

Vào cuối Tháng Ba, Hội Đồng Thành Phố Burien sẽ thảo luận một bộ các chính sách và chương trình bổ sung giúp bảo vệ người thuê nhà, giảm thiểu và ngăn chặn các vụ trục xuất, giải quyết vấn đề nhà ở giá phải chăng và điều kiện nhà ở kém ở Burien. **Thông tin sau đây phác thảo các chính sách và chương trình được đề xuất. Các biện pháp bảo vệ được đề xuất này có nhiều khả năng sẽ thay đổi vì Thành Phố sẽ thu thập ý kiến phản hồi của cộng đồng và Hội Đồng sẽ tổ chức các buổi thảo luận công cộng.**

Chương Trình Kiểm Tra Nhà Ở Cho Thuê (RHIP)

Chương trình này sẽ yêu cầu tất cả các đơn vị nhà ở cho thuê tại Burien—từ nơi cư trú đơn hộ đến tổ hợp cho thuê lớn—đăng ký và hoàn tất việc kiểm tra nhà ở để được nhận giấy phép kinh doanh. Chủ nhà sẽ phải dán giấy chứng nhận kiểm tra tại vị trí công khai trong phạm vi khu vực tài sản. Sau lần kiểm tra ban đầu tất cả các đơn vị nhà ở cho thuê, mỗi ba năm một lần, Thành Phố sẽ kiểm tra ngẫu nhiên 20 phần trăm tổng số đơn vị nhà ở cho thuê tại Burien để xác định liệu các đơn vị nhà ở đó có tuân thủ tất cả luật về nhà ở hay không. Trong các năm diễn ra kiểm tra của Thành Phố, chủ nhà sẽ phải đăng ký đơn vị nhà ở cho thuê hàng năm để được cấp giấy phép kinh doanh. Việc cấp giấy phép kinh doanh cho thuê nhà ở sẽ yêu cầu chủ nhà cung cấp tuyên bố rằng tất cả các đơn vị nhà ở vẫn tuân thủ luật về nhà ở và sẽ phụ thuộc vào Giấy Chứng Nhận Kiểm Tra hoàn tất do thanh tra viên ký. RHIP nhằm mục đích hỗ trợ điều kiện nhà ở lành mạnh và bảo vệ người thuê không bị trả thù.

Các loại nhà ở được đề xuất phải thực hiện kiểm tra:

- Nhà ở đa hộ (căn hộ) bao gồm các tòa nhà cư trú được thiết kế hoặc có ba gia đình trở lên sinh sống.
- 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

Theo thời gian, chương trình này được mong đợi là sẽ cải thiện điều kiện sống của các căn hộ cho thuê trên toàn cộng đồng. 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, gửi email đến CodeEnforcement@burienwa.gov, hoặc báo cáo trực tuyến tại burienwa.gov/reportissue, 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.

Để biết thông tin về RHIP, hãy xem Tờ Thông Tin Về RHIP.



Tại sao Burien lại xem xét các chính sách bảo vệ người thuê?

Burien là thành phố phát triển nhanh thứ hai tại Quận King. Tuy nhiên, tiền lương/tiền công và việc xây dựng nhà ở không bắt kịp với sự phát triển. Do đó, giá thuê đã tăng lên và Burien đang chứng kiến xu hướng các cư dân có thu nhập thấp phải di dời sang các cộng đồng khác ngày càng tăng. Một số cư dân phải di dời thậm chí có thể trở thành vô gia cư, khiến cho cuộc khủng hoảng vô gia cư hiện tại ở khu vực của chúng ta trở nên tồi tệ hơn.

Các báo cáo của Lực Lượng Đặc Nhiệm Nhà Ở Giá Phải Chăng Trong Khu Vực cho thấy rằng khu vực Quận King cần 156,000 đơn vị nhà ở mới ngay bây giờ để đáp ứng nhu cầu nhà ở hiện tại, và sẽ cần đến 244,000 đơn vị nhà ở vào cho đến năm 2040.

Nhà ở hiện tại ở Burien đang cũ đi. Do đó, có thể sẽ có sự gia tăng số lượng các đơn vị nhà ở đa hộ cũ được tái phát triển, dẫn đến khả năng cư dân hiện tại phải di dời. Mặc dù cải tạo nhà ở có thể cải thiện mức độ cư trú và chất lượng cuộc sống của cư dân, các chính sách bảo vệ người thuê nhà có thể giảm thiểu sự di dời và các tác động tiêu cực khác.

