

# ĐỐI TÁC CHƯƠNG TRÌNH NHÀ Ở CHẤT LƯỢNG



Thành Phố Philadelphia  
Sở Cấp Phép và Thanh Tra  
Tài liệu do Văn Phòng Ủy Viên soạn thảo

## GIỚI THIỆU ĐỐI TÁC CHƯƠNG TRÌNH NHÀ Ở CHẤT LƯỢNG

Thay mặt cho các công dân sống tại thành phố, Thành Phố Philadelphia thiết lập các tiêu chuẩn tối thiểu về sức khỏe, an toàn và bảo trì đối với nhà ở và căn hộ. Để đáp ứng các tiêu chuẩn này, người thuê nhà, người cho thuê nhà và chính quyền Thành Phố phải làm việc cùng nhau. Cả ba bên phải cùng phối hợp để cung cấp dịch vụ nhà ở chất lượng cho toàn thể người dân Philadelphia.

Thông tin trong sách hướng dẫn này áp dụng cho Philadelphia, Pennsylvania và dựa trên Bộ Luật Pháp Lệnh Chung của Thành Phố Philadelphia – đặc biệt là Tiêu Đề 4, Bộ Luật về Xây Dựng và Sử Dụng Tòa Nhà và Tiêu Đề 9, Quy Định về Kinh Doanh, Thương Mại và Nghề Nghiệp.

Các thông tin bổ sung, bao gồm quyền truy cập sách hướng dẫn này trực tuyến, cũng như Bộ Luật về Xây Dựng và Sử Dụng Tòa Nhà (bao gồm Bộ Luật Bảo Trì Tài Sản Philadelphia) và Bộ Luật Phòng Cháy Chữa Cháy Philadelphia có trên trang web của Sở: <http://www.phila.gov/li>.

**Chúng tôi xin gửi lời cảm ơn tới Sở Y Tế Công Cộng và Dịch Vụ Y Tế Môi Trường  
vì sự đóng góp và ủng hộ xuyên suốt của quý vị**

## MỤC LỤC

|  |    |
|--|----|
| GIỚI THIỆU ĐỐI TÁC CHƯƠNG TRÌNH NHÀ Ở CHẤT LƯỢNG .....     | 2  |
| MỤC LỤC.....   | 3  |
| YÊU CẦU CHUNG CỦA GIẤY PHÉP CHO THUÊ .....                 | 4  |
| PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY .....                                 | 8  |
| CÁCH THỰC THI BỘ LUẬT VỀ XÂY DỰNG VÀ SỬ DỤNG TÒA NHÀ ..... | 18 |
| CÁCH NỘP ĐƠN KHIẾU NẠI HOẶC KHÁNG CÁO .....                | 20 |
| PHỤ LỤC A: CHÌ TRONG NƯỚC UỐNG .....                       | 21 |
| PHỤ LỤC B: DANH SÁCH BỔ SUNG VỀ CÁC MỤC CHO THUÊ .....     | 22 |

# YÊU CẦU CHUNG CỦA GIẤY PHÉP CHO THUÊ

## 1. GIẤY PHÉP CHO THUÊ

Giấy Phép Cho Thuê do Sở Cấp Phép và Thanh Tra (L&I) cấp. Để biết thêm thông tin, vui lòng xem [Mục 9-3900](#) của Bộ Luật Philadelphia tại [www.phila.gov/li](http://www.phila.gov/li).

Chủ sở hữu bất kỳ cơ sở nào trong số các cơ sở sau cần có [Giấy Phép cho Thuê](#) để có thể cho thuê:

- Bất kỳ căn hộ nào
- Phòng và nhà ở
- Ký túc xá
- Khách sạn, nhà nghỉ hoặc chỗ ở khác cho khách (không tính thời gian lưu trú tạm thời)
- Các cơ sở chăm sóc dành cho người khuyết tật

### NGOẠI LỆ:

- Chủ nhà có thể xin một giấy phép cho thuê chung cho nhiều căn hộ trong tòa nhà.
- Không cần xin Giấy Phép Cho Thuê trong trường hợp người ở là thành viên trong gia đình và người này không phải trả tiền thuê nhà, với điều kiện là chủ nhà phải nộp [Tuyên Bố Không Cho Thuê](#) cho Sở.
  - Nộp trực tiếp hoặc nộp qua mạng cho Bộ Phận Cấp Phép của L&I.
- Không cần xin giấy phép cho thuê đối với bất động sản do Cơ Quan Quản Lý Nhà Ở Philadelphia (PHA) và các công ty con của cơ quan này sở hữu và vận hành theo tiêu chuẩn bảo trì bất động sản liên bang của Sở Gia Cư và Phát Triển Đô Thị.
- Không cần xin Giấy Phép Cho Thuê đối với [hoạt động lưu trú tạm thời](#). Lưu trú tạm thời là việc thuê chỗ ở tạm thời để sử dụng tiện nghi, nghỉ ngơi hoặc lưu trú (chẳng hạn như Airbnb).
  - Hoạt động lưu trú tạm thời chỉ được phép khi người cư trú chính sử dụng căn hộ. Nếu không có người cư trú chính, cần xin cấp phép và giấy phép cho căn hộ để hoạt động như khách sạn.
  - Lưu trú tạm thời chỉ được cho phép khi thực hiện thông qua [Đại Lý Đặt Phòng Khách Sạn và Cho Lưu Trú Tạm Thời](#) như được định nghĩa tại [Mục 9-3910](#).
  - Việc lưu trú tạm thời cần được phê duyệt phân vùng và [Giấy Phép Vận Hành Nhà Nghỉ Tạm Thời](#).

## 2. SỐ TÀI KHOẢN THUẾ DOANH NGHIỆP

Số tài khoản này do Sở Thuế Vụ Philadelphia chỉ định và được sử dụng để nộp thuế kinh doanh cho Thành Phố.

Mỗi cá nhân hoặc công ty chỉ cần một Số Tài Khoản Thuế Doanh Nghiệp, bất kể cá nhân hay công ty đó sở hữu bao nhiêu tài sản cho thuê.

Để được cấp các loại giấy phép cần thiết, chủ tài sản và người cho thuê nhà phải tuân thủ các quy định về thuế.

## 3. GIẤY PHÉP HOẠT ĐỘNG THƯƠNG MẠI (CAL)

Từng được gọi là Giấy Phép Đặc Quyền Kinh Doanh, đây là giấy phép bắt buộc đối với cá nhân hoặc công ty mong muốn thực hiện bất kỳ hoạt động kinh doanh nào tại Thành Phố Philadelphia, kể cả những cá nhân muốn cho thuê nhà để lưu trú. Đây là giấy phép trọn đời miễn phí và áp dụng cho tất cả các doanh nghiệp thuộc sở hữu của một cá nhân hoặc công ty. Doanh nghiệp hoặc công ty cần xin CAL trước khi nộp đơn xin giấy phép cho thuê.

Mỗi cá nhân hoặc công ty chỉ cần một CAL, bất kể cá nhân hoặc công ty đó sở hữu bao nhiêu tài sản cho thuê.

NGOẠI LỆ:

- Trường hợp nhà có từ bốn phòng cho thuê trở xuống và chủ sở hữu cũng sống tại đây thì không cần xin Giấy Phép Hoạt Động Thương Mại. Thay vào đó, Thành Phố sẽ sử dụng số giấy phép làm công cụ định danh.

## 4. PHÊ DUYỆT PHÂN VÙNG

Tài sản phải được phân vùng hợp lý để hoạt động như một khu nhà ở cho thuê. Cần có phê duyệt phân vùng ngay cả khi chủ sở hữu sống trong một trong số các căn hộ.

