

# 租赁人 权利





# 租赁人权利手册

住房部 (Department of Housing, DOH) 的使命是增加居民的住房机会和选择，并保护他们使用平价、安全和健康的品质住房的权利。租赁人权利手册是芝加哥租赁人权利工作组 (Chicago Renter Rights Workgroup) 的成果，该工作组由 DOH 召集，由支持芝加哥租户和房东的社区组织组成。该工作组制作了这本手册，以便所有芝加哥的租户和房东知道他们的权利和责任，并扩大 DOH 的使命影响。

# 《公平通知条例》

Chicago.gov/FairNotice

2020年7月，芝加哥市议会 (Chicago City Council) 批准了《公平通知条例》(Fair Notice Ordinance)，为租户和房东确定了新的权利和责任，使芝加哥租赁人的住房情况更加稳定。

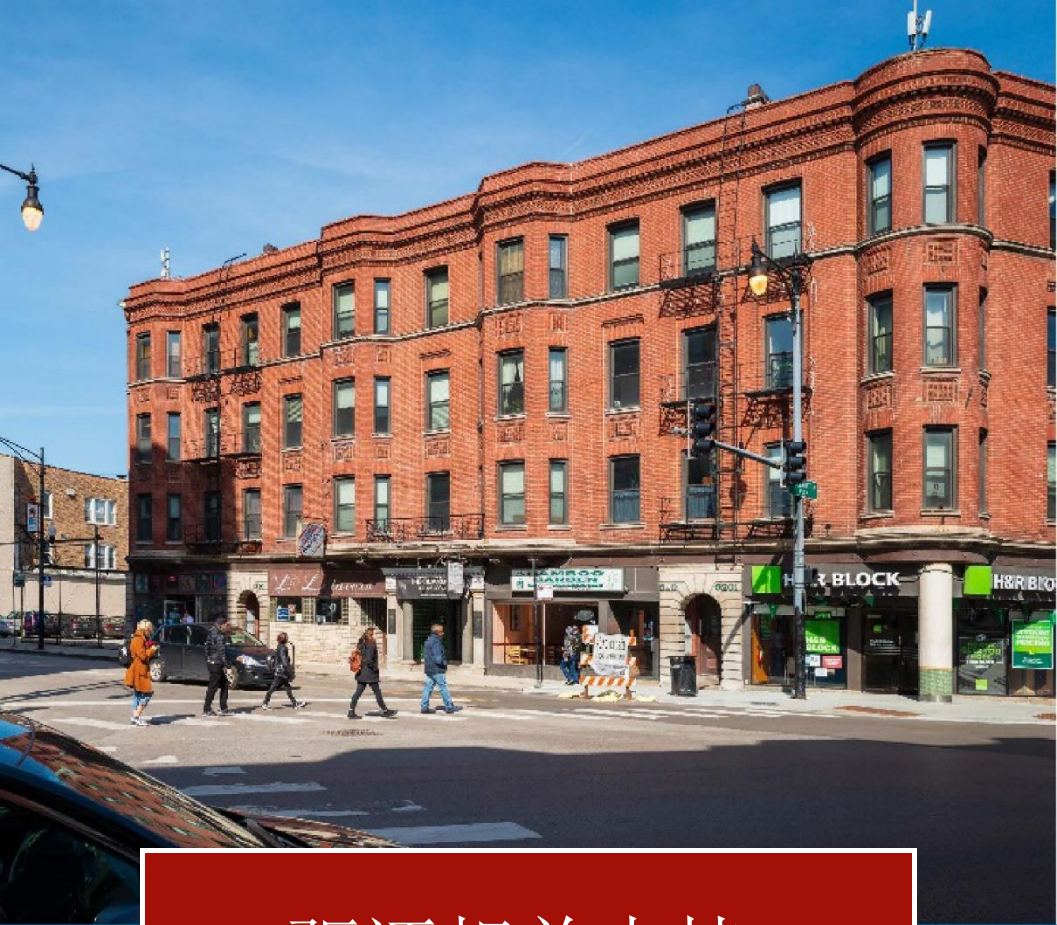
最重要的是，该条例增加了房东在不续租或终止租约，或提高租金时必须发送通知的数量。该条例还延长了租户通过缴付所欠租金和房东的法庭诉讼费来终止房东对其提出的驱逐申请的时间。

如果您的房东要终止租约或提高租金，依据本条例，其必须提供：

- **提前 60 天发送的终止租约通知**，适用于租住公寓的时间超过 6 个月但未满 3 年的情况
- **提前 120 天发送的终止租约通知**，适用于租住公寓的时间超过 3 年的情况

