

Đơn Khiếu Nại Dành Cho Người Thuê Nhà –Tenant Petition – TP1

Thông Tin Người Thuê Nhà

Tên: _____ Họ: _____
Địa Chỉ : _____ San José, CA, Mã Bưu Chính: _____
Tên căn hộ: _____ Ngày Dọn Vào: _____
Số Điện Thoại: _____ Điện Thư: _____
Phiếu Thuê Nhà (ví dụ như Section 8 Housing)? Không Có, loại phiếu gì: _____
Cần Thông Dịch Cho Phiên Điều Trần? Không Có, Tiếng Tây Ban Nha Tiếng Việt Ngôn Ngữ Khác: _____
Đồng Ý Gửi / Nhận Tài Liệu Qua Điện Thư? Không Có

Thông Tin về Chủ Nhà (Nếu Biết)

Tên: _____ Họ: _____
Số Điện Thoại: _____ Điện Thư: _____
Địa Chỉ Nhận Thư: _____
Thành Phố, Tiểu Bang & Mã Bưu Chính: _____

Các Lý Do Nộp Đơn Này (đánh dấu vào tất cả những điều áp dụng):

- Phản đối việc tăng tiền thuê nhà hoặc đóng thêm khoản phụ phí (Hoàn thành Mục I).
- Không sửa chữa hoặc không có (các) dịch vụ được liệt kê trong hợp đồng (Hoàn thành Mục II).
- Có những lý do khác để nộp đơn khiếu nại này vì sự vi phạm đạo luật (Hoàn thành Mục III).

Mục I. Tiền Thuê Tăng / Phí Thu, Lệ Phí Hoặc Phụ Phí Trái Phép

(Tham Khảo Hướng Dẫn Đơn Khiếu Nại Dành Cho Người Thuê Nhà Mục I)

1. Quý vị có hợp đồng thuê nhà không? Có Không (Nếu có, ngày của hợp đồng): _____
2. Quý vị có tên trong hợp đồng nguyên thủy không? Có Không, hợp đồng có thêm tôi vào ngày: _____

Quý vị có lo lắng về số tiền đặt cọc mượn nhà của quý vị không? Có Không (Nếu không, bỏ câu hỏi 3-4)

3. Quý vị có trả tiền đặt cọc mượn nhà không? Có Không
4. Số tiền đặt cọc: \$ _____ Tiền đặt cọc có bị tăng không? Không Có, tăng lên thành: \$ _____

Quý vị có lo lắng về tiền thuê nhà tăng không? Có Không (Nếu không, bỏ câu hỏi 5-9)

5. Quý vị có nhận được thông báo tăng tiền thuê nhà? Có Không
6. Quý vị nhận được thông báo tăng tiền thuê lúc nào? Ngày: _____ Bằng văn bản? Không Có
7. Số tiền tăng là bao nhiêu? \$ _____
8. Giá thuê nhà trước khi tăng là bao nhiêu? \$ _____
9. Giá thuê mới có hiệu lực vào lúc nào? Ngày: _____
10. Quý vị trả tiền thuê nhà cho ai? Chủ nhà Quản lý Người khác: _____

Quý vị đã nhận bất kỳ khoản thu phí hoặc lệ phí nào sau đây? (Tham khảo Mục hướng dẫn của người thuê nhà)

- Không Có (Nếu có, đánh dấu vào tất cả những điều áp dụng)
- Phí kiểm tra hồ sơ Phí thanh toán chậm Chi phiếu bị trả lại
- Phí làm lại chìa khoá hoặc thẻ an ninh Phí khác: (cho biết chi tiết): _____
- Các Hoá Đơn Tiện Dụng: Nước Rác Cổng Rãnh Tiện Dụng Khác: (cho biết chi tiết): _____



Rent Stabilization Program

City of San José Housing Department

200 East Santa Clara St, 12th Floor, San José, CA 95113

408-975-4480 • www.sanjoseca.gov/rent • RSP@sanjoseca.gov

Mục II. Vấn Đề Với Căn Hộ Hoặc Các Tiện Nghi Chung

Liệt kê tất cả các vấn đề hoặc khiếu nại của quý vị đối với căn hộ. Vui lòng liệt kê từng vấn đề riêng biệt.
(Tham Khảo Hướng Dẫn Đơn Khiếu Nại Dành Cho Người Thuê Nhà Phần II)

