

Đơn Đề nghị Thuê nhà & Quá trình Kiểm tra

Tìm hiểu về hệ thống xử lý đơn đề nghị thuê nhà trên cơ sở ai đến trước được phục vụ trước, mức độ ưu tiên cho những Đơn đăng bị khuyết tật vận động, các giới hạn về phí kiểm tra và tỷ lệ thu nhập trên tiền thuê nhà, và các tiêu chí kiểm tra có rào cản thấp.



Khuyết tật Vận động & Hỗ trợ cho Người khuyết tật

Để tìm hiểu về Khuyết tật Vận động và các hình thức Hỗ trợ cho Người khuyết tật, vui lòng xem trang 5 và 18.



Nội dung

Quảng cáo 4

Thông báo 72 giờ về tình trạng nhà cho thuê

Thu thập, Xử lý, Phí 5

Giai đoạn Đăng ký Mở

Tiến trình Thu thập & Xử lý

Giới hạn về Phí Kiểm tra

Kiểm tra Tổng quát 8

Xác định danh tính

Thu nhập

Kiểm tra Bổ sung 11

Tổng quan về các Lựa chọn

Rào cản Thấp

Quyết định của Địa chủ

Từ chối, Khiếu nại & Chấp nhận 17

Miễn trừ 20

Có thắc mắc?

Nếu quý vị là Địa chủ hoặc Người thuê nhà, và quý vị có thắc mắc hoặc quan ngại về Sắc lệnh về Quy trình Đăng ký và Kiểm tra (Application and Screening Ordinance), hoặc quý vị cần được hướng dẫn, vui lòng liên lạc với Văn phòng Dịch vụ Thuê mướn (Rental Services Office) thuộc Cục Nhà ở Portland (Portland Housing Bureau, hoặc PHB). Gọi điện, gửi email hoặc ghé đến văn phòng trong giờ hành chính:

Bàn Trợ giúp của Văn phòng Dịch vụ Thuê mướn

ĐIỆN THOẠI	503-823-1303
E-MAIL	Rentalservices@portlandoregon.gov
TRỰC TUYẾN	portland.gov/rso
KHÔNG CẦN HẸN	421 SW 6th Avenue, Suite 500 Portland, Oregon 97204
GIỜ HÀNH CHÍNH	Thứ Hai, Thứ Tư & Thứ Sáu 9-11:00SÁNG và 1-4:00CHIỀU



Nhân viên tại **Văn phòng Dịch vụ Thuê mướn** sẽ cung cấp thông tin về luật pháp và chính sách của thành phố, và giới thiệu quý vị đến các nguồn thông tin và hỗ trợ khác. Tuy nhiên, họ không thể cho quý vị lời khuyên pháp lý hoặc tư vấn về một trường hợp nào đó.

Tìm tài liệu & biểu mẫu trực tuyến



Tham khảo tất cả các Quy tắc Hành chính, biểu mẫu và thông báo bắt buộc trực tuyến tại **portland.gov/rso/application-screening**

Những Câu hỏi Thường Gặp

Quý vị sẽ tìm thấy câu trả lời cho những câu hỏi thường gặp sau đây. Tìm ô màu xanh lam hoặc gọi ra.

Đơn đề nghị thuê nhà cần có những thông tin nào?	4
Đương đơn có thể yêu cầu biên lai nhận hồ sơ không?	5
Đơn đề nghị thuê nhà được xử lý theo thứ tự nào?	6
Địa chủ có thể từ chối xử lý đơn đề nghị thuê nhà trong những trường hợp nào?	7
Địa chủ phải chấp nhận những loại giấy tờ tùy thân (ID) nào?	8
Tỷ lệ thu nhập trên tiền thuê được đánh giá như thế nào?	10
Nếu Đương đơn không đáp ứng tỷ lệ thu nhập tối thiểu thì sao?	10
Quyết định về việc có cho thuê nhà hay không sẽ được thông báo khi nào và như thế nào?	17
Nếu một Người thuê nhà không phải là Đương đơn bị từ chối thì sao?	18
Thông báo từ chối cần bao gồm những gì?	18

Quảng cáo

Thông báo 72 giờ về tình trạng nhà cho thuê

Khi quảng cáo cho công chúng, Địa chủ phải cung cấp thông báo về tình trạng có thể thuê được của căn nhà 72 giờ trước khi bắt đầu tiếp nhận đơn đề nghị thuê nhà. Thông báo này phải nêu rõ:

- a) khi nào Địa chủ sẽ bắt đầu tiếp nhận đơn đề nghị thuê nhà (không trước 72 giờ);
- b) liệu căn nhà cho thuê có phải là loại nhà có thể tiếp cận được bởi người khuyết tật (accessible) hay không;* và
- c) số tiền phí kiểm tra (nếu tính phí), và mô tả các tiêu chí kiểm tra.

**Một căn nhà có thể tiếp cận được bởi người khuyết tật (accessible housing unit) được coi là "Nhà Loại A (Type A Unit)" theo Bộ luật Xây dựng Kết cấu Oregon (Oregon Structural Building Code) và ICC A117.1. Nhìn chung, các Căn nhà Loại A được thiết kế và xây dựng để đáp ứng nhu cầu của người sử dụng xe lăn trong toàn bộ căn nhà.*

Đơn đề nghị thuê nhà cần có những thông tin nào?

- ☐ Cơ hội xác nhận Tình trạng Khuyết tật Vận động hoặc Tình trạng Khuyết tật khác
- ☐ Thông báo của Thành phố Portland cho Đơn đăng ký liên quan đến quyền yêu cầu sửa đổi hoặc hỗ trợ của Người thuê nhà
- ☐ Thông báo của Thành phố Portland cho Đơn đăng ký về địa điểm lấy Danh sách Quyền pháp lý của Đơn đăng ký của Cục Nhà ở Portland (Portland Housing Bureau, hoặc PHB)
- ☐ Mô tả về Tiêu chí Kiểm tra và Quy trình Đánh giá, nếu tính phí kiểm tra
- ☐ Cơ hội Bổ sung Chứng từ để Địa chủ xem xét, nhằm giảm thiểu kết quả kiểm tra có khả năng tiêu cực

Địa chủ có thể cung cấp thông tin này bằng một địa chỉ trang web, liên kết internet hoặc cách khác mà Người thuê nhà tiềm năng có thể tìm thấy.

