

# Renting in Seattle

# คู่มือสำหรับผู้เช่า



Seattle Department of  
Construction & Inspections

มกราคม 2024



อย่าลืมลงทะเบียน

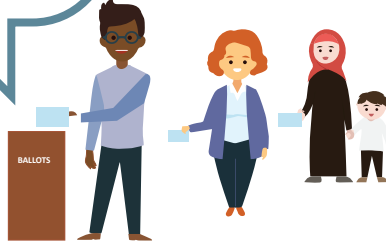
# เลือกตั้ง!

## เสียงของคุณ มีความสำคัญ!

[www.kingcounty.gov/depts/elections](http://www.kingcounty.gov/depts/elections)

### ขอต้อนรับเข้าบ้าน!

มีหลายเรื่องที่ต้องทำเมื่อย้ายไปยังบ้านหลังใหม่ ต้องไม่ลืมปรับแก้ไขทะเบียนผู้มีสิทธิ์เลือกตั้งของคุณซึ่งเป็นหนึ่งในหน้าที่อื่นที่สำคัญ



### ลงทะเบียนเรียบร้อยแล้วหรือยัง นี่คือ 5 วิธีการปรับแก้ไขที่อยู่ของคุณแบบง่าย ๆ

- หากคุณมีใบขับขี่หรือบัตรประจำตัวประชาชนของ Washington State ในปัจจุบัน ให้ทำผ่านออนไลน์ได้!
- ส่งแบบฟอร์มลงทะเบียนที่แนบมาพร้อมนี้ทางไปรษณีย์คู่มือของผู้เช่า
- ส่งอีเมลมาที่ [elections@kingcounty.gov](mailto:elections@kingcounty.gov) พร้อมชื่อวันเดือนปีเกิดที่อยู่เดิมและที่อยู่ไปรษณีย์เดิมของคุณและที่อยู่ใหม่และที่อยู่ไปรษณีย์ใหม่ของคุณ
- โทรติดต่อ 206-296-VOTE (8683) ซึ่งพร้อมให้บริการใน 120 ภาษา
- ติดต่อด้วยตัวเองที่สำนักงานใหญ่ King County Election ใน Renton หรือ Voter Registration Annex ใน Seattle

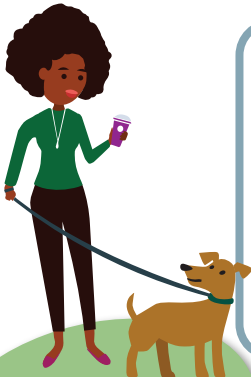


อย่าลืม  
เปลี่ยนที่อยู่ของคุณ  
อย่างน้อย 29 วัน  
ก่อนวันเลือกตั้ง  
ตรวจสอบปฏิทิน  
การเลือกตั้ง

### หากต้องการลงทะเบียน

#### มีวิธีการลงทะเบียนเพื่อเลือกตั้งอยู่ 3 วิธีดังนี้

- หากคุณมีใบอนุญาตขับขี่หรือบัตรประจำตัวประชาชนของรัฐ Washington State ในปัจจุบัน ให้ทำผ่านออนไลน์ได้!
- ส่งแบบฟอร์มการลงทะเบียนที่รวมอยู่ในคู่มือผู้เช่านี้ทางไปรษณีย์ (ดูการถอนออกจากศูนย์กลาง)
- ติดต่อด้วยตัวเองที่สำนักงานใหญ่ King County Election ใน Renton หรือ Voter Registration Annex ใน Seattle



# ยินดีต้อนรับ!



## คู่มือผู้เช่าคืออะไร

ยินดีต้อนรับสู่ Renting in Seattle (การเช่าที่อยู่อาศัยในซีแอตเทิล) ผู้ให้เช่าของคุณจะต้องจัดเตรียมคู่มือผู้เช่าฉบับพิมพ์นี้ให้กับคุณเมื่อคุณลงนามในสัญญาเช่าเริ่มแรก อนุญาตให้ทำสำเนาอิเล็กทรอนิกส์ได้เมื่อมีการต่ออายุสัญญาเช่า ทุกปีสำหรับผู้เช่าแบบเดือนต่อเดือน และเมื่อใดก็ตามที่ทางเมืองเผยแพร่ฉบับแก้ไข

คู่มือผู้เช่าจะให้ภาพรวมเกี่ยวกับสิทธิ์และหน้าที่ของผู้เช่า และให้คำแนะนำและแหล่งข้อมูลที่เป็นประโยชน์ เพื่อให้การเช่าที่อยู่อาศัยของคุณใน Seattle เป็นไปอย่างราบรื่น เก็บคู่มือเล่มนี้ไว้ในที่ที่ง่ายต่อการใช้อ้างอิง

ไปที่เว็บไซต์ของเรา [www.seattle.gov/rentinginseattle](http://www.seattle.gov/rentinginseattle) ซึ่งมีข้อบังคับเกี่ยวกับรอบสัญญาเช่าและกฎหมาย Fair Housing (การเคหะเท่าเทียม) สำหรับทั้งผู้เช่าและผู้ให้บริการที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะแต่ละราย

หากคุณต้องการข้อมูลเพิ่มเติมหรือคำแนะนำ โปรดโทรไปที่สายด่วน (206) 684-5700 วันจันทร์ - ศุกร์ ในช่วงเวลาทำการ พร้อมบริการล่ามแปลภาษา

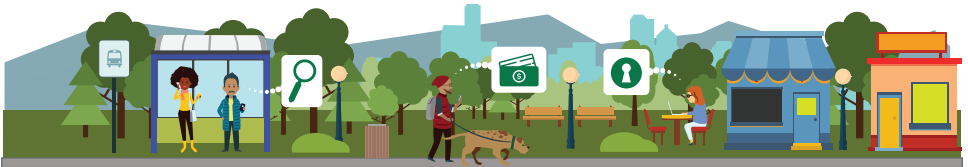
เมือง Seattle ยินดีต้อนรับทุกคน ที่ซึ่งให้ความสำคัญกับการไม่แบ่งแยกและความเท่าเทียม เจ้าหน้าที่จะไม่ถามเกี่ยวกับสถานะพลเมืองและดูเลผู้เช่าทุกคนไม่ว่ามีสถานะการย้ายถิ่นฐานเป็นอย่างไร

สุดท้ายนี้ คู่มือเล่มนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อเป็นคำแนะนำทางกฎหมาย แต่เพื่อช่วยให้เข้าใจ ประมวลกฎหมายว่าด้วยที่อยู่อาศัยให้เช่าของเมืองมากยิ่งขึ้น

ขอให้มีความสุขในการเช่า!



# สารบัญ



<b>การหาที่อยู่อาศัย</b>	6
การลงทะเบียนการเช่า	8
มาตรฐานขั้นต่ำ	9
การเข้าถึงการเคหะเช่าเทียบ	11
คลาสที่ได้รับการคุ้มครอง	13
<b>พร้อมให้เช่า</b>	14
การจัดระเบียบผู้เช่า	14
การยื่นสมัครแบบ First In Time	16
อัตราส่วนรายได้ต่อค่าเช่า	17
สัตว์เพื่อการช่วยเหลือผู้พิการ	18
<b>การย้ายเข้า</b>	21
รายการตรวจสอบการย้ายเข้า	21
สัญญาเช่า	22
ค่าใช้จ่ายในการย้ายเข้า	23
บัญชีสาธารณูปโภค	26
<b>ในขณะที่คุณเช่า</b>	30
หน้าที่ของผู้ให้เช่าและผู้เช่า	32
การเพิ่มจำนวนผู้ร่วมห้องเช่า	34
หนังสือบอกกล่าวจากผู้ให้เช่า	36
คำมั่นสัญญาความช่วยเหลือในการเช่า	43
<b>การย้ายออก</b>	44
การฟ้องขับไล่ที่สมเหตุสมผล	46
การป้องกันการถูกฟ้องขับไล่	49
การถือครองโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย	50
เงินประกันความเสียหาย	51
<b>บทสรุป</b>	52
<b>แหล่งข้อมูลผู้เช่า</b>	54
<b>ดัชนี</b>	55
<b>หมายเหตุ</b>	58

# การหาที่อยู่อาศัย

การหาที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมสำหรับคุณไม่ได้มีวิธีการที่ตายตัวและผู้คนหาที่อยู่ให้กับตัวเองได้จากหลากหลาย วิธีการที่แตกต่างกัน มีประกาศที่อยู่สำหรับปล่อยให้เช่าจำนวนมากที่เราดูออนไลน์ได้ฟรี บางครั้งการขับรถหรือเดินไปในบริเวณที่อยู่อาศัย อาจจะได้เจอกับสิ่งที่มีป้าย "ให้เช่า" ติดอยู่ ระวังการฉ้อโกงออนไลน์ ที่อาจขอเงินหรือหลอกให้โอนเงิน อย่าตกลงเช่าก่อนที่คุณจะเห็นสถานที่จริง หากรู้สึกว่ามีข้อเสนอดีเกินไปที่จะเป็นจริง ก็อาจจะเพราะว่ามันหลอกยังงั้นล่ะ! คุณสามารถรายงานการปล่อยเช่าที่น่าสงสัยว่าจะเป็นการฉ้อโกงไปยัง Federal Trade Commission ที่ [www.consumer.ftc.gov](http://www.consumer.ftc.gov)

การมีที่อยู่อาศัยในราคาที่จับต้องได้อาจตีความได้หลายรูปแบบ โดยทั่วไปแล้วหมายถึงที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับระดับรายได้ของคุณ แต่ก็ไม่เสมอไปเพราะแล้วแต่บริเวณที่เช่าด้วย ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยบางแห่งได้รับการสนับสนุนจากรัฐบาลและ/หรือได้รับการดูแลโดยองค์กรไม่แสวงหาผลกำไร Office of Housing (สำนักงานการเคหะ) ของเทศบาลรวบรวมเว็บไซต์สำหรับค้นหาที่อยู่ปล่อยเช่าราคาจับต้องได้ไว้ที่ [www.seattle.gov/housing/renters/find-housing](http://www.seattle.gov/housing/renters/find-housing)

ซึ่งมีที่อยู่อาศัยในราคาที่จับต้องได้รอให้จับจองอยู่บ่อยครั้ง Seattle Housing Authority (SHA, การเคหะซีแอตเทิล) เป็นทั้งเจ้าของที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย และมีโครงการช่วยเหลือค่าเช่าที่เรียกว่า "Housing Choice Voucher" (คูปองช่วยเหลือการเช่าที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย) คุณสามารถดูข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับ SHA ได้ที่ [www.seattlehousing.org](http://www.seattlehousing.org) หรือเดินทางไปยังสำนักงานในตัวเมือง Seattle ได้ ณ ที่ตั้ง 190 Queen Anne Avenue North คุณสามารถโทรหาสายข้อมูลชุมชนได้ที่ 2-1-1 เพื่อขอรายชื่อของผู้ให้บริการที่อยู่อาศัยในราคาที่จับต้องได้ทางโทรศัพท์ หากคุณไม่มีคอมพิวเตอร์





# การลงทะเบียนการเช่า

ตั้งแต่ปี 2014 *Rental Registration Inspection Ordinance* (RRIO, กฎหมายการตรวจสอบทะเบียนการเช่า) ของ Seattle กำหนดให้ทรัพย์สินให้เช่าทั้งหมดต้องจดทะเบียนกับทางเมือง ข้อยกเว้นบางประการใช้กับข้อกำหนด ประกอบด้วยบ้านที่มีเจ้าของครอบครองซึ่งเช่าห้อง หุ่นที่อยู่อาศัยที่ Seattle Housing Authority เป็นเจ้าของ หรือสิ่งอำนวยความสะดวกที่ได้รับใบอนุญาต เช่น บ้านพักคนชรา การยกเว้นบ้านเช่าอื่น ๆ ที่เจ้าของครอบครองมีดังต่อไปนี้

ผู้ให้เช่าต้องรับรองด้วยตนเองว่าห้องเช่าของตนเป็นไปตามมาตรฐานความสามารถในการอยู่อาศัยขั้นพื้นฐานที่อธิบายไว้ในรายการตรวจสอบการลงทะเบียน ให้มีความสำคัญกับการปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านสุขภาพและความปลอดภัยเป็นอันดับแรก ต้องมีการตรวจสอบทุก ๆ 5-10 ปี และสามารถทำได้โดยผู้ตรวจการเมืองหรือโดยผู้ตรวจการเคหะเอกชนที่ได้รับอนุมัติจากเทศบาล ต้องต่ออายุการลงทะเบียนทุก ๆ สองปี

คุณสามารถค้นหาที่อยู่ของห้องเช่าได้ที่ [www.seattle.gov//rrio](http://www.seattle.gov//rrio) เพื่อตรวจสอบว่าได้จดทะเบียนแล้วหรือไม่ การไม่ลงทะเบียนอาจส่งผลให้ต้องเสียค่าปรับและส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้ให้เช่าในการแจ้งการขับไล่



## การยกเว้นที่เจ้าของมี

โดยทั่วไป ผู้ให้เช่าที่เช่าบ้านกับผู้เช่าหรือครอบครองบ้านบนพื้นที่เดียวกัน เช่น ADU/DADU (ที่อยู่อาศัยเสริม/แยกเดี่ยว) จะได้รับการยกเว้นจากกฎระเบียบการเช่าและกฎหมาย Fair Housing

บางสถานการณ์อาจส่งผลกระทบต่อการยกเว้นบางอย่าง เช่น การใช้บริษัทจัดการทรัพย์สิน หรือการแจ้งการละเมิดมาตรฐานที่อยู่อาศัย

ตระหนักถึงความแตกต่างเพื่อประกอบการตัดสินใจ สิ่งสำคัญที่สุดที่ควรทราบคือผู้ให้เช่าจะทำการยกเลิกการเช่าเดือนต่อเดือน โดยแจ้งให้ทราบล่วงหน้า 20 วัน หรือไม่เสนอการต่ออายุสัญญาเช่า

สำหรับรายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข้อบังคับต่อไปนี้ที่ได้รับการยกเว้น สำหรับผู้ให้เช่า:

- การเคหะเท่าเทียม - หน้า 11- 12, 17-18
- First In Time - หน้า 16
- ค่าใช้จ่ายในการย้ายเช่า – หน้า 24-25
- การเพิ่มจำนวนผู้ร่วมห้องเช่า – หน้า 34-35
- การฟ้องด้วยเหตุอันสมควร - หน้า 46-48
- การป้องกันการถูกฟ้องขับไล่ - หน้า 49



# มาตรฐานขั้นต่ำ

สิ่งสำคัญคือคุณต้องรู้ว่าควรมองหาอะไรในบ้านที่อาจเป็นของคุณ นอกเหนือจากความชอบส่วนตัว Seattle มีมาตรฐานความปลอดภัยและการดูแลรักษาขั้นต่ำสำหรับที่อยู่อาศัยให้เข้าใน Housing and Building Maintenance Code (ประมวลกฎหมายว่าด้วยการบำรุงรักษาที่อยู่อาศัยและอาคาร) ของเมือง โดยคำอธิบายพื้นฐานของมาตรฐานต่าง ๆ เหล่านี้มีดังนี้

## พื้นที่และการพักอาศัย

หัวข้อนี้ครอบคลุมเกี่ยวกับขนาดขั้นต่ำของยูนิตที่อยู่อาศัย รวมถึงขนาดของห้องที่ใช้สำหรับนอน นอกจากนี้ยังครอบคลุมถึงข้อกำหนดด้านแสงสว่างและการระบายอากาศ เช่น หน้าต่าง พัดลม และสุขอนามัย ตัวอย่างเช่น ห้องที่ใช้นอนต้องมีขนาดอย่างน้อย 70 ตารางฟุต (6.5 ตารางเมตร) และเพิ่มขึ้นอีก 50 ตารางฟุต (6.4 ตารางเมตร) ต่อผู้อยู่อาศัยแต่ละคน หากมีจำนวนมากกว่าสองคน

## เกี่ยวกับโครงสร้าง

องค์ประกอบต่าง ๆ เช่น ฐานราก ปล่องไฟ ผนังก่ออิฐ และหลังคา จะต้องแข็งแรงและมั่นคง อาคารต้องทนต่อสภาพอากาศ ไม้ชื้น ป้องกันสัตว์หรือแมลงเกาะ และได้รับการบำรุงรักษาอย่างดี

## เกี่ยวกับสาธารณูปโภค

ยูนิตที่อยู่อาศัยทั้งหมดต้องมีแหล่งทำความร้อนที่ติดตั้งอย่างถาวร (การมีเครื่องทำความร้อนในพื้นที่อย่างเดียวไม่เพียงพอ) ยูนิตที่อยู่อาศัยทั้งหมดต้องมีแหล่งทำความร้อนที่ติดตั้งอย่างถาวร (การมีเครื่องทำความร้อนในพื้นที่อย่างเดียวไม่เพียงพอ) ยูนิตจะต้องมีแสงสว่างเพื่อความปลอดภัย และมีเต้าเสียบไฟฟ้าเพียงพอ



## อัคคีภัยและความปลอดภัย

ต้องสร้างบันไดที่มีความปลอดภัยและมีราวจับที่เหมาะสม ต้องมีเครื่องตรวจจับควันและก๊าซคาร์บอนมอนอกไซด์ ต้องมีประตูด้านนอกหรือหน้าต่างที่มีขนาดเหมาะสมสำหรับทางออกฉุกเฉิน (เรียกว่า ทางออก) ในทุกห้องที่ใช้สำหรับนอนหลับ มีข้อกำหนดเพิ่มเติมมากมายสำหรับอาคารขนาดใหญ่ที่มีหลายยูนิต