1. Vấn Đề: _____

Ngày vấn đề bắt đầu: ____ Quý vị có báo cáo vấn đề với người quản lý: Không Có, Tôi báo với: _____

Quý vị báo với người quản lý lúc nào: _____ Quý vị báo cáo bằng văn bản: Không Có

Quản lý có khắc phục vấn đề: Không Có Vấn đề còn tồn tại: Không Có

Vấn đề ảnh hưởng đến quý vị như thế nào: _____

Quý vị đang muốn giảm tiền thuê vì vấn đề trên? Không Có, số tiền yêu cầu giảm: \$ _____

2. Vấn Đề: _____

Ngày vấn đề bắt đầu: ____ Quý vị có báo cáo vấn đề với người quản lý: Không Có, Tôi báo với: _____

Quý vị báo với người quản lý lúc nào: _____ Quý vị báo cáo bằng văn bản: Không Có

Quản lý có khắc phục vấn đề: Không Có Vấn đề còn tồn tại: Không Có

Vấn đề ảnh hưởng đến quý vị như thế nào: _____

Quý vị đang muốn giảm tiền thuê vì vấn đề trên? Không Có, số tiền yêu cầu giảm: \$ _____

Xin dùng trang giấy kèm theo để liệt kê thêm những vấn đề khác.

Mục III. Những Vi Phạm Khác Về Đạo Luật Thuê Chung Cư

Vui lòng mô tả các hành động hoặc sự kiện khác, đã xảy ra trong 12 tháng qua, mà quý vị cho là vi phạm Đạo Luật Thuê Chung Cư (đính kèm thêm trang giấy để cung cấp thêm thông tin, nếu cần):

Mục IV. Tài Liệu Hỗ Trợ

Xin cho biết tài liệu quý vị gửi kèm theo với đơn này:

- | | | |
|---|--|--|
| <input type="checkbox"/> Bản sao hợp đồng thuê nhà | <input type="checkbox"/> Thông báo tăng tiền thuê nhà | <input type="checkbox"/> Hình ảnh |
| <input type="checkbox"/> Hóa đơn | <input type="checkbox"/> Báo cáo từ Dept. Code Enforcement | <input type="checkbox"/> Tài liệu khác |
| <input type="checkbox"/> Thư từ (thư bưu điện, điện thư, v...v..) | | |

Quý vị đã thông báo với chủ nhà rằng quý vị sẽ nộp đơn này? Không Có

Quý vị có chấp nhận một quy trình hoà giải tự nguyện không? Không Có

Thông tin được cung cấp trong bản kiến nghị này sẽ được nhân viên của Chương Trình Ổn Định Tiền Thuê (Rent Stabilization Program) sử dụng để liên lạc với chủ nhà / người quản lý và người thuê nhà. Nếu người thuê dọn ra khỏi nơi ở trên sau khi điền đơn này, người thuê phải thông báo cho Chương Trình Ổn Định Tiền Thuê về địa chỉ mới và số điện thoại nếu có.

Chữ Ký Của Người Thuê Nhà

Ngày

Dành Riêng Cho Văn Phòng

Đủ Điều Kiện Không Đủ Điều Kiện _____ % 2nd Quyền Lợi Dịch Vụ Đạo Luật Nhà

Ngày Chấp Thuận: _____ Ký Hiệu của Nhân Viên _____

Căn hộ đăng ký theo Đạo Luật Thuê Chung Cư Của Thành Phố? Có Không

Hướng Dẫn Đơn Khiếu Nại Dành Cho Người Thuê Nhà

Mục I. Tiền Thuê Tăng / Phí Thu, Lệ Phí Hoặc Phụ Phí Trái Phép

Tiền Thuê Tăng

Khi điền vào Mục I, "Tiền Thuê Tăng", của Đơn Đơn Khiếu Nại Dành Cho Người Thuê Nhà, xem xét những điều sau đây:

