


HƯỚNG DẪN THUÊ
NHÀ Ở SIOUX CITY

A dark blue silhouette of a hand holding a yellow key. The key has a green ring and a yellow blade.

Guide to RENTING in Sioux City

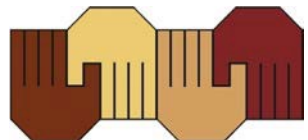
The logo for Sioux City, featuring the words "SIOUX" and "CITY" stacked vertically. A small orange star is positioned between the two words.

**SIOUX
CITY**

A dark blue silhouette of a hand, palm up, positioned below the key.

**ỦY BAN NHÂN
QUYỀN**

(712) 279-6985



THỰC HÀNH TỐT NHẤT

- Xem lại các điều khoản của hợp đồng của bạn và Giữ Một Bản Sao.
- Trước Khi bạn chuyển đến, ghi lại bất kỳ thiệt hại nào đối với tiền thuê- tất cả với chủ nhà của bạn. (Chụp ảnh!)
- Giữ một danh sách các số điện thoại quan trọng (chủ nhà, tiện ích, bảo trì, v.v.) để bạn biết phải gọi cho ai trong trường hợp khẩn cấp.
- Nhận biên lai cho Mọi giao dịch (tiền đặt cọc, vật nuôi đặt cọc, trả tiền thuê nhà hàng tháng).
- Tài liệu yêu cầu bạn gửi cho chủ nhà của mình, bao gồm- khiếu nại, sửa chữa, phản nàn về tiếng ồn, bảo dưỡng sân, và các hành động phân biệt đối xử của những người thuê nhà khác.
- **Nhận mọi thứ bằng văn bản!**
- Trả tiền thuê nhà đúng hạn và đảm bảo rằng bạn nhận được biên lai.
Nếu chủ nhà của bạn nói rằng họ không có biên lai, sử dụng điều này được cung cấp cho bạn trong tài liệu này, xem trang 19.
- Biết các điều khoản trong hợp đồng thuê của bạn và đảm bảo rằng bạn đã nói chủ nhà của bạn nếu hợp đồng thuê của bạn đang bị vi phạm.
- Nếu chủ nhà của bạn đang vi phạm hợp đồng thuê hoặc không thực hiện lại quan tâm đến các khiếu nại của bạn, biết các quyền lợi của bạn. Chủ nhà phải cung cấp những điều cơ bản, chẳng hạn như nhiệt độ, nước chảy, v.v. theo luật Iowa. Nếu bạn đang ở phần 8, nhân viên phụ trách sẽ không tham gia trừ khi bạn có lần đầu tiên yêu cầu bảo trì bằng văn bản cho chủ nhà của bạn.
- Biết liên lạc với ai nếu bạn cần giúp đỡ.

Lời Khuyên Để Tìm Một Căn Hộ Tốt.

- Đăng ký nhà ở theo Phần 8 nếu bạn đủ điều kiện để được hỗ trợ thuê.
- Hỏi bạn bè, gia đình hoặc nhân viên hỗ trợ Phần 8 cho giới thiệu.
- Hãy thực tế với ngân sách của bạn. Nhà ở chỉ nên khoảng 33% thu nhập hàng tháng của bạn.
- Hãy ghi nhớ mọi bảo mật tiền gửi mà chủ nhà của bạn yêu cầu.
- Biết trước giá cả tiện ích. Bạn có thể hỏi chủ nhà hoặc gọi điện các công ty yêu cầu các hoá đơn tiện ích trung bình cho năm trước.
- Nói chuyện với chủ nhà của bạn về hợp đồng thuê nhà. Hợp đồng thuê có thể là có lợi cho cả người thuê nhà và chủ nhà nếu bạn dự định ở lại trong một khoảng thời gian xác định.
- Hỏi chủ nhà về việc bảo trì và nếu có người sẵn sàng cho những trường hợp khẩn cấp.
- Thảo luận về các điều khoản của hợp đồng thuê nếu bạn không hiểu điều gì đó.



•

TIÊU CHUẨN LƯU TRÚ

Mã thành phố của Sioux City Mục 20.05.085 9(b) nêu rõ:

Tổng số người thuê không được nhiều hơn hai lần số phòng ngủ, cộng với một người, trong đơn vị ở.

Ví dụ: một căn hộ hai phòng ngủ có thể có
 2×2 (số phòng ngủ) = 4 + 1 (1 người) = 5 khách thuê.



Chủ nhà không được đặt giới hạn về số lượng người có thể sống trong một đơn vị sẽ nhỏ hơn tiêu chuẩn được nêu ra bởi Bộ Luật Thành phố.

