

Quyền của Người Thuê nhà Sau Thảm họa

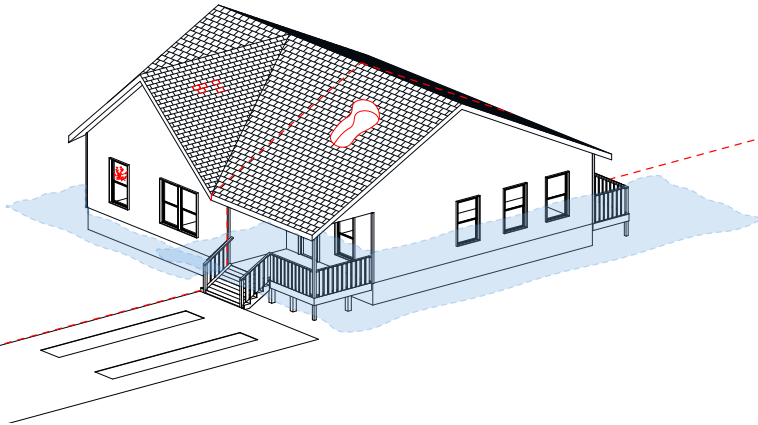


Sử dụng Hướng dẫn này nếu:

- + Bạn là một người thuê nhà
- + Bạn hiện đang bị di dời do thiên tai
- + Chủ nhà của bạn đã không tiến hành việc sửa chữa do thảm họa



1 XÁC ĐỊNH HƯ HẠI
Xem biểu đồ ở trang 5



2 GỌI CHO CƠ QUAN BẢO HIỂM CỦA BẠN & FEMA

Vi chủ nhà của bạn không chịu trách nhiệm cho bất kỳ mất mát hoặc hư hại nào cho đồ đạc cá nhân của bạn, nên nhiều người thuê nhà có bảo hiểm thuê nhà. Nếu bạn có bảo hiểm của người thuê nhà, thì hãy gọi cho công ty bảo hiểm của bạn để bắt đầu yêu cầu bồi thường. Họ có thể yêu cầu bạn gửi tài liệu hư hại của bạn hoặc họ có thể cử đến một người đại diện bảo hiểm. Bảo hiểm tiêu chuẩn của người thuê nhà có thể không bao gồm thiệt hại lũ lụt. Người thuê nhà có thể mua bảo vệ thiệt hại do lũ lụt thông qua Chương trình Bảo hiểm Lũ lụt Quốc gia (NFIP). Nếu bạn có bảo vệ tài sản thông qua NFIP, thì bạn vẫn cần gọi cho cơ quan bảo hiểm của bạn để bắt đầu yêu cầu bồi thường.

Nếu đó là một thảm họa được công bố, thì bạn có thể đủ điều kiện nhận hỗ trợ cá nhân của FEMA. FEMA có thể cung cấp nhà ở tạm thời và chi trả các chi phí di dời và lưu trữ của bạn liên quan đến thảm họa. Nếu bạn sử dụng sai quỹ FEMA, thì bạn có thể phải trả lại FEMA. Người thuê nhà có thể nộp đơn xin trợ giúp thay thế tài sản cá nhân bị hư hại (ví dụ như quần áo, đồ gia dụng, đồ đạc, thiết bị, dụng cụ và máy tính). Nếu bạn mất việc do thảm họa, thì bạn có thể nộp đơn xin hỗ trợ thất nghiệp của FEMA.

3 GHI LẠI HƯ HẠI

Chụp ảnh và/hoặc quay video về tất cả các hư hại cho các vật dụng cá nhân của bạn và căn nhà hoặc căn hộ cho thuê của bạn. Chia theo mục cho tất cả các tài sản cá nhân của bạn đã bị hư hại trong thảm họa. Lập danh sách tất cả các sửa chữa cần thiết.