Tìm biểu mẫu và tài liệu trực tuyến

portland.gov/rso/application-screening

- ★ **Nguyên tắc Thực hành Tốt nhất** Mặc dù không bắt buộc, nhưng cách tốt nhất là bao gồm thông tin về **Quyền khiếu nại** trong đơn đề nghị thuê nhà.

Thu thập, Xử lý & Phí

Giai đoạn Đăng ký Mở

Giai đoạn Đăng ký Mở bắt đầu ít nhất 72 giờ sau khi Địa chủ đăng thông báo về tình trạng có thể thuê được của căn nhà. Khi bắt đầu Giai đoạn Đăng ký Mở, Địa chủ phải ghi lại ngày giờ họ nhận mỗi đơn đề nghị thuê nhà. Địa chủ có thể xử lý nhiều đơn cùng lúc, nhưng họ bắt buộc phải đưa ra quyết định là chấp nhận, chấp nhận có điều kiện hoặc từ chối không cho thuê theo thứ tự nhận đơn.

Nếu Địa chủ nhận được đơn đề nghị thuê nhà trước Giai đoạn Đăng ký Mở, họ phải ghi lại ngày giờ nhận đơn là 8 giờ sau khi bắt đầu Giai đoạn Đăng ký Mở dưới dạng một hình phạt.

Danh sách chờ thuê nhà

Nếu Địa chủ có danh sách chờ thuê nhà, họ phải ghi tên của những người muốn thuê nhà theo thứ tự nhận đơn. Khi những người có tên trong danh sách chờ nộp đơn đề nghị thuê nhà, Địa chủ có thể xử lý nhiều đơn cùng một lúc, nhưng họ phải đưa ra quyết định là chấp nhận, chấp nhận có điều kiện hoặc từ chối không cho thuê theo thứ tự nhận đơn.

Đơn đăng ký có thể yêu cầu biên lai nhận hồ sơ không?

Nếu Đơn đăng ký yêu cầu biên lai nhận đơn, Địa chủ phải cung cấp thông tin này, bao gồm cả ngày và giờ nhận đơn, **trong vòng năm ngày làm việc** kể từ ngày nhận được yêu cầu đó.

Ưu tiên cho Người bị Khuyết tật Vận động*

Trong 8 giờ đầu tiên của Giai đoạn Đăng ký Mở, nếu Địa chủ nhận được đơn đề nghị thuê nhà từ một gia đình mà trong đó có người tự nhận là bị Khuyết tật Vận động, Địa chủ phải ưu tiên cho những đơn như vậy và đưa ra quyết định là chấp nhận, chấp nhận có điều kiện hoặc từ chối những Đơn đăng ký này trước khi xem xét các đơn khác. Nếu có nhiều gia đình nộp đơn mà có thành viên là người bị khuyết tật vận động, Địa chủ phải thực hiện quy trình này theo thứ tự nhận đơn, nhưng vẫn trước khi xử lý các đơn từ những gia đình mà không có thành viên nào bị Khuyết tật Vận động.

**Quy định này chỉ áp dụng cho các căn nhà có thể tiếp cận được bởi người khuyết tật (Loại A) và không áp dụng với những căn nhà được cho thuê thông qua hình thức xổ số hoặc hệ thống truy cập phối hợp cho các tòa nhà dân cư có giá thuê ở mức 80% MFI hoặc thấp hơn.*

Tiến trình Thu thập & Xử lý

Thông báo 72 Giờ về Tình trạng Có thể Thuê được của Căn nhà

Nếu việc khai trương được quảng cáo công khai, Địa chủ phải đăng thông báo về tình trạng có thể thuê được của căn nhà ít nhất 72 giờ trước khi bắt đầu Giai đoạn Đăng ký Mở.

Giai đoạn Đăng ký Mở

Giai đoạn Đăng ký Mở bắt đầu ít nhất 72 giờ sau khi đăng thông báo về tình trạng có thể thuê được của căn nhà, các đơn đề nghị thuê nhà được xử lý theo thứ tự nhận được. Ưu tiên các căn nhà có thể tiếp cận được cho Đơn vị khuyết tật vận động.

Phạt 8 giờ

Nếu Người thuê nhà nộp đơn đề nghị thuê nhà trước khi Giai đoạn Đăng ký Mở bắt đầu, họ sẽ bị phạt xử lý trễ 8 giờ và sau đó sẽ được xử lý theo thứ tự nhận đơn.

- Trình tự Xử lý Đơn đề nghị thuê nhà**
- 0 Bên cho thuê sẽ không tiếp nhận đơn đề nghị thuê nhà cho đến tối thiểu 72 giờ sau khi họ đăng thông báo về tình trạng có thể thuê được của căn nhà. Các đơn nhận được trong thời gian này sẽ bị phạt xử lý trễ 8 giờ.
 - 1 Các hộ gia đình có thành viên bị Khuyết tật Vận động mà nộp đơn trong 8 giờ đầu tiên của Giai đoạn Đăng ký Mở sẽ được ưu tiên và xử lý trước, theo thứ tự nhận đơn.*
 - 2 Các hộ gia đình có thành viên bị Khuyết tật Vận động mà nộp đơn trước Giai đoạn Đăng ký Mở, theo thứ tự nhận đơn.*
 - 3 Các đơn đề nghị thuê nhà nhận được trong 8 giờ đầu tiên của Giai đoạn Đăng ký Mở, theo thứ tự nhận đơn.
 - 4 Các đơn đề nghị thuê nhà nhận được trước Giai đoạn Đăng ký Mở được xử lý theo hình phạt 8 giờ, theo thứ tự nhận đơn.
 - 5 Tất cả các đơn đề nghị thuê nhà khác, theo thứ tự nhận đơn.
- *Tiến trình này chỉ áp dụng cho những căn nhà có thể tiếp cận được.*



Mẹo dành cho Người thuê nhà.

Chờ đến Giai đoạn Đăng ký Mở hãy nộp đơn! Nếu quý vị nộp đơn đề nghị thuê nhà trước khi bắt đầu Giai đoạn Đăng ký Mở, đơn của quý vị sẽ bị xử lý trễ 8 giờ.

