

Ngày 04 tháng 11 năm 2022

SẮC LỆNH SỐ: _____

Đây là một sắc lệnh quy định các chủ nhà cho thuê bất động sản cư trú cung cấp một thông báo dự định trục xuất trước khi hủy bỏ một hợp đồng cho thuê bất động sản cư trú; quy định tình huống phạm tội; quy định một mức phạt không vượt quá 500\$; quy định một điều khoản bảo lưu; quy định một điều khoản về hiệu lực từng phần; và quy định ngày có hiệu lực của sắc lệnh.

BỞI VÌ, những người có thể không đủ khả năng để làm việc hay tiếp cận các nguồn tài chính do những khó khăn kinh tế không lường trước, điều đó có thể ảnh hưởng đến khả năng của một người thuê đối với việc chi trả tiền thuê, các khoản phí hay phí tổn khác gắn liền với hợp đồng thuê của người ấy, và có thể khiến họ phải đối mặt với rủi ro xảy ra tình trạng vô gia cư ngay lập tức hoặc trong khoảng thời gian không xa; và

BỞI VÌ, Thành phố nhận ra mối quan tâm của công chúng đối với việc bảo vệ những người thuê nhà tránh khỏi tình trạng mất chỗ ở và rơi vào tình trạng vô gia cư; và

BỞI VÌ, có nhận định cho rằng nếu một chủ nhà cung cấp một thông báo dự định trục xuất, người thuê sẽ có một cơ hội khắc phục tình trạng nợ quá hạn tiền thuê, các khoản phí và phí tổn có liên quan đến hợp đồng thuê, hoặc thương lượng một nội dung bổ túc hợp đồng thuê ấy trước khi bị trục xuất ra khỏi nhà; và

BỞI VÌ, có nhận định cho rằng việc xác lập yêu cầu cung cấp một thông báo trước khi trục xuất người thuê khỏi nơi cư trú sẽ cho phép các chủ nhà và người thuê cộng tác làm việc với nhau để cho phép người thuê vẫn được ở nhà thuê, đồng thời đảm bảo rằng các chủ nhà vẫn sẽ duy trì được một mức doanh thu cho phép họ tiếp tục cung cấp cho người thuê những sự lựa chọn nhà ở, là một vấn đề có liên quan đến tình trạng an sinh, an toàn và sức khỏe của công chúng, cũng như phục vụ cho các mục đích đảm bảo đảm cuộc sống an toàn cho các cư dân của Thành phố Dallas tránh khỏi những tổn hại từ tình trạng vô gia cư;

HỘI ĐỒNG THÀNH PHỐ DALLAS BAN LỆNH:

MỤC 1.

ĐỊNH NGHĨA.

(1) **NGƯỜI THUÊ BỊ ẢNH HƯỞNG** có nghĩa là một cá nhân, hay một thành viên trong hộ gia đình của một cá nhân, là người được một hợp đồng thuê cho phép chiếm giữ bất động sản cư trú trong tình trạng loại trừ những người khác khỏi quyền chiếm giữ ấy và cũng là người nộp một thông báo hỗ trợ tiền thuê cho chủ nhà cho thuê bất động sản cư trú ấy.

(2) **CHỦ NHÀ** là một người cho người thuê được thuê bất động sản cư trú. Thuật ngữ này cũng bao gồm chủ sở hữu, bên cho thuê lại bất động sản cư trú và đại diện của một chủ sở hữu hay bên cho thuê lại như thế.

(3) **THÔNG BÁO DỰ ĐỊNH TRỰC XUẤT** có nghĩa là một thông báo về dự định trực xuất theo phạm vi ý nghĩa được xác định tại Mục 24.005(e) của Luật Bất động sản Texas, thông báo ấy cho người thuê biết về tình trạng người thuê nợ quá hạn tiền thuê và cung cấp cho người thuê quyền hồi đáp theo mô tả tại các Mục 2(b), 2(d) và 2(e) bên dưới, bao gồm cả quyền khắc phục bất cứ khoản chi trả quá hạn nào, trước khi gửi cho người thuê một thông báo hủy hợp đồng thuê.

(4) **THÔNG BÁO HỦY HỢP ĐỒNG THUÊ** có nghĩa là thông báo theo luật định để hủy bỏ hợp đồng theo quy định tại Mục 24.005 của Luật Bất động sản Texas, thông báo ấy phải được gửi trước khi nộp một đơn yêu cầu cho phép trực xuất.

(5) **CÁ NHÂN** có nghĩa là một cá nhân, công ty, tổ chức, chính quyền, bộ phận hay cơ quan chính quyền, quỹ tín thác kinh doanh, quỹ tín thác, công ty hợp danh, hiệp hội hay bất cứ tư cách pháp nhân nào khác.