## การรักษาความปลอดภัย

ประตูทางเข้าต้องมีสลักประตูและมีช่องตาแมวหรือหน้าต่าง เพื่อให้คุณเห็นว่าใครอยู่ที่หน้าประตู ต้องเปลี่ยนตัวล็อกประตูเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้เช่า อาคารต้องมีการรักษาความปลอดภัยเพียงพอที่จะป้องกันผู้อยู่อาศัยและทรัพย์สินของพวกเขาจากการกระทำผิดอาญาได้อย่างเหมาะสมผล



## ข้อควรรู้!

ความปลอดภัยทั่วไปอื่น ๆ ที่ควรระวังในอาคารและบ้านเก่าคือ อันตรายที่อาจเกิดจากสีที่มีสารตะกั่วและแร่ใยหินที่หลุดลอก เมื่อเปราะ (เริ่มแตกและไม่อยู่ตัว) หากยูนิตมีห้องนอนอยู่ใต้ดินเหมือนห้องใต้ดิน มีหน้าต่างหรือประตูด้านนอกที่ใหญ่/ต่ำเพียงพอสำหรับทางออกหรือไม่ หากไม่มี ไม่ควรโฆษณาหรือใช้ห้องเหล่านั้นเป็นห้องนอน เนื่องจากไม่เป็นไปตามมาตรฐานความปลอดภัย



## การเข้าถึงการเคหะเช่าเทียบ

กฎหมาย Fair Housing ของ Seattle มุ่งมั่นที่จะให้แน่ใจว่าทุกคนสามารถเข้าถึงที่อยู่อาศัยได้อย่างเท่าเทียมกัน คุณได้รับความคุ้มครองมากมายจากการเลือกปฏิบัติแม้กระทั่งก่อนที่คุณจะตัดสินใจลงนามในสัญญาเช่า ซึ่งรวมถึงแหล่งรายได้ ประวัติอาชญากรรม การโฆษณาแบบยกเว้น/การควบคุมดูแลผู้เช่าที่มีศักยภาพ ตลอดจนสิทธิความพิการในที่พัก/การปรับเปลี่ยนตามสมควร

เป็นเรื่องผิดกฎหมายสำหรับผู้ให้บริการที่อยู่อาศัยที่จะบังคับให้ผู้เช่าบางรายเข้าหรือออกจากรายการการเช่า ไม่ว่าโดยเจตนาหรือเป็นอย่างอื่นก็ตาม เช่น โฆษณาที่ระบุว่า "เหมาะสำหรับคู่รักที่กำต้วสงบเสงี่ยม" น่าจะเป็นการเลือกปฏิบัติ เนื่องจากกำลังกีดกันผู้สมัครด้วยเรื่องของ "สถานภาพทางบิดามารดา" เป็นต้น

ผู้ให้เช่าต้องใส่ข้อมูลเฉพาะเข้าไปในโฆษณาผู้เช่าที่ให้เช่าด้วย การโฆษณาต้องมีรายละเอียดดังนี้

- จัดรวมเกณฑ์ที่จะใช้สำหรับการคัดกรองและมาตรฐานขั้นต่ำเพื่อดำเนินการต่อในกระบวนการสมัคร
- อธิบายข้อมูลและเอกสารทั้งหมดที่ผู้ให้เช่าจะใช้ในการคัดกรอง
- ให้ข้อมูลอธิบายวิธีที่คุณสามารถขอเวลาเพิ่มเติมในการกรอกใบสมัครสำหรับการช่วยเหลือบางประการ เช่น การตีความ หรือที่พักที่เหมาะสมสำหรับผู้พิการ

### การคุ้มครองแหล่งที่มาของรายได้

Seattle ให้การคุ้มครองสำหรับผู้เช่าที่มีแหล่งรายได้นอกเหนือจากการจ้างงาน ผู้ให้บริการที่อยู่อาศัยไม่สามารถปฏิเสธการให้เช่าผู้เช่าหรือปฏิบัติกับคุณแตกต่างจากคนอื่น เนื่องจากรายได้ของคุณมาจากประกันสังคม ค่าเลี้ยงดู การเกษียณอายุ ความทุพพลภาพ ฯลฯ หรือแม้แต่การที่คุณกำลังอาศัยโครงการเงินช่วยเหลือค่าเช่า เช่น Housing Choice Voucher (คูปองช่วยเหลือการเช่าที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย) หากผู้ให้เช่ามีข้อกำหนดอัตราส่วนค่าเช่าต่อรายได้ จะต้องหักเงินช่วยเหลือที่คุณได้รับ ก่อนทำการคำนวณค่าเช่า ดูหน้า 17 สำหรับข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับอัตราส่วนรายได้ต่อค่าเช่า

## Fair Chance Housing

*Fair Chance Housing Ordinance* (ข้อบัญญัติความเท่าเทียมกันในการมีที่อยู่อาศัย) ของ Seattle ให้ความคุ้มครองเพื่อจัดการกับอคติและการกีดกันซึ่งผู้ที่มีประวัติอาชญากรรมต้องเผชิญเมื่อพยายามจะเช่าที่อยู่อาศัย

การโฆษณาญาติให้เช่าไม่สามารถกีดกันผู้สมัครที่มีประวัติอาชญากรรมจากการเช่าได้

ผู้สมัครที่เป็นผู้ใหญ่อาจถูกคัดกรองจากทะเบียนผู้กระทำความผิดทางเพศ ผู้ให้เช่าจะตัดสิทธิ์ผู้สมัครที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนได้ เฉพาะในกรณีดังต่อไปนี้

1. การกระทำความผิดได้ถูกทำไปขณะที่เป็นผู้ใหญ่แล้ว
2. มีเหตุผลทางธุรกิจที่กฎหมายรองรับ จะต้องแสดงให้เห็นความเชื่อมโยงระหว่างนโยบาย/แนวปฏิบัติกับความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัย/ทรัพย์สิน

ต่อไปนี้เป็นปัจจัยบางประการที่ผู้ให้เช่าใช้ประกอบการพิจารณา

- ลักษณะและความรุนแรงของการกระทำความผิด
- จำนวนและประเภทที่ต้องโทษ
- อายุ ณ ช่วงเวลาที่ต้องโทษ
- หลักฐานประวัติการเป็นผู้เช่าที่ดี
- เวลามาจากวันที่ต้องโทษ
- ข้อมูลเพิ่มเติม



เจ้าของบ้านที่เช่าญาติในทรัพย์สินที่พวกเขาอาศัยอยู่ เช่น อพาร์ทเมนต์ติดกันหรือบ้านพักเดี่ยวที่อยู่หลังบ้าน จะได้รับการยกเว้นจากข้อจำกัดในการคัดกรองเหล่านี้ ดูหน้า 8

หากคุณเห็นโฆษณาที่อยู่อาศัยให้เช่าที่ไม่เป็นไปตามกฎหมาย Fair Chance Housing คุณสามารถโทรรายงานสายด่วนได้ที่ (206) 684-5700



# กลุ่มที่ได้รับการคุ้มครอง

กฎหมาย Fair Housing ของ Seattle ได้รับการออกแบบมาเพื่อให้แน่ใจว่าทุกคนสามารถเข้าถึงที่อยู่อาศัยได้อย่างเท่าเทียมกันและขึ้นอยู่กับกลุ่มที่ได้รับการคุ้มครอง

- เชื้อชาติ
- สีผิว
- บรรพบุรุษ
- เพศ
- การรู้ความสามารถหรือพิการ
- หลักรวมเชื้อ
- ศาสนา
- อายุ
- การแก่แค่น
- รายได้จากทางเลือกอื่น ๆ
- ชาติกำเนิด
- ฐานะในสังคม
- สถานะการสมรส
- อุบัติการณ์ทางการเมือง
- สถานภาพทางบิดามารดา
- รสนิยมทางเพศ
- อัตลักษณ์ทางเพศ
- การใช้สัตว์ที่ช่วยให้หน้าที่ช่วยเหลือผู้พิการ
- การใช้คู่มือเสริมสิทธิเพื่อช่วยเหลือการเช่าที่อยู่อาศัยหรือโครงการเงินช่วยเหลืออื่น ๆ
- สถานภาพทางการทหารหรือทหารผ่านศึก
- ประวัติอาชญากรรม
- สถานะพลเมืองหรือสถานะการย้ายถิ่นฐาน
- ผลการตั้งครรภ์



# พร้อมให้เช่า

การเช่าอาจเป็นธุรกิจที่มีการแข่งขันสูง โดยเฉพาะยูนิตที่มีราคาไม่แพงมาก การเตรียมพร้อมล่วงหน้าจะช่วยให้ได้อย่างมาก

- ตรวจสอบคะแนนเครดิตของคุณและปัญหาใด ๆ ที่อาจแสดงขึ้นในรายงานการคัดกรอง คุณ สามารถจัดการข้อมูลดังกล่าวด้วยใบสมัครของคุณ และอธิบายสถานการณ์เพื่อสนับสนุนใบสมัครของคุณ คุณสามารถเข้าถึงรายงานคะแนนเครดิตของคุณได้ที่ **[www.annualcreditreport.com](http://www.annualcreditreport.com)**
- ตรวจสอบสิทธิ์ของคุณก่อนส่งใบสมัคร
- เตรียมข้อมูลต่อไปนี้ให้พร้อมสำหรับการสมัคร
  - ที่อยู่ปัจจุบันและก่อนหน้ารวมถึงข้อมูลผู้ให้เช่า
  - ชื่อและวันเดือนปีเกิดของผู้อยู่อาศัยทั้งหมด
  - การจ้างงานและการตรวจสอบรายได้
  - ข้อมูลยานพาหนะ
  - การรับรอง ทั้งที่เป็นเรื่องส่วนตัวและที่เกี่ยวกับการเช่าที่อยู่อาศัย
  - ข้อมูลสัตว์เลี้ยง

## การคัดกรองผู้เช่า

ผู้ให้บริการที่อยู่อาศัยจะต้องแจ้งล่วงหน้าอย่างชัดเจนเกี่ยวกับเกณฑ์ต่าง ๆ ที่จะใช้ในการคัดกรองการสมัครของคุณและเหตุที่จะส่งผลให้การสมัครของคุณถูกปฏิเสธ คุณมีสิทธิ์ได้รับสำเนารายงานการคัดกรอง

จะเรียกเก็บเงินในการคัดกรองใบสมัครจากคุณตามจริงเท่านั้น ค่าธรรมเนียมใน Seattle อยู่ที่ประมาณ \$25 - \$45 ต่อผู้ใหญ่อันหนึ่งคน

หากใบสมัครถูกปฏิเสธ ผู้ให้บริการที่อยู่อาศัยจะต้องแจ้งให้คุณทราบเป็นลายลักษณ์อักษร โดยระบุเหตุผลในการปฏิเสธ ซึ่งเรียกว่าการบอกกล่าว "การกระทำที่ไม่พึงประสงค์" และเป็นไปตามกฎหมายของเทศบาลและรัฐ



## ค่าจอง

เมื่อคุณสมัครขอเช่ายูนิต ผู้ให้บริการที่อยู่อาศัยอาจต้องการเรียกเก็บเงินมัดจำจากคุณเพื่อจองยูนิตไว้ในระหว่างที่คัดกรองใบสมัครของคุณ

ค่าจองสูงสุดที่ผู้ให้เช่าอาจเรียกเก็บได้คือ 25% ของค่าเช่า ต้องมีใบเสร็จที่อธิบายเงื่อนไข

หากคุณได้รับการเสนอยูนิตและคุณตัดสินใจไม่เช่ายูนิตนั้น คุณอาจจะถูกริบเงินมัดจำการจองของคุณ คุณจะได้รับเงินมัดจำคืนเต็มจำนวน หากการสมัครของคุณไม่สำเร็จหรือยูนิตไม่ผ่านการตรวจสอบที่อยู่อาศัยที่เชื่อมโยงกับโครงการเงินช่วยเหลือค่าเช่า

หากคุณลงนามในสัญญาเช่าสำหรับยูนิต จะต้องนำค่าจองไปใช้กับค่าเช่าเดือนแรกหรือค่าใช้จ่ายในการย้ายเข้า (เงินประกันความเสียหายและเงินประกันสัตว์เลี้ยง)





## First-in-Time Application (การสมัครแบบ สิทธิมาก่อนได้ก่อน)

*First-in-Time Ordinance* (ข้อบัญญัติสิทธิมาก่อนได้ก่อน) กำหนดให้ผู้ให้เช่าต้องเสนอสัญญาเช่าให้กับผู้สมัครคนแรกที่มีคุณสมบัติครบถ้วนซึ่งเสร็จสิ้นขั้นตอนการสมัครแล้ว ผู้ให้บริการที่อยู่อาศัยต้องให้ความร่วมมือกับผู้สมัครที่ใช้เงินช่วยเหลือเพื่อการมีที่อยู่อาศัยอย่างเต็มที่ เช่น การให้เอกสารที่จำเป็น เป็นต้น

ผู้ให้เช่าต้องปฏิบัติตามนี้

- ประทับวันที่และเวลาลงบนเอกสารการสมัครตามลำดับที่ได้รับ
- คัดกรองเอกสารการสมัครตามลำดับเวลาที่ละรายการ
- ใช้เวลาผู้สมัครอย่างน้อย 72 ชั่วโมงหากขอข้อมูลเพิ่มเติมนอกเหนือจากในใบสมัคร
- ใช้เวลา 48 ชั่วโมงสำหรับการตอบกลับข้อเสนอให้เช่าหลังหมดเวลาดังกล่าวแล้วผู้ให้เช่าจึงสามารถดำเนินการคัดกรองผู้สมัครรายถัดไปได้





# Income to Rent Ratio

ผู้ให้เช่าไม่สามารถปฏิเสธสิทธิ์การเช่าของคุณเนื่องจากรายได้ของคุณมาจากแหล่งอื่นแหล่งใดนอกเหนือจากการจ้างงาน หากข้อกำหนดคุณสมบัติส่วนหนึ่งคืออัตราส่วนค่าเช่าต่อรายได้ และรายได้ของคุณมาจากแหล่งอื่นหรือเงินอุดหนุน ผู้ให้เช่าของคุณจะต้องปฏิบัติตามขั้นตอนเหล่านี้ในการคำนวณ:

## ขั้นตอนที่ 1

กำหนดรายได้ต่อเดือนรวมของผู้เช่าโดยใส่ทุกแหล่งที่มาของรายได้ที่ยืนยันได้

### รายได้ต่อเดือน

ประกันสังคม: \$400

ค่าตอบแทน  
ทหารผ่านศึก  
ครั้งเดียว: \$300

ค่าเลี้ยงดูบุตร:  
\$200

รายได้รวม  
ของผู้เช่า: \$900

## ขั้นตอนที่ 2

กำหนดรายได้ของผู้เช่าโดยหักลบเงินอุดหนุนที่ตรวจสอบได้ทั้งหมด ที่ได้รับจากค่าเช่ารายเดือน

ค่าเช่า:  
\$1,200

เงินอุดหนุนช่วย  
เลือกทหารผ่านศึก:  
\$1,000

ค่าเช่าของ  
ผู้เช่า: \$200

## ขั้นตอนที่ 3

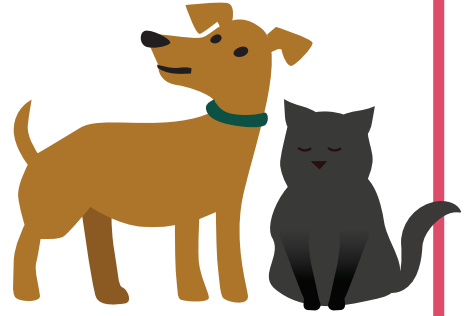
คำนวณรายได้ที่ต้องมีของผู้เช่าโดยคูณส่วนค่าเช่าของผู้เช่า ด้วยอัตราส่วนของคุณ กำหนด คุณสมบัติโดยหักลบ รายได้รวมของ ผู้เช่าออกจากรายได้ที่ต้องมีของผู้เช่า

ในอัตราส่วน 3:1  
ผู้เช่าต้องมี  
รายได้ \$600

เงินอุดหนุนช่วย  
เลือกทหารผ่านศึก:  
\$1,000

ผู้เช่าผ่าน  
ข้อกำหนดด้านรายได้  
ในอัตราส่วน 3:1

# สัตว์ที่ทำหน้าที่ ช่วยเหลือผู้พิการ



สัตว์ที่ทำหน้าที่ช่วยเหลือผู้พิการเป็นที่ยอมรับอย่างกว้างขวางใน Seattle ซึ่งรวมไปถึงการให้ความช่วยเหลือทางอารมณ์ สัตว์เฝ้าไข้ สัตว์บำบัด และอื่น ๆ กฎการเคหะเช่ากำหนดให้มีที่พักที่เหมาะสมสำหรับสัตว์ที่ทำหน้าที่ช่วยเหลือผู้พิการ

- ผู้ให้บริการที่อยู่อาศัยสามารถขอการรับรองความต้องการที่เกี่ยวข้องกับความพิการสำหรับสัตว์ที่ทำหน้าที่ช่วยเหลือผู้พิการของคุณ จากบุคคลที่สามที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เช่น ผู้ให้บริการทางการแพทย์ หรือบุคคลที่มีความสามารถในการรับรองความจำเป็น
- สัตว์เพื่อการช่วยเหลือผู้พิการไม่ถือเป็นสัตว์เลี้ยง และไม่สามารถห้ามให้เข้าได้ นโยบาย "ห้ามสัตว์เลี้ยงเข้า" ไม่สามารถใช้กับสัตว์ที่ทำหน้าที่ช่วยเหลือผู้พิการ
- ไม่จำเป็นต้องแสดงการฝึกฝนหรือใบรับรองสัตว์ที่ทำหน้าที่ช่วยเหลือผู้พิการ
- ผู้ให้บริการที่อยู่อาศัยไม่สามารถเรียกเก็บเงินมัดจำ ค่าธรรมเนียม หรือค่าเช่าเพิ่มเติม สำหรับสัตว์เพื่อการช่วยเหลือผู้พิการได้
- คุณต้องรับผิดชอบต่อพฤติกรรมของสัตว์ช่วยเหลือและความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นกับห้องเช่าและทรัพย์สินของคุณ



