LUẬT CHỦ NHÀ-NGƯỜI THUÊ NHÀ Ở PORTLAND

Tiền Đặt cọc

Hiểu các giới hạn mới mà chính quyền thành phố Portland đã ấn định về Tiền Đặt cọc được cho phép, cách kế toán các khoản tiền này, những loại sửa chữa có thể và không thể được thanh toán bởi tiền đặc cọc, cũng như cách ghi lại Báo cáo Hiện trạng.



Portland Housing Bureau
Rental Services Office

Số Tiền được Cho phép

Số tiền đặc cọc tối đa mà Chủ nhà được phép thu từ Người Thuê nhà phụ thuộc vào việc liệu Chủ nhà có yêu cầu Người Thuê nhà thanh toán trước tiền nhà của tháng cuối cùng hay không

Người Thuê nhà có phải trả trước tiền nhà của tháng cuối cùng không?

CÓ. Khoản Tiền Đặt cọc không được nhiều hơn *một nửa* Giá thuê của một tháng.

KHÔNG. Khoản Tiền Đặt cọc không thể nhiều hơn một tháng Tiền thuê.

Ví dụ A	phải trả Tiền thuê nhà của tháng cuối
Tiền Thuê nhà Một Tháng	**$1,200**
Tiền Thuê nhà của Tháng Cuối	**$1,200**
Khoản Tiền Đặt cọc tối đa	**$600**
TỔNG CỘNG	**$3,000**

Ví dụ B	không phải trả Tiền thuê nhà của tháng cuối
Một tháng Tiền Thuê nhà	**$1,200**
Tiền Thuê nhà của Tháng Cuối	**$0**
Tiền Đặt cọc tối đa	**$1,200**
TỔNG CỘNG	**$2,400**

Trong Trường hợp Chấp thuận Có Điều kiện

Nếu Chủ nhà nhận đơn xin thuê nhà khi Người Thuê nhà đã được chấp thuận có điều kiện[1], Người Thuê nhà có thể phải trả thêm một khoản Tiền Đặt cọc lên đến một nửa tháng Tiền Thuê nhà trong một trong hai trường hợp ví dụ trên.

Nếu Người Thuê nhà yêu cầu, họ có thể trả góp số tiền bổ sung này trong một thời hạn lên đến ba tháng.

1 Xem Luật Thành phố Portland 30.01.086.

Tiền Đặt cọc Được Giữ Bằng Cách nào?

- Tiền Đặt cọc và Tiền nhà Tháng cuối trả trước phải được giữ trong một tài khoản tách biệt với ngân quỹ của Chủ nhà. Đây có thể là tài khoản chi phiếu, tiết kiệm, thị trường tiền tệ hoặc tài khoản thân chủ ủy thác.
- Chủ nhà phải gửi tiền đặt cọc này vào tài khoản trong vòng hai tuần kể từ khi nhận được tiền. Chủ nhà phải cung cấp tên và địa chỉ của ngân hàng trong Hợp đồng Thuê nhà.
- Nếu được Người Thuê nhà yêu cầu, Chủ nhà phải cung cấp biên lai tài khoản và tiền lãi kiếm được (không quá một lần mỗi năm).
- Nếu tiền lãi được tích lũy, khoản tiền này phải được trả cho Người Thuê nhà khi Chủ nhà hoàn lại tiền đặt cọc cho họ. Chủ nhà có thể khấu trừ đến 5% tiền lãi tích luỹ cho chi phí quản lý.

Chủ nhà Có thể Tính Phí Bao nhiêu Cho Việc Sửa chữa?

Để có thể dùng Tiền Đặt cọc để chi trả các chi phí liên quan đến các đồ đạc, thiết bị, máy móc trang bị hoặc tài sản cá nhân do Chủ nhà cung cấp, **những món vật dụng này phải được ghi thành từng khoản trong Hợp đồng Thuê nhà**, cùng với mô tả và hiện trạng. Chủ nhà phải ghi lại bất kỳ thiệt hại nào nhìn thấy được mà vượt quá mức hao mòn thông thường bằng hình ảnh và cung cấp thông tin này cho Người Thuê nhà, cùng với một bản kết toán bằng văn bản theo quy định của ORS 90.300 (12). **Nếu Chủ nhà tính Người Thuê nhà chi phí nhân công trên $200**, Chủ nhà phải cung cấp giấy tờ để chứng minh mức phí đó là hợp lý và phù hợp với các mức phí điển hình trong khu vực đô thị.