Quyền của Người Thuê nhà

Phục hồi sau thiên tai có thể cảm thấy khó khăn. Điều đó có thể đặc biệt khó khăn đối với những người thuê nhà có thể không biết các quyền của họ, những gì họ có thể mong chờ từ chủ nhà, hoặc nếu họ sẽ bị buộc rời khỏi nhà. Hướng dẫn này sẽ giúp bạn hiểu các quyền của mình, cách tiếp tục ra sao và những nguồn tài nguyên nào có sẵn để giúp bạn phục hồi.

Nếu bạn đang thuê một ngôi nhà hoặc căn hộ đã bị thiệt hại do thiên tai, thì trước tiên bạn cần xác định xem liệu thiệt hại có phải là tối thiểu hay không, hoặc liệu nơi đó có phải là “không ở được” hay không. Khả năng ở được của nơi ở cho thuê của bạn sẽ ảnh hưởng đến các quyền của bạn. Luật pháp tiểu bang coi những nơi ở cho thuê đã bị hư hại một phần khác với những nơi ở cho thuê đã bị hư hại hoàn toàn hoặc “hoàn toàn không sử dụng được cho mục đích cư trú”.

Thông tin bên dưới sẽ giúp bạn xác định được điều gì áp dụng cho bạn.

4 NÓI CHUYỆN VỚI CHỦ NHÀ CỦA BẠN

Sau một thảm họa, bạn nên gọi điện thoại cho chủ nhà của bạn để xem liệu bạn có thể thương lượng một cái gì đó phù hợp với cả hai bên hay không. Nếu cuối cùng bạn hủy hợp đồng thuê nhà, thì bạn phải thông báo bằng văn bản cho chủ nhà. Bạn cũng nên yêu cầu, bằng văn bản, việc hoàn lại tiền đặt cọc của bạn và bất kỳ khoản tiền thuê trả trước nào. Bạn phải cung cấp địa chỉ mới cho chủ nhà bằng văn bản để nhận được bất kỳ khoản hoàn trả nào.

Nếu bạn ở trong nhà của mình, nhưng nhà cần sửa chữa, thì bạn cần phải gửi bằng văn bản cho chủ nhà của bạn một danh sách chia theo mục của tất cả các hư hại. Giữ một bản sao của bất kỳ thông tin liên lạc nào với chủ nhà của bạn. Nếu bạn không thể thỏa thuận với chủ nhà về việc sửa chữa, thì bạn có quyền khởi kiện và xin lệnh của tòa án giảm tiền thuê nhà của bạn.

HƯ HẠI HOÀN TOÀN

Gửi yêu cầu bằng văn bản để chấm dứt hợp đồng thuê nhà của bạn. Chủ nhà của bạn sẽ phải trả lại tiền đặt cọc của bạn sau 30 ngày. Nếu chủ nhà của bạn không hoàn trả tiền đặt cọc hoặc tiền thuê trả trước, thì hãy liên hệ với Hỗ trợ Pháp lý địa phương để được giúp đỡ.

NẾU LÀ HƯ HẠI MỘT PHẦN

Lập một danh sách cụ thể về hư hại. Phải cố gắng để tiến hành sửa chữa trong một “thời gian hợp lý”, hoặc 7 ngày. Nếu hợp đồng thuê nhà của bạn đã hết hạn, thì chủ nhà của bạn có thể buộc bạn phải chuyển đi bằng cách thông báo cho bạn trước 30 ngày.

Hư hại Một phần

Hư hại một phần, hoặc hư hại nhỏ, sẽ bao gồm thiệt hại nhỏ bên ngoài, hư hại mái nhà, ngập nước một chút hoặc các loại thiệt hại khác khiến chỗ ở cho thuê của bạn có thể ở được và không có bất kỳ nguy cơ sức khỏe tiềm ẩn nào do thảm họa đó.