Giới hạn đối với phí kiểm tra*

Tình huống	Giới hạn tối đa cho phép
Toàn bộ quá trình kiểm tra được thực hiện bởi một công ty kiểm tra	Không nhiều hơn mức phí do công ty kiểm tra tính
Một phần chứ không phải toàn bộ quá trình kiểm tra được thực hiện bởi một công ty kiểm tra	Không nhiều hơn mức phí do công ty kiểm tra tính, cộng thêm 25%
Toàn bộ quá trình kiểm tra do Địa chủ thực hiện; không sử dụng công ty kiểm tra	Không nhiều hơn mức phí của một công ty kiểm tra chuyên nghiệp phục vụ khu vực Portland-Metro, cộng thêm 10%

**Điều này bổ sung cho các yêu cầu tại ORS Chương 90.295.*

Địa chủ có thể từ chối xử lý đơn đề nghị thuê nhà trong những trường hợp nào?

Địa chủ có thể từ chối xử lý đơn đề nghị thuê nhà nếu:

- a. Đơn vị phạm vi phạm Thỏa thuận Cho thuê nhiều lần, một cách có thể xác minh — với cùng một Địa chủ — với lần vi phạm gần đây nhất trong vòng 365 ngày kể từ ngày nộp đơn, và nếu Địa chủ đã cung cấp cho Đơn vị bản sao của các thông báo về những sự cố được coi là vi phạm;*
- b. đơn đề nghị thuê nhà không chứa đầy đủ những thông tin quan trọng;
- c. đơn đề nghị thuê nhà không bao gồm thông tin liên quan đến danh tính hoặc thu nhập; hoặc
- d. Đơn vị đã cố ý giấu hoặc khai sai những thông tin bắt buộc.

**Xem bộ Quy tắc Hành chính để biết thêm chi tiết portland.gov/rso/application-screening.*



Mẹo dành cho Người thuê nhà.

Đảm bảo điền đầy đủ đơn đề nghị thuê nhà của quý! Địa chủ có thể từ chối xử lý đơn đề nghị thuê nhà của quý vị nếu đơn của quý vị không hoàn chỉnh.

Kiểm tra tổng quát

A. Xác định danh tính

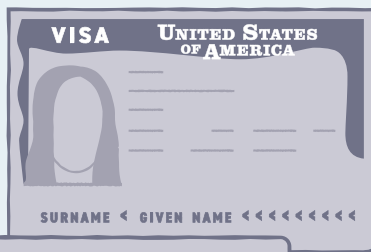
Địa chủ không được từ chối đơn đề nghị thuê nhà chưa hoàn chỉnh vì Đương đơn (hoặc thành viên trong hộ gia đình của Đương đơn) không cung cấp số an sinh xã hội hoặc chứng minh tình trạng di trú hợp pháp ở Hoa Kỳ

Ngoài ra, Địa chủ không được hỏi về tình trạng di trú của Đương đơn, hoặc bất kỳ thành viên nào trong hộ gia đình của Đương đơn, hoặc yêu cầu bằng chứng về sự hiện diện hợp pháp của họ ở Hoa Kỳ

Địa chủ phải chấp nhận những loại giấy tờ tùy thân (ID) nào?

Để xác minh tên, ngày sinh và hình ảnh của Đương đơn, Địa chủ phải chấp nhận bất kỳ chứng từ nào sau đây (hoặc kết hợp nhiều chứng từ):

- Bảng chứng về Số An sinh Xã hội (Thẻ SSN)
- Thẻ biên lai đăng ký thường trú nhân hợp pháp còn hiệu lực;
- Visa định cư;
- Mã số nhận dạng người nộp thuế cá nhân (ITIN);
- Visa không định cư;
- Mọi giấy tờ tùy thân do chính phủ cấp bất kể ngày hết hạn; hoặc
- Một hoặc nhiều giấy tờ định danh không do chính phủ cấp mà có thể được dùng để xác minh danh tính một cách hợp lý



B. Thu nhập

Trong trường hợp sẽ có nhiều người cùng cư trú trong căn nhà, Đương đơn có thể chọn ai là người sẽ chịu trách nhiệm về mặt tài chính và ai sẽ là Người thuê nhà không có trách nhiệm về mặt tài chính.

Người thuê nhà Là Đương đơn So với Người thuê nhà Không phải Là Đương đơn

Đương đơn là người chịu trách nhiệm về tài chính và có thể được kiểm tra khả năng tài chính. **Người thuê nhà không phải là Đương đơn** không chịu trách nhiệm về tài chính và không phải trải qua việc kiểm tra khả năng tài chính. Người thuê nhà không phải là Đương đơn có thể được kiểm tra các yếu tố liên quan đến khả năng bảo trì và ứng xử.

Đánh giá Người thuê nhà Không phải Là Đương đơn

Địa chủ chỉ có thể kiểm tra những Người thuê nhà không phải là Đương đơn về các yếu tố liên quan đến việc bảo trì nhà cửa và hành vi phù hợp với sức khỏe, sự an toàn hoặc khả năng sống yên bình của những người sống cùng nhà/gần kề hoặc của Địa chủ, và để đánh giá khả năng tuân thủ các **Quy tắc Cư trú** do Địa chủ đề ra của Người thuê nhà tiềm năng. Mặc dù Địa chủ có thể không kiểm tra khả năng tài chính của những Người thuê nhà không phải là Đương đơn, họ có thể yêu cầu tất cả những Người thuê nhà thuộc độ tuổi trưởng thành ký cam kết tuân thủ Quy tắc Cư trú.

Giới hạn về tỷ lệ thu nhập trên tiền thuê

Khi mức giá thuê hàng tháng **thấp hơn mức được coi là có thể trang trải cho các hộ gia đình có thu nhập ở độ 80% mức thu nhập trung bình của gia đình (MFI)**, * Địa chủ có thể yêu cầu Người thuê nhà phải có tổng thu nhập trước thuế hàng tháng lên đến — nhưng không cao hơn — 2.5 lần giá thuê.

Khi mức giá thuê hàng tháng **cao hơn mức được coi là có thể trang trải cho các hộ gia đình có thu nhập ở độ 80% mức thu nhập trung bình của gia đình (MFI)**, * Địa chủ có thể yêu cầu Người thuê nhà phải có tổng thu nhập trước thuế hàng tháng lên đến — nhưng không cao hơn — 2 lần giá thuê.