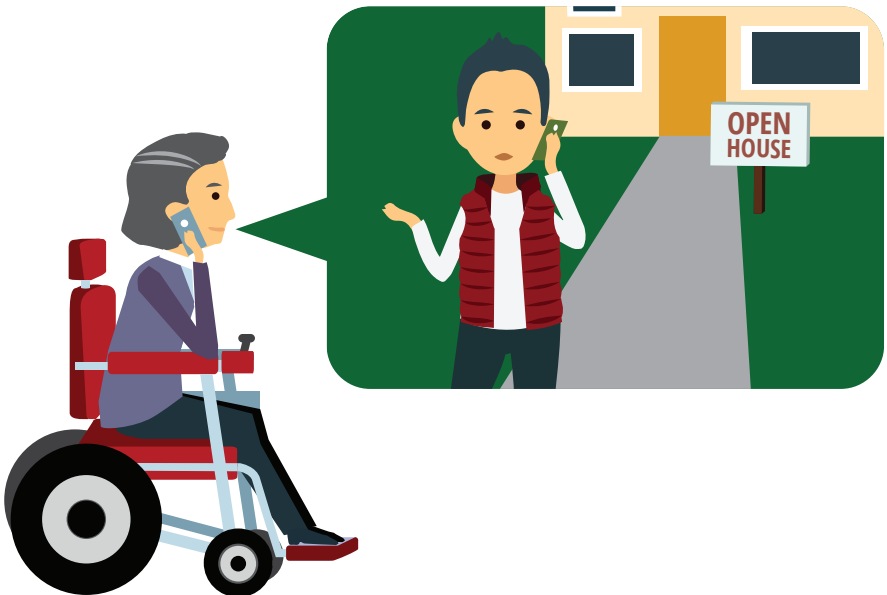
## การอำนวยความสะดวก

การอำนวยความสะดวกของที่อยู่อาศัยช่วยให้ผู้เช่าที่มีความพิการสามารถใช้ชีวิตอยู่ได้ด้วยตัวเอง ราวจับ ทางลาด ช่องทางกว้างพิเศษสำหรับรถเข็น ที่จอดรถที่กำหนดไว้สำหรับคนพิการ จัดเป็น ตัวอย่างบางส่วน หากคุณมีความพิการ คุณสามารถขอการอำนวยความสะดวกหรือการดัดแปลงที่เหมาะสมได้

การอำนวยความสะดวก ได้แก่ การเปลี่ยนแปลงกฎ นโยบาย แนวปฏิบัติ หรือบริการ เพื่อให้คุณมี โอกาสที่เท่าเทียมกันในการใช้และได้ประสบการณ์ที่ดีจากการเช่ายูนิต ตัวอย่างของการอำนวยความสะดวกที่เหมาะสม ได้แก่ การยกเว้นนโยบายที่จอดรถ เพื่อให้ผู้ที่ใช้รถเข็นสามารถมีจุดจอดที่ใกล้กับ ยูนิตของพวกเขามากที่สุด

การดัดแปลงที่เหมาะสมอนุญาตให้คุณทำการเปลี่ยนแปลงกายภาพของอสังหาริมทรัพย์ตามความ จำเป็น เพื่อให้อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าสามารถถูกเข้าถึงได้ คุณต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายเพื่อทำการ ดัดแปลงที่เหมาะสม เว้นแต่ผู้ให้เช่าได้รับเงินกู้จากรัฐบาลกลาง ตัวอย่างของการดัดแปลงที่ เหมาะสมได้แก่ การขออนุญาตเพื่อขยายประตูห้องน้ำให้กว้างขึ้นเพื่อรองรับสคูตเตอร์ขนาดใหญ่

หากคุณมีคำถามหรือต้องการยื่นเรื่องร้องเรียน โปรดติดต่อสายด่วน (206) 684-5700





# การย้ายเข้า

การย้ายบ้านเป็นช่วงเวลาที่น่าตื่นเต้นและมักจะเต็มไปด้วยความเครียด สิ่งต่างๆ อาจถูกมองข้ามไปได้โดยง่าย สิ่งสำคัญคือต้องระมัดระวังและใส่ใจกับรายละเอียดในขั้นตอนนี้ เนื่องจากการเป็นอุปสรรคในการเช่าทั้งหมดของคุณ

## รายการตรวจสอบการย้ายเข้า

นี่เป็นส่วนสำคัญอย่างยิ่งในสัญญาเช่า เนื่องจากมีความเกี่ยวข้องกับเงินประกันของคุณ

- ควรอธิบายถึงสภาพปัจจุบันของบ้านใหม่ที่ คุณเช่าในรายละเอียดอย่างถูกต้อง
- ควรปรึกษาข้อแตกต่างในรายละเอียดก่อนและหลังการย้ายเข้ากับผู้ให้เช่าทันที เพื่อที่ว่าหากมีความเสียหายก่อนคุณย้ายเข้า คุณจะได้รับการละเว้นในการรับผิดชอบต่อความเสียหายดังกล่าวที่เกิดขึ้น
- คุณและผู้ให้เช่าควรลงนามและลงวันที่ไว้ในรายการนี้ ผู้ให้เช่าต้องให้สำเนาแก่คุณ
- ผู้ให้เช่าจะใช้รายการตรวจสอบนี้เมื่อถึงเวลาที่ คุณต้องย้ายออก เพื่อตรวจสอบว่าคุณได้ก่อความเสียหายให้กับยูนิตหรือไม่

การยึดเงินประกันความเสียหายโดยไม่มีรายการตรวจสอบการย้ายเข้าซึ่งถูกลงนามและลงวันที่ไว้ ถือว่าผิดกฎหมาย



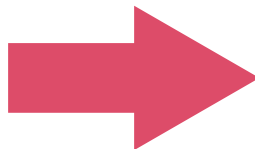
# สัญญาเช่า



ยินดีด้วย! การสมัครบ้านเช่าของคุณประสบความสำเร็จ และตอนนี้ก็ถึงเวลาลงนามในสัญญาเช่าแล้ว ตรวจสอบอย่างละเอียดก่อนลงนาม โปรดจำไว้ว่าสัญญามีผลผูกพันตามกฎหมาย

- ใส่ใจกับค่าใช้จ่ายที่คุณต้องรับผิดชอบนอกเหนือจากค่าเช่าของคุณ เช่น ค่าสาธารณูปโภค และวิธีการเรียกเก็บเงิน
- ตรวจสอบกฎอย่างละเอียดให้แน่ใจว่าคุณเข้าใจนโยบายเกี่ยวกับแขกผู้มาเยือน สัตว์เลี้ยง ที่จอดรถ ฯลฯ
- ขอความช่วยเหลือในการทำความเข้าใจสัญญาเช่าถ้าคุณต้องการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งหากภาษาอังกฤษไม่ใช่ภาษาหลักของคุณ

โดยต้องมอบคู่มือผู้เช่านี้ (ฉบับพิมพ์) ให้กับคุณ ณ เวลาที่คุณลงนามในสัญญาเช่า อนุญาตให้ใช้สำเนาอิเล็กทรอนิกส์เมื่อมีสัญญาเช่าใด ๆ ตามมา ตอนที่คู่มือถูกปรับแก้ไขหรือมอบให้เป็นรายปีสำหรับผู้เช่าแบบเดือนต่อเดือน



# สัญญาเช่าประเภทต่าง ๆ



ทุกสัญญาเช่าใน Seattle อยู่ภายใต้การควบคุมโดย *Just Cause Eviction Ordinance* (ข้อบัญญัติการฟ้องขับไล่ที่สมเหตุสมผล)

ซึ่งหมายความว่าผู้ให้เช่าจะต้องมีเหตุผลทางกฎหมายหรือ "เหตุอันสมควร" ในการยกเลิกสัญญาเช่า เดือนต่อเดือนหรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าทั้งหมดอายุ ระยะเวลาที่กำหนดให้ส่งหนังสือบอกกล่าวขึ้นอยู่กับเหตุอันสมควรที่เฉพาะเจาะจง เหตุผลเหล่านั้นและการบอกกล่าวตามกฎหมายกำหนดซึ่งผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งอยู่ที่หน้า 46

## เช่าแบบเดือนต่อเดือน

ข้อตกลงประเภทนี้มีการต่ออายุทุกเดือน คุณสามารถบอกเลิกสัญญาเช่าได้โดยบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างน้อย 20 วันก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่ารายเดือน ตัวอย่างเช่น หากคุณต้องการย้ายออกในเดือนกุมภาพันธ์ ผู้ให้เช่าจะต้องได้รับหนังสือบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรภายในวันที่ 8 กุมภาพันธ์ คุณอาจพอใจกับความยืดหยุ่นของข้อตกลงนี้ แต่โปรดระวังว่าข้อกำหนดในสัญญาเช่าของคุณ รวมถึงค่าเช่า สามารถถูกเปลี่ยนแปลงได้โดยการบอกกล่าวให้ทราบอย่างเหมาะสมระหว่างที่อยู่ในข้อตกลงแบบเดือนต่อเดือน

## เช่าแบบมีกำหนดระยะเวลา

ข้อตกลงประเภทนี้มีการระบุระยะเวลาอย่างเฉพาะเจาะจง ข้อกำหนดในสัญญาจะไม่เปลี่ยนแปลงตลอดระยะเวลาของการเช่า เว้นแต่มีการตกลงร่วมกันระหว่างคุณและผู้ให้เช่าให้เปลี่ยนแปลง ผู้ให้เช่าต้องเสนอต่ออายุสัญญาแก่คุณ 60-90 วัน ก่อนที่สัญญาเช่าปัจจุบันของคุณจะหมดอายุ เว้นแต่มีเหตุอันสมควรที่จะไม่ต่ออายุ ดูเหตุอันสมควรที่หน้า 46

## การเช่าที่เริ่มต้นเป็นแบบกำหนดระยะเวลาเปลี่ยนเป็นแบบเดือนต่อเดือนโดยอัตโนมัติ

สิ่งนี้จะเกิดขึ้นเมื่อการเช่าเริ่มต้นเป็นแบบกำหนดระยะเวลาแล้วเปลี่ยนเป็นแบบเดือนต่อเดือนโดยอัตโนมัติเมื่อสัญญาหมดอายุ คุณมีสิทธิ์ที่จะอยู่ต่อหลังจากระยะเวลาที่กำหนดไว้สิ้นสุดลง เว้นแต่ผู้ให้เช่าจะมีเหตุอันสมควรในการยุติสัญญาเช่า

## กรณีที่ไม่มีสัญญาเช่า

ไม่ควรย้ายเข้าไปอยู่ในยูนิตให้เช่าโดยไม่มีข้อตกลงเป็นลายลักษณ์อักษร หากคุณตกอยู่ในสถานการณ์ที่ไม่มีข้อตกลงเป็นลายลักษณ์อักษร จะถือว่าคุณเป็นผู้อยู่อาศัยแบบเดือนต่อเดือนตามข้อตกลงด้วยวาจา และสิทธิ์ของผู้เช่า อย่างไรก็ตาม ความหมายของผู้อยู่อาศัยคือบุคคลที่มีสิทธิ์ครอบครองยูนิตให้เช่าภายใต้สัญญาเช่า แม้ว่าข้อตกลงด้วยวาจาจะไม่ผิดกฎหมาย แต่อาจเป็นเรื่องยากที่จะพิสูจน์ว่าคุณเป็นผู้อยู่อาศัยโดยไม่มีสัญญาเช่าเป็นลายลักษณ์อักษร หากมีข้อพิพาทเกิดขึ้น

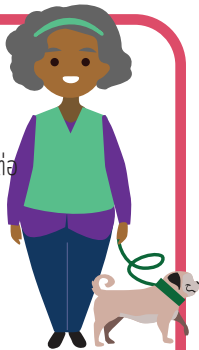
# ค่าใช้จ่ายในการย้ายเข้า

ใน Seattle มีข้อกำหนดเข้มงวดว่าคุณจะถูกเรียกเก็บเงินจากค่าใช้จ่ายใดบ้างเมื่อทำการย้ายเข้า ค่าใช้จ่ายในการย้ายเข้าครอบคลุมเงินประกันความเสียหาย ค่าธรรมเนียม และเงินประกันสัตว์เลี้ยง

- เงินประกันความเสียหายและค่าธรรมเนียมรวมกันไม่สามารถเกินกว่าค่าเช่าหนึ่งเดือน
- ค่าธรรมเนียมถูกเรียกเก็บได้เฉพาะสำหรับการคัดกรอง (ตรวจสอบประวัติเมื่อคุณสมัครเช่า) และ/หรือการทำความสะอาดเท่านั้น
- หากเก็บค่าธรรมเนียมสำหรับการทำความสะอาดในตอนเริ่มสัญญาไปแล้ว คุณไม่อาจถูกเรียกเก็บเงินค่าทำความสะอาดได้อีกในตอนที่ย้ายออก
- ค่าธรรมเนียมทั้งหมดไม่สามารถเกิน 10% ของค่าเช่าหนึ่งเดือน
- เงินประกันสัตว์เลี้ยงสูงสุดที่คุณถูกเรียกเก็บได้คือ 25% ของค่าเช่าหนึ่งเดือน โดยไม่จำกัดจำนวนสัตว์เลี้ยง

## ตัวอย่าง

บ้าน Tracy เป็นครัวเรือนสำหรับคนเดียวที่มีสุนัข ค่าเช่าสำหรับยูนิตที่เธอย้ายเข้าไปอยู่ที่ \$1,200 ต่อเดือน



ผู้ให้เช่าของ Tracy สามารถเก็บค่าธรรมเนียมได้ ดังต่อไปนี้

- ค่าธรรมเนียมการคัดกรอง \$45
- ค่าธรรมเนียมการทำความสะอาด \$75
- เงินประกันความเสียหาย \$1,080
- เงินประกันสัตว์เลี้ยง \$300

ค่าใช้จ่ายในการย้ายเข้าทั้งหมดของ Tracy สามารถเท่ากับสูงสุดที่ \$1,500

Hamid และ Fatima ที่มีลูกสองคนเป็นครัวเรือนสี่คน ค่าเช่าคือ \$2,200 ต่อเดือน



ผู้ให้เช่าของพวกเขาสามารถเก็บค่าธรรมเนียมได้ดังต่อไปนี้

- ค่าธรรมเนียมการคัดกรอง \$90 ( $\$45 \times 2$ )
- ค่าธรรมเนียมการทำความสะอาด \$130
- \$1980 เงินประกันความเสียหาย

ค่าใช้จ่ายในการย้ายเข้าทั้งหมดของครอบครัวนี้สามารถเท่ากับสูงสุดที่ \$2,200



## การชำระเงินเป็นงวด

อาจเป็นเรื่องยากที่จะจ่ายค่าเช่าสามเดือนสำหรับการย้ายเข้าที่ใหม่ ใน Seattle คุณมีสิทธิ์จ่ายค่าใช้จ่ายในการย้ายเข้า (ค่ามัดจำและค่าธรรมเนียม) ค่าเช่าเดือนสุดท้าย และเงินประกันสัตว์เลี้ยงแบบแบ่งชำระเป็นงวดได้

ผู้ให้เช่าไม่สามารถปฏิเสธการเช่าของคุณเนื่องจากคุณตัดสินใจที่จะชำระค่าเช่าโดยแบ่งเป็นงวด สิ่งสำคัญคือต้องจำไว้ว่านอกจากค่าเช่ารายเดือนแล้ว การแบ่งชำระเป็นงวดต้องชำระตรงเวลาเช่นกัน มิเช่นนั้นคุณเสี่ยงที่จะได้รับหนังสือบอกกล่าวให้ชำระเงินหรือย้ายออกภายใน 14 วัน กำหนดเวลาที่ต้องชำระค่างวดจะขึ้นอยู่กับระยะเวลาการเช่าของคุณ

### เงินประกันและค่าธรรมเนียม

- 30 วัน - การเช่าหกเดือน = สิ่งงวดติดต่อกันเท่ากับ ในระยะเวลาเท่ากัน
- แบบเดือนต่อเดือน = สองงวดเท่ากัน
- ไม่มีการผ่อนชำระเงินประกัน/ค่าธรรมเนียม หากยอดรวมไม่เกิน 25% ของค่าเช่าหนึ่งเดือน
- เงินประกันสัตว์เลี้ยง = สามงวดเท่ากัน

### ค่าเช่าเดือนสุดท้าย

- หกเดือน + การเช่า = หกงวดเท่ากันติดต่อกันทุกเดือน
- 60 วัน - การเช่าหกเดือน = การจ่ายเงินสิ่งงวดเท่ากันในระยะเวลาเท่ากัน
- ไม่มีค่าธรรมเนียม เบี้ยปรับ ดอกเบี้ยในการแบ่งชำระเป็นงวด
- การไม่ชำระค่างวดตามที่ตกลงไว้ถือเป็นการละเมิดสัญญาเช่า และคุณอาจได้รับหนังสือบอกกล่าวให้ชำระเงินหรือย้ายออกภายใน 14 วัน
- อีกวิธีหนึ่งคือ คุณและผู้ให้เช่าสามารถกำหนดเวลาการชำระเงินตามข้อตกลงร่วมกัน โดยทำเป็นลายลักษณ์อักษร