Chủ nhà của bạn cần phải có thể phải giải quyết hư hại một phần sau thảm họa. Điều này có thể bao gồm giải quyết hư hại do nước, xử lý nấm mốc, sửa chữa cửa sổ, sửa chữa bất kỳ rò rỉ nào trên mái nhà hoặc các vết nứt trên tường, và sửa chữa hư hại bên ngoài. Mặc dù bất tiện, nhưng hư hại một phần sẽ không ảnh hưởng đến khả năng sống trong ngôi nhà của bạn.

Bạn Có Biết

Hợp đồng thuê nhà của bạn sẽ quyết định phần lớn các quyền thuê nhà của bạn là gì sau thảm họa.

thiếu ván lợp hoặc hư hại nhỏ ở mái

hồng máng nước

hư hại nhỏ bên ngoài

cửa sổ bị hỏng

ngập nước một chút

Hư hại Một phần

hư hại lớn cho mái

hư hại đáng kể đối với các bức tường bên ngoài

ngập nước nhiều

hư hại lớn về móng nhà

Hư hại Hoàn toàn

hư hại hệ thống điện hoặc hệ thống ống nước

hư hại cấu trúc

Hư hại Hoàn toàn

Hư hại hoàn toàn được Bộ luật Tài sản Texas chỉ rõ là “không thể sử dụng được cho mục đích cư trú”. Thật không may, bộ luật tài sản không định nghĩa rõ ràng hư hại hoàn toàn hoặc cách phân biệt hư hại hoàn toàn với hư hại một phần. Bởi vì điều này, nên bạn có thể phải là người biện hộ của chính mình khi thảo luận về thiệt hại với chủ nhà của bạn.

Các ví dụ về hư hại hoàn toàn bao gồm ngập nước nhiều, thiệt hại cấu trúc, hư hại hệ thống điện hoặc hệ thống ống nước, hoặc bất kỳ loại hư hại nào sẽ khiến chỗ ở đó không an toàn để sống. Chủ nhà của bạn có thể không đồng ý rằng chỗ ở bị hư hại hoàn toàn, và nếu trong trường hợp đó, có thể phải được giải quyết tại tòa án. Điều quan trọng là bạn ghi lại tất cả các hư hại! Chụp ảnh, ghi thành từng mục hư hại và tài sản bị mất, và giữ tất cả các hóa đơn. Các ví dụ bổ sung về hư hại hoàn toàn bao gồm:

Bạn Có Biết

Luật Tài sản Texas sẽ chỉ ra các quyền của bạn sau thảm họa. (Mục 92)

Hư hại Một phần



Hủy bỏ hợp đồng thuê nhà của tôi

- + Bạn không thể chấm dứt hợp đồng thuê nhà của bạn sau một thảm họa trừ khi hợp đồng thuê nhà của bạn cho biết bạn có thể.
- + Nếu bạn không thể sống ở bất kỳ phần nào trong nhà do bị hư hại, thì nơi ở của bạn có thể bị hư hại hoàn toàn và bạn có quyền hủy hợp đồng thuê nhà của bạn.



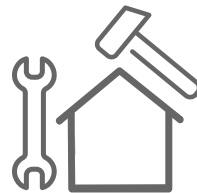
Giảm tiền thuê nhà hàng tháng của tôi

- + Chủ nhà của bạn không phải giảm tiền thuê nhà vì hư hại do thảm họa gây ra.
- + Không giảm tiền thuê nhà của bạn, trừ khi hợp đồng thuê nhà của bạn cho bạn quyền đó. Nếu bạn giữ lại tiền thuê nhà, hoặc không trả tổng số tiền, thì chủ nhà của bạn có quyền bắt đầu các thủ tục trục xuất.
- + Hãy nói chuyện với chủ nhà của bạn và tìm ra một thỏa thuận. Nếu bạn không thể, thì bạn có quyền khởi kiện và xin lệnh của tòa án để giảm tiền thuê nhà của bạn.
- + Nếu tiền thuê nhà của bạn được chính phủ trợ cấp, thì bạn có quyền giảm một phần tiền thuê nhà. Bạn nên liên hệ với cơ quan giúp bạn về việc thuê nhà của bạn để được giảm tiền.



