

KISA POU W FÈ LÈ MÈT KAY LWAYE W LA PA VLE FÈ REPARASYON



DWA LEGAL

Kòm yon lokatè, ou gen sèten dwa ak responsabilite. Dwa ak responsabilite sa yo rezime epi dekri isit la. SEPANDAN, moun ap jwenn tout lwa a nan Lwa sou Lokatè Pwopriyetè Kay Lwaye Rezidansyal nan Florid, ki nan Pati II Chapit 83 Lwa Laflorid yo. ANPLIS, Konte Miami-Dade te etabli Deklarasyon Dwa Lokatè ki nan Chapit 17 Òdonans Kòd Konte Miami-Dade la. Panflè sa a pa fèt pou pran plas lwa oswa konsèy legal espesifik pou ka w la.

Ou ka jwenn lwa sou lokatè pwopriyetè kay lwaye Florid la isit la: <https://bit.ly/2FHRR1o>

Deklarasyon Dwa Lokatè Miami Dade: <https://bit.ly/3LkGfPW>

KI MOUN KI PWOTEJE?

Nenpòt moun ki lwe yon apatman kote yo ap viv pwoteje anba Lwa sou Lokatè Pwopriyetè Kay Lwaye Florid la.

Men kèk eksepsyon. Si w ap viv nan youn nan kalite lojman annapre yo, Lwa sou Lokatè Pwopriyetè Kay Lwaye Rezidansyal nan Florid pa pwoteje w:

- Yon lwaye tanporè nan yon otèl, motèl, oswa chanm kay amwen ke lwaye an pèmanan, epi lokatè a pa gen lòt kay.
- Rezidans nan yon plas kote lojman an melanje ak lòt sèvis tankou yon prizon, mezon retrèt, yon lekòl, oswa yon dètwa. Gen kèk founisè lojman pou sanzabri ke kwè, yon fason ki pa kòrèk, ke yo tonbe nan eksepsyon sa a.
- Yon pwopriyetè kondominyòm oswa yon apatman koperativ.
- Kontra lwaye pou posede, kote achtè/lokatè a te peye omwen 12 mwa lwaye OSWA yon mwa lwaye ak yon depo ki egal a 5% pri acha a.
- Kay mobil (kote ou posede kay mobil la epi lwe teren an).

Sa ki annapre yo se yon eksepsyon nan Deklarasyon Dwa Lokatè Miami Dade la:

- Lojman Gouvènman Etazini, Eta Florid oswa Konte Miami-Dade posede (sa ki gen ladan nenpòt lojman piblik Miami-Dade posede).

RESPONSABILITE LOKATÈ

Kòm yon lokatè, ou gen sèten responsabiltè:

- Fè sa ou te dakò pou w fè nan kontra ekri lwaye a, tankou peye lwaye ou alè.
- Pa vyole kòd bilding, lojman ak kòd sante.
- Kenbe apatman an pwòp ak bon kondisyon sanitè, retire tout fatra, epi kenbe plonbri an bon eta fonksyònman.
- Fè tout sistèm elektrik, plonbri, sanitè, chofaj, vantilasyon, klimatizè ak lòt aparèy fonksyone yon fason rezonab.
- Pa detwi, domaje, oswa retire pwopriyete ki pou mèt kay lwaye a.
- Pa twouble lapè lòt moun.
- Pèmèt pwopriyete a antre nan apatman w lan pou fè enspeksyon, reparasyon, oswa pou montre yon lòt moun apatman an. Ou PA ka anpeche san rezon pou pwopriyete a gen aksè. Sòf si gen yon ijans, mèt kay lwaye a dwe ba w yon avi omwen 24 èdtan epi li ka antre sèlman ant 7:30 AM ak 8:00. Pou ijans, mèt kay la ka antre san avètisman.
- Si gen yon ekstèminasyon ki pwograme, ou ka oblije deplase tanporèman pou jiska 4 jou. Mèt kay la DWE ba ou yon avi alekri 7 jou. Pwopriyete kay la DWE sispann kolekte lajan lwaye a pou tan ou pa kapab la a.

OBLIGASYON MÈT KAY LWAYE

Mèt kay lwaye yo gen obligasyon pou kenbe apatman lwaye yo an konfòmite avèk kòd lojman lokal yo. Obligasyon Mèt kay lwaye yo ka chanje oswa modifye alekri konsènan yon kay pou yon mezon inifamilyal oswa yon diplèks. Mèt kay lwaye a dwe asire w ke apatman an gen kondisyon minimòm annapre yo:

- Twati a pa dwe koule.
- Mi yo dwe san danje devan move tan, san danje devan epi an bon eta.
- Eskalye yo dwe san danje pou itilizasyon nòmal epi an bon eta.
- Fenèt ak pòt yo dwe san danje devan move tan, san danje devan dlo, pa kite vèmin paase, epi an bon kondisyon fonksyònman.
- Fenèt yo pa dwe gen krake epi yo pa dwen gen twou.
- Planche, mi enteryè, ak plafon yo pa dwe gen vèmin, yo dwe an bon eta, epi san danje.
- Dlo cho nan kizin ak lavabo twalèt, beynwa, ak douch.
- Yon twalèt ki an bon kondisyon fonksyònman.
- Lè yo bay ekipman pou fè manje ak chofaj, yo dwe enstale an sekirite epi yo dwe an bon kondisyon fonksyònman.
- Enstalasyon apwopriye oswa depo pou jete fatra.
- Sistèm elektrik yo dwe an bon eta ak bon kondisyon fonksyònman.
- Eksteryè fenèt yo dwe gen ekran kont moustik, men mèt kay lwaye oblije repare ekran kont moustik ki domaje sèlman yon fwa pa ane.
- Chak chanm ke yo itilize pou dòmi oswa viv dwe gen omwen de priz elektrik separe nan etaj oswa mi epi, yo dwe gen yon ekleraj plafon oswa ekleraj nan mi ki kalite miray, priz yon priz ki kontwole pa yon entèripte sou mi toupre antre chanm lan.
- Chofaj pandan sezon livè.

Klimatizè PA obligatwa dapre lwa eta a, men kontra lwaye w la ka egzije sa. Si pwopriyetè a te lwe w yon apatman ki gen yon klimatizè ki ap travay, li te fè pati kontra lwaye w la, pwopriyetè a DWE repare li.

ANPLIS, dapre Deklarasyon Dwa Lokatè yo, yon pwopriyetè ki ap fonksyone nan Konte Miami Dade dwe:

- Bay lokatè yo yon kopi nenpòt avi li resevwa nan men yon antite gouvènman ki deklare ke pwopriyetè a ka pa an sekirite. Pwopriyetè a dwe bay lokatè yo avi sa a nan lespas 14 jou apre li resevwa li.

KISA MWEN DWE FÈ SI PWOPRIYETÈ MWEN AN PA ENTREteni APATMAN MWEN AN?

Rasanble Prèv Vyolasyon Pwopriyetè a

- Jwenn prèv pwopriyetè w la pa antreteni pwopriyetè a. Pran foto ak videyo. Ou ka kontakte ajans lokal ki fè respekte kòd ou a tou epi mande pou yo enspekte pwopriyetè ou lwaye a. Gen plizyè ajans ki ta ka enspekte apatman an. Gen yon lis kèk ajans sa yo nan bwochi sa a. Si gen pwoblèm grav nan apatman w lan, ou ta dwe pote yon plent bay tout ajans ki aplikab yo.
- Si pa gen ajans lojman lokal pou enspekte pwopriyetè ou lwe a, rasanble lòt prèv ki montre kondisyon pwopriyetè a lè w fè foto ak videyo, rasanble prèv fizik, epi mande yon moun ki pa yon zanmi oswa yon manm fanmi pou gade move kondisyon yo.
- Si w se yon patisipan nan pwogram Seksyon 8, kontakte otorite lojman w pou yon enspeksyon.

Si w vle rete:

- Ekri pwopriyetè a yon lèt pou fè li konnen pwoblèm yo epi mande pou li fè reparasyon nan lespas 7 JOU apre li fin resevwa lèt la. Eksplike Pwopriyetè a ke si pwoblèm yo pa rezoud nan lespas 7 JOU, w ap kenbe tout oswa yon pati nan lajan lwaye a. Kenbe yon kopi lèt ou bay pwopriyetè a. Gen yon echantyon lèt ou ka itilize ki vini ak bwochi sa a. Si ou pa voye lèt sa a, alò ou pa kapab legalman kenbe lajan lwaye w la, epi yo ka degèpi w paske w pa peye. **Nou rekòmande pou e voye yon lèt sèlman lè vyolasyon yo gen yon gwo enpak sou kondisyon lavi w oswa gen enpak sou sante w ak sekirite w. Nou pa rekòmande w voye yon lèt pou w kenbe lajan lwaye lè reparasyon yo se ti reparasyon minè oswa kosmetik.**
- Voye lèt sa a bay mèl kay la pa lapòs sètifye, mande resi retou epi voye yon kopi pa U.S first class mail ak imel si sa disponib. Ou ka remèt lèt la men nan men tou. Kenbe yon kopi pou dosye w.
- Si pwopriyetè a pa fè reparasyon yo nan lespas 7 JOU apre li fin resevwa lèt pou kenbe lwaye w la, ou ka kenbe lwaye w jiskaske pwopriyetè a rezoud pwoblèm nan.
- Li enpòtan pou w **konsève lajan lwaye w la epi pa depanse li**. Si ka w la abouti nan tribinal, jij la va mande w peye lwaye w la nan tribinal la. Si w pa genyen li, ou va pèdi pwose degèpisman an otomatikman san yon odyans.
- Si pwopriyetè a pran yon aksyon degèpisman kont ou pou lwaye ki poko peye, ou dwe reponn a aksyon degèpisman an. Pou èd pou w ka fè sa, revize bwochi nou an ki disponib sou sit entènèt nou an anba "self-help materials" ("Materyèl pou ede tèt yo") oswa <https://static1.squarespace.com/static/6204462606cc3a3c0d106488/t/62ebe37f0cc00b5a3bcecb63/1659626370498/How+to+answer+your+eviction.pdf>. Ou va bezwen diskite sou pri lwaye ou dwe a epi bay prèv w ap kenbe lwaye a. Si ou genyen pwose degèpisman an epi jij la dakò ke ou te byen kenbe lajan lwaye a, jij la ka remèt yon pati oswa tout lajan lwaye ou te peye tribinal la.