# บัญชี สาธารณูปโภค

## Seattle City Light

Seattle City Light (SCL, การไฟฟ้าเมืองซีแอตเทิล) เป็นกรมของเทศบาลที่รับผิดชอบการไฟฟ้า คุณ สามารถเปิดบัญชีในชื่อของตนเองได้ คุณมีหน้าที่แจ้งให้ SCL ทราบเมื่อคุณย้ายออก การไม่ชำระบิล ให้กับสาธารณูปโภคหรือผู้ให้เช่าตรงเวลาอาจส่งผลให้มีหนังสือแจ้งปิดระบบจากสาธารณูปโภคและ/หรือหนังสือบอกกล่าวให้ชำระเงินหรือย้ายออกใน 14 วันโดยผู้ให้เช่าของคุณ

### คำแนะนำ:

SCL ยังมีโปรแกรมส่วนลดและความช่วยเหลือในการชำระเงินสำหรับลูกค้าที่มีคุณสมบัติเหมาะสมอีกด้วย เยี่ยมชมเว็บไซต์ของ SCL ได้ที่ [www.seattle.gov/light/assistance/](http://www.seattle.gov/light/assistance/) หรือโทร (206) 684-3000



## Seattle Public Utilities

Seattle Public Utilities (SPU, สาธารณูปโภคของซีแอตเทิล) เป็นแผนกของเทศบาลที่รับผิดชอบเกี่ยวกับระบบน้ำ ท่อระบายน้ำ และขยะ ตั้งแต่ปี 2011 ผู้เช่ารายใหม่ไม่สามารถเปิดบัญชีในชื่อของตนเองได้ ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบบัญชีทั้งหมด คุณอาจต้องรับผิดชอบในการจ่ายค่าสาธารณูปโภค หากระบุไว้ในสัญญาเช่า คุณควรได้รับสำเนาของใบเรียกเก็บเงินฉบับจริง หากผู้ให้เช่าเรียกเก็บเงินจากคุณโดยตรง หาก你不ชำระเงินตรงเวลาอาจส่งผลให้ได้รับการแจ้งเตือนการปิดระบบ และ/หรือหนังสือบอกกล่าวให้ชำระเงินหรือย้ายออกใน 14 วันจากผู้ให้เช่า เนื่องจากค่าสาธารณูปโภคเป็นเหมือนค่าเช่า สามารถถูกใช้เป็นเหตุพ่วงในการฟ้องขับไล่ได้

### คำแนะนำ:

อย่าทิ้งอะไรนอกจากกระดาษชำระลงในชักโครก หลีกเลี่ยงการทิ้งน้ำมัน เส้นผม และสิ่งของขนาดใหญ่ลงในท่อระบายน้ำ ท่อประปาจุดต้นนั้นมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมสูง และผู้ให้เช่าสามารถเรียกเก็บค่าใช้จ่ายทั้งหมดจากคุณได้ หากคุณหรือคนในครัวเรือนทิ้งสิ่งอื่นที่ไม่ใช่กระดาษชำระลงท่อ อย่าเชื่อคำกล่าวอ้างทางการตลาดเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์สำหรับผ้าเช็ดทำความสะอาด "ทิ้งลงได้" ฯลฯ

### ข้อควรรู้!

SPU มีโปรแกรมที่ให้ความช่วยเหลือด้านส่วนลดค่าสาธารณูปโภคและความช่วยเหลือในการชำระเงินสำหรับลูกค้าที่มีคุณสมบัติเหมาะสม ไปที่เว็บไซต์ [www.seattle.gov/utilities](http://www.seattle.gov/utilities) หรือโทร (206) 684-3000

### คำแนะนำ:

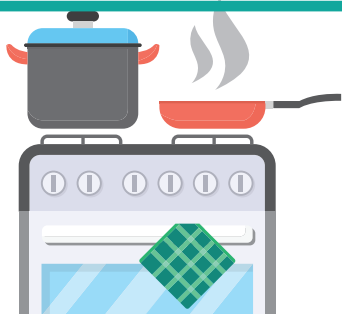
การไม่ชำระค่าสาธารณูปโภคตรงเวลาอาจส่งผลให้เกิดการฟ้องขับไล่

### คำแนะนำ:

การไม่รายงานการรั่วไหล ชักโครกไหลไม่หยุด และปัญหาการบริการอื่น ๆ ต่อผู้ให้เช่าในทันที อาจทำให้คุณต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายบางส่วนหรือทั้งหมด

### คำแนะนำ:

ไม่อนุญาตให้ทิ้งเศษอาหารและสิ่งของที่รีไซเคิลได้ลงในถังขยะ ทุกอาคารควรมีตู้ไว้แยกสิ่งของต่าง ๆ เหล่านี้ นอกจากนี้



### Puget Sound Energy

Puget Sound Energy (PSE) คือผู้ให้บริการก๊าซธรรมชาติสำหรับเมือง คุณสามารถเปิดบัญชีในชื่อของตนเองได้ PSE มีข้อมูลบนเว็บไซต์เกี่ยวกับโปรแกรมเพื่อช่วยเหลือในการเรียกเก็บเงิน โปรดไปที่ [www.pse.com](http://www.pse.com) หรือโทร 1(888) 225-5773

## การป้องกันการเรียกเก็บเงินค่าสาธารณูปโภค

*Third Party Billing Ordinance* (ข้อบัญญัติการเรียกเก็บเงินจากบุคคลที่สาม) ของเทศบาลให้การคุ้มครองผู้เช่าที่จ่ายเงินให้กับผู้ให้เช่าหรือบริษัทที่เรียกเก็บเงิน สำหรับประปา ก่อระบายน้ำ ขยะ หรือบริการไฟฟ้าในอาคารที่พักอาศัยซึ่งมี 3 ยูนิตขึ้นไป หากคุณไม่ได้รับข้อมูลการเรียกเก็บเงินที่จำเป็นหรือคิดว่าได้รับการเรียกเก็บเงินอย่างไม่เหมาะสม คุณควรปรึกษาผู้ให้เช่าหรือบริษัทที่เรียกเก็บเงินก่อน

ร้องเรียนการละเมิดไปที่

**Office of the Hearing Examiner**  
**Seattle Municipal Tower**  
**700 5th Ave**  
**Suite 4000**  
**Seattle, WA 98104**

คุณสามารถติดต่อผู้ตรวจสอบการโต้สวนได้ที่ (206) 684-0521  
หรืออีเมล [Hearing.Examiner@seattle.gov](mailto:Hearing.Examiner@seattle.gov)

อ่านเพิ่มเติมเกี่ยวกับประมวลกฎหมายได้ที่

<http://www.seattle.gov/Documents/Departments/HearingExaminer/ResidentialThirdPartyBillingQuestionsandAnswers.pdf>



## สิ่งที่ควรมีอยู่ในใบเรียกเก็บค่าสาธารณูปโภคจากผู้เช่า

ในการเช่าบางแห่ง คุณต้องจ่ายค่าสาธารณูปโภค (เช่น ค่าประปา) ให้กับผู้ให้เช่าหรือบริษัทที่เรียกเก็บเงิน แทนที่จะจ่ายให้กับหน่วยงานสาธารณูปโภคโดยตรง *Third Party Billing Ordinance* ของเทศบาล ให้การคุ้มครองผู้เช่าที่จ่ายเงินให้กับผู้ให้เช่าหรือบริษัทที่เรียกเก็บเงิน สำหรับประปา ก่อระบายน้ำ ชยะหรือบริการไฟฟ้าในอาคารที่พักอาศัยซึ่งมี 3 ยูนิตขึ้นไป

สิ่งที่ควรมีอยู่ในใบเรียกเก็บค่าสาธารณูปโภคจากผู้เช่า

- ชื่อ ที่อยู่ธุรกิจ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้ให้เช่าหรือตัวแทนเรียกเก็บเงินของบุคคลที่สาม แล้วแต่ว่าผู้ใดเป็นผู้ส่งใบเรียกเก็บเงินไปยังผู้เช่า
- แยกค่าใช้จ่ายแต่ละรายการ รวมถึงค่าบริการและค่าธรรมเนียมสำหรับความล่าช้า ถ้ามี แสดงรายการแยกเป็นคนละบรรทัด รวมถึงจำนวนเงินทั้งหมดที่เรียกเก็บเงิน
- หากยูนิตเป็นหน่วยวัดย่อย (แต่ละหน่วยมีมิเตอร์ของตัวเอง) การอ่านมิเตอร์ปัจจุบันและก่อนหน้า วันที่อ่านปัจจุบัน และปริมาณที่ใช้
- วันที่ครบกำหนด วันที่เกินกำหนดชำระเงินจำนวนค่าใช้จ่ายหรือค่าปรับจากความล่าช้า และวันที่ซึ่งค่าใช้จ่ายหรือค่าปรับจากความล่าช้าอาจถูกเรียกเก็บ
- จำนวนเงินที่เกินกำหนดชำระ
- ชื่อ ที่อยู่ประชนีย์ และหมายเลขโทรศัพท์สำหรับกรณีที่มีคำถามหรือข้อพิพาทเกี่ยวกับการเรียกเก็บเงินเวลาและวันที่ทำการ และกระบวนการที่ใช้ในการแก้ไขข้อพิพาทเกี่ยวกับการเรียกเก็บเงิน
- เมื่อมีการเรียกเก็บเงินค่าสาธารณูปโภคแยกกัน ผู้ให้เช่าจะต้อง ให้คำอธิบายเกี่ยวกับวิธีการคำนวณจำนวนเงินที่เรียกเก็บและการเฉลี่ยค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง แจ้งให้ผู้อยู่อาศัยทราบหากมีการเปลี่ยนแปลงวิธีการเรียกเก็บเงิน คำสำเนาใบเรียกเก็บเงินค่าสาธารณูปโภคของอาคารให้ผู้เช่าตรวจสอบได้



## ตัวอย่างทั่วไปของการเรียกเก็บเงินค่าสาธารณูปโภค

วิธีการเรียกเก็บเงินค่าสาธารณูปโภคของคุณควรอธิบายไว้ในสัญญาเช่า ต่อไปนี้เป็นวิธีทั่วไปที่ผู้เช่าชำระค่าสาธารณูปโภค

### การเช่าบ้านเดี่ยวพร้อมบัญชีก๊าซ ไฟฟ้า และน้ำ/ท่อระบายน้ำ/ขยะไม่รวมอยู่ในค่าเช่า

**ไฟฟ้า:** ผู้เช่ามีใบเรียกเก็บเงินในชื่อของผู้เช่า และชำระเงินโดยตรงกับ SCL

**ก๊าซ:** ผู้เช่ามีใบเรียกเก็บเงินในชื่อของผู้เช่า และชำระเงินโดยตรงกับ PSE

**น้ำ/ท่อระบายน้ำ/ขยะ:** ใบเรียกเก็บเงินเป็นชื่อเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ แต่สำเนาของใบเรียกเก็บเงินจะถูกส่งไปยังผู้เช่า และผู้เช่าจะชำระเงินโดยตรงกับ SPU



### ยูนิตในอพาร์ทเมนต์ที่สาธารณูปโภคไม่รวมในค่าเช่า

**ไฟฟ้า:** ผู้เช่ามีใบเรียกเก็บเงินในชื่อของผู้เช่า และชำระเงินโดยตรงกับ SCL

**น้ำ/ท่อระบายน้ำ/ขยะ:** บริษัทบุคคลที่สามใช้ข้อมูลของอาคารใบเรียกเก็บเงิน SPU และแบ่งตามสัดส่วนของหน่วยอาคารตามจำนวนผู้เช่า ผู้เช่าจ่ายเงินส่วนหนึ่งของใบเรียกเก็บเงินให้กับบริษัทบุคคลที่สาม



# ในขณะที่คุณเช่า

ทั้งคุณและผู้ให้เช่ามีสิทธิ์และความรับผิดชอบตามสัญญาเช่าของคุณ ข้อบังคับของเมือง และกฎหมายของรัฐ โดยส่วนใหญ่สิ่งต่าง ๆ เหล่านี้เป็นเรื่องของสามัญสำนึก และต้องการให้ทุกฝ่ายปฏิบัติด้วยความสุจริตใจ นอกจากนี้ กฎหมายของรัฐกำหนดให้ผู้ให้เช่าต้องจัดเตรียมข้อมูลจากกระทรวงสาธารณสุขเกี่ยวกับเชื้อราและข้อมูลเกี่ยวกับความปลอดภัยจากอัคคีภัย อาคารขนาดใหญ่ที่อยู่แบบหลายครอบครัวต้องมีแผนผังแสดงเส้นทางอพยพฉุกเฉิน

**คำแนะนำ:** โปรดจำไว้ว่าคุณมีความสัมพันธ์เชิงธุรกิจกับผู้ให้เช่าของคุณ ซึ่งคุณทั้งคู่อาจได้รับผลกระทบอย่างมากจากการกระทำของอีกฝ่าย ปฏิบัติตามแนวทางที่สำคัญเหล่านี้

- เก็บรักษาเอกสารสำคัญของคุณ เช่น สัญญาเช่า รายการตรวจสอบการย้ายเข้า และคู่มือผู้เช่าของคุณ
- สื่อสารให้ชัดเจนและเคารพซึ่งกันและกัน
- บันทึกการสื่อสารที่สำคัญเป็นลายลักษณ์อักษร



# หน้าที่ของผู้ให้เช่า



- บำรุงรักษาอาคารและส่วนประกอบโครงสร้างอาคาร
- ทำการซ่อมแซมอย่างกันท่วงที
- ดูแลพื้นที่ส่วนกลาง เช่น ลิอบบี้ บันได และโถงทางเดิน
- ควบคุมสัตว์รังควาญ
- จัดหาเครื่องตรวจจับควันและก๊าซคาร์บอนมอนอกไซด์
- จัดหาการล็อกและกุญแจเข้าออกเพื่อความปลอดภัย
- จัดหาถังขยะทั่วไป ขยะรีไซเคิล และถังใส่เศษอาหาร



# หน้าที่ของผู้เช่า

- ชำระค่าเช่าตรงเวลาและปฏิบัติตามกฎของสัญญาเช่า
- ดูแลห้องเช่าให้สะอาดและถูกสุขอนามัยอยู่เสมอ
- บำรุงรักษาเครื่องตรวจจับควันและก๊าซคาร์บอนมอนอกไซด์
- หลีกเลี่ยงการทำกิจกรรมที่ผิดกฎหมายหรือเป็นอันตรายภายในยูนิตที่เช่า
- ไม่ส่งเสียงดังในช่วงเวลาของความสงบ
- ใช้งานระบบประปา ไฟฟ้า และระบบทำความร้อนอย่างเหมาะสม
- กำจัดขยะทั่วไป ขยะรีไซเคิล และเศษอาหารอย่างเหมาะสม

## ข้อควรรู้!

ผู้ให้เช่าของคุณต้องระบุวิธีการชำระเงินแบบอื่นหาก你不能ชำระค่าเช่าทางอิเล็กทรอนิกส์ได้

## คำแนะนำ:

อย่าลืมรับใบเสร็จค่าเช่าซึ่งเป็นสิทธิ์ของคุณ



## การซ่อมแซม



สัญญาเช่าควรระบุอย่างชัดเจนว่าคุณต้องติดต่อใครในกรณีฉุกเฉินและต้องการซ่อมแซม การรายงานการซ่อมแซมที่จำเป็นอย่างทันทีทั้งที่เป็นสิ่งสำคัญ เนื่องจากคุณอาจต้องรับผิดชอบด้านการเงินสำหรับความเสียหายที่เกิดจากการซ่อมแซมล่าช้าที่ไม่ได้รายงานในทันที

กฎหมายของรัฐกำหนดให้คุณต้องส่งคำขอซ่อมแซมเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นแนวทางปฏิบัติที่ดีในการจัดทำบันทึกคำขอซ่อมแซม ซึ่งจะเป็นการบังคับให้ผู้ให้เช่าตอบกลับคำขอซ่อมแซมนั้น นอกจากนี้ คุณยังโทรหาผู้ให้เช่าเพื่อช่วยเร่งให้แก้ไขปัญหาลงมือให้เร็วขึ้นได้ แต่โปรดตรวจสอบว่าได้ร้องขอเป็นลายลักษณ์อักษรเช่นกัน

ผู้ให้เช่าจะต้องเริ่มการซ่อมแซมภายใน

- 24 ชั่วโมง หากคุณไม่มีน้ำ ไฟฟ้า หรือความร้อนในช่วงฤดูหนาว หรือมีปัญหาด้านชีวิตหรือความปลอดภัย
- 72 ชั่วโมง หากเครื่องใช้ไฟฟ้าไม่ทำงาน หรือคุณมีปัญหาประปาที่เป็นปัญหาใหญ่กับอ่างล้างมือหรืออ่างอาบน้ำของคุณ
- 10 วัน สำหรับการร้องขอการซ่อมแซมอื่น ๆ

หากผู้ให้เช่าไม่ตอบสนองหรือปฏิเสธที่จะทำการซ่อมแซมที่จำเป็น คุณสามารถติดต่อสายด่วนได้ที่ (206) 684-5700

- ในกรณีฉุกเฉิน เช่น ไม่มีไฟฟ้าหรือน้ำ ผู้ตรวจสอบจะพยายามตรวจสอบยูนิทของคุณภายในวันเดียวกันหรือวันทำการถัดไป และติดต่อผู้ให้เช่าทันที
- สำหรับปัญหาอื่น ๆ ผู้ตรวจสอบจะโทรนัดหมายคุณเพื่อตรวจสอบยูนิทสำหรับการละเมิดด้านที่อยู่อาศัย โดยปกติจะใช้เวลาดำเนินการภายในห้าถึงสัปดาห์ทำการ
- จากนั้นผู้ตรวจสอบจะจัดทำหนังสือบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าทำการซ่อมแซม