DANH SÁCH KIỂM TRA CỦA CHỦ NHÀ

Lúc Người Thuê nhà Dọn đến

- Trong Hợp đồng Thuê nhà, Chủ nhà phải kết hợp một bản mô tả từng chi tiết về bất kỳ đồ đạc, thiết bị, máy móc trang bị hoặc tài sản cá nhân nào do Chủ nhà cung cấp mà bên Chủ nhà dự định sẽ chi trả cho việc sửa chữa hoặc thay thế bằng Tiền Đặt cọc của Người Thuê nhà.
- Trong Hợp đồng Thuê nhà, ghi rõ tên và địa chỉ của ngân hàng nơi Chủ nhà sẽ giữ khoản Tiền Đặt cọc và/hoặc tiền nhà của tháng cuối cùng mà Người Thuê nhà phải trả trước.
- Trong vòng hai tuần kể từ khi nhận được tiền, Chủ nhà sẽ gửi số tiền này vào một tài khoản riêng biệt.
- Cung cấp Báo cáo Hiện trạng Nhà cho thuê (Condition Report) cho Người Thuê nhà khi họ dọn đến ở.
- Chủ nhà phải chụp ảnh các vật dụng được ghi trong Báo cáo Hiện trạng và cung cấp hình ảnh và bản sao Báo cáo Hiện trạng cho Người Thuê nhà.

Trong Thời gian Thuê nhà

- Nếu khoản Tiền Đặt cọc được áp dụng cho chi phí sửa chữa hoặc thay thế, thì Bên Chủ nhà phải cung cấp cho Người Thuê nhà một Báo cáo Hiện trạng được cập nhật trong vòng 15 ngày kể từ ngày sửa chữa hoặc thay thế. Các vật dụng được thay thế sẽ được ghi chú cùng với tình trạng của vật dụng đó.
- Chủ nhà có thể cung cấp lịch sử yêu cầu công việc bảo trì thay cho Báo cáo Hiện trạng cập nhật nếu đơn yêu cầu công việc sửa chữa liệt kê ngày sửa chữa hoặc thay thế; hư hỏng được sửa chữa hoặc thay thế; và số tiền lấy từ khoản Tiền Đặt cọc để sửa chữa hoặc thay thế. Bất kỳ vật dụng được thay thế nào phải được ghi chú với tình trạng của vật dụng đó.

Khi Chấm dứt Hợp đồng Thuê nhà

- Trong vòng năm ngày kể từ khi nhận được hoặc đưa ra thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà, cần phải cung cấp cho Người Thuê nhà một văn bản kế toán về lịch sử thanh toán Tiền thuê nhà của họ (lên đến hai năm) với biểu mẫu Lịch sử Thuê nhà đã được điền đầy đủ.
- Trong vòng một tuần sau ngày chấm dứt hợp đồng, tiến hành việc Kiểm tra Nhà Lần cuối với Người Thuê nhà. Thông báo cho Người Thuê nhà ít nhất 24 giờ về việc kiểm tra theo lịch trình.
- Khoản Tiền Đặt cọc còn lại và tiền lãi tích lũy phải được hoàn trả cho Người Thuê nhà không muộn hơn 31 ngày sau khi chấm dứt hợp đồng thuê nhà.
- Bao gồm thông tin về thư thông báo về các quyền pháp lý liên quan đến Tiền Đặt cọc và giấy kết toán bằng văn bản theo ORS 90.300 (12).

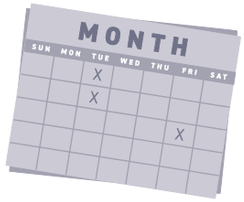
Hiện trạng Nhà thuê lúc Dọn đến và Dọn đi được Xác định như thế nào?

Báo cáo Hiện trạng Nhà thuê] *của Người Thuê nhà* sẽ thiết lập tình trạng cơ bản của căn nhà lúc dọn đến, và Chủ nhà sẽ dựa vào đó để đánh giá mọi nhu cầu về sửa chữa hoặc thay thế được xác định trong bản báo kết quả **Kiểm tra Nhà Lần cuối (Final Inspection)**.