(6) **CHƯƠNG TRÌNH HỖ TRỢ TIỀN THUÊ HỢP CHUẨN (“QRAP”)** có nghĩa là một chương trình hỗ trợ tiền thuê:

(A) được tài trợ bởi một cơ quan chính quyền hoặc một bộ phận chính trị của Hoa Kỳ hay Tiểu bang Texas, hoặc bất cứ tổ chức hay pháp nhân nào khác tham gia vào các dịch vụ hỗ trợ tiền thuê, hoặc bất cứ bộ phận chính trị nào của các đối tượng nêu trên;

(B) được ủy quyền, thông qua các văn bản quản trị, hợp đồng, điều luật hay quy định nào có chức năng phân bổ hay cấp tài trợ như thế để sử dụng nó, dưới hình thức độc quyền hay không độc quyền, cho việc chi trả tiền thuê cho các cư dân của Thành phố Dallas, và

(C) chấp nhận hoặc đã chấp nhận các đơn xin hỗ trợ tiền thuê nhà thông qua một quy trình nộp đơn xin có thể thẩm tra được.

(7) **THÔNG BÁO HỖ TRỢ TIỀN THUÊ NHÀ** có nghĩa là việc xác nhận có thể thẩm tra được đối với đơn xin tiền hỗ trợ tiền thuê của người thuê bị ảnh hưởng gửi cho một chương trình QRAP, bao gồm nhưng không giới hạn trong phạm vi các bằng chứng về việc bất cứ cá nhân nào gửi đơn xin chương trình QRAP cho một chủ nhà bằng văn bản, email, hay bất cứ hình thức chuyển giao văn bản nào khác.

(8) **NGƯỜI THUÊ** có nghĩa là một cá nhân thuê một bất động sản cư trú của một chủ nhà.

MỤC 2.

CÁC YÊU CẦU QUY ĐỊNH VỀ THÔNG BÁO.

(a) Nếu một người thuê ở nơi cư trú không trả tiền thuê, trước khi cung cấp cho người thuê một thông báo hủy hợp đồng, chủ nhà phải gửi cho người thuê ấy một thông báo dự định trục xuất ngay theo phương thức được mô tả tại các Mục phụ (h) và (i) của mục này.

(b) Trong vòng 10 ngày tính từ ngày chủ nhà gửi cho người thuê một thông báo trục xuất theo dự kiến một cách hợp lệ, người thuê ấy phải cung cấp cho chủ nhà thông báo hỗ trợ tiền thuê nhà.

(c) Nếu người thuê không cung cấp cho chủ nhà một thông báo hỗ trợ tiền thuê nhà, sau một thời hạn đã dành cho người thuê tiến hành hồi đáp bằng một thông báo hỗ trợ tiền thuê nhà theo Mục phụ (b) bên trên, chủ nhà có thể tiến hành bất cứ biện pháp cưỡng chế nào phù hợp với luật pháp Tiểu bang và quy định của địa phương, bao gồm việc phát hành một thông báo hủy hợp đồng theo Mục 24.005 của Luật Bất động sản Texas.

(d) Nếu người thuê tuân thủ đúng quy định tại Mục phụ (b) bên trên, người thuê có 60 ngày tính từ ngày thông báo dự định trục xuất được gửi cho người thuê để khắc phục tình trạng nợ quá hạn các khoản phải chi trả hoặc hồi đáp bằng cách cung cấp các thông tin có liên quan đến đơn xin hỗ trợ tiền thuê của mình, và chủ nhà không được quyền gửi một thông báo hủy bỏ hợp đồng, trừ phi phù hợp với quy định tại Mục 4 bên dưới, cho đến sau khi mãn thời hạn 60 ngày ấy.

(e) Nếu người thuê cung cấp cho chủ nhà một thông báo hỗ trợ tiền thuê trước khi nhận được một thông báo dự định trục xuất, chủ nhà phải dành cho người thuê quyền khắc phục các khoản thanh toán nợ quá hạn hoặc hồi đáp bằng cách cung cấp các thông tin có liên quan đến đơn xin hỗ trợ tiền thuê của người thuê trong thời hạn 60 ngày tính từ ngày nhận thông báo dự định trục xuất mà không có bất cứ yêu cầu nào về việc người thuê phải cung cấp một thông báo hỗ trợ tiền thuê sau đó, và chủ nhà sẽ không được gửi một thông báo hủy hợp đồng, trừ phi phù hợp với quy định tại Mục 4 bên dưới, cho đến sau khi mãn thời hạn 60 ngày ấy.

(f) Nếu người thuê nộp một đơn xin tại một chương trình QRAP, hay đã nộp một đơn xin trước đó, cung cấp thông báo hỗ trợ tiền thuê theo quy định và được phê chuẩn để tham gia chương trình QRAP ấy, chủ nhà phải chấp nhận lịch hoàn trả của chương trình và không tiến hành bất cứ biện pháp nào theo thủ tục trục xuất đối với người thuê sau ngày có hiệu lực của sắc lệnh này, ngoại trừ trường hợp có một tình huống vi phạm hợp đồng thuê khác với lý do không thanh toán tiền thuê hay các khoản chi phí, hoặc theo quy định tại Mục 4 bên dưới.

