

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 trợ cấp di dời này, 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). 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
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.

Quy tắc hành chính

Tham khảo đầy đủ Quy tắc Hành chính 30.01.087 của Bộ luật Thành phố Portland tại: portland.gov/rso/relocation-assistance



được phát hành **Tháng 11 năm 2019**



Lĩnh vực pháp lý này có thể thay đổi thường xuyên và các quy tắc được áp dụng có thể khác nhau tùy từng địa chủ, đơn vị nhà ở và hoàn cảnh sống khác nhau.

CÁC TRƯỜNG HỢP ĐỊA CHỦ ĐƯỢC MIỄN

Quý vị có thể sẽ phải đáp ứng một số quy định và bước quy trình bổ sung, chẳng hạn như nộp đơn đăng ký và được cấp Thư Xác nhận trước khi thuê. Tham khảo Bộ Quy tắc Hành chính hoặc gọi cho Văn phòng Dịch vụ Thuê mướn để tìm hiểu thêm.

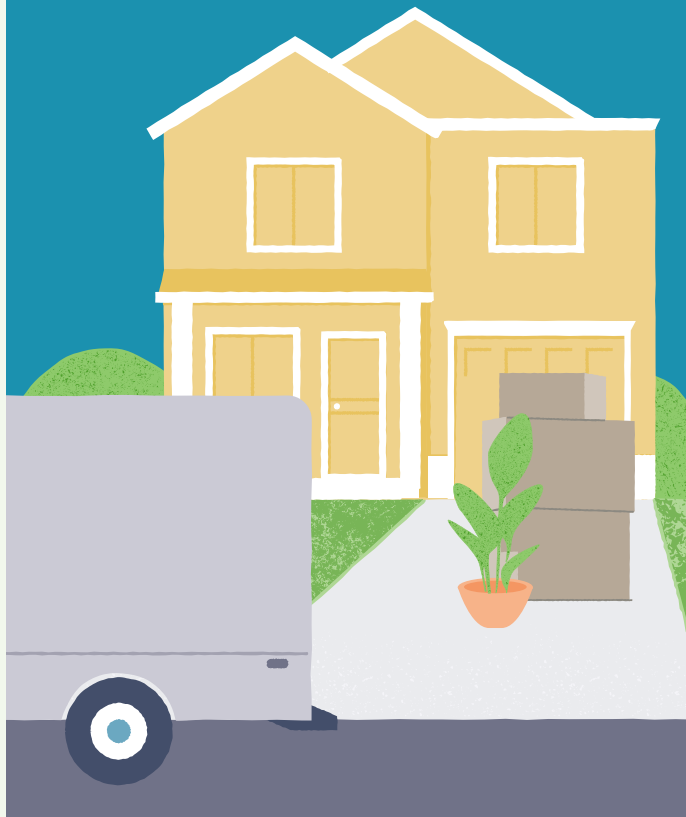
- 01 Thời hạn thuê là hàng tuần
- 02 Người thuê nhà ở cùng một căn nhà/căn hộ với địa chủ
- 03 Người thuê nhà ở cùng căn nhà song lập (duplex) với địa chủ
- 04 Một căn nhà nằm trên cùng một khu đất với một Căn nhà Phụ trội (Accessory Dwelling Unit), hoặc là chính Căn nhà Phụ trội, nơi địa chủ và người thuê nhà cùng sinh sống
- 05 Địa chủ tạm thời cho thuê lại nơi ở chính của họ trong thời gian không quá 3 năm
- 06 Địa chủ tạm thời cho thuê lại nơi ở chính của họ do họ đang phải thi hành nghĩa vụ quân sự
- 07 Một căn nhà mà địa chủ đang chấm dứt Hợp đồng Cho thuê để người trong gia đình ruột thịt của họ có thể dọn đến ở
- 08 Một căn nhà được chính phủ liên bang, tiểu bang hoặc địa phương quản lý hoặc chứng nhận là nhà ở giá rẻ được miễn trả trợ cấp di dời khi tăng tiền thuê nhà tổng cộng từ 10% trở lên trong khoảng thời gian 12 tháng nếu đó là kết quả của sự thay đổi về các điều kiện và quy định của chương trình, hoặc mặt khác không làm tăng phần tiền thuê của người thuê nhà lên 10 phần trăm hoặc hơn
- 09 Một căn nhà được mua lại cho mục đích sử dụng công cộng thông qua Quyền Trưng Thu (eminent domain) và thể theo Đạo luật Thống nhất về Trợ cấp Di dời và Mua lại Bất động sản (Uniform Relocation Assistance and Real Property Acquisition Act) của năm 1970
- 10 Một căn nhà bị coi là không thể ở được ngay mà không phải do hành động hoặc sự thiếu hành động của địa chủ hoặc người thuê nhà
- 11 Một căn nhà được thuê trong thời hạn dưới 6 tháng mà địa chủ có giấy tờ xác minh phù hợp về việc họ đã nộp giấy phép xin phá dỡ trước khi người thuê nhà thuê căn nhà
- 12 Một căn nhà mà địa chủ cho thuê theo thời hạn cố định và đã thông báo bằng văn bản cho người thuê nhà trước khi người thuê nhà đến ở về ý định bán hoặc chuyển đổi vĩnh viễn căn nhà sang mục đích sử dụng khác ngoài mục đích cho thuê

