

# 芝加哥租赁权







# 芝加哥租赁权手册

住房部 (Department of Housing, DOH) 的使命是使居民享有更多的机会和选择，并保护他们获得经济、安全和健康的优质住房权利。《租赁权手册》由芝加哥租赁权咨询委员会 (Chicago Advisory Committee on Renting Right) 制定，该委员会由住房部 (Department of Housing, DOH) 召集，并由支持芝加哥租户和房东的社区组织组成。该委员会制作了本手册，以便芝加哥的所有租户和房东了解他们的权利和责任，并扩大住房部 (Department of Housing, DOH) 的使命范围。

# 公平通知条例

Chicago.gov/FairNotice

《公平通知条例》于 2020 年 7 月获得芝加哥市议会 (Chicago City Council) 批准，为租户和房东制定了新的权利和责任，以使芝加哥租户的居住环境更加稳定。

最重要的是，该法令增加了这一规定，即房东在不续约、终止租约或提高租户租金时必须发出通知。该法令还为租户延长了时间，在此期间租户可以通过支付所欠租金和房东的法庭申请费来结束针对他们的驱逐申请。

如果您的房东根据该法令终止您的租约或提高您的租金，房东必须：

- 如果您在公寓中的居住时间超过六个月但不到三年，需提前 60 天通知终止租约
- 如果您在公寓中的居住时间超过三年，需提前 120 天通知终止租约

这些规则适用于所有租户，无论他们签订的是书面的一年期租约还是非正式的按月租约。如果由于租户未支付租金或有其他违反租约的行为而开始驱逐程序，则该规定不适用。

如果房东未按规定发出通知，租户有权在规定的通知期内继续住在公寓里，或在规定的通知期内支付先前的租金。



# 驱逐支持

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

1. **不要自行驱逐** - 如果您收到驱逐通知，要知道只有治安官才能执行驱逐。您的房东试图将您从家中驱逐出去是违法的。
2. **获取法律帮助** - 库克县住房和债务法律援助 (Cook County Legal Aid for Housing and Debt) 是一项免费资源，旨在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。如需获得租户法律支持，请访问 [rentervention.com](https://rentervention.com) 或发送短信 «hi» 至 866.773.6837。

## 什么是封锁？

如果房东对租户所住的房屋或公寓采取或威胁采取以下任何行动，即发生“封锁”：

- 更改或禁用门锁
- 封锁任何入口
- 拆除门窗
- 关闭或干扰公用事业服务，包括供暖、供电、燃气、热水或冷水、管道和电话服务
- 拆除电器或固定装置
- 移走租户的个人物品
- 对租户或其财产使用或威胁使用暴力
- 导致房产无法进入或无法居住的任何其他行为

## 如何报告封锁情况？

封锁是非法的。受影响的租户应拨打 311 提交正式的警方报告，详细说明封锁事件。



# 住宅房东和租户条例 (Residential Landlord and Tenant Ordinance, RLTO)

Chicago.gov/RLTO

## 该条例涵盖哪些出租单元？

- 具有书面或口头租约的出租单元（包括所有补贴单元，例如 CHA、IHDA、第 8 条住房选择券等）

## 以下单元除外：

- 拥有六个或更少单元的业主自住建筑物单元。
- 酒店、汽车旅馆和合伙租房单元，除非按月支付租金且单元入住时间超过 32 天。
- 学校宿舍、避护所、员工宿舍和非住宅租赁物业。
- 业主自住的合作公寓和共管公寓。

## 根据该条例，租户的一般责任是什么？

租户、租户的家人和受邀客人必须遵守适用于住宅单元的市政法规条款专门针对租户规定的所有义务，包括第 7-28-859 条：

- 为租户公寓的烟雾和一氧化碳探测器购买并安装电池。
- 保持设备安全和清洁。
- 合理使用所有设备和设施。
- 不得故意或因疏忽损坏设备。
- 不打扰其他居民。