Để biết thêm thông tin:
burienwa.gov/tenantprotections

Gói Thông Tin Dành Cho Người Thuê

Biện pháp bảo vệ được đề xuất này sẽ yêu cầu chủ nhà cung cấp đơn thuê nhà cho người thuê điền, các tiêu chí cho thuê bằng văn bản và đường dẫn đến trang web thông tin của Thành Phố Burien, trong đó có thông tin liên quan đến các quyền hợp pháp của người thuê và thông tin về đất đai nhà cửa. Chủ nhà được yêu cầu phải cung cấp thông tin này khi đưa ra thỏa thuận cho thuê, cho dù thỏa thuận đó là thỏa thuận mới hay thỏa thuận gia hạn. Khi có thỏa thuận bằng miệng, chủ nhà được yêu cầu phải cung cấp cho người thuê bản sao các thông tin đó, trước khi đồng ý với thỏa thuận cho thuê bằng miệng hoặc ngay khi có thể sau khi đồng ý với thỏa thuận cho thuê bằng miệng đó. Nếu người thuê tìm kiếm không thể truy cập Internet, chủ nhà được yêu cầu phải cung cấp cho người thuê bản sao bằng giấy thông tin về tài sản và chủ nhà có trên trang web của Thành Phố.

Trang web của Thành Phố sẽ có:

- Thông tin về cơ quan thực thi pháp luật địa phương
- Các thông tin có thể có lợi cho cư dân mới
- Bản tóm tắt Bộ Luật Bảo Trì Đất Đai Nhà Cửa và Tòa Nhà của Burien (BMC 15.40), Đạo Luật Chủ Nhà-Người Thuê Cư Trí của Tiểu Bang (RCW 59.18), Xâm Nhập Bằng Vũ Lực và Bất Giữ Bất Hợp Pháp Bằng Vũ Lực (RCW 59.12), và các luật về Nhà Ở Công Bằng, mô tả các quyền, nghĩa vụ và biện pháp khắc phục tương ứng của chủ nhà và người thuê, bao gồm thông tin về các nguồn lực hợp pháp có sẵn cho người thuê

Trục Xuất Có Lý Do (JCE)

Biện pháp bảo vệ người thuê được đề xuất này sẽ bảo vệ người thuê khỏi việc bị cưỡng chế rời khỏi căn nhà mà họ thuê khi không có lý do hợp lý. Sắc lệnh sẽ quy định các lý do mà người thuê nhà có thể phải rời đi và yêu cầu chủ sở hữu nêu lý do, bằng văn bản, để kết thúc hợp đồng thuê nhà khi đưa ra thông báo chấm dứt hợp đồng. Mặc dù luật pháp tiểu bang Washington nghiêm cấm các vụ trục xuất không công bằng, hành vi trả thù, yêu cầu JCE do Thành Phố thi hành sẽ nêu rõ các căn cứ để chủ nhà có thể chấm dứt hợp đồng thuê nhà theo tháng. Bất kỳ hành động trục xuất hoặc chấm dứt hợp đồng thuê nhà theo tháng nào ngoài những trường hợp được quy định trong pháp lệnh đều được coi là bất hợp pháp một khi yêu cầu của JCE vẫn còn hiệu lực. Chính sách này cũng đặt nền tảng cho việc trợ giúp người thuê nhà bị chấm dứt hợp đồng thuê nhà một cách không công bằng. Người thuê bị trục xuất bất hợp pháp sẽ có quyền được bồi thường chi phí pháp lý, ngoài khoản bồi hoàn cho các chi phí liên quan đến việc trục xuất không công bằng.

Thông Báo về Sắc Lệnh Bán Đất Đai Nhà Cửa

Quy định được đề xuất này sẽ yêu cầu phải có thông báo bằng văn bản gửi cho Thành Phố khi một tài sản cho thuê nhất định được đưa vào danh sách của người môi giới. Yêu cầu này sẽ cung cấp cho Thành Phố thông tin về việc bán tài sản cho thuê với giá phải chăng dành cho người có thu nhập thấp để hỗ trợ việc giữ lại những tài sản này. Thành Phố, hợp tác với Cơ Quan Nhà Ở Quận King và các đối tác cộng đồng, có thể sử dụng thông tin thông báo để đánh giá tài sản đó và triển khai một loạt các công cụ nhằm giữ lại tài sản, bao gồm ưu đãi và mua lại.

Các Hành Động Được Coi Là Quấy Rối Hoặc Trả Thù

Biện pháp bảo vệ này được thiết lập trong bộ luật Thành phố, theo luật của Tiểu Bang Washington, cấm chủ nhà tham gia vào các hành động trả đũa hoặc trả thù khi người thuê thực hiện các quyền yêu cầu chủ nhà tuân thủ bất kỳ quy tắc,

ĐỀ XUẤT BẢO VỆ NGƯỜI THUÊ CỦA THÀNH PHỐ BURIEN



luật hoặc quy định nào về bảo trì hoặc điều hành đất đai nhà cửa cho thuê của mình. "Hành động trả đũa hoặc trả thù" bao gồm trục xuất người thuê, tăng giá thuê của người thuê hoặc thêm các nghĩa vụ của người thuê.

Tăng Giá Thuê

Thành Phố Burien không quản lý hay kiểm soát giá thuê. Chủ nhà phải cung cấp cho người thuê thông báo bằng văn bản trước 60 ngày về việc tăng chi phí nhà ở (giá thuê, phí đậu xe, phí lưu kho và các phí khác liên quan đến việc cho thuê) với bất kỳ số tiền nào. Việc tăng giá chỉ có thể bắt đầu vào đầu giai đoạn cho thuê, thường là đầu tháng.

