

# **Pwopryetè kay kote m ap viv la pa vle fè reparasyon**



**Legal Services of Greater Miami, Inc.**

**Pwojè Dwa Lokatè**

## **DWA LEGAL**

An tan ke lokatè, ou genyen sèten dwa ak responsablite. Dwa ak responsablite sa yo nan dokiman sa. Men, lwa konplè a disponib nan *Florida Residential Landlord Tenant Act*, ke ou kapab jwenn nan Pati II nan chapit 83 Lwa Florida. Bwochi sa pa gen lentansyon pou l ranplase lwa oswa konsèy legal ki gen pou wè ak ka ou a.

## **KIYÈS KI PWOTEJE?**

Nenpòt moun ki lwe kay pwoteje selon Lwa Pwopriyete Lokatè Florida. Genyen kèk ekspeksyon:

- Yon lwaye tanporè nan yon otèl, motèl, oswa chanm nan yon kay sof si lwaye a pèmanan epi lokatè a pa gen lòt kay kote l rete.
- Yon kote ou rete ki gen pou wè ak lòt sèvis tankou, prizon, kay pou moun aje, yon lekòl oswa yon dòtwa. Moun ki bay moun ki pa gen kay kote pou yo rete kwè ke yon gen ekspeksyon sa e sa pa vre.
- Yon moun ki gen yon kontra lwaye nan yon apatman yon konpayi oswa pwopriyete yon kondominyòm..
- Yon moun ki gen yon kontra lavant, kote moun k'ap achte a peye 12 mwa, lwaye oswa lwaye pou yon mwa ansanm ak yon depo ki egal a 5% pri pou achte pwopriyete a..
- Kay mobil (lè ou se pwopriyete kay la epi ou peye lwaye pou teren an).

## **RRESPONSABILITE LOKATÈ A**

An tan ke lokatè ou genyen sèten responsablite, ki genyen ladan li:

- Ou swiv tout sa ki make nan kontra a lekri, tankou kòb lwaye a.
- Pa fè anyen pou w ta fè pwopriyete a vyole kòd batiman, lojman ak lasante.
- Kenbe lojman an pwòp epi sanitè, retire tout fatra, epi asire w plonbri kay la mache.
- Itilize enstalasyon elektrik, plonbri, sanitè, enstalasyon ki bay chalè, ki bay van, klimatizè ak lòt aparèy ak rezon.
- Pa detwi, domanje oswa retire pwopriyete ki pou pwopriyete a.
- Pa deranje lòt moun.
- Kite pwopriyete a rantre nan kay la pou li kapab enspekte, repare, oswa montre yon lòt moun kay la. Ou PA gen dwa anpeche li rantre nan kay la san rezon. Pwopriyete a genyen pou l ba w 12 è preavi, epi li kapab rantre nan kay ant 7:30 am epi 8:00 pm, sof si genyen yon ijans, epi nan ka sa, pwopriyete a ap kapab rantre san li pa enfòmè w.
- Soti nan kay la momantaneman pou jiska 4 jou, men pwopriyete a dwe fè w konn sa 7 jou a lavans. Pwopriyete a dwe kanpe lwaye a pandan ou pa la.

## **OBLIGASYON PWOPRYETÈ**

Pwopryetè a dwe kenbe kay l'ap lwe respekte tout kòd lojman lokal yo. Obligasyon pwopryetè a kapab chanje oswa modifiye a lekri si se yon kay pou yon sèl fanmi oswa yon konplèks plizyè kay. Obligasyon pwopryetè a genyen ladan li kondisyon sa yo an plis de lòt:

- Tèt kay la pa koule.
- Mi kay la dwe kapab reziste move tan, dlo epi tout yo dwe an bon eta.
- Eskalye yo dwe kapab itilize san pwoblèm epi an bon kondisyon.
- Fenèt yo ak pòt dwe kapab reziste tout klima, dlo, rat/sourit epi tou fòk yo an bon kondisyon.
- Fenèt yo pa dwe genyen fant oswa twou ladan yo.
- Andan atè a, mi yo ak tèt kay la pa dwe genyen rat ak sourit, fòk yo an bon kondisyon epi fòk yo byen fèt..
- Kay la dwe genyen dl ocho, epi fòk li konekte ak lavabo kizin nan ak twalèt lan, ansanm ak douch lan ak basen an.
- Tout kay yo dwe genyen twalèt ki mache byen.
- Lè nou bay ekipman pou fè manje epi pou bay chalè dwe byen enstale epi dwe mache byen.
- Fòk genyen kote ou kapab jete fatra ki an bon kondisyon oswa kote ou mete fatra.
- Tout sistèm elektrik yo dwe an bon kondisyon epi fòk yo mache byen.
- Fenèt ki deyò yo dwe genyen griyaj sou yo men fòk pwopryetè a chanje yon fwa pa ane.
- Chak chanm kote moun rete (chanm kote moun dòmi epi kote moun viv) dwe genyen pwòp plòg yo ki atè loswa ki nan mi epi an plis fòk yo genyen yon anpoul nan plafon an oswa nan mi oswa yon plòg ki bò antre chanm nan.
- Chofaj. Fòk ou NOTE ke selon Lwa Pwopryetè Rezidansyèl pa oblije pou kay la gen klimatizè, men kontra w la mande pou genyen li oswa pwopryetè a kapab lwe w yon kay ki gen tan genyen yon klimatizè ki mache ladan l, pwopryetè a dwe ranje li.