Nếu giá thuê thấp hơn giá phải chăng ở mức 80% MFI, thì thu nhập của Người thuê nhà có thể phải là:

2.5x bằng với giá thuê

Nếu giá thuê cao hơn giá phải chăng ở mức 80% MFI, thì thu nhập của Người thuê nhà có thể phải là:

2x bằng với giá thuê

*PHB công bố biểu giá thuê phải chăng ở mức 80% MFI hàng năm tại: portland.gov/phb/; xem thêm chi tiết trong bộ Quy tắc Hành chính portland.gov/rso/application-screening.

Tỷ lệ thu nhập trên tiền thuê được đánh giá như thế nào?

Khi đánh giá tỷ lệ thu nhập trên tiền thuê nhà của Đương đơn, Địa chủ bắt buộc phải:

- **Tính tất cả các nguồn thu nhập của Đương đơn**, bao gồm — nhưng không giới hạn ở — tiền lương, trợ cấp tiền thuê nhà (chỉ các nguồn phi chính phủ), và trợ cấp tiền mặt từ chính phủ. Địa chủ cũng có thể xem xét những nguồn hỗ trợ có thể xác minh được từ bạn bè hoặc gia đình của Người thuê nhà.
- Tính toán dựa trên:
 - a) giá thuê, trừ đi số tiền từ bất kỳ nguồn trợ cấp thuê nhà hoặc trợ cấp nhà ở nào của chính phủ địa phương, tiểu bang hoặc liên bang mà Đương đơn có; và
 - b) tổng các nguồn tài chính của tất cả các Đương đơn (không tính những Người thuê nhà không phải là Đương đơn).

Nếu Đương đơn không đáp ứng tỷ lệ thu nhập tối thiểu thì sao?

Nếu Đương đơn không đáp ứng được tỷ lệ thu nhập tối thiểu, Địa chủ có thể yêu cầu giấy tờ bảo đảm bổ sung và từ một người bảo lãnh, hoặc dưới hình thức **tiền đặt cọc bổ sung** [theo Tiểu mục 30.01.087 A]. Địa chủ phải thông báo sự chấp thuận có điều kiện này bằng văn bản và cho biết số tiền đặt cọc bổ sung mà họ yêu cầu. Đương đơn sẽ có ít nhất 48 giờ để chấp nhận hoặc từ chối cơ hội này. Nếu Địa chủ yêu cầu thêm người bảo lãnh thì Địa chủ có thể yêu cầu người bảo lãnh chứng minh khả năng tài chính của họ.

Nếu người bảo lãnh là bạn hoặc thành viên gia đình của Đương đơn, Địa chủ không thể yêu cầu người bảo lãnh có thu nhập cao hơn gấp ba lần giá thuê. Thỏa thuận bảo lãnh không được vượt quá thời hạn của Thỏa thuận Cho thuê.

Kiểm tra bổ sung

Kết hợp với quá trình **Kiểm tra Tổng quát**, Địa chủ có thể áp dụng các tiêu chí kiểm tra bổ sung ngoài thu nhập và xác minh danh tính.

Địa chủ có thể áp dụng tiêu chí kiểm tra gọi là **Rào cản thấp (Low-Barrier)**, hoặc các tiêu chí kiểm tra khác theo ý muốn (**Lựa chọn của Địa chủ**). Địa chủ nên áp dụng các tiêu chí kiểm tra phù hợp hoặc ít hạn chế hơn các tiêu chí kiểm tra Rào cản Thấp.



Nếu Địa chủ tính phí kiểm tra, tất cả các tiêu chí kiểm tra phải được xác định và mô tả trong thông báo về tình trạng có thể thuê được của căn nhà.



Mẹo dành cho Người thuê nhà.

Lo ngại về kết quả kiểm tra tiêu cực?

Quý vị có thể cung cấp Bằng chứng Bổ sung để giải thích, biện minh hoặc phủ nhận mức độ liên quan của thông tin tiêu cực tiềm ẩn có thể bị phát hiện trong quá trình kiểm tra.

Bằng chứng Bổ sung có thể là:

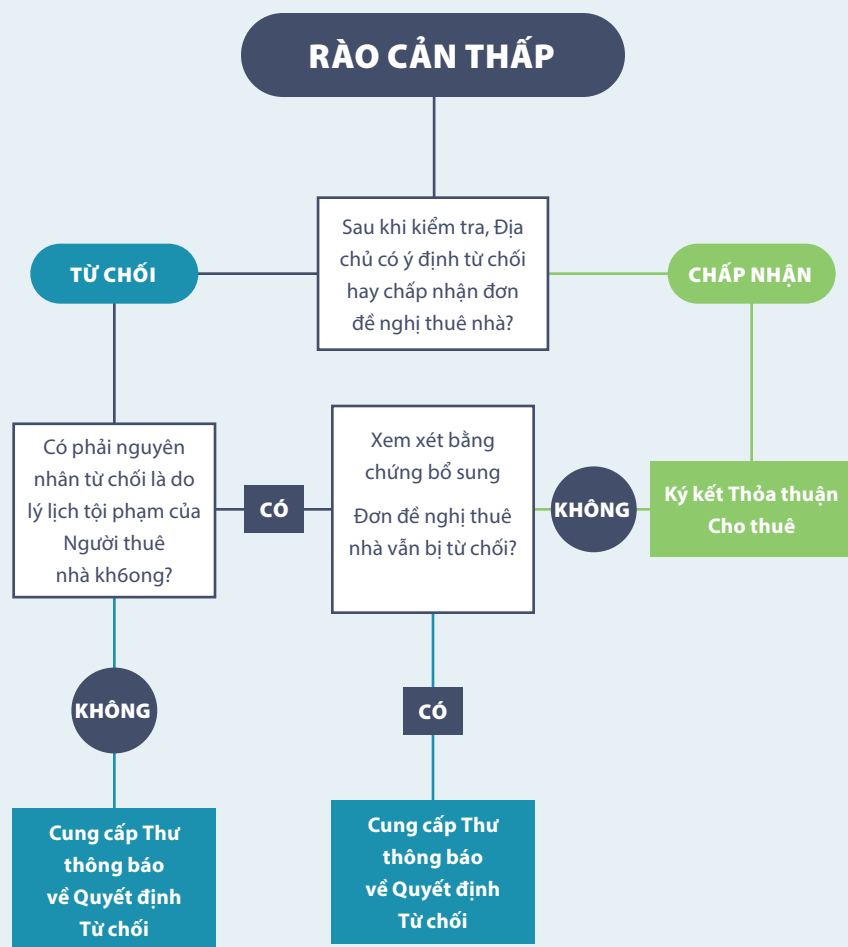
- thư cá nhân,
- tài liệu từ một tổ chức cộng đồng,
- bằng chứng về việc tham gia vào một chương trình điều trị cai nghiện, hoặc
- bất cứ thông tin, giấy tờ nào khác mà quý vị tin là có liên quan.