(g) Một thông báo dự định trục xuất phải được lập thành văn bản, chủ yếu theo biểu mẫu đính kèm theo sắc lệnh này dưới hình thức Vật chứng A, và bao gồm những nội dung sau đây:

(1) Thông báo cho người thuê biết tình trạng nợ quá hạn tiền thuê và yêu cầu người thuê hồi đáp bằng văn bản. Phần thông báo này bao gồm;

(A) Một tuyên bố tuân thủ quy định tại Mục phụ (k) của Mục này; và

(B) Xác định quyền hồi đáp của người thuê đối với việc khắc phục bất cứ khoản thanh toán nợ quá hạn nào hoặc đối với việc cung cấp một thông báo hỗ trợ tiền thuê, và xác định các thời hạn chót có thể áp dụng đối với việc hồi đáp như thế theo quy định của sắc lệnh này;

(2) Các tùy chọn dành cho người thuê đối với việc giải quyết khoản tiền thuê nợ quá hạn, bao gồm:

(A) Trực tiếp thương lượng với chủ nhà để đạt được kế hoạch chi trả, và
(B) Giới thiệu cho người thuê nộp một đơn xin hỗ trợ tiền thuê tại một chương trình QRAP; và

(3) Thời hạn 10 ngày cho người thuê hồi đáp bằng cách cung cấp một thông báo hỗ trợ tiền thuê.

(h) Ngoại trừ theo quy định tại Mục phụ (i) của mục này, một thông báo dự định trực xuất phải được chuyển cho người thuê dưới hình thức trực tiếp hay qua thư đặt tại nơi ở có liên quan. Đích thân thông báo có thể thực hiện bằng cách chuyển giao cá nhân cho người thuê hay bất cứ cá nhân nào đang sống tại nhà đó hiện có độ tuổi từ 16 trở lên, hoặc chuyển giao đến tận nhà và nhét thông báo vào bên trong cánh cửa ra vào chính. Thông báo qua thư có thể thực hiện bằng thư thông thường, thư bảo đảm, thư có yêu cầu ký nhận thư, gửi đến nơi ở có liên quan.

(i) Được xem là một phương án thay thế cho các thủ tục được quy định vào Mục phụ (h) bên trên, chủ nhà có thể chuyển giao một thông báo dự định trực xuất bằng cách dán kỹ phong bì thư chứa thông báo ấy ở lối vào bên ngoài cửa ra vào chính, trên bì phong thư ghi rõ tên, địa chỉ của người thuê và viết chữ in cụm từ “IMPORTANT DOCUMENT” (VĂN BẢN QUAN TRỌNG), hay cụm từ bằng ngôn ngữ khác có ý nghĩa tương tự, vào thời điểm không muộn hơn 05:00 chiều của ngày gửi thông báo, ký gửi tại bưu điện ở hạt mà nơi có liên quan tọa lạc một bản sao thông báo trực xuất gửi cho người thuê nếu như:

(1) Nơi ở ấy không có hộp thư và có một thiết bị chốt cửa không cần chìa, hệ thống báo động hay động vật nguy hiểm khiến chủ nhà không phải đi vào nơi ở ấy để nhét thông báo dự định trực xuất vào bên trong cửa ra vào chính; hoặc

(2) Chủ nhà có lý do thỏa đáng để tin rằng bất cứ cá nhân nào cũng sẽ gặp nguy hiểm khi đích thân chuyển giao thông báo dự định trực xuất cho người thuê hay một cá nhân đang sống tại nơi ở ấy hoặc khi đích thân chuyển giao thông báo đến nơi ở ấy bằng cách nhét nó vào bên trong cửa ra vào chính.

Một thông báo dự định trực xuất được xem là đã chuyển giao theo quy định tại mục phụ này vào ngày mà bì thư chứa thông báo ấy được dán ở mặt ngoài cửa và được ký gửi tại bưu điện, bất kể ngày mà thông báo ấy thực sự được nhận.

(j) Nếu đơn xin hỗ trợ tiền thuê của một người thuê bị ảnh hưởng bị từ chối, rút lại hay không thể được xử lý do người thuê ấy không cung cấp đủ thông tin hoặc không hợp tác trong quy trình nộp đơn xin, thời hạn được quy định tại các Mục phụ (b) hoặc (d) bên trên, tùy tình huống khả dụng, sẽ chấm dứt và chủ nhà có thể gửi một thông báo hủy hợp đồng.

