

DWA AK RESPONSABILITE LOKATÈ



Legal Services of Greater Miami, Inc.

Projé Sou Dwa Lokaté

Renters' Education and Advocacy Legal Lines (REAL)

<https://sites.google.com/site/reallsgmi>

www.lsgmi.org

DWA LEGAL

Kòm lokatè, ou gen kèk dwa ak responsablite. Dwa ak responsablite sa yo, yo souliye yo nan isi a. Men, w ap jwenn tout lwa a nan Pati II Chapit 83 Konstitisyon Florida a. Panflè sa, nou pa fèl nan entansyon pou ranplase Konstitisyon Florida a oubyen avi legal ki espesifik ak ka pa w la.

KI MOUN KI PWOTEJE?

Konstitisyon Florida kouvri nenpòt moun ki lwe yon inite! Gen kèk eksepsyon :

- Yon fèm pou yon ti tan nan yon otèl ak nan yon motèl. Eksepsyon nan règ sa, se si fèm la pèmanan ou endefini epi lokatè a pa gen lòt rezidans.
- Rezidans nan yon enstitisyon tankou yon prizon, enfimri, lekòl oubyen yon dètwa.
- Fèm nan yon apatman koperativ oubyen pwopriyete yon inite kondominyòm .
- Okipasyon sou yon kontra vant, sof si gen yon Kontra Fèm ki ekri separeman.

METE FEN OUBYEN MODIFYE AKÒ FÈM KAY LA

Sof si gen yon akò yon fèm kay ekri ki di espesifikman yon lòt bagay, lokatè a oswa pwopriyete a kapab mete fen oswa modifye yon akò yon fèm kay ki pa gen yon dire espesifik avèk avi ekri:

- Akò Fèm Kay ki fèt pa Semèn: avi omwen 7 jou anvan fen tout peryòd k ap dire yon semèn.
- Mwa pou Mwa: avi 15 jou, SOF SI w ap viv Miami Beach, kidonk ou dwe resevwa omwen 30 jou.
- Ane pou Ane: avi omwen 60 jou anvan tout peryòd k ap dire yon ane.

Si pwopriyete a vle ogmante lwaye a, pwopriyete a dwe swiv menm demach sa yo. Li PA valab si pwopriyete ou di w li ogmante lwaye w oralman.

RESPONSABLITE LOKATÈ A

Kòm yon lokatè , ou gen kèk responsablite, ki gen ladan yo:

1. Responsablite yo ba w nan kontra lwae a.
2. Asire w ke ou pa fè anyen pou fè pwopriyete a tonbe nan vyolasyon kòd sante, lojman ak konstwiksyon.
3. Kenbe inite a pwòp ak an sante, retire tout fatra epi kenbe travay plonbri yo anfòm.
4. Pou fè aparèy elektrik, plonbri, sanitè, chalè, vantilatè, klimatizè ak lòt ekipman ak aparèy mache nan bon mannyè.
5. PA DETWI, ANDOMAJE OUBYEN LEVE PWOPRIYETE KI POU PWOPRIYETÈ A.
6. Pa deranje lòt moun.
7. Pèmèt pwopriyete a antre nan objektif pou fè enspeksyon, reparasyon oubyen pou montre inite lojman ba lòt moun. Ou pa dwe san rezon anpeche aksè a inite a. Pwopriyete a ka ba w yon preavi 12 zèdtan epi li kapab sèlman antre nan kay la ant 7:30 am e 8: 00 pm, soj si se yon ijans, nan ka sa, pwopriyete a ka antre san preavi.
8. Yo ka mande pou w evakye pandan yon ti tan pou kòz ekstèminasyon pou yon peryòd ki pap depase 4 jou, men pwopriyete a dwe ba w preavi ekri 7 jou davans. Pwopriyete a dwe kanpe lwaye a pou moman ou pa kapab nan lokal la.
9. You dwe genyen yon asirans flotezon si you gen sistèm litri, tankou kabann dlo. Asirans la dwe pwosede yon kloz pèt ki ka peye a pwopriyete kay la.

