

Quyền Hợp Pháp của Người thuê nhà phải dời đi do ngập lụt ở San José

- **Người thuê nhà có quyền quay trở lại ngôi nhà đã bị hư hại bởi lũ lụt?**

Vâng. Người thuê có quyền trở về nhà, và chủ nhà không thể đuổi người thuê nhà mà không qua quá trình thu hồi nhà hợp pháp. Nếu chủ nhà phải sửa chữa mà đòi hỏi người thuê nhà để ra khỏi nhà của mình, người thuê nhà sẽ có thể quay trở lại sau khi sửa chữa được thực hiện (trừ khi chủ nhà đã trải qua một quá trình pháp lý để thu hồi nhà).

- **Nhà thuê của tôi bị hư hại bởi lũ lụt. Tôi có cần phải trả tiền thuê nhà không?**

Còn tùy theo bị thiệt hại nặng tới mức nào và cơ quan chính phủ có cho là căn hộ đó được “đánh dấu đỏ” (red-tagged) hay “đánh dấu vàng” (yellow-tagged). Nếu thành phố cho là căn hộ đó được đánh dấu đỏ, điều này có nghĩa là căn hộ này không an toàn để đi vào bên trong. Nếu thành phố cho là căn hộ đó được đánh dấu vàng, điều này có nghĩa là người ta có thể đi vào căn hộ nhưng để sinh sống thì không được an toàn vì các tình trạng hiện đang tiếp diễn như các vấn đề về cấu trúc hoặc thiếu tiện ích. Nếu căn hộ bị thiệt hại quá nặng khiến cho người thuê không thể sống ở đó được, thì người thuê sẽ không phải trả tiền thuê cho tới khi căn hộ được thông qua để cho ở trở lại. Quý vị có thể tìm hiểu về tình trạng của các tài sản bằng cách nhìn vào các bản đồ trên trang mạng này: <http://sanjoseca.gov/index.aspx?NID=5404>.

Nếu người thuê nhà vẫn có thể sống trong ngôi nhà thuê của mình thì chủ nhà có thể yêu cầu người thuê nhà trả tiền thuê nhà. Nếu vẫn còn có những vấn đề nghiêm trọng cần phải được sửa chữa, người thuê nhà có thể được trả ít hơn__hoặc có thể được hoàn trả lại một phần tiền thuê __cho đến khi vấn đề được cố định. Tuy nhiên, nếu chủ nhà không đồng ý với một giá thuê thấp hơn, người thuê có thể chạm vào sự nguy hiểm nếu không trả đầy đủ tiền thuê nhà, vì chủ nhà có thể bắt đầu quá trình thu hồi lại. Nếu chủ nhà cung cấp cho bạn một thông báo đuổi nhà, hoặc kiện để trục xuất bạn, xin liên hệ với dịch vụ pháp lý để được giúp đỡ ngay lập tức.

- **Nếu tôi sống trong một căn hộ thuê mà giá thuê được kiểm soát?**

Tòa nhà với ba đơn vị hay hơn được xây dựng trước tháng 9 năm 1979 được kiểm soát bởi chương trình Quyền Thuê Nhà và chương trình Giới Thiệu của thành phố. Người thuê nhà sống trong các tòa nhà giá thuê được kiểm soát có sự bảo vệ pháp lý và có thể nộp đơn xin giảm tiền thuê nếu có sự vi phạm luật về vấn đề sức khỏe và an toàn, hoặc "sự cắt giảm phục vụ."

Nếu bạn nộp đơn yêu cầu, đây cũng là một cơ hội để có một hòa giải với chủ nhà. Đó là một thời gian để ngồi xuống với một quan chức thành phố và chủ nhà của bạn để làm một thỏa thuận về những gì sẽ xảy ra với hợp đồng thuê nhà của bạn trong tương lai. Để biết thêm thông tin, hoặc nộp đơn xin giảm tiền thuê nhà, gọi điện hoặc truy cập quyền cho thuê của thành phố

và giới thiệu Chương trình (thông tin dưới đây) hoặc truy cập trang web của họ tại:
[http://www.sanjoseca.gov/index.aspx?NID= 743](http://www.sanjoseca.gov/index.aspx?NID=743).

Rental Rights & Referrals Program (Located at San Jose City Hall) – (Quyền Thuê Nhà và chương trình Giới Thiệu của thành phố ở toà thị chính)
Housing Department, City of San Jose
200 E. Santa Clara Street
San Jose, CA 95113
Số điện thoại: (408) 975-4480
Thứ Hai – Thứ Sáu, 8:00 a.m. – 5:00 p.m.

- **Tôi không muốn quay trở lại căn hộ của tôi. Tôi có thể hủy bỏ hợp đồng thuê với chủ nhà của tôi không?**

Nếu nhà thuê của bạn là căn hộ bị gắn thẻ đỏ (xem ở trên), bạn có thể hủy bỏ hợp đồng thuê của bạn và bạn không nợ tiền với chủ nhà. Nếu căn hộ thuê của bạn không phải là căn hộ bị gắn thẻ đỏ thì hợp đồng thuê nhà của bạn vẫn còn tồn tại. Nếu bạn có một hợp đồng thuê dài hạn thuê nguyên năm và muốn hủy hợp đồng thuê sớm, bạn nên cố gắng thương lượng một thỏa thuận di chuyển ra với chủ nhà. Nếu bạn chỉ đơn giản là di chuyển ra, chủ nhà đề nghị bạn trả những tháng còn lại trên hợp đồng thuê cho đến khi chủ nhà tìm được một người thuê nhà mới. Nếu bạn có hợp đồng thuê nhà từng tháng, và bạn muốn hủy bỏ hợp đồng thuê nhà, bạn nên cung cấp cho chủ nhà thông báo trước 30 ngày bằng giấy tờ. Bạn vẫn sẽ phải chịu trách nhiệm tiền thuê cho khoảng thời gian 30 ngày.