(k) Tuyên bố được mô tả tại Mục phụ (g)(2) bên trên phải được:

(1) Thể hiện ở cỡ chữ 16, viết in đậm, có gạch dưới đậm và, nếu được, theo các đoạn tách biệt, với mức độ chính xác theo mẫu được thể hiện tại Mục phụ (k)(3) bên dưới đây;

(2) Đặt tại đầu trang đầu tiên của thông báo dự định trực xuất bằng tiếng Anh và tiếng Tây Ban Nha; và

(3) Bao gồm đoạn văn bản sau đây:

"THÔNG BÁO NÀY CÓ MỤC ĐÍCH LÀ CUNG CẤP CHO BẠN MỘT CƠ HỘI THANH TOÁN CÁC KHOẢN TIỀN THUÊ NỢ QUÁ HẠN ĐỂ TRÁNH TÌNH TRẠNG BỊ TRỤC XUẤT. **BẠN KHÔNG PHẢI CHUYỂN ĐI KHI NHẬN ĐƯỢC THÔNG BÁO NÀY NHƯNG BẠN CÓ THỂ PHẢI CHUYỂN ĐI NẾU BẠN VÀ CHỦ NHÀ CỦA BẠN KHÔNG ĐẠT ĐƯỢC MỘT THỎA THUẬN CÓ LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC THANH TOÁN TIỀN THUÊ NỢ QUÁ HẠN.**

NẾU BẠN HỒI ĐÁP CHỦ NHÀ CỦA MÌNH BẰNG VĂN BẢN TRONG VÒNG 10 NGÀY KỂ TỪ KHI NHẬN ĐƯỢC THÔNG BÁO NÀY VỚI BẰNG CHỨNG VỀ ĐƠN XIN HỖ TRỢ TÀI THUÊ CỦA BẠN THEO CHƯƠNG TRÌNH "ORAP", BẠN SẼ CÓ 60 NGÀY ĐỂ KHOẢN HỖ TRỢ ẤY ĐƯỢC CHI TRẢ HOẶC ĐƯỢC LÊN LỊCH CHI TRẢ TRƯỚC KHI THỦ TỤC TRỤC XUẤT CÓ THỂ ĐƯỢC TIẾN HÀNH.

NẾU BẠN KHÔNG CÓ VĂN BẢN HỒI ĐÁP TRONG VÒNG 10 NGÀY, THỦ TỤC TRỤC XUẤT CÓ THỂ BẮT ĐẦU ĐƯỢC TIẾN HÀNH VÀO NGÀY THỨ 11.

THÔNG BÁO NÀY KHÔNG MIỄN TRỪ CHO BẠN NGHĨA VỤ CHI TRẢ, VÀ BẠN CÓ THỂ BỊ TRỤC XUẤT NẾU KHÔNG CHI TRẢ THEO QUY ĐỊNH CỦA HỢP ĐỒNG THUÊ. YÊU CẦU BẠN THẢO LUẬN VỀ THÔNG BÁO NÀY VỚI CHỦ NHÀ CỦA MÌNH Càng SỚM Càng TỐT, **NHƯNG BẠN PHẢI CUNG CẤP BẰNG CHỨNG VỀ "ĐƠN XIN CỦA MÌNH THEO CHƯƠNG TRÌNH ORAP" CHO CHỦ NHÀ CỦA BẠN TRONG THỜI HẠN KHÔNG QUÁ 10 NGÀY KỂ TỪ KHI BẠN NHẬN ĐƯỢC THÔNG BÁO NÀY.**

CÁC NGUỒN LỰC HỖ TRỢ BẠN ĐƯỢC LIỆT KÊ Ở TRANG TIẾP THEO."

"ESTE AVISO ES PARA DARLE LA OPORTUNIDAD DE PAGAR LAS RENTAS ATRASADAS PARA EVITAR EL DESALOJO. **NO TIENE QUE MUDARSE CUANDO RECIBA ESTE AVISO,** PERO ES POSIBLE QUE TENGA QUE MUDARSE SI USTED Y EL PROPIETARIO NO LLEGAN A UN ACUERDO SOBRE EL PAGO DEL ALQUILER ATRASADO.

SI RESPONDE AL PROPIETARIO POR ESCRITO EN UN PLAZO DE 10 DÍAS A PARTIR DE LA RECEPCIÓN DE ESTE AVISO CON LA PRUEBA DE SU SOLICITUD DE AYUDA AL ALOUILER "ORAP", DISPONDRÁ DE 60 DÍAS PARA QUE DICHA AYUDA SE PAGUE O SE PROGRAME SU PAGO ANTES DE QUE PUEDA PROCEDERSE AL DESALOJO.

SI NO RESPONDE POR ESCRITO EN EL PLAZO DE 10 DÍAS, EL PROCEDIMIENTO DE DESALOJO PUEDE COMENZAR EL DÍA 11.

ESTE AVISO NO LE EXIME DE SU OBLIGACIÓN DE PAGAR Y PUEDE SER DESALOJADO SINOPAGA COMO SE EXIGE EN EL CONTRATO DE ALQUILER. SE LE PIDE QUE DISCUTA ESTE AVISO CON SU ARRENDADOR LO ANTES POSIBLE, **PERO DEBE PRESENTAR UNA PRUEBA DE SU "SOLICITUD DE ORAP" A SU ARRENDADOR A MÁS TARDAR 10 DÍAS DESPUÉS DE LA FECHA EN QUE RECIBA ESTE AVISO.**

EN LA SIGUIENTE PÁGINA ENCONTRARÁ RECURSOS PARA AYUDARLE.”

