

## 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
- Không có hệ thống sưởi ấm - Hệ thống sưởi ấm bị hỏng
- Hệ thống sưởi ấm không an toàn
- Bếp / lò nướng không an toàn
- Bếp / lò nướng không hoạt động

### 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

#### Tắc nghẽn:

- 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

#### Thiếu nước nóng / lạnh trong:

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

#### Nước thải bị đọng lại trong:

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

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

- Đèn không hoạt động
- Công tắc không hoạt động
- Phích cắm 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 nắm móc
- 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.