



# Hội đồng Quản trị Ủy viên của Hạt Cook

118 North Clark Street  
Chicago, IL

## Văn bản Pháp luật

Hồ sơ #: 19-2394, Phiên bản: 2

**VĂN BẢN THAY THẾ THỨ HAI ĐƯỢC ĐỀ XUẤT (ĐƯỢC SỬA ĐỔI) CHO #19-2394 (thay thế tất cả phiên bản được cấp trước đó) ỦY BAN QUAN HỆ CON NGƯỜI 24/4/2019**

### SỬA ĐỔI QUY ĐỊNH ĐƯỢC ĐỀ XUẤT

**Được bảo trợ bởi:** BRANDON JOHNSON, LARRY SUFFREDIN và JEFFREY R. TOBOLSKI, Hội đồng Quản trị Ủy viên Hạt Cook

THEO LUẬT BAN HÀNH, bởi Hội đồng Quản trị Ủy viên của Hạt Cook Chương 42 Quan hệ Con người, Phần 42-38, Bộ Luật Hạt Cook nay được sửa đổi như sau:

#### **Phần 42-38. - Nhà ở.**

(a) *Định nghĩa.* Các từ ngữ, thuật ngữ và cụm từ sau, khi được sử dụng trong điều khoản này sẽ có nghĩa như được mô tả trong phần này, trừ khi có văn bản chỉ định rõ ràng về một nghĩa khác:

Bản án nghĩa là xét xử trách nhiệm pháp lý được đưa vào biên hồ, phán quyết hoặc cáo trạng đối với một tội danh, được đưa ra bởi bồi thẩm đoàn được ủy quyền pháp lý, tòa án hoặc cơ quan hành chính tại khu vực xét xử có thẩm quyền. Bản án không bao gồm bất kỳ “hồ sơ vi thành niên” nào được xác định bên dưới.

Lý lịch hình sự bao gồm nghĩa là thông tin liên quan đến việc bắt giữ, bản cáo buộc hoặc trát đòi hầu tòa về một tội danh của cá nhân; tham gia vào chương trình chuyển hướng hoặc trì hoãn xét xử; hồ sơ tội danh đã được niêm phong, gach bỏ, hoặc ân xá theo luật hiện hành; hồ sơ vi thành niên; và bản án.

Bảng chứng cải tạo phục hồi nghĩa là bất kỳ thông tin nào được cung cấp bởi cá nhân, hoặc cung cấp đại diện cho họ, liên quan đến cải tạo phục hồi hoặc hạnh kiểm tốt, bao gồm nhưng không giới hạn đối với: việc cá nhân tuân thủ tốt tất cả các điều khoản và điều kiện trong bản án của mình, chứng chỉ hạnh kiểm tốt do tòa cung cấp, thư giới thiệu của chủ thuê lao động, trình độ học vấn hoặc đào tạo nghề hoặc nghiệp vụ kể từ khi bị kết án; chứng chỉ hoàn tất hoặc tích cực tham gia và quá trình điều trị phục hồi; và thư giới thiệu từ các tổ chức cộng đồng; các chuyên viên cố vấn hoặc giám đốc vụ việc, giáo viên, lãnh đạo cộng đồng, các cơ sở và lãnh đạo tôn giáo, hoặc cán bộ quản giáo/tập sự là người giám sát cá nhân kể từ khi bị kết án.

Đánh giá cá nhân nghĩa là quá trình mà một pháp nhân xem xét tất cả các yếu tố liên quan đến lý lịch tư pháp của một cá nhân và liệu lý lịch có ảnh hưởng tiêu cực đến khả năng của cá nhân đó trong việc hoàn thành các trách nhiệm thuê nhà hay không, bao gồm nhưng không giới hạn:

- (1) Tính chất, tính nghiêm trọng, và hạnh kiểm gần đây dựa trên (các) bản án cụ thể của cá nhân đó;
- (2) Tính chất của bản án của cá nhân đó;
- (3) Số lượng các bản án của cá nhân đó;
- (4) Đã bao lâu kể từ khi cá nhân bị kết án gần nhất;
- (5) Độ tuổi của cá nhân tại thời điểm bị kết án gần nhất;
- (6) Bảng chứng cải tạo phục hồi; và

(7) Lịch sử thuê nhà của cá nhân trước khi và/hoặc sau khi bị kết án

Hồ sơ vi thành niên nghĩa là các hồ sơ tòa án về tội phạm vi thành niên, được xác định tại 705 ILCS 405/1-3(8.1) hoặc luật tiểu bang tương đương, và các hồ sơ thực thi luật tội phạm vi thành niên, được xác định tại 705 ILCS 405/1-3(3.2) hoặc luật tiểu bang tương đương.

Tội danh nghĩa là vi phạm bất kỳ đạo luật hình sự, pháp lệnh, luật pháp, hoặc bộ luật của bất kỳ khu vực xét xử nào.

Pháp nhân sẽ có nghĩa là bất kỳ ai được xác định trong Phần 46-31(15) của điều này cũng là chủ sở hữu, chủ cho thuê, chủ cho thuê lại, người chuyên nhượng, đại diện quản lý, hoặc cá nhân khác, công ty, hoặc tổ chức có quyền bán, cho thuê ngắn hạn, cho thuê dài hạn, hoặc cho thuê lại bất kỳ đơn vị nhà ở nào trong Hạt Cook, hoặc bất kỳ đại diện, môi giới nào, hoặc cá nhân khác đại diện cho bất kỳ cá nhân, công ty, hoặc tổ chức nào như vậy.

Giao dịch bất động sản nghĩa là kinh doanh, trao đổi, cho thuê, cư ngụ, cho thuê dài hạn, cho thuê lại hoặc gia hạn cho thuê bất động sản cho mục đích cư trú trong Hạt Cook hoặc cung cấp các dịch vụ hoặc tiện ích liên quan đến hoạt động kinh doanh, trao đổi, cho thuê, cư ngụ, cho thuê dài hạn, cho thuê lại hoặc gia hạn cho thuê như vậy. Thuật ngữ “giao dịch bất động sản” cũng có nghĩa liên quan đến hoạt động giao dịch được tiến hành hoặc tài sản tọa lạc trong Hạt Cook, hoạt động môi giới hoặc định giá bất động sản nhà ở trong Hạt Cook và thực hiện, mua, hoặc đảm bảo các khoản vay hoặc thế chấp hoặc cung cấp bất kỳ hỗ trợ tài chính nào khác hoặc:

- (1) Để mua, xây dựng, cải tạo, sửa chữa, hoặc bảo trì chỗ ở; hoặc
- (2) Bảo đảm bằng bất động sản nhà ở.

(b) Luật cấm.

- (1) Điều khoản và điều kiện. Không có pháp nhân nào được biệt đãi, phân biệt đối xử, hoặc hạn chế về giá, điều khoản, điều kiện, hoặc đặc quyền của bất kỳ giao dịch bất động sản nào, bao gồm quyết định ký kết hoặc gia hạn bất kỳ giao dịch bất động sản nào, trên cơ sở phân biệt đối xử bất hợp pháp hoặc lý lịch hình sự bao gồm.
- (2) Giao tiếp phân biệt đối xử. Không pháp nhân nào được xuất bản, lưu hành, cấp, hoặc hiển thị, hoặc làm cho xuất bản, lưu hành, cấp, hoặc hiển thị, bất kỳ nội dung giao tiếp, thông báo, quảng cáo, tài liệu ký hoặc văn bản dưới bất kỳ hình thức nào liên quan đến giao dịch bất động sản mà sẽ trình bày hoặc diễn tả bất kỳ giới hạn hoặc phân biệt đối xử nào dựa trên sự phân biệt đối xử vi phạm pháp luật hoặc lý lịch hình sự bao gồm.
- (3) Niêm yết. Không pháp nhân nào được chủ tâm và cố ý từ chối kiểm tra bất kỳ danh sách bất động sản niêm yết nào trong Hạt Cook đối với bất kỳ cá nhân nào do phân biệt đối xử bất hợp pháp hoặc lý lịch hình sự bao gồm.
- (4) Tuyên bố. Không ai được chủ tâm và cố ý tuyên bố với một cá nhân rằng bất động sản nhà ở không khả dụng để xem nhà, bán, cho thuê, hoặc cho thuê dài hạn tại Hạt Cook khi thực tế không phải như vậy, hoặc không hiển thị bất động sản nhà ở lên sàn niêm yết tại Hạt Cook cho một cá nhân, hoặc từ chối cho phép một pháp nhân xem qua bất động sản nhà ở tại Hạt Cook do phân biệt đối xử bất hợp pháp hoặc lý lịch hình sự bao gồm.
- (5) Lừa bán giá thấp. Không pháp nhân nào được gạ gẫm, rao bán, cho thuê dài hạn, hoặc niêm yết để bán hoặc cho thuê dài hạn, bất động sản nhà ở trong Hạt Cook trên cơ sở mất giá do khu lân cận hiện tại hoặc sắp tới có bất kỳ (các) cá nhân nào đến ở thuộc sắc tộc, màu da, giới tính, độ tuổi, tôn giáo, tình trạng khuyết tật, xuất xứ, nguồn gốc, xu hướng tình dục, tình trạng hôn nhân, tình trạng làm cha mẹ, tình trạng giải ngũ quân sự, nguồn thu nhập, bản dạng giới, hoặc tình trạng nhà ở, hoặc có bất kỳ lý lịch hình sự bao gồm nào.
- (6) Khuyến khích lừa bán giá thấp. Không pháp nhân nào được phát tán hoặc làm cho phát tán các văn bản tài liệu hoặc tuyên bố được thiết kế để xui khiến bất kỳ chủ sở hữu bất động sản nhà ở nào trong Hạt Cook bán hoặc cho thuê dài hạn tài sản của chủ sở hữu đó do bất kỳ thay đổi nào về sau về sắc tộc, màu da, giới tính, độ tuổi, tôn giáo, tình trạng khuyết tật, xuất xứ, nguồn gốc, xu hướng tình dục, tình trạng hôn nhân, tình trạng làm cha mẹ, tình trạng giải ngũ quân sự, nguồn thu nhập, bản dạng giới, hoặc tình trạng nhà ở của các cá nhân trong khu vực lân cận, hoặc do hiện tại hoặc sắp tới khu lân cận có (các) cá nhân có lý lịch hình sự được bao gồm đến ở.
- (7) Tạo cảnh báo. Không pháp nhân nào được chủ đích tạo ra cảnh báo trong các cư dân về bất kỳ cộng đồng nào