这些规则适用于所有租户，无论他们持有的是书面的一年期租约还是非正式的每月租约。如果驱逐程序因未支付租金或其他违反租约的行为而启动，则不适用该规定。

如果房东没有发出规定通知，租户有权在规定通知期内继续住在公寓内，或就规定通知期支付先前租金。



# 驱逐相关支持

[Chicago.gov/Eviction](https://chicago.gov/eviction)

1. **不要自行驱逐**—如果您收到了驱逐通知，请知悉只有警长可以执行驱逐。您的房东试图将您从住房中驱逐是违法行为。
2. **获取法律援助**—Cook 县住房与债务法律援助计划 (Legal Aid for Housing and Debt) 可免费帮助房东和租户解决住房和债务问题。请访问 [cookcountylegalaid.org](https://cookcountylegalaid.org) 或致电 855.956.5763。租户也可通过访问 [rentervention.com](https://rentervention.com) 或编辑短信 «hi» 发送至 866.773.6837 来获得法律支持。

## 什么是封锁？

任何时候，当房东对住有租户的房屋或公寓采取或威胁采取以下任一行为时，均视为发生“封锁”：

- 更换或停用门锁
- 封锁任何入口
- 拆卸门窗
- 关停或干扰公共设施服务，包括暖气、电力、煤气、热水或冷水、管道和电话服务
- 拆卸电器或固定装置
- 拿走租户的私人财产
- 对租户或其财产使用或威胁使用暴力
- 使租户的住处难以进入或不宜居住的任何其他行为

## 如何报告封锁？

封锁是违法行为。受影响的租户应拨打 311，提交一份正式的警方报告，对封锁事件进行详细的说明。



# 《住房房东及 租户条例》(RLTO)

Chicago.gov/RLTO

## 该条例涵盖哪些出租单元？

- 有书面或口头租约的租赁单元（包括所有补贴单元，如芝加哥住房管理局 (Chicago Housing Authority, CHA) 单元、伊利诺伊州住房开发管理局 (Illinois Housing Development Authority, IHDA) 单元、第 8 章住房选择优惠券等）

## 例外情形

- 拥有不超过六个单元的业主自用楼宇的单元。
- 旅馆、汽车旅馆和分租屋内的单元，除非按月支付租金，且该等单元的占用时间超过 32 天。
- 学校宿舍、庇护所、员工宿舍和非住宅租赁物业。
- 业主自用合作公寓和共管公寓。

## 租户依本条例所需履行的一般责任是什么？

租户、租户的家人和受邀客人必须遵守《市政法典》(Municipal Code) 规定的适用于住宅单元的所有义务，包括第 7-28-859 条：

- 在租户的公寓内购买并安装烟雾和一氧化碳探测器工作电池。
- 保持单元安全和清洁。
- 合理使用所有设备和设施。
- 不得故意或过失损坏设备。
- 不得打扰其他居民。

## 房东依本条例所需履行的一般责任是什么？

- 向租户发出包含业主或经理的姓名、地址及电话号码的书面通知。
- 在收到止赎投诉后的七 (7) 天内，作为止赎投诉对象物业的业主或房东，应以书面形式向该物业的所有租户披露已提起止赎诉讼。业主或房东也应在租户签署租约前书面通知止赎诉讼。

- 通知新租户或续租租户以下事项：
  - 1) 市政府在过去 12 个月内发布的法典引文；
  - 2) 未决的住房法院或行政听证诉讼；
  - 3) 在整个入住期间的楼宇水、电或煤气服务关闭情况。
- 按照《市政法典》的所有适用规定维护物业。
- 不要求租户在现有协议终止前 90 天以上续签协议。
- 如果租赁协议不续签，或如果租金将上涨，如果租户租用公寓的时间不超过 6 个月，则至少提前 30 天通知租户；如果租户租用公寓的时间超过 6 个月但未满 3 年，则提前 60 天；如果租户租用公寓的时间超过 3 年，则提前 120 天。
- 不执行被禁止的租赁条款。
- 臭虫防治。对于在本 2013 年修订条例生效日期后订立或续签的任何住宅单元的租赁协议，在订立或续签该等协议前，房东或任何获授权代表其订立该等协议之人，须向租户提供由卫生部 (Department of Health) 根据第 7-28-860 条制定的预防及治疗臭虫的资料手册。



## 房东的进入权

- 在提前两天通过邮件、电话、书面通知或其他善意提供通知的方式收到通知后，租户应允许房东的合理进入。
- 如公用区或其他单元的维修工作可能需要该等进入，要向所有受影响的租户发出一般通知。
- 在紧急情况下或其他地方的维修意外需要进入时，房东必须在进入后两天内通知。