Dwa Espesifik Miami-Dade:

- Si w abite nan Konte Miami-Dade, ou ka anmezi fè reparasyon yo oumenm epi dedui kantite lajan an nan lwaye w la. Yo rele sa "repare e dedui." Kòd Konte Miami-Dade Seksyon 17-177.
- Pou w repare e dedui, ou dwe pran etap sa yo:
 1. Voye yon lèt pou mande mèt kay la fè reparasyon yo nan 7 JOU. Lèt la ta dwe di ou gen entansyon kenbe lajan lwaye w la epi w ap itilize lwaye a pou fè reparasyon. Ou ka itilize echantiyon lèt ki nan fen bwochi a. Voye lèt sa a bay mèt kay la pa lapòs sètifye, mande resi retou epi voye yon kopi pa U.S first class mail ak imel si sa disponib. Ou ka remèt lèt la men nan men tou. Kenbe yon kopi pou dosye w.
 2. Si mèt kay la pa fè reparasyon, jwenn yon minimòm de estimasyon nan men pwofesyonèl ki gen lisans. Anboche youn nan yo pou fè reparasyon yo.
 3. Kenbe ak dokimante TOUT resi ansanm ak foto anvan ak apre tout reparasyon yo.
 4. Kalkile epi dedui pri estimasyon ak reparasyon an nan kantite total lwaye ou. Peye montan lwaye ki rete a bay pwopriyetè w la epi pran resi nan men li. Bay mèt kay ou kopi tout dokiman ki gen rapò ak reparasyon yo ak foto anvan ak apre yo.
 5. Si mèt kay la pa aksepte lajan lwaye w la, **sere lajan lwaye a epi pa depanse l**. Si ka w la abouti nan tribinal, jij la va mande w peye lwaye w la nan tribinal la. Si w pa genyen li, ou va pèdi pwose degèpisman an otomatikman san yon odyans.
 6. Si pwopriyetè a pran yon aksyon degèpisman kont ou pou lwaye ki poko peye, ou dwe reponn a aksyon degèpisman an. Pou èd pou w ka fè sa, revize bwochi nou an ki disponib sou sit entènèt nou an anba "self-help materials" ("Materyèl pou ede tèt yo") oswa isit la. Ou va bezwen diskite sou pri lwaye ou dwe a epi bay prèv ou te suiv etap yo pou repare e dedui.
 7. Nou pa rekòmande pou itilize reparasyon ak dediksyon pou gwo reparasyon oswa reparasyon ki koute chè.
 8. ENPÒTAN: Piske sa se yon nouvo lwa, li pa fin twò klè sou fason jij yo pral entèprete li. Li posib ke jij la ka mande w peye tout lajn lwaye a bay tribinal la, ak youy lajan ou te itilize pou reparasyon an.

Si yo pran yon aksyon degèpisman kont ou, ou ta dwe toujou kontakte Legal Services of Greater Miami pou wè si nou ka reprezante w oswa bay konsèy sou fason pou w reprezante tèt ou.

Si w vle demenaje:

- Si kondisyon yo gen yon gwo enpak sou sitiyasyon lavi w oswa sekirite w ak sante w, ekri pwopriyetè a yon lèt pou pale li de pwoblèm yo, epi si yo pa repare nan lespas 7 JOU apati lè pwopriyetè a resevwa avi a, w ap mete fen nan kontra lwaye a epi ou ap demenaje.
- Voye lèt sa a bay mèt kay la pa lapòs sètifye, mande resi retou epi voye yon kopi pa U.S first class mail ak imel si sa disponib. Ou ka remèt lèt la men nan men tou. Kenbe yon kopi pou dosye w.
- Si pwopriyetè a pa fè reparasyon yo nan lespas 7 JOU apre li fin resevwa lèt la, ou ka demenaje, epi ou p ap dwe okenn lajan lwaye.

