ЗНАЙ СВОЇ ПРАВА

Посібник орендодавця та орендаря

Lancaster Housing Opportunity Partnership

Справедливе забезпечення житлом...
Це ваше право!

Community Basics, Inc.

Building Brighter Tomorrows

Компанія "Community Basics" пишається тим, що забезпечує доступне житло у всьому Центральному регіоні Пенсильванії. Працюючи у партнерстві з муніципалітетами, підрядниками, фінансистами та постачальниками послуг, ми заснували і зараз керуємо більш ніж 500 підрозділами в таких громадах:

- Brunswick Farms Apts., Lancaster
- Cloister Heights Apts., Ephrata
- Country Club Apts., Lancaster
- Fordney House, Lancaster
- Golden Triangle Apts., Lancaster
- Lincoln House, Lancaster Marietta
- Senior Apts., Marietta New Holland
- Apts., New Holland
- Nissly Chocolate Factory Apts., Mount Joy
- Old Market Apts., Ephrata
- Park Avenue Apts., Lancaster
- Three Center Square Apts., Maytown
- Walnut Street Apts., Lititz

Компанія Community Basics, Inc.
717.735.9590 www.communitybasics.com

Contactenos hoy, estaremos listos para ayudarle!

800-919-9280

-Solicitud de Ciudadanía
-Ajuste de Estatus para personas elegibles
-Solicitud de tarjeta verde o Residencia permanente
-Defensa de deportación
-Cancelación de la deportación
-Audiencias de fianza
-Asilo político
-Visa de estudiante y trabajo
-Acción Diferida para Jovenes

Oscar J. Barbosa, Esq
Immigration Attorney & Counselor
Licenciado en NJ #1868-2010

DIASPORA LAW
U.S. IMMIGRATION FIRM

717-431-3771

The Latino Connection
112 Market Street | Suite 430 Harrisburg, PA 17101

The Liberty Place
313 W. Liberty Street | Suite 250 Lancaster, PA 17603

Los Abogados de la Comunidad-HGSK
138 N. 5th St. Reading, PA 19601

La opción inteligente para proteger el futuro de su familia | www.diasporalaw.com

Велика подяка Центру житлового рівноправ'я штату Пенсильванія, Банку громадян, Фонду сім'ї Патрісії Кайнд та Проекту охорони здоров'я, освіти та правової допомоги Школи юридичного університету Уайденера за підтримку в наданні цього посібника.

Lancaster Housing Opportunity Partnership

Листопад 2019

Для отримання додаткової інформації або оновлень вмісту перегляньте цей посібник на веб-сайті www.lhop.org або зв'яжіться з нами за 717.291.9945 дод.110.

Рівність і справедливість - це не одне і те саме.

Інститут житлової рівності та справедливості в LHOP співпрацює з громадськими організаціями та державними службовцями, щоб забезпечити інформацією та підтримкою ресурси, які знімають бар'єри житлозабезпечення, з якими стикаються жителі округів Ланкастер та Йорк.

Ми вважаємо, що рівність і справедливість - це не одне і те саме. Коли ресурси розподіляються однаково, не всі отримують однакову користь. Коли люди стикаються з численними перешкодами на шляху до чесного, безпечного і доступного житла, їм може знадобитися більше допомоги, ніж тим, у кого немає ніяких перешкод. Рівний доступ до житла - це наше бачення для громади, а справедливість - наш шлях до цього бачення.

Інститут житлової рівності і справедливості при LHOP та Центр житлової рівності Пенсильванії підготували дане керівництво в якості державної допомоги для орендарів та орендодавців. Існує багато організацій, які надають інформацію спеціально лише постачальникам житла або лише орендарям. Ми вважаємо, що через забезпечення рівного доступу до інформації, кожен буде краще обізнаним та готовим вступати у легальні та захищені відносини орендодавець-орендар.

Цей посібник не призначений замінити надання належних юридичних порад.

Партнерство з можливості надання житла в Ланкастері хотіло б подякувати наступним агенціям та особам, які зробили свій внесок у перегляд даного посібника: Рей Д'Агостіно, генеральний директор LHOP; Рональд М. Фрідман, автор закону та практики орендарів та орендодавців штату Пенсильванія; Меморі Д'Агостіно; Адріан Гарсія, директор Інституту рівноправного та справедливого житла в LHOP; Бретані Меллінгер, менеджер із зовнішніх зв'язків відділу справедливого забезпечення житлом; Тодд Бургард, компанія "Бургард Дизайн"; Каролін Капістрано, координатор з питань зв'язку та комунікацій, Центр рівного доступу до житла Пенсильванії; Проект охорони здоров'я, освіти та правової допомоги в юридичній школі університету Уайденера.

HOUSING EQUALITY & EQUITY INSTITUTE
Civil Rights Empowerment & Advocacy in Housing

Адріан Гарсія
Директор, Інститут справедливого житлокористування

ПАРТНЕРСТВО НА РИНКУ ЖИТЛА В ЛАНКАСТЕРІ

Рей Д'Агостіно
Виконавчий директор

ФІНАНСУВАННЯ ЗАБЕЗПЕЧИЛИ

спеціальні уповноважені округу

Денніс Стакі
Голова

Джошуа Парсонс
Заступник голови

Крейг Леман

Мер Ланкастера

Данене Сораче

Партнерство в користуванні житлом та перебудови в Ланкастері

Метью Штернберг
Виконавчий директор

Керівництво для орендодавця та орендаря "Знай свої права" було розроблене у співпраці з:

HOUSING EQUALITY CENTER of Pennsylvania

EQUAL HOUSING OPPORTUNITY

CITY OF LANCASTER
A City Authentic

LANCASTER COUNTY Redevelopment Authority

ЗМІСТ

Вступ 7

Справедливе забезпечення житлом 8

Закони про справедливе забезпечення житлом 8

Типи житла, на які поширюється дія Закону про справедливе забезпечення житлом 8

Житло, на яке не поширюється дія Закону про справедливе забезпечення житлом 9

Дискримінаційні заяви та дискримінаційна реклама 9

Сім'ї з дітьми 9

Жертви домашнього насильства 10

Сексуальні домагання 10

Захист для ЛГБТ-меншин 10

Національне походження, статус іммігранта та обмежене володіння англійською мовою 11

Особи з інвалідністю 11

Обґрунтовані адаптації та модифікації для людей з інвалідністю 12

Поради стосовно написання листів-запитів щодо обґрунтованої адаптації чи модифікації 14

Зразок листа-запита на обґрунтовану адаптацію 15

Зразок листа-запита на обґрунтовану модифікацію 16

Підтвердження інвалідності та потреби 17

Допомога тваринам 17

Доступність та нове будівництво 18

Що робити, якщо ви думаєте, що стали жертвою житлової дискримінації 18

Що повинні знати постачальники житла 20

Поширені помилки на ринку справедливого житла, допущені постачальниками житла і як запобігти їх 20

Додаткова інформація про закон про житло 22

Що варто врахувати перед орендою 24

Додаток на оренду 26

Питання, які орендодавець може задати потенційному орендареві 26

Стандарти фінансової кваліфікації 26

Заявка на оренду 26
Відмова заявнику 27
Кримінальне минуле 27
Що робити, якщо орендодавець відмовляється прийняти житловий ваучер або ваучер на соціальне забезпечення чи дохід у разі непрацездатності? 28

Здача в оренду 29
Розуміння положень оренди 29
Дата закінчення оренди 30
Зміни до оренди 30
Загальні положення про оренду 30
Непосильні умови оренди 30
Уникання шахрайства з орендою 31

Перед переїздом 32
Запишіть збитки перед тим, як переїхати 32
Зверніться до місцевого інспектора житлового господарства 32
Фарба на основі свинцю 32
Детектори диму / Детектори чадного газу 33
Контрольний список для огляду орендної одиниці 34

Права та обов'язки орендарів 38
Ваші обов'язки як орендаря 38
Страхування орендарів 39
Відносини сусідства 39
Проблеми з іншими орендарями 40
Гості 40
Дозволити іншим заселятися 40
Право орендарів на конфіденційність 41
Акт орендодавця та орендаря 1951 року 42

Ремонти та передбачувана гарантія придатності 46
Право на гідне місце для життя 46
Що таке адекватне опалення? 46
Що робити, якщо ваше приміщення не є житловим? 47

Засоби судового захисту орендаря від порушення припущеної гарантії придатності до проживання 48
Хто несе відповідальність за винищення? 50
Ремонт не підлягає гарантії придатності для проживання 51
Зразок листа - серйозні проблеми, що впливають на житлову придатність 52
Зразок листа - підтвердження необхідного ремонту 53
Зразок листа - ремонт та вирахування 54
Зразок листа - утримування повної / часткової орендної плати 55
Зразок листа - припинення договору оренди з причин житлової придатності - 1й лист 56
Зразок листа - припинення оренди з причин житлової придатності - 2й лист 57

Кошти під заставу 58

Обмеження суми під заставу 58
Відсотки за депозитом під заставу 59
Повернення коштів застави 59
Оскарження збитків, стягнутих з вашої застави 59
Що таке нормальне зношування? 60
На що можна використовувати заставу? 60
Кроки для повернення депозиту під час переїзду 60
Що робити, якщо орендодавець не повернув вашу заставу 61
Приклад листа - повідомлення про виселення/ переадресацію для повернення застави 63

Збільшення орендної плати 64

Припинення надання комунальних послуг 66

Кроки, щоб уникнути припинення надання комунальних послуг 67
Що робити, якщо мій орендодавець несе відповідальність за оплату рахунків за комунальні послуги? 68
Відновлення надання комунальних послуг 68
Хто відповідальний за оплату комунальних рахунків? 68
Чи повинен бути особистий лічильник для кожної квартири? 68

Чи може орендодавець помститися мені за підтвердження моїх власних прав на комунальні послуги? 69

Чи може мій орендодавець припинити надавати мені комунальні послуги, оскільки я маю заборгованість по оренді? 69

Проблема оплати комунальних платежів 69

Мати заборгованість з оренди 71

Виселення 72

Порядок провадження виселення 72

Повідомлення про виселення 72

Судове засідання 73

Правосуддя 74

Наказ про володіння майном 75

Процес оскарження 76

Графіки повідомлення про виселення 78

Питання та відповіді: Виселення 79

Питання та відповіді: Магістратській окружний суд 81

Що мені робити, якщо будинок чи квартира, яку я орендую, підлягає продажу як заставлена нерухомість або примусовому продажу з торгів? 84

Ресурси 86

ВСТУП

Ми сподіваємось, що цей посібник допоможе вам забезпечити успішний досвід оренди, надавши загальну інформацію а також ресурси самодопомоги щодо законів про державне та федеральне законодавство про житло та орендарів Пенсильванії, що стосуються оренди приватної житлової власності.

Даний посібник охоплює два основні типи нормативно-правових актів, що захищають права орендарів у Пенсильванії. Перший тип, федеральний та державний закони про справедливе забезпечення житлом, захищає орендарів від дискримінації або поводження з ними несправедливо чи упереджено через їх належність до категорії, що охороняється цими законами. Відмова орендодавця здавати кому-небудь в оренду житло через їх расу або етнічну приналежність є прикладом дискримінації, що є незаконною згідно із законами про справедливе забезпечення житлом. Другий вид захисту для орендарів - це захищені спеціальним Законом орендарі та орендодавці. Закон про орендодавців та орендарів Пенсильванії захищає як орендарів, так і орендодавців, встановлюючи основні правила оренди житлової нерухомості. Питання оренди, такі як процедури ремонту, технічного обслуговування та виселення регулюються Законом про орендодавців та орендарів.

Державне житло, дотаційне житло, мебльовані кімнати, мобільні будинки та комерційна власність можуть підпорядковуватися різним законам та вимогам і не обговорюються в межах цього посібника.

Цей посібник не призначений замінити надання належних юридичних порад.

Партнерство з надання житлових можливостей Ланкастеру та Центр рівноправного житла не несуть відповідальності за помилки, упущення чи зміни в законі.

СПРАВЕДЛИВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЖИТЛОМ

Закони про справедливе забезпечення житлом

Заголовок VIII Закону про громадянські права 1968 р. із змінами та доповненнями, відомий як **Закон про справедливе забезпечення житлом.**

Закон про справедливе забезпечення житлом - це федеральний закон, який забороняє дискримінувати будь-які операції, пов'язані з житлом, на основі семи захищених класів.

- Расовий
- Іншого кольору шкіри
- Національне походження
- Віросповідання
- Стать
- Неоплатоспроможність
- Сімейний статус (або наявність неповнолітніх дітей у домогосподарстві, вагітних жінок чи когось у процесі забезпечення законного піклування над дитиною)

Закон штату Пенсильванія про людські стосунки - це закон штату, яким споживачі захищені від дискримінації щодо житла, він включає два додаткові захищені класи.

- Вік (від 40)
- Користувачі, дресирувальники та тренери тварин, що надають допомогу інвалідам

Закони про справедливе забезпечення житлом забороняють дискримінувати когось, ґрунтуючись на захищеному класі, будь-яким із наступних способів:

- Відмова від оренди чи продажу житла
- Відмова від переговорів щодо продажу чи оренди житла
- Недоступність житла або відмова у наданні житла
- Встановлення різних умов, положень чи привілеїв на продаж чи оренду житла, іпотечний кредит, страхування власника або орендаря або будь-яку іншу житлову операцію
- Дискримінація в рекламі
- Погроза або залякування будь-кого, хто користується правом на справедливе житло або допомагає комусь іншому у здійсненні їхніх прав на справедливе житло

Типи житла, на які поширюється дія Закону про справедливе забезпечення житлом

Закон про справедливе забезпечення житлом та Закон про людські відносини штату Пенсильванія охоплює всі типи житла, включаючи:

- Квартира
- Парки мобільних будинків
- Спільне володіння
- Одномісні сімейні будинки
- Державне житло
- Будинки для догляду за літніми
- Спальня
- Дома догляду за неповносправними людьми

Житло, на яке не поширюється дія Закону про справедливе забезпечення житлом

Наступні типи житла не повинні відповідати деяким частинам законів про справедливе забезпечення житлом.

Будинки з двома частинами, де власник проживає в одній із частин, звільнені від Закону про людські відносини штату Пенсильванія, а **будівлі з чотирма частинами, де власник проживає в одній із частин**, звільнені від Закону про справедливе забезпечення житлом.

Житло, яким керують релігійні організації, може обмежувати проживання членів, якщо вони не дискримінують за ознаками раси.

Житло для людей похилого віку (для людей старше 55 або 62 років), які відповідають певним вимогам, можуть відмовити в оренді сім'ям з дітьми.

Ніколи не буває звільнення від дискримінаційних заяв чи дискримінаційної реклами.

Дискримінаційні заяви та дискримінаційна реклама

Закон про справедливе забезпечення житлом забороняє робити або публікувати будь-яку заяву чи рекламу, яка стверджує перевагу або обмеження на основі захищеного класу. Нижче наведено приклади незаконної реклами:

- "без дітей"
- "ідеально для поодиноких людей чи пар"
- "Християнський дім"
- «Квартира не підходить для людей з інвалідністю»
- "Італійська околиця"

Як правило, реклама житла повинна описувати нерухомість, яка орендується, а не бажаного орендаря.

Сім'ї з дітьми

Сімейний стан є захищеним класом згідно із Законом про справедливе забезпечення житлом. Забороняється дискримінація осіб та сімей, у яких у домогосподарстві є неповнолітні діти, вагітні жінки чи хтось, хто забезпечує законну опіку над дитиною. Приклади незаконної дискримінації сімей з дітьми включають:

- Політика «без дітей»
- Відмова сім'ям через вік їхніх дітей (наприклад, не допускати дітей віком до 7 років)
- Відмова сім'ям на основі наявності фарби на основі свинцю
- Житло розділяють таким чином, щоб перебування дітей було дозволено лише на певних поверхах або в певних будівлях
- Відмова в оренді сім'ї з дітьми через "небезпечні умови" або тому-що квартира "не підходить для дітей"
- Заява, що батьки та діти, чи хлопчики та дівчатка не можуть розділяти спальню - такі

рішення приймають батьки.

- Виселення сім'ї чи фізичної особи через вагітність або приєднання дитини до сім'ї шляхом народження, усиновлення чи законного піклування.
- Занадто обмежувальна політика поселення та нарахування на душу населення для кожного додаткового мешканця може порушити Закон про справедливе забезпечення житлом за деяких обставин.

Жертви домашнього насильства

- Заборонено дискримінацію когось через історію переживання домашнього насильства.
- Відмова в оренді комусь через те, що вони стали жертвою домашнього насильства, порушує Закон про чесне житло.
- Політика нульової толерантності до злочинів, яка застосовується до **жертв** домашнього насильства, порушує Закон про чесне житло. (Приклад: Орендодавець має політику нульової толерантності до злочинів, скоєних на нерухомості. Одна з орендарів є жертвою домашнього насильства, і вона викликає поліцію, коли її кривдник з'являється у її квартирі з порушенням порядку захисту від зловживань. Зловмисника заарештовано. Це порушило б Закон про справедливе забезпечення житлом, якщо орендодавець виселить орендаря через політику нульової толерантності.)

Сексуальні домагання

Сексуальні домагання є незаконними згідно із Законом про справедливе забезпечення житлом. Є незаконним вимагання зі сторони постачальника житла надання сексуальних послуг в обмін на проживання чи ремонт. Заяви на кшталт "Проведи час зі мною і я знижу розмір ренти" або "Проведи час зі мною і я відремонтую твій дах" є незаконним сексуальним домаганням згідно із Законом про справедливе забезпечення житлом. Також незаконним є створення або сприяння постачальником житла ворожому середовищу. Небажана образлива чи
сексуальна поведінка, зауваження сексуального характеру або небажані дотики орендодавця чи службовця орендодавця становлять вороже середовище і є незаконними.

Захист для ЛГБТ-меншин

Ні Закон про справедливе забезпечення житлом, ні Закон про людські відносини штату Пенсильванія не включають сексуальну орієнтацію, гендерне вираження чи гендерну ідентичність як захищені класи. Однак деякі муніципалітети прийняли постанови, які забороняють дискримінацію за ознакою сексуальної орієнтації, гендерного вираження чи гендерної ідентичності. За додатковою інформацією зверніться до місцевої влади.

Крім того, етичний кодекс Національної асоціації ріелторів® забороняє ріелторам® дискримінувати за ознакою сексуальної орієнтації. Правило рівного доступу HUD забороняє дискримінацію у програмах житла, що фінансуються HUD, за ознаками сексуальної орієнтації, гендерної ідентичності або сімейного стану.

Національне приналежність, імміграційний статус та обмежене володіння англійською мовою

Кожна людина в США захищена Законом про справедливе забезпечення житлом. Імміграційний статус людини не впливає на його / її справедливі житлові права. Забороняється дискримінацію когось за місцем проживання людини чи її предків або через їх культурне чи етнічне походження чи мову. Забороняється дискримінація того, хто здається, що має певне етнічне походження, навіть якщо особа насправді його не має.

Орендодавцям дозволено запитувати імміграційну документацію та проводити запити, щоб визначити, чи відповідає потенційний орендар критеріям оренди, якщо такий самий процес застосовується до **всіх** потенційних орендарів. Виділення лише деяких осіб для доведення імміграційного статусу через їх національне походження є порушенням Закону про справедливе забезпечення житлом (наприклад, прохання лише мексиканських або латиноамериканських іммігрантів підтвердити імміграційний статус, а не інших заявників).

Крім того, незаконно дискримінувати когось через обмежене володіння англійською мовою. Такі заяви, як "всі орендарі повинні володіти англійською" або інакше ставлення до орендарів, оскільки їхня англійська мова недосконала, порушують закон. Програми, які отримують федеральні кошти, несуть додаткову відповідальність за надання усних та письмових перекладачів особам, які не володіють англійською мовою.

Особи з інвалідністю

Інвалідність визначається в Законі про справедливе забезпечення житлом як фізичне або психічне порушення, що суттєво обмежує одну чи кілька "основних життєвих діяльностей" людини. Основні життєві дії можуть включати турботу про себе, ходьбу, зір, слух, мовлення, дихання, навчання та працю. Визначення інвалідності згідно із Законом про справедливе забезпечення житлом також включає людей, які мають порушення в історії, та людей, які сприймаються як такі, що мають порушення (навіть якщо вони фактично не є інвалідами).

Інвалідність може включати психічні чи емоційні захворювання, труднощі, пов'язані зі старінням, ВІЛ/СНІД та осіб, які одужують від алкоголізму чи наркоманії (особи, які зараз вживають нелегальні наркотики, **не** захищеними).

Обґрунтовані адаптації та модифікації для людей з інвалідністю

Обґрунтована адаптація - це зміна правил, політик, практик чи служб, що дає особі з інвалідністю рівні можливості користуватися житлом та насолоджуватися ним. Особа з інвалідністю повинна повідомити постачальника житла, що потрібна обґрунтована адаптація, і, якщо цей запит обґрунтовано, він повинен його задовольнити. Має бути зв'язок між інвалідністю та потребою в адаптації. Зазвичай адаптація буде предметом домовленостей про те, що буде в найкращих інтересах як постачальника житла, так і особи з інвалідністю.

Приклади обґрунтованих адаптацій включають:

- Забезпечення особи з обмеженими фізичними можливостями зарезервованим паркувальним місцем біля їхнього житла, навіть якщо паркування орендарів, як правило, здійснюється за принципом "перший приїзд, перший сервіс"
- Дозвіл особі з інвалідністю утримувати тварину-помічника незважаючи на політику "відсутність домашніх тварин"
- Дозвіл орендарю-інвалідові, який 5-го числа кожного місяця отримує чеки за втрату працездатності, сплачувати за оренду після 1-го числа місяця без затримки

Обґрунтована модифікація - це зміна фізичної структури житла, яка дає людині з інвалідністю рівну можливість використовувати та насолоджуватися цим житлом. У багатьох випадках індивідуалізовані зміни житла дозволяють особам з інвалідністю
жити у приміщенні, в якому вони інакше фізично не змогли б жити.
Сюди входять внутрішній та зовнішній вигляд будівлі чи підрозділу, включаючи приміщення для громадського та загального користування.

Приклади обґрунтованих модифікацій включають:

- Дозволити орендарю, який користується інвалідним візком, встановити пандусний доступ до входу в житло
- Дозвіл орендареві встановити допоміжні рейки у ванній кімнаті
- Дозвіл орендарю встановлювати візуальні або тактильні пристрої оповіщення

Зазвичай витрати на обґрунтовані модифікації покладаються на орендаря, якщо тільки житло не субсидується федеральним урядом (наприклад, Державне житлове управління). Житлові проекти, які фінансуються з федеральних бюджетів, можуть бути зобов'язаними оплатити обґрунтовані модифікації, які вимагає орендар з інвалідністю.

Приватні постачальники житла можуть вимагати, щоб орендар використовував сертифікованого підрядника для виконання робіт, а також може вимагати, щоб орендар

відновив житло до його первісного стану при переїзді з підрозділу, якщо модифікація буде заважати наступному орендарю користуватися приміщеннями. Наприклад, якщо орендар має пандус до пральної кімнати, побудований у багатоквартирному житловому комплексі, пандус не потрібно знімати, оскільки він розташований у зоні загального користування та може бути корисним для майбутніх орендарів. Однак якщо шафи на кухні орендаря перенести нижче, щоб забезпечити більше мобільності користувачу інвалідного візка, шафи, можливо, доведеться повернути до початкової висоти.

Якщо відновлення житла буде потрібно, коли орендар виїжджає, постачальник житла може вимагати оплати від орендаря на відсотковий рахунок для депозиту. Такі виплати можуть бути здійснені протягом розумного періоду, і сума повинна бути розумною і не може перевищувати витрат на відновлення. Відсотки з рахунку нараховуються на користь орендаря. Орендарі, які потребують внесення значних змін до орендної одиниці, повинні розглянути можливість погодження більш тривалої оренди з орендодавцем.

Коли постачальник житла повинен задовольнити запит на обґрунтовану адаптацію чи модифікацію?

Постачальник житла повинен задовольнити запит на обґрунтовану адаптацію або обґрунтовану модифікацію, **якщо**:

- особа, яка подає запит, відповідає визначенню особи з інвалідністю,
- особа дійсно має потребу в тому, з проханням про що вона звертається через інвалідність, і
- прохання є "обґрунтованим".

Постачальник житла не може зупиняти чи затримувати відповідь на запит про обґрунтовану адаптацію або обґрунтовану модифікацію.

Обґрунтоване - що це означає?

Запит на адаптацію чи модифікацію вважається обґрунтованим, якщо цей запит:

- не спричиняє надмірного фінансового та адміністративного навантаження на постачальника житла,
- не спричиняє принципових змін у характері наявної житлової програми,
- не заподіює втрат чи шкоди іншим,
- технологічно можливий.

Приклад 1: Недоцільно, щоб особа з інвалідністю просила свого орендодавця допомогти з питанням харчування, якщо тільки постачальник житла уже не займається наданням харчування (наприклад, у закладі, де надають допомогу).