Tài sản phải được phân vùng để sử dụng cho mục đích cư trú hoặc lưu trú cho khách. Các hoạt động cư trú bao gồm cư trú theo Hộ Gia Đình và theo Nhóm.

- Cư Trú Theo Hộ Gia Đình bao gồm:
  - Một hộ gia đình – chỗ ở cho 1 gia đình
  - Hai hộ gia đình – chỗ ở cho 2 gia đình, trong đó mỗi gia đình ở trong một căn hộ
  - Nhiều hộ gia đình – chỗ ở cho 3 gia đình trở lên, trong đó mỗi gia đình ở trong một căn hộ
- Cư trú theo Nhóm bao gồm:
  - Nhà Ở Chăm Sóc Cá Nhân
  - Khu Nhà Ở Chung – một tòa nhà có nhiều phòng, không có phòng tắm riêng.
    - Ví dụ: Ký túc xá, nhà có nhiều phòng cho thuê và nhà ở dành cho người có nhu cầu đặc biệt

- Chỗ Ở Cho Khách – Khách Sạn, Nhà Nghỉ, v.v.

## 5. GIẤY CHỨNG NHẬN SỬ DỤNG NHÀ (CO) HOẶC BẰNG CHỨNG SỬ DỤNG NHÀ HỢP PHÁP

CO là giấy chứng nhận do L&I cấp sau khi một tòa nhà được xây dựng hoặc có sự thay đổi trong việc sử dụng tòa nhà hoặc không gian. CO là giấy tờ bắt buộc trong quá trình cấp giấy phép cho thuê. CO là giấy tờ bắt buộc trong quá trình cấp giấy phép cho thuê đối với mục đích sử dụng mới được thiết lập hoặc tòa nhà mới được xây dựng. Đối với các mục đích sử dụng hiện tại và hợp pháp, chủ sở hữu có thể nộp tài liệu thay thế theo quy định của Sở.

## 6. TRÁCH NHIỆM XÂY DỰNG NHÀ Ở KHÔNG NHIỄM CHÌ CỦA NGƯỜI CHO THUÊ NHÀ

Nếu một tòa nhà được xây dựng trước tháng 3 năm 1978 và đang xin giấy phép cho thuê thì tòa nhà đó phải tuân theo [luật liên quan đến an toàn chì](#).

NGOẠI LỆ:

- Các căn hộ được xây dựng bởi hoặc cho một tổ chức giáo dục dành riêng cho sinh viên của tổ chức đó sử dụng và cư trú

Nếu tòa nhà thuộc đối tượng cần tuân thủ luật về an toàn chì, trước khi ký hợp đồng thuê, người cho thuê nhà phải cung cấp cho người thuê Giấy Chứng Nhận hiện hành thể hiện rõ việc chỗ ở đảm bảo yêu cầu An Toàn Với Chì hoặc Không Chứa Chì. Để chứng nhận tòa nhà là an toàn hoặc không có chì, nhân viên kiểm tra chì được tiểu bang cấp phép hoặc kỹ thuật viên xử lý bụi được EPA chứng nhận phải kiểm tra thiết bị và thu thập các mẫu từ khăn lau ống dẫn để kiểm tra chì. Giấy chứng nhận sẽ được cấp khi cơ quan xác định rằng tòa nhà An Toàn Với Chì hoặc Không Chứa Chì. Chỉ Giám Định Viên Được Cấp Phép của Pennsylvania, Người Đánh Giá Rủi Ro hoặc Kỹ Thuật Viên Lấy Mẫu Bụi Chì được EPA chứng nhận mới được quyền cấp chứng nhận.

Chủ sở hữu cần nộp bản sao của Giấy Chứng Nhận cùng kết quả xét nghiệm sạch bụi cho Sở Y Tế Công Cộng Philadelphia thông qua [cổng thông tin trực tuyến](#).

- Chứng nhận an toàn chì phải dựa trên việc kiểm tra được thực hiện không quá 4 năm trước khi cấp giấy phép cho thuê, gia hạn giấy phép cho thuê hoặc ký kết hợp đồng thuê mới.
- Chứng nhận không chứa chì phải dựa trên việc kiểm tra được thực hiện bất cứ lúc nào trước khi cấp giấy phép cho thuê, gia hạn giấy phép cho thuê hoặc thực hiện hợp đồng thuê mới.

Chủ sở hữu không được nộp đơn xin giấy phép cho thuê mới hoặc gia hạn cho đến khi tải đầy đủ các chứng nhận chì bắt buộc lên [cổng thông tin trực tuyến](#) của Sở Y tế Công Cộng Philadelphia. Để biết thêm thông tin, tài liệu luật, hướng dẫn dành cho người cho thuê nhà, mẫu giấy chứng nhận, v.v., vui lòng truy cập: [www.phila.gov/health/leadlaw](http://www.phila.gov/health/leadlaw).

## 7. KIỂM SOÁT RỆP GIƯỜNG

Người cho thuê nhà phải xây dựng và thực hiện theo đúng kế hoạch kiểm soát rệp để ngăn chặn và kiểm soát sự xâm nhập của rệp và thông báo cho người thuê nhà thông tin về tình trạng rệp ở Philadelphia. <https://www.phila.gov/documents/philadelphia-bed-bug-materials/>

## 8. LUẬT VỀ QUYỀN TIẾP CẬN CỦA NGƯỜI THUÊ NHÀ

Luật về Quyền Tiếp Cận của Người Thuê Nhà quy định về quyền được thuê nhà một cách công bằng bằng cách thiết lập các tiêu chí sàng lọc thống nhất đối với lịch sử tín dụng và lịch sử thanh toán tiền thuê nhà của người nộp đơn. Người cho thuê nhà phải tuân theo luật này trong quá trình sàng lọc danh sách người thuê nhà tiềm năng - <https://www.phila.gov/documents/renters-access-act-tenant-screening-guidelines/>

## 9. BẢO VỆ VỀ VIỆC THU HỒI NHÀ Ở

Người cho thuê nhà phải gửi cho người thuê nhà Thông Báo về Quyền của Người Thuê Nhà ít nhất 30 ngày trước khi thực hiện bất kỳ bước nào trong quá trình thu hồi nhà ở. Thông báo này không phải là thông báo chấm dứt hợp đồng thuê hoặc không gia hạn hợp đồng thuê.

<https://www.phila.gov/documents/emergency-housing-protection-act-materials-for-tenants-and-landlords/>

Người cho thuê nhà phải liên hệ với Chương Trình Hòa Giải Thu Hồi Nhà Ở nếu người thuê nhà nộp Giấy Chứng Nhận Khó Khăn Tài Chính do COVID-19, trừ khi người thuê nhà có nguy cơ gây hại tức thì.

