không.*