trong Hạt Cook bằng cách truyền tải thông tin dưới bất kỳ cách thức nào, bao gồm gọi điện thoại dù có hay không diễn ra cuộc hội thoại trong đó, với ý định xúi giục bất kỳ pháp nhân nào trong Hạt Cook bán hoặc cho thuê dài hạn bất động sản nhà ở của pháp nhân đó trong Hạt Cook do hiện tại hoặc sắp tới vùng phụ cận của tài sản có (các) cá nhân nào đến ở có bất kỳ lý lịch hình sự bao gồm nào hoặc thuộc bất kỳ nhóm sắc tộc, màu da, giới tính, độ tuổi, tôn giáo, tình trạng khuyết tật, xuất xứ, nguồn gốc, xu hướng tình dục, tình trạng hôn nhân, tình trạng làm cha mẹ, tình trạng giải ngũ quân sự, nguồn thu nhập, bản dạng giới, hoặc tình trạng nhà ở.

(8) Thăm vấn trước. Không pháp nhân nào được thăm vấn, xem xét, hoặc yêu cầu tiết lộ lý lịch hình sự bao gồm khi xem xét đơn cho vào ở, hoặc tiếp tục được ở trong bất động sản nhà ở cho đến khi cá nhân được xác định là đủ tiêu chuẩn được cho vào ở, hoặc tiếp tục được ở trong bất động sản nhà ở.

(c) *Ngoại lệ.* Các luật cấm trong phần này sẽ không áp dụng cho bất kỳ điều nào sau đây:

(1) *Độ tuổi.* Hạn chế cho thuê hoặc bán nhà ở cho một cá nhân thuộc nhóm tuổi nhất định:

- a. Khi nhà ở đó được ủy quyền, phê duyệt, được hỗ trợ tài chính, hoặc trợ cấp toàn bộ hoặc một phần cho lợi ích của nhóm tuổi đó theo cơ quan chính quyền Tiểu bang, địa phương, hoặc Liên bang, hoặc
- b. Khi tuyên bố ban đầu được ghi chú của tổ chức nhà chung cư hoặc cộng đồng giới hạn các nhà ở đó cho các cá nhân 50 tuổi trở lên, trong trường hợp một cá nhân hoặc các thành viên trong gia đình của cá nhân đó sở hữu hoặc thuê nhà trong khu nhà ở đó trước khi ghi chú tuyên bố ban đầu sẽ không được cho là vi phạm giới hạn độ tuổi miễn là cá nhân hoặc thành viên gia đình tiếp tục sở hữu hoặc cư trú trong khu nhà ở đó.

(2) *Tôn giáo.* Giới hạn bởi tổ chức tôn giáo, hiệp hội, hoặc đoàn thể, hoặc bất kỳ tổ chức phi lợi nhuận nào hoặc tổ chức được vận hành, giám sát, hoặc quản lý bởi hoặc liên kết với một tổ chức, hiệp hội, hoặc đoàn thể tôn giáo, đối với việc bán, cho thuê, hoặc ở trong khu nhà ở mà tổ chức này sở hữu hoặc vận hành ngoài mục đích thương mại cho các cá nhân cùng tôn giáo, hoặc từ ưu đãi đối với các cá nhân đó.

(3) *Đơn giới tính.* Hạn chế cho thuê các phòng trong khu nhà ở cho các cá nhân đơn giới tính. Việc xác định giới tính hoặc giới phải dựa trên giới tính hoặc giới của cá nhân đó theo như được phản ánh trên tài liệu định danh chính thức của cá nhân đó được Tiểu bang công nhận, bao gồm giấy phép lái xe hoặc chứng minh thư của Tiểu bang.

(4) *Phòng riêng.* Việc cho thuê phòng hoặc các phòng trong nhà riêng bởi chủ nhà nếu chủ nhà hoặc một thành viên gia đình chủ nhà sống ở đó hoặc, trong thời gian vắng mặt không quá 12 tháng, nếu chủ nhà hoặc thành viên của gia đình chủ nhà dự kiến trở về sống ở trong đó.

(5) Lý lịch tư pháp nhất định. Việc từ chối cho vào ở hoặc tiếp tục ở tại bất động sản nhà ở trên cơ sở:

- a. Yêu cầu danh sách đăng ký tội phạm tình dục hiện tại chiếu theo Đạo luật Đăng ký Tội phạm Tình dục (hoặc luật tương tự trong khu vực xét xử khác);
- b. Hạn chế cư trú đối với tội phạm tình dục trẻ em hiện tại; hoặc
- c. Bản án hình sự, trong trường hợp pháp nhân tiến hành đánh giá cá nhân, và đánh giá cá nhân thể hiện quyết định từ chối dựa trên bản án hình sự là cần thiết để bảo vệ trước rủi ro có thể lường trước đối với an toàn cá nhân và/hoặc tài sản của người khác bị ảnh hưởng bởi giao dịch này. Ủy ban về Nhân Quyền của Hạt Cook sẽ ban hành các quy tắc để thực thi ngoại lệ này.

(6) Luật áp dụng. Việc từ chối cho vào ở hoặc tiếp tục ở tại bất động sản nhà ở dựa trên lý lịch hình sự bao gồm khi luật liên bang hoặc tiểu bang chỉ thị từ chối đó.

(d) *Quấy rối tình dục.*

(1) Không pháp nhân nào được tham gia quấy rối tình dục trong bất kỳ giao dịch bất động sản nào.

(2) Khi được sử dụng trong tiểu mục này, thuật ngữ “quấy rối tình dục” nghĩa là bất kỳ cử chỉ hay lời nói liên quan tình dục không mong muốn nào, yêu cầu trao đổi tình dục, hoặc hành vi mang tính tình dục khi:

- a. Sự phục tùng hành vi đó là một điều khoản hoặc điều kiện rõ ràng hoặc hàm ý của giao dịch bất động sản của một cá nhân;

- b. Sự phục tùng hoặc từ chối hành vi đó bởi cá nhân được sử dụng như là cơ sở cho bất kỳ quyết định nào ảnh hưởng đến giao dịch bất động sản của cá nhân đó; hoặc
- c. Hành vi đó có mục đích hoặc tác động đến sự can thiệp cơ bản vào giao dịch bất động sản của một cá nhân hoặc tạo một môi trường đe dọa, thù hận, công kích liên quan đến giao dịch đó.

(e) Thông báo và Cơ hội Phản đối Lý lịch Tư pháp.

(1) Trước khi chủ sở hữu được phép từ chối cho vào ở hoặc tiếp tục cho ở dựa trên bản án, chủ sở hữu trước hết phải gửi thông báo đầy đủ đến cá nhân và tạo cơ hội để cá nhân đó phản đối về tính chính xác và tính liên quan của bản án đó.

(2) Để tuân thủ Phần (1), chủ sở hữu phải:

- a. Trước khi từ chối cho vào ở hoặc tiếp tục cho ở, cung cấp cho cá nhân bản sao tiêu chí lựa chọn người thuê nhà, bản sao bất kỳ kiểm tra lý lịch tư pháp nào được hỏi đáp, và cơ hội phản đối tính chính xác và tính liên quan của (các) bản án;
- b. Khi từ chối cho vào ở hoặc tiếp tục được ở, thông báo cho cá nhân bằng văn bản các lý do tại sao sự từ chối dựa trên bản án lại cần thiết để bảo vệ khỏi rủi ro có thể lường trước đối với an toàn cá nhân và/hoặc tài sản của người khác bị ảnh hưởng bởi giao dịch này chiếu theo Phần 42-38(c)(5)(c);
- c. Giới hạn việc sử dụng hoặc phát tán thông tin lý lịch hình sự của người nộp đơn có được liên quan đến Phần (2)(a) cho mục đích đánh giá người nộp đơn theo cách phù hợp với quy định này. Chủ sở hữu phải giữ bảo mật thông tin đó, trừ khi có chỉ thị khác của pháp luật.

Ngày có hiệu lực: Sửa đổi quy định này sẽ có hiệu lực từ ngày 31/12/2019.