Đính kèm các bằng chứng này trong đơn để nghị thuê nhà của quý vị.



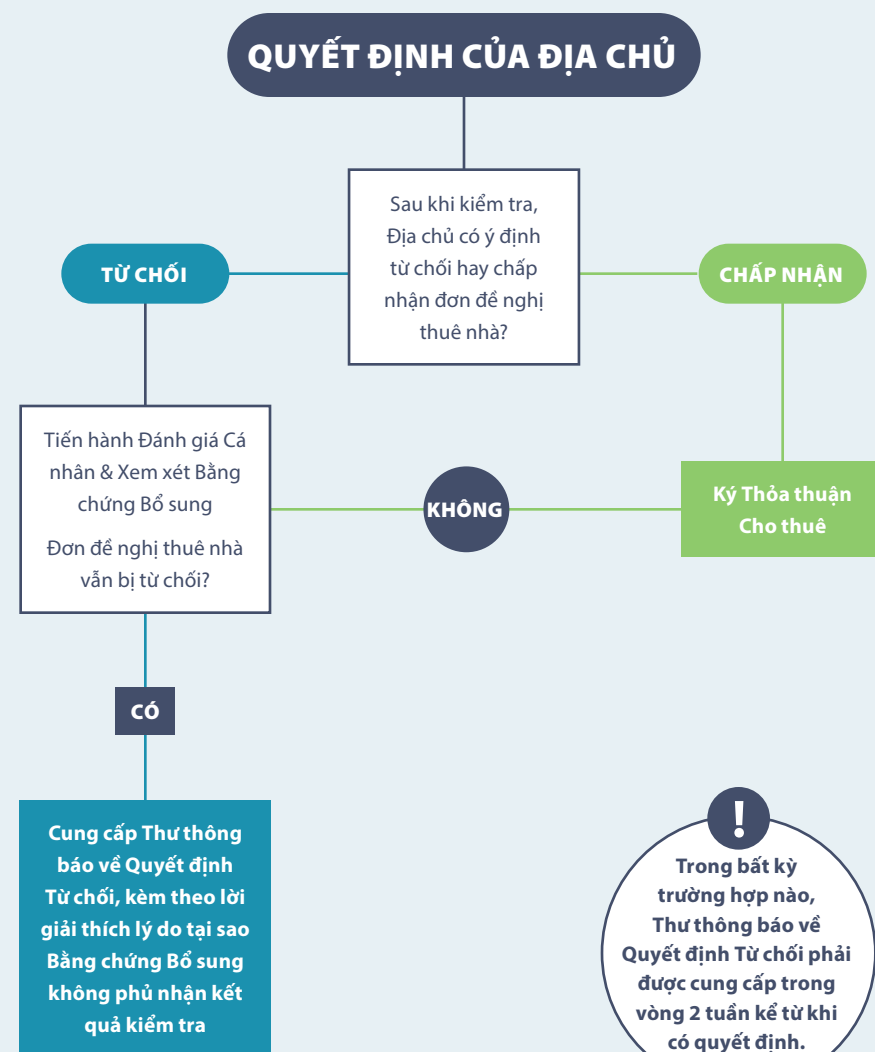
Rào cản Thấp So với Lựa chọn của Địa chủ

Nếu áp dụng các tiêu chí kiểm tra bổ sung, Địa chủ có hai lựa chọn:



Đường dẫn đến Thỏa thuận Cho thuê

Đường dẫn đến Thư thông báo về Quyết định Từ chối



!
Trong bất kỳ trường hợp nào, Thư thông báo về Quyết định Từ chối phải được cung cấp trong vòng 2 tuần kể từ khi có quyết định.

A. Tiêu chí Kiểm tra Rào cản Thấp

Khi áp dụng các tiêu chí kiểm tra Rào cản Thấp, Địa chủ đồng ý không từ chối Dương đơn vì các yếu tố sau trong lý lịch tội phạm, tín dụng hoặc thuê mướn của họ:

Lý lịch tội phạm

1. Một vụ bắt giữ không dẫn đến kết án, trừ khi đang chờ xử lý vào ngày nộp đơn
2. Tham gia hoặc hoàn thành chương trình chuyển đổi hoặc trì hoãn án lệnh
3. Bản án đã bị bác bỏ, xóa án, hủy hoặc vô hiệu hóa về mặt pháp lý
4. Bản án cho một tội phạm không còn là bất hợp pháp ở Oregon
5. Bản án hoặc bất kỳ quyết định nào khác được ban hành thông qua hệ thống tư pháp vị thành niên
6. Bản án về tội nhẹ mà ngày tuyên án đã trên 3 năm kể từ ngày nộp đơn*
7. Bản án về một tội trọng mà ngày tuyên án đã trên 7 năm kể từ ngày nộp đơn*



Nếu Dương đơn bị từ chối vì lý do liên quan đến lý lịch tội phạm của họ, Địa chủ phải xem xét bất kỳ Bằng chứng Bổ sung nào do Dương đơn cung cấp cùng với đơn để nghị thuê nhà hoàn chỉnh của họ.

