13 Các Vi phạm Phổ biến Nhất về Bảo trì Bất động sản (và cách tránh chúng)

Bureau of Development Services FROM CONCEPT TO CONSTRUCTION

1900 SW 4th Avenue
Portland, Oregon 97201
503-823-7300
bds@portlandoregon.gov
www.Portland.gov/BDS



Quy tắc Bảo trì Bất động sản của Portland (Tiêu đề 29) đặt ra các yêu cầu cơ bản cho tất cả các cơ sở có người sinh sống trong thành phố. Các mục tiêu chính của Tiêu đề 29 bao gồm:

- bảo vệ sức khỏe
- an toàn và phúc lợi của công dân
- bảo tồn nhà ở
- ngăn ngừa sự xuống cấp bên ngoài của các công trình không phải nhà ở
- khả năng sinh sống được của khu vực lân cận

Chủ nhà và người thuê nhà phải tuân theo quy tắc bảo trì bất động sản. Tìm hiểu thêm về những nơi phổ biến nhất mà chúng tôi phát hiện thấy các vi phạm trong các căn hộ và nhà riêng và những gì quý vị có thể làm để đảm bảo bất động sản của quý vị tuân thủ các quy tắc.

Để báo cáo những vi phạm đối với các yêu cầu này, hãy gọi cho bộ phận Tuân thủ Quy tắc về Bất động sản của Thành phố Portland theo số 503-823-2633 hoặc trực tuyến tại www.portland.gov/bds/code-enforcement/report-violation-and-check-status-reported-violation.



1. Thiết bị báo động/phát hiện khói và/hoặc carbon monoxide

- Các thiết bị phát hiện khói đang hoạt động được đặt trong các phòng ngủ, gần các phòng ngủ và ở mỗi tầng của ngôi nhà, bao gồm cả tầng hầm và tầng áp mái có không gian sinh sống.
- Các thiết bị phát hiện carbon monoxide đang hoạt động được đặt trong mỗi phòng ngủ/khu vực ngủ hoặc trong vòng 15’ bên ngoài mỗi phòng ngủ/khu vực ngủ trong các đơn vị nhà ở và bất kỳ khu vực chung kín nào có chứa nguồn carbon monoxide hoặc được kết nối với khu vực chung chứa nguồn carbon monoxide.



2. Lối thoát hiểm

- Mỗi đơn vị nhà ở phải có ít nhất một lối thoát hiểm đã được phê duyệt.
- Phòng ngủ nào cũng phải có cửa sổ hoặc cửa ra vào mở thẳng ra bên ngoài.
- Cửa sổ và cửa ra vào không bao giờ được chặn.



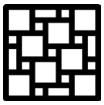
3. Cửa ra vào và cửa sổ

- Sửa chữa các cửa ra vào và cửa sổ bị hỏng, bị thiếu hoặc lắp đặt không đúng cách để ngăn chặn sự xâm nhập của thời tiết.
- Các khóa cửa sổ và cửa ra vào hoạt động đúng cách, các miếng chặn cò khóa và rầm cửa ở tình trạng được sửa chữa tốt.
- Cửa sổ phòng ngủ phải mở và luôn mở để thông gió hoặc thoát hiểm.



4. Tường và trần nhà

- Tấm thạch cao, bảng tường và tấm ốp không bị hư hỏng hoặc mất tích.
- Sơn và giấy dán tường không bị bong tróc khỏi tường.



5. Sàn nhà

- Tất cả thảm, gạch lát, và linoleum and vinyl lót sàn (đặc biệt trong phòng tắm và nhà bếp) được bảo trì đúng cách và không bị mòn, nứt, thiếu hoặc hư hỏng.



6. Cầu thang

- Các bậc cầu thang được sửa chữa tốt, không có mặt bậc cầu thang bị gãy hoặc hư hỏng.
- Tất cả cầu thang và chiếu nghỉ cầu thang đều có tay vịn và/hoặc lan can còn nguyên vẹn.



7. Điện- hầu hết các công trình điện đều bắt buộc phải có giấy phép

- Dịch vụ điện đầy đủ trong một tòa nhà ngăn chặn việc vấp phải cầu dao và việc sử dụng quá nhiều dây nối.
- Dây điện nằm bên trong tường, hộp hoặc ống dẫn kim loại.
- Các thiết bị điện gắn cố định được gắn chặt an toàn đúng chỗ.

8. Hệ thống ống nước- hầu hết các công trình hệ thống ống nước đều bắt buộc phải có giấy phép

- Lắp đặt đúng cách các đường ống dẫn nước, ống thoát nước và các thiết bị cố định và giữ cho chúng không bị rò rỉ.