Thỏa Thuận Tiền Đặt Cọc Đảm Bảo Bằng Văn Bản

Nếu chủ nhà yêu cầu tiền đặt cọc đảm bảo, việc đặt cọc đảm bảo và số tiền phải được ghi trong thỏa thuận cho thuê bằng văn bản. Ngoài ra, chủ nhà phải chuẩn bị và cung cấp cho người thuê danh sách kiểm tra hoặc tuyên bố bằng văn bản mô tả cụ thể tình trạng và sự sạch sẽ hoặc của các hư hại hiện có trong khuôn viên nhà cửa và đồ đạc, bao gồm, nhưng không chỉ giới hạn ở tường, sàn, mặt bếp, tủ, rèm, đồ nội thất và các thiết bị. Chủ nhà và người thuê phải ký và ghi ngày vào danh sách kiểm tra hoặc bản tuyên bố, và người thuê sẽ được cung cấp một bản sao của danh sách kiểm tra hoặc bản tuyên bố đã ký. Tất cả số tiền đặt cọc đảm bảo phải được gửi trong tài khoản ủy thác và chủ nhà phải cung cấp cho người thuê tên, địa chỉ và địa điểm của người giữ tiền gửi. Chủ nhà phải thông báo cho người thuê về bất kỳ thay đổi nào sau đó về địa điểm gửi tiền đặt cọc. Chủ nhà phải cung cấp bản sao của danh sách kiểm tra cho người thuê để người thuê lưu hồ sơ, và khi được yêu cầu, cung cấp một bản sao thay thế miễn phí.

Trả Phí Chuyển Vào Theo Đợt

Biện pháp bảo vệ được đề xuất này yêu cầu chủ nhà cho phép thanh toán phí chuyển vào theo đợt. Đối với thời hạn thỏa thuận cho thuê là theo tháng hoặc hai tháng một lần, người thuê có thể chọn trả tiền đặt cọc đảm bảo, phí chuyển vào không hoàn lại và tiền thuê nhà tháng trước thành hai đợt bằng nhau. Phải thanh toán đợt đầu tiên khi bắt đầu thuê nhà và thanh toán đợt thứ hai vào ngày đầu tiên của tháng thứ hai hoặc giai đoạn thuê nhà. Đối với thời hạn từ ba tháng trở lên, người thuê có thể thực hiện các khoản thanh toán phí này thành ba đợt bằng nhau.

Chủ nhà không bắt buộc phải cho phép trả góp đối với báo cáo sàng lọc người thuê. Người thuê nhà không thể chọn trả tiền đặt cọc đảm bảo và phí chuyển vào không hoàn lại theo từng đợt nếu (1) tổng số tiền đặt cọc đảm bảo và phí chuyển vào không hoàn lại không vượt quá 25% tiền thuê nơi ở tháng đầu tiên; và (2) không bắt buộc phải thanh toán tiền thuê nhà tháng trước khi bắt đầu thuê nhà. Chủ nhà không được áp dụng bất kỳ khoản phí nào, tính lãi hoặc áp đặt chi phí cho người thuê nhà vì người thuê chọn trả tiền theo đợt. Phải thanh toán các khoản trả góp cùng lúc với tiền thuê nhà. Tất cả lịch trả tiền theo đợt phải bằng văn bản, do cả hai bên ký.

Thông Báo Hủy Bỏ Hợp Đồng

Biện pháp bảo vệ được đề xuất này yêu cầu chủ nhà cung cấp cho người thuê thông báo bằng văn bản trước 120 ngày khi phải hủy bỏ hợp đồng vì tài sản cho thuê sẽ bị phá hủy, xây dựng lại đáng kể hoặc có sự thay đổi mục đích sử dụng. Chủ nhà cũng phải cung cấp cho người thuê bị di dời Gói Thông Tin Di Dời Dành Cho Người Thuê. Đối với các thông báo hủy bỏ hợp đồng không liên quan đến việc phá hủy, xây dựng lại đáng kể, hoặc thay đổi mục đích sử dụng, chủ nhà chỉ có thể chấm dứt hợp đồng cho thuê bằng cách thông báo cho người thuê bằng văn bản ít nhất trước 60 ngày.

Người thuê nhận được thông báo trước 120 ngày có thể yêu cầu họp trực tiếp với chủ nhà để thảo luận về việc chấm dứt hợp đồng sắp tới. Nếu người thuê đưa ra yêu cầu đó, chủ nhà phải xếp lịch, thông báo cho người thuê bằng văn bản và tổ chức cuộc họp trong vòng 20 ngày kể từ khi nhận được yêu cầu, vào thời gian và địa điểm thuận tiện cho tất cả các

ĐỀ XUẤT BẢO VỆ NGƯỜI THUÊ CỦA THÀNH PHỐ BURIEN



bên. Chủ nhà có thể xếp lịch và tổ chức một cuộc họp cho nhiều người cho thuê và yêu cầu. Chủ nhà tổ chức cuộc họp như vậy vào thời gian và địa điểm hợp lý phải đáp ứng yêu cầu này, bất kể người thuê bị ảnh hưởng có tham dự hay không.