(1) Một thông báo hủy hợp đồng được gửi trước khi mãn các thời hạn được quy định tại các Mục phụ (b), (d) và (e) nêu trên, tùy trường hợp khả dụng, không có hiệu lực pháp lý.

MỤC 3. KHÔNG MIỄN TRỪ VIỆC THANH TOÁN TIỀN THUÊ HAY CÁC KHOẢN PHÍ.

Không có nội dung trong sắc lệnh này được phép diễn giải như là quy định miễn trừ người thuê khỏi trách nhiệm thanh toán tiền thuê hay các khoản phí theo một hợp đồng thuê.

MỤC 4. NHỮNG TRƯỜNG HỢP TRỰC XUẤT DO CÁC TÌNH HUỐNG VI PHẠM HỢP ĐỒNG THUÊ NGOÀI VIỆC KHÔNG THANH TOÁN TIỀN THUÊ HAY CÁC KHOẢN PHÍ; ĐE DỌA TỔN THƯƠNG THỂ CHẤT HAY HOẠT ĐỘNG PHẠM TỘI SẮP XẢY RA.

Quy định về yêu cầu gửi một thông báo dự định trực xuất sẽ không áp dụng nếu một chủ nhà bắt đầu thủ tục trực xuất đối với một người thuê, các thành viên trong hộ gia đình người thuê hay khách của người thuê ấy khi:

(1) các cơ sở để tiến hành trực xuất là:

(A) những tình huống vi phạm hợp đồng thuê ngoài việc không thanh toán tiền thuê hay các khoản phí;

(B) người thuê, một thành viên trong hộ gia đình hay khách của người thuê thể hiện một mối đe dọa gây tổn thương về mặt thể chất cho bất cứ cá nhân nào, kể cả cho trẻ em và người cao tuổi trong hộ gia đình ấy hay các nhân viên hoặc đại diện quản lý của chủ nhà; hoặc

(C) người thuê, một thành viên trong hộ gia đình hay khách của người thuê dính líu đến bất cứ hoạt động phạm tội nào, bao gồm bất cứ vụ phạm tội nào còn nằm trong phạm vi tranh luận để xác định và chiếm dụng bất hợp pháp, và

(2) lý do trực xuất ấy được khẳng định trong thông báo dự định trực xuất như là cơ sở để tiến hành trực xuất.

MỤC 5. TỰ NGUYỆN HÒA GIẢI.

Thành phố khuyến khích các chủ nhà và người thuê vận dụng cách thức hòa giải để cố gắng giải quyết các tranh chấp có thể phát sinh giữa họ mà họ không thể tự giải quyết được. Hòa giải là một quy trình mà một chuyên gia hòa giải công tâm tạo điều kiện thuận lợi trong một cuộc gặp mặt để giải quyết các vấn đề giữa các bên để họ có thể thảo luận những phương cách để giải quyết các bất đồng của mình. Mục này không áp đặt một yêu cầu bắt buộc là chủ nhà và người thuê phải tham gia hòa giải. Tuy nhiên, các chủ nhà và người thuê được khuyến khích vận dụng cách thức hòa giải như là một phương cách có tiềm năng để giải quyết các tranh chấp của họ trong lúc sắc lệnh này có hiệu lực. Các chủ nhà và người thuê nên tận dụng cơ hội có được các chuyên gia hòa giải miễn phí hay thu chi phí thấp để giảm thiểu phí tổn cho cả hai bên.

MỤC 6. CHỐNG ĐỐI VÀ HÌNH PHẠT.

(a) Cá nhân nào cố tình, liêu lĩnh hay sơ suất khi cố trục xuất một người thuê bằng cách cung cấp một thông báo hủy hợp đồng thuê hay nộp một đơn thỉnh cầu cưỡng chế câu lưu mà trước đó không chịu tuân thủ các quy định sắc lệnh này được xem là phạm tội chống đối và có thể đối mặt với mức phạt tiền không quá 500\$.

(b) Quy định này được áp dụng để bảo chữa trong các trường hợp có sự cáo buộc rằng một chủ nhà khởi sự về thủ tục trục xuất bất cứ người thuê nào, các thành viên trong hộ gia đình hay khách của người thuê nếu hành động ấy không bị ràng buộc bởi những quy định gửi một thông báo dự định trục xuất căn cứ theo Mục 4 của sắc lệnh này.

MỤC 7. CHẤM DỨT HIỆU LỰC.

Sắc lệnh này hết hiệu lực vào ngày mà một sắc lệnh trục xuất chung cuộc được chuẩn nhận.

MỤC 8. BẢO LƯU HIỆU LỰC.