แม้ว่าการระบุค่าเช่าอาจดูสมเหตุสมผลเมื่อผู้ให้เช่าไม่ตอบสนองหรือทำการซ่อมแซมที่จำเป็น แต่ก็ไม่น่าให้ทำ แม้ว่า Residential Landlord Tenant Act (รัฐบัญญัติผู้ให้เช่าและผู้เช่าที่พักอาศัย) จะกล่าวถึงการซ่อมแซมและหักเงินเสียหายสำหรับผู้เช่า แต่ก็เป็นกระบวนการที่เฉพาะเจาะจงมากและมีความเสี่ยงสูงที่จะระบุค่าเช่า เนื่องจากผู้ให้เช่าอาจเลือกที่จะขับไล่เนื่องจากไม่ชำระเงิน ยื่นเรื่องร้องเรียนต่อเทศบาลโดยโทรไปที่สายด่วน (206) 684-5700 และปรึกษากฎหมายความก่อนที่จะใช้สิทธิใด ๆ ที่อาจส่งผลในเชิงลบกับการเช่าของคุณ

# การเพิ่มจำนวนผู้ร่วมห้องเช่า



ที่อยู่อาศัยใน Seattle อาจมีราคาแพง และการหาที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมพอจะเรียกว่าบ้านได้นั้นอาจเป็นเรื่องท้าทายมาก ๆ คุณสามารถเพิ่มผู้ร่วมห้องเช่าเข้ามาในบ้านของคุณได้ ซึ่งอาจช่วยได้หากคุณประสบปัญหาในการชำระค่าที่อยู่อาศัย

โปรดใช้ความระมัดระวังเมื่อเพิ่มผู้เช่าร่วมใหม่ เนื่องจากอาจเป็นเรื่องยากและซับซ้อนในการขอให้ผู้เช่าร่วมย้ายออก หากไม่เป็นไปด้วยดี โปรดจำไว้ว่าทุกคนที่จ่ายค่าเช่ามีสิทธิ์ ไม่ว่าจะอยู่ในสัญญาเช่าหรือไม่ก็ตาม

นอกจากนี้ การเช่าของคุณอาจได้รับผลเสีย หากผู้ให้เช่าตัดสินใจขับไล่ผู้เช่าร่วมของคุณ ควรปรึกษาร่วมกับผู้ให้เช่า หากคุณต้องการพาผู้เช่าร่วมย้ายเข้ามา

คุณสามารถเพิ่ม:

- คนในครอบครัวเดียวกัน
- ผู้ร่วมห้องที่ไม่ใช่ครอบครัวอีกหนึ่งคน
- คนในครอบครัวเดียวกันของผู้ร่วมห้องที่เพิ่มเข้ามา
- ผู้ร่วมห้องคนอื่น ๆ ที่ผู้ให้เช่ายินยอม
- โดยไม่เกินมาตรฐานการเข้าพักตามกฎหมาย

## คนในครอบครัวเดียวกันมีความหมายกว้าง ๆ ครอบคลุมถึง

คู่สมรส คู่ชีวิต อดีตกู่สมรส อดีตกู่ชีวิต บุคคลที่เป็นผู้ใหญ่ที่เกี่ยวข้องกับการแต่งงาน พี่น้อง บุคคลที่มีอายุ 16 ปีขึ้นไปที่อาศัยอยู่ด้วยกันในปัจจุบันหรือเคยอาศัยอยู่ด้วยกันในอดีตและความสัมพันธ์แบบคนกับอยู่หรือเคยคบกัน และบุคคลที่มีความสัมพันธ์แบบผู้ปกครองกับเด็ก ซึ่งรวมถึง ผู้ปกครอง พ่อเลี้ยงหรือแม่เลี้ยง ปู่ย่าตายาย พ่อแม่บุญธรรม ผู้อนุบาล พ่อแม่อุปถัมภ์ หรือผู้ดูแลผู้เยาว์

เพื่อประโยชน์ในการตีความนี้ "ความสัมพันธ์ฉันท์คู่สาว" หมายถึงความสัมพันธ์ทางสังคมในลักษณะเชิงรักใคร่ ปัจจัยที่ศาลอาจใช้พิจารณาในการลงความเห็นว่าเป็นความสัมพันธ์ฉันท์คู่สาว ได้แก่ (a) ระยะเวลาที่อยู่ในความสัมพันธ์ (b) ลักษณะของความสัมพันธ์ และ (c) ความถี่ในการมีปฏิสัมพันธ์ระหว่างกัน

มีขั้นตอนและลำดับเวลาที่สำคัญที่คุณต้องปฏิบัติตาม เพื่อเพิ่มผู้ร่วมห้องเข้ามา คุณต้องแจ้งผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 30 วันหลังจากเพิ่มคนในครัวเรือนของคุณ ผู้ให้เช่าของคุณสามารถคัดกรองสมาชิกใหม่ในบ้าน โดยใช้เกณฑ์การคัดกรองเดียวกันที่ใช้กับการสมัครเช่าของคุณ

- ผู้ร่วมห้องที่ไม่ใช่ครอบครัว (a) สามารถถูกคัดกรองได้ และ (b) สามารถถูกปฏิเสธการเช่าพักได้โดยใช้การคัดกรอง
- คนในครอบครัวเดียวกัน (a) สามารถถูกคัดกรองได้ และ (b) ไม่สามารถถูกปฏิเสธการเช่าพักได้ ค่าใช้จ่ายในการคัดกรองได้รับอนุญาตตาม *Rental Agreement Regulation Ordinance* (ข้อบัญญัติว่าด้วยการควบคุมสัญญาเช่า) (Seattle Municipal Code (SMC, ประมวลผลกฎหมายเทศบาล Seattle) 7.24) และ Landlord Tenant Act (รัฐบัญญัติผู้ให้เช่าและผู้เช่าที่พักอาศัย)
- ผู้ให้เช่าสามารถกำหนดให้ผู้ร่วมห้องที่ไม่ใช่ครอบครัวเข้าร่วมสัญญาเช่า โดยบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 30 วัน
- หากผู้ร่วมห้องไม่เข้าร่วมสัญญาเช่าภายใน 30 วัน จะต้องย้ายออกภายใน 15 วัน (รวมทั้งสิ้น 45 วัน)
- คนในครอบครัวเดียวกันไม่จำเป็นต้องเข้าร่วมสัญญาเช่า และไม่อาจถูกปฏิเสธการเช่าพัก

นอกจากค่าธรรมเนียมการตรวจคัดกรอง ค่าใช้จ่ายในการย้ายเข้าอื่น ๆ ไม่สามารถถูกเรียกเก็บสำหรับสมาชิกในครัวเรือนที่เพิ่มเข้ามาได้ ข้อกำหนดดั้งเดิมทั้งหมดของสัญญาเช่ายังคงเหมือนเดิม



# หนังสือบอกกล่าวจากผู้ให้เช่าของคุณ



คุณอาจได้รับหนังสือบอกกล่าวหลายประเภทจากผู้ให้เช่า บางเรื่องก็เร่งด่วนกว่าเรื่องอื่น ๆ

- พิจารณาหนังสือบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรที่สำคัญจากผู้ให้เช่า และควรใส่ไว้ในทันที ตรวจสอบทันทีและดำเนินการอย่างรวดเร็วหากจำเป็น
- หนังสือบอกกล่าวที่ต้องดำเนินการมักจะมีช่วงเวลาสั้น ๆ ในการปฏิบัติตาม การไม่ตอบสนองให้ทันท่วงทีอาจนำไปสู่ผลที่ร้ายแรง เช่น การขับไล่
- หนังสือบอกกล่าวจากผู้ให้เช่าต้องเป็นไปตามข้อบังคับของเทศบาล
- หนังสือบอกกล่าวที่ส่งผลกระทบต่อสิทธิของผู้เช่า ได้แก่
  - หนังสือบอกกล่าวการยุติ เลิก ให้ปฏิบัติตาม และ/หรือย้ายออก
  - หนังสือบอกกล่าวการขึ้นราคาที่อยู่อาศัย (ค่าเช่า ฯลฯ)
- หนังสือบอกกล่าวการเข้าบ้านต้องมีถ้อยคำดังต่อไปนี้

หากคุณต้องการความช่วยเหลือในการทำความเข้าใจเกี่ยวกับหนังสือบอกกล่าว หรือข้อมูลเกี่ยวกับสิทธิผู้เช่า โปรดโทรติดต่อ Renting in Seattle ที่ (206) 684- 5700 หรือไปที่เว็บไซต์

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

- หนังสือบอกกล่าวที่จะยุติการเช่า เช่น หนังสือบอกกล่าวให้ชำระเงินหรือย้ายออกภายใน 14 วัน หรือหนังสือบอกกล่าวให้ปฏิบัติตามหรือย้ายออกภายใน 10 วัน ฯลฯ ต้องมีถ้อยคำเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

สิทธิ์ที่จะมีกฎหมาย: กฎหมายเมืองกำหนดให้ผู้เช่าที่ไม่สามารถจ่ายค่าทนายความได้รับสิทธิ์ที่จะมีทนายความโดยไม่เสียค่าใช้จ่ายเมื่อมีคดีฟ้องขับไล่



SEATTLE MUNICIPAL CODE (SMC 7.24.034)  
**ค่าธรรมเนียมหนังสือออกกล่าวและค่าเช่าล่าช้า**

ถึง: ผู้เช่าและผู้ให้เช่าในเมือง Seattle

**กฎใหม่สำหรับหนังสือออกกล่าวที่ผู้ให้เช่า  
ออกทั้งหมด ณ วันที่ 6 มิถุนายน 2023**

ใบอนุญาตให้มีค่าธรรมเนียมในการจัดทำหนังสือออกกล่าว  
ใบอนุญาตให้มีค่าธรรมเนียมในส่งหนังสือออกกล่าว  
ค่าธรรมเนียมการเช่าล่าช้าต้องไม่เกิน \$10 ต่อเดือน

สำหรับข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับสิทธิผู้เช่าของคุณ โทรติดต่อสายด่วน  
Renting in Seattle ที่ (206) 684-5700 หรือไปที่เว็บไซต์  
[www.seattle.gov/rentinginseattle](http://www.seattle.gov/rentinginseattle)

ตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2023 ผู้ให้เช่าของคุณไม่สามารถเรียกเก็บเงินจากคุณในการเตรียมหรือส่ง  
หนังสือออกกล่าวได้ และค่าธรรมเนียมล่าช้าจะถูกจำกัดไว้ที่ \$10 ต่อเดือน

โทรติดต่อสายด่วน (206) 684-5700 หากคุณต้องการความช่วยเหลือในการตรวจสอบหนังสือออก  
กล่าว คุณยังสามารถโทร 2-1-1 สำหรับข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับบริการทางกฎหมายฟรีหรือบริการในราคาถูก  
ในหัวข้อถัดไปจะกล่าวถึงประเภทของหนังสือออกกล่าวที่พบบ่อยที่สุด

## หนังสือบอกกล่าวการขึ้นราคาที่อยู่อาศัย

"ราคาที่อยู่อาศัย" รวมถึงค่าเช่าและค่าธรรมเนียมรายเดือนที่คุณจ่ายให้กับผู้ให้เช่า เช่น พื้นที่เก็บของ หรือที่จอดรถ ค่าสาธารณูปโภคตามการใช้งานไม่รวมอยู่ในการแจ้งประเภทนี้ หากคุณจ่ายค่าสาธารณูปโภคแล้ว แต่มีการเปลี่ยนแปลงกับบริษัทเรียกเก็บเงินอื่น ผู้ให้เช่าของคุณจะต้องแจ้งให้คุณทราบล่วงหน้า 30 วันเพื่อเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการเช่าของคุณ

หากคุณมีสัญญาเช่าแบบกำหนดระยะเวลา ผู้ให้เช่าจะไม่สามารถเปลี่ยนแปลงราคาที่อยู่อาศัยได้ตลอดระยะเวลาดังกล่าว หากสัญญาเช่าของคุณให้ตัวเลือกคุณสำหรับการอยู่ต่อในฐานะผู้เช่าแบบเดือนต่อเดือนเมื่อสิ้นสุดกำหนดระยะเวลา และผู้ให้เช่าต้องการขึ้นราคาที่อยู่อาศัยของคุณ ผู้ให้เช่าจะต้องส่งหนังสือบอกกล่าวการขึ้นราคาที่อยู่อาศัยก่อนที่กำหนดระยะเวลาจะสิ้นสุด

- การขึ้นราคาที่อยู่อาศัยทั้งหมดต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 180 วัน
- หนังสือบอกกล่าวต้องมีถ้อยคำที่กำหนด (ดูหน้า 36) เกี่ยวกับสิทธิ์และข้อมูลของผู้เช่า
- โทรติดต่อสายด่วน (206) 684-5700 เพื่อดูว่าการแจ้งเพิ่มนั้นถูกต้องหรือไม่ การจ่ายค่าเช่าใหม่อาจหมายความว่าค่าคุณตกลงที่จะขึ้นค่าเช่า
- การขึ้นราคาต้องตรงกับการเริ่มต้นระยะเวลาเช่า ตัวอย่างเช่น หากค่าเช่าของคุณถึงกำหนดชำระในวันที่ 1 ของเดือน และผู้ให้เช่ามีหนังสือบอกกล่าวให้คุณทราบว่าขึ้นราคาล่วงหน้า 180 วัน ในวันที่ 5 มกราคม เวลาเร็วที่สุดที่การเพิ่มราคาจะมีผลคือวันที่ 1 สิงหาคม
- ไม่อนุญาตให้ขึ้นราคาหากห้องเช่าของคุณไม่เป็นไปตาม *Rental Registration and Inspection Ordinance (RRIO)* ดู [www.seattle.gov/rrio](http://www.seattle.gov/rrio) คุณต้องแจ้งผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรและติดต่อสายด่วนเพื่อกำหนดเวลาการตรวจสอบก่อนที่การขึ้นราคาจะมีผลบังคับใช้

## Economic Displacement Relocation Assistance Ordinance (EDRA)

ครัวเรือนผู้เช่าที่มีคุณสมบัติตามเกณฑ์รายได้ (Average Median Income (AMI, ค่าเฉลี่ยรายได้ทั่วไป) เท่ากับหรือต่ำกว่า 80% ที่ปรับทุกปี) ซึ่งต้นทุนที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น 10% หรือมากกว่าในหนึ่งปี มีสิทธิ์ได้รับความช่วยเหลือในการย้ายที่อยู่

ครัวเรือน	1	2	3	4	5	6	7	8
รายได้	\$70,650	\$80,750	\$90,850	\$109,000	\$117,050	\$125,150	\$133,200	\$125,800

- ครัวเรือนซึ่งเข้าเกณฑ์ที่กำหนดต้องได้รับหนังสือบอกกล่าวการขึ้นราคาที่อยู่อาศัยลงวันที่ 1 กรกฎาคม 2022 (หรือหลังจากนั้น)
- การขึ้นราคา 10% อาจเป็นการขึ้นในครั้งเดียวหรือรวมจากการขึ้นราคาหลายครั้งซึ่งมีผลด้วยกันภายในระยะเวลา 12 เดือน
- ความช่วยเหลือในการย้ายที่อยู่ คือ ราคาที่อยู่อาศัยประมาณ 3 เดือน เบิกจ่ายโดยเทศบาลให้กับครัวเรือนซึ่งเข้าเกณฑ์ที่กำหนด
- อ่านเพิ่มเติมหรือสมัครรับ EDRA ได้ที่ [www.seattle.gov/rentinginseattle/edra](http://www.seattle.gov/rentinginseattle/edra) หรือโทรสายด่วนหากคุณไม่สามารถเข้าถึงอินเทอร์เน็ตได้

## หนังสือบอกกล่าวการเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดสัญญาเช่าของคุณ

หากคุณลงนามในสัญญาเช่าโดยมีระยะเวลาคงที่หรือที่เรียกว่าสัญญาเช่า ข้อกำหนดจะไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้นอกจากสัญญาเช่าจะสิ้นสุด เว้นแต่ทั้งคุณและผู้ให้เช่าจะตกลงร่วมกันเป็นอย่างอื่น หากคุณมีสัญญาเช่าแบบเดือนต่อเดือน ผู้ให้เช่าสามารถเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดโดยแจ้งล่วงหน้า 30 วันก่อนต่อระยะเวลาเช่าใหม่

การเปลี่ยนแปลงอาจรวมถึงกฎเกี่ยวกับการสูบบุหรี่ แยก หรือสัตว์เลี้ยงในการตั้งชื่อตัวอย่าง การเปลี่ยนแปลงใด ๆ ที่ทำให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยของคุณเพิ่มขึ้น จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดการแจ้งการขึ้นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย อนุหน้า 38



## หนังสือบอกกล่าวเจตนาในการเข้าบ้าน

สัญญาเช่าของคุณให้สิทธิในการควบคุมการเข้าออกบ้านของคุณ นั่นหมายความว่าผู้ให้เช่าไม่สามารถเข้าไปในบ้านของคุณได้ หากไม่มีการแจ้งให้ทราบอย่างเหมาะสม เว้นแต่จะมีสถานการณ์ฉุกเฉิน ผู้ให้เช่ามีสิทธิ์ที่จะขอเข้าไปในบ้านเพื่อทำการซ่อมแซม ตรวจสอบ หรือพาผู้เช่าหรือผู้รับเหมาในโอกาสเข้ามามุมิต ผู้ให้เช่าของคุณจำเป็นต้อง:

- แจ้งล่วงหน้าอย่างน้อย 2 วันสำหรับการตกลงหรือซ่อมแซมหรือตรวจสอบที่จำเป็น (ขั้นต่ำ 48 ชั่วโมง)
- แจ้งให้ทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 1 วันในพามุมิต (ขั้นต่ำ 24 ชั่วโมง)

