

Орендарі та орендодавці мають права та обов'язки відповідно до закону. У цьому огляді перелічено багато з цих прав і обов'язків жителів Бойсе. У розділі ресурсів міститься детальна інформація про місцеві, державні та федеральні закони, а також закони, які стосуються саме тих, хто живе в будинках, виготовлених у заводських умовах.

Цей документ містить загальну інформацію та не замінює консультацію адвоката. Якщо у вас є конкретне правове питання, зверніться до юриста.

Постанови міста Бойсе

Обмеження щодо плати за розгляд заявки

[Постанова міста Бойсе](#) вимагає, щоб плата була прийнятною. Крім того, орендодавці можуть розміщувати оголошення, приймати заявки та відбирати претендентів лише на ті помешкання, які будуть доступні в розумні строки.

Захист від помсти

[Постанова міста Бойсе](#) забороняє орендодавцям мститися орендарям за запити на ремонт, скарги на проблеми з безпекою, наймання адвоката або приєднання до асоціації орендарів.

Дискримінація за джерелами доходу

[Постанова міста Бойсе](#) забороняє орендодавцям відмовляти в оренді на підставі законного джерела доходу заявника, яке можна перевірити. Це не стосується джерел доходу, які вимагають від власника брати участь у факультативній федеральній програмі житлової допомоги. Існує також виняток для орендодавців, які володіють та самостійно керують двома або менше орендованими помешканнями. Приклади потенційних порушень цієї постанови включають відмову орендодавця зараховувати аліменти на дітей або соціальні виплати по інвалідності як дохід.

У цьому документі з [відповідями на поширені запитання](#) ви знайдете більше інформації про дискримінацію за джерелом доходу.

Дискримінація за ознакою сексуальної орієнтації чи гендерної ідентичності

[Постанова міста Бойсе](#) забороняє орендодавцям у місті Бойсе по-різному ставитися до орендарів на основі їхньої сексуальної орієнтації чи гендерної ідентичності.

Повернення застави у разі знесення або суттєвої реконструкції житла

[Постанова міста Бойсе](#) вимагає, щоб у разі руйнування або значного ремонту помешкання орендарі мали отримати повну гарантійну заставу незалежно від стану помешкання, за винятком надзвичайних ситуацій.

Відповідальність за збереження належного стану житла

Орендодавець і орендар несуть відповідальність за утримання орендованого майна.

- **Орендодавці:** [Єдиний житловий кодекс](#) міста Бойсе вимагає від орендодавців дотримуватися мінімальних правил проживання громади щодо здоров'я та безпеки. Орендодавці повинні виконувати всі ремонтні роботи, щоб підтримувати житло в придатному для проживання стані; підтримувати чистоту і безпеку в місцях загального користування; і обслуговувати все надане обладнання, таке як печі, водопровід і ліфти.
Якщо ремонт необхідний для усунення порушень Єдиного житлового кодексу, орендодавець має три робочих дні для усунення порушень.
- **Орендарі:** Орендарі повинні підтримувати житло в чистоті та безпеці, наскільки це дозволяють умови, утилізувати сміття, утримувати в чистоті сантехнічне обладнання та використовувати електричні, сантехнічні, опалювальні та охолоджувальні прилади в розумних межах.

Запитання або повідомлення про ймовірні порушення постанов міста Бойсе можна надсилати електронною поштою на cccr@cityofboise.org або звертатись за телефоном [208-972-8150](tel:208-972-8150) (додатковий 4).

Закон штату Айдахо

Необґрунтовані збори

[Закон штату Айдахо](#) вимагає, щоб плата за оренду була «розумною» та включалася в договори оренди. Якщо орендодавець стягує непомірну або не пов'язану з фактичними витратами плату, орендарі можуть оскаржити її, подавши позов до суду округу Ада з розгляду дрібних позовів.

Підвищення орендної плати та продовження договору оренди

Орендодавці не можуть підвищувати орендну плату протягом строкового договору оренди (тобто не помісячного).

Орендодавці повинні надати орендарям письмове повідомлення про підвищення орендної плати щонайменше за 30 днів до того, як підвищення набуде чинності. Орендодавці також повинні письмово повідомити орендарів щонайменше за 30 днів до закінчення терміну дії договору оренди.

Якщо орендар не має наміру продовжувати договір оренди, він повинен повідомити про це відповідно до вимог договору оренди. Якщо в договорі оренди нічого не зазначено про обов'язкове повідомлення, то орендарі повинні надіслати письмове повідомлення принаймні за 30 днів.

Процес виселення

Виселення – це судовий процес, який вимагає від орендодавця подати на орендаря до суду. Відповідно до [закону штату Айдахо](#) орендодавець повинен письмово повідомити орендаря щонайменше за 3 повних робочих дні (за винятком свят і вихідних) і після закінчення цих 3 днів подати позов до суду. Якщо причиною виселення є несплата орендної плати або торгівля наркотиками, виселення є «прискореним», а слухання буде призначено протягом 5-12 днів після отримання повідомлення. Якщо причина виселення пов'язана з порушенням договору оренди, орендодавець повинен вручити орендарю судовий позов та скаргу, а орендар має 21 день для надання відповіді. Якщо орендар не з'явиться до суду на слухання, він програє справу та буде виселений.