Bất cứ thông báo nào được gửi đi, bất cứ hành vi nào được thực hiện, bất cứ quyền nào được cấp hay gia cố, bất cứ thủ tục, thỉnh cầu hay tố cáo nào đã được tiến hành hay bắt đầu tiến hành vào đúng hay sau ngày toàn bộ hay một phần của sắc lệnh này có hiệu lực sẽ không bị ảnh hưởng hay suy giảm hiệu quả nếu toàn bộ hay một phần của sắc lệnh này được điều chỉnh hay hủy bỏ, và sẽ được xử lý như chúng vẫn còn đủ giá trị và hiệu lực đối với mọi chủ đích và mục đích như thể toàn bộ hay một phần của sắc lệnh này, nếu bị điều chỉnh hay hủy bỏ, vẫn giữ nguyên hiệu lực.

MỤC 9. HIỆU LỰC TỪNG PHẦN.

Các điều khoản và quy định trong sắc lệnh này có giá trị hiệu lực từng phần và chịu sự chi phối của các quy định tại Phần 1-4, Chương 1, Bộ Quy chế Thành phố Dallas đã điều chỉnh.

MỤC 10.

NGÀY HIỆU LỰC.

Sắc lệnh này sẽ có hiệu lực ngay sau khi được thông qua và công bố theo các điều khoản quy định của Hiến chương Thành phố Dallas, và sắc lệnh này được ban hành theo cách như thế. Sắc lệnh này sẽ không áp dụng đối với bất cứ thủ tục trục xuất nào đã được hình thành, kể cả bất cứ thông báo hủy hợp đồng nào đã được gửi đi, trước ngày hiệu lực của sắc lệnh này.

ĐƯỢC PHÊ CHUẨN VỀ MẶT THỂ THỨC:

CHRISTOPHER J. CASO, Luật sư của Thành phố

Được ký bởi: _____
Trợ lý Luật sư của Thành phố

Được thông qua ngày _____

Vật chứng A

THÔNG BÁO DỰ ĐINH TRỤC XUẤT

"THÔNG BÁO NÀY CÓ MỤC ĐÍCH LÀ CUNG CẤP CHO BẠN MỘT CƠ HỘI THANH TOÁN CÁC KHOẢN TIỀN THUÊ NỢ QUÁ HẠN ĐỂ TRÁNH TÌNH TRẠNG BỊ TRỤC XUẤT. **BẠN KHÔNG PHẢI CHUYỂN ĐI KHI NHẬN ĐƯỢC THÔNG BÁO NÀY** NHƯNG BẠN CÓ THỂ PHẢI CHUYỂN ĐI NẾU BẠN VÀ CHỦ NHÀ CỦA BẠN KHÔNG ĐẠT ĐƯỢC MỘT THỎA THUẬN CÓ LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC THANH TOÁN TIỀN THUÊ NỢ QUÁ HẠN.

NẾU BẠN HỒI ĐÁP CHỦ NHÀ CỦA MÌNH BẰNG VĂN BẢN TRONG VÒNG 10 NGÀY KỂ TỪ KHI NHẬN ĐƯỢC THÔNG BÁO NÀY VỚI BẢNG CHỨNG VỀ ĐƠN XIN HỖ TRỢ TÀI THUÊ CỦA BẠN THEO CHƯƠNG TRÌNH "QRAP", BẠN SẼ CÓ 60 NGÀY ĐỂ KHOẢN HỖ TRỢ ẤY ĐƯỢC CHI TRẢ HOẶC ĐƯỢC LÊN LỊCH CHI TRẢ TRƯỚC KHI THỦ TỤC TRỤC XUẤT CÓ THỂ ĐƯỢC TIẾN HÀNH.

NẾU BẠN KHÔNG CÓ VĂN BẢN HỒI ĐÁP TRONG VÒNG 10 NGÀY, THỦ TỤC TRỤC XUẤT CÓ THỂ BẮT ĐẦU ĐƯỢC TIẾN HÀNH VÀO NGÀY THỨ 11.

THÔNG BÁO NÀY KHÔNG MIỄN TRỪ CHO BẠN NGHĨA VỤ CHI TRẢ, VÀ BẠN CÓ THỂ BỊ TRỤC XUẤT NẾU KHÔNG CHI TRẢ THEO QUY ĐỊNH CỦA HỢP ĐỒNG THUÊ. YÊU CẦU BẠN THẢO LUẬN VỀ THÔNG BÁO NÀY VỚI CHỦ NHÀ CỦA MÌNH Càng Sớm Càng Tốt, **NHƯNG BẠN PHẢI CUNG CẤP BẢNG CHỨNG VỀ "ĐƠN XIN CỦA MÌNH THEO CHƯƠNG TRÌNH QRAP" CHO CHỦ NHÀ CỦA BẠN TRONG THỜI HẠN KHÔNG QUÁ 10 NGÀY KỂ TỪ KHI BẠN NHẬN ĐƯỢC THÔNG BÁO NÀY.**

CÁC NGUỒN LỰC HỖ TRỢ BẠN ĐƯỢC LIỆT KÊ Ở TRANG TIẾP THEO."