## **PHẦN 700 CÁC QUY TẮC GIẢI THÍCH SỬA ĐỔI QUY ĐỊNH NHÀ Ở CÔNG BẰNG (BỔ SUNG NGÀY 31/12/19)**

### **Phần 700.100 Cấm Phân biệt đối xử**

Điều II của Quy định Nhân Quyền của Hạt Cook (“Quy định”) cấm phân biệt đối xử vi phạm pháp luật, được xác định trong §42-31, đối với một pháp nhân do bất kỳ yếu tố nào sau đây: sắc tộc, màu da, giới tính, độ tuổi, tôn giáo, tình trạng khuyết tật, xuất xứ, nguồn gốc, xu hướng tình dục, tình trạng hôn nhân, tình trạng làm cha mẹ, tình trạng giải ngũ quân sự, nguồn thu nhập, bản dạng giới, hoặc tình trạng nhà ở.

Ngoài ra, bất kỳ chính sách nhà ở bằng văn bản hoặc không bằng văn bản nào phân biệt đối xử những người nộp đơn dựa trên lý lịch hình sự của họ, được xác định trong § 42-38(a) của Quy định, là vi phạm Quy định này. Bất kỳ chính sách nhà ở nào bằng văn bản hoặc không bằng văn bản hoặc thực hành mà phân biệt đối xử những người nộp đơn dựa trên bản án của họ, được xác định trong § 42-38(a) của Quy định này, trước khi hoàn tất đánh giá cá nhân là vi phạm Quy định.

Không nội dung nào trong phần này sẽ được diễn giải là cấm người cung cấp nhà ở từ chối cấp nhà ở cho người nộp đơn dựa trên lý lịch hình sự của họ khi được yêu bởi luật liên bang hoặc tiểu bang.

## **PHẦN PHỤ 710 THẨM QUYỀN VÀ KHẢ NĂNG ÁP DỤNG**

### **Phần 710.100 Thẩm quyền**

Những nguyên tắc này được áp dụng theo thẩm quyền được trao tại Hạt Cook Ủy ban Nhân Quyền (“Ủy ban”), chiếu theo § 42-34(e)(5) và §42-38(c)(5)(c) của Quy định này, để áp dụng các quy tắc và quy định cần thiết để thực hành các quyền hạn của Ủy ban.

### **Phần 710.110 Tính áp dụng**

Những quy tắc này sẽ có hiệu lực vào ngày có hiệu lực của Sửa đổi Quy định về Nhà ở Công bằng (Số 19- 2394) đối với Quy định này và sẽ chỉ áp dụng cho các khiếu nại phát sinh từ các hành động xảy ra vào hoặc sau ngày có hiệu lực của luật sửa đổi này.

## **PHẦN PHỤ 720 ĐỊNH NGHĨA**

### **Phần 720.100 Ngày Làm việc**

“Ngày Làm việc” nghĩa là bất kỳ ngày nào ngoại trừ Thứ Bảy, Chủ Nhật, hoặc bất kỳ ngày nghỉ lễ hợp pháp nào của liên bang hoặc Tiểu bang Illinois.

### **Phần 720.120 Rủi ro có thể lường trước**

“Rủi ro có thể lường trước,” chiếu theo § 42-38(c)(5)(c), chiếu theo khả năng có thể gây hại đối với sự an toàn cá nhân của các cư dân khác và/hoặc khả năng có thể gây thiệt hại nghiêm trọng đến tài sản. Khi người nộp đơn là người khuyết tật, “rủi ro có thể lường trước” phải dựa trên bằng chứng khách quan và (b) kết luận rằng không thể giảm hoặc loại bỏ rủi ro có chủ đích bằng một chỗ ở hợp lý.

### **Phần 720.130      Đánh giá Cá nhân**

“Đánh giá Cá nhân,” được tham chiếu trong § 42-38(a) nghĩa là quá trình mà một pháp nhân xem xét tất cả các yếu tố liên quan đến lý lịch tư pháp của một cá nhân trong vòng ba (3) năm trước đó. Đánh giá cá nhân không bắt buộc đối với các bản án đã quá ba (3) năm. Các yếu tố có thể được xem xét trong khi thực hiện Đánh giá Cá nhân bao gồm, nhưng không giới hạn đối với:

- (1) Tính chất và tính nghiêm trọng của tội hình sự và tội phạm xảy ra gần đây như thế nào;
- (2) Tính chất của bản án;
- (3) Số lượng bản án hình sự của người nộp đơn;
- (4) Đã bao lâu kể từ khi người nộp đơn bị kết án gần nhất;
- (5) Độ tuổi của cá nhân tại thời điểm phạm tội hình sự;
- (6) Bằng chứng cải tạo phục hồi;
- (7) Lý lịch cá nhân với tư cách là người thuê nhà trước và/hoặc sau khi bị kết án;
- (8) Liệu (các) bản án hình sự có liên quan đến hoặc là kết quả do người nộp đơn bị khuyết tật không; và
- (9) Nếu người nộp đơn là người khuyết tật, liệu có thể cung cấp chỗ ở hợp lý để cải thiện bất kỳ rủi ro có thể lường trước nào không.

### **Phần 720.140      Tính liên quan**

“Tính liên quan,” được tham chiếu trong § 42-38(e)(2), chỉ mức độ lý lịch tư pháp của cá nhân có thể khiến cho thấy khả năng người này mang lại rủi ro có thể lường trước đối với sự an toàn cá nhân và/hoặc tài sản của người khác.

### **Phần 720.150      Tiêu chí Lựa chọn Người thuê nhà**

“Tiêu chí lựa chọn người thuê nhà,” như được tham chiếu trong § 42-38(e)(2)(a), nghĩa là tiêu chí, tiêu chuẩn và/hoặc các chính sách được sử dụng để đánh giá liệu một người nộp đơn có đủ tiêu chuẩn được cho vào ở hoặc tiếp tục được cư trú hay không. Tiêu chí, tiêu chuẩn và/hoặc các chính sách liên quan đến lý lịch tư pháp của người nộp đơn trong vòng ba (3) năm trước đó sẽ chỉ áp dụng sau khi người nộp đơn thuê nhà đã đạt tiêu chuẩn sơ tuyển. Tiêu chuẩn phải giải thích cách bản án hình sự của người nộp đơn trong vòng ba (3) năm trước đó sẽ được đánh giá như thế nào để xác định liệu lý lịch tư pháp của họ có mang lại rủi ro có thể lường trước đối với sự an toàn cá nhân hoặc tài sản không.

## **PHẦN PHỤ 730      QUY TRÌNH HAI BƯỚC SÀNG LỌC NGƯỜI THUÊ NHÀ**

### **Phần 730.100      Thông báo Tiêu chí Lựa chọn Người thuê nhà và Quy trình Sàng lọc**

Trước khi chấp nhận phí nộp đơn, người cung cấp nhà ở phải tiết lộ cho người nộp đơn thông tin sau:

- (A) Tiêu chí lựa chọn người thuê nhà, mô tả cách thức đánh giá một người nộp đơn để

xác định liệu có thể cho người nộp đơn thuê hoặc cho thuê dài hạn hay không;

- (B) Người nộp đơn có quyền cung cấp bằng chứng chứng minh tính không chính xác trong lý lịch tư pháp của người nộp đơn, hoặc bằng chứng cải tạo phục hồi và các yếu tố giảm nhẹ được mô tả trong §740.100(B) bên dưới; và
- (C) Một bản sao Phần 700 của các quy tắc về quy trình của Ủy ban hoặc một liên kết đến trang web của Ủy ban, có địa chỉ và số điện thoại của Ủy ban.

#### **Phần 730.110      Bước Một: Sơ tuyển**

Không pháp nhân nào được truy vấn, xem xét hoặc yêu cầu tiết lộ lý lịch hình sự trước khi quá trình sơ tuyển hoàn tất, và người cung cấp nhà ở đã xác định người nộp đơn đáp ứng tất cả các tiêu chí nộp đơn khác về nhà ở hoặc tiếp tục được cho ở.

#### **Phần 730.120      Thông báo Sơ Tuyển**

Sau khi người cung cấp nhà ở xác định người nộp đơn đã đáp ứng các tiêu chuẩn sơ tuyển về nhà ở, người cung cấp nhà ở sẽ thông báo cho người nộp đơn rằng bước thứ nhất của quy trình sàng lọc đã được đáp ứng và sẽ cần thực hiện hoặc yêu cầu kiểm tra lý lịch hình sự.

#### **Phần 730.130      Bước Hai: Kiểm tra Lý lịch Hình sự**

Sau khi người cung cấp nhà ở gửi thông báo sơ tuyển theo yêu cầu của Phần 730.120, người cung cấp nhà ở có thể tiến hành kiểm tra lý lịch hình sự của người nộp đơn đã đạt vòng sơ tuyển.

Tuy nhiên, người cung cấp nhà ở không được xem xét bất kỳ thông tin nào liên quan đến các bản án hình sự đã quá ba (3) năm hoặc bất kỳ lý lịch hình sự bao gồm nào được xác định trong Phần 42-38(a) của Quy định này.

