**Quyền sửa chữa của Người thuê nhà** Trung tâm Uptown People’s Law Center Cập nhật tháng 3/2020

**Luật địa phương:** Pháp lệnh cho Chủ nhà & Người thuê nhà tại Khu dân cư của Chicago (CRLTO) quy định quyền sửa chữa, nhưng không dành cho chương trình hợp tác hoặc các tòa nhà do chủ sở hữu ở gồm 6 căn hộ trở xuống; đối với các loại nhà ở này, hãy tham khảo hợp đồng thuê.

**Tiền đặt cọc**: Trước khi giữ lại tiền đặt cọc và tiền lãi để bù đắp thiệt hại do người thuê gây ra, chủ nhà phải gửi thông báo được ghi thành từng khoản trong vòng 30 ngày kể từ khi người thuê nhà chuyển đi.

**Nghĩa vụ của người thuê nhà**: Không cố ý hoặc vô tình phá hủy/làm hỏng/tháo rời đồ đạc trong căn hộ (áp dụng tương tự cho khách). Giữ không gian sinh hoạt an toàn và hệ thống ống nước sạch sẽ. Sử dụng thiết bị gia dụng một cách hợp lý.

**Tuân thủ đạo luật:** Luật pháp yêu cầu chủ nhà phải tiến hành bảo trì các tòa nhà và tuân thủ luật pháp của thành phố. Có nghĩa là phải kịp thời tiến hành sửa chữa để đảm bảo các tòa nhà của họ tuân thủ pháp luật.

**Trách nhiệm của chủ nhà:** Người thuê nhà có quyền yêu cầu các nội dung sau từ chủ nhà:

* Duy trì tính toàn vẹn kết cấu của tòa nhà.
* Bảo trì sàn nhà.
* Tuân thủ yêu cầu pháp luật về lối thoát hiểm.
* Bảo trì lối thoát hiểm, lối thoát hỏa hoạn, cầu thang và biển chỉ hướng.
* Cung cấp thiết bị báo khối và các thiết bị cứu hỏa khác.
* Bảo trì thang máy.
* Cung cấp và duy trì hệ thống cấp thoát nước ở trạng thái hoạt động tốt.
* Bảo trì thiết bị sưởi và các thiết bị chạy bằng khí đốt.
* Cung cấp hệ thống sưởi hoặc nước nóng *(nhưng nước nóng là yêu cầu bắt buộc; xem mục tiếp theo)*
* Cung cấp hệ thống nước nóng và lạnh.
* Cung cấp hệ thống chiếu sáng phù hợp cho hành lang hoặc khu vực cầu thang.
* Bảo trì móng nhà và đảm bảo mặt ngoài tòa nhà không thấm nước và bảo vệ tránh các loài gặm nhấm.
* Bảo trì cửa ra vào và cửa sổ để đảm bảo có thể khóa cửa.
* Cung cấp rèm cửa sổ.
* Bảo trì cầu thang hoặc hiên nhà.
* Duy trì tầng hầm hoặc hầm để đảm bảo an toàn và vệ sinh.
* Duy trì trang thiết bị cho ống khói.
* Tránh nước đọng tích lũy bên trong tòa nhà.
* Diệt côn trùng, động vật gặm nhấm và sâu bọ.
* Cung cấp hoặc bảo trì trang thiết bị xử lý rác.
* Tránh để rác thải và mảnh vụn tồn đọng.
* Cung cấp đủ ánh sáng hoặc thông gió.
* Bảo trì trang thiết bị cấp thoát nước, đường ống, đầu nối, phụ kiện và trang thiết bị.
* Cung cấp hoặc bảo trì hệ thống, đường dây và thiết bị điện.
* Bảo trì và sửa chữa thiết bị do chủ nhà cung cấp hoặc yêu cầu.
* Bảo trì tất cả không gian ở và sinh hoạt chung ở “tình trạng phù hợp và có thể sinh hoạt”

**Lối vào:** Đối với việc sửa chữa thường xuyên, chủ nhà có quyền ra vào, nhưng chỉ trong khoảng từ 8 giờ sáng đến 8 giờ tối và phải báo trước 2 ngày. Chủ nhà không được lạm dụng quyền này. Chủ nhà không được sử dụng quyền này để quấy rối người thuê nhà.