<https://eviction-diversion.phila.gov/#/>

## 10. CÁC YÊU CẦU KHÁC

Mỗi khi cho người thuê nhà mới thuê một căn hộ, chủ sở hữu phải cung cấp cho người thuê:

- I. Một [Giấy Chứng Nhận Phù Hợp Để Cho Thuê](#) do L&I cấp không quá sáu mươi (60) ngày trước khi bắt đầu hợp đồng thuê nhà.
  - Giấy Chứng Nhận Phù Hợp Để Cho Thuê phải bao gồm chứng thực của chủ sở hữu về sự phù hợp của căn hộ. (L&I sẽ không cấp Giấy Chứng Nhận trừ khi chủ sở hữu đã có được tất cả các giấy phép cần thiết cho việc cho thuê tài sản.)
- II. Một bản sao của cuốn sách này, *Đối Tác Chương Trình Nhà Ở Chất Lượng*.
- III. Bất kỳ chủ sở hữu nào cần xin Giấy Phép Cho Thuê đều phải chỉ định một Đại Diện Quản Lý Cư Trú trong thành phố hoặc thường xuyên có mặt tại văn phòng kinh doanh trong thành phố.
  - Chủ sở hữu sống hoặc duy trì văn phòng kinh doanh trong thành phố có thể đóng vai trò là Đại Diện Quản Lý.
- IV. Các tòa nhà dân cư cao tầng có tầng cao 75 feet trở lên so với mức thấp nhất mà phương tiện của sở cứu hỏa có thể tiếp cận cũng phải xin [Giấy Phép Dành Cho Tòa Nhà Cao Tầng](#) ngoài giấy phép cho thuê.

### MỌI CHỦ SỞ HỮU ÍCH:

THAM KHẢO PHỤ LỤC B CỦA TÀI LIỆU NÀY ĐỂ BIẾT DANH SÁCH CÁC HẠNG MỤC MÀ CHỦ SỞ HỮU VÀ NGƯỜI THUÊ NHÀ CÓ THỂ ĐÁP ỨNG.

# PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY

## 1. YÊU CẦU CHUNG

- Tại Thành Phố Philadelphia, L&I chịu trách nhiệm thực thi các mục hiện hành của Tiêu Đề 4, Bộ Luật về Xây Dựng và Sử Dụng Tòa Nhà, và Tiêu Đề 9, Quy Định về Kinh Doanh, Thương Mại và Nghề Nghiệp.
- Các bên gồm người thuê nhà, người cho thuê nhà và chủ sở hữu nhà đều có nhiệm vụ giữ cho hành lang, cầu thang, lối thoát hiểm và lối ra luôn thông thoáng. Cấm để bất cứ đồ vật nào bên dưới cầu thang, trừ khi không gian được ngăn cách với cầu thang bằng cấu trúc có khả năng chống cháy theo Chương 11 của Bộ Luật Phòng Cháy Chữa Cháy Philadelphia.
- Không được để tích tụ rác và rác thải ở bất kỳ vị trí nào bên trong tòa nhà, bao gồm tầng hầm, kho, phòng điện, cơ khí hoặc các thiết bị khác. Các phòng dùng để chứa rác phải có vòi phun nước và được ngăn cách với phần còn lại của tòa nhà bằng kết cấu có khả năng chống cháy trong một giờ.
- Không được để tích tụ rác, rác thải hoặc các vật liệu khác ở cầu thang, hành lang, lối đi, cửa ra vào, cửa sổ, lối thoát hiểm hoặc các phương tiện thoát hiểm khác.
- Cẩn bảo quản sơn và chất lỏng dễ cháy cho phép (bao gồm thuốc diệt côn trùng có chứa vật liệu dễ cháy) trong phòng cách biệt với tất cả các phần khác của tòa nhà bằng kết cấu có khả năng chống cháy trong một giờ.
- Bình chữa cháy phải được lắp đặt theo Mục 906 của Bộ Luật Phòng Cháy Chữa Cháy Philadelphia. Là tài liệu thay thế cho các yêu cầu về diện tích và khoảng cách được quy định trong Mục 906 và NFPA 10, bộ luật này cho phép lắp đặt ít nhất một bình chữa cháy có hạng tối thiểu là 1-A:10-B:C trong mỗi căn hộ. Tất cả các bình chữa cháy phải gắn kèm thẻ để thể hiện rằng bình chữa cháy đã được kiểm tra và bảo trì trong 12 tháng qua.
- Ngoại trừ khu nhà ở cho một và hai hộ gia đình, hành lang chung, cầu thang và lối thoát hiểm (bên ngoài) phải được lắp đặt để đảm bảo mức sáng tương đương với mức sáng của một ngọn nến cao 1 foot trên sàn nhà. Hệ thống chiếu sáng này phải sử dụng một mạch điện độc lập với tất cả các căn hộ. Trong các tòa nhà cần có nhiều lối ra, cần trang bị nguồn điện khẩn cấp cho hệ thống chiếu sáng này.
- Trong các tòa nhà bắt buộc phải có nhiều lối thoát hiểm (bao gồm lối thoát hiểm khi có hỏa hoạn), cần trang bị biển báo lối thoát hiểm để xác định phương tiện thoát hiểm từ mỗi tầng. Các biển báo này phải luôn được chiếu sáng bằng cả nguồn điện bình thường và nguồn điện khẩn cấp.
- Trong các tòa nhà hiện có nhiều hơn một cầu thang bộ thoát hiểm bắt buộc, cầu thang bộ phải được bao bọc và ngăn cách với hành lang bằng kết cấu chống cháy. Trong các tòa nhà không cao tầng, cửa ở các lối thoát hiểm hoặc cầu thang này phải là cửa tự đóng chống cháy trong một giờ hoặc cửa tự đóng bằng gỗ lõi đặc dày 1 ¾ inch.
- Trong các tòa nhà chỉ có một lối thoát hiểm bắt buộc, cửa ra vào từ các căn hộ phải là cửa tự đóng và làm bằng gỗ lõi đặc 1 ¾ inch có khả năng chống cháy trong một giờ.



## 2. YÊU CẦU ĐỐI VỚI KHU NHÀ Ở DÀNH CHO MỘT VÀ HAI HỘ GIA ĐÌNH

Chủ sở hữu khu nhà ở dành cho một và hai hộ gia đình (bao gồm khu nhà dành cho một hộ gia đình nơi chủ nhà ở) phải lắp đặt thiết bị báo khói chạy bằng hệ thống điện chính của tòa nhà hoặc pin 10 năm không thể tháo rời (niêm phong). Cần lắp đặt thiết bị báo khói như sau:

- Trong trường hợp cần lắp đặt nhiều hơn một thiết bị báo khói trong một căn hộ hoặc phòng ngủ riêng lẻ, các thiết bị báo khói sẽ được kết nối với nhau sao cho việc kích hoạt một thiết bị sẽ kích hoạt tất cả các thiết bị trong căn hộ riêng lẻ. Không cần kết nối các thiết bị báo khói bằng dây trong trường hợp lắp đặt các thiết bị không dây trong danh sách và tất cả các thiết bị đều phát ra âm thanh khi kích hoạt một thiết bị.
  - Đối với các tòa nhà được xây dựng trước tháng 1 năm 1988, không cần kết nối hệ thống báo khói giữa nhiều thiết bị báo khói trong một căn hộ.
- Cần lắp đặt thiết bị báo khói:
  - Ngay gần phòng ngủ
  - Trên mỗi tầng của tòa nhà (bao gồm tầng hầm)
  - Bên trong phòng ngủ trong các căn hộ mới được xây dựng trước tháng 1 năm 1988.
    - Cần thật thận trọng khi lắp đặt thiết bị báo khói gần phòng ngủ để tránh việc kích hoạt hệ thống báo động do nấu ăn hoặc hơi nước từ phòng tắm.
    - Không được đặt thiết bị phát hiện cách cửa phòng ngủ quá 15 feet
- Không được lắp các thiết bị báo khói ion hóa cách thiết bị nấu ăn được lắp đặt cố định dưới 20 feet theo chiều ngang; Không được lắp đặt thiết bị báo khói ion hóa có công tắc tắt tiếng báo động cách thiết bị nấu ăn được lắp đặt cố định ít hơn 10 feet theo chiều ngang; Không được lắp đặt thiết bị báo khói quang điện cách thiết bị nấu ăn được lắp đặt cố định dưới 6 feet theo chiều ngang.
- Phải lắp đặt thiết bị báo khói cách cửa hoặc lối mở của phòng tắm có bồn tắm hoặc vòi sen theo chiều ngang không dưới 3 feet.
- Trong nhà lệch tầng không có cửa giữa các tầng liền kề, chỉ cần trang bị chuông báo khói ở tầng trên, miễn là có ít hơn một tầng đầy đủ giữa các tầng.
- Các khu nhà là nơi ở của một và hai gia đình (R3) và các khu nhà được sử dụng làm Cơ Sở Chăm Sóc Nội Trú (R4) dành cho năm (5) đến mười lăm (15) cư dân phải được trang bị máy dò khí Carbon Monoxide (CO).
  - Máy dò khí CO cần sử dụng nguồn điện chính từ hệ thống điện của tòa nhà.
    - Được phép sử dụng máy dò khí CO chạy bằng pin hoặc cắm điện nếu tòa nhà được xây dựng trước ngày 1 tháng 1 năm 2010.
  - Phải lắp đặt máy dò khí CO bên ngoài mỗi khu vực ngủ riêng biệt ngay gần các phòng ngủ.
  - Trường hợp sử dụng thiết bị đốt nhiên liệu trong phòng ngủ hoặc phòng tắm liền kề, cần lắp đặt máy dò khí Carbon Monoxide trong phòng ngủ.
  - Được sử dụng thiết bị báo khói/khí CO kết hợp.