Lý lịch tín dụng

1. Điểm tín dụng ít nhất 500 trở lên
2. Lý lịch tín dụng không đầy đủ, trừ khi Dương đơn đã thiếu thiện chí trong việc giữ lại thông tin về lý lịch tín dụng mà có thể khiến họ bị từ chối
3. Thông tin tiêu cực do cơ quan báo cáo tín dụng tiêu dùng cung cấp cho biết Dương đơn đang có các khoản nợ quá hạn dưới \$1000
4. Số tiền nợ do thiệt hại nhà thuê trước đó với số tiền dưới \$500
5. Hồ sơ xin phá sản, do Dương đơn đệ trình, đã bị bác bỏ
6. Thủ tục Phá sản theo Chương 13 do Dương đơn khởi nộp, và hiện đang hoàn trả
7. Nợ tiền dịch vụ y tế hoặc giáo dục/học nghề



Nguyên tắc thực hành tốt nhất Mặc dù không bắt buộc, nhưng cách tốt nhất là Địa chủ nên xem xét bất kỳ Bằng chứng Bổ sung nào do Dương đơn cung cấp về lý lịch thuê nhà và tín dụng của họ.

Lý lịch thuê nhà

1. Thủ tục pháp lý để khôi phục quyền sở hữu, nếu thủ tục đó:
 - a) đã bị bác bỏ hoặc dẫn đến một phán quyết chung cho Dương đơn trước ngày nộp đơn để nghị thuê nhà;
 - b) đã dẫn đến một phán quyết chung chống lại Dương đơn, được ban hành 3 năm trở lên trước ngày nộp đơn; hoặc
 - c) đã dẫn đến một phán quyết chung chống lại Dương đơn, được ban hành ít hơn 3 năm trước ngày nộp đơn nếu 1) việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà [cơ sở của thủ tục pháp lý đó] là vô cớ, hoặc 2) nếu phán quyết chống lại Dương đơn là phán quyết mặc định do không hiện diện, và Dương đơn có thể đưa ra bằng chứng đáng tin cậy rằng họ đã rời khỏi căn nhà tại thời điểm tổng đạt thông báo
 - d) một bản án hoặc hồ sơ tòa án mà sau đó đã bị bác bỏ hoặc niêm phong theo luật thủ tục của tiểu bang
2. Bất kỳ thông tin nào mà Địa chủ có được từ việc kiểm tra lý lịch thuê nhà của Dương đơn thông qua các bên bảo chứng, dù bằng lời nói hay văn bản, ngoại trừ:
 - a) việc không trả tiền nhà;
 - b) ba lần vi phạm nghiêm trọng trở lên đối với Thỏa thuận Cho thuê trong vòng một năm trước ngày nộp đơn mà đã khiến Địa chủ gửi thông báo về việc vi phạm cho Người thuê nhà;
 - c) nợ tiền nhà chưa thanh toán do Địa chủ; hoặc
 - d) những lần vi phạm thỏa thuận cho thuê mà đã dẫn đến việc chấm dứt thỏa thuận cho thuê có nguyên nhân
4. Không đủ lý lịch thuê nhà, trừ khi Dương đơn giữ lại thông tin về lý lịch thuê nhà một cách thiếu thiện chí



Khi áp dụng các tiêu chí kiểm tra Rào cản Thấp, Địa chủ bắt buộc phải tuân thủ tất cả các Luật hiện hành của Liên bang, Tiểu bang và Địa phương.

B. Tiêu chí Kiểm tra theo Lựa chọn của Địa chủ

Chấp nhận Đơn Đề nghị Thuê nhà

Khi Địa chủ áp dụng tiêu chí kiểm tra theo lựa chọn của họ (**Lựa chọn của Địa chủ**) và chấp nhận đơn đề nghị thuê nhà, họ không cần đánh giá thêm.

Ý định Từ chối Đơn Đề nghị Thuê nhà

Khi Địa chủ áp dụng tiêu chí kiểm tra theo lựa chọn của họ và có ý định từ chối đơn đề nghị thuê nhà, nếu bất kỳ tiêu chí nào trong số đó có bản chất hạn chế hơn so với bất kỳ tiêu chí kiểm tra Rào cản Thấp nào, Địa chủ phải thực hiện quá trình **Đánh giá Cá nhân** trước khi đưa ra lời từ chối cho Đơn đề nghị.

► Thực hiện Đánh giá Cá nhân

Đánh giá cá nhân đòi hỏi Địa chủ phải xem xét hoàn cảnh xung quanh các thành phần tiêu cực trong đơn đề nghị thuê nhà. Đây cũng là cơ hội để Đơn đề nghị giải thích lý do tại sao họ nên được chấp nhận mặc dù trong đơn đề nghị thuê nhà của họ có những thành phần không đạt tiêu chuẩn. Không có biểu mẫu hoặc khuôn khổ nào cho việc Đánh giá Cá nhân. Nếu Địa chủ có thắc mắc, họ nên tìm sự hướng dẫn về pháp lý.

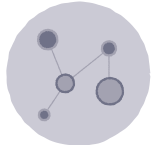
► Xem xét Bằng chứng Bổ sung

Khi tiến hành Đánh giá Cá nhân, Địa chủ phải chấp nhận và xem xét tất cả **Bằng chứng Bổ sung** mà Đơn đề nghị cung cấp (với đơn đề nghị thuê nhà đã hoàn chỉnh của họ) để giải thích, biện minh hoặc phủ nhận sự liên quan của thông tin tiêu cực tiềm ẩn bị tiết lộ thông qua việc kiểm tra.

Khi tiến hành Đánh giá Cá nhân, Địa chủ phải xem xét Bằng chứng Bổ sung và:



1. Bản chất và mức độ nghiêm trọng của các sự cố mà có thể dẫn đến quyết định từ chối;



2. Số lần xảy ra và bản chất của sự cố;



3. Thời gian đã trôi qua kể từ ngày sự cố xảy ra; và



4. Tuổi của cá nhân tại thời điểm sự cố xảy ra.

Từ chối, Khiếu nại & Chấp nhận

A. Từ chối

Từ chối nói chung

Địa chủ có thể từ chối bất kỳ Đơn đề nghị hoặc Người thuê nhà không phải là Đơn đề nghị nào dựa theo các quy định tại 30.01.086 và tất cả các luật liên bang, tiểu bang và địa phương hiện hành.

Từ chối với Tiêu chí Rào cản Thấp

Khi từ chối một Đơn đề nghị dựa trên các tiêu chí kiểm tra Rào cản Thấp, Địa chủ phải cung cấp **Thư thông báo về Quyết định Từ chối** cho Đơn đề nghị và nêu rõ trong đó lý do của quyết định từ chối. Trước khi từ chối một Đơn đề nghị vì lý lịch tội phạm, Địa chủ phải xem xét các Bằng chứng Bổ sung do Đơn đề nghị cung cấp, nếu chúng được cung cấp cùng với đơn đề nghị thuê nhà của họ.