Người thuê thân mến,

Bạn không thanh toán tiền thuê nhà đúng hạn theo quy định của hợp đồng thuê. Số tiền nợ hiện nay là _____\$. Các quỹ thuộc chương trình hỗ trợ tiền thuê của chính quyền hay các quỹ hợp chuẩn để thực hiện chức năng ấy có thể hỗ trợ bạn. Nếu bạn chưa nộp đơn xin hỗ trợ tiền thuê, bạn nên làm điều đó ngay rồi cung cấp bằng chứng về đơn xin theo chương trình hỗ trợ tiền thuê hợp chuẩn của bạn cho chủ nhà trong vòng 10 ngày kể từ khi nhận được thông báo này. Bạn nên yêu cầu nhà cung cấp chương trình hỗ trợ tiền thuê cung cấp bằng chứng về đơn xin hợp chuẩn ấy và gửi bằng chứng ấy cho chủ nhà sau khi nộp đơn. Xin xem qua trang kế tiếp để biết nên nộp đơn xin ở đâu.

Bạn nên liên hệ với chủ nhà của mình và thực hiện ngay những nỗ lực để đạt được một kế hoạch chi trả hay bổ túc hợp đồng thuê để duy trì nơi ở của mình. Nếu bạn không hồi đáp thông báo này BẰNG VĂN BẢN trong vòng 10 ngày kể từ khi nhận thông báo này, không cung cấp cho chủ nhà bằng chứng nộp đơn xin tham gia chương trình hỗ trợ tiền thuê hợp chuẩn, chủ nhà có thể tiến hành gửi một Thông báo hủy hợp đồng và nộp đơn xin tiến hành thủ tục trục xuất các cư dân khỏi nơi ở.

Nếu bạn có thể cung cấp bằng chứng về đơn xin tham gia một Chương trình Hỗ trợ Tiền thuê Hợp chuẩn (QRAP) cho chủ nhà, việc hồi đáp thông báo này của bạn có thể mang đến cho bạn một thời hạn kéo dài đến 60 ngày trước khi thủ tục trục xuất được tiến hành. Tuy nhiên, quý vị vẫn phải chịu trách nhiệm đối với việc chi trả toàn bộ số tiền thuê còn nợ qua thời hạn ấy trừ phi và cho đến khi bạn thương lượng được một thỏa thuận mang tính ràng buộc với chủ nhà của mình.

Xin lưu ý rằng chủ nhà vẫn có thể tiến hành làm thủ tục trục xuất ngay lập tức nếu bạn, các thành viên trong gia đình hoặc khách của bạn gây ra một mối đe dọa trực tiếp hoặc tổn hại về thể chất cho bất kỳ người nào hoặc tham gia vào hoạt động tội phạm.

Xin đừng bỏ qua thông báo này vì việc bạn không hồi đáp thông báo có thể dẫn đến việc chủ nhà gửi một Thông báo Hủy Hợp đồng để yêu cầu bạn chuyển khỏi nơi ở. kéo theo một vụ kiện có trước khi Thẩm phán Tòa Hòa giải ra quyết định trục xuất bạn.

CÁC NGUỒN LỰC HỖ TRỢ BAN

Hỗ trợ Tiền thuê

Trong phạm vi hỗ trợ tiền thuê, bạn có thể tìm nơi nộp đơn xin hỗ trợ tại trang web: <https://dallascityhall.com/departments/community-care/Pages/Short-Term-Rental-Assistance.aspx>.

Hỗ trợ Pháp lý Miễn phí

Bạn có thể được cung cấp dịch vụ hỗ trợ và đại diện pháp lý miễn phí. Bạn nên liên hệ với Trung tâm Hỗ trợ Tình huống Bị Trục xuất tại Thành phố Dallas hay Bộ phận Hỗ trợ Pháp lý tại khu Northwest Texas để tìm hiểu điều đó. Thông tin liên hệ của các cơ quan ấy là:

Trung tâm Hỗ trợ Tình huống Bị Trục xuất tại Thành phố Dallas

www.dallaseac.org info@dallaseac.org

469-436-2704 (bạn có thể gửi thư hay để lại thư thoại qua số ấy)

Bộ phận Hỗ trợ Pháp lý tại khu Northwest Texas

<https://internet.lanwt.org/en-us>

[email address]

855-548-8457

Thông báo dự định trực xuất đã được tổng đạt qua (đánh dấu một mục bên dưới):

_____ **Thư điện tử**

_____ **gửi tận tay một cá nhân trên 16 tuổi mở cửa khi được gọi**

_____ **nhét thông báo vào bên trong cửa ra vào chính**

_____ **dán thông báo bên ngoài cửa ra vào chính và gửi thông báo qua đường thư**

Vào _____ (ngày),

được thực hiện bởi _____
(chữ ký của người gửi thông báo).

Prueba A

AVISO DE PROPUESTA DE DESALOJO

ESTE AVISO ES PARA DARLE LA OPORTUNIDAD DE PAGAR LAS RENTAS ATRASADAS PARA EVITAR EL DESALOJO. **NO TIENE QUE MUDARSE CUANDO RECIBA ESTE AVISO**, PERO ES POSIBLE QUE TENGA QUE MUDARSE SI USTED Y EL PROPIETARIO NO LLEGAN A UN ACUERDO SOBRE EL PAGO DEL ALQUILER ATRASADO.