## THÔNG TIN DÀNH CHO

### THEO CƠ QUAN PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY QUỐC GIA, CÓ KHOẢNG 72.000 SỰ CỐ CARBON MONOXIDE XÂY RA TẠI HOA KỲ MỖI NĂM

- Không bắt buộc phải xin giấy chứng nhận hằng năm cho thiết bị báo khói trong nhà ở dành cho một và hai gia đình. Tuy nhiên, trong trường hợp bán nhà, người bán phải xin chứng nhận bằng văn bản cho người mua rằng các thiết bị phát hiện khói và khí CO bắt buộc đã được lắp đặt và đang hoạt động bình thường.

### 3. YÊU CẦU ĐỐI VỚI KHÁCH SẠN CĂN HỘ, KHU NHÀ Ở DÀNH CHO NHIỀU GIA ĐÌNH VÀ CÁC KHU NHÀ Ở NHIỀU MỤC ĐÍCH (CĂN HỘ DÂN CƯ TẠI KHU VỰC PHI DÂN CƯ)

#### THIẾT BỊ BÁO KHÓI

- Các căn hộ của tòa nhà không được trang bị máy phun nước chống cháy khắp tòa nhà cần được lắp đặt hệ thống báo khói giống như mô tả cho khu nhà ở dành cho một và hai gia đình, ngoại trừ việc các thiết bị báo khói bắt buộc không được chạy bằng pin. Không kết nối các thiết bị này với hệ thống báo cháy tự động của tòa nhà vì các thiết bị này chỉ phát âm thanh báo động độc lập trong căn hộ nơi chúng được kích hoạt.
- Trong các tòa nhà cao tầng hiện tại không có hệ thống phun nước xuyên suốt, cần có thiết bị báo khói trong mỗi phòng ngủ ngoài các thiết bị báo khói gần phòng ngủ.

#### HỆ THỐNG BÁO CHÁY

- Cần có hệ thống báo cháy tự động và thủ công đối với các nhóm nhà ở sau:
  - Nhóm Sử Dụng Hiện Tại R1 (khách sạn, nhà nghỉ, v.v.) trừ khi được quy định trong phần 907.1.8 của Bộ Luật Phòng Cháy Chữa Cháy Philadelphia
  - Nhóm Sử Dụng Hiện Tại R2 (tòa nhà có từ 3 căn hộ trở lên, chung cư, phòng trọ, ký túc xá, v.v.) trừ trường hợp tòa nhà được lắp đặt hệ thống chữa cháy tự động (vòi phun nước) hoặc những hệ thống đáp ứng định nghĩa về các trường hợp ngoại lệ như được quy định trong Bộ Luật Phòng Cháy Chữa Cháy mục 907.1.9
  - Các khu nhà ở hỗn hợp hiện tại (ví dụ: căn hộ phía trên cửa hàng tạp hóa) trừ trường hợp tòa nhà được lắp đặt hệ thống chữa cháy tự động (vòi phun nước)
  - Nhóm Sử Dụng Hiện Tại R4 (hỗ trợ tối đa 16 người ở)
- Cần sử dụng hệ thống báo cháy tự động bao gồm một bảng báo cháy và các thiết bị phát hiện khói của hệ thống khác với thiết bị báo khói và các thiết bị âm thanh như chuông hoặc tổ hợp còi nháy nháy để thông báo cho cư dân, trừ khi các hoạt động bình thường tạo ra sản phẩm cháy cũng kích hoạt máy phát hiện khói.
- Hệ thống báo cháy thủ công bao gồm một bảng báo cháy được kích hoạt thủ công, điển hình là điểm chữa cháy bằng hình thức kéo hoặc phá kính và các thiết bị phát ra âm thanh tương tự như các thiết bị được đề cập ở trên.

- Tất cả các thiết bị phòng cháy chữa cháy, bao gồm hệ thống báo cháy phải được kiểm tra, thử nghiệm và chứng nhận hằng năm bởi nhà thầu điện được cấp phép đủ điều kiện hoặc giám định viên về thiết bị báo cháy được cấp phép. Cần lưu giữ bản sao của các bản chứng nhận tại cơ sở trong ba năm.
- Cần trang bị bảng báo cháy để giám sát tất cả các bộ phận của hệ thống nhằm đảm bảo khả năng vận hành liên tục và chính xác cũng như việc tiếp nhận tín hiệu từ thiết bị, kích hoạt thiết bị phát âm thanh và cung cấp nguồn điện dự phòng trong trường hợp mất nguồn điện chính. Hệ thống báo cháy trong các tòa nhà cao tầng hoặc tòa nhà được lắp đặt sau ngày 1 tháng 1 năm 2004 cũng phải được giám sát theo Bộ Luật Xây Dựng Philadelphia.
- Cần thông báo NGAY cho Sở Cứu Hỏa qua số “911” về mọi trường hợp báo cháy, ngoại trừ các thiết bị phát hiện cảnh báo cháy hộ gia đình được lắp đặt trong các căn hộ nhà ở.

#### **4. YÊU CẦU VỀ BÁO CHÁY DÀNH RIÊNG CHO CÁC TÒA NHÀ CÓ NHIỀU CẦU THANG THOÁT HIỂM**

- Cần trang bị ít nhất một bảng báo cháy tại mỗi tầng.
- Cần trang bị tủ báo cháy thủ công (bằng cách đập kính hoặc kéo) ở mỗi cửa từ hành lang đến cầu thang thoát hiểm của tòa nhà trên mỗi tầng. Trên tủ này cần dán biển ghi rõ “TRONG TRƯỜNG HỢP CHÁY NỔ: KÍCH HOẠT BÁO ĐỘNG VÀ GỌI 911”.

#### **5. YÊU CẦU CHỮA CHÁY DÀNH RIÊNG CHO CHUNG CƯ “NHỎ”**

Yêu cầu đối với các tòa nhà ba tầng trở xuống có một cầu thang thoát hiểm hoặc hai cầu thang thoát hiểm có thể nhìn thấy từ mọi điểm trong hành lang hoặc hành lang dài tối đa 20 feet giữa các cầu thang có phần ít nghiêm ngặt hơn.