1. Khoản tiền thuê nhà hàng năm của quý vị tăng vượt mức giới hạn 5% của Đạo Luật Thuê Chung Cư. Ví dụ: nếu tiền thuê của quý vị là 1500 đô la một tháng, mức tăng hàng năm của quý vị không được vượt quá $1500 \text{ đô la} \times 5\% = 75 \text{ đô la}$ hoặc 1575 đô la; hoặc là
2. Quý vị đã bị tăng tiền thuê nhà nhiều hơn một lần trong 12 tháng qua. Ví dụ: nếu tiền thuê tăng vào tháng 3 năm 2018, chủ nhà không thể tăng tiền thuê lần nữa cho đến tháng 3 năm 2019, trừ khi được Chương Trình Ổn Định Tiền Thuê (Rent Stabilisation) cho phép.
3. Quý vị đang bị tính thêm tiền thuê cho một Dịch Vụ Gia Cư. Ví dụ: nếu quý vị bị thu một khoản phí riêng cho vật nuôi của quý vị (còn được gọi là "tiền nuôi vật cưng"), khoản phí này không được cho phép dựa theo Đạo Luật Thuê Chung Cư vì tiền thuê quý vị trả bao gồm tất cả các Dịch Vụ Gia Cư.

Nếu xác định chủ nhà đã thu tiền thuê vi phạm Đạo Luật Thuê Chung Cư thì chủ nhà sẽ phải hoàn trả khoản phí thu quá mức. Tiền hoàn lại được giới hạn trong các khoản phí quá mức thu được trong 12 tháng trước ngày nộp đơn. Để biết thêm thông tin, vui lòng tham khảo Bộ luật Thành phố San Jose (SJMC) mục 17.23.310.

Phí Thu, Lệ Phí Hoặc Phụ Phí Trái Phép

Có một số tình huống mà chủ nhà có thể tính phí quý vị cho bốn loại chi phí khác nhau mà chủ nhà đặt ra. Đạo Luật Thuê Chung Cư giới hạn số tiền mà quý vị có thể bị tính cho từng chi phí khác nhau. Các loại chi phí khác nhau và giới hạn phí thu như sau:

Các Loại Chi Phí Hoặc Lệ Phí Có Thể Tính	Giới Hạn Phí Thu
Phí thay chìa khóa hoặc thẻ an ninh	Khoản phí không thể nhiều hơn chi phí thay thế thực tế cộng thêm 10 đô la.
Phí chi phiếu bị trả lại	Khoản phí không được quá 25 đô la đối với lần chi phiếu bị trả lại đầu tiên và 35 đô la cho mỗi lần chi phiếu bị trả lại sau này.
Phí trả tiền thuê nhà chậm	Phí không được quá 5% tiền thuê hàng tháng.
Phí kiểm tra hồ sơ	Phí phải tuân theo Bộ luật Dân sự California đoạn 1950.6 (b).

Chủ nhà chỉ có thể tính phí các khoản phí nêu ở trên, trừ khi được Chương Trình Ổn Định Tiền Thuê (Rent Stabilization Program) cho phép. Chủ nhà không thể tính phí bất kỳ khoản phí nào được liệt kê ở trên trừ khi khoản tiền đó được ghi rõ trong cả hợp đồng thuê mướn và hóa đơn tiền thuê hàng tháng của quý vị (nếu quý vị nhận hoá đơn). Chủ nhà cũng phải cung cấp cho quý vị một bản sao của hóa đơn hoặc biên lai của họ để biết chi tiết số tiền chủ nhà chi tiêu cho một trong bốn mục được liệt kê ở trên.