Приклад 2: Якщо людина стає інвалідом і більше не може отримувати доступ до своєї квартири на 3-му поверсі в будівлі, яка не має ліфтів, було б необґрунтовано (і, мабуть, архітектурно неможливо) просити орендодавця дозволити орендарю побудувати ліфт. Більш доречним запитом було б прохати переведення в квартиру першого поверху.

Якщо це неможливо, орендар може домовитися з орендодавцем про дострокове звільнення від оренди.

Якщо адаптація або модифікація, запропонована орендарем, є необґрунтованою, постачальник житла повинен вести діалог, щоб визначити, чи є інше рішення, яке задовольнить потреби орендаря.

Поради щодо написання листів-запитів на обґрунтовану адаптацію чи на модифікацію

Відповідальністю орендаря (або представника орендаря) є запитувати адаптації або модифікації. Орендодавець не може передбачити потреби людини. Хоча Закон про справедливе забезпечення житлом цього не вимагає, рекомендується, щоб запити на обґрунтовану адаптацію або модифікацію робилися в письмовій формі для належного документування та містили докази того, що орендар має підтверджену інвалідність та потребує адаптації або модифікації.

Ваш лист має містити:

1. зазначте, де ви живете та хто відповідає за будівлю;
2. вкажіть, що ви належите до осіб з інвалідністю, як це визначено Законом про справедливе забезпечення житлом (не потрібно розкривати характер або тяжкість вашої інвалідності);
3. опишіть політику, правило чи архітектурний бар'єр, який є проблематичним для вас;
4. опишіть, як ця політика чи перешкода заважає вашим потребам, правам чи задоволенню від вашого житла;
5. чіткою та стислою мовою опишіть бажану адаптацію політики, правила чи перешкоди;
6. цитуйте чинне законодавство, яке захищає ваші права;
7. для адаптацій: Поправки до Закону про справедливе забезпечення житлом та розд. 804 (42 U.S.C. 3604) (f) (3) (B);
8. для модифікацій: Поправки до Закону про справедливе житло, розд. 804 (42 U.S.C. 3604) (f) (3) (A);
9. прохання про письмову відповідь протягом певного часу;
10. поставте підпис та дату запиту, пам'ятаючи про збереження копії запиту для своїх файлів.

Див. Зразки листів; запит на обґрунтовану адаптацію та Зразки листів; запит на обґрунтовану модифікацію

ЗРАЗОК ЛИСТА ІЗ

ЗАПИТОМ НА ОБҐРУНТОВАНУ АДАПТАЦІЮ

Ваше ім'я Ваша адреса

Дата

Ім'я орендодавця Адреса орендодавця

Шановний {*Введіть ім'я орендодавця*}:

Я проживаю за адресою {*зазначте адресу*}. Я (*або член мого домогосподарства*) є людиною з інвалідністю, як визначено Законом про справедливе забезпечення житлом. Я прошу задовольнити мій запит на обґрунтовану адаптацію відповідно до федерального Закону про справедливе забезпечення житлом.

МОЖЛИВИЙ ЗАПИТ 1: Я прошу дозволу на тварину-помічника для надання допомоги у щоденному житті. Я розумію, що у вашому будинку дотримуються політики "без домашніх тварин". Однак я прошу від вас обґрунтованої адаптації правил проживання в будівлі, щоб дозволити тримати тварину-помічника в моїй квартирі.

МОЖЛИВИЙ ЗАПИТ 2: Я прошу зарезервоване місце для паркування найближче до мого приміщення. Я розумію, що паркування надається за принципом "хто перший приїхав", але через мою обмежену мобільність я прошу зарезервувати мені паркувальне місце, яке знаходиться найближче до мого приміщення.

МОЖЛИВИЙ ЗАПИТ 3: Я прошу дозволу оплачувати свою оренду 6-го числа місяця без нарахувань за несвоєчасну оплату. Я отримую свої чеки за втрату працездатності 5 числа місяця.

Згідно із Поправкою до Закону про справедливе забезпечення житлом, розд. 804 (42 USC 3604) (f) (3) (B), ***(3) В цьому підрозділі дискримінація включає в себе: (B) відмову в обґрунтованій адаптації правил, політики, практики чи послуг, якщо такі адаптації можуть бути необхідними, щоб забезпечити такій людині рівні можливості користуватися та насолоджуватися житлом. Відмова в обґрунтованій адаптації особі з інвалідністю є порушенням Закону про справедливе забезпечення житлом.***

Ви можете посилатися на Спільну заяву Міністерства житлового господарства та містобудування США та Міністерства юстиції, в якій детально описуються зобов'язання постачальників житла згідно із Законом про справедливе забезпечення житлом здійснювати обґрунтовані адаптації для людей з інвалідністю. Ви можете отримати доступ до цієї Спільної заяви, відвідавши сторінку equalhousing.org та натиснувши Ресурсний центр орендодавців.

Будь ласка, відповідайте письмово на мій запит протягом десяти днів з дати цього листа. Я з нетерпінням чекаю вашої відповіді і ціную вашу увагу до цієї критичної справи.

З повагою,

Ваш підпис Вкажіть ваше ім'я

ЗРАЗОК ЛИСТА

ЗАПИТ НА ОБҐРУНТОВАНУ МОДИФІКАЦІЮ

Ваше ім'я Ваша адреса

Дата

Ім'я орендодавця Адреса орендодавця

Шановний {***Введіть ім'я орендодавця***}:

Я живу за адресою {***вкажіть адресу***}. Я (***або член мого домогосподарства***) є людиною з інвалідністю, як визначено Законом про справедливе забезпечення житлом. Я пишу, щоб просити дозволу на внесення обґрунтованої модифікації відповідно до федерального Закону про справедливе забезпечення житлом.

МОЖЛИВЕ ЗАПИТАННЯ 1: Я прошу дозволу встановити пандус біля входу в мою квартиру.

МОЖЛИВЕ ЗАПИТАННЯ 2: Я прошу дозволу на встановлення допоміжних рейок у ванній.

МОЖЛИВЕ ЗАПИТАННЯ 3: Я прошу дозволу встановити візуальні детектори диму у своїй квартирі.

Відповідно до поправок до Закону про справедливе забезпечення житлом (42 USC 3604) (f) (3) (A) та закону про справедливе забезпечення житлом штату Пенсильванія постачальники житла повинні дозволити орендарям здійснювати обґрунтовані модифікації в міру необхідності, щоб дозволити особі з інвалідністю повною мірою користуватися приміщенням. Відмова в задоволенні запиту на обґрунтовану модифікацію особиі з інвалідністю є порушенням Федерального закону про справедливе забезпечення житлом.

Ви можете посилатися на Спільну заяву Міністерства житлового господарства та містобудування США та Міністерства юстиції, в якій детально описуються зобов'язання постачальників житла згідно із Законом про справедливе забезпечення житлом здійснювати обґрунтовані адаптації для людей з інвалідністю. Ви можете отримати доступ до цієї Спільної заяви, відвідавши сторінку equalhousing.org та натиснувши Ресурсний центр орендодавців.

Будь ласка, відповідайте письмово на мій запит протягом десяти днів з дати цього листа. Я з нетерпінням чекаю вашої відповіді і ціную вашу увагу до цієї критичної справи.

З повагою,

Ваш підпис Вкажіть ваше ім'я

Підтвердження інвалідності та потреби

Коли постачальник житла може вимагати підтвердження втрати працездатності та необхідності обґрунтованої адаптації чи модифікації?

Якщо інвалідність очевидна і необхідність обґрунтованої адаптації або модифікації також очевидна, постачальник житла **не може** вимагати додаткової документації (наприклад, особа з вадами зору, яка використовує собаку-поводиря).

Якщо інвалідність очевидна, але необхідність обґрунтованої адаптації чи модифікації не є зрозумілою, постачальнику житла дозволяється лише запитувати інформацію для оцінки потреби, пов'язаної з інвалідністю (наприклад, особа з порушенням зору, яка має кота для емоційної підтримки).

Якщо й інвалідність, і потреба не є зрозумілими, постачальник житла може вимагати документації про те, що орендар має інвалідність і має потребу в обґрунтованій адаптації або модифікації (наприклад, особа з психіатричним діагнозом або посттравматичним синдромом, яка має тварину для емоційної підтримки).

Постачальник житла **не може** запитувати:

- Характер або тяжкість інвалідності
- Питання, які вимагають відмовитись від прав на конфіденційність щодо вашого медичного стану або історії хвороби
- Щоб побачити ваші медичні записи

Тварини-помічники

Тварини-помічники для людей з інвалідністю не є домашніми тваринами. Такі тварини є тваринами, які працюють, надають допомогу або виконують завдання на користь людини з інвалідністю, включаючи надання підтримки психічним або емоційним обмеженням. Тварина, що підтримує емоційно, полегшує один або кілька виявлених симптомів або наслідків інвалідності людини. Постачальник житла не може відмовити у поселенні чи виселити особу з інвалідністю через те, що їй потрібна допомога тварини.

Згідно із Законом про справедливе забезпечення житлом тваринам-помічникам не потрібно проходити офіційну підготовку чи сертифікацію, і постачальник житла не може вимагати підтвердження того, що тварина пройшла сертифікацію, тренування чи ліцензію як службова тварина. Політика, що обмежує розмір, вагу або тип домашніх тварин, не застосовується до тварин, які надають допомогу. Для тварин, які надають допомогу, необхідно відмовитись від плати за домашніх тварин та / або депозити для забезпечення домашніх тварин.

Доступність та нове будівництво

Згідно із Законом про справедливе забезпечення житлом одноповерхові частини в новому багатоквартирному житловому будинку, побудованому для першого заселення після 13 березня 1991 р., повинні бути доступними, якщо будівлі містять чотири і більше частин, і якщо вони розташовані на першому поверсі або обслуговуються ліфтом. Щоб відповідати вимогам доступності Закону про справедливе забезпечення житлом, житло повинно мати такі риси:

- Під'їзд до будинку на доступному маршруті
- Доступні зони загального користування
- Двері, які дозволяють проходити людині в інвалідному візку
- Доступний маршрут в і через житловий блок
- Вимикачі світла, електричні розетки, термостати та інші екологічні засоби контролю у доступних місцях
- Арматура у стінах ванної кімнати для подальшого встановлення допоміжних рейок
- Кухні та ванні кімнати, які дозволяють користувачу інвалідного візка пересуватися у приміщенні

Що робити, якщо ви думаєте, що відчули дискримінацію щодо житла

Якщо ви вважаєте, що зазнали дискримінації щодо житла, важливо вести облік та документацію з іменами, датами та деталями щодо інциденту, щоб допомогти довести свою справу. Існує кілька варіантів розгляду скарги на дискримінацію щодо житла стосовно орендодавця.

Скарги щодо справедливого житла можуть бути подані до департаменту комунального господарства США до одного року від інциденту або до Комісії з питань людських відносин Пенсильванії до 180 днів від інциденту. Крім того, позов може бути поданий у федеральний суд терміном до двох років. Якщо буде виявлено, що орендодавець дискримінує, жертвам цієї житлової дискримінації можуть бути відшкодовані власні витрати, понесені під час отримання альтернативного житла, та будь-які додаткові витрати, пов'язані з цим житлом. Також можуть бути відшкодовані нематеріальні збитки за приниження, психічні страждання чи інші психологічні травми.

Для отримання безкоштовної консультації з питань оренди або надання справедливого житла або для надання технічної допомоги в з подачі скарги стосовно житла, в Ланкастері та Йоркських округах, зателефонуйте на лінію LHOP Fair Housing Line за номером 717-299-7840 або завітайте до нас на www.lhop.org.

Щоб подати скаргу в **Пенсильванську комісію з питань людських відносин,** телефонуйте 215-560-2496 або відвідайте www.phrc.pa.gov.

Якщо ви живете в місті Філадельфія або в округах Бакс, Честер, Делавер, Лігай, Монтгомері або Нортгемптон у штаті Пенсильванія, ви можете зателефонувати до Центру рівності доступу до житла для консультування, розслідування та варіантів примусового виконання, виходячи з обставин вашої справи. Зателефонуйте на 267-419-8918 або 866-540-FAIR (3247) або на email info@equalhousing.org чи відвідайте equalhousing.org.

Щоб подати скаргу до **Міністерство житлового будівництва і міського розвитку США**, зателефонуйте на гарячу лінію щодо дискримінації з питань житла HUD за номером 1-800-669-9777 або відвідайте веб-сайт www.hud.gov.

Поширені помилки постачальників житла щодо справедливого житла, та як їм запобігти

1. **Якщо не вести облік**
   Навіть орендодавці, які прихильні до справедливого житла, можуть опинитися перед справедливою скаргою на житло або навіть позовом. Практика справедливого житла у всіх аспектах вашої взаємодії з орендарями та потенційними орендарями-це найкращий захист у скарзі на дискримінацію щодо житла.

2. **Невідповідність у застосуванні умов**
   Умови повинні застосовуватися однаково та послідовно. Захист від скарг на дискримінацію може бути важким, якщо управитель чи орендодавець більш жорстко застосовує правила до нинішніх чи майбутніх орендарів.

3. **Оплата**
   Закон про справедливе забезпечення житлом забороняє примушувати, залякувати, погрожувати чи заважати будь-якій особі, яка реалізує свої права, що захищаються законом. Тому, якщо орендар подає скаргу до будь-якого державного, місцевого чи федерального агентства, постачальник житла повинен дозволити цьому орендареві користуватися цим правом.

4. **Комплекс для дорослих**
   У 1988 році Конгрес змінив Федеральний закон про справедливе забезпечення житлом, щоб заборонити дискримінацію за сімейним станом (присутність дітей віком до 18 років). Виселення сімей з дітьми з житла незаконно, якщо одиниця не класифікується як житло для літніх людей.

   Політика та процедури повинні демонструвати наміри забезпечити житлом осіб віком від 55 років або старше, житло, зайняте особами віком 62 років або старше, або що щонайменше 80% одиниць зайнято однією або кількома особами віком 55 років і старше.

5. **Порушення законів про сімейний стан, з огляду на правила безпеки**,

   Правила безпеки повинні бути ретельно розроблені, щоб уникнути конфлікту із законами, що забороняють дискримінацію сімей з дітьми. Керівник або орендодавець може несвідомо порушувати закон під час спроби впровадити правила безпеки. Незаконні практики включають відмову в оренді для сімей з малими дітьми з причини побоювання за безпеку використання басейну, заборону дітям використовувати рекреаційну зону та відмову в оренді житла на верхніх поверхах з балконами сім'ям з дітьми.

6. **Невиконання обґрунтованої адаптації для осіб з інвалідністю**
   Це порушення місцевих, державних та федеральних актів справедливого житла:
   - відмовити в оренді особі з інвалідністю;
   - відмовляти в обґрунтованих модифікаціях житла, коли такі модифікації можуть бути необхідними, щоб орендар мав змогу користуватися та насолоджуватися ним;
   - відмовлятися або змінювати політику, практику, процедури чи послуги, коли такі адаптації дозволять орендарю користуватися житлом та насолоджуватися ним.

Запит на адаптацію та модифікацію від орендарів з інвалідністю повинен бути обґрунтованим; однак, якщо ваше майно отримує федеральне фінансування (Розділ 8, Податкове кредитування, власність житла тощо), від вас можуть вимагати оплату за адаптацію чи модифікацію. Керівництво має право вимагати документи щодо інвалідності у людини від закладів медичної або фізичної терапії. Запит на адаптацію не повинен бути надмірним адміністративним або фінансовим тягарем; отже, орендодавець може попросити орендаря вкласти гроші в депозит, щоб повернути майно у його первісний стан, якщо модифікації не можуть надалі бути використані майбутніми орендарями, і він або вона може попросити сертифікованого підрядника внести зміни.

ПРИМІТКА: в окрузі Ланкастер житла для людей з фізичними вадами не вистачає; Отже, якщо у вас є модифіковане житло, воно може бути орендоване дуже швидко.

ПРИКЛАД: Орендодавець повинен буде призначити місце для паркування орендарю з порушенням мобільності, якщо орендар вимагає такої обґрунтованої адаптації, навіть якщо місця для паркування зазвичай не закріплені за орендарями. Місце повинно бути найближчим до доступного маршруту.

7. **Якщо ви чітко не демонструєте свої зобов'язання перед менеджерами справедливого житла та всіма представниками вашої компанії.**
   Багато скарг на справедливе житло виникають через єдине сумнівне рішення щодо оренди, яке приймається лізинговим агентом, менеджером або службовцем з обслуговування, який припиняє роботу та залишає орендодавця відповідальним. Нагадайте орендарям та персоналу про свою відданість засадам справедливого забезпечення житлом. Показуйте плакати на ярмарку житла на помітних місцях. Періодично поширюйте заяву про свою прихильність до справедливого забезпечення житлом серед орендарів та персоналу в бюлетені громади.

8. **Помилки у тренінгу персоналу**
   Закони зазнають змін. Конгрес приймає нові закони та поправки. Рішення суду додають нового значення чинним законам. Керівник, лізинговий агент або працівник технічного обслуговування може ненавмисно порушити закон, не усвідомлюючи, що закон вже змінився. Привчіть весь ваш персонал відвідувати семінар-тренінг щодо справедливого житла принаймні один раз на рік. Якщо ваш бізнес знаходиться в округах Ланкастер та Йорк, навчання проводиться Інститутом рівності та справедливості доступу до житла в LHOP. Телефонуйте (717) 291-9945, дод. 109.

9. **Нерозсудливі стандарти розміщення**
   У департаменті житлового господарства та містобудування зазначають, що обмеженість розміщення двох осіб на спальню вважається розумною там, де немає місцевих стандартів розміщення. Однак залежно від обставин такий ліміт може бути оскаржений, і все, що менше двох осіб на спальню, може порушувати закони про справедливе забезпечення житлом, негативно впливаючи на сім'ї з дітьми. Крім того, незалежно від того, які існують стандарти розміщення, їх слід застосовувати розсудливо.

10. **Неможливість спілкуватися з вашими орендарями** "Ефективні навички спілкування" можуть бути надмірно використовуваною фразою, але вони мають

безцінне значення у відносинах орендодавця та орендаря. Чітко передайте та терпляче поясніть орендарям будь-яке прийняте вами рішення чи дії, які можуть негативно вплинути на їхню житлову ситуацію. Наприклад, суворі мовні звороти "Повідомлення про вихід" часто сприймається орендарями як сигнал про те, що їх виселяють. Поясніть орендареві, що метою попередження є виправлення виявленого порушення. Це може запобігти дзвінку в Агентство справедливого житла.

Додаткова інформація про Закон про житло

Житло, на яке поширюється Закон про справедливе забезпечення житлом

Відповідно до федерального Закону про справедливе забезпечення житлом та Закону про людські відносини в Пенсильванії, в цих законах передбачено таке житло:

- Квартири, орендовані або здані в оренду
- Парки мобільних будинків
- Житло, що фінансується, продається чи здається в оренду
- Кондомініум
- Земля, яка фінансується, продається або здається в оренду

Дискримінація у доступі до житла може дорого обійтись

- Відповідно до чинного житлового законодавства, на користь потерпілих може бути призначена фактична та каральна шкода, а також стягнення судових витрат та судових зборів. Крім того, на винних можуть бути накладені цивільні покарання.
- Інші пільги можуть включати, але не обмежуватись цим, доступ до житлового приміщення, що бере участь у скарзі, або до аналогічного приміщення та до надання послуг або споруд , пов'язаних з житлом.
- Попереджувальні заходи для усунення дискримінаційних житлових махінацій також можуть бути обтяжливими..

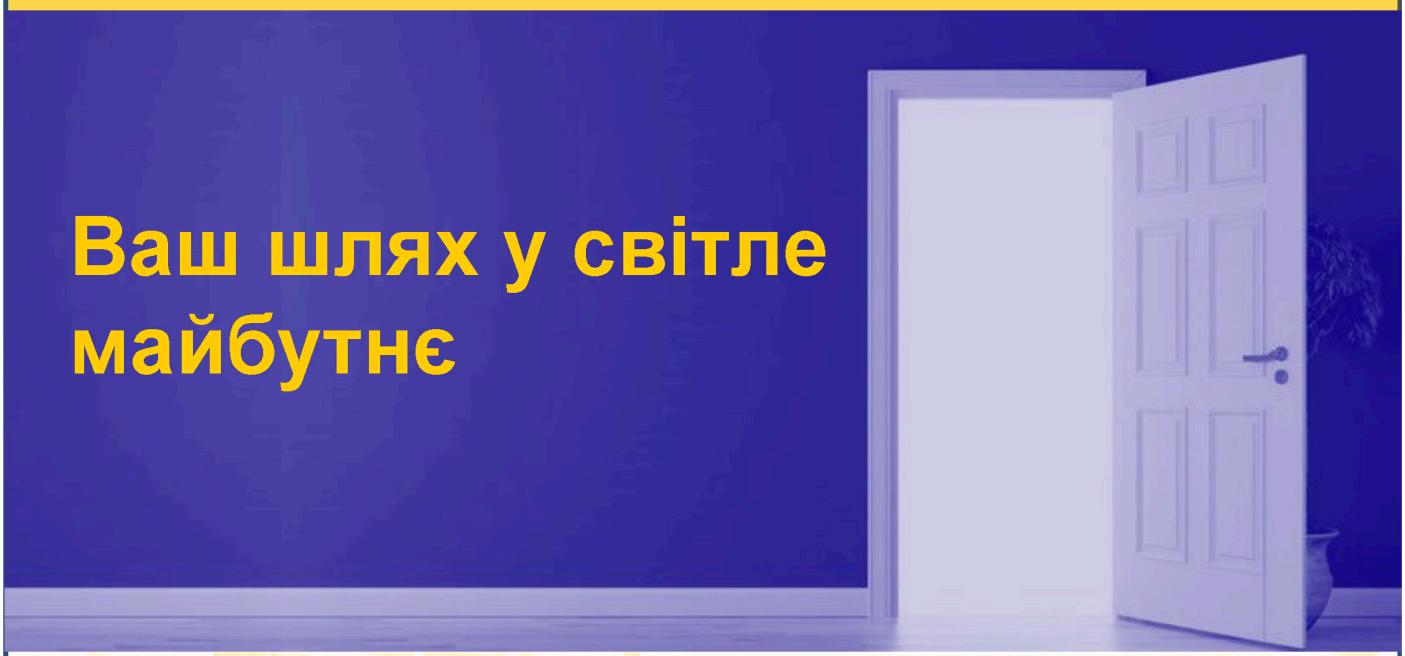
Захистіть себе

- Ставтеся до всіх скарг серйозно.
- Не бійтеся ставити питання чи отримувати пояснення від агентства, яке розслідує скаргу.
- Вказуйте політику, процедури та вказівки в письмовій формі заздалегідь та дотримуйтесь їх у кожному випадку.
- Переконайтесь, що всі дії, політики та процедури базуються на законних, недискримінаційних факторах бізнесу.
- Майте в наявності точні, повні записи, які демонструють, що політика,, процедури та вказівки дотримувалися в подібних випадках.

Rental Advantage Course

Promoting stable tenancy through renter education

Lancaster Housing Opportunity Partnership



Ваш шлях у світле майбутнє

Цей 8-годинний сертифікований навчальний курс з оренди розроблений для поглиблення вашого розуміння:

Основи кредитування * Ефективне спілкування між орендодавцем та орендарем Володіння та обговорення вашої особистої історії * Основи оренди та інше від фахівців у цій галузі

ЗАРЕЄСТРУЙТЕСЯ СЬОГОДНІ!

www.lhop.org або зателефонуйте 717-291-9945 додатковий 100

25,00 доларів США. Вартість курсу включає легкий сніданок та обід.
Запитайте про наші можливості стипендій!

Фінансування можливе за рахунок:

Lancaster County Redevelopment Authority

City of Lancaster — A City Authentic

Співпраця з навчальними програмами:

PHFA

SDHP

РЕЧІ, ЯКІ ВАРТО ВРАХУВАТИ ДО ОРЕНДИ

Шукаючи квартиру, слід врахувати багато факторів. Нижче наведено декілька найважливіших речей, про які слід подумати та пам'ятати, коли ви починаєте пошук житла та переглядаєте наявні пропозиції.

Вартість

Чи доступна квартира? Ваша орендна плата та комунальні послуги повинні становити лише близько 40% вашого щомісячного доходу. Чи спостерігалося збільшення орендної плати за останні кілька років? Наскільки? Що входить в оренду? Дізнайтеся, хто несе відповідальність за оплату тепла, газу, електрики, гарячої води, води / каналізації, переробки та вивезення сміття. Запросіть історію щомісячних витрат на комунальні послуги, щоб ви знали, чого очікувати.

Місцеположення

Чи є місце проживання зручним для вашого місця роботи, школи, догляду за дітьми, громадського транспорту, покупок та медичної допомоги?

Безпека

Чи є майно та прилеглі території доглянуті та безпечні? Чи двері, вікна та входи до будівлі мають надійні робочі замки та чи всі вони придатні для виходу в разі надзвичайної ситуації?