1 Trước Ngày Bắt đầu/Lúc Dọn vào

Trước Ngày Bắt đầu, Chủ nhà phải thực hiện các nỗ lực hợp lý để sắp xếp thời gian thuận tiện cho cả Người Thuê nhà và Chủ nhà để hoàn thành việc kiểm tra khắp nhà và thiết lập Báo cáo Hiện trạng cơ bản để ghi chú (a) tình trạng của tất cả đồ đạc, thiết bị, máy móc trang bị và tài sản cá nhân được liệt kê trong Hợp đồng Thuê nhà, (b) tình trạng của căn nhà được cho thuê, và (c) ghi chú về bất kỳ hư hại nào hiện có. Nếu việc kiểm tra khắp nhà không được hoàn tất, Chủ nhà phải hoàn thành Báo cáo Hiện trạng và chụp ảnh các vật dụng được ghi trong Báo cáo Hiện trạng. Những chứng từ này phải được cung cấp cho Người Thuê nhà vào ngày bắt đầu thuê.

Người Thuê nhà có bảy ngày kể từ ngày bắt đầu thuê để hoàn tất và nộp Phụ lục Báo cáo Hiện trạng (Condition Report Addendum) cho Chủ nhà, trong đó ghi chú bất kỳ thiệt hại nào khác đối với căn nhà. Nếu không có tranh chấp, thì Phụ lục Báo cáo Hiện trạng sẽ được sử dụng để thiết lập tình trạng cơ bản. Chủ nhà có bảy ngày để tranh chấp Phụ lục Báo cáo Hiện trạng bằng văn bản. Nếu có tranh chấp, Chủ nhà phải giữ cả Báo cáo Hiện trạng và Phụ lục Báo cáo Hiện trạng.



Nếu Người Thuê nhà không hoàn tất và nộp Phụ lục Báo cáo Hiện trạng trong vòng bảy ngày đầu tiên khi bắt đầu thuê, thì Báo cáo Hiện trạng của Chủ nhà sẽ bắt đầu có hiệu lực.

2 Trong Thời gian Thuê nhà

Chủ nhà phải cập nhật Báo cáo Hiện trạng Nhà thuê để phản ánh tất cả các sửa chữa và thay thế mà đã ảnh hưởng đến căn nhà trong thời hạn của Hợp đồng Thuê nhà, và cung cấp Báo cáo Hiện trạng Nhà thuê được cập nhật này cho Người Thuê nhà. Chủ nhà có thể cung cấp lịch sử yêu cầu công việc bảo trì thay cho Báo cáo Hiện trạng được cập nhật, miễn là nó đáp ứng các quy định được liệt kê trong Quy tắc Hành chính Thường trực (Permanent Administrative Rule).

3 Khi Chấm dứt Hợp đồng Thuê

Trong vòng năm ngày kể từ khi nhận được hoặc đưa ra thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê, Chủ nhà phải cung cấp cho Người Thuê nhà một bản kết toán bằng văn bản về lịch sử thanh toán tiền nhà của họ (lên đến hai năm) với biểu mẫu **Lịch sử Thuê nhà** đã được điền đầy đủ.



Trong vòng một tuần sau ngày chấm dứt hợp đồng, Chủ nhà phải tiến hành cuộc **Kiểm tra Nhà Lần cuối** cùng với Người Thuê nhà (hoặc đại diện của Người Thuê nhà) để kiểm tra toàn bộ căn nhà nhằm ghi lại bất kỳ thiệt hại nào ngoài mức hao mòn thông thường mà không được ghi trong Báo cáo Hiện trạng Nhà thuê.

Người Thuê nhà có thể có mặt tại buổi Kiểm tra Nhà Lần cuối nếu họ muốn. Chủ nhà phải thông báo cho Người Thuê nhà về ngày giờ của cuộc kiểm tra trước ít nhất 24 giờ.