Lưu ý: Các nghĩa vụ và trường hợp được miễn do luật thành phố ấn định khác với và là bổ sung cho các nghĩa vụ do luật tiểu bang ấn định.

LUẬT ĐỊA CHỦ-NGƯỜI THUÊ NHÀ Ở PORTLAND

Trợ cấp Di dời Bắt buộc

Người thuê nhà ở Portland có thể được quyền nhận tiền trợ cấp di dời từ địa chủ của họ nếu họ phải di dời mà không do lỗi của họ, nếu tiền thuê nhà của họ tăng đáng kể, hoặc nếu các điều khoản trong hợp đồng thuê nhà của họ thay đổi đáng kể.



Portland Housing Bureau
Rental Services Office

Khi nào người thuê nhà mới đủ điều kiện nhận trợ cấp di dời?

- Người thuê nhà phải sống tại thành phố Portland
- Người thuê nhà không sống chung với địa chủ của họ
- Thời hạn thuê không phải là theo tuần
- Không áp dụng cho các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê có lý do

Tiền trợ cấp di dời là bao nhiêu?

Studio/Phòng đơn	\$2,900
1 phòng ngủ	\$3,300
2 phòng ngủ	\$4,200
3 phòng ngủ trở lên	\$4,500

Các định nghĩa chính

Địa chủ là bất kỳ ai có hợp đồng thuê nhà với người thuê nhà — đây có thể là một công ty lớn sở hữu nhiều tòa nhà chung cư hoặc một người cho thuê phòng trong ngôi nhà của họ. Quy tắc áp dụng sẽ khác nhau tùy theo phân loại của địa chủ.

Người thuê nhà là người đã ký hợp đồng thuê nhà với địa chủ để có quyền chiếm hữu căn nhà cho thuê.

Hợp đồng thuê hoặc cho thuê là một thỏa thuận bằng lời nói hoặc bằng văn bản giữa địa chủ và người thuê nhà. Hợp đồng này có thể bao gồm các điều khoản và điều kiện về việc sử dụng căn nhà cho thuê, cũng như mức giá thuê, ngày đến hạn trả tiền thuê, và tiền thuê được trả cho ai và ở đâu. Các thỏa thuận như vậy có thể có thời hạn theo tháng (không có ngày kết thúc) hoặc thời hạn cố định (một khoảng thời gian cụ thể).

thư thông báo trước 90 ngày là thư thông báo mà địa chủ bắt buộc phải trao cho người thuê nhà khi họ muốn tăng giá thuê hoặc chấm dứt hợp đồng thuê.

Địa chủ bắt buộc phải trả trợ cấp di dời này trong những trường hợp nào? Địa chủ có thể được miễn.

Sự kiện kích hoạt ▾

A Trục xuất không lý do

B Không gia hạn hợp đồng thuê¹

C Địa chủ có lý do hợp lệ²

D Tăng tiền thuê từ 10% trở lên³

E Thay đổi đáng kể các điều khoản cho thuê⁴

90 ngày

Nhận thư thông báo trước 90 ngày

Trong tất cả các sự kiện ngoại trừ *Thay đổi Đáng kể các Điều khoản Cho thuê* (E), **địa chủ** phải cung cấp một thư thông báo cho người thuê nhà ít nhất 90 ngày trước ngày họ muốn chấm dứt hợp đồng thuê hoặc tăng tiền thuê. Ngoài ra, **địa chủ** phải cung cấp cho người thuê nhà một bản kê các quyền và nghĩa vụ của người thuê nhà.