Здоров'я

Чи є дані про гризунів або комах? Якщо така проблема виникне, чи орендодавець заплатить за винищення? Чи лущиться фарба? Остерігайтеся отруєння фарбою із вмістом свинцю, особливо якщо у вас є діти.

Пожежна безпека / Детектори диму

Чи легко дістатися аварійного виходу? Чи доступний вогнегасник? Чи є детектори диму? Чи спрацьовують детектори диму? Хто відповідає за їх обслуговування? Закон штату Пенсильванія вимагає, щоб орендодавець забезпечував працюючі детектори диму у кожному приміщенні.

Сусіди

У квартирі тихо? Ви можете почути своїх сусідів поруч, вище чи нижче вас? Запитайте інших у квартирному комплексі про позитивні та негативні сторони проживання там.

Структура

Чи сходи безпечні та добре освітлені? Чи вікна пошкоджені? Деревина має тріщини, гниття, ушкоджена водою чи термітами? Чи надає орендодавець штормові вікна, екрани та затінення? Підлоги тверді і без отворів, тріщин чи сколів? Переконайтесь, що немає відсутніх плиток чи дошок на підлозі. Чи є тріщини або отвори в стінах? Слідкуйте за тим, щоб не було пухкої або злущеної

штукатурки. Чи пофарбовані або обклеєні шпалерами стіни, чи відсутні тріщини?

Комунальні послуги

Тепло: Перевірте піч або інше джерело тепла. Переконайтесь, що джерело опалення доступне та працює ефективно. Перевірте наявність протягів з вікон та дверей.

Вода: повинна бути гаряча і холодна проточна вода. Перевірте, чи сильний тиск води. Знайдіть запірний клапан.

Каналізація: Чи правильно функціонують туалети? Перевірте, чи немає проблем зі стоком у мийках та ваннах. Чи підлога навколо ванн та туалетів суцільна і міцна?

Електрика: Чи достатньо електричних розеток? Чи достатньо електропроводки для роботи з будь-яким приладом, який ви можете взяти з собою в приміщення? Шукайте пошкоджені або зірвані електропроводки або світильники, що висять на дроті без опор, оскільки це є небезпечним. Знайдіть коробки запобіжників та вимикачі.

Вивезення сміття: яка політика щодо вивезення сміття? Чи є ємності для сміття або сміттєві контейнери? Чи захищені вони від гризунів?

Опалення, вентиляція та кондиціонування повітря

Чи маєте ви доступ до контролю кондиціонування та температури нагріву? Чи зможете ви контролювати тепло, чи орендодавець контролюватиме тепло? Зазвичай, якщо опалення входить в оренду, орендодавець контролює опалення.

Склад

Чи є приміщення для зберігання всередині / поза орендованим приміщенням?

Меблі та побутова техніка

Що наявне у квартирі? Запитайте, чи холодильник, пральна машина і сушарка, портьєри, жалюзі, килим або інші меблі є включеними в оренду. Хто несе відповідальність за оплату цих предметів, якщо вони потребують ремонту?

Пральня

Чи є це безпечним? Чи чисто і добре освітлено? Відкрито 24 години на добу або доступ обмежений до певних годин? Чи обмежено лише користування резидентами?

ДОДАТОК ДО ОРЕНДИ

Питання, які орендодавець може задати потенційному орендареві

Постачальники житла можуть запитати про можливість заявника виконувати умови найму. Це означає, що орендодавець може запитати, чи є у вас достатній дохід, щоб ви могли платити оренду, чи готові ви виконувати правила та інші вимоги, що стосуються безпосередньо оренди. Постачальник житла також може приймати та застосовувати єдині, об'єктивні та недискримінаційні критерії, розроблені для оцінки кредитоспроможності потенційного орендаря, наприклад, встановлення кредитних чи кримінальних перевірок. Будь-які питання, задані постачальником житла, повинні бути задані всім заявникам за рівних можливостей, без огляду на расу, колір, віросповідання, національне походження, стать, сімейний стан або інвалідність. Для роз'яснення інформації щодо протиправної дискримінації у сфері забезпечення житлом зверніться до розділу Закону про справедливе забезпечення житлом. Вам не можуть відмовити у квартирі через вашу расу, колір, віросповідання, національне походження, стать, інвалідність, через те, що у вас є діти, або через те, що вам більше 40 років.

Стандарти фінансової кваліфікації

Кожен орендодавець може мати свої власні стандарти фінансової кваліфікації. Формула, яка використовується багатьма орендодавцями, щоб кваліфікувати орендаря:

40% від чистого місячного доходу = те, що в сумі орендар може дозволити собі платити за оренду та комунальні послуги.

Наприклад: 1500 доларів на місяць x .40 = 600 доларів на місяць разом за оренду та комунальні послуги.

Інші орендодавці можуть вимагати, щоб орендарі мали дохід, що в три або чотири рази перевищує щомісячну оренду, щоб отримати право на отримання квартири. Якщо потенційний орендар подає заявку на квартиру та не відповідає кваліфікації за доходами, ця особа, швидше за все, матиме труднощі зі сплатою орендної плати, оскільки інші витрати, такі як оплата автомобіля, догляд за дитиною, витрати на медичне обслуговування, їжу, одяг тощо, повинні покриватися.

Заявка на оренду

Розпорядник майна або орендодавець може попросити потенційного орендаря заповнити заявку на оренду. Ця заявка може вимагати:

- Кредитні довідки та інша довідкова інформація про кредит
- Список минулих орендодавців, включаючи номери телефонів та адреси
- Трудова історія, включаючи інформацію про зарплату
- Плата за заявку, яка може не підлягати поверненню
- Оренда першого місяця, плюс застава

Потенційні орендарі повинні завжди уважно читати заявку, щоб вони були обізнані щодо можливих наслідків, якщо вони вирішать не брати в оренду приміщення.

Якщо орендодавець вимагає заставу під час подання заявки, запитайте, чи застава підлягає поверненню. Не забудьте отримати квитанцію за всі сплачені кошти.

Попросіть прочитати умови сплати оренди перед тим, як підписати заявку на оренду, оскільки ви можете зобов'язати себе в оренді без узгодження її умов.

Відмова заявнику

Існує цілий ряд законних причин того, що орендодавець може відмовити потенційному заявнику в оренді. Окрім того, що він може не відповідати стандартам фінансової кваліфікації, мати погані кредитні бали, погані відгуки попередніх орендодавців та / або попередні рішення, винесені судом проти заявника на оренду, все це може призвести до відхилення заявки. Якщо орендар або потенційний заявник відмовляється або не може дотримуватися правил, що застосовуються до всіх орендарів, або якщо особа становитиме пряму фізичну загрозу здоров'ю чи безпеці інших людей, то постачальник житла може відмовити цьому заявнику.

Кримінальне минуле

Чи може орендодавець відмовити в оренді комусь із кримінальним минулим?
Так, але це залежить від обставин. Міністерство житлового господарства та містобудування США (HUD) опублікувало вказівки, в яких зазначається, що через расові диспропорції в системі кримінального правосуддя, всеохопні заборони (або відмови в оренді будь-кому із будь-яким видом кримінальної історії незалежно від обставин) найімовірніше матимуть більший вплив на темношкірих або латиноамериканських заявників, і, як такі, можуть порушити Закон про справедливе забезпечення житлом.

В інструкціях HUD зазначається, що постачальникам житла необхідно враховувати *характер* та *тяжкість* злочину та *кількість часу*, який минув, щоб визначити, чи буде особа представляти пряму загрозу здоров'ю та безпеці інших мешканців. Вказівка, видана HUD, зазначає, що простий арешт не вказує на вину, і людині не слід відмовляти в житлі на підставі арешту без винесення обвинувального вироку. Крім того, постачальники житла повинні застосовувати однакові критерії до **всіх** заявників та орендарів, незалежно від захищеного класу. Використання кримінального минулого як привід для дискримінації за захищеним класом є незаконним.

Існує виняток із вказівок HUD щодо злочинного минулого. Якщо особа має **судимість** за виготовлення та / або розповсюдження заборонених речовин, їй може бути законно відмовлено у житлі, при цьому орендодавець не порушує Закон про справедливе забезпечення житлом. Примітка: цей виняток не включає ні арешти за звинувачення в наркотиках, які не призводять до судимості, ні судимості лише за зберігання.

Що робити, якщо орендодавець відмовляється прийняти житловий ваучер, або виплати соціального захисту, або виплати по інвалідності?

У Пенсильванії джерело доходу не є захищеним класом, що означає, що орендодавець може відмовити в оренді особам, які мають ваучер на вибір житла від Управління житлового господарства. Різні населені пункти Пенсильванії додають джерело доходу як захищений клас. Зверніться до місцевого самоврядування чи муніципалітету, щоб дізнатись, чи є джерело доходу захищеним класом у вашій місцевості та які ресурси пропонує ваша громада, якщо вам відмовили у житлі на підставі джерела доходу.

Дохід від інвалідності, соціального страхування або соціального захисту є доходом, який можна перевірити, він безпосередньо пов'язаний з приналежністю до захищеного класу (вік старший 40 років та / або інвалідність). Відмова від схвалення заявки через те, що потенційний орендар не працевлаштований, може бути незаконною дискримінацією, якщо потенційний орендар має інші доходи, які можна перевірити, такі як соціальне страхування або втрата працездатності, які б фінансово покривали оренду.

ЗДАЧА В ОРЕНДУ

Розуміння положень оренди

Оренда, письмова або усна-це договір, який передає володіння та користування орендною власністю орендареві на визначений термін.

Оренда повинна визначати відповідні права та обов'язки орендодавця та орендаря. Закон про зрозумілу мову у споживчих договорах вимагає, щоб усі договори оренди житла були написані, організовані та розроблені так, щоб їх було легко читати та розуміти. Якщо орендар має труднощі з розумінням договору оренди, він повинен звернутися за допомогою або звернутися до місцевого агентства, яке може допомогти орендарю.

- Пам'ятайте, оренда є **юридично обов'язковим договором**. Ви несете юридичну відповідальність за всі положення договору оренди, який ви підписали.
- Переконайтесь, що ви розумієте умови оренди**, перш ніж** підписувати її. Підписавши договір, ви погоджуєтесь з його умовами на час дії договору оренди.
- Переконайтеся, що всі бланки заповнені, перш ніж щось підписувати.
- Не забудьте отримати копію **всієї** оренди. Не приймайте заяви орендодавця, що він/вона надасть вам копію пізніше.

Ви маєте переконатися, що у вашій оренді включено наступне та що ви розумієте умови:

- адреса орендодавця, адреса вулиці та номер телефону для надзвичайних ситуацій;
- ваше ім'я та ім'я інших осіб, яким дозволено займати приміщення;
- адреса орендної нерухомості.
- Розмір щомісячної орендної плати - переконайтеся, що ви дізналися, як, де, коли і кому сплачувати оренду.
- Дата закінчення оренди.
- Несвоєчасні збори- чи розумні вони?
- Початкова та кінцева дата оренди: це однорічна оренда чи місячна оренда? Переконайтеся, що ви можете взяти на себе зобов'язання сплачувати оренду за весь період оренди.
- Вимоги до повідомлень про поновлення/розірвання оренди: За скільки часу орендодавець повинен повідомити вас про виселення, і за скільки часу ви повинні надати орендодавцю повідомлення, що ви хочете виселитися? (Зауважте, що в Пенсильванії договори оренди можуть скасовувати або скорочувати встановлений законом термін повідомлення, необхідний перед подачею на виселення.)
- Чи поновлюється оренда щорічно чи повертається до місячної оренди після першого року?

- Депозит під заставу: переконайтесь, що ви розумієте, що від вас буде потрібно, коли ви виїдете з орендного приміщення, щоб ви могли отримати депозит під заставу.
- Комунальні послуги: Хто відповідає за сплату за кожну комунальну послугу?
- Технічне обслуговування: Які обов'язки орендаря щодо технічного обслуговування, та до кого ви звертаєтесь, коли потрібен ремонт?
- Яка техніка включена в оренду?
- Договір щодо домашніх тварин та будь-який депозит під заставу домашніх тварин (пам'ятайте, депозити під заставу та збори за домашніх тварин не можуть стягуватися для догляду за тваринам).

Дата закінчення оренди

Зазвичай орендна плата сплачується першого числа кожного місяця. Ви зобов'язані переконатися, що ваша орендна плата сплачується до строку, зазначеного в договорі оренди. Навіть якщо ваш орендодавець скаже вам, що це нормально, якщо ви запізнюєтеся на кілька днів, ви все одно зобов'язані умовами оренди щодо несвоєчасних зборів та інших штрафних санкцій.

Зміни до оренди

Будь-які зміни в оренді не повинні вноситися до початку нового періоду оренди, коли ви та ваш орендодавець поновлюєте договір оренди, хіба що обидві сторони погоджуються на запропоновану зміну до закінчення строку оренди. Якщо в оренді не зазначено, як саме слід вносити зміни, орендодавцеві потрібно буде зачекати один повний період оренди до того, як здійснити зміни.

Загальні положення про оренду

- Орендарі повинні утримувати житло в чистоті
- Орендарям може бути заборонено здавати в суб оренду житло без згоди орендодавця
- Орендарям може бути заборонено змінювати або порушувати договір оренди без належного повідомлення
- Орендодавцям дозволяється мати доступ в житло у розумні терміни для огляду, ремонту або показувати його потенційним орендарям за умови попереднього повідомлення
- Потрібно також вказати ім'я особи, до якої потрібно звернутися, та як зв'язатись із цією особою для обслуговування та ремонту
- Перелік регламентів, яких, як очікується, повинен дотримуватися орендар, може бути включений до договору оренди

Невиконані положення щодо оренди

Орендарі, як правило, пов'язані термінами та умовами договору оренди, який вони підписують; Однак деякі умови є юридично невиконаними в суді.

Приклади невиконаних умов оренди включають:

- Хоча орендарі можуть нести відповідальність за збитки в квартирі, вони не можуть нести відповідальність за нормальне обслуговування та ремонт, або всі ремонти за незначну суму в доларах.
- Орендар не може бути змушений приймати будинок або квартиру "як є." Відповідно до гарантії придатності житла, об'єкти та послуги, що надаються в орендованих приміщеннях, повинні дозволяти займати його за розумним призначенням як житловий блок. (Будь ласка, зверніться до розділу "Ремонтні роботи та *гарантія житла*'".)
- Орендар не може відмовитись від права представляти себе в суді.
- Орендар не може погодитись, що якщо він порушить будь-яку обіцянку в оренді, орендодавець має право проникнути в квартиру, змінити замки та вилучити майно орендатора.
- Орендодавець не може змусити орендаря погодитися відмовитися від своїх прав на слухання чи визнання рішення.

ПАМ'ЯТАЙТЕ: уважно прочитайте договір на оренду, перш ніж його підписувати! **Отримайте все в письмовій формі!**

Уникайте шахрайства з орендою

Деякі оголошення про оренду можуть бути незаконними. Шахраї регулярно рекламують оренду, яка не існує, не належить їм, або не доступна. Вони також копіюють фактичні списки прокату, змінюють контактну інформацію та інформацію електронної пошти та розміщують змінену рекламу у газетах та на веб-сайтах, щоб обманути стільки людей, скільки зможуть отримати грошей.

Ви можете уникнути потрапляння на гачок афери, пам'ятаючи ці поради:

- Ніколи не передавайте гроші та не надсилайте чек тому, кого ви ніколи не зустрічали, на квартиру, яку ви ніколи не бачили. Якщо ви не можете особисто зустрітися з орендодавцем, тому що він проживає або знаходиться за межами країни, або якщо ви не можете побачити фактично квартиру, перш ніж сплачувати збори за заявку, заставу або підписувати договір оренди, продовжуйте шукати. Переказ грошей- це те саме, що надсилання готівки- як тільки ви надсилаєте їх, ви не можете їх повернути.
- Не варто поспішати з рішенням. Якщо ви отримаєте електронний лист, що тисне на вас, щоб прийняти рішення про оренду на місці, це може бути тривожний сигнал. Ігноруйте це і рухайтеся далі.
- Чим нижча ціна на преміум-лістинг, тим більша ймовірність афери. Найнижча ринкова оренда ефектної квартири у чудовій локації з видом на мільйон доларів? Шахраї люблять привертати інтерес людей, обіцяючи речі, які занадто хороші, щоб бути справжніми обіцянками.

Запишіть збитки перед тим, як в'їхати

Доцільно врахувати будь-які дефекти (при наявності орендодавця чи розпорядника нерухомості) **перед** тим, як переїхати. Коли настане час переїхати, ці спочатку відшкодовані збитки не повинні стягуватися з вашого депозиту, оскільки вони виникли перед тим, як ви переїхали. Письмові замітки та фотографії дуже корисні, щоб потім не було плутанини. Зробіть фотографії, щоб задокументувати стан квартири та будь-які наявні пошкодження. Орендар має право мати описані умови проживання в письмовому вигляді.

Ви можете скористатися *контрольним списком для огляду орендного приміщення*, щоб записати будь-які збитки в квартирі, якщо ви вирішите переїхати. Цей список допоможе вам у разі виникнення проблем з майбутнім ремонтом. Орендодавець не зобов'язаний підписувати ваш список, але ви можете вимагати його підпису та надати орендодавцю копію свого списку. Обов'язково датуйте свої нотатки.

Якщо об'єкт оренди потребує ремонту, вам найкраще встановити **дату та час завершення ремонту в письмовій формі**. Якщо ремонт численний і значний, квартиру не приймайте.

Зверніться до місцевого інспектора житлового господарства

Це дуже важливо. Можливо, ви орендуєте будинок, який є арештованим або має історію структурних, електричних чи сантехнічних проблем. Перед тим, як переїхати, зверніться до місцевого інспектора житлового господарства, щоб дізнатись, чи є якісь порушення орендованого житла. Запитайте у інспектора житла, чи були скарги колишніх орендарів на адресу вашого майбутнього орендодавця за те, що він не здійснив необхідний ремонт. Деякі муніципалітети вимагають ліцензувати орендні одиниці. Дізнайтеся, чи ліцензовано орендне приміщення.

Фарба на основі свинцю

Будинки, побудовані до 1978 року, можуть мати фарбу на основі свинцю, і будинки, побудовані до 1950 року, швидше за все, мають. Єдиний спосіб точно знати, чи є фарба на основі свинцю- пройти сертифікований інспекційний тест на наявність свинцю. Коли стара фарба тріскається і лущиться, вона робить свинцевий пил. Діти можуть отримати отруєння свинцем від ковтання пластівців або фарби пилу від такої фарби на руках та іграшках. Діти також можуть дихати свинцевим пилом. Навіть невелика кількість свинцю може завдати дуже серйозної шкоди мозку та іншим частинам нервової системи. Свинець у дитячому організмі може спричинити затримку росту та розвитку, пошкодити слух та мовлення, а також спричинити проблеми з поведінкою та порушення навчання. Можуть бути й інші джерела свинцю в старих будинках, наприклад, у трубах або в ґрунті, що оточує будинок. Орендодавець зобов'язаний надати орендарям інформацію про фарбу на основі свинцю в будь-якій власності, яку вони орендують. Власник або орендодавець, які не надають належної інформації, можуть бути притягнені до сплати потрійної суми збитків. Власник також може зазнати цивільних та кримінальних покарань. Зверніться до свого муніципалітету чи міста, щоб дізнатись, чи є у вашій області конкретні вимоги щодо вияву та видалення свинцевої фарби.

Детектори диму / Детектори чадного газу

Закон штату Пенсильванія вимагає, щоб орендодавець забезпечував робочі сповіщувачі диму в кожному приміщенні. Орендар не може відмовитися від цієї вимоги або вимкнути датчики диму. В оренді має бути зазначено, хто зобов'язаний перевірити датчики диму та змінити батареї.

Закон про стандарти тривоги на окис вуглецю вимагає, щоб власники нерухомості встановлювали детектори окису вуглецю у всіх орендних установках, які мають нагрівачі викопного палива, прилади, каміни та / або приєднані гаражі. Орендарі / мешканці зобов'язані замінити батареї за потребою та замінити будь-який пристрій, який викрадений, вилучений, відсутній або виведений з ладу під час проживання, а також письмово повідомити власника нерухомості або агента про будь-які недоліки, що стосуються сповіщувачів щодо окису вуглецю.

Контрольний список для огляду орендної одиниці

Дата перевірки: _____

Адреса квартири: _____

Ім'я орендодавця: _____

Адреса орендодавця: _____

Номер телефону: _____

Переконайтесь, що всі прилади та світильники справні. Крім того, зробіть примітки про наявність меблів, килимів та світильників, та про стан всього, що знаходиться в оренді. Запишіть місце та кількість слідів, сліди пожежі чи інших пошкоджень. Зробіть фотографії, щоб задокументувати стан об'єкта нерухомості перед тим, як переїхати. Поставте прапорець 'Так', якщо ви впевнені, що місце у хорошому робочому стані або не має дефектів. Якщо ви не впевнені, поставте прапорець "Не впевнений."

Зовнішній вигляд будівлі:

Елемент контрольного списку	Так	Ні	Не впевнений	Коментарі
Чи фундамент і зовнішні стіни міцні і не несуть небезпеки?				
Чи всі зовнішні сходи, поруччя та гранки міцні і не несуть небезпеки?				
Чи дах, жолоби та водогони міцні та позбавлені небезпеки?				
Чи міцний димохід та чи захищений?				
Чи всі зовнішні поверхні не мають лущення або сколи фарби?				
Якщо приміщення- це мобільний будинок, чи правильно він розміщений та зафіксований?				

Усі кімнати:

Елемент контрольного списку	Так	Ні	Не впевнений	Коментарі
Чи є принаймні дві робочі розетки або одна робоча розетка та одне робоче освітлювальне пристосування?				
Чи вільна кімната від електричних небезпек?				
Чи можна замкнути всі вікна та двері, які доступні зовні?				
Чи є щонайменше одне вікно, яке відкривається, і чи всі вікна у справному стані без відсутнього або розбитого скла?				
Чи стеля, стіни та підлога міцні та не містять великих тріщин, отворів або небезпечних дефектів?				
Чи всі внутрішні поверхні не мають лущення або пошкодженої фарби?				
Чи є робочі димові сигналізатори чи сповіщувачі?				

Ванна кімната:

Елемент контрольного списку	Так	Ні	Не впевнений	Коментарі
Чи є в блоці робочий туалет для виключно приватного користування орендаря?				
Чи є робоча ванна або душ з гарячою і холодною проточною водою?				
Чи є вікна, які відкриваються, або справна вентиляційна система?				

Кухня:

Елемент контрольного списку	Так	Ні	Не впевнений	Коментарі
Чи є робоча піч і чи є плита з верхніми пальниками, що знаходяться в робочому стані?				
Чи є холодильник, який працює і підтримує температуру достатньо холодну, щоб їжа не псувалася?				
Чи є кухонна мийка, яка працює з гарячою та холодною проточною водою?				

Тепло, сантехніка та електрика:

Елемент контрольного списку	Так	Ні	Не впевнений	Коментарі
Чи здатне опалювальне обладнання забезпечити достатнє тепло у всіх приміщеннях, що використовуються для проживання?				
Чи немає в приміщенні паливних обігрівачів приміщень або інших видів обігрівачів з небезпечними умовами опалення?				
Чи є в приміщенні достатня вентиляція?				
Чи тепло, гаряче водопостачання розташоване, обладнане та встановлене безпечно?				
Чи є безпечне, санітарне громадське чи приватне водопостачання?				
Чи сантехніка не протікає?				
Чи під'єднаний водопровід до затвердженої громадської чи приватної системи каналізації, і чи вільний він від каналізаційних накопичень?				
Чи електрична система несе небезпеки (наприклад, неправильна електропроводка, неадекватне обслуговування тощо)?				

Загальна безпека та здоров'я:

Елемент контрольного списку	Так	Ні	Не впевнений	Коментарі
Чи є хоча б один детектор диму або сигналізацію в робочому стані на кожному рівні житлової зони?				
Чи можна зайти в житлову одиницю без необхідності пройти через іншу одиницю?				
Чи є придатний пожежний вихід? Він доступний?				
Приміщення вільне від щурів, мишей, тарганів тощо?				
Чи немає в приміщенні хламу чи сміття?				
Чи сходи та загальні приміщення не несуть небезпеку, спричиненіу нещільними сходами, відсутністю поручнів, поганим освітленням чи іншими загрозами?				
Чи вільні від небезпечних умов ділянка та найближчий мікрорайон?				

Підпис орендаря: _____ Дата: _____

Підпис орендодавця: _____ Дата: _____

ПРИМІТКА: Орендодавцю не обов'язково підписувати цей контрольний список.