Khi hoàn thành Phần I, Phí Thu, Lệ Phí Hoặc Phụ Phí Trái Phép trên Đơn Của Người Thuê Nhà, xem xét những câu hỏi sau đây:

1. Quý vị đã nhận khoản thu phí hay lệ phí chưa?
2. Có phải tính phí thu hoặc lệ phí là một trong bốn khoản phí được phép nêu ở trên?
3. Khoản phí thu hoặc lệ phí được liệt kê rõ ràng trong hợp đồng cho thuê của quý vị? (Nếu không, xin vui lòng cho biết trong đơn của quý vị)
4. Chủ nhà có cung cấp cho quý vị bản kê khai chi phí mà chủ nhà đã trả không?
5. Quý vị có phản đối tính chân thật của hóa đơn từ chủ nhà không?
6. Quý vị có phản đối số tiền bị thu?
7. Lệ phí hoặc phí thu đã vượt quá giới hạn nêu trên?
8. Có bất kỳ tính toán sai nào trong việc xác định quý vị phải trả bao nhiêu?

Nếu bất kỳ câu hỏi nào trong số này được áp dụng cho trường hợp của quý vị, vui lòng miêu tả nó trong đơn của quý vị. Để biết thêm thông tin, vui lòng tham khảo Bộ luật Thành phố San Jose (SJMC) mục 17.23.315

Mục II. Vấn Đề Với Căn Hộ Hoặc Các Tiện Nghi Chung

Chủ nhà bắt buộc phải giảm tiền thuê nếu Dịch Vụ Gia Cư bị giảm bớt. "Dịch Vụ Gia Cư" là các dịch vụ được cung cấp và liên quan đến việc sử dụng hoặc thuê phòng của một Căn Hộ Cho Thuê, bao gồm nhưng không giới hạn trong việc sửa chữa, thay thế, bảo trì, sơn, ánh sáng, nhiệt, nước, dịch vụ thang máy, diệt côn trùng, giặt sấy, dọn vệ sinh, đổ rác, nội thất, các dịch vụ tiện ích, bãi đậu xe, nhà kho và các lợi ích, quyền lợi hoặc cơ sở nào khác. Mức Dịch Vụ Cơ Bản cho các dịch vụ nhà ở bao gồm các khoản quy định tại Bộ Luật Dân Sự California số 1941.1 (Các Điều Khoản 7.03 về Thuê Nhà).

Các Vấn Đề Với Căn Hộ Hoặc Việc Giảm Dịch Vụ: Quý vị có thể nộp đơn khiếu nại nếu dịch vụ gia cư bị giảm, các vấn đề liên quan đến việc không tuân thủ các Quy Tắc Xây Dựng và các vấn đề về Bảo Đảm Môi Trường Sống. *Khi cáo buộc vi phạm Quy Tắc Xây Dựng hoặc Bảo Đảm Môi Trường Sống, quý vị có thể kèm theo đơn khởi kiện một bản báo cáo của Thanh Tra Gia Cư.* Gọi số 408-535-7770 để biết thông tin về cách làm hện. Khi hoàn thành Mục II của Đơn Khiếu Nại Dành Cho Người Thuê Nhà, xem xét các ví dụ sau về việc cắt giảm dịch vụ:

Những Điều Không An Toàn Hoặc Không Vệ Sinh Trong Căn Hộ Hoặc Tại Các Khu Vực Chung:

- Sự xâm hại của côn trùng / sâu bọ (dán, chuột, mối, rệp)
- Cầu thang, ban công, lan can bị hư hỏng / không an toàn

Hệ Thống Sưởi Ấm hoặc Thiết Bị Nấu Ăn Bị Hư Hỏng:

- Nhiệt độ không đủ hoặc không đều
- Hệ thống sưởi ấm không an toàn
- Bếp / lò nướng không hoạt động
- Không có hệ thống sưởi ấm - Hệ thống sưởi ấm bị hỏng
- Bếp / lò nướng không an toàn

Hệ thống ống nước bị hư hỏng (Khí Ga, Nguồn Nước, Hoặc Hệ thống Nước thải):

Rò rỉ đường ống:

- Khí ga
- Nước
- Nước thải

Thiếu nước nóng / lạnh trong:

- phòng tắm
- nhà bếp
- Không có nước nóng
- Nước nóng không an toàn

Tắc nghẽn:

- Bồn rửa chén
- Bồn rửa mặt
- Vòi hoa sen / bồn tắm

Nước thải bị đọng lại trong:

- Bồn rửa chén
- Bồn rửa mặt
- vòi hoa sen / bồn tắm

Bồn Cầu Bị Hư Hỏng:

- Không xả nước
- Gãy bể / rò rỉ
- Tắc nghẽn

Đèn Điện, Dây Điện, Và Các Thiết Bị Liên Quan Bị Hư Hỏng:

- Đèn không hoạt động
- Phích cắm không hoạt động
- Công tắc không hoạt động
- Dây điện bị hở

Các Bức Tường, Sàn Nhà Hoặc Thiết Bị Che Chắn Bị Lỗi:

- Các lỗ trên trần/tường
- Trần nhà bị thấm nước
- Cửa sổ bị hư hỏng
- Cửa ra vào/cửa sổ không có khoá
- Sàn nhà bị hư hỏng
- Bị nấm mốc
- Sàn nhà trong tình trạng nguy hiểm

Nếu bất kỳ ví dụ nào áp dụng cho trường hợp của quý vị, vui lòng ghi rõ trong đơn của quý vị.

Tiếp Tục Mục II. Vấn Đề Với Căn Hộ hoặc Các Tiện Nghi Chung

Liệt kê tất cả các vấn đề hoặc khiếu nại của quý vị đối với căn hộ. Vui lòng liệt kê từng vấn đề riêng biệt.
(Tham Khảo Hướng Dẫn Đơn Khiếu Nại Dành Cho Người Thuê Nhà Phần II)

3. Vấn Đề: _____

Ngày vấn đề bắt đầu: ____ Quý vị có báo cáo vấn đề với người quản lý: Không Có, Tôi báo với: _____

Quý vị báo với người quản lý lúc nào: _____ Quý vị báo cáo bằng văn bản: Không Có

Quản lý có khắc phục vấn đề: Không Có Vấn đề còn tồn tại: Không Có

Vấn đề ảnh hưởng đến quý vị như thế nào: _____

Quý vị đang muốn giảm tiền thuê vì vấn đề trên? Không Có, số tiền yêu cầu giảm: \$ _____

4. Vấn Đề: _____

Ngày vấn đề bắt đầu: ____ Quý vị có báo cáo vấn đề với người quản lý: Không Có, Tôi báo với: _____

Quý vị báo với người quản lý lúc nào: _____ Quý vị báo cáo bằng văn bản: Không Có

Quản lý có khắc phục vấn đề: Không Có Vấn đề còn tồn tại: Không Có

Vấn đề ảnh hưởng đến quý vị như thế nào: _____

Quý vị đang muốn giảm tiền thuê vì vấn đề trên? Không Có, số tiền yêu cầu giảm: \$ _____

5. Vấn Đề: _____

Ngày vấn đề bắt đầu: ____ Quý vị có báo cáo vấn đề với người quản lý: Không Có, Tôi báo với: _____

Quý vị báo với người quản lý lúc nào: _____ Quý vị báo cáo bằng văn bản: Không Có

Quản lý có khắc phục vấn đề: Không Có Vấn đề còn tồn tại: Không Có

Vấn đề ảnh hưởng đến quý vị như thế nào: _____

Quý vị đang muốn giảm tiền thuê vì vấn đề trên? Không Có, số tiền yêu cầu giảm: \$ _____

6. Vấn Đề: _____

Ngày vấn đề bắt đầu: ____ Quý vị có báo cáo vấn đề với người quản lý: Không Có, Tôi báo với: _____

Quý vị báo với người quản lý lúc nào: _____ Quý vị báo cáo bằng văn bản: Không Có

Quản lý có khắc phục vấn đề: Không Có Vấn đề còn tồn tại: Không Có

Vấn đề ảnh hưởng đến quý vị như thế nào: _____

Quý vị đang muốn giảm tiền thuê vì vấn đề trên? Không Có, số tiền yêu cầu giảm: \$ _____



Rent Stabilization Program
City of San José Housing Department
200 East Santa Clara St, 12th Floor, San José, CA 95113
408-975-4480 • www.sanjoseca.gov/rent • RSP@sanjoseca.gov