### **PHẦN PHỤ 740      QUÁ TRÌNH PHẢN ĐỐI BẢN ÁN**

#### **Phần 740.100      Thông báo**

Trong vòng năm ngày kể từ khi có kết quả kiểm tra lý lịch của người nộp đơn, người cung cấp nhà ở phải cung cấp một bản sao kết quả kiểm tra lý lịch cho người nộp đơn. Người cung cấp nhà ở phải hoàn tất việc cung cấp bằng một trong các cách sau: (1) trực tiếp, (2) bằng thư bảo đảm, hoặc (3) bằng giao tiếp điện tử (ví dụ: tin nhắn, email).

#### **Phần 740.110      Cơ hội Phản đối Tính chính xác và Tính Liên quan của Bản án**

Sau khi người cung cấp nhà ở tuân thủ các yêu cầu của Phần 740.100, người nộp đơn sẽ có năm (5) ngày làm việc nữa để cung cấp bằng chứng phản đối tính chính xác hoặc tính liên quan của thông tin liên quan đến bất kỳ bản án hình sự nào trong vòng ba (3) năm trước đó.

#### **Phần 740.120      Quy trình Phản đối và Người nộp đơn Khác**

Không có nội dung nào trong các quy tắc này cấm người cung cấp nhà ở phê duyệt đơn thuê nhà của cá nhân đã đạt tiêu chuẩn sơ tuyển khác trong khi chờ xử lý phản đối bản án hình sự.

## **PHẦN PHỤ 750**      **QUY TRÌNH XEM XÉT**

### **Phần 750.100**      **Quy định chung**

Sau khi cho người nộp đơn cơ hội phản đối tính chính xác và/hoặc tính liên quan của bản án, người cung cấp nhà ở sẽ thực hiện đánh giá cá nhân, theo Phần 720.120 đến 720.140 của các quy tắc này, để xác định liệu cá nhân đó có thể mang lại rủi ro có thể lường trước không. Nếu người nộp đơn có thể mang lại rủi ro có thể lường trước, người cung cấp nhà ở có thể từ chối cung cấp nhà ở cho cá nhân đó.

### **Phần 750.110**      **Ngoại lệ**

Người cung cấp nhà ở phải thực hiện đánh giá cá nhân trước khi từ chối cấp nhà ở cho cá nhân dựa trên lý lịch hình sự, ngoại trừ trong các tình huống sau:

- (A) Yêu cầu danh sách đăng ký tội phạm tình dục hiện tại theo Đạo luật Đăng ký Tội phạm Tình dục (hoặc luật tương tự trong khu vực xét xử khác); và/hoặc
- (B) Hạn chế cư trú đối với tội phạm tình dục trẻ em hiện tại.

### **Phần 750.120**      **Các Yếu tố Bị Cấm**

Bất kỳ pháp nhân nào thực hiện đánh giá cá nhân, như xác định trong Phần 720.130 của các quy tắc này, đều bị cấm căn cứ vào bất kỳ quyết định nhà ở bất lợi nào, toàn bộ hoặc một phần, dựa trên bản án đã xảy ra hơn (3) năm kể từ ngày nộp đơn thuê nhà ở.

## **PHẦN PHỤ 760**      **THÔNG BÁO QUYẾT ĐỊNH SAU CÙNG**

### **Phần 760.100**      **Hạn chót Quyết định**

Người cung cấp nhà ở phải phê duyệt hoặc từ chối đơn thuê nhà ở của cá nhân trong vòng ba (3) ngày làm việc kể từ khi nhận thông tin từ người nộp đơn phản đối hoặc bác bỏ thông tin trong kiểm tra lý lịch hình sự.

### **Phần 760.110**      **Văn bản Thông báo Từ chối**

- (A) Bất kỳ quyết định từ chối cho vào ở hoặc tiếp tục cho ở nào dựa trên bản án phải được lập thành văn bản và phải cung cấp giải thích cho người nộp đơn lý do vì sao sự từ chối dựa trên bản án hình sự lại cần thiết để bảo vệ khỏi những rủi ro thiệt hại có thể lường trước đối với sự an toàn cá nhân và/hoặc tài sản.
- (B) Văn bản từ chối cũng phải có tuyên bố thông báo cho người nộp đơn thuê nhà về việc họ có quyền đệ trình khiếu nại lên Ủy ban.

### **Phần 760.120**      **Bảo mật**

Người cung cấp nhà ở phải giới hạn việc sử dụng và phát tán thông tin có được trong quá trình thực hiện kiểm tra lý lịch hình sự của người nộp đơn. Người cung cấp nhà ở phải giữ bảo mật bất kỳ thông tin nào được thu thập và tuân thủ các yêu cầu của Quy định này.



## **PHẦN PHỤ 770**      **ĐÁNH GIÁ**

### **Phần 770.100**      **Đánh giá và Báo cáo**

Ủy Ban Nhân Quyền sẽ tiến hành đánh giá các quy tắc thực hiện Điều chỉnh Quy định Nhà ở Công bằng theo Quy định Nhân quyền của Hạt Cook để xác định liệu các nguyên tắc có nên được sửa đổi để thực hiện tốt hơn mục đích của Bản Sửa đổi này không. Đánh giá sẽ bao gồm phân tích liệu người nộp đơn là người nhận đánh giá cá nhân tích cực từ người cung cấp nhà ở sau đó có được cho vào ở tại đơn vị nhà ở mà họ nộp đơn xin hay không. Phân tích này sẽ thông báo cho Ủy Ban Nhân quyền về việc liệu Ủy ban có cần sửa đổi các nguyên tắc để khôi phục lại yêu cầu người cung cấp nhà ở mở trạng thái đơn vị nhà ở trong suốt quá trình đánh giá cá nhân. Ngoài ra, đánh giá sẽ bao gồm dữ liệu về các khiếu nại được đưa ra theo Sửa đổi Quy định Nhà ở Công bằng. Đánh giá này sẽ được hoàn thành và công bố trước ngày 31 tháng 3 năm 2021.



## Ủy Ban Nhân Quyền của Hạt Cook

# Sửa đổi Quy định Nhà ở Công bằng Những Câu hỏi Thường gặp cho Người nộp đơn\*

### 1. Tại sao Hội đồng Quản trị Ủy viên của Hạt Cook thông qua Sửa đổi Quy định Nhà ở Công bằng (JHA) đối với Quy định Nhân quyền?

Tại hầu hết các thành phố, đối tượng có bất kỳ loại hồ sơ hình sự nào, thậm chí chỉ là bị bắt giữ, sẽ bị từ chối nhà ở một cách bất công. JHA đã được thông qua để hỗ trợ những người này tiếp cận nhà ở an toàn, ổn định và giá cả hợp lý.

JHA:

- 1) nghiêm cấm chủ nhà từ chối đơn thuê nhà ở dựa trên các hồ sơ bắt giữ trẻ vị thành niên hoặc người trưởng thành; và
- 2) yêu cầu chủ nhà thực hiện đánh giá cá nhân trước khi từ chối bất kỳ đơn xin thuê nhà ở nào.

### 2. Đánh giá Cá nhân là gì?

Đánh giá cá nhân là bảng câu hỏi xem xét tất cả các yếu tố liên quan từ bản án của một cá nhân trong vòng ba (3) năm trước đó. Danh sách các yếu tố sau có thể được xem xét. Danh sách này **không** bao gồm **tất cả** các yếu tố mà chủ nhà có thể xem xét:

- Tính chất và mức độ nghiêm trọng của tội hình sự và tội phạm xảy ra gần đây như thế nào.
- Tính chất của bản án.
- Số lượng các bản án hình sự trong vòng ba (3) năm trước đó.
- Đã bao lâu kể từ khi người nộp đơn bị kết án gần nhất.
- Độ tuổi của cá nhân tại thời điểm phạm tội hình sự.
- Bằng chứng cải tạo phục hồi.
- Lịch sử thuê nhà của cá nhân trước và/hoặc sau khi bị kết án.
- Liệu (các) bản án hình sự có liên quan đến việc người nộp đơn bị khuyết tật không.
- Nếu người nộp đơn là người khuyết tật, liệu có thể cung cấp bất kỳ chỗ ăn ở hợp lý nào để giảm nhẹ rủi ro có thể lường trước không.

### 3. Khi nào JHA có hiệu lực?

JHA có hiệu lực vào ngày 1 tháng 1 năm 2020. Tuy nhiên, Hội đồng Quản trị Ủy viên của Hạt Cook đã hoãn thi hành Sửa đổi này cho đến ngày 1 tháng 2 năm 2020.

### 4. JHA áp dụng cho đối tượng nào?

JHA áp dụng cho các giao dịch bất động sản. Các giao dịch bất động sản bao gồm bán, cho thuê, cho thuê dài hạn, và cho thuê lại, gia hạn các tài sản cư trú.

---

\*Xem Phần 700 của Quy tắc Giải thích Nhà ở Công bằng của Hạt Cook để biết thêm thông tin.

# Sửa đổi Quy định Nhà ở

## Những Câu hỏi Thường gặp cho Người nộp đơn

### 5. Việc có kết quả lý lịch hình sự có thể dẫn đến đơn thuê nhà ở bị tự động từ chối không?

Không. Chủ nhà **không thể** xem xét lý lịch hình sự đã quá ba (3) năm, và chủ nhà **phải** tiến hành đánh giá cá nhân đối với bất kỳ lý lịch hình sự nào ít hơn ba (3) năm.