หนังสือบอกกล่าวการเข้าบ้าน ต้องแสดง

- วันที่ผู้ให้เช่าต้องการเข้าไปในบ้าน
- เวลาอย่างรวดเร็วที่สุดและช้าที่สุดที่พวกเขาจะมาถึง
- หมายเลขโทรศัพท์ที่คุณสามารถโทรได้ในกรณีที่คุณต้องการกำหนดเวลาใหม่

หากคุณไม่สะดวกในวันที่หรือเวลาดังกล่าว และมีเหตุผลที่ดีเมื่อไม่ต้องการให้ผู้ให้เช่าเข้าไปในบ้าน คุณควรระบุวันที่และเวลาที่สะดวก เหตุผลที่เหมาะสมอาจเป็น การที่คุณได้วางแผนจัดงานภายในครอบครัวในบ้าน ณ ช่วงเวลานั้น หรือคุณต้องการอยู่ที่นั่นในระหว่างการเข้าไปในบ้านและต้องการการแจ้งเพิ่มเติมเพื่อขอหยุดงาน

ผู้ให้เช่าอาจส่งหนังสือบอกกล่าวให้ปฏิบัติตามภายใน 10 วัน หากคุณไม่ให้สิทธิการเข้าไปในบ้านที่สมเหตุสมผล

## คำแนะนำ:

กฎหมายกำหนดให้ทั้งสองฝ่ายดำเนินการโดยสุจริตและสมเหตุสมผล คุณและผู้ให้เช่าควรใช้ความพยายามทุกวิถีทางเพื่อให้มีการสื่อสารที่ชัดเจนและให้เกียรติ คำนึงถึงความต้องการของอีกฝ่าย และหาเหตุผล เวลา และลักษณะในการเข้าไปในบ้านของคุณที่ตกลงร่วมกันได้ ตรวจสอบให้แน่ใจว่าคุณได้จัดทำเอกสารการสื่อสาร เพื่อแสดงว่าคุณทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันแล้ว

ในกรณีฉุกเฉิน ผู้ให้เช่าสามารถเข้าไปในยูนิทของผู้เช่าได้โดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า

ตัวอย่างของกรณีฉุกเฉิน ได้แก่

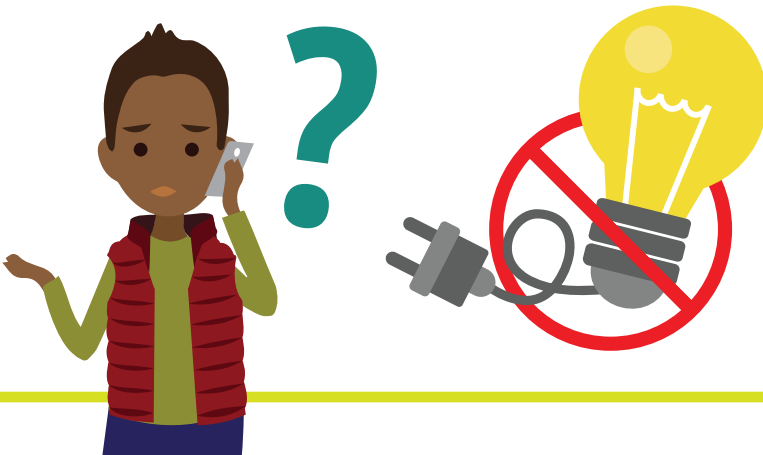
- ท่อประปารั่วใหญ่
- อัคคีภัย
- การตรวจเยี่ยมผู้เช่าของเจ้าหน้าที่ตำรวจเกี่ยวกับสุขภาพจิต (ซึ่งต้องให้ผู้ให้เช่าอนุญาตให้เข้ามาในห้องได้)



ในกรณีของการละทิ้ง ผู้ให้เช่าสามารถเข้าไปได้หากได้แจ้งการเข้าและไม่ได้รับการตอบกลับหลังจากพยายามหลายครั้ง และมีหลักฐานที่เหมาะสมที่บ่งชี้ถึงการละทิ้ง

หลักฐานของการละทิ้งที่อยู่ ได้แก่ สองสิ่งต่อไปนี้หรือมากกว่านั้น

- ผู้ให้เช่าไม่ได้รับค่าเช่า
- จดหมายของคุณไม่ได้ถูกเก็บขึ้น
- ระบบสาธารณูปโภคของคุณถูกตัด เนื่องจากไม่มีการชำระเงิน





## หนังสือบอกกล่าวให้ปฏิบัติตามหรือย้ายออก (10 วัน)

ผู้ให้เช่าจะใช้หนังสือบอกกล่าว 10 วัน เมื่อคุณละเมิดสัญญาเช่า ตัวอย่างเช่น

- สูบบุหรี่ในยูนิตหรืออาคารปลอดบุหรี่
- เลี้ยงสัตว์ ทั้งที่ไม่อนุญาตให้เลี้ยงสัตว์
- ส่งเสียงดังในช่วงเวลาของความสงบ



หนังสือบอกกล่าวต้องระบุอย่างชัดเจนถึงการกระทำของคุณที่ฝ่าฝืนสัญญาเช่าและสิ่งที่คุณต้องทำเพื่อปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวนี้ ระยะเวลา 10 วันสำหรับการปฏิบัติตามนี้รวมวันหยุดสุดสัปดาห์ด้วย

- หนังสือบอกกล่าว 10 วัน จำนวน 3 ครั้งขึ้นไป ภายในระยะเวลา 12 เดือน เป็นเหตุอันสมควรของการยกเลิกการเช่าแบบเดือนต่อเดือนหรือการไม่ต่ออายุสัญญาเช่าของคุณ

## หนังสือบอกกล่าวให้ชำระเงินหรือย้ายออก (14 วัน)

ผู้ให้เช่าจะออกหนังสือบอกกล่าว 14 วัน เมื่อมีการชำระค่าเช่า ค่าสาธารณูปโภค หรือค่างวดล่าช้า มีเพียงค่าใช้จ่ายข้างต้นเท่านั้นที่ได้รับอนุญาตให้ใช้หนังสือบอกกล่าวประเภทนี้ ซึ่งให้ระยะเวลาสั้นมากในการชำระหนี้ของคุณ

- คุณควรทำทุกวิถีทางเพื่อชำระเงินภายในเวลาดังกล่าว
- หากคุณคาดว่าจะไม่สามารถจ่ายค่าเช่าได้ตามกำหนด ควรแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้า ผู้ให้เช่าของคุณอาจตกลงตามแผนการชำระเงิน กรณีที่เลวร้ายที่สุดที่อาจเกิดขึ้นคือการที่ผู้ให้เช่าของคุณปฏิเสธ
- หากคุณต้องการความช่วยเหลือในการจ่ายค่าเช่า โทสร 2-1-1 เพื่อดูรายการแหล่งข้อมูลความช่วยเหลือในการเช่า ดูหลักประกันในหน้า 42 หากคุณสามารถรับความช่วยเหลือทางการเงินจากบุคคลที่สามได้ อาจทำให้คุณมีเวลาเพิ่มขึ้นเล็กน้อย
- หนังสือบอกกล่าว 14 วัน จำนวน 4 ครั้งขึ้นไป ภายในระยะเวลา 12 เดือน เป็นเหตุอันสมควรให้ยกเลิกการเช่าแบบเดือนต่อเดือนหรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าของคุณ

### คำแนะนำ:

ใส่ใจกับวันครบกำหนดชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าของคุณ โดยปกติแล้วค่าเช่าจะครบกำหนดในวันแรกของเดือน เป็นเรื่องปกติที่จะมีค่าธรรมเนียมการชำระล่าช้าเพิ่มขึ้นมาในวันที่สามหรือวันที่ห้า ไม่ได้หมายความว่า คุณมี "ระยะเวลาผ่อนผัน" ซึ่งเป็นสิ่งที่ผู้เช่าหลายรายเข้าใจผิด เพียงแต่หมายความว่า คุณจะไม่ถูกเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการชำระล่าช้าจนกว่าจะถึงเวลานั้น คุณอาจได้รับหนังสือบอกกล่าว 14 วัน เมื่อใดก็ตามหลังเที่ยงคืนของวันที่ครบกำหนดชำระค่าเช่า ดูค่าธรรมเนียมล่าช้าในหน้า 37

## หนังสือบอกกล่าวให้ย้ายออกเนื่องจากก่อความรำคาญหรือก่ออาชญากรรม (3 วัน)

ผู้ให้เช่าจะออกหนังสือบอกกล่าว 3 วัน ในสถานการณ์ที่ร้ายแรง เช่น มีการก่ออาชญากรรมในบริเวณทรัพย์สิน หรือก่อความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อผู้อยู่ที่เช่า โดยไม่สามารถขอแก้ไขกับหนังสือบอกกล่าวประเภทนี้ได้ วิธีเดียวที่จะปฏิบัติตามคือย้ายออกหรือปรึกษากฎหมายความทันทีเพื่อแก้ต่างให้คุณในคดีฟ้องขับไล่

ผู้ให้เช่าจะต้องส่งสำเนาหนังสือบอกกล่าวเกี่ยวกับการก่ออาชญากรรมไปยัง Seattle Department of Construction and Inspections (กรมการก่อสร้างและตรวจสอบแห่งซีแอตเทิล) โดยต้องมีหลักฐานประกอบชัดเจนว่าหนังสือบอกกล่าวประเภทนี้เหมาะสมกับสถานการณ์แล้ว

## หนังสือบอกกล่าวยุติการเช่าด้วยเหตุอันสมควร

มีเหตุอันสมควรที่เฉพาะเจาะจงบางประการซึ่งผู้ให้เช่าสามารถใช้เพื่อบอกเลิกสัญญาเช่าแบบเดือนต่อเดือนใน Seattle ระยะเวลาที่กำหนดให้ส่งหนังสือบอกกล่าวขึ้นอยู่กับเหตุอันสมควรที่เฉพาะเจาะจง

โดยได้กล่าวถึง *Just Cause Eviction Ordinance* ไว้แล้วภายใต้หัวข้อ "การย้ายออก" ในหน้า 46



## หนังสือบอกกล่าวเจตนาที่จะขาย

เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่มีผู้อยู่ที่เช่าตั้งแต่สองผู้อยู่ขึ้นไป โดยมีอย่างน้อยหนึ่งผู้อยู่ที่เช่าที่ 80% AMI (ค่าเฉลี่ยรายได้ทั่วไป) ต้องแจ้ง Seattle Office of Housing ถึงเจตนาที่จะขายของตนเองอย่างน้อย 90 วันก่อนการประกาศขายอสังหาริมทรัพย์

ด้วยความร่วมมือระหว่างเทศบาลกับ Seattle Housing Authority และผู้ให้บริการชุมชน ข้อมูลที่บอกกล่าวสามารถนำไปใช้ในการประเมินทรัพย์สินและกำหนดอุปสรรคในการอนุรักษ์อสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการให้แรงจูงใจและวิธีการเข้าซื้อ

ซึ่งรวมถึงต้องบอกกล่าวต่อผู้เช่าซึ่งอาจได้รับผลกระทบจากการขายนี้

ดูข้อมูลเพิ่มเติมที่ [www.seattle.gov/housing/intent-to-sell](http://www.seattle.gov/housing/intent-to-sell)

## หลักประกันช่วยเหลือค่าเช่า

หากคุณชำระค่าเช่าไม่ทันและได้รับหนังสือบอกกล่าวให้ชำระเงินหรือย้ายออกใน 14 วัน ผู้ให้เช่าของคุณต้องยอมรับหลักประกันการชำระเงินเป็นลายลักษณ์อักษรจากบุคคลที่สาม บุคคลที่สามอาจเป็นคริสตจักรหรือองค์กรที่ไม่แสวงหากำไรก็ได้

- หลักประกันต้องเป็นลายลักษณ์อักษร
- ต้องได้รับหนังสือแสดงหลักประกันก่อนที่หนังสือบอกกล่าว 14 วันจะครบกำหนด
- ผู้ให้หลักประกันสัญญาว่าจะจ่ายหลักประกันภายใน 5 วัน
- ผู้ให้หลักประกันจะต้องไม่ผูกมัดผู้ให้เช่าในสิ่งอื่นใดนอกเหนือจากการให้ข้อมูลสำหรับการชำระเงิน
- การชำระเงินนี้จะต้องเพียงพอที่จะปลดหนี้ค่าเช่าทั้งหมดด้วยตัวเองได้ หรือชำระร่วมกับแหล่งรายได้หรือเงินอุดหนุนอื่น ๆ

### ข้อควรรู้!

มีกฎหมายรัฐเพิ่มเติมที่กำหนดให้ผู้ให้เช่าต้องยอมรับหลักประกันช่วยเหลือ แม้ว่าหนังสือบอกกล่าว 14 วัน จะครบกำหนดไปแล้วในกระบวนการศาลของการฟ้องขับไล่ เทศบาลไม่ได้เป็นผู้บังคับใช้ความคุ้มครองเหล่านี้ (ดู Revised Code of Washington (RCW, ประมวลกฎหมายวอชิงตันฉบับแก้ไข) 59.18.410)

## การคุ้มครองเหยื่อความรุนแรงในครอบครัว

- ผู้เช่าที่ประสบปัญหาความรุนแรงในครอบครัวไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นกับห้องเช่าของตนอันเกิดจากผู้ละเมิด
- ผู้เช่าต้องจัดเตรียมเอกสารให้กับผู้ให้เช่าว่าพวกเขาหรือผู้พักอาศัยเป็นเหยื่อของความรุนแรงในครอบครัว และผู้กระทำผิดได้ก่อให้เกิดความเสียหาย
- เอกสารจะต้องลงนามโดยบุคคลที่สามซึ่งมีคุณสมบัติเหมาะสมกรมตำรวจซีแอตเทิล ผู้เชี่ยวชาญด้านสุขภาพจิตที่มีใบอนุญาต โครงการช่วยเหลือเหยื่อความรุนแรงในครอบครัว องค์กรศาสนา ผู้จัดการคดีสังคมสงเคราะห์



# การย้ายออก

ในสัญญาเช่าส่วนใหญ่จะระบุว่า คุณต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบอย่างไร เมื่อคุณต้องการย้ายออก หากคุณเป็นผู้เช่าแบบเดือนต่อเดือน คุณต้องบอกกล่าวผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าอย่างน้อย 20 วัน ก่อนสิ้นเดือนที่คุณต้องการย้ายออก ตัวอย่างเช่น หากคุณต้องการย้ายออกภายในวันที่ 31 กรกฎาคม คุณจะต้องแจ้งย้ายออกต่อผู้ให้เช่าไม่เกินวันที่ 11 กรกฎาคม

โปรดจำไว้ว่าหาก你不แจ้งให้เจ้าของบ้านทราบอย่างถูกต้อง คุณอาจต้องรับผิดชอบส่วนค่าเช่าสำหรับเดือนถัดไปด้วยเนื่องจากเกินระยะเวลาแจ้งที่กำหนด







หากผู้ให้เช่าแจ้งให้คุณทราบเพื่อยกเลิกสัญญาเช่าโดยไม่บอกล่วงหน้า โปรดตรวจสอบทันที หนังสือบอกกล่าวที่ส่งในเมือง Seattle ต้องเป็นไปตามข้อบังคับของเทศบาล หากต้องการความช่วยเหลือในการตรวจสอบหนังสือบอกกล่าวของคุณ โปรดโทรติดต่อสายด่วนที่ (206) 684-5700

- หากคุณเป็นผู้เช่าแบบเดือนต่อเดือนหรือคุณมีสัญญาเช่าที่แปลงเป็นสัญญาแบบเดือนต่อเดือนโดยอัตโนมัติ ผู้ให้เช่าจะต้องให้เหตุผลที่สมควร ในการยุติการเช่า
- หากคุณมีสัญญาเช่าที่กำลังจะสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าจะต้องเสนอการต่ออายุตามสมควร 60-90 วัน ก่อนวันสิ้นสุดสัญญา หรือให้เหตุอันสมควรสำหรับการไม่ต่ออายุ

### ข้อควรรู้

ผู้ให้เช่าที่ใช้บ้านร่วมกันหรืออาศัยอยู่ในทรัพย์สินเดียวกันกับผู้เช่าจะยุติการเช่าแบบเดือนต่อเดือน โดยแจ้งให้ทราบล่วงหน้า 20 วัน และสามารถปฏิเสธที่จะต่ออายุสัญญาเช่าได้เมื่อสัญญาเช่าหมดอายุ

### Just Cause Eviction Ordinance

*Just Cause Eviction Ordinance* ของ Seattle ป้องกันการฟ้องขับไล่ผู้เช่าตามอำเภอใจ ผู้ให้เช่าต้องมีเหตุผลทางกฎหมายหรือเหตุอันสมควรในการยุติสัญญาเช่าแบบเดือนต่อเดือนหรือปฏิเสธไม่ต่ออายุสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าจะต้องบอกกล่าวให้คุณทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ซึ่งเรียกว่า *Notice to Terminate Tenancy* (หนังสือบอกกล่าวยุติการเช่า) และระบุเหตุอันสมควรอย่างเฉพาะเจาะจง ระยะเวลาที่ต้องแจ้งล่วงหน้าขึ้นอยู่กับเหตุอันเฉพาะเจาะจง กำหนดให้ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 20 วันก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่า เว้นแต่จะระบุไว้เป็นอย่างอื่น มีเพียงเหตุอันสมควรดังต่อไปนี้เท่านั้นที่ผู้ให้เช่าจะนำไปใช้บอกเลิกสัญญาเช่าแบบเดือนต่อเดือนของคุณได้