- **Tôi cần tiền để có thể di chuyển. Chủ nhà của tôi có cần phải trả tiền di chuyển cho tôi không?**

Không. Số thành phố và luật di dời nhà nước không áp dụng cho các thảm họa thiên nhiên như lũ lụt. Tuy nhiên, Quỹ Bảo trợ nạn nhân Lũ ở San José sẽ cung cấp thông qua Silicon Valley Community Foundation đến các tổ chức phi vụ lợi có thể giúp đỡ những tài chính khẩn cấp và ổn định nhà ở và nhu cầu trước mắt khác cho nạn nhân của lũ lụt. Các loại hỗ trợ tài chính trực tiếp có thể bao gồm các khoản trợ cấp mượn nhà, voucher cho khách sạn, công cụ làm việc hay thiết bị, sửa chữa xe hoặc thay thế, đồ đạc trong nhà, hoặc hỗ trợ nhu cầu trước mắt khác, và ưu tiên sẽ được trao cho các hộ bị thiệt hại nặng mà nạn nhân đã được tạm thời hoặc vĩnh viễn bị dời ra khỏi nhà của họ.

Để đăng ký cho sự hỗ trợ, nạn nhân bị di chuyển ra khỏi nhà của mình nên đến Trung tâm Hỗ trợ địa phương (LAC) ở tòa thị chính thành phố San Jose tại 200 East Santa Clara St.

Nhân viên thành phố sẽ giúp đỡ các cư dân bị ảnh hưởng bởi lũ lụt. Nạn nhân đăng ký tại LAC đó sẽ được liên lạc trong vòng vài ngày để được đánh giá cho viện trợ từ một hỗ trợ tài chính phi vụ lợi. Nạn nhân bị ảnh hưởng bởi lũ lụt cần thông báo đầy đủ nếu họ hiện không nhà hoặc sống trong một môi trường không ổn định hoặc không an toàn.

- **Làm thế nào tôi có thể nhận lại được tiền đặt cọc thuê nhà?**

Chủ nhà không phải trả lại tiền đặt cọc của bạn cho đến khi bạn di chuyển ra ngoài. Sau khi bạn dọn ra, chủ nhà có 21 ngày để trả lại tiền đặt cọc hoặc cung cấp cho bạn một danh sách các khoản khấu trừ. Chủ nhà có thể khấu trừ tiền thuê chưa thanh toán hoặc bất kỳ thiệt hại đến tài sản bạn gây ra từ tiền đặt cọc. Chủ nhà không thể khấu trừ từ tiền đặt cọc bất kỳ sửa chữa liên quan đến lũ lụt. Nếu bạn đang di chuyển ra ngoài, cho chủ nhà địa chỉ để chủ nhà gửi tiền đặt cọc cho bạn.

- **Tôi có thể làm gì để đảm bảo quyền hợp pháp của tôi được bảo vệ?**

Hãy lưu giữ hồ sơ của tất cả mọi thứ. Chụp ảnh của sự thiệt hại của căn hộ và tài sản cá nhân của bạn; nhận biên lai thanh toán tiền thuê; viết ra bất kỳ sự thỏa thuận nào bạn đã có với chủ nhà. Nếu chủ nhà không muốn ký một thỏa thuận, hãy gửi chủ nhà một lá thư, e-mail, hoặc tin nhắn văn bản xác nhận sự thỏa thuận của bạn. Giao tiếp với chủ nhà --nếu bạn phải di chuyển ra khỏi tạm thời để sửa chữa và muốn di chuyển trở lại sau việc sửa được hoàn tất, bảo đảm với chủ nhà là bạn muốn quay trở lại và làm thế nào chủ nhà có thể liên lạc với mình. Nếu bạn có nhận housing voucher số 8 (Section 8), hãy cho các Cơ quan Nhà (Housing Authority) biết những gì đang xảy ra.

- **Tôi có thể đến đâu để được giúp đỡ với vấn đề pháp lý liên quan đến nhà ở của tôi?**

Các tổ chức sau đây cung cấp các dịch vụ pháp lý miễn phí cho người thuê trong Quận Hạt Santa Clara. Tuy nhiên, mỗi tổ chức có sự hạn chế và tiêu chuẩn riêng. Liên lạc cụ thể với từng tổ chức để xem họ có thể giúp bạn.

Law Foundation of Silicon Valley (408) 280-2424

Asian Law Alliance (408) 287-9710

Bay Area Legal Aid (800) 551-5554

Senior Adults Legal Assistance (408) 295-5991

Từ chối trách nhiệm: trên giấy này là những thông tin và không nên được hiểu như tư vấn pháp lý. Để được tư vấn cụ thể, xin vui lòng tham khảo với một luật sư trực tiếp.