NÓ CHỐNG LẠI LUẬT ĐỀ:

- Từ chối cho thuê hoặc bán nhà ở cho bạn.
- Cho bạn biết là không có nhà thuê khi thực tế là có sẵn.
- Chỉ hiện thị cho bạn các căn hộ hoặc nhà ở nhất định tại các khu vực lân cận.
- Không thiết kế và xây dựng nhà ở theo cách dễ tiếp cận.
- Đặt các điều khoản, điều kiện hoặc đặc quyền khác nhau cho một nơi ở.
- Cung cấp các dịch vụ nhà ở khác nhau.
- Chỉ quảng cáo nhà ở cho những nhóm người quen biết.
- Từ chối cung cấp cho bạn thông tin về các khoản vay thế chấp, từ chối cho bạn một khoản vay, hoặc áp đặt các điều khoản khác cho khoản vay đó.
- Từ chối bảo hiểm tài sản của bạn.
- Tiến hành thẩm định tài sản theo cách phân biệt.
-

THỎA THUẬN THUÊ NHÀ

Mặc dù một số có thể thích sự an toàn của một thỏa thuận thời gian cố định, sự linh hoạt được cung cấp theo tuần này sang tuần khác hoặc tháng này sang tháng khác có thể hấp dẫn người khác. Mặc dù nó có thể được viết hoặc nói, bất kể khung thời gian nào, tốt nhất là bạn nên có tất cả các thỏa thuận bằng văn bản. Nó nên bao gồm số tiền và ngày đến hạn thuê, mà tiền thuê phải được trả, khung thời gian thỏa thuận bao gồm, tên của từng người thuê, và những tiện ích nào sẽ được trả bởi chủ nhà hay người thuê và khi nào.

Điều quan trọng là phải kết thúc hợp đồng cho thuê, bởi một trong hai chủ nhà hoặc người thuê, được thực hiện hợp pháp.

Những điều quan trọng cần nhớ về hợp đồng cho thuê:

- Thỏa thuận hàng tháng yêu cầu bên muốn kết thúc thỏa thuận phải thông báo trước 30 ngày. Tuần này sang tuần khác yêu cầu thông báo trước 10 ngày.
- Chủ nhà phải thông báo trước ít nhất 30 ngày thực hiện tăng tiền thuê nhà.
- Chủ nhà không được tính phí quá \$12 một ngày, tối đa \$60 một phí trả chậm trễ hàng tháng nếu tiền thuê nhà dưới \$700/tháng. Nếu trên \$700, chủ nhà không được tính phí nhiều hơn \$20/ngày, tối đa \$100/tháng phí trả trễ.
- Chuyển ra ngoài trước thời hạn của hợp đồng thuê có thể dẫn đến người thuê chịu trách nhiệm cho phần còn lại của hợp đồng thuê.
- Nếu chủ nhà hoặc người thuê muốn phá vỡ hợp đồng sớm hơn 10 hoặc 30 ngày bởi vì một trong hai bên đã không làm theo thỏa thuận (tức là không trả tiền thuê, không chịu sửa chữa) có các bước cần thiết để kết thúc hợp đồng thuê và trục xuất.
- Người thuê phải thông báo bằng văn bản bằng cách giao tận tay, dịch vụ cá nhân, thư thông thường hoặc thư được chứng nhận hoặc một cách hiệu quả khác để chủ nhà chắc chắn nhận được nó.

•

Nhà Ở Hợp Lý Dành Cho Gia Đình Có Trẻ Em



Từ chối cho ai thuê là bất hợp pháp vì sự hiện diện của trẻ em trong gia đình.

Nếu một nhà cung cấp nhà ở từ chối cho thuê hoặc bán cho bạn, hãy yêu cầu tiền đặt cọc, tính phí bổ sung, giới hạn việc sử dụng các phương tiện, hoặc giới hạn các gia đình ở các tầng hoặc toà nhà cụ thể, đó có thể là sự phân biệt đối xử. Phân biệt đối xử về nhà ở là vi phạm pháp luật. Cách duy nhất để dừng lại việc phân biệt đối xử là báo cáo lên chính quyền.

BẢO VỆ QUYỀN LỢI NHÀ Ở

Các cộng đồng “chỉ dành cho người lớn” thường không được phép. Điều này áp dụng cho khu chung cư, công viên nhà di động, chung cư hoặc khu dân cư đang phát triển. Ngay cả khi một cộng đồng dân cư đã hoạt động theo “không dành cho trẻ em” trong quá khứ, bây giờ nó là bất hợp pháp để làm như vậy. Ngoại lệ duy nhất là nhà ở chỉ định cho những người lớn tuổi.

Các gia đình có trẻ em không được tách biệt vào một số toà nhà hoặc trong các khu vực hoặc tầng nhất định của khu phức hợp. Gia đình không thể bị hạn chế các tầng trên vì lo ngại về an toàn. Sự an toàn của trẻ em là trách nhiệm của cha mẹ và cha mẹ xác định xem đơn vị có phù hợp với gia đình họ.

