

# CÁC CÂU HỎI THƯỜNG GẶP VỀ CHƯƠNG TRÌNH KIỂM TRA NHÀ Ở CHO THUÊ ĐƯỢC ĐỀ XUẤT CỦA BURIEN



Các Câu Hỏi Thường Gặp sau đây liên quan đến bản đề xuất dự thảo được trình lên Hội Đồng Thành Phố Burien nêu chi tiết về chương trình kiểm tra nhà ở cho thuê do Thành Phố Burien điều hành. Kể từ ngày 26 tháng 2 năm 2019, Thành Phố không điều hành chương trình kiểm tra nhà ở cho thuê nữa.

## Thành Phố Burien có thẩm quyền thiết lập RHIP không?

Cơ Quan Lập Pháp Tiểu Bang Washington đã ủy quyền cho các thành phố địa phương thiết lập chương trình kiểm tra nhà ở cho thuê yêu cầu phải có giấy chứng nhận kiểm tra để được cấp giấy phép kinh doanh. Chương Trình Kiểm Tra Nhà Ở Cho Thuê của Thành Phố Burien (RHIP) được thiết lập theo RCW 59.18.125.

## Khi nào thì tôi phải đăng ký tài sản cho thuê của mình?

Việc tham gia vào RHIP là điều kiện tiên quyết để được nhận giấy phép kinh doanh. Các giấy phép kinh doanh hàng năm có hiệu lực từ ngày 1 tháng 8 đến ngày 31 tháng 7 mỗi năm. Theo đó, Thành Phố sẽ yêu cầu tất cả các đơn vị nhà ở cho thuê theo RHIP phải có giấy chứng nhận kiểm tra và đăng ký để gia hạn hoặc được cấp giấy phép kinh doanh trong khoảng thời gian từ ngày 1 tháng 8 năm 2019 đến ngày 31 tháng 7 năm 2020. Sau đó, sẽ chỉ yêu cầu giấy chứng nhận kiểm tra mỗi ba năm một lần và chỉ từ các đơn vị cư trú đa hộ ngẫu nhiên trong Thành Phố. Tuy nhiên, hàng năm, tất cả các tài sản cho thuê đa hộ phải đăng ký vào RHIP và cung cấp tuyên bố tuân thủ để được nhận giấy phép kinh doanh thường niên.

## Loại hình nhà ở nào phải được kiểm tra?

- Nhà ở đa hộ (căn hộ) bao gồm các tòa nhà cư trú được thiết kế cho hoặc có từ hai gia đình trở lên sinh sống (kể cả căn hộ thông tầng, nhà có ba căn hộ, nhà có bốn căn hộ và khu tổ hợp có nhiều hơn bốn căn hộ).
- Nhà đơn hộ không có chủ sở hữu sống tại đó
- Nhà chung cư và nhà liền kề không có chủ sở hữu sống tại đó

## Các loại đơn vị nhà ở cư trú nào được loại trừ?

- Nhà đơn hộ có chủ sở hữu sống tại đó
- Nhà chung cư và nhà liền kề có chủ sở hữu sống tại đó
- Các đơn vị nhà ở không để cho thuê
- Nơi ở trong khách sạn, nhà nghỉ hoặc chỗ ở tạm thời tương tự
- Nơi ở tại một tổ chức, dù là công cộng hay tư nhân, vốn là nơi cư trú chỉ do sự cố hay bị giam giữ hoặc là nơi cung cấp các dịch vụ y tế, tôn giáo, giáo dục, giải trí hoặc các dịch vụ tương tự, bao gồm nhưng chỉ giới hạn ở các cơ sở cải huấn, cơ sở điều dưỡng được cấp phép, tu viện và nhà tù cũng như bệnh viện
- Nhà di động có chủ sở hữu sống tại đó hoặc nhà tiền chế, cả hai như được định nghĩa trong Chương 59.20 RCW
- Nhà tạm trú và nhà ở chuyển tiếp
- Các đơn vị nhà ở cho thuê do bộ phận chính phủ, cơ quan chính phủ hoặc cơ quan có thẩm quyền sở hữu, điều hành hay quản lý hoặc được miễn trừ một cách cụ thể khỏi yêu cầu đăng ký theo luật tiểu bang hoặc liên bang hay quy định hành chính. Việc miễn trừ này không được áp dụng nếu quyền sở hữu, điều động hoặc quản lý của chính phủ bị chấm dứt.
- Tài sản cho thuê đã nhận được giấy chứng nhận cư trú trong vòng 4 năm qua và không có hành vi phạm luật được báo cáo về đất đai nhà cửa trong thời gian đó.

# CÁC CÂU HỎI THƯỜNG GẶP VỀ CHƯƠNG TRÌNH KIỂM TRA NHÀ Ở CHO THUÊ ĐƯỢC ĐỀ XUẤT CỦA BURIEN



## Nhà ở Mục 8 có được miễn trừ kiểm tra không?

Việc kiểm tra sức khỏe và an toàn được thực hiện bởi Cơ Quan Nhà Ở Quận King được xem là tương đương với kiểm tra của RHIP. Chủ nhà hiện đang ghi danh vào Mục 8 có thể gửi bằng chứng về việc đã thông qua kiểm tra KCHA gần đây nhất vào ngày 1 tháng 10, để gia hạn giấy phép kinh doanh đa hộ của mình trước ngày 1 tháng 1.

