

VĂN PHÒNG BIÊN HỘ NGƯỜI THUÊ QUẬN COLUMBIA

ĐẠO LUẬT QUYỀN NGƯỜI THUÊ QUẬN COLOMBIA

Đạo Luật Tu Chính của Đạo Luật Quyền Người Thuê 2014, có hiệu lực ngày 17 tháng Chạp, 2014 (Đạo Luật D.C. 20-147; Đạo Luật Chánh Thức của D.C. §§ 42-3531.07(8) và 42-3502.22(b)(1)) đòi hỏi Văn Phòng Biên Hộ Người Thuê D.C. công bố “Đạo Luật Quyền Người Thuê D.C” được cập nhật theo định kỳ và thông báo trong *Sổ Đăng Bạ D.C.* Tài liệu này không bao quát hết mọi khía cạnh và chỉ mang đến khía cạnh tổng quát cho người thuê về những quyền hạn căn bản của người thuê tại Quận. Ngoại trừ kiểm soát tiền thuê mướn, tất cả những quyền hạn này áp dụng cho từng người thuê tại Quận.

1. **THUÊ MướN**: Không cần có hợp đồng thuê mướn bằng văn bản mới lập ra việc thuê mướn. Nếu có hợp đồng thuê mướn thì chủ cho thuê phải cung cấp cho quý vị một bản này và tất cả phụ lục. Chủ cho thuê cũng phải cung cấp cho quý vị một bản các quy định gia cư của Quận, bao gồm những quy định dành cho mối quan hệ Chủ Cho Thuê & Người Thuê. Một số điều khoản của hợp đồng bị cấm, bao gồm miễn trừ trách nhiệm chủ cho thuê do không bảo dưỡng bất động sản đúng cách. Chủ cho thuê không thể thay đổi điều khoản của hợp đồng thuê mướn mà không có sự đồng ý của quý vị. Sau khi thời hạn hợp đồng thuê mướn ban đầu hết hạn, quý vị có quyền tiếp tục thuê mướn từng tháng vô hạn định trên cùng các điều khoản, ngoài trừ khi tiền thuê mướn hợp pháp tăng lên. (14 DCMR §§ 101, 106 & 300-399)
2. **TIỀN ĐẶT CỌC**: Số tiền đặt cọc không được vượt quá tiền thuê 1 tháng. Chủ cho thuê phải chuyển tiền đặt cọc vào trương mục hưởng tiền lời. Chủ cho thuê phải đăng thông báo nêu rõ nơi giữ tiền đặt cọc và lãi suất hiện dụng. Nếu có kiểm tra “dọn đi” thì chủ cho thuê phải báo cho quý vị ngày giờ. Trong vòng 45 ngày sau khi quý vị dọn khỏi căn hộ, chủ cho thuê phải trả lại tiền đặt cọc cùng với lãi suất, hoặc đưa cho quý vị thông báo bằng văn bản nêu rõ rằng tiền đặt cọc sẽ được dùng để trả các chi phí chính đáng (vốn phải ghi rõ từng chi tiết trong vòng 30 ngày nữa). (14 DCMR §§ 308-311)
3. **TIẾT LỘ THÔNG TIN**: Sau khi nhận đơn thuê căn hộ, chủ cho thuê phải tiết lộ: (a) tiền thuê hiện dụng cho căn hộ thuê mướn; (b) bất cứ yêu cầu nào chưa giải quyết có thể ảnh hưởng đến tiền thuê (nếu áp dụng kiểm soát tiền thuê); (c) bất cứ phụ phí nào trên tiền thuê và ngày hết hạn (nếu áp dụng kiểm soát tiền thuê); (d) kiểm soát tiền thuê hay tình trạng miễn trừ phòng ở; (e) một số báo cáo vi phạm luật gia cư; (f) khoản phí đơn xin không hoàn lại, tiền đặt cọc, và lãi suất; (g) bất cứ chuyển đổi công đô hay hợp tác xã chưa giải quyết; (h) thông tin sở hữu và giấy phép kinh doanh; (i) tiểu sử “nhiễm nấm mốc” 3 năm (theo quy định) trong căn hộ và khu vực chung, hoặc chứng cứ có sửa chữa hợp lý; và (j) một bản của tài liệu Đạo Luật Quyền Người Thuê D.C. này. Chủ cho thuê phải cho quý vị xem thông tin này trong suốt quá trình thuê mướn. Theo yêu cầu của người thuê một lần

mỗi năm, chủ cho thuê cũng phải tiết lộ số tiền, và lý do cho mỗi lần tăng tiền thuê trong 3 năm trước. (Bộ Luật Chánh Thức của D.C., §42-3502.22 & .13 (d))