Chủ nhà không thể tính tiền thuê hoặc tiền đặt cọc cao hơn đối với những gia đình có trẻ em. Chủ nhà không tính thêm phí cho mỗi người chủ nhà trả tiền điện nước và có mối tương quan hợp lý giữa phí và chi phí thực tế của các tiện ích.

Chủ nhà nên biết về các chính sách và quy tắc có thể có tác động xấu đến các gia đình có trẻ em. Mặc dù có thể có sự an toàn các mối quan tâm về trách nhiệm pháp lý chi phối các quy tắc sử dụng các cơ sở, chẳng hạn như spa hoặc hồ bơi, các quy tắc hạn chế nghiêm trọng sự tham gia của trẻ em trong sử dụng tài sản hoặc tiện nghi có thể bị coi là phân biệt đối xử gia đình có trẻ em.

NGOẠI LỆ

Nhà ở có thể được miễn theo luật tình trạng gia đình nếu đó là:

- Được cung cấp theo bất kỳ chương trình nào của Tiểu bang hoặc Liên bang mà HUD có được xác định là được thiết kế và vận hành đặc biệt để hỗ trợ người cao tuổi (như được định nghĩa trong chương trình của Tiểu bang hoặc Liên bang);
Hoặc Là
- Dành cho và chỉ dành cho những người 62 tuổi hoặc lớn hơn;
Hoặc Là
- Dự định và điều hành cho những người 55 tuổi hoặc lớn hơn.

Cấm phân biệt đối xử dựa trên chủng tộc, màu da, giới tính, quốc gia, tín ngưỡng, tôn giáo, và những khuyết tật về thể chất hoặc tinh thần vẫn áp dụng cho bất kỳ nhà ở nào thuộc cách trường hợp ngoại lệ trên.

DẤU HIỆU KHẢ NĂNG PHÂN BIỆT

- Các gia đình giới hạn ở một số toà nhà hoặc tầng 1.
- Sức chứa được giới hạn cho một người trong một phòng ngủ.
- Nhà cung cấp nhà ở từ chối bán, cho thuê hoặc đưa ra nhà có sẵn sau khi biết bạn có trẻ em.
- Các điều khoản và điều kiện của hợp đồng hoặc thỏa thuận là khác nhau cho các gia đình (nghĩa là các điều khoản cho thuê giới hạn trẻ em hoạt động trên tài sản hoặc tiền đặt cọc cao hơn).
- Các tuyên bố được đưa ra rằng ngôi nhà sẽ không phù hợp với gia đình bạn, trẻ em sẽ không được an toàn, hoặc hàng xóm không muốn bạn ở đó.
- Có một vài thay đổi giữa một số điện thoại liên lạc và người đến thăm.
- Quảng cáo thể hiện sự ưu tiên dành cho những người độc thân hoặc các cặp đôi.

Nhà Ở Hợp Lý Dành Cho Người Khuyết Tật



NHÀ Ở HỢP LÝ LIÊN BANG

Prohíbe la Nghiêm cấm phân biệt đối xử trong một số danh mục, bao gồm những người bị khuyết tật về tinh thần hoặc thể chất, có thể bao gồm, nhưng không giới hạn ở các điều kiện như hình ảnh, khiếm thính hoặc suy giảm khả năng vận động, nhiễm HIV, nghiện ma túy (ngoại trừ việc hiện tại sử dụng bất hợp pháp hoặc nghiện ma túy), bệnh tâm thần hoặc khuyết tật trí tuệ.

Người khuyết tật được định nghĩa là bất kỳ người nào bị khuyết tật hạn chế đáng kể một hoặc nhiều mức độ hoạt động; và/hoặc có hồ sơ về sự suy giảm như vậy; và/hoặc được coi là có khiếm khuyết như vậy.

CÂU HỎI THƯỜNG GẶP & ĐÁP ÁN

Định nghĩa của khuyết tật là gì?

Bạn phải đáp ứng **một** trong ba tiêu chuẩn sau:

1. Bạn phải bị khiếm khuyết về thể chất hoặc tinh thần mà hạn chế đáng kể một hoặc nhiều hoạt động chính trong cuộc sống. Một số ví dụ về các hoạt động đó là: Chăm sóc bản thân, thực hiện các công việc bằng tay, đi lại, nhìn, nghe, nói, thở, học tập và làm .
2. Bạn có thể có hồ sơ về việc bị khuyết tật. Ví dụ, bạn có thể đã được chuẩn đoán mắc ADHD khi bạn ở trường; sau đó sẽ có một hồ sơ về việc bạn có sự suy giảm.
3. Bạn có thể bị coi là người khuyết tật ngay cả khi bạn không có, trên thực tế, là người khuyết tật.

Chỗ ở hợp lý là gì?