Bạn không phải chuyển đi

- + Nếu bạn có thể sống trong nhà của bạn và có một hợp đồng thuê nhà, thì chủ nhà của bạn không thể bắt bạn chuyển đi ngay lập tức. Chủ nhà có thể đưa cho bạn một thông báo yêu cầu bạn chuyển đi vào một ngày nhất định và sau đó nộp đơn kiện sau ngày đó. Bạn không thể bị đuổi ra mà không có lý do.
- + Nếu hợp đồng thuê của bạn đã hết hạn, thì chủ nhà của bạn có thể buộc bạn phải chuyển ra bằng cách thông báo cho bạn trước 30 ngày.
- + Nếu chủ nhà của bạn khóa bạn ở bên ngoài và từ chối đưa chìa khóa cho bạn, thì hãy liên hệ với nhân viên hòa giải địa phương của bạn. Nhân viên hòa giải địa phương có thể yêu cầu chủ nhà của bạn mở khóa cửa ngay lập tức cho bạn bằng cách ký vào "văn bản về quyền cư trú tiếp".



Cư trú trong khi sửa chữa

- + Bạn vẫn có thể sống trong nhà của bạn trong khi sửa chữa, hoặc cho đến khi hợp đồng thuê nhà của bạn kết thúc. Chủ nhà của bạn chỉ có thể yêu cầu bạn chuyển đi nếu nhà của bạn không an toàn để ở.
- + Xem lại hợp đồng thuê nhà của bạn để xem liệu nó có bao gồm những gì sẽ xảy ra trong trường hợp có sửa chữa lớn hay không.
- + Chủ nhà của bạn có thể tạm thời chuyển chỗ ở của bạn trong khi tiến hành sửa chữa nhiều, nhưng phải chuyển bạn trở lại nếu hợp đồng thuê nhà của bạn chưa kết thúc.

Hư hại Hoàn toàn



Bạn có thể chấm dứt hợp đồng thuê nhà của bạn

- + Trước khi bạn ngừng trả tiền thuê nhà, bạn phải gửi thông báo bằng văn bản cho chủ nhà rằng bạn sẽ hủy hợp đồng thuê nhà vì nơi ở của bạn không thể ở được nữa vì thiệt hại do thảm họa gây ra.
- + Nếu bạn cần hỗ trợ viết thông báo về thư chấm dứt hợp đồng, thì bạn có thể liên hệ với Hỗ trợ Pháp lý địa phương của bạn, Hỗ trợ Pháp lý Texas hoặc một tổ chức hỗ trợ pháp lý khác để được giúp đỡ. Đảm bảo rằng bạn gửi thư bằng thư xác nhận, có yêu cầu gửi lại xác nhận, thư bảo đảm hoặc giao trực tiếp để cung cấp hồ sơ về việc họ nhận được thư.



Bạn có quyền nhận tiền đặt cọc và tiền thuê được tính theo tỷ lệ

- + Khi hợp đồng thuê nhà của bạn bị chấm dứt, bạn có quyền được hoàn trả tiền thuê theo tỷ lệ kể từ ngày bạn chuyển ra.
- + Bạn cũng có quyền nhận lại tiền đặt cọc của bạn, trừ đi các khoản khấu trừ hợp pháp cho hao mòn thông thường.
- + Hãy chắc chắn rằng chủ nhà của bạn có địa chỉ chuyển tiếp của bạn.