- Tại bảng báo cháy, có thể dành tối thiểu một khu vực đặt chung tất cả các thiết bị hệ thống trong tòa nhà.
- Chỉ cần trang bị tủ báo cháy thủ công (bằng cách đập kính hoặc kéo) ở cửa thoát hiểm tính từ cầu thang ra bên ngoài, không cần trang bị tại mỗi tầng. Trên tủ này cần dán nhãn ghi rõ “TRONG TRƯỜNG HỢP CHÁY NỔ: KÍCH HOẠT BÁO ĐỘNG VÀ GỌI 911”.

#### **6. CÁC YÊU CẦU VỀ BÁO CHÁY ĐỐI VỚI CÁC KHU NHÀ Ở HỖN HỢP**

- Định nghĩa “Khu Nhà Ở Hỗn Hợp” – đây là thuật ngữ mà mọi người có thể chưa hiểu rõ.
- Cần có một hệ thống báo cháy tự động chạy bằng điện có khả năng phát hiện khói khi sử dụng ngoài khu dân cư, trừ khi nơi đó được trang bị hệ thống chữa cháy tự động bằng nước khắp nơi.
- Đối với trường hợp tòa nhà là nhà ăn hoặc khu vực giải khát, được phép sử dụng thiết bị phát hiện nhiệt thay cho thiết bị phát hiện khói trong nhà bếp, tại các khu vực cho phép hút thuốc và các khu vực phục vụ các món chính trong chảo hoặc bốc khói. Tất cả các máy phát hiện khác trong khu vực không phải nhà ở bắt buộc phải là máy dò khói.
- Cần trang bị thiết bị phát âm thanh báo động ở các khu vực không phải nhà ở và thường là ở cầu thang hoặc hành lang trong căn hộ nhiều gia đình nêu trên. Trong trường hợp căn hộ trên khu vực không phải nhà ở là căn hộ cho một hoặc hai hộ gia đình, trong đó không có hành lang hoặc cầu thang chung cho tất cả các tầng, thì cần lắp đặt thiết bị phát âm thanh trong căn hộ. Các thiết bị phát âm thanh báo động phải được kích hoạt bằng tủ báo cháy thủ công, hệ thống

chữa cháy bao gồm hệ thống chống cháy nhà bếp thương mại và tất cả các thiết bị phát hiện khói trong khu nhà, ngoại trừ thiết bị báo khói được lắp đặt trong căn hộ.

- Tủ báo cháy thủ công phải được đặt ở lối ra khỏi khu vực không phải là nhà ở. Các tủ này phải được kết nối với thiết bị phát âm thanh báo động trong toàn bộ tòa nhà. Không bắt buộc phải trang bị tủ báo cháy thủ công ở lối ra khỏi khu dân cư nếu đó là nhà ở của một hoặc hai hộ gia đình.

### THÔNG TIN DÀNH CHO QUÝ VỊ:

THEO CƠ QUAN CỨU HỎA HOA KỲ,  
NẤU ĂN LÀ NGUYÊN NHÂN HÀNG ĐẦU  
GÂY CHÁY NỔ TRONG KHU DÂN CƯ

## YÊU CẦU CƠ BẢN VỀ TRANG THIẾT BỊ

### HỆ THỐNG ĐƯỜNG ỐNG DẪN NƯỚC BẮT BUỘC

- Mỗi căn hộ cần trang bị các thiết bị sau:
  - Một bồn cầu vệ sinh (toilet) trong phòng, đảm bảo sự riêng tư.
  - Bồn rửa mặt (chậu rửa) trong cùng phòng vệ sinh hoặc gần cửa phòng vệ sinh.
  - Bồn tắm hoặc vòi sen trong phòng đảm bảo sự riêng tư. Phòng này có thể là phòng có bồn cầu vệ sinh hoặc phòng riêng.
  - Một cửa sổ có thể mở hoặc một hệ thống thông gió đã được phê duyệt trong mỗi phòng tắm.
- Nhà chia phòng cần có bồn cầu vệ sinh, bồn rửa mặt (chậu rửa) và bồn tắm hoặc vòi sen cho mỗi bốn căn hộ.
- Tất cả các phòng vệ sinh, phòng tắm và thiết bị phải được đảm bảo trong điều kiện hoạt động tốt.
- Người thuê nhà phải giữ cho phòng tắm và thiết bị phòng tắm sạch sẽ và vệ sinh.

### THIẾT BỊ PHÒNG BẾP BẮT BUỘC

- Bồn rửa nhà bếp
- Người thuê nhà có trách nhiệm giữ bồn rửa sạch sẽ và sử dụng đúng cách.
- Cần trang bị thiết bị nấu ăn cố định trong các căn hộ. Các trang thiết bị nấu ăn phải được lắp đặt đúng cách, hoạt động an toàn, hiệu quả và được duy trì tình trạng hoạt động tốt. Người thuê nhà phải sử dụng thiết bị nấu ăn đúng cách và đảm bảo sạch sẽ và vệ sinh.
  - Thiết bị nấu ăn cố định là đồ đặc cần thiết cho việc nấu ăn, thường là nhà bếp có lò nướng. Các thiết bị nấu ăn cố định không bao gồm lò vi sóng, lò nướng bánh mì hoặc bếp điện.
- Không được nấu ăn và sử dụng thiết bị nấu ăn trong bất kỳ Phòng Ở hoặc Ký Túc Xá nào (máy pha cà phê và lò vi sóng không được xem là thiết bị nấu ăn).

### THÔNG TIN DÀNH CHO QUÝ VỊ:

**KHÔNG ĐƯỢC DÙNG THIẾT BỊ NẤU ĂN DI ĐỘNG SỬ DỤNG LỬA. KHÔNG ĐƯỢC DÙNG THIẾT BỊ NẤU ĂN SỬ DỤNG XĂNG HOẶC DẦU HỎA LÀM NHIÊN LIỆU.**

### HỆ THỐNG NƯỚC

- Người cho thuê nhà phải cung cấp nước sinh hoạt và máy nước nóng. Cần đảm bảo nước nóng ở nhiệt độ thấp nhất là 110 độ và không quá 125 độ, đồng thời phải chuẩn bị lượng nước với đủ thể tích và áp suất để thiết bị hoạt động bình thường.

- Không được đặt máy nước nóng đốt khí trong bất kỳ phòng tắm, phòng vệ sinh, phòng ngủ hoặc phòng có người nào khác thường được đóng kín, trừ khi được phép theo Bộ Luật Bảo Trì Tài Sản [Mục 505.4](#).
- Tất cả các đường ống dẫn nước phải được kết nối với hệ thống nước và nước thải của Thành Phố, trừ khi Thành Phố cho phép sử dụng hệ thống của tư nhân.