Các nhà cung cấp nhà ở phải cho phép cung cấp chỗ ở hợp lý theo đề nghị của cư dân. Một “chỗ ở hợp lý” là một sự thay đổi, ngoại lệ hoặc điều chỉnh đối với quy tắc, chính sách, thực hành hoặc phục vụ có thể cần thiết cho một người khuyết tật để có một cơ hội để tận dụng và tận hưởng ngôi nhà của họ.

Chỗ ở hợp lý có thể bao gồm:

- Cho phép một dịch vụ hoặc động vật đồng hành ngay cả khi có chính sách “không có vật nuôi”. (Bạn không thể bị tính tiền đặt cọc cho vật nuôi).
- Tạo một chỗ đậu xe dành riêng, để gần hơn với chỗ ở.

Sửa đổi hợp lý là gì?

Các nhà cung cấp nhà ở phải cho phép các sửa đổi hợp lý theo đề nghị của cư dân. Đó là một sự thay đổi cấu trúc được thực hiện đối với một cơ sở hiện có hoặc của một người khuyết tật, để họ có thể sử dụng đầy đủ và tận hưởng ngôi nhà của họ.

Chúng có thể bao gồm những thay đổi về cấu trúc đối với nội thất và ngoại thất của nhà ở và đến các khu vực sử dụng chung và công cộng. Các cư dân phải trả chi phí của việc sửa đổi. Ví dụ bao gồm cài đặt các thanh nằm hoặc đường dốc, hạ thấp không gian bộ, và cho phép người khiếm thính hoặc khó nghe để cài đặt đèn nhấp nháy. Mục 504 của Đạo Luật Phục Hồi Năm 1973 có thể yêu cầu chủ nhà cung cấp quỹ liên bang để trả cho những sửa đổi hợp lý.

Nhà cung cấp nhà ở có thể yêu cầu bằng chứng rằng tôi là người khuyết tật không?

Trong mọi trường hợp, nhà cung cấp nhà ở có thể hỏi về mức độ nghiêm trọng về tình trạng khuyết tật của bạn. Các nhà cung cấp nhà ở có thể yêu cầu thông tin giữa tình trạng của bạn và nhu cầu về chỗ ở hoặc phương tiện được yêu cầu. Họ có thể đặt câu hỏi để làm rõ liệu một chỗ ở thay thế sẽ phù hợp với bạn.

DỊCH VỤ VÀ CẢM XÚC ĐỘNG VẬT HỖ TRỢ



Các nhà cung cấp nhà ở có nghĩa vụ thích ứng những người khuyết tật với nhau, vì họ khuyết tật, yêu cầu chó dịch vụ được huấn luyện hoặc các loại động vật hỗ trợ khác để thực hiện nhiệm vụ, cung cấp hỗ trợ cảm xúc, hoặc giảm bớt ảnh hưởng về sự khuyết tật của họ.



E NHỮNG CON VẬT

KHÔNG PHẢI LÀ VẬT NUÔI

Việc cho phép người thuê nhà có một con vật hỗ trợ nằm dưới sự bảo vệ về chỗ ở hợp lý được cung cấp bởi Đạo Luật Nhà Ở Công Bằng, Mục 504 của Đạo Luật Phục Hồi năm 1973, cũng như Đạo Luật của Người Mỹ Khuyết Tật.

Những điều quan trọng cần nhớ khi yêu cầu động vật cho người khuyết tật là:

- Chủ nhà có thể hỏi hai câu hỏi sau đây khi yêu cầu động vật hỗ trợ được thực hiện:
 1. Người tìm cách sử dụng và có con vật có khuyết tật không?
 2. Người đưa ra yêu cầu có bị khuyết tật liên quan đến nhu cầu về động vật trợ giúp không?

- Nếu nhu cầu về động vật trợ giúp không rõ ràng, nhà cung cấp nhà ở có thể yêu cầu cung cấp tài liệu về tình trạng khuyết tật (không phải hồ sơ y tế) và tài liệu liên quan đến khuyết tật cần một con vật hỗ trợ.*
- Các giới hạn về giống loài và trọng lượng có thể không được áp dụng cho động vật hỗ trợ hoặc dịch vụ. Động vật khác ngoài chó có thể là động vật hỗ trợ.
- Động vật phục vụ được miễn trừ khỏi yêu cầu cấp giấy phép động vật của Sioux City. Sioux City Miễn Trừ Mã số 7.02.030.
- Chủ nhà không thể yêu cầu động vật trợ giúp phải có bất kỳ khoá đào tạo nào hoặc chứng nhận cụ thể nào.
- Tiền đặt cọc bổ sung cho vật nuôi hoặc phí vật nuôi là không được phép. Người thuê có thể bị tính phí đối với thiệt hại thực tế đối với thiết bị do con vật gây ra, ngoài những hao mòn bình thường.
- Động vật trợ giúp phải luôn được giữ dưới sự kiểm soát của người thuê. Họ không phải đeo dây xích hoặc vòng cổ để xác định họ là động vật trợ giúp.
- Người thuê nhà được yêu cầu tuân thủ các quy tắc của khu vực, tức là nhặt chất thải động vật, tuân theo các quy tắc về tiếng ồn và phiền toái.
- Chủ nhà chỉ có thể từ chối yêu cầu về chỗ ở nếu chỗ ở đó sẽ gây ra gánh nặng tài chính hoặc hành vi không đáng có, hoặc nếu nó sẽ thay đổi cơ bản bản chất của các dịch vụ của nhà cung cấp nhà ở, hoặc nếu con vật cụ thể đe dọa trực tiếp đến sức khỏe và sự an toàn của những người khác (động vật cụ thể sẽ phải có tiền sử về hành vi đe dọa)