45 ngày

Trong các trường hợp *trục xuất không lý do* (A), *không gia hạn hợp đồng thuê* (B), hoặc *địa chủ có lý do hợp lệ* (C), **địa chủ** phải trả tiền trợ cấp di dời cho người thuê nhà 45 ngày trước ngày chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

Người thuê nhà không cần hành động.

Người thuê nhà phải cung cấp thư thông báo cho địa chủ về kế hoạch chấm dứt việc thuê nhà do tiền thuê nhà tăng lên (D) hoặc các điều khoản thuê nhà đã thay đổi (E), cùng với yêu cầu trả trợ cấp di dời⁵ trong vòng 45 ngày kể từ ngày nhận được thông báo về việc tăng tiền thuê (D) hoặc đề xuất hợp đồng thuê nhà mới (E).

Điều quan trọng là quý vị phải lưu giữ hoặc ghi lại tất cả những thư từ/văn bản giữa hai bên trong suốt quá trình thuê



Địa chủ phải trả tiền trợ cấp di dời cho người thuê nhà trong vòng 31 ngày kể từ ngày người thuê nhà cung cấp thư thông báo về việc chấm dứt thuê nhà vì lý do tiền thuê tăng (D) hoặc do các điều khoản cho thuê đã thay đổi (E).

Không tuân thủ

Việc không tuân thủ có thể khiến địa chủ phải chịu trách nhiệm trả cho người thuê nhà số tiền gấp 3 lần tiền thuê hàng tháng, cũng như các thiệt hại thực tế, trợ cấp di dời, phí luật sư và chi phí hợp lý.

- ¹ Nếu hợp đồng thuê của quý vị tự động chuyển sang thời hạn theo tháng khi hết hạn, quý vị sẽ không đủ điều kiện nhận trợ cấp di dời, trừ khi địa chủ thông báo cho quý vị về việc tăng tiền thuê nhà, chấm dứt hợp đồng thuê nhà hoặc thay đổi đáng kể các điều khoản trong hợp đồng thuê nhà của quý vị.
- ² Một trong bốn lý do từ phía địa chủ, như được định nghĩa trong SB608
- ³ Luật tiểu bang quy định số tiền tối đa mà địa chủ có thể tăng một cách hợp pháp tiền thuê nhà của quý vị. Nếu mức tăng thấp hơn số tiền tối đa, nhưng vẫn tổng cộng từ 10% trở lên trong khoảng thời gian 12 tháng, quý vị có thể yêu cầu trợ cấp di dời.
- ⁴ Thay đổi đáng kể đề cập đến các điều khoản ngoài việc tăng tiền thuê nhà hoặc chi phí nhà ở liên quan
- ⁵ Yêu cầu trợ cấp di dời là một hành động khác với việc quý vị cung cấp thư thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà và dọn đi.

Lưu ý

- ! Trợ cấp di dời bắt buộc không áp dụng trong các trường hợp chấm dứt hợp đồng có lý do chính đáng.
- ! Việc chấp nhận trợ cấp di dời đòi hỏi người thuê nhà phải dọn đi hoặc trả lại tiền đó nếu không.
- ! Tất cả các thông báo giữa địa chủ và người thuê nhà phải được cung cấp bằng văn bản, nghĩa là một lá thư được gửi trực tiếp cho địa chủ hoặc người thuê nhà, hoặc được gửi bằng thư hạng nhất — không phải qua email, tin nhắn hoặc thư bảo đảm hoặc thư có đăng ký.

THÔNG TIN VỀ ĐỊA CHỦ

Quy định bổ sung

Địa chủ phải thông báo cho PHB về tất cả các khoản thanh toán trợ cấp di dời trong vòng 30 ngày kể từ ngày thanh toán. Điền mẫu thông báo về việc thanh toán trợ cấp di dời tại portland.gov/rso/relocation-assistance.

Quy trình nộp đơn xin miễn trả trợ cấp di dời

1. Kiểm tra các tiêu chí cần đáp ứng để được miễn trong Bộ Quy tắc Hành chính (xem mặt sau)
2. Nộp Đơn xin Miễn Trả Trợ cấp Di dời (Relocation Exemption Application) cho PHB
3. Nhận Thư xác nhận từ PHB
4. Cung cấp một bản sao của Thư Xác nhận này cho người thuê nhà trước một trong những sự kiện kích hoạt

Cách xin miễn trả trợ cấp di dời

Điền đơn trực tuyến hoặc tải xuống bản PDF tại portland.gov/rso/relocation-assistance.