ПРАВА ОРЕНДАРІВ ТА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ

Ваші обов'язки як орендаря

Як орендар, ви орендуєте чужу власність. Щоб створити відповідальну оренду, вам слід дотримуватись вашої оренди разом із наступним переліком обов'язків:

1. **Сплачуйте орендну плату, коли потрібно,** а не наступного дня або 5 днів після. Якщо орендна плата виплачується 1-го числа місяця, сплачуйте її 1-го числа місяця. Як орендар, ви несете юридичну відповідальність за своєчасну сплату всієї суми орендної плати згідно з вашим договором оренди. Якщо ви не сплатите свою оренду вчасно, ваш орендодавець може подати проти вас запит на виселення. Не має значення, ви втратили роботу або маєте хворого члена сім'ї, дітей, чи це в зимові місяці- ви все одно можете бути виселеними. Якщо ви вважаєте, що не зможете сплатити орендну плату в повному обсязі та вчасно, слід повідомити свого орендодавця якнайшвидше. Не чекайте, поки настане дата орендної плати або після закінчення строку. Ваш орендодавець вважатиме найгірше, якщо він не отримає від вас чек за оренду. Поясніть, чому ви не можете сплатити, і узгодьте порядок оплати. Якщо ваш орендодавець погодиться на угоду про оплату, отримайте його в письмовій формі та збережіть копію. Якщо ви не будете дотримуватися угоди, орендодавець зможе вас виселити.
2. **Отримайте квитанцію. Збережіть квитанції про всі платежі своєму орендодавцю.** Сплатіть орендну плату, якщо це можливо, тому що ваш скасований чек дає вам запис про те, що ви сплатили оренду. Якщо ваш орендодавець не приймає особисті чеки і ви сплачуєте оренду готівкою або грошовим переказом, отримайте запис про свою оплату. Наполягайте, щоб ваш орендодавець надав вам квитанцію за кожну внесену вами плату за оренду, і зберігайте всі квитанції.
3. Якщо ви несете відповідальність за сплату будь-яких комунальних послуг, вони повинні бути сплачені вчасно. Якщо ні, це може призвести до виселення.
4. Дотримуйтесь усіх умов оренди.
5. Дотримуйтесь правил та положень, що містяться в договорі оренди або окремо підписаному додатку.
6. Дотримуйтесь вимог законодавства Пенсильванії, місцевих постанов та житлових кодексів.
7. Утримуйтесь від порушення спокою інших орендарів та сусідів.
8. Утримуйтесь від пошкодження приміщення. Будьте впевнені, що жодна людина, яка проживає з вами або відвідує вас, не завдає шкоди майну, оскільки ви можете фінансово нести відповідальність за ці збитки.
9. Повідомте орендодавця про будь-які серйозні дефекти (або необхідний ремонт) житла, які можуть призвести до погіршення будівлі. Обов'язково дотримуйтесь положень про повідомлення, викладених у вашій оренді. Якщо ваша оренда не передбачає конкретних інструкцій щодо сповіщення, здійсніть запит на ремонт у письмовій формі та переконайтеся, що ви зберігаєте копію у своїх документах!
10. Несіть фінансову відповідальність за будь-які збитки, спричинені діями чи необережністю (крім звичайного зносу), яких ви або ваша родина завдали.
11. Зберігайте приміщення чистими.

12. Дозвольте орендодавцю, представникам орендодавця чи інспектору місцевого самоврядування розумний доступ для огляду та ремонту.
13. Не дозволяйте особам, які не орендують приміщення, проживати в ньому.
14. Не займайтеся і не дозволяйте нікому займатися злочинною діяльністю, в тому числі незаконним оборотом наркотиків або дозволяючи неповнолітнім вживати алкоголь в приміщеннях. Будь-яка з цих дій може призвести до виселення.
15. Якщо ви змінюєте свої замки, переконайтеся, що спочатку отримали дозвіл свого орендодавця, а потім надайте йому / їй копії ключів. Орендодавцю юридично дозволяється мати повний набір ключів для будь-яких встановлених вами замків.

Страхування орендарів

Більшість орендодавців страхують майно, яке покриває майновий збиток, але не ваше майно. Страхування орендарів (що є необов'язковим, але деякі орендодавці можуть вимагати) можна придбати для покриття вартості ваших меблів та інших особистих речей. Вартість страхування орендарів становить приблизно від 175 до 200 доларів на рік, що складає в середньому близько п'ятдесяти центів на день. Страхування орендарів, як правило, можна отримати у будь-якої страхової компанії, яка продає страхування власників будинків.

Відносини сусідства

Познайомтеся зі своїми сусідами і станьте частиною сусідства. Підтримуйте з ними дружні стосунки. Сусіди можуть допомагати один одному багатьма способами, як-от стримування незаконної діяльності.

Один із способів зіпсувати стосунки із сусідами це заважати їм гучним шумом. Якщо ви плануєте влаштувати вечірку, тримайте її під контролем і закінчіть вечірку у нормальний час. Також непогано повідомити своїх сусідів, коли ви плануєте таке зібрання, і спробувати співпрацювати з ними під час особливих обставин, наприклад, коли ваш сусід захворів. Ви можете змінити свої плани, щоб їхнє прохання було задоволене. Вони швидше співпрацюватимуть з вами, якщо ви співпрацюєте з ними.

Доброзичливість також означає догляд та обслуговування зовнішньої частини будівлі. Це означає, що газон та чагарники повинні бути добре доглянутими, а сміття не залишене назовні. У багатоквартирних будинках важливо поважати всі загальні приміщення - передпокої, сходи або майданчик. Не залишайте сміття в цих місцях і не перешкоджайте входу в будівлю. Також непогано не грати і не створювати надмірного шуму в громадських залах і сходах з міркувань безпеки, а також з огляду на своїх сусідів.

Щоб бути добрим сусідом, ви повинні постаратися, щоб ваші гості не заважали сусідам. Не завжди можливо контролювати все, що роблять ваші гості, але ви маєте право сподіватися, що вони поводяться таким чином, що не буде протидіяти іншим.

Якщо орендар або гості орендаря переслідують або погрожують заподіяти шкоду іншим у

будівлі чи мікрорайоні, орендодавець може нести відповідальність згідно із законами про справедливе забезпечення житлом чи муніципальними постановами та виселити орендаря з метою захисту безпеки сусідів та/або інших орендарів.

Проблеми з іншими орендарями

Якщо у вас виникають проблеми з іншими орендарями, повідомте про проблему орендодавцю. Відповідно до Закону про справедливе забезпечення житлом, якщо один орендар переслідує іншого орендаря на основі раси, національного походження, інвалідності чи іншого захищеного класу, орендодавець зобов'язаний законодавчим шляхом вирішити цю проблему та запобігти продовженню цькування. Якщо ви відчуваєте загрозу з боку іншої людини, телефонуйте в поліцію. Зверніться з письмовим звітом до свого орендодавця. Зберігайте копію для себе. Поясніть проблему та попросіть орендодавця вирішити її. Зазвичай найкраще скласти лист чітко та стисло та дотримуватися фактів. Продовжуйте так діяти, якщо проблема не зникне. Зберігайте копії всієї кореспонденції.

Ви зобов'язані умовами оренди, тому якщо ви розірвете договір оренди та виїдете, ви все одно можете нести відповідальність за оренду протягом решти терміну. Якщо орендодавець вчинить позов проти вас у суді, вам потрібно буде продемонструвати, що орендодавець порушив умови оренди, не виконавши свої зобов’язання на спокійне користування майном або знехтувавши запобіганню дискримінаційним домаганням. Ви захочете мати змогу надати докази того, що ви зробили все можливе, щоб повідомити орендодавця про проблему та попросили його / її вирішити проблему до того, як ви переїхали.

Гості

Ви маєте право запрошувати гостей протягом розумних періодів часу та відвідувати ділових партнерів в оренді без втручання орендодавця. Гості повинні дотримуватися всіх правил щодо загальних зон, що стосуються орендарів.

Дозволити іншим заселятися

У ваших орендних документах буде вказано, хто має право займати орендне приміщення у вас. Якщо ви хочете, щоб хтось переїжджав з вами або залишався тривалий час, вам потрібно буде попросити в орендодавця дозволу. Орендодавець може захотіти здійснити перевірку нового орендаря, підвищити орендну плату або вимагати, щоб фізична особа була внесена в оренду. Переконайтеся, що будь-яка угода, яка дозволяє іншим переїжджати з вами, є у письмовій формі.

Право орендарів на конфіденційність

Закон штату Пенсильванія зазначає, що в кожній оренді (письмовій чи усній) є обіцянка, що орендодавець не буде безпідставно втручатися у право орендаря володіти орендованим приміщенням. Цей **Пакт про тихе дозвілля,** також включає право на приватне життя. Оплата орендної плати не тільки дає вам дах над головою, але й забезпечує право користуватися приміщенням без надмірних втручань з боку орендодавця.

Орендодавці мають право лише на обґрунтований доступ до орендованих приміщень. Якщо орендодавець без будь-якої причини входить в орендоване приміщення або порушує спокій орендаря вночі, орендодавець може порушити договір оренди. Орендодавець має право періодично входити в орендоване приміщення для обґрунтованих цілей, включаючи огляд та обслуговування, ремонт або демонстрація майна потенційним покупцям чи орендарям. Обґрунтовано також означає, що орендодавець повинен приїхати в розумний час, спочатку сповістити орендаря та спробувати постукати спочатку, якщо не буде надзвичайної ситуації. Якщо сталася надзвичайна ситуація, наприклад, пошкоджені водопровідні труби або детектори диму, то орендодавець має право зайти негайно без попереднього повідомлення.

Якщо в договорі оренди зазначено, що орендодавець може завітати без попереднього повідомлення протягом денних годин, тоді орендар може не мати права вимагати попереднього повідомлення. Однак якщо орендодавець або працівники орендодавця неодноразово входять без попереднього повідомлення, орендареві слід надіслати орендодавцю листа з вимогою завчасного повідомлення мінімум за 24 години до входу у позааварійній ситуації, зберігаючи копію листа та надсилаючи оригінал рекомендованим відправленням, "з повідомленням про вручення". Хоча орендодавець не зобов'язаний виконувати прохання про попереднє повідомлення, загальна ввічливість закликає орендодавця повідомити орендаря до вступу в оренду. Якщо орендодавець не дотримується загальних стандартів, зазначених вище, і неодноразово входить до житла без попереднього повідомлення, орендодавець може бути притягнений за недозволене проникнення. Для отримання додаткової інформації зателефонуйте до місцевого відділу поліції.

Закон про орендодавця та орендаря від 1951 р. **Про розпорядження покинутим особистим майном**

Закон від 22 жовтня 2014 р., P.L. 2620, No. 167 Ст. 68
Сесія 2014 р.
№ 2014-167
HB 1714

ЗАКОН

Про внесення змін до закону від 6 квітня 1951 р. (PL69, №20) під назвою "Закон, що стосується прав, обов'язків та відповідальності орендодавця та орендаря, а також сторін, які з ними працюють, та внесення змін, перегляду, поправок та закріплення законодавства, що стосується вищенаведеного", які надалі передбачають розпорядження покинутим особистим майном.

Генеральна Асамблея Пенсильванії постановляє:

Розділ 1. Розділ 505.1 закону від 6 квітня 1951 р. (P.L.69, No.20), відомого як Закон про орендодавця та орендаря 1951 року, доданий 5 липня 2012 р. (P.L.1091, No.129), доповнюється наступним:

Розділ 505.1. Розпорядження покинутою особистою власністю.-- (a) [У той час, коли орендар відмовився від володіння нерухомим майном, орендар вилучає з приміщення всі предмети особистої власності. Для цілей цього розділу орендар вважається таким, що відмовився від володіння приміщенням, у будь-якому випадку із наведених нижче:

1. Виконання наказу про володіння майном на користь орендодавця.
2. Якщо орендар фізично звільнив приміщення, вилучення фактично всього особистого майна та надання адреси переадресації або письмового повідомлення про те, що орендар звільнив приміщення.

(b) Після відмови від приміщень згідно з підрозділом (a) та прийняття власником нерухомості нерухомого майна орендар повинен мати десять днів, щоб зв'язатися з орендодавцем щодо наміру орендаря забрати будь-яке особисте майно, що залишилось у приміщенні. Якщо намір повідомлено орендодавцю, особисте майно зберігається орендодавцем на місці, вибраному орендодавцем, протягом тридцяти днів. Якщо протягом десяти днів орендодавця не повідомлено, орендодавець може наприкінці десяти днів розпорядитися майном на власний розсуд.

(c) Якщо особиста власність залишається у приміщенні після відмови орендарем від приміщень, застосовується наступне:

1. Якщо орендодавець приймає нерухоме майно згідно з підрозділом (a) (1), а розпорядження або наказ про володіння містять повідомлення про положення підрозділу (b), орендодавець не зобов'язаний подавати додаткове повідомлення орендарю.
2. Якщо орендодавець приймає нерухоме майно згідно з підрозділом (a) (2), а договір оренди чи додаток до нього містить повідомлення про положення підрозділу (b), орендодавець зобов'язаний надати орендарю письмове повідомлення про те, що майно

залишається у приміщенні та має бути вилучене орендарем. Повідомлення згідно з цим пунктом надає орендареві десять днів з дати поштового штемпеля повідомлення, щоб повідомити орендодавця про те, що орендар вилучатиме особисте майно. Якщо намір повідомлено орендодавцю, особисте майно зберігається орендодавцем на місці за вибором орендодавця протягом тридцяти днів з дати поштового штемпеля повідомлення. Якщо протягом десяти днів орендодавця не повідомлено, орендодавець може наприкінці десяти днів розпорядитися майном на власний розсуд. Повідомлення також має містити номер телефону та адресу, за якими можна зв'язатися з орендодавцем, та вказане місце, де таке майно можна отримати. Повідомлення має бути:

(i) надіслано звичайною поштою на адресу переадресатора орендодавця, якщо вона надана, або, якщо не вказана адреса переадресації, - до раніше орендованих приміщень; Або

(ii) особисто доставлено орендареві.

3. Якщо договір оренди чи додаток до нього не містить повідомлення про положення підрозділу (b), орендодавець, крім виконання вимог пункту (2), надсилає повідомлення будь-якій контактній особі для екстреного зв'язку, яка могла бути зазначена орендарем в договорі оренди.

4. Будь-яке повідомлення, що вимагається згідно з цим підрозділом, також повинно містити інформацію про те, що орендар повинен сплатити витрати, пов'язані з вилученням або зберіганням майна, вилученого орендарем після десяти днів згідно з підрозділом (f).

(d) У будь-який час між прийняттям приміщення орендодавцем та закінченням десяти- або тридцятиденного періоду орендодавець повинен здійснювати звичайний догляд за будь-яким особистим майном, яке колишній орендар залишив у або на нерухомості.

(e) Після закінчення відповідного строку, передбаченого підрозділом (d), орендодавець більше не несе відповідальності перед колишнім орендарем щодо його особистого майна та може на свій розсуд розпоряджатися цим майном. Якщо особисте майно продано, а виручка перевищує будь-які непогашені зобов'язання перед орендодавцем, виручка передається орендарю рекомендованим відправленням. Якщо колишній орендар не надав орендодавцю адреси для переадресації, то орендодавець зберігає виручку протягом тридцяти днів і, якщо вона не була затребувана, може залишити цю виручку собі.

(f) Якщо орендодавець надав повідомлення орендареві згідно із підрозділом (c), орендодавець може вирішити зберігати особисту власність орендаря в іншому місці в прийнятній близькості від орендованих приміщень. Якщо орендодавець вирішив зберегти майно в іншому місці, орендодавець може вилучити майно з приміщень будь-якими способами, обґрунтовано розрахованими на захист власності протягом періоду, необхідного відповідно до цього розділу. Орендар не зобов'язаний сплачувати будь-які витрати, пов'язані з вилученням або зберіганням майна орендодавцем, якщо колишній орендар вилучає особисте майно протягом десяти днів з дати поштового штемпеля повідомлення. Якщо колишній орендар вилучає особисте майно після десяти днів з дати поштового штемпеля повідомлення, але до тридцяти днів, орендар зобов'язаний сплатити будь-які обґрунтовані та фактичні витрати, пов'язані з вилученням або зберіганням майна орендодавцем за цей строк.] Після припинення оренди або відмови від володіння

нерухомим майном орендар вилучає все особисте майно з орендованого або раніше орендованого приміщення. Покинутою особистою власністю, що залишається у приміщенні, орендодавець може розпорядитися на власний розсуд відповідно до положень цього розділу.

(b) Особисте майно, що залишається у приміщенні, може вважатися покинутим, якщо застосовно будь-що із наведеного нижче:

1. Орендар звільнив приміщення після припинення письмової оренди.
2. Наказ про виселення або розпорядження про володіння майном на користь орендодавця вступив в силу, і орендар звільнив приміщення та вилучив фактично все особисте майно.
3. Наказ про виселення або розпорядження про володіння майном на користь орендодавця виконано.
4. Орендар надав орендодавцю письмове повідомлення про адресу для переадресації та звільнив приміщення, вилучивши фактично все особисте майно.
5. Орендар звільнив квартиру, не повідомивши про наміри повернутись, орендна плата прострочена на понад п'ятнадцять днів, і після цих подій орендодавець опублікував повідомлення про права орендаря щодо власності.

(c) Якщо орендар загинув і залишив особисте майно в зруйнованих приміщеннях, положення цього акта не застосовуються. Розпорядження особистим майном у випадку спадкоємця регулюється положеннями 20 Pa.C.S. §§ 711 (1) (що стосується обов'язкового здійснення юрисдикції через загальний судовий відділ сирітства) та 3392 (стосується класифікації та порядку оплати) та іншими відповідними положеннями 20 Pa.C.S. (що стосується спадкоємців, майна та фідуціаріїв).

(d) Перед тим як вилучати або розпоряджатися покинутим майном, орендодавець повинен надати письмове повідомлення про права орендаря щодо цього майна. Орендар повинен мати десять днів з дати поштового повідомлення про вилучення майна або вимагати зберігання цього майна протягом додаткового періоду, що не перевищує тридцяти днів з дати повідомлення. Якщо орендар цього вимагає, орендодавець повинен зберігати майно до тридцяти днів з дня повідомлення. Зберігання буде забезпечено у місці за вибором орендодавця, а орендар несе відповідальність за витрати. У будь-який час орендодавець повинен здійснювати звичайний догляд при поводженні та забезпеченні охорони майна орендаря та повинен зробити майно прийнятно доступним для цілей повернення.

(e) Повідомлення надсилається поштою першого класу орендарю за адресою орендованого приміщення та на будь-яку адресу для переадресації, надану орендарем, включаючи будь-яку адресу, надану для надзвичайних цілей. Повідомлення має бути в такій формі:

Особисте майно, що залишилося за адресою (зараз) вважається залишеним. Протягом десяти днів після дати цього повідомлення ви повинні отримати будь-які предмети, які ви хочете зберегти, або зв'язатися зі своїм орендодавцем за номером (номер телефону та адресу), щоб вимагати зберігання майна. За запитом, зберігання буде надано до тридцяти днів з дати цього повідомлення в місці, яке обрав ваш орендодавець, і ви несете відповідальність за витрати на зберігання.

(f) За жодних обставин орендодавець не може розпоряджатися чи іншим чином контролювати особисту власність, що залишається в житлових приміщеннях без явного дозволу орендаря. Якщо умови, за яких особисте майно може бути визнано покинутим, більше не існують, орендодавець не має права розпоряджатися або іншим чином здійснювати контроль над майном.

(g) За винятком положень підрозділу (h), у разі розбіжності між положеннями цього розділу та умовами письмової оренди, умови оренди контролюються.

(h) Незважаючи на будь-яке протилежне положення цього розділу, якщо орендодавець, в порядку, передбаченому підрозділом (b) (3), має фактичні знання або повідомлений про наказ про захист від зловживання, введений для захисту орендаря чи члена найближчої родини орендаря, орендодавець має утриматися від розпорядження або контролю іншим способом над особистим майном орендаря протягом тридцяти днів із дня такого повідомлення. На вимогу, зберігання надається до тридцяти днів з дати подання запиту.

(i) Орендодавець, який порушує положення цього розділу, зазнає великих збитків, обґрунтованих адвокатських платежів та судових витрат.

Розділ 2. Цей акт набирає чинності через 60 днів.

ЗАТВЕРДЖЕНО - 22 жовтня, A.D. 2014.

ТОМ КОРБЕТТ

РЕМОНТИ ТА НЕПРЯМА ГАРАНТІЯ ЖИТЛА

Право на гідне місце для життя

Верховний суд штату Пенсильванія забезпечив, що орендарі мають право на гідне місце для проживання. Ця гарантія на пристойне орендне житло називається **непрямою гарантією житла.**

Гарантія означає, що при кожній оренді житла в Пенсильванії (будь то усна чи письмова) є обіцянка (гарантія), що орендодавець надасть житло, яке є безпечним, чистим та здоровим. Будинок, що здається в оренду, повинен бути придатним для проживання, а орендодавець повинен утримувати його таким чином протягом усього періоду оренди, роблячи необхідний ремонт. Навіть якщо орендар підписує договір оренди, щоб прийняти житло «таким, яким воно є», гарантія захищає особу.
Право на придатне житло не може бути скасовано в договорі оренди. Пам'ятайте, що гарантія є в договорі оренди незалежно від того, чи зазначено це в договорі оренди, чи ні. Будь-яке положення про оренду, яке намагається відмовитись від цієї Гарантії, не підлягає виконанню.

Гарантія не вимагає від орендодавця робити косметичний ремонт. Наприклад, орендодавець не зобов'язаний ремонтувати вицвілу фарбу, встановлювати нові килимові покриття або робити інші косметичні оновлення чи вдосконалення. **Однак орендодавець повинен виправити серйозні недоліки, що впливають на безпеку або можливість проживати у приміщенні.**

Нижче наведено приклади дефектів, на які поширюється непряма гарантія придатності:

- Відсутність гарячої та / або холодної проточної води
- Несправна каналізація
- Немає можливості забезпечити орендовані приміщення замками (двері, вікна)
- Відсутність належного опалення взимку
- Зараження комахами або гризунами
- Дах, що протікає
- Небезпечні підлоги, сходи, під'їзди та поручні
- Несправна електропроводка (пожежонебезпечна) або брак електроенергії
- Неможливість безпечного зберігання продуктів через пошкоджений холодильний агрегат (коли орендодавець відповідає за технічне обслуговування та ремонт холодильника)
- Небезпечний структурний компонент, який робить небезпечним зайняття приміщення

Що таке адекватне опалення?

"Достатнє опалення" залежить від ваших місцевих правил обслуговування. Вам потрібно буде проконсультуватися у місцевому муніципалітеті, щоб дізнатись, які вимоги стосуються достатнього опалення в орендному приміщенні у вашому населеному пункті. Багато муніципалітетів прийняли Міжнародний кодекс обслуговування нерухомості як стандарт

для обслуговування майна. Цей кодекс зазвичай вимагає від орендодавців системи опалення, яка здатна підтримувати мінімальну температуру (20 °C) у зимові місяці 68 °F. У Філадельфії, орендодавці зобов'язані підтримувати систему для забезпечення опалення на рівні 68 градусів мінімум з жовтня по квітень. Якщо орендар контролює власне тепло через терморегулятор, орендодавець не зобов'язаний підтримувати тепло на рівні мінімуму 68 градусів- це залишається на розсуд орендатора. Зверніться до місцевого відділу з питань застосування кодексу щодо мінімальних потреб у опаленні у вашому районі.

Що робити, якщо ваше приміщення є непридатним для проживання?

Якщо проблема є достатньо серйозною, що є порушенням **непрямої гарантії придатності,** ви можете мати право звернутися до одного або декількох засобів правового захисту. Виконайте наступні дії для встановлення та захисту своїх прав:

- Ви повинні визначити, що дефект заважає житловій оренді квартири (Ваша здатність проживати у приміщенні сильно порушена).
- Як тільки ви визначите, що дефект заважає вашим житловим характеристикам, сфотографуйте проблему. Якщо вам потрібно буде з'явитися до суду, вигідніші будуть фотографії.
- **Ви повинні повідомити орендодавцеві про проблему. Якщо у вашій оренді є положення, що описують, як повідомити орендодавця про недоліки, обов'язково суворо дотримуйтесь цих процедур повідомлення.** Якщо ви звертаєтесь до нього чи неї, переконайтесь, що ви ведете листування письмово та зберігаєте в себе копію листа. Для орендарів завжди добре письмово повідомляти орендодавця про будь-які недоліки. Це надає докази, необхідні для того, щоб показати, що орендодавцю було повідомлено про несправні умови. (Див. **"Зразки листів до орендодавців"**)
- Ви повинні надати орендодавцю **доцільний час** для виправлення несправного стану. Скільки часу це має бути? Універсальної відповіді немає. Обґрунтованість визначатиметься характером дефекту та тим, чи здатність виправити дефект знаходиться у безпосередньому контролі орендодавця. Доцільний час для виправлення пошкодженої покрівлі може вимірюватися тижнями; Але нестача опалення в зимові місяці повинна бути усунена протягом дня або максимум двох.
- **Ви повинні бути в змозі довести, що орендодавець не бажав або не зміг відремонтувати майно протягом резонного періоду після того, як йому було повідомлено про дефект, перш ніж використовувати засоби для усунення проблеми.**
- Якщо ви вирішили скористатися засобом захисту або комбінацією засобів, вам потрібно буде обережно діяти та бути готовим, оскільки ваш орендодавець може вжити заходів для збору орендної плати або навіть спробувати виселити вас. **Належна юридична консультація неоціненна.** Закон штату Пенсильванія заважає вашому орендодавцеві виселити вас в якості відплати, оскільки ви належним чином реалізували свої права під гарантію придатності. Ви можете бути виселеними, якщо суд визнає, що ви скористалися засобом захисту неналежним чином і в результаті порушили умови оренди.