### 6. Có bất kỳ ngoại lệ nào đối với Sửa đổi Quy định Nhà ở Công bằng không?

Có. Chủ nhà có thể từ chối không cho người nộp đơn thuê mới hoặc gia hạn thuê các tài sản nhà ở dựa trên bất kỳ yếu tố nào sau đây:

- Người nộp đơn hoặc thành viên gia đình hiện là tội phạm tình dục được yêu cầu đăng ký theo Đạo luật Đăng ký Tội phạm Tình dục (hoặc luật tương tự trong khu vực xét xử khác);
- Người nộp đơn hoặc thành viên gia đình hiện là tội phạm tình dục trẻ em đang bị hạn chế cư trú; hoặc
- Người nộp đơn hoặc thành viên gia đình có bản án hình sự trong vòng ba năm trước đó. Trước khi từ chối đơn, chủ nhà phải trước tiên thực hiện đánh giá cá nhân, và giải thích sự từ chối dựa trên bản án hình sự là cần thiết để bảo vệ khỏi rủi ro hiển nhiên đối với sự an toàn cá nhân và/hoặc tài sản.

### 7. Các chủ nhà có bắt buộc phải tiến hành kiểm tra lý lịch hình sự không?

Không. JHA không yêu cầu các chủ nhà tiến hành kiểm tra lý lịch hình sự.

### 8. Nếu người nộp đơn bị bắt giữ nhưng không bị kết án trong vòng ba (3) năm trước đó, việc bắt giữ có thể là cơ sở để từ chối đơn thuê nhà ở không?

Không. Việc bắt giữ và bản án rất khác nhau. Việc bắt giữ mà không có bản án không thể được xem xét khi đánh giá các đơn thuê nhà.

### 9. Quy trình sàng lọc người thuê nhà theo JHA có bắt buộc không?

Sau khi phí nộp đơn được chấp nhận, Sửa đổi Quy định Nhà ở Công bằng yêu cầu các chủ nhà tham gia quy trình sàng lọc người thuê nhà gồm hai bước.

#### **Bước Một: Sơ tuyển**

Trong bước này, chủ nhà có thể sàng lọc người thuê nhà để xác định liệu người thuê nhà có đáp ứng các tiêu chí nộp đơn như thu nhập, lịch sử thuê nhà, điểm tín dụng, thú cưng, v.v. Kiểm tra lý lịch hình sự **không thể** được thực hiện trong Bước Một.

Khi bước một này đã hoàn tất, chủ nhà phải 1) sơ tuyển người nộp đơn dựa trên tất cả các tiêu chí ngoại trừ các tiêu chí liên quan đến lý lịch hình sự; hoặc 2) từ chối đơn dựa trên yếu tố không đáp ứng các tiêu chí sơ tuyển.

#### **Bước Hai: Kiểm tra Lý lịch Hình sự**

Chỉ **sau khi** chủ nhà sơ tuyển người nộp đơn thì chủ nhà mới được phép tiến hành kiểm tra lý lịch hình sự.

# Sửa đổi Quy định Nhà ở

## Những Câu hỏi Thường gặp cho Người nộp đơn

### 10. Điều gì sẽ xảy ra nếu kiểm tra lý lịch hình sự hé lộ bản án trong vòng ba (3) năm trước đó?

JHA yêu cầu các chủ nhà hoàn tất “Đánh giá Cá nhân” trước khi từ chối nhà ở. Các chủ nhà không được xem xét các bản án đã quá ba (3) năm trước.

### 11. Khi hoàn tất Đánh giá Cá nhân, chủ nhà có bắt buộc phải xem xét bằng chứng cải tạo phục hồi không?

Có. Sau đây là các ví dụ về bằng chứng cải tạo phục hồi:

- Hoàn thành chương trình cải huấn công dân.
- Đào tạo nghề.
- Các dịch vụ hỗ trợ giai đoạn chuyển tiếp tái hòa nhập cộng đồng.
- Hoàn tất GED hoặc các chương trình giáo dục khác.
- Báo cáo từ cơ sở cải huấn.
- Nghề nghiệp.
- Thư giới thiệu cá nhân.

### 12. Chủ nhà có thể xác minh bất kỳ bằng chứng cải tạo phục hồi nào không?

Có, tuy nhiên, chủ nhà phải hoàn tất đánh giá và sau đó phê duyệt hoặc từ chối đơn xin cấp nhà ở trong vòng ba (3) ngày làm việc theo yêu cầu bởi JHA.

### 13. Người nộp đơn bị từ chối nhà ở có quyền phản đối thông tin trong kết quả kiểm tra lý lịch hình sự không?

Có. JHA bao gồm Quy trình Phản đối Bản án như được mô tả bên dưới.

Trong vòng năm (5) ngày làm việc sau khi nhận kết quả kiểm tra lý lịch hình sự, chủ nhà phải cung cấp một bản sao cho người nộp đơn. Một bản sao kiểm tra lý lịch có thể được cung cấp trực tiếp, qua thư bảo đảm, hoặc qua tin nhắn hoặc email.

Sau khi người nộp đơn nhận kết quả kiểm tra lý lịch, người nộp đơn có năm (5) ngày làm việc để cung cấp bằng chứng phản đối tính chính xác hoặc liên quan của thông tin liên quan đến kiểm tra lý lịch hình sự.

Chủ nhà sau đó có ba (3) ngày làm việc từ ngày nhận thông tin phản đối để chấp nhận hoặc từ chối đơn.

### 14. Chủ nhà có bắt buộc phải giữ trạng thái đơn vị nhà ở là đóng trên thị trường trong khi người nộp đơn phản đối kiểm tra lý lịch không?

Không, chủ nhà không phải giữ trạng thái đơn vị nhà ở là đóng trên thị trường.

### 15. Chủ nhà cung cấp thông báo về quyết định sau cùng của mình như thế nào?

Chủ nhà có ba (3) ngày làm việc từ ngày nhận thông tin phản đối để chấp nhận hoặc từ chối đơn.



## Ủy Ban Nhân Quyền của Hạt Cook

# Sửa đổi Quy định Nhà ở Công bằng Những Câu hỏi Thường gặp cho Chủ nhà\*

### 1. Tại sao Hội đồng Quản trị Ủy viên của Hạt Cook thông qua Sửa đổi Quy định Nhà ở Công bằng (JHA) đối với Quy định Nhân quyền?

Tại hầu hết các thành phố, đối tượng có bất kỳ hồ sơ hình sự nào, ngay cả chỉ là bị bắt giữ, cũng có thể bị từ chối nhà ở một cách bất công. JHA đã được ban hành để hỗ trợ những cá nhân này tiếp cận nhà ở an toàn, ổn định và giá cả hợp lý. JHA:

- 1) Nghiêm cấm chủ nhà từ chối đơn thuê nhà ở dựa trên hồ sơ bắt giữ trẻ vị thành niên hoặc người trưởng thành; và
- 2) Yêu cầu chủ nhà thực hiện đánh giá cá nhân trước khi từ chối bất kỳ đơn xin thuê nhà ở nào.

### 2. Đánh giá cá nhân là gì?

Đánh giá cá nhân là bảng câu hỏi để xem xét tất cả các yếu tố liên quan từ bản án của một cá nhân trong vòng ba (3) năm trước đó. Danh sách sau sẽ cung cấp danh sách các yếu tố có thể được xem xét. Danh sách này không bao gồm tất cả các yếu tố mà chủ nhà có thể xem xét.

- Tính chất và mức độ nghiêm trọng của tội hình sự và tội phạm xảy ra gần đây như thế nào.
- Tính chất của bản án.
- Số lượng các bản án hình sự.
- Đã bao lâu kể từ khi người nộp đơn bị kết án gần nhất.
- Độ tuổi của cá nhân tại thời điểm phạm tội hình sự.
- Bằng chứng cải tạo phục hồi.
- Lịch sử thuê nhà của cá nhân trước và/hoặc sau khi bị kết án.
- Liệu (các) bản án hình sự có liên quan đến việc người nộp đơn bị khuyết tật không.
- Nếu người nộp đơn là người khuyết tật, liệu có thể cung cấp bất kỳ chỗ ăn ở hợp lý nào để giảm nhẹ rủi ro có thể lường trước không.

### 3. Khi nào JHA có hiệu lực?

JHA có hiệu lực vào ngày 1 tháng 1 năm 2020. Tuy nhiên, Hội đồng Quản trị Ủy viên của Hạt Cook đã hoãn thực thi Sửa đổi này cho đến sau ngày 31 tháng 1 năm 2020.

### 4. JHA áp dụng cho đối tượng nào?

JHA áp dụng cho các pháp nhân tham gia vào “các giao dịch bất động sản.” Các giao dịch bất động sản bao gồm bán, cho thuê, cho thuê dài hạn, và cho thuê lại, gia hạn các tài sản cư trú.

**5. Việc có kết quả lý lịch hình sự có thể dẫn đến đơn thuê nhà ở bị tự động từ chối không?**

Không. Chủ nhà không thể xem xét lý lịch hình sự đã quá ba (3) năm trước.