## 保证金和预付租金

- 房东须向租户提供保证金收据，其中注明业主姓名、收到保证金的日期以及居住单元的描述。收据须由收到保证金的人员签字。
- 但是，如果使用电子资金转账支付保证金，房东可以提供电子收据。电子收据中必须对居住单元进行描述，说明收到保证金的金额和日期，并提供电子或数字签名。
- 但是，房东可以接受以支票或电子资金转账的方式支付首月租金和保证金，并且在房东收到付款后 5 日内将保证金转入一个单独账户的情况下，可以将该租金和保证金存入一个账户。
- 房东必须将全部保证金存放在伊利诺伊州金融机构的联邦保险计息账户中。保证金和利息不得与房东的资产合并在一起。
- 书面租赁协议必须指定存放保证金的金融机构。如果没有书面租赁协议，房东必须在收到保证金后 14 日内以书面形式向租户提供此类信息。如果保证金转存至另一家金融机构，房东必须在转存后 14 日内告知租户新金融机构的名称和地址。
- 房东必须每年为所持有的超过六个月的保证金和预付租金支付利息。
- 房东必须支付的利率每年由市审计长设定。





- 在从保证金中扣除损害赔偿费用之前，房东必须在租户搬出居住单元之日起 **30** 日内向租户提供损害赔偿明细清单。
- 房东必须在租户搬出居住单元之日起 **45** 日内退还全部保证金和应得利息（如果有），并扣除未付租金和损害赔偿费用。
- 如果发生火灾，房东必须在租户告知租赁协议终止之日起七日内退还全部保证金和应得利息（如果有），并扣除未付租金和损害赔偿费用。
- 如果房东出售或以任何其他方式处置住宅不动产，继任房东有责任向租户退还此前支付给原房东的任何保证金或预付租金。继任房东必须在保证金或预付租金转移给继任房东的处置后 **14** 日内以书面形式通知租户。在原房东将保证金或预付租金转移给继任房东并向租户提供此类转移的相关通知之前，原房东仍对保证金或预付租金负有责任。
- 在纠正房东支付给租户的保证金利息金额不足的情况下，如果房东未能遵守规定的保证金要求，租户将获得相当于保证金加利息两倍的损害赔偿金。

# 《供暖条例》

Chicago.gov/Heat

## 何时需要供暖？

《供暖条例》(Heat Ordinance) 适用于 9 月 15 日至 6 月 1 日这一期间。这段时间通常被称为“供暖季”。

只要保持在所需的室内温度，《供暖条例》并不会禁止建筑物在供暖季期间停止使用供暖设备或运行制冷设备（空调）。

## 哪些地方需要供暖？

《供暖条例》要求在所有可居住空间、盥洗室、家庭浴室、公寓、酒店客房和室内工作场所供暖。

## 供暖费用是多少？

供暖要求因建筑物和供暖系统的类型而异，但均要求从上午 8:30 到晚上 10:30 的温度至少达到 68°F，从晚上 10:30 到上午 8:30 温度至少达到 66°F。

## 如何提供供暖？

《供暖条例》规定了无法用于满足最低供暖要求的热源。这些热源包括烹饪器具、家用水加热设备和便携式空间加热器。

在任何情况下，建筑物业主（房东）均有责任保证供暖设备运行良好。

## 是否允许使用便携式空间加热器？

便携式空间加热器不能用于满足《供暖条例》规定的最低温度要求。

## 如果供暖设备突然出现故障该怎么办？

**如果您是租户：**如果供暖设备出现故障，请立即通知您的房东。迅速恢复供暖符合您和房东的共同利益。

**如果您是房东：**就您正在采取的恢复供暖措施，与您的租户进行清晰且频繁的沟通。您可能需要提供便携式空间电加热器、租金抵免额（用于抵免耗电量）和/或其他便利措施。如果您因违反《供暖条例》而被传讯，法官或听证官在判定罚款金额时会考虑您与租户之间进行的沟通以及您在供暖设备修好前采取的降低损害措施。

# 受保护类别和 住房歧视

如果您认为自己遭受了住房歧视，不要置之不理；请致电 **312-744-5879** 或发送电子邮件至 [cchr@cityofchicago.org](mailto:cchr@cityofchicago.org) 向芝加哥人际关系委员会 (Chicago Commission on Human Relations, CCHR) 举报

基于以下受保护类别的住房歧视属于违法行为：

种族	婚姻状况	性别
血统	兵役状况	性别认同
宗教	肤色	父母身份
年龄（40 岁以上）	原籍国	收入来源
性取向	残障状况	

禁止的行为包括：

- 拒绝出售或出租
- 要求满足不同的租赁条款或条件，如增加保证金、要求提供联署人签名或提高收入要求
- 拒绝对出租单元进行维修
- 出于歧视原因而驱逐租户
- 业主或其代理人对租户进行性骚扰