4. **BIÊN NHẬN TIỀN THUÊ MUỐN**: Chủ cho thuê phải đưa cho quý vị biên nhận đã trả tiền, ngoại trừ khi trả tiền bằng chi phiếu cá nhân và hoàn toàn trả hết tất cả số tiền phải trả. Biên nhận phải nêu rõ mục đích và ngày trả, cũng như số tiền vẫn còn thiếu. (14 DCMR § 306)
5. **TĂNG TIỀN THUÊ**: “Kiểm soát tiền thuê” giới hạn số tiền và số lần tăng tiền thuê. Đối với những căn hộ miễn trừ kiểm soát tiền thuê thì thông thường chỉ có điều khoản thuê muốn mới giới hạn tăng tiền thuê. Nếu áp dụng kiểm soát tiền thuê muốn, chủ cho thuê không thể tăng tiền thuê: (a) trừ khi gia chủ và quản lý đều được cấp phép và ghi danh đúng cách; (b) trừ khi căn hộ và khu vực chung đáp ứng đạo luật gia cư; (c) thường xuyên hơn một lần mỗi 12 tháng; (d) hơn Chỉ Số Giá Tiêu Dùng (Consumer Price Index, hay CPI) cho người thuê là lão niên (từ 62 tuổi trở lên) hoặc người thuê bị tàn tật, bất kể lợi tức, nếu ghi danh với Nhân Viên Điều Hành Thuê Muốn; (e) hơn CPI + 2% cho tất cả những người thuê khác. Tăng tiền thuê hơn (d) hay (e) đòi hỏi chấp thuận của chánh phủ về kiến nghị của chủ cho thuê, mà người thuê có thể phản đối. Quý vị cũng có thể phản đối tăng tiền thuê thực hiện trong vòng 3 năm trước.
6. **ĐIỀU KIỆN TÒA NHÀ**: Chủ cho thuê phải bảo đảm là căn hộ của quý vị và tất cả khu vực chung đều an toàn và vệ sinh kể từ ngày đầu tiên thuê muốn. Điều này còn gọi là “*bảo đảm cư ngụ được*.” Chủ cho thuê phải bảo dưỡng căn hộ và tất cả khu vực chung của tòa nhà đáp ứng đạo luật gia cư, bao gồm giữ cho căn hộ an toàn và an ninh, và không có loại găm nhám và vật ăn hại, sửa chữa các cấu trúc và cơ sở của tòa nhà, và bảo đảm đủ ấm, ánh sáng, và thông gió. Người thuê có quyền nhận một bản thông báo vi phạm cấp cho chủ cho thuê (14 DCMR §§ 106; 301; & 400-999)
7. **NGUY HIỂM VỀ SƠN CÓ CHỈ**: Đối với các bất động sản xây cất trước năm 1978, chủ cho thuê phải (a) cung cấp cho gia đình người muốn thuê một mẫu do Ban Môi Trường của Quận cấp về quyền hạn của họ theo luật về chì của D.C; (b) cung cấp một “báo cáo tốt” về an toàn chì hiện tại cho (i) gia đình người thuê có trẻ em dưới 6 tuổi hay phụ nữ mang thai, (ii) gia đình người thuê đang ở có người như vậy và đòi hỏi báo cáo bằng văn bản từ chủ cho thuê, và (iii) bất cứ gia đình người thuê nào thường có người như vậy thăm viếng; và (c) tiết lộ cho gia đình người thuê những gì chủ cho thuê biết về việc căn hộ của người thuê có mối nguy hiểm về sơn có chì hay có sơn có chì, vốn được cho là có thể có trừ khi có tài liệu cho thấy điều ngược lại. (20 DCMR §§ 3300 và tiếp theo.)
8. **NĂM MỐC**: Sau khi có thông báo bằng văn bản của người thuê rằng có nấm mốc hay nghi ngờ có nấm mốc trong căn hộ hay khu vực chung thì chủ cho thuê phải kiểm tra căn hộ trong vòng 7 ngày và giải quyết vấn đề trong vòng 30 ngày. Phải đánh giá và giải quyết vấn đề nấm mốc theo đúng các quy định của Quận. (Bộ Luật Chánh Thức của D.C., §8-241)