Chủ nhà của bạn có thể cung cấp cho bạn một nơi ở không bị hư hại để chuyển vào

- + Nếu chủ nhà của bạn có một nơi ở không bị hư hại mà họ sở hữu, thì họ có thể chuẩn bị chỗ ở đó sẵn sàng để bạn chuyển vào.
- + Nếu bạn chọn chuyển đến một nơi khác mà chủ nhà của bạn sở hữu, thì các điều khoản của hợp đồng thuê nhà hiện tại của bạn sẽ được áp dụng. Họ không thể bắt bạn ký một hợp đồng thuê nhà mới.
- + Chủ nhà của bạn không thể bắt bạn chuyển đến một nơi ở khác của họ.

Tôi Có những Lựa chọn Gì?

Nếu chủ nhà của tôi không thực hiện các sửa chữa cần thiết...

- + Đến tòa án để xin một lệnh sửa chữa. Các thẩm phán có thẩm quyền ra lệnh cho chủ nhà sửa chữa hoặc giải quyết các điều kiện ảnh hưởng đến sức khỏe thể chất hoặc sự an toàn của người thuê nhà. Tuy nhiên, chi phí sửa chữa không thể vượt quá 10.000 Đô la.
- + Để yêu cầu sửa chữa, bạn cần phải gửi cho chủ nhà một lá thư có ghi ngày tháng trong đó nêu tất cả các sửa chữa cần thiết. Đảm bảo rằng bạn gửi thư bằng thư xác nhận, có yêu cầu gửi lại xác nhận, thư bảo đảm hoặc giao trực tiếp để cung cấp hồ sơ về việc họ nhận được thư. Giữ một bản sao của bức thư cho bản thân bạn. Hãy chắc chắn rằng tiền thuê nhà của bạn là hiện hành khi nhận được thông báo. Nếu tiền thuê nhà của bạn không được thanh toán đầy đủ, thì chủ nhà của bạn có thể tranh luận chống lại việc sửa chữa.
- + Nếu chủ nhà không nỗ lực để sửa chữa các vấn đề trong một thời gian hợp lý hoặc trong 7 ngày, sau khi nhận được thư được gửi bằng thư xác nhận, có yêu cầu gửi lại xác nhận hoặc bằng thư đảm bảo, thì bạn có thể được quyền chấm dứt hợp đồng thuê nhà, sửa chữa vấn đề và khấu trừ chi phí từ tiền thuê nhà của bạn, hoặc nhờ một tòa án yêu cầu thực hiện sửa chữa.
- + Trước khi bạn thực hiện bất kỳ hành động nào, bạn nên tham khảo ý kiến luật sư. Trợ giúp pháp lý có thể được cung cấp cho bạn thông qua Hỗ trợ Pháp lý tại địa phương, một văn phòng Luật Đại học hoặc Hiệp hội Người Thuê nhà địa phương hoặc Hiệp hội Người Thuê nhà Texas.

Nếu tôi đã nhận được một vụ kiện trục xuất...

- + Hãy đọc kỹ các giấy tờ và chắc chắn có mặt tại tòa án để kể sự việc về phía bạn.
- + Bạn có quyền đại diện cho chính bản thân bạn. Bạn cũng có thể gọi điện thoại cho Hỗ trợ Pháp lý Lone Star để biết thông tin hoặc đại diện cho bạn nếu bạn đủ điều kiện. Trong một số loại trường hợp trục xuất, bạn có thể nhờ một người bạn giúp đỡ.
- + Bạn có quyền kháng cáo ngay cả khi bạn thua ở Tòa án Hòa giải Địa phương.

Nếu chủ nhà của tôi không trả lại tiền đặt cọc của tôi...

- + Theo luật, chủ nhà của bạn không thể từ chối trả lại tiền đặt cọc mà không có lý do chính đáng.
- + Chủ nhà của bạn phải trả lại tiền đặt cọc của bạn, trừ đi mọi khoản khấu trừ cho các hư hại, trong vòng 30 ngày. Nếu chủ nhà của bạn thực hiện bất kỳ khoản khấu trừ nào từ khoản tiền đặt cọc của bạn, thì họ phải cung cấp cho bạn một danh sách có tất cả các khoản khấu trừ có mô tả về các hư hại.
- + Bạn phải cung cấp cho chủ nhà của bạn một địa chỉ chuyển tiếp để nhận tiền đặt cọc được trả lại của bạn.