*\*Xem Phần 700 Quy tắc Giải thích Nhà ở Công bằng của Hạt Cook để biết thêm thông tin.*

# Sửa đổi Quy định Nhà ở Công bằng

## Những Câu hỏi Thường gặp cho Chủ nhà

### 6. Có bất kỳ ngoại lệ nào đối với Sửa đổi Quy định Nhà ở Công bằng không?

Có. Chủ nhà có thể từ chối không cho người nộp đơn thuê mới hoặc gia hạn thuê các tài sản nhà ở dựa trên bất kỳ yếu tố nào sau đây:

- Người nộp đơn hoặc thành viên gia đình hiện là tội phạm tình dục được yêu cầu đăng ký theo Đạo luật Đăng ký Tội phạm Tình dục (hoặc luật tương tự trong khu vực xét xử khác);
- Người nộp đơn hoặc thành viên gia đình hiện là tội phạm tình dục trẻ em đang bị hạn chế cư trú; hoặc
- Người nộp đơn hoặc thành viên gia đình có bản án hình sự trong vòng ba năm trước đó. Trước khi từ chối đơn, chủ nhà phải trước nhất thực hiện đánh giá cá nhân, và cho biết việc từ chối dựa trên bản án hình sự là cần thiết để bảo vệ khỏi rủi ro có thể lường trước đối với sự an toàn cá nhân và/hoặc tài sản.

### 7. Tôi có thể nói, “không tiếp tội phạm tình dục” hoặc nội dung tương tự khi quảng cáo cho đơn vị nhà ở không?

Không. Tuy nhiên, nói như sau là hợp pháp, “không tiếp tội phạm tình dục đã bị đăng ký hoặc người đang bị hạn chế cư trú do tội phạm tình dục trẻ em.”

### 8. Điều gì tôi không còn có thể nói khi quảng cáo cho đơn vị nhà ở?

Chủ nhà không được nói “không tiếp tội phạm,” “không tiếp tội phạm tình dục,” “không tiếp người có tiền án mua bán ma túy,” “không tiếp người có lý lịch hình sự,” hoặc “không tiếp người từng bị bắt giữ.”

### 9. Các chủ nhà có bắt buộc phải tiến hành kiểm tra lý lịch hình sự không?

Không, JHA không yêu cầu chủ nhà tiến hành kiểm tra lý lịch hình sự.

### 10. Nếu người nộp đơn bị bắt giữ nhưng không bị kết án trong vòng ba (3) năm trước đó, việc bắt giữ có thể là cơ sở để từ chối đơn thuê nhà ở không?

Không. Việc bắt giữ và bản án rất khác nhau. Việc bắt giữ không có kết án không thể được xem xét khi đánh giá các đơn xin thuê nhà.

### 11. Các yêu cầu nào mới và/hoặc khác đối với việc xử lý đơn xin thuê nhà ở?

Chủ nhà **không còn có thể bao gồm hộp kiểm** trên các đơn xin thuê nhà ở để hỏi liệu người nộp đơn có tiền án hình sự không.

Trước khi chấp nhận phí nộp đơn, chủ nhà hoặc các chủ nhà phải cung cấp thông tin sau đây:

- Tiêu chí Lựa chọn Người thuê nhà, mô tả cách thức đánh giá người nộp đơn.
- Thông báo về việc người nộp đơn có quyền phản đối tính không chính xác liên quan đến lý lịch hình sự và cung cấp bằng chứng cải tạo phục hồi hoặc các yếu tố giảm nhẹ khác liên quan lý lịch hình sự của họ.
- Một bản sao JHA hoặc liên kết đến trang web của Ủy ban Nhân Quyền của Hạt Cook.



# Sửa đổi Quy định Nhà ở Công bằng

## Những Câu hỏi Thường gặp cho Chủ nhà

### 12. Quy trình sàng lọc người thuê nhà bắt buộc bởi JHA là quy trình gì?

#### Bước Một: Sơ tuyển

Trong bước này, chủ nhà có thể sàng lọc người thuê nhà để xác định liệu người thuê nhà có đáp ứng tất cả các tiêu chí nộp đơn như thu nhập, lịch sử thuê nhà, điểm tín dụng, thú cưng, v.v. Kiểm tra lý lịch hình sự không thể được thực hiện trong Bước Một.

Khi bước một này đã hoàn tất, chủ nhà phải: 1) sơ tuyển người nộp đơn dựa trên tất cả các tiêu chí ngoại trừ các tiêu chí liên quan đến lý lịch hình sự; hoặc 2) từ chối đơn dựa trên yếu tố không đáp ứng các tiêu chí sơ tuyển.

#### Bước Hai: Kiểm tra Lý lịch Hình sự

Chỉ sau khi chủ nhà sơ tuyển người nộp đơn thì chủ nhà mới được phép tiến hành kiểm tra lý lịch hình sự.

### 13. Nếu tôi có hai người nộp đơn cùng một ngày và cả hai đều “đủ điều kiện sơ tuyển,” tôi có thể chọn người không có hồ sơ hình sự không?

Không, việc từ chối đơn xin thuê nhà ở không thể dựa vào lý lịch hình sự của người nộp đơn trước khi hoàn tất quy trình hai bước và đánh giá cá nhân.

### 14. Điều gì sẽ xảy ra nếu khu vực tự quản của tôi cũng có quy định không tội phạm hoặc mối nguy hại nhà ở?

Nếu khu vực tự quản của quý vị là khu vực tự quản về quy tắc nhà ở và có luật sửa đổi không tội phạm hoặc mối nguy mà trực tiếp mâu thuẫn với Sửa đổi Quy định Nhà ở Công bằng này, thì luật của khu vực tự quản về nguyên tắc nhà ở của quý vị sẽ được ưu tiên áp dụng. Vui lòng lưu ý rằng hầu hết luật về mối nguy hại không áp dụng cho các đơn xin thuê nhà ở mới. Những luật này tập trung vào hạn chế các mối nguy hại đã tồn tại.

### 15. Tôi có phải giữ trạng thái đơn vị nhà ở ẩn trong thị trường khi người nộp đơn phản đối không?

Không. Quý vị không phải giữ trạng thái ẩn đơn vị nhà ở này trên thị trường.

### 16. Điều gì sẽ xảy ra nếu kiểm tra lý lịch hình sự hé lộ bản án trong vòng ba (3) năm trước đó?

JHA yêu cầu chủ nhà hoàn tất đánh giá cá nhân trước khi từ chối nhà ở. Chủ nhà không thể xem xét các bản án đã quá ba (3) năm.

### 17. Chủ nhà có bắt buộc phải xem xét bằng chứng cải tạo phục hồi khi hoàn tất đánh giá cá nhân không?

Có. Sau đây là các ví dụ về bằng chứng cải tạo phục hồi:

- Hoàn thành chương trình cải huấn công dân.
- Đào tạo nghề.
- Các dịch vụ hỗ trợ giai đoạn chuyển tiếp tái hòa nhập cộng đồng.
- Hoàn tất GED hoặc các chương trình giáo dục khác.
- Báo cáo từ cơ sở cải huấn.
- Nghề nghiệp.
- Thư giới thiệu cá nhân.

# Sửa đổi Quy định Nhà ở Công bằng

## Những Câu hỏi Thường gặp cho Chủ nhà

### 18. Chủ nhà có thể xác minh bất kỳ bằng chứng cải tạo phục hồi nào không?

Có, tuy nhiên, chủ nhà phải hoàn tất đánh giá và sau đó phê duyệt hoặc từ chối đơn xin cấp nhà ở trong vòng ba (3) ngày làm việc theo yêu cầu bởi JHA.

### 19. Người nộp đơn bị từ chối nhà ở có quyền phản đối thông tin trong kết quả kiểm tra lý lịch hình sự không?

Có. JHA bao gồm Quy trình Phản đối Bản án như được mô tả bên dưới.

Trong vòng năm (5) ngày làm việc sau khi nhận kết quả kiểm tra lý lịch hình sự, chủ nhà phải cung cấp một bản sao cho người nộp đơn. Một bản sao kiểm tra lý lịch có thể được cung cấp trực tiếp, qua thư bảo đảm, hoặc qua tin nhắn hoặc email.

Sau khi người nộp đơn nhận các kết quả kiểm tra lý lịch, người nộp đơn có năm (5) ngày làm việc để cung cấp bằng chứng phản đối tính chính xác hoặc tính liên quan của thông tin liên quan đến kiểm tra lý lịch hình sự.

Chủ nhà sau đó có ba (3) ngày làm việc từ ngày nhận thông tin phản đối để chấp nhận hoặc từ chối đơn.

### 20. Chủ nhà cung cấp thông báo về quyết định sau cùng của mình như thế nào?

Chủ nhà có ba (3) ngày làm việc từ ngày nhận thông tin phản đối để chấp nhận hoặc từ chối đơn.

Bất kỳ sự từ chối đơn xin thuê nhà ở hoặc tiếp tục thuê dài hạn nào dựa trên bản án phải bằng văn bản và cung cấp cho người nộp đơn giải thích lý do tại sao sự từ chối đơn lại cần thiết để bảo vệ khỏi rủi ro có thể lường trước về thiệt hại đối với an toàn cá nhân và/hoặc tài sản.

### 21. Điều gì sẽ xảy ra nếu người nộp đơn không phản đối tính chính xác hoặc tính liên quan của các bản án?

Ngay cả nếu người nộp đơn không phản đối tính chính xác hoặc tính liên quan của các bản án của mình, chủ nhà vẫn phải tiến hành đánh giá cá nhân.

Chủ nhà không bắt buộc phải tiến hành đánh giá cá nhân khi người nộp đơn là tội phạm tình dục hoặc tội phạm tình dục trẻ em bị hạn chế cư trú.