## THIẾT BỊ SỬỚI

- Người cho thuê nhà phải cung cấp hệ thống sưởi ấm trung tâm hoặc hệ thống sưởi ấm lâu dài, riêng biệt đã được phê duyệt cho từng căn hộ. Thiết bị sưởi ấm phải an toàn, được lắp đặt đúng cách và đủ để sưởi toàn bộ căn hộ.
- Không được sử dụng đồ gia dụng hoặc thiết bị nấu ăn để sưởi ấm.
- Trong nhà chia phòng và tòa nhà có từ hai căn hộ trở lên, người cho thuê nhà phải đảm bảo nhiệt độ 68 độ cho mỗi căn hộ từ ngày 1 tháng 10 đến ngày 30 tháng 4 và trong các tháng 5 hoặc tháng 9 khi nhiệt độ bên ngoài xuống dưới 60 độ F.
- Người cho thuê nhà không cần cung cấp hệ thống sưởi nếu căn hộ được cung cấp thiết bị sưởi lâu dài riêng biệt hoàn toàn dưới sự kiểm soát của người thuê căn hộ đó.
- Chỉ được phép sử dụng máy sưởi di động sử dụng dầu hỏa đã được phê duyệt trong căn hộ dành cho một và hai hộ gia đình với điều kiện là các loại máy sưởi này đáp ứng đúng các yêu cầu của Bộ Luật Phòng Cháy Chữa Cháy. Các thiết bị này không được đặt trong phạm vi 3 feet so với các vật liệu dễ cháy, để tất cả các thùng chứa nhiên liệu bên ngoài, không được để không, không có sự giám sát, phải được tắt trước khi đi ngủ và chỉ được tiếp nhiên liệu bên ngoài.

## HỆ THỐNG ĐIỆN

- Cần sử dụng tối thiểu hệ thống điện một pha 120/240 vôn ba dây không dưới 60 ampe cho các căn hộ.
- Mỗi khu vực có thể sinh hoạt phải được trang bị ít nhất hai ổ cắm điện riêng biệt và từ xa. Phòng tắm, tủ quần áo, sảnh, kho chứa, tiện ích và các không gian tương tự không được xem là không gian có thể sinh hoạt.
- Khu vực giặt là phải được trang bị một ổ cắm nối đất hoặc thiết bị ngắt mạch nối đất và phòng tắm phải có ít nhất một ổ cắm. Các phòng tắm mới cần được trang bị ổ cắm có chức năng bảo vệ ngắt mạch nối đất.
- Mỗi phòng tắm, phòng vệ sinh, nhà bếp, phòng giặt, phòng sưởi, cầu thang bên trong và sảnh công cộng phải có ít nhất một thiết bị chiếu sáng.
- Mỗi sảnh công cộng và cầu thang trong tòa nhà có từ ba căn hộ trở lên phải luôn được thấp sáng bằng thiết bị điện.
- Khu nhà ở dành cho nhiều hộ gia đình (từ ba trở lên) bắt buộc phải có hệ thống chiếu sáng bên ngoài tự động ở mỗi lối vào từ ngoài đường và ở mỗi bên hoặc sân sau.
- Cần trang bị hệ thống chiếu sáng khẩn cấp ở hành lang và cầu thang bộ trong các tòa nhà có từ hai lối thoát hiểm trở lên.

## GIỮ KHU NHÀ Ở, CĂN HỘ VÀ SÂN SẠCH SẼ VÀ VỆ SINH

### ĐẢM BẢO CHẤT LƯỢNG VÀ AN TOÀN CHO KHU NHÀ Ở

Cả người cho thuê nhà và người thuê nhà đều phải nỗ lực giảm thiểu các nguy cơ gây hại cho môi trường trong nhà. Sở Y Tế Công Cộng Philadelphia khuyến nghị tuân theo Bảy Lời Khuyên của Sở Gia Cư và Phát Triển Đô Thị để duy trì một Ngôi Nhà Chất Lượng:

1. **Giữ khô ráo.** Không để nước tràn vào nhà qua các chỗ rò rỉ trong mái nhà, không để nước mưa tràn vào nhà do hệ thống thoát nước kém và kiểm tra đường ống dẫn nước bên trong xem có chỗ rò rỉ nào không.
2. **Giữ vệ sinh.** Kiểm soát nguồn bụi và chất gây ô nhiễm, tạo bề mặt nhẵn và có thể làm sạch, giảm thiểu tình trạng lộn xộn và sử dụng các phương pháp vệ sinh bằng nước hiệu quả.
3. **Giữ an toàn.** Giữ các chất độc ngoài tầm với của trẻ em và dán nhãn đúng cách. Cố định thảm bị lỏng và đảm bảo khu vui chơi của trẻ em không có bề mặt cứng hoặc sắc nhọn. Lắp đặt thiết bị phát hiện khói và khí carbon monoxide và luôn trang bị sẵn bình chữa cháy.
4. **Giữ thông thoáng.** Thông gió phòng tắm và nhà bếp, sử dụng hệ thống thông gió toàn bộ ngôi nhà để đảm bảo không khí trong lành, giảm nồng độ chất gây ô nhiễm trong nhà.
5. **Đảm bảo không có tình trạng dịch hại.** Các loài gây hại đều cần tìm thức ăn, nước và nơi trú ẩn. Bịt kín các vết nứt và khe hở trong nhà; bảo quản thực phẩm trong thùng chứa chống sâu bệnh. Nếu cần, sử dụng bẫy dính và bả trong hộp kín cùng với thuốc trừ sâu ít độc nhất như bột axit boric.
6. **Đảm bảo không có chất gây ô nhiễm.** Giảm các nguy cơ liên quan đến chì trong các ngôi nhà xây dựng trước năm 1978 bằng cách sửa lớp sơn bị hư hỏng và giữ cho sàn nhà và khu vực cửa sổ sạch sẽ bằng cách sử dụng phương pháp vệ sinh bằng nước. Kiểm tra và đảm bảo trong nhà không chứa radon – một loại khí tự nhiên nguy hiểm xâm nhập vào nhà qua đất, khoảng trống và vết nứt nền. Lắp đặt hệ thống khử radon nếu phát hiện các mức trên mức hành động theo EPA.
7. **Bảo trì thường xuyên.** Kiểm tra, vệ sinh và sửa chữa nhà thường xuyên. Đặc biệt lưu ý đối với những sửa chữa và vấn đề nhỏ trước khi chúng trở thành các vấn đề và sửa chữa lớn.

Để biết thêm thông tin, vui lòng truy cập [www.hud.gov/healthyhomes](http://www.hud.gov/healthyhomes).

### RÁC THẢI

- Cần đảm bảo không có rác tích tụ bên trong và bên ngoài tòa nhà.
- Cư dân phải bỏ toàn bộ rác vào thùng chứa hoặc thiết bị xử lý.
- Chủ sở hữu nhà cần cung cấp một trong những mục sau:
  - một máy nghiền chất thải thực phẩm cơ học được phê duyệt trong mỗi căn hộ,
  - một lò đốt được phê duyệt trong không gian dành cho người ở hoặc
  - một thùng chứa rác bên ngoài có nắp đậy, chống rò rỉ được phê duyệt.

- Rác thải, không được nghiền hoặc đốt, phải được đặt trong thùng chứa không rò rỉ có nắp đậy kín. Rác dễ cháy phải được đặt trong thùng chứa có nắp đậy hoặc trong túi chắc chắn được buộc chặt. Báo và tạp chí cần được buộc thành từng bó không quá 20 gallon.
- Tất cả các thùng chứa phải được giữ sạch sẽ và vệ sinh.
- Không được vứt bỏ hoặc lưu trữ tủ lạnh và các thiết bị, đồ gia dụng trong khu vực tòa nhà khi chưa tháo rời cửa.