Chủ nhà nên chuẩn bị một bản mô tả từng mục về bất kỳ sửa chữa nào, ăn khớp với các khoản mục trong Hợp đồng Thuê nhà. Chủ nhà phải ghi lại bất kỳ thiệt hại nào nhìn thấy được mà vượt quá mức hao mòn thông thường bằng hình ảnh và cung cấp thông tin này cho Người Thuê nhà, cùng với một bản kết toán theo quy định của ORS 90.300 (12).

Không Tuân thủ

Nếu Chủ nhà không tuân thủ bất kỳ quy định nào trong số này, họ sẽ phải chịu trách nhiệm trả cho Người Thuê nhà một số tiền lên đến $250 cho mỗi lần vi phạm cộng với thiệt hại thực tế, phí luật sư và chi phí hợp lý.

Chủ nhà Có thể Dùng Tiền Đặt cọc để Trả những Chi phí nào?

Được phép

- Sửa chữa và thay thế đồ đạc, thiết bị hoặc tài sản cá nhân **được liệt kê từng mục trong hợp đồng thuê**, nếu sự trục trặc hoặc hư hỏng là do hành động hoặc sự thiếu sót của Người Thuê nhà
- Các chi phí thực tế, phát sinh hợp lý, để sửa chữa và khôi phục điều kiện của đơn vị nhà ở như lúc mới bắt đầu thuê

Không Được Phép

- Bảo trì định kỳ
- Hao mòn thông thường
- Thay thế các thiết bị hoặc đồ đạc đã không còn hoạt động hoặc bị hư hỏng mà không phải do hành động hoặc sự thiếu sót của Người Thuê nhà
- Sửa chữa hoặc thay thế các thiết bị, đồ đạc, máy móc trang bị hoặc tài sản bị hư hỏng hoặc trục trặc trước đó như đã nêu trong Báo cáo Hiện trạng Nhà thuê bắt buộc khi Người Thuê nhà dọn đến ở
- Bất kỳ chi phí nào được hoàn trả bởi hợp đồng bảo hiểm tài sản hoặc bảo hiểm trách nhiệm chung toàn diện, hoặc bảo hành của Chủ nhà
- Dịch vụ sửa chữa hoặc thay thế sàn nhà (trừ khi sàn nhà bị hư hỏng do việc sử dụng **quá mức hao mòn thông thường**, và chỉ giới hạn ở các chi phí liên quan đến khu vực bị ảnh hưởng)
- Sơn phết nội thất (trừ khi sửa chữa những hư hỏng cụ thể do Người Thuê nhà gây ra vượt quá mức hao mòn thông thường) hoặc sơn lại tường đã sơn mà không được phép

Tìm Tài liệu & Biểu mẫu Trực tuyến

Tìm Biểu mẫu Lịch sử Cho thuê, Quy tắc Hành chính, Luật Thành phố đầy đủ và hơn thế nữa tại: portland.gov/rso/security-deposits

Có thắc mắc?

Nếu quý vị là Chủ nhà hoặc Người Thuê nhà, và quý vị có thắc mắc hoặc quan ngại về Sắc lệnh về Tiền Đặt cọc (Security Deposit Ordinance), hoặc quý vị cần biết thông tin tổng quát, vui lòng liên lạc với Văn phòng Dịch vụ Thuê mướn (Rental Services Office).

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

VĂN PHÒNG

1900 SW 4th Avenue, Suite 7007
Portland, Oregon 97201

GIỜ TRẢ LỜI ĐIỆN THOẠI VÀ TRẢ LỜI EMAIL

Các ngày Thứ Hai, Thứ Tư và Thứ Sáu
Từ 9 – 11 giờ sáng và 1 – 4 giờ chiều

Vui lòng liên hệ với Ban Trợ giúp RSO để biết thông tin về các tùy chọn gặp trực tiếp.

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 tư vấn quý vị về mặt pháp lý hoặc tư vấn một người nào đó về một tình huống nào đó.

Các Quy tắc Hành chính

Có thể tìm thấy Toàn bộ Quy tắc Hành chính 30.01.087 của Bộ luật Thành phố Portland tại: portland.gov/rso/relocation-assistance

! Tất cả quy định của thành phố cộng với các quy định của tiểu bang; xem ORS 90.300.

published August 2022
NOT30.01.087.BRC.V2
VED: 1AUG2022