Từ chối Dựa trên các Tiêu chí theo Lựa chọn của Địa chủ

Khi từ chối một Đơn đề nghị dựa trên các tiêu chí kiểm tra theo Lựa chọn của Địa chủ, Địa chủ phải tiến hành việc **Đánh giá Cá nhân** về Đơn đề nghị (xem trang 16). Sau khi thực hiện việc đánh giá, bao gồm cả việc xem xét Bằng chứng Bổ sung, Địa chủ có thể từ chối Đơn đề nghị, miễn là:

- Việc từ chối không mang tính phân biệt đối xử theo Đạo luật Nhà ở Công bằng;
- Từ chối phù hợp với **quy trình kiểm tra chung** và tất cả các luật liên bang, tiểu bang và địa phương hiện hành khác;
- Địa chủ cung cấp **Thư thông báo về Quyết định Từ chối** cho Đơn đề nghị trong vòng hai tuần kể từ khi bị từ chối, và bao gồm lời giải thích về lý do từ chối, cũng như giải thích lý do mà Bằng chứng Bổ sung không bù đắp thỏa đáng cho các yếu tố mà đã khiến Địa chủ đi đến quyết định từ chối đơn đề nghị thuê nhà; và
- Thư thông báo về Quyết định Từ chối được Địa chủ trao cho Đơn đề nghị.

Cách gửi Thư Thông báo Quyết định

Trong vòng 2 tuần đánh giá, Địa chủ phải cung cấp **một thông báo bằng văn bản về quyết định** cho Đơn đề nghị — Chấp nhận, chấp nhận có điều kiện hoặc từ chối. Trong trường hợp chấp nhận hoặc từ chối có điều kiện, Địa chủ phải cho biết lý do họ đưa ra quyết định đó.



Tất cả quy định của thành phố khác với và thêm vào quy định của tiểu bang; xem ORS 90.304.

Yêu cầu Sửa đổi Do Khuyết tật & Quyết định Từ chối



Địa chủ không được sử dụng yêu cầu của Đương đơn về việc sửa đổi hoặc hỗ trợ hợp lý cho người khuyết tật, hoặc bản chất của việc sửa đổi hoặc hỗ trợ được yêu cầu, để làm cơ sở cho quyết định từ chối.

Ngoài ra, Đương đơn không thể bị từ chối nhà ở chỉ dựa trên việc Địa chủ từ chối yêu cầu sửa đổi. Nếu yêu cầu sửa đổi bị từ chối:

- Địa chủ phải cung cấp cho Đương đơn hai khoảng thời gian 24 giờ liên tiếp để yêu cầu một sửa đổi thay thế.
- Nếu không thể thực hiện sửa đổi hợp lý, Đương đơn, nếu đủ điều kiện, có thể chấp nhận căn nhà đó mà không cần sửa đổi.

Nếu một Người thuê nhà không phải là Đương đơn bị từ chối thì sao?

Nếu Đương đơn đủ điều kiện thuê căn nhà, Địa chủ không được từ chối Đương đơn đó dựa trên cơ sở là họ đã từ chối một Người thuê nhà không phải là Đương đơn mà Đương đơn đã đưa vào đơn đề nghị thuê nhà của họ. Thay vào đó, Địa chủ phải cho phép Đương đơn đủ điều kiện chấp nhận căn nhà mà không được cho Người thuê nhà không phải là Đương đơn ở cùng.

Thông báo từ chối cần bao gồm những gì?

Thư thông báo về Quyết định Từ chối phải đáp ứng quy định của ORS 90.304, và kèm theo một lời giải thích về lý do từ chối. Nếu sử dụng tiêu chí kiểm tra theo Lựa chọn của Địa chủ, thư thông báo này phải bao gồm một lời giải thích về lý do từ chối, cùng với một lời giải thích về lý do mà Bằng chứng Bổ sung không bù đắp thỏa đáng cho các yếu tố dẫn đến quyết định của Địa chủ.

B. Khiếu nại

Địa chủ phải cho Đương đơn cơ hội khiếu nại, trong 30 ngày sau khi đơn đề nghị thuê nhà bị từ chối. Quy trình khiếu nại phải:

1. Cung cấp cơ hội để sửa chữa, phủ nhận hoặc giải thích các thông tin tiêu cực đã hình thành cơ sở của việc từ chối;
2. Cho Đương đơn trước cơ hội thuê nhà của Địa chủ trong 3 tháng sau ngày Địa chủ chấp thuận đơn đề nghị thuê nhà sau quá trình xem xét lại hoặc khiếu nại; và
3. Miễn lệ phí kiểm tra cho Đương đơn trong 3 tháng sau khi khiếu nại được chấp thuận. Trước khi miễn lệ phí kiểm tra, Địa chủ có thể yêu cầu Đương đơn tự xác nhận rằng không có điều kiện nào thay đổi so với những điều kiện được mô tả trong đơn được Địa chủ chấp nhận.

C. Phê duyệt & Chấp nhận

Sau khi Địa chủ phê duyệt và Đương đơn chấp nhận một căn nhà, hai bên phải ký kết một **Thỏa thuận Cho thuê**. Địa chủ cũng có thể yêu cầu tất cả những Người thuê nhà ở tuổi trưởng thành phải ký cam kết tuân thủ các **Quy tắc Cư trú**.



Luật điều chỉnh quá trình Nộp đơn và Kiểm tra có thể thay đổi. Địa chủ và Người thuê nhà nên luôn theo dõi pháp luật hiện hành.