* Si * Nếu cần nhiều hơn một con vật hỗ trợ, mỗi con vật sẽ yêu cầu một lá thư xác minh.

Nếu bạn cảm thấy bạn bị từ chối một sự bảo đảm hợp lý cho tình trạng khuyết tật của mình, vui lòng gọi cho Ủy Ban Nhân Quyền Sioux City theo số (712) 279-6985.

BẠO LỰC TÀN ÁC VÀ LUẬT CHỦ NHÀ/NGƯỜI THUÊ NHÀ Ở IOWA



Luật Iowa cho phép chủ nhà đuổi những người thuê nhà gây ra “mối nguy hiểm rõ ràng và hiện hữu” cho người khác. **Đôi khi, một nạn nhân của lạm dụng gia đình có thể nhầm lẫn trở thành nạn nhân của luật này. Dưới đây là các bước mà chủ nhà hoặc người thuê nhà có thể thực hiện để ngăn điều này xảy ra.**

Luật “rõ ràng và nguy hiểm hiện tại” cho phép chủ nhà chấm dứt hợp đồng cho thuê sau khi dịch vụ thông báo bằng văn bản ba (3) ngày khi “người thuê đã tạo ra hoặc duy trì một mối đe dọa tạo thành mối nguy hiểm rõ ràng và hiện tại đối với sức khỏe và sự an toàn của những người thuê nhà khác, chủ nhà, nhân viên hoặc đại lý của chủ nhà, hoặc những người khác trong vòng một nghìn dặm tính từ nơi cư trú. Phần Mã Iowa 562A.27 A).

Tiểu mục (3) của quy chế này cho phép những người thuê nhà vô tội duy trì nhà ở của họ trong một số trường hợp nhất định khi người tạo ra “mối nguy hiểm rõ ràng và hiện tại” là người khác không phải là người thuê nhà và người thuê nhà thực hiện ít nhất một trong các biện pháp sau đây chống lại cá nhân đã tạo ra “nguy hiểm rõ ràng và hiện tại”:

- a) Người thuê tìm kiếm lệnh bảo vệ, lệnh cấm, lệnh rời khỏi nhà, hoặc lệnh cứu trợ tương tự khác theo chương 236, 598, 915 (an cư lạc nghiệp, giải tán hôn nhân và quyền của nạn nhân), áp dụng cho người gây ra “nguy hiểm rõ ràng và hiện tại”.
- b) Người thuê nhà báo cáo hoạt động cho cơ quan thực thi pháp luật hoặc quận.
- c) Người thuê viết một lá thư cho người gây ra “mối nguy hiểm rõ ràng và hiện tại”, yêu cầu họ tránh xa cơ sở và cảnh báo họ về các vấn đề (một bản sao của lá thư phải được giao cho cơ quan thực thi pháp luật có thẩm quyền bao gồm cả việc cho thuê bất động sản). Ngoại lệ này chỉ có thể sử dụng được một lần. Nếu người gây ra vấn đề tạo ra “mối nguy hiểm rõ ràng và

hiện tại” lần thứ hai, người thuê phải thực hiện một trong các hành động được mô tả trong a hoặc b.

Người thuê nhà phải cung cấp bằng chứng bằng văn bản cho chủ nhà - trước khi trục xuất nếu nộp lên tòa án - rằng người thuê đã thực hiện một trong các biện pháp được liệt kê ở trên. Người thuê phải có hành động ngay lập tức!

Tình huống số #1: Emily được điều trị tại bệnh viện vì bị chồng đánh đập dã man. Vài ngày sau, quản lý căn hộ của Emily đã thông báo cho cô ấy rằng chủ sở hữu đang bắt đầu thủ tục chấm dứt vì cảnh sát đã được gọi đến căn hộ của cô ấy.

Tình huống số #2: một đêm, đối tác cũ của Leslie đã đến căn hộ của cô ấy và hành hung cô ấy. Chủ nhà đã nghe rằng Leslie đã bị hành hung. Vài ngày sau, người quản lý căn hộ đã cho thông báo cho cô ấy 3 ngày về một thủ tục di dời do cảnh sát được gọi đến căn hộ của cô ấy.