OBLIGASYON PWOPRIYETÈ YO

Pwopriyetè yo gen obligasyon pou kenbe lojman lokatif la an konfòmite ak kòd lojman. Sa gen ladan, men li pa limite ak:

1. Anlè kay la pa dwe koule.
2. Mi yo dwe reziste ak move tan e nan bon eta.
3. Eskalye yo dwe bon pou itilize nòmalman epi nan bon eta.
4. Fenèt ak pòt dwe rezistan ak movetan, etanch ak dlo, difisil pou wonjè epi gade nan bon kondisyon travay.
5. Fenèt yo pa dwe ni fele ni gen twou.
6. Anndan planche yo, mi yo ak plafon yo dwe difisil pou bèt wonjè kenbe nan bon eta epi an sekirite.
7. Kay la dwe gen dlo cho ki konekte a kizin nan ak sal de ben oswa douch la.
8. Tout kay dwe gen yon chas dlo ki nan bon eta.
9. Lè gen ekipman kizin ak chofaj, yo dwe byen enstale nan sekirite epi nan bon kondisyon pou yo travay.
10. Enstalasyon adekwa pou elimine dechè oubyen kontenè pou estokaj.
11. Tout sistèm elektrik dwe nan bon eta epi nan bon eta fonksyonman.
12. Enèt deyò yo dwe gen ekran.
13. Tout chanm ki abitab (chanm moun itilize pou dòmi ak viv) dwe gen pou pi piti de priz elektrik separe swa atè a oswa nan mi yo ak, anplis, gen yon plafon oubyen yon mi liminè ou yon sòti kontwole pa yon entèripte ki nan mi ki prè antre sal la.
14. Chofaj.

Nòt: obligasyon pwopriyetè a ka chanje oubyen modifye pa ekri parapò a yon kay yon sèl fanmi oubyen de fanmi.

KISA M DWE FÈ SI PWOPRIYETÈ MWEN PA PRAN SWEN LOJMAN AN?

1. Rasanble Prèv Tout Vyolasyon Pwopriyetè a

- Jwenn bon prèv ke pwopriyetè a pa pran swen lojman an jan l ta dwe a. Pawòl ou sèlman pa ka itilize kòm prèv. Ou ka jwenn lòt prèv nan konsilte Ajans aplikasyon kòd lokal ou a epi mande yo pou enspekte kay ou lwe a. ou ka pran foto rankont lan tou.
- Jwenn bon prèv ke pwopriyetè a pa pran swen lojman an jan l ta dwe a. Pawòl ou sèlman pa ka itilize kòm prèv. Ou ka jwenn lòt prèv nan konsilte Ajans aplikasyon kòd lokal ou a epi mande yo pou enspekte kay ou lwe a. ou ka pran foto rankont lan tou.
- Si ou lwe yon kay yon sèl fanmi oubyen de fanmi, ou yon kay avèk 4 ou pi piti inite, rele ajans aplikasyon kòd lokal ou a. Gen yon lis ajans nan dènye paj ti liv sa a.
- Si pa gen okenn ajans lojman lokal pou enspekte kay la, rasanble lòt prèv sou kondisyon kay la avèk foto, rasanble prèv fizik epi jwenn deklarasyon de moun ki te wè move eta espas la.
- Si ou se yon patisipan nan seksyon 8 pwogram nan, kontakte ajans lojman ou pou yon enspeksyon.

2. Fè Pwopriyetè a Fikse Pwoblèm nan

- *Si Ou Vle Rete*
 - Si vyolasyon yo enpòtan e grav, ekri pwopriyetè a yon lèt pou eksplike l kisa pwoblèm nan ye epi mande pou l regle yo nan 7 jou kòmanse nan jou pwopriyetè a **resevwa** lèt la. Eksplike pwopriyete a ke si pwoblèm yo pa regle nan 7 jou, w ap kenbe tout oubyen yon pati nan lwaye a. Asisre w ou kenbe yon kopi lèt ou voye bay pwopriyetè a