## Sẽ kiểm tra những gì?

Các yếu tố về sức khỏe và an toàn, bao gồm nhưng không chỉ giới hạn ở: tính toàn vẹn cấu trúc; tiếp xúc với thời tiết; hệ thống ống nước & vệ sinh; sưởi, nước và thiết bị nước; hệ thống thông gió; đường dây điện và/hoặc dịch vụ điện kém hoặc nguy hiểm; lối thoát an toàn và lối ra vào chức năng; máy phát hiện khói & khí carbon monoxide. Các yếu tố này phù hợp với RCW 59.18 và Bộ Luật Bảo Trì Đất Đai Nhà Cửa Quốc Tế 2015 (IPMC).

## Có phải kiểm tra từng đơn vị nhà ở không?

Phải kiểm tra từng đơn vị nhà ở trong năm đầu tiên của chương trình (Năm 2019) trừ khi tài sản đã được cấp chứng nhận có người ở trong vòng bốn năm vừa qua và không có hành vi phạm luật nào diễn ra tại khu vực đất đai nhà cửa đó. Sau đó, chỉ 20 phần trăm tổng số đơn vị nhà ở phải được kiểm tra mỗi ba năm một lần, tuân thủ với RCW 59.18.125. Những đơn vị nhà ở cụ thể này sẽ được Thành Phố lựa chọn ngẫu nhiên. Những tài sản cho thuê không vượt qua được đợt kiểm tra sẽ bị kiểm tra 100 phần trăm các đơn vị nhà ở và phải vượt qua đợt kiểm tra để được cấp giấy phép.

## Các yêu cầu của việc thông báo cho người thuê là gì?

Trước khi thực hiện kiểm tra ban đầu trên khu vực tài sản trong năm đầu tiên của chương trình, thông báo bằng văn bản về các đợt kiểm tra sắp diễn ra phải được phát cho tất cả các hộ. Thông báo sẽ báo cho người thuê rằng tất cả các hộ tại khu vực tài sản đó sẽ được kiểm tra và phải gửi thông báo bằng văn bản về những đơn vị nhà ở cần sửa chữa cho chủ nhà như được quy định trong RCW 59,18.070. Thông báo cũng phải báo cho người thuê rằng nếu chủ nhà không đáp ứng đầy đủ yêu cầu sửa chữa, thì người thuê có thể liên hệ với các quan chức của Thành Phố Burien. Ba năm sau lần kiểm tra ban đầu, tất cả các hộ sẽ nhận được thông báo như mô tả ở trên cho biết rằng 20 phần trăm số hộ sẽ được Thành Phố chọn ngẫu nhiên để kiểm tra. Thông báo sẽ báo cho người thuê biết rằng phải gửi thông báo cho chủ nhà về các đơn vị nhà ở cần được sửa chữa theo quy định trong RCW 59.18.070.

48 giờ trước ngày kiểm tra, các đơn vị nhà ở được chọn sẽ nhận được thông báo bằng văn bản về dự kiến cho phép một thanh tra viên vào nhà của người thuê được chọn để kiểm tra. Thông báo phải ghi rõ ngày và thời gian ước tính diễn ra việc kiểm tra và tên của công ty hoặc người thực hiện kiểm tra. Thông báo cũng phải nêu rõ rằng người thuê nhà có quyền xem giấy tờ tùy thân của thanh tra viên trước khi người đó vào nhà, theo RCW 59,18.150 (6). Phải cung cấp bản sao thông báo cho thanh tra viên theo yêu cầu vào ngày kiểm tra. Chủ nhà có thể dùng mẫu do Thành Phố cung cấp.

## Nếu người thuê từ chối cho chủ nhà/thanh tra viên vào nhà thì sao?

Theo RCW 59.18.150 (1), "Người thuê nhà không được rút lại sự chấp thuận cho chủ nhà vào nhà để kiểm tra đơn vị nhà ở một cách vô lý [...]" Người thuê từ chối cho chủ nhà vào nhà sau khi chủ nhà đã cung cấp thông báo bằng

## CÁC CÂU HỎI THƯỜNG GẶP VỀ CHƯƠNG TRÌNH KIỂM TRA NHÀ Ở CHO THUÊ ĐƯỢC ĐỀ XUẤT CỦA BURIEEN



văn bản trước hai ngày theo yêu cầu của RCW 59.18.150 (6) có thể bị phạt tới \$100 cho mỗi lần vi phạm như được quy định trong RCW 59.18.150 (8)."

### Các cơ sở mới xây có bắt buộc bị kiểm tra không?

Một tài sản cho thuê đã nhận được giấy chứng nhận cư trú trong vòng 4 năm qua và không có hành vi phạm luật được báo cáo về tài sản trong thời gian đó được miễn trừ không bị kiểm tra theo BMC 5.62.070(F)(3) và RCW 59.18.125(4)(a).