* **Sửa chữa khẩn cấp**: Chủ nhà có thể ra vào bất kỳ lúc nào, không cần thông báo trước. Tuy nhiên, chủ nhà phải thông báo cho người thuê nhà về việc đến nhà trong vòng 2 ngày.
* **Nếu người thuê nhà từ chối cho chủ nhà ra vào**: Chủ nhà có thể chấm dứt hợp đồng thuê HOẶC kiện ra tòa án để can thiệp; chủ nhà cũng có thể thu hồi chi phí thiệt hại.
* **Nếu chủ nhà vi phạm các quy tắc này**: Người thuê nhà có thể chấm dứt hợp đồng thuê HOẶC kiện ra tòa án để can thiệp; người thuê nhà cũng có thể thu hồi chi phí thiệt hại (tương đương 1 tháng tiền thuê nhà hoặc 2 lần chi phí thiệt hại, tùy thuộc vào số tiền nào lớn hơn).

**Biện pháp khắc phục cho hành vi vi phạm đạo luật không phải do người thuê nhà gây ra**: Người thuê nhà có thể thông báo bằng văn bản cho chủ nhà, yêu cầu sửa chữa trong vòng 14 ngày. Họ cũng có thể kiện ra tòa án để can thiệp và được bồi thường thiệt hại.

* **Hỏng hóc nhỏ**: Sau 14 ngày, người thuê nhà có thể giữ lại một phần tiền thuê nhà, tương đương:
  + giá trị bị giảm bớt của căn hộ (nếu người thuê nhà không tự sửa chữa), HOẶC
  + chi phí sửa chữa do người thuê nhà sắp xếp (trên 500 USD hoặc ½ tiền thuê nhà; không vượt quá số tiền thuê nhà).
* **Hỏng hóc lớn**: Sau 14 ngày, người thuê nhà có thể chấm dứt hợp đồng và chuyển đi. Phải chuyển đi trong vòng 30 ngày. Hỏng hóc lớn khiến căn hộ không còn phù hợp và có thể sinh hoạt một cách hợp lý.

**Biện pháp khắc phục nếu chủ nhà không cung cấp các dịch vụ cần thiết** (hệ thống sưởi ấm, nước vòi hoặc nước nóng, điện, gas, cấp thoát nước; và việc vi phạm gây ra nguy hiểm ngay lập tức cho sức khỏe và sự an toàn):

1. **Tự trang bị dịch vụ** và trừ chi phí đó khi trả tiền thuê nhà, HOẶC
2. **Kiện đòi bồi thường thiệt hại** dựa trên giá trị giảm đi của căn hộ, HOẶC
3. **Chuyển đến nhà ở thay thế** cho đến khi chủ nhà sửa chữa hư hỏng; không trả tiền thuê nhà; chủ nhà phải trả chi phí nhà ở thay thế tối đa bằng chi phí thuê nhà, HOẶC
4. Nếu hư hỏng không phải do lỗi của nhà cung cấp dịch vụ tiện ích, hãy yêu cầu chủ nhà sửa chữa hư hỏng **trong vòng 24 giờ**; nếu chủ nhà không sửa chữa, **giữ lại phần tiền thuê nhà** tương đương với giá trị giảm đi, HOẶC
5. Nếu hư hỏng không phải do lỗi của nhà cung cấp dịch vụ tiện ích, hãy yêu cầu chủ nhà sửa chữa hư hỏng **trong vòng 72 giờ**; nếu chủ nhà không sửa chữa, **chấm dứt hợp thồng thuê** và chuyển đi trong vòng 30 ngày.

**Biện pháp khắc phục thiệt hại do hỏa hoạn/thương vong** (do vật liệu không tuân thủ; không phải lỗi của người thuê nhà):

1. **Chuyển đi ngay lập tức**; thông báo cho chủ nhà trong vòng 14 ngày về ý định chấm dứt hợp đồng thuê; HOẶC
2. **Ở lại và giữ lại một phần tiền thuê nhà** dựa trên giá trị giảm đi (nếu căn hộ vẫn có thể ở được).
   * Nếu chủ nhà không sửa chữa căn hộ **“cẩn thận và trong thời gian hợp lý”,**

người thuê nhà có thể thông báo cho chủ nhà về kế hoạch chấm dứt hợp đồng trong vòng 14 ngày.