Chủ nhà chỉ có thể từ chối đơn xin thuê nhà ở sau khi xem xét các bản án của người nộp đơn trong vòng ba năm trước đó và xác định người nộp đơn có thể mang lại rủi ro có thể lường trước.

### 22. Hình phạt vi phạm JHA là gì?

Trong các trường hợp được Ủy ban Nhân Quyền Hạt Cook điều tra, các hình phạt vi phạm Sửa đổi Quy định Nhà ở Công bằng có thể bao gồm bồi thường thiệt hại cho người khiếu nại và phí luật sư và tiền phạt của Ủy ban.



## Ủy Ban Nhân Quyền của Hạt Cook

# Sửa đổi Quy định Nhà ở Công bằng

## Quy trình Sàng lọc

### Bước Một: Sơ tuyển

Bước này bao gồm kiểm tra lịch sử tín dụng của người nộp đơn, quá trình làm việc, thu nhập, thanh toán nợ quá hạn, phá

Nếu người nộp đơn đạt vòng sơ tuyển, thì sau đó chủ nhà sẽ tiếp tục Bước Hai.



### Bước Hai: Kiểm tra Lý lịch Hình sự

Bước này CHỈ kiểm tra lý lịch hình sự trong ba (3) năm của người nộp đơn. Bất kỳ bản án nào đã quá ba (3) năm KHÔNG ĐƯỢC PHÉP sử dụng để từ chối đơn xin thuê nhà ở. Nếu tìm thấy bản án, chủ nhà phải tiến hành đánh giá cá nhân.

Dựa trên đánh giá cá nhân, chủ nhà phải thông báo cho người nộp đơn quyết định chấp thuận hoặc từ chối.



### Bước Ba: Chấp thuận hoặc Từ chối và Quyền Phản đối

Nếu người nộp đơn đạt cả hai bước kiểm tra, họ sẽ nhận được thông báo chấp thuận. Nếu họ không đạt Bước Một hoặc Bước Hai, chủ nhà có quyền từ chối đơn, và người nộp đơn có quyền phản đối quyết định từ chối.

# Sửa đổi Quy định Nhà ở

## Công cụ Đánh giá Cá nhân

Đánh giá cá nhân là công cụ sử dụng sau khi chủ nhà đã hoàn tất kiểm tra lý lịch hình sự. Công cụ này sẽ giúp xác định liệu lý lịch hình sự trong vòng ba (3) năm trở lại có ảnh hưởng tiêu cực đối với khả năng của người nộp đơn hoàn thành các trách nhiệm của người thuê nhà hay không. Bảng câu hỏi này là tài liệu chưa hoàn toàn đầy đủ và sẽ không được xem như vậy.

Tất cả câu trả lời cho các câu hỏi trong đánh giá cá nhân sẽ được lưu hồ sơ để tham chiếu trong tương lai.

- ▶ Tính chất, mức độ nghiêm trọng và hạnh kiểm gần đây đối với lý lịch hình sự?
- ▶ Tính chất của bản án của cá nhân này là gì?
- ▶ Số lượng bản án cho cá nhân này là bao nhiêu?
- ▶ Đã bao lâu kể từ khi cá nhân bị kết án gần nhất?
- ▶ Độ tuổi của cá nhân tại thời điểm bị kết án gần nhất là bao nhiêu?
- ▶ Người nộp đơn có cung cấp bằng chứng cải tạo phục hồi không?
- ▶ Lịch sử người thuê nhà của cá nhân trước và/hoặc sau khi bị kết án?
- ▶ (Các) bản án hình sự có liên quan hoặc là kết quả do người nộp đơn bị khuyết tật không?
- ▶ Có bất kỳ yếu tố liên quan nào khác mà tôi nên xem xét không?

# Sửa đổi Quy định Nhà ở

## Quy trình Giải quyết Phản đối

Bản sao kiểm tra lý lịch phải gửi đến người nộp đơn trong (5) năm ngày làm việc kể từ khi có kiểm tra lý lịch nếu nó đã được cung cấp.

Chủ nhà không được xem xét bất kỳ thông tin nào liên quan đến lý lịch hình sự trước khi người nộp đơn đạt vòng sơ tuyển và lý lịch hình sự đã quá ba (3) năm.

Năm (5) ngày làm việc



Người nộp đơn sẽ có (5) năm ngày làm việc để cung cấp bằng chứng phản đối về tính chính xác hoặc tính liên quan của thông tin liên quan đến bất kỳ bản án hình sự nào trong vòng (3) ba năm trước đó.

Không có nội dung nào trong nguyên tắc này cấm chủ nhà phê duyệt cá nhân đạt vòng sơ tuyển khác trong quá trình xử lý phản đối này.

Năm (5) ngày làm việc



Sau khi cho người nộp đơn cơ hội phản đối, chủ nhà sẽ tiến hành đánh giá cá nhân để xác định liệu cá nhân có thể mang lại rủi ro có thể lường trước hay không.

Đánh giá Cá nhân sẽ CHỈ xem xét lý lịch hình sự trong giai đoạn (3) ba năm trước đó.

Ba (3) ngày làm việc



Chủ nhà phải chấp thuận hoặc từ chối đơn của cá nhân trong (3) ba ngày làm việc kể từ khi nhận thông tin thông tin phản đối trong kiểm tra lý lịch hình sự.

Đơn từ chối phải bằng văn bản, cung cấp giải thích về lý do tại sao và đưa ra tuyên bố thông báo về việc người nộp đơn có quyền đệ trình khiếu nại lên Ủy ban.



## Ủy Ban Nhân Quyền của Hạt Cook

# Sửa đổi Quy định Nhà ở Công bằng Ngôn ngữ Mẫu cho Thông báo

Sau đây là ngôn ngữ ví dụ được cung cấp bởi Ủy ban Nhân Quyền của Hạt Cook. Chủ nhà phải sử dụng giấy tiêu đề của chính mình cho các thông báo được gửi đến người nộp đơn. Các thông báo đó phải được cung cấp trực tiếp hoặc thông qua thư bảo đảm hoặc giao tiếp điện tử (tin nhắn hoặc email).

### Thông báo về Quyền Phản đối Tính chính xác hoặc Tính liên quan

Kính gửi [Người nộp đơn]:

Vui lòng xem bản sao kết quả bảo mật kiểm tra lý lịch hình sự đính kèm của quý vị. Hồ sơ cho thấy quý vị:

- A. Hiện phải tuân thủ yêu cầu đăng ký danh sách tội phạm tình dục chiếu theo Đạo luật Đăng ký Tội phạm Tình dục (hoặc luật tương tự trong khu vực xét xử khác);
- B. Hiện tuân thủ hạn chế cư trú đối với tội phạm tình dục trẻ em; và/hoặc
- C. Có bản án hình sự trong vòng ba năm trước đó kể từ ngày nộp đơn của quý vị.

Theo CCHRC R. 740.110, quý vị có năm (5) ngày làm việc kể từ khi nhận thông báo này để cung cấp bằng chứng phản đối về tính chính xác hoặc tính liên quan của bất kỳ 1) bản án hình sự nào trong vòng ba năm trước đó; và/hoặc 2) hồ sơ cho thấy quý vị hiện phải tuân thủ yêu cầu đăng ký tội phạm tình dục hoặc hạn chế cư trú đối với tội phạm tình dục trẻ em.

Thông tin liên quan là thông tin cho thấy quý vị ít có khả năng mang lại rủi ro có thể lường trước đối với an toàn cá nhân hoặc tài sản. Ví dụ về thông tin đó có thể bao gồm; chứng chỉ gần đây, thư giới thiệu việc làm hiện tại, v.v.

Nếu quý vị muốn phản đối tính chính xác hoặc tính liên quan của (các) hồ sơ nêu trên, vui lòng gửi bất kỳ bằng chứng hỗ trợ nào đến:

[Chủ nhà/Đại diện]

[Địa chỉ]

[Email]

Trân trọng,

[Chủ nhà]

# Sửa đổi Quy định Nhà ở

## Ngôn ngữ Mẫu cho Thông báo

### Thông báo Từ chối sau khi Sơ tuyển

Kính gửi [Người nộp đơn]:

Thư này xin được thông báo đến quý vị mặc dù quý vị đã nhận được thông báo đạt tiêu chuẩn sơ tuyển cho tài sản tọa lạc tại [Address], đơn thuê nhà ở của quý vị đã bị từ chối.

#### Phần 1: Cơ sở Từ chối

Quyết định từ chối dựa trên các yếu tố sau:

- A. Yêu cầu đăng ký tội phạm tình dục hiện tại chiếu theo Đạo luật Đăng ký Tội phạm Tình dục (hoặc luật tương tự tại khu vực xét xử khác);
- B. Hạn chế cư trú đối với tội phạm tình dục trẻ em.
- C. Bản án hình sự trong vòng ba năm trước đó (tính từ ngày nộp đơn của quý vị) cho thấy rủi ro có thể lường trước đối với sự an toàn cá nhân và/hoặc tài sản.

*(Đối với thư từ chối dựa trên C, vui lòng tiếp tục xem Phần 2.)*

#### Phần 2: Các Bản án

Quyết định từ chối đơn của quý vị dựa trên (các) bản án sau:

---

---

#### Phần 3: Kiểm tra Lý lịch Hình sự và Quá trình Phản đối

Vào [NGÀY], quý vị đã được gửi một bản sao kiểm tra lý lịch hình sự và thông báo về quyền phản đối về tính chính xác và/hoặc tính liên quan của thông tin trong đó.