## **KISA POU MWEN FÈ SI PWOPRYETÈ PA KENBE KAY LAN NAN BON KONDISYON?**

- **Rasanble tout prèv ou genyen sou tout vyolasyon pwopryetè a fè**
  - Pran prèv ke pwopryetè a pa kenbe kay la nan bon kondisyon. Pran foto ak videyo. Ou dwe kontakte ajans ki fè respekte kòd lojman yo nan zòn kote w rete a epi mande yo pou yo vin enspekte kay w'ap lwe a. Paske genyen plizyè ajans ki kapab fè enspeksyon nan kay la, li kapab pa twò klè kiyès nan yo pou w kontakte. Si genyen pwoblèm enpòtan nan kay ou a, ou dwe voye yon plent bay tout ajans yo si w kapab.
  - Si ou lwe yon apatman nan yon batiman ki genyen plis pase senk kay ladan li, rele Depatman Florida pou Regilasyon Biznis ak Pwofèsyonèl, Divizyon Lotèl ak Restoran, epi mande yo pou yo fè yon enspeksyon kay la. Telefòn nan se (850) 487-1395, epi make "0" pou w kapab pale ak yon operatè.
  - Si ou lwe yon kay poukont li oswa yon diplèks, oswa yon batiman ki gen mwens pase kat kay, rele ajans ki fè respekte kòd lojman ki bò lakay ou. Nan Miami-Dade County, ou kapab rele "311" oswa rele Vil kote w'ap viv la dirèkteman. Nan Monroe County, ou kapab rele Ajans ki fè Respekte Kòd ki pi prè kay ou: 305-289-2810 (Marathon); (305) 453-8806 (Key Largo); (305) 292-4495 (Stock Island).
  - Menm si w ap viv nan yon batiman ki gen plis pase 5 kay ladan li, ou kapab vle rele gouvènman lokal ou. Pou sèten tip vyolasyon,, depatman ki fè respekte kòd lojman oswa batiman pral convoke pwopryetè a tou.
  - Si pa genyen ajans lojman lokal ki kapab enspekte pwopryete w ap lwe a, rasanble tout prèv fizik ou genyen, epi gade si w ka jwenn moun ki te wè nan ki move kondisyon kay la ye.
  - Si ou patisipe nan pwogram Seksyon 8 lan, kontakte otorite lojman pa w lan pou yon enspeksyon.
- **Fè pwopryetè a ranje pwoblèm yo**
  - *Si ou vle rete nan kay la*
    - Si vyolasyon anpil epi enpòtan, ekri pwopryetè yon lèt kote w'ap di l ki sa pwoblèm yo ye, epi mande pou li repara you nan 7 jou aprè li resevwa lèt la. Di pwopryetè a ke si pwoblèm yo pa ranje nan 7 jou say o, w'ap kenbe tout oswa yon pati nan kòb lwaye a. Geney yon model lèt ou kapab itilize nan bwochi sila. Si ou pa voye lèt sa, alòs ou pap kapab legalman kenbe kòb lwaye a kidonk yo kapab mete w deyò nan kay la. Nou pa rekòmande ou voye yon lèt kote w'ap di w ap kenbe kòb lwaye si se ti reparasyon ki pa enpòtan ki pou fèt.
    - Voye lèt sa bay pwopryetè a nan yon lèt sètifye, mande yon fich ki di li resevwa lèt la epi voye li tou nan la pòs first class Etazini. Osnon ou kapab al bay pwopryetè a lèt dirèkteman. Fòk ou kenbe yon kopi pou dosye pèsonèl ou.
    - Si pwopryetè a pa fè reparasyon nan 7 jou aprè ou fin voye lèt la pou di l wap kenbe kòb lwaye a, ou kapab kenbe kòb lwaye jiskaske pwopryetè a ranje tout pwoblèm yo. Si ou ale devan lajistis ak pwoblèm sa, yon jij ap deside ki kantite kòb lwaye ou dwe kenbe.