(*tên đã được thay đổi)



Bắt đầu từ ngày 1 tháng 7 năm 2004 chủ nhà phải cung cấp thông báo về việc miễn trừ này, trong thông báo chấm dứt “nguy hiểm rõ ràng và hiện tại”. Nó phải nêu rõ hoạt động cụ thể gây ra “mối nguy hiểm rõ ràng và hiện tại” và liệt kê các bước mà người thuê có thể thực hiện để tránh bị trục xuất (SF2199).

Thông tin trong bản tóm tắt này là chính xác kể từ ngày nó được in. Khi bạn đọc thông tin này, hãy nhớ rằng nó không thay thế cho lời khuyên pháp lý.

NHIỆM VỤ CỦA NGƯỜI THUÊ NHÀ VÀ CHỦ NHÀ

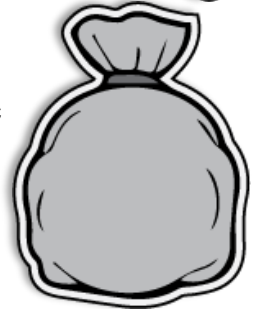
- **Người thuê phải** sử dụng và duy trì nơi ở sạch sẽ và an toàn. Điều này bao gồm tất cả các đồ đạc và cơ sở vật chất cung cấp cho họ từ chủ nhà. Người thuê nhà phải thông báo cho chủ nhà về bất kỳ thiệt hại hoặc sửa chữa cần thiết sớm nhất có thể.



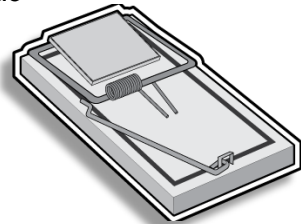
- **Người thuê không được** cố ý làm hỏng hoặc phá hủy nơi ở hoặc bất kỳ ai khác làm như vậy.



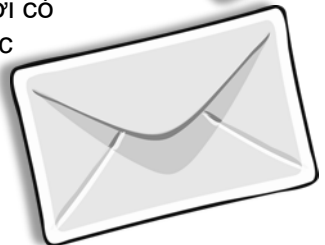
- **Người thuê phải** giữ gìn và vứt bỏ rác một cách hợp vệ sinh.



- **Người thuê nhà phải** diệt gián, chất tạo mùi hoặc côn trùng/động vật gây hại khác được biết là có thể lây lan dịch bệnh trong nơi ở của họ. Có ổ nhiễm từ 2 căn hộ trở lên, chủ nhà phải chịu trách nhiệm diệt trừ.



- **Người thuê nhà phải** cung cấp địa chỉ gửi thư chuyển tiếp cho chủ nhà, nơi có thể gửi tiền đặt cọc. Điều này phải được cung cấp trong vòng 1 năm kể từ khi chuyển đi, nếu không người thuê sẽ mất quyền được trả lại tiền đặt cọc.



- **Chủ nhà phải** giữ nhà theo yêu cầu của mã nhà ở. Bao gồm thực hiện tất cả các sửa chữa cần thiết để đơn vị nhà ở ở trong tình trạng phù hợp và có thể sống được.
- **Chủ nhà phải** cung cấp và duy trì các thùng chứa rác và sắp xếp để thu gom.
- **Chủ nhà phải** cung cấp dịch vụ cần thiết và thiết yếu (nước nóng và lạnh, thiết bị sưởi ấm để duy trì tất cả các phòng ở 68 độ F) cũng như duy trì các khu vực chung (nếu có nhiều hơn 1 căn hộ) và duy trì các thiết bị chính và hệ thống dây điện trong an toàn và hoạt động.



- **Chủ nhà phải** thông báo cho người thuê ít nhất 24 giờ trước khi họ định vào căn hộ cho thuê và đến vào một thời gian hợp lý trong ngày. Các trường hợp ngoại lệ—trong trường hợp khẩn cấp, bị bỏ trống hoặc người thuê vắng mặt trong 14 ngày.

- **Tất cả các đơn vị nhà ở phải** có ít nhất 1 đầu báo khói hoạt động trên mỗi tầng của căn hộ. Người thuê có trách nhiệm thay pin nếu cần.



- **Chủ nhà không được** tính tiền đặt cọc quá 2 tháng tiền thuê nhà. Họ phải giữ số tiền đặt cọc đó trong một tài khoản đặc biệt trong suốt thời gian của hợp đồng cho thuê. Khi hợp đồng thuê nhà đã kết thúc, chủ nhà phải trả lại tất cả số tiền còn nợ cho người thuê (ít thiệt hại hơn hoặc tiền thuê chưa thanh toán) trong vòng 30 ngày sau khi người thuê đã dọn đi.
- **Chủ nhà phải** giải thích chi tiết lý do tại sao họ giữ bất kỳ hoặc tất cả tiền đặt cọc.

TRỤC XUẤT



Nếu người thuê vi phạm một trong những điều khoản chính của hợp đồng thuê nhà, chủ nhà có thể bắt đầu thủ tục trục xuất.