9. Hệ thống sưởi ấm

- Giữ cho lò đun hoặc máy sưởi gắn ở tường hoạt động tốt và có khả năng sưởi ấm tất cả các không gian sống ở ít nhất là 68 độ. Quý vị không thể sử dụng máy sưởi di động để đáp ứng yêu cầu này.

10. Bếp củi- bắt buộc phải có giấy phép để lắp đặt tất cả các bếp củi

- Lắp đặt bếp củi để duy trì một khoảng cách nhất định với các bức tường, trần nhà, sàn nhà và các vật dụng trong nhà dễ cháy.

11. Thiết bị và đồ dùng

- Quạt, bộ điều chỉnh nhiệt và các thiết bị chính phải hoạt động bình thường.
- Trang bị máy sưởi bằng nước nóng có một van giảm áp và ống xả giảm áp.
- Tất cả các thiết bị thay thế máy sưởi bằng nước nóng cần có giấy phép và hệ thống chống động đất.

12. Các tiện ích cơ bản

- Tất cả các đơn vị nhà ở đều có các dịch vụ cấp nước, điện và/hoặc khí đốt và các dịch vụ vệ sinh đang hoạt động.

13. Chuyển đổi tầng hầm, gác xép, nhà để xe và các công trình phụ

- Quý vị phải xin giấy phép xây dựng trước khi chuyển đổi tầng hầm, gác xép, nhà để xe hoặc công trình phụ thành một đơn vị nhà ở hoặc không gian sống riêng biệt.

14. Tầng hầm và không gian phải bò

- Sửa chữa hoặc thay thế các tường tầng hầm bị nứt hoặc lún.
- Loại bỏ nguyên nhân gây ra nước đọng.
- Ngăn ngừa hoặc loại bỏ sự xâm nhập của côn trùng hoặc động vật gặm nhấm.

15. Móng

- Sửa chữa hoặc thay thế tường móng bị lún, nứt, vỡ hoặc nghiêng quá mức.

16. Hiên nhà và bậc thềm

- Sửa chữa ván sàn hiên nhà, bậc thềm và tay vịn bị hỏng và xuống cấp và các bậc bằng bê tông ngoài trời bị hỏng.

17. Tấm ốp tường

- Bảo trì tấm ốp tường để không bị hư hỏng, thiếu ván, ván bị lỏng lẻo hoặc mục nát, bong tróc sơn và gỗ trơ trụi.

18. Mái nhà

- Thay thế các tấm ván lợp bị lỏng, bị thiếu hoặc bị mòn quá mức để tránh bị rò rỉ.
- Sửa chữa các xà nhà bị võng và/hoặc bị hư hỏng.

19. Máng xối và ống tháo nước mưa

- Xả nước và kết nối đúng cách các máng xối và ống tháo nước mưa để dẫn nước tránh xa móng nhà đến điểm xử lý đã được phê duyệt.

20. Ống khói

- Các ống khói có cấu trúc vững chãi không có vết nứt, vữa xuống cấp, thiếu hoặc vỡ gạch.
- Bảo trì các ống khói để ngăn ngừa cháy ống khói và sự tồn lưu của các khí độc hại.

21. Hàng rào

- Sửa chữa, thay thế hoặc loại bỏ các hàng rào bị hư hỏng hoặc gãy vỡ gây nguy hiểm cho người hoặc bất động sản của hàng xóm.

22. Lối đi bộ và đường lái xe vào nhà

- Sửa chữa các vết nứt và hư hỏng quá mức ở tất cả các lối đi bộ để tránh gây thương tích cho người đi bộ.

23. Thu gom rác

- Chủ sở hữu bất động sản nhà ở cho thuê phải đăng ký và trả tiền cho dịch vụ tái chế và ủ phân hàng tuần và dịch vụ đổ rác hai tuần một lần cho mỗi đơn vị nhà cho thuê.



24.Vệ sinh

- Giữ cho các đơn vị nhà ở không bị ẩm ướt một cách hợp lý để ngăn ngừa tình trạng mục nát và nấm mốc phát triển.
- Giữ cho tất cả các đơn vị nhà có người sinh sống, cả bên trong và bên ngoài, không có rác rưởi.
- Có đủ sức chứa và dịch vụ thu gom rác, tối thiểu một thùng chứa 20 gallon cho mỗi đơn vị nhà ở.
- Giữ cho các đơn vị ở không bị côn trùng và động vật gặm nhấm xâm nhập; và nếu được tìm thấy sẽ bị tiêu diệt đúng cách.



25.Các tòa nhà phụ

- Nhà để xe, bãi đậu xe và nhà kho phải có kết cấu chắc chắn và được bảo trì tốt và không bị chiếm dụng cho mục đích sinh hoạt.