SI RESPONDE AL PROPIETARIO POR ESCRITO EN UN PLAZO DE 10 DÍAS A PARTIR DE LA RECEPCIÓN DE ESTE AVISO CON LA PRUEBA DE SU SOLICITUD DE AYUDA AL ALQUILER "QRAP", DISPONDRÁ DE 60 DÍAS PARA QUE DICHA AYUDA SE PAGUE O SE programe su pago antes de que pueda procederse al desalojo.

SI NO RESPONDE POR ESCRITO EN EL PLAZO DE 10 DÍAS, EL PROCEDIMIENTO DE DESALOJO PUEDE COMENZAR EL DÍA 11.

ESTE AVISO NO LE EXIME DE SU OBLIGACIÓN DE PAGAR Y PUEDE SER DESALOJADO SI NO PAGA COMO SE EXIGE EN EL CONTRATO DE ALQUILER. SE LE PIDE QUE DISCUTA ESTE AVISO CON SU ARRENDADOR LO ANTES POSIBLE, **PERO DEBE PRESENTAR UNA PRUEBA DE SU "SOLICITUD DE QRAP" A SU ARRENDADOR A MÁS TARDAR 10 DÍAS DESPUÉS DE LA FECHA EN QUE RECIBA ESTE AVISO.**

EN LA SIGUIENTE PÁGINA ENCONTRARÁ RECURSOS PARA AYUDARLE.

Estimado inquilino.

Usted está en mora por no pagar su alquiler como se requiere en su contrato de arrendamiento. La cantidad actual a pagar es de \$_____. Es posible que el gobierno o los fondos del programa de ayuda al alquiler calificado estén disponibles para ayudarle. Si aún no ha solicitado la ayuda para el alquiler, debe hacerlo inmediatamente y luego presentar al propietario una prueba de su solicitud del programa de ayuda para el alquiler dentro de los 10 días de haber recibido este aviso. Debe pedir que el proveedor de asistencia para el alquiler le proporcione una prueba

de su solicitud de asistencia para el alquiler y enviarla a su arrendador después de solicitarla. Consulte la siguiente página para saber dónde presentar la solicitud.

Deberá ponerse en contacto con el propietario e inmediatamente intentar elaborar un plan de pagos o una modificación del contrato de alquiler para poder permanecer en su residencia. Si usted no ha respondido a este aviso POR ESCRITO dentro de los 10 días luego de haber recibido este aviso, proporcionando al propietario una prueba de su solicitud del programa de ayuda al alquiler calificado, el propietario puede proceder con un Aviso de desalojo y presentar un procedimiento de desalojo para sacar a los residentes de la propiedad en cuestión.

Si puede presentar una prueba de su solicitud de un Programa de Ayuda al Alquiler Calificado (QRAP, por sus siglas en inglés) a su arrendador, su respuesta a este aviso podría darle hasta 60 días antes de que se presente un desalojo. Sin embargo, usted es responsable del pago total de todos los alquileres hasta ese momento, a menos que negocie un acuerdo vinculante con el propietario.

Tenga en cuenta que el propietario puede iniciar un procedimiento de desalojo inmediatamente si usted, los miembros de su familia o los invitados suponen una amenaza inmediata o un daño físico para cualquier persona o participan en actividades delictivas.

Le exhortamos a que no ignore este aviso, ya que su falta de respuesta puede dar lugar a que el propietario envíe un aviso de desalojo solicitando que abandone la propiedad, seguido de una acción judicial ante el juez de paz para desalojarlo.

RECURSOS PARA AYUDARLE

Ayuda para el alquiler

En la medida en que se disponga de ayudas para el alquiler, puede saber dónde solicitarlas en la siguiente página web:
<https://dallascityhall.com/departments/community-care/Pages/Short-Term-Rental-Assistance.aspx>.

Asistencia legal gratuita

Es posible que tenga a su disposición asistencia y representación legal gratuita. Debe dirigirse al Dallas Eviction Advocacy Center o a Legal Aid of Northwest Texas para informarse. Su información de contacto es la siguiente:

Dallas Eviction Advocacy Center

www.dallaseac.org

info@dallaseac.org

469-436-2704 (puede enviar un mensaje de texto a este número o dejar un mensaje de voz)

Legal Aid of Northwest Texas
<https://internet.lanwt.org/en-us>
[dirección de correo electrónico]
855-548-8457

Este aviso de propuesta de desalojo fue notificado por (marque una):

_____ correo

_____ entrega en mano a una persona mayor de 16 años que respondió a la puerta

_____ pegando el aviso en el interior de la puerta de entrada principal

_____ pegando el aviso en el exterior de la puerta de entrada principal y enviando el aviso por correo

El _____ (fecha) por _____ (firma de
persona que entrega la notificación).