## 根据该条例，房东的一般职责是什么？

- 向租户发出书面通知，告知业主或物业的姓名、地址和电话号码。
- 在收到止赎投诉后七 (7) 天内，作为止赎投诉对象的房屋业主或房东应以书面形式向该房屋的所有租户披露已提起止赎诉讼。业主或房东还应在租户签署租约之前以书面形式通知止赎诉讼。

- 向新租户或续租租户告知以下事项：
  - 1) 过去 12 个月内市政府发布的代码引用；
  - 2) 未决的住房法庭或行政听证会诉讼；
  - 3) 在整个入住期间，建筑物的水、电或燃气服务关闭情况。
- 按照市政法规的所有适用条款维护房产。
- 不要求租户在现有协议终止前 90 天以上续签协议。
- 如果不再续签租赁协议，或者提高租金，且租客入住公寓时间不超过六个月，则应为租客至少提供 30 天的期限；如果租户已入住公寓六个月以上且不超过三年，则为 60 天；如果租户已入住公寓超过三年，则为 120 天。
- 不执行禁止的租赁条款。
- 臭虫培训。对于在 2013 年修订条例生效日期之后签订或续签的任何住宅单元租赁协议，在签订或续签该协议之前，房东或任何授权代表其签订该协议的人应向租户提供卫生部根据第 7-28-860 节编写的关于臭虫预防和治理的信息手册。





## 房东的房屋进入权

- 房东提前两天通过邮件、电话、书面通知或其他善意方式发出通知，租户在收到通知后，应允许房东合理进入房屋。
- 如果公共区域或其他单元的维修工作可能需要房东进入房屋，则可以向所有受影响的租户发出总通知。
- 在紧急情况下或其他地方的维修意外需要房东进入时，房东必须在进入后两天内发出通知。

## 押金和预付租金

- 房东必须向租户提供押金收据，包括业主姓名、收到押金的日期以及对住宅单元的描述。收据必须由接受押金的人签署。
- 但是，如果使用电子转账支付押金，房东可以提供电子收据。电子收据必须描述住宅单元，注明押金金额和日期，并具有电子或数字签名。
- 但是，房东可以接受通过一张支票或一次电子转账方式支付第一个月的租金和押金，并将此类租金和押金存入一个账户，但前提是房东在接受后 5 天内，将押金转入一个单独的账户。
- 房东必须将所有押金存入 Illinois 金融机构的联邦保险计息账户中。押金和利息不得与房东的资产混合。
- 书面租赁协议必须指定押金存入的金融机构。如果没有书面租赁协议，房东必须在收到押金后 14 天内以书面形式向租户提供此类信息。如果押金转移到其他金融机构，房东必须在转移后 14 天内通知租户新金融机构的名称和地址。
- 房东必须每年为持有六个月以上的押金和预付租金支付利息。
- 房东每年必须支付的利率由市审计官确定。



- 在从押金中扣除损坏赔偿费用之前，房东必须在租户搬出住宅单元之日起 30 天内向租户提供一份损坏赔偿明细表。
- 房东必须在租户搬出单元之日起 45 天内退还所有押金和规定的利息（如有），并扣除未付租金和损坏赔偿费用。
- 如果发生火灾，房东必须在租户通知租赁协议终止之日起七天内退还所有押金和规定的利息（如有），并扣除未付租金和损失赔偿费用。
- 如果房东出售或以其他方式处置住宅房产，继任房东应对承租人支付给原房东的任何押金或预付租金负责。继任房东必须在转让后 14 天内以书面形式通知租户，押金或预付租金已转移给继任房东。在原房东将押金或预付租金转让给继任房东，并向租户提供此转让的适当通知之前，原房东仍然对押金或预付租金负责。
- 如果房东向租户支付的押金利息金额不足而需要补足，而房东未能遵守规定的押金要求，则租户将获得相当于押金加利息两倍的损害赔偿。