Засоби судового захисту орендаря при порушенні непрямої гарантії житла

Існує кілька правових засобів захисту від порушення непрямої гарантії житла, які можна використовувати окремо або в поєднанні:

1. **Розірвіть оренду та переїжджайте**
2. **Утримуйте всю або частину орендної плати**
3. **Ремонт і відрахування**
4. **Подайте судовий позов про відшкодування збитків**

ПЕРЕД ВИКОРИСТАННЯМ БУДЬ-ЯКОГО ЗАСОБУ ПАМ'ЯТАЙТЕ ПРО НАСТУПНЕ:

- Кожен із цих засобів має пов'язаний з ним ризик. Будь-яка з них може змусити вашого орендодавця намагатися вас виселити. Якщо ваш орендодавець не надає житлового приміщення для оренди, він не може виселити вас в помсту за належне використання одного з цих засобів. Але він все-таки може вас виселити за несплату орендної плати, якщо ви утримали оренду неналежним чином або порушили умови оренди іншими способами.
- Перш ніж скористатися будь-яким із цих засобів, ви можете звернутися до адвоката чи організації з захисту прав орендарів, щоб отримати юридичну консультацію стосовно вашої ситуації. Переконайтеся, що ви виконали правильні дії для встановлення та захисту своїх прав. Існують обмеження, які стосуються цих засобів захисту та провадження. Будь-який із цих засобів може бути складним, і кожна окрема обставина є інакшою. Належна юридична консультація неоціненна.
- Переконайтесь, що ви можете довести, що проблема існує. Свідчення в суді від друзів і родичів прийнятні, але фотографії, на яких чітко видно дефект, який ви хочете вказати, краще, і лист або повідомлення, за кодексом, є ідеальним.
- Завжди заздалегідь будьте готові до того випадку, якщо орендодавець притягне вас до суду. Вам потрібно буде мати документацію про дефекти, які зробили вашу квартиру непридатною для життя- фотографії, звіти про перевірку, доказ того, що ви повідомили орендодавця про недоліки в письмовій формі, і доказ того, що ви надали орендодавцю доцільний час на ремонт, докази того, що ремонт не проводився, а отже, ви мали юридичне право використовувати один із цих засобів захисту.

Засіб №1: Скасуйте оренду та уникайте подальших обов'язків сплачувати оренду.

Орендар має право розірвати договір оренди та виїхати з приміщення, якщо орендар повідомив орендодавця про недоліки приміщення і через розумний проміжок часу орендодавець не бажав або не мав змоги здійснити ремонт.

Якщо ви вирішили скористатися цим засобом, ви **повинні** виїхати з орендованих приміщень. Ви не можете розірвати договір оренди і залишатися у власності. Ви можете

втратити свій депозит під заставу або бути притягненим до суду за несплату орендної плати, якщо не звільните приміщення. Необхідно дотримуватися всіх процедур переїзду, включаючи передачу всіх ключів орендодавцю.

Засіб №2: Утримуйте всю або частину орендної плати, поки дефект не буде усунений.

Відповідно до закону штату Пенсильванія, ви можете відмовитись від сплати орендної плати, якщо ви зможете довести, що житловий будинок не є придатним для проживання та вжили належних заходів щодо інформування орендодавця про проблему та надали орендодавцю достатню кількість часу для виправлення дефекту, який зробив орендоване приміщення непридатним для проживання. Поки існують докази того, що житловий будинок непридатний для проживання, ви повинні мати виправдання, якщо орендодавець подає будь-який судовий процес про несплату орендної плати.

- Переконайтеся, що ви повідомили свого орендодавця у письмовому повідомленні про те, що проблема існує.
- Переконайтеся, що ви надали розумний час для ремонту і можете довести, що ваш орендодавець не задовольнив ваш запит на ремонт.
- Зверніться до адвоката, якщо ви не знаєте, як діяти, маєте занепокоєння щодо доведення порушення припущеної гарантії, або вам потрібна додаткова інформація.

Скільки оренди ви можете утримати?
Не існує точної формули, яка б визначила, яку суму орендної плати ви можете законно утримувати. Один із способів обчислити цю суму це розібратися, якою частиною свого будинку ви не могли користуватися і скільки часу.

Приклад 1: Якщо у вас п'ятикімнатна квартира, і ви не могли користуватися однією з кімнат цілий місяць через протікання даху, ви можете відшкодувати 1/5 (одну п'яту) або 20% від орендної плати за втрату 1/5 (однієї п'ятої) квартири.

Приклад 2: Якщо у вас не було опалення і ви змушені були тиждень проживати у друга або в готелі, ви можете відняти 1/4 (одну четверту) або 25% від орендної плати за втрату можливості користування приміщенням на тиждень з чотирьох.

Розміщення знятої орендної плати на рахунку для депозитування Хоча закон не вимагає, щоб ви вносили зняту орендну плату на банківський рахунок або рахунок для депозитування, це гарна ідея. Якщо ви не можете відкрити окремий банківський рахунок, переконайтеся, що ви можете документувати, що у вас залишилися гроші за оренду. Це може забезпечити вам певний захист, якщо ваш орендодавець подасть вас до суду за несплату орендної плати. Судді часто запитують орендарів, чи не відмовилися вони від утриманих рентних грошей. Заощадивши гроші на банківському рахунку, ви покажете судді, що ви не намагалися жити безкоштовно.

Засіб №3. Усуньте дефекти та відрахуйте вартість ремонту із щомісячної орендної плати.

Цей засіб дозволяє орендарю виправити дефект або виправити умови, які спричиняють нерухомість оренди непридатною для проживання. Потім орендар може відняти вартість ремонту з орендної плати. Сума вартості ремонту, яку можна стягнути з орендної плати, обмежена.

- Сума повинна бути розумною та необхідною для того, щоб зробити оселю придатною для проживання.
- Вам не дозволяється відраховувати витрати, які роблять оселю більш комфортною. Підлягають відрахуванню лише витрати, понесені для того, щоб зробити приміщення безпечними та відповідати гарантії житлового середовища.
- Перш ніж застосувати цю процедуру, повідомте письмово свого орендодавця, що ви маєте намір застосувати цей засіб захисту та подайте кошторис витрат.
- Ви повинні зачекати певну кількість часу, перш ніж продовжувати.
- Вам потрібно буде повідомити орендодавця ще раз, коли робота закінчена.
- Цей варіант може бути корисним для вас, якщо ваша проблема є чимось конкретним, що може виправити ремонтник, а вартість ремонту буде меншою, ніж ви платите за оренду на місяць.
- Переконайтеся, що ви зберігаєте всі квитанції про виниклі витрати та надаєте їх орендодавцю.

Засіб № 4: Подайте судовий позов щодо стягнення вартості ремонту, зворотної орендної плати та / або відшкодування будь-яких інших збитків, понесених, поки оселя не була придатною для проживання.

Це може бути хорошим варіантом для вас, якщо ви вже витратили частину власних грошей на ремонт або якщо ви переїжджаєте і думаєте, що заслуговуєте на зворотне зменшення орендної плати, оскільки в будинку виникли серйозні проблеми з придатністю для проживання.

- Ви можете скористатися цим законом, якщо ви все ще живете в будинку або переїжджаєте.
- На орендаря лягає тягар доведення, що він дотримується непрямої гарантії житла, та що витрати чи інші втрати були понесені через порушення орендодавцем припущеної гарантії непрямої гарантії житла.

Хто несе відповідальність за винищення?

Непряма гарантія житла вимагає від орендодавця забезпечення безпечних та санітарних умов для орендарів. Квартира чи будинок, заражений клопами, тарганами, блохами, мишами чи іншими шкідниками, не знаходиться в безпечному та санітарному стані. Якщо ваш орендодавець відмовляється найняти винищувачів, ви можете звернутися до місцевого відділу з питань контролю за кодексами. Інспектор повинен прийти на об'єкт, щоб здійснити перевірку та видати орендодавцю повістку, якщо має місце зараження.

Якщо ваш орендодавець відмовиться знищувати шкідників, ви, можливо, зможете самостійно скористатися правовими засобами боротьби з зараженням. Див. *Засоби захисту орендарів щодо порушення гарантії придатності*.

Ремонти, що не покриваються припущеною гарантією придатності до проживання

Косметичні ремонти, такі як перефарбовування, заміна килимів, оновлення плитки та встановлення модернізованих шаф, не включаються до непрямої гарантії придатності. Завжди перевіряйте ваш договір про оренду. Якщо ваш договір оренди не описує перефарбовування квартири, і якщо ви змінили стан майна шляхом перефарбовування, то, як правило, орендодавець **не** несе відповідальності за відшкодування вам витрат, але орендодавець може вимагати повернення майна у початковий стан, коли Ви виїжджаєте. Отримайте дозвіл орендодавця (бажано письмово) перед тим, як перефарбувати або внести будь-які зміни у власність, щоб уникнути проблем.

ЗРАЗОК ЛИСТА

СЕРЙОЗНІ ПРОБЛЕМИ, ЩО ВПЛИВАЮТЬ НА ПРИДАТНІСТЬ

Ваше ім'я

Ваша адреса

Дата

Ім'я орендодавця

Адреса орендодавця

Шановний ***{Введіть ім'я орендодавця}:***

Звертаюся до вас щодо ремонту, який потрібен для квартири / будинку ***(виберіть),*** що знаходиться за адресою ***{введіть адресу},*** який я орендую у вас. Конкретні проблеми, які необхідно усунути:

Складіть список: ***(Приклади наведені нижче)***

Відсутня гаряча вода

Проблеми з водопроводом ***(зазначте конкретно)***

Немає опалення

Тріскається стеля тощо.

Я вважаю, що ці дефекти є порушенням нашої орендної угоди та порушенням непрямої гарантії придатності.

Буду вдячний, якщо ви зробите цей ремонт якнайшвидше. Якщо ці умови не будуть виправлені протягом розумного періоду часу, я маю намір скористатися своїм законним правом зменшити орендну плату, самостійно здійснити ремонт і відняти витрати з орендної плати, або відмовитись від орендної плати (платежів) тощо ***(вибрати одне)***

Буду вдячний за вашу швидку увагу до цього питання.

З повагою,

Ваш підпис

Надрукуйте своє ім'я,

Ваша контактна інформація

ЗРАЗОК ЛИСТА

ПІДТВЕРДЖУЄ НЕОБХІДНИЙ РЕМОНТ

Ваше ім'я

Ваша адреса

Дата

Ім'я орендодавця

Адреса орендодавця

Шановний ***{Введіть ім'я орендодавця}:***

Цей лист підтверджує нашу ***{телефонну}*** розмову на ***{дату}***, в якій я повідомив, що в моїй квартирі / будинку ***(виберіть одне)***, що знаходиться за ***{адресою}, потрібен наступний ремонт.***

Конкретні проблеми, які необхідно усунути:

Складіть список: ***(Приклади наведені нижче)***

Немає гарячої води

Проблеми з водопроводом ***(зазначте конкретно)***

Немає опалення

Тріскається стеля тощо.

Ви пообіцяли, що ремонт буде завершено до ***{вкажіть узгоджену дату}***. Дякую за співпрацю в цьому питанні.

З повагою,

Ваш підпис

Надрукуйте своє ім'я,

Ваша контактна інформація

ЗРАЗОК ЛИСТА

РЕМОНТ ТА ПІДРАХУНКИ

Ваше ім’я

Ваша адреса

Дата

Ім’я орендодавця

Адреса орендодавця

Шановний ***{Введіть ім'я орендодавця}:***

Я пишу стосовно ремонту, необхідного для квартири / будинку ***(виберіть правильне)***, що знаходиться за адресою ***{вкажіть адресу}***, який я орендую у вас.

Конкретні проблеми, які необхідно усунути:

Складіть список: ***(Приклади наведені нижче)***

Немає гарячої води

Проблеми з водопроводом ***(вкажіть конкретно)***

Немає опалення

Тріскається стеля тощо.

Як ви пам'ятаєте, ці проблеми ми обговорювали ***{вкажіть дату обговорення}. (Використовуйте цей рядок, лише якщо це узгоджувалося.)***

Я вважаю, що ці дефекти є порушенням нашої орендної угоди та порушенням непрямої гарантії придатності.

Якщо ці умови не будуть виправлені протягом ***{введіть число днів},*** я маю намір скористатися своїм законним правом зробити необхідний ремонт та відняти витрати з моєї орендної плати. ***(Включіть будь-які кошториси, які, можливо, показують передбачувану вартість ремонту.)***

Буду вдячний за вашу швидку увагу до цього питання.

З повагою,

Ваш підпис

Надрукуйте своє ім'я,

Ваша контактна інформація

ЗРАЗОК ЛИСТА

УТРИМУВАННЯ ПОВНОЇ / ЧАСТКОВОЇ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ

Ваше ім'я

Ваша адреса

Дата

Ім'я орендодавця

Адреса орендодавця

Шановний ***{Введіть ім'я орендодавця}:***

Я пишу стосовно ремонту, необхідного для квартири / будинку ***(виберіть правильне),*** що знаходиться за адресою ***{вкажіть адресу}***, який я орендую у вас.

Конкретні проблеми, які необхідно усунути:

Складіть список: ***(Приклади наведені нижче)***

Немає гарячої води

Проблеми з водопроводом ***(вкажіть конкретно)***

Немає опалення

Тріскається стеля тощо.

Як ви пам'ятаєте, ці проблеми ми обговорювали ***{вкажіть дату обговорення}. (Використовуйте цей рядок, лише якщо це узгоджувалося.)***

Я вважаю, що ці дефекти є порушенням нашої орендної угоди та порушенням непрямої гарантії придатності.

Якщо ці умови не будуть виправлені***{введіть кількість днів},*** я маю намір скористатися своїм законним правом відмовитись сплачувати деяку частину або всю мою щомісячну орендну плату, поки ці елементи не будуть виправлені.

Буду вдячний за вашу швидку увагу до цього питання.

З повагою,

Ваш підпис

Надрукуйте своє ім'я,

Ваша контактна інформація

ЗРАЗОК ЛИСТА

СКАСУВАННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ З ПРИЧИН НЕПРИДАТНОСТІ ЖИТЛА - 1-Й ЛИСТ

Ваше ім'я

Ваша адреса

Дата

Ім'я орендодавця

Адреса орендодавця

Шановний ***{Введіть ім'я орендодавця}:***

Я пишу стосовно ремонту, необхідного для квартири / будинку ***(виберіть правильне),*** що знаходиться за адресою ***{вкажіть адресу}***, який я орендую у вас.

Конкретні проблеми, які необхідно усунути:

Складіть список: ***(Приклади наведені нижче)***

Немає гарячої води, проблеми з водопроводом ***(вкажіть конкретно)***

Немає опалення

Тріскається стеля тощо.

Я вважаю, що ці дефекти є порушенням нашої орендної угоди та порушенням непрямої гарантії придатності.

Якщо ці умови не будуть виправлені ***{введіть кількість днів},*** я маю намір скористатися своїм законним правом на звільнення приміщення.

З повагою,

Ваш підпис

Надрукуйте своє ім'я,

Ваша контактна інформація

ЗРАЗОК ЛИСТА

ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ З ПРИЧИН НЕПРИДАТНОСТІ ЖИТЛА - 2 ЛИСТ

Ваше ім'я

Ваша адреса

Дата

Ім'я орендодавця

Адреса орендодавця

Шановний ***{Введіть ім'я орендодавця}:***

Цим повідомляю вас, що я звільняю свою квартиру / будинок ***(виберіть одне)***, розміщений за ***{введіть адресу} {введіть дату}.*** Я дотримувався всіх встановлених процедур переїзду.

Моя адреса переадресації ***{введіть нову адресу}.*** Будь ласка, поверніть мій депозит на вказану вище адресу протягом 30 днів після того, як я звільню приміщення.

З повагою,

Ваш підпис

Надрукуйте своє ім'я,

Ваша контактна інформація

КОШТИ ПІД ЗАСТАВУ

Застава- це гроші, які належать орендареві, але утримуються орендодавцем для захисту від збитків. Орендар несе відповідальність за орендні платежі на весь термін оренди. Коли термін оренди закінчився, орендар повинен повернути орендарю заставу, за вирахуванням будь-яких збитків, завданих майну.

Повністю або частину вашого депозиту під заставу можна утримати наприкінці строку оренди, якщо ви:

- пошкодили приміщення;
- не підтримували приміщення в чистоті;
- не сплатили останню чи будь-яку орендну плату;
- не надали належне повідомлення орендодавцю, що ви переїжджаєте.

Без згоди орендодавця застава не може використовуватися як орендна плата за останній місяць. Депозит під заставу не повинен використовуватися для виплати збитків з боку інших орендарів до того, як ви переїхали або звичайного зносу майна. Див. *Повернення вашого депозиту*

Обмеження суми під заставу

Закон штату Пенсильванія обмежує розмір застави, яку може вимагати орендодавець. Протягом першого року оренди застава не може бути більш ніж за два місяці. Орендодавець може попросити орендаря сплатити заставу плюс 'останній місяць'. Незалежно від того, як орендодавець може його назвати, цей платіж за оренду останнього місяця все ще є частиною двомісячної максимальної застави за перший рік.

Протягом другого року або під час поновлення первинної оренди застава не може перевищувати місячну оренду. Якщо сума оренди збільшується, орендодавець може також збільшити заставу до рівня місячної орендної плати за новою ставкою за перші п'ять років оренди. Через п'ять років орендодавець не може збільшити заставу, навіть якщо орендна плата буде збільшена.

Якщо орендар сплатив двомісячний страховий депозит (або одномісячний гарантійний депозит та 'орендну плату за останній місяць'), то після першого року орендар може попросити орендодавця повернути утримувану суму, що перевищує місячний розмір орендної плати. Це робиться шляхом написання листа з проханням отримати ці гроші та збереження копії листа. Лист повинен бути надісланий рекомендованим відправленням, "з повідомленням про вручення", щоб мати доказ того, що орендодавець його отримав. Орендар повинен прослідкувати рекомендовану пошту звичайною поштою, якщо орендар не отримає підписану квитанцію, повернуту з поштового відділення.

Відсотки за депозитом під заставу

Якщо зібрано більше 100 доларів застави:

1. Кошти повинні бути розміщені на окремому рахунку
2. Рахунок повинен бути в установі, що регулюється штатом Пенсильванія або федеральними банківськими органами
3. Орендодавець повинен повідомити орендаря у письмовій формі з назвою та адресою депозитарію (банку) та сумою вкладу
4. **Після другого року** відсотки, зароблені на гроші орендаря (за вирахуванням адміністративного збору на 1% орендодавцю), повинні сплачуватись орендарю щорічно в день чергової річниці оренди
5. Законом не визначено, скільки відсотків повинен отримувати орендар

Пам'ятайте, сьогоднішні процентні ставки дуже низькі. Таким чином, після того, як орендодавець стягує комісію 1%, відсотків до сплати орендареві може не бути. Однак, на ознаку гарного ведення справ, орендодавцеві слід письмово повідомити орендаря про відсутність належних йому відсотків.

Повернення коштів застави

Протягом **тридцяти (30) днів** після припинення договору оренди орендодавець повинен надати орендареві:

1. Письмовий перелік будь-яких збитків, за які, як орендодавець стверджує, орендар несе відповідальність, сплачуючи різницю між грошовими заставами плюс відсотки (якщо такі є) та грошима, які використовуються для оплати збитків **або**,
2. Чек на всю суму застави.

Якщо орендодавець не виконає будь-чого із зазначеного протягом 30 днів, то він або вона позбавляється права утримувати будь-яку заставу чи відсотки та відмовляється від права позиватися до орендаря на відшкодування збитків. На 31-й день орендар може подати позов до орендодавця за **подвійну** суму застави, утримуваної у формі депозиту плюс відсотки (якщо такі є). Зауважте, що якщо орендар не вказав адресу для переадресації або повернув ключі, орендодавець не може відповідати за 30-денний строк.

Оскарження збитків, стягнутих з вашої застави

Орендодавець не повинен стягувати плату з орендаря за звичайний знос. Наприклад, якщо орендодавець вирішив, що квартиру потрібно перефарбувати наприкінці договору оренди, з орендаря не повинно бути стягнено плату за перефарбовування, якщо тільки орендар сам не спричинив надмірний знос.

Що таке нормальне зношування?

Нормальне зношення- звичайне погіршення власності через звичайне повсякденне використання. Це не шкода, завдана зловживанням чи зневагою. Існує різниця між нормальним зношенням і пошкодженням майна. Потускнілий килим- це нормальне зношення. Сліди вогню або плями на килимі- це шкода, спричинена недбалістю. Вицвіла або пожовкла фарба вважається звичайним зношуванням. Великі плями на килимі або отвори в стіні - це збитки, що відшкодовуються орендодавцеві.

На що можна використовувати заставу?

Ваш орендодавець може зберегти частину або всю заставу, щоб здійснити ремонт інших збитків, ніж звичайне зношування. Ваш орендодавець може зберігати ваш депозит під заставу, щоб покрити будь-яку неоплачену частину наприкінці строку оренди. Страховий депозит також може бути втрачений, якщо ви порушите умови оренди. Орендодавець може стягнути плату за прибирання орендного приміщення після переїзду, якщо ви цього не зробили- але стягнення повинно бути розумним і лише повертати майно до стану, в якому він був до того, як ви переїхали.

Ви не повинні нести відповідальність за шкоду, заподіяну попередніми орендарями. Використовуючи **Контрольний список для огляду орендної одиниці,** орендар може зазначити будь-які збитки в межах орендованих приміщень, які існували до переїзду в це житло. Документальні свідчення, очевидці та фотографії особливо допомагають встановити факт існування збитків до винайму. Цей вид доказів є надзвичайно цінним у випадку, коли орендар бажає подати позов до орендодавця про стягнення незаконно утриманої застави.

Кроки для повернення депозиту під час переїзду

- **Повідомте орендодавця належним чином, що ви переїжджаєте.**
- **Це повідомлення повинно відповідати положенням вашої оренди.** Вам потрібно буде прочитати договір оренди, щоб побачити, куди слід надсилати повідомлення про виселення, і скільки сповіщень потрібно надати, щоб розірвати вашу оренду.
- **Обов'язково вкажіть орендодавцю свою нову адресу в письмовій формі або перед тим, як ви переїдете.** Ви повинні зробити це, навіть якщо це не зазначено у вашому орендному договорі. Див. *Приклад листа - повідомлення про виселення/ переадресацію для повернення застави.*
- Найкраще надіслати це повідомлення рекомендованим відправленням "з повідомленням про вручення". Якщо ви не впевнені, якою буде ваша нова адреса, надайте орендодавцю адресу родича. Зберігайте копії всіх відправлених вами листів, квитанцій про надсилання листів рекомендованою поштою та зворотних квитанцій.
- **Очистіть житловий блок якомога ретельніше, перш ніж виїжджати.** Зберігайте квитанції за оренду чи придбання будь-якого очисного обладнання, наприклад, оренди пароочищувача для чищення килима. Не забудьте очистити плиту всередині і холодильник і викинути будь-яке сміття. Не залишайте своїх речей.

- **Переконайтеся, що ви не заборгували жодної орендної плати.**
- **Спробуйте змусити вашого орендодавця оглянути житлове приміщення з вами.**
- **Сфотографуйте порожні приміщення.** Настав час переглянути ваші фотографії, контрольний список чи будь-яку іншу документацію про ушкодження, яку ви підготували під час переїзду в квартиру чи будинок.
- **Поверніть ключі орендодавцю.** Якщо можливо, отримайте квитанцію за будь-які заборговані гроші, які виплачуються орендодавцю в цей час.

Пам'ятайте: якщо не буде надіслано належного повідомлення, ви потенційно порушите умови оренди і можете втратити свій депозит. Якщо ви офіційно не припиняєте свою оренду, заборгували за оренду або не повернули ключі, ваш орендодавець може відмовити у поверненні застави.

Що робити, якщо орендодавець не повернув ваш депозит

Якщо ваш орендодавець не повернув заставу і не представив вам письмовий перелік збитків протягом тридцяти (30) днів або якщо ваш орендодавець не сплатив вам різницю між сумою застави та фактичним збитком від орендної плати за приміщення протягом тридцяти (30) днів, орендодавець втратив:

- Усі права на збереження будь-якої частини застави (включаючи відсотки) та
- Всі права на позов до орендаря за ушкодження, завдані орендованому приміщенню (орендодавець може все-таки подати позов до орендаря за стягнення неоплаченої орендної плати або порушення умов оренди).

Ви можете подати цивільну скаргу до Магістратського окружного суду та подати позов до орендодавця за подвійну суму застави (включаючи відсотки, якщо це застосовується). Орендодавець не зможе подати зустрічний позов про відшкодування збитків.