Ngoại trừ các trường hợp ngoại lệ “nguy hiểm rõ ràng và hiện hữu”, bước đầu tiên phải là thông báo bằng văn bản rằng người thuê vi phạm hợp đồng cho thuê.

Nếu vi phạm là không trả tiền thuê, chủ nhà phải gửi Thông báo bằng văn bản về việc không trả tiền thuê. Thông báo phải nêu rõ rằng tiền thuê nhà chưa được thanh toán và người thuê nhà có 3 ngày để trả tiền thuê nhà hoặc chủ nhà có kế hoạch kết thúc thỏa thuận.

Nếu việc trục xuất là vì một lý do khác (không phải là tiền thuê khẩn cấp hoặc chưa thanh toán), chủ nhà phải đưa cho người thuê một **Thông báo Vi phạm Hợp đồng Thuê bằng Văn bản**. Thông báo sẽ giải quyết vi phạm và cho người thuê 7 ngày để tuân thủ các điều khoản trong hợp đồng cho thuê.

Cảnh sát trưởng hoặc phó cảnh sát quận thường gửi cho người thuê và thông báo cho người thuê rằng họ phải rời khỏi căn hộ cho thuê trong vòng 3 ngày. Người thuê không phải chuyển đi sau 3 ngày. Thông báo về việc chuyển đi chỉ là bước khởi đầu của quá trình trục xuất cho đến khi phiên điều trần trục xuất có thể được lên lịch trước tòa.

Nếu một người thuê nhà, hoặc một người nào đó gần gũi với người thuê nhà, tạo ra “mối nguy hiểm rõ ràng và hiện tại” đối với sự an toàn của những người thuê nhà khác hoặc chủ nhà, chủ nhà có thể gửi Thông báo Chấm dứt và Thông báo chuyển đi. Thông báo này thông báo cho người thuê nhà rằng việc thuê nhà của họ sẽ kết thúc sau 3 ngày và họ phải ra ngoài trong thời gian đó.

Chủ nhà phải nhận được lệnh của toà án để loại bỏ một người thuê nhà. Lệnh này được gọi là Hành động Cường chế Nhập cảnh và Giam giữ. Lệnh này bao gồm lý do trục xuất, ngày điều trần trục xuất và chữ ký của chủ nhà hoặc luật sư của họ. Phiên điều trần sẽ diễn ra trong vòng 7 ngày kể từ khi thẩm phán ra lệnh và người thuê nhà phải được thông báo ít nhất 3 ngày trước phiên điều trần. Chủ nhà không thể tắt điện hoặc các tiện ích khác để cố gắng lôi kéo người thuê nhà dọn đi. Họ không thể thay khoá hoặc tháo tài sản của người thuê nhà trước khi họ điều trần.

Có các biện pháp phòng thủ để trục xuất. Thông báo thích hợp, như đã đề cập ở trên, phải được đưa ra cho người thuê nhà. Thông báo phải nêu rõ những gì luật pháp yêu cầu, theo đúng thứ tự và có đủ thời gian để giải quyết (các) vấn đề trước khi bắt đầu một hành động khác. Nếu chủ nhà đã cho phép vi phạm trong quá khứ, chẳng hạn như cho phép vật nuôi, thì họ sẽ từ bỏ quyền tìm cách trục xuất đối với người thuê vi phạm phần đó của thỏa thuận. Một chủ nhà không sử dụng đúng thông báo 7 ngày cũng có thể mất một phiên điều trần trục xuất.

Có nhiều biện pháp bảo vệ cho một cuộc trục xuất. Ủy ban Nhân quyền không cung cấp trợ giúp pháp lý trong các trường hợp chủ nhà/người thuê nhà. Tốt nhất là nên tìm kiếm lời khuyên của luật sư riêng hoặc Trợ giúp Pháp lý khi đối mặt với việc bị trục xuất.

Trợ giúp Pháp lý Iowa

712-277-8686

Dịch vụ Giới thiệu Luật sư của Hiệp hội Luật sư Iowa.

800-532-1108

CÁC LỚP HỌC BẢO VỆ NHÀ Ở CỦA IOWA

- Màu sắc
- Tín ngưỡng
- Gia đình
- Nhận dạng giới tính
- Khuyết tật tâm thần
- Quốc gia
- Khuyết tật về thể chất
- Chủng tộc
- Tôn giáo
- Sự trả thù
- Giới tính
- Khuynh hướng tình dục

CÂU HỎI THƯỜNG GẶP VỀ QUY TRÌNH KHIẾU NẠI VỀ NHÀ Ở CÔNG BẰNG CỦA ỦY BAN NHÂN QUYỀN SIOUX CITY

Bạn có thể làm gì nếu bạn tin rằng bạn đã bị phân biệt đối xử?