Ou ka rele pwopriyetè kay la lajistis tou paske li pa fè reparasyon. Si ou vle pran opsyon sa a, ou ta dwe pale ak yon avoka, sitou si ou gen blesi fizik ke kondisyon kay ou a te lakoz.

REVANJ

Si w voye yon lèt pou kenbe lajan lwaye epi w sispann peye lwaye a, mèt kay la ka pran yon aksyon degèpisman kont ou. Lwa Florid di ke yon pwopriyetè pa ka pran revanj kont yon lokatè paske w ap reklame dwa w. Si jij la dakò ke pwopriyetè w la ap degèpi w kòm vanjans paske w te kontakte moun ki dwe fè respekte kòd oswa paske ou te mande reparasyon, ou ka genyen aksyon an degèpisman an. Lwa Eta Florid di tou ke yo pa kapab degèpi ou pou paman lwaye si w te voye yon lèt apwopriye bay mèt kay la pou w kenbe lajan lwaye a epi pwopriyetè a pa t fè reparasyon. Pou fè nenpòt nan agiman sa yo, ou dwe peye lwaye w la nan tribinal la.

APLIKASYON KÒD

Rele ajans ki pou fè respekte kòd lokal ou a. Nan Konte Miami-Dade, ou ka rele "311". Si w ap viv nan yon vil, kontakte lapolis oswa depatman bilding pou vil ou a.

Nan Konte Monroe, ou ka kontakte Code Compliance nan biwo ki pi pre w la: (305) 289-2810 (Marathon); (305) 453-8806 (Key Largo); (305) 295-4343 (Lower Keys).

Si w lwe nan yon bilding ki gen senk apatman oswa plis, rele Depatman Biznis ak Regilasyon Pwofesyonèl Florid, Divizyon Otèl ak Restoran, epi mande pou yon enspeksyon lojman. Nimewo telefòn nan se (850) 487-1395.

ESTRIKTI DANJERE

Si kondisyon apatman a vin tèlman mal, Depatman bilding Konte a oswa Depatman bilding yon vil ka mande w demenaje. An 2022, Konte Miami-Dade te adopte yon òdonans pou rezoud pwoblèm sa a. Si neglijan oswa inaksyon pwopriyetè a lakoz yon lòd pou kite kay la, mèt kay la ka oblije ba w yon lojman ranplasan. Ou ka revize bwochi konsènan òdonans sou estrikti danjere nou an <https://static1.squarespace.com/static/6204462606cc3a3c0d106488/t/6307a1914d9ebe3b2920e3c3/166144498503/Unsafe+Structure+Ordinance+%28+English%29.pdf> oswa sou paj self-help sou sit entènèt nou an.

ASISTANS FINANSYE

Si w bezwen asistans finansye pou w demanaje, revize resous ki sou sit entènèt Axis Helps la: <https://www.axishelps.org/individual-resources>

Nan Konte Miami-Dade, si w sanzabri oswa si w prèske vin sanzabri, kontakte Liy Asistans pou Sanzabri yo nan 1-877-994-4357.

Nan Konte Monroe, rele Depatman Sèvis Sosyal Konte Monroe nan (305) 292-4408 pou wè si w kalifye pou nenpòt asistans finansye.

DEMANN LOKATÈ POU REPARASYON ak

AVI ENTANSYON POU KENBE LAJAN LWAYE ak/oswa
ENTANSYON POU REPARE AK FÈ DEDIKSYON

Dat:

Non mèt kay la:

Adrès mèt kay la:

Chè pwopriyetè,

Mwen ap mande pou w repare atik annapre yo nan lespas sèt jou apre dat ou resevwa avi sa a:

Si ou pa konfòme w, mwen gen entansyon fè bagay annapre yo:

1) Kenbe lajan lwaye a dapre Lwa Laflorid 83.60(1)(b); ak/oswa

2) fè reparasyon epi dedui pri a nan lwaye a dapre Deklarasyon Dwa Lokatè Konte Miami Dade - Òdonans 17-176(2)(e) Konte Miami Dade.

Ou ka responsab tou kèlkeswa domaj mwen soufri paske ou pa antreteni lokal la.

Siyati Lokatè a:

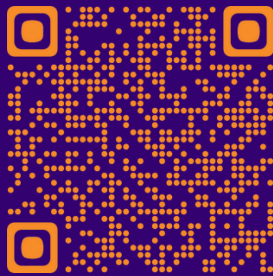
Non Lokatè a:

Adrès Lokatè a:

Nimewo Telefòn Lokatè a:

Adrès Imel Lokatè a (si genyen):

*Echantiyon fòm Legal Services of Greater Miami, Inc. prepare.



Eskane pou plis enfòmasyon



4343 West Flagler Street, Suite 100
Miami, Florida 33134

www.legalservicesmiami.org