Nếu chủ nhà của tôi đề nghị với tôi một nơi ở không bị hư hại trong một trong những tài sản của họ...

- + Nếu chủ nhà của bạn cung cấp cho bạn một nơi ở không bị hư hại trong cùng một tài sản hoặc trong một tài sản khác, thì bạn có thể chuyển đi nếu bạn muốn.
- + Chủ nhà của bạn không thể ép buộc bạn chuyển đi.
- + Thời hạn của hợp đồng thuê nhà ban đầu của bạn sẽ tiếp tục được áp dụng ngay cả khi bạn chuyển đi, chủ nhà của bạn không thể bắt bạn ký một hợp đồng thuê nhà mới.



Một nhà thầu thực hiện sửa chữa cho một ngôi nhà bị ngập lụt do những cơn bão khủng khiếp.

Chủ nhà nhận được yêu cầu sửa chữa trong khung thời gian hợp lý.

Hỗ trợ Bổ sung...

Bạn có cần thêm trợ giúp hoặc thông tin về các Quyền của Người Thuê nhà ở Texas không?

- + Đọc Cẩm nang Quyền của Người Thuê nhà tại TexasLawHelp.org
- + Gọi đến đường dây nóng miễn phí của Hiệp hội Luật sư Texas theo số (800) 504-7030 (có sẵn bằng Tiếng Anh, Tiếng Tây Ban Nha và Tiếng Việt)
- + Truy cập mục Tự Hỗ trợ Pháp lý (Legal Self-Help) của Thư viện Luật Tiểu bang Texas tại sll.texas.gov hoặc gọi điện thoại đến số 1-844-829-2843

Bạn có cần hỗ trợ về một vấn đề với chủ nhà của bạn không?

- + Liên hệ với Hiệp hội Người Thuê nhà địa phương của bạn hoặc Hiệp hội Người Thuê nhà Texas

Bạn có cần thêm thông tin về hỗ trợ thiên tai cho cá nhân không?

- + Truy cập DisasterAssistance.gov hoặc gọi điện thoại đến FEMA theo số 800-621-FEMA (3362)



Tín dụng Hình ảnh: Phạm vi Công Cộng

Nhìn từ trên không về thiệt hại do lũ lụt của Bão Harvey.

Tài liệu Tham khảo:

1. Quyền của Người Thuê nhà, Phục hồi sau Thảm họa, Hỗ trợ Pháp lý Lone Star
2. Quyền của Người Thuê nhà, Tổng Chương lý Texas
3. Hỗ trợ Thiên tai của FEMA
4. Hiệp hội Người Thuê Nhà Texas
5. TexasLawHelp.org



Một thanh tra viên của FEMA xem xét thiệt hại do Bão Harvey.

Người thuê nhà có thể nộp đơn xin hỗ trợ FEMA để nhận trợ giúp di dời và thay thế tài sản bị hư hại.

Về Dự án Này:

buildingcommunityWORKSHOP đã soạn thảo bốn hướng dẫn phục hồi thảm họa để giúp hỗ trợ việc phục hồi sau thảm họa. Nội dung trong hướng dẫn này được phát triển với sự hỗ trợ của Hỗ trợ Pháp lý Lone Star.

Dự án phục hồi Con bão Harvey này được tài trợ một phần bởi một khoản trợ cấp từ Hội Chữ Thập Đỏ Hoa Kỳ.





02

Hội Chữ Thập Đỏ Hướng dẫn về Phục hồi Thảm họa

- 01 Tránh Gian lận của Nhà thầu
- 02 Quyền của Người Thuê nhà Sau Thiên tai
- 03 Hướng dẫn về Bảo hiểm Lũ lụt
- 04 Làm rõ Quyền sở hữu Sau Thảm họa