- Li VREMAN enpòtan pou w PA depanse kòb lwaye ou poko peye a. Ou DWE KENBE kòb lwaye sa pou si pwopryetè a pote plent kont ou pou yo mete w deyò. Si pwopryetè a soumèt yon eviksyon, yo kapab mande w pou w bay kòb lwaye ou kenbe a bay Rejis Tribinal lan. Si ou pa kenbe kòb lwaye a epi ou pa kapab depoze li nan tribinal lan, ou pèdi ka eviksyon an otomatikman. Si ou genyen ka eviksyon an epi jij la dakò pou w kenbe kòb lwaye a, tribinal la kapab remèt tout oswa yon pati nan kòb ou depoze nan tribinal lan.
- *Si ou vle demenaje*
  - Si vyolasyon yo enpòtan epi anpil epi ou ta vle demenaje si yo pa ranje yo, voye yon lèt bay pwopryetè pou w di l ki pwoblèm yo ye, epi tou ke si li pa ranje nan 7 jou aprè li fin resevwa lèt la, w ap koupe akò lwaye a epi kite kay la.
  - Voye lèt sa bay pwopryetè a nan yon lèt sètifye, mande yon fich ki di li resevwa lèt la epi voye li tou nan la pòs first class Etazini. Oson ou kapab al bay pwopryetè a lèt direktman. Fòk ou kenbe yon kopi pou dosye pèsònèl ou.
  - Si li pa fè reparasyon sa yon nan 7 jou, ou kapab kite kay la epi ou pap dwe li ankenn kòb lwaye.

## **REVANJ**

Si ou voye yon lèt bay pwopryetè a kote w di l ou pral kenbe kòb lwaye a epi ou sispann peye lwaye a, pwopryetè a kapab soumèt yon demand eviksyon kont ou. Lwa Florida di ke yon pwopryetè a pa gen dwa pran revanj kont yon lokatè si lokatè a mande l pou l fè reparasyon. Si jij la dakò ke pwopryetè ap mete w deyò paske l app ran revanj kont pou paske out e kontakte ajans ki fè respekte kòd lojman oswa paske ou te mande l fè reparasyon, ou ta dwe genyen ka eviksyon an. Lwa Florida di yo pa ka mete w deyò si ou pa peye lwaye ou si ou te voye yon lèt bay pwopryetè a pou w te di l wap kenbe lwaye a poutèt reparasyon ki dwe fèt nan kay la epi tou si pwopryetè a pa fè reparasyon say o. Men, ou dwe depoze kòb lwaye a nan tribinal pou w kapab ogmante defans ou.

## **ÈD POU DEMENAJE**

Si kay ou a oswa apatman w lan nan yon vreman move eta, si pwopryetè a di w pou kite kay oswa si si li aksepte yon lòd pou l repare oswa demoli batiman an, oswa si pwopryetè a mete w deyò aprè ou fin voye yon lèt kote w di l wap kenbe kòb lwaye a, ou ka elijib pou resevwa asistans lwaye.

Nan Miami-Dade County, rele Rezo Asistans pou Lojman nan Dade ( "HAND") nan nimewo 1-877-994-4357 pou w mande yon èd finansye pou w kapab demenaje.

Nan Monroe County, rele Depatman Sèvis Sosyal nan Monroe, nan nimewo (305) 292-4408 pou w wè si ou kalifye pou w jwenn yon asistans pou w kapab ale yon lòt kote.

Date: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Landlord's Name

\_\_\_\_\_  
Landlord's Address

**RE: LETTER OF INTENT TO TERMINATE RENTAL AGREEMENT  
AND/OR WITHHOLD RENT DUE TO CONDITIONS**

Dear \_\_\_\_\_:

I am hereby giving you 7 days from the date you receive this letter to fix the following problems with my unit. LIST OF SERIOUS VIOLATIONS:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

If these problems are not fixed within seven days of your receipt of this letter, I will:

- Withhold \$ \_\_\_\_\_ in rent starting on the \_\_\_\_\_ day of \_\_\_\_\_, 20\_\_\_\_.
- Terminate our rental agreement due to your failure to comply with your obligations to maintain the rental unit.

Note that your failure to maintain the rental property as required by law and/or our rental agreement may make you liable for damages I have suffered as a result of these conditions.

Sincerely,

\_\_\_\_\_  
Signature

\_\_\_\_\_  
Print Name

\_\_\_\_\_  
Telephone