## TÁI CHẾ

- Tái chế là quy định theo luật ở Philadelphia. Nếu không tái chế, quý vị có thể bị phạt. Cư dân cần có thùng tái chế riêng – kích thước không quá 20 gallon. Cư dân có thể sử dụng nhiều thùng đựng, miễn là chúng chỉ được sử dụng để tái chế. Cư dân thành phố có thể lấy thùng tái chế miễn phí tại bất kỳ [Trung Tâm Vệ Sinh nào của Sở Đường Phố](#).
- Thành Phố sẽ thu gom rác tái chế ở lề đường tại các tòa nhà dân cư có từ sáu căn hộ trở xuống.
- Chủ sở hữu các tòa nhà có nhiều hơn sáu căn hộ chịu trách nhiệm cung cấp dịch vụ tái chế bằng các phương tiện riêng. Thông thường, hoạt động này có thể được thực hiện thông qua hợp đồng riêng với nhà cung cấp dịch vụ tái chế. Chủ sở hữu các tòa nhà chung cư và tòa nhà dùng chung có thể chọn đăng ký chương trình của Sở Đường Phố.
- Người cho thuê nhà có trách nhiệm thông báo cho người thuê nhà về các quy định về thùng rác và tái chế của Thành Phố.

## CHĂM SÓC VÀ BẢO TRÌ SÂN VÀ HÀNG RÀO

- Người cho thuê nhà phải đảm bảo thoát nước sân vườn đúng cách.
- Người thuê nhà phải giữ vườn sạch sẽ và vệ sinh sân.
- Chủ sở hữu nhà hoặc người cho thuê nhà không được để hàng rào trong tình trạng hư hỏng.
- Cần đảm bảo không có cỏ dại hoặc cây mọc dài hơn 10 inch trong khu vực nhà ở.

## CÁC LOÀI GẶM NHẮM & CÔN TRÙNG

- Chủ sở hữu nhà có trách nhiệm diệt côn trùng và các loài gặm nhấm trước khi cho thuê.
- Cư dân trong khu nhà của một hộ gia đình có trách nhiệm giữ nhà ở sạch sẽ và vệ sinh. Cư dân có trách nhiệm tiêu diệt côn trùng, động vật gặm nhấm và/hoặc các loài gây hại khác.
- Chủ sở hữu nhà có từ hai căn hộ hoặc phòng ở trở lên có trách nhiệm diệt các loài này tại các khu vực công cộng hoặc khu vực dùng chung. Nếu có côn trùng xâm nhập do người ở không thực hiện các biện pháp phòng ngừa, người ở và chủ nhà cần chịu trách nhiệm tiêu diệt các loài này.
- Trách nhiệm tiêu diệt Rệp Giường:
  - Nghĩa Vụ Của Chủ Sở Hữu
    - o Không được cho thuê căn hộ trừ khi:
      - chủ sở hữu đã thông báo cho người thuê các thông tin liên quan đến rệp giường;
      - đã xây dựng, duy trì và đang thực hiện kế hoạch chống rệp giường; và
      - đã cung cấp cho người thuê thông báo bằng văn bản về tình trạng xâm nhập của rệp giường trước đây cũng như quá trình khắc phục trong 120 ngày qua.



- Trường hợp không phát sinh các vấn đề này, chủ nhà cũng phải thông báo cho người thuê bằng văn bản
- Nghĩa Vụ Của Người Thuê:
  - Khi vào khu nhà ở, không được mang theo đồ đạc cá nhân có rệp giường.
  - Phải thông báo cho người cho thuê nhà trong vòng 5 ngày làm việc nếu người thuê nhà nghi ngờ hoặc biết có sự xâm nhập của rệp giường trong nơi ở của người thuê nhà hoặc khu vực dùng chung của tòa nhà.
- Nghĩa Vụ Chung Giữa Chủ Sở Hữu và Người Thuê Nhà:
  - Người thuê nhà phải chia sẻ trách nhiệm đối với các chi phí hợp lý để tìm hiểu và khắc phục tình trạng phá hoại của rệp giường nếu người thuê nhà không thông báo cho người cho thuê nhà bằng văn bản sau hơn 365 ngày kể từ ngày bắt đầu hợp đồng thuê rằng người thuê nhà phát hiện hoặc nghi ngờ có rệp giường.
- Để biết thêm thông tin, vui lòng tham khảo [Mục 9-4802](#) của Bộ Luật Philadelphia.

# CÁCH THỰC THI BỘ LUẬT VỀ XÂY DỰNG VÀ SỬ DỤNG TÒA NHÀ

## SỬA CHỮA

- Người cho thuê nhà hoặc chủ sở hữu nhà chịu trách nhiệm sửa chữa những gì cần thiết để đảm bảo khu nhà ở luôn trong tình trạng tốt.
- Toàn bộ khu vực móng nhà, tường, mái nhà, sàn nhà, trần nhà, cửa sổ, cửa ra vào, cầu thang và hiên nhà phải được đảm bảo an toàn, chống chịu được điều kiện thời tiết và chống được loài gặm nhấm.
- Tất cả các cửa bên trong, tủ, kệ và các thiết bị được cung cấp khác phải được duy trì ở tình trạng tốt và được sửa chữa hiệu quả.
- Bề mặt gỗ hoặc kim loại bên ngoài phải được sơn hoặc phủ lớp sơn bảo vệ để tránh hư hỏng. Tường bên ngoài phải được làm nhẵn và bịt kín các vết nứt để chống chịu được điều kiện thời tiết và đảm bảo không thấm nước.
- Tất cả thiết bị ống dẫn nước và sưởi ấm phải được lắp đặt đúng cách, được đảm bảo điều kiện máy móc tốt, không bị rò rỉ và tắc nghẽn.

### THÔNG TIN DÀNH CHO QUÝ VỊ:

**THÀNH PHỐ YÊU CẦU NGƯỜI CHO THUÊ NHÀ CHỊU TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI MỌI HOẠT ĐỘNG SỬA CHỮA THEO LUẬT, BẤT KỂ CÓ BẤT KỲ THỎA THUẬN HOẶC CHO THUÊ NÀO GIỮA NGƯỜI THUÊ VÀ NGƯỜI CHO THUÊ NHÀ.**

## SƠN CHÌ

- Không được dùng sơn chì lên các bề mặt bên trong khu nhà ở, nhà chia phòng, căn hộ hoặc căn hộ dùng chung khi Sở Y Tế Công Cộng xác định rằng sơn chì gây nguy hiểm cho sức khỏe.
- Quy Định về Hoạt Động Cải Tạo, Sửa Chữa và Sơn của Cơ Quan Bảo Vệ Môi Trường (Quy Định RRP), đã có hiệu lực từ ngày 23 tháng 6 năm 2008 nhằm bảo vệ khỏi bụi chì nguy hiểm. RRP áp dụng cho các hoạt động cải tạo, sửa chữa hoặc sơn tại một tòa nhà:
  - Được xây dựng trước năm 1978;
  - Có trẻ em dưới sáu tuổi đến thăm hoặc ở; và
  - Sẽ ảnh hưởng đến hơn sáu feet vuông bề mặt sơn trên tường hoặc đồ gỗ (nội thất) hoặc 20 feet vuông (ngoại thất)
- Không có mức chì an toàn đối với cơ thể người. Trẻ em dưới sáu tuổi là đối tượng dễ bị nhiễm chì nhất. Ngay cả khi mức chì trong máu thấp, việc bị phơi nhiễm với chì có thể gây ảnh hưởng đến hành vi và học tập, gây chỉ số IQ thấp hơn và tình trạng hiếu động thái quá, tăng trưởng chậm, các vấn đề về thính giác và thiếu máu.

Nếu người cho thuê nhà tự thực hiện các hoạt động tại khu vực cho thuê theo quy định RRP và/hoặc để nhân viên thực hiện các hoạt động đó thì người cho thuê nhà phải là một công ty RRP được EPA chứng nhận và chỉ sử dụng các nhân viên đã được đào tạo và được chứng nhận để thực hiện công việc này. Trường hợp người cho thuê nhà thuê một nhà thầu thực hiện công việc này, người cho thuê nhà không cần phải được chứng nhận nhưng nhà thầu thực hiện công việc phải được chứng nhận.