Якщо орендодавець надав вам перелік збитків та вимогу відшкодування коштів протягом тридцяти (30) днів, і ви не погоджуєтесь з сумою збитків, ви можете подати цивільну скаргу до Магістратського окружного суду. Вам доведеться довести, що орендодавець неправильно стягнув з вас за збитки. Знову ж таки, фотографії, контрольний список та інша документація будуть корисні для цього процесу. Орендодавець **має** право подати зустрічний позов проти вас.

Для подання цивільної скарги вам доведеться сплатити судовий збір до Магістратського окружного суду; Проте ви можете попросити орендодавця відшкодувати вам ці витрати. Якщо рішення судді на вашу користь, збори та витрати за подання заявки сплачує орендодавець. Якщо ви звертаєтесь до суду, вам слід пред'явити такі документи (якщо вони існують):

- Ваша письмова угода оренди
- Документація або підтвердження того, що ви повернули ключі
- Документація або доказ того, що ви надали орендодавцю адресу для переадресації
- Копія будь-якої кореспонденції, яку ви надіслали, вимагаючи повернути заставу
- Копія будь-якої кореспонденції від орендодавця, яка пояснює, чому не повернуто повну суму застави.
- Усі квитанції про оренду (або скасовані чеки)
- Квитанція про депозит (або скасований чек)
- Список збитків, коли ви переїхали
- Фотографії чи відео (будьте готові сказати, хто їх зробив і коли)
- Свідки, які бачили, як ви сплачували депозит, та / або які знають стан вашої квартири, коли ви в'їжджали та виїжджали

Якщо ви не вказали адресу для переадресації, ви все одно маєте право на повернення застави. Однак через труднощі, які може мати орендодавець у пошуку вас, то орендодавець не повинен повертати її протягом 30 днів.

Будь-яке застереження про оренду, яке говорить про те, що ви відмовились від цих прав, не підлягає виконанню, а тому є недійсним.

ЗРАЗОК ЛИСТА

ПОВІДОМЛЕННЯ ПРО ВИЇЗД/ПЕРЕАДРЕСАЦІЮ ДЛЯ ПОВЕРНЕННЯ ЗАСТАВИ

Ваше ім'я

Ваша адреса

Дата

Ім'я орендодавця

Адреса орендодавця

Шановний ***{Введіть ім'я орендодавця}:***

Відповідно до 68 P.S.§250-512(e), я надаю вам наступну адресу для переадресації у письмовій формі:

{Введіть назву вулиці міста/штату/поштовий індекс}

Моя оренда припиняється ***{ввести дату}.*** Я буду доступний для остаточного огляду приміщення коли вам зручно протягом останнього тижня ***{введіть дату}.*** Будь ласка, зв'яжіться зі мною, щоб домовитись про час проведення перевірки.

Будь ласка, надішліть мій повний депозит або перелік усіх відшкодовуваних збитків, у зв'язку із поверненням залишку моєї застави разом із нарахованими відсотками на вищевказану адресу протягом законного граничного строку 30 днів.

З повагою,

Ваш підпис

Надрукуйте своє ім'я,

Ваша контактна інформація

ЗБІЛЬШЕННЯ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ

Пенсильванія не має закону про контроль орендної плати. Орендодавці можуть підвищувати орендну плату наскільки їм бажано. Однак зміни повинні бути внесені відповідно до вашого договору (вашого договору оренди).

1. Підвищення орендної плати повинно дотримуватися належних процедур повідомлення, викладених у письмовій чи усній формі.
2. Орендодавець не може підвищити орендну плату в середині строку оренди, хіба що ви погодитесь на збільшення орендної плати.
3. Орендодавець не може підняти ренту в якості репресивних заходів, оскільки орендар користувався законним правом. Орендодавцеві забороняється підвищувати орендну плату через те, що орендар подав скаргу на дискримінацію або зв'язався із юристами. Якщо ваша орендна плата підвищена через те, що ви подали скаргу на дискримінацію щодо житла, то ви повинні повідомити про це агентство, куди подали скаргу.

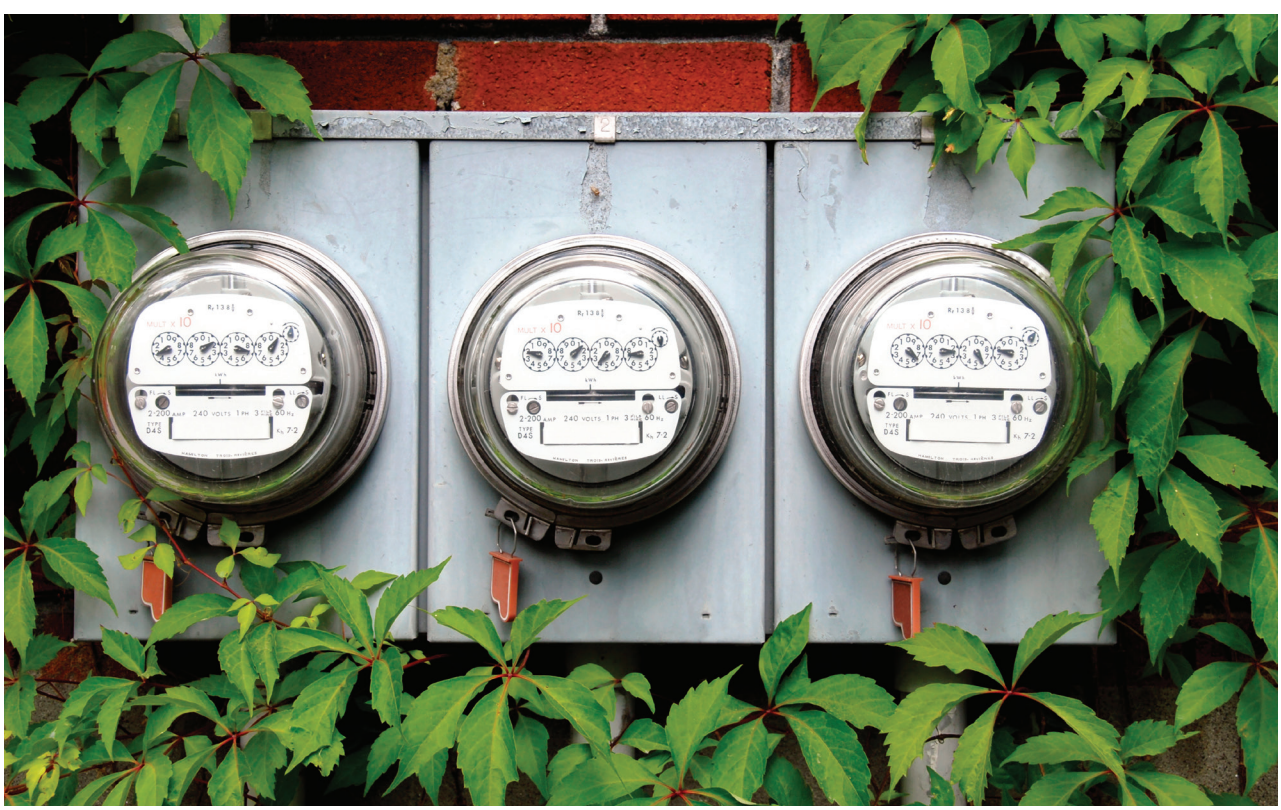
ПРИПИНЕННЯ НАДАННЯ КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ

Якщо ви отримаєте повідомлення про те, що ваші комунальні послуги будуть припинені, вам потрібно швидко діяти, щоб захистити свої права. Складніше повернути послугу після припинення. Незалежно від того, хто відповідає за оплату комунальних послуг, комунальне підприємство не може скасувати послуги без наступного:

- 10-денне письмове повідомлення перед припиненням послуги
- Спроба зв'язатися особисто з вами чи відповідальною особою у вашому домогосподарстві як мінімум за 3 дні перед припиненням послуги
- Спроба зв'язатися з вами чи відповідальною особою у вашому домогосподарстві під час припинення послуги
- 3 грудня по березень, якщо компанія не вийшла на особистий контакт до моменту припинення, вона повинна розмістити повідомлення в примітному місці у вашому домі, в якому сказано, що ваші комунальні послуги будуть вимкнені, і повинна повідомити вас щонайменше за 48 годин

Після того, як комунальна компанія за 10 днів надіслала повідомлення орендареві, компанія має 60 днів, щоб припинити надання комунальної послуги без іншого попереднього 10-денного повідомлення.

Якщо комунальне підприємство скасувало послугу без попереднього повідомлення, воно порушило закон. Зверніться до комунальної компанії та вимагайте негайно відновити послугу. Попросіть поговорити з керівником і запишіть ім'я людини, з якою ви розмовляєте. За необхідністю, зателефонуйте до Комісії з комунальних послуг за номером 1-800-692-7380. Якщо вам потрібна юридична допомога, зверніться до приватного адвоката або зателефонуйте до місцевого бюро правової допомоги.



Кроки, щоб уникнути припинення надання комунальних послуг

Ви зобов'язані негайно зв'язатися з комунальною компанією стосовно будь-яких сумнівів щодо оплати або платіжними проблемами, щоб уникнути скасування ваших комунальних послуг.

1. Зверніться до комунального підприємства за номером телефону в повідомленні. Попросіть встановити платіжну угоду. Тривалість платіжних договорів визначається законом. Якщо у вашого домогосподарства низький дохід, обов'язково повідомте про це комунальне підприємство, оскільки для домогосподарств з низьким рівнем доходу існують довші угоди про оплату. Комунальне підприємство зобов'язане надати вам один договір оплати за один і той же борг. Якщо ви не вірите, що комунальне підприємство надає правильний термін оплати, ви можете повідомити про це Комісію з комунальних послуг за номером 1-800-692-7380. КУП може видати платіжну угоду.

2. Покажіть, що ви сплатили свій рахунок, або покажіть, що щодо вашого рахунку є незгода (суперечка). Якщо ви не погоджуєтеся з рахунком або не погоджуєтесь з показаннями лічильника, ви повинні повідомити комунальне підприємство та сказати їм, що оскаржуєте рахунок. Ваша послуга не зможе бути скасована протягом періоду, коли ви очікуєте відповіді на ваш запит або суперечку. Ви все одно будете зобов'язані сплачувати всі комунальні послуги, які ви не оскаржуєте, включаючи будь-які рахунки, які ви отримуєте, поки скарга триває. Якщо ви та ваше комунальне підприємство не можете домовитись, зателефонуйте до комунальної комісії (КУП) за номером 1-800-692-7380.

3. Комунальне підприємство не може скасувати вашу послугу, якщо ви отримаєте медичну довідку про те, що хтось у вашому домі є серйозно хворим або хтось має медичний стан, який погіршиться через скасування послуги. Після того, як ви скажете комунальній службі про цей медичний стан, вам потрібно буде звернутися до лікаря або медичної сестри, щоб зателефонувати або надіслати комунальній компанії заяву, що підтверджує медичний стан. Призупинення послуги може бути зупинено максимум на 30 днів за раз. Медичне свідоцтво можна поновити ще два рази. Якщо ваша послуга вже скасована, це вимагатиме від комунальної компанії відновити вашу послугу. Ви все ще повинні проводити оплату будь-яких беззаперечних рахунків за комунальні послуги.

4. Якщо ви є жертвою домашнього насильства та маєте дійсний захист від зловживань (PFA), існують спеціальні процедури та захист щодо користування вашою комунальною службою. Зателефонуйте своєму комунальному підприємству, щоб повідомити їх про свій статус, щоб ці спеціальні процедури та засоби захисту були встановлені для вас. Можливо, вам буде потрібно надати копію PFA комунальному підприємству.

5. Якщо ви живете в домашньому господарстві з низьким рівнем доходу, можливо, вам допоможуть спеціальні домовленості - див. *Проблеми з оплатою комунальних послуг* для інформації щодо програм, які допомагають клієнтам з низьким рівнем доходу.

Що робити, якщо мій орендодавець несе відповідальність за оплату рахунків за комунальні послуги?

Якщо ваш орендодавець несе відповідальність за оплату комунальних послуг і не сплачує рахунок за комунальні послуги або якщо орендодавець доручає комунальній компанії скасувати вашу послугу, Закон про право орендарів комунальних послуг вимагає повідомляти про це комунальну компанію не менше ніж за 30 днів.

Як тільки комунальні послуги будуть скасовані, ситуація може ускладнитися. По-перше, спробуйте змусити орендодавця здійснити необхідні платежі негайно, щоб відновити послугу. Якщо орендодавець не здійснить необхідних платежів для відновлення послуги, вам та будь-яким іншим орендарям, можливо, доведеться здійснити платежі, щоб відновити послугу. Будь-який рахунок, який ви сплатите за відновлення послуги, може бути утриманий з вашої орендної плати. Можливо, ви також зможете перевести комунальну службу на своє ім'я. Однак будьте обережні - можливо, вам доведеться відкласти значний депозит, і це також може вплинути на вашу оренду. Швидше зверніться до юрисконсульта, якщо ви збираєтесь так діяти.

Відновлення надання комунальних послуг

У період з 1 квітня по 30 листопада, якщо ви сплатите заборговану суму в повному обсязі або укладете угоду про оплату (за наявності) та дотримуєтесь будь-яких інших умов, висунутих комунальним підприємством, ваша послуга повинна бути відновлена протягом 3 днів.

У період з 1 грудня по 31 березня ваша послуга повинна бути відновлена протягом 24 годин, якщо ви сплатите загальну суму заборгованості або укладете платіжну угоду (за наявності) та дотримаєтесь будь-яких інших вимог, які вимагає комунальне підприємство.

Хто відповідальний за оплату комунальних рахунків?

Незалежно від того, чи є оренда у письмовій чи усній формі, обидві сторони повинні домовитися, яка сторона несе відповідальність за оплату комунальних платежів. Орендар може нести відповідальність за оплату електрики та газу, тоді як орендодавець відповідає за воду та каналізацію. Якщо ваш договір оренди є у письмовій формі, переконайтеся, що в оренді визначено, хто відповідає за оплату комунальних послуг.

Чи повинен бути індивідуальний лічильник для кожної квартири?

Якщо орендар несе відповідальність за оплату комунальних послуг, Кодекс комунальних послуг штату Пенсильванія вимагає від орендодавця забезпечити індивідуальний облік кожного житлового приміщення. Це означає, що на оплату комунальних послуг орендаря не може бути ніякого «стороннього навантаження» - проводка орендаря не може включати загальні приміщення чи іншу квартиру. Якщо в будинку три квартири, то для кожної з квартир повинно бути три окремі лічильники та окремий лічильник для загальних приміщень.

Якщо орендна одиниця не вимірюється індивідуально, орендодавець несе відповідальність

за рахунки комунальних послуг - включаючи будь-який прострочений залишок. Комунальне підприємство не повинно дозволяти виставляти орендарю рахунок за послугу, поки не буде підтверджено, що електропроводка виправлена.

Чи може орендодавець помститися мені за підтвердження моїх власних прав на комунальні послуги?

В коммунальному кодексі Пенсильванії існує положення, яке робить незаконним помсту орендодавця орендарю за здійснення власних прав згідно з Пенсильванським комунальним кодексом. Будь-який орендодавець, агент або працівник орендодавця, який загрожує або мститься орендареві, може нести відповідальність за збитки, що дорівнюють двомісячній оренді, або за фактичні збитки, завдані орендареві, залежно від того, що більше, і витрати на позов та підтверджені адвокатські збори.

У законі передбачено положення про помсту, яке передбачає незаконність відплати, якщо власник прагне підняти ставку оренди або виселити орендаря протягом 6 місяців після того, як орендар реалізує свої права згідно з Пенсильванським комунальним кодексом, за винятком випадків несплати орендної плати. Зауважте, що ці права неможливо забрати, навіть якщо в договорі оренди зазначено, що ви відмовилися від цих прав.

Чи може мій орендодавець вимкнути мої комунальні послуги, через заборгованість в оплаті оренди?

Вашому орендодавцю заборонено юридично втручатися у ваші комунальні послуги, навіть якщо ви маєте заборгованість в оплаті оренди. Навіть коли вода, каналізація, газ або електрика включені у щомісячні орендні платежі, орендодавець не може законно вимкнути вашу комунальну послугу. Це може вважатися незаконною спробою виселити вас, не проходячи належних законних процедур, і якщо це трапиться або якщо орендодавець цим погрожує, вам слід проконсультуватися з адвокатом або зателефонувати на правову допомогу. Дивіть с*ипитання та відповіді. Виселення: Мій орендодавець погрожував виставити мене за двері*.

Проблема оплати комунальних платежів

Якщо ви не заплатили або якщо у вас є відставання в оплаті ваших комунальних платежів, комунальне підприємство може припинити обслуговування орендної власності після належного повідомлення. Див. *Відключення комунальних послуг*. Однак навіть якщо не можете сплатити всю заборговану суму, ви можете вжити заходів, щоб увімкнути свою комунальну послугу.

- Електричні, газові та деякі водопровідні компанії мають **програми допомоги клієнтам (ПДК)**. ПДК доступні клієнтам з низьким рівнем доходу, яким важко сплатити повний щомісячний рахунок. Ці програми надають знижки на щомісячний рахунок, а також попереднє прощення боргу в обмін на клієнта, який здійснює регулярні щомісячні платежі. Запитайте у своєї компанії, чи маєте ви відповідне право.
- Комунальні компанії повинні дозволити вам оплачувати рахунки **за бюджетним планом,** щоб зимові платежі були не надто високими, а літні платежі низькими. У рамках бюджетного плану ваші платежі усереднюють, так що кожен щомісячний платіж є однаковим.

- Ви можете мати право на **Програма енергетичної допомоги домашнім господарствам з низьким рівнем доходу (LIHEAP)**. Ця програма може допомогти вам сплатити комунальні послуги чи інші витрати на утримання теплого житла (обігрівачі та ремонт будинку). Департамент громадського добробуту працює за трьома енергетичними програмами: Грошовий грант на підтримку енергосистеми, Антикризовий грант та Грантова допомога з ремонту утеплення. Якщо ви відчуваєте кризу опалення, то ви можете отримати пільги через Програму енергетичної допомоги домашнім господарствам з низьким рівнем доходу - LIHEAP. До надзвичайних ситуацій належать зламане опалювальне обладнання чи тепломережі, які необхідно ремонтувати або замінити, відсутність палива, основного джерела опалення або іншого джерела опалення (джерело, яке використовується для роботи основного джерела опалення або використовується, якщо основне джерело опалення не працює), що повністю вимкнуте і загрожує залишитись без палива (запас менше 15-денного постачання) або припинити комунальну послугу (отримали повідомлення, що послуга буде відсутня протягом наступних 60 днів).
- Кожна електрична та газова компанія має **Фонд охорони від нестатків**, до якого можуть звертатися клієнти з низьким рівнем доходу, щоб уникнути відключення або задля відновлення послуги. Зателефонуйте до своєї компанії, щоб дізнатися, чи маєте ви відповідне право.
- **Програма допомоги з утеплення** та **Програма зменшення споживання господарств з низьким рівнем доходу** - це безкоштовні послуги, що надаються відповідним клієнтам з низьким рівнем доходу. Надані послуги можуть включати опитування щодо енергозбереження в будинку, просвіту щодо зменшення споживання та послуги з утеплення. Зверніться до свого комунального підприємства або до Програми дій громади, яка обслуговує ваш район, щоб подати заявку або отримати додаткову інформацію.

- Комісія з комунальних послуг Пенсильванії має багато ресурсів, щоб допомогти людям та сім'ям зігрітися під час Пенсильванської зими. Завітайте на їхній веб-сайт www.puc.state.pa.us, щоб дізнатися більше.
- Якщо ви живете **за межами Філадельфії**, відвідайте Однодоларовий Енергетичний фонд за адресою www.dollarenergy.org або зв'яжіться зі своєю комунальною компанією для отримання інформації про програми, які можуть допомогти вам оплатити рахунок за комунальні послуги.
- Якщо ви живете **у Філадельфії**, відвідайте Фонд екстрених комунальних служб (UESF) за адресою www.uesfacts.org або зателефонуйте (215) 972-5170, щоб отримати інформацію про програму, яка допоможе вам оплатити свій рахунок за комунальні послуги.

Щоб подати заявку або отримати додаткову інформацію про **LIHEAP**, зателефонуйте до Департаменту громадських послуг за номером 1-800-692-7462 з понеділка по п'ятницю (особи з порушеннями слуху можуть зателефонувати на номер 711). Ви також можете подати заявку на LIHEAP на веб-сайті www.compass.state.pa.us. Якщо вам потрібна допомога щодо заповнення заявки на COMPASS, зателефонуйте на довідкову лінію за номером 1-800-692-7462 з 8:30 до 16:45, з понеділка по п'ятницю. Якщо у вас порушено слух, телефонуйте TTY/TTD за номером 1-800-451-5886.

Ви також можете зателефонувати до Ради допомоги округу або Програми дій громади, яка обслуговує ваш район.

МАЄТЕ ЗАБОРГОВАНІСТЬ З ОРЕНДИ

Як орендар, ви несете юридичну відповідальність за своєчасну сплату всієї суми орендної плати згідно з вашим договором оренди. Якщо ви не сплатите свою оренду вчасно, ваш орендодавець може подати проти вас запит на виселення. Не має значення, ви втратили роботу або маєте хворого члена сім'ї, дітей, чи це в зимові місяці- ви все одно можете бути виселеними. Якщо ви вважаєте, що не зможете сплатити орендну плату в повному обсязі та вчасно, **слід повідомити свого орендодавця якнайшвидше.** Не чекайте, поки настане дата орендної плати або після закінчення строку. Ваш орендодавець припускатиме найгірше, якщо він не отримає від вас орендну квитанцію. Поясніть, чому ви не можете сплатити, і узгодьте порядок оплати. Якщо ваш орендодавець погодиться на угоду про оплату, отримайте її в письмовій формі та збережіть копію. Якщо ви не будете дотримуватися угоди, орендодавець зможе вас виселити.

Якщо у вас виникають проблеми з оплатою рахунків, вашим головним пріоритетом має бути **збереження даху над головою.** Ваша орендна плата повинна бути одним з ваших головних пріоритетів. Можливо, вам вдасться отримати допомогу у місцевого агентства з питань екстрених платежів за оренду. Допомога може бути доступна лише протягом певних місяців року та, як правило, лише один раз на рік. Місцеві релігійні та громадські організації також можуть запропонувати екстрену фінансову допомогу. У вашому місцевому окружному відділенні допомоги може надаватися екстрена допомога в питаннях притулку для людей, яким потрібна допомога в оплаті оренди або сплаті застави за нове місце для проживання. Ви також можете подати заявку на отримання дотаційного житла через місцеве управління житлового господарства.

Підтримуйте надання комунальних послуг. Якщо ви маєте борги в оплаті комунальних послуг, можливо, ви зможете домовитись про план оплати у своїй комунальній компанії. Це дозволить вам зберегти світло і тепло, поки ви чекаєте на вирішення своїх фінансових проблем. Багато орендних договорів вимагають, щоб орендар підтримував комунальні послуги протягом тривалості оренди. Якщо ви дозволите припинення роботи ваших комунальних послуг, ви можете зіткнутися з процедурою виселення за порушення умов оренди. Існує багато програм для надання допомоги людям з невеликим або відсутнім доходом за їх оплату за опалення та інші комунальні послуги. Див. *Розділ Проблеми оплати комунальних платежів*.

Вашому орендодавцю заборонено юридично втручатися у ваші комунальні послуги, навіть якщо ви маєте борги в оренді. Навіть коли вода, каналізація, газ або електрика включені у щомісячні орендні платежі, орендодавець не може законно вимкнути вашу комунальну послугу. Це може вважатися незаконною спробою виселити вас, не проходячи належних законних процедур, і якщо це трапиться або якщо орендодавець цим погрожує, вам слід проконсультуватися з адвокатом або зателефонувати на правову допомогу. Див. *Питання та відповіді Виселення: Мій орендодавець погрожував виставити мене*.

ЩОБ ДІЗНАТИСЯ, ЧИ МИЄТЕ ВИ ПРАВО НА СОЦІАЛЬНУ ДОПОМОГУ таку як **LIHEAP** (Енергетична допомога), **Талони на харчування, Медична допомога, CHIP, Грошова допомога, Програма догляду за дітьми, Шкільне харчування, Послуги для тривалого життя** та Раннє втручання**, Розумова інвалідність** чи **Послуги при аутизмі,** відвідайте веб-сайт www.compass.state.pa.us

Якщо вам потрібна допомога щодо заповнення заявки на COMPASS, зателефонуйте на довідкову лінію за номером 1-800-692-7462 з 8:30 до 16:45, з понеділка по п'ятницю. Якщо у вас порушено слух, телефонуйте TTY/TTD за номером 1-800-451-5886. Якщо у вас є питання в неробочий час або ви віддаєте перевагу електронній пошті, ви можете зв'язатися з ними електронною поштою через їх веб-сайт.

ВИСЕЛЕННЯ

Виселення - це юридична дія, розпочата власником майна, щоб змусити орендаря виїхати із власності. Виконання судом виселення - єдиний законний спосіб, коли орендодавець може змусити орендаря залишити об'єкт оренди. Законне виселення вимагає судового провадження. Тривалість процесу буде змінюватися в залежності від обставин виселення.