Ai có thể thực hiện công trình

Đối với công trình bắt buộc phải có giấy phép, chủ sở hữu của ngôi nhà biệt lập hoặc song lập (duplex) dành cho một gia đình có thể thuê một nhà thầu được cấp phép để thực hiện công trình hoặc trong một số trường hợp, họ tự thực hiện công trình đó. Nếu chủ sở hữu thực hiện công việc, thì chủ sở hữu sẽ chịu trách nhiệm tự thực hiện công việc trừ khi họ thuê người có giấy phép nhà thầu phù hợp. Các yêu cầu về giấy phép đối với chủ sở hữu tự thực hiện công trình của mình cũng giống như những yêu cầu đối với nhà thầu thực hiện công trình đó.

LƯU Ý: Nếu bắt buộc phải thực hiện công trình điện trong một bất động sản bỏ trống và/hoặc cho thuê hoặc nếu bất động sản đang bán hoặc sẽ được bán, thì bắt buộc phải có một nhà thầu điện được cấp phép để xin giấy phép điện và thực hiện công trình. Nếu địa điểm là bất động sản do chủ sở hữu sử dụng, thì chủ sở hữu và gia đình trực hệ có thể xin giấy phép và thực hiện công trình.

Nếu bắt buộc phải có công trình hệ thống ống nước đối với một bất động sản cho thuê có từ 3 đơn vị nhà ở trở lên, thì bắt buộc phải có nhà thầu hệ thống ống nước được cấp phép. Nếu địa điểm có 1 hoặc 2 đơn vị nhà ở thì chủ sở hữu có thể tự mình thực hiện công trình.

Chương trình Trao quyền cho Khu dân cư

Những người Da đen, người Bản địa, người da màu và người khuyết tật mà đã nhận được thư thông báo vi phạm qua đường bưu điện từ Thành phố có thể nhận được sự trợ giúp từ nhân viên của chúng tôi. Gọi số 503-823-7300 hoặc truy cập trang web của chúng tôi: www.portland.gov/bds/empowered-communities-programs/neighborhoods

Liên hệ với chúng tôi

Cục Dịch vụ Phát triển
City of Portland, Oregon
1900 SW 4th Avenue, Portland, OR 97201
www.portland.gov/bds

Giờ Làm việc:

Thứ Hai đến Thứ Sáu, 8 giờ sáng đến 5 giờ chiều
Số chính của BDS: 503-823-7300

Thông tin về Giấy phép được cung cấp tại địa điểm sau:

- Trung tâm Dịch vụ Phát triển (Tầng Một)
  Để biết Giờ Làm việc Gọi số 503-823-7310 hoặc truy cập www.portland.gov/bds
- Dịch vụ Cấp Phép (Tầng Hai)
  Để biết Giờ Làm việc Gọi số 503-823-7310 hoặc truy cập www.portland.gov/bds

Các Số Điện thoại Quan trọng

Số chính của BDS	503-823-7300
Tuân thủ của Bất động sản	503-823-2633
Đường dây thông tin tự động của DSC	503-823-7310
Thông tin về quy chuẩn xây dựng	503-823-1456
Thông tin về phân vùng:	503-823-7526
Thông tin về giấy phép cho điện, cơ khí, hệ thống ống nước, cống rãnh và biển báo	503-823-7363
Quy trình cấp phép và thông tin về lệ phí	503-823-7357
Các nguồn trợ giúp và hồ sơ	503-823-7660
Đường dây yêu cầu kiểm tra 24 giờ của (yêu cầu số IVR và mã kiểm tra gồm ba chữ số)	503-823-7000
Thông tin về nhà ở cho nơi ở dành cho một và hai gia đình	503-823-7388
Dịch vụ Chuyển tiếp Thông tin của Oregon	711

Để biết thêm thông tin chi tiết về giờ hoạt động của văn phòng và các dịch vụ hiện có:

TRUY CẬP TRANG WEB CỦA CHÚNG TÔI: WWW.PORTLAND.GOV/BDS

Lưu ý: Tất cả thông tin trong tập tài liệu này có thể thay đổi.

Traducción e interpretación | Chuyển Ngữ hoặc Phiên Dịch | 翻译或传译
Turjumida ama Fasiraadda | 翻訳または通訳 | Письменныйили устный перевод
Traducere sau Interpretare | 번역 및 통역 | الترجمة التحريرية أو الشفوية
ການແປພາສາ ຫຼື ການອະທິບາຍ | Письмовий або усний переклад

503-823-7300 BDS@PortlandOregon.gov www.portland.gov/bds/brochures-forms/translated-brochures-forms

Thành phố Portland cam kết cung cấp khả năng tiếp cận có ý nghĩa. Đối với các điều chỉnh, sửa đổi, dịch thuật, phiên dịch hoặc các dịch vụ khác, vui lòng gọi số **503-823-7300** hoặc **Dịch vụ Chuyển tiếp Thông tin của Oregon** tại **711**.