9. **HƯỞNG DỤNG SỰ YÊN TĨNH VÀ TRẢ ĐŨA**: Chủ cho thuê không được cản trở vô lý đến sự thoải mái, an toàn hay hưởng dụng của căn hộ thuê mượn, dù cho mục đích là muốn đuổi người thuê khỏi căn hộ hay theo cách khác (Bộ Luật Chánh Thức của D.C § 42-3402.10). Chủ cho thuê không được trả đũa quý vị vì đã sử dụng bất cứ quyền hạn thuê mượn nào. Trả đũa bao gồm muốn lấy lại căn hộ của quý vị, tăng tiền thuê, giảm dịch vụ hay tăng trách nhiệm của quý vị; và cũng bao gồm vi phạm quyền riêng tư, sách nhiễu quý vị, hay từ chối cho quý vị thuê. (Bộ Luật Chánh Thức của D.C., §42-3505,02)
10. **KỶ THỊ**: Chủ cho thuê không được có những hành động kỳ thị dựa theo: chủng tộc, màu da, tôn giáo, nguồn gốc quốc gia, giới tính, tuổi tác, tình trạng hôn nhân, thông tin di truyền, về bề ngoài, khuynh hướng tình dục, nhận diện hay thể hiện giới tính, tình trạng gia đình, trách nhiệm gia đình, tình trạng tàn tật, tuyền quân, liên hệ chánh trị, nguồn lợi tức, là nạn nhân của vi phạm trong gia đình, hay nơi cư ngụ hoặc kinh doanh của bất cứ cá nhân nào. Những hành động kỳ thị bao gồm từ chối cho thuê; thuê mượn theo các điều khoản, điều kiện, hoặc đặc quyền không thuận lợi; tạo môi trường sống không thân thiện; và từ chối nhiều thứ hợp lý để cung cấp cho người thuê cơ hội sử dụng và hưởng dụng căn hộ bình đẳng. (Bộ Luật Chánh Thức của D.C §2-1401.01 và tiếp theo)
11. **QUYỀN TỔ CHỨC**: Chủ cho thuê không được cản trở quyền hạn của người thuê khi họ muốn tổ chức hiệp hội người thuê, triệu tập buổi họp, phân phát tài liệu, đăng thông tin, và cho phép tổ chức người thuê bên ngoài ra vào tòa nhà. (Bộ Luật Chánh Thức của D.C., §42-3505,06)
12. **BÁN VÀ CHUYỂN ĐỔI**: Người thuê phải được có cơ hội mua căn hộ ở trước khi chủ cho thuê bán hay phá hủy căn hộ ở hoặc ngưng sử dụng gia cư. Chủ cho thuê không được chuyển đổi căn hộ cho thuê thành hợp tác xã hay công đồ trừ khi đa số người thuê bỏ phiếu đồng ý chuyển đổi trong cuộc bầu chọn của người thuê do Nhân Viên Điều Hành Chuyển Đổi và Bán của Quận xác nhận. (Bộ Luật Chánh Thức của D.C. §§42-3404.02 & 42-3402.02)
13. **TRỢ GIÚP CHUYỂN CHỖ**: Nếu bị chuyển chỗ do sửa chữa hay cải tiến, phục hồi đáng kể, phá hủy, hay ngưng sử dụng gia cư thì quý vị có quyền được trợ giúp chuyển chỗ từ chủ cho thuê. (Bộ Luật Chánh Thức của D.C., §42-3507,01)
14. **ĐUỔI ĐI**: Chủ cho thuê có thể đuổi quý vị đi chỉ với một trong mười lý do nêu trong Tựa Đề V của Đạo Luật Gia Cư Thuê Mượn 1985. Thí dụ, quý vị *không* bị đuổi chỉ vì hết hạn thuê mượn, hoặc vì căn hộ cho thuê đã được bán hay tịch biên. Ngay cả khi có lý do hợp lệ để đuổi quý vị đi thì chủ cho thuê không được sử dụng phương pháp “tự giúp” làm vậy, như cúp điện nước hay đổi khóa. Chủ cho thuê phải thực hiện tiên trình pháp lý. Thông thường quý vị phải được trao Thông Báo Đuổi Đi bằng văn bản (ngoại lệ là không trả tiền thuê khi quý vị miễn trừ quyền thông báo trong hợp đồng thuê mượn); cơ hội giải quyết vi phạm thuê mượn, nếu đó là lý do bị đuổi; và cơ hội phản đối yêu cầu của chủ cho thuê tại tòa án. Sau cùng, bất cứ hành động đuổi đi nào đều phải theo đúng án lệnh tòa, và phải

được Dịch Vụ Cảnh Sát Hoa Kỳ (U.S. Marshals Service) sắp xếp và giám sát. (Bộ Luật Chánh Thức của D.C., §42-3505,01)

TÀI NGUYÊN	
D.C. Dept. of Housing and Community Development (Ban Phát Triển Gia Cư và Cộng Đồng D.C.) 1800 Martin Luther King Avenue, SE Washington, DC 20020 Điện thoại: (202) 442-9505 Fax: (điện sao): (202) 645-6727 Mạng lưới: www.dhcd.dc.gov	D.C. Office of the Tenant Advocate (Văn Phòng Biện Hộ cho Người Thuê D.C.) 2000 14th Street, NW Suite 300 Điện thoại: (202) 719-6560 Fax: (điện sao): (202) 719-6586 Mạng lưới: www.ota.dc.gov
D.C. Dept. of Consumer and Regulatory Affairs (Ban Sự Vụ và Điều Phối Người Tiêu Dùng D.C.) 1100 4th Street, SW Washington, DC 20024 Điện thoại: (202) 442-4400 Fax: (điện sao): (202) 442-9445 Mạng lưới: www.dcra.dc.gov	District Dept. of the Environment (Ban Môi Trường D.C.) 1200 First Street, NE Washington, DC 20002 Điện thoại: (202) 535-2600 Fax: (điện sao): (202) 535-2881 Mạng lưới: www.ddoe.dc.gov

Tôi/Chúng tôi, _____, xác nhận rằng tôi/chúng tôi đã nhận Mẫu Đạo Luật Quyền và Trách Nhiệm Người Thuê vào (ghi ngày): _____.