Miễn trừ

Các quy định này không áp dụng cho quy trình cho thuê dành cho các căn nhà:

1. Được chính phủ liên bang, tiểu bang hoặc địa phương quy định là nhà ở giá cả phải chăng dành cho các hộ gia đình kiếm được không quá 80% thu nhập hộ gia đình trung bình, và được chi phối bởi Hệ thống Tiếp cận Phối hợp của Quận Multnomah (Multnomah County Coordinated Access System) hoặc thỏa thuận giới thiệu chính thức giữa Địa chủ và một bên cung cấp dịch vụ phi lợi nhuận hoặc cơ quan chính phủ chuyên giúp đỡ những Người thuê nhà có thu nhập thấp hoặc dễ bị tổn thương tìm nhà ở;
2. Không được cho thuê hoặc quảng cáo để cho công chúng thuê — bao gồm các quảng cáo trên các nền tảng trực tuyến có hoặc không tính phí; hoặc
3. Được chia sẻ với Địa chủ bằng cách sử dụng Nhà ở (Dwelling Unit) làm nơi ở chính, định nghĩa của PCC 33.910 về Nhà ở, chứ không phải theo ORS 90.100; hoặc được chia sẻ với Người thuê nhà hiện tại bằng Thỏa thuận Cho thuê riêng cho cùng một căn Nhà ở, theo định nghĩa của PCC 33.910 chứ không phải ORS 90.100; hoặc
4. Các thỏa thuận cho thuê mà theo đó Đương đơn sẽ chiếm một trong hai căn trong một nhà song lập, và nơi ở chính của Địa chủ là căn thứ hai trong cùng ngôi nhà song lập đó; hoặc
5. Các thỏa thuận cho thuê mà theo đó Đương đơn sẽ chiếm một Căn nhà Phụ trội, được định nghĩa tại PCC 33.205, tuân theo Đạo luật tại Thành phố Portland, miễn là chủ sở hữu của Căn nhà Phụ trội cư trú tại cùng một khu nhà đó, hoặc các thỏa thuận cho thuê mà theo đó Địa chủ cư trú trong Căn nhà Phụ trội, và căn nhà của Đương đơn tọa lạc cùng nơi đó.

Lưu ý: Bất kỳ khi nào mà các quy luật về tài trợ hoặc vay mượn của chính phủ địa phương, tiểu bang hoặc liên bang liên quan đến việc kiểm tra Người thuê nhà có mâu thuẫn với bất kỳ phần nào của Mục 30.01.086, các quy luật về tài trợ hoặc vay mượn đó sẽ chỉ được ưu tiên hơn những thành phần có xung đột.

Không tuân thủ

Nếu Địa chủ không tuân thủ bất kỳ quy định nào trong số này, họ có thể chịu trách nhiệm trả cho Đương đơn lên đến \$250 cho mỗi lần vi phạm cộng với thiệt hại thực tế, phí luật sư và chi phí hợp lý. Nếu Đương đơn bị tổn hại về mặt vật chất do sự cố ý không tuân thủ của Địa chủ, họ có cơ sở pháp lý để khởi kiện tại bất kỳ tòa án có thẩm quyền nào để yêu cầu bồi thường thiệt hại và các biện pháp khắc phục khác, nếu thích hợp.



Nếu quý vị tin rằng quý vị đã bị quấy rối hoặc phân biệt đối xử vì chủng tộc, màu da, nguồn gốc quốc gia, tôn giáo, giới tính, tình trạng gia đình, khuyết tật, tình trạng hôn nhân, nguồn thu nhập, khuynh hướng tình dục, bao gồm bản sắc giới tính, bạo lực gia đình, nghề nghiệp, hoặc trên 18 tuổi, hãy tìm trợ giúp pháp lý để hiểu về quyền của quý vị theo luật Nhà ở Công bằng.

Để yêu cầu dịch vụ phiên/thông dịch, vui lòng gọi 503-823-1303

TTY (đường dây dành cho người khiếm thính hoặc khuyết tật về phát âm) theo số 503-823-6868 hoặc Dịch vụ Chuyển tiếp Oregon theo số 711

503-823-1303: Traducción e interpretación
Chuyển Ngữ hoặc Phiên Dịch | 翻译或传译
Письменный или устный перевод | 翻訳または通訳
Traducere sau Interpretare | 번역 및 통역
Письмовий або усний переклад | Turjumida ama Fasiraadda
الترجمة التحريرية والشفوية | ການແປພາສາ ຫຼື ການອະທິບາຍ

Quy định này bổ sung cho bất kỳ quyền và trách nhiệm nào khác được nêu trong Đạo luật về Người thuê nhà và Địa chủ Oregon (Oregon Residential Landlord) theo Chương 90 của Bộ luật Sửa đổi Oregon, và Luật về Người thuê nhà-Địa chủ ở Portland theo Tiêu đề 30 của Bộ luật Thành phố Portland.

Thông tin trong biểu mẫu này chỉ phục vụ mục đích giáo dục. Quý vị nên xem lại quy chế thích hợp của tiểu bang, mã thành phố và quy tắc hành chính nếu cần. Nếu quý vị cần trợ giúp pháp lý hoặc đang cân nhắc việc khởi kiện, quý vị nên liên hệ với luật sư.

**Tìm đầy đủ các Quy
tắc Hành chính, biểu
mẫu và các tài liệu khác
trực tuyến tại**

**[portland.gov/rso/
application-screening](http://portland.gov/rso/application-screening)**

Có thắc mắc?

Nếu quý vị là Địa chủ hoặc Người thuê nhà, và quý vị có thắc mắc hoặc quan ngại về Sắc lệnh về Quy trình Đăng ký và Sàng lọc, hoặc quý vị cần được hướng dẫn chung, vui lòng liên lạc với Văn phòng Dịch vụ Thuê mướn thuộc Cục Nhà ở Portland. Gọi điện, gửi email hoặc ghé đến văn phòng trong giờ hành chính:

Ban trợ giúp của Văn phòng Dịch vụ Thuê mướn

ĐIỆN THOẠI 503-823-1303

E-MAIL Rentalservices@portlandoregon.gov

TRỰC TUYẾN portland.gov/rso

ĐẾN KHÔNG CẦN HẸN 421 SW 6th Avenue, Suite 500
Portland, Oregon 97204

GIỜ LÀM VIỆC Thứ Hai, Thứ Tư và Thứ Sáu
9-11:00SÁNG và 1-4:00CHIỀU

*Nhân viên tại **Văn phòng Dịch vụ Thuê mướn** sẽ cung cấp thông tin về luật pháp và chính sách của thành phố, và giới thiệu quý vị đến các nguồn thông tin và hỗ trợ khác. Tuy nhiên, họ không thể cho quý vị lời khuyên pháp lý hoặc tư vấn về một trường hợp nào đó.*



phát hành **Tháng 1 năm 2020**