### Chương trình này mang lại lợi ích gì cho người thuê?

Theo thời gian, chương trình này được mong đợi sẽ cải thiện điều kiện sống của các căn hộ cho thuê trên toàn thành phố. Mặc dù cư dân có thể báo cáo các điều kiện sống không an toàn với Cơ Quan Thực Thi Pháp Luật Của Burien bất kỳ lúc nào bằng cách gọi hoặc gửi email đến [CodeEnforcement@burienwa.gov](mailto:CodeEnforcement@burienwa.gov), một số cư dân không tự báo cáo vì sợ bị chủ nhà trả thù. Đạo Luật Người Thuê và Chủ Nhà (RCW 59,18) bảo vệ người thuê khỏi bị trả thù, nhưng việc tạo ra chương trình này nhằm giải quyết các vấn đề về tài sản cho thuê một cách chủ động mà không cần phải tự báo cáo.

### Người thuê cần biết gì về quy trình kiểm tra?

Theo RCW 59.18.150(6), khi đơn vị nhà ở mà quý vị thuê được xếp lịch kiểm tra, chủ sở hữu hoặc quản lý tài sản phải thông báo bằng văn bản cho quý vị trước 48 giờ. Là người thuê, quý vị có thể hỏi ID của thanh tra viên trước khi người đó vào nhà. Việc từ chối không cho vào sau khi đã được cung cấp thông báo đầy đủ có thể là hành vi phạm luật tiểu bang, và dẫn đến bị phạt tối đa \$100 mỗi lần vi phạm (RCW 59.18.150(1) và (8)). Vui lòng nhớ rằng các thanh tra viên đang cố gắng vì lợi ích cao nhất của quý vị.

### Chương trình này có ảnh hưởng đến việc thuê nhà của tôi không?

Thành Phố không thể lường trước được những tác động của Chương Trình Kiểm Tra Nhà Ở Cho Thuê với thị trường cho thuê, ngoài các khoản phí chương trình mà Thành Phố thu thông qua việc gia hạn giấy phép kinh doanh. Trang web này sẽ được cập nhật theo thời gian khi chúng tôi tìm hiểu thêm thông qua việc triển khai chương trình.

### Có thể mất một thời gian trước khi tài sản mà tôi đang thuê được kiểm tra, nhưng bây giờ tôi có lo ngại. Người thuê có thể làm gì?

Để biết thông tin và các nguồn lực có sẵn, vui lòng xem nguồn lực giải quyết vấn đề của chủ nhà và người thuê (đang chờ trang web của Thành Phố Burien), Đạo Luật Chủ Nhà Và Người Thuê (RCW 59.18); hoặc báo cáo các điều kiện sống không an toàn với Cơ Quan Thực Thi Pháp Luật Burien bất kỳ lúc nào bằng cách báo cáo trực tuyến tại [burienwa.gov/report-issue](http://burienwa.gov/report-issue), gọi, hoặc gửi email đến [CodeEnforcement@burienwa.gov](mailto:CodeEnforcement@burienwa.gov).

### Làm sao tôi biết được tài sản cho thuê có tuân thủ quy định không?

Nếu tài sản cho thuê vượt qua đợt kiểm tra của Chương Trình Kiểm Tra Nhà Ở Cho Thuê (RHIP), Giấy Chứng Nhận Tuân Thủ sẽ được dán tại một nơi công khai và có thể nhìn thấy tại mỗi địa điểm đa hộ: như sảnh tầng trệt, phòng thư tín hoặc văn phòng cho thuê tại cơ sở. Hoặc chủ nhà có thể cung cấp bản sao chứng nhận cho người thuê vào

## CÁC CÂU HỎI THƯỜNG GẶP VỀ CHƯƠNG TRÌNH KIỂM TRA NHÀ Ở CHO THUÊ ĐƯỢC ĐỀ XUẤT CỦA BURIEN



thời điểm ký hợp đồng thuê nhà. Không ký hợp đồng thuê nhà khi tài sản cho thuê chưa được đăng ký với RHIP. Nếu quý vị phát hiện ra tài sản cho thuê chưa được đăng ký, hãy thông báo với Thành Phố bằng cách gửi email đến [RHIP@BurienWA.gov](mailto:RHIP@BurienWA.gov) hoặc.

### Người thuê có thể làm gì để hỗ trợ việc thực hiện chương trình này?

Người thuê đóng vai trò quan trọng trong thành công của RHIP và có thể hỗ trợ bằng một số cách:

- Khuyến khích chủ sở hữu tài sản hoặc chủ nhà đăng ký tài sản cho thuê.
- Tìm hiểu về các tiêu chuẩn bảo trì và thông báo với chủ sở hữu hoặc chủ nhà nếu cần sửa chữa.
- Liên hệ với Thành Phố Burien nếu chủ sở hữu hoặc chủ nhà không tuân thủ với RHIP.