Để biết thêm thông tin, vui lòng tham khảo trang web của EPA tại: <https://www.epa.gov/lead/lead-renovation-repair-and-painting-program>.

# CÁCH NỘ ĐƠN KHIẾU NẠI HOẶC KHÁNG CÁO

## THÔNG TIN CHUNG

Thành Phố thực thi Bộ Luật về Xây Dựng và Sử Dụng Tòa Nhà bằng cách cử các thanh tra L&I đến để kiểm tra tình trạng nhà ở. L&I được pháp luật cho phép và chỉ đạo tiến hành các cuộc kiểm tra này vào những thời điểm hợp lý. Thanh tra viên phải xuất trình giấy tờ xác minh danh tính phù hợp.

Khi phát hiện thấy hành vi vi phạm, L&I sẽ thông báo cho bên chịu trách nhiệm – người cho thuê nhà, người thuê nhà hoặc chủ sở hữu nhà. Người này cần khắc phục hành vi vi phạm trong một khoảng thời gian nhất định. Bên chịu trách nhiệm cũng có cơ hội phản đối quyết định vi phạm bằng cách nộp đơn khiếu nại hành chính lên Hội Đồng Xét Duyệt Giấy Phép và Kiểm Tra.

Bên chịu trách nhiệm cũng có thể bị Sở phạt trực tiếp, hoặc nếu không có hành động khắc phục hành vi vi phạm, bên chịu trách nhiệm có thể bị kiện. Trong trường hợp bị kiện, tòa án có thể ra án lệnh phạt tiền với số tiền theo quy định của Bộ Luật Philadelphia.

Trong những trường hợp đặc biệt như tòa nhà có cấu trúc nguy hiểm, tòa nhà bị bỏ trống và dễ bị xâm phạm hoặc những nơi có kho chứa vật liệu nguy hiểm, L&I được phép khắc phục mọi hành vi vi phạm được xem là không an toàn hoặc nguy hiểm nếu các hành vi vi phạm đó không được khắc phục. Thành Phố cũng có thể ban hành lệnh ngừng hoạt động đối với các tòa nhà, khi đó việc tiếp tục sử dụng tòa nhà là bất hợp pháp. Thành Phố tính phí sửa chữa cho người vi phạm, và khi được Cơ Quan Pháp Luật phê duyệt, Thành Phố có thể thu phí bằng cách cầm giữ tài sản.

## KHIẾU NẠI

Trường hợp người cho thuê nhà không thực hiện trách nhiệm của mình, người thuê nhà cần trao đổi với người cho thuê nhà về vấn đề phát sinh. Nếu người cho thuê nhà vẫn không có hành động, người thuê nhà cần báo cáo vấn đề cho L&I qua 311. Các bên có thể khiếu nại bằng cách gọi số 311 (tại Philadelphia) hoặc 215-686-8686 (bên ngoài Philadelphia), tới gặp trực tiếp (Tòa Thị Chính, Phòng 167), [gửi khiếu nại trực tuyến](#) hoặc qua ứng dụng Philly 311.

Khi nộp đơn khiếu nại, người khiếu nại phải cung cấp tên và/hoặc địa chỉ của mình, địa chỉ của tòa nhà và loại khiếu nại để đảm bảo tính chính xác và hiệu quả của việc kiểm tra. Khi đó, cơ quan sẽ tạo trường hợp và chuyển đến cơ quan kiểm tra có liên quan.

Nếu không thể vào tòa nhà, kiểm tra viên sẽ để lại thẻ. Người nhận được thẻ cần gọi đến số điện thoại ghi trên thẻ để sắp xếp một buổi kiểm tra.

Sở không tiết lộ danh tính của người khiếu nại.

## KHÁNG CÁO

Bất kỳ cá nhân nào cho rằng Sở có hành động không đúng có thể khiếu nại lên Hội Đồng Kháng Cáo thích hợp. Để biết thêm thông tin về Hội Đồng Kháng Cáo và hướng dẫn nộp đơn, vui lòng truy cập [trang web của L&I](#).

## PHỤ LỤC A: CHÌ TRONG NƯỚC UỐNG

Các thông tin sau đây do Sở Nước Philadelphia và Sở Y tế Công Cộng cung cấp:

Mỗi hàn và đường ống nước cũ và đường ống dịch vụ nổi khu dân cư với đường ống nước chính có thể chứa chì có thể xâm nhập vào nước uống. Thành Phố xử lý nước uống do Thành Phố cung cấp để giảm nguy cơ tiếp xúc với các vật liệu chì được sử dụng trong hệ thống ống nước gia đình. Sử dụng nước sạch từ đường ống chính sẽ giúp giảm thêm nguy cơ phơi nhiễm với chì từ hệ thống ống nước của quý vị. Nếu vòi nước không được sử dụng trong hơn sáu giờ, quý vị nên để nước chảy ít nhất ba phút trước khi uống hoặc nấu ăn. Thời gian này có thể lâu hơn tùy thuộc vào khoảng cách từ vòi đến đường ống dẫn nước chính. Ngoài ra, quý vị nên luôn sử dụng nước lạnh để uống, nấu ăn hoặc pha sữa cho em bé.

Để biết thêm thông tin, vui lòng xem Hướng Dẫn về Chì tại <https://www.phila.gov/guides/lead-guide/where-is-lead>.

## PHỤ LỤC B: DANH SÁCH BỔ SUNG VỀ CÁC MỤC CHO THUÊ

Danh sách dưới đây liệt kê các tài liệu hoặc thông tin bổ sung mà người thuê nhà có quyền nhận được.

Địa Chỉ Tòa Nhà: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Căn Hộ (nếu có): \_\_\_\_\_

|  | Thông Tin Bổ Sung                           | Đã Cung Cấp              |
|--|---|--------------------------|
| Một bản sao sách hướng dẫn về <u>Đối Tác Chương Trình Nhà Ở Chất Lượng</u> này   |   | <input type="checkbox"/> |
| Một bản <u>Giấy Chứng Nhận Phù Hợp Để Cho Thuê</u> do L&I cấp không quá sáu mươi (60) ngày trước khi bắt đầu hợp đồng thuê nhà | Ngày cấp Giấy Chứng Nhận:<br>_____          | <input type="checkbox"/> |
| <u>Giấy Phép Cho Thuê</u>  | Giấy Phép Số:<br>_____                      | <input type="checkbox"/> |
| Cơ Quan Quản Lý hoạt động tại Philadelphia   | Tên: _____<br>Số Điện Thoại/Email:<br>_____ | <input type="checkbox"/> |
| Một bản sao <u>Hướng Dẫn An Toàn Về Rệp Giường</u>   |   | <input type="checkbox"/> |
| Xác nhận rằng trong vòng 120 ngày qua, tòa nhà này <i>có/không</i> bị nhiễm rệp giường   | _____<br>_____                              | <input type="checkbox"/> |
| Xác nhận rằng tòa nhà này đã được chứng nhận <i>Không Chứa Chì/An Toàn Với Chì</i>   | Ngày cấp Giấy Chứng Nhận:<br>_____          | <input type="checkbox"/> |



Thành Phố Philadelphia  
Sở Cấp Phép và Thanh Tra (L&I)  
1401 JFK Boulevard, Tầng 11  
Philadelphia, PA 19102  
215.686.2400

[Phila.gov/LI](https://www.phila.gov/LI)