Орендодавець може подати позов про виселення орендаря, якщо:

- Орендар не сплачує оренду,
- Орендар не виїжджає наприкінці строку оренди, або
- Орендар порушує умови договору оренди.

Приклади порушень договору оренди включають:

- Постійна несвоєчасна сплата орендної плати
- Пошкодження орендної одиниці за межами нормального зношення
- Використання орендної одиниці для цілей, не дозволених договором оренди (наприклад, ведення бізнесу, що дозволяє стороннім особам жити з вами тощо)
- Утримання собаки, кота чи іншої тварини, яка не є службовою твариною, коли домашні тварини не допускаються в оренду
- Повторні порушення тиші, які турбують інших орендарів
- Залучення до злочинної діяльності
- Якщо ви не стрижете газон та майданчик, якщо ви погодились на це у договорі оренди
- Неправильне зберігання чи утилізація сміття, що приваблює комах, гризунів тощо.
- Недотримання належних правил та положень, які є або в оренді, додані до договору оренди, або надані при підписанні договору оренди

Порядок провадження про виселення

Повідомлення про виселення

Орендодавець, ймовірно, почне з надання орендареві **'Повідомлення про вихід'.** Це повідомлення може бути розміщене на дверях орендаря, або орендодавець може передати його відповідальній особі в приміщенні. Він **не може бути** надісланий звичайною або завіреною поштою. Будь-яке повідомлення, яке надсилається лише поштою, слід вважати недійсним і аргументувати його таким у суді.

Перевірте умови оренди. Кількість часу, яке орендодавець повинен дати орендареві щоб звільнити приміщення, має бути прописано в орендних документах. Якщо в оренді мова йде про п'ять днів, орендар повинен дати п'ять днів. В орендному договорі може бути 'Відмова від Повідомлення', яка говорить про те, що орендодавець не повинен надавати орендареві будь-яке попереднє повідомлення.

Перевірте , щоб побачити, скільки сповіщень потрібно, якщо це не вказано у вашій оренді.

Якщо в договорі оренди не зазначено інше, то, кількість необхідних повідомлень залежить від причини виселення.

Повідомлення про припинення оренди повинно містити ім'я орендодавця, ім'я орендаря, адресу орендної нерухомості, причину повідомлення (наприклад, несплата плати за оренду протягом певного періоду часу або якесь інше порушення оренди) та дата, до якої орендодавець хоче, щоб орендар виїхав з орендованої власності. Повідомлення повинно бути чітким, рішучим і без неоднозначностей.

Що робити, якщо орендодавець не надав належного повідомлення?
Якщо орендодавець не надав належного повідомлення відповідно до договору оренди, орендар може винести це до суду. Якщо орендар може продемонструвати, що належне повідомлення не було надано (наприклад, орендодавець повідомив лише за 10 днів від попереднього повідомлення, коли оренда вимагає 30-денного повідомлення), тоді суддя повинен відхилити справу і вимагати від орендодавця відновити процес шляхом надання належного повідомлення орендареві перед тим, як подати заявку знову. Це лише надасть орендарю більше часу на перебування у приміщенні, воно не відмінить врешті-решт виселення орендаря.

Судове засідання

Якщо орендар не переїхав протягом строку, зазначеного в повідомленні про виселення, орендодавець повинен звернутися до Магістратського окружного суду, щоб подати скаргу на **орендодавця / орендатора.** Судове засідання буде призначене протягом семи (7) - п'ятнадцяти (15) днів після подання скарги орендодавця.

Ви отримаєте копію скарги орендодавця / орендаря від Магістратського окружного суду електронною поштою першого класу, а також копію, яку вам надав шериф або констебль. Якщо ви отримаєте повідомлення про судове засідання, зв'яжіться з організацією з прав орендатора або адвокатом, щоб обговорити ваші конкретні обставини, щоб ви дізналися про свої права та були готові.

Чи слід відвідувати слухання?
Так! Якщо ви запізнюєтесь або не з'являєтесь на слухання, проти вас може бути винесено рішення за замовчуванням. Плануйте приїхати рано, бо навіть якщо ви запізнюєтесь лише на кілька хвилин, проти вас може бути винесено рішення за замовчуванням. Ваша присутність життєво важлива на слуханні. Якщо хтось, окрім Суду, каже вам, що слухання було скасовано чи відкладено, зверніться до Суду, щоб визначити, чи це правда. Слухання дають вам можливість продемонструвати свій захист чи зустрічний позов проти іншої сторони. Якщо ви не можете з'явитися у заплановану дату слухання або виникне надзвичайна ситуація, зателефонуйте до Управління суду окружного суду, як можна швидше до дати суду, і запитайте, чи можна перенести час слухання, щоб ви могли бути присутніми.

Якщо ви з вашим орендодавцем домовляєтесь до дати суду або якщо хтось, крім суду, скаже вам, що 'все є вирішеним', плануйте все-таки взяти участь у слуханні або проконсультуватися з судом, щоб перевірити, чи все ще призначене слухання. Див. для отримання додаткової інформації про слухання та що очікувати.

У будь-який час перед слуханням ви можете подати перехресну скаргу (або 'зустрічний позов') або подати будь-яку іншу вимогу проти орендодавця. Якщо ви подаєте перехресну скаргу, слухання за обома скаргами має відбутися через сім (7) днів, але не більше ніж за п'ятнадцять (15) днів від подання вашої перехресної скарги. Якщо ви подаєте зустрічний позов, він повинен бути поданий іншій стороні не менше ніж за п'ять (5) днів до слухання.

Правосуддя

Після слухання, окружний суддя винесе рішення або в той день, або протягом трьох (3) днів. Суддя видасть письмове **повідомлення про рішення суду.** Якщо рішення на вашу користь, орендодавець повинен буде виконати те, що наказав суддя - наприклад, не виселяти вас з орендованого приміщення. Якщо Магістратський окружний суддя визнає на користь орендодавця, рішення буде винесено проти вас. У повідомленні буде сказано, який тип судового рішення було винесено.

- Передати власність, якщо судове рішення про гроші не виконується
- Передати власність
- Не передавати власність
- Грошовий присуд

Якщо рішення **передати власність, якщо судове рішення про гроші не виконується** (зазвичай його називають «оплата та залишення»), у вас є можливість виплатити будь-які гроші, які належать до сплати в повному обсязі, в будь-який час до дати виселення, щоб уникнути виселення та залишатися в домі.

- Якщо орендодавець сплатив в повному обсязі, включаючи судові витрати, протягом 10 днів після винесення судового рішення, жодного наказу про власність не можна просити.
- Якщо ви не сплатите протягом 10 днів або подаєте апеляцію та сплачуєте облігацію, якщо це потрібно, орендодавець може подати запит на отримання доручення на власність. Судові витрати збільшаться, якщо орендодавець вимагає наказу про власність, тому найкраще сплатити якнайшвидше.
- Дата примусового виселення буде призначена через 10 днів після того, як **розпорядження про власність** буде розміщене на ваших дверях констеблем. До цієї дати та включаючи її, ви все одно можете виплатити судове рішення у повному обсязі, щоб уникнути виселення.
- Якщо ви платите до дати виселення, вам слід домовитись з орендодавцем та констеблем та зберігати квитанцію про підтвердження платежу.
- Якщо ви платите в день виселення, вам доведеться сплатити констеблю безпосередньо, і вам доведеться платити готівкою. Констебль не візьме на себе перевірку, і виселення триватиме, як було заплановано.

Майте на увазі: Судове рішення зберігається у вашій справі, поки ви не сплатите його повністю. Це може вплинути на ваш кредитний рейтинг і може негативно позначитися на вашій можливості отримати майбутнє житло.

Наказ про володіння майном

Якщо рішення є **передати власність**, вам доведеться виїхати з дому до запланованої дати виселення, навіть якщо ви сплатите усі заборговані гроші. Якщо ви не згодні з рішенням і хочете залишитися вдома, вам потрібно буде подати апеляційну скаргу до Суду загальних позовів протягом 10 днів з дня винесення рішення та провести облігацію. Див. Див Апеляційний процес.

Після закінчення 10-денного терміну оскарження орендодавець може подати заяву про отримання у власність. Коли орендодавець отримав наказ про володіння майном, орендареві констеблем буде передано повідомлення або особисто, або розмістивши повідомлення на ваших дверях.

- У повідомленні констебля буде сказано, що орендар має десять (10) додаткових днів, щоб звільнити житло, з дати надання послуги.
- Це повідомлення є кінцевим терміном звільнення.
- Якщо орендар не з'їде до кінця десяти (10) денного періоду в час та дату , вказані в повідомленні, констебль може примусово виселити орендаря та замкнути двері в орендоване приміщення.

Якщо ви не плануєте подавати апеляцію, вам потрібно буде запланувати якнайшвидше ого виїзду до запланованої дати виселення. Принаймні перенесіть усі свої речі з орендного приміщення до запланованого виселення, оскільки у вас буде лише хвилини, щоб його звільнити, коли прибуде констебль.

Орендарі зобов'язані забрати свої речі після відмови від володіння орендою (в тому числі під час виселення). Якщо ви не вилучили свої речі, коли констебль виселяє вас, вам доведеться швидко переїхати, щоб повернути своє майно. Див. Виселення або переїзд.

Майте на увазі: минає не менше двадцяти (20) днів після слухання, перш ніж може настати юридичний локаут.

Що станеться, якщо констебль не прийде мене виселити?

Можливо, що орендодавець не буде виконувати наказ про володіння, а констебль не повідомлятиме вас про виселення. Як правило, це відбувається, коли орендодавець і орендар опрацьовують платіжну угоду і орендодавець погоджується, що орендар може залишитися. Якщо ви зможете розробити угоду, переконайтеся, що ви отримаєте квитанцію про гроші, які ви сплачуєте орендодавцеві, і отримайте угоду в письмовій формі.

Орендодавець може вимагати переоформлення наказу про володіння, як правило, протягом 120 днів з дня винесення рішення.

Процес оскарження

У рішенні судді часто є дві частини: **володіння майном**(виселення) та **грошове рішення.**

Ви маєте право оскаржити рішення, винесене проти вас. Апеляції подаються протонатором до суду загальних позовів. Щоб оскаржити рішення Магістрального окружного суду, вам потрібно буде принести копію рішення із собою в Управління протоколу. Радимо звернутися до адвоката, якщо ви вирішили подати апеляційну скаргу, оскільки процес на цьому судовому рівні є більш складним. Швидше за все, у вашого орендодавця буде адвокат.

Якщо ви оскаржуєте Вирок щодо володіння майном і хочете залишитися вдома, у вас є десять (10) днів з дати винесення рішення для оскарження рішення.

Ви також повинні подати **наказ апеляційного суду про призупинення виконання рішення,** щоб зупинити виселення вас шерифом чи констеблем. Якщо ви не скажете Управлінню протонотарія, що ви хочете припинити блокування і не подасте наказ апеляційного суду про призупинення виконання рішення, то ви будете лише оскаржувати вирок щодо грошей, а блокування все одно відбуватиметься за графіком.

Вам доведеться сплатити внески за подачу, а наказ апеляційного суду про призупинення виконання рішення вимагає від орендаря сплатити зобов'язання в розмірі грошового рішення або 3-місячної орендної плати, залежно від того, яка сума менше. (Якщо у вас дуже низький дохід, вам, можливо, доведеться заплатити лише третину орендної плати у вигляді зобов'язання тоді, коли ви подаєте апеляцію.) Ці гроші будуть розміщені на рахунку для депозитування. Також вам потрібно буде сплачувати щомісячну оренду в суді кожні 30 днів з дня подання апеляції. Якщо цього не зробити, наказ апеляційного суду про призупинення виконання рішення може бути припинений, і виселення може тривати. Переконайтеся, що ви стежите за цим терміном, оскільки деякі місяці мають більше 30 днів.

Якщо ви не хочете оскаржити рішення щодо володіння, а хочете лише оскаржити вирок у справі про гроші, у вас є тридцять (30) днів з дня оскарження рішення.

Апеляції подаються протонатором до суду загальних позовів. Вам потрібно буде принести копію рішення суду із собою в Управління протонотарія. Для оскарження судового рішення щодо грошей не вимагається жодна облігація.

Що відбувається, якщо немає апеляції?

Якщо Магістратського окружний суд видає рішення **щодо володіння майном,** то орендодавець повинен зачекати 10 днів, щоб вимагати від Магістратського окружного суду документ, який називається Наказом про володіння майном. Заступник констебля або шерифа вручить вам наказ про володіння майном, який надасть вам додаткові 10 днів для звільнення приміщень. Якщо ви не переїдете протягом 10 днів після отримання наказу про володіння майном, заступник констебля чи шерифа фізично виселить вас із пиміщення.

Якщо районний мировий суд ухвалить **рішення по виплаті**, у вас є 30 днів, щоб сплатити за цим рішенням. Якщо ви цього не сплатите, сторона, яка на вас подала до суду, може

потім звернутися до Магістратського окружного суду та вимагати видачі документа, який називається **Наказом про виконання.** Заступник констебля або шерифа вручить вам наказ про виконання, надіславши вам повідомлення або розмістивши його на ваших дверях. У той час, коли вам видадуть ордер на виконання, заступник констебля чи шерифа складе список майна, який він або вона продасть, щоб виплатити рішення проти вас. Цей список називається **стягненням.**

Одразу зателефонуйте до адвоката чи юридичної допомоги для отримання додаткової допомоги, якщо стягнення поширюється на ваше майно. Якщо ви нічого не зробите, ваше майно може бути продане через кілька тижнів після оподаткування при примусовому продажі з торгів, якщо тільки воно не коштує менше 300 доларів (600 доларів, якщо ви одружені, і ви, і ваше подружжя, на обидвох було подано до суду). Ви можете подати апеляцію чи заперечення на стягнення (продаж майна).

Закон про стягнення на заробітну плату Пенсільванії дозволяє орендодавцеві стягувати за рішенням суду збитки, що перевищують розмір застави, стягуючи до 10% від чистої заробітної плати орендаря, доки ця сума не приведе дохід боржника нижче прожиткового мінімуму.

ЧИ ВИ Є ДОМОВЛАСНИКОМ?

Community Housing Solutions: Connecting Landlords and Tenants

Компанія "CHS" співпрацює з фізичними особами та сім 'ями для забезпечення їх постійним житлом та в партнерстві з програмами швидкого переселення до нового житла надає підтримку їм в царині оренди

CHS має можливість:

- Зменшити час повторного заселення вашої квартири та витрати на рекламу
- Підтримати вас в обслуговуванні наших клієнтів
- Надати вам спосіб віддячити своїй спільноті та підтримувати власний бізнес

50 Tabor 1968-2018 | Допомога фізичним особам у досягненні житлової та фінансової стабільності протягом 50 років

Служба Lancaster County Coalition to End Homelessness Забезпечується Tabor Community Services Rebuilding Lives & Community

ДОДАТКОВА ІНФОРМАЦІЯ www.chslancaster.org | 717-358-9381 | chs@tabornet.org

Графіки повідомлення про виселення

Графік виселення орендодавця / орендаря / Вибуття орендаря квартири чи будинку:

Якщо причина виселення:	Орендодавець повинен надати орендареві:
Невиплата орендної плати	Повідомлення за 10 днів
Дії, що стосуються незаконних речовин	Повідомлення за 10 днів
Термін дії / Загальне порушення місячного або лімітного строку оренди	Повідомлення за 15 днів
Термін дії / Загальна порушення умов річної чи меншої оренди	Повідомлення за 15 днів
Термін дії / Загальна порушення договору оренди довше одного року	Повідомлення за 30 днів

Графік процесу виселення для орендодавця/орендаря для парку мобільних будинків:

Якщо причина виселення:	Орендодавець повинен надати орендареві:
Загальне порушення договору оренди менше одного року або невизначеного строку	30 днів
Загальне порушення договору оренди довше одного року	3 місяці від дати надання послуги
Невиплата орендної плати між: квітнем-серпнем	15 днів
Невиплата оренди між: вересень-березень	30 днів

Графік процесу виселення орендодавця / орендаря для судового розгляду та апеляції на спільні заяви:

Графік слухань суддів окружного суду	1-15 днів після скарги на орендодавця
Окружний мировий суддя ухвалюватиме рішення наприкінці слухань або в межах	3 дні
Наказ про володіння майном орендодавцем	Через 10 днів, що настають за днем розпорядження
Постійний виконавець наказу про володіння майном може виселити тимчасових власників, якщо вони залишаються у приміщенні більше, ніж:	10 днів після вручення наказу про володіння майном
Судове рішення впливає на здачу у власність житлової власності, оскарження в межах:	10 днів після розпорядження
Рішення суду стосується грошей або володіння нежитловим майном, оскарження в межах:	30 днів після розпорядження

ПИТАННЯ ТА ВІДПОВІДІ: ВИСЕЛЕННЯ

Мені потрібно більше часу для переїзду. Моя ситуація особлива. Це має значення?

Ви не маєте права вимагати більше часу для того, щоб знайти нове місце для проживання чи переміщення своєї власності. Обов'язки однакові для всіх орендарів. Не має значення, чи є ви громадянином похилого віку, чи маєте дітей, у вас все ще є юридичний обов'язок виконати договір оренди чи контракту, на який ви погодилися, і ваш орендодавець має законне право виселити вас, якщо ви порушили договір. Якщо ви не сплатили орендну плату, то орендодавець має абсолютне право виселити вас. Не має значення, якщо ви маєте заборгованість в оренді через те, що хворієте або втрачаєте роботу, або тому, що у вас є інші рахунки. Ви можете спробувати домовитися зі своїм орендодавцем щодо подовження часу. Якщо ваш орендодавець погоджується на більше часу, то попросіть орендодавця підписати угоду, в якій зазначено, що ви можете залишитися довше.

Мені нема куди їхати. Що я повинен зробити?

Вам потрібно буде знайти місце і для вас, і для ваших речей. Не залишайте своїх речей. Ваш орендодавець не зобов'язаний зберігати їх за вас, а насправді може стягнути плату за зберігання, якщо ви залишите своє майно. Якщо ви не можете знайти місце для проживання, зв'яжіться з родиною або друзями. Ви можете тимчасово помістити свої речі на зберігання, поки не знайдете нове місце для проживання. Ви також можете звернутися до місцевих притулків або тимчасового житла.

Чи зможу я перешкодити виселенню?

Якщо справа про виселення **стосувалася лише** сплати орендної плати, ви можете зупинити виселення будь-коли перед тим, як вас фактично виселили, сплативши суму, яку наказав Магістратський районний суд, включаючи судові витрати. Це називається правом оплати та перебування. Судові витрати збільшаться, якщо орендодавець вимагає **наказу про володіння майном,** тому найкраще сплатити якнайшвидше. Ви також можете спробувати домовитись із орендодавцем здійснити платежі у розмірі заборгованості. Якщо ви зможете домовитись, переконайтеся, що ви отримаєте це в письмовій формі, щоб у вас був доказ, якщо орендодавець намагатиметься вас виселити.

Мій орендодавець погрожував виставити мене. Чи можуть вони це зробити?

Орендодавцю заборонено виганяти вас зі своєї квартири чи будинку без ухвали суду. Це називається виселенням для **самодопомоги**. Навіть якщо орендодавець виправдано виселяє орендаря, виселення для самодопомоги є незаконним. Орендодавець **повинен** надати орендареві **повідомлення про залишення,** як вимагається в договорі оренди, та пройти належну процедуру виселення з Магістратський районним судом. Лише констебль або шериф можуть законно вилучити майно орендаря та виселити орендаря за дорученням Суду

Приклади незаконних виселень для самодопомоги включають:

- Висячий замок або зміна замків
- Вилучення вашої особистої власності з приміщення
- Вимкнення деяких або всіх ваших комунальних послуг
- Зняття дверей чи вікон

Примітка: Правила для мебльованих кімнат бувають різними. Мебльовані кімнати розглядаються як готелі. Якщо орендар орендує приміщення, а оренда не сплачується, власник може замкнути двері. Зателефонуйте до організації прав орендарів чи юридичної допомоги, щоб дізнатись, чи відповідає ваша життєва ситуація визначенню мебльованої кімнати. Тільки те, що орендодавець називає майно «мебльованою кімнатою» або «пансіонатом», ще не означає, що ви не маєте жодного захисту відповідно до Закону про орендодавця та орендаря Пенсильванії.

Орендар може скористатися кількома варіантами, якщо орендодавець займається виселенням для самодопомоги. Зверніться до юриста щодо своїх варіантів.

1. Зателефонуйте в поліцію. Вам потрібно буде показати, що ви маєте право займати приміщення. Тож, якщо ви передбачаєте, що це може статися, зберігайте копію вашого орендного договору та поточні комунальні платежі десь за межами будинку- наприклад, у вашому автомобілі чи гаманці. Деякі відділи поліції втручаються в суперечку з орендодавцем, щоб повернути вас у квартиру, а деякі відділи поліції відмовляться вплутуватися. Будьте ввічливими і залишайтеся спокійними.
2. Зателефонуйте за допомогою до юридичної допомоги або до приватного адвоката.
3. Попросіть суддю Суду загальних позовів винести розпорядження щодо орендодавця. У цьому випадку скасування- це постанова суду, яка наказує орендодавцеві повернути вас у своє місце проживання, ввімкнути комунальні послуги та/або припинити перешкоджати законному використанню місця проживання.
4. Прагніть стягнути фактичні збитки від орендодавця. Фактичні збитки становлять усі збитки, які ви можете довести, що ви їх понесли. Прикладом може бути розумна вартість готельного номера, якщо ви змушені переїхати через те, що ваш орендодавець вигнав вас з місця проживання.
5. Вимагайте штрафних санкцій за збитки, якщо поведінка орендодавця була обурливою і призвела до сильного емоційного розладу та тілесних ушкоджень.

Як я можу повернути свої речі після виселення або переселення з нерухомості?

Якщо ви нещодавно переїхали або вас виселили з орендованої власності, ви можете отримати особисті речі, які ви залишили на обмежений час.

Якщо ви виїхали або вас виселили з орендної нерухомості, у вас є **десять днів,** щоб зв'язатися зі своїм орендодавцем та повідомити орендодавцеві про те, що ви маєте намір отримати своє особисте майно, залишене після цього. Ви повинні повідомити орендодавця про свій намір отримати будь-яку особисту власність, що залишилася, зателефонувавши

своєму орендодавцеві та надіславши орендодавцю листа. Зберігайте копію листа, який ви надіслали орендодавцю. Якщо ви не зв'язалися з орендодавцем протягом перших 10 днів після виселення або отримання повідомлення орендодавця про те, що ви залишили особисте майно після себе, орендодавець може розпоряджатися всім цим майном.

Після того, як ви зв'язалися зі своїм орендодавцем, заявивши, що ви хочете отримати свої речі, у вас є **30 днів** з дня виселення або з дати, що позначається датою повідомлення від вашого орендодавця, для повернення вашої особистої власності.

Якщо ви переїхали та залишили особисту власність, орендодавець повинен надіслати повідомлення про те, що ви залишили особисту власність. Якщо ви не надали орендодавцю адресу для переадресації, повідомлення буде надіслано на вашу стару адресу. Якщо вас виселяють, орендодавець **не повинен** надсилати вам повідомлення про те, що ви залишили особисту власність. Вам доведеться зв'язатися з орендодавцем самостійно.

Через 10 днів з дня виселення або з поштової дати повідомлення вашого орендодавця про повернення майна, орендодавець може почати стягувати плату за зберігання ваших речей.

ПИТАННЯ ТА ВІДПОВІДІ: МАГІСТРАТСЬКИЙ ОКРУЖНИЙ СУД

Хто такий Магістратський окружний суддя?

Магістратський окружний суддя - це посадова особа, яка обирається за місцевим призначенням, яка може вирішувати невеликі цивільні позови, такі як питання орендодавця-орендаря. Магістратський окружного суддю називали магістратом чи мировим суддею.

Чи потрібен мені адвокат?

Ні. Під час слухання адвокати не вимагаються. Однак, якщо ви хочете мати присутнім адвоката, можете залишити його та привести його на слухання.

Чи варто йти до судового засідання Магістратський окружного суду?

Так! Якщо ви запізнюєтесь або не з'являєтесь на слухання, проти вас може бути винесено рішення за замовчуванням. Це означає, що якщо ви не з'явитеся, ви можете пропустити слухання і від вас вимагатимуть сплатити рішення, винесені проти вас. Ваша присутність є життєво важливою на слуханні, навіть якщо хтось, крім суду, каже, що слухання було скасовано. Крім того, слухання дає вам можливість висловити свій захист чи перехресну скаргу проти іншої сторони. Якщо ви не можете прийти у заплановану дату слухання або виникне надзвичайна ситуація, зателефонуйте до Управління окружного суду

і запитайте, чи можна перенести слухання.

Якщо у вас є вагомі причини для запізнення або пропущення слухання, ви повинні подати клопотання негайно, дізнавшись про рішення за замовчуванням, і у вас повинен бути дійсний поважний позов про захист.