# 供暖条例

Chicago.gov/Heat

## 何时需要供暖？

《供暖条例》的适用期为 9 月 15 日至 6 月 1 日。这个时期通常被称为“供暖季节”。

只要保持所需的室内温度，《供暖条例》(Heat Ordinance) 并不阻止建筑物在供暖季节期间关闭供暖设备或运行制冷设备（空调）。

## 何处需要供暖？

《供暖条例》要求家庭、公寓、酒店房间和室内工作空间内的所有居住空间、卫生间、浴室均提供供暖。

## 供暖热量是多少？

供暖要求因建筑和供暖系统的类型而异，但都要求上午 8:30 至晚上 10:30 温度至少为 68°F，晚上 10:30 至上午 8:30 的温度至少为 66°F。

## 如何提供热量？

《供暖条例》规定了不能用于满足最低供暖要求的热源。这些包括烹饪用具、生活热水设备和便携式空间加热器。

在任何情况下，建筑物业主（房东）都有责任保持供暖设备处于良好的工作状态。

## 是否允许使用便携式空间取暖器？

便携式空间取暖器不能用于满足《供暖条例》的最低温度要求。

## 供暖设备突然坏了怎么办？

**如果您是租户：**如果供暖设备出现故障或失灵，请立即通知您的房东。快速恢复热量符合您和房东的利益。

**如果您是房东：**与您的租户清晰、频繁地沟通您正在采取哪些措施来恢复供暖。您可能希望提供便携式电动空间取暖器、租金抵免（用于电费）和 / 或替代住宿。如果您因违反《供暖条例》而被传唤，法官或听证官在确定罚款金额时可以考虑与租户的沟通以及在供暖设备修好之前您为减轻伤害所采取的措施。



# 制冷条例

Chicago.gov/cooling

当芝加哥高温指数超过 80°F 时，特定住宅楼必须在所有公寓中提供空调，或者设有一个装有空调的室内公共聚集区（称为制冷中心）。

哪些建筑物需要配备空调或制冷中心？

- 根据《联邦公平住房法》(Federal Fair Housing Act) 作为“老年人住房”的建筑物
- 拥有 100 套或以上公寓的建筑物
- 高度超过 80 英尺的建筑物

如果您的家中异常炎热，请使用 3-1-1:

- 查找最近的城市制冷中心的位置
- 要求老年人进行健康检查
- 报告违反制冷要求的情况

# 受保护阶层和住房歧视

如果您认为自己是住房歧视受害者，不要忽视它；请致电 312-744-5879 或发送电子邮件至 [cchr@cityofchicago.org](mailto:cchr@cityofchicago.org) 向 CCHR 报告

基于以下受保护类别的住房歧视是非法的：

种族	婚姻状况	性别
祖先	军事地位	性别认同
宗教	肤色	育儿状况
年龄 (40 岁以上)	民族起源	收入来源
性取向	残疾	

禁止的行为包括：

- 拒绝出售或出租
- 要求不同的租赁条款或条件，例如更高的押金、共同签名人或更高的收入要求
- 拒绝维修租赁单元
- 因歧视原因驱逐租户
- 业主或其代理人对租户进行性骚扰

## 对租户和房东有帮助的便民电话

- 住房部 (DOH) 租赁权热线 312-742-RENT (312-742-7368)
- 大都会租户组织 (Metropolitan Tenants Organization) 热线开放时间：周一至周五下午 1:00 至下午 5:00 773-292-4988
- 库克县住房和债务法律援助 (Cook County Legal Aid for Housing and Debt) 855-956-5763
- 城市和库克县 (City and Cook County) 资源连接 211

## 住房部 (DOH) 联系方式

电子邮件：[DOH@CityofChicago.org](mailto:DOH@CityofChicago.org)

电话：312-744-3653

Twitter: @ChicagoDOH

Facebook: /ChicagoDOH

LinkedIn: /ChicagoDOH