- “ Si pwoblèm nan pa regle anvan 7 jou depi pwopriyete te fin resevwa lèt retansyon an, ou ka kenbe lajan lwaye ou a jiskaski pwopriyete a regle pwoblèm nan. Si pwoblèm nan ale nan tribinal, yon Jij ap deside kantite lajan egzakt lwaye ou ka kenbe.
- “ Li enpòtan ANPIL ANPIL ke ou pa depans lajan ou pa peye a. Ou dwe mete l sou kote nan ka pwopriyete a ta pouswiv ou pou lwaye ou pa peye olye pou ta fè reparasyon. Tribinal la ka mande w pou peye lwaye ou kenbe a nan Rejis tribinal la pou ka defann tèt ou nan ka eviksyon. Si ou pa gen kòb lwaye a sere ou ka otomatikman pèdi eviksyon an. Si ou genyen, tribinal la ka ba w yon moso obyèn tout lajan ou te kenbe pou pwopriyete a.
- *Si Ou Vle Demenaje*
 - “ Si vyolasyon an grav anpil, epi ou vle deplase si yo pa regle kounye a, ekri pwopriyete a yon lèt pou eksplike li kisa pwoblèm yo ye e si yo pa regle nan 7 jou kòm nase jou pwopriyete a **resevwa** lèt la, w ap mete yon bout nan akò lwaye a epi w ap kite kay la.
 - “ Voye lèt sa bay pwopriyete a pa yon kourye ki sètifye, retounen resepsè w ap mande a bay kourye premye klas Etazini oubyen bay lèt la nan men. Kenbe yon kopi lèt la
 - “ Si reparasyon yo pa fèt nan 7 jou, ou ka deplase e ou ka pa gen anyen pou wè ak zafè peye lwaye ankò.
- *Si Ou Vle Touche Pou Prejidis yo Fè w*
 - “ Si pwopriyete a pa regle kesyon lwaye a menm apre ou kòmanse kenbe lwaye a, ou ka monte yon pwosè kont li nan Tribinal oubyen ti reklamasyon si domaj ou yo pi piti pase \$5,000 pou aplike lalwa. Ou ka mande tribinal la pou bay pwopriyete a lòd pou peye w lajan pou mank respè ke pwopriyete fè ou sibi paske li pa pran swen pwopriyete a jan lalwa mande sa ak akò lwaye a.

DEMENAJMAN SOTI NAN KAY KI KONDANE

Si yo te kondane kay ou a oubyen apatman w lan oubyen si pwopriyete a di w pou deplase pou li ka mete l an règ ak yon lòd pou l repare oubyen demoli kay la oubyen paske ou mete anpil moun nan kay la, ou elijib pou kèk aistans pou demenajman. Ou dwe rele *Homeless Helpline* nan 1-877-994-HELP pou mande asistans .

Sonje bagay enpòtan sa yo:

- Ou ka repòte Plent pou kondisyon kay. Pou fè sa, ou ka kontakte ajans aplikasyon kòd lokal ou a;
- Lokatè a menm jan ak pwopriyete a gen responsablite tou pran swen abitasyon li.
- Si pwopriyete ou mande w pou deplase pou li ka fè reparasyon ki nesese oubyen pou li demoli kay la, ou ka dwa jwenn èd pou jwenn yon lòt kay, epi,
- Anvan ou deplase, asire w ke ou kontakte travayè relokalizasyon w lan. Sinon, ou ka pèdi yon opòtinite pou jwenn aistans ki priyorite.

AJANS APLIKASYON KÒD LOKAL

- Miami-Dade Code Compliance – (305)375-2333
- Miami Beach Code Enforcement – (305)673-7555
- Coral Gables Code Enforcement – (305)460-5226
- Homestead Compliance – (305)224-5580
- Hialeah Code Enforcement – (305)883-5832
- City of Miami Code Enforcement – (305)329-4820
- Opa-Locka Code Enforcement – (305)953-2860 (Option 7)
- Miami Gardens Code Enforcement – (305)622-8020
- West Miami Code Enforcement – (305)266-4214 (Ask for Code Enforcement)
- North Miami Code Enforcement – (305)895-9832
- Hialeah Gardens Code Compliance – (305)558-4114 x 226
- South Miami Code Enforcement – (305)668-7335
- All Other Cities – (786)315-2223



Legal Services of Greater Miami, Inc.

Biro Prensipal

3000 Biscayne Boulevard, Swit 500
Miami, FL 33137
Telefòn-n: (305) 576-0080
TTD: (305) 573-1578

South Dade

11285 SW 211 Street, Suite 302
Miami, Florida 33189
Telefòn-n: (305) 576-0080
TTD: (305) 573-1578

Monroe County

Telefòn-n: (877) 715-7464
TTD: (877) 715-7461

Passionately Committed to Equal Justice

Se Legal Services of Greater Miami, Inc. ki prepare dokiman sa yo e dokiman sa yo pa gen dwa repwodui oswa distribye pazavan LSGMI bay yon otorizasyon a lekri.

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

Sent Via Certified and Regular U.S. Mail

Date: _____

Landlord's Name: _____

Landlord's Address: _____

Re: Property located at: _____

Dear _____:

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

LIST MATERIAL VIOLATIONS:

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

Withhold \$_____ in rent starting the month of _____ 20_____.

Terminate our rental agreement and move out.

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,

Name: _____

Address: _____

Telephone: _____