Liên hệ với văn phòng của chúng tôi để tìm hiểu về việc nộp đơn khiếu nại về phân biệt đối xử. Nhân viên của chúng tôi sẽ lắng nghe vấn đề của bạn và nếu bạn có căn cứ để khiếu nại, chúng tôi sẽ hẹn bạn đến văn phòng của chúng tôi và nộp đơn khiếu nại chính thức.

Khiếu nại phải được nộp cho Ủy ban trong vòng 365 ngày kể từ ngày xảy ra vụ việc.

Chúng tôi là một cơ quan điều tra, trung lập và không tính phí cho các dịch vụ của chúng tôi.

Điều gì xảy ra sau khi đơn khiếu nại được nộp?

Đơn khiếu nại được nộp khi Ủy ban nhận được đơn khiếu nại bằng văn bản, có chữ ký. Người hoặc công ty chống lại đơn khiếu nại sẽ được thông báo về đơn khiếu nại và sẽ có cơ hội để trả lời.

Đơn khiếu nại sẽ được giao cho một điều tra viên, người này sẽ tiến hành một cuộc điều tra khách quan và kỹ lưỡng. Các nhân chứng được phỏng vấn và các hồ sơ liên quan được kiểm tra. Khu vực các bên cung cấp cơ hội để thương lượng một dàn xếp tự nguyện, không có lỗi.

Sau khi điều tra, Ủy ban sẽ xác định xem có xuất hiện sự phân biệt đối xử hay không. Nếu Ủy ban tin rằng sự phân biệt đối xử đã không xảy ra, kết luận “không có nguyên nhân có thể xảy ra” sẽ được đưa ra và hồ sơ được kết thúc.

Đó là “nguyên nhân có thể xảy ra” được đưa ra, các bên có thể giải quyết tranh chấp của họ tại tòa án cấp huyện, hoặc trong một phiên điều trần công khai trước một thẩm phán luật hành chính (ALJ).

BIÊN LAI TIỀN THUÊ NHÀ HÀNG THÁNG

Tên người thuê nhà _____

Tên chủ nhà _____

Địa chỉ tài sản _____

Ngày ____ / ____ / ____ Thuê cho tháng _____

Khác (ví dụ: phí gửi xe)

Người thuê (Chữ ký) _____ Chủ nhà hoặc quản lý (Chữ ký)

*Trả lại cho người thuê khi nhận được thanh toán

YÊU CẦU CỦA NGƯỜI THUÊ NHÀ

Tên người thuê nhà _____

Địa chỉ tài sản _____

Ngày ____ / ____ / ____ Phương thức liên lạc: Điện thoại Truyền miệng

Viết E-mail Tin nhắn Khác

Yêu cầu được thực hiện

Phản ứng của chủ nhà _____

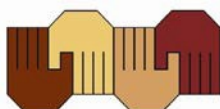
Nếu bạn tin rằng bạn đã từng bị phân biệt đối xử về nhà ở, hãy gọi cho chúng tôi.

Nhân viên chuyên nghiệp của chúng tôi có thể giải thích các quyền nhà ở công bằng của bạn, tiến hành điều tra khi thích hợp và tư vấn cho bạn về các lựa chọn của bạn.

Dịch vụ của chúng tôi là MIỄN PHÍ và bảo mật.

Chủ nhà và người quản lý tài sản có thể gọi gọi nếu bạn có thắc mắc.

SIoux
CITY



ỦY BAN NHÂN QUYỀN
(712) 279-6985

405 6th Street Phòng 410 • Sioux City, IA 51102
www.sioux-city.org/human-rights

MỘT SỐ ĐIỆN THOẠI HỮU ÍCH:

Trợ giúp Pháp lý Iowa - (800) 532- 1275 – 507 7th Street, Phòng 402 Để được hỗ trợ pháp lý về các vấn đề chủ nhà/người thuê nhà. Bạn phải đáp ứng một số nguyên tắc về thu nhập.

Bộ phận Dịch vụ Giám định – 224-5216 – City Hall, Phòng 309 Nếu chủ nhà của bạn không tiếp tục xây dựng theo mã, bạn có thể nộp đơn khiếu nại.

Cơ quan Hành động Cộng đồng – 274-1610 – 2700 Leech Avenue Để được hỗ trợ cho thuê, tiện ích hoặc hỗ trợ năng lượng. Gọi để lấy hẹn. Chứng minh thu nhập là bắt buộc.

Dịch vụ nhà ở (Phần 8) – 279-6348 – City Hall, Phòng 107 Để được giúp đỡ trả tiền thuê nhà của bạn.

Dịch vụ lân cận – 279-6328 – City Hall, Phòng 305
Chương trình hỗ trợ tiền gửi an ninh, chương trình tái sử dụng nhanh chóng, tiếp cận đường phố.
(Gọi Mục Điều phối theo số 712-301-7427 để biết chương trình sử dụng lại nhanh chóng.)