- ชำระค่าเช่าล่าช้า: คุณได้รับหนังสือบอกกล่าวให้ชำระเงินหรือย้ายออกภายใน 14 วันแล้ว แต่คุณไม่ปฏิบัติตาม
- จ่ายค่าเช่าล่าช้าจนเป็นนิสัย ในช่วง 12 เดือนที่ผ่านมา คุณได้รับหนังสือบอกกล่าวให้ชำระเงินหรือย้ายออกภายใน 14 วัน เป็นจำนวน 4 ครั้งหรือมากกว่า เนื่องมาจากการจ่ายค่าเช่าล่าช้า
- การละเมิดสัญญาเช่าของคุณ: คุณได้รับหนังสือบอกกล่าวให้ปฏิบัติตามกฎสัญญาเช่าหรือย้ายออกภายใน 10 วันแล้ว แต่คุณไม่ปฏิบัติตาม

- การไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าจนเป็นนิสัย ในช่วง 12 เดือนที่ผ่านมา คุณได้รับหนังสือบอกกล่าวให้ปฏิบัติตามหรือย้ายออกภายใน 10 วัน เป็นจำนวน 3 ครั้งหรือมากกว่า เนื่องจากไม่ปฏิบัติตามกฎสัญญาเช่า
- ผู้ให้เช่าหรือสมาชิกในครอบครัวของผู้ให้เช่าจำเป็นต้องย้ายเข้ามาในยูนิตของคุณ ต้องมีการบอกกล่าวล่วงหน้า 90 วัน เทศบาลขอให้ผู้ให้เช่ารับรอง (ลงนามในคำปฏิญาณ) หากประสงค์จะใช้สาเหตุนี้ และคุณสงสัยว่าผู้ให้เช่าไม่ได้ตั้งใจจะครอบครองยูนิต หรือย้ายสมาชิกในครอบครัวที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเข้ามาแทนที่เมื่อคุณย้ายออก
- ผู้ให้เช่าต้องการขายยูนิตที่คุณเช่าอยู่ ซึ่งต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า 90 วัน และใช้กับยูนิตที่อยู่อาศัยสำหรับครอบครัวเดี่ยวเท่านั้น ซึ่งกำหนดโดยประมวลกฎหมายเมืองว่าเป็นโครงสร้างแยกเดี่ยวที่มียูนิตที่อยู่อาศัยหนึ่งยูนิต หากคุณอาศัยอยู่ในคอนโด อพาร์ทเมนต์ บ้านสำหรับ 2 ครอบครัว บ้านสำหรับ 3 ครอบครัว หรือทาวน์โฮม ผู้ให้เช่าไม่สามารถใช้เหตุผลนี้เป็นเหตุผลในการยุติสัญญาเช่าของคุณได้
- การอาศัยในยูนิตของคุณขึ้นอยู่กับการทำงานในสถานที่และการทำงานสิ้นสุดลง โดยทั่วไปจะใช้กับผู้จัดการทรัพย์สินที่อาศัยอยู่ในสถานที่
- ผู้ให้เช่าเช่าบ้านส่วนหนึ่งของบ้านตนเองหรือบ้านเล็กในบริเวณพื้นที่บ้านที่เช่าอยู่ และไม่ต้องการแบ่งพื้นที่เช่ากับคุณอีกต่อไป
- ผู้ให้เช่าต้องการปรับปรุงยูนิตหรืออาคารของคุณอาศัยอยู่ครั้งใหญ่ บังคับให้ออกไปจากที่อยู่อย่างถาวร หากผู้ให้เช่าต้องการดำเนินการดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะต้องยื่นขอใบอนุญาตย้ายที่อยู่กับเทศบาล ซึ่งจะใช้เวลาประมาณ 6 เดือนตามที่กำหนด ข้อกำหนดใบอนุญาตรวมถึงการให้กลุ่มข้อมูล และการจ่ายเงินช่วยเหลือการย้ายที่อยู่ หากรายได้ของคุณอยู่ที่หรือต่ำกว่า 50% ของรายได้เฉลี่ยสำหรับ King County
- ผู้ให้เช่าต้องการรื้อถอนทรัพย์สินที่คุณอาศัยอยู่ หรือเปลี่ยนการใช้งานเป็นที่ไม่ใช่ที่อยู่อาศัย เหตุผลนี้ต้องการใบอนุญาตการย้ายเช่นเดียวกับการบังคับย้ายออกเนื่องจากการปรับปรุงบ้านใหม่ครั้งใหญ่ ดูด้านบน
- ผู้ให้เช่าต้องการเปลี่ยนการใช้อาคารเป็นที่อยู่อาศัย เหตุผลนี้ต้องการใบอนุญาตการย้ายเช่นเดียวกับการบังคับย้ายออกเนื่องจากการปรับปรุงบ้านใหม่ครั้งใหญ่ ดูด้านบน

- ผู้ให้เช่าต้องการเปลี่ยนยูนิตของคุณอยู่เป็นคอนโดหรืออาคารแบบเป็นเจ้าของร่วมกัน การแปลงที่อยู่อาศัยเหล่านี้ต้องใช้ขั้นตอนของตงนภายใต้ *Condominium Conversion Ordinance* (ข้อบัญญัติการแปลงอาคารชุด) และ *Co-operative Conversion Ordinance* (ข้อบัญญัติการแปลงสหกรณ์) SMC 22.903.030 และ SMC 22.903.035
- ผู้ให้เช่าได้รับการแจ้งเตือนเกี่ยวกับการละเมิดมาตรฐานที่อยู่อาศัยในบ้านขนาดเล็กที่อยู่ในพื้นที่ของบ้านใหญ่ที่ได้รับอนุญาต และต้องการยกเลิกการเช่า ผู้ให้เช่าจะต้องจ่ายเงินช่วยเหลือในการย้ายที่อยู่ให้กับคุณเป็นจำนวน \$2,000 หรือเทียบเท่ากับค่าเช่า 2 เดือน สองสัปดาห์ก่อนที่คุณจะย้ายออก
- ผู้ให้เช่าได้รับการแจ้งเตือนเกี่ยวกับการละเมิดหน่วยที่อยู่อาศัยที่ไม่ได้รับอนุญาต ซึ่งโดยทั่วไปเรียกว่า "ยูนิตผิดกฎหมาย" และต้องยุติการเช่ายูนิตนั้น ผู้ให้เช่าจะต้องจ่ายเงินช่วยเหลือให้คุณในการย้ายที่อยู่ \$2,000 หรือเทียบเท่ากับค่าเช่า 2 เดือน ใน 2 สัปดาห์ก่อนที่คุณจะย้ายออก
- ผู้ให้เช่าต้องลดจำนวนผู้เช่าในยูนิตที่อยู่อาศัย เพื่อให้สอดคล้องกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ซึ่งต้องแจ้งล่วงหน้า 30 วันและจ่ายเงินช่วยเหลือในการย้ายที่อยู่เป็นจำนวน \$2,000 หรือเทียบเท่ากับค่าเช่า 2 เดือน สองสัปดาห์ก่อนที่จะย้ายออก
- ผู้ให้เช่าได้รับคำสั่งจากศาลให้ย้ายออกและปิดยูนิตที่อยู่อาศัยของคุณ เนื่องจากสภาพที่เป็นอันตราย ข้อกำหนดในการบอกกล่าวขึ้นอยู่กับสถานการณ์ฉุกเฉินนั้น แต่ระยะเวลามักจะสั้นมาก คุณอาจได้รับความช่วยเหลือในการขนย้ายหากพบว่าสภาวะฉุกเฉินถือเป็นความรับผิดชอบของผู้ให้เช่า ความช่วยเหลือในการย้ายที่อยู่จะปรับเปลี่ยนตามค่าครองชีพในแต่ละปี
- ผู้ให้เช่าออกหนังสือบอกกล่าวให้ย้ายออกภายใน 3 วัน เนื่องจากมีส่วนร่วมในการก่ออาชญากรรมในบริเวณทรัพย์สิน ผู้ให้เช่าจะต้องระบุนาชญากรรมและข้อเท็จจริงที่สนับสนุนข้อกล่าวหาดังกล่าวในหนังสือแจ้งการยกเลิก และส่งสำเนาให้กับเทศบาล

### ข้อควรรู้!

สิทธิ์จากเหตุอันสมควรของคุณไม่สามารถถูกเพิกถอนได้ ข้อตกลงการเช่าใด ๆ ที่พยายามทำเช่นนั้น ไม่สามารถบังคับใช้ได้

ถือเป็นการละเมิด *Just Cause Eviction Ordinance* หากผู้ให้เช่าแจ้งเหตุอันสมควรในการยุติข้อตกลงการเช่าแล้วไม่ปฏิบัติตาม ไม่ว่าจะเป็นการไม่ย้ายเข้ามาอยู่ในยูนิต การไม่ประกาศขายยูนิต เป็นต้น จะมีค่าปรับและบทลงโทษ และผู้เช่ามีสิทธิ์ฟ้องเรียกค่าเสียหายจำนวน \$2,000 ได้ในศาลคดีโมนัสาร์

หนังสือบอกกล่าวยุติการเช่าต้องมีถ้อยคำ (ดูหน้า 36) และข้อมูลที่เกี่ยวข้องเฉพาะเจาะจง หากคุณได้รับหนังสือบอกกล่าว โปรดติดต่อสายด่วนที่ (206) 684-5700 เพื่อขอความช่วยเหลือในการพิจารณาว่าเป็นการบอกกล่าวที่เหมาะสมหรือไม่



# การป้องกันการถูกฟ้องขับไล่

## การฟ้องขับไล่ในฤดูหนาว

กฎหมายป้องกันการขับไล่ในฤดูหนาวนี้จัดทำขึ้นเพื่อปกป้องผู้เช่าที่ด้อยโอกาสใน Seattle จากการทำให้ไร้ที่อยู่อาศัยในช่วงเดือนที่อากาศหนาวที่สุด ระหว่างวันที่ 1 ธันวาคม ถึง 1 มีนาคม คริวเรือนที่มีรายได้ปานกลางสามารถอ้างการป้องกันการถูกฟ้องขับไล่นี้ได้ เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้

- ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของยูนิตให้เช่าน้อยกว่าสี่ยูนิตในเมือง Seattle
- เจ้าของยูนิตที่ให้เช่าหรือสมาชิกในครอบครัวของพวกเขาจำเป็นต้องย้ายเข้ามา
- เจ้าของมีความประสงค์จะขายยูนิตที่ให้เช่า
- เทศบาลกำหนดให้เจ้าของยกเลิกการเช่ายูนิต (ด้วยเหตุผลหลายประการ) ในบางกรณี ผู้เช่าที่ถูกย้ายจะได้รับเงินช่วยเหลือในการย้ายที่อยู่
- เจ้าของออกหนังสือให้ย้ายออกใน 3 วันเนื่องจากการก่ออาชญากรรม ความรำคาญ ความสกปรก หรือการวางท่าที่เป็นภัยคุกคามต่อสุขภาพและความปลอดภัย และได้ยื่นสำเนาต่อสภาเมืองแล้ว

หากคุณต้องการความช่วยเหลือเกี่ยวกับการเช่าหรือความช่วยเหลือในการย้ายเข้า ให้โทร 2-1-1 เพื่อขอรายชื่อผู้จ้างที่ครอบคลุมไปยังหน่วยงานที่มีเงินทุนและทรัพยากรอื่น ๆ

## การฟ้องขับไล่ในระหว่างปีการศึกษา

หากคริวเรือนของคุณมีนักเรียน (อนุบาลถึงมัธยม) ผู้ให้การศึกษา หรือเจ้าหน้าที่ช่วยเหลือทางการศึกษา คุณอาจใช้กรณีนี้ในการป้องกันการฟ้องขับไล่ขณะที่อยู่ระหว่างปีปฏิทินโรงเรียนรัฐแห่ง Seattle แต่มีข้อยกเว้นดังต่อไปนี้

- เจ้าของยูนิตที่ให้เช่าหรือสมาชิกในครอบครัวของเจ้าของยูนิตจำเป็นต้องย้ายเข้ามา
- เทศบาลจะให้เจ้าของยุติการให้เช่ายูนิตด้วยเหตุผลต่าง ๆ (ในบางกรณีผู้เช่าที่ถูกบังคับให้ย้ายออกจะได้รับเงินช่วยเหลือในการย้ายที่อยู่)
- เทศบาลต้องการให้เจ้าของลดจำนวนผู้เช่าในยูนิต
- เจ้าของออกหนังสือให้ย้ายออกใน 3 วันเนื่องจากการก่ออาชญากรรม ความรำคาญ ความสกปรก หรือแสดงตัวเป็นภัยอย่างชัดเจนต่อความปลอดภัยและสุขภาพ

## ความยากลำบากทางเศรษฐกิจอันเกี่ยวข้องกับ COVID-19

\* เกิดขึ้นระหว่างเทศบาลประกาศภาวะฉุกเฉิน

## การป้องกันการถูกฟ้องขับไล่อื่น ๆ

มีบัญญัติไว้ในกฎหมายเทศบาล โดยทั่วไปเกี่ยวกับความผิดพลาดของผู้ให้เช่า เช่น ความผิดพลาดในการจดทะเบียนให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือล้มเหลวในการยืนยันเหตุอันสมควรแก่การยุติสัญญาเช่า เป็นต้น





## การฟ้องร้องโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย

การฟ้องขับไล่หรือการฟ้องร้องโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เป็นกระบวนการทางกฎหมายที่ผู้ให้เช่าต้องปฏิบัติตาม เพื่อขอให้ศาลคืนสิทธิในการครอบครองยูนิตที่ให้เช่า เป็นเรื่องผิดกฎหมายที่ผู้ให้เช่าจะพยายามขับไล่ผู้เช่าโดยไม่ผ่านกระบวนการการฟ้องร้องโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย การกระทำต่าง ๆ เช่น การเปลี่ยนแม่กุญแจ การย้ายข้าวของของผู้เช่า หรือการตัดระบบสาธารณูปโภค ล้วนเป็นสิ่งต้องห้ามโดยเด็ดขาด

ผู้ให้เช่าต้องบอกกล่าวแก่คุณก่อน กระบวนการทางศาลจึงจะเริ่มต้นขึ้นได้ หนังสือบอกกล่าวอาจเป็นไปเพื่อยุติสัญญาเช่าของคุณด้วยเหตุอันสมควร เรียกเก็บค่าเช่าที่ชำระล่าช้า หรือบังคับใช้กฎหมายสัญญาเช่าของคุณ ดูหนังสือบอกกล่าวประเภทต่าง ๆ ที่หน้า 36 หากคุณไม่ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวที่ถูกต้องตามกฎหมาย ผู้ให้เช่าสามารถดำเนินการฟ้องคดีการฟ้องร้องโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เพื่อขอให้ศาลคืนสิทธิครอบครองยูนิตที่ให้เช่าแก่เจ้าของ

ผู้ให้เช่าต้องพยายามส่งเอกสารของศาลที่เรียกว่าหมายเรียกและคำร้องให้กับคุณ เพื่ออธิบายเหตุอันสมควรหรือเหตุผลที่ต้องขับไล่คุณ โดยปกติแล้ว จะมีการขอคำดำเนินการทางกฎหมายเพิ่มมาจากคำสั่งขับไล่ด้วย

เป็นสิ่งสำคัญอย่างยิ่งที่คุณจะต้องปรึกษานายความที่มีคุณสมบัติเหมาะสมทันที หลังจากได้รับหมายเรียกและคำร้อง เอกสารจะมีกำหนดเวลาสำหรับการตอบรับของคุณ หาก你不ตอบรับภายในกำหนดเวลาดังกล่าว คุณอาจถูกขับไล่โดยปริยาย

เทศบาลร่วมกับ Housing Justice Project (โครงการการเคหะที่เป็นธรรม) จะให้สิทธิในการมีที่ปรึกษาสำหรับครัวเรือนผู้เช่าที่กำลังถูกขับไล่และไม่มีกำลังทรัพย์พอที่จะมีนาย

หากต้องการใช้สิทธิ์ที่จะมีนายของคุณ คุณสามารถติดต่อ HJP ได้จากสี่ช่องทางด้วยกัน ได้แก่ กรอกฟอร์มออนไลน์ที่ [www.kcba.org](http://www.kcba.org) เพื่อขอความช่วยเหลือทางกฎหมาย โทร (206) 580-0762 และฝากข้อความไว้ ส่งอีเมลไปที่ [hjpestaff@kcba.org](mailto:hjpestaff@kcba.org) ไปที่คลินิกรกฎหมาย จ.-ศ. เวลา 09.00-12.00 น. ที่ King County Courthouse ใน Seattle

## การคืนเงินประกันความเสียหายของคุณ

เมื่อย้ายออก คุณต้องคืนห้องเช่าให้อยู่ในสภาพเดียวกับที่เช่าในตอนแรก ยกเว้นแต่จะมีการสึกหรอตามสมควร เมื่อเวลาผ่านไปหากมีการใช้งานห้องเช่าตามปกติจะเกิดการสึกหรอตามสมควรเกิดขึ้น โดยธรรมชาติ ตัวอย่างเช่น สีซีดจาง รอยครูดบนเสื่อน้ำมัน รอยสึกบนพรม เป็นต้น ในทางกลับกัน สิ่งที่เป็นความเสียหายมักเกิดขึ้นอย่างกะทันหัน ซึ่งเป็นผลมาจากความประมาท การใช้งานผิดวิธี หรืออุบัติเหตุ ตัวอย่างเช่น รุนนผนัง หน้าต่างแตก หรือรอยไหม้บนพรม