Що таке 'захист'?

Захист - це ваша причина (і), чому звинувачення, висунуті проти вас, не відповідають дійсності. Вам не потрібно буде подавати жодних паперів, щоб мати можливість представити свій захист. Поширений захист полягає в тому, що орендодавець не надав орендареві належне повідомлення про звільнення орендної одиниці відповідно до договору оренди. Якщо у вас є письмовий орендний договір, орендодавець зобов'язаний законодавчо повідомити вас відповідно до договору оренди. Закон встановлює кількість часу, який повинен надати вам орендодавець, якщо у вас немає письмового договору оренди. Див. *розклади повідомлень про виселення*. Ще один поширений захист полягає в тому, що в квартирі були серйозні дефекти. Незалежно від вашого захисту, для підтвердження захисту вам знадобиться документація та/або свідки.

Хто такий позивач?

Позивач - особа, яка подає позов; Особа, яка подає позов до відповідача. Відповідачем є особа, яка викликається до суду.

Що таке 'зустрічний позов'?

Зустічний позов - це вимога про те, що інша сторона заборгувала вам гроші. Наприклад, якщо орендар оплатив ремонт (після повідомлення орендодавця) для того, щоб зробити житло придатним для проживання, а орендодавець не відшкодує орендарю витрати, орендар може подати зустрічний позов. Він повинен бути поданий до **Агенції окружного суду** у формі цивільної скарги. За подання зустрічного позову плата не стягується, але особа, яка подає зустрічний позов, повинна буде оплатити витрати на обслуговування зустрічної вимоги з іншої сторони. Якщо ви плануєте подати зустрічний позов, ви повинні подати його, як тільки отримаєте повідомлення про слухання. Як скаргу орендодавця, так і ваш зустрічний позов буде вирішено на слуханні.

Як слід підготуватися до слухання?

Якщо у вас є адвокат, вам слід передати інформацію, яка буде представлена на слуханні разом із вашим адвокатом. Якщо у вас немає адвоката, вам слід скласти контрольний список важливих пунктів і послідовно окреслити те, що сталося. Будьте короткими і суттєвими. Будьте готові пояснити кожен доказ. Потренуйтеся розповідати свою сторону справи. Якщо ви зробили фотографії, вам потрібно буде винести їх на слухання. Ви повинні мати можливість сказати, хто робив фотографії та коли були зроблені. Одягайтесь охайно і приходьте вчасно на слухання.

Що станеться на слуханні?

На слуханні всі свідчення є під присягою. Позивач (особа, яка вас подала до суду) має право давати свідчення першими. Свідки також можуть давати свідчення від імені позивача. Після того, як позивач викладе показання, у вас буде шанс задати питання

людям, які давали свідчення. Ви не зобов'язані задавати їм будь-які запитання. Вам також нададуть можливість представити свою справу та своїх свідків. Скажіть 'Ваша честь, я хотів би представити захист'. Або 'Ваша честь, я хотів би поставити запитання містеру чи пані X. ' Ви та ваші свідки можуть бути допитані суддею окружного округу або позивачем.

Пам'ятайте про самоконтроль та будьте ввічливим. Будьте короткими і суттєвими. Намагайтеся не говорити розлого і надмірно, інакше суддя може вас перервати. Звертайтесь усіма своїми запитаннями та коментарями до судді, використовуючи 'Ваша честь' як формальну форму звернення. Якщо ви хочете задати питання іншій стороні, спершу попросіть дозволу судді на запитання. Не перебивайте суддю чи іншу сторону. У вас буде можливість висловитись та пояснити свій випадок.

Чи можу я заперечити щось, що говорить свідок?

Так. Два найпоширеніші заперечення- доречність та ''показання з чужих слів.

Заперечення щодо доречності: Орендар чи орендодавець може заперечити, якщо представлена інформація не має відношення до ситуації, яка має намір вирішити слухання. Приклад: Орендодавець свідчить, що вашого брата заарештували 10 років тому за напад. Скажіть ввічливо, але твердо. "Ваша Честь, я заперечую. Це не має значення."

Заперечення на показання з чужих слів: Ви також можете заперечити свідчення щодо заяв людей, які не є на слуханні. Це називається "показання з чужих слів", і це не можна допускати. Приклад: свідок свідчить, що сусід сказав йому, що бачив, як ти розбиваєш вікно. Скажіть: "Ваша честь, я заперечую. Це є показання з чужих слів."

Будьте обережні, щоб не перешкодити судді окружного округу, якщо ви не подаєте юридичних заперечень щодо пред'явлення показань.

Чи можу я принести документи?

Так, ви можете принести будь-які документи, які допоможуть довести вашу справу. Будь-який важливий для справи документ повинен бути представлений на слуханні. Магістратський окружний суддя не дасть вам шанс повернутися додому та отримати будь-які документи, які ви забудете принести на слухання. Магістратський окружний суддя не може розглядати письмові заяви людей, які не приходять на слухання, щоб дати свідчення, якщо інша сторона заперечує проти письмових заяв. Якщо хтось має щось важливе сказати про вашу справу, йому / їй потрібно бути присутнім на слуханні.

Однак магістратський окружний суддя може розглянути рахунок, кошторис, квитанцію, скасований чек або банківську заяву, якщо це допоможе довести вашу захист чи зустрічний позов. Не забудьте взяти з собою орендний договір та будь-яку відповідну кореспонденцію між вами та вашим орендодавцем. Візьміть фотографії та свідків.

Чи можу я викликати когось на слухання?

Так. Ви маєте право викликати в суд свідків. Можливо, ви захочете викликати в суд службовця правоохоронного органу, інспектора житлового будівництва або ремонтника, щоб дати свідчення про стан вашої квартири. Позовна повістка - це документ, який вимагає від фізичної особи прийти до суду і дати свідчення, навіть якщо вони не хочуть приходити. Для свідка можна також запросити позов до суду, щоб пред'явити певні документи, необхідні для підтвердження вашої захисту чи зустрічного позову. Ви повинні отримати та вручити повістки якнайшвидше, щоб переконатися, що свідки отримають їх вчасно для судового засідання.

Що відбувається після слухання?

Суддя Магістратського окружного суду прийме рішення або на засіданні, або надішле його поштою протягом трьох (3) днів. Якщо рішення виходить на користь орендаря, орендодавець зобов'язаний виконати те, що наказав суддя окружного суду. Якщо рішення на користь орендодавця, орендар зобов'язаний зробити те, що наказав суддя окружного суду. Див. *Виселення: Суд*

Що робити, якщо я не згоден з рішенням Магістратського окружного суду?

Ви маєте право оскаржити рішення, винесене проти вас. Апеляції подаються до протонотарія в окружній палаті. Див. *Виселення: Апеляційний процес*

Що мені робити, якщо будинок чи квартира, яку я орендую, підлягає викупу або продається з молотка?

Якщо ваш орендодавець припинить виплачувати іпотеку, може розпочатися позов про стягнення. Якщо власник нерухомості не зможе домовитись про оплату муніципального боргу, стягнутого з цього майна, це майно може бути продане з молотка, щоб дозволити муніципалітету стягнути з нього непогашений борг. Ці борги можуть включати непогашені рахунки за воду та каналізацію, шкільні податки та податки на нерухомість.

Коли орендар проживає у власності, яка була викуплена або продана з молотка, новий власник (включаючи банк) повинен дотримуватися певних правил. Новий власник не може змінити замки або іншим чином вжити заходів, щоб змусити мешканців вийти на вулицю. Орендар може бути виселений лише наказом суду. Власник повинен звернутися до Суду та подати позов щодо наказу про виселення. Це повністю відокремлено від провадження у справах про позбавлення права користування та має схожість, але відрізняється від процесу виселення орендодавця-орендаря.

- Якщо повідомлення про можливе позбавлення права користування надсилаються або розміщуються на вашій власності, негайно зверніться до відправника та поясніть, що ви є орендарем. Ви також повинні зв'язатися зі своїм орендодавцем.
- Ви можете отримати заплутану інформацію від орендодавця щодо позбавлення права користування. Наприклад, орендодавець може попросити передоплатити орендну плату в порушення вашого договору оренди. Ваш орендодавець також

може сказати вам, що позбавлення права користування є "помилкою", або скаже, що проблема вирішена. Не станьте одуреним, виплачуючи оренду колишньому власнику після того, як майно вже було продано іншій стороні. Щоб переконатися, зверніться до офісу, де записані правочини в окрузі, де знаходиться нерухомість. Ви також можете перевірити судові рішення щодо вашого орендодавця.

- Зателефонуйте до Служби юридичної допомоги або проконсультуйтеся з адвокатом, щоб дізнатися, які є ваші варіанти, скільки часу може зайняти позбавлення права користування та скільки часу вам доведеться переселятися після викупу або продажу з молотка.
- Якщо ваш орендодавець не може сплатити іпотечний кредит, орендодавець може також не оплачувати комунальні послуги, і ваша комунальна послуга може бути скасована. Ви повинні негайно звернутися до комунального підприємства та орендодавця, якщо буде надіслано повідомлення про припинення доступу або якщо ваші комунальні послуги вимкнені. Ви можете уникнути вимкнення, зв'язавшись із комунальною службою та сплативши її безпосередньо, навіть якщо комунальні послуги є на ім'я орендодавця. *Див. Розділи Вимкнення комунальних послуг*
- Не дайте себе обдурити. Якщо хтось зв'язується з вами, представляючись новим власником нерухомості попросіть переглянути документи, які показують право власності. Зробіть це перед тим, як сплатити оренду, підписати новий договір оренди або дозволити їм зайти всередину власності. Шахраї переглядають загальнодоступні записи щодо викупу і можуть звернутися до орендарів, які живуть у закритих об'єктах нерухомості, щоб шляхом обману вимагати орендної плати.
- Домовляйтеся про оплату, щоб виїхати. Якщо новий власник хоче, щоб ви переїхали, запитайте, чи він дасть вам трохи грошей, щоб допомогти сплатити рухомі витрати. Іноді це називається договором 'готівка за ключі'. Іноді банк або новий власник після викупу майна готові зробити це, якщо ви погодилися виїхати протягом певного періоду часу.
- Ви повинні вилучити всі свої речі, коли ви переїжджаєте, щоб новий власник майна не взяв і не знищив їх.
- Якщо орендодавець не повернув ваш депозит або не передав його новому власнику після викупу, вам може знадобитися вжити юридичних дій, щоб повернути свій депозит. Див. *Що робити, якщо ваш орендодавець не повернув ваш депозит*

Зателефонуйте до Служби юридичної допомоги або зверніться до юриста щодо своїх прав.

Для отримання інформації щодо правових питань, включаючи **орендодавця / орендаря,** споживача, дітей та сімей, зайнятість, право на охорону здоров'я, житло та притулок, суспільні вигоди, інвалідність, прав громадян похилого віку, питання імміграції, проблеми мігрантів та ветеранів та військових, відвідайте веб-сайт PALawHELP.org.

Якщо ви вважаєте, що ви зазнали житлової дискримінації або хочете повідомити про житлову дискримінацію

Американський департамент житлового господарства та містобудування

Подати скаргу на дискримінацію щодо житла на основі раси, кольору шкіри, віросповідання, національного походження, статі, інвалідності або сімейного статусу:

- Зателефонуйте HUD за 1-888-799-2085.
- Щоб подати скаргу в Інтернеті, відвідайте веб-сайт www.hud.gov і натисніть 'Подати скаргу на дискримінацію. '
- Ви можете також надіслати електронною поштою скаргу на complaintsoffice03@hud.gov або надіслати скаргу на адресу HUD FHEO, Attn: філія прийому, 100 Східна площа Пенна, Філадельфія, 19107.
- Номер TDD HUD 1-800-877-8339.

Скарги на дискримінацію щодо житла повинні бути подані до HUD протягом 1 року з дня інциденту.

Пенсильванська комісія з громадських відносин

Подати скаргу на житлову дискримінацію на основі раси, кольору, віросповідання, національного походження, статі, інвалідності, сімейного стану, віку (старше 40 років) або тому, що ви утримувач або тренер тварин, що надають допомогу особам з інвалідністю:

- Зателефонуйте за номером 215-560-2496 або відвідайте www.phrc.pa.gov, щоб завантажити форми скарги.

Скарги повинні бути подані до Комісії з питань людських зв'язків ПА протягом 180 днів після інциденту.

Центр житлової рівності

Якщо ви живете в місті Філадельфія, або в округах Бакс, Честер, Делавер, Лігай, Нортгемптон або Монтгомері, ви можете звернутися до Центру житлової рівності для надання допомоги у поданні скарги на дискримінацію щодо житла:

- Зателефонуйте за 267-419-8918 або 866-540-FAIR (3247) чи напишіть листа за info@equalhousing.org або
  відвідайте www.equalhousing.org

Інститут рівності та справедливості доступу до житла LHOP

Для отримання безкоштовної консультації з орендодавцями чи орендарями або технічної допомоги щодо подання скарги на дискримінацію в графствах Ланкастер та Йорк звертайтесь до LHOP Fair Housing Line за номером 717-299-7840 або завітайте до нас за адресою www.lhop.org.

Магістратський окружний суд

Щоб знайти Магістратський окружний суд у вашому районі, перейдіть на сторінку www.pacourt.us, натисніть
'Малі суди', а потім натисніть 'Магістратський окружний суддя'. Ви можете здійснити пошук за округом чи поштовим індексом, щоб отримати контактну інформацію для судді окружного суду, який обслуговує ваш округ.

Зв'язок з Вашим місцевим чиновником з питань виконання закону

У кожному муніципалітеті є свій відділ з контролю за виконанням кодексу. Зателефонуйте до муніципалітету (міста, містечка чи селища), в якому ви проживаєте.

Генеральний прокурор штату Пенсильванія, Бюро захисту прав споживачів

Генеральний прокурор штату Пенсильванія, Бюро захисту прав споживачів розглядає скарги споживачів та спроби розв’язати та виправити проблеми, що виникають для вас.

- Гаряча лінія захисту прав споживачів - 1-800-441-2555.

Центр Senior LAW

Центр Senior LAW обслуговує пенсільванців віком від 60 років. Юридичні консультації, консультування, інформація та довідкові послуги доступні за номером 1-877-PASRLAW (727-7529) або www.seniorlawcenter.org.

Права по інвалідності PA

Права по інвалідності PA захищає і відстоює права людей з інвалідністю, щоб вони могли жити обраним ними життям, без зловживань, нехтування, дискримінації та сегрегації. Відвідайте веб-сайт www.disabilityrightspa.org, надішліть електронною поштою intake@disabilityrightspa.org або зв'яжіться з найближчим до вас офісом:

Офіс у Гаррісбургу
301 Chestnut Street
комплекс 300
Гаррісбург, PA 17101
1-800-692-7443 (голосовий)
1-877-375-7139 (TDD)
(717) 236-8110 (голосовий)
(717) 236-0192 (факс)
drnpa-hbg@drnpa.org

Офіс у Філадельфії
The Philadelphia Building
1315 Walnut Street
комплекс 500
Філадельфія, PA 19107-4798
(215) 238-8070 (голосовий)
(215) 772-3126 (факс)
drnpa-phila@drnpa.org

Офіс у Пітсбургу
429 Четверта авеню
комплекс 701
Пітсбург, PA 15219-1505
(412) 391-5225 (голосовий)
(412) 467-8940 (факс)
drnpa-pgh@drnpa.org

Асоціація юристів Пенсильванії

Служба направлення юристів PBA (LRS) направляє абонентів до адвокатів у графствах, у яких немає власних служб направлення. Ця послуга охоплює 45 із 67 округів у Співдружності Пенсільванії, та її можна отримати, звернувшись за телефоном 800-692-7375 (лише для державних абонентів), 717-238-6807 або http://www.pabar.org.

Місцева служба направлення адвокатів штату Пенсильванія

Якщо ви шукаєте адвоката в окрузі, зазначеному нижче, зверніться безпосередньо до Служби направлення адвокатів цього округу.

Округ Аллегені, Пітсбург (412) 261-5555

Округ Бівер, Бівер (724) 728-4888

Округ Беркс, Редінг (610) 375-4591

Округ Блер, Голідейсбург(814) 693-3090

Округ Бакс, Дойлстаун (215) 348-9413 (888) 991-9922

Округ Батлер, Батлер (724) -841-0130

Округ Карбон, Лігайтон (610) 379-4950

Округ Честер, Вест-Честер (610) 429-1500

Округ Камберленд, Карлайл (717) 249-3166

Округ Дофін, Гаррісбург(717) 232-7536

Округ Делавер, Медія (610) 566-6625

Округ Ері, Ері (814) 459-4411

Округ Франклін, Чамберсбург: (717) 267-2032

Округ Лекаванна, Скрентон (570) 969-9600

Округ Ланкастер, Ланкастер (717) 393-0737

Округ Лебанон, Лебанон (717) 273-3133

Округ Лігай, Аллентаун (610) 433-7094

Округ Лузерн, Вілкс-Барре (570) 822-6029

Округ Мерсер, Мерсер (724) 342-3111

Округ Монро, Страудсбург (570) 424-7288

Округ Монтгомері, Норрістаун (610) 279-9660

Округ Нортгемптон, Істон (610) 258-6333

Округ Філадельфія, Філадельфія (215) 238-6333

Округ Вашингтон, Вашингтон (724) 225-6710

Округ Вестморленд, Грінсбург (724) 834-8490

Округ Йорк, Йорк (717) 854-8755

Пенсильванська мережа юридичної допомоги, Inc.

Якщо ви вважаєте, що можете отримати право на отримання безоплатної правової допомоги, то бюро правової допомоги, що знаходиться поруч з вами, ви можете знайти на веб-сайті www.palegalaid.net, натиснувши на Пошук Послуг/Персоналу, а потім на свій округ у Пенсильванії. Або ви можете зателефонувати за номером 717-236-9486 та дотримуватися підказок, щоб почути контактну інформацію для бюро правової допомоги у вашому окрузі.

Якщо ви не маєте права на правову допомогу або якщо служба юридичної допомоги, до якої ви звертаєтесь, не може допомогти вам з будь-якої причини, перегляньте сторінку PALawHELP.org, щоб побачити, які додаткові юридичні ресурси та інформація вам доступні.

Проект закону про корисні послуги штату Пенсильванія

Зіткнулися із вимиканням комунальних послуг? Вже без обслуговування? Мешканці Пенсильванія можуть мати право на безкоштовну юридичну допомогу.

- Зателефонуйте 1-844-645-2500 або напишіть на email utilityhotline@palegalaid.net.

Пенсильванія Пошук житла

- www.pahousingsearch.com
- Безкоштовно: 1-877-428-8844. TTY це 7-1-1.
- Інструмент пошуку житлового агентства Пенсильванії допомагає людям шукати житло за такими критеріями, як сума орендної плати, зона інтересів, пішохідна доступність або доступність громадського транспорту. На веб-сайті ви також можете знайти додаткову загальнодержавну інформацію та ресурси, включаючи контрольний перелік оренди, калькулятор оренди, інформацію про послуги, транспорт, часто задані питання, пов'язані з орендою, та багато іншого, відвідавши розділ 'Інформація та посилання' на веб-сайті.

Громадські вигоди

Щоб дізнатися, чи маєте ви право на отримання суспільних благ, таких як LIHEAP (енергетична допомога), харчові марки, медична допомога, дитяче медичне страхування, грошова допомога, програма робіт з догляду за дітьми, шкільне харчування, послуги довгострокового проживання та програма ранньої підтримки малюків, підтримка осіб з інтелектуальною інвалідністю або аутизмом, відвідайте www.compass.state.pa.us.

Якщо вам потрібна допомога щодо заповнення заявки на COMPASS, зателефонуйте на довідкову лінію за номером 1-800-692-7462 з 8:30 до 16:45, з понеділка по п'ятницю.

Якщо у вас порушено слух, телефонуйте TTY/TTD за номером 1-800-451-5886. Якщо у вас є питання в неробочий час або ви віддаєте перевагу електронній пошті, ви можете зв'язатися з ними електронною поштою через їх веб-сайт.

2-1-1 ЄДИНИЙ ШЛЯХ

- www.pa211.org або наберіть 2-1-1.
- PA 2-1-1 - це вільний ресурсний та інформаційний центр, який може з'єднати вас з індивідуальною інформацією про охорону здоров'я, житло та послуги людини.
- Зателефонувавши за номером 211, ви можете отримати інформацію, пов'язану з харчуванням, житлом, працевлаштуванням, охороною здоров'я, а також різноманітними іншими послугами.

Державні органи житлового господарства

Якщо вам потрібна допомога з надання житла або інформація про державні програми житла, такі як ваучерна програма вибору житла, зверніться до місцевого органу житла (PHA). Ваучерна програма вибору житла - це основна програма федерального уряду, яка допомагає сім'ям з низьким рівнем доходу, дорослим людям та інвалідам отримати гідне, безпечне та санітарне житло на ринку приватного житла. Якщо вам потрібна допомога у пошуку місцевого органу громадського житла, зателефонуйте за інформацією 2-1-1 (Єдиний шлях).

Швидкий старт житлових ресурсів

- www.phfa.org/mhp/serviceprovider
- Використовуйте цю веб-сторінку, щоб знайти контактну інформацію по округах для різних постачальників житла, включаючи органи житлового господарства, постачальників для бездомних, громадські агенції та інше. Натисніть на кнопку «Гарячі теми», щоб побачити меню, що випадає у штаті Пенсильванія, та виберіть округ для перегляду.

Пенсильванська комунальна комісія

Клієнти комунальних служб можуть зателефонувати на гарячу лінію КПК за номером 1-800-692-7380 щодо скарги, припинення чи порядку оплати. Вони просять, щоб ви спершу зателефонували до комунальної служби, щоб спробувати вирішити проблему. www.puc.state.pa.us

Пенсильванія LINK на ресурси про старіння та інвалідність

- Безкоштовна довідкова лінія: 1-800-753-8827.
- Ресурсні центри старіння та інвалідності - це загальнодержавна робота з надання допомоги літнім людям та людям з обмеженими можливостями, які потребують допомоги у повсякденному житті. ADRC в Пенсильванії відомий як LINK.
- PA LINK може: легко підключити вас до місцевих служб через посилання будь-якого агентства-партнера; Допомогти вивчити наявні варіанти для забезпечення безпечного плану незалежності; Допомогти вам у застосуванні програм для визначення придатності; І допомогти вам залишитися у своїй громаді чи повернутися до неї.

Модифікації доступності

Якщо у вас є інвалідність і вам потрібно внести зміни у свій будинок або потрібні пристрої або послуги допоміжних технологій, щоб покращити якість вашого життя, **Фонд допоміжних технологій Пенсильванії** може допомогти людям з обмеженими можливостями та літнім жителям Пенсильванії отримати необхідну технологію, яка їм потрібна, Процентні та 0% відсоткові фінансові позики, інформація та допомога щодо можливих ресурсів фінансування, включаючи державні та приватні гранти, фінансову освіту через різні публікації та індивідуальне консультування. Фонд допоміжних технологій Пенсильванії допомагає жителям Пенсильванії усіх вікових категорій, усіх рівнів доходів та всіх інвалідностей. www.patf.us

Фонд допоміжних технологій Пенсильванії

1004 Західна 9-а авеню № 130

Король Пруссії, Пенсильванія, 19406

(484) 674-0506 (голос)

(888) 744-1938 (безкоштовно)

(484) 674-0510 (факс)

patf@patf.us

Інші послуги для осіб з інвалідністю

Проект житлового самовизначення Пенсильванії - це загальнодержавна некомерційна
організація, яка працює над розширенням варіантів житла для людей з обмеженими можливостями в штаті Пенсильванія. Проект житлового самовизначення надає інформацію та ресурси для людей з обмеженими можливостями та їхніх сімей про варіанти житла. Проект житлового самовизначення також здійснює адміністрування декількох загальнодержавних та / або регіональних програм житла, включаючи Програму регіонального житлового координатора та Програму доступного житла для Пенсильванії, грантову програму для модифікації будинку. www.sdhp.org

711 проспект Східний Ланкастер.
Даунінгтаун, PA 19335
(610) 873-9595 (голосовий)
1-877-550-7347 (безкоштовний)
(610) 873-9597 (факс)

Національна гаряча лінія з питань домашнього насильства

1-800-799-7233 (SAFE)
1-800-787-3224 (TTY)

Пенсильванська коаліція проти домашнього насильства

Серед послуг, що надаються жертвам домашнього насильства, є: кризове втручання; консультування; супровід до відділення поліції, медичних та судових приміщень; І тимчасовий притулок для надзвичайних ситуацій для жертв та дітей, які їх утримують. Профілактичні та освітні програми надаються для зменшення ризику домашнього насильства в суспільстві загалом.

1-800-932-4632 (у Пенсильванії)

1-800-537-2238 (національний)

Lancaster Housing
Opportunity Partnership

Листопад 2019 р.

Для отримання додаткової інформації або оновлень вмісту, перегляньте цей посібник на веб-сайті www.lhop.org або зв'яжіться з 717.291.9945 дод. 110.