- Quý vị đã không phản đối tính chính xác và tính liên quan của thông tin trong kết quả kiểm tra lý lịch hình sự.
- Quý vị đã phản đối tính chính xác của (các) bản án hình sự trong kết quả kiểm tra lý lịch hình sự, nhưng không cung cấp đầy đủ bằng chứng (ví dụ như hồ sơ công cộng) để hỗ trợ (các) khiếu nại của quý vị.
- Quý vị đã phản đối về tính liên quan của bản án dựa trên các yếu tố sau:

---

---

# Sửa đổi Quy định Nhà ở

## Ngôn ngữ Mẫu cho Thông báo

### Phần 4: Đánh giá Cá nhân

Đánh giá Cá nhân được tiến hành chiếu theo CCHRC R 750.100 bằng cách sử dụng các yếu tố sau:

- Tính chất và mức độ nghiêm trọng của tội hình sự và tội phạm xảy ra gần như thế nào;
- Tính chất của bản án;
- Số lượng bản án hình sự của người nộp đơn;
- Đã bao lâu kể từ khi người nộp đơn bị kết án gần nhất;
- Độ tuổi của cá nhân tại thời điểm phạm tội hình sự;
- Bằng chứng cải tạo phục hồi;
- Lịch sử thuê nhà của cá nhân trước và/hoặc sau khi bị kết án;
- Liệu (các) bản án hình sự có liên quan đến hoặc là kết quả do người nộp đơn bị khuyết tật; nếu người nộp đơn là người khuyết tật, liệu có thể cung cấp nơi ăn ở hợp lý để giảm thiểu các rủi ro chủ đích có thể lường trước; và
- (Các) Yếu tố Liên Quan Khác; nếu có:

---

Dựa vào Đánh giá Cá nhân, có thể xác định liệu (các) bản án của quý vị có thể mang lại rủi ro có thể lường trước đối với sự an toàn cá nhân và/hoặc tài sản do:

---

---

---

**Nếu quý vị tin là quý vị đã bị phân biệt đối xử vi phạm pháp luật dựa trên lý lịch hình sự của mình, quý vị có quyền đệ đơn khiếu nại lên Ủy ban Nhân quyền Hạt Cook trong vòng 180 ngày sau khi có hành vi phân biệt đối xử vi phạm pháp luật. Ủy ban tọa lạc tại 69 W. W, Suite 3040, Chicago, IL 60602. Quý vị có thể liên hệ Ủy ban theo số (312) 603-1100 hoặc [human.rights@cookcountyil.gov](mailto:human.rights@cookcountyil.gov).**





## Ủy Ban Nhân Quyền của Hạt Cook

# Sửa đổi Quy định Nhà ở Công bằng Định nghĩa

**Ngày làm việc** nghĩa là bất kỳ ngày nào ngoại trừ các ngày Thứ Bảy, Chủ Nhật, hoặc bất kỳ ngày nghỉ lễ hợp pháp nào của liên bang hoặc Tiểu bang Illinois.

**Bản án** là xét xử trách nhiệm pháp lý được đưa vào biên hộ, phán quyết hoặc cáo trạng đối với một tội danh, được đưa ra bởi bồi thẩm đoàn được ủy quyền pháp lý, tòa án hoặc cơ quan hành chính tại khu vực xét xử có thẩm quyền.

**Lý lịch hình sự bao gồm** nghĩa là thông tin liên quan đến việc bắt giữ, bản cáo buộc hoặc trát đòi hầu tòa về một tội phạm của cá nhân; tham gia vào chương trình chuyển hướng hoặc trì hoãn xét xử; hồ sơ tội phạm đã được niêm phong, gạch bỏ, hoặc ân xá theo luật hiện hành; hồ sơ vị thành niên; và bản án.

**Kiểm tra lý lịch hình sự** như được tham chiếu trong § 42-38(e)(2)(a), bao gồm bất kỳ báo cáo nào chứa thông tin về lý lịch hình sự của bất kỳ cá nhân nào, bao gồm nhưng không giới hạn đối với kiểm tra được thực hiện bởi các cơ quan thực thi pháp luật của liên bang, tiểu bang, và địa phương, các tòa án liên quan và tiểu bang hoặc các cơ quan báo cáo người tiêu dùng.

**Rủi ro có thể lường trước** như được tham chiếu trong in § 42-38(c)(5)(c), nói tới khả năng gây hại cho sự an toàn cá nhân của cư dân khác và/hoặc khả năng gây thiệt hại nghiêm trọng đến tài sản. Khi người nộp đơn là người khuyết tật, “rủi ro có thể lường trước” phải dựa trên (a) bằng chứng hiển nhiên và (b) kết luận mà bất kỳ rủi ro có chủ đích nào không thể hạn chế hoặc loại bỏ bằng chỗ ăn ở hợp lý.

**Bằng chứng cải tạo phục hồi** nghĩa là bất kỳ thông tin nào được cung cấp bởi cá nhân, hoặc được cung cấp thay cho họ, liên quan đến cải tạo phục hồi hoặc hạnh kiểm tốt, bao gồm nhưng không giới hạn ở: việc cá nhân đã tuân thủ đầy đủ tất cả các điều khoản và điều kiện trong bản án của mình; có giấy chứng nhận hạnh kiểm tốt được tòa án cấp; thư giới thiệu của chủ thuê lao động; học tập giáo dục hoặc đào tạo nghề hoặc nghiệp vụ kể từ khi bị kết án; sự hoàn thành hoặc tích cực tham gia điều trị cải tạo phục hồi; và các thư giới thiệu từ các tổ chức cộng đồng, chuyên viên cố vấn hoặc giám đốc vụ việc, quản giáo, lãnh đạo cộng đồng, tổ chức tôn giáo hoặc lãnh đạo, hoặc cán bộ trại giam/nhà tù đã giám sát cá nhân kể từ khi bị kết án.

# Sửa đổi Quy định Nhà ở Công bằng

## Định nghĩa

**Đánh giá Cá nhân** như được tham chiếu trong § 42-38(a) nghĩa là quá trình qua đó một pháp nhân xem xét tất cả các yếu tố liên quan đến lý lịch tư pháp của một cá nhân trong vòng ba (3) năm trước đó. Đánh giá cá nhân không bắt buộc cho các bản án đã quá ba (3) năm. Các yếu tố có thể được xem xét trong khi thực hiện Đánh giá Cá nhân bao gồm, nhưng không giới hạn đối với:

- (1) Tính chất và mức độ nghiêm trọng của tội hình sự và tội phạm xảy ra gần đây như thế nào;
- (2) Tính chất của bản án;
- (3) Số lượng bản án hình sự của người nộp đơn;
- (4) Đã bao lâu kể từ khi người nộp đơn bị kết án gần nhất;
- (5) Độ tuổi của cá nhân tại thời điểm phạm tội hình sự;
- (6) Bằng chứng cải tạo phục hồi;
- (7) Lý lịch cá nhân với tư cách là người thuê nhà trước và/hoặc sau khi bị kết án;
- (8) Liệu (các) bản án hình sự có liên quan hoặc là kết quả do người nộp đơn bị khuyết tật; và
- (9) Nếu người nộp đơn là người khuyết tật, liệu có thể cung cấp chỗ ở hợp lý để cải thiện bất kỳ rủi ro có chủ đích nào có thể lường trước không.

**Hồ sơ vị thành niên** nghĩa là các hồ sơ của tòa án xét xử trẻ vị thành niên, như được xác định trong 705 ILCS 405/1-3(8.1) hoặc luật tiểu bang tương tự, và các hồ sơ thực thi luật tội phạm vị thành niên, như được xác định trong 705 ILCS 405/1-3(3.2) hoặc luật tiểu bang tương tự.

**Tội danh** nghĩa là vi phạm bất kỳ đạo luật hình sự, pháp lệnh, luật pháp, hoặc bộ luật của bất kỳ khu vực xét xử nào.

**Tính liên quan** như được tham chiếu trong § 42-38(e)(2), nói tới mức độ mà lý lịch tư pháp của một cá nhân có thể khiến cho người nộp đơn có thể mang lại rủi ro có thể lường trước đối với sự an toàn cá nhân và/hoặc tài sản của người khác.

**Tiêu chí lựa chọn người thuê nhà** như được tham chiếu trong § 42-38(e)(2)(a), nghĩa là tiêu chí, tiêu chuẩn và/hoặc các chính sách đánh giá liệu một người nộp đơn có đủ tiêu chuẩn được cho vào ở hoặc tiếp tục cho ở hay không. Tiêu chí, tiêu chuẩn và/hoặc các chính sách liên quan đến lý lịch tư pháp của người nộp đơn trong vòng ba (3) năm trước đó sẽ chỉ áp dụng sau khi người nộp đơn cho nhà ở đã đạt tiêu chuẩn sơ tuyển. Tiêu chí phải giải thích cách thức lý lịch hình sự của người nộp đơn trong vòng ba (3) năm trước đó sẽ được đánh giá như thế nào để xác định liệu tiền án của họ có mang lại rủi ro có thể lường trước đối với sự an toàn cá nhân hoặc tài sản hay không.