ผู้ให้เช่าต้องใช้รายการตรวจสอบที่ทั้งสองฝ่ายลงนามไว้เมื่อย้ายเข้า เพื่อพิจารณาว่าคุณต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นกับยูนิตหรือไม่ ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องใช้ทางออกเดียวกับคุณ แต่คุณสามารถขอทางออกร่วมกันได้หากคิดว่ามีประโยชน์ คุณควรถ่ายรูปลยูนิตไว้เพื่อบันทึกสภาพห้องที่คุณต้องการส่งมอบคืน รวมถึงรักษาความสะอาดอยู่เสมอ หากผู้ให้เช่าเรียกเก็บเงินจากคุณในการทำความสะอาดเมื่อตอนย้ายเข้าแล้ว คุณจะไม่ต้องถูกเรียกเก็บเงินสำหรับการทำความสะอาดเมื่อย้ายออก หากคุณค้างชำระค่าสาธารณูปโภค อาจใช้เงินค่าประกันความเสียหายที่จ่ายไว้ชำระค่าสาธารณูปโภคที่ค้างจ่ายเหล่านี้

1. ผู้ให้เช่ามีเวลา 30 วันนับจากวันที่คุณย้ายออกในการคืนเงินมัดจำของคุณ และ/หรือให้ใบแจ้งยอดที่ระบุเงินมัดจำใด ๆ ของคุณไว้แยกเป็นรายการโดยละเอียด อย่าลืมคืนกุญแจทั้งหมด เพื่อแสดงว่าคุณกำลังคืนการครอบครองให้กับเจ้าของอย่างชัดเจน
2. หากผู้ให้เช่าต้องการเวลาเพิ่มเติมในการคิดค่าซ่อมแซมหรือรอยอดรวมของค่าสาธารณูปโภคเดือนสุดท้าย ผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งให้คุณทราบภายในระยะเวลา 30 วัน
3. ผู้ให้เช่าต้องพิจารณาถึงการเสื่อมราคาและนำไปหัก เมื่อคำนวณค่าความเสียหาย ตัวอย่างเช่น อายุ สภาพ และอายุการใช้งานที่เหลือของพรม เครื่องใช้ไฟฟ้า ฯลฯ จะต้องนำมาพิจารณาในการประเมินค่าใช้จ่ายสำหรับความเสียหาย
4. เป็นความรับผิดชอบของคุณที่จะต้องแจ้งที่อยู่ทางไปรษณีย์ที่ถูกต้องให้กับผู้ให้เช่าของคุณ เพื่อใช้ในการคืนเงินมัดจำ ไม่เช่นนั้นผู้ให้เช่าอาจใช้ที่อยู่ทางไปรษณีย์ล่าสุดของคุณที่ทราบ



# บทสรุป

บ้านของเราคือพื้นฐานของความรู้สึกถึงปลอดภัยและการมีคุณภาพชีวิตที่ดีของเรา มีข้อบังคับและกฎหมาย Fair Housing เพื่อปกป้องสิทธิของคุณ เพื่อให้มีสภาพแวดล้อมที่ปลอดภัยและดีต่อสุขภาพ ซึ่งคุณมีสิทธิได้รับความสะดวกสบายได้จากที่บ้าน

หากคุณมีความสัมพันธ์เชิงธุรกิจในทางบวกกับผู้ให้เช่า จะทำให้สัญญาเช่าของคุณมีความมั่นคงยิ่งขึ้น บางครั้งเมื่อเกิดความขัดแย้งขึ้น คุณอาจมีเหตุผลในการที่จะมองหาข้อมูล คำแนะนำ และแม้แต่การยื่นมือเข้ามาช่วย สายด่วน Renting in Seattle (206) 684-5700 เป็นแหล่งข้อมูลอันมีค่าของคุณ สำหรับขอความช่วยเหลือ ไม่ว่าคุณกำลังมองหาข้อมูลหรือต้องการที่จะร้องเรียน

เทศบาลจะปกป้องความสามารถในการใช้สิทธิผู้เช่าของคุณ ผู้ให้เช่าของคุณไม่สามารถกีดกันคุณจากการติดต่อสื่อสารและการดำเนินการร่วมกับผู้เช่ารายอื่นในอาคารของคุณ ทั้งการแจกจ่ายใบปลิว หรือจัดการประชุมได้ การตอบโต้โดยผู้ให้เช่าของคุณในการใช้สิทธิที่อยู่อาศัยของคุณเป็นสิ่งต้องห้ามโดยเด็ดขาด และอาจส่งผลให้ต้องเสียค่าปรับ บทลงโทษ และ/หรือการสอบสวน

เราหวังว่าคู่มือผู้เช่านี้จะเป็นเครื่องมือที่ใช้อ้างอิงได้อย่างมีประสิทธิภาพ การได้รับข้อมูลเกี่ยวกับสิทธิและความรับผิดชอบ เป็นสิ่งสำคัญสำหรับประสบการณ์การเช่าของคุณที่จะประสบความสำเร็จ ทุกคนสมควรได้อาศัยอยู่ในบ้านอย่างมีความสุขและมีบรรยากาศในบ้านที่ดี



# แหล่งข้อมูลผู้เช่า

## 2-1-1

สำนักหักบัญชีสำหรับข้อมูลที่ครอบคลุมและการอ้างอิงไปยังความช่วยเหลือทางการเงิน ความช่วยเหลือทางกฎหมาย และแหล่งข้อมูลการสนับสนุนที่อยู่อาศัยใน King County

## Be:Seattle

จัดให้มีการฝึกปฏิบัติสำหรับผู้เช่าและผู้เช่าระดับรากหญ้า

<https://beseattle.org>

206-487-4060

## Housing Justice Project King County Bar Association (โครงการการเคหะที่เป็นธรรมโดยสมาคมเนติ บัณฑิตยสภาของ King County)

จัดให้มีตัวแทนทางกฎหมายสำหรับผู้เช่าที่มีรายได้น้อยซึ่งถูกขับไล่

516 Third Ave Suite W-314, Seattle, WA 98104

<https://housingjusticeproject.org>

206-580-0762

## Interim Community Development Association (สมาคมพัฒนาชุมชนชั่วคราว)

ให้บริการปกป้องคนไร้บ้านและที่อยู่อาศัยสำหรับชุมชนชาวเอเชีย หมู่เกาะแปซิฟิก

ผู้มีรายได้น้อย ผู้อพยพ และผู้ลี้ภัยที่มีรายได้น้อย

601 S King St, Seattle, WA 98104

<https://interimcda.org/>

206-623-5132

## Queer Power Alliance

ส่งเสริมการเข้าถึงที่อยู่อาศัยที่เป็นธรรมและเสมอภาคสำหรับกลุ่ม LGBTQIA จัดให้มีการประชุมเชิงปฏิบัติการด้านการศึกษาและการสนับสนุนแก่ผู้เช่า

<https://queerpoweralliance.org/>

1200 12th Ave S Suite 1101, Seattle, WA 98144

206-395-6658

## Solid Ground

Solid Ground ทำงานเพื่อให้ผู้คนที่บ้านอยู่ผ่านทาง การให้ข้อมูล การสนับสนุน การจัดการกรณี และการสนับสนุนทางการเงินที่จำกัด

1501 N 45th Street, Seattle, WA 98103

<https://www.solid-ground.org/>

206-694-6700



## **Somali Community Services of Seattle (บริการชุมชนโซมาเลียแห่ง Seattle)**

องค์กรไม่แสวงผลกำไรที่ทำงานเพื่อปรับปรุงคุณภาพชีวิตสำหรับครอบครัวที่มีรายได้น้อยและสมาชิกของชุมชนผู้ลี้ภัยและผู้อพยพชาวโซมาเลีย  
8810 Renton Ave S, Seattle, WA 98118  
<https://www.somcss.org/>  
206-760-1181



## **Tenant Law Center Catholic Community Services of Western Washington**

ให้บริการด้านกฎหมายแก่ผู้เช่าที่มีรายได้น้อยซึ่งถูกขับไล่ ยุติเงินอุดหนุน และต้องการคำขอที่พิทักษ์ผลประโยชน์  
100 23rd Ave S, Seattle, WA 98144  
<https://ccsww.org/get-help/specialized-services/tenant-law-center/>  
206-580-0762

## **Tenants Union of Washington**

ครอบคลุมบริการให้คำปรึกษาแก่ผู้เช่า การสนับสนุนทางการเมือง และความช่วยเหลือในการจัดระเบียบผู้เช่า  
5425 Rainier Ave S, Suite B, Seattle, WA 98118  
<https://tenantsunion.org/>  
206-723-0500

## **United Indians of All Tribes Foundation Homeless Prevention Program (โครงการปกป้องคนไร้บ้านจากมูลนิธิสหอินเดียนแห่งทุกเผ่า)**

ผู้ให้บริการทางสังคม ศูนย์ชุมชน และแหล่งวัฒนธรรมสำหรับชาวอินเดียนในเมือง  
5011 Bernie Whitebear Way, Seattle, WA 98199 (Discovery Park)  
<https://unitedindians.org>  
206 285 4425

## **Villa Comunitaria**

ช่วยผู้อพยพชาวละตินจัดการกับความซับซ้อนของการอพยพ ที่อยู่อาศัย สุขภาพ การศึกษา และระบบกฎหมายของสหรัฐอเมริกา เพื่อให้พวกเขาสามารถเจริญเติบโตและเจริญรุ่งเรืองได้  
8201 10th Ave South, Suite 8, Seattle, WA 98108  
<https://villacomunitaria.org>  
206-767-7445

## **Washington Law Help**

ให้ข้อมูลทางกฎหมายและแบบฟอร์มศาลช่วยเหลือตนเองฟรีที่เขียนโดยทนายความ เพื่อแนะนำคุณตลอดกระบวนการศาลในการฟ้องขับไล่และข้อพิพาทเรื่องเงินประกัน  
<https://washingtonlawhelp.org/>

# ดัชนี



## A

- Accessibility (การเข้าถึง) 18**
- Adverse Action (การกระทำที่ไม่พึงประสงค์) 14**
- Advertising (การโฆษณา) 13**
- Affordable Housing (การมีที่อยู่อาศัยในราคาที่จับต้องได้) 6**
- Application (การสมัคร)**

- Fair Chance Housing 12
- First in Time 16
- เตรียมพร้อมสำหรับการเช่า 14
- ค่าจอง 18
- อัตราส่วนรายได้ต่อค่าเช่า 17
- โฆษณาที่อยู่อาศัยให้เช่า 11
- สัตว์เพื่อการช่วยเหลือผู้พิการ 19

## Asbestos (แร่ใยหิน) 9

## B

### Background Check (การตรวจสอบประวัติ)

- Fair Chance Housing 12
- รายงานการคัดกรอง 14, 24

## C

### Carbon Monoxide Detectors (เครื่องตรวจจับก๊าซคาร์บอนมอนอกไซด์)

- หน้าที่ของผู้อยู่อาศัยและผู้เช่า 32
- มาตรฐานขั้นต่ำ 9

### Checklist (รายการตรวจสอบ)

- การคืนเงินมัดจำ 51
- การย้ายเข้า 21

### Cleaning (การทำความสะอาด)

- การคืนเงินมัดจำ 51
- ค่าธรรมเนียมในการย้ายเข้า 24
- Common Areas (พื้นที่ส่วนกลาง) 32**
- Criminal History (ประวัติอาชญากรรม) 12, 13**

## D

### Disability (การไร้ความสามารถ/ พิการ)

- การเข้าถึง 18
- สัตว์เพื่อการช่วยเหลือผู้พิการ 19
- การคุ้มครองแหล่งที่มาของรายได้ 11–12

### Development (การพัฒนา)

### Displacement (การบังคับออก)

38,47

## E

### Eviction (การฟ้องขับไล่)

- เหตุอันสมควร 41, 46–49
- การฟ้องขับไล่การถือครองที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย 50
- การป้องกัน 49

## F

### Fair Housing (การเคหะเท่าเทียม)

- การเลือกปฏิบัติ 11
- สัตว์เพื่อการช่วยเหลือผู้พิการ 19

### Fees (ค่าธรรมเนียม)

- First in Time 16
- ค่าธรรมเนียมล่าช้า 28, 40
- การย้ายเข้า 24–25
- ค่าธรรมเนียมการแจ้งเตือน 37

## G

### Garbage (ขยะ)

การเรียกเก็บเงิน 26–29

หน้าที่ของผู้ให้เช่าและผู้เช่า 32

## H

### Holding Deposit (ค่าจอง) 18

### Housing and Building- Maintenance Code (ประมวลกฎหมายว่าด้วยการบำรุง รักษาที่อยู่อาศัยและอาคาร) 8

### Housing Choice Voucher

การเลือกปฏิบัติ 11

Seattle Housing Authority 6

การคุ้มครองแหล่งที่มาของรายได้ 12

### Housing Cost Increase (การขึ้นราคาที่อยู่อาศัย) 37, 38

## I

### Income to Rent Ratio (อัตราส่วนรายได้ต่อค่าเช่า)

การคำนวณ 17

การคุ้มครองแหล่งที่มาของรายได้ 12

### Installment Payments (การชำระเงินเป็นงวด) 25

## L

### Landlord Duties (หน้าที่ของผู้ให้เช่า) 32

### Lead Paint (สีที่มีสารตะกั่ว) 9

### Lease (เช่า) - ดูสัญญาเช่า

## M

### Minimum Standards (มาตรฐานขั้นต่ำ) 8–9

### Month-to-Month (เช่าแบบเดือนต่อเดือน)

การฟ้องขับไล่ด้วยเหตุอันสมควร 46–49

การย้ายออก 44

หนังสือบอกกล่าวจากผู้ให้เช่าของคุณ 37–41

สัญญาเช่าประเภทต่าง ๆ 23

## Move-In Charges

### (ค่าใช้จ่ายในการย้ายเข้า)

การเพิ่มจำนวนผู้ร่วมห้องเช่า 34

การชำระเงินเป็นงวด 25

ขอบเขต 24

## N

### Notice (หนังสือบอกกล่าว)

การเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดสัญญาเช่าของคุณ 38

ปฏิบัติตามหรือย้ายออก 40

ค่าธรรมเนียม 36

การขึ้นราคาที่อยู่อาศัย 37

เจตนาในการเข้าบ้าน 38

เจตนาที่จะขาย 41

หนังสือบอกกล่าวยุติการเช่าด้วยเหตุอันสมควร 46

ชำระเงินหรือย้ายออก 40, 42

ย้ายออกเนื่องจากก่อความสกปรกหรือคว  
ามรำคาญ 41

การยุติการเช่าด้วยเหตุอันสมควร 41

## O

### Occupancy (การพักอาศัย)

การเพิ่มจำนวนผู้ร่วมห้องเช่า 34–35

มาตรฐานขั้นต่ำ 10

## P

### Pests (สัตว์รบกวน) หน้า 32

### Pet Deposit (เงินประกันสัตว์เลี้ยง) 24–25

### Puget Sound Energy 27

## R

### Reasonable Accommodation (การ อำนวยความสะดวกที่เหมาะสม)

การเข้าถึง 18

โฆษณาที่อยู่อาศัยให้เช่า 11

สัตว์เพื่อการช่วยเหลือผู้พิการ 19



## **Receipt (ใบเสร็จรับเงิน)**

- ค่าจองเพื่อประกันการเข้าพักอาศัย 18
- หน้าที่ของผู้ให้เช่าและผู้เช่า 32
- คำมั่นสัญญาความช่วยเหลือในการเช่า 43
- การบังคับออกอสังหาริมทรัพย์เนื่องจากภาวะทางเศรษฐกิจ 37
- เพิ่มขึ้น 37
- การชำระเงิน 32
- ใบเสร็จรับเงิน 32
- การหักภาษี ณ ที่จ่าย 33

## **Rental Agreement (สัญญาเช่า)**

- First in Time 16
- ค่าจอง 18
- เหตุอันสมควร 46–49
- หน้าที่ของผู้ให้เช่าและผู้เช่า 32–34
- การย้ายเข้า 21
- หนังสือบอกกล่าวจากผู้ให้เช่าของคุณ 37–41
- ประเภท 23–24
- การถือครองโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย 50
- ใบเรียกเก็บเงินค่าสาธารณูปโภค 26–27

## **Rental Registration**

### **(การลงทะเบียนการเช่า)**

- ข้อบังคับ 10

## **Repairs (การซ่อมแซม)**

- หน้าที่ของผู้ให้เช่าและผู้เช่า 32
- หนังสือบอกกล่าวการเข้าบ้าน 38

## **Rights (สิทธิ์)**

- การจัดระเบียบผู้เช่า 52
- ที่จะมีกนยา 36

## **S**

---

## **Screening (การคัดกรอง)**

- การเพิ่มจำนวนผู้ร่วมห้องเช่า 34
- ค่าธรรมเนียม 24
- First in Time 16
- ค่าจอง 18
- รายงาน 11–14

## **Seattle City Light 26**

## **Seattle Housing Authority**

- การมีที่อยู่อาศัยในราคาที่ยอมรับได้ 6
- ยูนิทได้รับการลงทะเบียนแล้วหรือยัง 10

## **Seattle Public Utilities 26**

## **Security Deposit (เงินประกันความเสียหาย)**

- ค่าจอง 18
- การชำระเงินเป็นงวด 25
- ค่าธรรมเนียมในการย้ายเข้า 24
- การคืนเงิน 51
- รายการตรวจสอบการย้ายเข้า 21

## **Service Animals (สัตว์เพื่อการช่วยเหลือผู้พิการ) 19**

## **Smoke Detectors (อุปกรณ์ตรวจจับควัน)**

- หน้าที่ของผู้ให้เช่าและผู้เช่า 32
- มาตรฐานขั้นต่ำ 9

## **Source of Income (การคุ้มครองแหล่งที่มาของรายได้) 12**

## **T**

---

## **Third Party Billing (การเรียกเก็บเงินจากบุคคลที่สาม) 27–28**

## **U**

---

## **Utilities (สาธารณูปโภค) 26–29**





สายด่วน: (206) 684-5700  
[www.seattle.gov/rentinginseattle](http://www.seattle.gov/rentinginseattle)