Орендодавець не може виселити орендаря поза судовим процесом, наприклад, змінивши замки. Це називається «самовільним виселенням» і не є законним.

Навіть якщо орендодавці не роблять належного ремонту або порушують умови договору оренди, орендарі зобов'язані сплачувати орендну плату.

Якщо орендаря виселяють, шериф має право виселити орендаря та вилучити його майно з орендованого помешкання. Наявність запису про виселення в досьє особи має значні наслідки для її можливості орендувати житло в майбутньому та для її кредитування, оскільки будь-який майбутній орендодавець, кредитор або роботодавець зможе його переглянути.

Більше інформації про процес виселення в штаті Айдахо можна знайти тут:

- [Перегляд інформації про виселення в штаті Айдахо](#)
- [Огляд процесу виселення в штаті Айдахо](#)
- [Серія відеороликів про виселення](#)

Орендарі, які потребують допомоги у зв'язку з виселенням, включаючи посередництво в суді, фінансові та допоміжні послуги, будь ласка, звертайтеся до [Jesse Tree](#).

Розірвання договору оренди

Розірвання договору оренди може призвести до правових наслідків, які можуть включати судовий позов із поверненням орендної плати в суді та накладенням арешту на заробітну плату. Якщо договір оренди укладається на місяць, кожна зі сторін може розірвати його, письмово повідомивши про це іншу сторону щонайменше за 30 днів до розірвання договору. Орендарі та орендодавці, які розглядають розірвання договору оренди, можуть порадитися з адвокатом щодо своїх можливих дій.

Запити на ремонт

Запити на ремонт слід надсилати негайно та в письмовій формі, щоб гарантувати, що дрібні проблеми не стануть серйозними. Орендодавець може вирішити, що запитуваний ремонт не потрібен. Якщо орендар не погоджується, він може подати позов до суду.

Якщо ремонт не проводиться, закон штату Айдахо не дозволяє орендарям затримувати орендну плату.

Повернення застави

[Закон штату Айдахо](#) передбачає, що після закінчення терміну оренди орендодавець має 21 день (або 30 днів, якщо це зазначено в договорі), щоб повернути орендареві всю заставу або її частину, а також письмову заяву з переліком сум, вирахованих з депозиту, і того, як вони були витрачені. Якщо письмова заява не надана або якщо орендар не згоден з сумами, які були вираховані, він може подати позов до суду.

Орендарі та орендодавці, які заявляють про порушення законодавства штату Айдахо, повинні подати судовий позов, щоб домогтися примусового виконання. Судовий позов можна вимагати в суді дрібних позовів на суми до 5000 доларів США.

Федеральний закон

Дискримінація та право на справедливий доступ до житла

Дискримінація з боку орендодавців за статтю, расою, кольором шкіри, релігією, інвалідністю, сімейним станом (наявність дітей віком до 18 років) і національністю є незаконною згідно з [федеральним законом](#). Орендодавці не мають права ставитися до орендарів по-різному на основі їхньої приналежності до будь-якої з цих груп або вживати репресивних заходів щодо орендарів, які стверджують про дискримінацію. (Примітка: Додатковий захист від дискримінації на основі сексуальної орієнтації та гендерної ідентичності забезпечується містом Бойсе). Орендарі з обмеженими можливостями можуть вимагати прийнятних умов — винятків або коригування правил, політики, практики або послуг орендодавця, коли такі умови можуть бути необхідними для надання їм рівних можливостей користуватися своїм житлом, а також місцями загального та громадського користування.

Якщо ви вважаєте, що вас дискримінують через вашу приналежність до одного з цих захищених класів, ви можете звернутися до [Intermountain Fair Housing Council](#), [Комісії з прав людини штату Айдахо](#) або [Департаменту житлового будівництва та міського розвитку США](#).

Вимоги штату Айдахо до орендодавців та орендарів:

[Посібник головного прокурора штату Айдахо для орендодавців та орендарів](#)

[Права та обов'язки орендодавців та орендарів у системі юридичної допомоги штату Айдахо](#)

Вимоги до орендодавця та орендаря будинку, виготовленого у заводських умовах:

[Закон про проживання в будинку, виготовленому у заводських умовах, Кодекс штату Айдахо, розділ 55, глава 20](#)

[Брошура штату Айдахо щодо юридичної допомоги стосовно будинків, виготовлених у заводських умовах](#)

Додаткові ресурси

Для орендарів:

- Юридичні консультації (виселення та блокування, ремонт і пошкодження, гарантійна застава, прийнятні умови або звернення за послугами):
 - o [Правова допомога в штаті Айдахо](#)
 - o [Вулична клініка Асоціації судових адвокатів штату Айдахо](#)
 - o [Програма юристів-волонтерів Айдахо](#)
 - o [Житлова клініка університету Айдахо](#)
 - o [Консультаційна служба адвокатів штату Айдахо](#)
- Поради щодо дискримінації та справедливого доступу до житла: [Intermountain Fair Housing Council](#)
- Екстрена допомога в оренді під час виселення: [Jesse Tree](#)

Для орендодавців:

- [Квартирна асоціація штату Айдахо](#)
- [Південно-західне відділення Національної асоціації менеджерів житлової нерухомості штату Айдахо](#)
- [Відділ Інституту управління нерухомістю штату Айдахо](#)